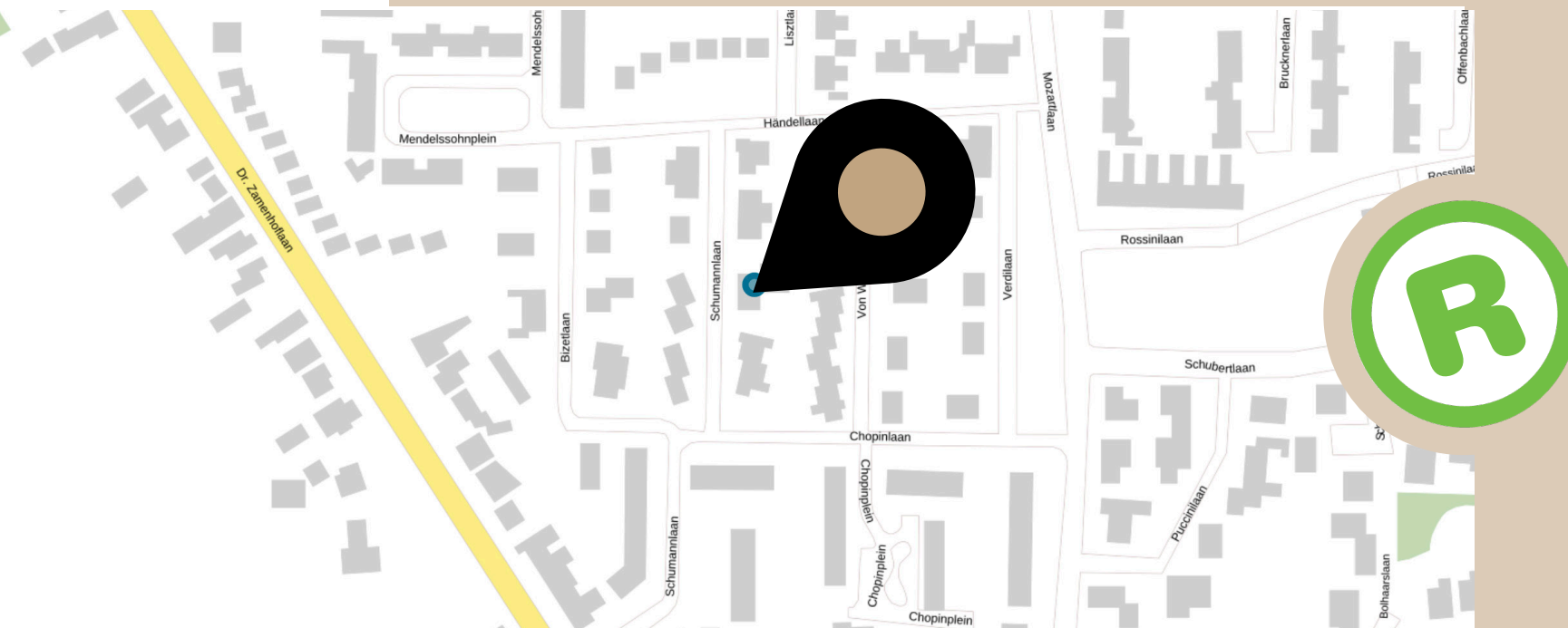


Aantrekkelijke en volumineuze HELFT VAN EEN DUBBEL WOONHUIS op een prachtige en gewilde locatie in de woonwijk De Bolhaar

Wagnerlaan 11 | ENSCHEDE

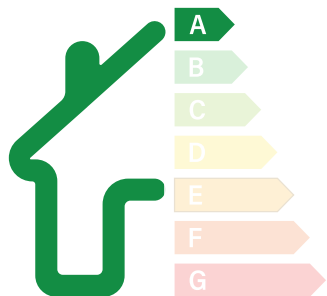


**Leverink
+Assen®**
Resultaatmakelaars



Kenmerken van de woning

- bouwjaar 1973;
- perceeloppervlakte: 421 m²;
- woonoppervlakte: ca. 184 m²*;
- inhoud: ca. 634 m³*;
- CV Intergas Kombi Compact HRE 28/24A combiketel, bouwjaar 2025 (eigendom);
- isolatie bestaande uit dubbel glas (gedeeltelijk HR++), spouwmuurisolatie, vloerisolatie en dakisolatie.
- energielabel B, geldig tot 12-08-2036.





Op een prachtige en gewilde locatie in de woonwijk De Bolhaar staat deze aantrekkelijke volumineuze HELFT VAN EEN DUBBEL WOONHUIS met carport en maar liefst 6 slaapkamers.

De Bolhaar staat bekend om haar ruime opzet, groene karakter en prettige woonomgeving. Hier woon je heerlijk rustig, terwijl alle dagelijkse voorzieningen én het bruisende stadsleven binnen handbereik zijn. De woning ligt aan een kindvriendelijk, doodlopende straatje en is ideaal voor jonge gezinnen. Voor natuurliefhebbers is er volop keuze. Trek eropuit voor een wandeling of hardlooprondje in het nabijgelegen Hof Espelo of het prachtige Abraham Ledebouerpark. Ook sportliefhebbers zitten hier uitstekend, met onder andere een hockeyvereniging, golfbaan, manege en voetbalvereniging in de directe omgeving. Meerdere scholen en ondernemers zijn dichtbij en het winkelcentrum bereik je binnen circa 5 minuten fietsen, net als de Universiteit Twente. En wil je genieten van de gezelligheid van de binnenstad? Binnen ongeveer 10 minuten fiets je naar de Oude Markt van Enschede.



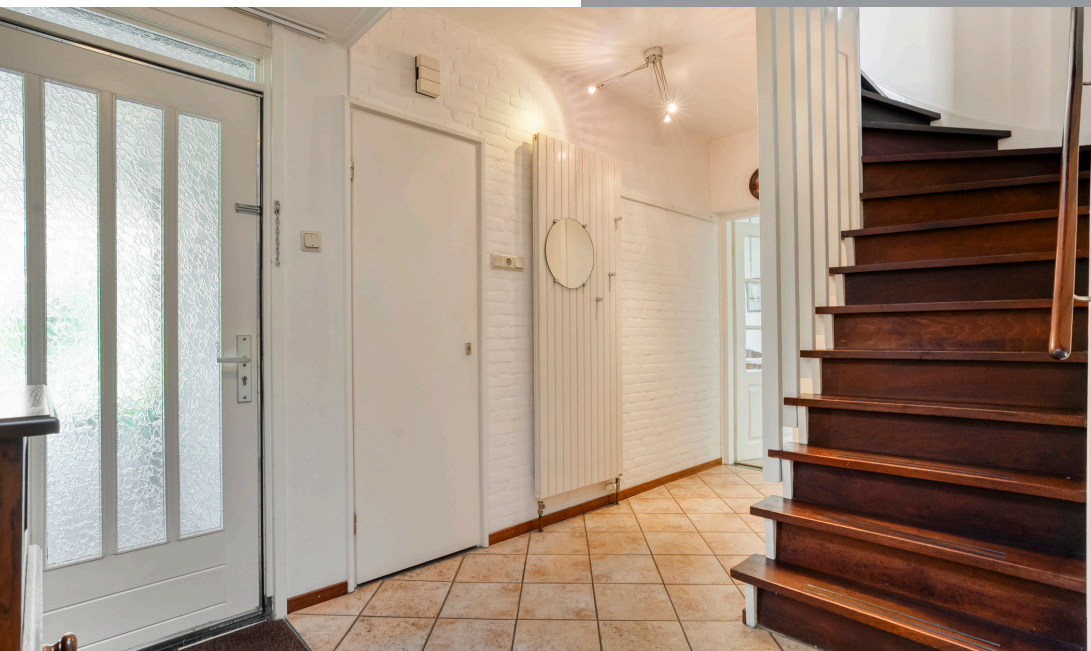
VRAAGPRIJS
€ 598.000 k.k.

Wat deze woning speciaal maakt

- lichte, royale en tuingerichte U-vormige woonkamer met een sfeervolle open haard en veel lichtinval door de vele raampartijen;
- aangrenzende studeer- of hobbykamer, mogelijk als separate TV-, speel- of extra slaapkamer;
- riante achtertuin op het zuiden met veel privacy;
- maar liefst 6 ruime slaapkamers verdeeld over 2 etages;
- de badkamer is v.v. een ligbad, douchecabine, dubbele wastafel wandcloset en designradiator;
- aan een doodlopend straatje waar kinderen heerlijk kunnen spelen en ravotten op de speelvelden;
- op een uiterst fraaie locatie gelegen nabij sportgelegenheden, winkelcentrum Deppenbroek, scholen, openbaar vervoer en het landgoed Hof Espelo;
- het centrum van Enschede is op 10 minuten fietsafstand en de snelweg A1 op 10 minuten rijafstand.



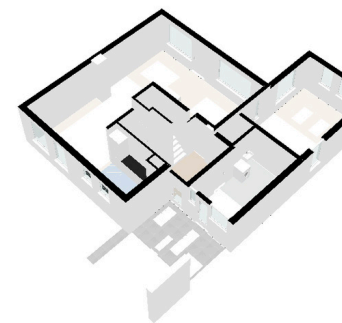




Begane grond

Ruime entree/hal, toilet met fontein, meterkast, kelderkast en trapopgang en binnendoor naar de naastgelegen fietsenberging met witgoedaansluiting. De U-vormige en tuingerichte woonkamer is v.v. een open haard en een aangrenzende studeer- of hobbykamer met eveneens uitzicht op de tuin. De halfopen keuken is aan de voorzijde van de woning gesitueerd en beschikt over inbouwapparatuur zoals een afzuigkap, 4-pits gasfornuis, een koelkast en een oven.

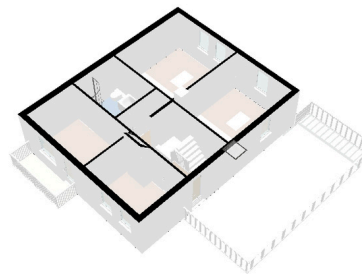












INDIELING

Eerste verdieping

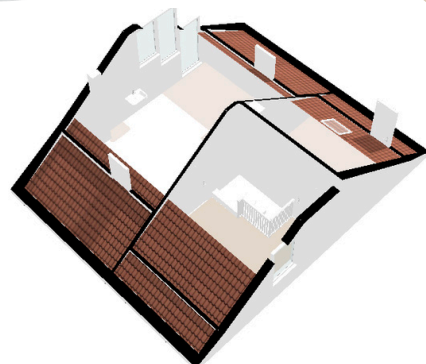
Overloop met vaste kast, toegang tot 4 ruime slaapkamers, waarvan 1 met balkon. De ruime badkamer is geheel betegeld en v.v. ligbad, douchecabine, wastafelmeubel met een dubbele wastafel, wandcloset en designradiator. Het riante dakterras is bereikbaar vanaf de overloop.







INDELING



Tweede verdieping

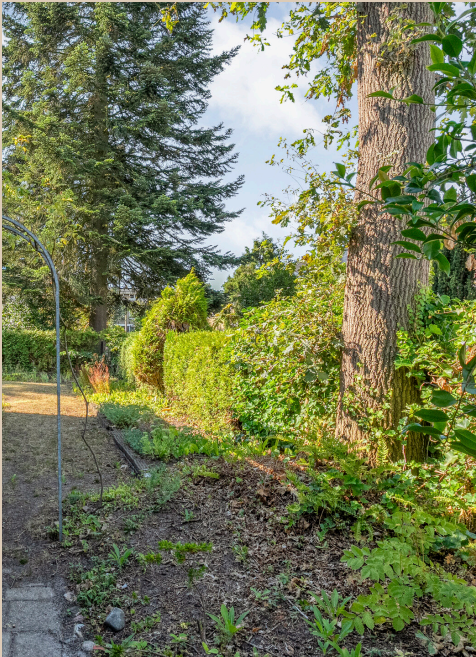
Middels een vaste trap te bereiken zolderetage met een ruime 5e en 6e slaapkamer met wastafel en veel opbergruimte achter de knieschotten.





Tuin en berging

De riante achtertuin is op het zuiden met een fijn terras, natuurlijk overdekt d.m.v. een druivenstruik. Aan de voorzijde van de woning is eveneens een grote tuin met een eigen oprit en carport gelegen.



TUIN



THIN

PLATTEGROND

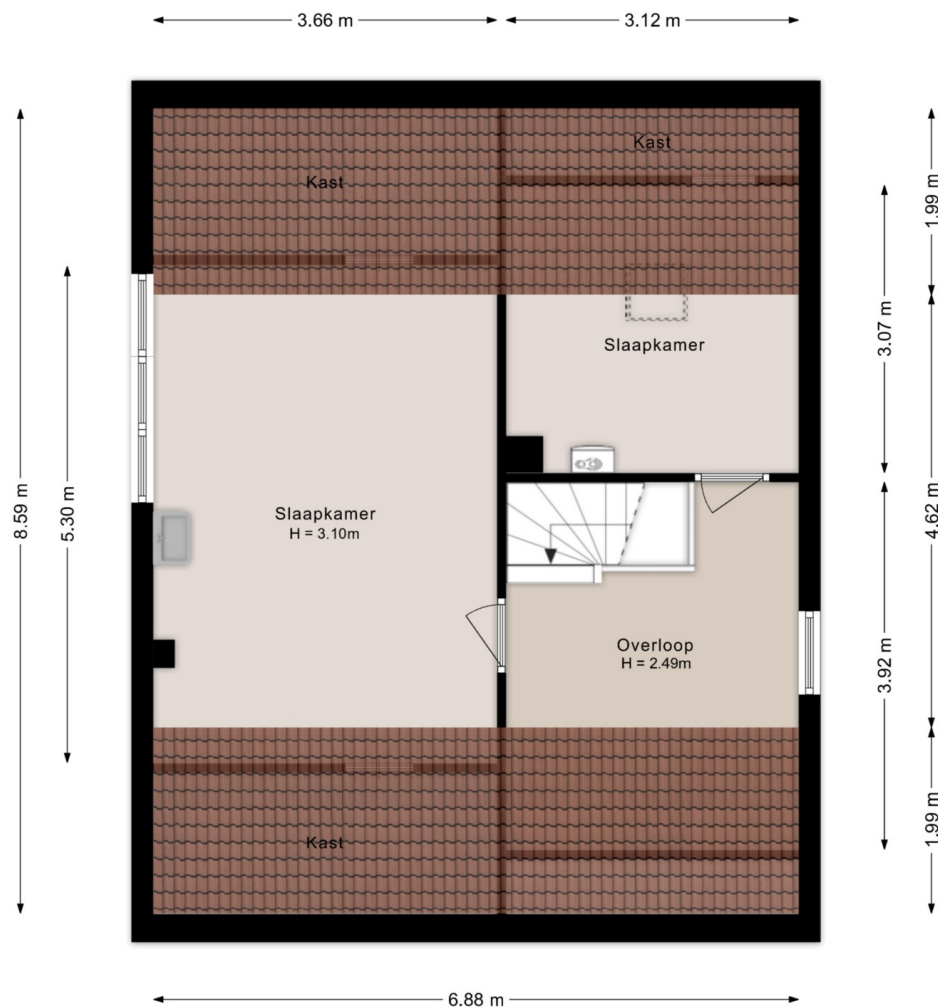


©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

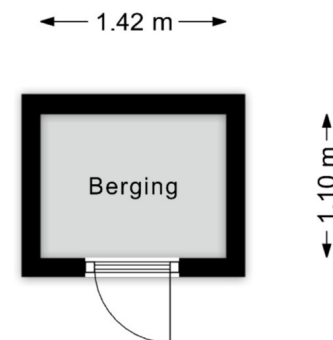


©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

PLATTEGROND



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl



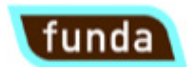
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl



Clausules in de koopovereenkomst

- bankgarantie/waarborgsom: in de koopakte zal een 10% waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen;
- ouderdomsclausule: aangezien de woning ruim 53 jaar oud is zal een ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen;
- mogelijke aanwezigheid van asbest: ten tijde van de bouw casu quo renovatie van het verkochte kunnen er asbesthoudend materiaal zijn verwerkt, koper vrijwaart verkoper voor de aanwezigheid hiervan;
- feitelijk gebruik verkoper: In de koopakte wordt vermeld dat de verkoper de koper uitdrukkelijk heeft geattendeerd op het feit dat de verkoper het verkochte nooit zelf heeft gebruikt. De verkoper kan de koper daarom niet informeren over eigenschappen of gebreken van de woning waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij de woning zelf feitelijk had gebruikt.
- aanvaarding in overleg.

Interesse in dit huis? Bel of mail met Leverink+Assen Resultaatmakelaars, of schakel direct uw eigen NVM- aankoopmakelaar in. Uw NVM- aankoop makelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Twente vindt u op Funda.



**Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.*

Wij leveren al ruim 60 jaar kwaliteit.

Bij Leverink + Assen Resultaatmakelaars draait alles om één doel:

het maximale resultaat voor je woning.

Met ruim 65 jaar ervaring combineren wij vakkennis met een doordachte, resultaatgerichte aanpak.

Als lid van de NVM, met vastgoedCert-geregistreerd makelaars en aangesloten bij het NWWI, bent u verzekerd van kwaliteit en betrouwbaarheid.

Met de kracht van Funda en onze persoonlijke inzet halen wij alles uit de kast om uw woning optimaal te presenteren én te verkopen.

Wij zijn je graag van dienst voor:

- aan- en verkoopbegeleiding
- verhuurbemiddeling
- aankoopbegeleiding
- nieuwbouwprojecten
- taxaties

Leverink+Assen®
Resultaatmakelaars

Demmersweg 3-13, 7556 BN Hengelo | 074 250 34 34 | info@leverink-assen.nl | leverink-assen.nl

