



DYNAMIS
EXCLUSIEF

DYNAMIS.NL/EXCLUSIEF



OLIEMOLENSINGEL 135

7511 BB ENSCHEDE



TIM KREFFER

NVM Register Makelaar en Taxateur

tim@snelderzijlstra.nl

0541 246 800

VASTGOED DRAAIT VOOR MIJ OM MENSEN EN
VERTROUWEN. ELKE SITUATIE VRAAGT OM
PERSOONLIJKE AANDACHT EN EEN
ZORGVULDIGE AANPAK. GEEN
STANDAARDOPLOSSINGEN, MAAR BEGELEIDING
DIE PAST BIJ DE PERSOON EN HET MOMENT.

Tim Kreffer



INHOUDSOPGAVE

Over deze villa	04
Kenmerken	05
Informatie	06
Parkachtige tuin	08
Begane grond	10
1ste verdieping	13
2de verdieping	16
Bijgebouwen	18
Plattegronden	23
Lijst van zaken	31
Extra informatie	36

OVER DEZE VILLA

Wonen in grandeur, midden in het groen én vlak bij de stad.

Aan de statige Oliemolensingel ligt deze imposante vrijstaande stadsvilla uit 1926 op een uitzonderlijk perceel van 5.731 m², het grootste van de straat.

Zodra je de tuin betreedt, voelt het alsof je je in een privépark bevindt: volwassen bomen, slingerende gazons, een vijverpartij en een fraai geïntegreerd zwembad vormen samen een buitenruimte van ongekend niveau.

Met vier volwaardige woonlagen, een diepe kelder, een stijlvolle bibliotheek/kantoorruimte en een zelfstandig gastenverblijf is dit een villa met karakter, ruimte en eindeloze mogelijkheden, een zeldzame vondst op Twentse bodem.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 2.950.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	8
SOORT WONING:	VILLA	AANTAL SLAAPKAMERS:	6
BOUWJAAR:	1926	AANTAL WOONLAGEN:	4
WOONOPPERVLAKTE:	498 M ²	ENERGIELABEL:	E
PERCELOPPERVLAKTE:	5731 M ²		
INHOUD:	1923 M ³		

WONEN OP EEN TOPLOCATIE

De Oliemolensingel 135 is een villa die je zelden tegenkomt: statig, royaal en uitzonderlijk compleet. De ligging is centraal en geliefd, maar eenmaal op eigen terrein ervaar je vooral rust en groen. De omsloten tuin voelt als een privépark, terwijl het centrum van Enschede zich op slechts enkele minuten afstand bevindt.

Binnen enkele minuten sta je in het hart van de stad, waar je terechtkunt voor sfeervolle terrassen, winkels, restaurants, theaters en dagelijkse voorzieningen. Een unieke combinatie: thuiskomen in volledige rust, terwijl de stad altijd dichtbij is wanneer je eropuit wilt.





EEN BIBLIOTHEEK ZOALS JE ZELDEN ZIET

Een stijlvolle ruimte aan de voorzijde van de villa, volledig uitgevoerd in warm hout en voorzien van maatwerkkasten, hoge ramen en een open haard.

Hier proef je direct het karakter van het huis: klassiek, statig en met een voelbare historie. De rijke houtafwerking, het ambachtelijke maatwerk en de serene sfeer sluiten naadloos aan bij de grandeur van deze stadsvilla uit 1926.

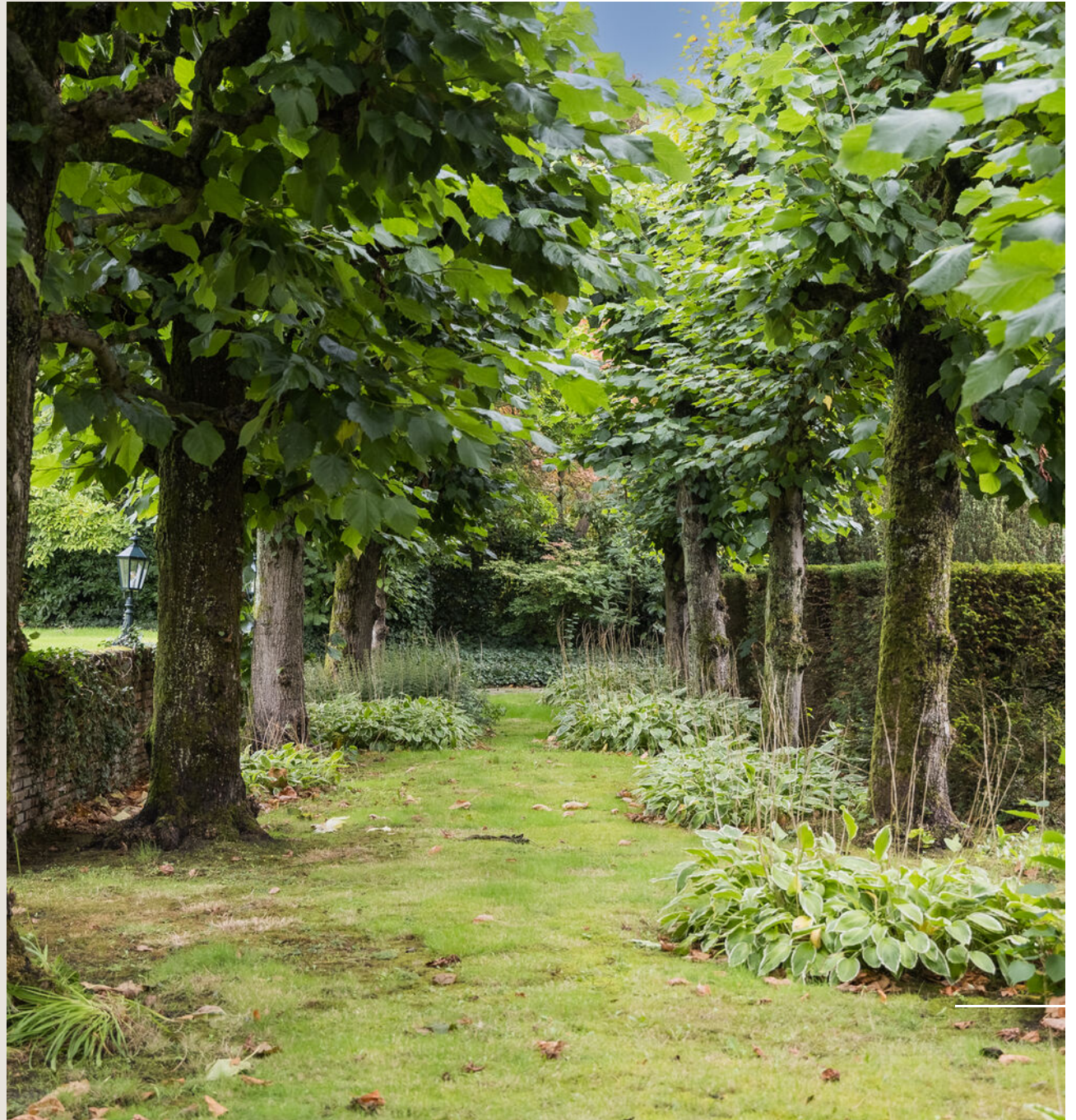
Een kamer met Engelse allure: ideaal als kantoor, bibliotheek of rustige werkplek aan huis, een plek waar je ongestoord kunt werken, lezen of ontvangen.

PARKACHTIGE TUIN

De tuin is parkachtig aangelegd en uitzonderlijk groen, werkelijk een plaatje. Met maar liefst drie toegangsmogelijkheden voelt het terrein open en royaal, terwijl privacy overal gewaarborgd blijft. Slingerende gazons worden afgewisseld met volwassen bomen, hagen en zorgvuldig geplaatste doorkijkjes die telkens een nieuw perspectief bieden.

Een statige bomenlaan voert door het groen en onderstreept het gevoel van grandeur en rust. Verspreid over het terrein liggen diverse intieme zitplekken, een overdekt terras en een klassieke, begroeiide pergola, ideale plekken om te ontspannen en te genieten van zon en natuur.

Centraal ligt een sfeervolle vijverpartij met waterlelies. Het zwembad is fraai geïntegreerd in het landschap en geeft de buitenruimte een exclusief karakter.





EEN VILLA MET HISTORIE

Gebouwd in 1926, in een periode waarin de singels van Enschede zich ontwikkelden tot statige woonlanen voor ruime herenhuizen en stadsvilla's.

De architectuur, de verhoudingen en de originele details ademen nog altijd die tijd: representatief, royaal en met aandacht voor ambacht.

Een huis dat generaties lang met zorg is bewoond en dat vandaag de dag een zeldzame combinatie biedt van historie en wooncomfort.

BEGANE GROND

Bij binnenkomst in de royale entree/hal valt meteen het elegante trappenhuis op, compleet met looper en kroonluchter. Vanuit de ruime hal heb je toegang tot meerdere vertrekken. Direct naast de entree bevinden zich de separate garderobe en de toiletruimte. Ook is vanuit de hal de kelderverdieping bereikbaar.

Vervolgens betreed je het prachtige houtkleurige kantoor aan de voorzijde.

Weer terug in de hal loop je de ruime lichte eetkamer binnen, die dankzij meerdere openslaande deuren een directe verbinding met de tuin biedt. De aangrenzende woonkamer straalt rust en klasse uit; een heerlijk lichte leefruimte met zicht op de tuin, waar de sfeervolle haard het stijlvolle middelpunt vormt.

De woonkeuken is uitgevoerd in tijdloze, hoogwaardige materialen: een natuurstenen werkblad, royale kastuimte en dubbele openslaande deuren naar de tuin, creëren een bijzonder prettig leef- en kookdomein. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met extra kasten en een tweede toilet.









EERSTE VERDIEPING

Vier royale slaapkamers (vijf mogelijk), waarvan één met balkon en twee badkamers maken deze verdieping geschikt voor groot (familie) gebruik.

Er is een spectaculair ruime overloop en er zijn overal vaste kasten geïntegreerd.

De grootste badkamer is voorzien van ligbad, dubbele wastafel, vrijdragend toilet en inloopdouche en is en-suite gelegen bij de hoofdslaapkamer die geheel afgewerkt is met maatwerkkasten.





TWEEDE VERDIEPING

Op de bovenste verdieping bevindt zich een volwaardige slaapkamer met een eigen badkamer. Een fijne, rustige etage die zich uitstekend leent als extra slaapverdieping of als comfortabele privéruimte binnen het huis.

De overloop is ruim en licht, en vormt een prettig centrale plek op deze verdieping.

Daarnaast is er veel praktische bergruimte achter de knieschotten, waardoor deze etage niet alleen comfortabel is, maar ook verrassend functioneel.





BIJGEBOUWEN

De vrijstaande garage is diep en breed en biedt royaal plaats aan auto's, fietsen en extra opslag. Dankzij de praktische indeling is dit een ruimte die niet alleen functioneel is, maar ook prettig in gebruik.

Boven de garage bevindt zich een zelfstandige woonlaag met een slaapkamer, badkamer en pantry. Deze verdieping biedt een comfortabele, volwaardige extra ruimte op eigen terrein, ideaal als gastenverblijf, als rustige werk- of praktijkruimte aan huis, of als flexibele leefruimte voor uiteenlopende woonwensen.

Verspreid over het terrein zijn daarnaast meerdere bijgebouwen aanwezig, waaronder een charmant tuinhuis, losse bergingen en een atelier. Hiermee beschikt het perceel over volop mogelijkheden voor hobby's, opslag, creatief werken of juist een plek om je even terug te trekken.



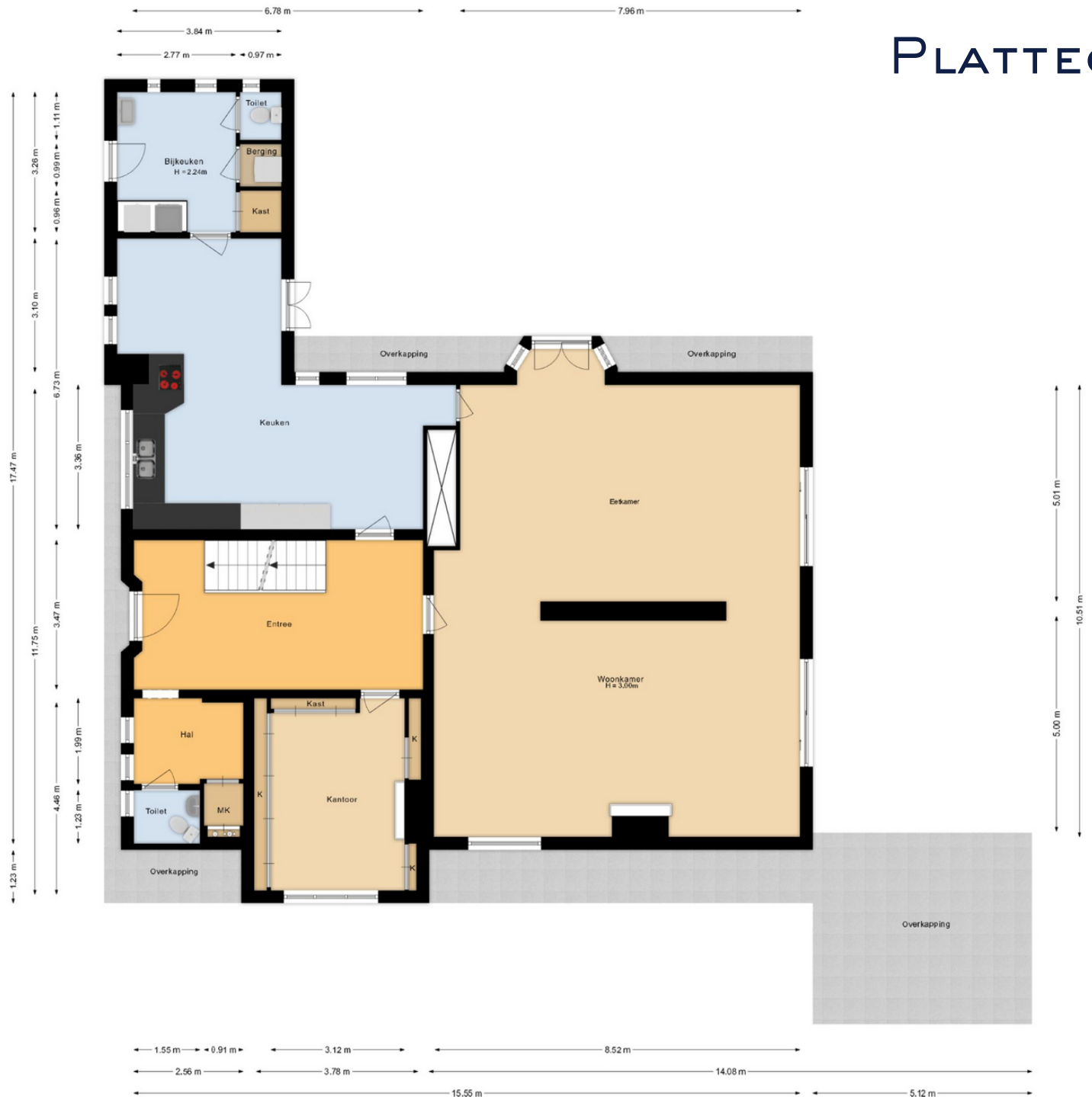




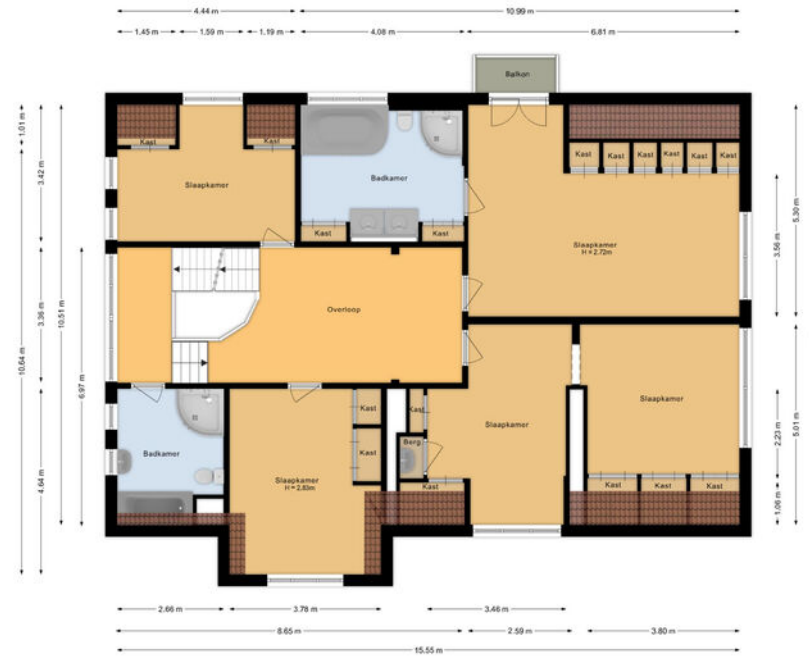




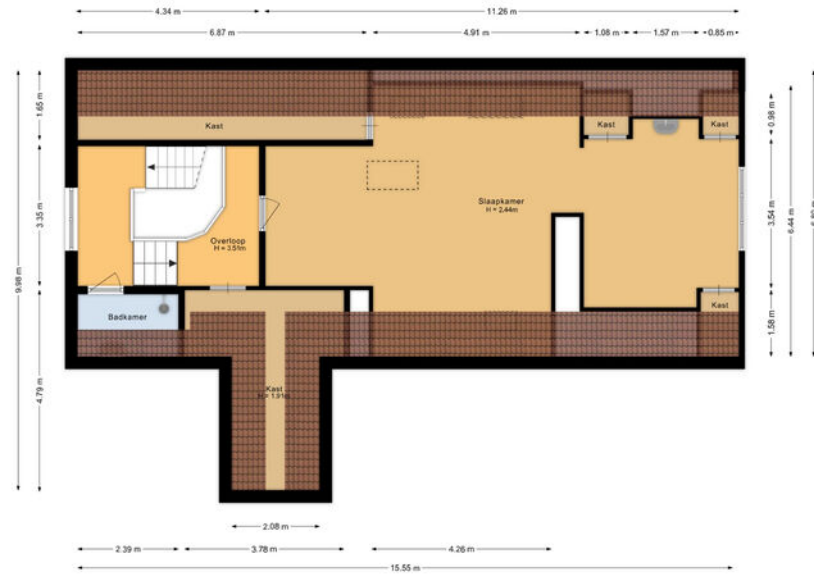
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



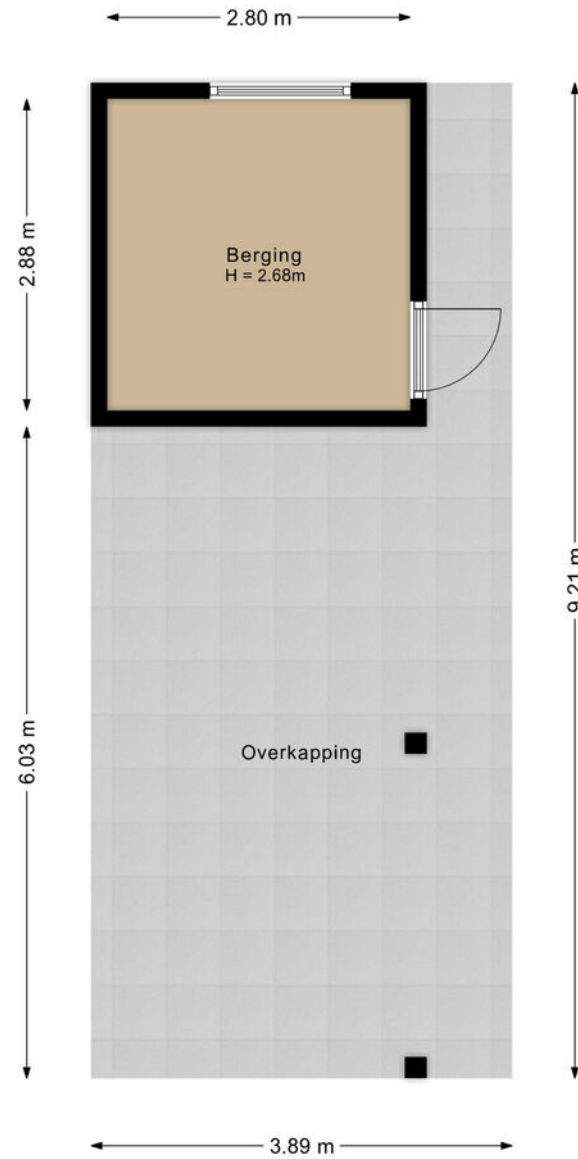
PLATTEGRONDEN



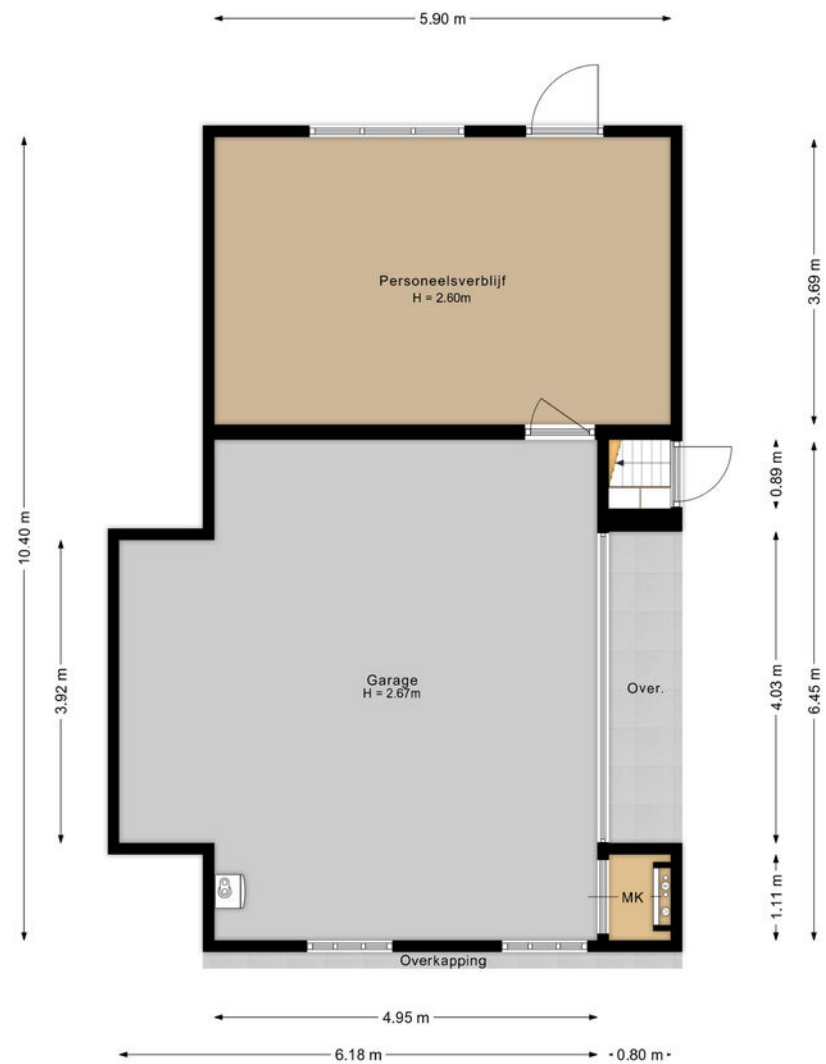
PLATTEGRONDEN



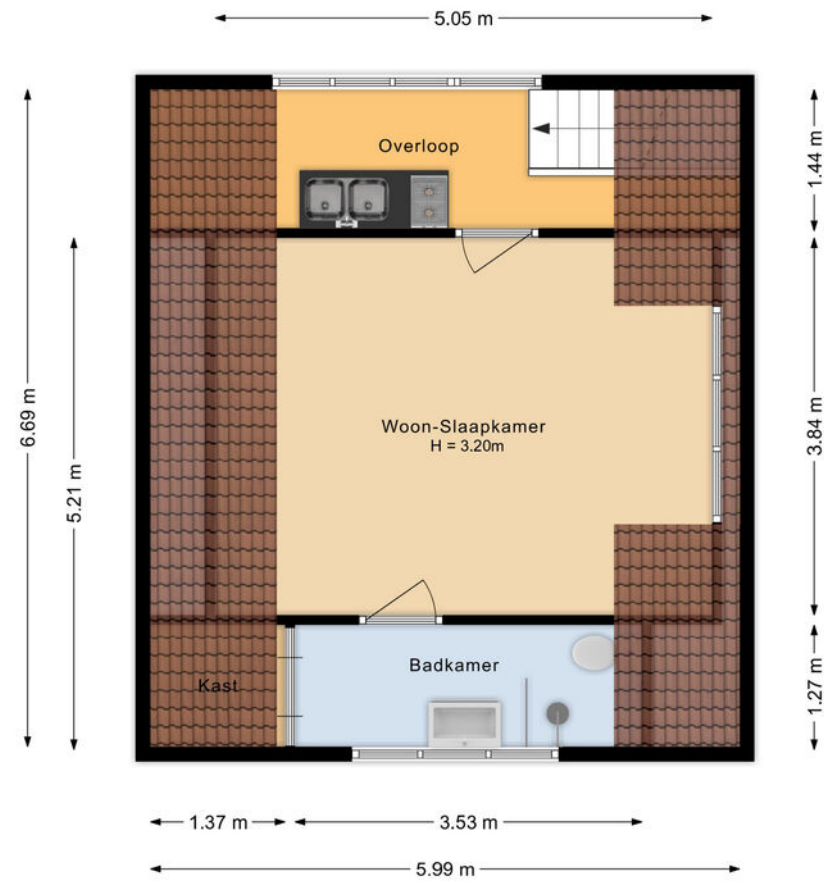
PLATTEGRONDEN



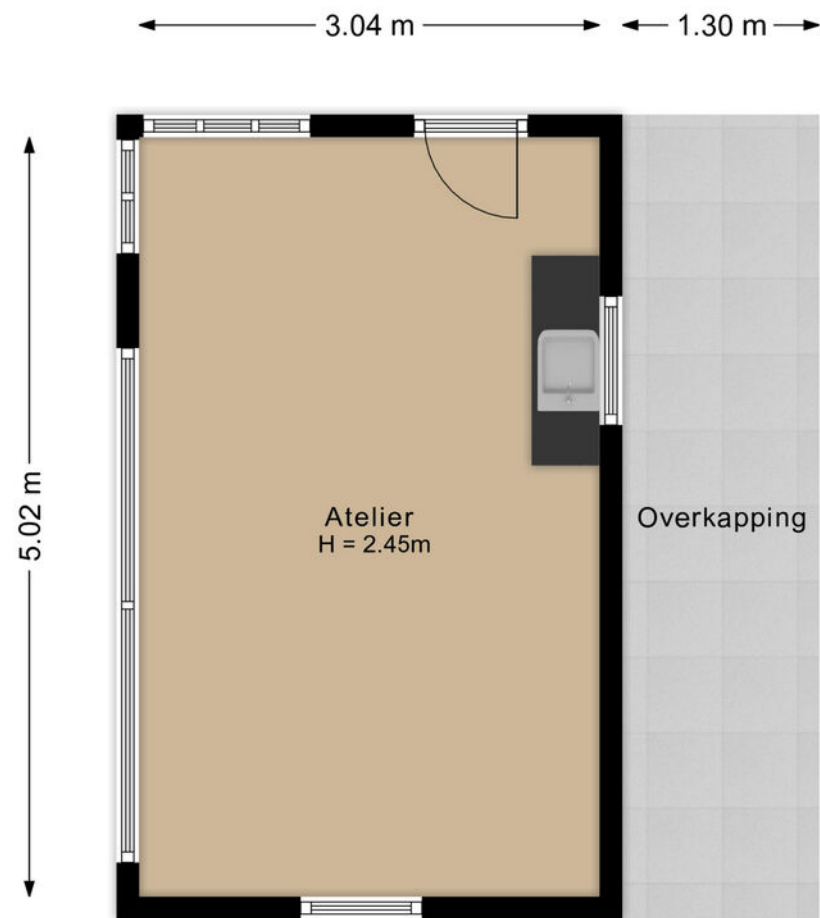
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Woning - Interieur					Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X				- gordijnrails	X			
Allesbrander				X	- gordijnen	X			
Houtkachel				X	- overgordijnen	X			
(Gas)kachels	X				- vitrages				X
Designradiator(en)				X	- rolgordijnen				X
Radiatorafwerking				X	- lamellen				X
Verlichting, te weten					- jaloezieën				X
- inbouwspots/dimmers				X	- (losse) horren/rolhorren				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X	-				X
- losse (hang)lampen	X				-				X
-				X					
-				X	Vloerdecoratie, te weten				
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- vloerbedekking	X			
-				X	- parketvloer				X
-				X	- houten vloer(delen)				X
					- laminaat				X
					- plavuizen	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- oven	X			
-				X	- combi-oven/combimagnetron	X			
					- koelkast	X			
Overig, te weten					- vriezer	X			
- spiegelwanden				X	- koel-vriescombinatie	X			
- schilderij ophangstelsel				X	- vaatwasser	X			
-				X	- Quooker				X
-				X	- koffiezetapparaat				X
-				X	-				X
-				X	-				X
Woning - Keuken					Keukenaccessoires, te weten				
Keukenblok (met bovenkasten)	X				-				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				X
- kookplaat	X				-				X
- (gas)fornuis				X	-				X
- afzuigkap	X				-				X
- magnetron	X				-				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- douche (cabine/scherf)	X			
-				X	- stoomdouche (cabine)	X			
					- wastafel	X			
Woning - Sanitair/sauna					- wastafelmeubel	X			
Sauna met toebehoren				X	- planchet	X			
				X	- toiletkast	X			
				X	- toilet	X			
Toilet met de volgende toebehoren					- toiletrolhouder	X			
- toilet	X				- toiletborstel(houder)	X			
- toiletrolhouder				X	-				X
- toiletborstel(houder)				X	-				X
- fontein	X								
-				X	Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/				
-				X	energiebesparing				
					Schotel/antenne				X
Badkamer met de volgende toebehoren					Brievenbus	X			
- ligbad	X				Kluis	X			
- jacuzzi/whirlpool	X				(Voordeur)bel	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Alarminstallatie	X				Warmwatervoorziening, te weten				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X				- CV-installatie	X			
Rookmelders	X				- boiler	X			
(Klok)thermostaat	X				- geiser				X
Airconditioning	X				-				X
Screens				X	-				X
Rolluiken				X	-				X
Zonwering buiten	X								
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X				Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X	-				X
Waterslot wasautomaat				X	-				X
Zonnepanelen				X					
Oplaadpunt elektrische auto				X	Tuin - Inrichting				
				X	Tuinaanleg/bestrating	X			
				X	Bepanting	X			
				X					X
				X					

LIJST VAN ZAKEN

BLIJFT GAAT TER NVT
 ACHTER MEE OVERNAME

BLIJFT GAAT TER NVT
 ACHTER MEE OVERNAME

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

(Broei)kas

X

X

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

- vlaggenmast(houder)

X

-

X

-

X

Overig - Contracten

CV: Nee

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee

EXTRA INFORMATIE

■ ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen in de koopovereenkomst voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is te vinden in de uiteindelijke koopovereenkomst.

■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze waarborgsom/bankgarantie bij de desbetreffende notaris te deponeren binnen de termijn dat in de koopovereenkomst afgesproken is.

■ ONDERZOEKSP LICHT VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is beschikbaar in het Move.nl account.

■ BEDENKTIJD

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

■ ONDERZOEKSP LICHT KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

OVER ONS



Bij de aankoop of verkoop van luxe en exclusief vastgoed draait alles om vertrouwen. Vertrouwen in het advies, in het proces en in de mensen die u begeleiden. Bij Snelder Zijlstra by Tim Kreffer staan persoonlijke aandacht, vakmanschap en discretie centraal.

Vanuit ons kantoor in Oldenzaal werkt u met een compact en betrokken team dat de regionale markt door en door kent, maar ook verder kijkt dan de eigen omgeving. U heeft bij ons één vast aanspreekpunt: Tim Kreffer. Als NVM Register Makelaar en Taxateur begeleidt hij u persoonlijk en inhoudelijk bij elke stap van het traject. Zijn ervaring, marktinzicht en strategisch advies vormen de basis voor weloverwogen beslissingen.

Achter de schermen zorgen Babs Ziegerink-Lohuis en Susan van Benthem voor structuur, overzicht en heldere communicatie. Zij bewaken de voortgang, coördineren het proces en zorgen ervoor dat alles zorgvuldig en soepel verloopt. Zo kunt u rekenen op rust en duidelijkheid gedurende het gehele traject.

Wij bouwen voort op bijna 25 jaar ervaring in de makelaardij. Die ervaring is in hoge mate verbonden met Tim Kreffer zelf: een vakspecialist met een no-nonsense aanpak, betrouwbaar in zijn advies en bovenal een mensenmens. Zijn loopbaan begon internationaal, bij een exclusief makelaarskantoor in Beverly Hills, de kapitale voorstad van Los Angeles. Deze internationale basis is nog altijd zichtbaar in zijn manier van werken: open, strategisch en met oog voor kwaliteit en presentatie.



Na zijn terugkeer in Nederland deed Tim brede ervaring op bij diverse makelaarskantoren, voordat hij in 2010 de stap zette naar het zelfstandig ondernemerschap. Vanuit zijn eigen kantoor bouwde hij verder aan een persoonlijke werkwijze waarin inhoud, vertrouwen en langdurige relaties centraal staan.

Snelder Zijlstra by Tim Kreffer maakt deel uit van Snelder Zijlstra Makelaars en is aangesloten bij het landelijke Dynamis-netwerk, een samenwerkingsverband van circa 54 zelfstandige makelaarskantoren in Nederland. Dit netwerk vergroot uw bereik, biedt toegang tot actuele marktkennis en maakt het mogelijk om ook buiten de regio gericht te opereren, terwijl de persoonlijke benadering altijd behouden blijft.

Of het nu gaat om verkoop, aankoop, verhuur, huur of taxatie van bijzonder vastgoed: wij nemen de tijd, luisteren aandachtig naar uw wensen en begeleiden u met zorg en precisie. Zodat u met vertrouwen de volgende stap kunt zetten.

WE HELPEN JE GRAAG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



TAXATIES

Een taxatie van luxe en exclusief vastgoed vraagt om specialistische kennis en gevoel voor kwaliteit. Niet alleen cijfers, maar juist ligging, architectuur, afwerking en uniciteit bepalen de werkelijke waarde.

Als NVM Register Makelaar en gecertificeerd taxateur stelt Tim Kreffer een zorgvuldig onderbouwd en representatief taxatierapport op, volledig conform de geldende richtlijnen. Geschikt voor financiering, aan- of verkoop en andere belangrijke beslismomenten, met focus op helderheid, betrouwbaarheid en vertrouwen bij alle betrokken partijen.



AANKOOP

De aankoop van luxe vastgoed vraagt om inzicht, ervaring en een duidelijke koers. Wij begeleiden u persoonlijk bij het maken van weloverwogen keuzes, passend bij uw wensen en levensstijl.

Tim Kreffer vertaalt uw woonwensen naar een gerichte zoekstrategie en begeleidt u bij bezichtigingen en onderhandelingen. Dankzij zijn netwerk krijgt u ook toegang tot niet-openbare woningen, met eerlijk advies en een scherp oog voor kwaliteit en waarde.



VERKOOP

De verkoop van luxe vastgoed vraagt om een zorgvuldige strategie waarin positionering, timing en vertrouwen samenkomen. Bij Snelder Zijlstra by Tim Kreffer begeleiden wij u persoonlijk, met oog voor detail en discretie.

U werkt met één vast aanspreekpunt: Tim Kreffer. Hij adviseert u over strategie en presentatie, ondersteund door een ervaren binnendienst. Met gerichte marketing, een sterk netwerk en desgewenst stille verkoop richten wij ons op het bereiken van de juiste koper.

PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

SNELDER ZIJLSTRA

OOTMARSUMSESTRAAT 8

7573 GL OLDENZAAL

 0541 246 800

 oldenzaal@snelderzijlstra.nl

[SNELDERZIJLSTRA.NL/EXCLUSIEF](https://snelderzijlstra.nl/exclusief)

