

# Euverman & Nuyts

Waar dromen thuiskomen



Enschede  
**Zuiderspoorstraat 37**  
**Vraagprijs € 445.000,- K.K.**

*Waar dromen  
thuiskomen*

# KENMERKEN & SPECIFICATIES



<b>Bouwjaar:</b>	2016
<b>Soort:</b>	Eengezinswoning
<b>Kamers:</b>	4
<b>Inhoud:</b>	448 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte:</b>	127 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	100 m <sup>2</sup>
<b>Externe bergruimte:</b>	5 m <sup>2</sup>
<b>Energie label:</b>	A+++
<b>Verwarming:</b>	Vloerverwarming gedeeltelijk
<b>Isolatie:</b>	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd

**Euverman & Nuyts**  
Waar dromen thuis komen

# OMSCHRIJVING

Deze instapklare gezinswoning uit 2016 is tot in de puntjes verzorgd en biedt alles wat je zoekt voor comfortabel en modern wonen. Bij binnenkomst valt direct de ruime en lichte woonkamer op, die dankzij de schuifdeur in directe verbinding staat met de tuin. Dit zorgt voor veel daglicht en een prettig binnen-buitengevoel. De luxe open keuken is van alle gemakken voorzien en vormt een centrale plek in de woning, ideaal voor zowel dagelijks gebruik als gezellige momenten met familie en vrienden. De begane grond is bovendien voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee goed bemeten slaapkamers en de moderne badkamer, die strak is afgewerkt en volledig aansluit bij het hedendaagse karakter van de woning. De royale zolderverdieping biedt volop mogelijkheden; hier kunnen eenvoudig één of zelfs twee extra slaapkamers gerealiseerd worden, maar de ruimte leent zich ook uitstekend als werk- of hobbyruimte. Dankzij het recente bouwjaar, de uitstekende isolatie en het energielabel A+++ woon je hier niet alleen comfortabel, maar ook energiezuinig met lage maandlasten.

De woning is gelegen aan de rand van de binnenstad in de rustige en ruim opgezette woonwijk Hofkwartier. De wijk kenmerkt zich door de prettige woonomgeving met voldoende parkeergelegenheid en een groene omgeving. Alle dagelijkse voorzieningen liggen binnen handbereik: binnen circa tien minuten lopen bereik je het marktplein, een park en diverse horecagelegenheden. Scholen, winkels en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand. Daarnaast zorgt de nabijgelegen singel voor een goede verbinding met de uitvalswegen.

De achtertuin is verzorgd aangelegd en via een eigen achterom bereikbaar. Hier vind je een houten berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen. De tuin biedt daarnaast voldoende ruimte om te ontspannen en te genieten van het buitenleven.

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal, meterkast met waterontharder, toilet met fontein (hangcloset). Lichte woonkamer met vloerverwarming en schuifdeur naar de tuin. Open keuken met inbouwapparatuur: inductie, vaatwasser, combioven, koelkast, vriezer en wasemkap.

Eerste verdieping:

Overloop, twee slaapkamers, allen voorzien van laminaat. Badkamer met wastafel toilet en douche.



# OMSCHRIJVING

Tweede verdieping:

Via vaste trap bereikbaar. Ruime open zolder met lucht/warmte warmtepomp (Altherma RF 3), wasmachine aansluiting en omvormer van de zonnepanelen.

Buiten:

Verzorgde achtertuin met vrijstaande houten berging en achterom.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 2016;
- Woonoppervlak 126 m<sup>2</sup>;
- Inhoud 448 m<sup>3</sup>;
- Verwarming en warm water middels lucht/water warmtepomp (Altherma RF 3 eigendom);
- Energielabel: A+++; geldig tot 03-11-2035;
- Voorzien van kunststof kozijnen;
- 14 Zonnepanelen.
- Vloerverwarming op de begane grond

# EXTRA INFORMATIE

## Oplevering

Aanvaarding in overleg.

## Waarborgsom/bankgarantie

Bij koop is een waarborgsom/bankgarantie vereist ter hoogte van 10% van de koopsom.

## Aansprakelijkheid

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

## Meetcertificaat

Bij deze woning is een meetcertificaat volgens de branche brede meetinstructie aanwezig voor de berekening van de vierkante meters en kubieke meters. Met dit certificaat heeft u de garantie dat de meters berekend zijn volgens de opgestelde richtlijnen van de brancheverenigingen. Er kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

## Interesse in dit huis?

Schakel direct uw eigen NVM aankoopmakelaar in. Uw NVM aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM aankoopmakelaars in Twente vindt u op Funda.

































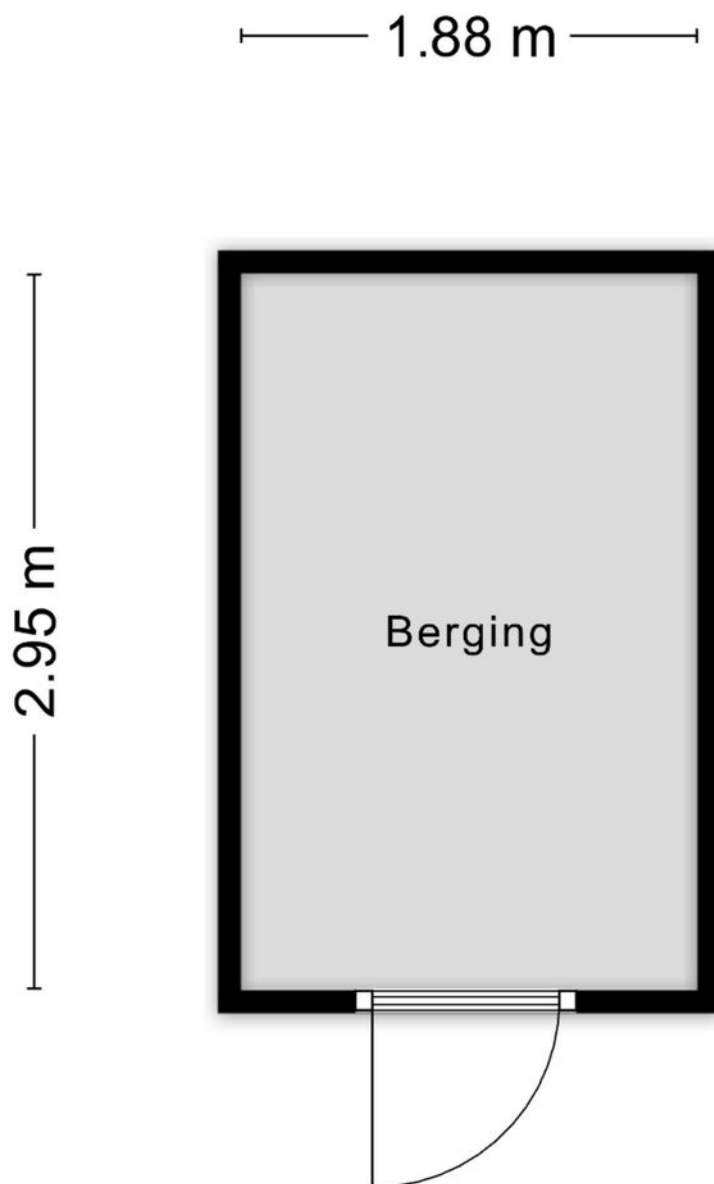




# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

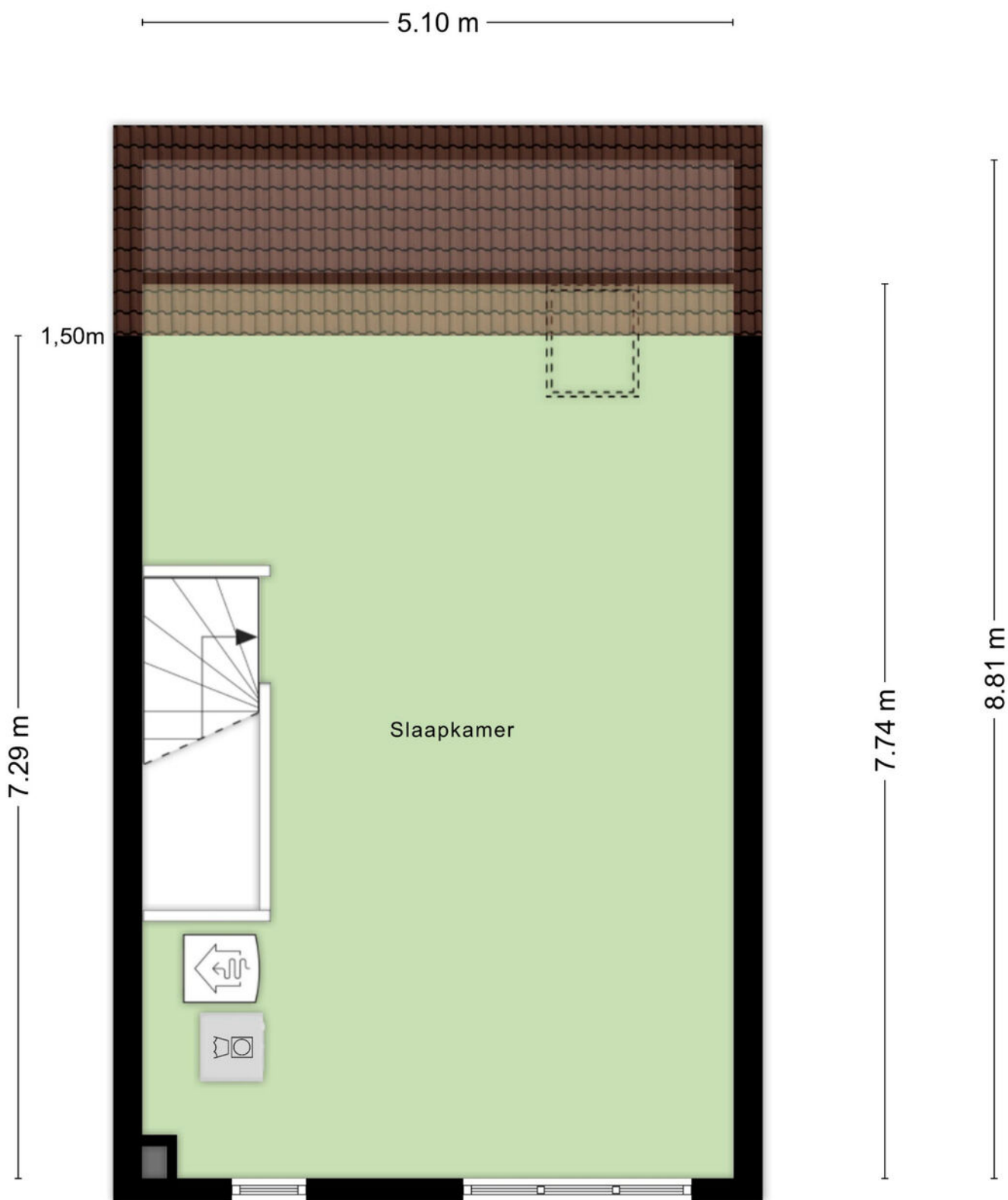


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



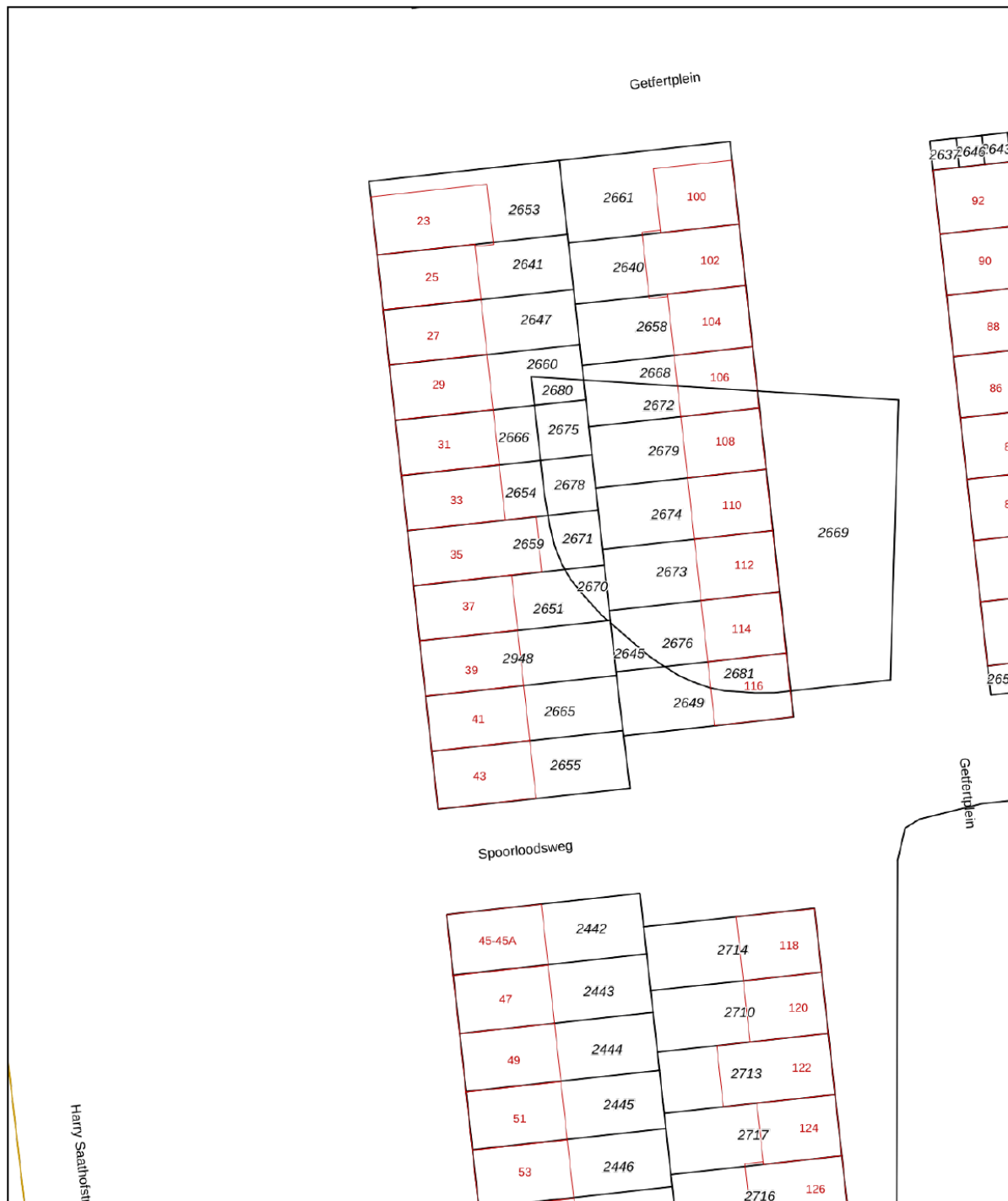
# PLATTEGROND



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: vha fe



12345  
 25  
 Deze kaart is noordgericht  
 Perceelnummer  
 Huisnummer  
 Vastgestelde kadastrale grens  
 Voorlopige kadastrale grens  
 Administratieve kadastrale grens  
 Bebouwing

Schaal 1: 500  
 Kadastrale gemeente Enschede  
 Sectie F  
 Perceel 2651



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 oktober 2025  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Woonkamer Besta meubel bij t.v. + Pax kasten slaapkamer + Besta zolder		X	
- Logeerkamer kast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
- schilderij ophangstelsel		X	
- Bed meubel		X	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker		X	
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Warmtepomp	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Vijver toebehoren (pomp, filter)		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		



# Wij maken je droomwoning werkelijkheid!

Onze adviseurs zijn professionals die er alles aan doen om de beste hypotheek voor jouw woning te regelen. Vraag een eerste adviesgesprek aan en ontdek het zelf.

**HYPOTHEEK**  **VISIE**

*Je woont toch om te leven!*

Deldenerstraat 6-14 Hengelo, 074 278 0833 / Haaksbergerstraat 354 Enschede, 053 430 7706  
Grotestraat 144 Borne, 074 206 3011 / Lansinkstraat 54 Haaksbergen, 053 207 01 06

# HUIS KOPEN?

## **Wij zijn jouw aankoopsspecialist**

- Een professioneel advies van onze makelaars;
- Al jaren een gevestigde naam in de markt;
- Een unieke combinatie van kennis en betrokkenheid;
- Onze makelaars zijn dagelijks actief in Twente en de Achterhoek.

## JOUW GARANTIE

**Wij leveren  
kwaliteit, ontzorgen  
en behartigen alleen  
jouw belangen!**



## INTERESSE?



**Borne**

Grotestraat 144

Tel: (074) 266 23 00

[borne@euvermannuyts.nl](mailto:borne@euvermannuyts.nl)

**Enschede**

Hengelosestraat 28

Tel: (053) 488 59 95

[enschede@euvermannuyts.nl](mailto:enschede@euvermannuyts.nl)

**Haaksbergen**

Spoorstraat 77

Tel: (053) 572 44 66

[haaksbergen@euvermannuyts.nl](mailto:haaksbergen@euvermannuyts.nl)

**Hengelo**

Bornsestraat 5

Tel: (074) 291 24 21

[hengelo@euvermannuyts.nl](mailto:hengelo@euvermannuyts.nl)

**Hof van Twente (Goor)**

Grotestraat 19

Tel: (0547) 27 25 47

[hofvantwente@euvermannuyts.nl](mailto:hofvantwente@euvermannuyts.nl)