

FEELS LIKE *Home*



**Julianastraat 47**

**Rossum**

€ 265.000 k.k.

# Buiten

Makelaar **Femke Westerhof:**

Check de diepe voortuin en die fijne beschutting van de achtertuin. #potentie!



# Buiten



# Binnen

Makelaar **Lars Roeleveld:**

Aan alle Handyman's, Bob de Bouwers en Doe-het-zelvers: hier kan je écht iets moois creëren, dus 'Let's go'!



# Binnen



# Binnen



# Binnen



# Huis & buurt

Rossum wat ben je mooi geworden met je nieuwe plein! Een knappe update naar anno nu, die het centrum verbindt en moderniseert. Om de hoek de Julianastraat 47, en eerlijk is eerlijk, die kan net zo'n metamorfose gebruiken. De basis is er, een ruimtelijke 2/1 kapper in een eindigende en dus autoluwe straat. Nu aan jou de kans om deze helemaal naar eigen smaak te vormen!

Your base:

Ruimtelijk | Op dit moment heb je al 107 m2 woonoppervlak. Plaats je ook nog die vaste trap naar zolder met een groter dakraam, dan komt daar "zomaar" 25 m2 bij. Volop potentie dus!

Goed ingedeeld | Beneden valt het portiek en toilet buiten het huis en dat geeft die extra meters beneden in de hal. Een ruime woonkamer met eetgedeelte en aparte keuken erachter. Op verdieping 1 drie goede slaapkamers en een badkamer met alle benodigde aansluitingen: douche, toilet, wastafel en de wasmachine plaats je hier.

Verduurzaming | HR- en dubbel glas kan je alvast afvinken en op zolder staat er een HR cv-ketel voor je klaar. Uit 2022, dus die kan nog jaren mee. Ga je voor het complete plaatje met dak-, vloer- en gevelisolatie, check dan zeker de subsidie opties.

Groen! | Geen directe achterburen, dus je raad het al: het uitzicht is groen! De rechter vrijstaande stenen schuur is goed voor al je hobbyspullen en gereedschap. Gebruik de andere stenen schuur achterin als overkapping, of verwijder 'm helemaal voor nog meer groen uitzicht.

Kortom, dit is een perfecte basis om écht iets moois creëren. Dus alle Handyman's, Bob de Bouwers en Doe-het-zelvers opgelet: 'Let's go'!



# Huis & buurt

## Facts

**Bouwjaar**  
1969

**Inhoud**  
450 m<sup>3</sup>



**Location**  
Geüdate Rossum



**Middelbare school**  
Twents Carmel  
College  
Potskampstraat

**Perceel**  
175 m<sup>2</sup>

**Tuin**  
52 m<sup>2</sup>  
noordoost



**Food & drinks**  
Lekker naar eetcafé  
Jimmy



**Basisschool**  
Katholiek onderwijs  
Noord-Oost Twente

**Woonoppervlak**  
107 m<sup>2</sup>



**Supermarkt**  
Plus Oldenzaal!



**OV**  
Op naar bushalte De  
Weeldbaan

# Energie



**Energielabel**  
E



**Isolatie**  
dubbel glas, hr glas



**Warm water**  
cv ketel  
Intergas Kombi Kompakt HRE 28/24 A  
eigendom



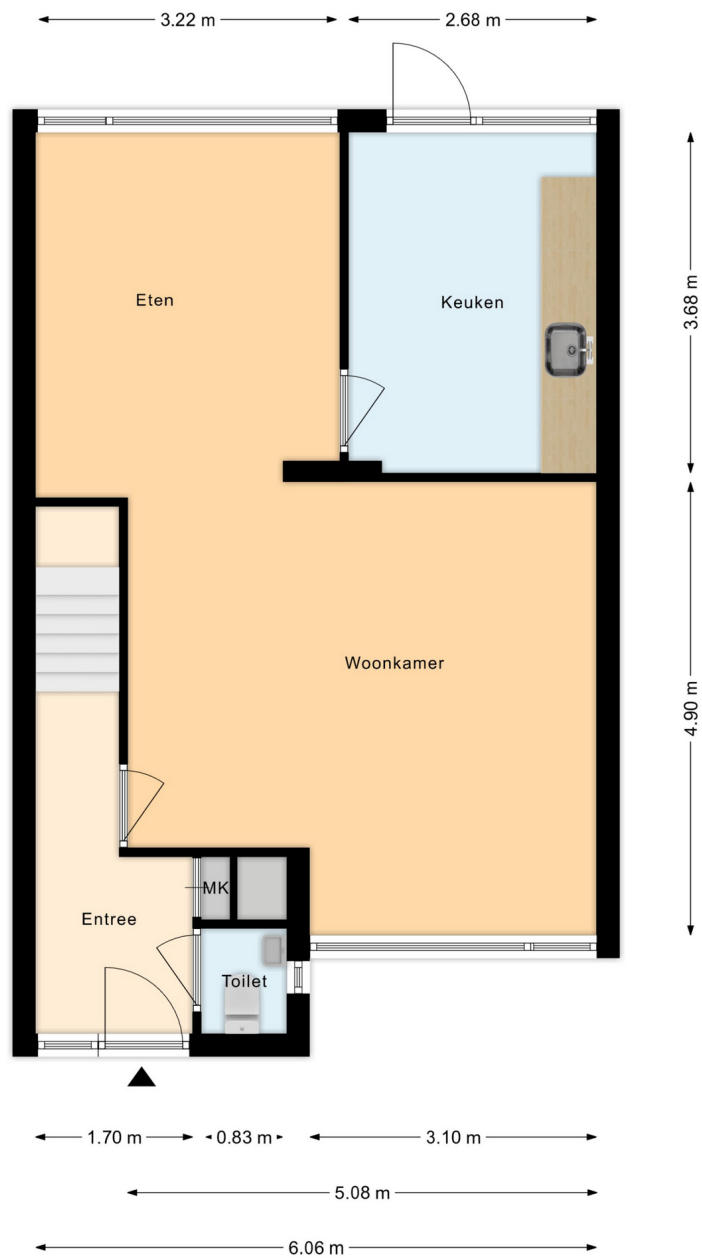
**Verwarming**  
cv ketel





# Plattegrond

Begane grond





# Plattegrond

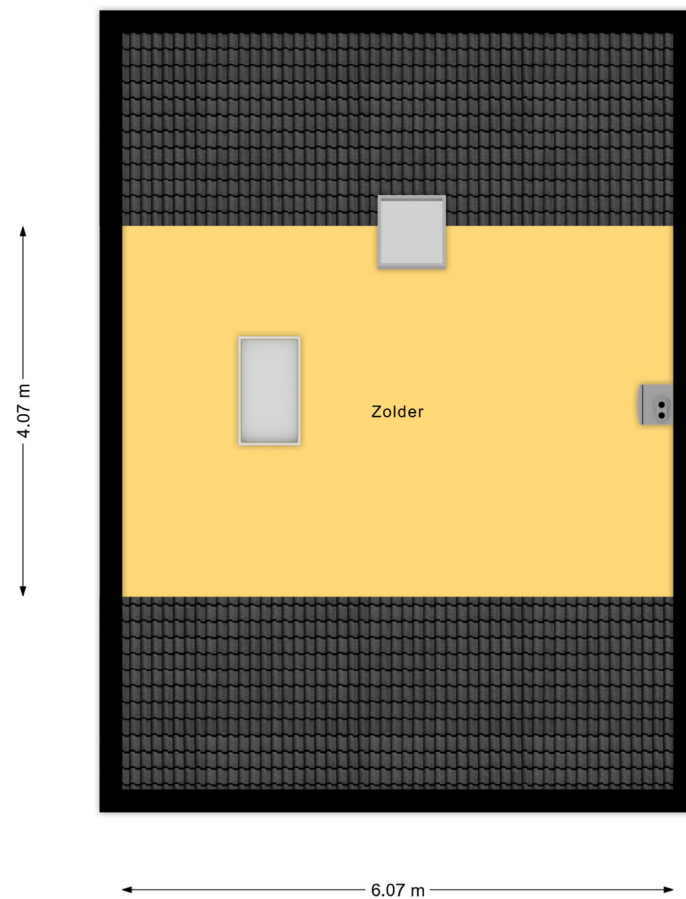
1e Verdieping





# Plattegrond

2e Verdieping





Steenstraat 56 Oldenzaal  
**0541-532500**

Grotestraat 24 Tubbergen  
**0546-305000**

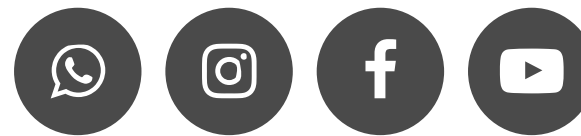
Bornsestraat 58 Hengelo  
**074-7002130**

Lasondersingel 166 Enschede

**[hello@homemakelaars.nl](mailto:hello@homemakelaars.nl)**

**[www.homemakelaars.nl](http://www.homemakelaars.nl)**

## Let's connect!



[Privacy Statement](#)

[Disclaimer](#)