



VAN 'T HOFFLAAN 22

ENSCHEDA



CASPAR BRANDERHORST

caspar@snelderzijlstra.nl
06 229 68 331

VAN KLEIN TOT GROOT,
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

Caspar Branderhorst



INHOUDSOPGAVE

Over deze woning	04
Kenmerken	05
De Locatie	06
Begane grond	07
De Keuken	11
Baden & Slapen	13
Buiten	19
Plattegronden	25
Extra informatie	28
Onze dienstverlening	30

OVER DEZE WONING

Ontdek deze prachtige vrijstaande woning met een zee aan ruimte, comfort en privacy, gelegen op een toplocatie in de groene en geliefde woonwijk Het Wooldrik.

De woning biedt maar liefst 244 m² aan woonoppervlakte en is door de jaren heen met veel liefde bewoond en met smaak ingericht. Dat zie je terug in de warme sfeer, de verzorgde afwerking en de aandacht voor detail die in het hele huis voelbaar zijn.

Ook is de woning duurzaam uitgevoerd met maar liefst 30 zonnepanelen en een hybride warmtepompsysteem, wat zorgt voor een comfortabel woonklimaat en een laag energieverbruik.

Samen met de de schitterende tuin met eco-zwembad, de ruime oprit, inpandige garage en hoogwaardige afwerking maakt dit een instapklaar woonhuis waar luxe, ruimte, sfeer en duurzaamheid perfect samenkomen.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.095.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	7
SOORT WONING:	VILLA	AANTAL SLAAPKAMERS:	5
BOUWJAAR:	1958	AANTAL WOONLAGEN:	3
WOONOPPERVLAKTE:	244 M ²	TUINLIGGING:	Rondom
PERCELOPPERVLAKTE:	917 M ²	WIJK:	Wooldrik
INHOUD:	923 M ³	ENERGIELABEL:	B

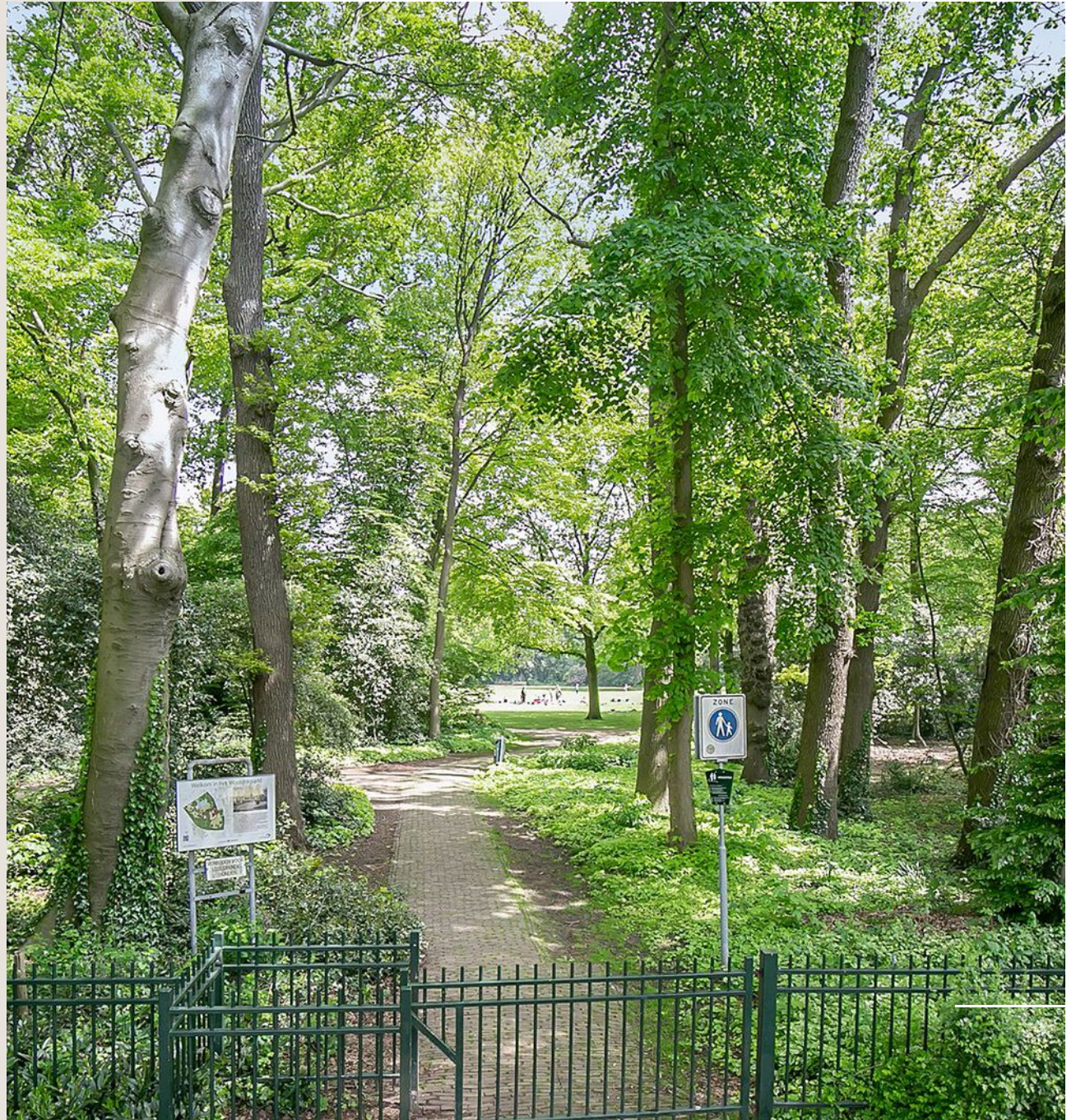
DE LOCATIE

Je woont hier heerlijk rustig terwijl alle voorzieningen dichtbij te vinden zijn.

Het bruisende centrum van Enschede, winkelcentrum Miro Center, scholen, sportfaciliteiten en uitvalswegen bevinden zich namelijk op korte afstand.

Ook liefhebbers van wandelen en buitenleven wonen hier perfect, met onder andere het Wooldrikspark met kinderboerderij en theehuis letterlijk om de hoek.

Deze combinatie van rust, bereikbaarheid en een groene woonomgeving maakt Het Wooldrik tot één van de meest gewilde woonlocaties van Enschede.



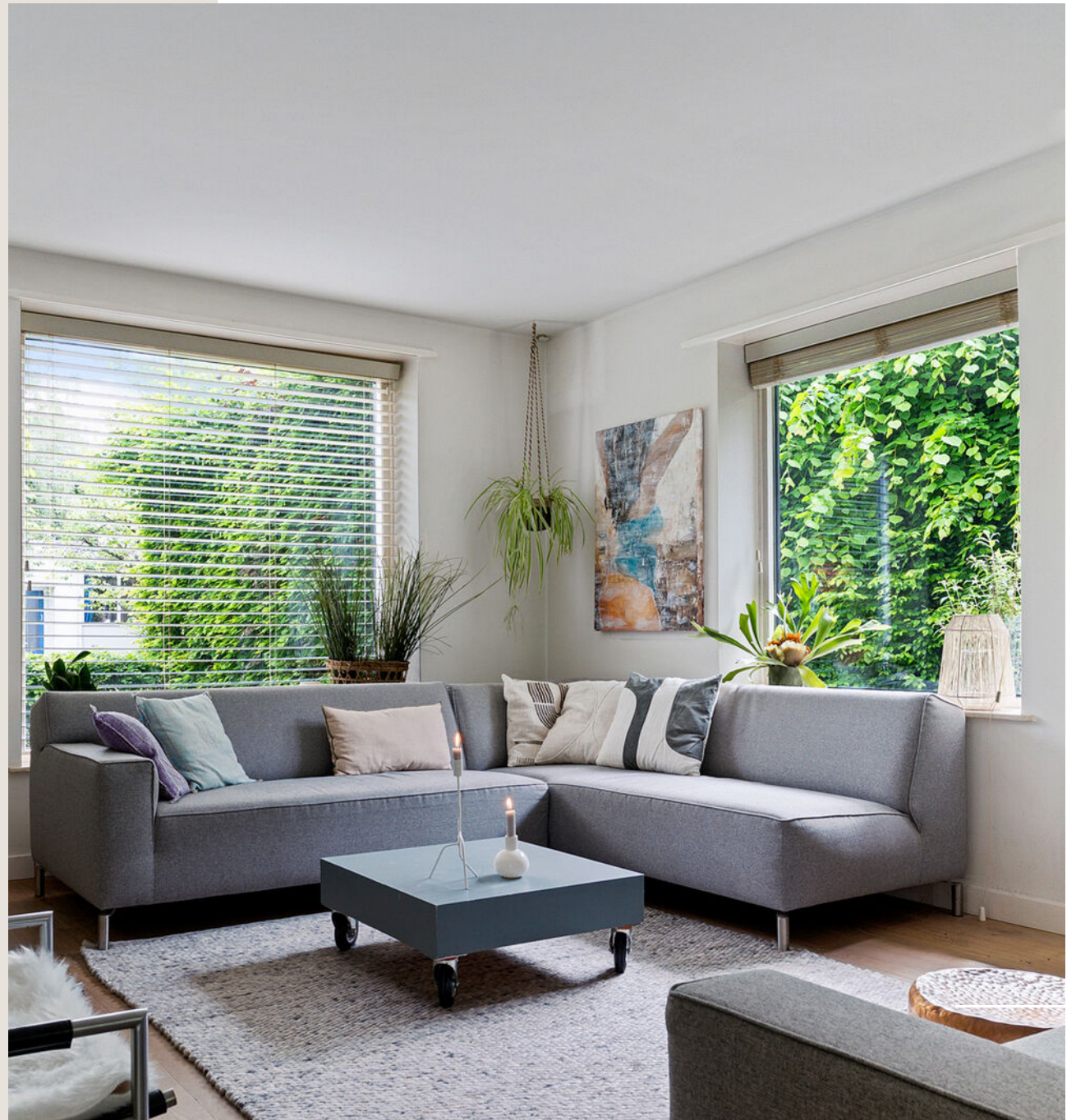
BEGANE GROND

Zodra je binnenkomt valt direct de ruimte en het licht op.

De royale woonkamer met parketvloer, vloerverwarming en sfeervolle houtkachel vormt het warme hart van het huis. Dankzij de twee openslaande deuren sta je in direct contact met de prachtig aangelegde tuin.

Daarnaast is er op de begane grond een praktische werk- of kantoorruimte aanwezig, ideaal voor thuiswerken.

De keuken is compleet uitgevoerd met onder andere een 5-pits inductiekookplaat, combimagnetron, Quooker, vaatwasser, koelkast en een stijlvol natuurstenen werkblad. Via de bijkeuken bereik je de toiletruimte en de bergruimte met tevens de witgoedaansluitingen.







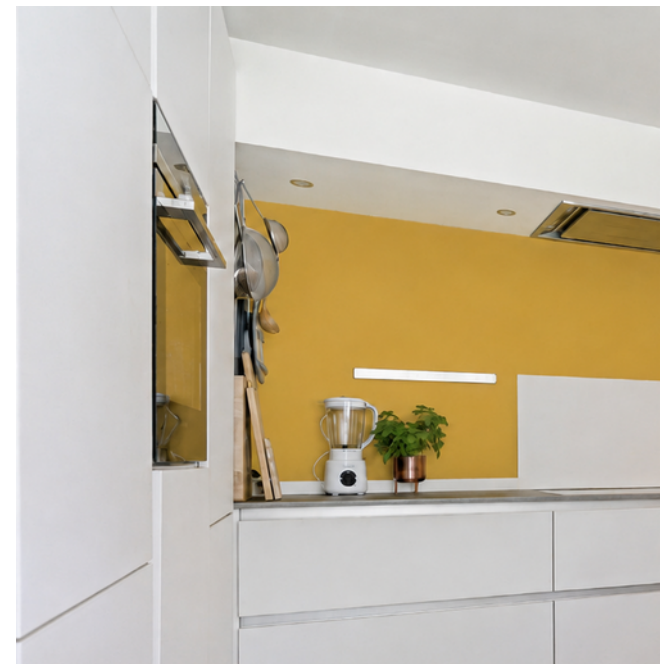


DE KEUKEN

De keuken is compleet uitgevoerd met onder andere een 5-pits inductiekookplaat, combimagnetron, Quooker, vaatwasser, koelkast en een stijlvol natuurstenen werkblad.

Via de bijkeuken bereik je de toiletruimte en de bergruimte met tevens de witgoedaansluitingen.





BADEN & SLAPEN

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers.

De master bedroom is voorzien van airconditioning, heeft een vaste kast en openslaande deuren naar een balkon.

Ook de tweede verdieping biedt volop mogelijkheden. Via een vaste trap bereik je nog eens twee extra slaapkamers en een ruime bergzolder.









De moderne badkamer en het separate toilet zijn in 2023 volledig vernieuwd en met veel smaak afgewerkt.

Hier geniet je van een vrijstaand ligbad, een ruime douche, dubbele wastafel met meubel, designradiator en comfortabele vloerverwarming.

Bovendien zijn er voorbereidingen getroffen op de tweede verdieping voor het realiseren van een extra douche of tweede badkamer.





BUITEN





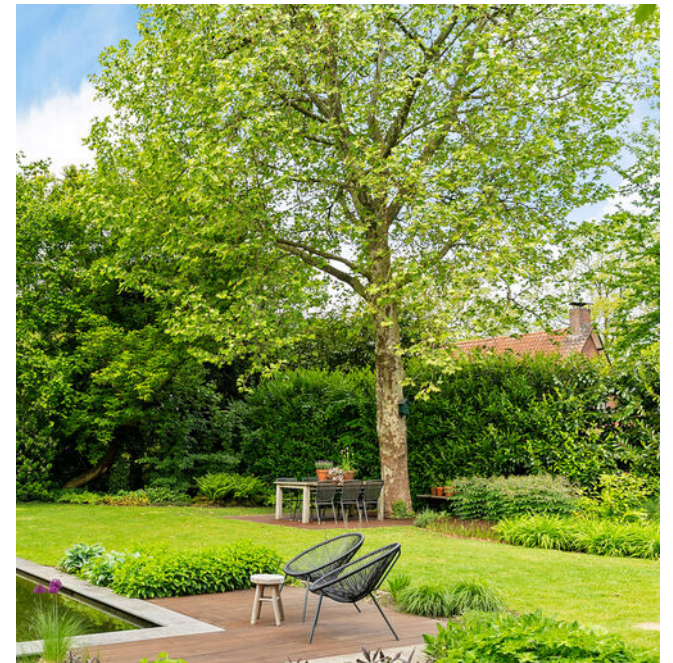


Buiten ervaar je het ultieme vakantiegevoel. De recent opnieuw aangelegde tuin vormt een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van rust en privacy.

Met een overkapping direct achter de woning, een sfeervol poolhouse en een eco-zwembad met eigen warmtepomp die het zwembad het hele jaar door verwarmt, is dit een buitenruimte waar je het hele jaar door plezier van hebt.

Parkeren doe je bij deze woning natuurlijk op eigen terrein, op de ruime oprit of in de inpandig te bereiken garage.







PLATTEGRONDEN

Begane grond



PLATTEGRONDEN

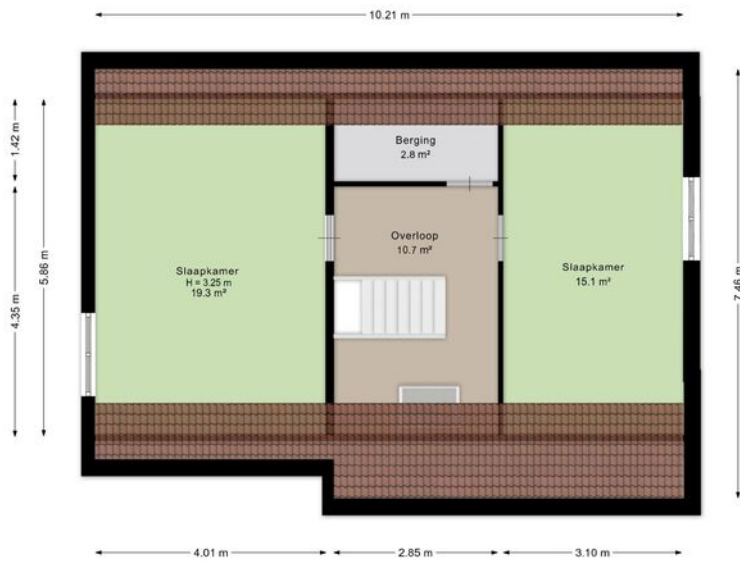
Eerste verdieping



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

PLATTEGRONDEN

Tweede verdieping



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

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.

WE HELPEN JE GRAAG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vind je bij onze lokale partners de professionals die je met hun kennis en expertise ondersteunen.



VERKOOP

Onze makelaars kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelsprietten in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.

PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

SNELDER ZIJLSTRA

HOEDEMAKERPLEIN 1

7511 JR ENSCHEDE

☎ 053 485 22 22

✉ enschede@snelderzijlstra.nl

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

