

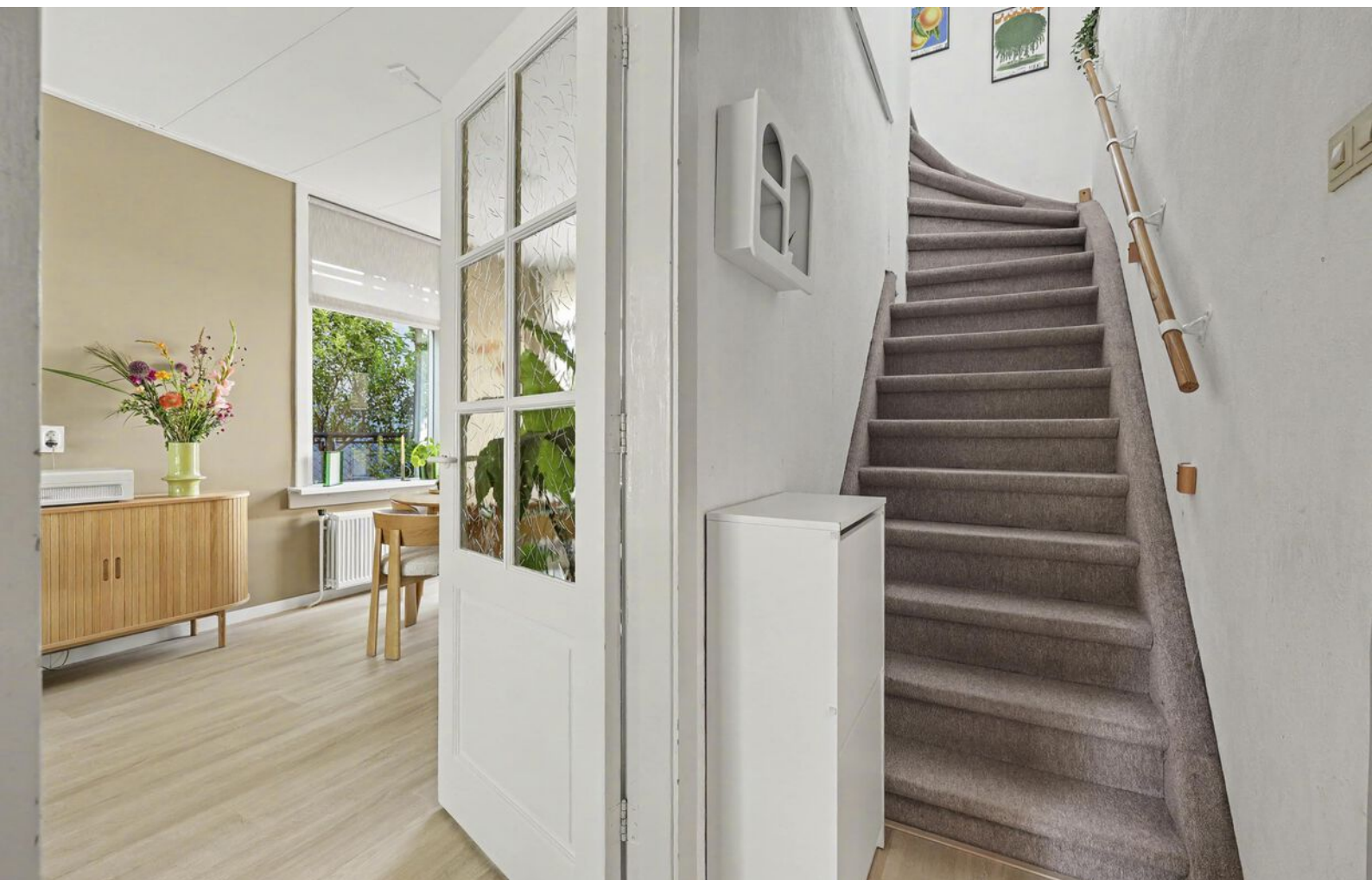
ONTDEK

POOLMANSWEG 105 in **ENSCHDEDE**



Vrijstaand jaren '30-huis met
een diepe tuin





Hallo!

Wij zijn Thoma Post Makelaars en vertellen je graag meer over ons, maar uiteraard ook over deze woning. Daarover vind je meer in deze brochure.

Een huis bekijken draait om gevoel. Zie je jezelf hier binnenkomen, je spullen neerzetten, er je plek van maken? Tegelijk wil je ook weten waar je aan toe bent. Wat zijn de sterke punten, hoe zit het met de omgeving, en wat is slim om te doen als je enthousiast bent. Daar helpen we je bij. Met een frisse blik, kennis van de regio en gewoon duidelijk advies waar je iets aan hebt.

We werken vanuit Twente, de Achterhoek, de Stedendriehoek en Amsterdam. Een groot werkgebied, maar in het contact met jou persoonlijk en dichtbij.

Jouw makelaar

Marco Lammers

Directeur / Register Makelaar Taxateur / NVM-lid

Tel. 0534 - 34 00 38

Mobiel: 06 - 11 39 83 73

marcolammers@thomapost.nl



Inhoudsopgave

- 05** Specificaties
- 06** Begane grond
- 11** Eerste verdieping
- 14** Buiten
- 18** Plattegrond
- 23** Kadastrale kaart
- 24** Lijst van zaken
- 27** Wonen in
- 28** Financiële mogelijkheden
- 31** Onze voordelen



Specificaties

VRAAGPRIJS € 330.000 K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

82 m²

BOUWJAAR

1928

PERCEELOPPERVLAKE

278 m²

INHOUD

358 m³



SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

TYPE WONING

Vrijstaande woning

WOONLAGEN

4

KAMERS

4

ENERGIELABEL

D

ISOLATIE

Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

VERWARMING

C.v.-ketel (2023)

WARM WATER

C.v.-ketel (2023)

PARKEREN

Openbaar parkeren

BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Airconditioning en zonnepanelen aanwezig
- Kelder en bergzolder. De bergzolder is bereikbaar via een vlizotrap
- De woning beschikt over een nieuwe kunststof voordeur en twee nieuwe kunststof kozijnen (badkamer + bijkeuken)
- Vrijstaande stenen berging met elektra



Kijk eens op de begane grond

Je komt de woning binnen via de entree aan de zijkant. Vanuit hier stap je de woonkamer in, en daar maakt vooral de voorzijde direct indruk. De erker loopt breed om de zithoek heen en bestaat vrijwel volledig uit glas. Daardoor kijk je niet alleen recht naar buiten, maar ook schuin de straat in en ontstaat een opvallend lichte plek om te zitten. De woonkamer loopt diep door naar achteren, waar ruimte is voor een royale eettafel.





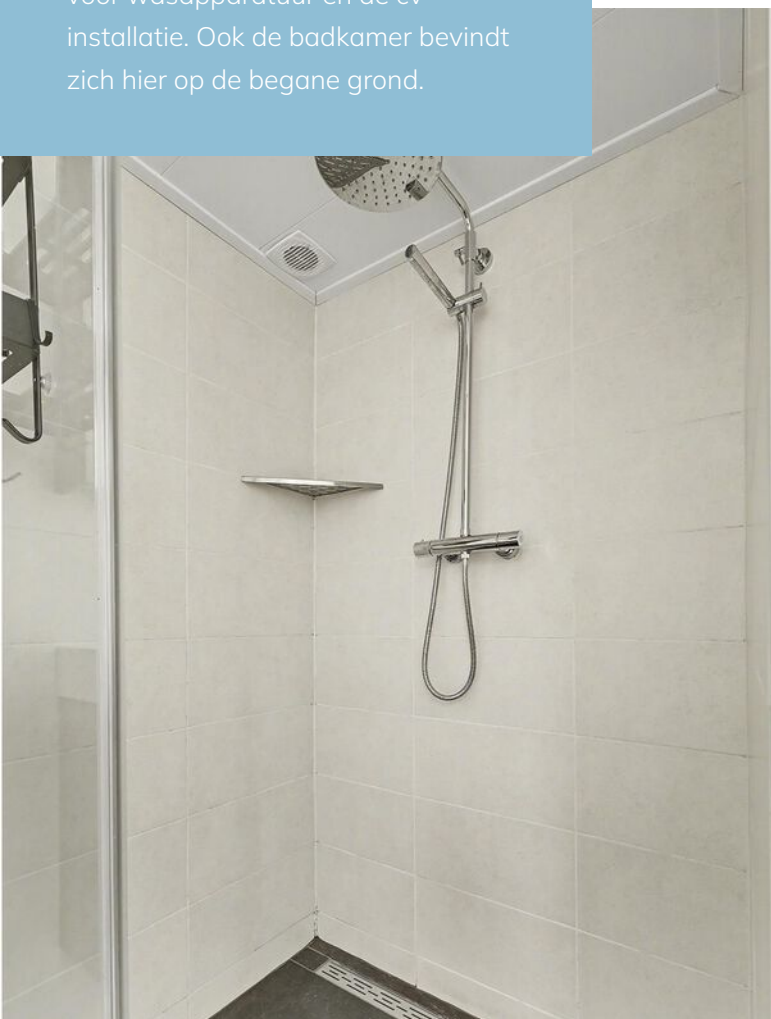


Achter de woonkamer ligt de keuken. Deze heeft een lange opstelling met witte fronten, een houtlook werkblad en ingebouwde apparatuur. Aan de andere zijde zorgt een extra werk- en kastruimte onder het raam voor meer werkoppervlak. De ramen langs deze zijde halen bovendien licht binnen vanuit de tuin, waardoor ook dit smallere deel van het huis prettig open aanvoelt.



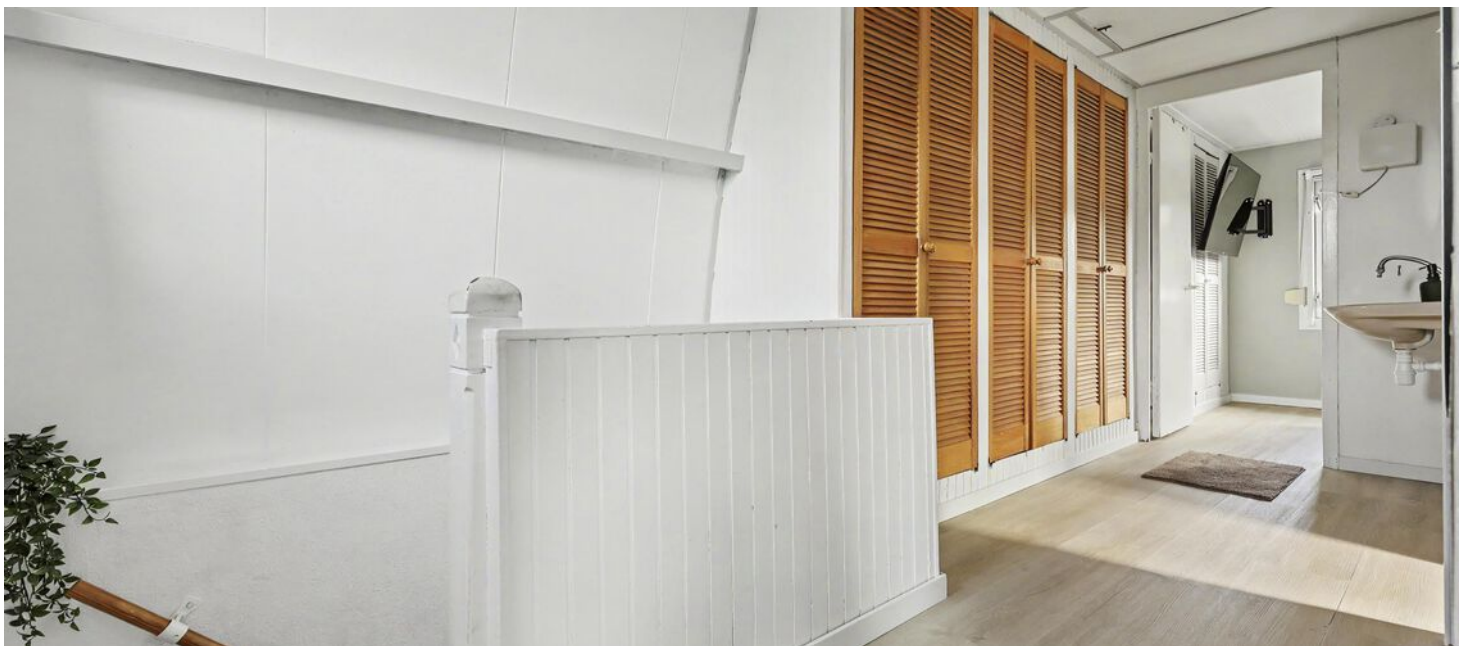


Aansluitend kom je in de bijkeuken, met onder meer de opstelplaatsen voor wasapparatuur en de cv-installatie. Ook de badkamer bevindt zich hier op de begane grond.



De eerste verdieping

De trap brengt je naar de overloop met toegang tot drie slaapkamers. Twee kamers liggen achter elkaar aan één zijde van de verdieping, terwijl de derde slaapkamer de volledige breedte aan de voorzijde benut. Hier is bovendien airconditioning aanwezig. De middelste slaapkamer heeft een dakkapel, waardoor de schuine kap plaatsmaakt voor extra bruikbare ruimte en daglicht. De derde slaapkamer ligt aan de achterzijde.









Buiten

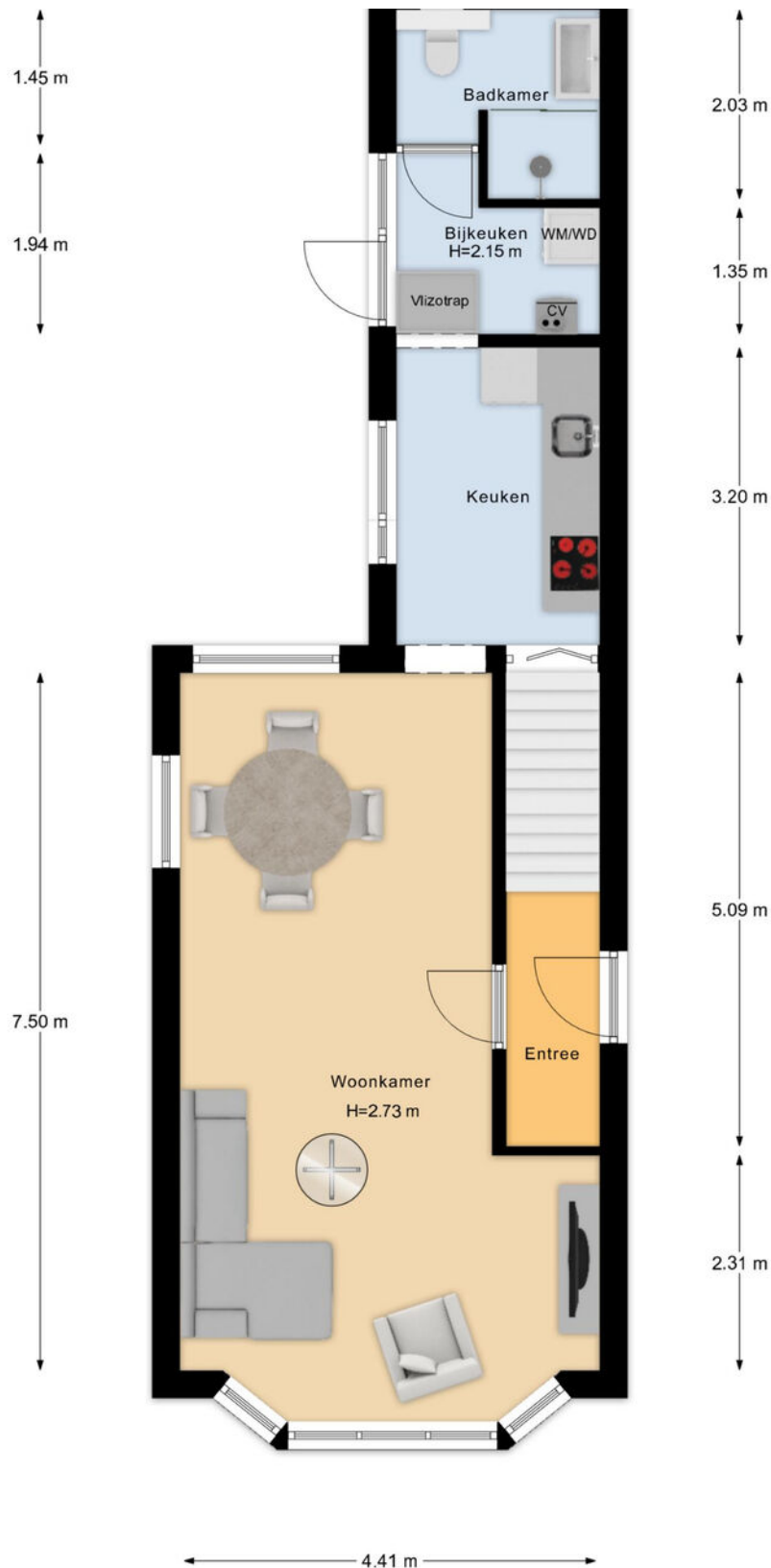
Achter het huis ontvouwt zich een bijzonder diepe tuin. De tuin is groen met gazon, bomen, beplanting en verschillende plekken om buiten te zitten. De lengte van het perceel zorgt ervoor dat de tuin duidelijk uit meerdere zones bestaat: direct bij de woning is ruimte voor een terras, verder naar achteren krijgt groen de hoofdrol. Helemaal achter in de tuin staat een grote vrijstaande stenen berging met elektra en een lichtkoepel.



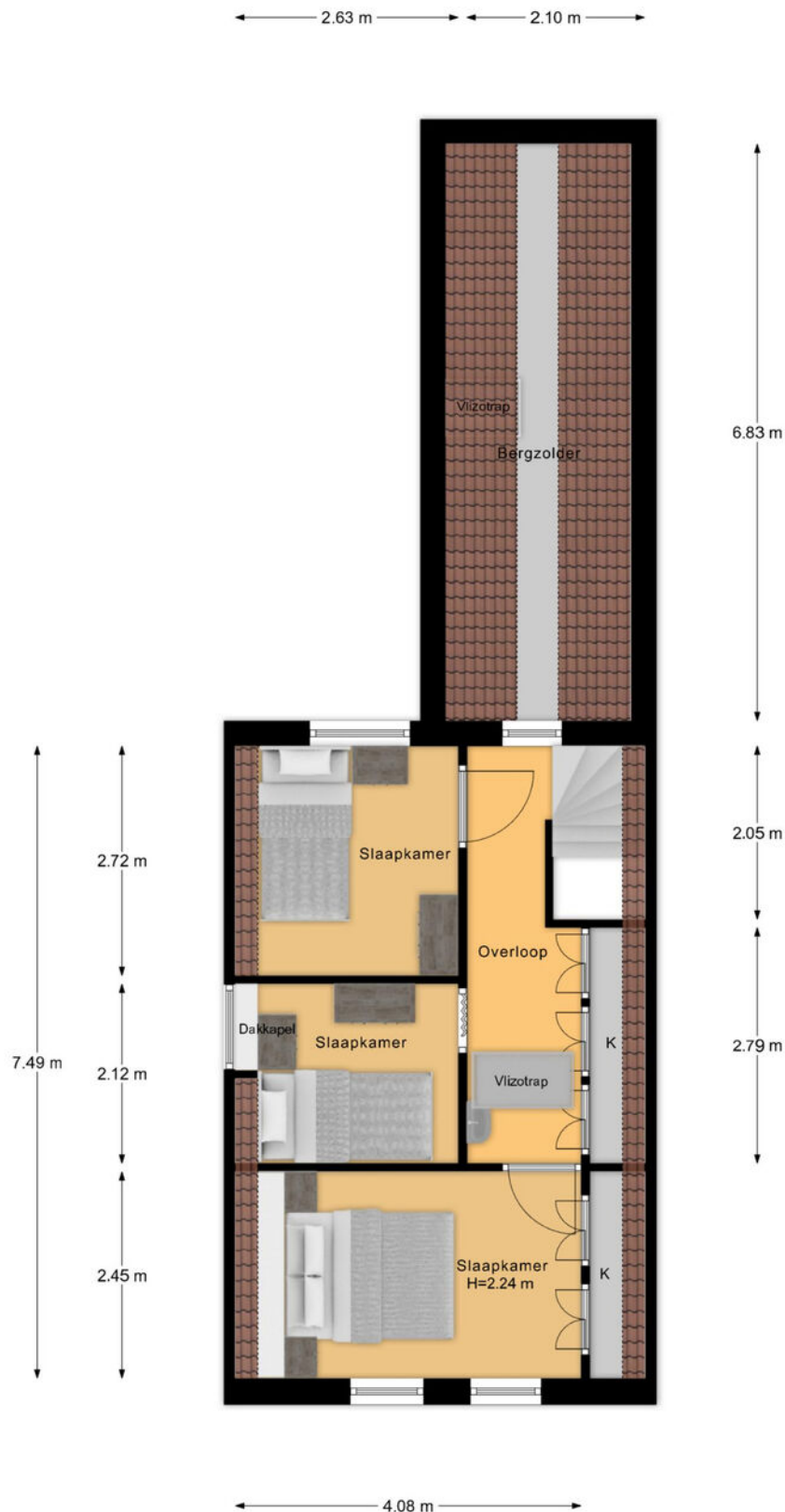




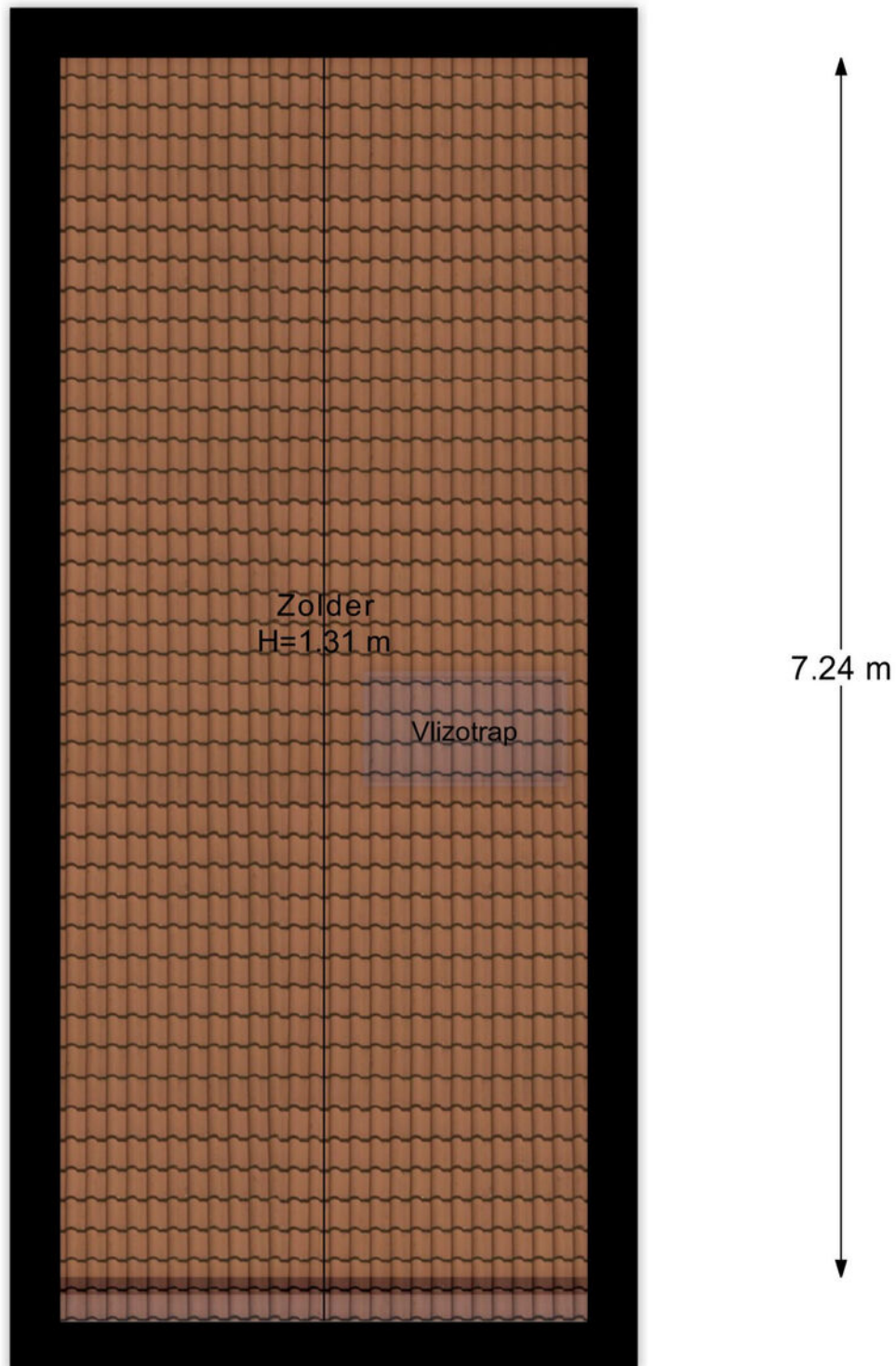
Plattegrond



Plattegrond

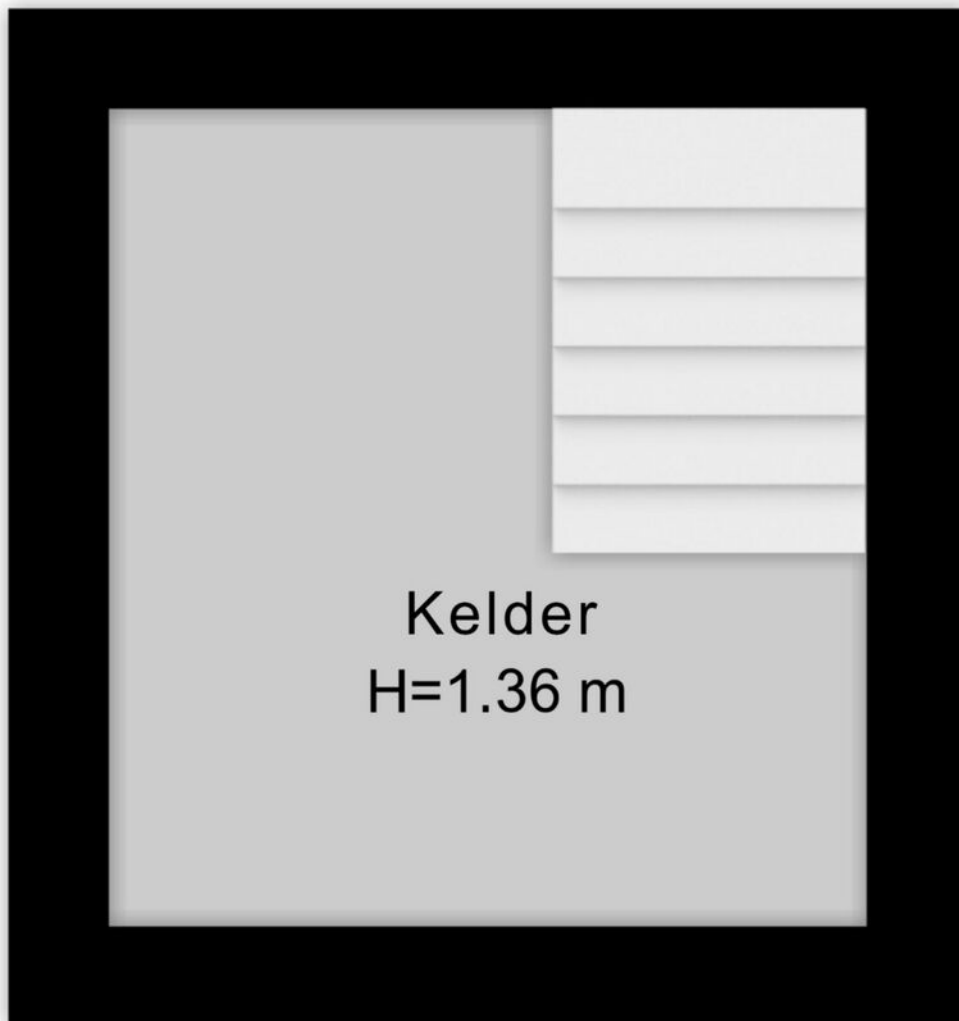


Plattegrond



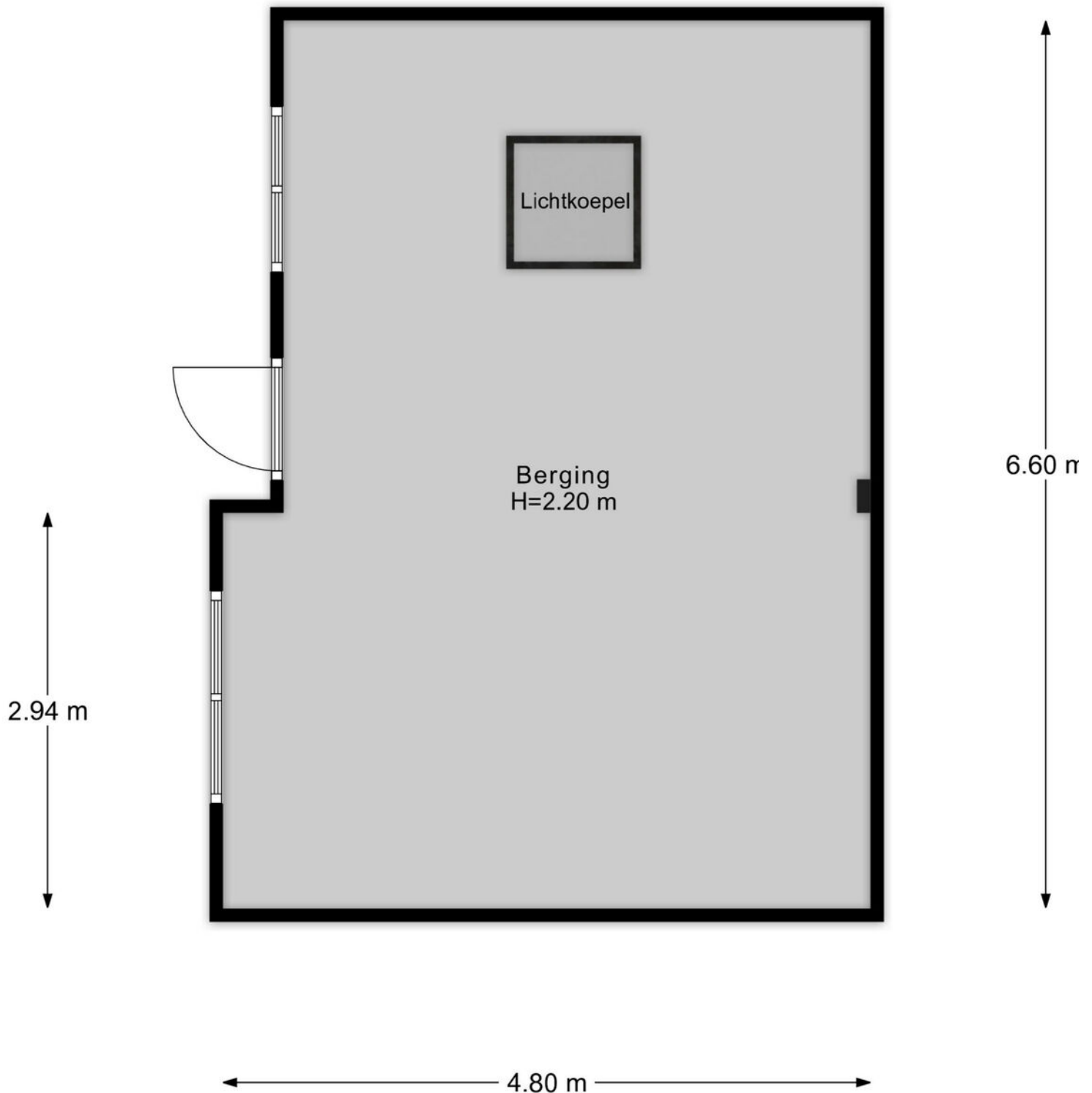
Plattegrond

← 2.29 m →



↑
2.48 n
↓

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Deze kaart is noordgericht

25 Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Lonneker

Sectie N

Perceel 5078

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	●		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●		
- losse (hang)lampen		●	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Rekken kelder, planken logeerkamer en werkkamer, plank hal, plankje woonkamer.	●		
- TV-meubel + wandpanelen	●		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	●		
- Plissés	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	●		
- laminaat	●		
- plavuizen	●		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- (gas)fornuis	●		
- afzuigkap	●		
- combi-oven/combimagnetron	●		
- koelkast	●		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer		☒	
- vaatwasser	☒		
- koffiezetapparaat		☒	
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	☒		
- wastafel	☒		
- wastafelmeubel	☒		
- toiletkast	☒		
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- toiletborstel(houder)		☒	
- Metalen rek aan douchewand	☒		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	☒		
(Voordeur)bel		☒	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		☒	
Rookmelders	☒		
(Klok)thermostaat	☒		
Airconditioning	☒		
Rolluiken	☒		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		☒	
Zonnepanelen	☒		
Parasol	☒		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	☒		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Bepanting	●		
Losse planten, planten in potten en plantenbakken voortuin		●	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		●	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		●	
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	●		
(Broei)kas	●		
Stellingkasten	●		
Werktafel	●		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Verhoogde plantenbakken t.b.v. groente/kweken	●		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			

Over Enschede



Een rijke geschiedenis

Enschede kent een rijke (textiel) 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 de wederopbouw van de wijk Roombeek na de vuurwerkramp (2000).

DE GROOTSTE STAD IN OVERIJSEL

Enschede is een stad en gemeente in het oosten van Nederland in Overijssel. De gemeente Enschede telt meer dan 162.000 inwoners met circa 160 verschillende nationaliteiten. Enschede is daarmee de grootste stad in Overijssel. In het Rijksmuseum Twenthe en de Museumfabriek', is er voldoende cultuur op te snuiven. De 'Oude Markt' is het centrum van de binnenstad waarbij de Grote kerk het middelpunt is van het horecaplein.

Rust en
ruimte



Gezellige terrasjes



Benieuwd of deze woning bij jouw financiële mogelijkheden past?

Daar praten wij graag met je over verder



Elisabeth, Fabian, Stefan en Marvin nemen de tijd om jou echt te leren kennen. Samen gaan we op zoek naar de beste financiering voor jouw droomwoning; eentje die past bij wie je nu bent én bij de toekomst die je voor ogen hebt. Wij adviseren onafhankelijk en kunnen daardoor putten uit een brede keuze aan hypotheekverstrekkers. Daarbij kijken we verder dan alleen de rente: ook voorwaarden, flexibiliteit, duurzaamheid en zekerheid spelen een belangrijke rol.

Een hypotheek gaat voor ons niet alleen over cijfers, maar vooral over jouw leven en woonwensen.

Ons stappenplan

1

We zien je graag tijdens een kennismaking! Na dit gesprek weet jij welke financiële mogelijkheden je hebt voor het vinden van een droomwoning.

2

Droomwoning gevonden en gekocht onder voorbehoud? Dan zien we je graag terug en gaan we samen de hypotheek regelen.

3

Zodra we samen alle stappen hebben doorlopen, brengen wij jou goed nieuws; de hypotheek is akkoord. Op weg naar de notaris!

4

Bij de notaris onderteken je de hypotheekakte (en koopakte) en vindt de sleuteloverdracht plaats. Die droomwoning is nu écht van jou.



Bieden met zekerheid

Wil je sterker staan in de huidige woningmarkt? Met het Bieden met Zekerheid-certificaat van Thoma Post Hypotheken kun je bieden zonder voorbehoud van financiering, en zónder het financiële risico dat daar normaal bij hoort. Wordt jouw bod geaccepteerd en krijg je de financiering toch niet rond? Dan betaalt de verzekeraar de boete of waarborgsom, zodat jij geen 10% van de koopsom hoeft te betalen. Het certificaat toont jouw maximaal gegarandeerde biedingsbedrag op basis van een financiële toetsing en zorgt ervoor dat verkopers zien dat jouw bod betrouwbaar en aantrekkelijk is. Je betaalt bovendien alleen wanneer je bod wordt geaccepteerd; wordt het bod afgewezen, dan kost het certificaat je niets.

VOORDELEN OP EEN RIJ:

- Grotere kans dat jouw bod wordt geaccepteerd.
- Duidelijkheid voor jou én de verkoper.
- Geen financieel risico als de financiering niet lukt.
- Sterkere positie met bieden zonder financieringsvoorbehoud.

GARANTIESTELLING

Tot € 40.000,-

Tot € 50.000,-

Tot € 60.000,-

Vanaf € 60.000,-

KOSTEN VOOR GARANTIESTELLING?

€ 895,-

€ 995,-

€ 1195,-

€ 1295,-

En als het verder gaat...

Misschien is dit jouw nieuwe thuis. Misschien kijk je nog verder. Wat het ook wordt, wij denken graag met je mee in de volgende stap.

Heb je een eigen woning?

Dan komen we graag vrijblijvend langs voor een gratis waardebeoordeling. Gewoon zodat je weet waar je staat, zonder verplichtingen.

En kijk je verder naar andere woningen?

Dan kunnen we je ook begeleiden als aankoopmakelaar. Iemand die met je meekijkt, scherp blijft en je bij de hand neemt om de juiste keuze te maken op het juiste moment. Of het nu gaat om kopen, verkopen of allebei: we zorgen dat je niet alleen hoeft te schakelen.



Onze voordelen

1.

We zijn marktleider van Oost-Nederland. Wij kennen de markt als geen ander en daar profiteer jij van.

2.

Onze wooncoach biedt persoonlijke begeleiding bij het verwezenlijken van jouw woonbehoefte. Oriënterend en zonder verkooppraatjes.

3.

We weten alles over wonen en verhuizen én kunnen ook al jouw vragen over bijvoorbeeld financieringen beantwoorden.

4.

We bieden innovatieve oplossingen om jouw woning optimaal aan de markt te presenteren.





Even sparren?

Heb je nog vragen over deze woning, wil je meer weten over het bieden of even verder praten? Daar kun je ons gewoon voor bellen of mailen. Zo weet je waar je aan toe bent en kun je weer verder.

Aan deze met zorg samengestelde brochure kunnen geen rechten worden ontleend; Thoma Post Makelaars is niet aansprakelijk voor onjuistheden of onvolledigheden.