

Thuis in Twente!



Vraagprijs
€ 945.000 k.k.

Prins Hendrikstraat 30 **OLDENZAAL**

Stadsvilla met allure in het hart van Oldenzaal – De Glimlach van Twente

weusthuismakelaardij.nl

weusthuis
MAKELAARDIJ



Welkom

De makelaars die ok plat proat
Enthousiast, oprecht en betrokken

weusthuismakelaardij.nl | info@weusthuismakelaardij.nl

INTERESSE?

Voor je ligt de brochure van de woning die jouw interesse heeft gewekt.

Met deze brochure informeren wij je graag over alle kenmerken van de woning, kun je de plattegronden van alle verdiepingen bekijken en geven wij je een inkijkje in zowel het huis als de tuin.

Enthousiast geworden na het doornemen van deze brochure? Wij plannen graag een afspraak met jou om deze woning ter plekke te bekijken samen met onze makelaar. Tijdens een bezichtiging kun je het beste ervaren of dit de juiste woning is voor jou en je eventuele aanvullende vragen met de makelaar bespreken.

Heb je reeds een bezichtiging gehad, maar wil je toch nog wat meer informatie? Aarzel dan niet om contact op te nemen met Team Wonen. Wij helpen je graag verder!

*Jouw
makelaars*



Thomas

0546-727828

t.bosch@weusthuismakelaardij.nl



Robbin

06-53378231

r.groeneveld@weusthuismakelaardij.nl

*Jouw
binnendienst*



Rosanne

0546-727828

r.maathuis@weusthuismakelaardij.nl

Team wonen

Specialisten
dicht bij huis





KENMERKEN

Bouwjaar
2019

Aantal kamers
7

Woonoppervlakte
223 m²

Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte
126 m²

Oriëntatie achtertuin
zuid

Inhoud
782 m³

CV ketel
Intergas HRE Eco (2019, eigendom)

Energie label

A ++++



OMSCHRIJVING

Welkom in een uniek stukje stadse luxe in het sfeervolle hart van Oldenzaal aan de Prins Hendrikstraat 30. Hier bevindt zich deze indrukwekkende, onder architectuur gebouwde stadsvilla. Een bijzonder "grachtenpand" met karakter, uitstraling en een verrassend eigentijds woonconcept, verdeeld over maar liefst vijf woonlagen.

Vanaf het eerste moment valt de bijzondere architectuur op. De woning combineert de grandeur en charme van een klassiek herenhuis met het comfort, de luxe en de hoogwaardige afwerking van een moderne stadsvilla. Een huis met een uitgesproken eigen identiteit, waar over ieder detail zichtbaar is nagedacht. De prachtige verlichte binnentuin maakt het plaatje helemaal af.

Wonen op niveau

De woning biedt een unieke woonbeleving dankzij de verschillende woonlagen. Iedere verdieping heeft zijn eigen sfeer en mogelijkheden, waardoor er volop ruimte is voor wonen, werken, ontspannen en ontvangen. De royale indeling zorgt voor een prachtige dynamiek en maakt het mogelijk om verschillende functies stijlvol van elkaar te scheiden.



OMSCHRIJVING

Binnen wacht een interieur dat tot in detail is afgewerkt. Kosten nog moeite zijn gespaard. De hoogwaardige materialen, luxe voorzieningen en de vele onderdelen die speciaal voor de woning op maat zijn vervaardigd zorgen voor een stijlvolle en rustige uitstraling. Alles is met zorg ontworpen en uitgevoerd, energielabel A, waardoor de woning volledig instapklaar is.

Luxe tot in de kleinste details, deze stadsvilla ademt kwaliteit.

Een paar voorbeelden hiervan zijn de spanplafonds in alle ruimtes die vooraf volledig in een lichtplan zijn uitgewerkt, alle op afstand bestuurbare screens aan de achterzijde van de woning, designradiatoren, inzethorren aan de voorkant en de op zone regelbare vloerverwarming in de vertrekken. Van de royale leef verdieping met maatwerkinterieur tot de slaapverdieping met luxe badkamer. De bovenste verdieping betreft een riante master suite met airco, luxe badkamer en suite. Ook praktisch is aan alles gedacht Een kantoor/praktijkruimte op de begane grond biedt volop mogelijkheden voor werken aan huis, terwijl de kelderverdieping plaats biedt aan een bijkeuken met was apparatuur en extra bergruimte inclusief waterontharder.



OMSCHRIJVING

Parkeren onder uw eigen woning

Een bijzonder pluspunt is de aanwezigheid van maar liefst twee eigen parkeerplaatsen in de parkeergarage direct onder de woning. Vanuit de parkeergarage is de woning eenvoudig bereikbaar. Een zeldzame luxe in het centrum van de stad en ideaal voor wie waarde hecht aan comfort en gemak

De ligging maakt het plaatje compleet. Hier woont u letterlijk midden in het bruisende hart van Oldenzaal, met alle voorzieningen, winkels, restaurants en gezelligheid van de binnenstad binnen handbereik. Tegelijkertijd biedt de woning door haar indeling en meerdere woonlagen een gevoel van ruimte, privacy en rust. Een woning voor wie niet alleen een huis zoekt, maar een thuis met karakter, warmte en gezelligheid.



INDELING

Begane grond:

Je betreedt de woning via de voordeur of vanuit de parkeerkelder. Vanaf hier kom je binnen in de hal, waar je toegang hebt tot de woonkeuken, het kantoor, het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. De begane grond is voorzien van een stijlvolle Neolith vloer met marmerlook en vloerverwarming, wat zorgt voor een luxe uitstraling en aangenaam wooncomfort.

De luxe keuken vormt een absolute blikvanger van de woning. Het royale kookeiland maakt deze ruimte een droom voor iedere kookliefhebber. De hoogwaardige apparatuur, waaronder twee ovens (waarvan één stoomoven), een inductiekookplaat met geïntegreerde downdraftafzuiging en een Quooker, zorgt voor alle gemak. De koel-vriescombinatie is fraai geïntegreerd in het strakke, op maat gemaakte keukenontwerp. Als kers op de taart beschikt de keuken ook over een wijnklimaatkast. Kortom, in deze keuken ontbreekt het je aan niets!

Vanuit de keuken loop je via de schuifpui zo het heerlijke balkon op. Hier kun je onder de overkapping het hele jaar door beschut buiten zitten en genieten van het uitzicht op de rustige binnentuin.

De aan de voorzijde gelegen kamer is momenteel ingericht als kantoor/praktijkruimte. Deze veelzijdige kamer leent zich uitstekend voor verschillende doeleinden, zoals een extra woonkamer, kantoor, hobbyruimte of slaapkamer.



INDELING

Eerste verdieping:

De eerste verdieping is via de vaste trap bereikbaar en staat volledig in het teken van comfortabel wonen. De moderne inrichting en de strakke afwerking worden hier op fraaie wijze voortgezet. De royale leefruimte beschikt over een hoogwaardige PVC-vloer met daaronder vloerverwarming. De marmeren vensterbanken, de op maat gemaakte inrichting uitgevoerd door een erkende interieurbouwer benadrukken nogmaals de klasse van deze woning. Deze verdieping beschikt over een kleine pantry, én een geweldig zonneterras bereikbaar aan de achterzijde.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping is ook via een vaste trap bereikbaar. Op de tweede verdieping is de hoogwaardige afwerking consequent doorgevoerd. De twee slaapkamers zijn strak afgewerkt en voorzien van een PVC-vloer. Daarnaast beschikt de verdieping over een ruime inloopkast, ideaal voor het opbergen van kleding en accessoires. De luxe badkamer is met veel aandacht samengesteld. Hier vind je een ruime inloopdouche, dubbele wastafel, toilet en elektrische vloerverwarming.



INDELING

Derde verdieping:

De derde verdieping maakt de woning écht af. Hier bevindt zich de hoofdslaapkamer, met een grote vaste kastenwand, veel ruimte, airco, horren en screens. De badkamer ensuite is voorzien van een ligbad, ruime inloopdouche, toilet, dubbele wastafel en elektrische vloerverwarming. De gouden accenten zorgen voor een luxe uitstraling en de gehele verdieping voelt aan als een luxe hotelkamer.

Berging:

Vanuit de parkeerkelder loop je via je eigen entree de woning binnen. Hier vind je een praktische ruimte waar de witgoed aansluiting en een vaste kast zich bevinden. Via de vaste trap loop je naar boven en bereik je de hal.

Parkeerkelder/Buiten:

In de parkeerkelder, die bereikbaar is via de toegangspoort naast de woning, vind je twee eigen parkeerplekken. Tevens heb je hier extra ruimte voor opslag. Vanuit de keuken heb je toegang tot het heerlijke terras met overkapping, waar je lekker beschut buiten kunt zitten. Ook vanuit de woonkamer is er een fijne buitenruimte bereikbaar, namelijk het balkon. Daarnaast kun je genieten van de prachtige aangelegde en verlichte gemeenschappelijke binnentuin.



BIJZONDERHEDEN

- * Woongenot verdeeld over vier woonlagen en kelderverdieping
- * Luxe woonkeuken met royaal kookeiland
- * Hoogwaardig afgewerkt
- * Heerlijk dakterras én balkon
- * Luxe badkamer ensuite op derde verdieping
- * Binnentuin voor gemeenschappelijk gebruik
- * Optioneel 20 zonnepanelen bij te kopen (via boeschoolstroom Oldenzaal)
- * VVE bijdrage slechts € 65,58 per maand
- * Aanvaarding in overleg
- * Bij koop is een waarborgsom/bankgarantie vereist van 10% van de koopsom

Jouw makelaar voor dit object: Thomas Bosch













Balkon gelegen
op het
zuiden!





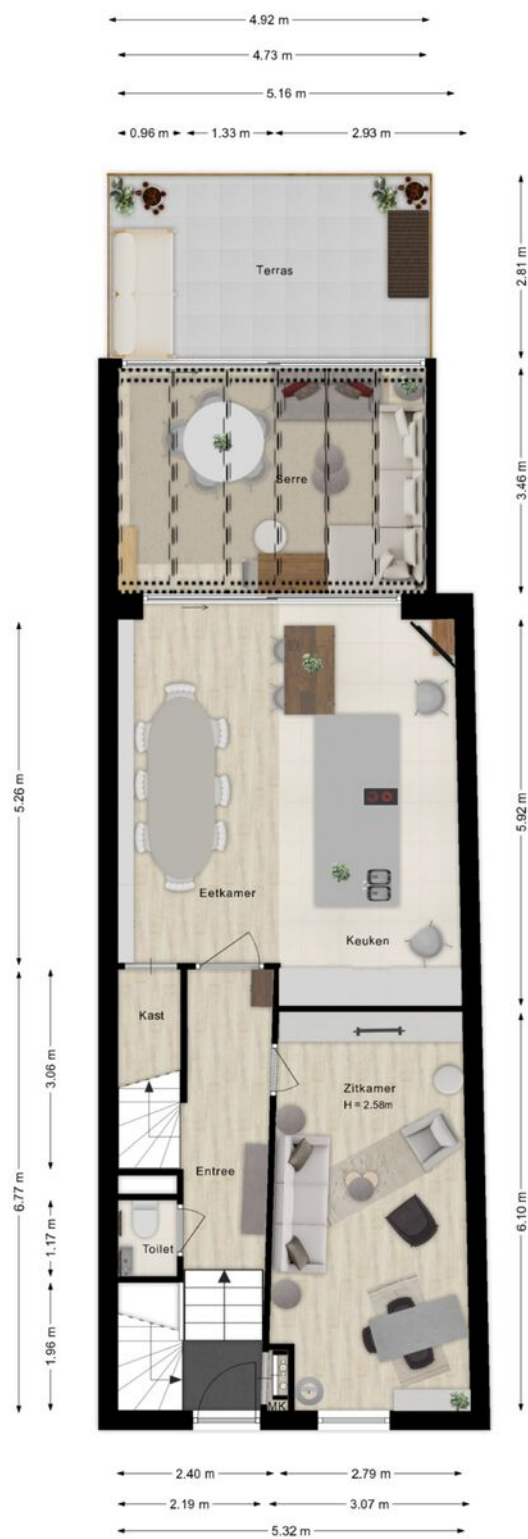




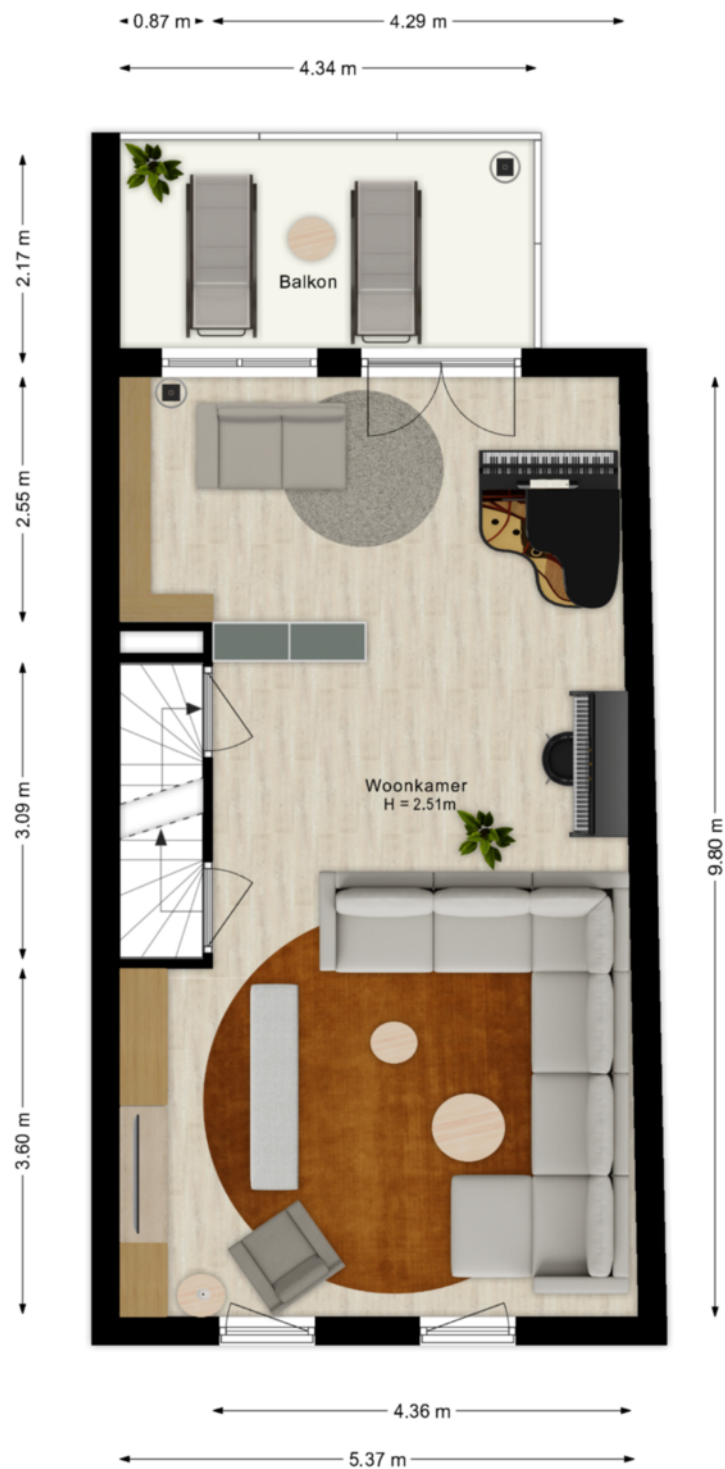


Plattegrond

Begane grond

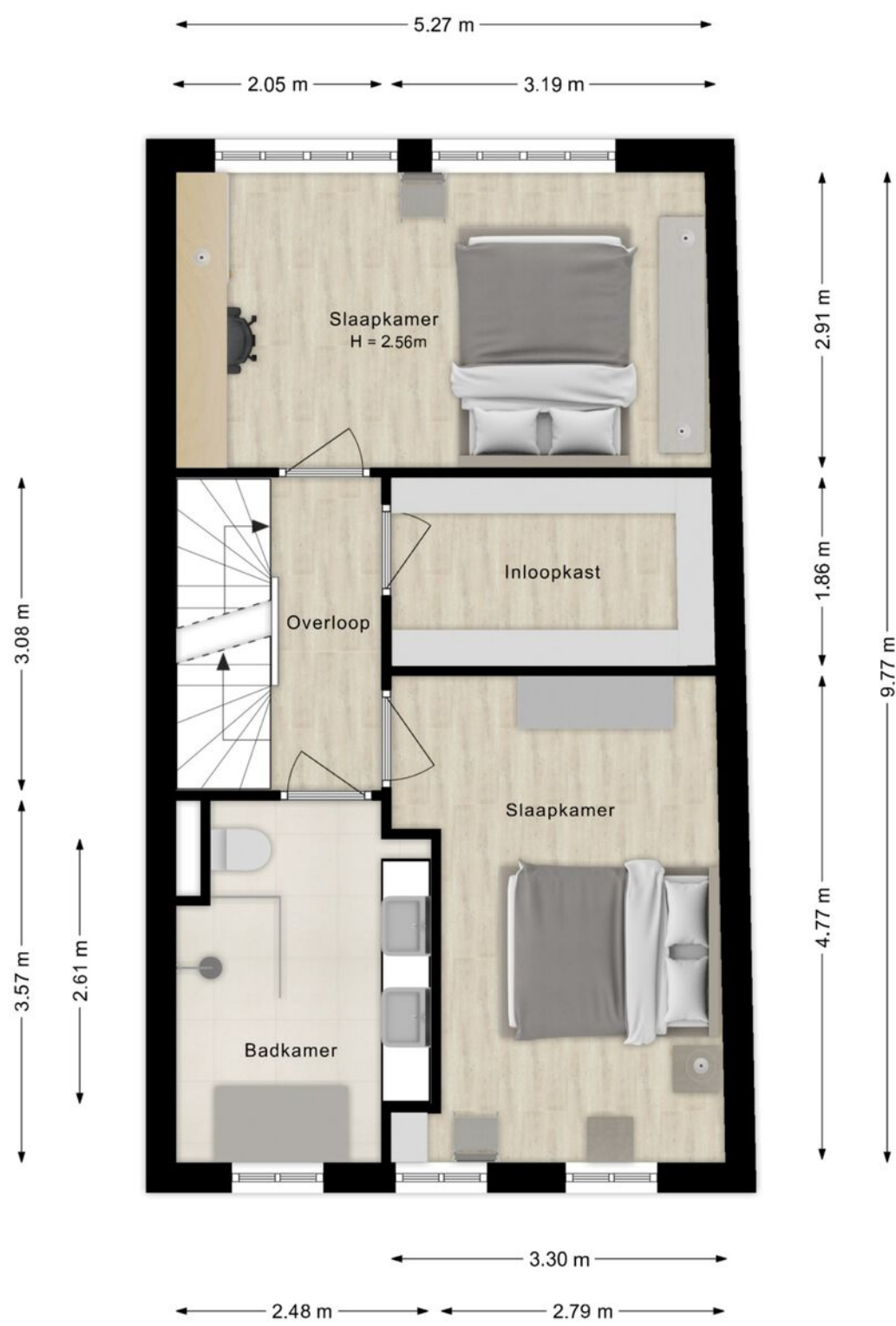


Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals

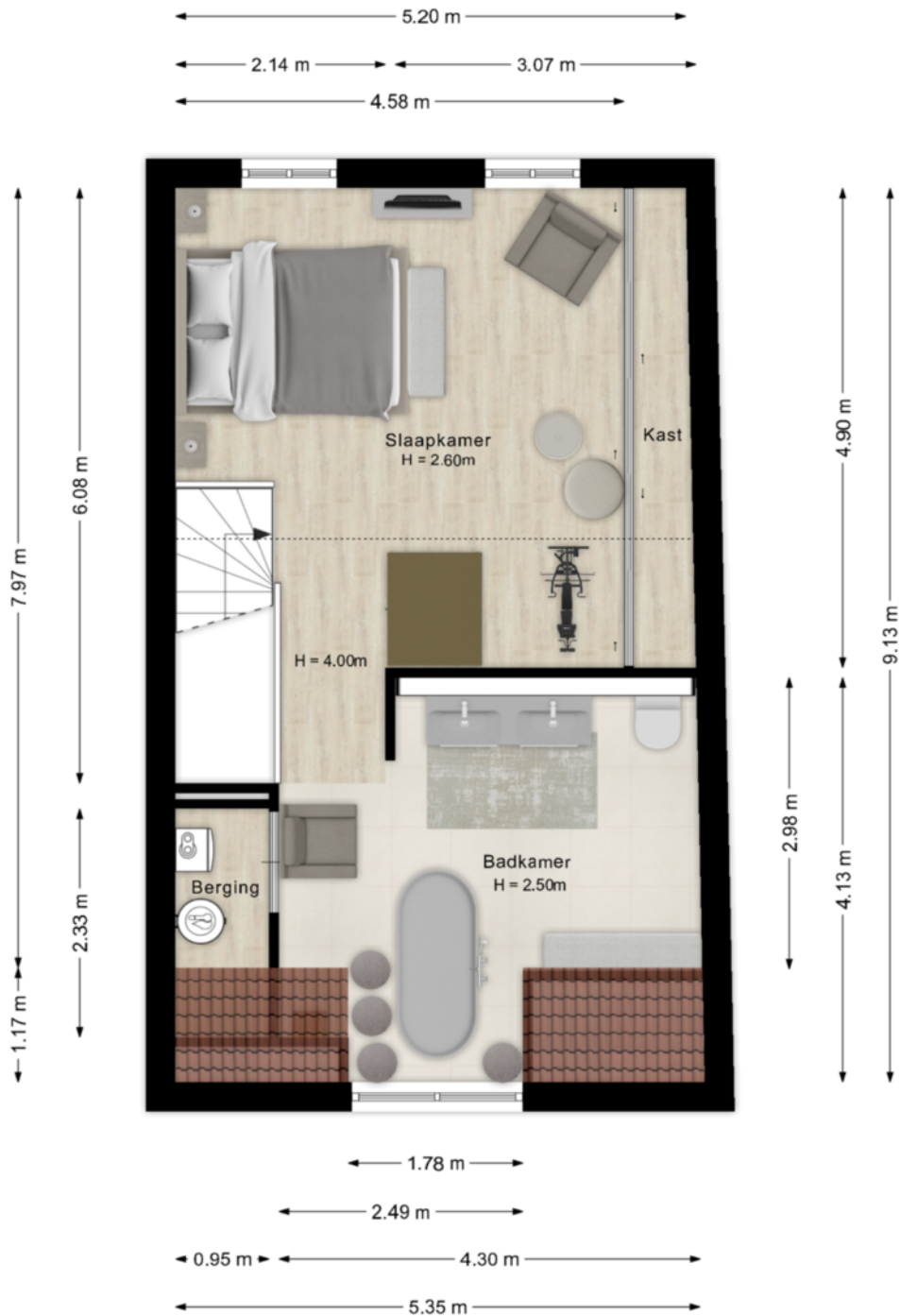


Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals





Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals



Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals



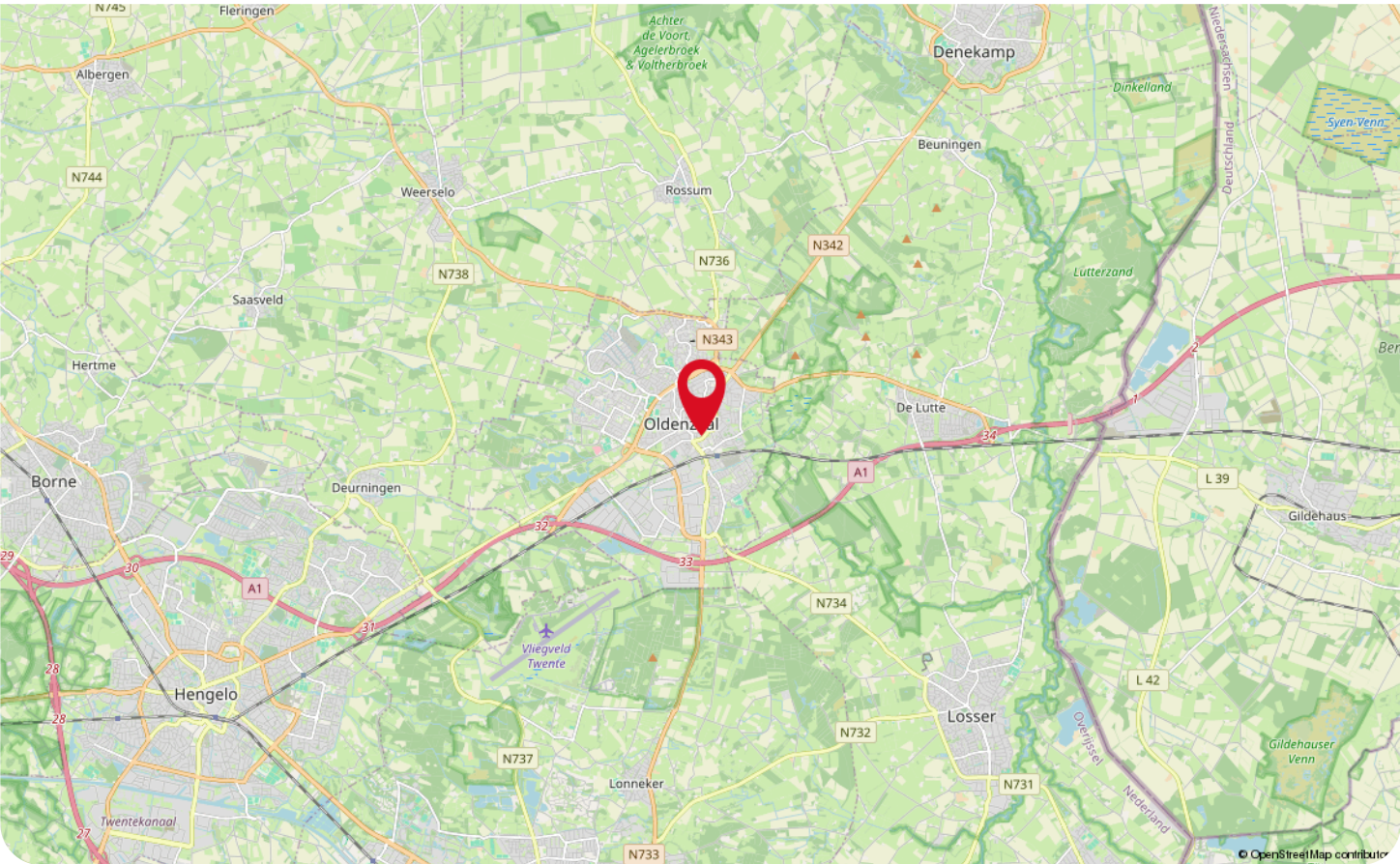
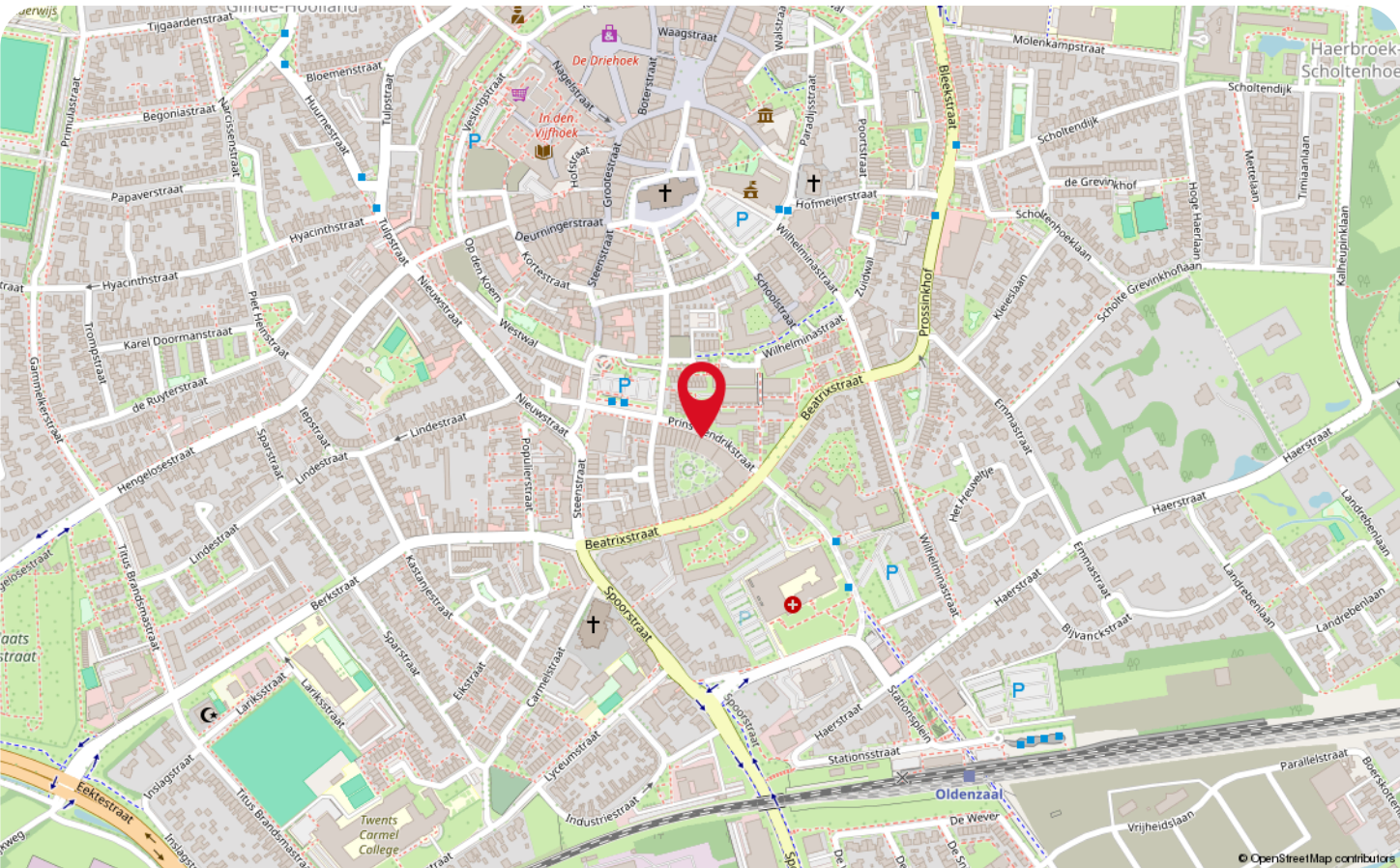


Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals



12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Oldenzaal Sectie D Perceel 1548	kadaster 
--	---	---

Locatie op de kaart



Wonen in Oldenzaal



Oldenzaal kenmerkt zich als een levendige, energieke plaats en is dé oudste stad van Twente! Oldenzaal staat bekend om haar bourgondische sfeer; kijk naar de binnenstad! Deze nodigt uit tot ontmoeten, vermaken, genieten, beleven en tot het ondernemen van diverse activiteiten en evenementen. Denk hierbij aan de Boeskool=Lös en het welkbekende carnaval. Daarnaast zijn er veel gezellige terrassen op de Groote Markt en zijn er leuke winkelstraten en winkelcentra.

Daarnaast biedt Oldenzaal veel culturele en recreatieve voorzieningen; hier leent het multifunctionele recreatiepark Het Hulsbeek zich uitstekend voor! Naast de stedelijke activiteiten is Oldenzaal de poort naar het nationaal landschap van Noordoost- Twente! Wandelen door het Kalheupinkpark, in de omgeving van de Tankenberg of in het Lutterzand.



Bezoek ook eens de Sint Plechelmus en bestudeer de architectonische vormen van deze prachtige basiliek. Of toch zin om cultuur te snuiven? Daar leent het oude woonhuis van de familie Palthe zich uitstekend voor.

Wonen in het buitengebied of toch dichtbij alle voorzieningen in de binnenstad van Oldenzaal? Dit kan hier allemaal! De glimlach van Twente biedt ieder wat wils!

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- lamp mooi kroonluchter heraclium III Mooii			X
- 2 hanglampen boven de design tafel Secto Design Octo 4240 laminate			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- saliekleurige oude kast met spiegel			X
- 3 saliegroene wandhangkasten met glas			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- vaste horren in schuifpui keuken en woonkamer frans balkon	X		
- Door het hele huis zijn fractions geplaatst antreciet, die als shutters open kunnen, maar ook bijgesteld kunnen worden in de hoeveelheid licht die ze binnen laten	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
- onderste twee verdiepingen neoliet vloeren marmerlook	X		
- bovenste drie verdiepingen PVC vloeren	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- gordijnen keuken gemaakt door Olaf Hajec: duitse illustrator, kunstenaar en grafisch ontwerper			X
- vouwgordijnen voordeur	X		
- plisse gordijnen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat			X
- wijnklimaatkast 2 zones	X		
- kookplaat met interne afzuiging gagenau	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- 2 barkrukken goudkleurig Kartell, 2 barkrukken stof			X
- vaste wandenkast/ombouw met ingebouwde bank	X		
- 2 saliegroene wandkastjes met glas			X
- uitschuifbare hordeur tussen keuken en serre	X		
- italiaanse design tafel zanotta ingelegd eiken met de vorm van een blad van de boom			X
- 5 stoelen met draaipoot zacht velours in 5 kleuren van het gordijn van studio Damhuis Fleringen			X
- gordijn in de keuken van de kunstenaar Olaf Hajec			X
- hangbar eiken aan het keukeneiland van 300 meter bij 120 meter	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- twee design spiegels met verlichting	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- design spiegels 2 stuks	X		
- design spiegel met verlichting en ingebouwde make up spiegel,vergrootglas ook met licht	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
in de parkeergarage is alles klaar voor aansluiting oplaadpunt	X		
waterontharder	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
- 6 zonnepanelen en omvormer	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
serre met licht installatie en elektrisch zonnescherm	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
kast met daarin extra koelkast voor zomer of feestjes	X		
zonne ligbedden met kussens	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- tuinbankje met kussens	X		
- buitenkranen voorkant en achterkant	X		

Veelgestelde vragen

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. De meest voorkomende vragen hebben we voor je op een rij gezet.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, de zogenoemde schriftelijkheidsvereiste, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Ontbindende voorwaarden zijn geldige redenen, die in de koopovereenkomst zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren zoals bijvoorbeeld:

1. Financieringsvoorbehoud
2. Geen huisvestingsvergunning
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie
5. NVM No-Risk clause

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

Door de wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd kan koper zonder opgaaf van redenen de koop ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Wat zijn kosten koper?

Om eigenaar van de woning te worden dient de koper kosten te betalen. Denk hierbij aan notariskosten, overdrachtsbelasting (2% voor woningen) en kadasterkosten. De kosten voor een eventuele financiering vallen hier niet onder, maar komen wel voor rekening van koper.

Voor wie is de onderzoeksplicht?

Een koper heeft een onderzoeksplicht. Dat houdt in dat de koper zowel de bouwtechnische als de juridische zaken rondom de woning zelf moet onderzoeken.

Wat wordt verstaan onder de mededelingsplicht?

Als de verkoper op de hoogte is van een negatieve eigenschap van de zaak (een gebrek), terwijl hij weet of kan weten dat die eigenschap voor de koper van belang is, dient verkoper de koper van die eigenschap op de hoogte te stellen.

Meer informatie?

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Meer weten? Wij beantwoorden je vragen graag dus neem gerust contact met ons op.

WAAR VIND JE WEUSTHUIS?

Wij zijn Thuis in Twente en de grensstreek!

Weusthuis makelaardij is uitgeroepen tot de nummer 1 makelaar van Noordoost-Twente. Daar zijn wij trots op en wij zijn continue bezig met het verbeteren van de processen en onze dienstverlening. Onze makelaars kennen de lokale markt als geen ander. Met vijf vestigingen in de regio hebben we een groot werkgebied. Gecombineerd met onze Twentse nuchterheid kunnen wij elke Twentenaar blij maken.

Kantoor Tubbergen

Grotestraat 62,
7651 CK Tubbergen
0546 - 727 828
tubbergen@weusthuismakelaardij.nl

Kantoor Denekamp

Oldenzaalsestraat 34
7591 GM Denekamp
0541 - 355 771
denekamp@weusthuismakelaardij.nl

Kantoor Oldenzaal

Oliemolenstraat 2
7573 PC Oldenzaal
0541 - 727 027
oldenzaal@weusthuismakelaardij.nl

Kantoor Losser

Brinkstraat 24
7581 GD Losser
053 - 792 02 12
losser@weusthuismakelaardij.nl

Kantoor Almelo

Wierdensestraat 122
7604 BM Almelo
0546 - 727 820
almelo@weusthuismakelaardij.nl





*Neem
contact
met ons op!*

ZIJN WIJ OOK JOUW **MAKELAAR?**

Interesse in deze woning en ben je benieuwd naar de waarde van jouw woning?

Onze makelaars komen graag bij jou thuis. We geven je de ruimte om na te denken en staan je bij met deskundig en persoonlijk advies. Eigenlijk zoals we dat al jaren doen.

Wij beschikken over een enthousiast team met ervaren en goed opgeleide medewerkers. Wij zijn een betrouwbare partij en bouwen graag aan relaties voor een lange termijn. Dit doen we door de tijd te nemen voor (de verhalen van) de mensen en hun woning. We zijn oprecht geïnteresseerd en hebben een nuchtere kijk op zaken. Ons hele team gaat zorgvuldig te werk waarbij zowel de binnendienstmedewerkers als onze makelaars streven naar een succesvol verkoopresultaat met tevreden verkopers en kopers. Door de grootte van de organisatie hebben we altijd een specialist in huis.

Overweeg jij verkoop of wil je een taxatie van jouw woning? Wij komen graag bij je langs voor een vrijblijvende waardebeoordeling en een eerlijk verkoopadvies. We denken met je mee over de invulling van jouw woonwensen. Bel ons voor het maken van een afspraak. We leren jou en jouw woning graag kennen!

Almelo | Denekamp | Losser | Oldenzaal | Tubbergen
info@weusthuismakelaardij.nl | weusthuismakelaardij.nl