



**Snelder Zijlstra**  
Makelaars

Thuis in Twente



# Louisestraat 22

Hengelo | € 398.500 k.k.



# Louisestraat 22

---

Ben je op zoek naar een sfeervolle jaren '30 woning van alle (moderne) gemakken voorzien?! Dan is dit het huis dat je zoekt! Fraai uitgebouwd in 2006, 4 slaapkamers, heerlijke woonkeuken, 7 zonnepanelen uit 2023, energielabel B, royale overkapping met tuinberging en sfeervolle karakteristieke details. Deze charmante centraal gelegen TWEE ONDER EEN KAP WONING heeft het allemaal!

## Indeling

### Begane grond:

Entree, hal met garderobe mogelijkheid en meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping, zwevend toilet, provisiekelder met toegang onder de trap, woonkamer met en-suite deuren naar de woonkeuken en toegangsdeur naar de bijkeuken. Via zowel de bijkeuken als de openslaande tuindeuren is de achtertuin te bereiken.

In de royale en nette woonkeuken wordt heerlijk geleefd, dit is het hart van het huis en biedt volop ruimte. Deze is voorzien van een moderne keuken uitgevoerd met: spoelgelegenheid, koelkast, vaatwasser en combimagnetron. Daarnaast is er een ruim kookeiland met een 5-pits gaskookplaat, oven en een vlakschermafzuiging. Er is hier volop ruimte voor een heerlijk grote eettafel om met familie en vrienden eindeloos aan te tafelen. Deze ruimte krijgt fijn extra licht door de gerealiseerde dakkoepel.

De en-suite deuren scheiden de woonkeuken van de woonkamer die aan de voorzijde gelegen is. Deze is royaal opgezet met erker aan de voorzijde en een separate werk/hobbyplek. Wat opvalt is dat zowel in de woonkamer als in de woonkeuken geen radiatoren zichtbaar zijn. Dat hoeft ook niet want hier is vloerverwarming aanwezig, comfort! Als finishing touch is er ook nog een sfeervolle gashaard in de woonkamer, heerlijk warm en knus.

In de bijkeuken zijn de aansluitingen te vinden voor de gewenste witgoedapparaten en tevens de opstelplaats voor de cv-ketel.

### Eerste verdieping:

Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping, linnenkast, badkamer en drie slaapkamers. De slaapkamers hebben een oppervlakte van respectievelijk ca 12 m<sup>2</sup>, ca 11 m<sup>2</sup> en ca 8 m<sup>2</sup>, waarvan allen voorzien van vaste inbouwkast.

De badkamer is tot het plafond betegeld en uitgevoerd met een inloopdouche met regenkop, wastafel met meubel, zwevend toilet en designradiator.

# Louisestraat 22

---

## Tweede verdieping:

Bereikbaar via de vaste trap, 4e (!) slaapkamer aanwezig. Deze is nu in gebruik als ouderslaapkamer en biedt voldoende ruimte voor een royaal 2-persoonsbed. Licht treedt hier binnen via de Velux dakramen. Er is daarnaast voldoende ruimte om zaken uit het zicht te plaatsen achter de knieschotten.

## Tuin en garage/berging:

De achtertuin biedt volop privacy en is speels aangelegd in een combinatie van bestrating, borders, kunst gazon en beplanting. Daarnaast is er nog een hele fraaie overkapping met tuinschuur en wellness waar je heerlijk kunt ontspannen gerealiseerd. Een plek waar de zomer vroeg start, volop bergruimte aanwezig is en het tot laat in het seizoen genieten is. Heerlijk z'n plek, wie wil dat nou niet?! Laat die lange zomeravonden met vrienden maar komen!

## Bijzonderheden:

- Uitgebouwd aan de achterzijde;
- Fijne leef/woonkeuken;
- Royale woonkamer;
- Woonkamer en woonkeuken voorzien van vloerverwarming;
- 7 zonnepanelen uit 2023;
- 4 slaapkamers;
- In 3 van de 4 slaapkamers is momenteel airco aanwezig, welke zowel koelt als verwarmd;
- Achterom via zijkant aanwezig;
- jaren '30 woning met talloze sfeervolle elementen;
- Remeha Quinta cv-ketel uit 2006;

Bouwjaar: 1930

Woonoppervlakte: ca 132 m<sup>2</sup>

Inhoud: ca 492 m<sup>3</sup>

Kaveloppervlakte: ca 231 m<sup>2</sup>

Energie label: B

# Louisestraat 22

---

Bijzonderheden koopovereenkomst:

- Koper en verkoper zijn pas gebonden indien beiden de koopovereenkomst hebben getekend.
- Voor woningen die ouder dan 35 jaar zijn zal een ouderdomsclausule worden opgenomen.
- Voor woningen welke zijn gebouwd voor 1990 kan een asbestclausule worden opgenomen.
- In de koopovereenkomst wordt de verplichting tot het stellen van een 10% waarborgsom/ bankgarantie opgenomen.

Aanvaarding: in overleg

"Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM- aankoop makelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Twente vindt u op [nvm.nl](http://nvm.nl)"

Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze - na goedkeuring door de opdrachtgever - op basis van specifieke gegevens verzorgen.

# Kenmerken

---

## Bouw

Soort woonhuis	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1930

## Oppervlakten en inhoud

Wonen	132 m <sup>2</sup>
Overig in pandige ruimte	7 m <sup>2</sup>
Gebouwbonden buitenruimte	2 m <sup>2</sup>
Perceel	231 m <sup>2</sup>
Inhoud	492 m <sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers	5
Aantal woonlagen	4

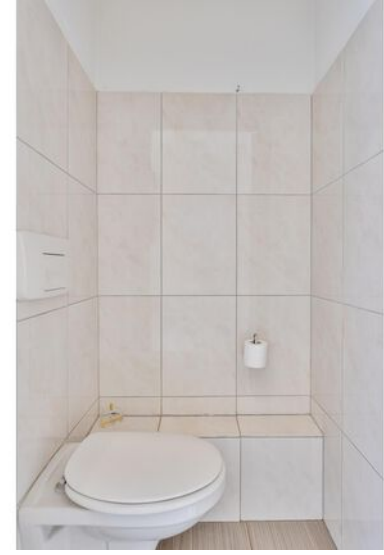
## Energie

Energielabel	B
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Cv-ketel	Remeha Quinta 2006



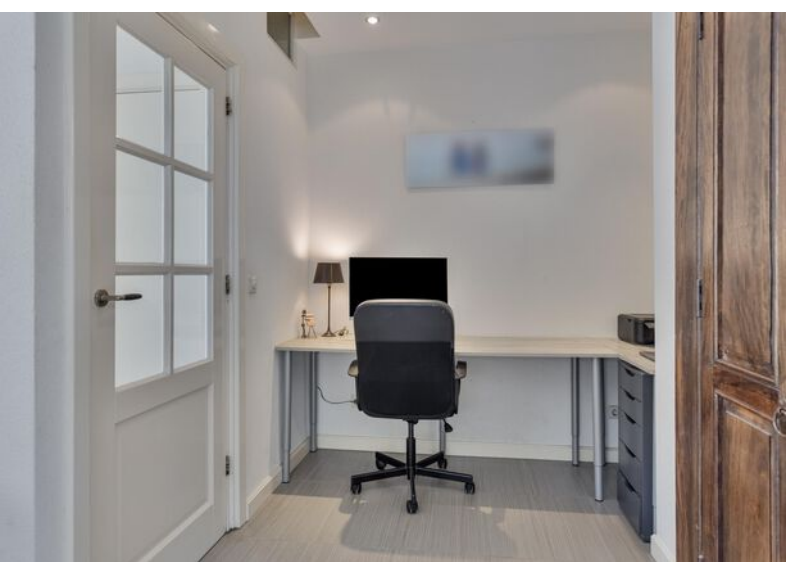




















































# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast	X		
- Kelderplanken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- Verduistering zolder	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	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		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	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			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Voorzetten (zijraam)	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Jacuzzi			X

# Plattegronden





# Kadastrale gegevens

## Bestemmingsplan

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

## Adres

Louisestraat 22

## Gemeente

Hengelo Overijssel

## Perceeloppervlakte

231 m<sup>2</sup>

## Postcode, plaats

7555 TG, Hengelo


## Sectie / perceel

I / 1979

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

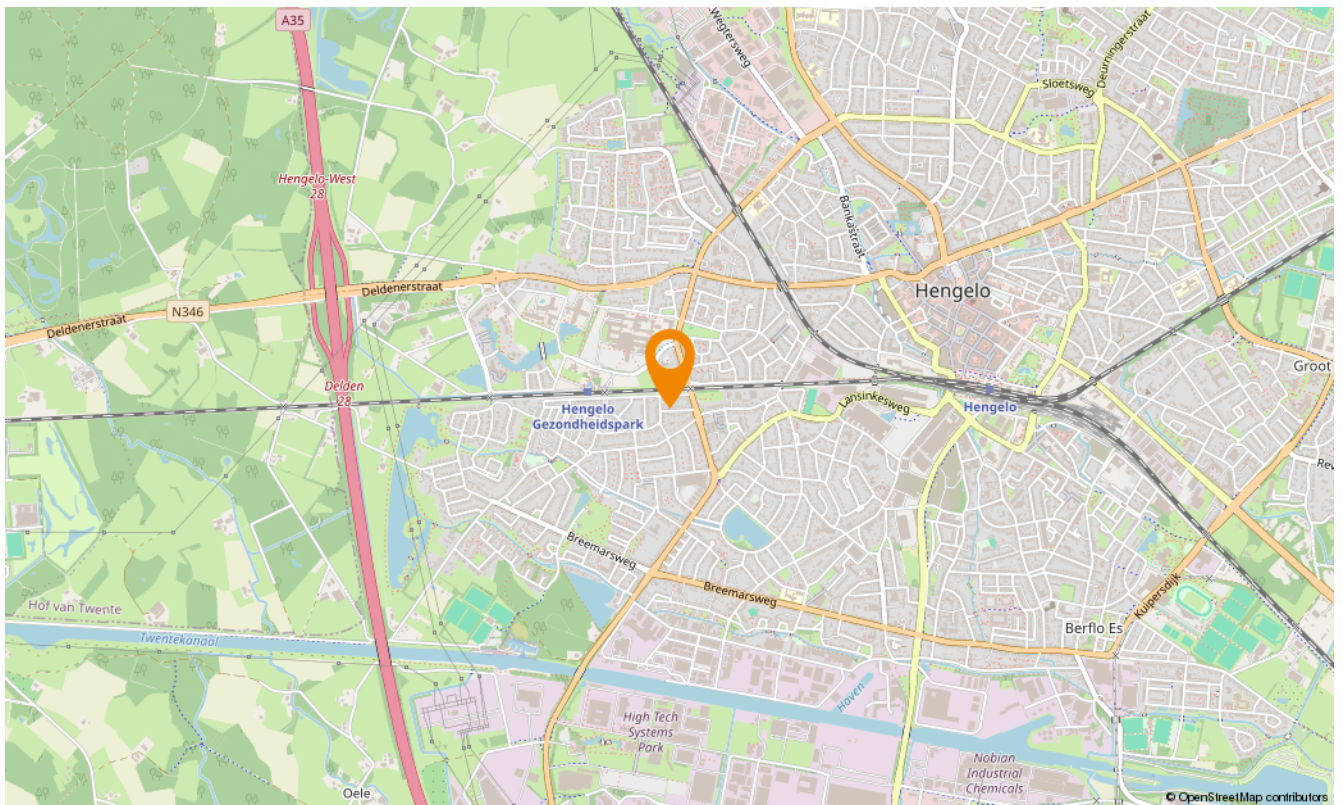
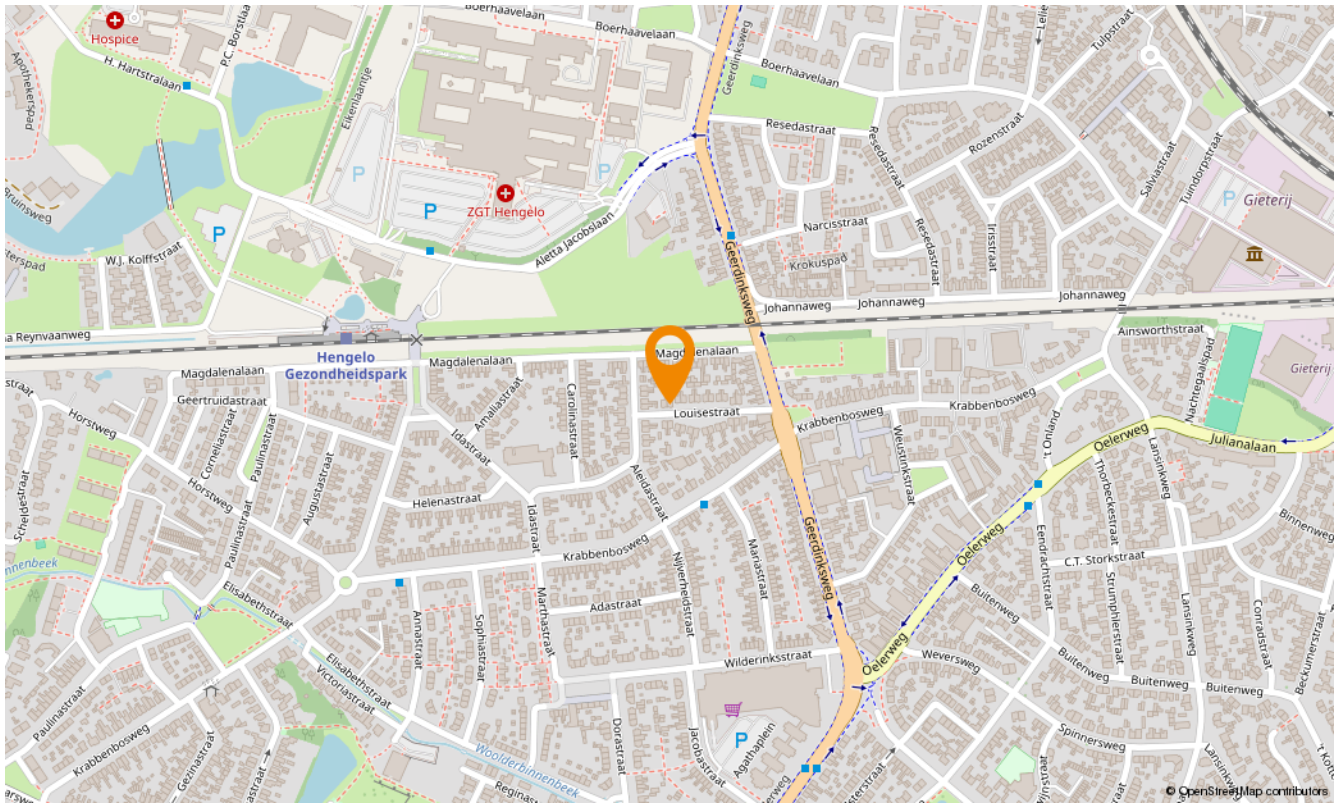


<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Hengelo Overijssel	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie I	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1979	
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 mei 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.

# 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