



**Snelder Zylstra**  
Makelaars

Thuis in Twente



# IJsselstraat 6

Hengelo | € 289.500 k.k.



# IJsselstraat 6

---

## INTRODUCTIE EN WOONOMGEVING

Starters opgelet!. Met gepaste trots mogen wij, namens onze opdrachtgever, IJsselstraat 6 Hengelo te koop aanbieden. Een verrassend complete woning op een bijzondere locatie. De IJsselstraat betreft een rustige en verkeersluwe woonstraat aan de zuidkant van de wijk "Wilderinkshoek". Uniek is het uitzicht vanuit de woonkamer op openbaar water, bij de échte Hengeloërs bekend als "Koninks Kleigat".

Deze tussen woning, gerealiseerd in ca. 1948, is de afgelopen jaren met zorg bewoond en onderhouden en grotendeels voorzien van kunststof kozijnen. Door de uitbouw aan de achterzijde is een fijne leefkeuken ontstaan die in open verbinding staat met de royale woonkamer. De besloten tuin aan de achterzijde is voorzien van stenen berging (met kap, pannen gedekt) en een luxe veranda waar je kunt genieten van de ochtendzon. De tuin is te bereiken via een achterom en door de extra brede poort zelfs (voor de liefhebber) met een motor toegankelijk. Voor de dagelijkse voorzieningen is alles bij de hand. Het wijkwinkelcentrum "Wilderinksplein" bevindt zich op loopafstand, net als basisscholen en het Laurapark. Door de ligging nabij de Haaksbergerstraat zijn ook de snelwegen A-35 en A-1 vlot te bereiken.

De fotoreportage, de plattegronden en de "virtual tour" geven een uitstekende eerste indruk. Om echt kennis te maken met de bijzondere ligging en opvallend lichte vertrekken maak je natuurlijk een afspraak voor een uitgebreide bezichtiging. Een van onze makelaars ontvangt je graag en kan er nog veel meer over vertellen.

## DE INDELING

Entree, hal, licht-betegeld toilet, trapopgang met kelderkast. Keuken met zicht op de tuin, eveneens met donkere plavuizen vloer. De keuken is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: design afzuigkap, Boretti fornuis met 6 pit gaskookplaat en brede oven. De lichte woonkamer is voorzien van laminaatvloer en biedt aan de voorzijde een fraai uitzicht op openbaar groen en vijver. De radiatoren zijn fraai aan het zicht onttrokken door de aftimmering.

Eerste verdieping: overloop met vlizotrap naar de zolderberging. De drie ruime slaapkamers zijn alle voorzien van laminaatvloer, gestucte wanden en plafonds. De hoofdslaapkamer is voorzien van vaste kast. De badkamer aan de voorzijde biedt plaats aan douche en wastafel.

Zolder: de zolderberging is bereikbaar via een vlizotrap en is zeer geschikt voor opslag van spullen. Hier tref je eveneens de opstelplaats CV. Het dakvlak is geïsoleerd en voorzien van 2 dakvensters.



# IJsselstraat 6

---

## DE BIJZONDERHEDEN:

- bouwjaar 1948 / woonoppervlak ca 87 m<sup>2</sup> / perceeloppervlak 153 m<sup>2</sup>;
- besloten en privacy biedende achtertuin met luxe veranda, stenen berging en achterom;
- energielabel D;
- verwarming en warm water via HR Combiketel (Remeha Calenta / 2013 / eigendom);
- Gelegen in een kindvriendelijke, groene en ruim opgezette woonomgeving. Het centrum van Hengelo, bushaltes, en de oprit A-35 op geringe afstand. Er zijn ruime parkeermogelijkheden in de directe omgeving.
- groepenkast gemoderniseerd, voorzien van voldoende groepen en nieuwe bedrading;
- strakke wandafwerking door recent stucwerk;
- grotendeels voorzien van onderhoudsarme kunststof kozijnen (m.u.v. voordeur en keukendeur);
- voordeur vervangen in 2024 (merbau met driepuntsluiting);

Aanvaarding: in overleg tussen verkoper en koper;

## KOOPOVEREENKOMST

- koper en verkoper zijn pas gebonden indien beiden de koopovereenkomst hebben getekend;
- in de koopakte zal een 10% waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen;
- bij woningen met een bouwjaar vóór 1992 maakt een "asbest-mogelijk-clausule" deel uit van de koopovereenkomst;

## JOUW EIGEN AANKOOPMAKELAAR

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

# Kenmerken

---

## Bouw

Soort woonhuis	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Bouwjaar	1949

## Oppervlakten en inhoud

Wonen	87 m <sup>2</sup>
Overig inpandigte ruimte	20 m <sup>2</sup>
Gebouwbonden buitenruimte	11 m <sup>2</sup>
Perceel	153 m <sup>2</sup>
Inhoud	375 m <sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers	4
Aantal woonlagen	3

## Energie

Energie label	D
Isolatie	dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Cv-ketel	HR Combi 2013















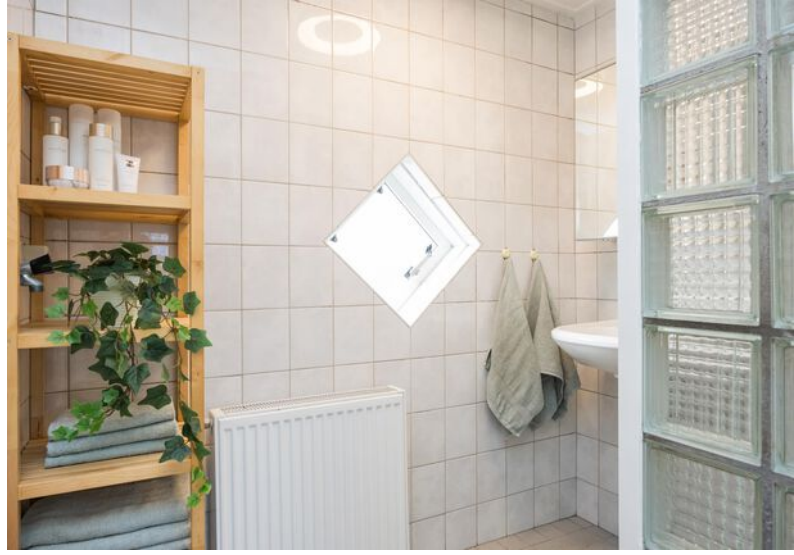
























1

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



**"Alles voor de beste plek voor jou!"**

Kies een deskundig en betrokken NVM-makelaar.

De beste plek voor jou





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Losse kasten			X
- Vaatwasser			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel		X	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser			X
- koffiezetapparaat		X	
<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		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting			X



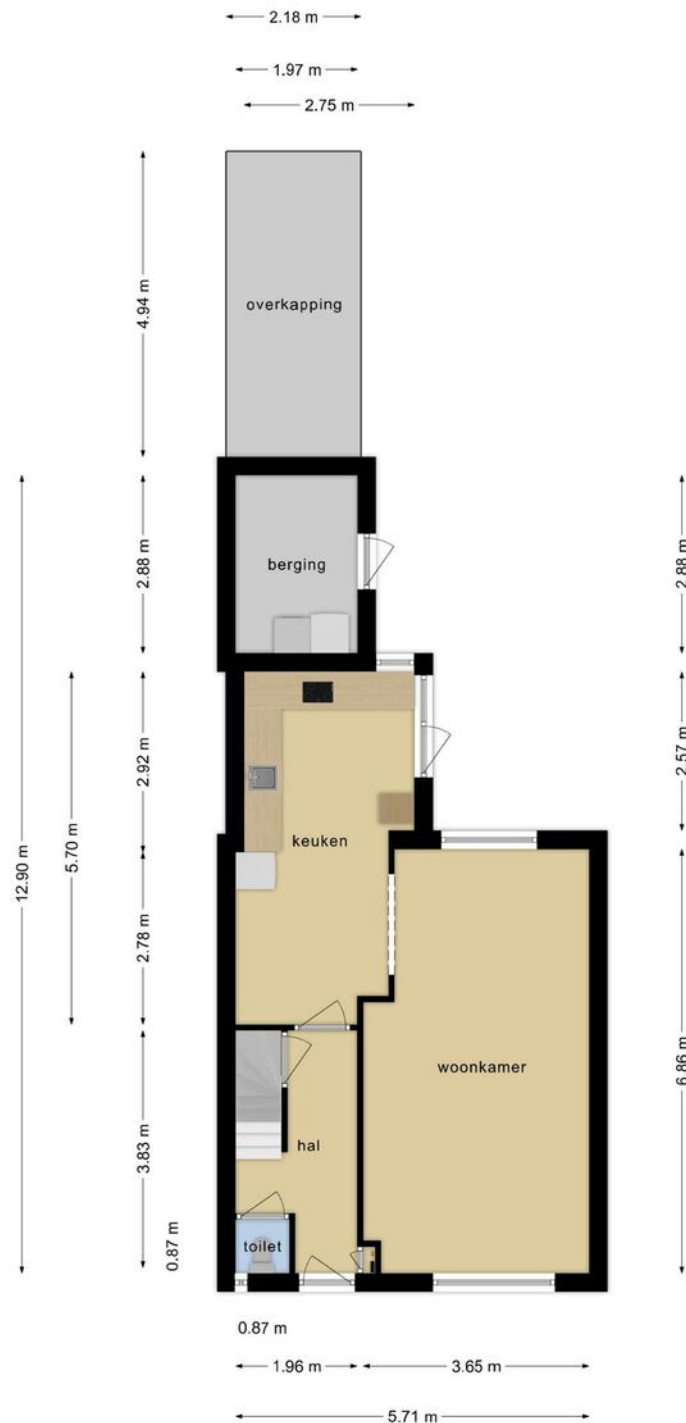
# Lijst van zaken

---

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



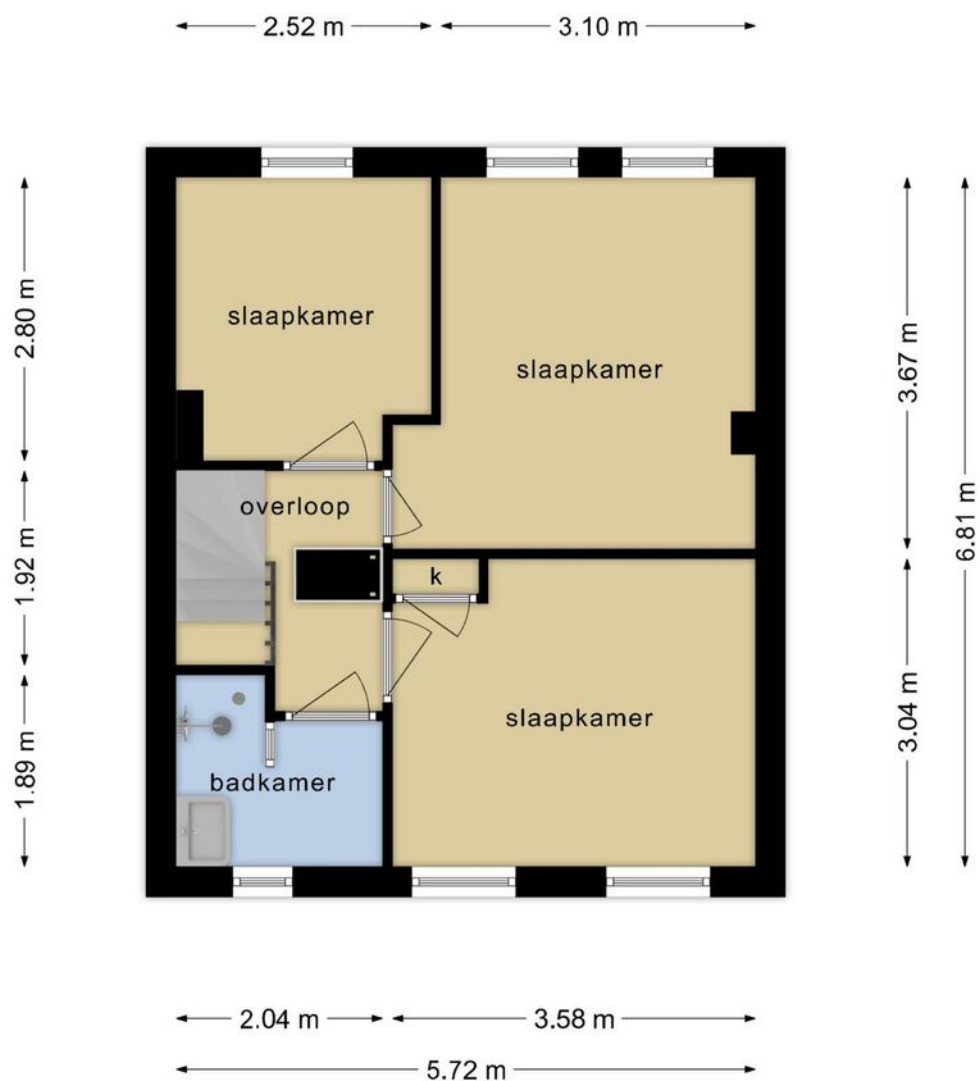
# Plattegronden



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



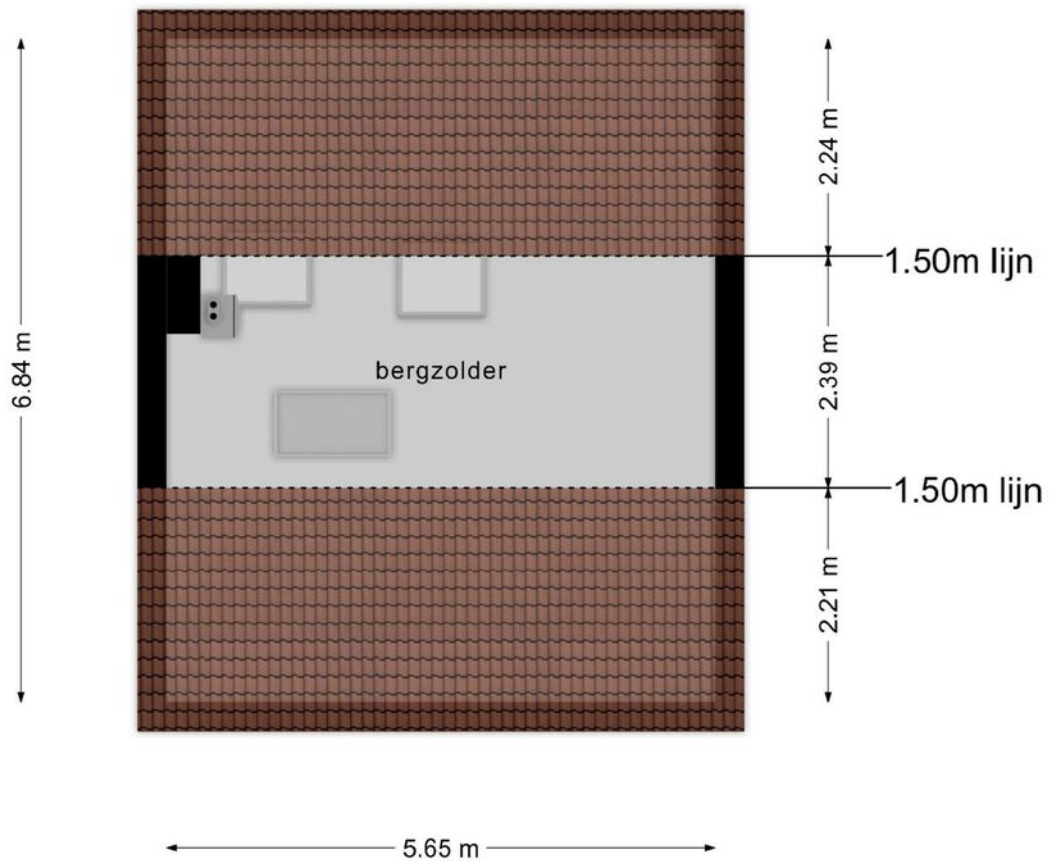
# Plattegronden



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# Plattegronden

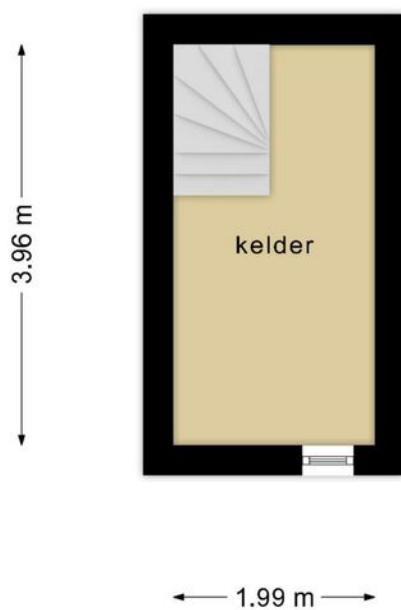


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# Plattegronden

---



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# Kadastrale gegevens

## Bestemmingsplan

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

## Adres

IJsselstraat 6

## Gemeente

Hengelo Overijssel

## Perceeloppervlakte

153 m<sup>2</sup>

## Postcode, plaats

7555 KV, Hengelo

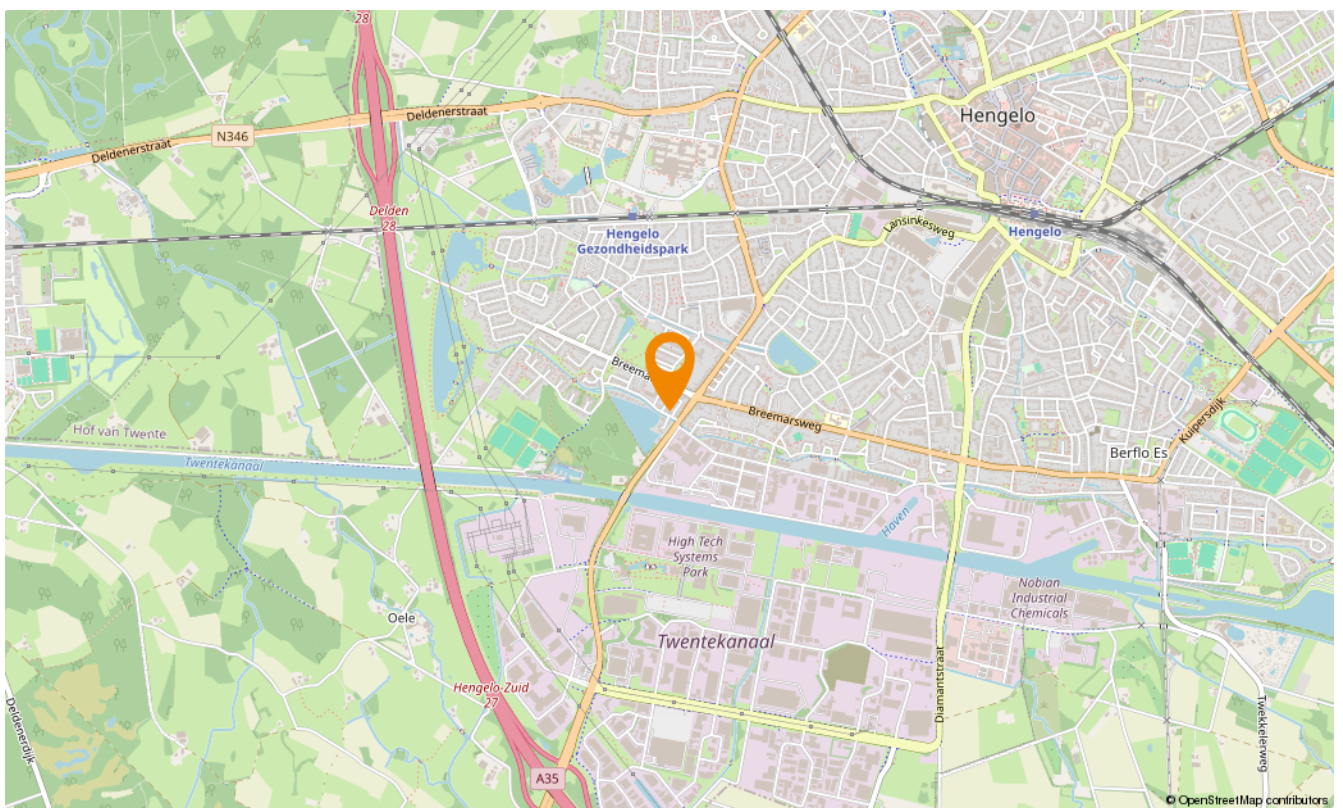
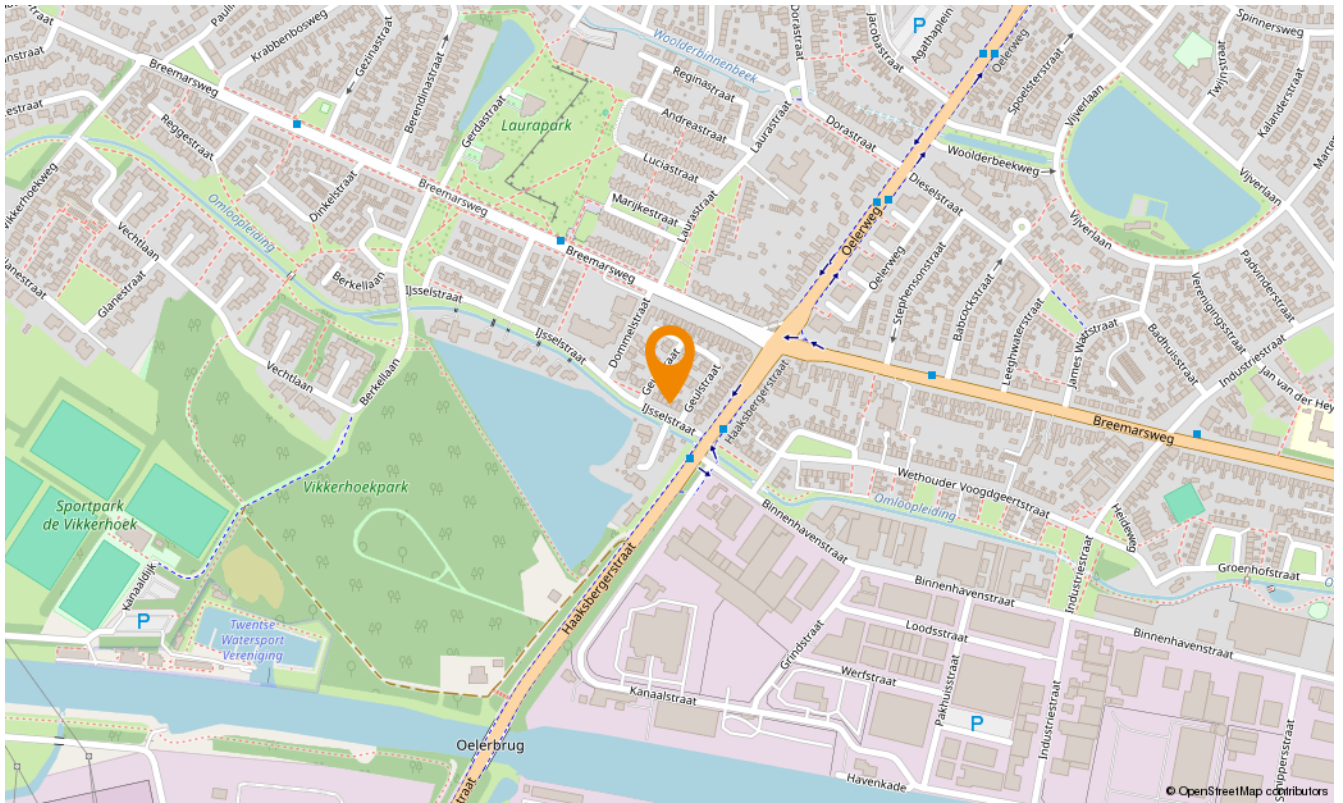
## Sectie / perceel

I / 3581





# 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