

ONTDEK

POOLMANSWEG 40 in **ENSCHDE**





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** Buitenruimte
- 16** Plattegrond
- 22** Kadastrale kaart
- 23** Wonen in
- 24** Financiële mogelijkheden
- 27** Onze voordelen



Specificaties

VRAAGPRIJS € 525.000 K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

128 m²

BOUWJAAR

1914

PERCEELOPPERVLAKE

994 m²

INHOUD

569 m³



SOORT WOONHUIS

Villa

TYPE WONING

Vrijstaande woning

WOONLAGEN

4

KAMERS

8

ENERGIELABEL

G

ISOLATIE

Geen isolatie

VERWARMING

C.v.-ketel

WARM WATER

HR ketel

PARKEREN

Op eigen terrein



BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Kluswoning met veel oorspronkelijk karakter en een gedateerde afwerking
- Badkamer en één slaapkamer bevinden zich op de begane grond
- Kelder en ruime zolder aanwezig
- Zeer royaal perceel met voor- en achtertuin en volwassen begroeiing

Kijk eens op de begane grond

De entree ligt centraal in het huis en vormt het beginpunt van een indeling die nog duidelijk de sfeer van het oorspronkelijke bouwjaar draagt. Rechts ligt de woonkamer. Hoge ramen aan de voorzijde halen het groen van buiten nadrukkelijk naar binnen en de hoge plafonds geven de ruimte een statige verhouding. De parketvloer en de schouw versterken dat karakter. Via een doorgang kom je in de aangrenzende eetkamer.







Links van de entree bevindt zich een slaapkamer op de begane grond. Dat geeft de woning direct extra gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld als werk-, logeer- of slaapruimte. Verder naar achteren ligt de keuken. Deze is ruim genoeg voor zowel de keukenopstelling als een eettafel en heeft ramen aan twee zijden. De huidige uitvoering is gedateerd en onderstreept dat deze woning toe is aan een volgende generatie bewoners en een nieuwe afwerking.



Aansluitend ligt de bijkeuken met onder meer de aansluitingen voor de wasmachine en de cv-installatie. Vanuit hier bereik je een aparte hal met toilet en de badkamer. De badkamer is eenvoudig uitgevoerd met douche en wastafel. Ook deze ruimtes vragen om modernisering, maar de functionele opzet is al aanwezig. Vanuit de centrale hal is daarnaast de kelder bereikbaar.



De eerste verdieping

De trap brengt je naar een centrale overloop met toegang tot vier slaapkamers. Daarmee telt de woning in totaal vijf slaapkamers. Aan weerszijden van de overloop liggen kamers met ieder hun eigen verhouding en uitstraling. Aan de andere zijde liggen nog twee slaapkamers, waarvan één met een dakkapel. In meerdere kamers zijn vaste kasten aanwezig. Via een vlizotrap is de zolder bereikbaar.









Buiten

Het perceel is zonder twijfel een van de grote troeven van deze woning. Rondom het huis ligt een volwassen tuin met grote bomen, struiken, gazon en verschillende verscholen plekken. Geen strak aangelegde nieuwbouwtuin, maar een groen erf dat in de loop der jaren zijn eigen karakter heeft gekregen.

Voor en achter de woning is veel ruimte en met name de diepe achtertuin geeft een gevoel dat je binnen de stad niet vaak tegenkomt. Er is volop plek om meerdere terrassen, speelruimte, moestuin of juist een meer landschappelijke tuin te realiseren. Achter op het perceel staat een vrijstaande houten berging. Parkeerplaatsen heb je meer dan voldoende aan de rechterzijde van de woning op de diepe oprit.



Plattegrond

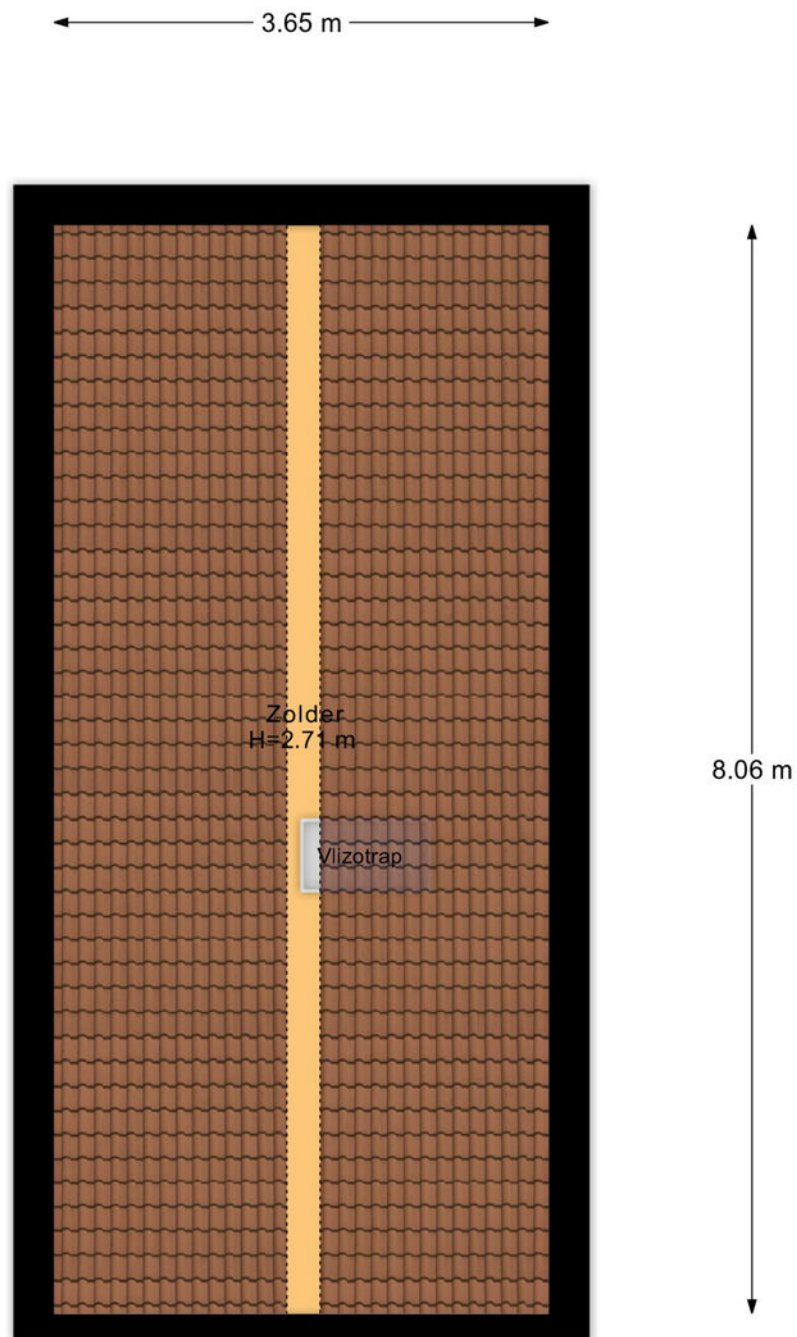


Plattegrond



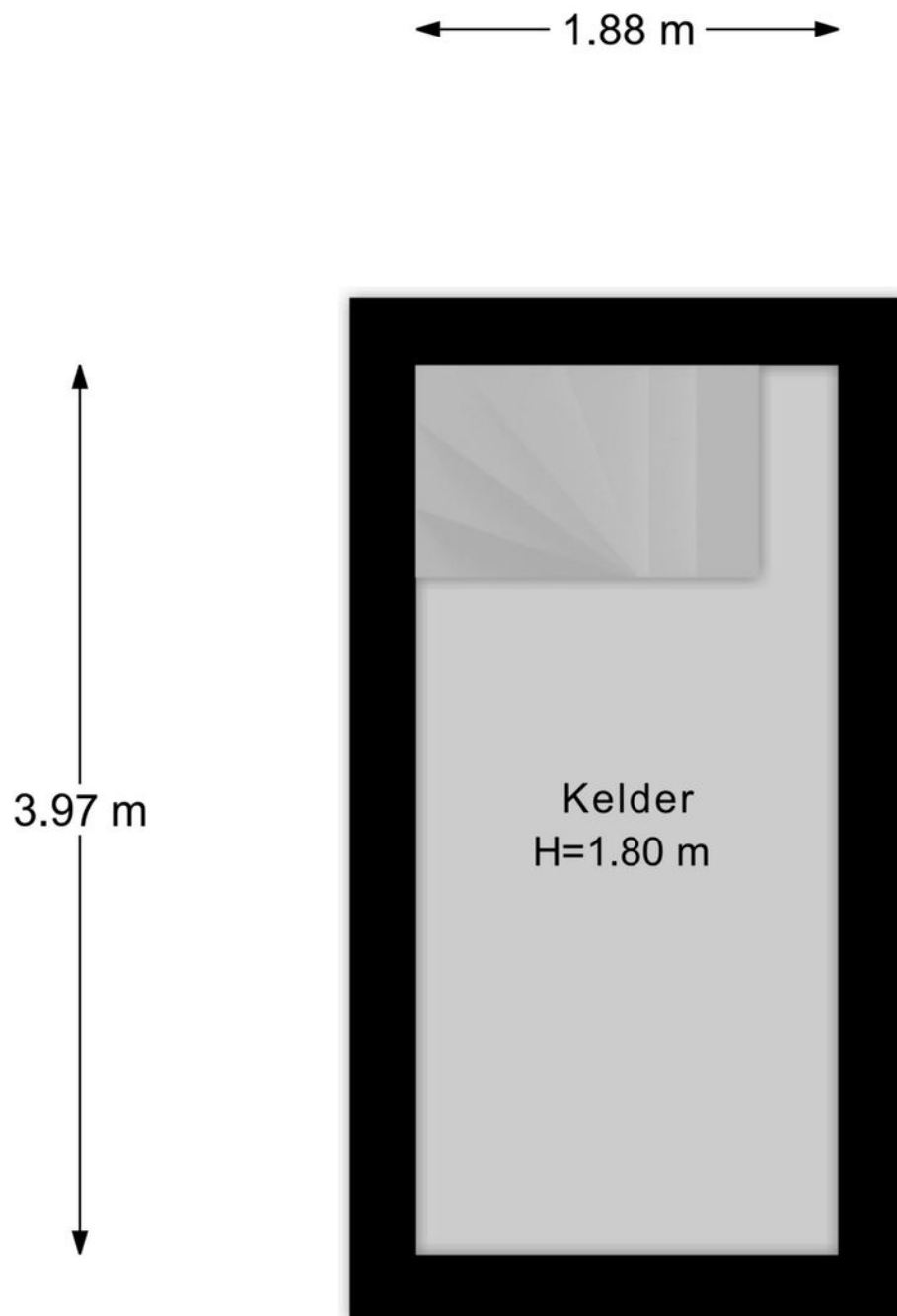
1e Verdieping

Plattegrond

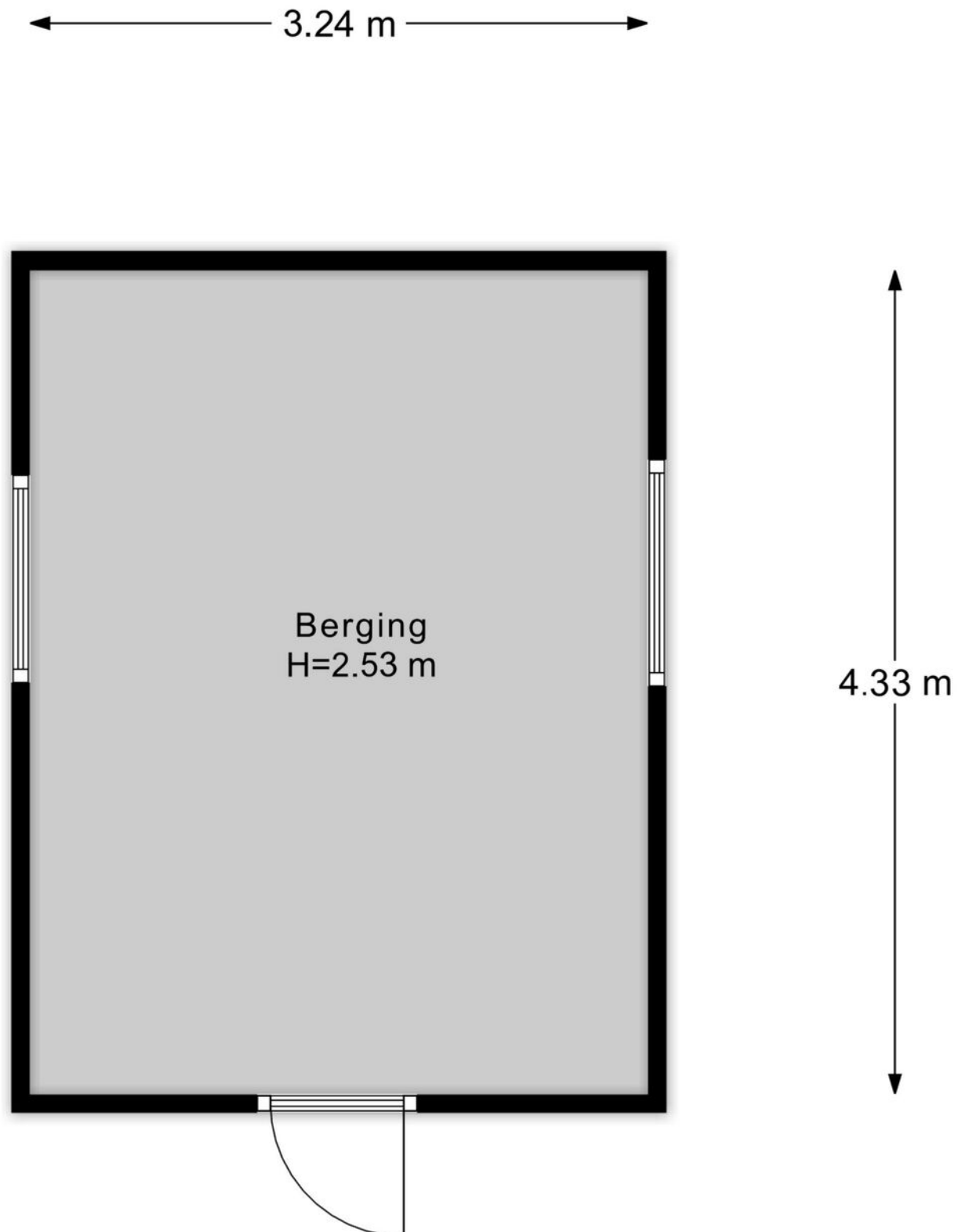


Zolder

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Kadastrale gemeente Sectie Perceel	Schaal 1: 500 Enschede H 1469	kadaster 
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			
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.			

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 zonder 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.