

TE KOOP



Brinkstraat 255, Enschede

Vraagprijs € 450.000 K.K.

VMK Makelaars
Seizoenweg 48
7532 SL Enschede

053-4350104
www.vmk-makelaars.nl
info@vmk-makelaars.nl



> Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 450.000,- k.k.
------------	------------------

Aanvaarding	In overleg
-------------	------------

Bouw

Type object	Woonhuis, herenhuis, vrijstaande woning
-------------	---

Soort bouw	Bestaande bouw
------------	----------------

Bouwperiode	1935
-------------	------

Dakbedekking	Dakpannen
--------------	-----------

Type dak	Zadeldak
----------	----------

Isolatievormen	Dakisolatie
----------------	-------------

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	195 m ²
--------------------	--------------------

Gebruiksoppervlakte wonen	153 m ²
---------------------------	--------------------

Inhoud	565 m ³
--------	--------------------

Oppervlakte overige inpandige ruimten	8 m ²
---------------------------------------	------------------

Indeling

Aantal bouwlagen	3
------------------	---

Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
---------------	---------------------------

Locatie

> Kenmerken

Ligging

Aan drukke weg
In woonwijk
Nabij openbaar vervoer
Nabij school

Tuin

Type

Achtertuin

Oriëntering

Oosten

Energieverbruik

Energielabel

E

Uitrusting

Warm water

Elektrische boiler

Verwarmingssysteem

Airconditioning

Heeft airco

Ja

Tuin aanwezig

Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom

Eigen grond



“Kom binnenkijken!”



> Omschrijving

Karakteristiek wonen met verrassend veel mogelijkheden – nabij het centrum van Enschede

Op een fijne locatie aan de rand van het centrum van Enschede staat deze sfeervolle, vrijstaande jaren '30 herenwoning. Een huis met karakter én flexibiliteit, perfect voor wie op zoek is naar ruimte, charme en extra mogelijkheden, zoals een B&B of eigen atelier of praktijk aan huis!

De authentieke details zoals glas-in-loodramen, granito vloeren en hoge plafonds geven de woning een warme en unieke uitstraling. Tegelijkertijd biedt deze woning iets extra's: de voormalige garage is volledig omgebouwd tot een zelfstandig appartement. Ideaal voor starters die een deel willen verhuren als B&B, gezinnen met oudere kinderen, werken aan huis of gewoon als extra leefruimte**

Indeling en mogelijkheden

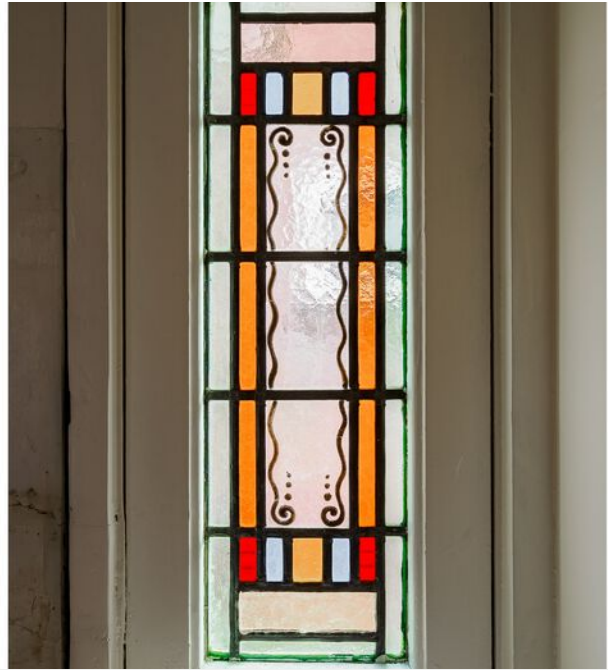
De woning zelf beschikt over een royale L-vormige woonkamer met volop ruimte voor een comfortabele zithoek, eethoek en bijvoorbeeld een thuiswerkplek. De keuken ligt aan de achterzijde en biedt een mooi uitzicht op de tuin, met daarnaast toegang tot een praktische kelder en bijkeuken. Op de verdieping vind je meerdere ruime (slaap)kamers en een comfortabele badkamer, waardoor de woning geschikt is voor zowel gezinnen als stellen die extra ruimte wensen.

Het appartement beschikt over een eigen entree, woonkamer met open keuken, badkamer en een slaapkamer op de verdieping. Dit maakt het een volwaardige tweede woonruimte met uiteenlopende gebruiksmogelijkheden**

Locatie

De woning ligt in de geliefde wijk Hogeland, op loopafstand van het gezellige centrum. Winkels, scholen, openbaar vervoer en andere voorzieningen zijn allemaal dichtbij. Daarnaast sta je ook zo in het buitengebied voor een wandeling of fietstocht.





Buitenruimte

De achtertuin biedt een fijne plek om te ontspannen, met een goede balans tussen bestrating en groen. Daarnaast is er een praktische houten berging voor fietsen en opslag.

Duurzaamheid & comfort

De woning is de afgelopen jaren verduurzaamd:

- 13 zonnepanelen geplaatst
- Momenteel wordt er geen gebruik meer gemaakt van gas, maar de gasmeter is nog wel aanwezig.
- verwarming via airco's
- warm water via boilers

Dit zorgt voor lagere maandlasten en meer toekomstbestendig wonen. De energiebesparende maatregelen zijn nog niet meegenomen in het huidige energielabel.

Kort samengevat

- Vrijstaande jaren '30 woning met karakter
- Twee zelfstandige woonruimtes (woning + appartement)**
- In totaal 4 (slaap)kamers, inclusief mogelijkheid tot 5e slaapkamer
- Gelegen nabij het centrum
- Veel gebruiksmogelijkheden
- Verduurzaamingsmaatregelen toegepast voor lagere energielasten

Waarom dit huis jouw nieuwe thuis wordt:

De woning is voorzien van alle gemakken en bevindt zich op een werkelijke toplocatie. Op fietsafstand van het centrum van Enschede, diverse voorzieningen als een supermarkt, scholen, etc. direct in de buurt. Op 5 minuten rijden tot diverse uitvalswegen. Maar als je daar even helemaal geen zin in hebt, dan loop je ook zo de natuur in!

Bijzonderheden:

- Uitstekende bereikbaarheid, met in de directe nabijheid de op- en afrit richting de A1 en A35, uitvalswegen naar Duitsland.
- Bouwjaar: 1935
- Kavel: 195 m².
- Nabij voorzieningen zoals basisschool, supermarkt, openbaar vervoer.

- Gemoedelijke woonomgeving in de nabijheid van de natuur.
- Parkeren in de straat (openbaar parkeren).
- Aanvaarding in overleg.
- Waarborgsom/ bankgarantie: is bij de koop vereist en bedraagt 10% van de koopsom.
- In de koopovereenkomst zal een 'ouderdoms-/asbest clause' worden opgenomen.
- Partijen zijn pas gebonden niet eerder dan dat er een schriftelijke koopovereenkomst is getekend door partijen (schriftelijkheidsvereiste)
- Voor woningen ouder dan 30 jaar is de ouderdomsclausule van toepassing. Voor woningen gebouwd vóór 1993 is de asbestclausule van toepassing.

Heb je interesse of wil je de mogelijkheden zelf ervaren? Neem gerust contact op voor een bezichtiging.

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 gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

**Aanvullende informatie appartement

Het appartement heeft geen tweede woonbestemming, dus kan alleen voor inwonende familieleden worden gebruikt.

Disclaimer

Deze presentatie is informatief en geheel vrijblijvend. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.



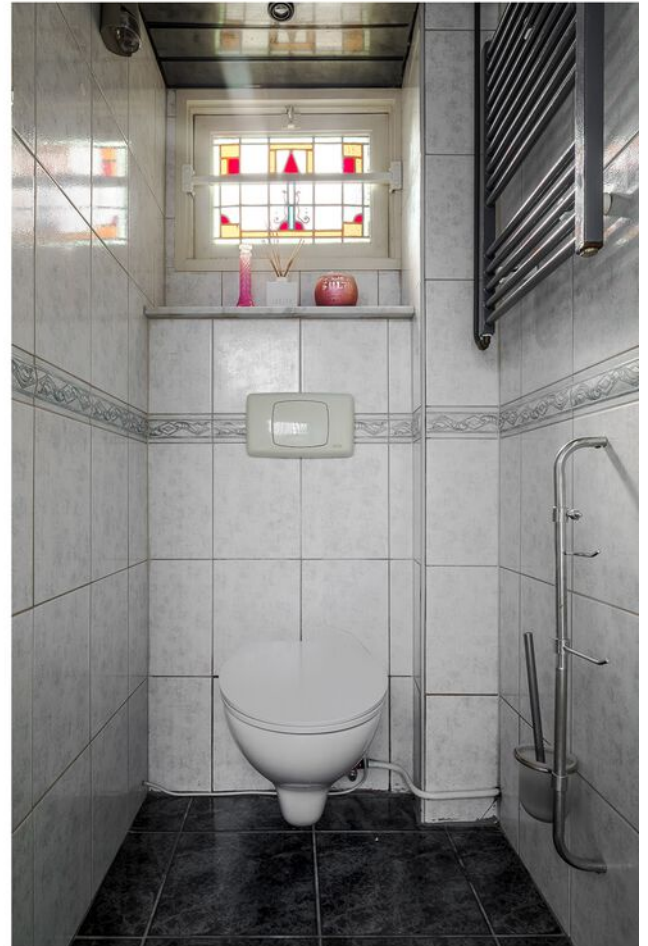


























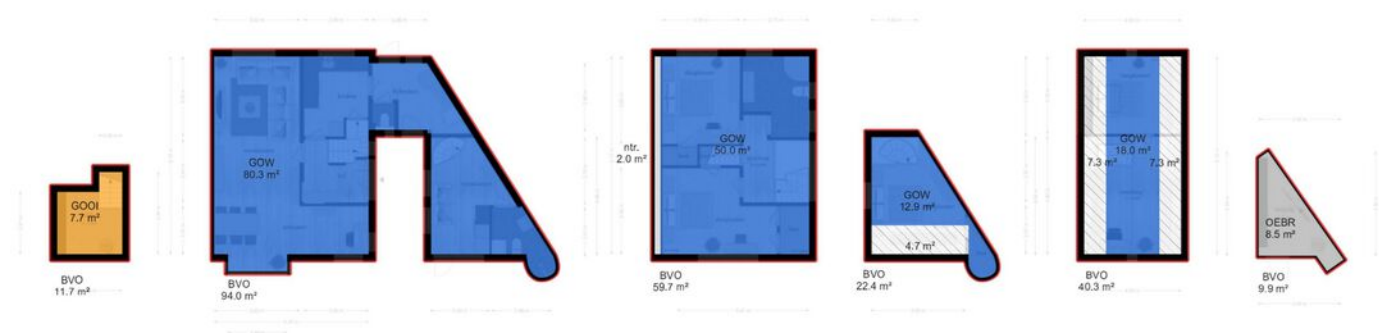








> Plattegrond



> Plattegrond



> Plattegrond



> Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

> Plattegrond

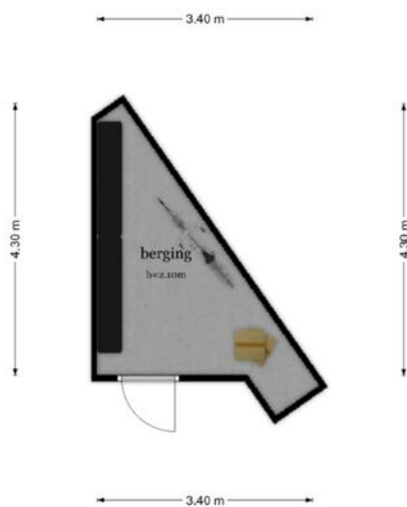


> Plattegrond



> Plattegrond

Brinkstraat 255 - Enschede
Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecteco.nl

> Plattegrond



> Plattegrond



> Plattegrond

Brinkstraat 255 - Enschede
Eerste Verdieping

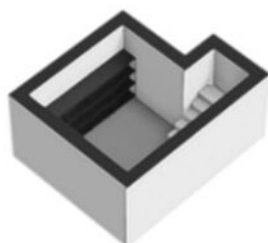


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

> Plattegrond

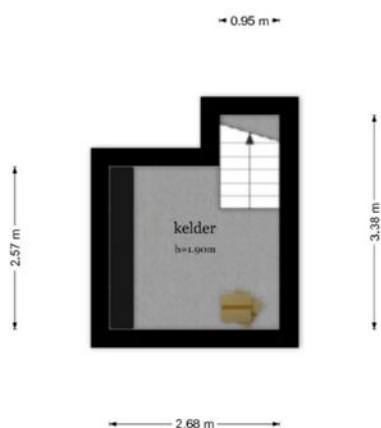


> Plattegrond



> Plattegrond

Brinkstraat 255 - Enschede
Kelder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

> Plattegrond



> Plattegrond



> Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.abjotenco.nl

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Brinkstraat 255

Kadastrale kaart

Uw referentie: vmk



12345

25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Voorlopige
Administrati
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Enschede

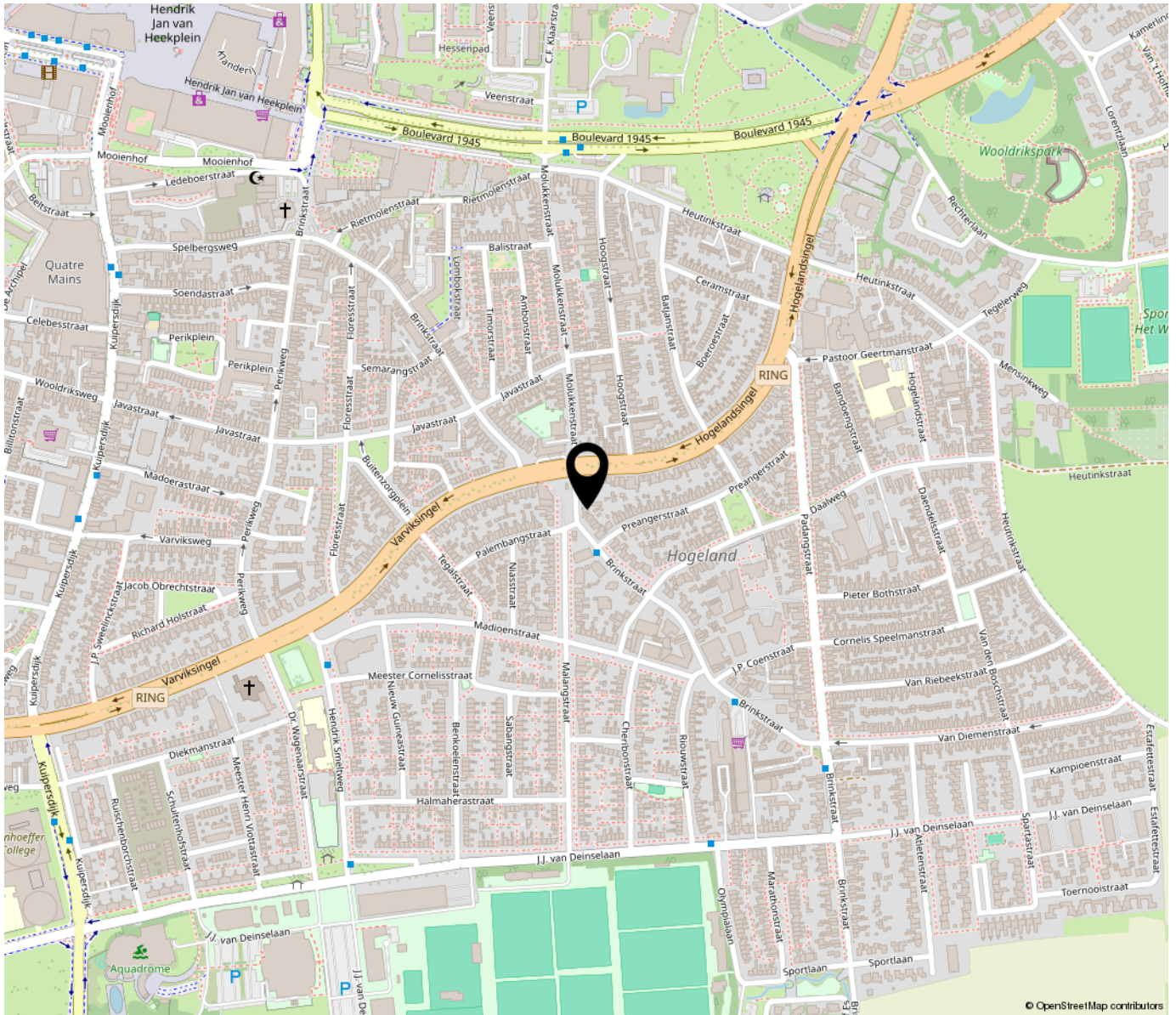
Sectie

Perceel	1947
---------	------

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.

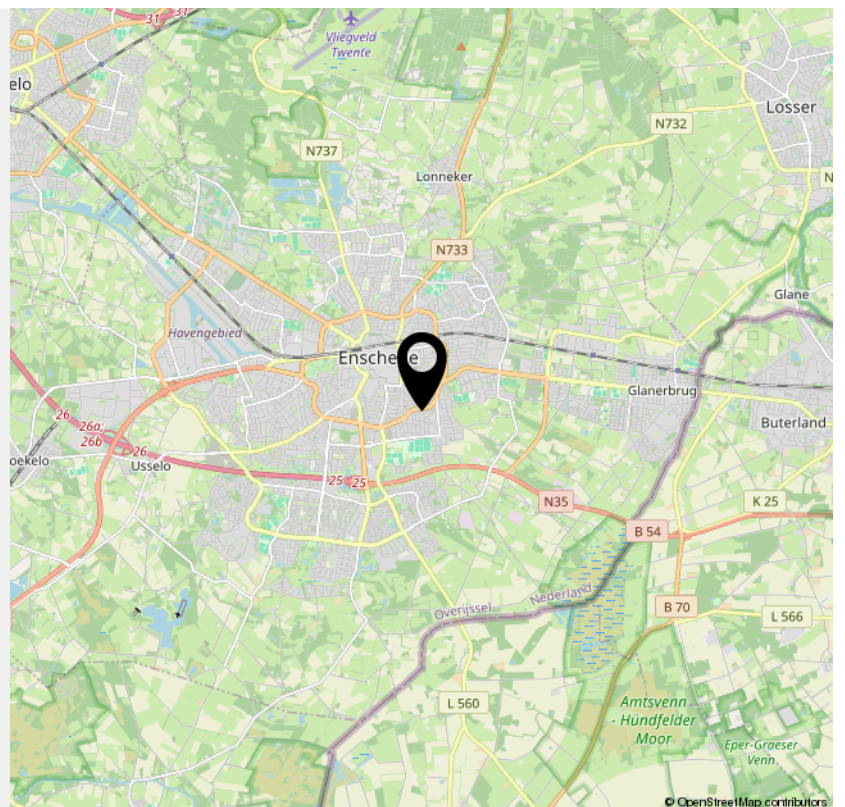
kadaster





© OpenStreetMap contributors

*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*



© OpenStreetMap contributors

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Vijver				
Broeikas				
Vlaggenmast				
Zonnepanelen	X			
Woning				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders				X
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens				X
Rolluiken/zonwering buiten	X			
Zonwering binnen				X
Vliegenhorren				X
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X			
Gordijnen		X		
Rolgordijnen		X		
Vitrages				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Jaloezieën/lamellen				X
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	X			
Parketvloer/laminaat	X			
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren				X
Close-in boiler	X			
Geiser				
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling				X
Airconditioning	X			
Kokend waterkraan				X
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard				X
Allesbrander				X
Kachels				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron	X			
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis				X
Oven				X
Vaatwasser	X			
Afzuigkap/schouw	X			
Koelkast/vrieskast		X		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Wasmachine		X		
Wasdroger		X		
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting	X			
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)		X		
Boeken/legplanken				X
Werkbank in schuur/garage				X
Vast bureau				X
Spiegelwanden				X
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires		X		
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires		X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Sauna				X
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen				X
Telefooninstallatie				X
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Radiatorafwerking	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Voorzetramen				X
Isolatievoorzieningen	X			
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstels				X

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

VMK Makelaars
Seizoensweg 48
7532 SL Enschede

053-4350104
www.vmk-makelaars.nl
info@vmk-makelaars.nl

