



**Snelder Zijlstra**  
Makelaars

Thuis in Twente



# Tuinfluiterstraat 13

Hengelo | € 595.000 k.k.



# Tuinfluitersstraat 13

---

## INTRODUCTIE EN WOONOMGEVING

Soms komt er een woning voorbij waarvan je hart sneller gaat kloppen. De Tuinfluitersstraat 13.....dat is er zo één. Met enthousiasme brengen wij deze meer dan complete 2-onder-1-kap-woning onder jouw aandacht. In vele opzichten ontstaat dit woonhuis de middelmaat. Een voor dit woningtype indrukwekkend woonoppervlak van 190 m<sup>2</sup>, de 5(!) slaapkamers en de 2e woonkamer op de begane grond zijn enkele extra's die dit woonhuis uiterst geschikt maken voor grote (samengestelde?) gezinnen, mensen die thuis werken of zij die met regelmaat logees ontvangen.

De woning, gerealiseerd in 2006, ademt ruimte. Niet alleen de hoge plafonds en hoge deuropeningen dragen daaraan bij, maar vooral de riante uitbouw aan de achterzijde, voorzien van lichtstraat. Door deze uitbouw is een living ontstaan waar ruimte is voor een extra eethoek en meerdere zithoeken. Via de schuifpuien lopen de woonruimtes en de privacy-biedende tuin fraai in elkaar over. De uitstekende isolatie, toepassing van HR++ glas en de 28 zonnepanelen zorgen voor modern hedendaags wooncomfort en geringe energielasten. Vanzelfsprekend kent de woning een energielabel A en is daardoor toegerust voor de gasloze toekomst.

Aan de Tuinfluitersstraat komen zelden woningen voor verkoop beschikbaar en dat zegt veel over de kwaliteit van de woonomgeving. Het op zichzelf staande, autoluwe, maar goed bereikbare "buurtje" met alleen bestemmingsverkeer biedt veel openbaar groen. Het centrum van Hengelo bevindt zich op loopafstand, net als wijksupermarkten (Beethovelaan en Driene) en (basis)scholen.

Het overdekte terras in de achtertuin is op zichzelf al het bezichtigen waard. Door de schuifbare glaspanelen biedt dit extra woonvertrek het hele jaar ruimte voor ontspanning. Deze luxe veranda met berging is voorzien van haard, tv-aansluiting, heaters en zelfs een douche. De ideale plek om in de ochtendzon te genieten van je eerste kop koffie.

Je krijgt door middel van de uitgebreide fotoreportage, de plattegronden en de video slechts een eerste indruk. Voor de echte woonbeleving maak je een afspraak voor een uitgebreide bezichtiging. Onze opdrachtgever heeft u van harte welkom en de makelaar kan er met passie nog veel mee over vertellen.

## DE INDELING

Entree, met luifel, hal, met plavuizen vloer, toilet, garderobe en trapopgang. De luxe woonkeuken met erker aan de voorzijde met schiereiland, natuurstenen werkbladen en inbouwapparatuur. Via de keuken is de inpandige berging te bereiken. De uitgebouwde woonkamer met lichtstraat, parketvloer, haard, airconditioning en schuifpui naar het terras biedt via een stalen deur toegang tot het extra woonvertrek op de begane grond. Ook deze ruimte is voorzien van schuifpui en ideaal voor gebruik als kantoor, study, afzonderlijke tv-kamer of speelkamer voor de kinderen.

# Tuinfluitersstraat 13

---

## Verdieping:

Royale overloop, 3 ruime slaapkamer en licht betegelde badkamer met ligbad, 2e toilet, inloopdouche en dubbele wastafel. De verdieping is voorzien van pv-vloeren. Ook de zolder is voorzien van airconditioning.

## Zolder:

De zolder is bereikbaar via een vaste trap. De voorzolder biedt plaats aan de wasmachines, cv-ketel en mechanische ventilatie. Op de zolder zijn 2 extra slaapkamers gerealiseerd, voorzien van dakvensters en pvc-vloer. Een van de slaapkamers is voorzien van inloopkast. Achter knieschotten bevindt zich de bergruimte.

## DE BIJZONDERHEDEN:

- bouwjaar 2006 / perceel 285 m<sup>2</sup> / inhoud ca. 670 m<sup>3</sup> / woonoppervlak ca. 190 m<sup>2</sup>;
- voorzien van gevel-, vloer-, en dakisolatie / geheel voorzien van dubbel glas (HR++);
- 28 zonnepanelen (2013/2023), eigendom, goed voor ca. 7.600 kwh vermogen;
- Het geregistreerde energielabel is A. Door extra pv-panelen en vervangen HR ketel thans vermoedelijk A+ of A++;
- verwarming vindt plaats via CV (HR Combiketel (eigendom / bj. 2020 van het merk Intergas));
- groepenkast met 3-fase krachtaansluiting ten behoeve van laadpaal (met load-balancing);
- woning voorzien van 3 x split-unit airconditioning (woonkamer, study, zolder);
- zolder voorzien van dakvensters en knieschotten, 2 extra slaapkamer (waarvan 1 met walk-in-closet);
- trappen voorzien van pvc afwerking;
- de keuken is voorzien van de volgende inbouwapparatuur (Siemens Studioline): oven, combi-oven, vaatwasser, afzuigkap, 5-pits gaskookplaat en koelkast/vriezer.

AANVAARDING: in overleg tussen verkoper en koper.

## 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/bankgarantie opgenomen;

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

Wij behartigen de belangen van de verkoper. Interesse in dit fantastische huis? Schakel direct jouw 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  
Type woning  
Bouwjaar

eengezinswoning  
geschakelde 2-onder-1-kapwoning  
2006

## Oppervlakten en inhoud

Wonen  
Overig in pandige ruimte  
Gebouwbonden buitenruimte  
Perceel  
Inhoud

190 m<sup>2</sup>  
-  
30 m<sup>2</sup>  
285 m<sup>2</sup>  
670 m<sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers  
Aantal woonlagen

7  
3

## Energie

Energielabel  
Isolatie

A  
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas,  
volledig geïsoleerd

Verwarming  
Warm water  
Cv-ketel

c.v.-ketel  
c.v.-ketel  
HR Combiketel



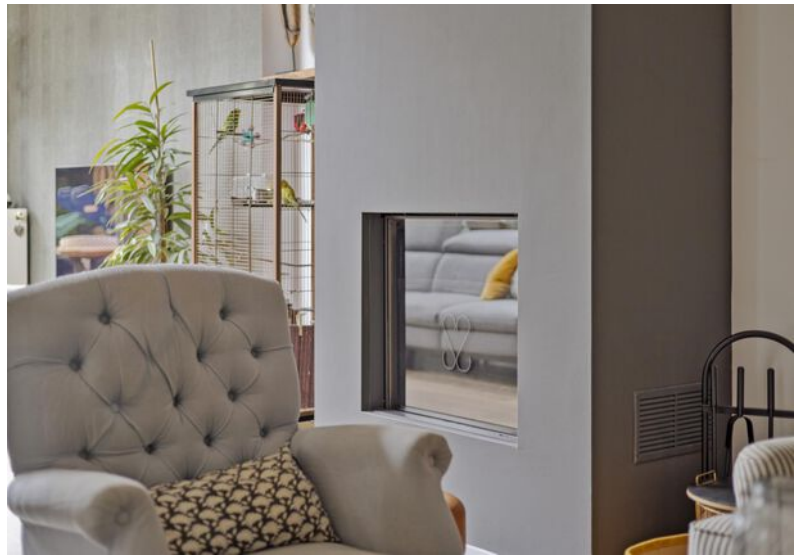




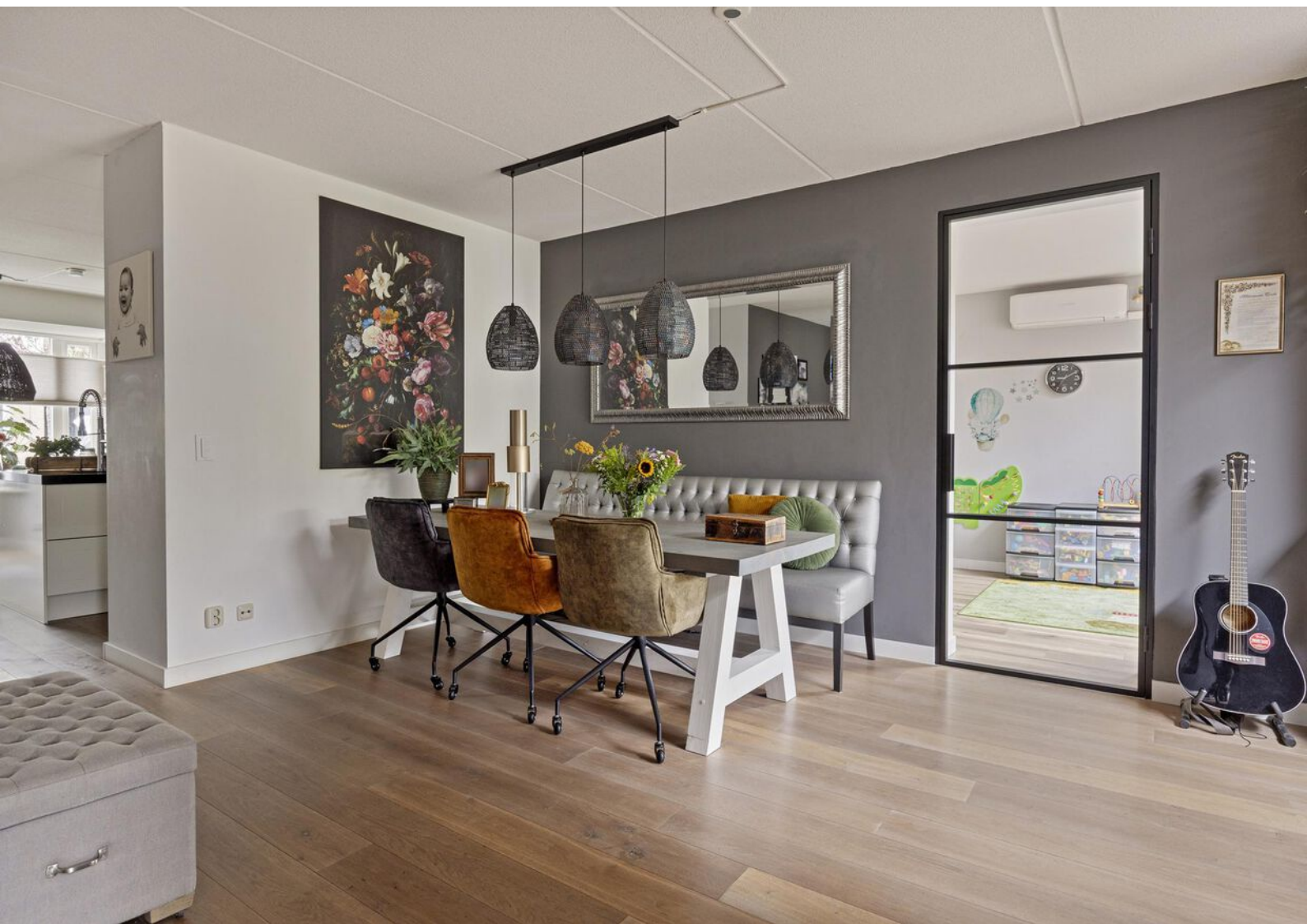




























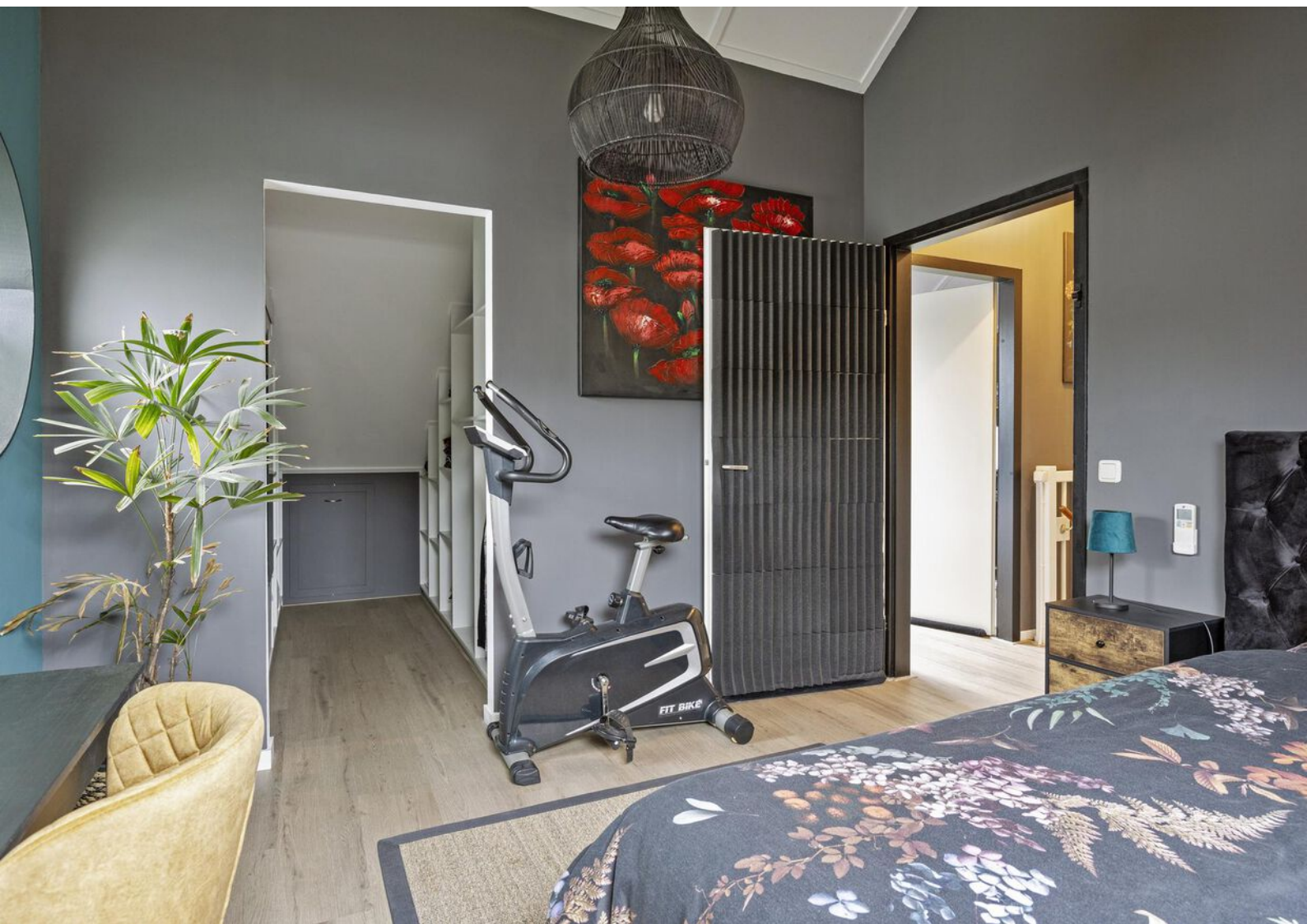
































1

Vrijblijvend oriënterend gesprek en kennismaking

3

Aanvraag hypotheekofferte

2

Advies op maat op basis van uw wensen en mogelijkheden

4

Afwikkeling hypotheekdossier

Tussentijds renteadvies, nazorg en blijvend aanspreekpunt!



**Snelder Zijlstra**  
Hypotheeken

074 291 44 41



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- Kasten			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	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		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool			X
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		X	
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			



# Lijst van zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		



# Plattegronden





# Plattegronden



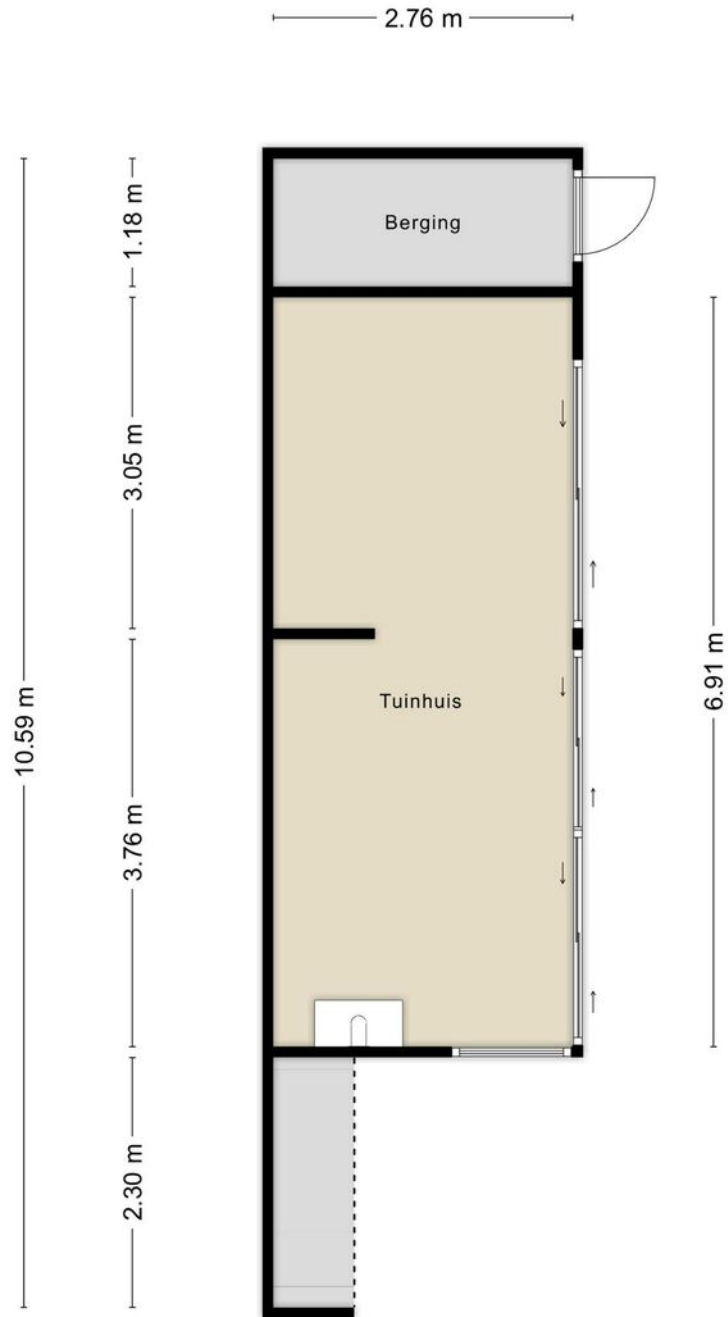


# Plattegronden





# Plattegronden





# Kadastrale gegevens

## Bestemmingsplan

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

## Adres

Tuinfluitersstraat 13

## Gemeente

Hengelo Overijssel

## Perceeloppervlakte

285 m<sup>2</sup>

## Postcode, plaats

7557 BZ, Hengelo

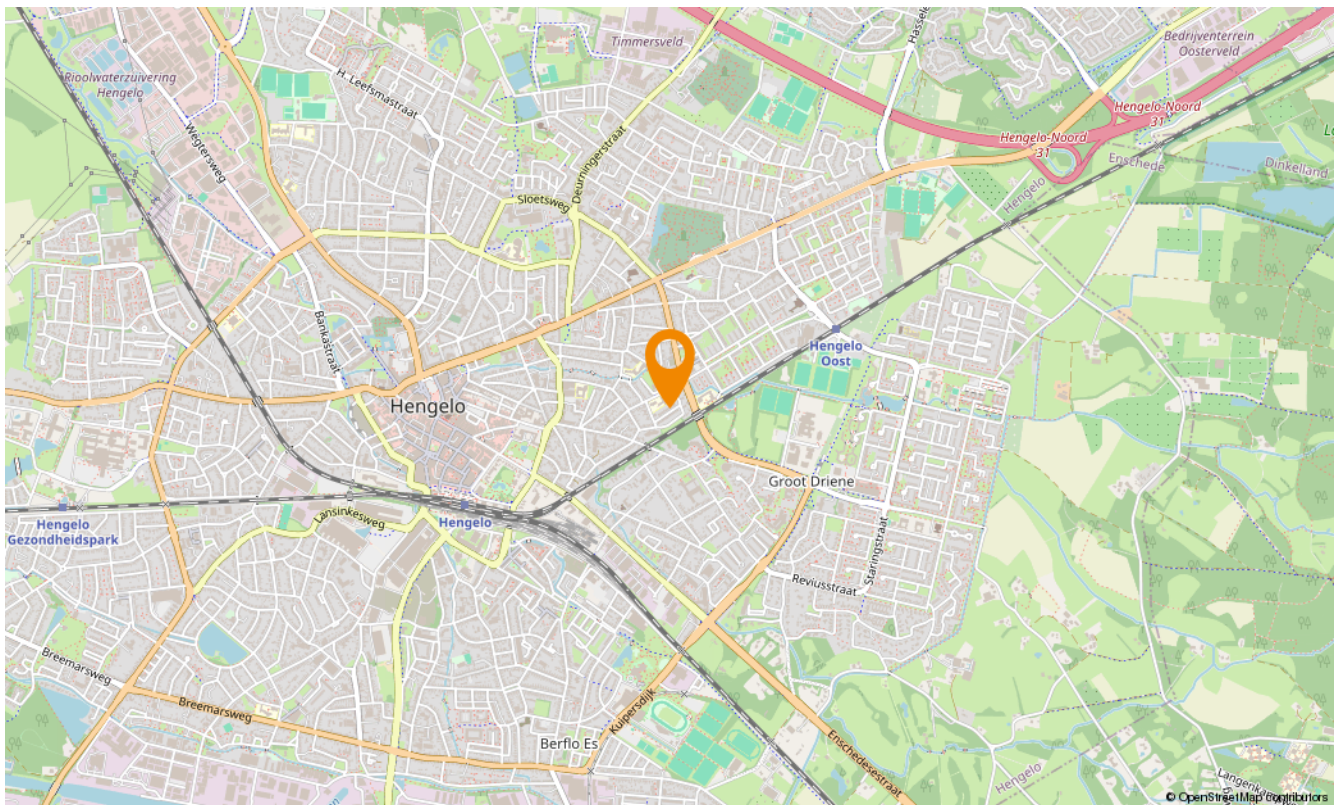
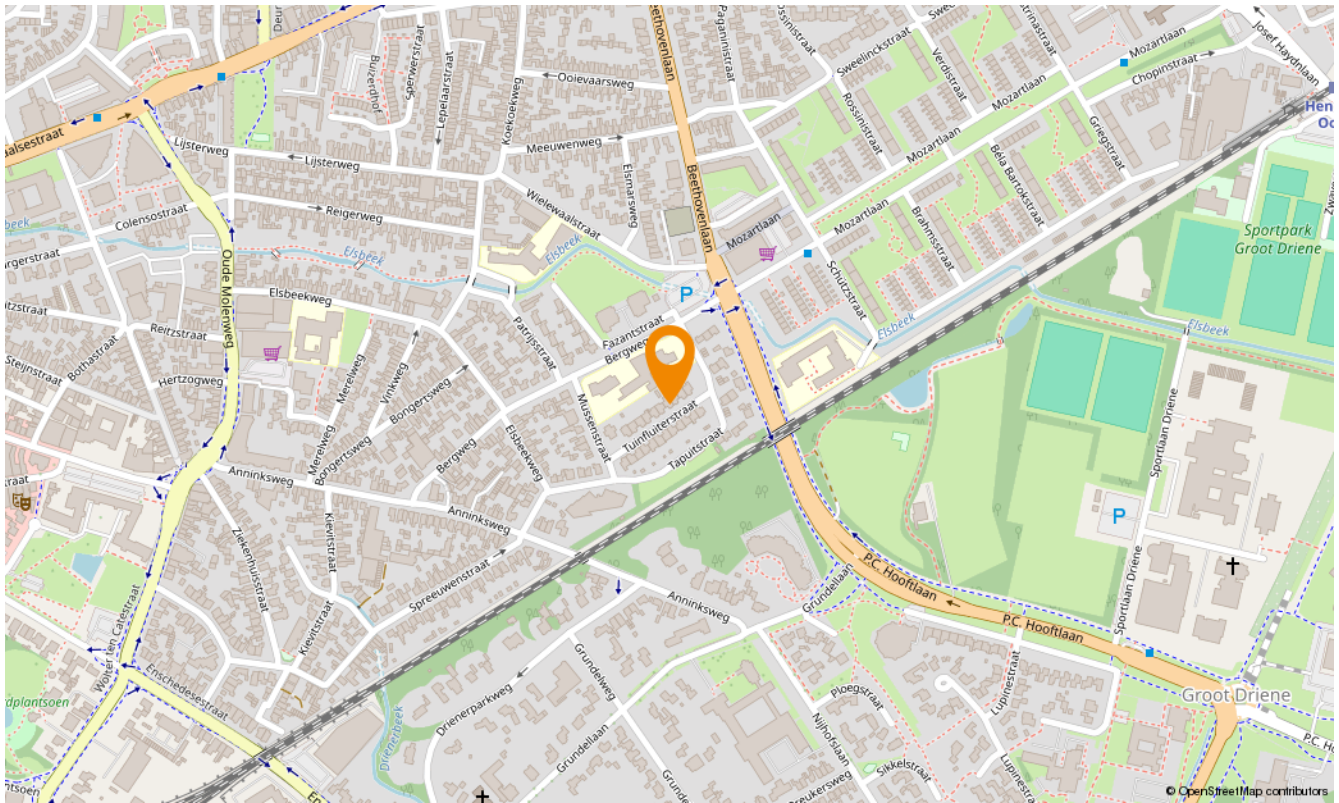
## Sectie / perceel

O / 5264





# 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