

FEELS LIKE *Home*



IJsvogelstraat 38

De Lutte

€ 450.000 k.k.





# Buiten

Makelaar **Bart Vennegoor:**

Vanuit de tuin loop je achterom zo richting het speelveld met pannakooi. Thuis geniet je van de overkapping, meerdere zitplekken en een fijne woonomgeving, met het dorp en het Lutterzand dichtbij.





# Buiten



# Binnen

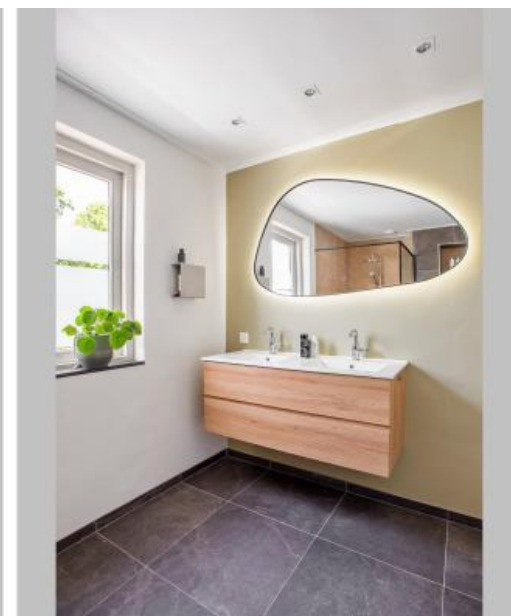
Makelaar **Bart Vennegoor:**

Een sfeervolle woonkamer met houtkachel, een uitgebouwde leefkeuken waar de avonden vanzelf langer worden en vier slaapkamers zodat iedereen zijn eigen plek heeft.





# Binnen



# Binnen





# Huis & buurt

Thuiskomen in De Lutte. In een straat waar kinderen lekker buiten spelen, buren elkaar kennen en waar je via het paadje achter het huis zo richting het speelveld met pannakooi loopt. Welkom aan de IJsvogelstraat 38.

Hier woon je op een plek waar alles dichtbij voelt. 's Ochtends fietsen de kinderen binnendoor naar school, haal je onderweg nog even een vers broodje in het dorp en voor je het weet zit je later op de dag op een gezellig terras of haal je een ijsje in het centrum. Ondertussen ligt het Lutterzand praktisch om de hoek voor een rondje wandelen, mountainbiken of gewoon even uitwaaien in het groen.

Fijne binnenkomer | De brede oprit, verzorgde voortuin en carport zorgen direct voor een warm welkom. Parkeren doe je hier met gemak op eigen terrein en ook de garage is een fijne bonus. Ruim opgezet, geïsoleerd en voorzien van een grote vaste kast. Perfect voor fietsen, hobbyspullen, opslag of die klusprojecten waar je ooit nog aan wilt beginnen.

Avonden bij het vuur | Eenmaal binnen valt meteen de warme sfeer op. De houten vloer, grote raampartijen en houtkachel maken de woonkamer een plek waar je het liefst direct neerploft. Een avondje Netflix, een goed boek bij het vuur of gezellig borrelen met vrienden... dit is zo'n ruimte die meteen goed voelt.

De leefkeuken waar iedereen aanschuift | Hier speelt een groot deel van de dag zich af. In 2020 uitgebouwd en daardoor heerlijk ruim opgezet. De moderne zwarte keuken met houten werkblad geeft een stoere uitstraling en zodra de openslaande deuren openstaan, loopt een avond aan tafel moeiteloos over in een avond in de tuin.

Buiten blijft het gezellig | De zon weet deze tuin op het westen goed te vinden. En dankzij het onderhoudsvriendelijke karakter blijft er genoeg tijd over om juist je vrije weekend te besteden voor hobby & vrije tijd. Voor de eerste koffie van de dag zoek je een plekje onder de overkapping achter in de tuin en 's avonds kun je nog lang genieten van de avondzon op het terras.

Iedere kamer z'n eigen karakter | Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers die stuk voor stuk een eigen sfeer hebben. Diepe groentinten, warm okergeel en stijlvol blauw geven iedere kamer een uniek karakter. Dit is zon speelse, stijlvolle verdieping waarbij iedereen zijn eigen favoriete kamer kiest.

Stijlvol | De badkamer is in 2025 vernieuwd en dat zie je meteen. Modern, strak en helemaal van nu. Een royale inloopdouche, dubbele wastafel en warme materialen zorgen hier voor een stijlvol geheel.

Boven verwachting | Nog meer ruimte... een extra slaapkamer op de tweede verdieping, verassend ruim met daarnaast een praktische wasruimte.

IJsvogelstraat 38 voelt als thuiskomen. En dat is misschien wel het mooiste compliment dat je een huis kunt geven.

# Huis & buurt

## Facts

**Bouwjaar**  
1990

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

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

**Tuin**  
50 m<sup>2</sup>

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



### Location

Tussen dorp,  
speelveldje en  
Lutterzand



### Food & drinks

Heerlijk terrassen in  
het dorp



### Supermarkt

Supermarkten in  
Oldenzaal



### Middelbare school

Op de fiets naar  
Oldenzaal



### Basisschool

Plechelmus-School



### OV

Lopend naar de  
bushalte



# Timeline

2019

## Meer ruimte om samen te komen

De woning werd uitgebreid met een royale uitbouw aan de achterzijde. Tegelijkertijd is een nieuwe keuken geplaatst, waardoor de leefruimte uitgroeide tot de sfeervolle leefkeuken van nu.



2023

## Van schuurtje naar favoriete plek

Het voormalige schuurtje maakte plaats voor een sfeervolle overkapping.



2022

## De zon aan het werk

In 2022 zijn 10 zonnepanelen geplaatst. Een duurzame toevoeging aan de woning.

2025

## Een frisse start van de dag

De badkamer is volledig vernieuwd en helemaal van deze tijd. Met een royale inloopdouche, dubbele wastafel en warme materialen voelt iedere ochtend hier als een kleine hotelervaring



# Energie



## Energielabel

B



## Isolatie

dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd, grotendeels dubbelglas, hr glas



## Warm water

cv ketel  
Nefit Trendline HR combiketel  
eigendom



## Verwarming

cv ketel

A

B

C

D

E

F

G

B





# Plattegrond

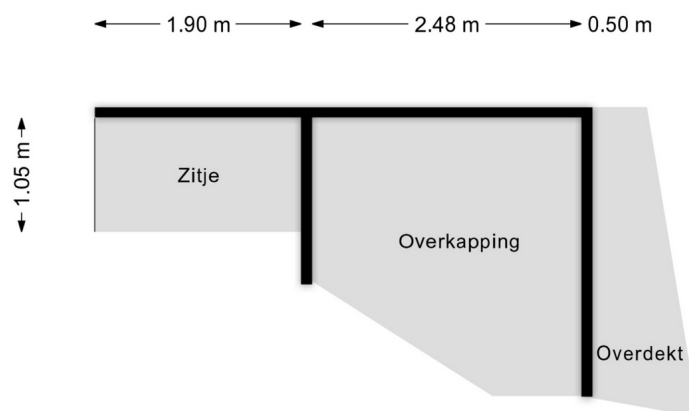
Begane grond





# Plattegrond

Begane grond

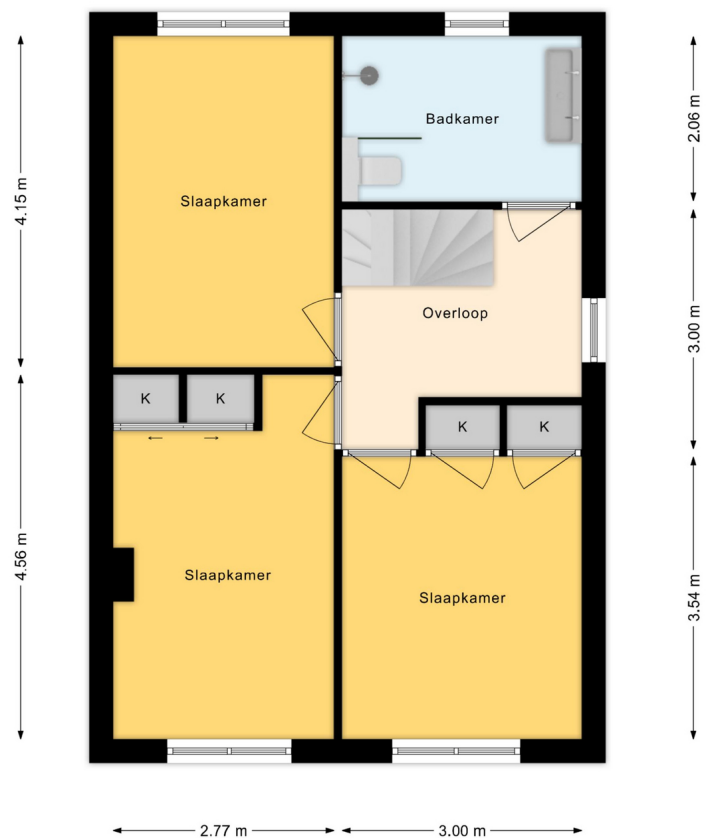






# Plattegrond

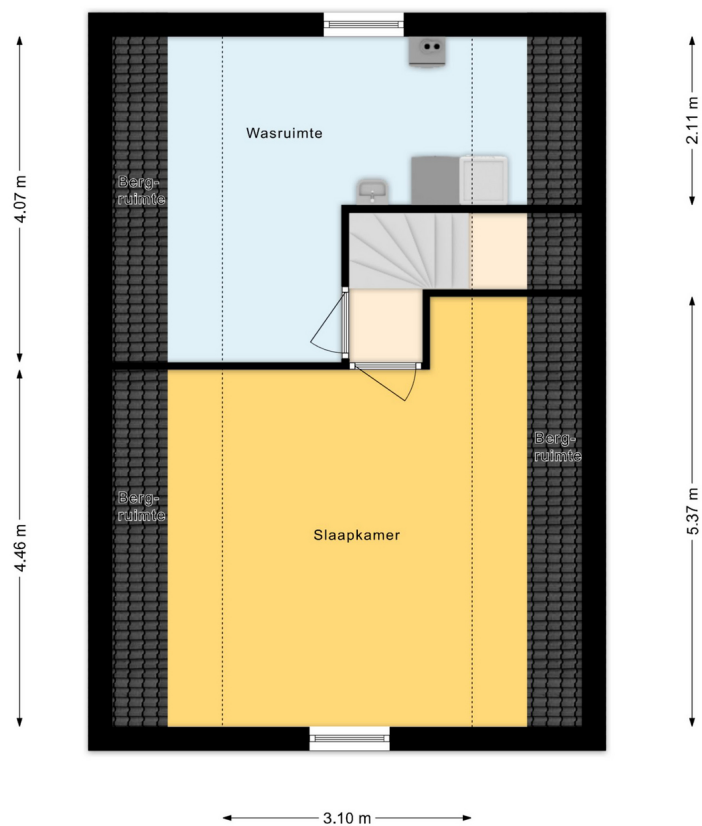
1e Verdieping





# Plattegrond

2e Verdieping





Steenstraat 56 Oldenzaal  
**0541-532500**

Grotestraat 24 Tubbergen  
**0546-305000**

Bornsestraat 58 Hengelo  
**074-7002130**

Lasondersingel 166 Enschede  
**053-3030127**

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

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

**Let's connect!**



[Privacy Statement](#)  
[Disclaimer](#)