

VRAAGPRIJS
€ 389.000 K.K.



DE CINGEL 40, HEINO



**Eikenaar
makelaardij**
Gewoon goed in vastgoed

Eikenaar Makelaardij
TEL. 0572851169
www.eikenaar-makelaardij.nl
info@eikenaar-makelaardij.nl



Woonoppervlakte	: 132 m²
Perceeloppervlakte	: 162 m²
Inhoud	: 468 m³
Bouwjaar	: 1972
Energie label	: A

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- PRACHTIGE WONING - STARTERS OPGELET !

'SUPERLEUKE WONING MET ENERGIELABEL A '

Op een rustige en populaire locatie in het prettige dorp Heino ligt deze mooie (starters)woning. Met 4 slaapkamers betreft dit een echt gezinshuis. Een perfecte woning voor starters, een jong gezin en/of thuiswerkers welke extra ruimte(s) nodig hebben om rustig te kunnen werken. Op de 1e verdieping heeft de woning namelijk 3 slaapkamers en op de 2e verdieping nog een hele ruime 4e slaapkamer. Door de opbouw van een dakkapel aan zowel de voor- als aan de achterzijde, is deze ruimte ook prima om te bouwen naar een 4e en 5e slaapkamer. En als 'kers op de taart' is er aan de achterzijde een fraaie overkapping met lichtstraat (2021) gerealiseerd.

In 2022 is de woning op de begane grond grondig verbouwd en o.a. voorzien van een moderne keuken en comfortabele vloerverwarming. Maar ook is de woning in de loop der jaren verduurzaamd, waardoor de woning een gunstig energielabel heeft, namelijk energielabel A.

De woonkamer is aan de voorzijde van de woning gesitueerd en aan de achterzijde ter hoogte van de open keuken is het eetgedeelte. Dit gedeelte is een plek die uitnodigt tot uitgebreid tafelen met gezelschap. Koken, wonen en sfeer vloeien hier naadloos in elkaar over, waardoor dit het absolute middelpunt van de woning vormt. En dankzij de grote schuifpui stap je op zonnige dagen zo naar de overkapping en de achtertuin. Deze overkapping biedt u een heerlijke beschutte buitenplek voor elk seizoen.

Wonen in een gemoedelijke sfeer van het dorp met alle voorzieningen op korte afstand. De rust en ruimte van een dorp met de bruisende stad Zwolle op ± 15 autominuten rijden of middels de trein ± 7 minuten. Heino heeft namelijk een eigen station met uitstekende verbinding naar o.a. Zwolle. Voor je dagelijkse boodschappen hoeft je niet ver:

de Albert Heijn, Kruidvat, Aldi, Action etc. liggen op fietsafstand van de woning. Uiteraard heeft het dorp Heino u nog veel meer te bieden, zoals een actief verenigingsleven, diverse sportgelegenheden en een open luchtwembad. Daarnaast zijn er meerdere basisscholen, een kinderopvang, restaurants en uiteraard gezellige terrasjes.

INDELING

Begane grond:

U komt binnen in de hal met meterkast, toiletruimte, trapkast en trapopgang. Vanaf de hal is er een deur naar de woonkamer. De gezellige woonkamer is aan de voorzijde van de woning gerealiseerd en aan de achterzijde treft u het eetgedeelte met open keuken aan. De keuken is opgesteld in een U-vorm met bar-gedeelte en uiteraard is de moderne keuken (2022) voorzien van de nodige inbouwapparatuur, zoals een inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi oven/magnetron en een (grote) koelkast. De praktische bijkeuken met lichtkoepel is aansluitend aan de keuken. Hier treft u de opstelling van de wasmachine en droger.

1e Verdieping:

Vanaf de overloop heeft u toegang naar de 3 slaapkamers, waarvan 1 toegang geeft tot het balkon, en de badkamer. De badkamer is voorzien van een inloepdouche, ligbad, dubbele wastafel met meubel en een toilet.

2e Verdieping:

Via een vaste trap komt u op de overloop met de opstelling van de CV installatie. Vanaf de overloop is er een toegang naar de 4e slaapkamer. Deze 4e slaapkamer is voorzien van 2 (kunststof) dakkapellen en een kastenwand.

Door de 2 dakkapellen is deze ruimte overigens prima in te delen in een 4e en 5e slaapkamer met dakkapel.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Overkapping/tuin/berging:

Ook buiten is het heerlijk vertoeven. Hier vind je een mooie overkapping, een prettig terras, een berging met vliering en een handige achterom. Daarnaast is er veel privacy in de achtertuin. Tezamen met de gemoedelijke wijk, de rust die er heerst en de vele voorzieningen die het dorp rijk zijn, maakt dit alles tot een perfecte balans tussen een praktisch huis en prettig wonen in een gemoedelijke harmonieuze sfeer

BIJZONDERHEDEN:

- Bouwjaar 1972
- Woonoppervlak 132 m²
- Bruto inhoud 468 m³
- Perceeloppervlak 129 m²
- Energielabel A
- Dak-, gevel- en vloerisolatie
- Dubbele beglazing (m.u.v. toiletraampje & voordeur)
- Zonnepanelen (11 stuks/2023)
- Moderne keuken (2022)
- Vloerverwarming begane grond
- Kunststof dakkapellen (2x)
- Prachtige overkapping
- Achtertuin gelegen op het Zuiden
- Berging met vliering
- Rustige ligging
- Voorzieningen op loop-/fietsafstand

Wilt u deze mooie woning bezichtigen?

Mail dan naar Eikenaar Makelaardij.

(De bezichtigingen worden op volgorde van binnenkomst ingepland)

-





de Cingel 40, Heino



**WORDT
DIT UW
WONING?**



de Cingel 40, Heino





de Cingel 40, Heino









de Cingel 40, Heino













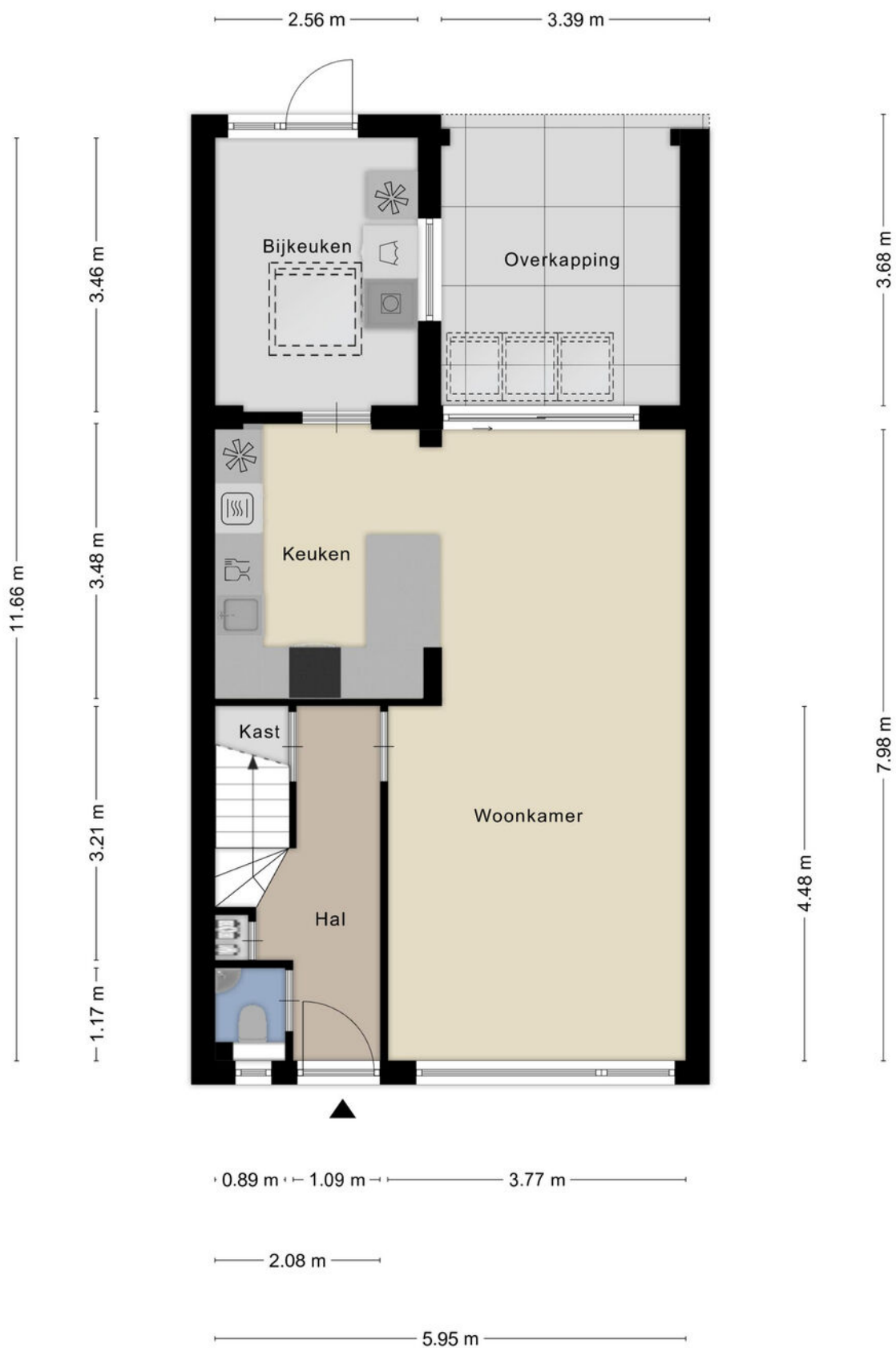




de Cingel 40, Heino



PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

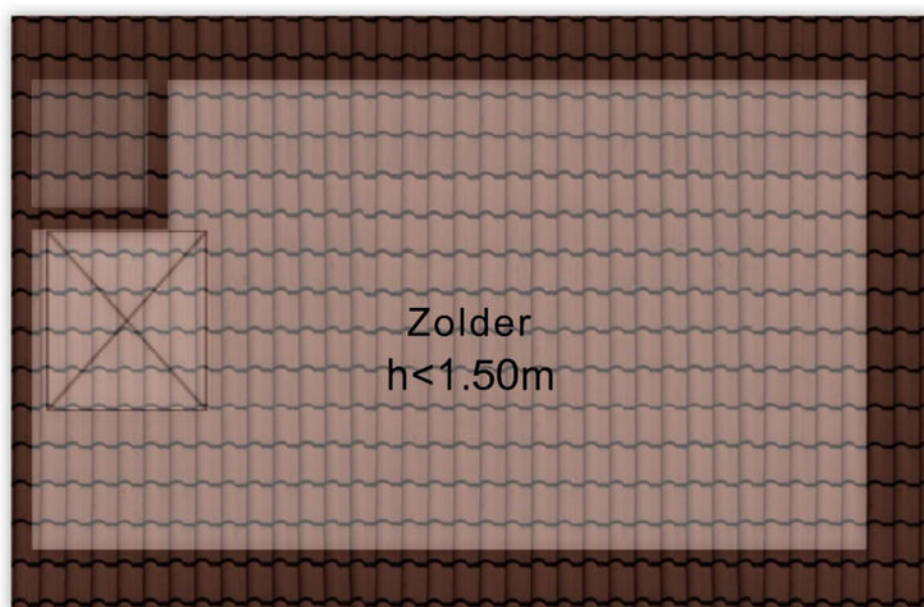
PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

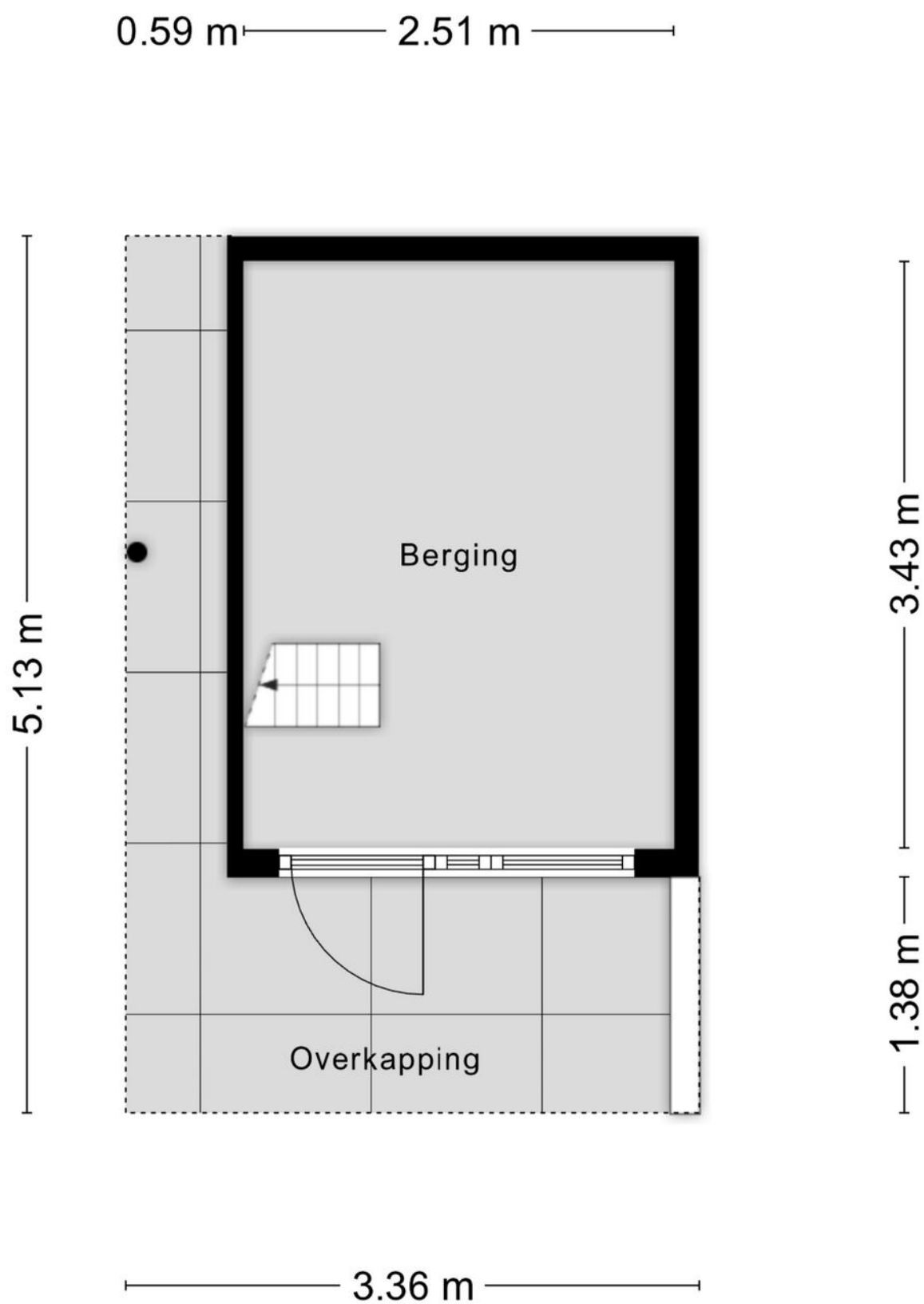
3.87 m



2.17 m

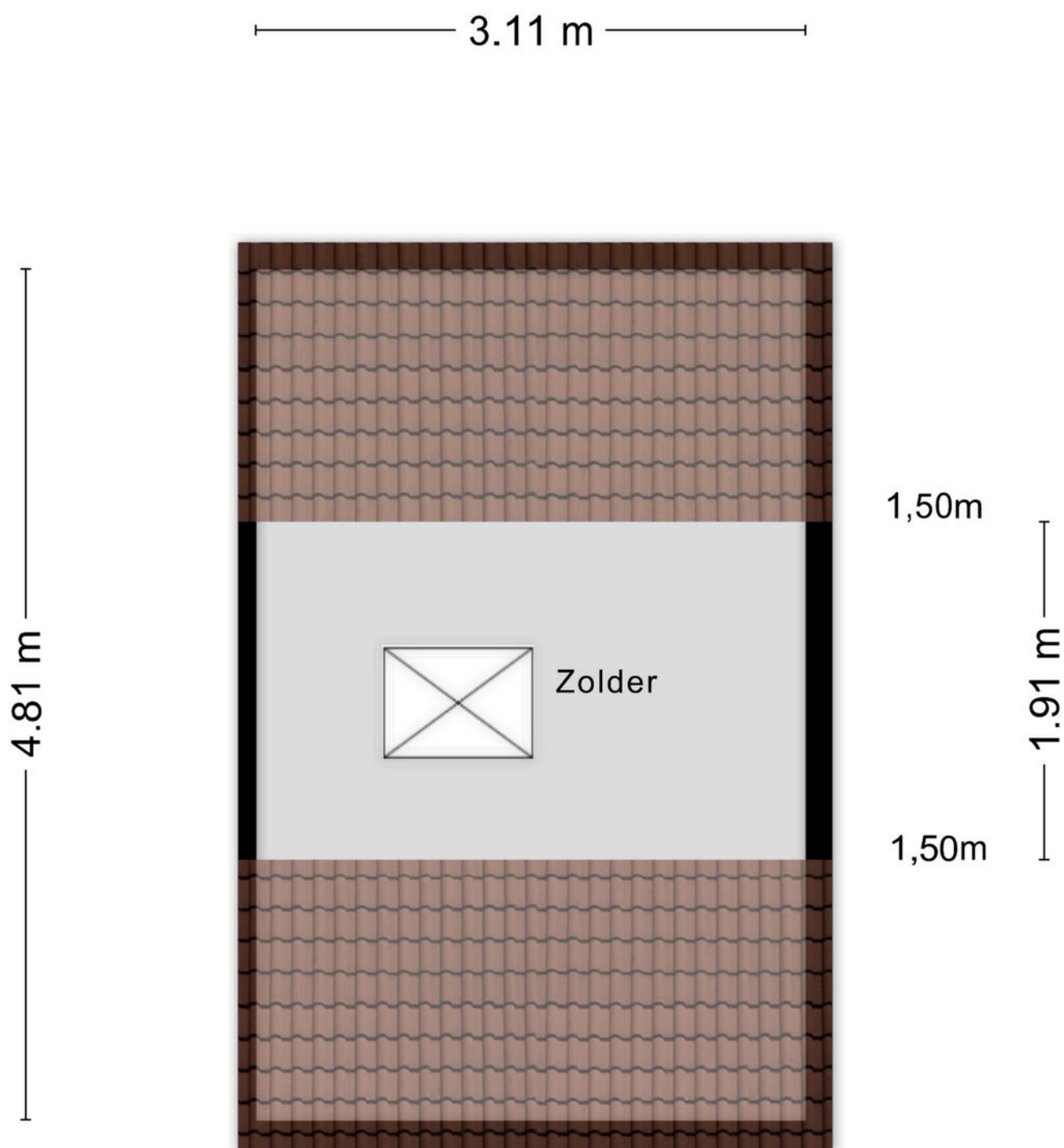
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Cingel 40



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Heino

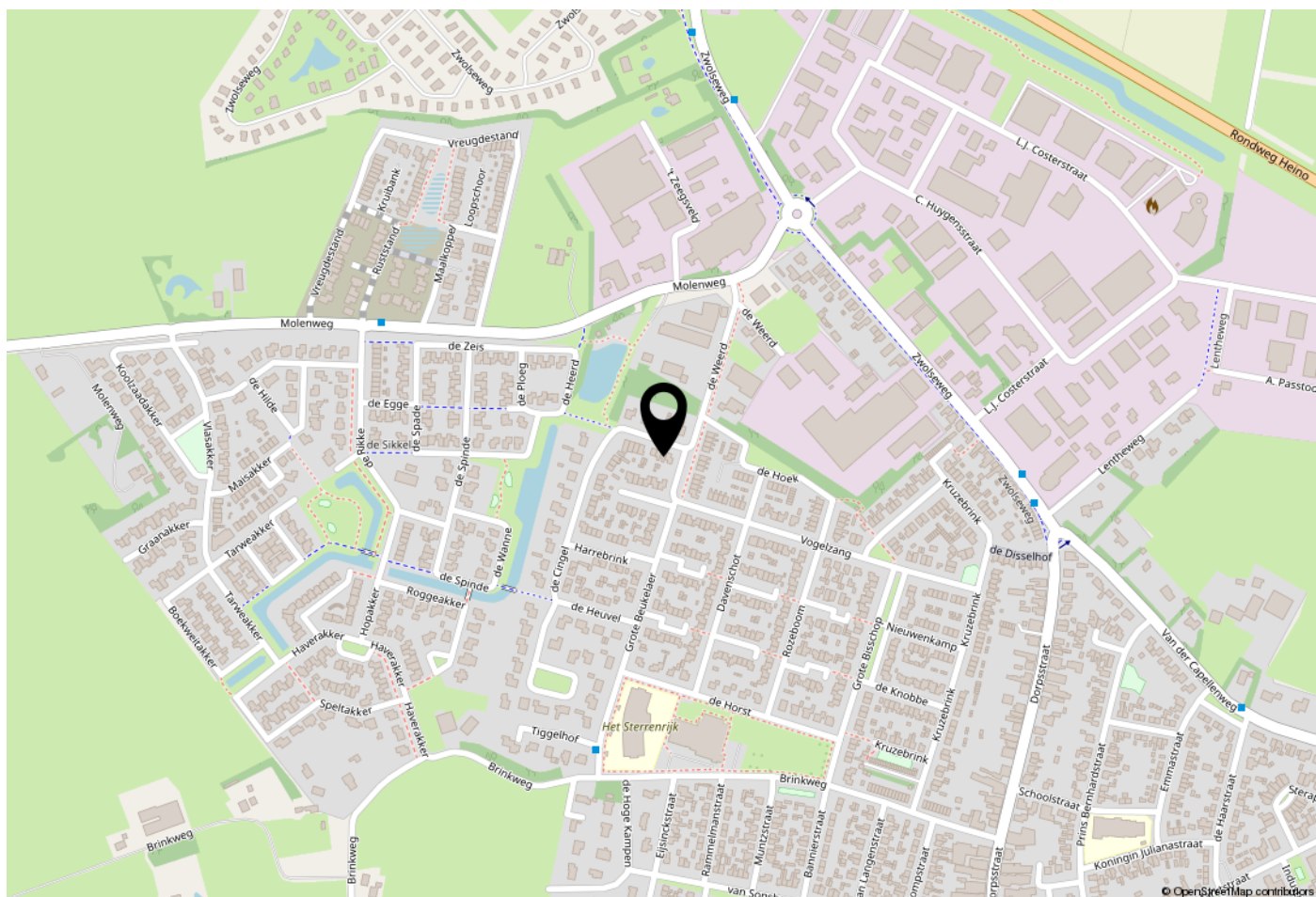
Sectie D

Perceel 2190

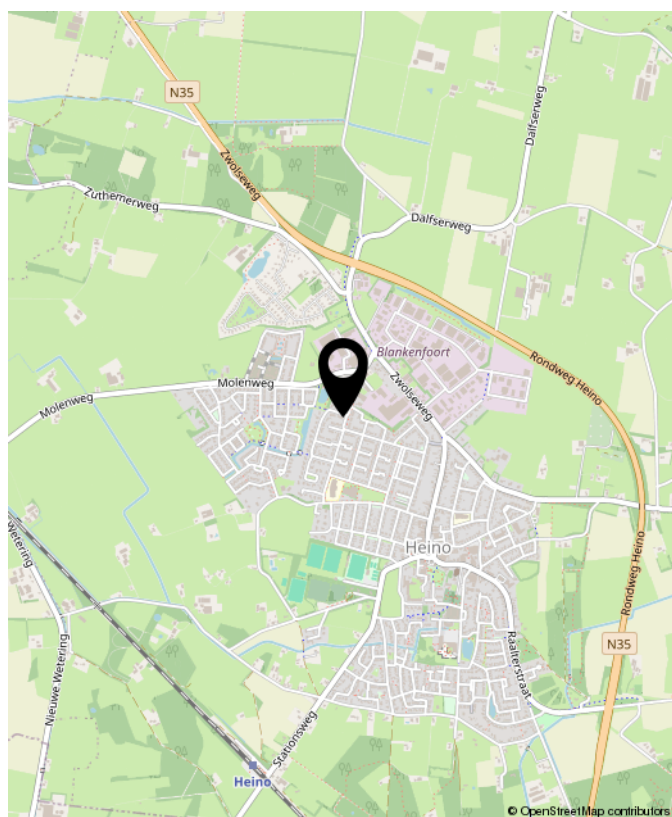
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

LOCATIE OP DE KAART



WOONT U HIER BINNENKORT?



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- 2x Voorraadkasten bijkeuken			X	
- Kledingkasten slaapkamers	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
- PVC begane grond	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer		X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis		X		
(Voordeur)bel		X		
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X	
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				
Waterontharder		Gaat mee		



**INTERESSE?
NEEM CONTACT MET ONS OP!**

Eikenaar Makelaardij
Canadastraat 34
8141 AC
Heino

TEL. 0572851169
www.eikenaar-makelaardij.nl
info@eikenaar-makelaardij.nl



**Eikenaar
makelaardij**
Gewoon goed in vastgoed