



**Snelder Zijlstra**  
Makelaars

Thuis in Twente



# Eemstraat 3

Hengelo | € 775.000 k.k.



# Eemstraat 3

---

## INTRODUCTIE EN WOONOMGEVING

Voor verkoop is beschikbaar Eemstraat 3 Hengelo. Met recht een "parel" die maar zelden voor verkoop beschikbaar komt. Een indrukwekkend woonoppervlak van maar liefst 242 m<sup>2</sup>, de unieke ligging grenzend aan "Waterpark 't Genseler" en de royale vertrekken zijn enkele eigenschappen die dit vrijstaande woonhuis de middelmaat doen ontstijgen. De woning, traditioneel en onder architectuur gebouwd in 1992, heeft een fraaie verschijningsvorm. De gemêleerde rode metselsteen, de dubbele kap met wolfseinden, roedeverdeling in de ramen en trasraam net rollagen in de gevel geven een hoogwaardige en authentieke uitstraling. Door het recente bouwjaar, isolatie van vloer, gevels, dak en toepassing van 12 zonnepanelen (2022) is dit woonhuis, met energielabel B, prima toegerust voor de gasloze toekomst.

Eemstraat 3 is door de huidige bewoner met zorg bewoond en onderhouden. Oorspronkelijk beschikte het woonhuis over een aangebouwde garage (in spouw en geïsoleerd) met plat dak. Door toevoeging van de 2e kap in 1995 is op de verdieping een zee aan extra ruimte ontstaan met studeer/werkkamer, imposante hoofdslaapkamer (met balkon) en extra zolderberging (bereikbaar via een vlizotrap). Vooral de bijzondere ligging springt bij nadere bestudering in het oog. De royale en besloten achtertuin, gericht op het zuiden, grenst aan Waterpark 't Genseler. Rust, zon en privacy zijn dus gewaarborgd!. Waterpark 't Genseler nodigt dagelijks uit voor een fijne avondwandeling, waarna het heerlijk uitrusten is in de rustiek houten terrasoverkapping (33 m<sup>2</sup>).

De gewilde woonwijk 't Genseler, gelegen aan de rand van Hengelo, kent overwegend vrijstaande woningen op royale percelen. De goede bereikbaarheid van zowel het centrum als uitvalswegen (Haaksbergerstraat / toerit A-35/A-1) en veel openbaar groen maken het tot een fijne woonomgeving. Ook de kern van Delden is via het Twentekanaal in 20 fiets minuten te bereiken net als Landgoed Twickel.

De fotoreportage, plattegronden en virtual tour zijn zeer geschikt voor een eerste kennismaking. Om echt een indruk te krijgen van de prettige leefruimtes en de bijzondere locatie nodigen wij u graag uit voor een uitgebreide bezichtiging. Onze makelaar vertelt u graag en met enthousiasme meer.

## DE INDELING

Entree, hal met plavuizen vloer, garderobe, wandcloset met fonteintje, meterkast en trapopgang. De lichte woonkamer van ca. 45 m<sup>2</sup>, met erker aan de voorzijde, beschikt over ramen met roedeverdeling rondom, schuifpui naar terras en tuin, haard en parketvloer. De open woonkeuken (met vloerverwarming) is voorzien van nette inbouwkeuken (2017), inbouwapparatuur en handige bijkeuken met opstelplaats wasmachine/droger. Een tussenportaal met provisiekelder leidt naar de inpandige garage. De garage is uitgevoerd met kruipruimte, metselwerk in spouw en geïsoleerd zodat aan deze ruimte ook een andere functie kan worden gegeven. Denk aan een kantoor-aan-huis, hobbykamer, praktijk of speelkamer voor de kinderen.



# Eemstraat 3

---

## Verdieping:

Overloop, 5 kamers (waarvan 4 slaapkamers). De hoofdslaapkamer met dakvenster bevindt zich boven de garage en beschikt over een aluminium schuifpui naar het balkon. Indien gewenst kan hier een 2e badkamer worden gerealiseerd. De moderne badkamer uit 2012 is voorzien van ligbad, inloopdouche, twee wastafelmeubels en 2e toilet en vloerverwarming.

## Zolders:

Eemstraat 3 beschikt over veel bergruimte nu er sprake is van 2 zolders. Eén bereikbaar via een vaste trap, de andere via een vlizotrap. De hoofdzolder met vaste trap is voorzien van dakvensters en hier kunnen desgewenst extra vertrekken worden gerealiseerd.

## DE BIJZONDERHEDEN:

- bouwjaar 1992 / perceel 540 m<sup>2</sup> / inhoudsindicatie 1.022 m<sup>3</sup>;
- het totale gebruiksoppervlak bedraagt ca. 275 m<sup>2</sup>, waarvan 242 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak wonen;
- de veranda heeft een afmeting van 6.92 x 4.83 m<sup>1</sup> en daarop bevinden zich de 12 zonnepanelen;
- achtergevel voorzien van uitvalschermer;
- garage uitgevoerd in geïsoleerde spouw, met kruipruimte, vloerisolatie en dubbel glas;
- energielabel B;
- verwarming via HR Combiketel (eigendom) / houthaard in de woonkamer;
- 12 zonnepanelen, geplaatst in 2022 (12 x 370 Wattpiek);
- luxe paneeldeuren op de begane grond en verdieping;
- 2 zolderbergingen (1x vaste trap / 1 x vlizotrap);
- verzorgde, zonnige en privacy-biedende tuin met achterom (beide zijden van de woning), terrassen, gazons en borders;
- begane grond en verdieping voorzien van houten vloeren;

AANVAARDING: in overleg tussen koper en verkoper.

## DE KOOPOVEREENKOMST:

- koper en verkoper zijn pas gebonden indien beiden de koopovereenkomst hebben getekend;
- in de koopovereenkomst wordt de verplichting tot het stellen van een 10% waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen;

## JOUW EIGEN AANKOOPMAKELAAR. NIET VERPLICHT, WEL VERSTANDIG!

Wij behartigen de belangen van de verkoper. Interesse in deze woning? Schakel direct je eigen NVM-aankoopmakelaar in. Jouw NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Twente vind je op [NVM.nl](https://www.nvm.nl) en [Funda.nl](https://www.funda.nl).

# Kenmerken

---

## Bouw

Soort woonhuis	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1992

## Oppervlakten en inhoud

Wonen	242 m <sup>2</sup>
Overig in pandige ruimte	35 m <sup>2</sup>
Gebouwbonden buitenruimte	11 m <sup>2</sup>
Perceel	540 m <sup>2</sup>
Inhoud	1022 m <sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers	7
Aantal woonlagen	3

## Energie

Energielabel	B
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Cv-ketel	HR COMBI Remeha Calenta 2012















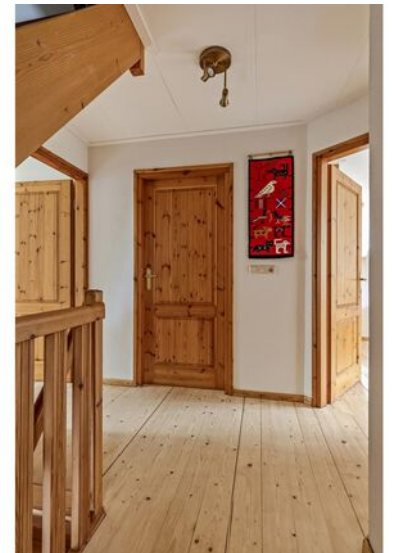








































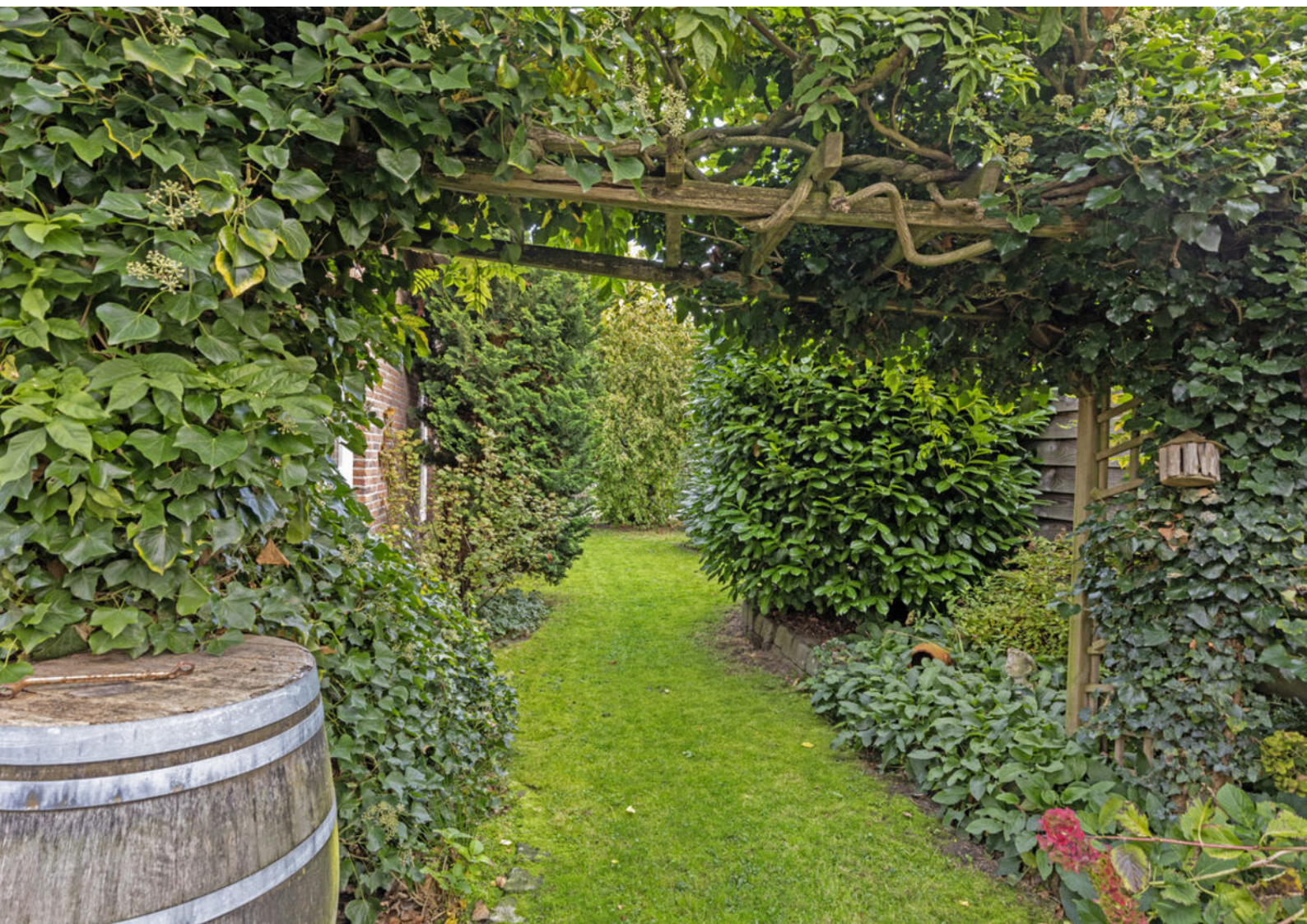






















# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel		X	
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Wasmachinekast in bijkeuken	X		
- Blauwe kast in keuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<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/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Meubels onder overkapping	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		



# Plattegronden



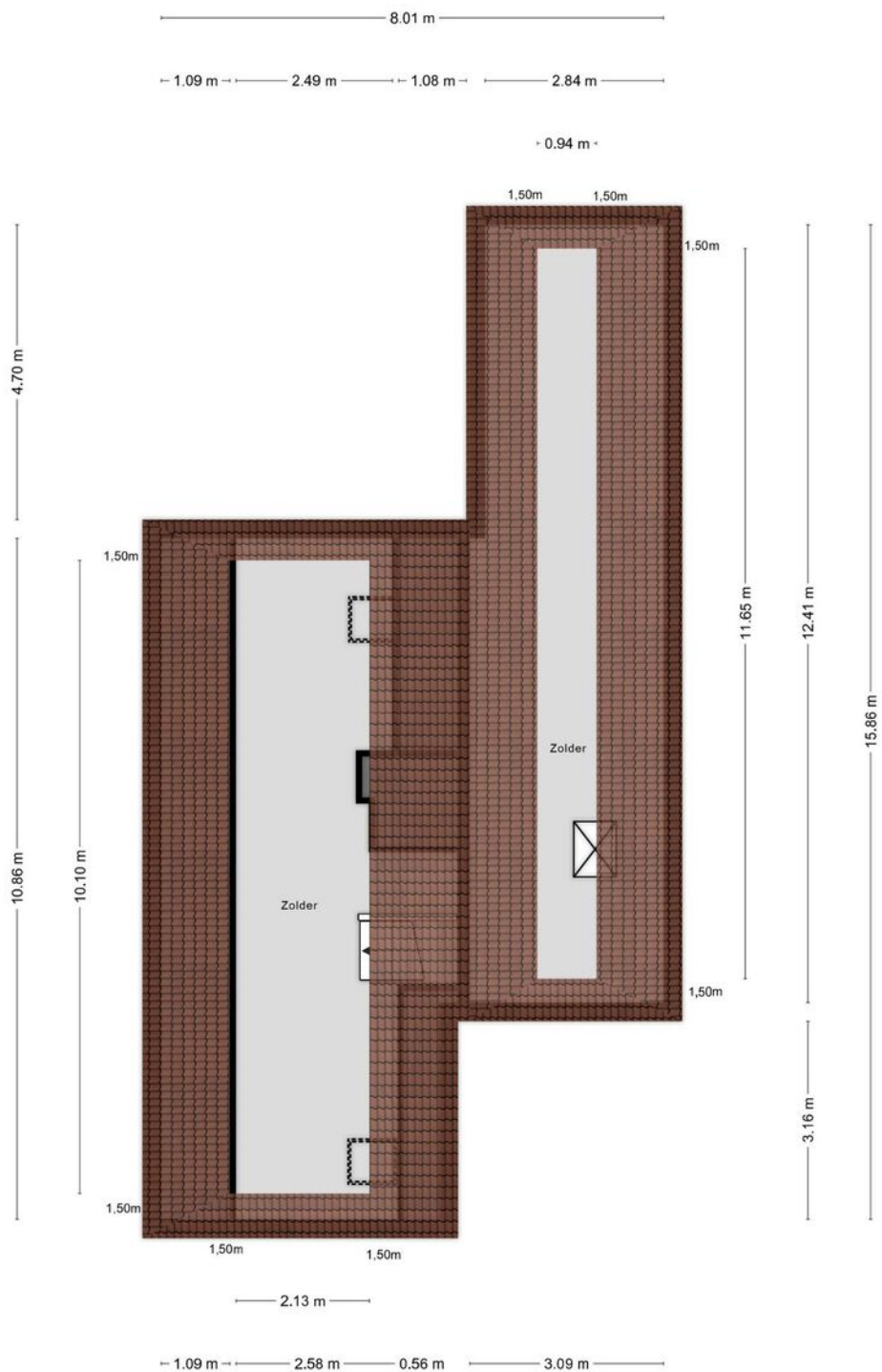


# Plattegronden





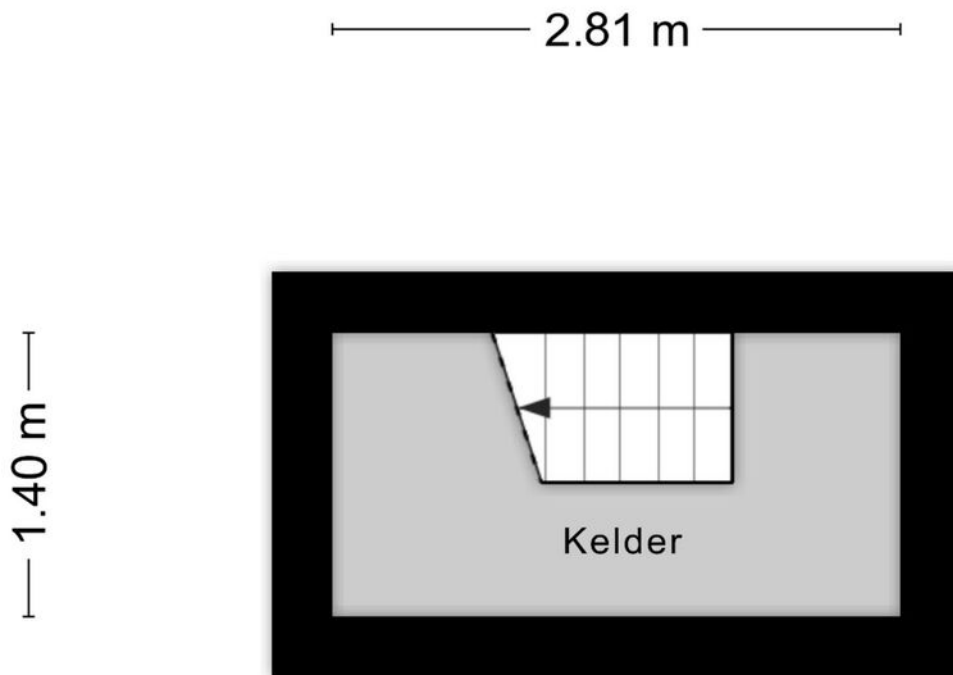
# Plattegronden





# Plattegronden

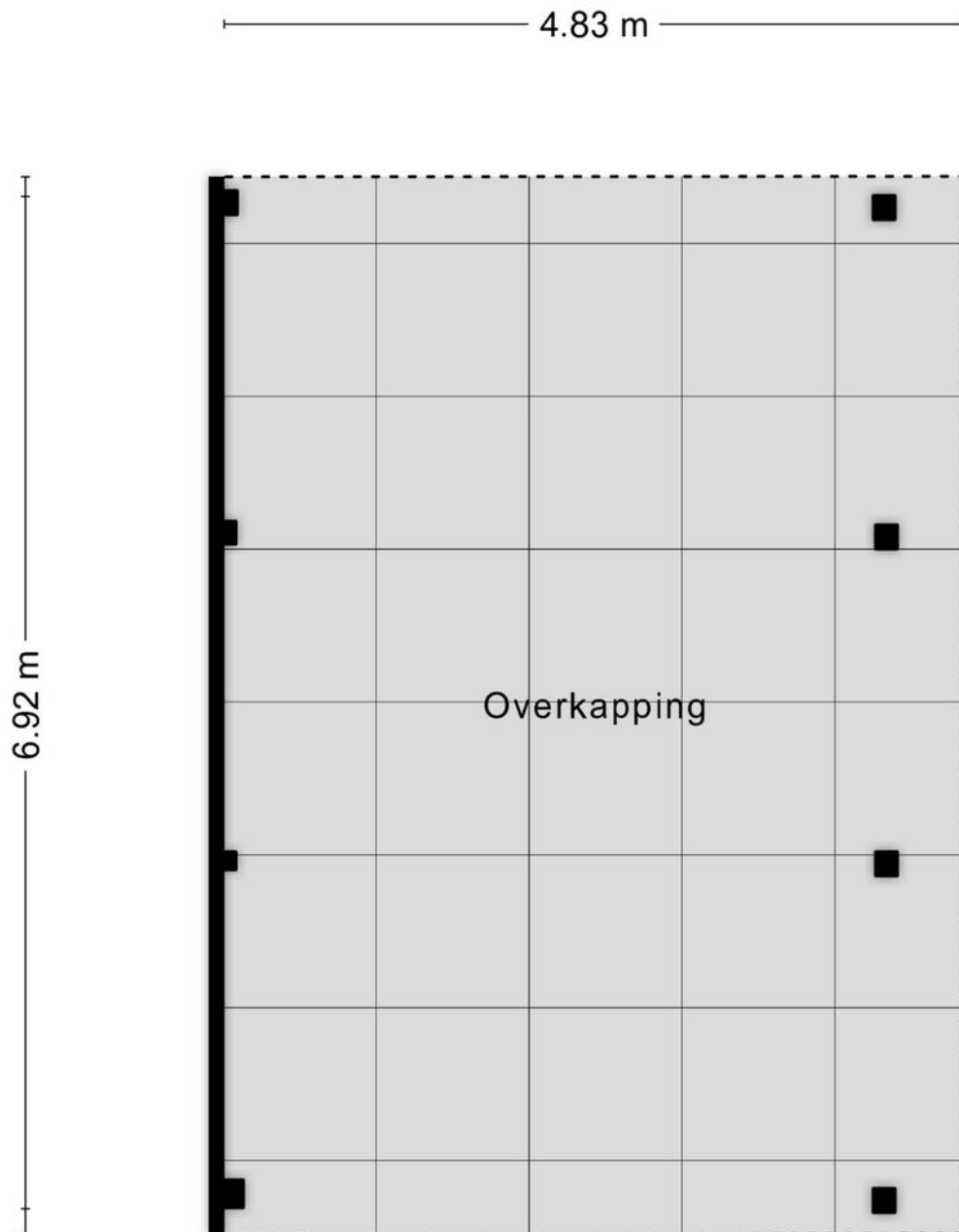
---



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



# Plattegronden





# Kadastrale gegevens

## Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is te raadplegen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) of ter inzage bij de gemeente.

## Adres

Eemstraat 3

## Gemeente

Hengelo Overijssel

## Perceeloppervlakte

540 m<sup>2</sup>


## Postcode, plaats

7555 WN, Hengelo

## Sectie / perceel

I / 2784



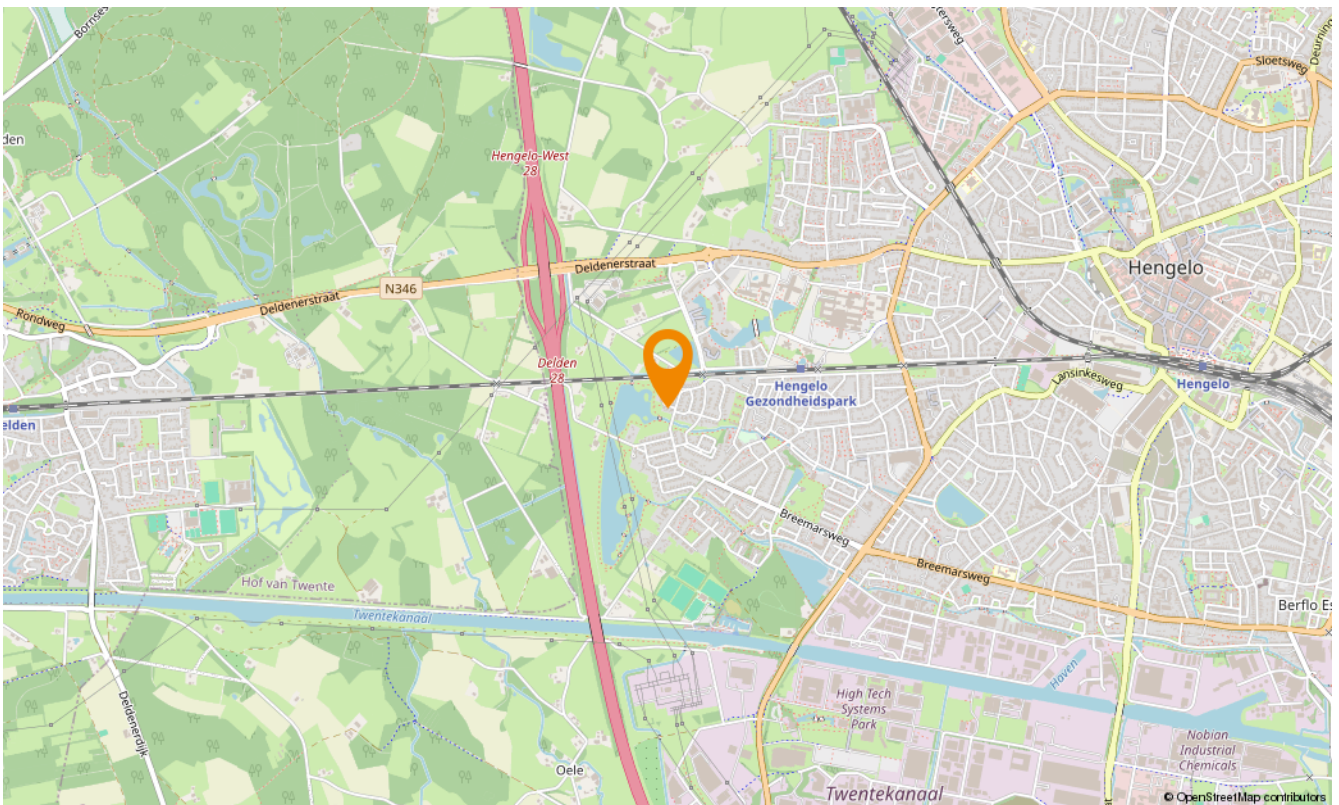
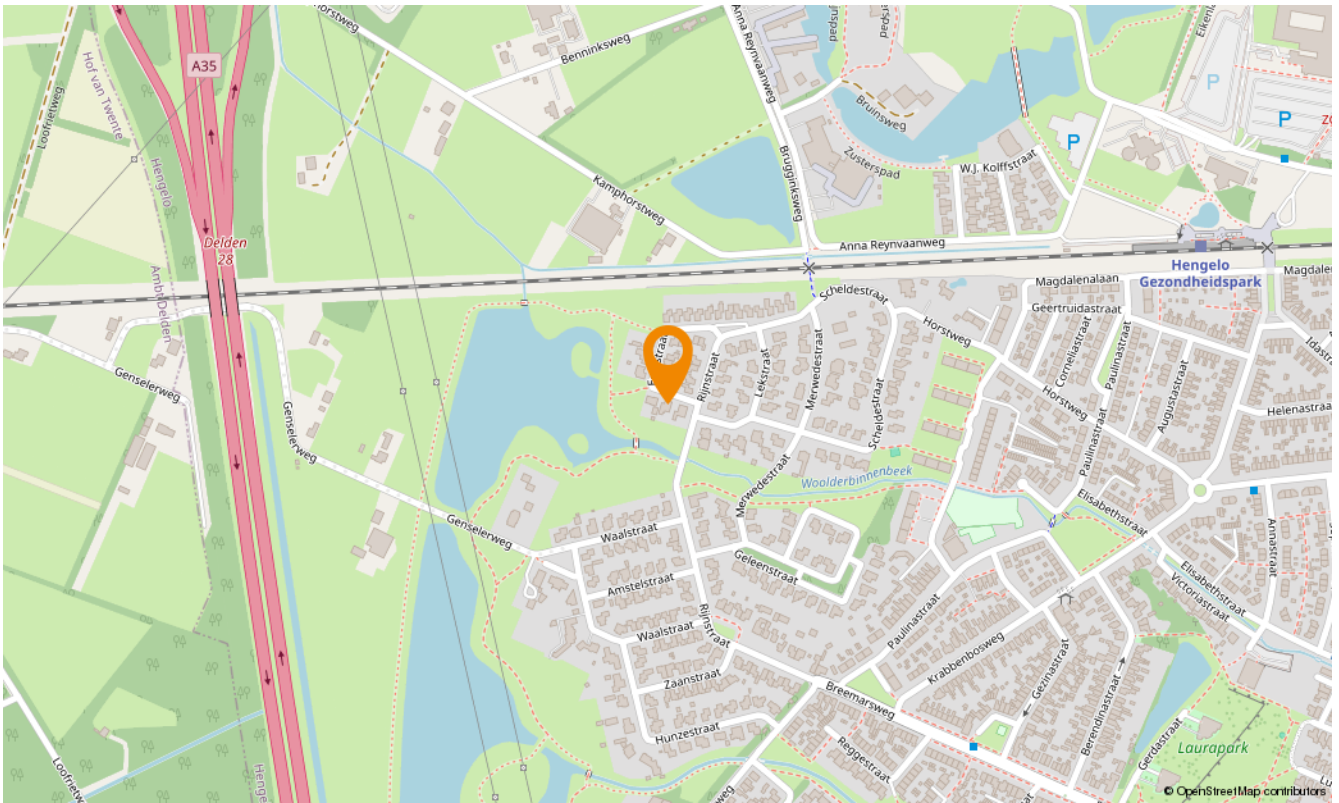
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hengelo Overijssel	
—	Huisnummer	Sectie I	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2784	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 november 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.



# Locatie in Hengelo







# Aanvullende diensten

---

## Wat is uw huis waard?

Wilt u uw huis verkopen? Dan is dit hét moment. De lage hypotheekrente en de blijvend aantrekkelijke woningmarkt in Twente zorgen voor een ideaal moment om uw huis in de verkoop te zetten. En bovendien kan uw huis zomaar meer waard zijn dan u denkt. Laat u goed voorlichten en begin met een vrijblijvende waardebeoordeling. U weet dan snel wat uw woning waard is en wij vertellen u meteen over onze persoonlijke aanpak. Onze makelaars komen graag naar u toe om u te ontmoeten!

## Zoekopdracht

Precies in beeld wat je zoekt maar jouw droomwoning nog niet gevonden? Laat dan een gratis zoekopdracht bij ons achter. Als ingeschreven zoeker wordt u als eerste, vaak zelfs al enkele dagen voordat het aanbod op Funda komt, geïnformeerd over huizen die bij uw woonwensen passen!



# Onafhankelijk hypotheekadvies

---

Hoe ziet uw financiële situatie eruit? Kunt u de hypotheeklasten dragen, zodat u ook in uw droomhuis comfortabel kunt blijven leven? Het is verstandig om - nog voordat u huizen gaat bezichtigen - met een financieel adviseur om tafel te gaan. Zo voorkomt u eventuele teleurstellingen wanneer u uw droomhuis op het oog heeft. Onze onafhankelijke hypotheekadviseur vertelt u alles over uw financiële mogelijkheden.

Of het nu gaat om een nieuwe hypotheek, een oversluiting, een overbrugging of een verbouwing, zelfs voor een Duitse (verhuur)hypotheek kunnen zij de mogelijkheden met u doornemen.

Snelder Zijlstra Hypotheken werkt volgens een vast stappenplan:

- Vrijblijvend oriënterend gesprek en kennismaking
- Advies op maat op basis van uw wensen en mogelijkheden
- Aanvraag hypotheekofferte
- Afwikkeling hypotheekdossier

Uiteraard zullen zij u van tussentijds rente advies voorzien, verzorgen zij de nazorg en blijven zij gedurende de looptijd van de hypotheek uw aanspreekpunt. Dit alles voor een voordelig all-in tarief zodat u op voorhand weet waar u aan toe bent, wel zo prettig!







## Over ons

---

Wilt u uw huis verkopen? Of bent u op zoek naar uw nieuwe droomhuis? Maak dan kennis met Snelder Zijlstra Makelaars, het sterkste makelaarskantoor in Twente. Bij ons krijgt u te maken met makelaars die oprecht oog hebben voor uw persoonlijke situatie.

### Volg ons op social

 @snelderzijlstra

 @snelderzijlstra

 @snelderzijlstramakelaars



Bornsestraat 1-101, Hengelo  
hengelo@snelderzijlstra.nl  
snelderzijlstra.nl | 074 291 58 40



**Snelder Zijlstra**  
Makelaars