



VAN WERKHOVEN
MAKELAARS

ENSCHEDÉ
Marie de Roodelaan 2

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1991-2000
Soort:	herenhuis
Kamers:	5
Inhoud:	623 m ³
Woonoppervlakte:	181 m ²
Perceeloppervlakte:	413 m ²
Overige inpandige ruimte	Garage
Verwarming:	stadsverwarming
Isolatie:	dubbel glas, HR-glas en volledig geïsoleerd

Omschrijving

Marie de Roodelaan 1, 754 RT Enschede

VRIJSTAAND GESCHAKELD WONEN OP MEER DAN 400M² EIGEN GROND!

Stap binnen in deze prachtige vrijstaand geschakelde woning, waar comfort en ruimte samenkomen in een perfect onderhouden geheel. Met een eigen oprit en garage, veel woonoppervlakte en een eigen dakterras biedt deze woning een ware oase van rust en privacy, en dat op een locatie die alles te bieden heeft!

Gelegen in de geliefde, groene en kindvriendelijke woonwijk 't Zwering, bevindt deze woning zich in een breed en groen opgezette laan. De kubistische bouw met kenmerkende witte gevelsteen geeft een strakke en moderne uitstraling die deze woning onderscheidt binnen de wijk. En met alle voorzieningen zoals scholen, sportfaciliteiten, openbaar vervoer en een uitgebreid winkelcentrum binnen handbereik, geniet je hier van het beste van beide werelden. Bovendien biedt de nabijheid van de A35 en het gezellige stadscentrum op slechts een kwartiertje fietsen een perfecte combinatie van bereikbaarheid en gemak.

Deze woning is volledig geïsoleerd en gasloos dankzij de aansluiting op stadsverwarming, 6 zonnepanelen (2023) wat resulteert in een energielabel A. Maar daar houdt het niet op. Met een volwaardige tweede verdieping inclusief dakterras en maar liefst 3 slaapkamers op de 1e verdieping en 1 slaapkamer op de 2e verdieping biedt deze woning alle ruimte die je nodig hebt voor een comfortabel gezinsleven.

Binnenin de woning vind je een ruime en lichte woonkamer met een speelse zij-erker, een open keuken (1998) met inbouwapparatuur die in de loop der tijd is vervangen, een bijkeuken en een inpandig bereikbare garage met verwarming en elektra. De badkamer is compleet ingericht met luxe voorzieningen zoals een ligbad, aparte douche, spanplafond en dubbele wastafel. Heerlijke achtertuin, zijtuin en voortuin, prachtig aangelegd en voorzien van een riant terras waar je op elk moment van de dag kunt genieten van de zon en optimale privacy.

Met extra's zoals een massieve eikenhouten parketvloer, een schuifpui naar de heerlijke tuin. Met een perceel van 413m² en een woonoppervlakte van 160m² is er meer dan genoeg ruimte om van te genieten.

Bijzonderheden:

- * 160m² wonen en 413m² kavel;
- * oprit voor minimaal 2 auto's;
- * hang en sluitwerk in 2023 vervangen;
- * elektrische screens aan zonkant;
- * 6 zonnepanelen;
- * water ontkalker;
- * energielabel A;











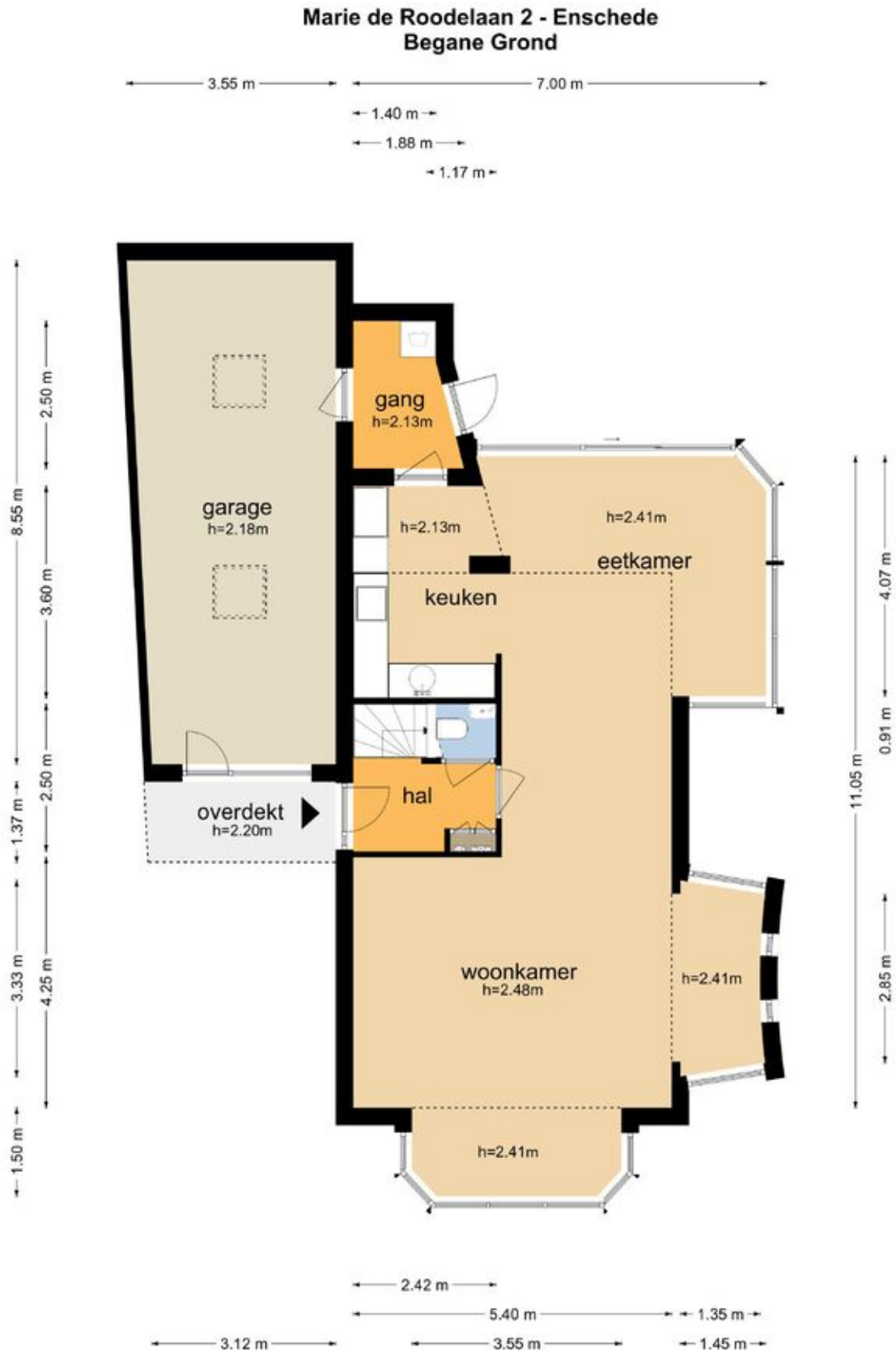




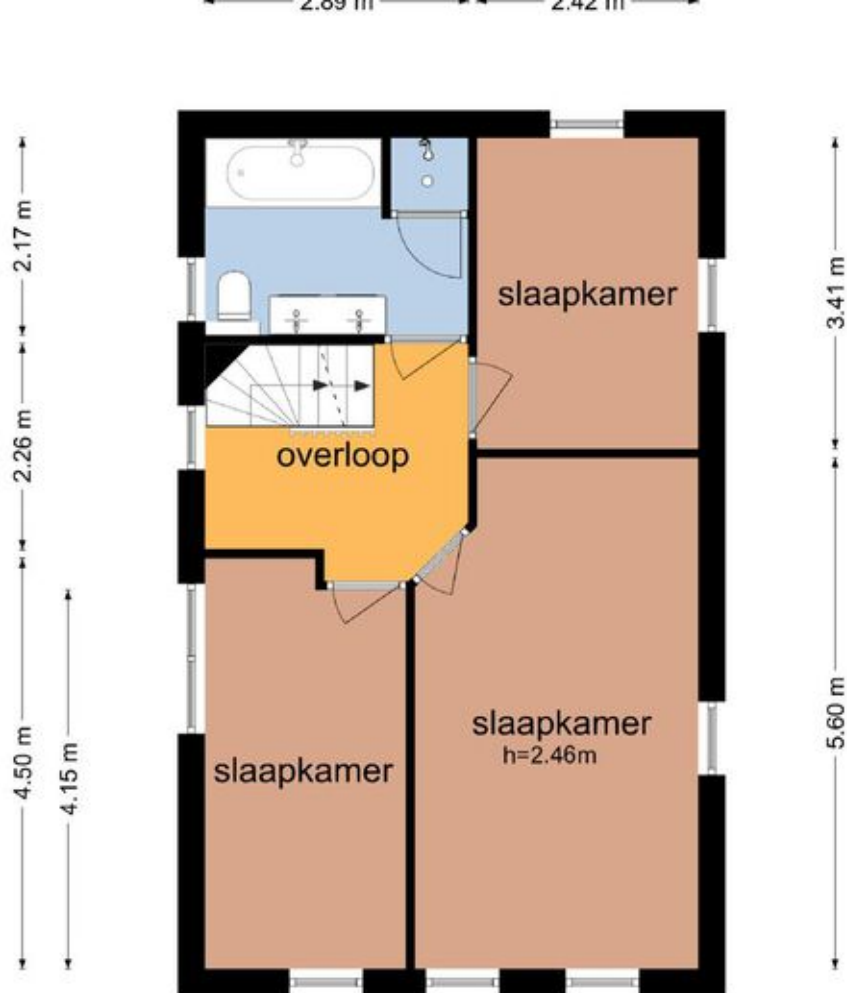




Plattegronden



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

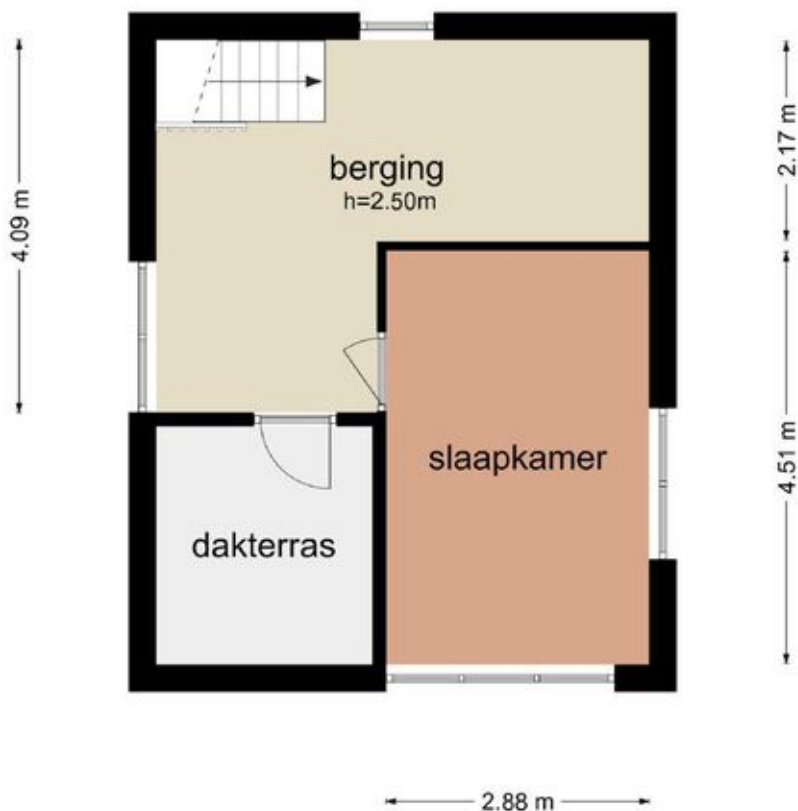


2.20 m

3.08 m

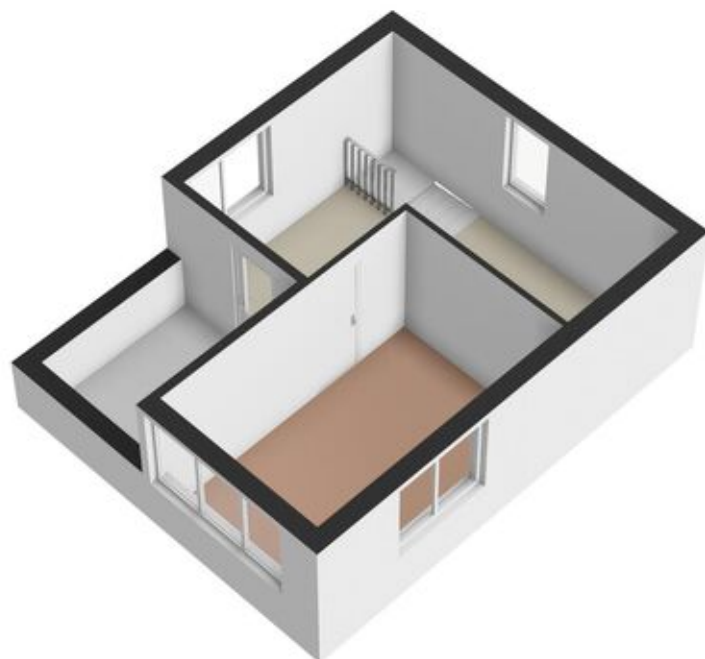
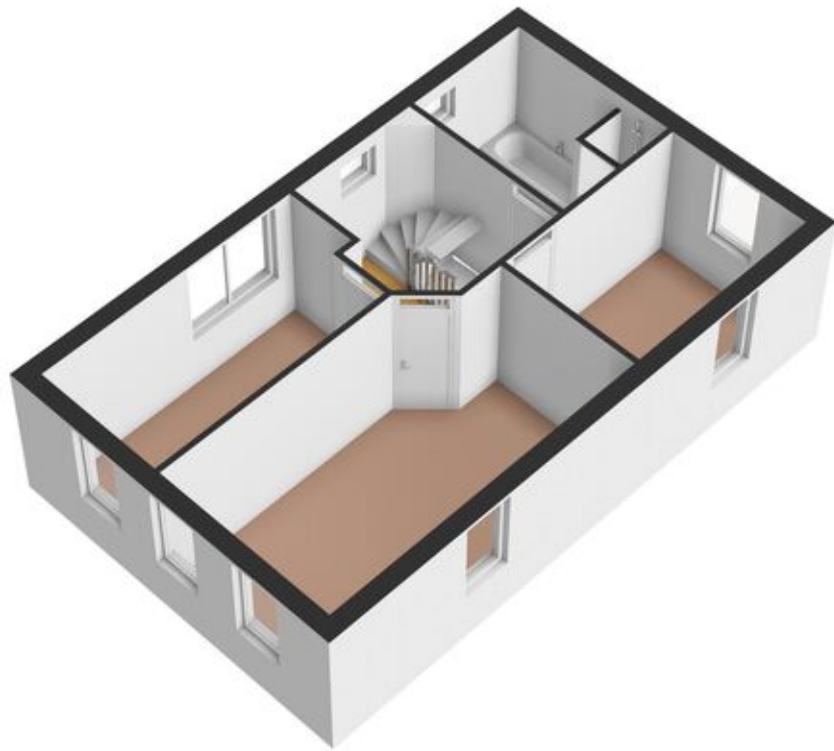
Marie de Roodelaan 2 - Enschede
Tweede Verdieping

5.39 m



Plattegronden





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Van Werkhoven



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Lonneker

Sectie N

Perceel 9428

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



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 februari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Wonen in Enschede

In Enschede wonen zo'n 158.140 mensen, de meeste wonen in Enschede-Zuid (33.729), daarna volgt het Binnensingelgebied met 25.154 inwoners en Boswinkel – Stadveld met 22.361 inwoners. Naast de stad Enschede omvat de gemeente ook de dorpen Lonneker, Boekelo, Usselo en Glanerbrug. Enschede is de grootste stad van Overijssel en heeft in heel Nederland een 13e plek.

De trots, en ook de favoriete plek van veel Enschedeërs is de Oude Markt. Aan dit plein in het centrum van Enschede liggen veel terrasjes. In het midden van het plein staat de Grote Kerk die uit de Middeleeuwen komt. Ook zijn er vaak evenementen en is het dé plek om uit te gaan.

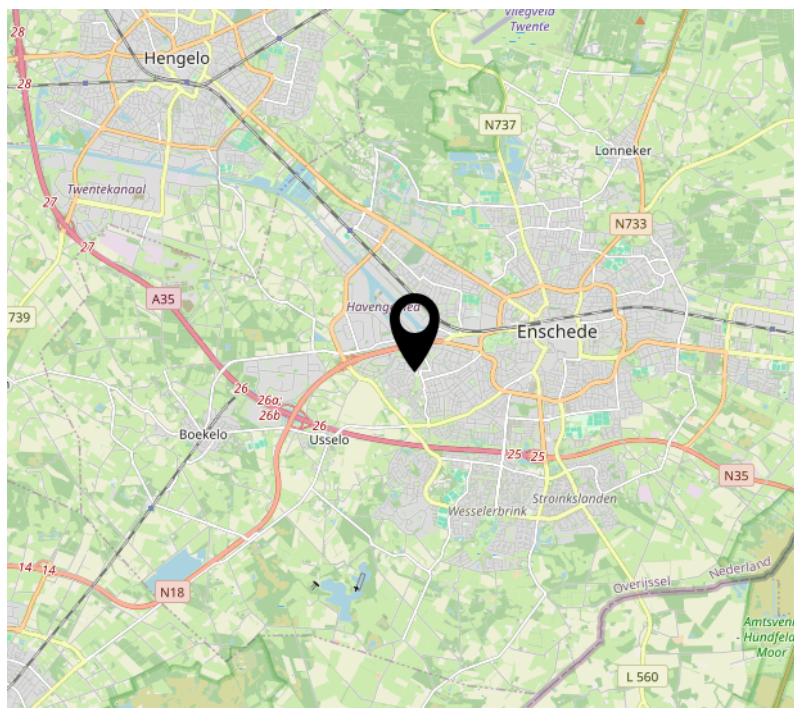
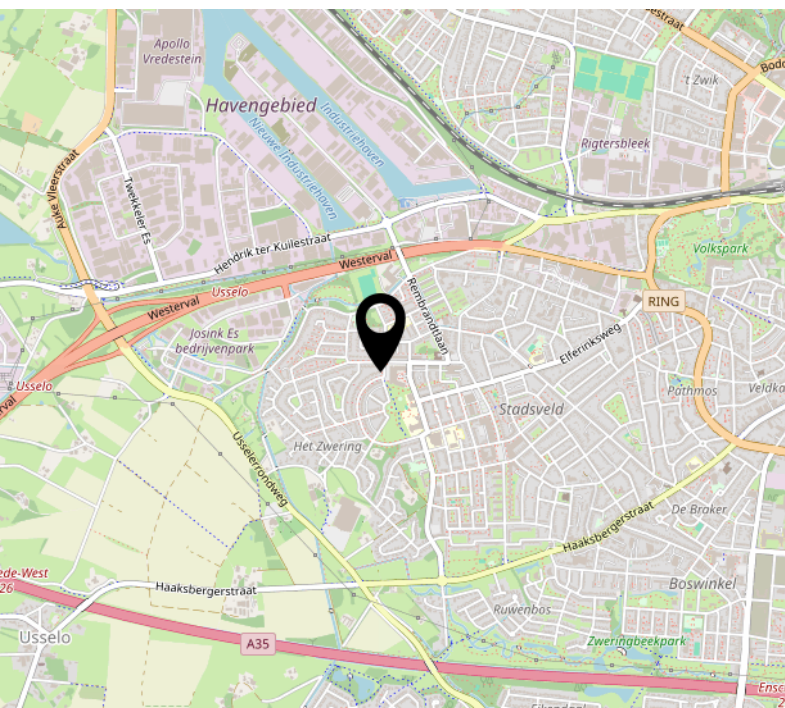
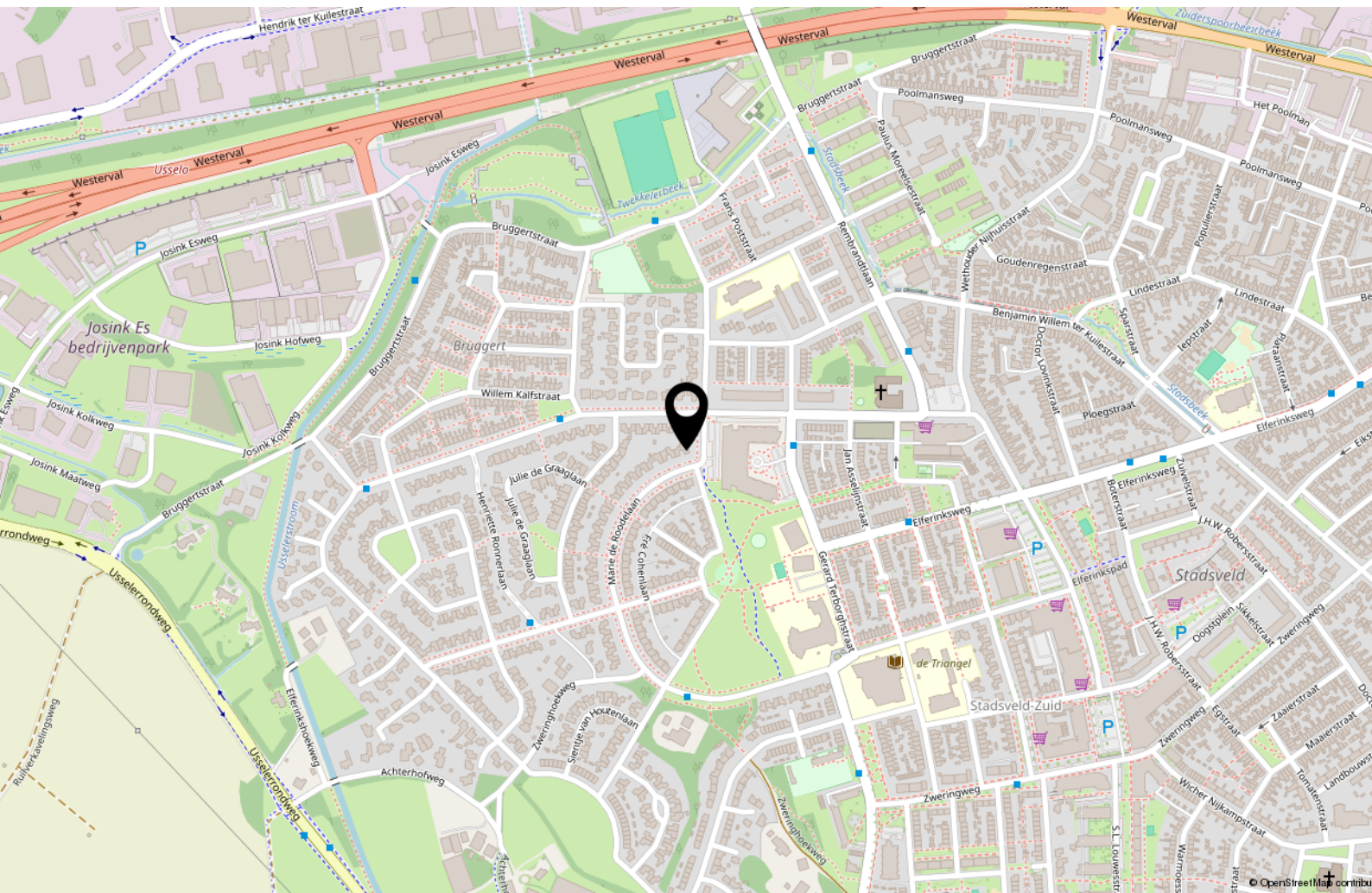
Enschede is goed bereikbaar via de snelweg. Via de A1 en de A35 kun je met de auto naar Enschede komen. Ga je liever met de trein? Vanaf het station loop je in 5 minuten naar de Oude Markt in het centrum. Op het station van Enschede stappen dagelijks zo'n 18.500 mensen

uit. Daarnaast kun je met de trein makkelijk naar Gronau toe.

Daarnaast streeft Enschede er naar om een echte fietsstad te zijn in 2020, daarom wordt er hard gewerkt aan nieuwe fietsvoorzieningen. Met de fiets kom je namelijk overal: in de stad, op het station of op de sportclub. Ook is er een speciale fietsweg de F35 aangelegd, zodat je extra snel in Hengelo bent.

En wist je dat Enschede is uitgeroepen tot de groenste stad van Nederland? Vooral de vele parken geven de stad een groen gezicht.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	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
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast hoofdslaapkamer en 2 kasten met schuifdeuren op zolder ter overname			X
- Schoenenkast garage en bijkeuken			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Grasmattegels balkon	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Radiatorfolie	X		
- Stellingkasten garage, planken en keukenkastje in garage	X		
- Kapstok		X	
- TV kast		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Bruine houten kast in de keuken/speelhoek	X		
- Tafelblad speelhoek	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Wifi hotspots gaan mee. Internetkabel naar wifi hotspot zolder blijft wel achter		X	
Ontkalkingsinstallatie Waterluxe	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Stadswarmtewisselaar	X		
- Audiogroep (meterkast) + maxiimus P40		X	
- Weerstatio		X	
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
- Horren 1ste etage en schuifpui	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
bonsais gaan mee, potplanten gaan mee en 1 vaste plant gaat mee (pioenroos)		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging		X	
Insectenhotel		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Zandbak	X		

Meer informatie

Mede namens de verkoper(s) van dit object willen wij u hartelijk danken voor de getoonde belangstelling in deze woning.

Interesse:

Indien u verdere interesse heeft in deze woning, kunt u uiteraard vrijblijvend contact opnemen met Van Werkhoven Makelaars & Taxateurs te Hengelo, tel. 074 - 243 08 55 of mailen naar info@vanwerkhoven.com. Heeft u zelf een aankopende makelaar ingeschakeld, dan wordt dit in de regel namens u gedaan.

Voor inzage in onderstaande documentatie kunt u terecht op ons kantoor:

- Eigendomsbewijs van de woning. (Waarin eventuele erfdienstbaarheden zijn opgenomen die worden opgelegd aan de volgende eigenaar)
- Het door de verkoper(s) ingevulde vragenformulier.
- Kadastraal uittreksel met kaart en bericht.

Uitsluitend bij appartementen ook ter inzage beschikbaar de:

- Akte van splitsing.
- Reglement van splitsing.
- Statuten van de Vereniging van Eigenaars.
- Huishoudelijk reglement.
- Laatste notulen van de VVE vergadering.
- Laatste financiële stukken van de VVE.

Na de bezichtiging:

Een bezichtiging is ook voor de verkoper(s) een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na de bezichtiging kenbaar maakt. Als deze woning niet past bij uw woonwensen en u besluit verder te zoeken kunnen wij u hierbij indien gewenst terzijde staan. Wij kennen de markt en de regio als geen ander.

Uw eigen woning:

Indien u in het bezit bent van een eigen woning, dan kunnen wij u uiteraard een indicatie geven van de verkoopmogelijkheden en de opbrengstwaarde. Hiervoor maken wij graag met u een vrijblijvende afspraak.

Verantwoording:

Deze objectinformatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Wij zijn echter voor de juistheid van de gegevens mede afhankelijk van derden. Aan enige onjuisten /

of onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen echter géén rechten worden ontleend en noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid.

De aanbieding van deze woning dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod.

Wij zijn u graag van dienst.

Van Werkhoven,
Makelaars & Taxateurs.

Interesse?



VAN WERKHOVEN
MAKELAARS

Enschedesestraat 99
NL-7551 EK Hengelo (O)

074 - 2430855
info@vanwerkhoven.com
www.vanwerkhoven.com