# ONTDEK

AMELINKHORST 32 in **ENSCHEDE**




Alle ruimte voor jouw woonplannen!







THOMA POST makelaars

Parkeren op eigen terrein onder de carport

Fijne tuin vol groen met beschutte achtertuin!

Vraagprijs
€ 368.000,- k.k.





Entree



# 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

**Jorn van Veen**
NVM Makelaar
Tel. 0534 - 34 00 38
Mobiel: 06 - 39 54 22 09
jornvanveen@thomapost.nl





# Inhoudsopgave




**05** Specificaties

**06** Begane grond

**08** Eerste verdieping

**10** Buitenruimte

**11** Plattegrond

**15** Kadastrale kaart

**16** Lijst van zaken

**19** Wonen in Enschede

**20** Financiële mogelijkheden

**23** Onze voordelen




# Specificaties

## VRAAGPRIJS € 368.000 K.K.

**GEBRUIKSOPPERVLAKTE**
111 m²

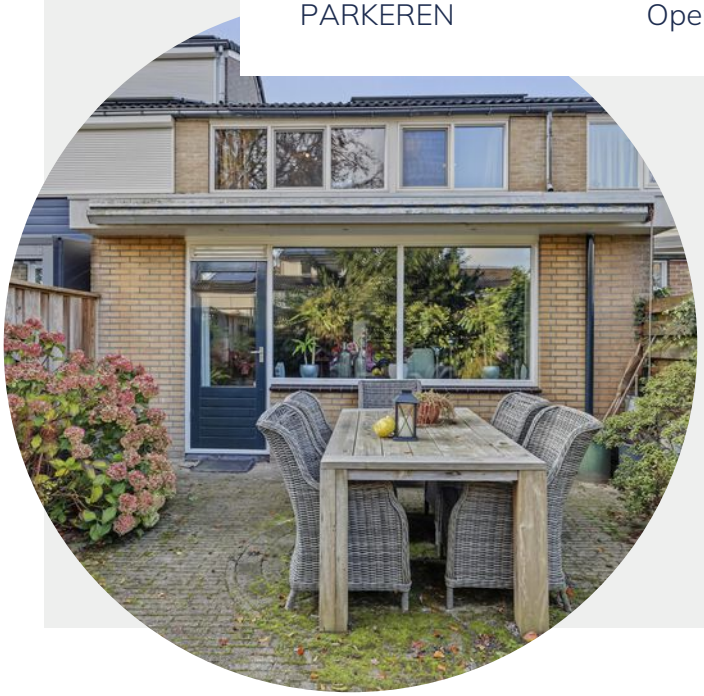
**BOUWJAAR**
1974

**PERCEELOPPERVLAKTE**
154 m²

**INHOUD**
399 m³



| | |
|---|---|
| SOORT WOONHUIS | Eengezinswoning |
| TYPE WONING | Tussenwoning |
| WOONLAGEN | 3 |
| KAMERS | 4 |
| ENERGIELABEL | B |
| ISOLATIE | Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, grotendeels dubbelglas |
| VERWARMING | Cv ketel |
| WARM WATER | Cv ketel |
| GARAGE | Carport, parkeerplaats |
| PARKEREN | Openbaar parkeren, op eigen terrein |



### BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Drie slaapkamers aanwezig
- Uitgebouwde woonkamer met massief eikenhouten vloer
- Beschutte achtertuin op het oosten
- 12 zonnepanelen aanwezig

# Kijk eens op de begane grond

Vanuit de entree loop je de eetkamer binnen, die naadloos overgaat in de uitgebouwde woonkamer. De massief eikenhouten vloer geeft de ruimte een warme uitstraling, terwijl de brede raampartij aan de achterzijde zorgt voor veel daglicht en een mooi uitzicht op de groene tuin. Er is volop ruimte voor een gezellige zithoek én een royale eettafel. Via de deur in de woonkamer stap je zo naar buiten.







De keuken ligt aan de voorzijde en heeft een lichte hoekopstelling. Het raam boven de spoelbak zorgt voor prettig daglicht.

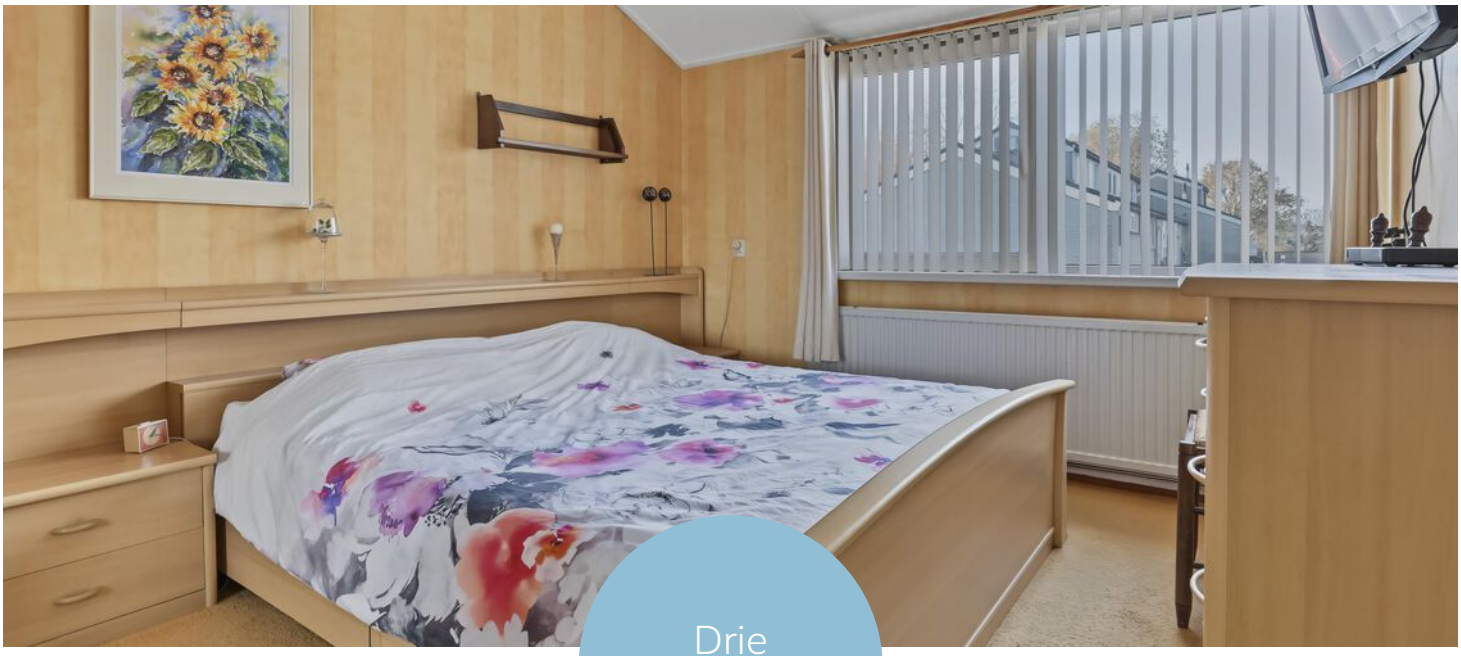




## Keuken

# Kijk eens op de eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde, waaronder een royale ouderkamer met prettig lichtinval. De derde verrassend ruime slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde. Of je nu ruimte zoekt voor kinderen, thuiswerken of logees, hier kun je alle kanten op.
Vanaf deze verdieping bereik je via een vaste trap de bergzolder.



Drie slaapkamers





De badkamer is uitgevoerd in lichte tegelkleuren met een donkere vloer en beschikt over een douche, wastafelmeubel, wandcloset en handdoekradiator.





# Badkamer

# Buitenruimte

De achtertuin ligt op het oosten en voelt dankzij de volwassen beplanting en groene erfafscheidingen heerlijk beschut. Het ruime terras biedt een fijne plek voor een ontbijtje in de ochtendzon of een gezellige middag buiten. Bloeiende borders en verschillende groenblijvende planten zorgen voor een sfeervol geheel.







# Plattegrond



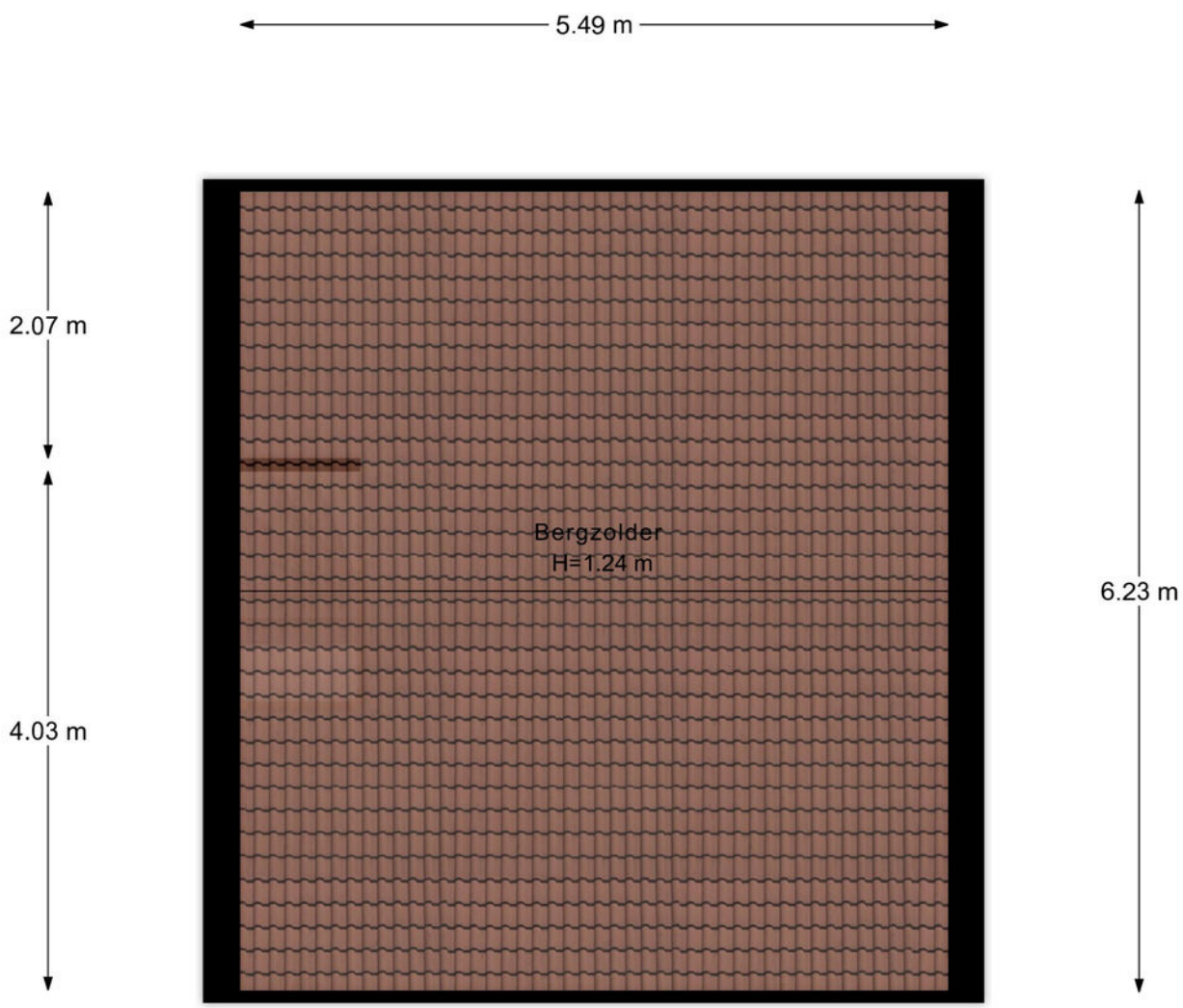

Begane Grond

# Plattegrond



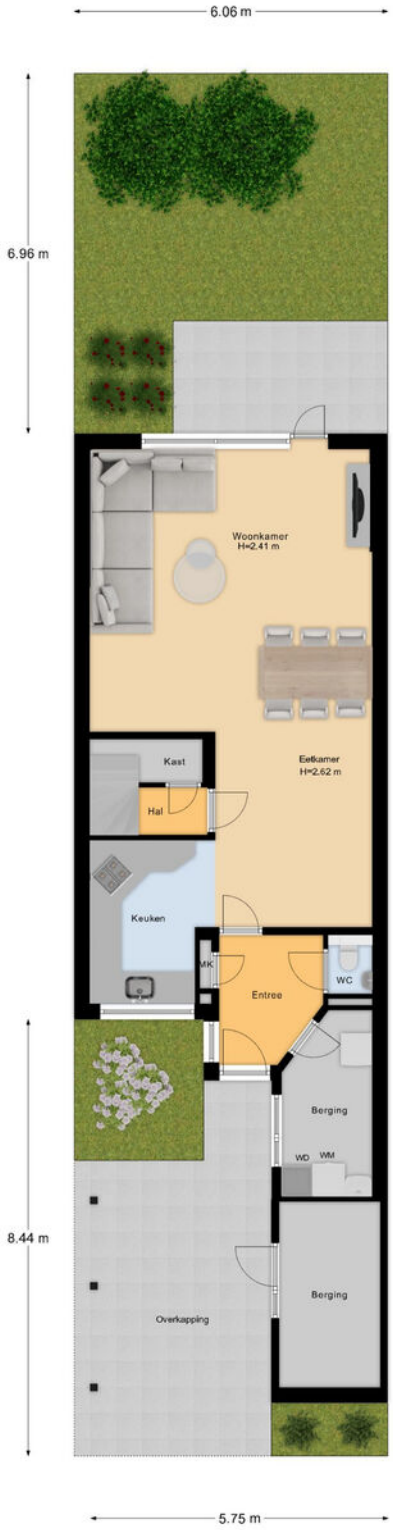

1e Verdieping

# Plattegrond




2e Verdieping

# Plattegrond




Begane Grond Tuin

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---




Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 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.

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| **Verlichting** | | | |
| Inbouwspots/dimmers | ● | | |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | ● | | |
| Losse (hang)lampen | | | ● |
| | | | |
| **Raamdecoratie/zonwering binnen** | | | |
| Gordijnrails | ● | | |
| Gordijnen | ● | | |
| Overgordijnen | ● | | |
| Vitrages | ● | | |
| Rolgordijnen | ● | | |
| (Losse) horren/rolhorren | ● | | |
| | | | |
| **Vloerdecoratie** | | | |
| Houten vloer(delen) | ● | | |
| Plavuizen | ● | | |
| | | | |
| **Interieur** | | | |
| (Gas)kachels | ● | | |
| | | | |
| **Keuken** | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | ● | | |
| | | | |
| **Keuken (inbouw)apparatuur** | | | |
| Kookplaat | ● | | |
| (Gas) fornuis | ● | | |
| Afzuigkap | ● | | |
| Magnetron | | ● | |
| Oven | ● | | |

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| Koelkast | ● | | |
| Koel-vriescombinatie | | ● | |
| Vaatwasser | ● | | |
| Koffiezetapparaat | | ● | |
| | | | |
| **Toilet** | | | |
| Toilet | ● | | |
| Toiletrolhouder | ● | | |
| Fontein | ● | | |
| | | | |
| **Badkamer** | | | |
| Douche (cabine/scherm) | ● | | |
| Wastafel | ● | | |
| Wastafelmeubel | ● | | |
| Toilet | ● | | |
| Toiletrolhouder | ● | | |
| | | | |
| **Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing** | | | |
| (Klok)thermostaat | ● | | |
| Zonwering buiten | ● | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | | ● | |
| Zonnepanelen | ● | | |
| | | | |
| **Warmwatervoorziening** | | | |
| CV-installatie | ● | | |
| | | | |
| **Tuin** | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | ● | | |
| Beplanting | ● | | |

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| Buitenverlichting | ● | | |

# Over Enschede



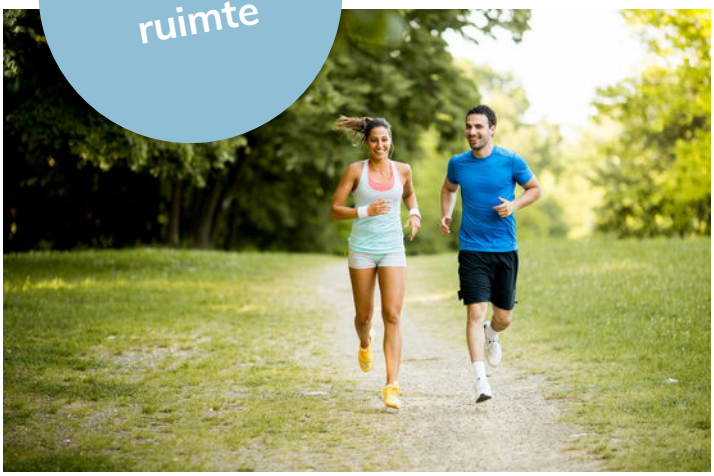
## Een rijke geschiedenis

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 OVERIJSSEL

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



Hendrik, Elisabeth,  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 zónder 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 | KOSTEN VOOR GARANTIESTELLING? |
|---|---|
| Tot € 40.000,- | € 895,- |
| Tot € 50.000,- | € 995,- |
| Tot € 60.000,- | € 1195,- |
| Vanaf € 60.000,- | € 1295,- |

**Thoma Post Hypotheken** | 085 - 203 0143 | hypotheken@thomapost.nl

# 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 waardebepaling. 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.*

THOMA POST makelaars

**Thoma Post Makelaars**
053 - 434 0038
enschede@thomapost.nl

ThomaPostMakelaars/
@Thomapost.nl
Thoma Post Makelaars

Prinsestraat 3
7513 AM Enschede
**thomapost.nl**

NVM