

TE KOOP

Rosinkweg 51 A

Enschede



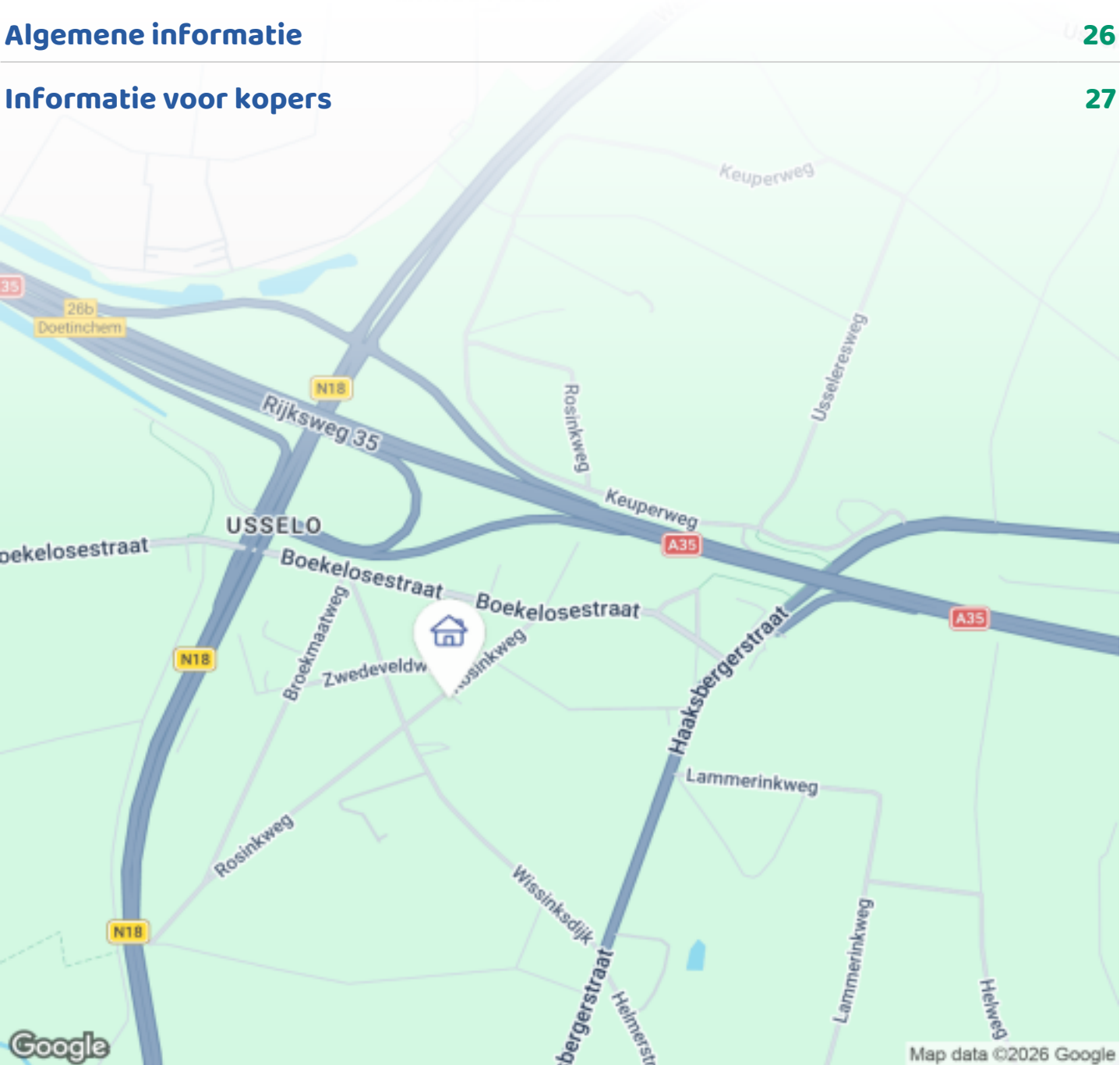
Vraagprijs

€ 725.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	16
Kenmerken	20
Zakenlijst	23
Huis op de kaart	25
Algemene informatie	26
Informatie voor kopers	27



Woningbrochure: Rosinkweg 51 A, Enschede

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

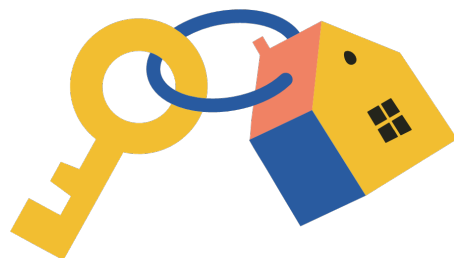


Vrijstaand wonen met alle ruimte voor het gezin, het comfort van een moderne woning én een eigen sauna? Aan de Rosinkweg 51 A in het landelijke Usselo komt het allemaal samen!

Deze prachtige, goed onderhouden vrijstaande woning uit 2018 ligt op een perceel van 368 m² en biedt een heerlijke combinatie van rust, ruimte en modern wooncomfort. Met maar liefst vijf slaapkamers, drie woonlagen, energielabel A+, zonnepanelen, airconditioning, een eigen sauna en een verzorgde tuin op het zuidoosten heeft deze woning alles in huis om heerlijk te wonen. Tel daar de parkeergelegenheid op eigen terrein en de rustige ligging net buiten de bebouwde kom van Enschede bij op, en je hebt een bijzonder fijne plek om thuis te komen!

Indeling van de woning

Begane grond – Ruimte, licht en volop leefplezier



Woningbrochure: Rosinkweg 51 A, Enschede

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Bij binnenkomst word je verwelkomd in een ruime hal met een toilet, garderoberuimte en een prachtige open trap die direct een stijlvolle uitstraling geeft aan de entree.

Vanuit de hal bereik je de praktische bijkeuken, waar ruimte is voor de cv-installatie, wasmachine en droger. Daarnaast is er volop gelegenheid om jassen en andere spullen netjes op te bergen. De bijkeuken beschikt bovendien over een eigen achterdeur, waardoor je gemakkelijk toegang hebt tot de tuin en de achterom.

De ruime, lichte woonkamer vormt samen met de eetkamer en de open keuken het gezellige hart van het huis. Een heerlijke plek waar koken, eten en ontspannen samenkomen en waar volop ruimte is om met familie en vrienden te genieten.

De keuken is van alle gemakken voorzien en biedt volop mogelijkheden voor de kookliefhebber. Zo beschikt deze over een Quooker, een royale gaskookplaat van maar liefst 90 cm breed en een eveneens 90 cm brede oven. Daarnaast zijn er een combimagnetron en een vrijstaande Amerikaanse koelkast aanwezig. Of je nu uitgebreid wilt koken voor vrienden en familie of snel een maaltijd op tafel wilt zetten, hier heb je alle ruimte en voorzieningen om heerlijk te koken!

Aansluitend bevindt zich de royale uitbouw, die momenteel is ingericht als speelruimte voor de kinderen. Deze fijne extra leefruimte biedt talloze mogelijkheden. Denk aan een tweede zithoek, een hobbyruimte, een gamekamer of een plek waar kinderen ongestoord kunnen spelen.

Grenzend aan de uitbouw bevindt zich een aparte kantoorruimte. Ideaal voor wie regelmatig thuiswerkt of behoefte heeft aan een rustige werk- of studeerplek.

Eerste verdieping – Comfortabel slapen en ontspannen

Via de fraaie open trap bereik je de ruime overloop op de eerste verdieping. Hier bevindt zich een praktische

inbouwkast die zorgt voor extra opbergruimte.

Op deze verdieping zijn drie slaapkamers aanwezig, met volop mogelijkheden voor een gezin, logees of een extra werkruimte.

De badkamer is compleet ingericht en voorzien van een ruime inloopdouche, een heerlijk ligbad, een dubbele wastafel en een toilet. Een fijne plek om de dag ontspannen te beginnen of juist rustig af te sluiten.

Tweede verdieping – Nog meer ruimte en mogelijkheden

Een vaste trap, uitgevoerd in dezelfde mooie stijl als de trap naar de eerste verdieping, brengt je naar de tweede verdieping.

Hier bevinden zich nog eens twee fijne slaapkamers. Daarmee beschikt de woning over maar liefst vijf slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen. Ideaal voor een groter gezin, logees of het creëren van extra hobby- of werkruimte.

Buitenleven – Genieten, spelen en ontspannen

Ook buiten heeft deze woning ontzettend veel te bieden! Doordat je helemaal rondom het huis kunt lopen, ervaar je de vrijheid en ruimte die bij vrijstaand wonen horen.

De fraai aangelegde en verzorgde tuin biedt volop ruimte om te spelen, te ontspannen en gezellig samen te zijn. Dankzij de verschillende zitplekken is er altijd wel een fijn plekje te vinden om van het buitenleven te genieten.

De royale overkapping vormt een heerlijke plek om lange avonden buiten door te brengen, gezellig te borrelen of uitgebreid te tafelen met familie en vrienden.

Daarnaast beschikt de tuin over een grote schuur met een extra overkapping, ideaal voor opslag, hobby's of andere activiteiten.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

En dan is er nog een bijzonder extraatje: de eigen sauna met aangrenzende doucheruimte! Een heerlijke wellnessplek waar je in alle rust kunt ontspannen, gewoon in je eigen tuin.

Ook aan praktische zaken is gedacht. Op eigen terrein is ruim voldoende parkeergelegenheid en de tuin biedt volop mogelijkheden voor zowel kinderen als volwassenen.

Een heerlijke plek waar binnen- en buitenleven op een natuurlijke manier samenkomen!

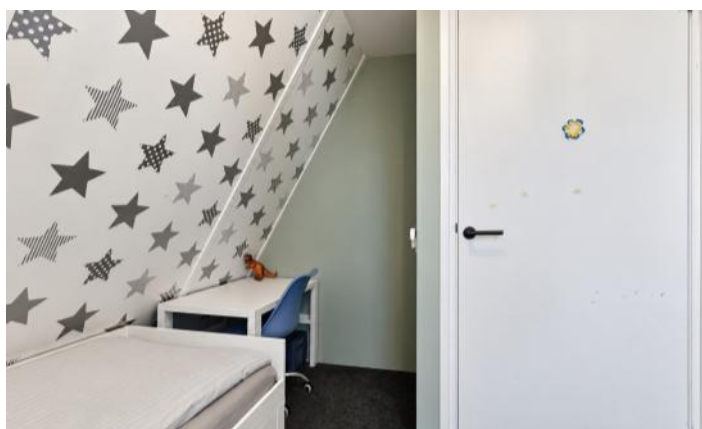


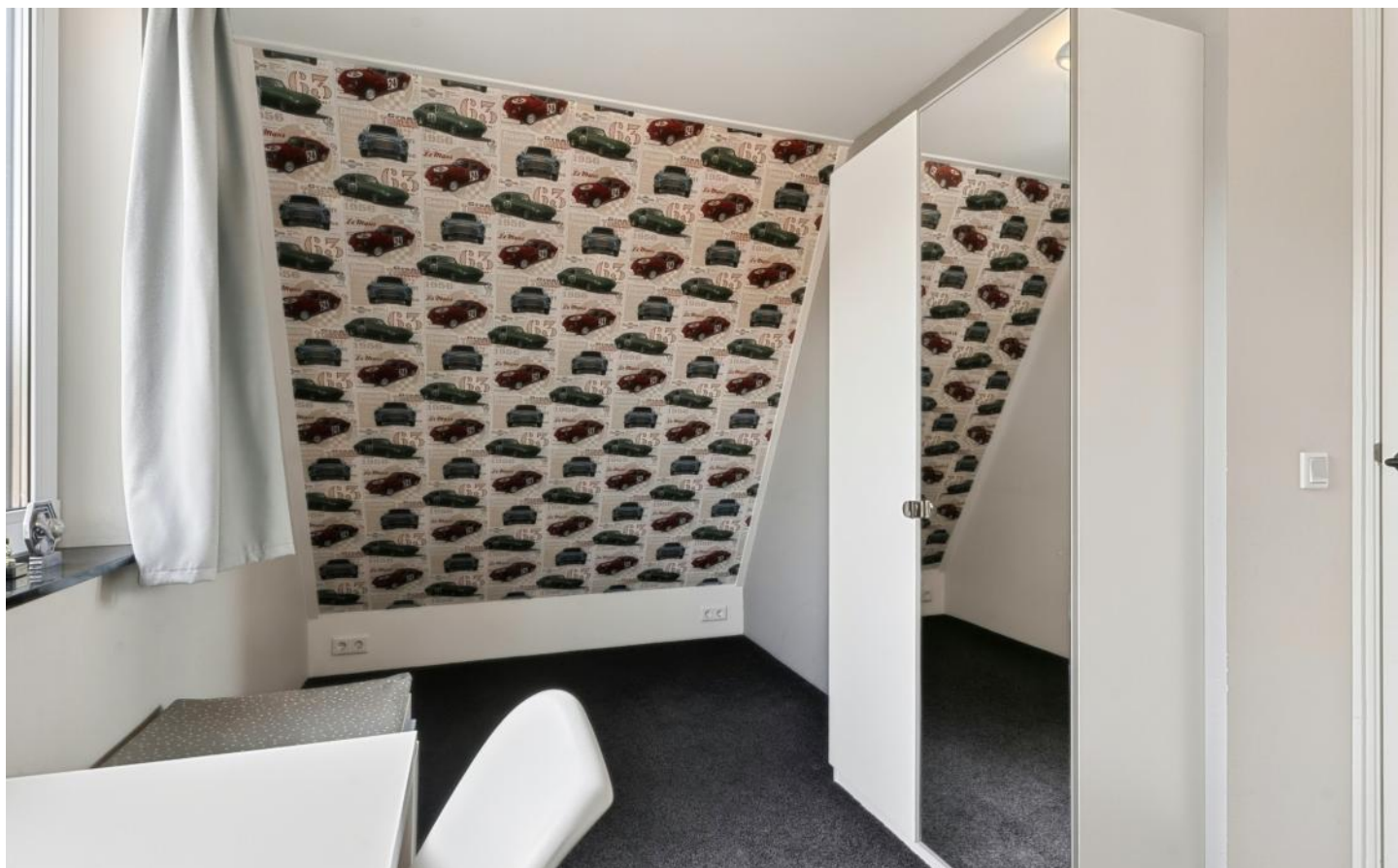
















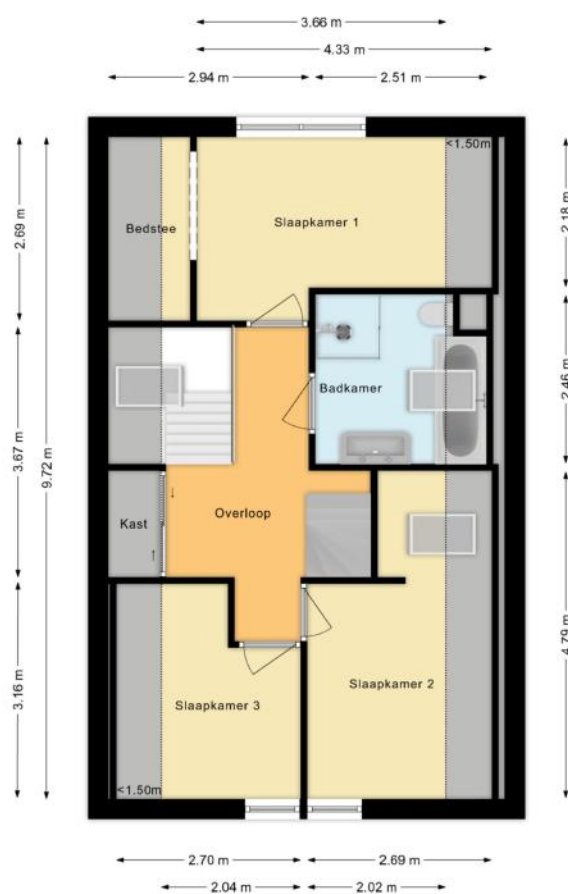




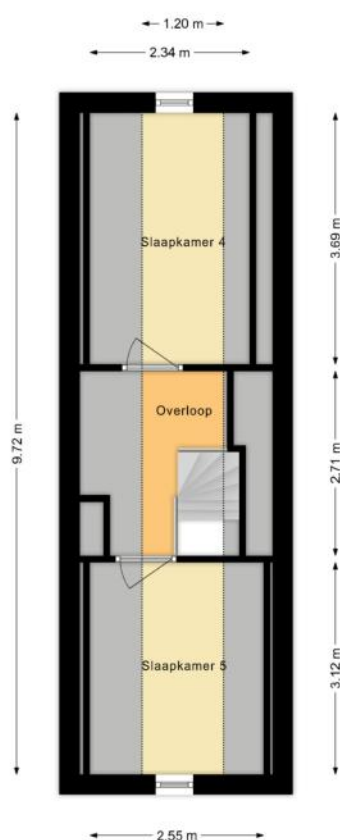
PLATTEGRONDEN



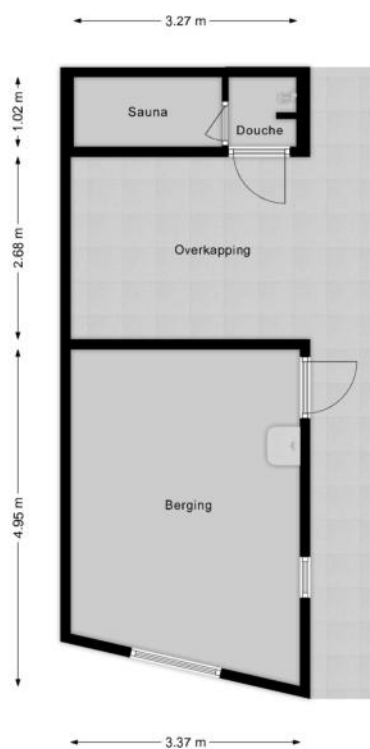
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2018
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	368 m ²
Inhoud	578 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	160 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	9 m ²
Externe bergruimte	19 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	7 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, dubbele wastafel, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Airconditioning, Sauna, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A+
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Elektrische verwarming
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2018
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, Buiten bebouwde kom
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin
Achtertuint	130 m ² (10m diep en 13m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidoosten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra, Voorzien van water
Isolatie	Dubbel glas

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

Kadastrale gegevens

Lonneker N 11416

Oppervlakte	368 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Sauna met toebehoren	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel		●	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

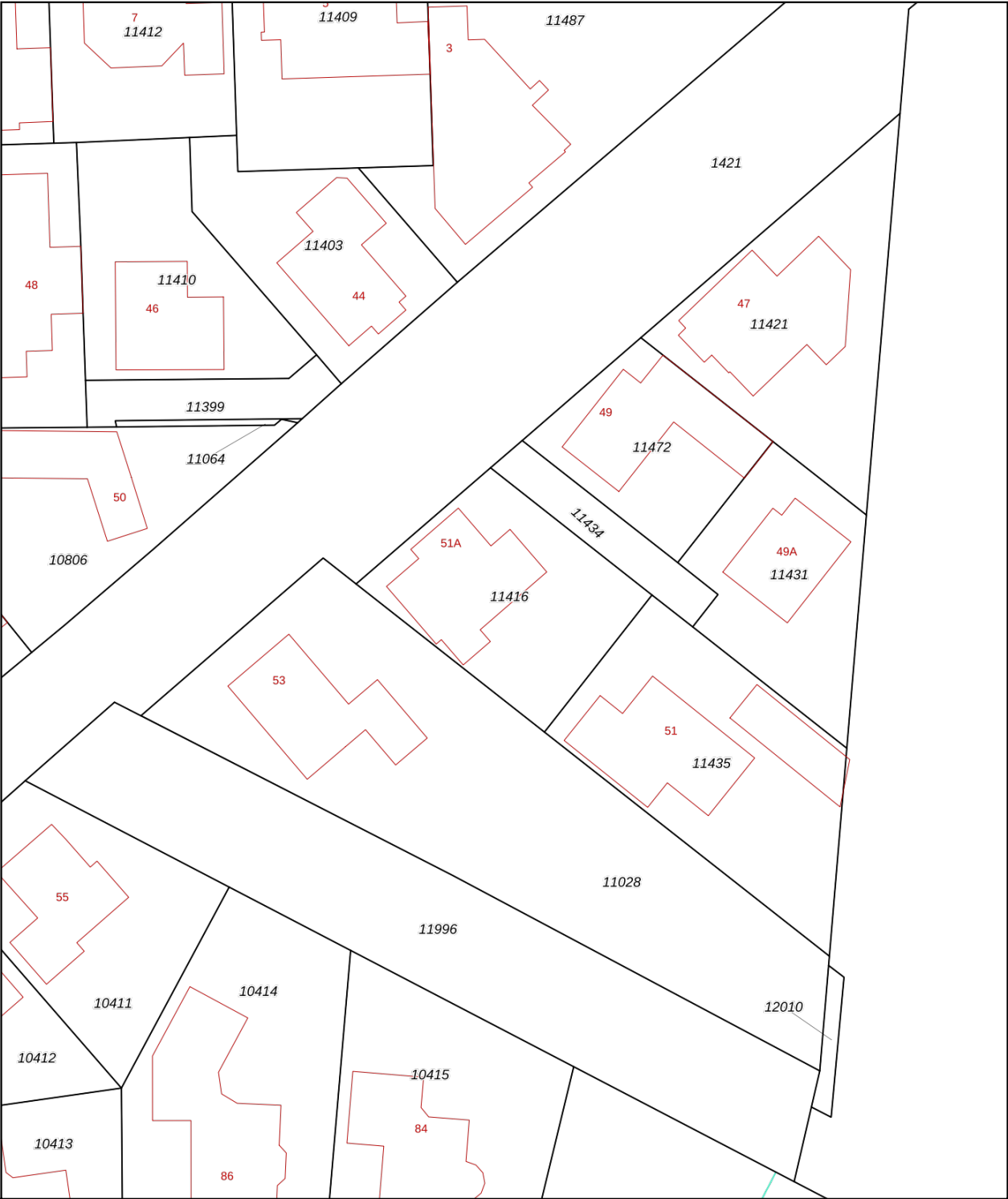


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Lonneker

N

11416

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 oktober 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.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.