

ONTDEK

ROOLVINKWEG 30 in **ENSCHEDÉ**



Maak kennis met Erve Het Roolvink



Perceel van circa 12.000 m²
Karakteristieke boerderij
42 zonnepanelen aanwezig

Unieke ligging aan de rand van
de Lonneker Es

Vraagprijs
€ 1.375.000,- k.k.



INHOUDSOPGAVE

- 04** Specificaties
- 05** Welkom
- 06** Begane grond
- 12** Eerste verdieping
- 13** Studio's
- 16** Buiten
- 25** Plattegronden
- 29** Kadastrale kaart
- 30** Lijst van zaken



Thoma Post Makelaars

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



SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 1.375.000 K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

304 m²

BOUWJAAR

1791

PERCELOPPERVLAKE

12960 m²

INHOUD

2792 m³

SOORT WOONHUIS	Woonboerderij
SOORT BOUW	Bestaande bouw
WOONLAGEN	2
KAMERS	10
ENERGIELABEL	C
ISOLATIE	Dubbel glas
VERWARMING	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
WARM WATER	C.v.-ketel
PARKEREN	Op eigen terrein



BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Vrij uitzicht over het Twentse coulisselandschap
- Levensloopbestendig en gelijkvloers wonen mogelijk
- Voormalige hooizolder met volop mogelijkheden
- Zes paardenstallen en een wasplaats
- Buitenrijbaan en longecirkel aanwezig
- Barrelsauna op het erf

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 bedrijfs-makelaars 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

Martin van Zetten

Assistent Register Makelaar Taxateur

Tel. 0534 - 34 00 38

Mobiel: 06 - 11 39 83 75

martinvanzetten@thomapost.nl



KIJK EENS ROND OP DE BEGANE GROND

Wie de boerderij binnenstapt, wordt verwelkomd door een witgeschilderde houten vloer die als een lichte basis door een groot deel van het woonhuis loopt. In de woonkamer zijn de sporen van het verleden nog altijd zichtbaar. De houtkachel neemt een centrale plek in binnen het interieur en zorgt tijdens de koudere maanden voor extra warmte en sfeer. Aansluitend ligt een verhoogde opkamer, momenteel ingericht als werk- en tv-kamer.









Aangrenzend aan de woonkeuken ligt een beschutte buitenruimte onder de kap van de boerderij. Hier strekt het uitzicht zich uit over de omliggende velden, waar regelmatig reeën te zien zijn. Van de eerste koffie in de ochtend tot lange avonden waarop de zon langzaam wegzakt in het coulisselandschap, speelt een groot deel van het dagelijks leven zich hier af.



Een ruime slaapkamer en badkamer op de begane grond maken zowel gelijkvloers als levensloopbestendig wonen mogelijk.



De eerste verdieping

Via de hal leidt de trap naar de verdieping. Hier liggen twee slaapkamers. De grootste slaapkamer kijkt uit over de omliggende landerijen, terwijl de tweede desgewenst kan worden ingericht als walk-in closet. Via de overloop is de voormalige hooizolder bereikbaar. Onder de kap zijn de oorspronkelijke gebinten nog altijd volledig zichtbaar. De ruimte is onverbouwd gebleven en biedt daardoor volop ruimte voor een eigen invulling.





De studio's

Aan drie zijden van de boerderij zijn zelfstandige studio's gerealiseerd. Op het terrein bevindt zich daarnaast een barrelsauna. De studio's, waar momenteel de B&B-activiteiten plaatsvinden, bieden ruimte om gasten en familie op het erf te ontvangen. De appartementen kunnen desgewenst weer worden betrokken bij het woonhuis. De aanwezige bebouwing biedt ruimte voor uiteenlopende woonwensen, nu en in de toekomst.



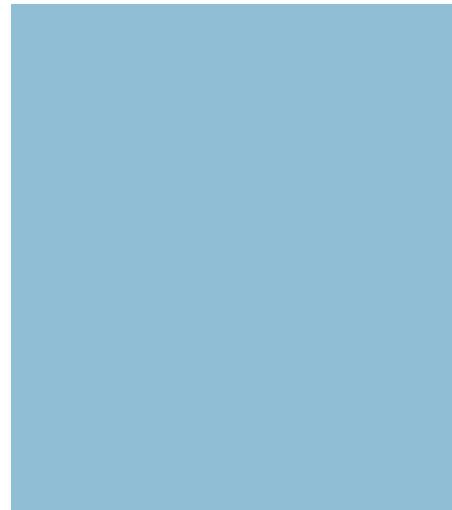




Buiten

Op een perceel van circa 12.000 m² ligt een erf dat door de jaren heen zorgvuldig is onderhouden. De geschiedenis van het erf gaat terug tot de tijd waarin deze streek deel uitmaakte van de Grafschaft Bentheim. Die oorsprong is nog altijd zichtbaar. Hier woont u in het buitengebied, op korte afstand van het dorp Lonneker en de voorzieningen van Enschede. Erve het Roolvink is een plek waar het ritme van de seizoenen nog voelbaar is.

In de voormalige deel zijn zes paardenstallen en een wasplaats ondergebracht.
Daarnaast zijn een buitenrijbaan en longeercirkel aanwezig.









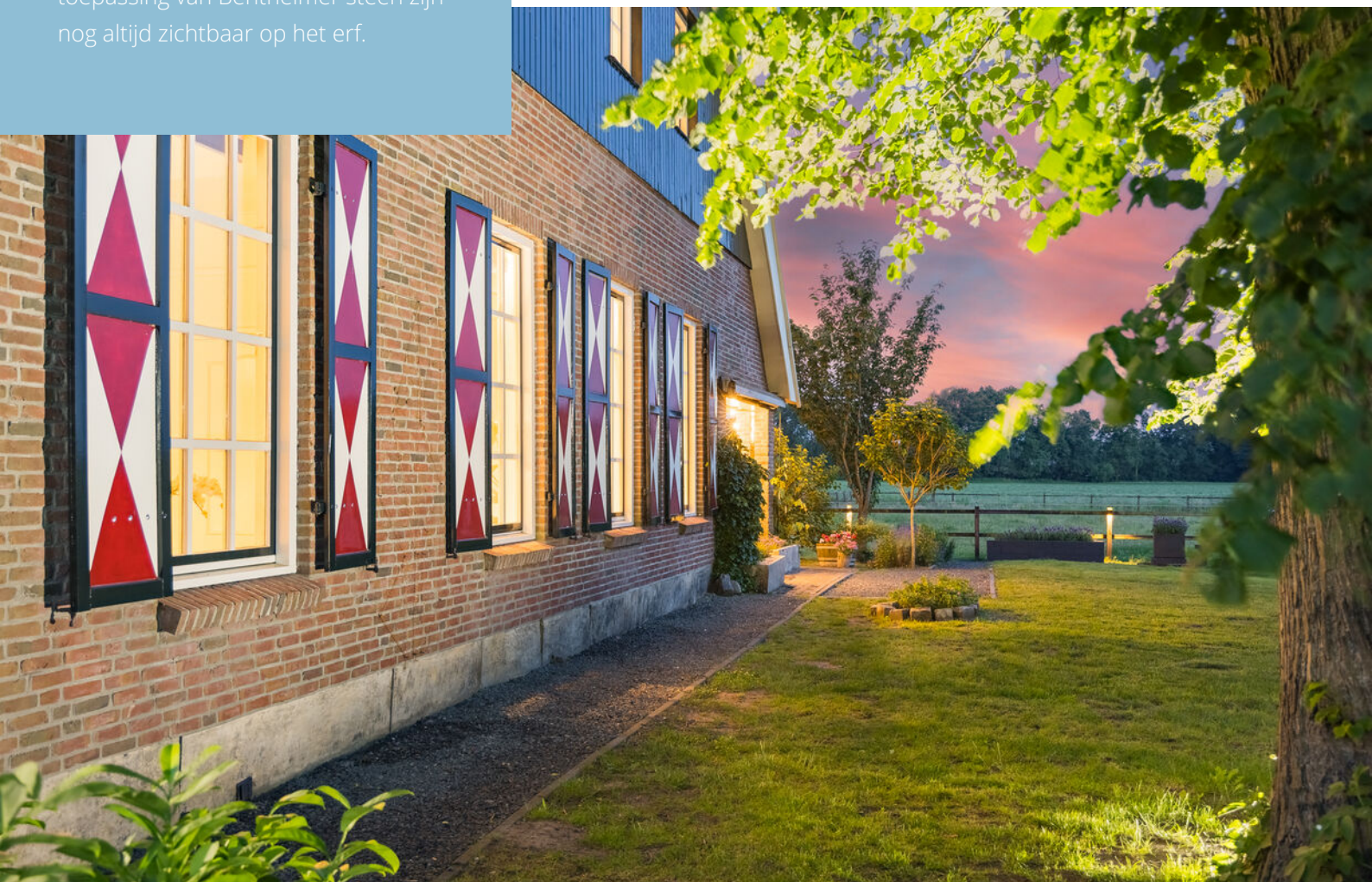
Rondom de boerderij loopt het erf vanzelf over in het landschap. Bloeiende borders wisselen zich af met bomen en vergezichten over de omliggende landerijen.







De traditionele luiken met hun kenmerkende zandlopermotief en de toepassing van Bentheimer steen zijn nog altijd zichtbaar op het erf.





OVER ENSCHEDE



Een rijke geschiedenis

Enschede kent een rijke geschiedenis en van sommige voormalige fabrieken zijn woningen gecreëerd. In 1964 opende de nieuwe Technische Hogeschool Twente en dit heet nu de Universiteit Twente. Ook staat Enschede bekend om de Grolsch fabriek en het medisch sportcentrum Roessingh.

DE GROOTSTE STAD IN OVERIJSSSEL

Enschede is een stad en gemeente in het oosten van Nederland in Overijssel. De gemeente Enschede telt meer dan 160.000 inwoners met circa 160 verschillende nationaliteiten. Enschede is daarmee de grootste stad in Overijssel.

Rust en
ruimte



Gezellige terrasjes



This floor plan shows a complex building layout with the following rooms and dimensions:

- Top Left:** Stal 16.3 m², Stal 13.4 m²
- Top Center:** Backkamer 6.1 m², Studio 10.8 m², Keuken 3.9 m²
- Top Right:** Keuken 16.3 m², Overkapping 13.6 m²
- Middle Left:** De Deel 65.9 m² (H = 3.50m)
- Middle Center:** Hal 1.9 m², Stal 6.7 m², Stal 7.1 m², Berging 7.5 m²
- Middle Right:** Opkamer 14.0 m², Woonkamer 41.7 m² (H = 3.00m)
- Bottom Left:** Stal 7.3 m², Stal 7.6 m², Studio 20.6 m², Backkamer 3.2 m², Backkamer 3.8 m²
- Bottom Center:** Studio 21.9 m², Hal 0.9 m², Toilet 1.4 m², Kast 0.9 m², Overkapping 2.0 m²
- Bottom Right:** Entree 16.8 m², Backkamer 7.2 m², Slaapkamer 14.2 m² (H = 2.60m), Kast 0.7 m², Kast 0.6 m²

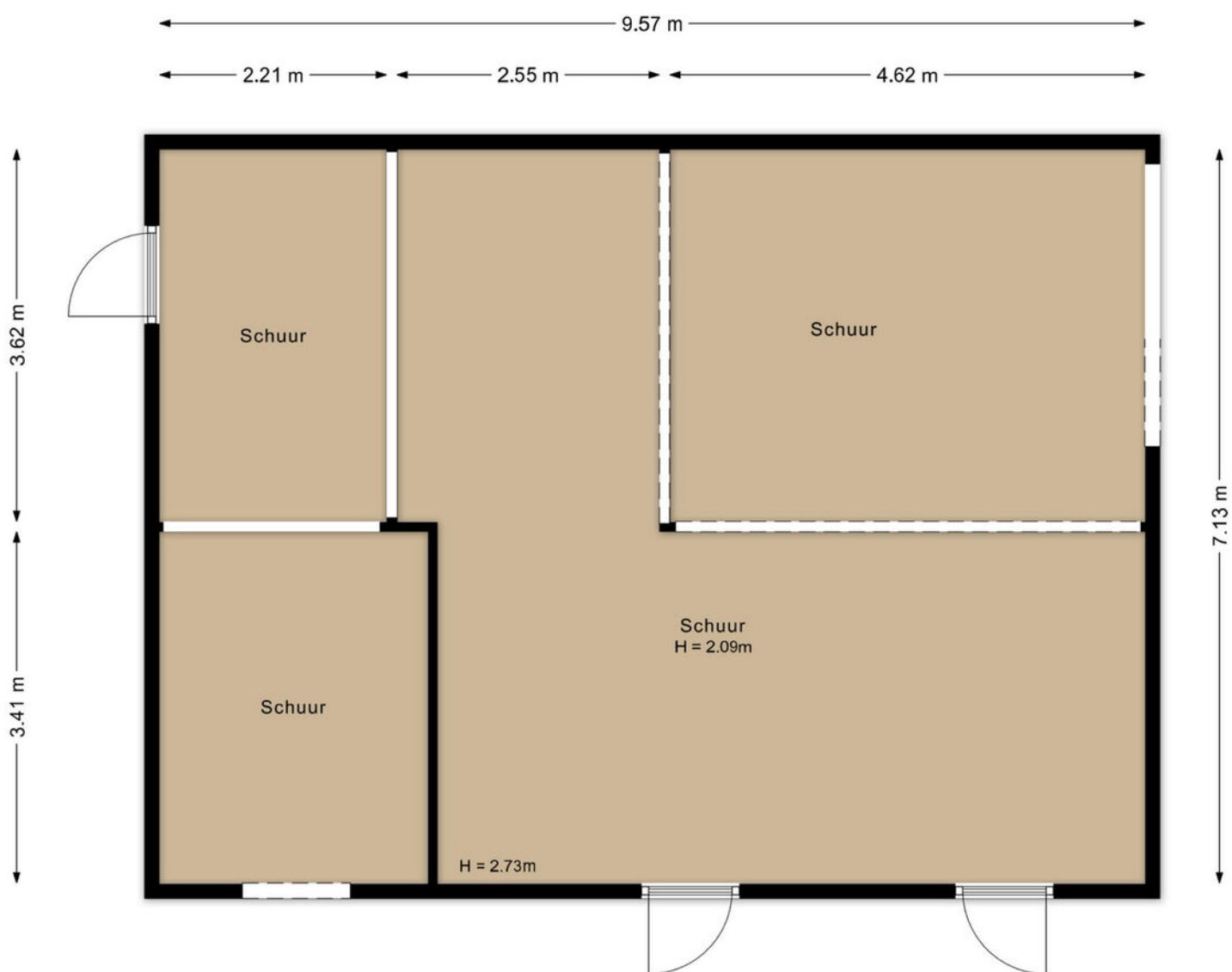
Dimensions:

- Horizontal:** 4.08 m, 3.36 m, 2.00 m, 2.70 m, 1.69 m, 4.63 m, 3.62 m, 5.43 m, 8.25 m, 12.99 m, 3.00 m, 2.72 m, 1.60 m, 3.62 m, 2.00 m, 2.30 m, 3.65 m, 16.40 m
- Vertical:** 3.09 m, 1.50 m, 0.59 m, 2.82 m, 1.15 m, 1.15 m, 5.76 m, 2.80 m, 2.30 m, 3.65 m

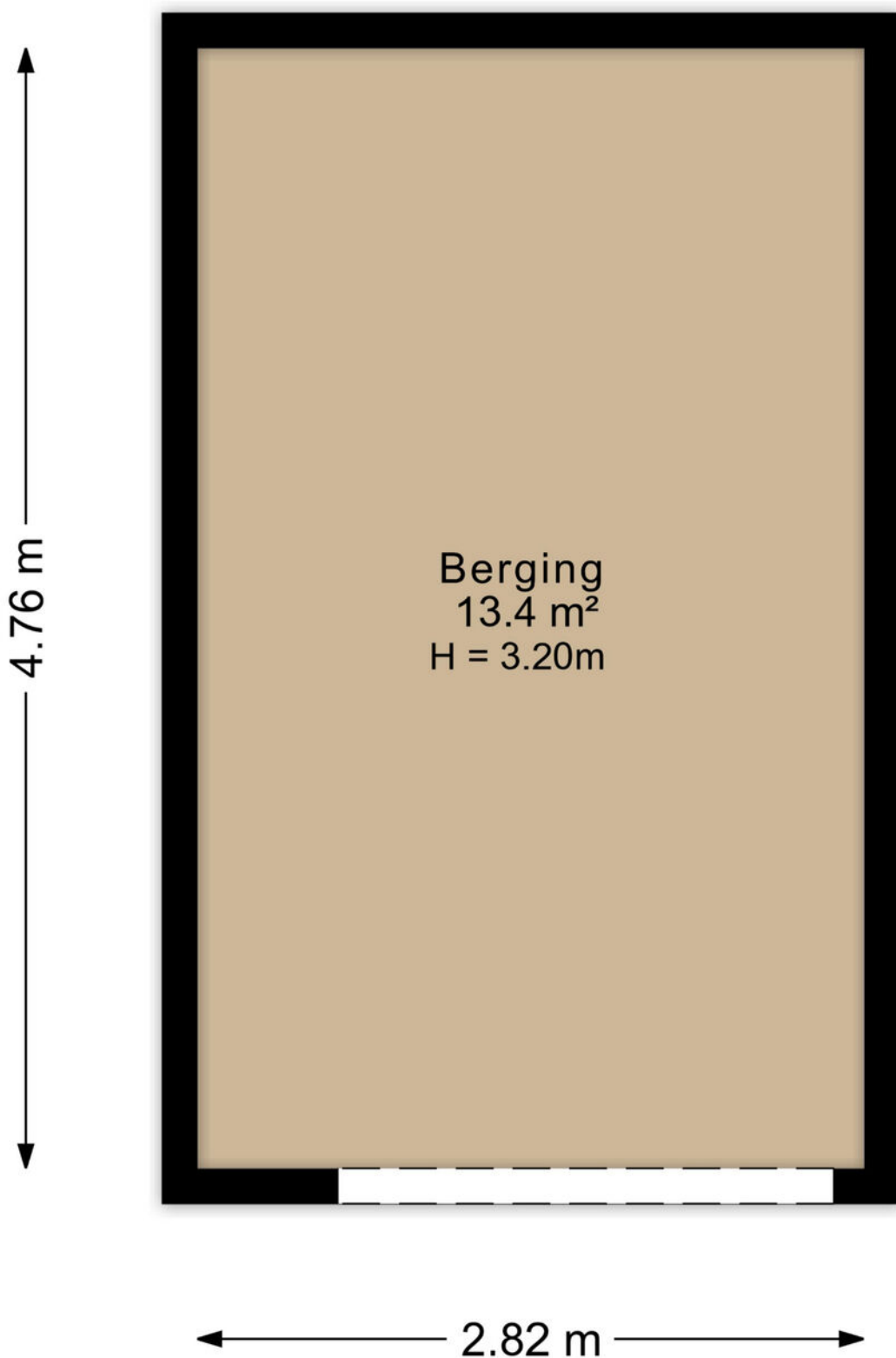
PLATTEGROND



PLATTEGROND



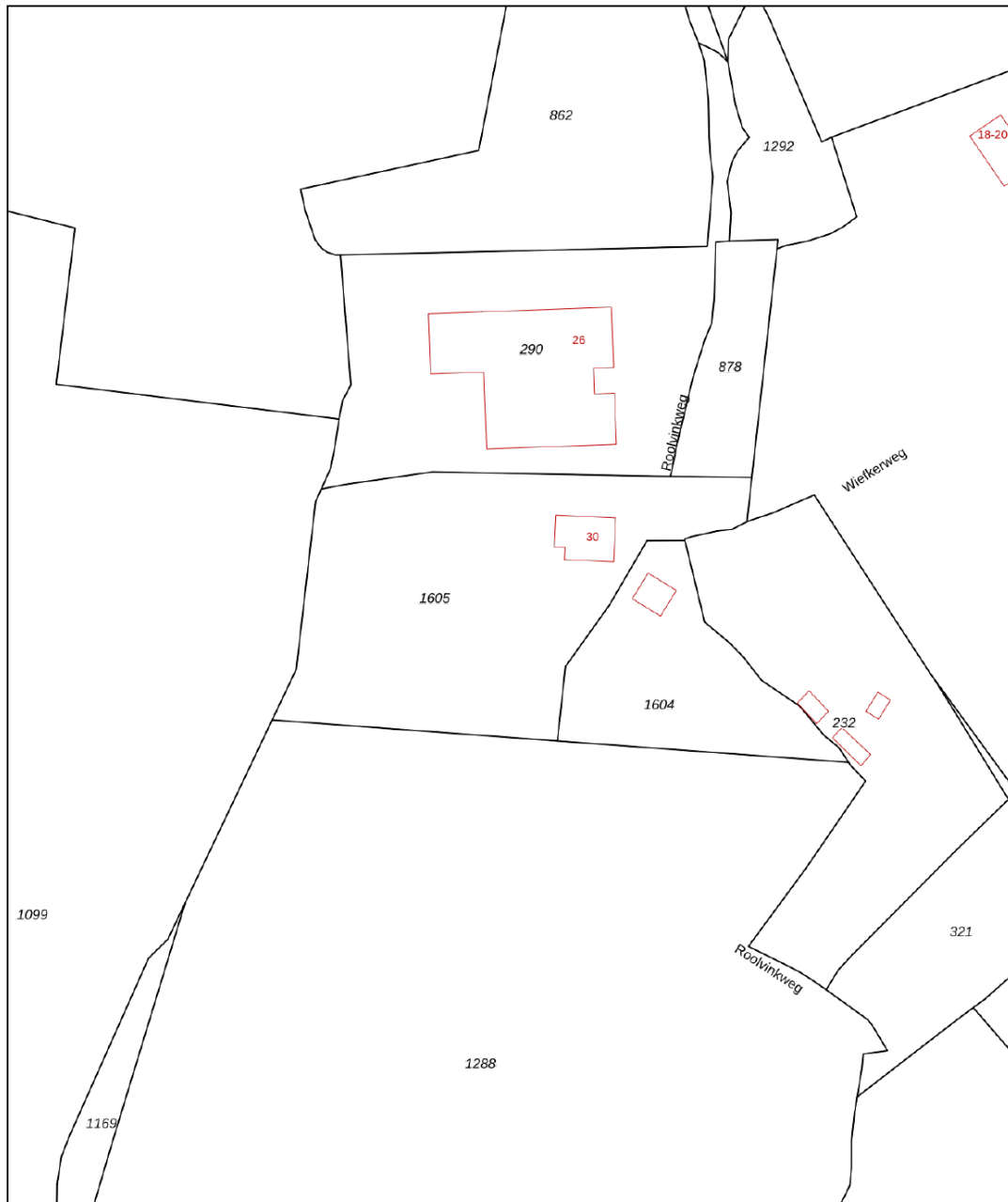
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 2000	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Lonneker	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie AM	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1605	
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 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
Woning - Interieur			
Houtkachel	●		
Designradiator(en)	●		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●		
- losse (hang)lampen		●	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- gordijnen	●		
- rolgordijnen	●		
- jaloezieën	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	●		
- laminaat	●		
- plavuizen	●		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	●		
- afzuigkap	●		
- magnetron		●	
- oven	●		
- koelkast	●		
- vaatwasser		●	
- koffiezetapparaat	●		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	●		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)	●		
- fontein	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	●		
- douche (cabine/scherm)	●		
- wastafel	●		
- wastafelmeubel	●		
- planchet	●		
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)	●		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Rookmelders	●		
(Klok)thermostaat	●		
Airconditioning	●		
Zonwering buiten	●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonnepanelen	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
- boiler	●		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	●		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	●		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	●		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	●		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			
Zonnepanelen: Moet worden overgenomen			

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!*



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

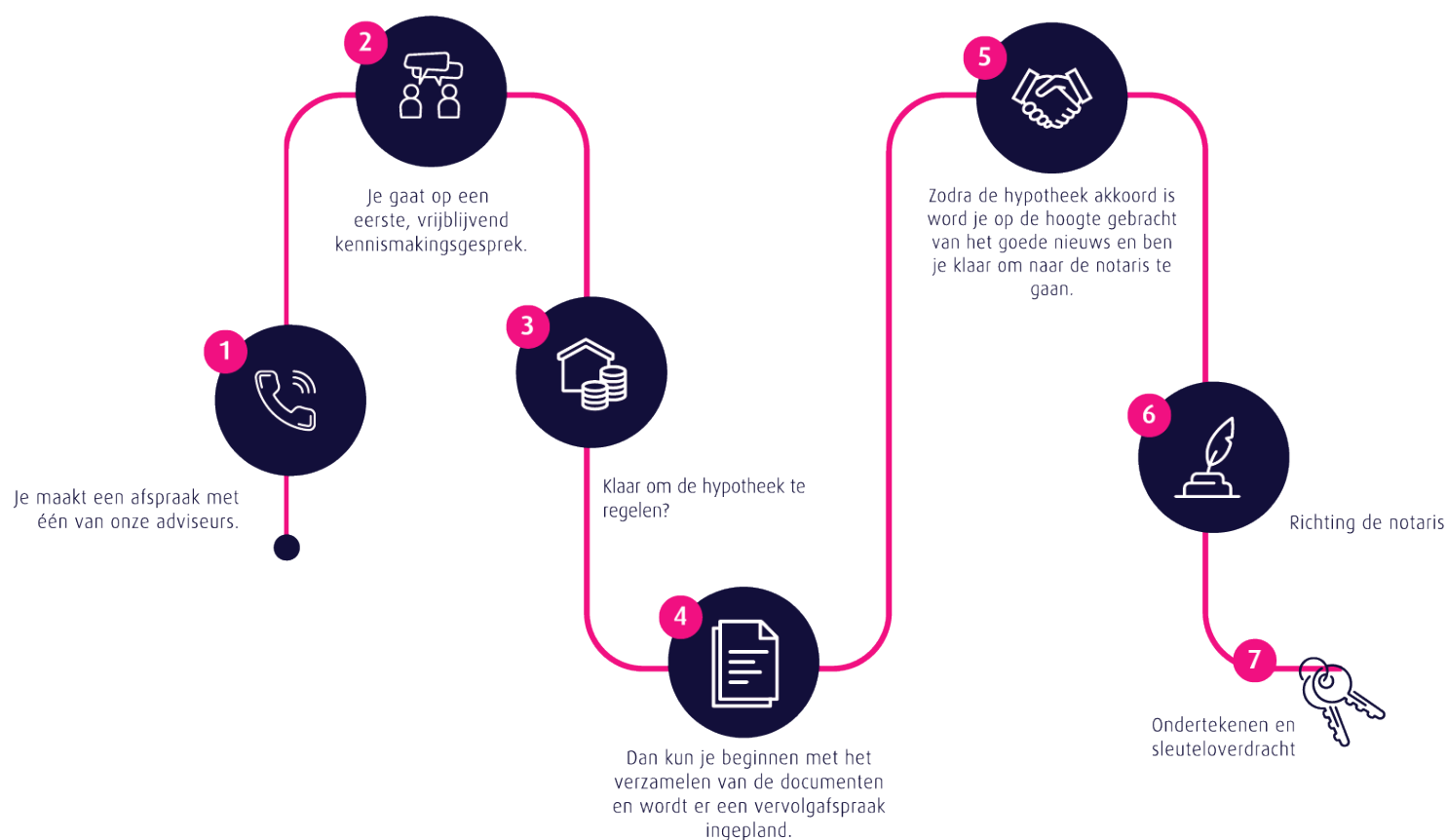
Romin, Marvin, Stefan en Elisabeth



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

*Advies dat
nooit stopt*



Gratis waardebepaling? 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**
 0534 34 00 38
 enschede@thomapost.nl

 ThomaPostMakelaars/
 @Thomapost.nl
 Thoma Post Makelaars

Prinsestraat 3
7513 AM Enschede
thomapost.nl