

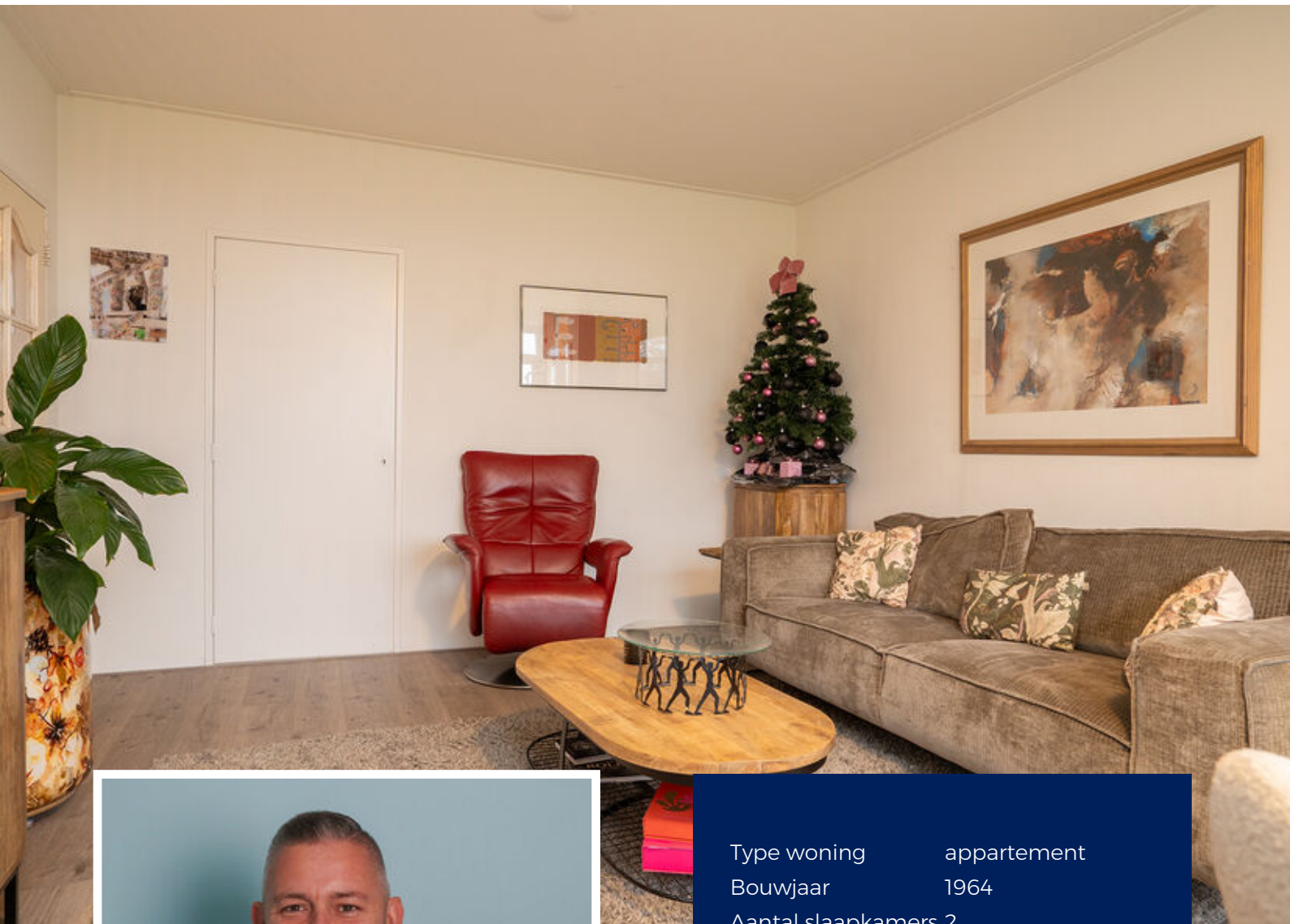


EXTRA

MAKELAARS

ENSCHEDA
Herculesstraat 104

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Bjorn Bruinenberg

info@extramakelaars.nl

053 4304 304

Type woning	appartement
Bouwjaar	1964
Aantal slaapkamers	2
Perceeloppervlakte	0 m ²
Woonoppervlakte	63 m ²
Inhoud woning	205 m ³
Energie label	F
Vraagprijs	€ 209.000 k.k.

OMSCHRIJVING

Op de tweede woonlaag van een verzorgd appartementencomplex ligt dit zeer goed onderhouden 3-kamer appartement, omgeven door een fraai en groen parkachtig terrein en voorzien van een eigen berging in het souterrain. Het appartement is in december 2025 compleet gemoderniseerd met nieuwe kunststof kozijnen met isolerende beglazing, wat zorgt voor een frisse uitstraling én uitstekende isolatie.

Het complex beschikt over een eigen parkeerterrein, waardoor je altijd comfortabel kunt parkeren. De ligging is ideaal: in een rustige straat, maar wel op korte afstand van het centrum van Enschede, de Universiteit Twente, uitvalswegen en diverse winkels en voorzieningen.

Entree & hal: De centrale hal vormt het hart van het appartement en biedt toegang tot alle vertrekken. Hier bevinden zich de garderobe, de meterkast en het separate toilet met fontein.

Woonkamer & eetkamer: De ruime en lichte woonkamer heeft grote raampartijen. De doorzonkamer biedt meer dan genoeg ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eethoek. De fijne lichtinval en rust maken dit een heerlijke leefruimte. De woonkamer is bovendien voorzien van airconditioning en beschikt over een praktische inbouwkast. Vanuit de eetkamer heb je direct toegang tot het balkon.

Keuken: De nette keuken, gelegen aan de voorzijde en met zicht op de galerij, is uitgerust met een vaatwasser, kookplaat met afzuigkap en beschikt over veel opbergruimte. Daarnaast staat hier een koelkast met vriesgedeelte en is de wasmachine in de keuken gesitueerd.

Slaapkamers: Het appartement beschikt over twee slaapkamers van een goed formaat, beide met veel lichtinval. De grootste slaapkamer, gelegen aan de achterzijde van de woning, biedt direct toegang tot het balkon, waar je heerlijk kunt genieten van de buitenlucht. De tweede slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een praktische inbouwkast.

Badkamer: Vanuit de hal heb je toegang tot de badkamer. De geheel betegelde badkamer is uitgerust met een inloopdouche, een wastafel met spiegel en een radiator. Naast de badkamer bevindt zich bovendien een separaat toilet, deels betegeld en voorzien van een hangcloset met fontein.

Berging: In het souterrain beschik je over een eigen berging, ideaal voor fietsen of extra opslagruimte.

EXTRA informatie:

- Gelegen op de tweede woonlaag.
- Voorzien van 2 slaapkamers.
- Voorzien van airconditioning in de woonkamer.
- Op fietsafstand van het centrum van Enschede en op loopafstand van de Universiteit.
- Met het mooie Ledeboerpark letterlijk aan de overkant van de Hengelosestraat.
- Zeer goed onderhouden gebouw met lift en ruime trapopgangen.

- Geheel voorzien van onderhoudsarme kunststof kozijnen met isolerende beglazing.
- Lichte vertrekken door groot glasoppervlak.
- Ruime parkeergelegenheid aan de voorzijde van het gebouw.
- Ruime en nette berging op de begane grond.
- Verwarming door blokverwarming.
- Voorschot stookkosten: ca. € 60,- per maand
- Actieve vereniging van eigenaren.
- Bijdrage VVE: € 134,44 euro per maand.
- Naast de bijdrage VVE, betaalt de eigenaar van het appartement ook een aandeel in de erfpachtcanon van de VVE: ca. € 125,56- per maand, deze is fiscaal aftrekbaar.
- Gunstig gelegen t.o.v. Universiteit Twente, parken, uitvalswegen, snelweg, buitengebied, busverbindingen etc.
- Bouwjaar: 1964, woonoppervlakte: 63 m², inhoud: ca. 205 m³, externe bergruimte: 6 m².

EXTRA voorwaarden:

- Het woonhuis is ingemeten volgens de NEN2580 en is voorzien van een meetrapport.
- Voor woningen ouder dan 25 jaar is de ouderdomsclausule van toepassing.
- Indien het woonhuis niet is bewoond door verkoper is de niet-bewoningsclausule van toepassing.
- In de koopovereenkomst zal een 10% waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen.
- Aanvaarding: in overleg.
- Er is pas sprake van een koopovereenkomst als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit betreft het zogenaamde schriftelijkheidsvereiste.











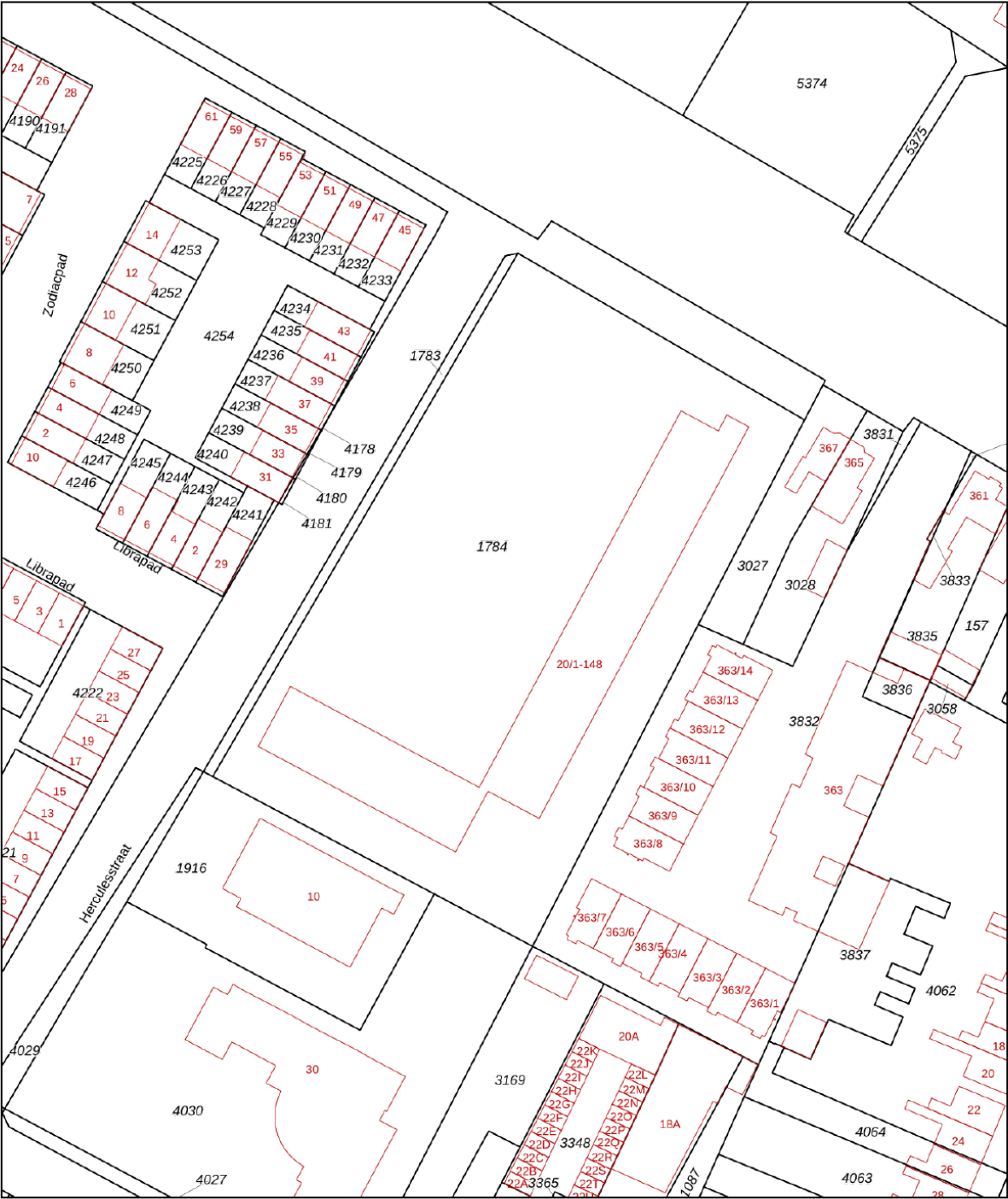




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Lonneker

Sectie S

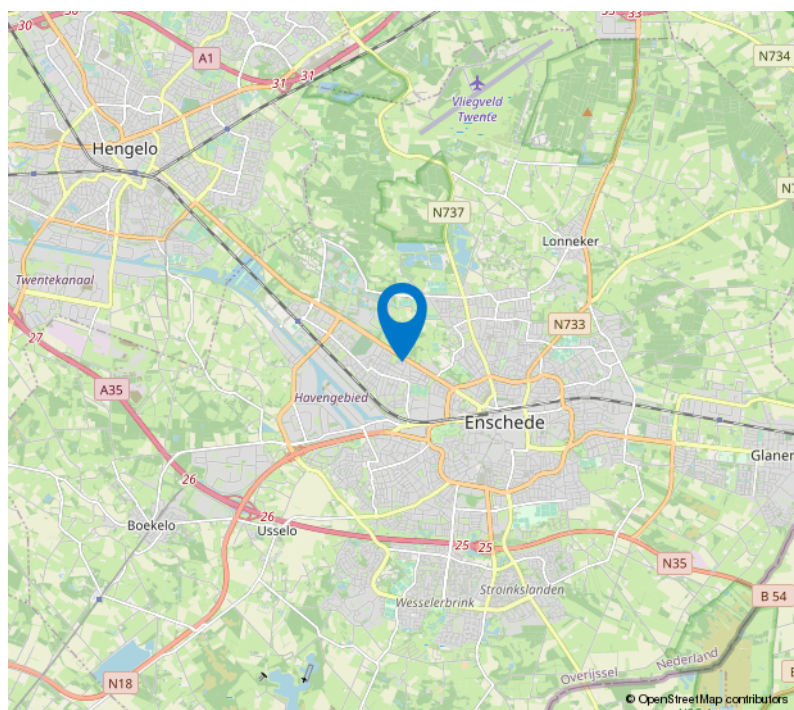
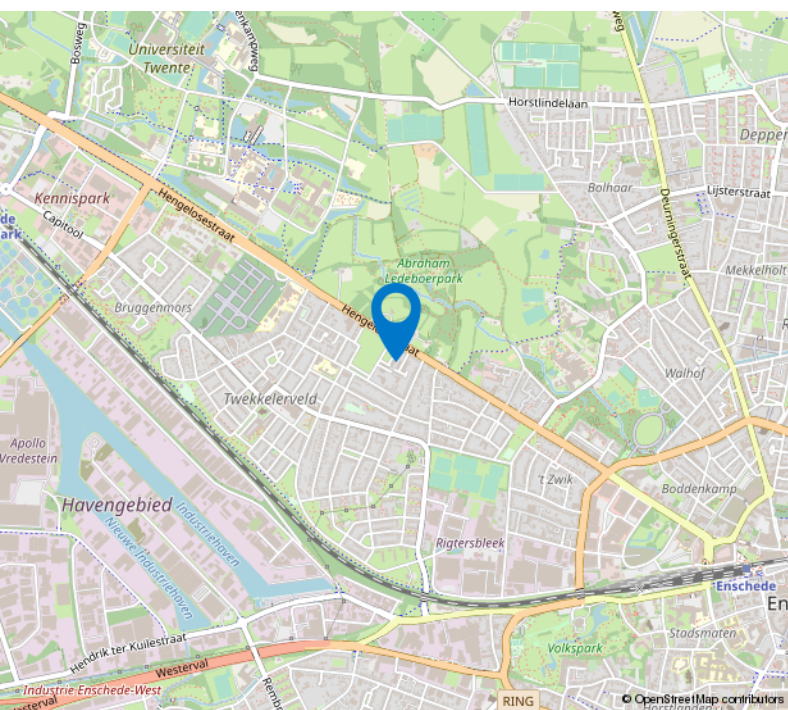
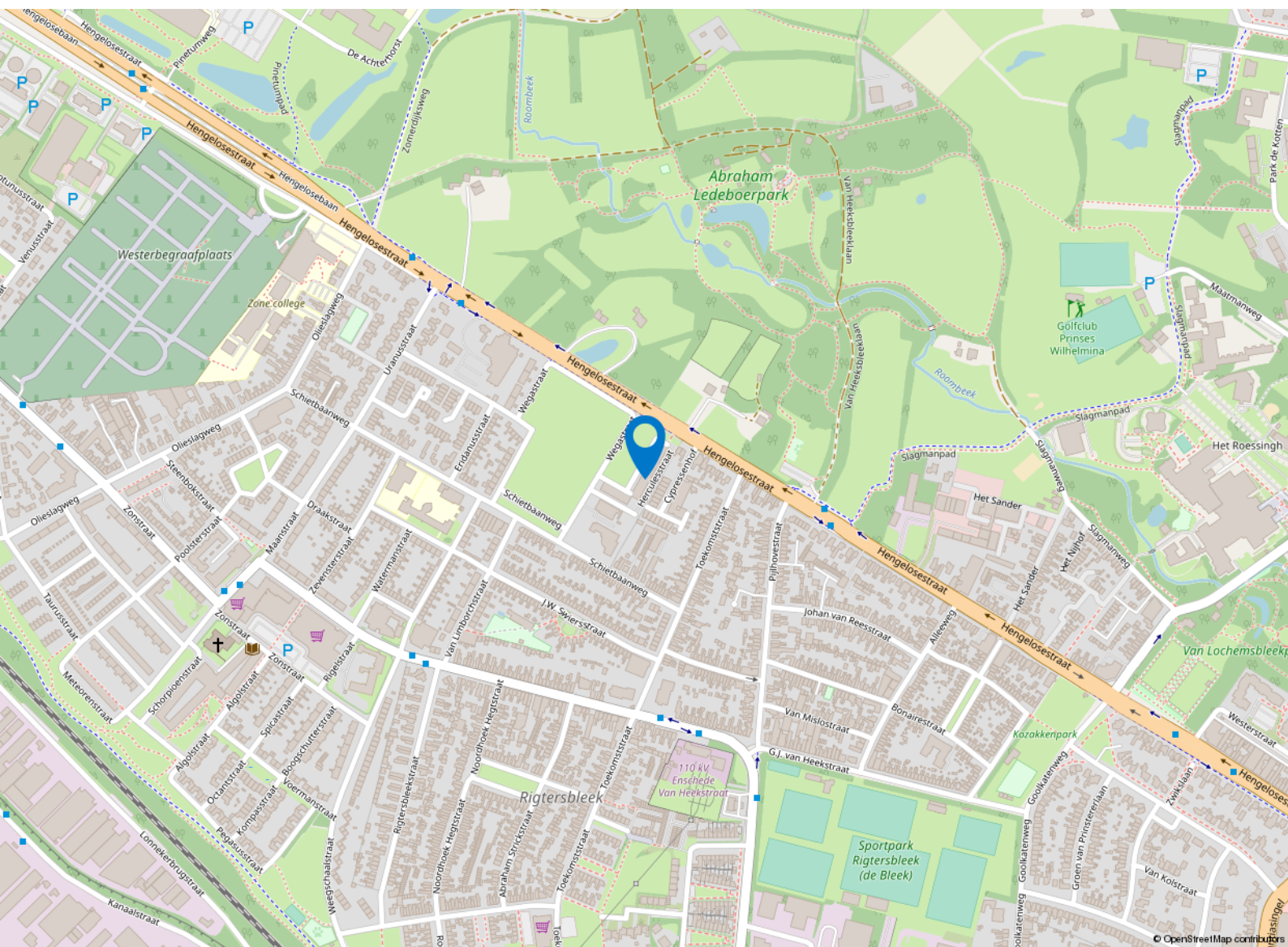
Perceel 1784

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

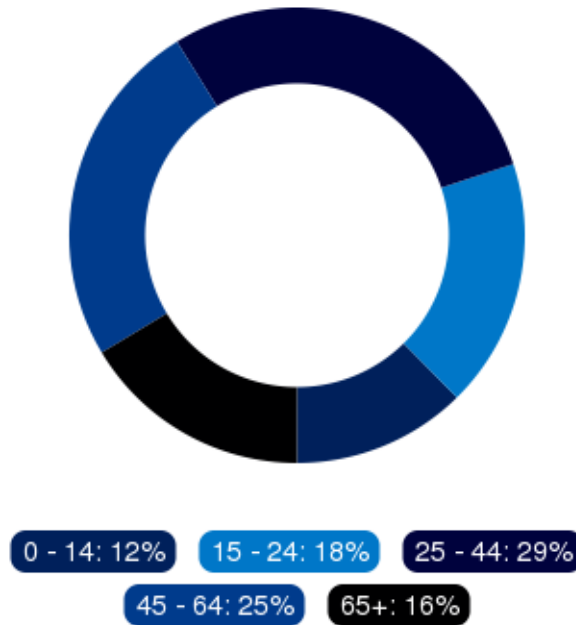
LOCATIE OP DE KAART



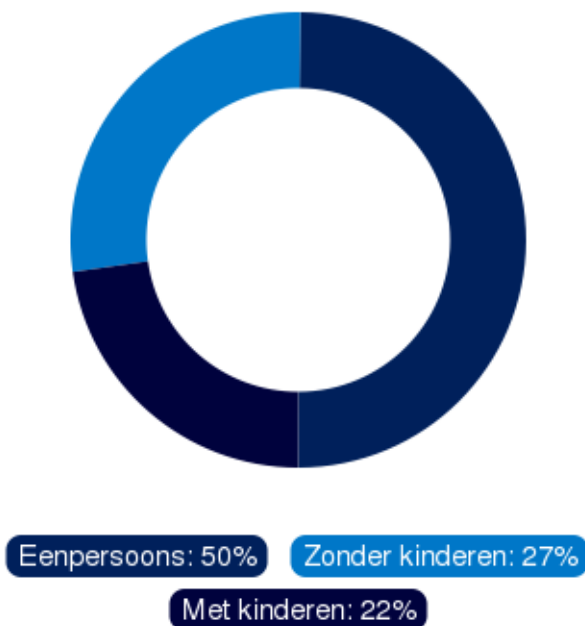
BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Enschede / Tubantia-Toekomst

Leeftijd



Huishoudens



Koop / huur



53%



47%



0,8 per huishouden