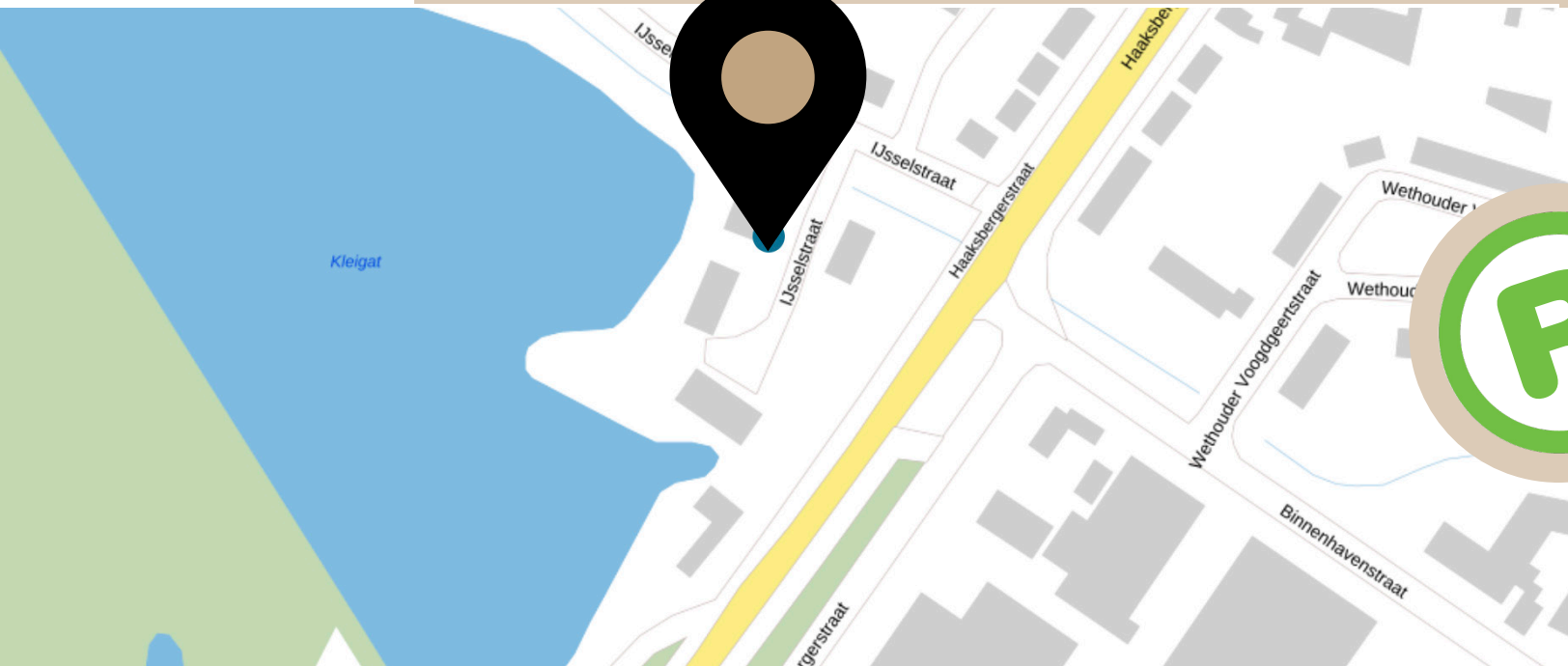


Uitzonderlijk fraai gelegen HELFT VAN EEN DUBBEL WOONHUIS

# IJSSELSTRAAT 13 HENGELO

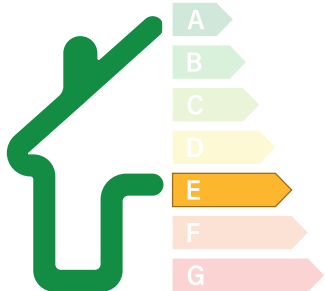


Leverink  
+ Assen®  
Resultaatmakelaars



## Kenmerken van de woning

- bouwjaar 1949;
- perceeloppervlakte: 390 m<sup>2</sup>;
- woonoppervlakte: ca. 155 m<sup>2</sup>\*;
- inhoud: ca. 548 m<sup>3</sup>\*;
- Nefit Ecomline HRC 30H Classic HR c.v.-Ketel, bouwjaar 1998 (eigendom);
- airco in de woonkamer en in de ouderslaapkamer;
- energielabel E, geldig tot 13-04-2036 .





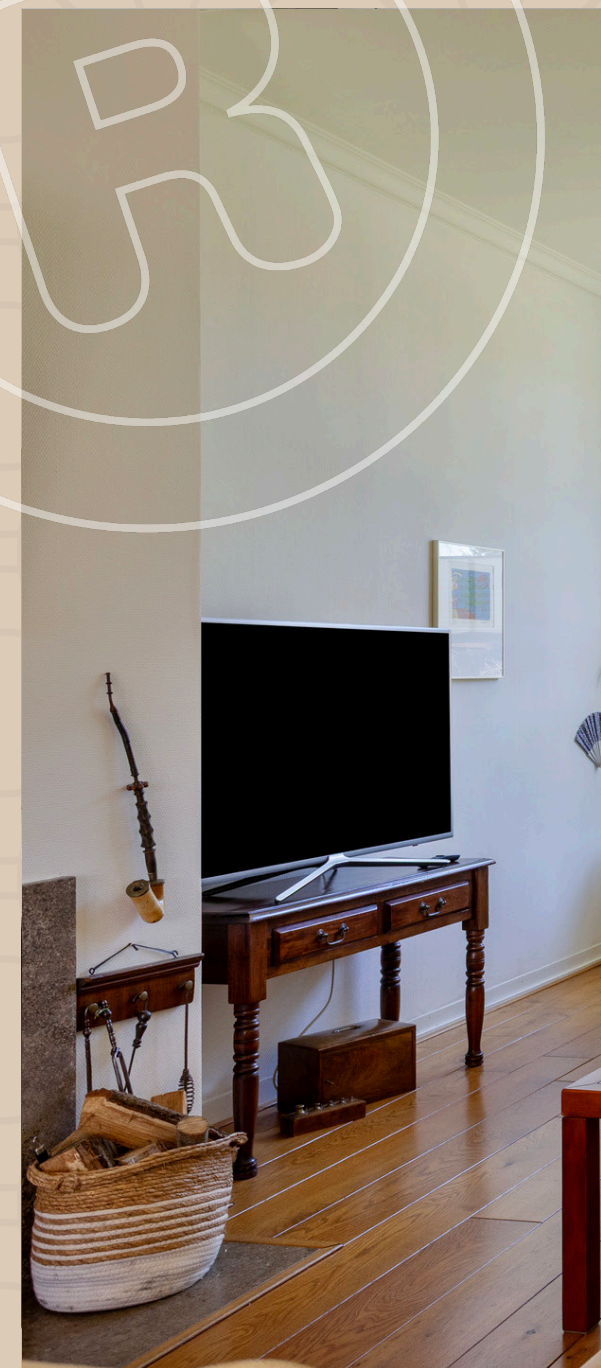
Deze woning staat misschien wel op één van de mooiste plekjes aan een fraaie waterpartij. Geniet op je terras van een uniek vrij uitzicht over het water en het omliggende groen. Het terras aan het water biedt volop zon en ontspanning, en met een eigen steiger is een bootje binnen handbereik. Dé ideale plek voor rust, ruimte en buitenleven. Tegelijkertijd ligt het centrum op slechts 10 minuten fietsen.



VRAAGPRIJS  
**€ 575.000 k.k.**

### **Wat deze woning speciaal maakt**

- unieke ligging met een fraai vlonderterras direct aan een mooie waterpartij;
- door de gemeente uitgekozen als 'waardevol pand';
- een diepe besloten tuin die alle privacy biedt;
- ruime en lichte woonkamer met uitgebouwde fraaie tuinkamer en een van de mooiste uitzichten;
- 3 royale slaapkamers, verdeeld over 2 verdiepingen;
- grotendeels voorzien van kunststof kozijnen HR++ beglazing;
- Gelegen op een van de mooiste plekjes in de Vikkerhoek, de buurt die bekend staat om het vele groen, het water en de wandelpaden. Hier is het heerlijk rustig wonen in een groene omgeving en kun je prachtig wandelen in een waterrijke omgeving. Daarnaast volop voorzieningen zoals basisscholen, parken, visvijver, sportverenigingen en zelfs een jachthaven.





# INDELING



## Begane grond

Entree met meterkast, garderobenis en toegang tot de kelderruimte, woonkamer en keuken. De woonkamer is ruim en licht. De grote raampartij zorgt voor een prachtige lichtinval en de sfeervolle houtkachel met fraaie natuurstenen omlijsting maakt dit een heerlijke plek om te ontspannen. De goed onderhouden eikenhouten vloer zorgt voor een warm en eigentijds geheel. De aangebouwde royale tuinkamer, afsluitbaar d.m.v. een grote schuifpui, heeft een uniek uitzicht op de tuin en het water. De gesloten keuken is v.v. diverse inbouwapparatuur, waaronder een combioven, koelkast, vaatwasser en een gasfornuis. In de bijkeuken is de aansluiting voor het witgoed en heeft u toegang tot het toilet met fontein.













## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, een badkamer en een separaat toilet. De ouderslaapkamer beschikt over airconditioning, ideaal voor warme zomerdagen. Beide kamers zijn voorzien van vaste kasten. De ruime badkamer is licht en uitgevoerd met een ruime inloopdouche en een wastafelmeubel.







INDELING



## Tweede verdieping

Via een vaste wenteltrap te bereiken tweede verdieping. Op de voorzolder is veel werk- en bergruimte en bevindt zich de CV-opstelling. De ruime 3e slaapkamer is v.v. een Velux dakraam. Dankzij de knieschotten is er bovendien verrassend veel extra bergruimte aanwezig.



## Tuin en berging

De diepe, besloten achtertuin is het pronkstuk van het huis en biedt volop privacy. Tussen de woning en de vrijstaande houten berging is een royaal terras met sierbestrating. Het grote gazon loopt door tot aan het terras aan het water, afgewisseld met bloemperken. Het terras is v.v. een stijger. Een ideale plek om inspiratie op te doen.





# PLATTEGROND

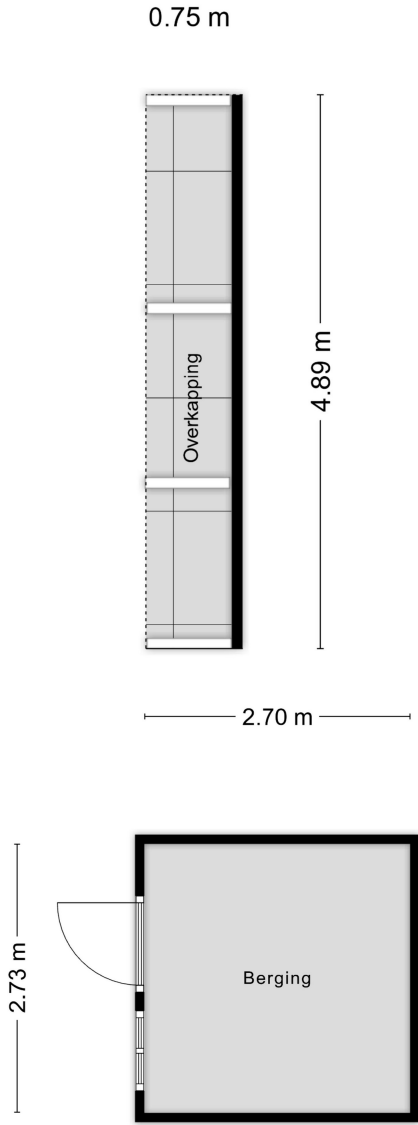


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# PLATTEGROND





### Clausules in de koopovereenkomst

- In de koopakte zal een 10% waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen;
- Aangezien de woning ruim 121 jaar oud is, zal een ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen;
- Ten tijde van de bouw casu quo renovatie van het verkochte kunnen er asbesthoudend materiaal verwerkt zijn. Koper vrijwaart verkoper voor de aanwezigheid hiervan.

**Interesse in dit huis?** Bel of mail met Leverink+Assen Resultaatmakelaars, of schakel direct uw eigen NVM- aankoopmakelaar in. Uw NVM- aankoop makelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Twente vindt u op Funda.



*\*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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.*

*Wij leveren al ruim 60 jaar kwaliteit.*

Bij Leverink + Assen Resultaatmakelaars draait alles om één doel:  
het maximale resultaat voor je woning.

Met ruim 65 jaar ervaring combineren wij vakkennis met een  
doordachte, resultaatgerichte aanpak.

Als lid van de NVM, met vastgoedCert-geregistreerd makelaars en  
aangesloten bij het NWWI, bent u verzekerd van kwaliteit en  
betrouwbaarheid.

Met de kracht van Funda en onze persoonlijke inzet halen wij alles uit  
de kast om uw woning optimaal te presenteren én te verkopen.

Wij zijn je graag van dienst voor:

- aan- en verkoopbegeleiding
- aankoopbegeleiding
- taxaties
- verhuurbemiddeling
- nieuwbouwprojecten

**Leverink+Assen**®  
Resultaatmakelaars

Demmersweg 3-13, 7556 BN Hengelo | 074 250 34 34 | [info@leverink-assen.nl](mailto:info@leverink-assen.nl) | [leverink-assen.nl](http://leverink-assen.nl)

