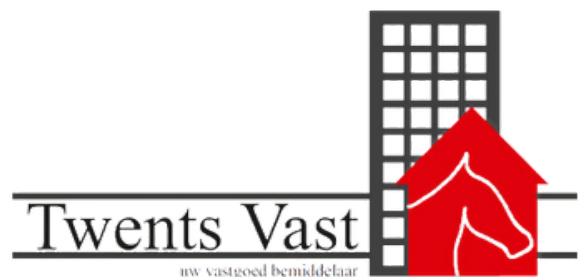




Interesse in dit appartement?  
Lees dan verder!

Heutinkstraat 101  
7535AX Enschede

**Vraagprijs:**  
**€ 225.000,- k.k.**





## Modern tweekamerappartement met privéberging op toplocatie nabij het centrum van Enschede

Op een aantrekkelijke locatie in het geliefde binnensingelgebied van Enschede ligt dit praktisch ingedeelde tweekamerappartement aan de Heutinkstraat 101. Hier woont u op korte afstand van het bruisende stadscentrum, met winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Het appartement beschikt over circa 65 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, een eigen balkon en een privéberging op de begane grond, en combineert comfort met een centrale ligging.

De indeling is functioneel en licht: een ruime woonkamer met open keuken vormt het hart van de woning. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur. De slaapkamer biedt ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte en geeft toegang tot het balkon. De badkamer is uitgerust met een douche en wastafel, en beschikt daarnaast over een praktische kast met de boiler en wasmachineaansluiting. De privéberging op de begane grond is ideaal voor fietsen en extra opslag. Rondom het complex is bovendien parkeergelegenheid aanwezig, waar bewoners gratis kunnen parkeren.

Pluspunten op een rij

- Woonoppervlakte ca. 65 m<sup>2</sup>
- Lichte woonkamer met open keuken
- Balkon bereikbaar vanuit de slaapkamer
- Privéberging op de begane grond
- Lift in het complex
- Gratis parkeren voor bewoners bij het complex
- Energielabel C

Kortom: een licht en praktisch appartement op een centrale locatie in Enschede – ideaal voor starters, alleenstaanden of stellen die comfortabel willen wonen met alle voorzieningen dichtbij.

# Kenmerken en specificaties



<b>Soort woning:</b>	<b>Appartement</b>
<b>Bouwjaar:</b>	<b>1975</b>
<b>Woonoppervlakte:</b>	<b>64,7 m<sup>2</sup></b>
<b>Gebouwgebonden buitenruimte:</b>	<b>4,94 m<sup>2</sup></b>
<b>Externe bergruimte:</b>	<b>3,59 m<sup>2</sup></b>
<b>Inhoud:</b>	<b>198 m<sup>3</sup></b>
<b>Aantal kamers:</b>	<b>2</b>
<b>Aantal slaapkamers:</b>	<b>1</b>

<b>Vve kosten per maand:</b>	<b>€198,34</b>
<b>Voorschot stookkosten per maand:</b>	<b>€75,00</b>

<b>Vraagprijs:</b>	<b>€ 225.000,- k.k.</b>
<b>Aanvaarding:</b>	<b>In overleg</b>

# Overige kenmerken



**Energielabel**  
**Isolatie**  
**Warm water**  
**Warmtevoorziening**

**C**  
**Dubbelglas/Gevelpanelen**  
**Elektrische boiler**  
**Stookkosten**

**Schuur / berging**  
**Garage**

**Ja**  
**Nee**

**Parkeerfaciliteiten**

**Gratis parkeren bewoner**  
**parkeerplaats nabij het pand**

**Parkeervergunning omgeving**  
**€84,- per vergunning per jaar**

# Indeling

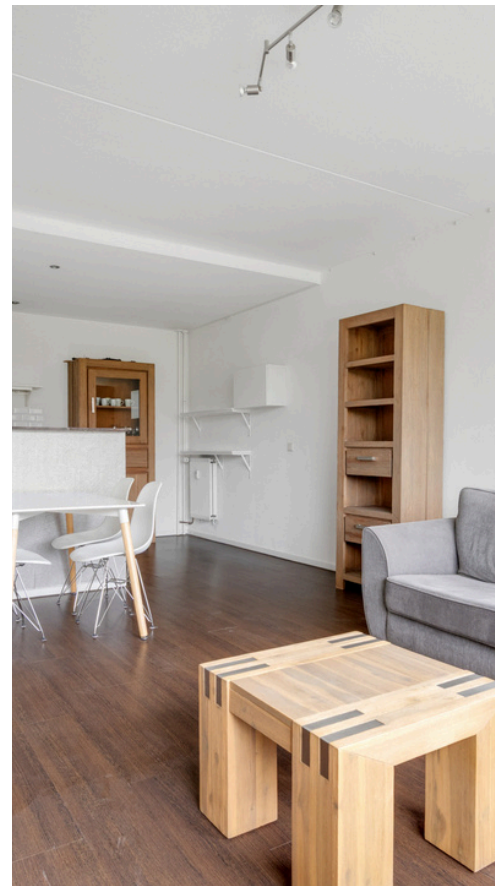
## Appartement

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een nette hal. Aan de rechterzijde bevindt zich een praktische opbergkast, gevolgd door een separaat toilet met fontein. Tegenover de voordeur vindt u de meterkast en daarnaast is er voldoende ruimte voor een kapstok of garderobe. Vanuit de hal heeft u toegang tot de badkamer, de slaapkamer en de woonkamer met open keuken.

De badkamer is praktisch ingedeeld en beschikt over een wastafelmeubel, een extra opbergkast, een ruime douche en een ingebouwde kast waarin de boiler en de aansluiting voor de wasmachine netjes zijn weggewerkt.

De slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een royale kledingkast. Vanuit de slaapkamer heeft u direct toegang tot het balkon, waar u heerlijk kunt genieten van de buitenlucht.

De ruime woonkamer vormt samen met de open keuken het hart van het appartement. Dankzij de grote raampartijen profiteert u hier van een prettige hoeveelheid daglicht en een aangename woonbeleving. De open keuken is compleet uitgevoerd met een inbouwkoelkast, vriezer, gaskookplaat, afzuigkap, combioven-/magnetron en vaatwasser, zodat u van alle gemakken bent voorzien.



## Berging

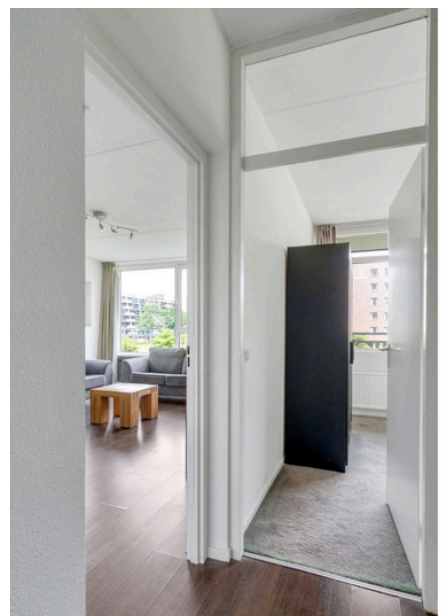
Op de begane grond van het complex beschikt het appartement over een eigen berging. Deze praktische ruimte is bereikbaar via de centrale hal van het gebouw en biedt voldoende plaats voor het stallen van fietsen, het opbergen van seizoensspullen of andere persoonlijke eigendommen.

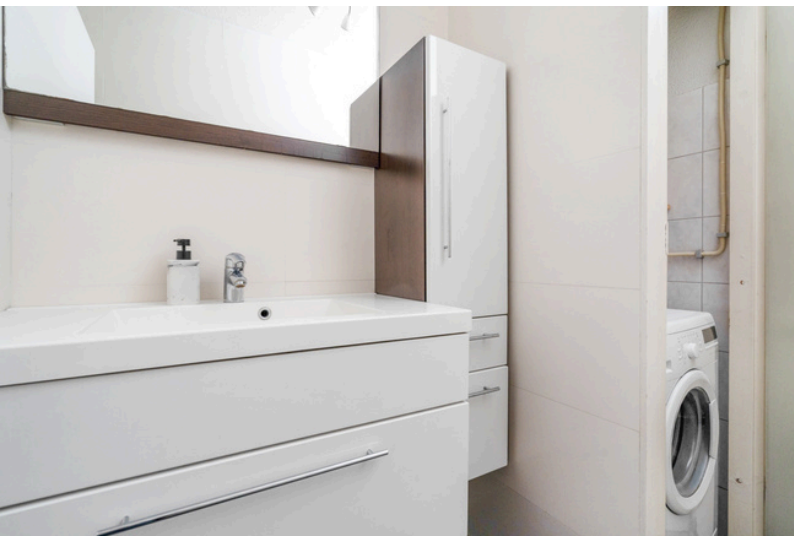
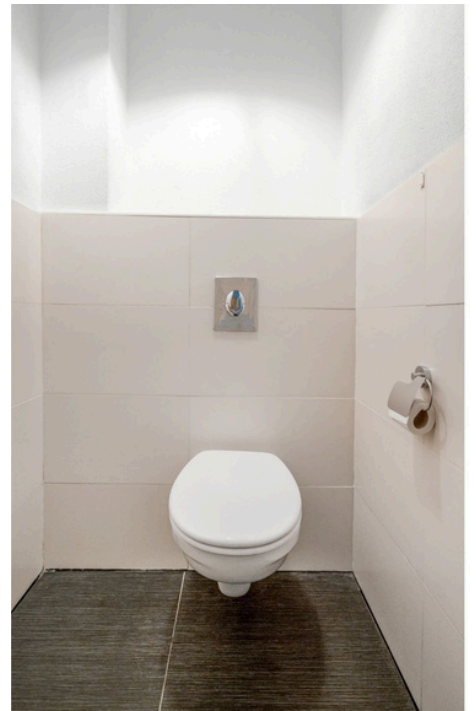
## Complex Heutinkstraat 101

Het appartement maakt deel uit van de verzorgde Blijdensteinparkflat. Bewoners komen binnen via de afgesloten centrale entree, voorzien van een intercominstallatie, bellentableau en de brievenbussen. Vanuit de centrale hal zijn zowel het trappenhuis als de lift bereikbaar, wat zorgt voor extra comfort en toegankelijkheid.

Op het terrein rondom het complex is voldoende parkeergelegenheid aanwezig voor bewoners en bezoekers. Daarnaast beschikt het gebouw over een eigen bergingencomplex op de begane grond, waardoor extra opslagruimte altijd binnen handbereik is.







# Plattegrond

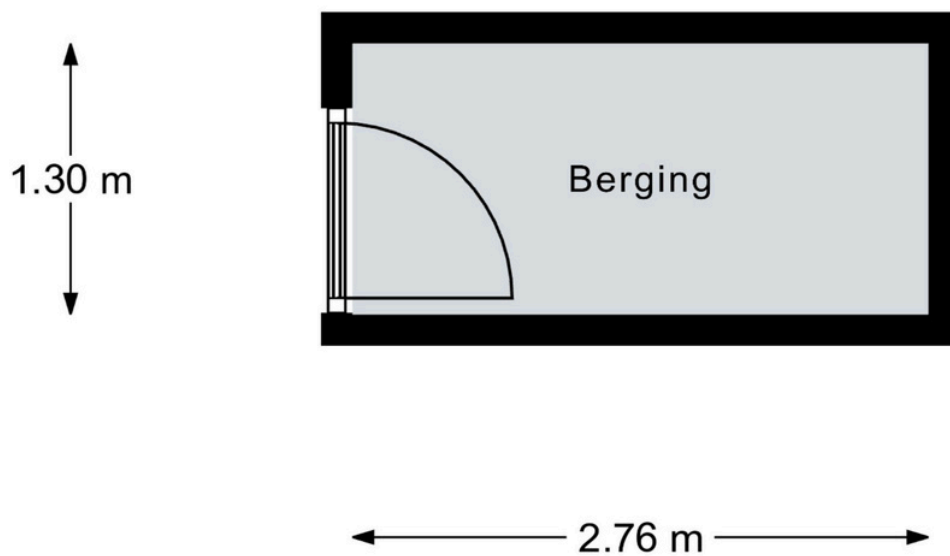
## Appartement



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

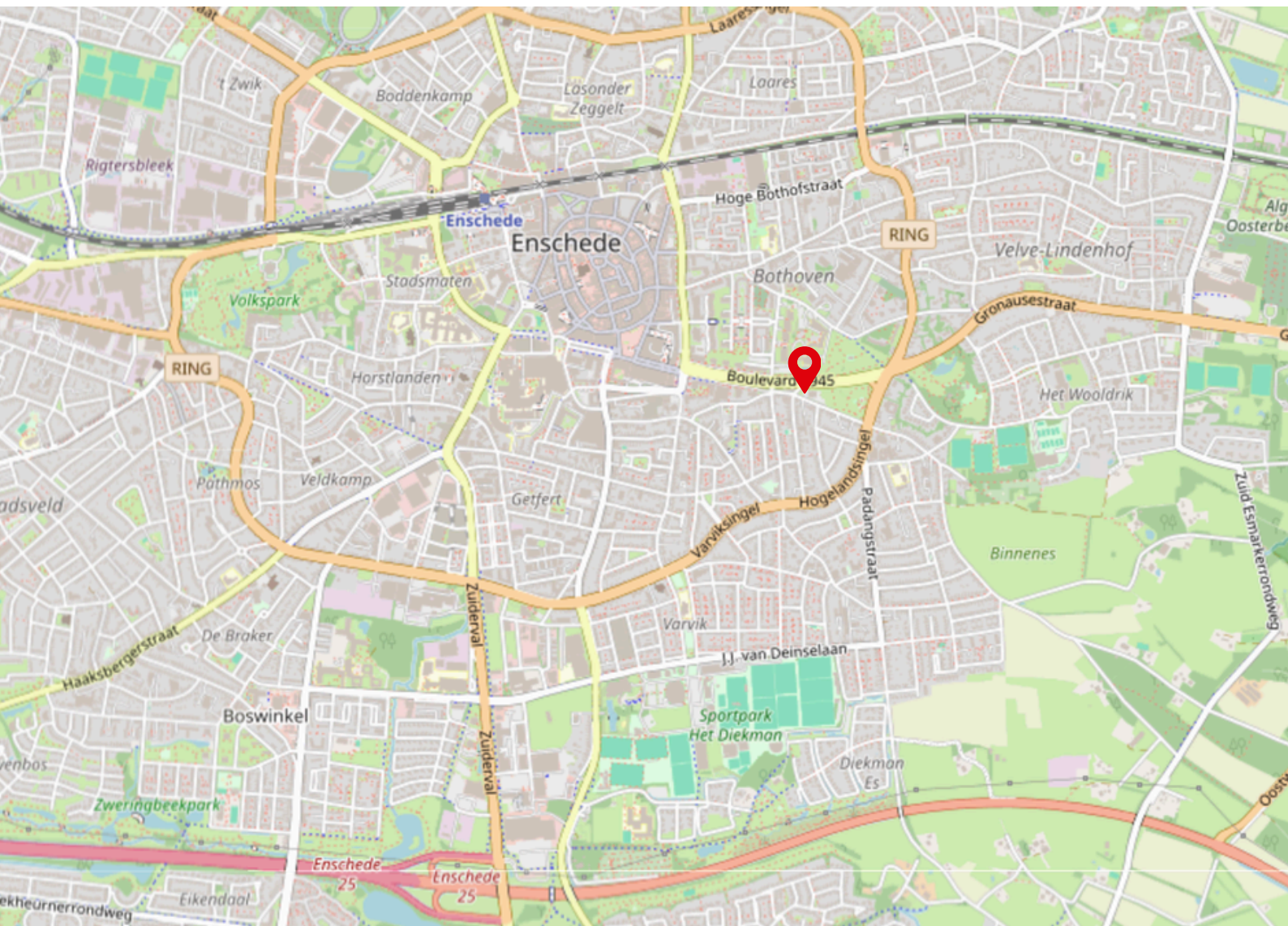
# Plattegrond

## Berging



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

# Locatie op de kaart



## De omgeving



**Locatie**  
Enschede Hogeland-Noord



**Saxion Hogeschool**  
6 min. fietsafstand



**Treinstation**  
6 min. fietsafstand



**Restaurant**  
Op loopafstand



**Universiteit van Twente**  
18 min. fietsafstand



**Snelwegen**  
A35 en N35



**Supermarkt**  
3 min. fietsafstand



**Bushalte**  
250m loopafstand

# Kadastrale kaart



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p> Vastgestelde kadastrale grens</p> <p> Voorlopige kadastrale grens</p> <p> Administratieve kadastrale grens</p> <p> Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Enschede</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 3165</p>	<p><b>kadaster</b></p>
--	---	------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 maart 2026  
 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.

# Lijst van Zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - interieur</b>			
Verlichting, te weten:			
• inbouwspots/dimmers	X		
• Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
• losse hanglampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
• Planken opbergkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
• gordijnrails	X		
• gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
• Vloerbedekking	X		
• Laminaat	X		
• Plavuizen / tegels keuken	X		
<b>Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
• kookplaat	X		
• afzuigkap	X		
• Koelkast	X		
• Vriezer	X		
• Combi oven/magnetron	X		
• Vaatwasser	X		

# Lijst van Zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Sanitair</b>			
Toilet:			
• Toiletrolhouder	X		
• Fontein	X		
Badkamer met toebehoren:			
• Douche	X		
• Wastafel met kast en spiegel	X		
• Opbergkast	X		
<b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Boilet warm water	X		

**Al het inventaris van de inventarislijst kan worden overgenomen. Inventarislijst kan worden toegestuurd na de bezichtiging.**



# Algemene verkoopvoorwaarden

## Vrijblijvende aanbieding

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Toch bestaat er de mogelijkheid dat er fouten en / of onvolledigheden in voorkomen. Zowel de verkoper als ons kantoor aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Alle aan u verstrekte informatie is bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en dient derhalve te worden gezien als vrijblijvende aanbieding. Een bieding die gelijk staat met de vraagprijs, doet niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Verkoper heeft te allen tijde het recht van gunning. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

## Waarborgsom

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

## Bedenktijd

Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan de aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

## Lijst van (on)roerende zaken

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (roerende) zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (roerende) zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

## Vragenlijst

De vragenlijst is naar eer en geweten ingevuld door de verkoper. Voor de juistheid van de verstrekte informatie kan door Twents Vast B.V. en verkoper echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard.

## Informatieplicht, onderzoekspllicht & meldingsplicht

De verkoper heeft een wettelijke informatieplicht en moet bekende, belangrijke zaken over de woning melden.

Bij serieuze interesse adviseren wij een kopie van het eigendomsbewijs op te vragen voor inzicht in erfdiensbaarheden, kettingbedingen en andere rechten of verplichtingen. Wat wel of niet bij de woning hoort, staat in de lijst van zaken.

De informatie in deze brochure is afkomstig van de verkoper en eigen waarneming, maar vormt geen volledige lijst van mogelijke gebreken. Op basis van de onderzoekspllicht is de koper zelf verantwoordelijk voor het beoordelen van de woning. Wij raden aan een (bouwkundig) expert in te schakelen.

## Niet-zelbewoningsclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt. Verkoper kan koper derhalve niet informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het zelf feitelijk had gebruikt. Dit betekent dat het risico ten aanzien van de aanwezigheid van (verborgen) gebreken geheel bij koper ligt, en dat koper zich ter zake van de staat van het verkochte niet op verkoper kan beroepen. Koper verklaart hiermee voldoende in de gelegenheid te zijn gesteld om onderzoek te (laten) doen naar de staat van het verkochte.

## Ouderdomsclausule

Een ouder pand kan gebreken hebben die niet altijd zichtbaar zijn. De verkoper is verplicht, aldus het Burgerlijk Wetboek, "een zaak te leveren die de eigenschappen bezit die voor normaal gebruik vereist zijn". Dit leidt in de praktijk nogal eens tot problemen bij oudere woningen, waar verouderde constructies zijn toegepast. In de koopovereenkomst van een woning van ca. 15 jaar of ouder zal de ouderdomsclausule worden opgenomen. Deze clausule is bedoeld om de koper van een oudere woning erop te wijzen dat hij aan een oudere woning niet dezelfde eisen mag stellen als aan een nieuwe woning. De clausule kan er als volgt uitzien: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan.....jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal dan ook bij deze woningen een clausule worden opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met de mogelijke aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.

## Erfdiensbaarheden

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van de laatste eigendomstitel is bij de makelaar ter inzage. In de notariële akte van levering worden bepalingen opgenomen waardoor de huidige toestand gehandhaafd blijft.

## Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of de grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuringen komen voor rekening van de koper.

## Toelichtingsclausule NEN2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Wilsovereenstemming

Een mondelinge overeenkomst tussen particuliere verkoper en koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is géén koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

## Kosten Koper of Vrij Op Naam

Bij aankoop van de woning onder de conditie 'kosten koper' betaalt de koper om eigenaar te worden de overdrachtsbelasting van 2% en de notariskosten voor eigendomsoverdracht. Mogelijke bijkomende 'kosten koper' kunnen kosten voor de aankoopmakelaar, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheek zijn.

Een nieuwbouwwoning koop je meestal vrij op naam. Dat betekent dat je geen kosten voor de overdracht (kosten koper) hoeft te betalen.



**Interesse? Neem contact op!**



## **Dana Goudbeek**

Makelaar



053 431 30 61



Info@twentsvast.nl



www.twentsvast.nl



Faberstraat 14,  
7531 BG Enschede



@twentsvast

