



Haaksbergen
Nachtegaalstraat 85
Vraagprijs € 525.000,- K.K.

*Waar dromen
thuiskomen*

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Bouwjaar:	1966
Soort:	Eengezinswoning
Slaapkamers:	3
Inhoud:	597 m ³
Woonoppervlakte:	134 m ²
Perceeloppervlakte:	433 m ²
Overige inpandige ruimte:	35 m ²
Externe bergruimte:	10 m ²
Energie label	A+
Verwarming:	Warmtepomp
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

Euverman & Nuyts
Waar dromen thuis komen

OMSCHRIJVING

Je ziet het niet vaak: een vrijstaande woning uit 1966 met energielabel A+. Alleen dat zegt eigenlijk al hoeveel aandacht er door de jaren heen aan deze woning is besteed. Maar eerlijk gezegd vertelt het energielabel maar een deel van het verhaal. De Nachtegaalstraat 85 is vooral een hele fijne woning. Ruim, licht, comfortabel en met een indeling die in de praktijk gewoon erg prettig werkt. Dit is zo'n huis waar je eigenlijk even binnen moet komen om het echt te ervaren.

Op de begane grond merk je dat meteen. Aan de voorzijde vormen de woonkamer en open keuken samen een mooie en lichte leefruimte. Aan de achterzijde is de woning uitgebreid met een fraaie serre, die momenteel als eetkamer wordt gebruikt. Hierdoor is een verrassend ruime leefruimte ontstaan met een mooie verbinding naar de tuin. Achter de serre bevindt zich nog een glazen overkapping met ingebouwde spotjes en een elektrisch bedienbaar zonnescherm. Binnen en buiten lopen hier op een hele natuurlijke manier in elkaar over.

De woning is netjes en verzorgd afgewerkt en ook de keuken en het sanitair zijn helemaal bij de tijd. Een ander groot pluspunt is de tweede badkamer op de begane grond. Hierdoor is het met slechts enkele aanpassingen mogelijk om slapen en baden op de begane grond te realiseren. Dat maakt de woning niet alleen prettig voor nu, maar ook interessant voor de toekomst.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers en de tweede badkamer. Ook hier is aan comfort gedacht. De badkamer beschikt naast de reguliere voorzieningen over vloerverwarming, spiegelverwarming en een extra infrarood verwarmingspaneel.

En dan toch nog even terug naar de duurzaamheid, want die verdient bij deze woning echt wat extra aandacht. Een energielabel A+ bij een woning uit 1966 is absoluut niet vanzelfsprekend. Met maar liefst 20 zonnepanelen, een hybride warmtepomp, volledige isolatie en HR++ beglazing is er flink geïnvesteerd om de woning naar een hoog duurzaamheidsniveau te brengen. Je profiteert daarmee van de ruimte en degelijkheid van een vrijstaande woning uit de jaren zestig, maar met een energieprestatie en wooncomfort die helemaal van deze tijd zijn.

Ook rondom de woning is het goed voor elkaar. De tuin is fraai aangelegd, biedt veel privacy en heeft een gunstige ligging ten opzichte van de zon. Aan de zijkant staat een ruime garage met elektrische deur en een praktische aardappelkelder. Achter de garage bevindt zich nog een stenen open schuur en achter in de tuin staat een houten tuinhuis met een elektrische grondwaterpomp.

Nachtegaalstraat 85 is daarmee een complete vrijstaande woning met veel ruimte, een verzorgde afwerking en

























































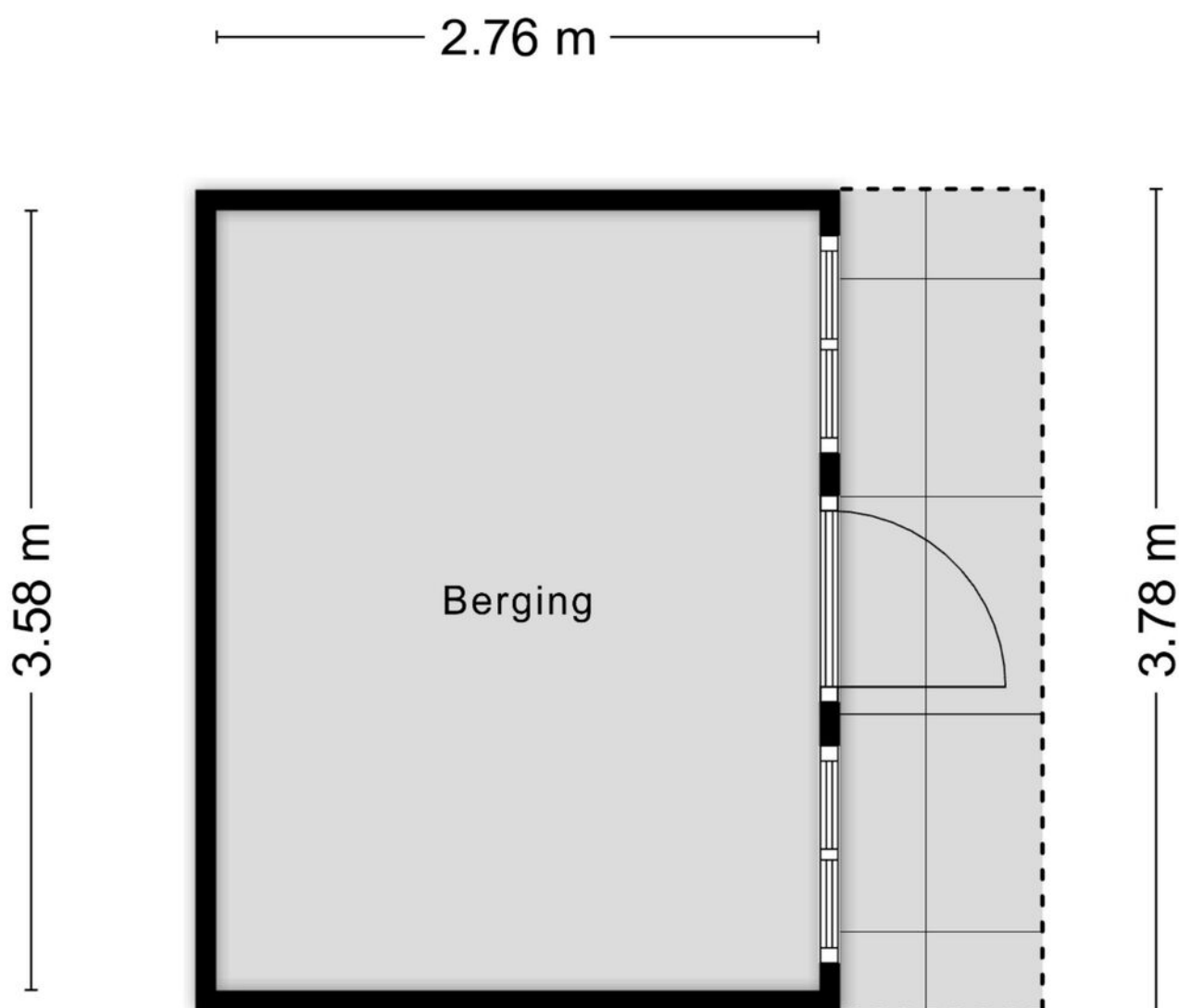




PLATTEGROND



PLATTEGROND

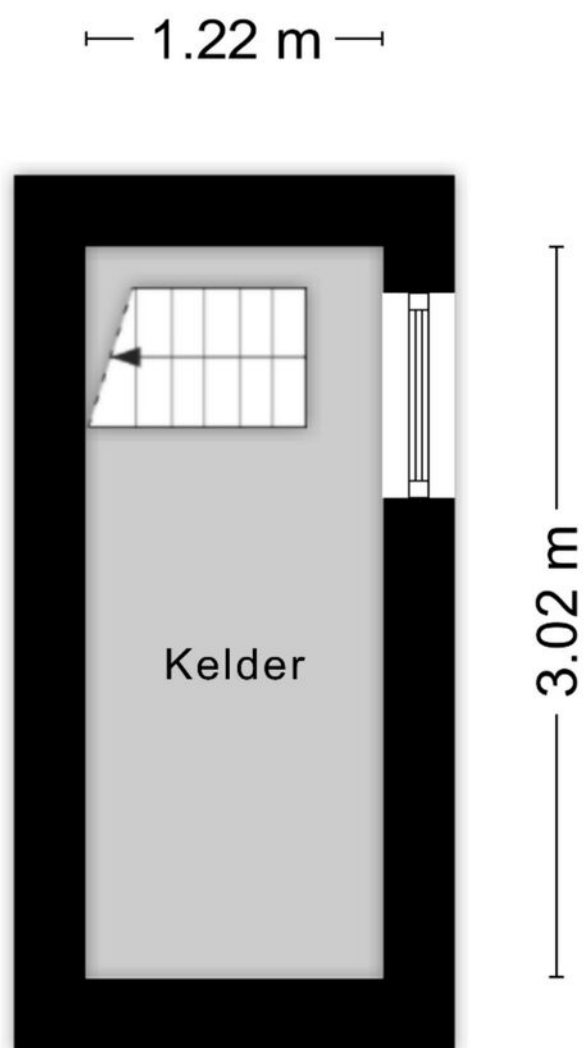


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

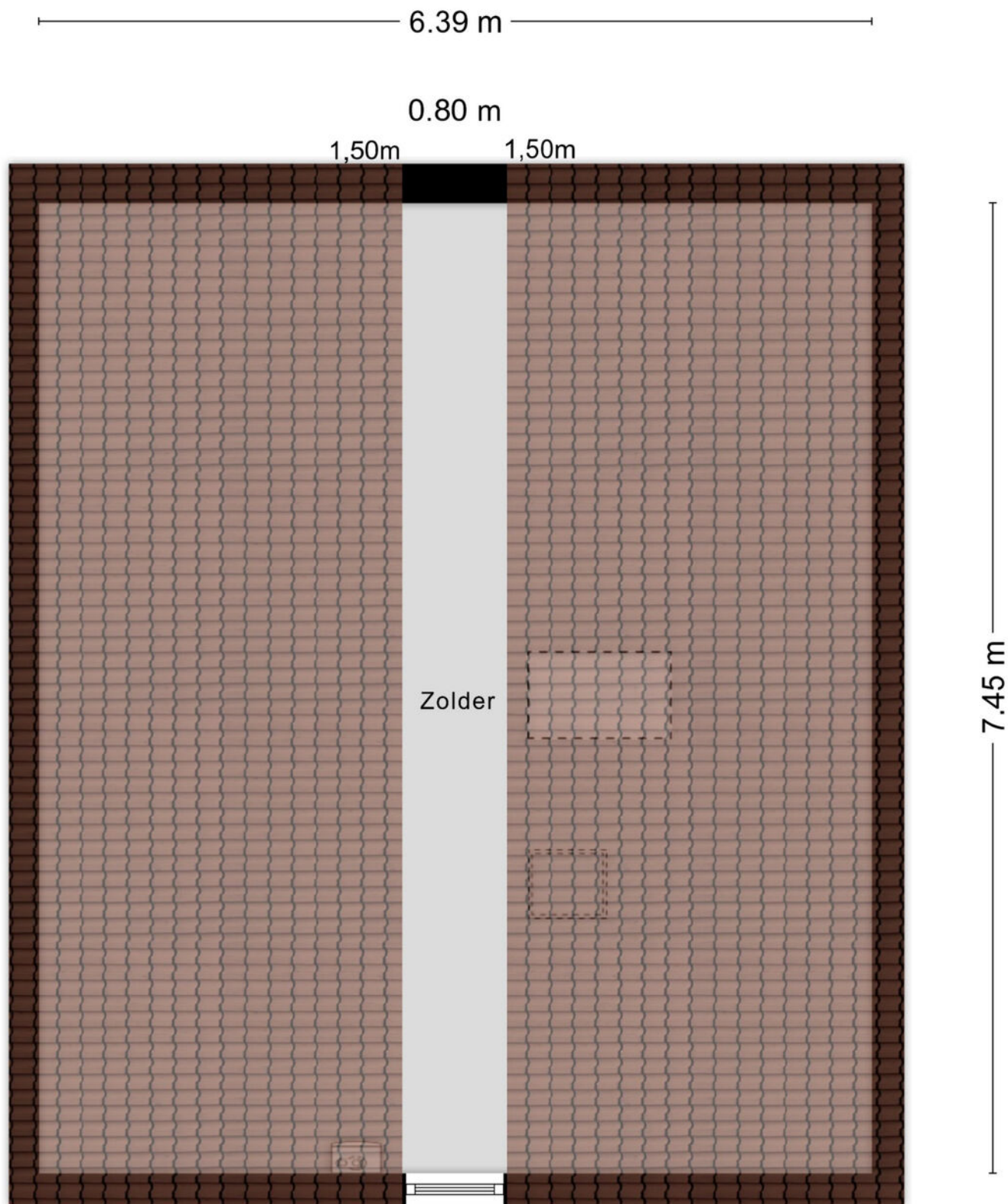


PLATTEGROND

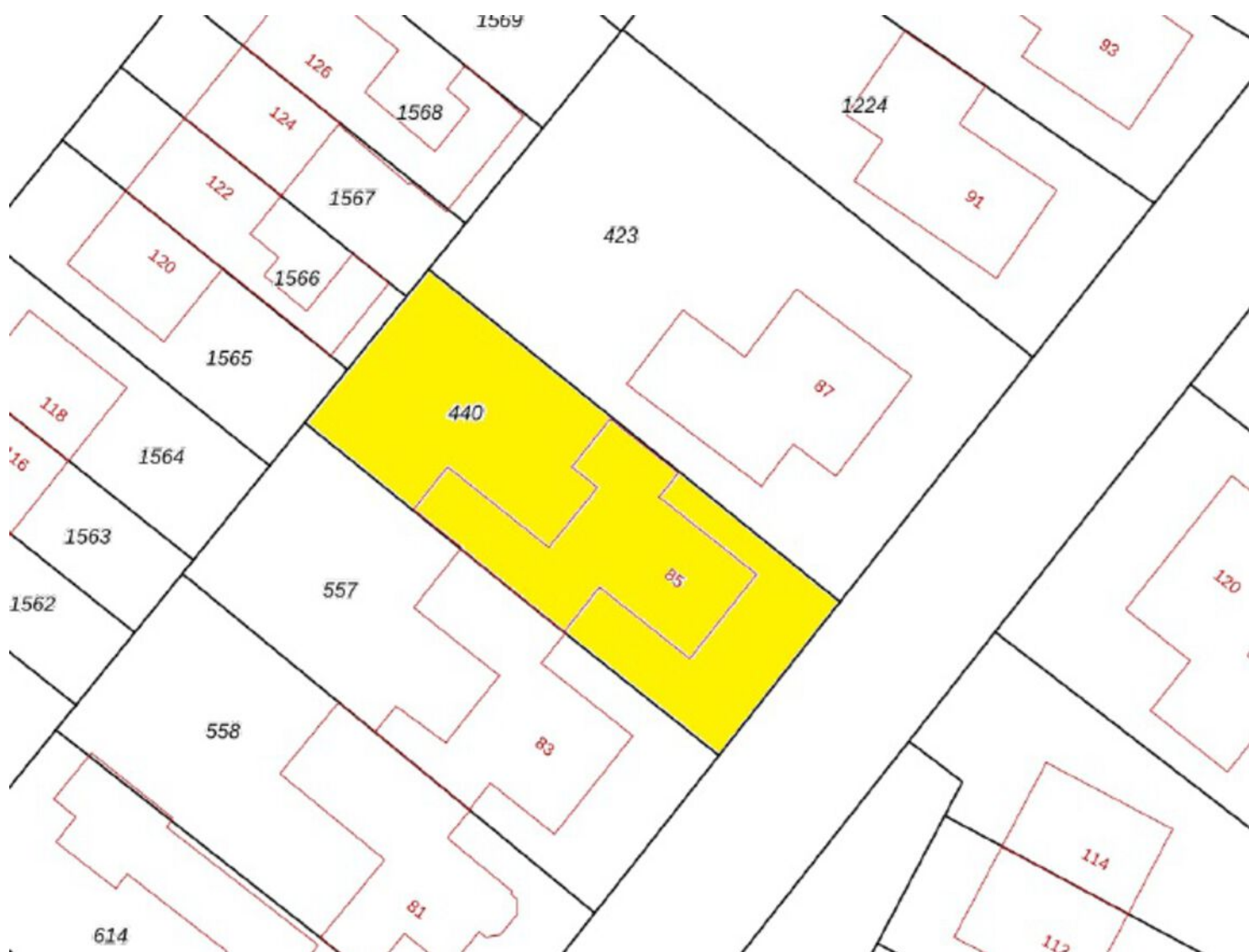


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten garage, kast bijkeuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- Gehele benedenverdieping eikenhouten parket.	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- infrarood plafond badkamer boven	X		
- De kachel in de woonkamer is een elektrische haard, instelbaar op 750 of 1500 W en in verschillende kleuren met afstandsbediening.	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Losse koelkast bijkeuken gaat mee.		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Oven is tevens stoomoven.	X		
- In de kelder is kalkvrij water apparatuur.	X		
- 2 Diepvriezen in open schuur achter garage kunnen eventueel worden overgenomen.			X
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren		X	
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- toilet beneden blijft alles achter.	X		
- Er zijn 2 badkamers en 1 apart toilet.	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Toilet rolhouder en toiletborstel houder beneden gaan mee.		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Er zijn 4 screens boven en 1 beneden.	X		
Er is een hybride warmtepomp aanwezig van 7 Kwh	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Quooker aanwezig.	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Er is een driedelige aluminium ladder aanwezig.			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Lantaarns voor- en achtertuin blijven achter, Op tijdklok.	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
De garagedeur is elektrisch bedienbaar(ook vanuit de auto. In de garage is tevens een aardappelkelder.	X		

EXTRA INFORMATIE

Oplevering

Aanvaarding in overleg.

Waarborgsom/bankgarantie

Bij koop is een waarborgsom/bankgarantie vereist ter hoogte van 10% van de koopsom.

Aansprakelijkheid

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.

Meetcertificaat

Bij deze woning is een meetcertificaat volgens de branche brede meetinstructie aanwezig voor de berekening van de vierkante meters en kubieke meters. Met dit certificaat heeft u de garantie dat de meters berekend zijn volgens de opgestelde richtlijnen van de brancheverenigingen. Er kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

Ouderdomsclausule

Bij aankoop van deze woning zal de ouderdomsclausule van toepassing zijn. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe woningen.

Interesse in dit huis?

Schakel direct uw eigen NVM aankoopmakelaar in. Uw NVM aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM aankoopmakelaars in Twente vindt u op Funda.





**ONAFHANKELIJK
ADVIES
EERSTE GESPREK
GEEN KOSTEN**

Wij maken je droomwoning werkelijkheid!

Onze adviseurs zijn professionals die er alles aan doen om de beste hypotheek voor jouw woning te regelen. Vraag een eerste adviesgesprek aan en ontdek het zelf.

HYPOTHEEK  VISIE

Je woont toch om te leven!

Deldenerstraat 6-14 Hengelo, 074 278 0833 / Haaksbergerstraat 354 Enschede, 053 430 7706
Grotestraat 144 Borne, 074 206 3011 / Lansinkstraat 54 Haaksbergen, 053 207 01 06

HUIS KOPEN?

Wij zijn jouw aankoopspecialist

- Een professioneel advies van onze makelaars;
- Al jaren een gevestigde naam in de markt;
- Een unieke combinatie van kennis en betrokkenheid;
- Onze makelaars zijn dagelijks actief in Twente en de Achterhoek.

JOUW GARANTIE

**Wij leveren
kwaliteit, ontzorgen
en behartigen alleen
jouw belangen!**



INTERESSE?



Borne

Grotestraat 144

Tel: (074) 266 23 00

borne@euvermannuyts.nl

Enschede

Hengelsestraat 28

Tel: (053) 488 59 95

enschede@euvermannuyts.nl

Haaksbergen

Spoorstraat 77

Tel: (053) 572 44 66

haaksbergen@euvermannuyts.nl

Hengelo

Bornsestraat 5

Tel: (074) 291 24 21

hengelo@euvermannuyts.nl

Hof van Twente (Goor)

Grotestraat 19

Tel: (0547) 27 25 47

hofvantwente@euvermannuyts.nl