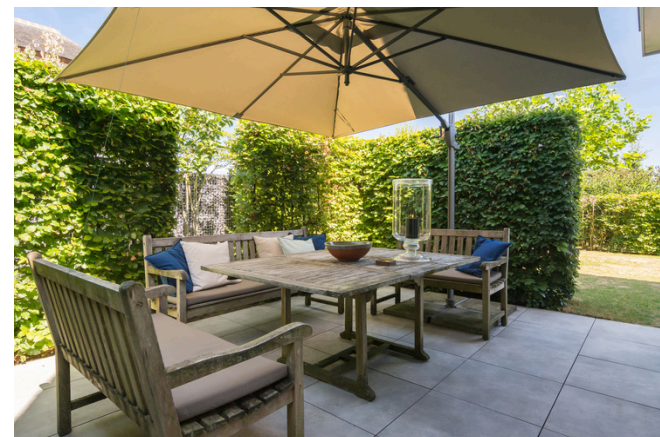


BROCHURE

ROSMOLEN 42
DE LUTTE

de Hooge Lutte
MAKELAARDIJ





Sommige woningen onderscheiden zich niet door één opvallend detail, maar door de manier waarop alles samenkomt. De kwaliteit van de afwerking, de gekozen materialen, de indeling en de aandacht voor het geheel. Deze woning in de wijk Luttermolen in De Lutte is daar een mooi voorbeeld van en is volledig instapklaar.

De ligging is bijzonder prettig: op korte afstand van het centrum van De Lutte, met winkels en voorzieningen dichtbij, terwijl ook het buitengebied binnen handbereik ligt. De A1 is snel bereikbaar en daarmee zijn Oldenzaal, Enschede en de rest van Twente goed ontsloten.



Een smaakvol afgewerkte en uitstekend onderhouden halfvrijstaande woning. Gelegen in een kleinschalig hofje van zes deels riet-gedekte woningen met een gezamenlijk binnenplein.

Wat deze woning daarbij extra bijzonder maakt, is dat zij is gelegen op een eigen kavel met een ruime tuin aan twee zijden van de woning en een eigen parkeerplaats. Daarmee combineert u de sfeer en beschutting van een hofje voorzien van een gemeenschappelijk binnenplein met het eigendom en de privacy van een eigen woning met eigen grond!

BEGANE GROND



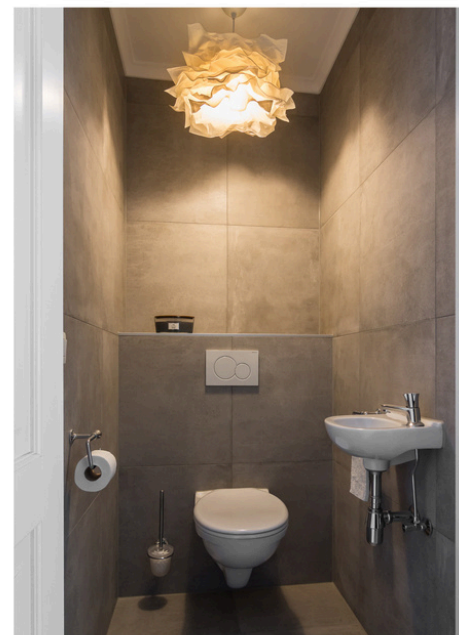


HAL-ENTREE

Vanaf het moment dat u binnenkomt, is de aandacht voor kwaliteit zichtbaar.

Dezelfde grote plavuizen van 90 x 90 cm lopen door over de gehele begane grond en vormen een rustige basis voor het interieur.

Op de verdieping is gekozen voor een hoogwaardige pvc-vloer. De vloerverwarming zorgt in de hele woning voor een aangenaam en gelijkmatig comfort.





LIVING-KEUKEN

De living is ruim en licht en verbindt woonkeuken en zithoek op een vloeiende, prettige manier.

De luxe keuken in warm wit hoogglans is voorzien van Siemens- en Bosch-apparatuur en een fraai gehamerd keramisch werkblad.

De inductiekookplaat en de spoelbak zijn naadloos geïntegreerd in het werkblad.

Er is volop ruimte voor een lange eettafel.









ZITKAMER

De zitkamer met erker profiteert van grote raampartijen tot aan de vloer en via de openslaande deuren loopt de ruimte direct over in het fraai omsloten terras.







TV-KAMER

Aansluitend bevindt zich een extra kamer, momenteel in gebruik als tv-kamer.

Een mooie extra ruimte die zich ook uitstekend leent als slaapkamer, werk- of hobbyruimte.

Deze kamer is eveneens voorzien van een raampartij tot aan de vloer en biedt rechtstreeks toegang tot het overdekte zijterras en de tuin.



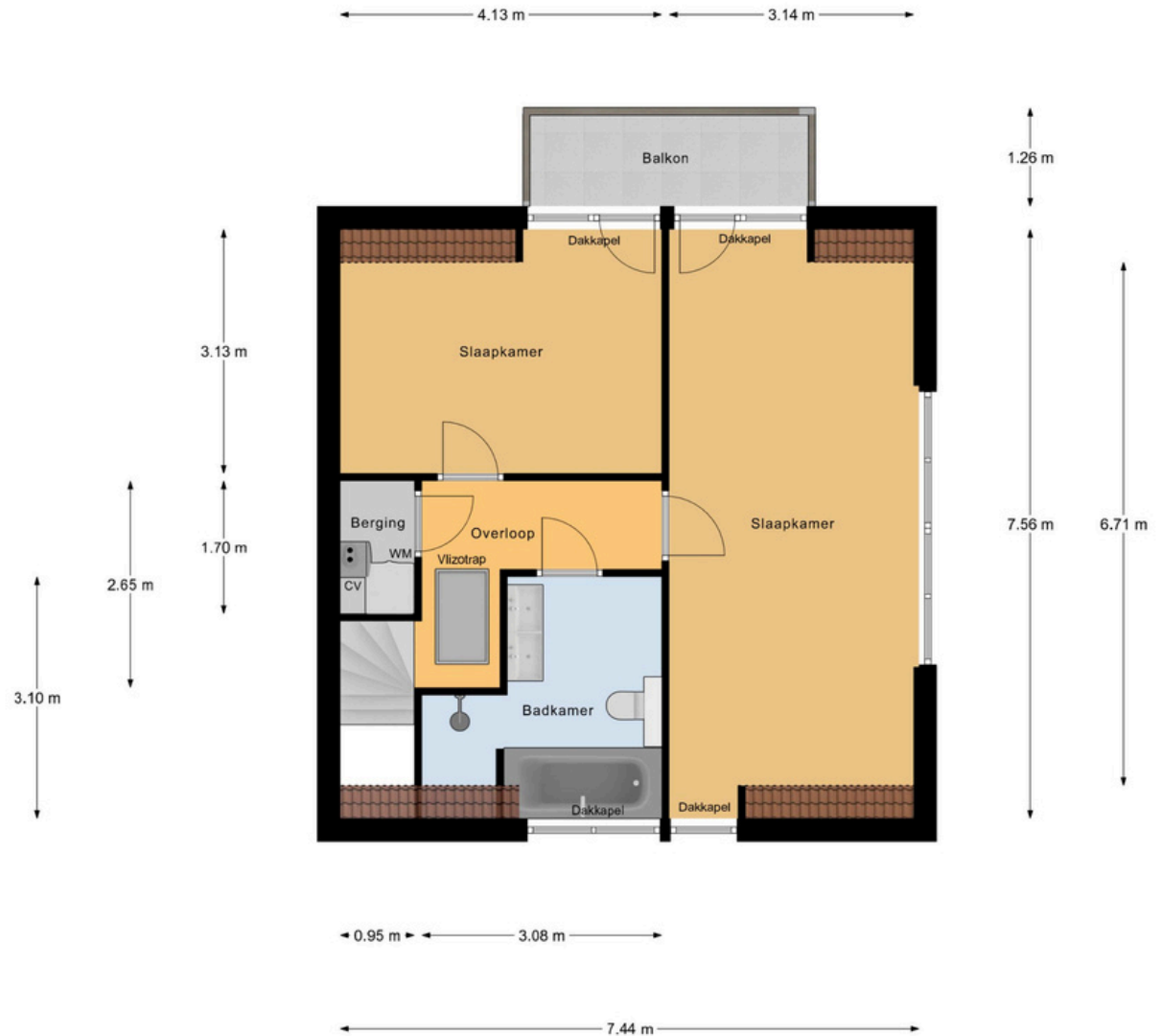


BADKAMER

De naastgelegen luxe badkamer is voorzien van een douche, toilet, dubbel wastafelmeubel, vloerverwarming met designradiator en een draai-kiepraam.



EERSTE VERDIEPING





Overloop met
toegang tot de
wasruimte.

Het luik naar de
bergzolder
bevindt zich
op de overloop.



SLAAPKAMER 1

Sfeervolle slaapkamer met toegang tot het balkon aan de tuinzijde.



SLAAPKAMER 2

Zeer royale slaapkamer met walk in closet, dakkapel en toegang tot het balkon aan de tuinzijde.







BADKAMER

De tweede badkamer is royaal uitgevoerd en beschikt over een ligbad, grote douche, dubbel wastafelmeubel, toilet, vloerverwarming met designradiator en twee draai-kiepramen.







TUIN

De tuin is met dezelfde aandacht aangelegd als de woning. De terrassen sluiten mooi aan op de begane grond en de tuin is verdeeld in verschillende groene kamers met hagen, borders en gazon. Veel groen, volledig omheind en met veel privacy.

Onder de overkapping is een beschutte plek om buiten te zitten. Het houten tuinhuis biedt extra bergruimte.







PARKEREN-TOEGANG

Bij de woning hoort een eigen parkeerplaats met oplaadpunt. Momenteel bestaat dit uit een waterdichte wandcontactdoos voor het opladen van een hybride auto. Naast deze stroomvoorziening lopen vanuit de meterkast nog 2 datakabels naar de parkeerplaats. Daarmee kan eenvoudig een laadpaal worden aangebracht voor het snel opladen van een elektrische auto.

Het gezamenlijke binnenplein, de fietsenberging en het afsluitbare hek maken de woning compleet.

ROERENDE ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
- Hanglamp badkamer boven en speer(wand)lamp Jacco Maris	☐	☒	☐	☐
- Hanglamp gastentoilet	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- Inloopkast grote slaapkamer boven, wandplanken zolder, wandplanken cv-hok, wandplanken trapkast.	☒	☐	☐	☐
- Legplanken in trapkast, cv ruimte,	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- Aluminium jaloeziedeuren aan buitenzijde tv kamer beneden	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
- PVC vloer bovenverdieping	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

ROERENDE ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
– Wasmachine	☐	☐	☒	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
<i>Keuken</i>				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☐	☐	☐	☒
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
<i>Sanitair/sauna</i>				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐

ROERENDE ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☐	☐	☐	☒
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toilet kast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Badkamer begane grond	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				

ROERENDE ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Tuinspots laagspanning met 2 tijd klokken	☐	☐	☒	☐
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
– Kast op overdekt terras	☐	☒	☐	☐
– 2 opbergkisten in schuur en kast overdekt terras	☐	☒	☐	☐

Bijzonderheden

Bouwjaar ca. 2017

Woonoppervlakte ca. 116 m²

Berging ca. 7 m²

Overkapping ca. 7 m²

Inhoud ca. 451 m³

Perceel 258 m²

Parkeerplaats 16 m²

Mandelige binnenplaats 230 m²

Energielabel A

Geschakelde, half vrijstaande woning op eigen grond * Volledig geïsoleerd * Verwarming & warm water via Nefit CV-combiketel 2017 * Vloerverwarming begane grond & eerste verdieping * Smaakvolle plavuizen (90 x 90 cm) op de gehele begane grond * Mooie PVC-vloer op de gehele eerste verdieping * Luxe keuken met inbouwapparatuur * Twee luxe badkamers * Hoogwaardige afwerking in gehele woning met o.a. paneeldeuren en kozijnen met neuten; hardhouten kozijnen voorzien van draai-kiepramen en tuindeuren met charmante roedeverdeling tussen het HR-glas * Buitenschilderwerk 2026 * Fraai aangelegde, geheel omheinde tuin * Vrijstaande houten berging * Sfeervolle houten overkapping * Mandelig binnenplein met fietsenberging en afsluitbaar hek naar straat * Eigen parkeerplaats met een oplaadpunt + de voorbereidingen (stroom- en datakabels) om een laadpaal te realiseren * Rustige ligging nabij buitengebied en voorzieningen * Bij koop geldt een waarborgsom/bankgarantie van 10% * Aanvaarding in overleg.

Vraagprijs € 575.000,- k.k.

De informatie in deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Aan eventuele onjuistheden kunnen echter geen rechten worden ontleend.



De Hooge Lutte Makelaardij
Populierendijk 3
7587 LS De Lutte

0541 55 27 77
info@dehoogelutte.nl
www.dehoogelutte.nl