



**Snelder Zijlstra**  
Makelaars

Thuis in Twente



## **Spinnersweg 9**

Hengelo | € 309.000 k.k.



# Spinnersweg 9

---

## INTRODUCTIE EN WOONOMGEVING

De charmante hoekwoning aan Spinnersweg 9 is voor verkoop beschikbaar. Echt een woning voor de liefhebber, die hoge eisen stelt aan de kwaliteit van de woonomgeving. De gewilde wijk "Tuindorp 't Lansink" is wonen midden in de stad, maar met de beleving van een dorp. Niet voor niets is dit gebied aangewezen als "beschermd stads- en dorpsgezicht", zodat de sfeer ook in de toekomst behouden blijft. De woning, met zorg bewoond en onderhouden, is gebouwd in ca. 1911. En dat is ook de periode waarin de wijk ontstond. Zulks op initiatief van de Hengelose fabrikant C.T. Stork en onder leiding van architect Karel Muller. Wat de wijk vooral kenmerkt is de zeer diverse bebouwing waarbij de zowel de werkman, het middenkader en de leidinggevende een passend onderkomen vonden.

Ondanks de rustige ligging op een fraai hoekperceel van 227 m<sup>2</sup> (gericht op het zuiden) bevinden tal van voorzieningen zich op loopafstand. De fraaie Tuindorpvijver met het Tuindorpbad bevinden zich aan het einde van de Kalandersstraat. Voor dagelijkse winkelvoorzieningen kun je terecht bij zowel het Wilderinksplein als het Esrein. Ook zijn via de Oelerweg zowel het centrum als snelweg A-35/A1 binnen enkele minuten te bereiken. En...parkeren op eigen terrein is hier voor veel woningen niet weggelegd. Spinnersweg 9 biedt echter een eigen inrit vanaf de Kalandersstraat met oprit en royale carport. Ideaal voor de aanleg van je eigen laadfaciliteit of voor stalling van een motor, oldtimer of camper-bus.

## DE INDELING

Entree, hal met plavuizen vloer, toilet, trapopgang, ruime en lichte woonkamer met parketvloer en toegang naar de tuin aan de achterzijde. De knusse keuken is via de woonkamer te bereiken en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. In de uitbouw bevindt zich daarnaast de handige bijkeuken (met opstelplaats wasmachine) met zij-entree en de licht-betegelde badkamer met wastafel en douche.

## Verdieping:

Overloop met zijraam, 2 ruime slaapkamers (waarvan 1 met dakkapel). De slaapkamer aan de achterzijde is eenvoudig te splitsen zodat, voor wie dat wil, een 3e slaapkamer mogelijk is. Een vlizotrap biedt toegang tot de ruime zolderberging, handig voor opslag van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

## BUITEN EN BIJGEBOUW;

De woning beschikt over een (voor dit woningtype) ruim perceel van 227 m<sup>2</sup> op de hoek van Spinnersweg/Kalandersstraat. Zeer zonnig door de ligging pal op het zuiden en met een fraai bijgebouw. Daarin bevinden zich de berging, carport en 2e zolderberging.

# Spinnersweg 9

---

## DE BIJZONDERHEDEN

- bouwjaar: ca. 1911 / perceel 227 m<sup>2</sup> / woonoppervlak ca. 77 m<sup>2</sup>;
- hartje Tuindorp en op wandelafstand van de | Tuindorpvijver met het Tuindorpbad!;
- fraai hoekperceel met royale tuin op het zonnige zuiden;
- de woonomgeving maakt deel uit van Beschermd Stadsgezicht "Tuindorp 't Lansink";
- eigen oprit en carport bereikbaar via de Kalandersstraat;
- 2 slaapkamers op de verdieping, eventueel uit te breiden naar 3;
- verwarming via Nefit HR combiketel (eigendom);
- energielabel: E;
- gevels uitgevoerd in spouwmuren;
- Keuken voorzien van carroussels, gaskookplaat, afzuigkap, koelkast (2023);

Aanvaarding: in overleg tussen verkoper en koper.

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

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	hoekwoning
Bouwjaar	1911

## Oppervlakten en inhoud

Wonen	77 m <sup>2</sup>
Overig in pandige ruimte	6 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	-
Perceel	227 m <sup>2</sup>
Inhoud	288 m <sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers	3
Aantal woonlagen	3

## Energie

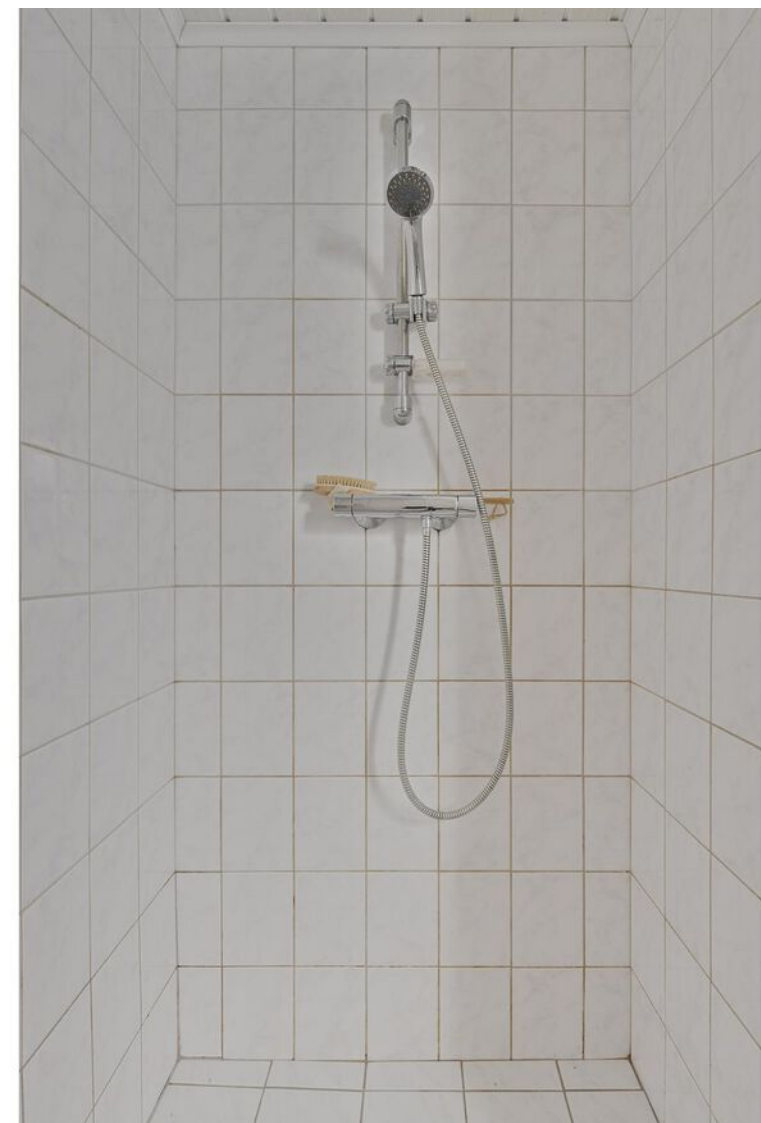
Energielabel	E
Isolatie	-
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Cv-ketel	HR COMBI



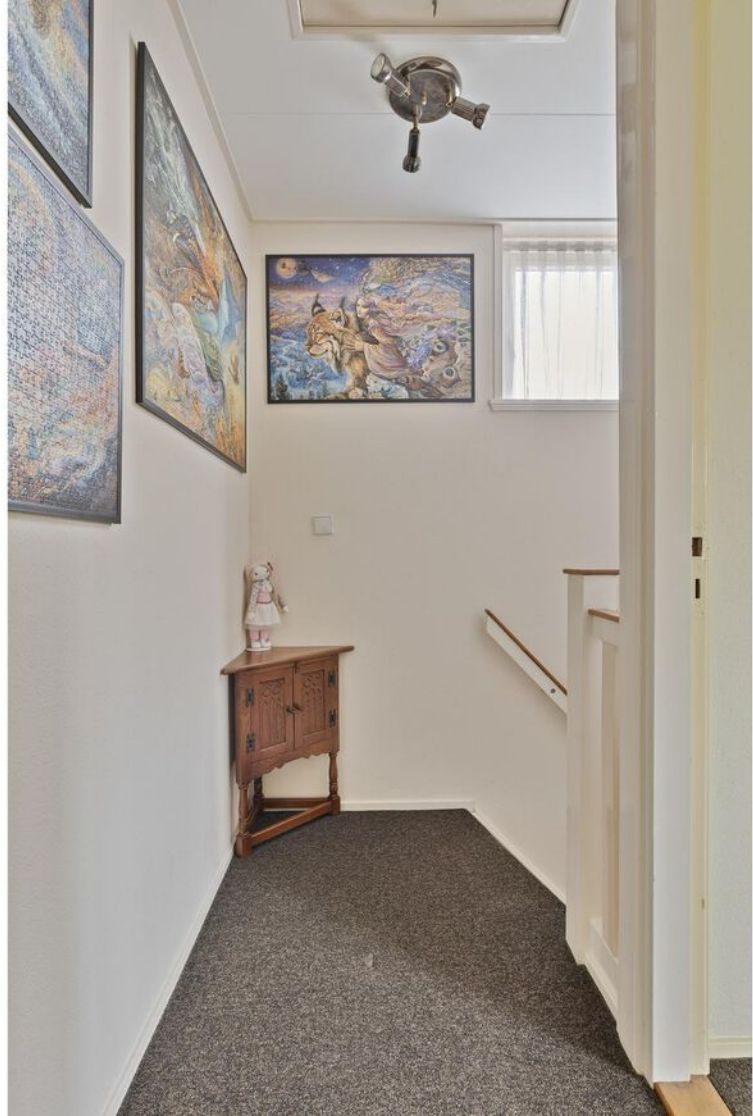






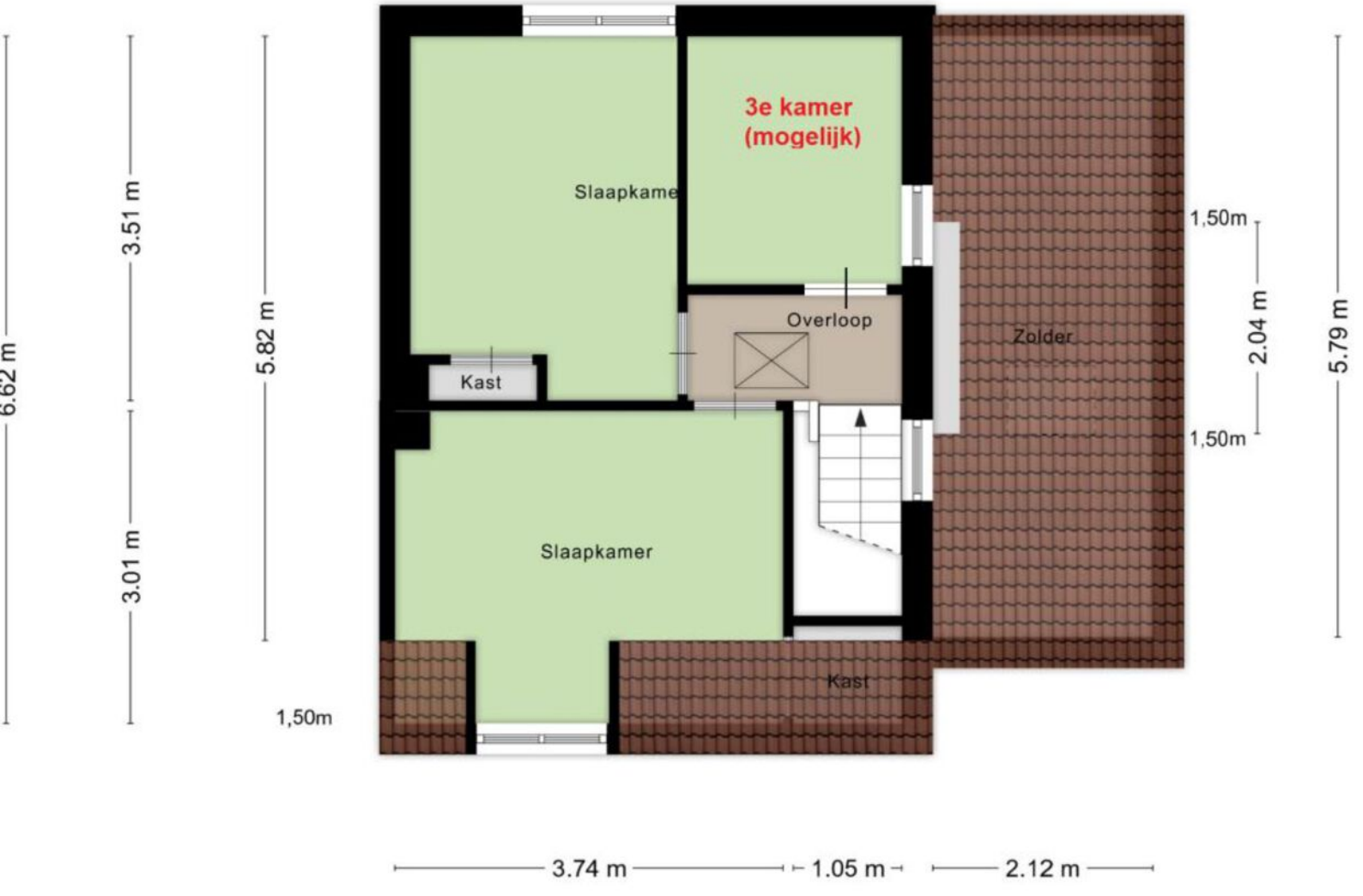
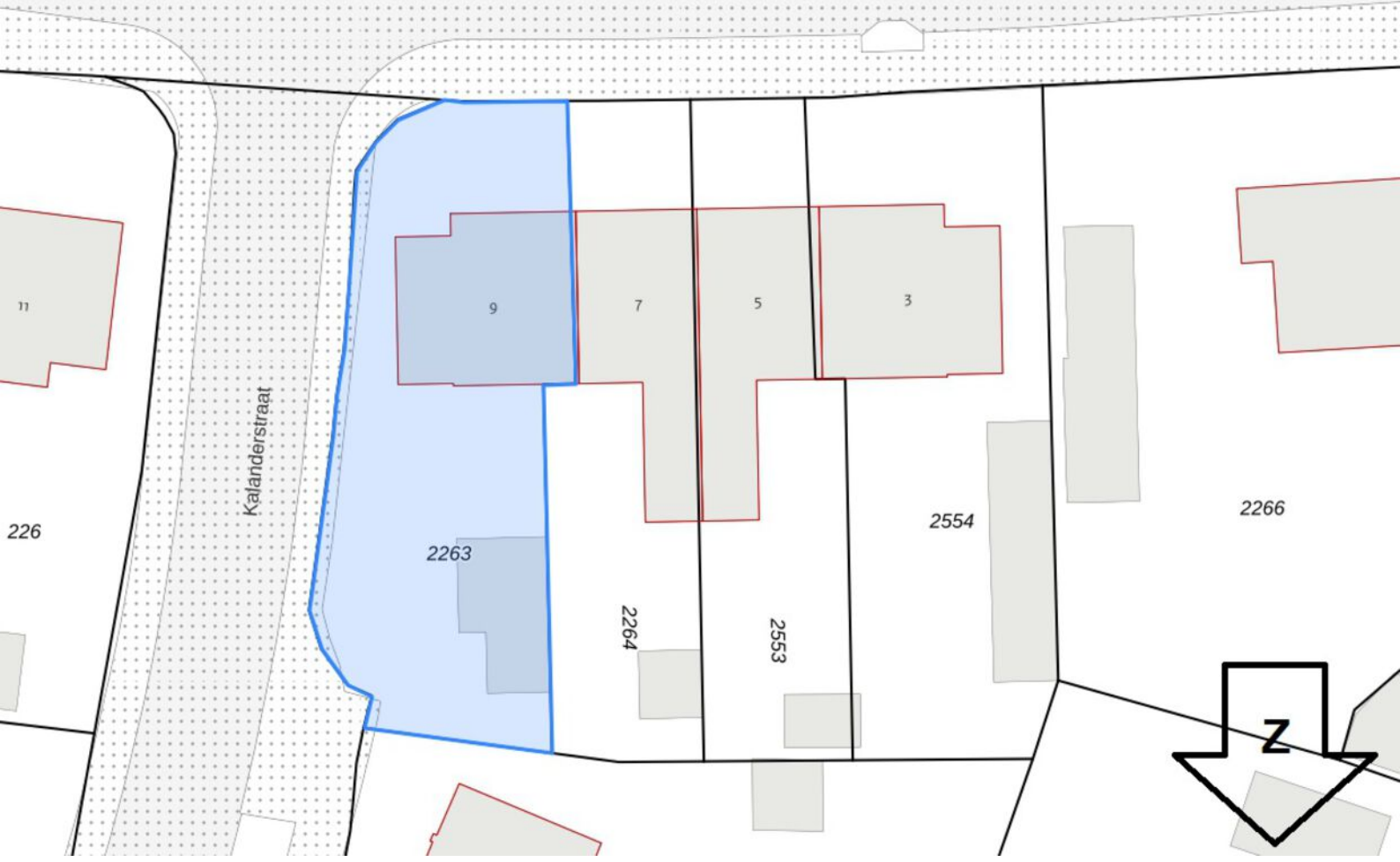














## "Alles voor de beste plek voor jou!"

Kies een deskundig en betrokken NVM-makelaar.

De beste plek voor jou 



1

Vrijblijvend oriënterend gesprek en kennismaking

2

Advies op maat op basis van uw wensen en mogelijkheden

3

Aanvraag hypotheekofferte

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>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	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			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<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		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
gevelkachel in berging	X		
wasbak in berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

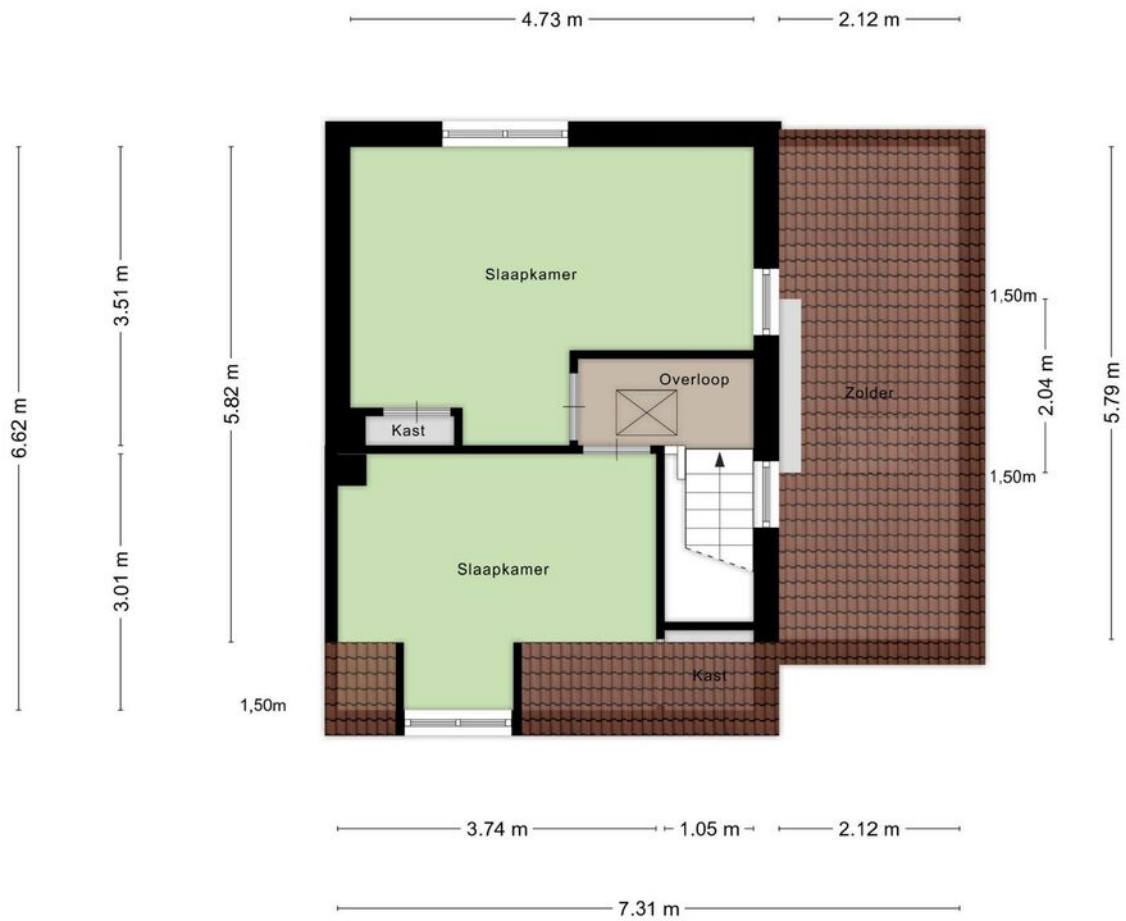
# Plattegronden



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

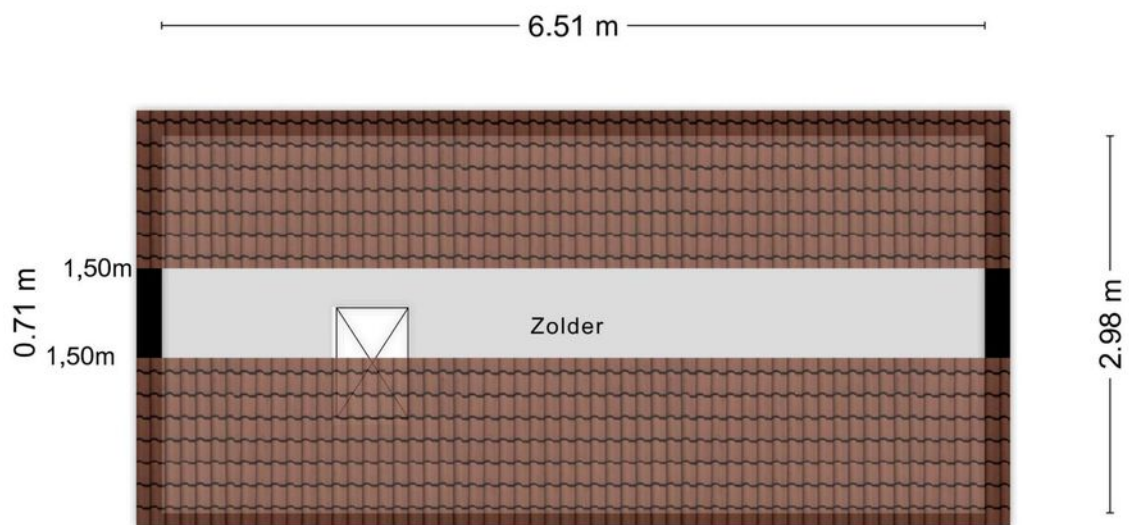


# Plattegronden



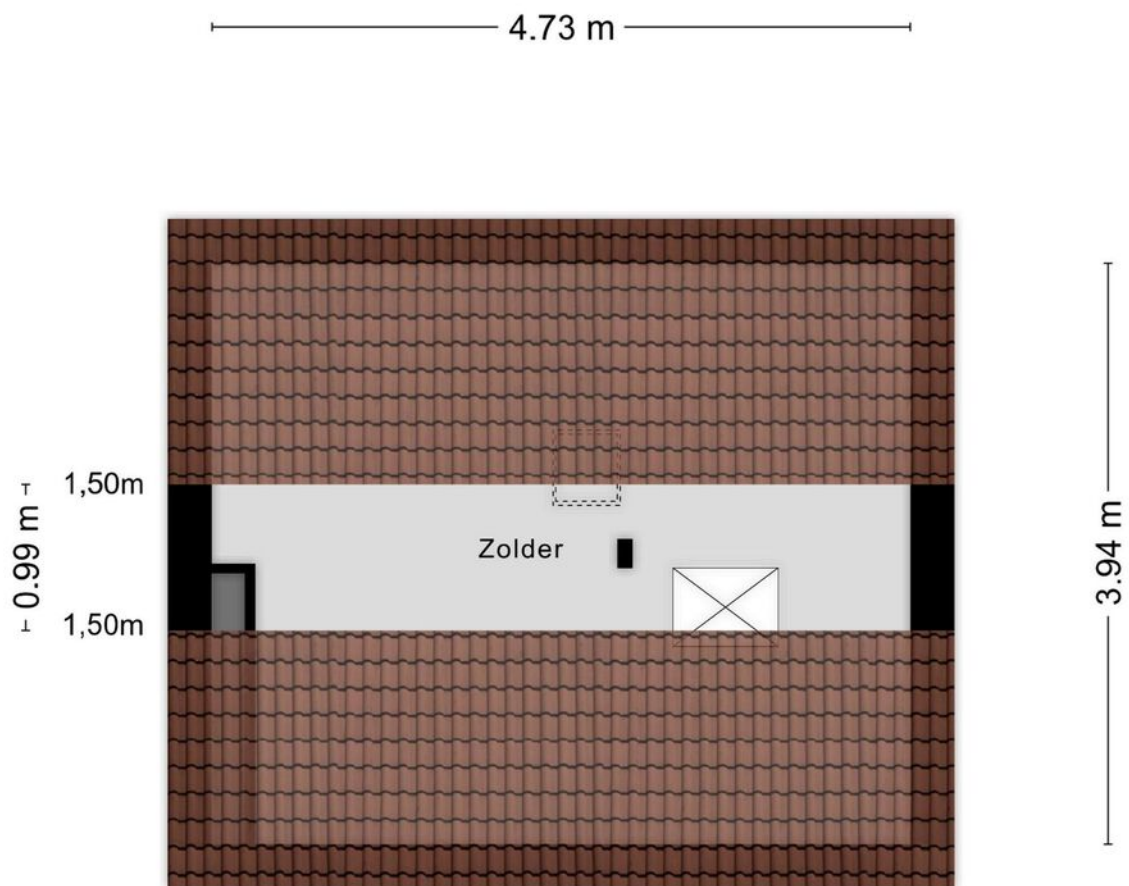
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegronden



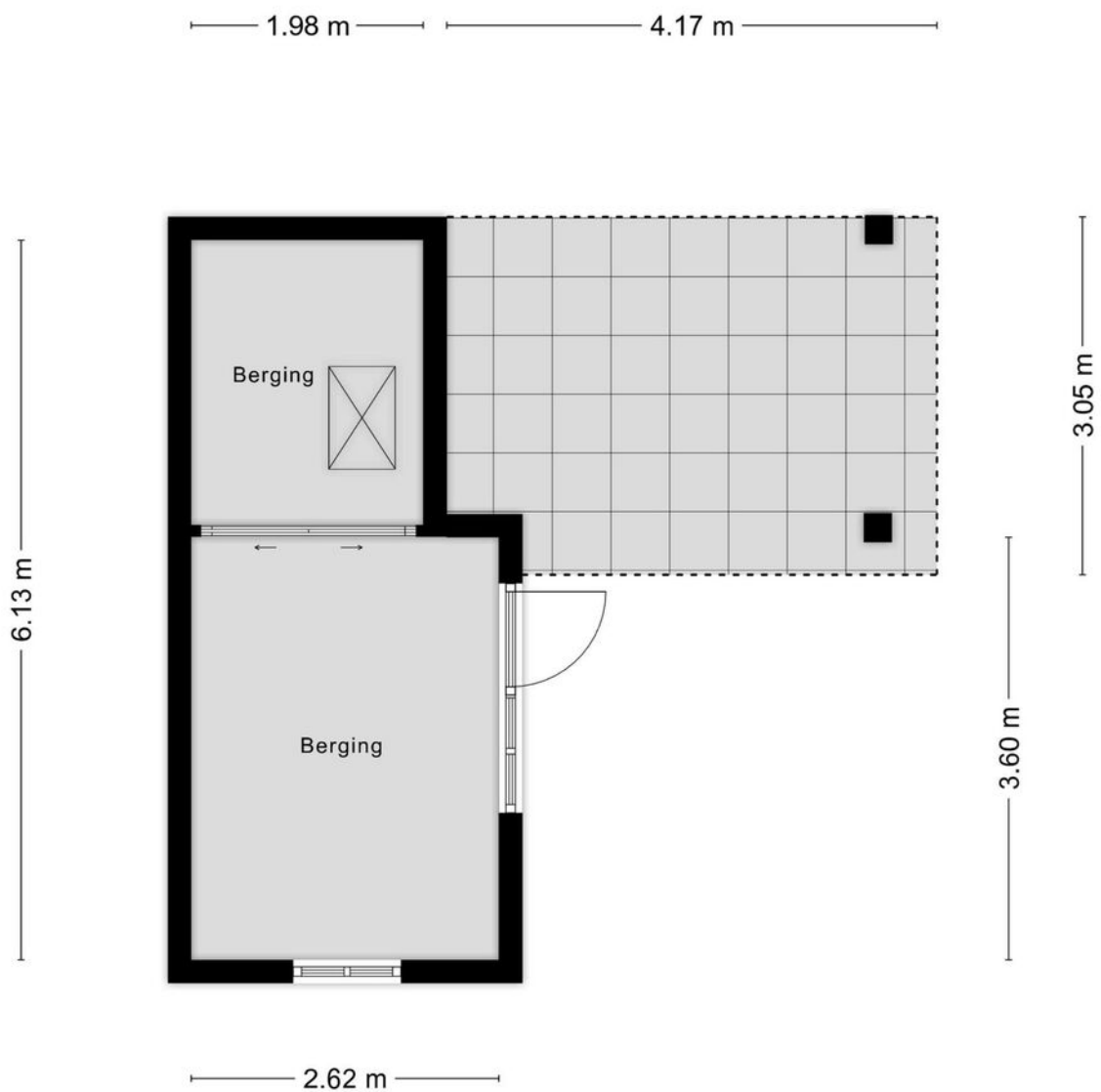
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegronden



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

# Plattegronden



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

# Kadastrale gegevens

## Bestemmingsplan

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

## Adres

Spinnersweg 9

## Gemeente

Hengelo Overijssel

## Perceeloppervlakte

227 m<sup>2</sup>






## Postcode, plaats

7553 BK, Hengelo

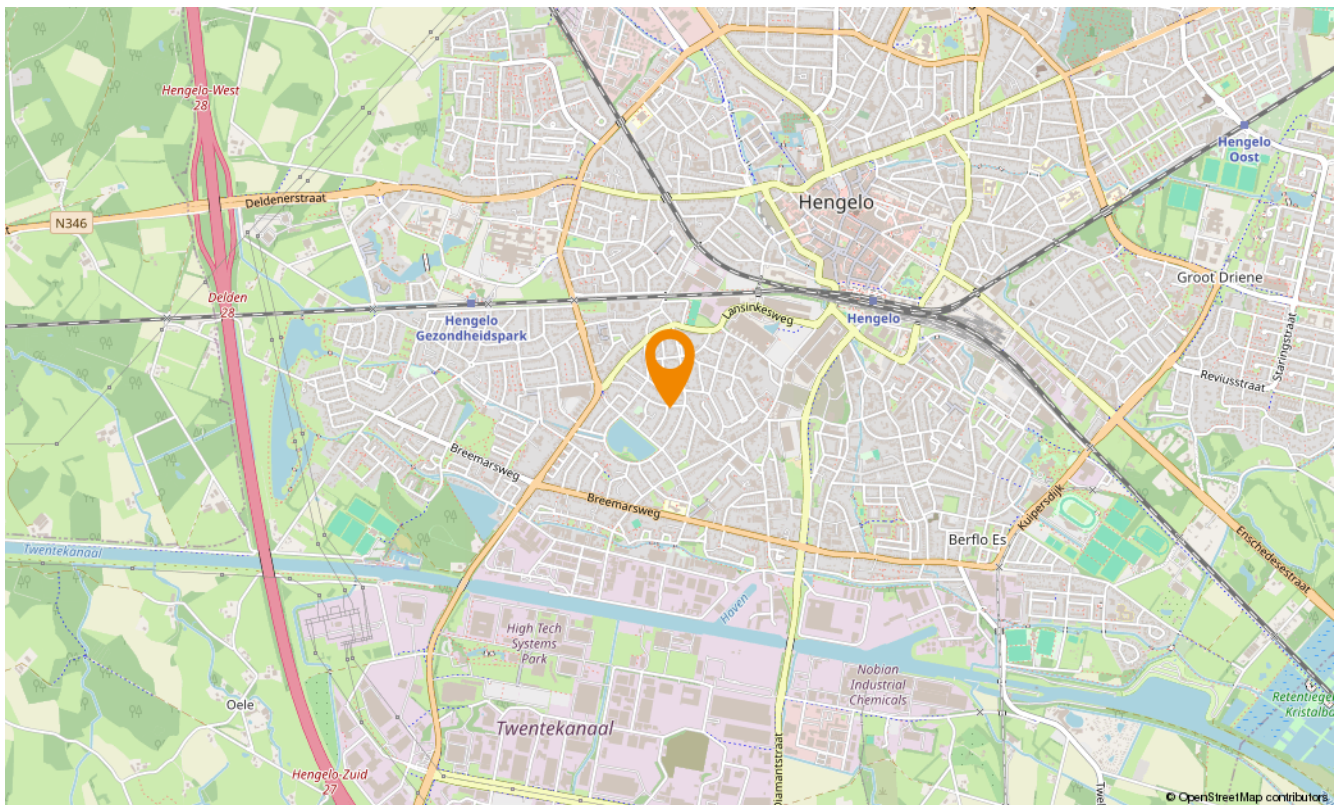
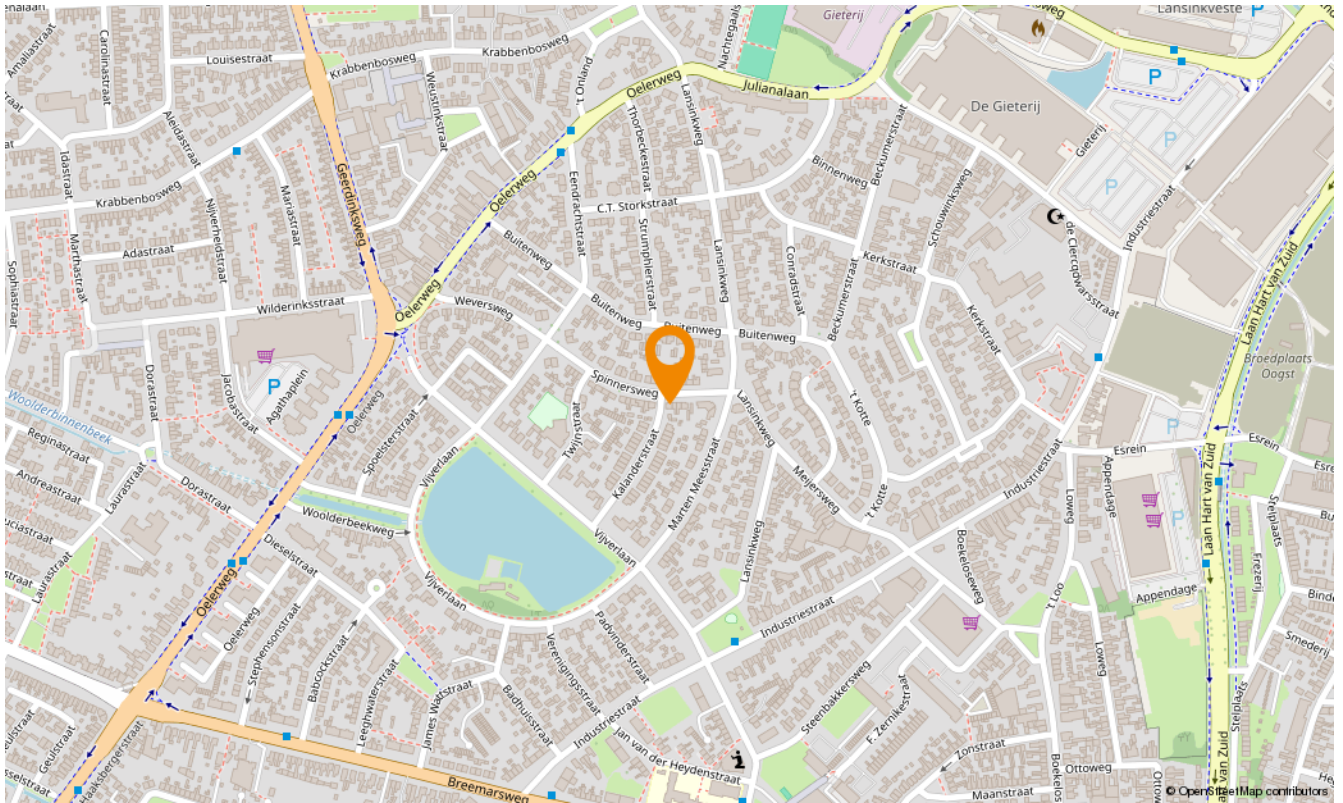
## Sectie / perceel

I / 2263



<b>12345</b> Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hengelo Overijssel	
 Vastgestelde kadastrale grens	Sectie I	
 Voorlopige kadastrale grens	Perceel 2263	
 Administratieve kadastrale grens		
 Bebouwing		
<small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 september 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>		
<small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Diens voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</small>		

# 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