

TE KOOP

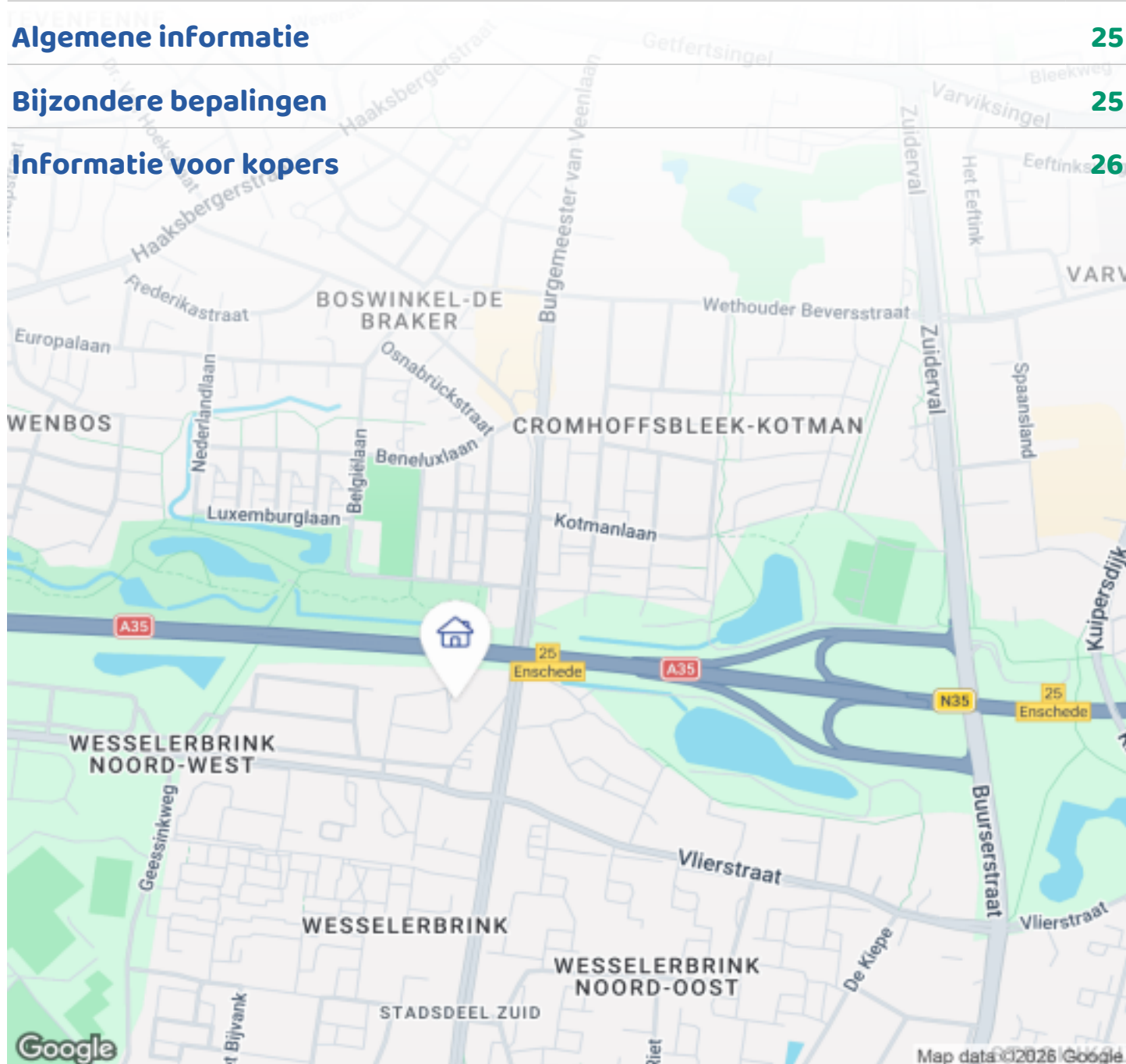
Zijpendaal 21

Enschede



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	15
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Huis op de kaart	24
Algemene informatie	25
Bijzondere bepalingen	25
Informatie voor kopers	26



Woningbrochure: Zijpendaal 21, Enschede

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

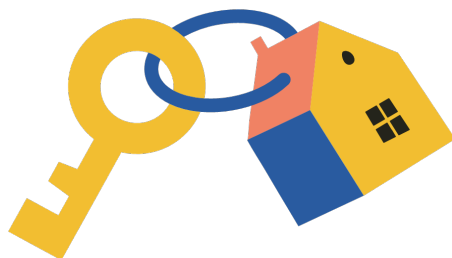


Ruimte is een luxe die steeds schaarser wordt. Aan de Zijpendaal 21 in Enschede komt die luxe samen in een royale halfvrijstaande woning op een perceel van 395 m², compleet met twee garages, een dubbele carport, een ruime oprit, een sfeervolle kapschuur en volop mogelijkheden voor comfortabel wonen, hobby's of werken aan huis.

Begane grond

Via de royale dubbele oprit ervaart u direct één van de grootste pluspunten van deze woning: ruimte. Aan de voorzijde bevinden zich twee garages, een royale doorlopende carportconstructie met plaats voor meerdere auto's en volop parkeergelegenheid op eigen terrein.

Via de zij-entree betreedt u de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, de toiletruimte, de trapopgang naar de eerste verdieping en een praktische garderoberuimte.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Vanuit de hal bereikt u de royale L-vormige woonkamer, die samen met de keuken een speelse en ruime leefomgeving vormt. Dankzij de grote raampartijen aan de voor- en zijkant geniet de woonkamer van veel natuurlijk daglicht en een prettige sfeer. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eethoek.

Aan de achterzijde zorgen de grote schuifpui en de directe verbinding met de tuin voor een mooie overgang tussen binnen en buiten. Hier kunt u op zonnige dagen de leefruimte eenvoudig vergroten.

De ruime keuken is praktisch ingericht en biedt alle ruimte om uitgebreid te koken. Aansluitend bevindt zich de royale bijkeuken, voorzien van een wasmachine- en drogeraansluiting op afzonderlijke groepen, voldoende werkruimte voor het verzorgen van de was en een directe doorgang naar de aangebouwde garage.

Deze eerste garage is zowel vanuit de woning als vanaf de voorzijde bereikbaar en beschikt daarnaast over een loopdeur naar de achtertuin. Ideaal voor het stallen van een auto, fietsen of als praktische opslag- of hobbyruimte.

De achtertuin biedt volop ruimte, privacy en gebruiksmogelijkheden. Achter in de tuin staat een sfeervolle kapschuur van circa 20 m², een heerlijke plek om beschut te genieten, te barbecueën of gezellig samen te zijn met familie en vrienden.

Via de tuin bereikt u de tweede garage, die zowel via de oprit als vanuit de tuin toegankelijk is. De garage beschikt over een kanteldeur en een praktische loopdeur, waardoor deze uitstekend geschikt is voor het stallen van fietsen, motoren, gereedschap of andere materialen.

De royale, doorlopende carportconstructie verbindt beide garages op praktische wijze en zorgt ervoor dat u grotendeels beschut van de woning naar de garages en de achtertuin kunt lopen. Dankzij de brede doorgang

en de slimme indeling is de volledige buitenruimte uitstekend bereikbaar en biedt het perceel verrassend veel mogelijkheden voor comfortabel wonen, hobby's en opslag.

Eerste verdieping

Via de vaste trap bereikt u de overloop, die toegang biedt tot drie ruime slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping. De volledige eerste verdieping is voorzien van rolluiken, wat bijdraagt aan comfort, privacy en een aangenaam binnenklimaat.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een royale slaapkamer, die dankzij de praktische afmetingen uitstekend geschikt is als slaap-, werk- of hobbykamer.

De ruime master bedroom biedt volop plaats aan een groot tweepersoonsbed en een royale kledingkast, waardoor een comfortabele en rustige slaapruijnte ontstaat.

De master bedroom beschikt daarnaast over een charmant balkon, dat zorgt voor extra licht en een prettige verbinding met buiten."

De derde slaapkamer is eveneens ruim van opzet en biedt dezelfde veelzijdige gebruiksmogelijkheden als de overige kamers.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, een aparte douche, een wastafel en een tweede toilet. Ook bevindt zich hier de bediening van de mechanische ventilatie, die eenvoudig met een standenschakelaar is te regelen.

Met drie volwaardige slaapkamers, een complete badkamer en een praktische indeling biedt de eerste verdieping alle ruimte voor een gezin of voor wie extra kamers wenst voor werken, studeren of hobby's.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereikt u de ruime tweede verdieping.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Deze verdieping is grotendeels voorbereid om als volwaardige extra woonruimte te worden gebruikt. De basis voor een vierde slaapkamer is reeds aanwezig, waardoor de ruimte eenvoudig naar eigen wens kan worden afgewerkt en ingericht.

Daarnaast is al rekening gehouden met de mogelijkheid om een extra badkamer en een derde toilet te realiseren, waardoor deze verdieping zich uitstekend leent voor uiteenlopende woonwensen, zoals een royale ouderslaapkamer, een gastenverblijf, een werkruimte of een zelfstandige leefruimte.

De zolder is voorzien van een groot Velux dakraam met rolluik, wat zorgt voor veel natuurlijk daglicht en een aangenaam binnenklimaat.

Via een vlizotrap is bovendien de praktische vliering bereikbaar. Deze biedt verrassend veel extra bergruimte voor seizoensspullen, koffers en andere zaken die u niet dagelijks nodig heeft.

Met de reeds gerealiseerde voorbereidingen en de aanwezige ruimte biedt de tweede verdieping volop mogelijkheden om de woning verder aan te passen aan uw eigen woonwensen.

Tuin

De tuin is verdeeld over de zij- en achterzijde van de woning en biedt een prettige combinatie van zon en schaduw. Dankzij de gunstige ligging vindt u gedurende de dag altijd een fijne plek om van de zon te genieten, terwijl de kapschuur en de indeling van de tuin ook volop mogelijkheden bieden om beschut buiten te zitten.

De tuin is rondom voorzien van erfafscheidingen en volwassen beplanting, waardoor u kunt genieten van veel privacy en een rustige sfeer. De aanwezige leilindes versterken het groene karakter en zorgen voor een aangename, beschutte omgeving.

Via de afsluitbare poort is de achtertuin rechtstreeks bereikbaar vanaf de oprit. De praktische indeling, de

royale buitenruimte en de uitstekende bereikbaarheid maken de tuin niet alleen een heerlijke plek om te ontspannen, maar ook bijzonder functioneel in het dagelijks gebruik.

Bijzonderheden

Royale halfvrijstaande woning op een perceel van 395 m². Twee garages met een royale, doorlopende overkapping die samen een dubbele carport vormt, plus ruime parkeergelegenheid op eigen terrein. Sfeervolle kapschuur van circa 20 m². Praktische indeling met drie volwaardige slaapkamers en een ruime tweede verdieping, waar de basis is gelegd voor een vierde slaapkamer met de mogelijkheid voor een extra badkamer en een derde toilet. Boven de tweede verdieping bevindt zich een via een vlizotrap bereikbare bergvliering met volop praktische bergruimte. Vrijwel de gehele woning is voorzien van rolluiken. Energielabel A. Constructief gescheiden van de naastgelegen woning, wat bijdraagt aan een hoge mate van rust en privacy. Gebouwd met aandacht voor degelijk en inbraakwerend hang- en sluitwerk. Ruime tuin met een goede balans tussen zon, schaduw en privacy.







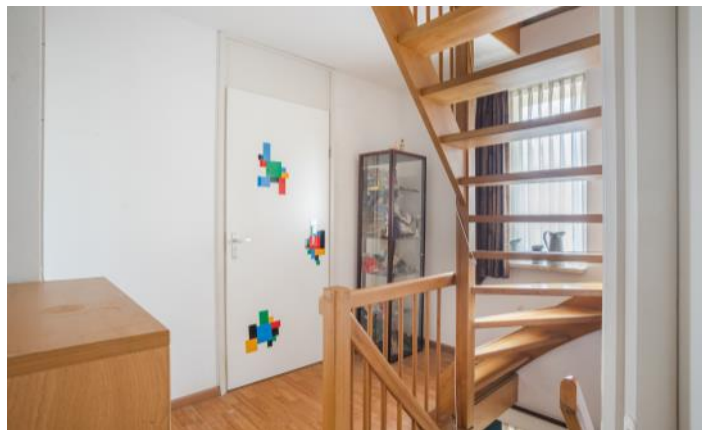








FOTO'S







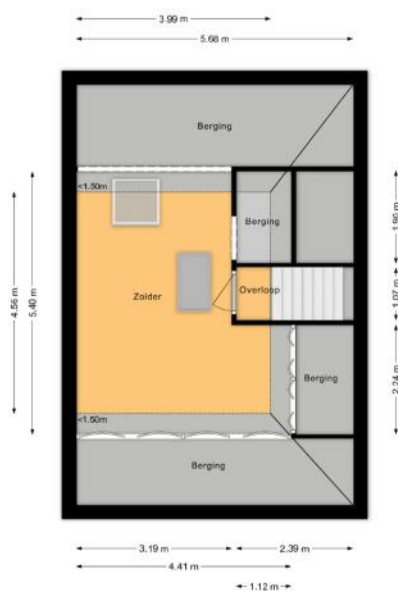
PLATTEGRONDEN



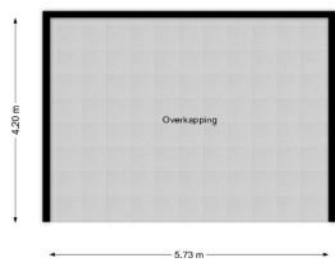
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1999
Soort dak	Schilddak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	395 m ²
Inhoud	494 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	121 m ²
Overige inpandige ruimte	16 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	41 m ²
Externe bergruimte	21 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, wastafel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Dakraam, Glasvezel kabel

Energie

Energie label	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Stadsverwarming
Warm water	Stadsverwarming

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	1000 m² (100m diep en 10m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het oosten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Aangebouwd steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

Kadastrale gegevens

Lonneker H 6306

Oppervlakte	395 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas			●
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer			●
Vitrages overig			●
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat			●
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren		●	
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast		●	
Vaatwasser			●

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Keukenblok (met bovenkasten)			●
Koel-vriescombinatie		●	
Koffiezetapparaat		●	
Sauna met toebehoren		●	
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel		●	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

De kapschuur blijft in principe staan mits het bod goed is, interieur eventueel ter overname.



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Lonneker
Sectie H
Perceel 6306

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.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.