

# Bles & Van der Does

MAKELAARDIJ



Enschede, Laaressingel 72

vraagprijs € 445.000 k.k.



## Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Kamers	7
Woonoppervlakte	158 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	247 m <sup>2</sup>
Inhoud	615 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1931
Tuin	achtertuin
Garage	geen garage
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

Aan één van de levendige singels gelegen goed onderhouden, robuust en karakteristiek helft van dubbel woonhuis. Deze jaren 30 woning is ruim van formaat en beschikt mede door de uitbouw aan de achterzijde over een riant woonoppervlak van 158 m<sup>2</sup>. Diverse authentieke details zijn bewaart gebleven, zoals een granito vloer in de hal, glas in lood ramen en paneeldeuren.

De woning beschikt over een moderne keuken (2018), een luxe badkamer (2023) en 17 zonnepanelen (2023).

#### Indeling

##### Begane grond:

Ruime hal met toiletruimte, toegang tot twee bergingen en trapopgang naar de 1e etage.

L-vormige woonkamer met parketvloer en gashaard. De woonkeuken bevindt zich in de uitbouw aan de achterzijde en is middels suite-deuren gescheiden van de woonkamer. Centraal in de keuken staat een eiland met bergruimte en een bar. Door de lichtkoepel is deze ruimte heerlijk

licht en de openslaande deuren zorgen voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten. Aansluitend is er een bijkeuken met opstelplaats voor het witgoed en toegang tot de kelder. Erg aangenaam is dat de woonkamer en keuken voorzien zijn van vloerverwarming

##### 1e Verdieping:

Drie slaapkamers en de badkamer. De twee grotere kamers beschikken over inbouwkasten. Beide slaapkamers aan de voorzijde zijn v.v. geluidsisolerende beglazing. De luxe badkamer is vernieuwd in 2023 en uitgerust met een inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, wandcloset en vloerverwarming.

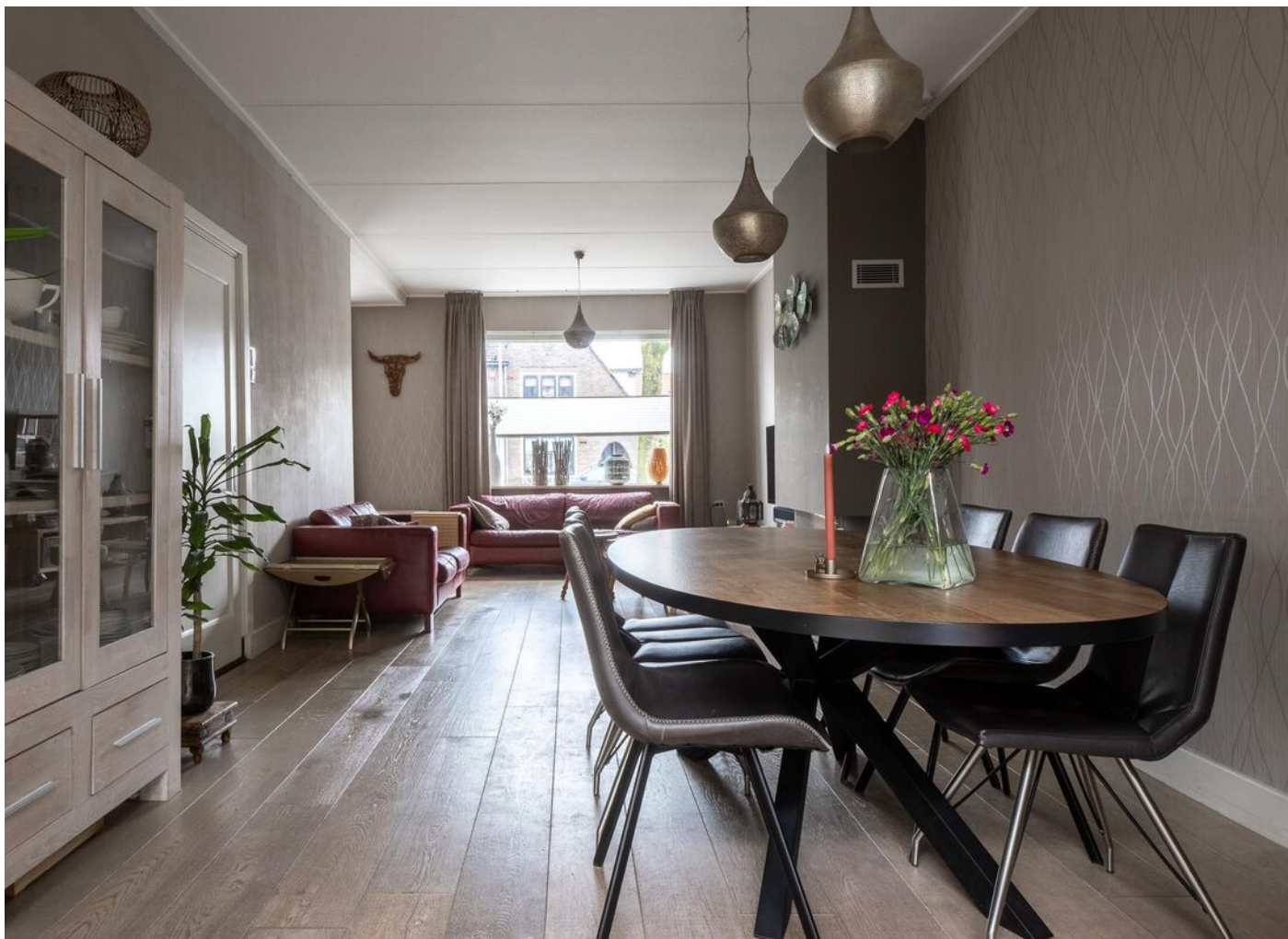
##### 2e Verdieping:

De zolderetage is middels een vaste trap te bereiken. Zowel aan de voor- als achterzijde bevindt zich een slaapkamer, beiden met een dakkapel en bergruimte. Vanaf de overloop is er nog een kleine vliering toegankelijk, ideaal voor het opbergen van spullen die niet vaak nodig zijn. Op de overloop bevindt zich een airconditioning.





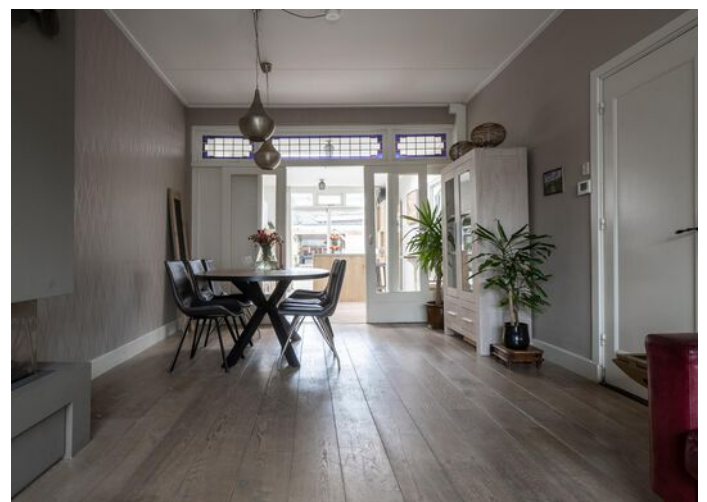
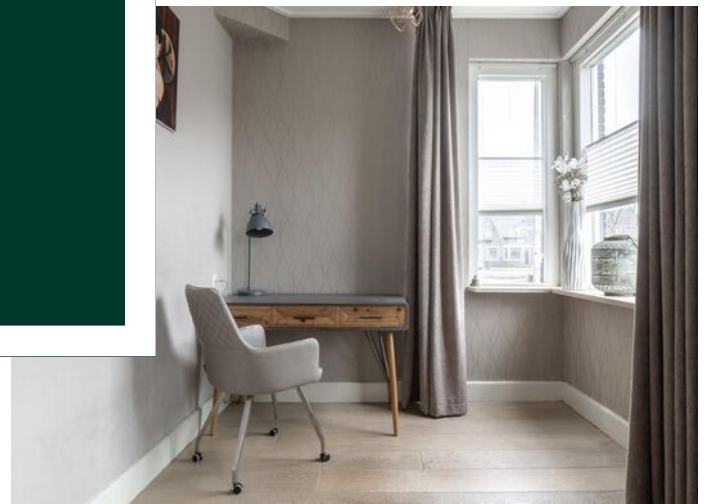






## Woonkamer

Sfeervolle en royale L-vormige woonkamer met parketvloer en gashaard.





## Keuken

De keuken is v.v. alle benodigde apparatuur van het merk siemens en heeft voldoende werkruimte. Centraal in de keuken staat een eiland met bergruimte en een bar. Door de lichtkoepel is deze ruimte heerlijk licht en de openslaande deuren zorgen voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten.







## Bijkeuken

Aansluitend is er een bijkeuken met opstelplaats voor het witgoed en toegang tot de kelder. De bijkeuken staat vervolgens in verbinding met een berging. Vanuit de berging is er toegang tot de tuin. Erg aangenaam is dat de woonkamer en keuken voorzien zijn van vloerverwarming

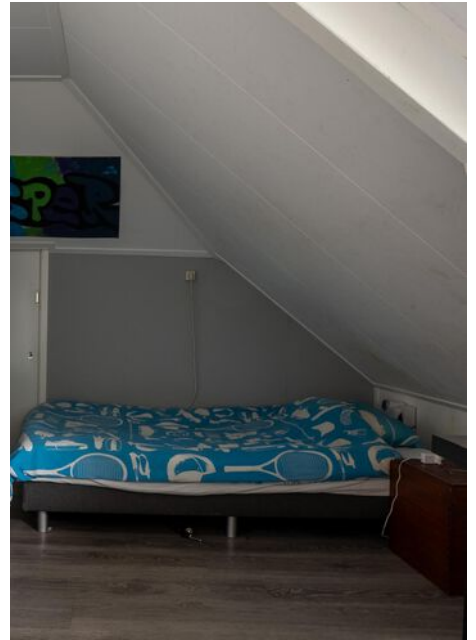


## 1e verdieping

Vanaf de ruime overloop zijn de drie slaapkamers en de badkamer toegankelijk. De twee grotere kamers beschikken over inbouwkasten. Beide slaapkamers aan de voorzijde zijn v.v. geluidsisolerende beglazing. De fraaie en luxe badkamer is vernieuwd in 2023 en uitgerust met een inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, wandcloset en vloerverwarming.



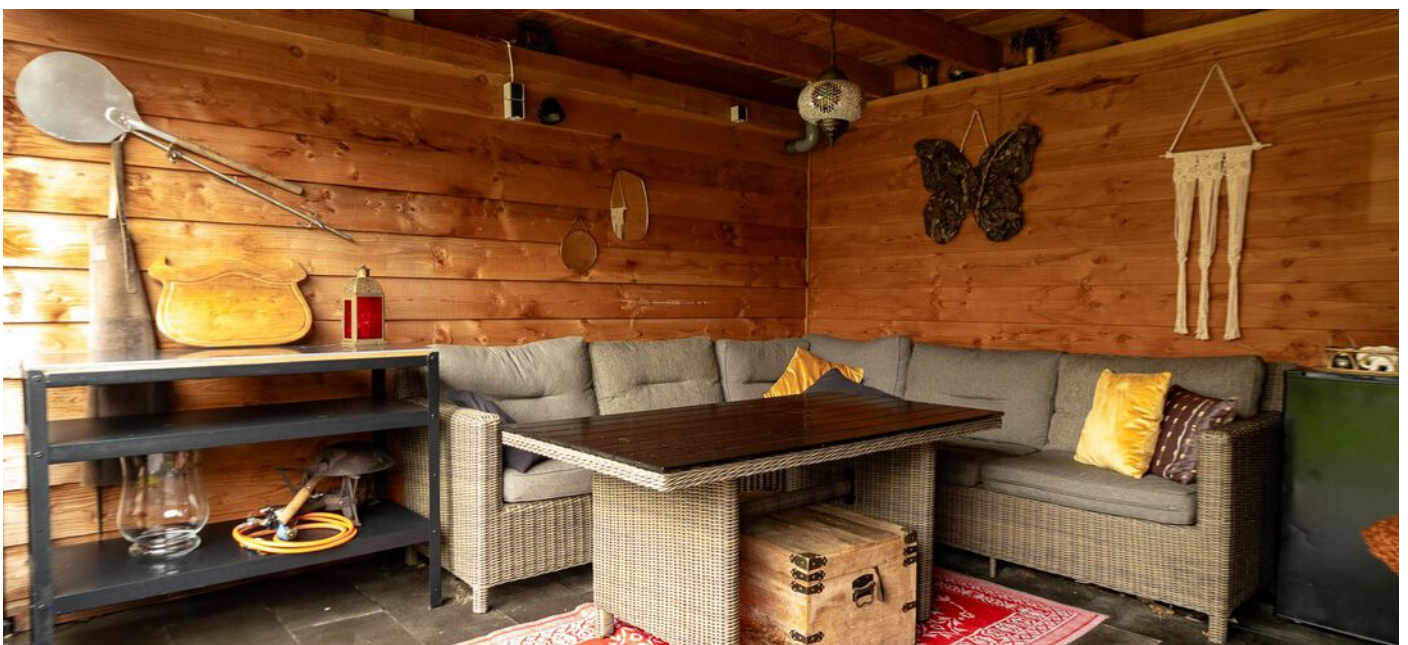


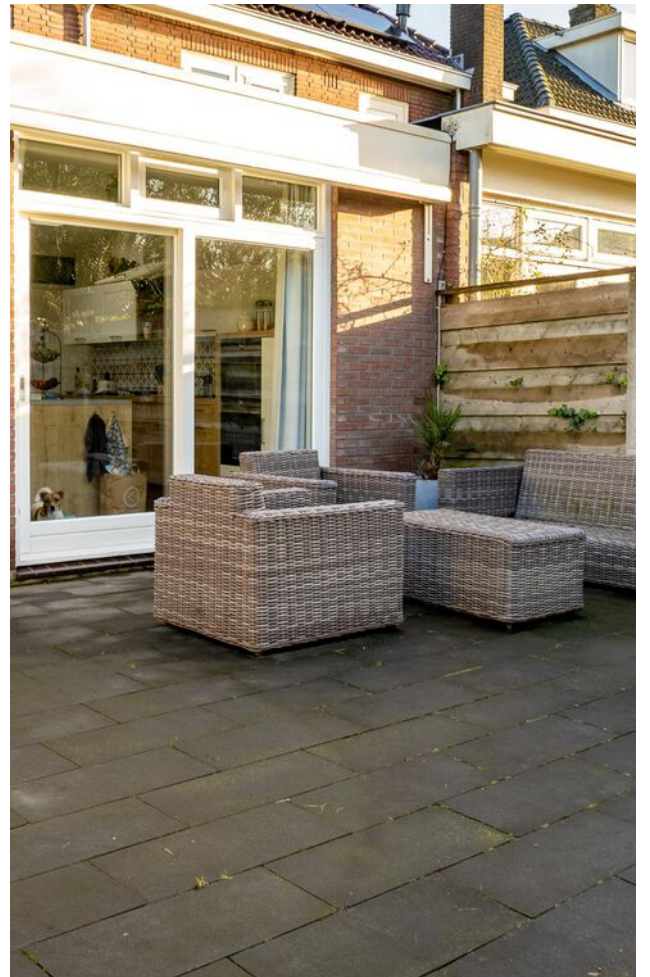




## Tuin

De diepe tuin is verzorgd aangelegd met een terras, gazon en diverse beplanting. Aan de achterzijde bevindt zich de recent geplaatste schuur met overkapping. Onder deze overkapping kun je heerlijk tot in de late uurtjes beschermt buiten zitten. Door de ligging van de tuin op het zuidwesten is er een prettige bezonning.







# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- opberg planken kelder	X		
- Planken hok achteringang	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- PVC vloer 1e en 2e verd.	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Koelvriescombinatie bijkeuken		X	
- Koelkast overkapping		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		



# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Voorzetramen halverwege trap	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Verlichtingen overkapping		X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Fietsenrek	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- pizzaoven		X	

## Lijst van roerende zaken

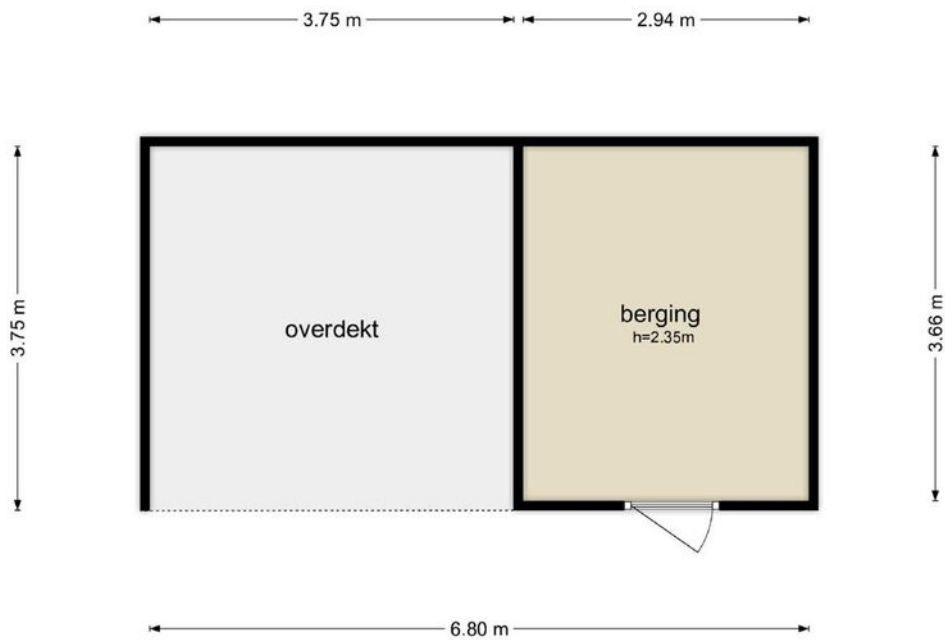
	<b>Blijft achter</b>	<b>Gaat mee</b>	<b>Ter overname</b>
- keukentafel overkapping		X	

# Begane grond



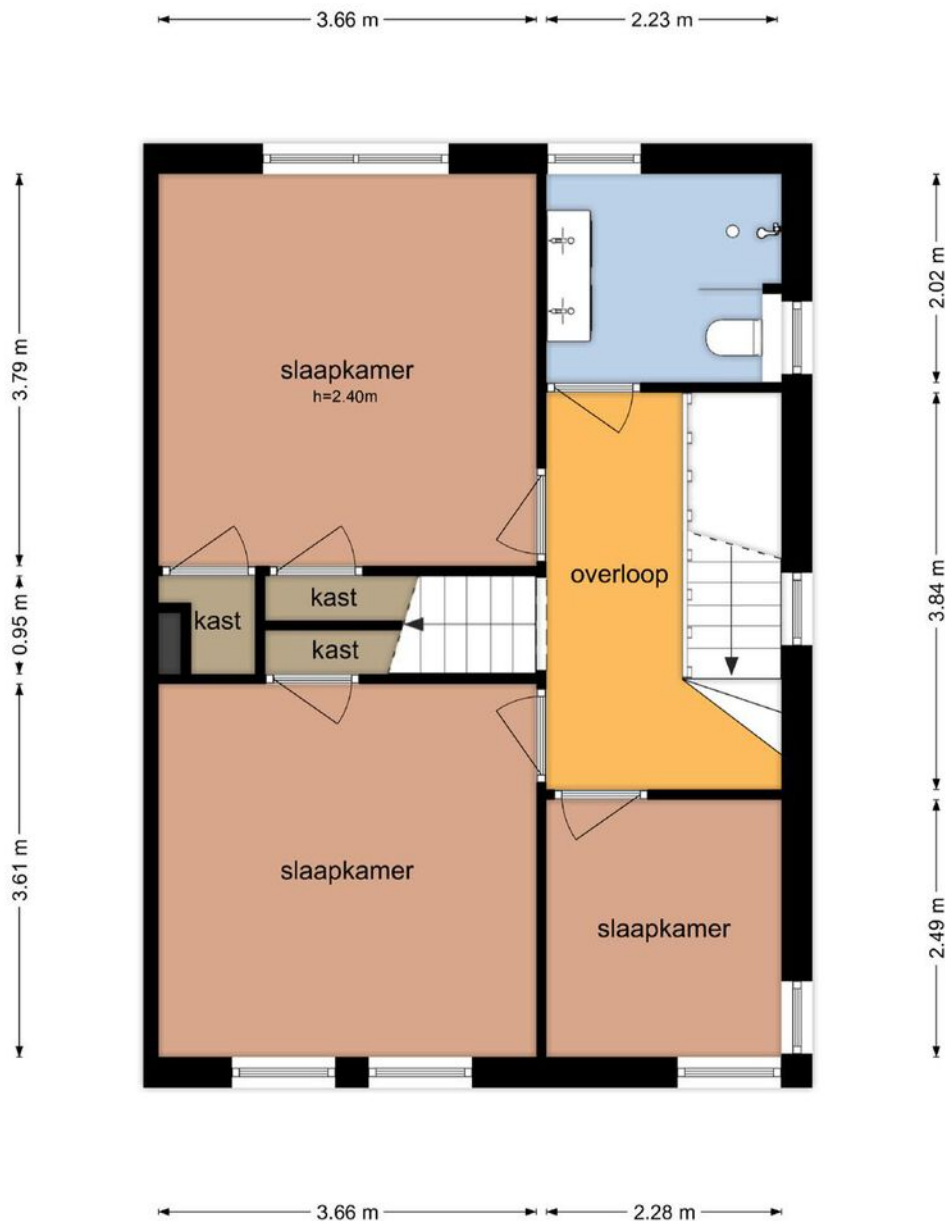
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.dijckens.nl

**Laaressingel 72 - Enschede  
Berging**



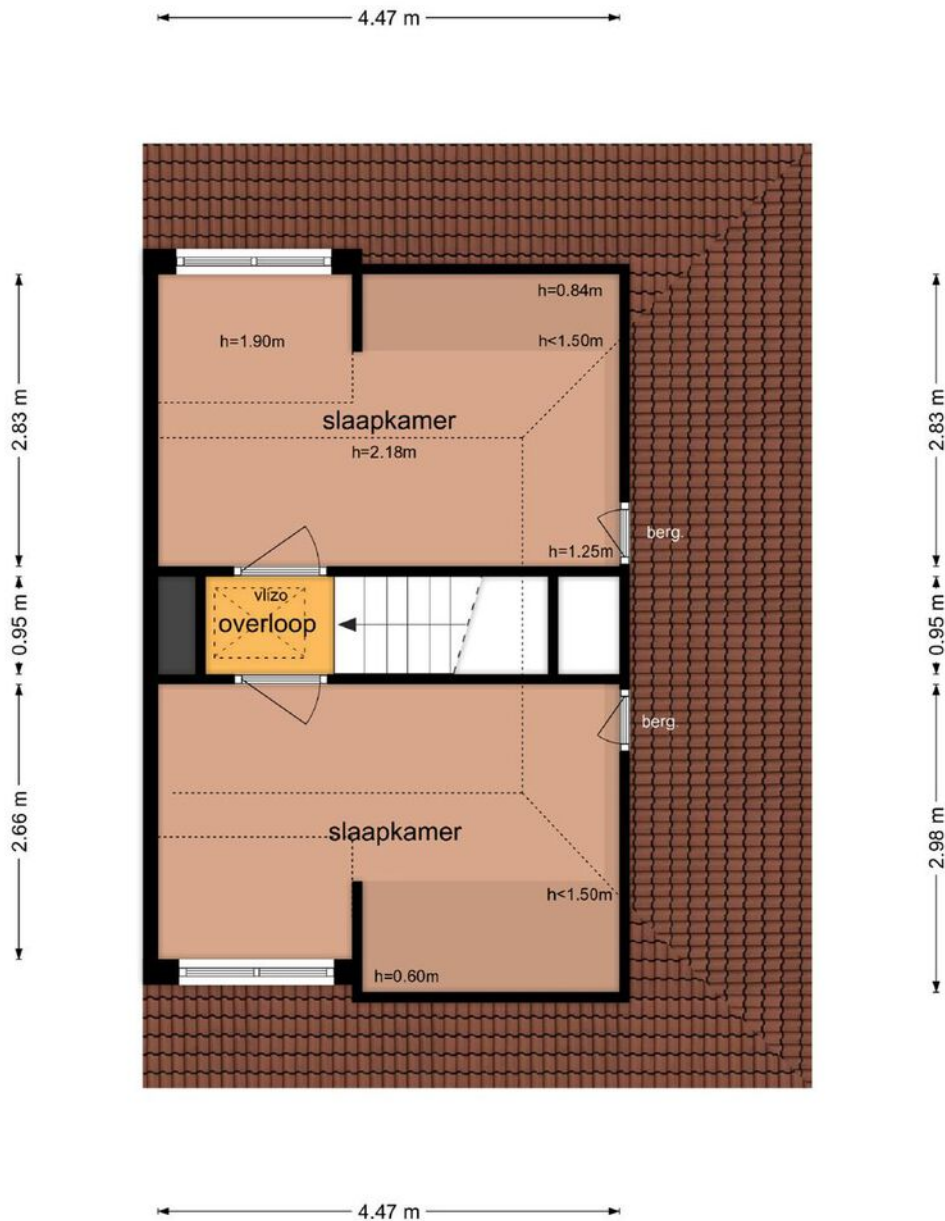
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

**Laaressingel 72 - Enschede  
Eerste Verdieping**



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

**Laarressingel 72 - Enschede  
Tweede Verdieping**

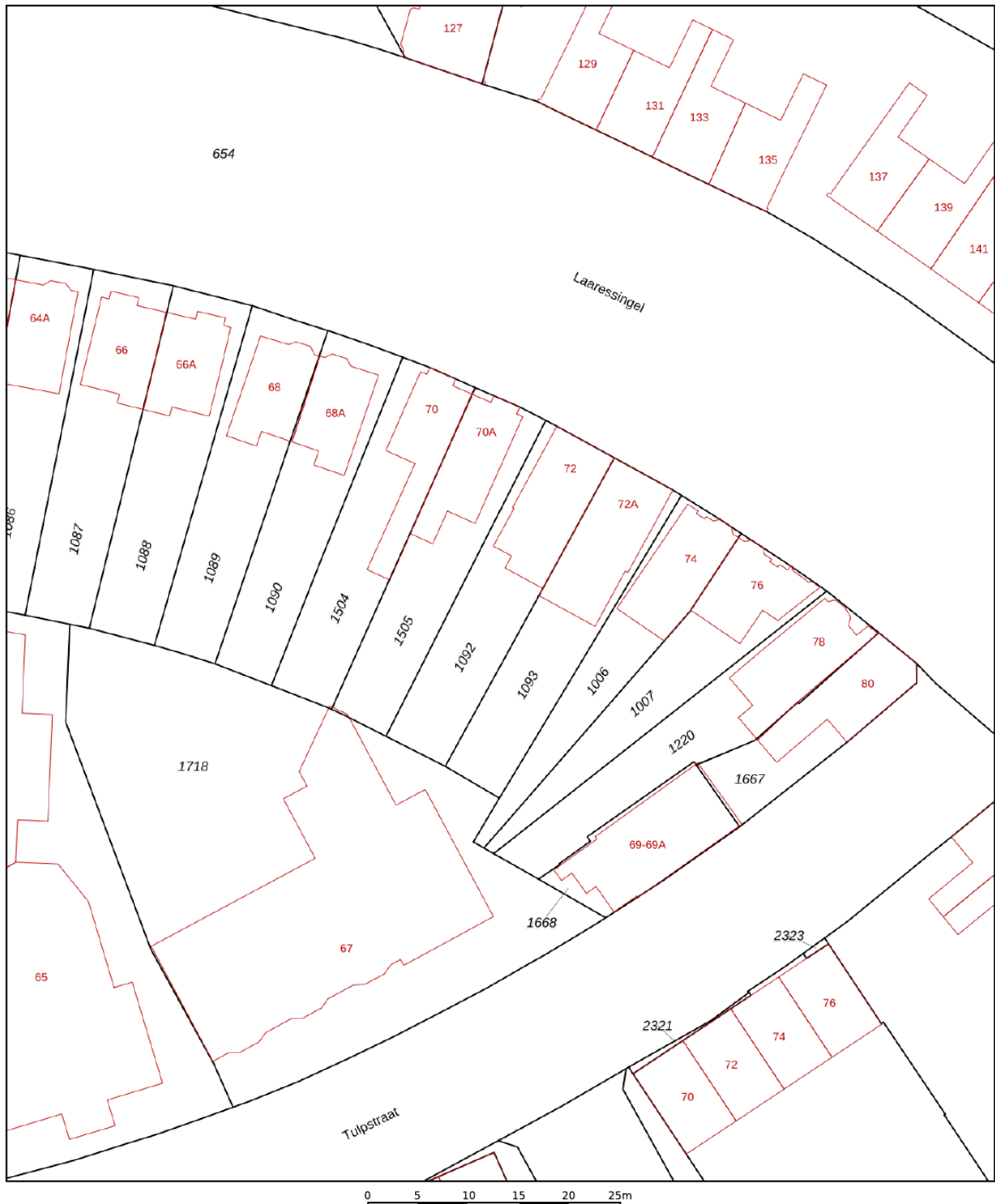


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Enschede	
	Huisnummer	Sectie M	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1092	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 december 2023  
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.

# Algemene informatie

## **Vrijblijvende aanbieding**

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Toch bestaat er de mogelijkheid dat er fouten en /of onvolledigheden in voorkomen. Zowel de verkoper als ons kantoor aanvaarden in deze gevallen geen enkele aansprakelijkheid. Alle aan u verstrekte informatie is bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en dient derhalve te worden gezien als vrijblijvende aanbieding. Een bieding die gelijk staat met de vraagprijs, doet niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Verkoper heeft te allen tijde het recht van gunning. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw) tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. De koper kan ook hieraan geen enkel recht ontleen. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid.

## **Koopovereenkomst en Waarborgsom / Bankgarantie**

Indien er via onze bemiddeling een koopovereenkomst tot stand komt tussen de verkopende en de kopende partij, zal ons kantoor zorg dragen voor het opmaken van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Er zal in de koopakte altijd een 10% waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen. Iedere aspirant-koper dient zich hieraan te conformeren. Indien er een bankgarantie wordt afgegeven dient dit te geschieden door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

## **Onderzoeksplicht en mededelingsplicht**

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning die eigenschappen zal bezitten die hij redelijkerwijs mag verwachten. Het verdient dan ook een aanbeveling een ter zake (bouwkundig) deskundige of aankoopmakelaar in te schakelen. Wanneer u interesse heeft in een woning die wij niet in onze portefeuille hebben helpt Bles & Van der Does makelaardij u uiteraard graag om deze woning zo gunstig mogelijk aan te kopen.





## Welkom bij Bles & Van der Does

De medewerkers van Bles & Van der Does zetten zich in voor heldere en deskundige dienstverlening. Wij stellen u, uw wensen en doelstellingen centraal. Deze stemmen wij samen met u af op uw persoonlijke situatie. Daarbij streven wij een hoog serviceniveau na en staat persoonlijk contact en betrokkenheid met onze relaties voorop.

Lees hieronder meer over onze dienstverlening.

### Verkoopbegeleiding

Wat uw reden ook is om een huis te verkopen, u wilt het liefst dat het verkoopproces zo soepel mogelijk verloopt en tegen de best haalbare prijs. Bles & Van der Does Makelaardij helpt u graag bij het tot stand brengen van een kwalitatief en financieel optimale transactie. Daarbij kunt u rekenen op een actieve begeleiding en persoonlijke aandacht. Bles & Van der Does Makelaardij is bovendien aangesloten bij de NVM, het keurmerk van professionaliteit en kwaliteit. En uw woning wordt uiteraard gepresenteerd op Funda.

### Aankoopbegeleiding

Bent u van plan om een nieuw huis te kopen? Als aankoopmakelaar helpen wij u graag. Bles & Van der Does Makelaardij behartigt bij een aankoop uitsluitend úw belangen! Daarmee heeft u zekerheid van begeleiding van een kundige NVM-makelaar. U ontvangt begeleiding bij alle aspecten van de aankoop. Dat begint met het inventariseren van uw woonwensen tot aan het zetten van de handtekening bij de notaris.

## Taxatie

Of u nu een woning heeft gekocht, uw hypotheek wilt oversluiten of een andere reden heeft waarvoor u een taxatierapport nodig heeft, Bles & Van der Does Makelaardij kan dit rapport voor u verzorgen. Voor het valideren van taxatierapporten zijn wij zijn aangesloten bij zowel het NWWI, TaxateursUnie en het TVI. Daardoor kan het rapport gebruikt worden voor een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie en wordt het geaccepteerd door alle Nederlandse financiële instellingen.

## Gratis waardebepaling

Om vast te stellen wat een mogelijke (verkoop)waarde van uw woning is kunt u Bles & Van der Does Makelaardij een gratis waardebepaling laten uitvoeren. Een waardebepaling is een schatting van de waarde van de woning. Kosteloos en zonder enige verplichting. Wij informeren u dan over de waarde van uw woning en adviseren u over eventuele verkoopmogelijkheden.

## Hypotheek

Wij adviseren u graag over de juiste hypotheekvorm de rentevariant, de aantrekkelijkste geldverstrekker en kijken daarbij verder dan alleen de hypotheek. Uw hypotheek wordt een onderdeel van een totaal advies; uw persoonlijk financieel plan. In dit plan stemmen wij al uw financiën nauwkeurig op elkaar af. Hierdoor ontstaat er vaak meer financiële ruimte om uw wensen te realiseren.

## Gratis verhuisbus

Een woning kopen of verkopen is één, verhuizen is twee. Het regelen van een verhuizing is altijd veel werk en kan een kostbare aangelegenheid zijn. Daarom heeft Bles & Van der Does Makelaardij voor haar klanten een extra service, namelijk de gratis verhuisbus. U kunt als opdrachtgever bij een

geslaagde aan- of verkoop gratis van onze verhuisbus gebruikmaken.

## Overige dienstverlening

Naast de makelaardij kunt u bij Bles & Van der Does ook terecht voor financiële planning, uw verzekeringen en belastingadvies. Bles & Van der Does is tevens zelfstandig adviseur van de Regiobank en aangesloten bij de landelijke organisatie "De Scheidingsplanner".

Kijk voor meer informatie over onze medewerkers, diensten en producten op [www.blesvanderdoes.nl](http://www.blesvanderdoes.nl)



# Bles & Van der Does



DEURNINGERSTRAAT 224  
7522 CL ENSCHEDE

053 800 10 10  
info@blesvanderdoes.nl  
www.blesvanderdoes.nl

