

# ONTDEK

HEIN BRAAKHUISSTRAAT 13 in **LETTELE**



Hoekwoning met oprit  
Instapklaar & uitgebouwd  
EnergieLabel A+

Wonen aan de rand van het bos  
in het charmante Lettele!

Vraagprijs  
€ 495.000,- k.k.



# Omgeving

# INHOUDSOPGAVE

- 04** Specificaties
- 05** Welkom
- 06** Begane grond
- 10** Eerste verdieping
- 13** Tweede verdieping
- 14** Tuin
- 16** Plattegronden
- 20** Kadastrale kaart
- 21** Lijst van zaken



"Verhuizen doe je niet alleen, dat doen we samen!"



# SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 495.000,- K.K.

## GEbruiksoppervlakte

122 m<sup>2</sup>

## BOUWJAAR

2007

## PERCELOPPERVlakte

218 m<sup>2</sup>

## INHOUD

534 m<sup>3</sup>



SOORT WOONHUIS	Eengezinswoning
SOORT BOUW	Bestaande bouw
WOONLAGEN	3
KAMERS	5
ENERGIELABEL	A+
ISOLATIE	Volledig geïsoleerd
VERWARMING	C.V.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
WARM WATER	C.V.-ketel (2007)
PARKEREN	Eigen oprit & openbaar parkeren

## BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Gelegen in de geliefde woonwijk 'De Bosrand';
- Voorzien van drie volwaardige slaapkamers;
- Met mogelijkheid voor 5 (slaap)kamers;
- Aan de achterzijde uitgebouwd in 2017;
- Uitstekend onderhouden hoekwoning;
- Voorzien van 18 zonnepanelen;
- Tuin gelegen op het zuiden.

# WELKOM

Ben je op zoek naar een makelaar in Almelo, Amsterdam, Deventer, Doetinchem, Enschede, Hengelo, Lochem, Winterswijk of Zutphen? Ontdek Thoma Post Makelaars! Wij hebben diverse kantoren in Twente, de Stedendriehoek, Midden-Nederland en in het westen van het land.

## Onze makelaars staan voor je klaar

Ons team, bestaande uit meer dan 80 specialisten in ruim 15 verschillende functies staat dagelijks voor je klaar. Onze woningmakelaars en bedrijfsmakelaars helpen je graag bij het zoeken of verkopen van een woning of een bedrijfspand, waarbij wij opvallen door meer marktkennis, meer deskundigheid, meer begeleiding en meer kwaliteit.

# Jouw makelaar

Joseph Lagrené

NVM Register Makelaar

Tel. 0570 - 600 207

[josephlagrene@thomapost.nl](mailto:josephlagrene@thomapost.nl)



# Kijk eens rond op de **begane grond**

In de geliefde en kindvriendelijke woonwijk 'De Bosrand' in Lettele staat deze uitstekend onderhouden hoekwoning met eigen oprit, drie slaapkamers en een grote zolderverdieping, waar je met gemak nog twee (slaap)kamers kunt realiseren. Gebouwd in 2007 en in 2017 aan de achterzijde uitgebreid, biedt deze woning verrassend veel leefruimte, comfort én uitbreidingsmogelijkheden. De gehele begane grond is v.v. van een gietvloer en heeft vloerverwarming.







# Royale open keuken

Bij binnenkomst ervaar je direct de fijne lichtinval en de ruimte die deze woning biedt. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde is er een royale en tuingerichte open keuken gerealiseerd wat het geheel compleet maakt en zorgt voor een prettige verbinding tussen koken en wonen. De keuken is van alle gemakken voorzien. Ook is hier de achterdeur naar de zonnige tuin en is er een deur naar de berging.



*Royaal & tuingericht*



# Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers en een nette badkamer. Ideaal voor een gezin of voor wie een extra kamer zoekt om thuis te werken.





*Drie ruime slaapkamers*





De badkamer is voorzien van een ligbad, wastafel en hangend closet.





*Volop  
mogelijkheden*

# Tweede verdieping

De tweede verdieping is momenteel een open zolderruimte, maar biedt verrassend veel mogelijkheden. Met gemak realiseer je hier nog twee extra (slaap)kamers, een werkruimte of hobbykamer. Een perfecte kans om de woning met je woonwensen mee te laten groeien. Verder is er hier veel bergruimte, bevindt zich hier de wasmachineaansluiting en hangt hier de CV ketel.

# Tuin gelegen op het **zuiden**

De woning ligt letterlijk tegen de bossen van Landgoed 'De Oostermaet' aan. Hier geniet je van een prachtige, natuurlijke woonomgeving met volop wandel- en speelmogelijkheden. De wijk is ruim opgezet, autoluw en bijzonder kindvriendelijk. Tegelijkertijd bevind je je op steenworp afstand van de dorpskern van Lettele en ben je binnen enkele autominuten in Deventer. Vanuit de woning wandel je zo naar de het bos van Landgoed de Oostermaet.



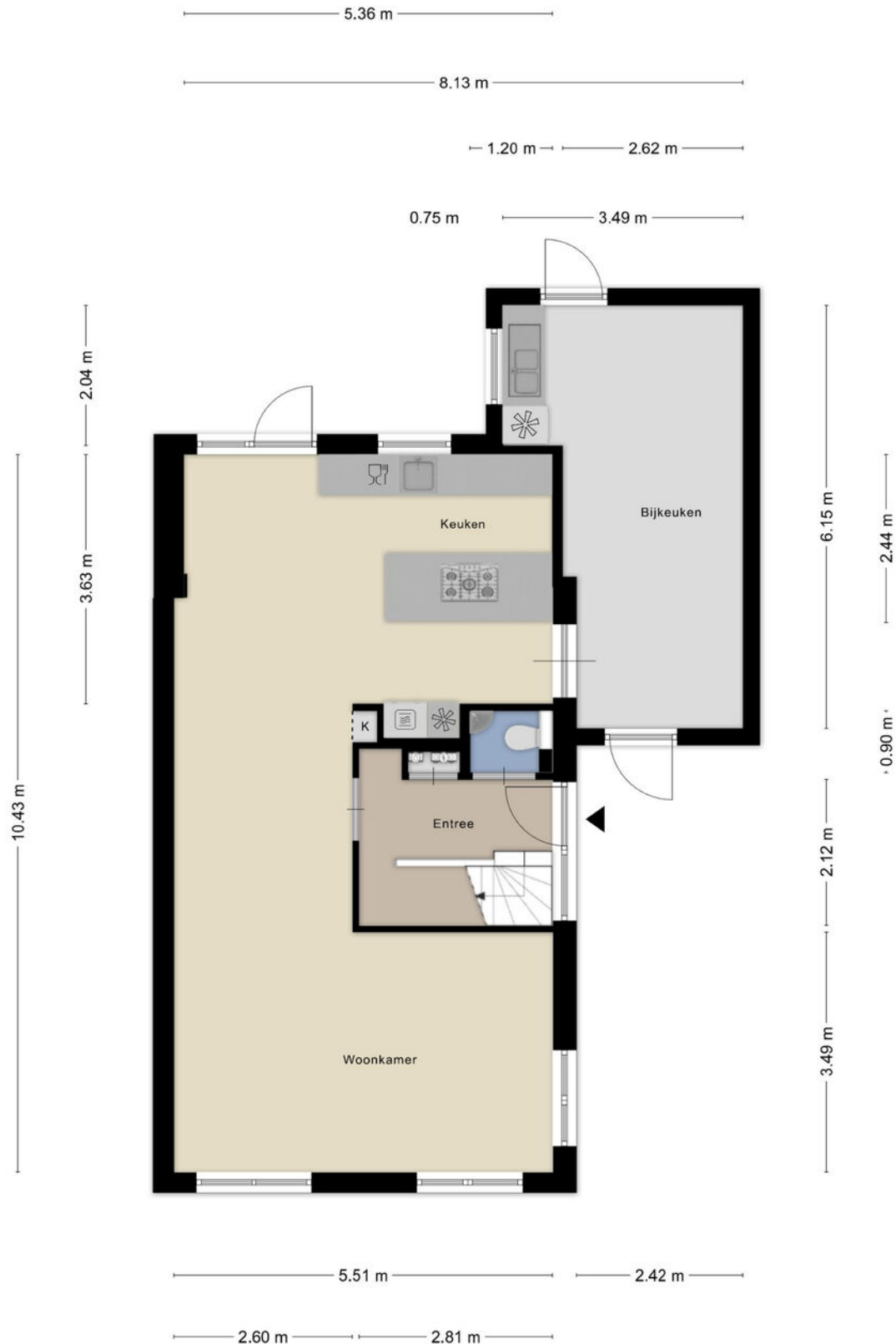
Het dorp Lettele heeft niet alleen de fraaie natuur maar ook een basisschool, kinderopvang, buitenzwembad, buurtsuper, sportverenigingen en ligt op slechts 15 minuten van Deventer. Kortom: een moderne, uitgebouwde en comfortabele gezinswoning in een groene, rustige omgeving, met de stad binnen handbereik. Met volop ruimte, uitbreidingsmogelijkheden en een unieke ligging aan de bosrand.



*Groene  
& rustige  
omgeving*



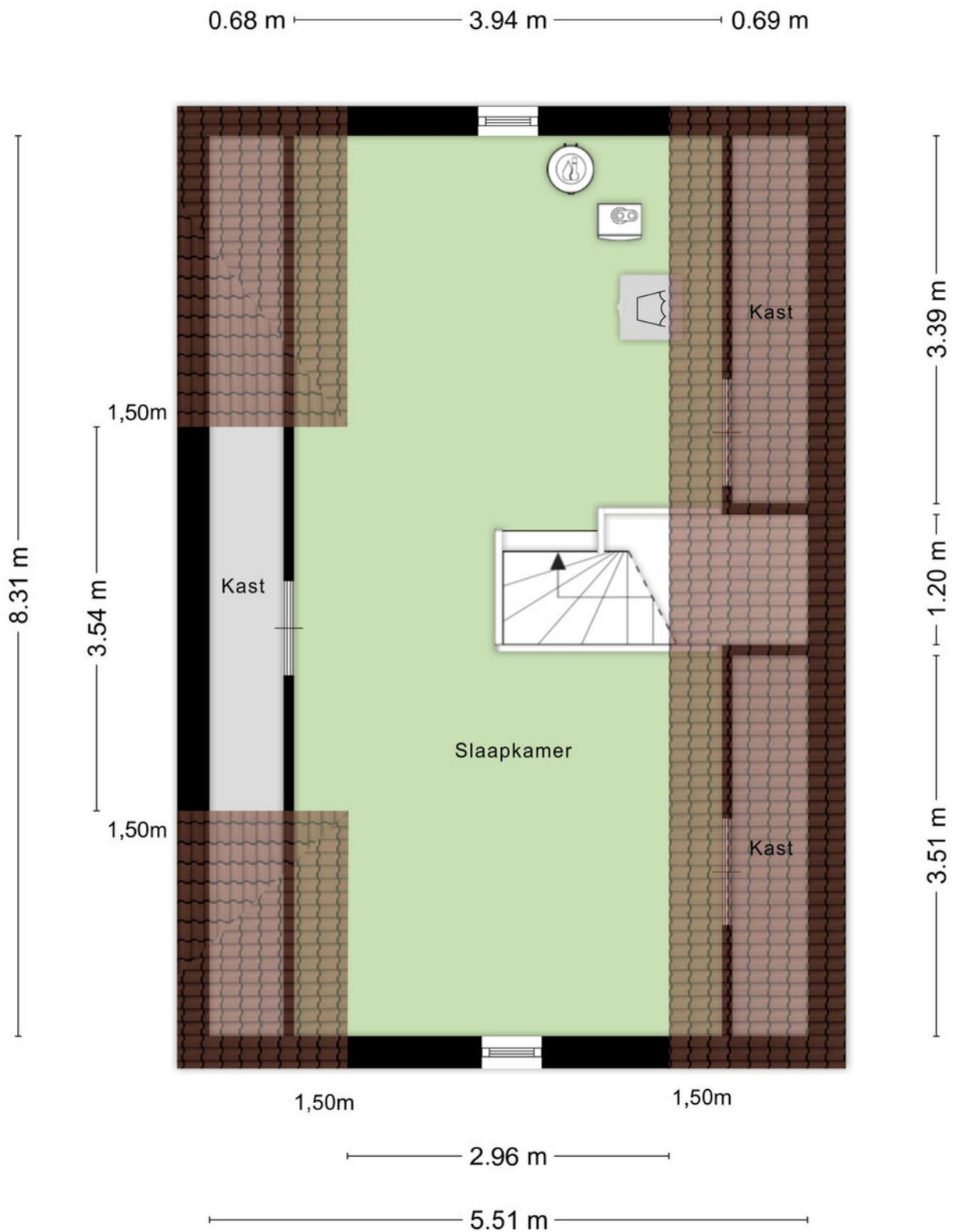
# PLATTEGROND



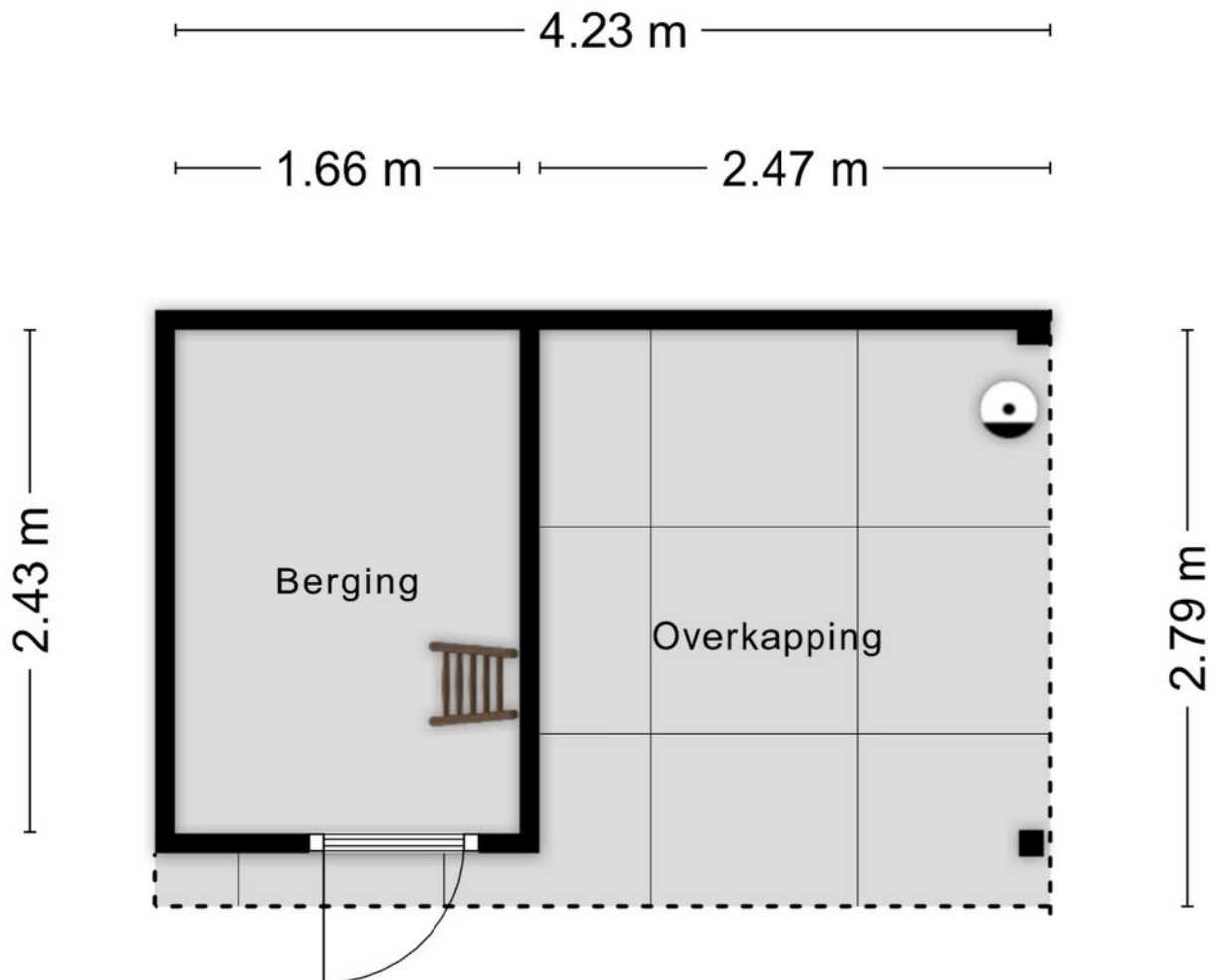
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

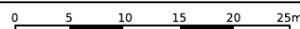



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Diepeveen</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 3730</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 oktober 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)		●	
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		●	
- losse (hang)lampen		●	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- gordijnen	●		
- overgordijnen	●		
- rolgordijnen	●		
- (losse) horren/rolhorren	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	●		
- laminaat	●		
- plavuizen	●		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- (gas)fornuis	●		
- afzuigkap	●		
- magnetron	●		
- oven	●		
- koel-vriescombinatie	●		
- vaatwasser	●		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Quooker	●		
- koffiezetapparaat		●	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)	●		
- fontein	●		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	●		
- douche (cabine/scherf)	●		
- wastafel	●		
- wastafelmeubel	●		
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)	●		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
Rookmelders	●		
(Klok)thermostaat	●		
Screens	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten	●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Waterslot wasautomaat		●	
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto			●
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
- boiler	●		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting		●	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	●		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			●
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	●		

# OVER ONS

## **Wonen, werken, leven!**

Dit omvat in grote lijnen waar onze dienstverlening al jaren om draait. Samen met onze opdrachtgevers zoeken we altijd naar de beste ruimte om te wonen, werken en leven. Een plek waar we een groot deel van ons leven vertoeven. Daar waar we succesvol kunnen ondernemen of juist inspirerend kunnen werken. Een plek waar we ons zelf kunnen zijn, ons goed en bovenal thuis voelen.

Je vindt onze negen woningmakelaarskantoren in Almelo, Amsterdam, Deventer, Doetinchem, Enschede, Hengelo, Lochem, Winterswijk en Zutphen. Daarnaast zijn we actief in de bedrijfsmakelaardij in de regio's Twente, Achterhoek en Stedendriehoek en hebben we een overkoepelende taxatieafdeling en hypotheekafdeling. En alles is erop gericht om jou volledig te ontzorgen.

*We helpen je  
graag verder!*



# ONZE VOORDELEN OP EEN RIJTJE

1.

We zijn marktleider van Oost-Nederland. Wij kennen de markt als geen ander en daar profiteer jij van.

2.

Onze wooncoach biedt persoonlijke begeleiding bij het verwezenlijken van jouw woonbehoefte. Oriënterend en zonder verkooppraatjes.

3.

We weten alles over wonen en verhuizen én kunnen ook al jouw vragen over bijvoorbeeld financieringen beantwoorden.

4.

We bieden innovatieve oplossingen om jouw woning optimaal aan de markt te presenteren.



# THOMA POST HYPOTHEKEN

Advies dat nooit stopt.



Wij als Thoma Post Hypotheken adviseren niet vanuit de uitgangspunten van de bank, maar juist vanuit jouw wensen en mogelijkheden. Met een ruime keuze in hypotheekverstrekkers vinden wij altijd de juiste deal.

Niet alleen op het gebied van rente, maar ook op het gebied van voorwaarden. Wij vergelijken daarbij een groot aantal aanbieders, waaronder ook jouw eigen bank. Met ervaren en gediplomeerde hypotheekadviseurs voorzien wij je van een goed advies, afgestemd op jouw specifieke en persoonlijke situatie.



## Ben je benieuwd naar de mogelijkheden? Wij kunnen je snel helpen!

Wij nodigen je graag uit voor een vrijblijvend hypotheekgesprek. Scan de **QR-code** hiernaast om meteen een afspraak aan te vragen of neem contact met ons op via **085 - 203 0143**, dan plannen wij graag een afspraak voor je in.



PLAN EEN  
AFSPRAAK

### Team Hypotheken

Romin, Marvin, Stefan en Elisabeth



# STAPPENPLAN

Op weg naar een advies op maat

Wij staan je graag bij gedurende het hele hypotheekproces en geven je de extra persoonlijke aandacht die jij verdient!



## Persoonlijk

Extra persoonlijke aandacht

## Flexibel

In meedenken en tijd vrij maken voor jou

## Onafhankelijk

En daardoor altijd het beste advies


## Ruime keuze


Groot aantal hypotheekverstrekkers

## Verduurzaming

Zowel met de hypotheek als de uitvoering kunnen wij je helpen.

 **Thoma Post Hypotheken**

 085 - 203 0143

 [hypotheken@thomapost.nl](mailto:hypotheken@thomapost.nl)




*Advies dat  
nooit stopt*






## Gratis waardebeoordeling? Doe een waardecheck bij Thoma Post Makelaars!

Overweeg je om je huis te gaan verkopen en ben je benieuwd hoeveel je huis waard is in de huidige markt? Maak kennis met de specialisten van Thoma Post Makelaars! Vanuit diverse kantoren actief in de Achterhoek, de Stedendriehoek en Twente.



 **Thoma Post Makelaars**  
 0570 60 02 07  
 [deventer@thomapost.nl](mailto:deventer@thomapost.nl)

 /thomapostdeventer  
 @thomapost.nl  
 Thoma Post Makelaars

Mr. H.F. de Boerlaan 22  
7417 DA Deventer  
**thomapost.nl**