

# Euverman & Nuyts

Waar dromen thuiskomen



Enschede  
**Ypkemeulestraat 72**  
**Vraagprijs € 275.000,- K.K.**

*Waar dromen  
thuiskomen*

# KENMERKEN & SPECIFICATIES



<b>Bouwjaar:</b>	1941
<b>Soort:</b>	Eengezinswoning
<b>Kamers:</b>	4
<b>Inhoud:</b>	320 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte:</b>	90 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	132 m <sup>2</sup>
<b>Externe bergruimte:</b>	23 m <sup>2</sup>
<b>Energie label</b>	F
<b>Verwarming:</b>	C.v.-ketel
<b>Isolatie:</b>	Dakisolatie

**Euverman & Nuyts**  
Waar dromen thuis komen

# OMSCHRIJVING

Ypkemeulenstraat 72

Gelegen in een kindvriendelijke woonwijk Boswinkel ligt deze goed onderhouden tweekapper met in de achtertuin die op het zuiden gericht is een fraaie overkapping waar u tot in de late uurtjes kunt genieten.

De overkapping aan de zijkant van de woning geeft privacy, veiligheid en zorgt voor een overdekte entree.

Op de beneden verdieping is een douchegelegenheid en op de 1e verdieping is recent een nieuwe badkamer met 2e toilet gerealiseerd. Totaal heeft de woning 3 slaapkamers en het geheel is keurig onderhouden.

Indeling:

Hal, woonkamer (met houtkachel) voorzien van een mooie laminaatvloer. Via de woonkamer komt u in de half open keuken die voorzien is van een gaskookplaat, apothekerskast, vaatwasser, afzuigkap een oven en een koelkast.

Wanneer u doorloopt komt u in de bijkeuken met daarin een toilet en een douchegelegenheid.

In de bijkeuken is de CV opstelling en een toegangsdeur naar de fraaie tuin (zuid gericht).

1e verdieping:

Middels een trapopgang komt u op de overloop waar zich 2 ruime slaapkamers bevinden en separaat een 2e toilet. Op deze verdieping is een ruime 2e badkamer gerealiseerd.

2e verdieping:

Middels een vaste trap bereikbaar 3e slaapkamer voorzien van airco en veel kastruimte.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1941;
- Woonoppervlakte 90m<sup>2</sup>;
- Inhoud 320m<sup>3</sup>;
- 2 badkamers;
- Tuin op het zuiden met veel privacy;
- Kavel 132m<sup>2</sup>;
- Badkamer 1e verdieping (2024);
- Keukenapparatuur deels vervangen (vaatwasser en koelkast 3 jaar oud).

Voorwaarden:

\* Het woonhuis is ingemeten volgens de richtlijnen van het NRVT en is voorzien van een meetrapport;



# EXTRA INFORMATIE

## **Oplevering**

Aanvaarding in overleg.

## **Waarborgsom/bankgarantie**

Bij koop is een waarborgsom/bankgarantie vereist ter hoogte van 10% van de koopsom.

## **Aansprakelijkheid**

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

## **Meetcertificaat**

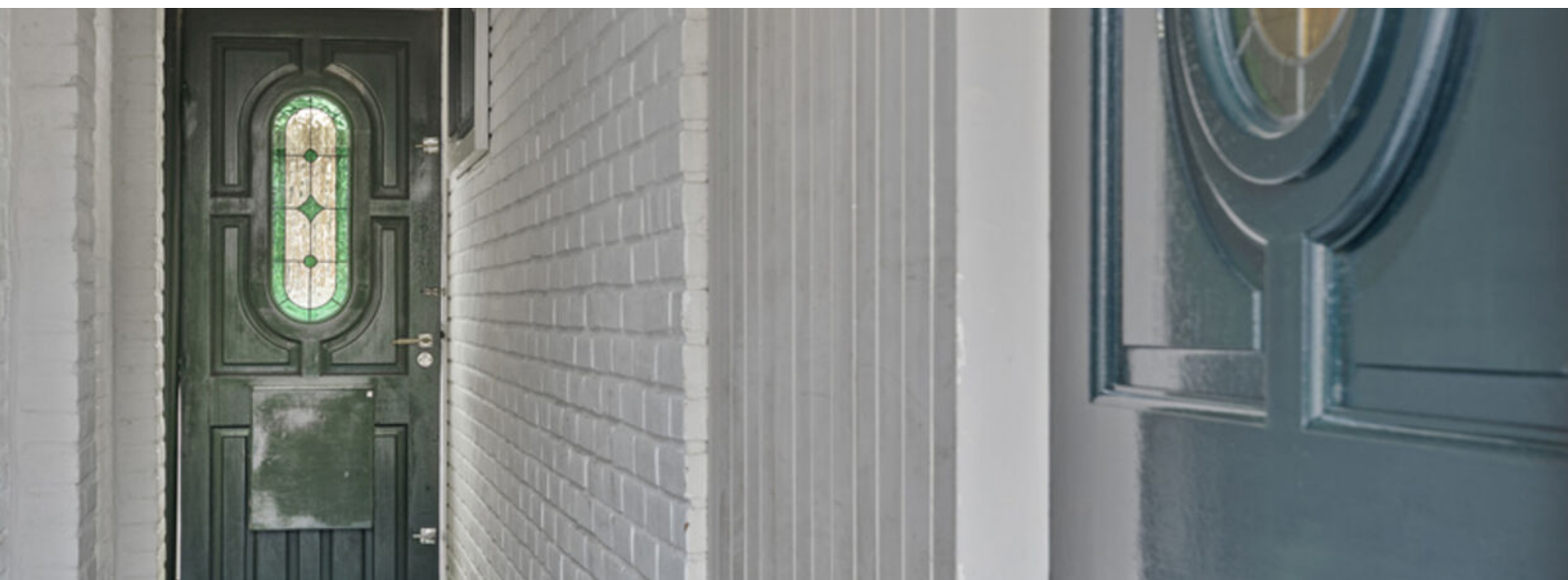
Bij deze woning is een meetcertificaat volgens de branche brede meetinstructie aanwezig voor de berekening van de vierkante meters en kubieke meters. Met dit certificaat heeft u de garantie dat de meters berekend zijn volgens de opgestelde richtlijnen van de brancheverenigingen. Er kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

## **Ouderdomsclausule**

Bij aankoop van deze woning zal de ouderdomsclausule van toepassing zijn. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe woningen.

## **Interesse in dit huis?**

Schakel direct uw eigen NVM aankoopmakelaar in. Uw NVM aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM aankoopmakelaars in Twente vindt u op Funda.























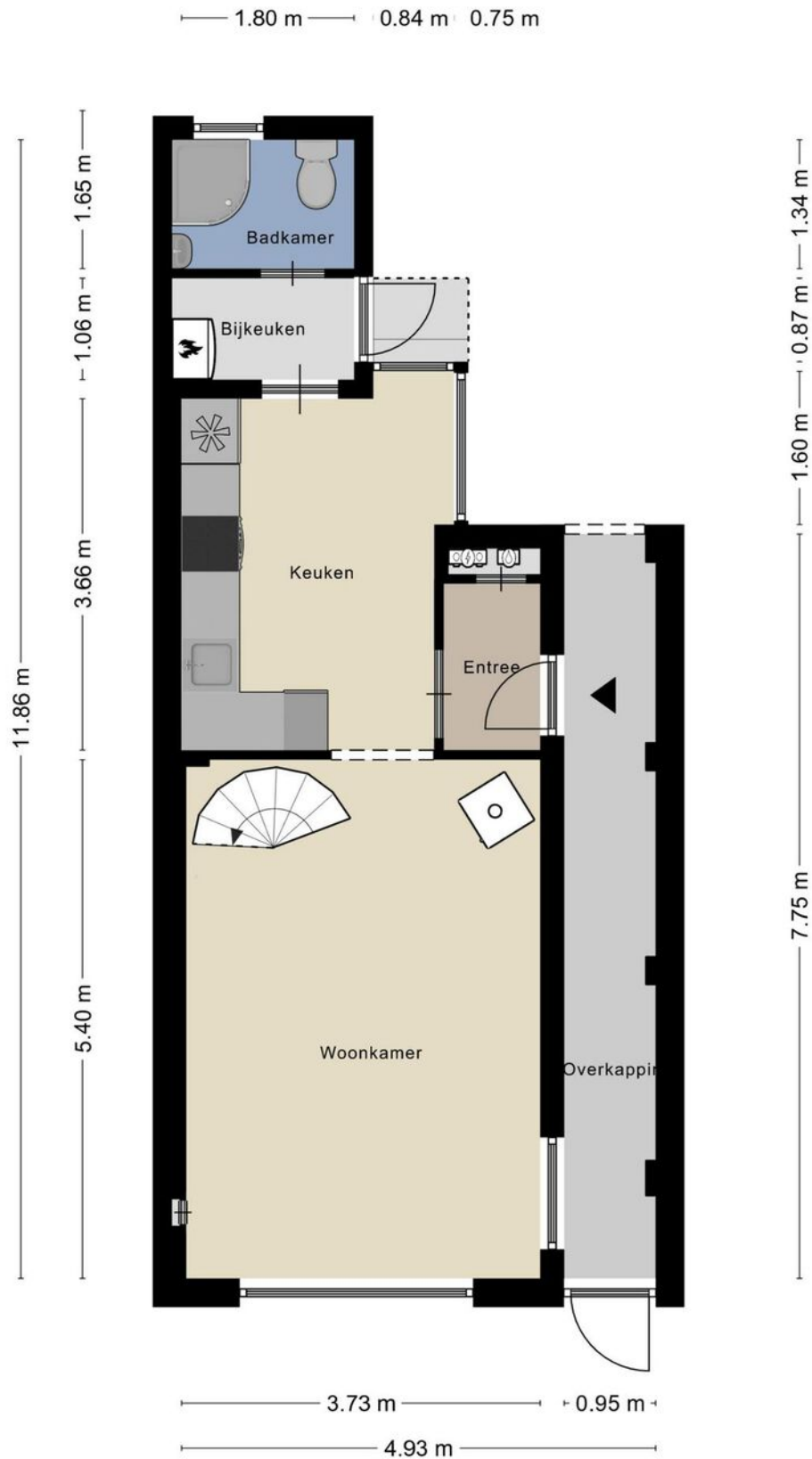




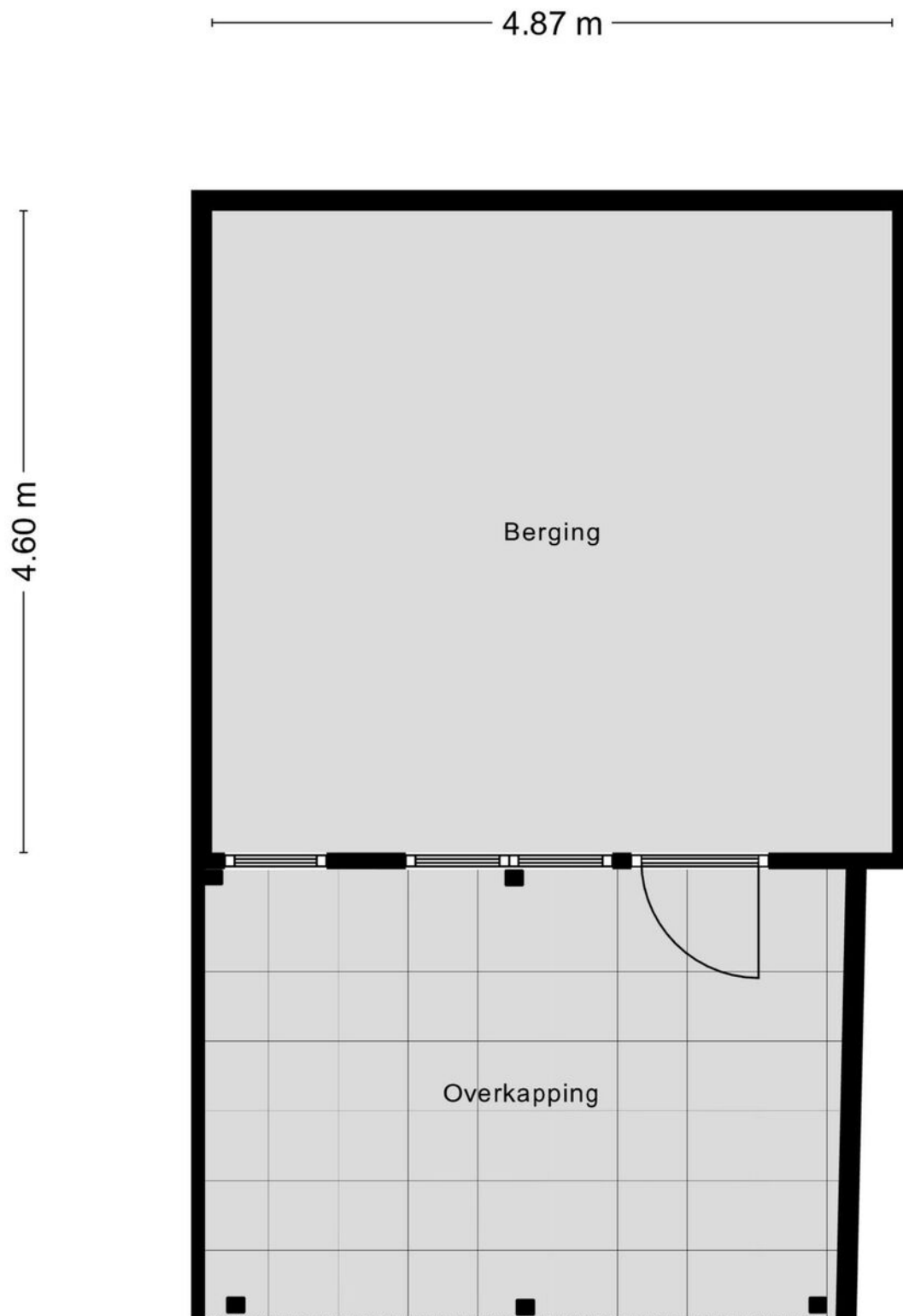




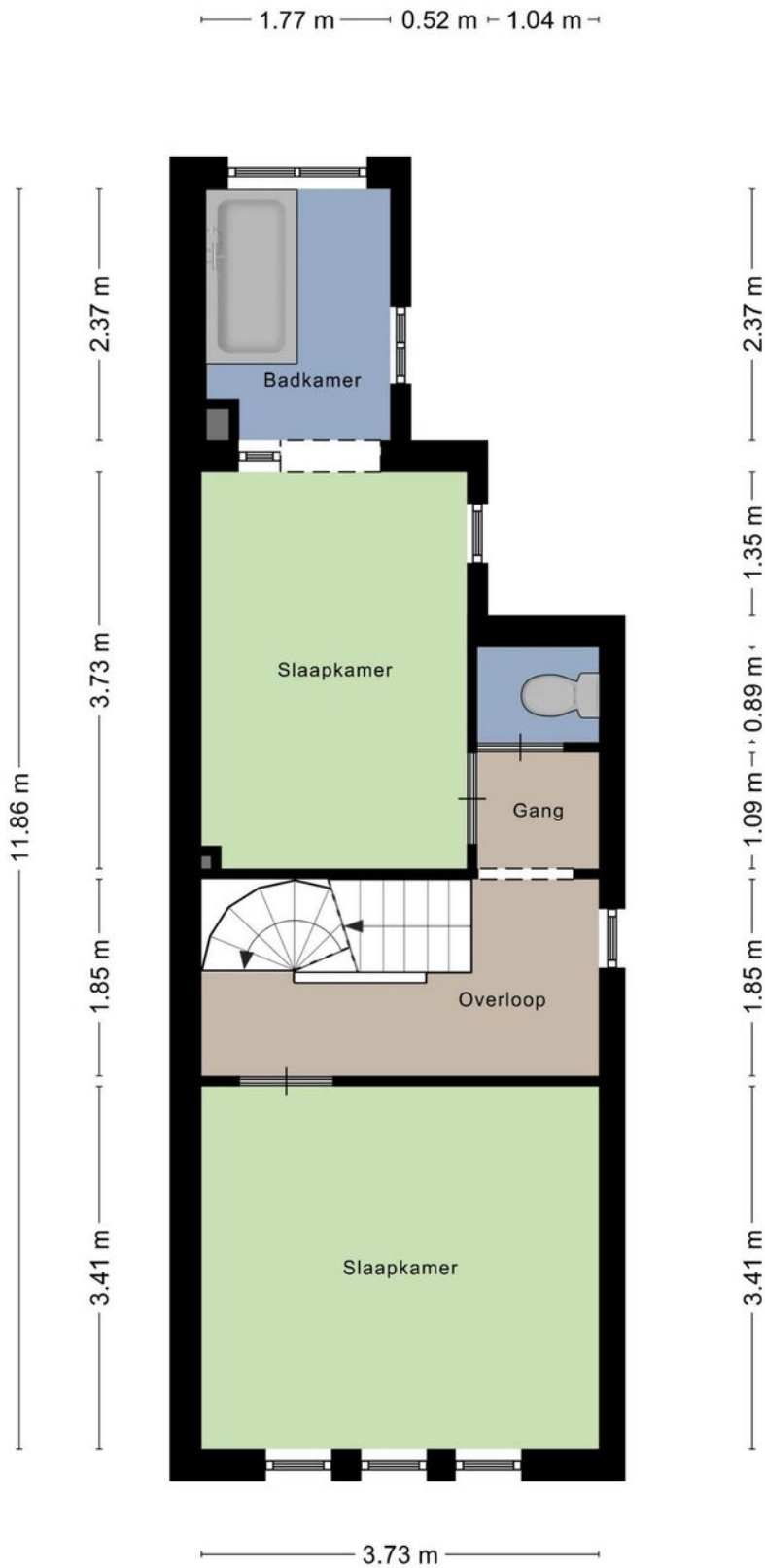
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

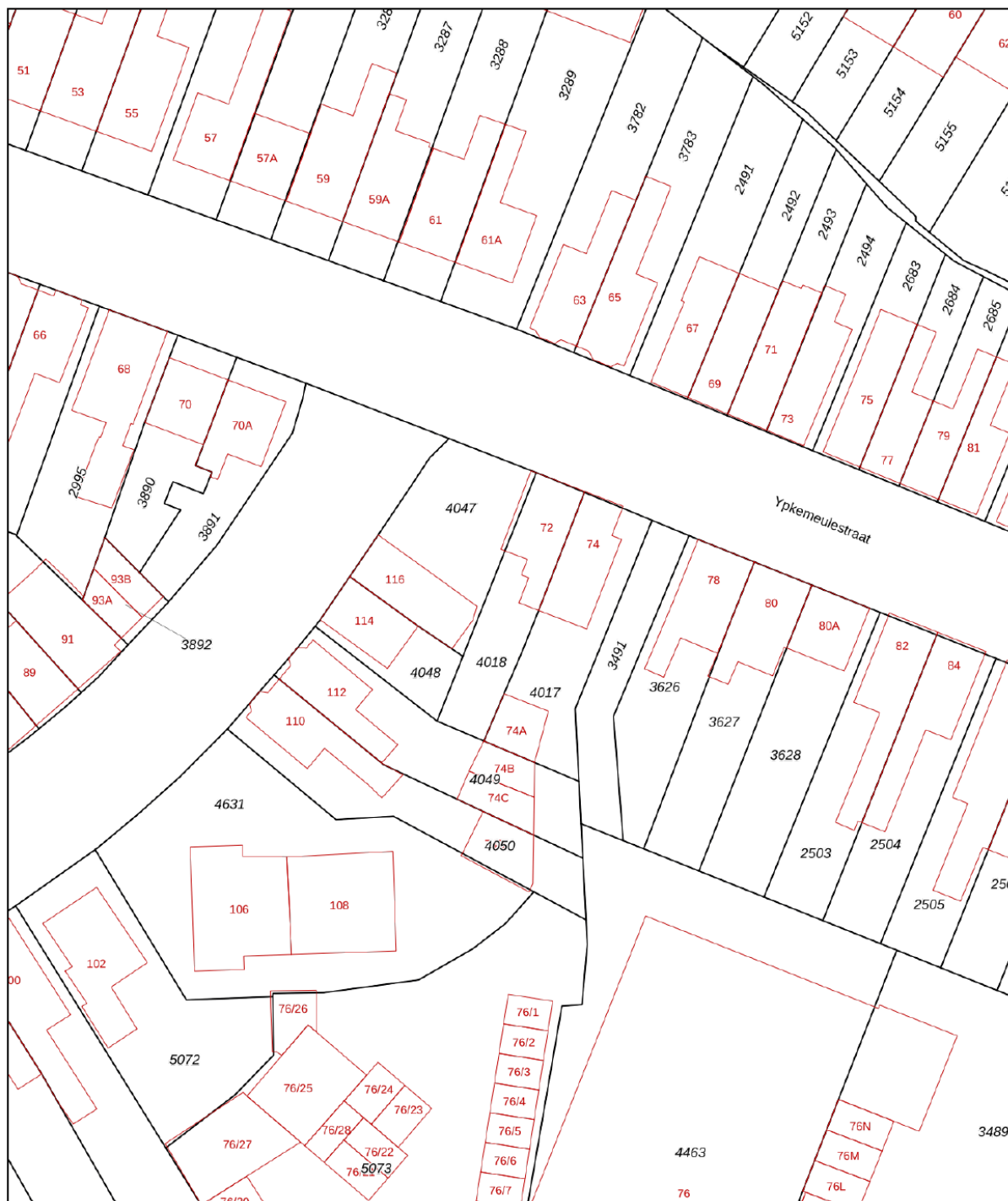


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)


# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Verk, Ens, SD



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Lonneker	
—	Huisnummer	Sectie H	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4018	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 juli 2024 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
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
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		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse potten etc		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Losse bloempotten en tuindecoratie		X	
-		X	



# Wij maken je droomwoning werkelijkheid!

Onze adviseurs zijn professionals die er alles aan doen om de beste hypotheek voor jouw woning te regelen. Vraag een eerste adviesgesprek aan en ontdek het zelf.

**HYPOTHEEK**  **VISIE**

*Je woont toch om te leven!*

Deldenerstraat 6-14 Hengelo, 074 278 0833 / Haaksbergerstraat 354 Enschede, 053 430 7706  
Grotestraat 144 Borne, 074 206 3011 / Lansinkstraat 54 Haaksbergen, 053 207 01 06

# HUIS KOPEN?

## **Wij zijn jouw aankoopsspecialist**

- Een professioneel advies van onze makelaars;
- Al jaren een gevestigde naam in de markt;
- Een unieke combinatie van kennis en betrokkenheid;
- Onze makelaars zijn dagelijks actief in Twente en de Achterhoek.

## JOUW GARANTIE

**Wij leveren  
kwaliteit, ontzorgen  
en behartigen alleen  
jouw belangen!**



## INTERESSE?



**Borne**

Grotestraat 144

Tel: (074) 266 23 00

[borne@euvermannuyts.nl](mailto:borne@euvermannuyts.nl)

**Enschede**

Hengelosestraat 28

Tel: (053) 488 59 95

[enschede@euvermannuyts.nl](mailto:enschede@euvermannuyts.nl)

**Haaksbergen**

Spoorstraat 77

Tel: (053) 572 44 66

[haaksbergen@euvermannuyts.nl](mailto:haaksbergen@euvermannuyts.nl)

**Hengelo**

Bornsestraat 5

Tel: (074) 291 24 21

[hengelo@euvermannuyts.nl](mailto:hengelo@euvermannuyts.nl)

**Hof van Twente (Goor)**

Grotestraat 19

Tel: (0547) 27 25 47

[hofvantwente@euvermannuyts.nl](mailto:hofvantwente@euvermannuyts.nl)