

WELKOM



€ 319.000,- k.k.

Haaksbergerstraat 7 Hengelo



Blijf op de hoogte en volg ons op  en  !

“Heb je vragen? Wij staan voor je klaar!”



Wilfried G.J. Oude Smeijers
Registermakelaar
Taxateur OZ (RM/RT)

oudesmeijers@dekkersmakelaars.nl
06 - 43 07 31 50



Sjors P. Braakhuis
Kandidaat Register Makelaar Taxateur
(K-RMT)

braakhuis@dekkersmakelaars.nl
06 - 15 09 14 15

In het kort....

UNIEK IN HENGELO:

Een geheel te moderniseren VRIJSTAANDE ERKERWONING op een uiterst royaal perceel (1075 m²) met royale werkplaats inclusief voorgelegen kantoorruimte en meerdere separate bergingen.

Het object biedt u in de huidige vorm meerdere mogelijkheden als koper. Het kan dienen als beleggingsobject, worden gemoderniseerd voor zelfbewoning en de kavel kan tevens dienen als bouwgrond.

Kortom na aankoop heeft u de beschikking over iets unieks en eigentijds in Hengelo!

Kenmerken



Woonoppervlakte

107 m²



Inhoud

459 m³



Aantal kamers

5



Energielabel

G



Bouwjaar

1935



Perceeloppervlakte

1.075 m²



Aantal slaapkamers

3



Aanvaarding

In overleg



Indeling

Begane grond:

Entree, hal van waaruit toegang tot de werkkamer (circa 5 m²), trapopgang naar eerste verdieping, woonkamer met erker en vaste kastruimte, keuken en de bijkeuken met toiletvoorziening.

De lichte, doorzonkamer is voorzien een schouw met gashaard en is royaal bemeten met een oppervlakte van circa 30 m².

Grote raampartijen zorgen voor het nodige en gewenst daglicht. Waar u aan de voorzijde zicht heeft op de voorgelegen

Haaksbergerstraat, biedt de achterzijde een riante zicht op de achtergelegen diepe tuin.

Via een doorloop is er vanuit de living directe toegang tot de keuken. De keuken meet een oppervlakte van bijna 10 m² en is voorzien van een eenvoudige inbouwkeuken. Er is plek voor een kleine eettafel. Vanuit de keuken is er rechtstreeks toegang tot de kelder.

De bijkeuken met separaat toilet, douchegelegenheid, de wasmachine aansluiting en toegangsdeur naar buiten.



Vervolg

Eerste verdieping:

Overloop met een drietal slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers meten oppervlaktes van respectievelijk 15, 9 en 5,5 m². Twee slaapkamers zijn voorzien van vaste kastruimte.

De badkamer meet een oppervlakte van 5 m² en is uitgevoerd met een douchehoek, hangend toilet met ingebouwde spoeling, designradiator en een wastafel. Ventilatie geschiedt via een openslaand raam.

Zolder:

Via een vlizotrap op de overloop is de bergzolder bereikbaar. Hier vinden we de nodige bergruimte.



Tuin:

De besloten en derhalve vrij gelegen achtertuin is voorzien van bestrating, beplanting, borders en gazon.

Werkplaats/hobbyruimte:

Het unieke van deze woning schuilt het in het achterliggende deel..... Links achter op het perceel een royale werkplaats-/hobbyruimte met kantoorruimte (verdeeld in circa 12 m² kantoorruimte en 78 m² werkplaats/hobbyruimte met bovengelegen zolder. De werkplaats heeft de beschikking over elektra- (waaronder krachtstroom) en wateraansluiting.

De werkplaats-/hobbyruimte is via het naastgelegen oprit per auto achterom te bereiken. Ideaal voor het stallen van uw auto of aanhanger, bedrijfswagen of het voeren van bedrijvigheid aan huis.

Vervolg



Parkeren:

Er is voldoende parkeergelegenheid naast en achter de woning.

Overige bijzonderheden:

Het woonhuis is gebouwd omstreeks 1935. De perceeloppervlakte bedraagt 1075 m² en de inhoud van het woonhuis ligt rond de 459 m³. De centrale verwarming en warmwatervoorziening geschieden door middel van een geïjser en gaskachels.



“Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM- aankoopmakelaar in.

Uw NVM- aankoop makelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega

NVM- aankoopmakelaars in Twente vindt u op nvmtwente.nl”

In de koopakte zal een deponering van 10 % waarborgsom of bankgarantie door de koper worden opgenomen.

















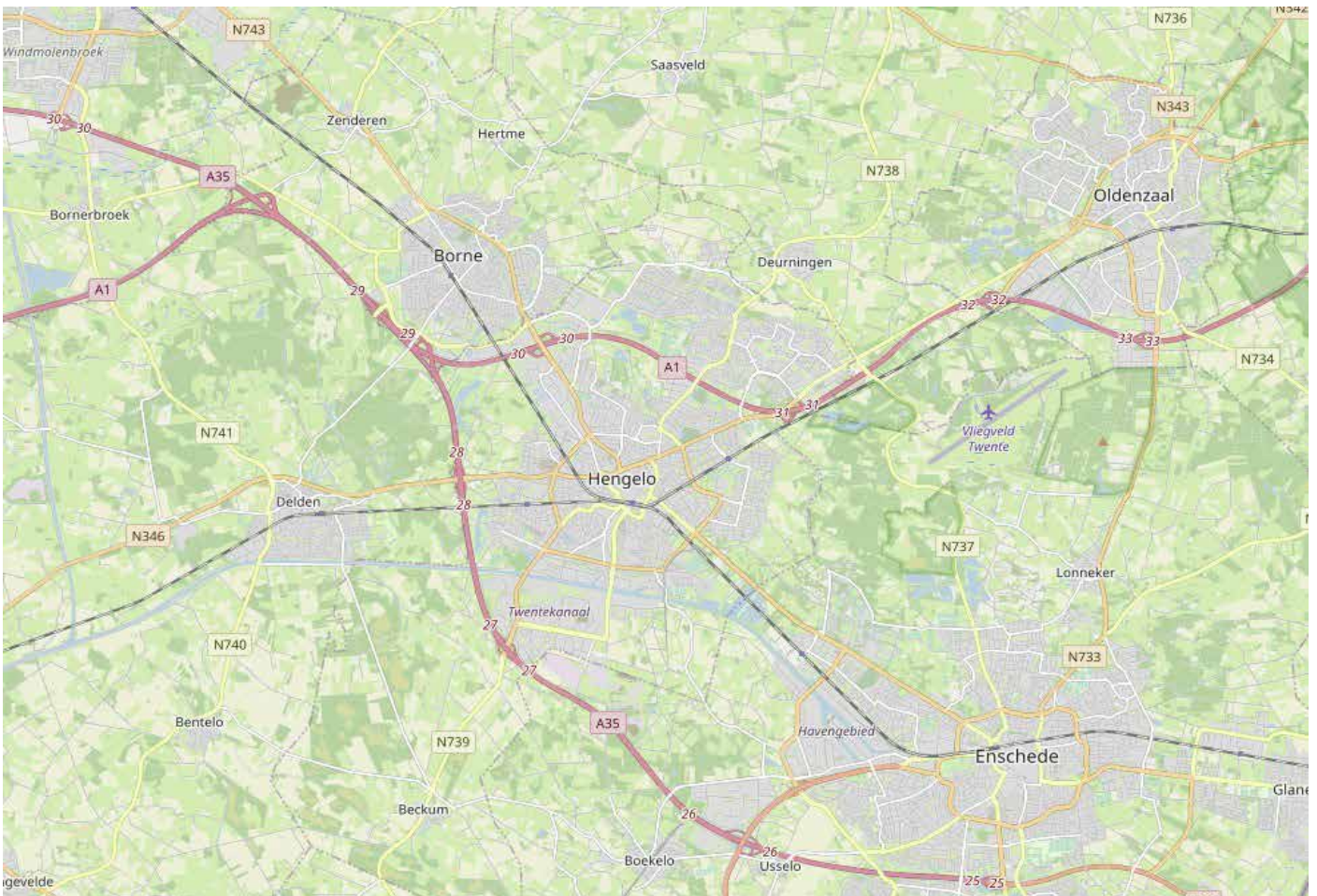
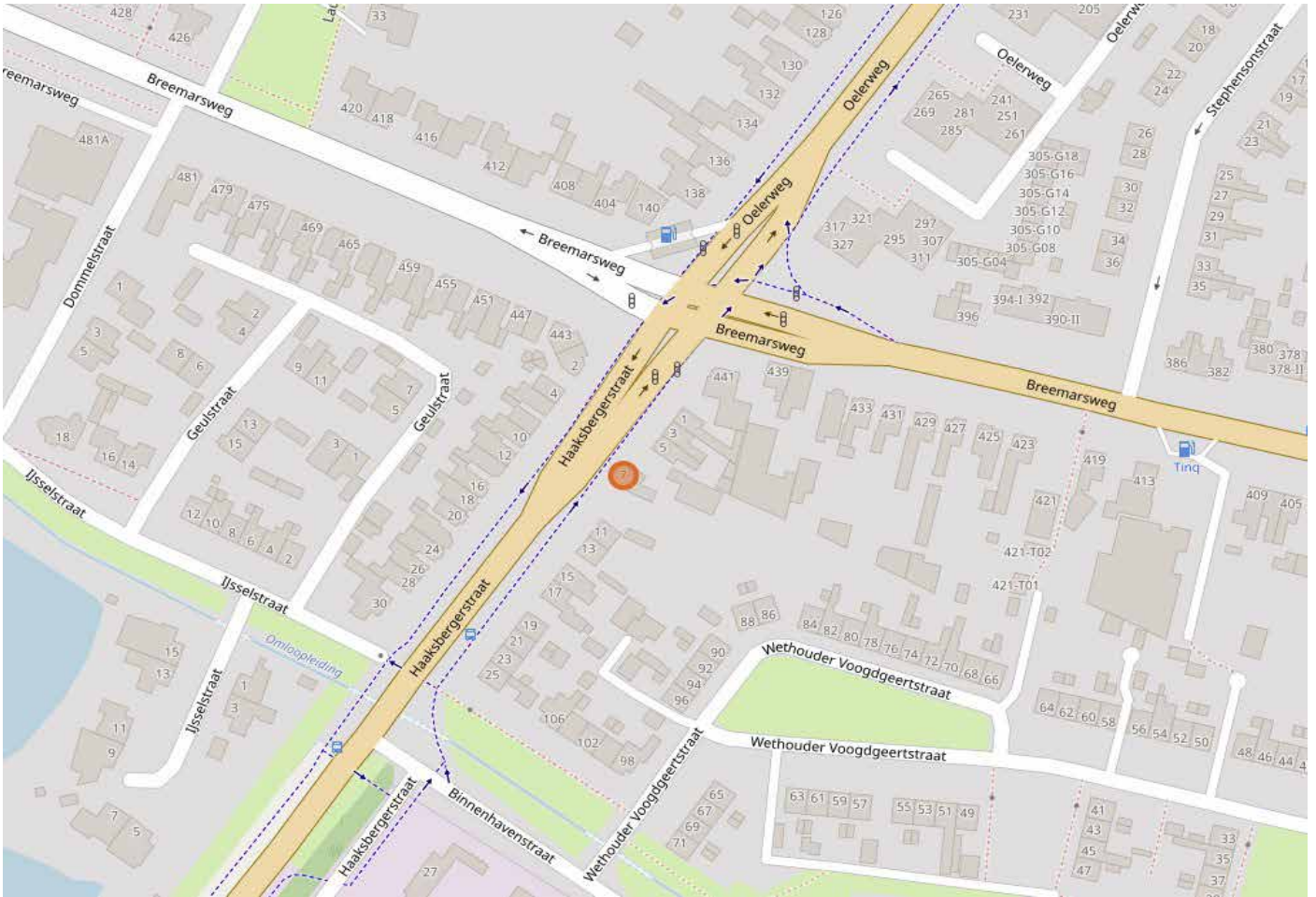








Zie je jezelf hier al wonen?

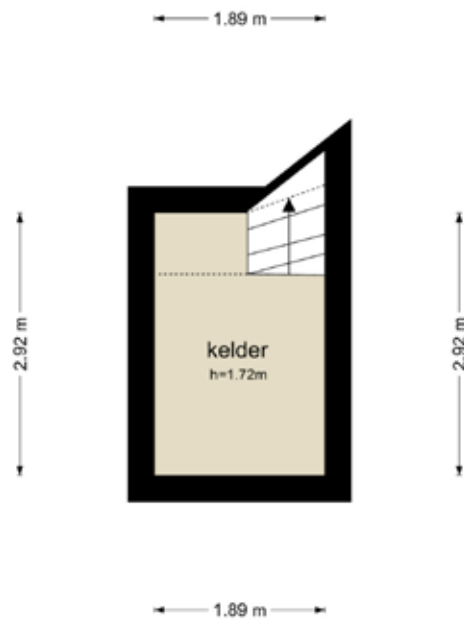






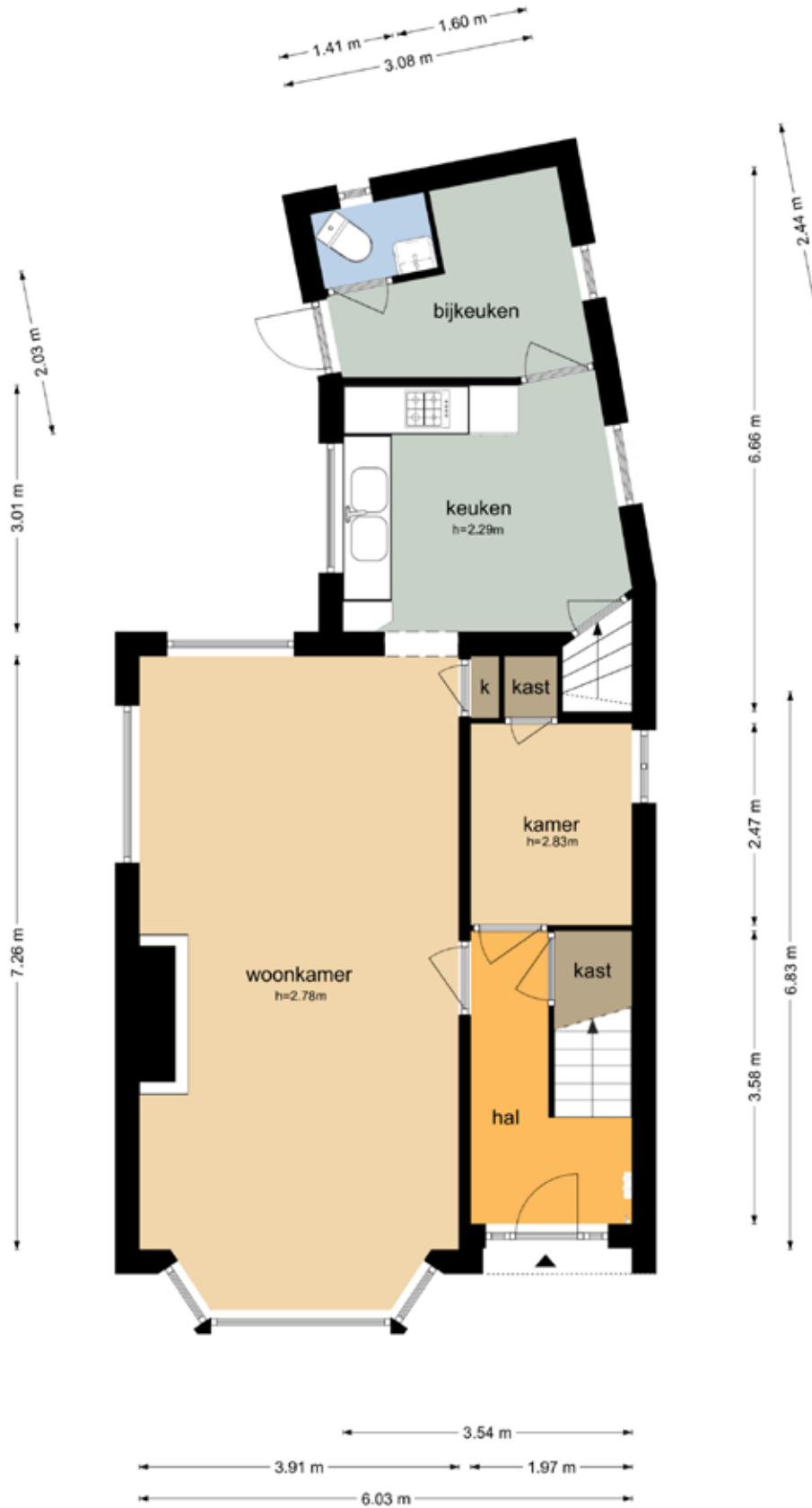
Plattegronden

Haaksbergerstraat 7 - Hengelo Kelder



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

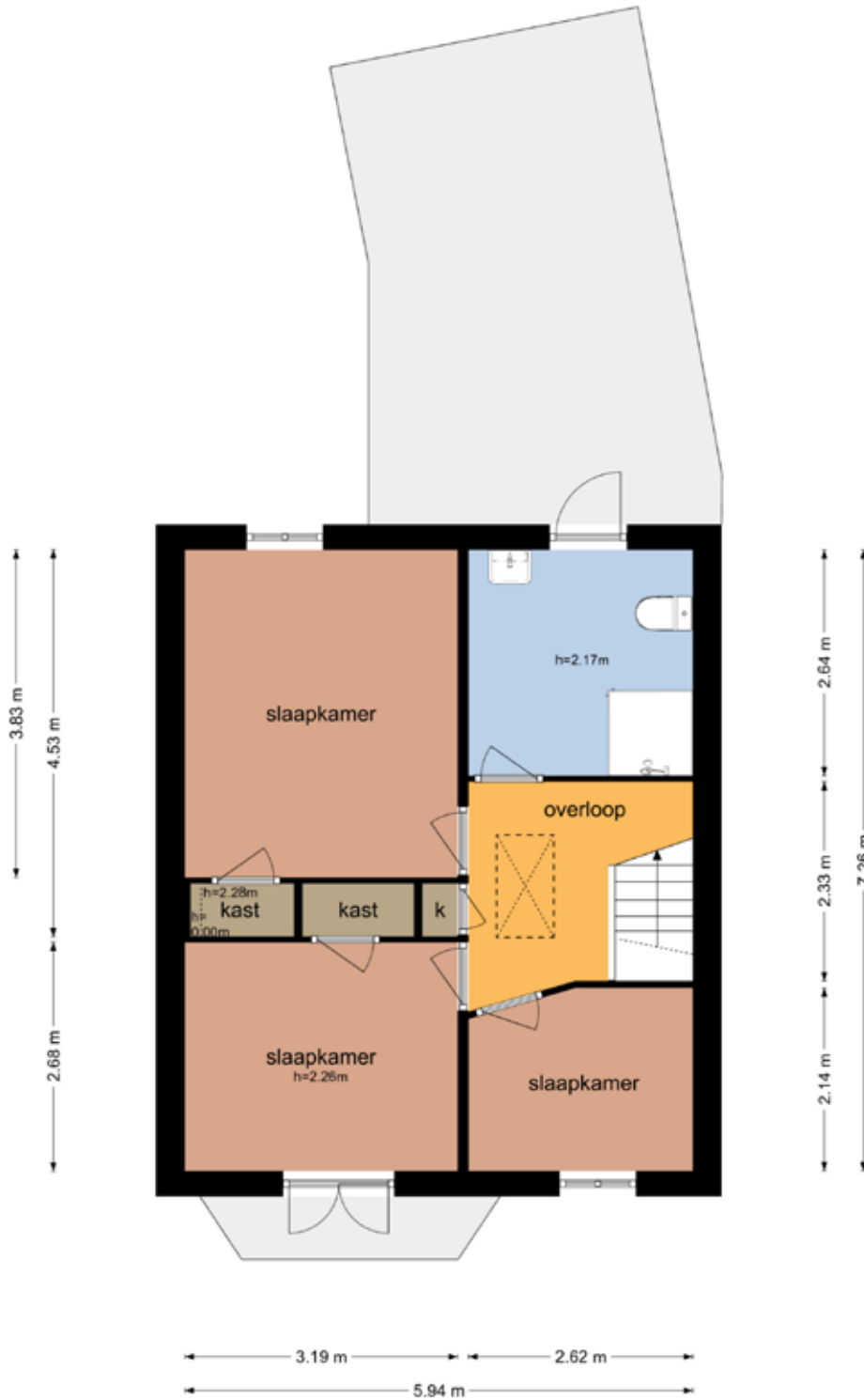
Haaksbergerstraat 7 - Hengelo
Begane Grond



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

Haaksbergerstraat 7 - Hengelo
Eerste Verdieping

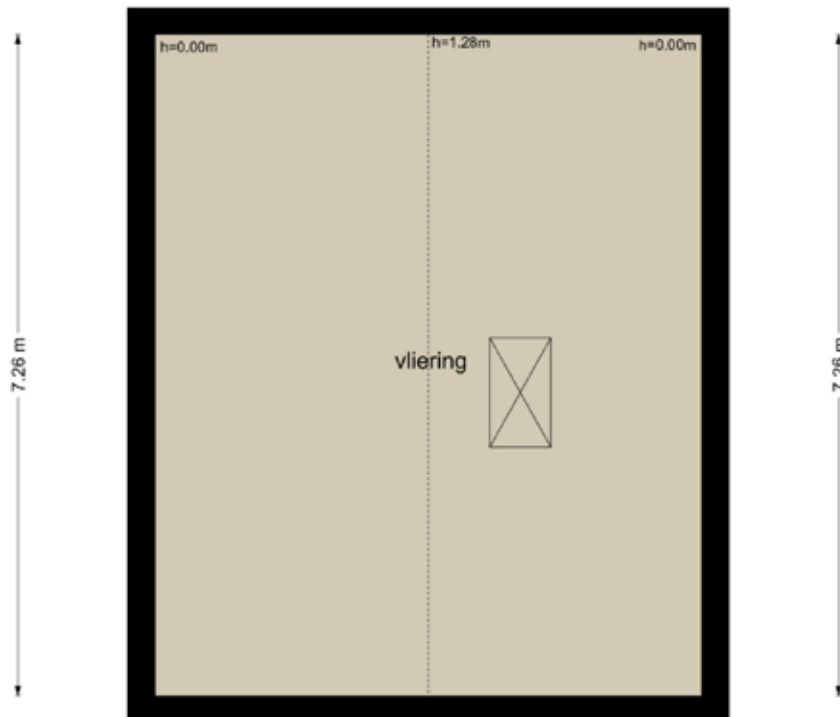
3.20 m 2.61 m



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

Haaksbergerstraat 7 - Hengelo
Tweede Verdieping

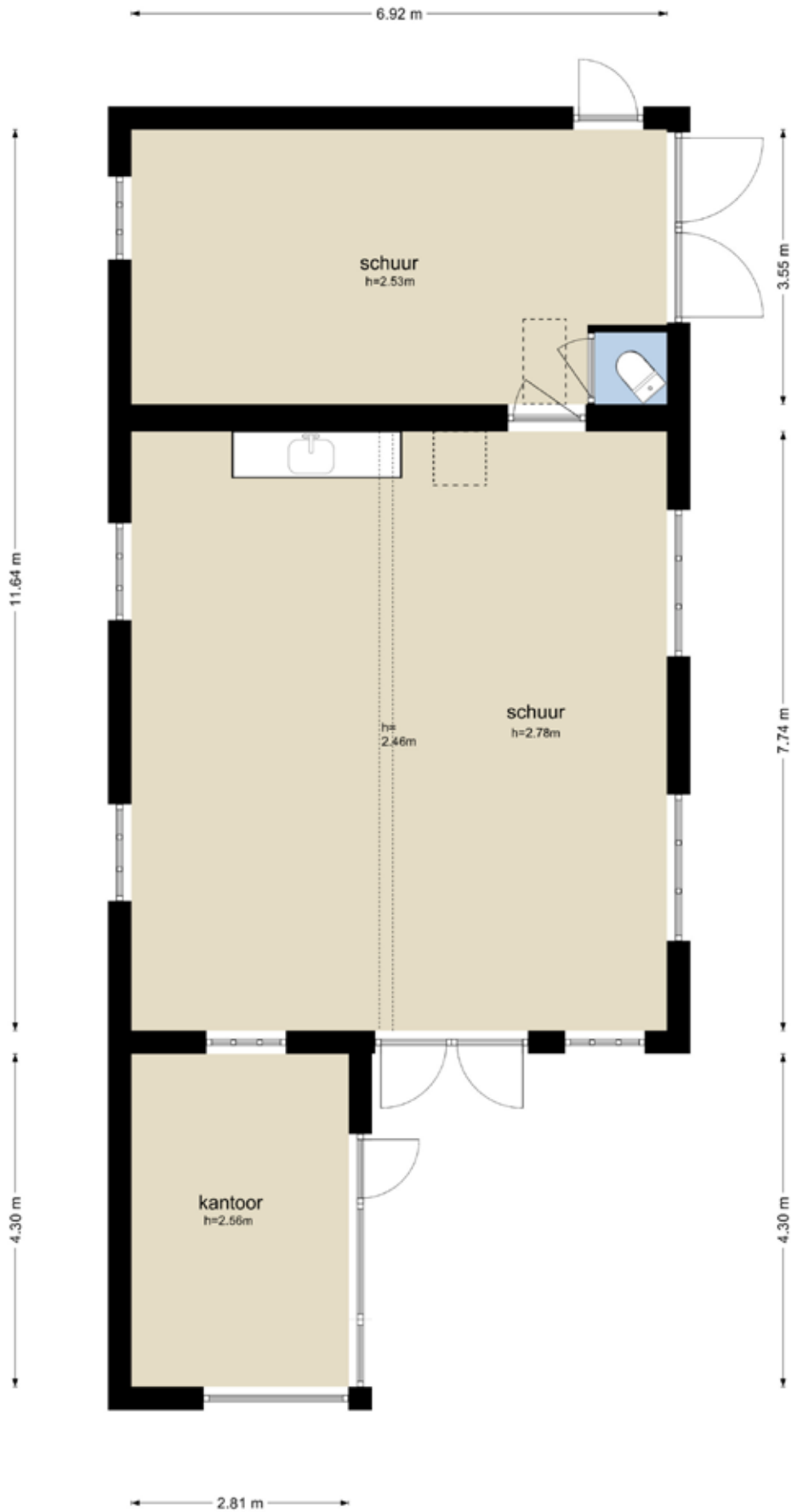
6.00 m



6.00 m

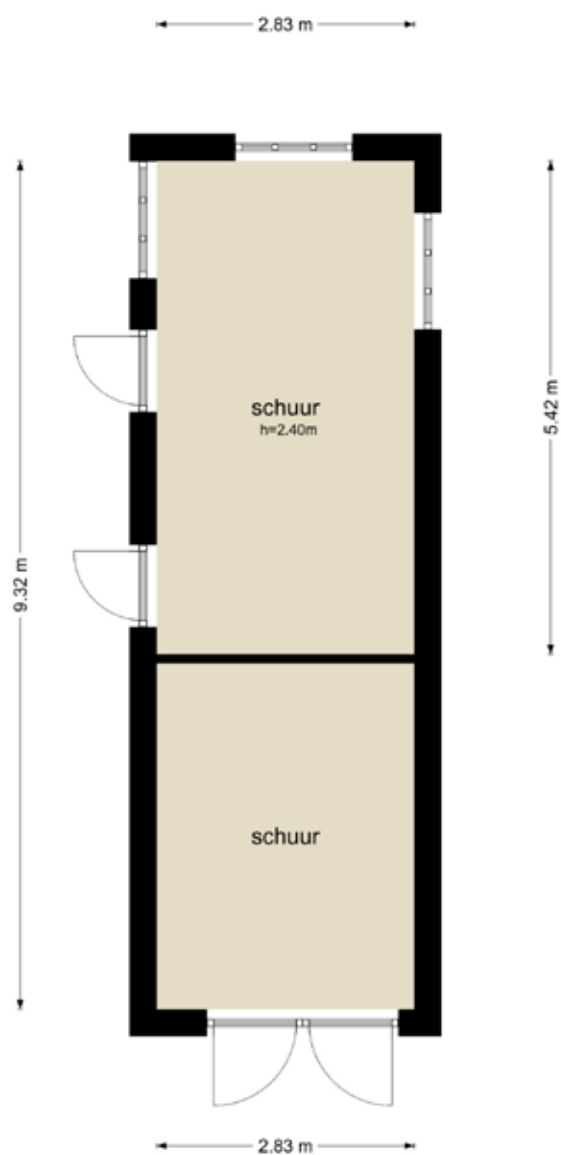
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenoo.nl

Haaksbergerstraat 7 - Hengelo
Schoor



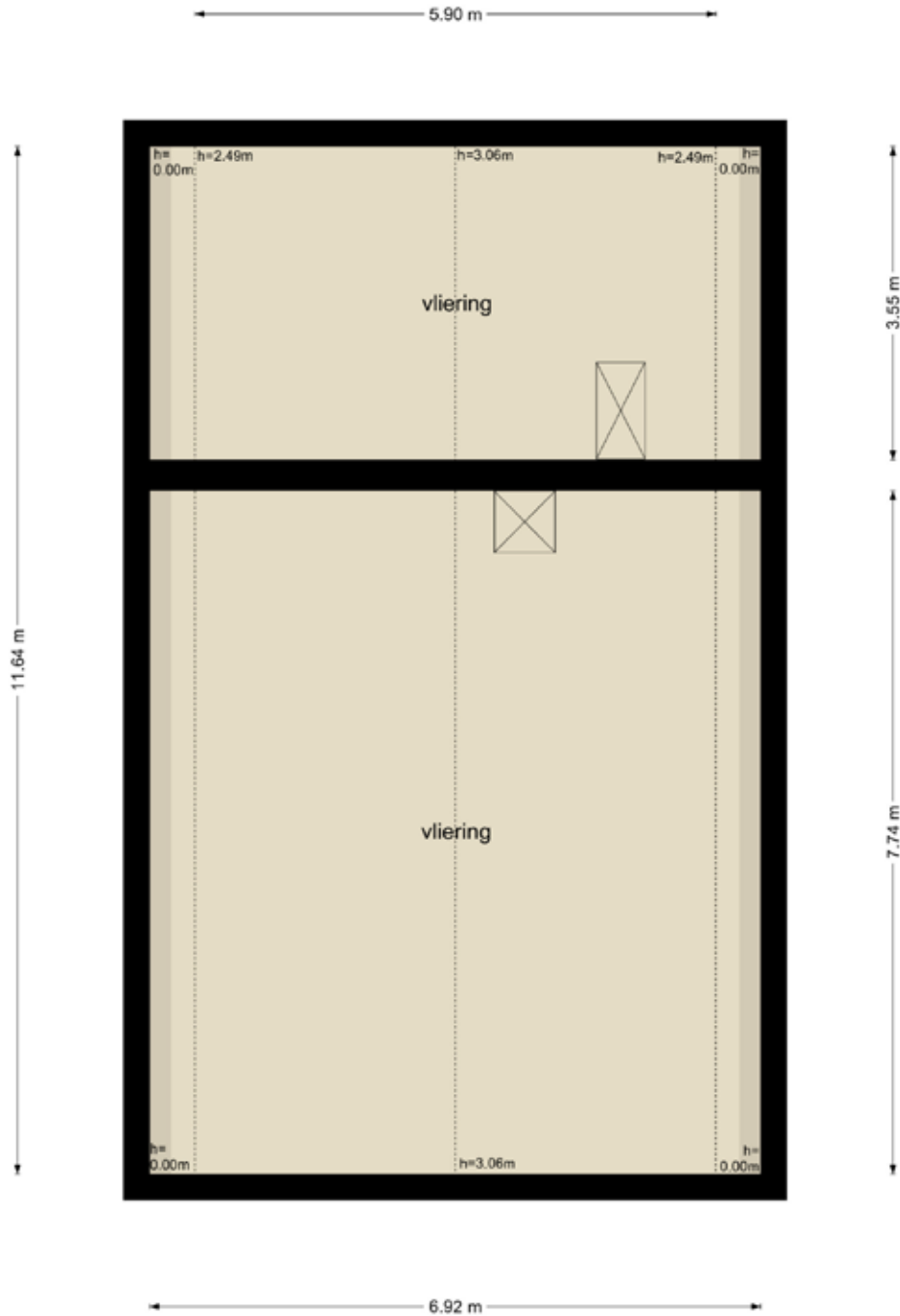
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Haaksbergerstraat 7 - Hengelo
Schoor 2



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

Haaksbergerstraat 7 - Hengelo
Schoor Eerste Verdieping

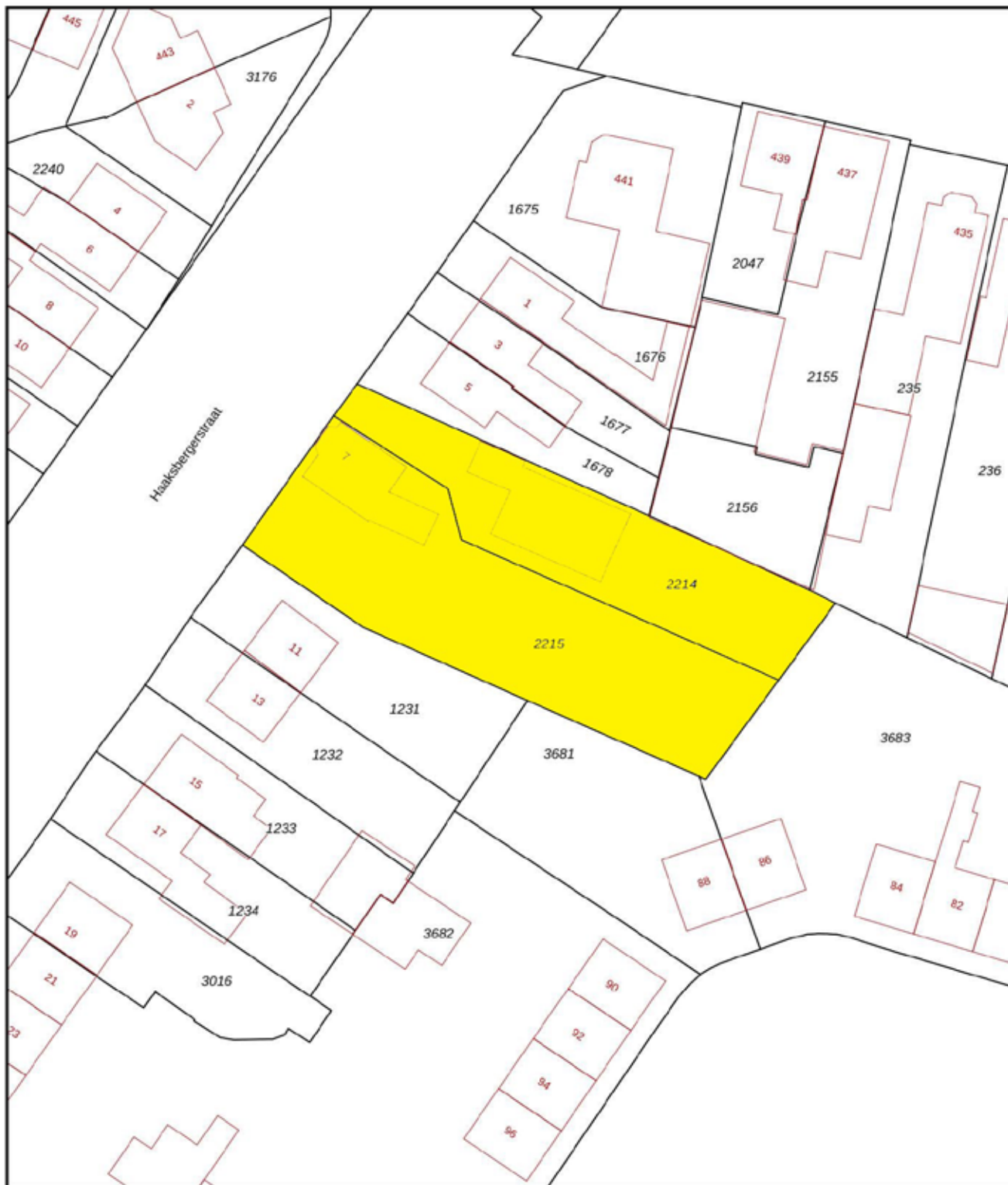


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Haaksbergerstraat 7



0 5 10 15 20 25m

12345

- Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente: Hengelo Overijssel
Sectie: K
Perceel: 2215

kadaster



Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 11 mei 2023
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.

Veel gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben.

Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is.

De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt.

Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning.

Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.



Overige informatie

De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars). Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen 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'.

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dien je, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte



Bieden op een huis: Hoe werkt het?

1. Hoe bepaal je de openingsbieding?

Zorg voor een goede voorbereiding als je gaat bieden op een huis. Zet daarom de volgende zaken van tevoren op een rij:

- Bepalen van je budget; wat kun je maximaal lenen en wat wil je voor de woning betalen?
- Onderzoek de waarde van het huis; betaal je niet teveel voor het huis?
- Vaststellen van je (financiële) onderhandelingsruimte; welke ruimte heb je als je gaat bieden?

2. Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Als je gaat bieden dan is een goede bieding niet compleet zonder ontbindende voorwaarden. Daarmee geef je aan dat de koop onder bepaalde omstandigheden niet doorgaat. Bijvoorbeeld wanneer je:

- De hypotheek niet rondkrijgt. Vermeld het hypotheekbedrag ook bij het voorbehoud;
- Niet in aanmerking komt voor Nationale Hypotheek Garantie (NHG);
- Na de bouwkundige keuring besluit af te zien van de aankoop.

3. Hoe breng je een bieding uit?

Wie gaat bieden op een huis, kan een bieding via e-mail doen bij de verkopende makelaar, te bereiken op info@dekkersmakelaars.nl. Dit kun je zelf doen, maar ook met hulp van een aankoopmakelaar.

In deze e-mail benoem je de bieding en de eventuele voorwaarden.

Op de volgende bladzijde staat een reactieformulier, deze gegevens zijn van belang bij het uitbrengen van een bieding.

4. Wanneer is een bieding bindend?

Als je geluk hebt, wordt je bieding meteen geaccepteerd. Wordt de bieding afgewezen?

Meestal doet de verkoper dan een tegenbod: het startsein van de onderhandelingen. Bij ieder nieuw bod vervalt het oude bod. Als beide partijen het eens zijn over de verkoopprijs en de voorwaarden kan het koopcontract worden opgesteld. Als je als particulier een woning koopt is de koop pas gesloten na ondertekening van het koopcontract door jou en de verkoper. Je hebt als consument dan nog wel drie dagen bedenktijd. Daarna kun je alleen nog afzien van de aankoop op basis van ontbindende voorwaarden.

Reactieformulier

Betreft de onroerende zaak:

Naam:

Voornamen:

Geboorteplaats:

Geboortedatum:

Adres:

Postcode:

Woonplaats:

E-mail:

Telefoonnummer (mobiel):

Burgerlijke staat: gehuwd* / ongehuwd* / geregistreerd partnerschap*

Huwelijksgoederenrecht: gemeenschap van goederen* / huwelijkse voorwaarden* / n.v.t.*

1) Brengt op de bovengenoemde onroerende zaak het navolgende bod uit:

Bedrag (kosten koper): € ,- k.k.

zegge:

2) Voorkeur datum overdracht:

3) Voorbehoud financiering: nee* / ja*, tot bedrag € ,- k.k.

zegge:

4) Andere voorbehouden: nee* / ja*, te weten

- Verkoop eigen woning met termijn van maand / weken;

- Bouwtechnische keuring, uit te voeren door een erkend bedrijf, met max. herstelkostenpost van
€ ,- op korte termijn (< of gelijk aan 1 jaar);

- Ander voorbehoud, namelijk

Het ingevulde formulier kun je versturen naar:

Email: info@dekkersmakelaars.nl / Whatsapp: 06 - 43 06 68 88



Ons team staat voor je klaar



Wilfried G.J. Oude Smeijers

Registermakelaar Taxateur OZ (RM/RT)

06 - 43 07 31 50 / oudesmeijers@dekkersmakelaars.nl



Sjors P. Braakhuis

Kandidaat Register Makelaar Taxateur (K-RMT)

06 - 15 09 14 15 / braakhuis@dekkersmakelaars.nl



Anouk Peters

Office Manager

Contactgegevens



Dekkers Garantiemakelaars



Oldenzaalsestraat 59, 7551 AP Hengelo



074 - 291 57 00



06 - 43 06 68 88



www.dekkersmakelaars.nl



info@dekkersmakelaars.nl



[dekkershengelo](https://www.facebook.com/dekkershengelo)



[dekkersmakelaars](https://www.instagram.com/dekkersmakelaars)

*Het optimale
hypotheekaanbod?*

Het kan!



De hypotheek die écht bij u past? Wij hebben 'm!

In de praktijk merken we dat veel consumenten die een huis willen kopen geconfronteerd worden met verschillende adviezen. En tja, welk advies past nu echt het beste bij uw specifieke situatie?

Volledigfinancieren.nl is geheel onafhankelijk en vindt altijd de hypotheek die bij u past. Deze wordt optimaal afgestemd op uw persoonlijke situatie en vergeleken met meer dan 45 hypotheekverstrekkers.

Dus heeft u een woning op het oog en gaat u voor een 100 % objectief advies? Neem dan contact op met Marcel Herik of Patrick de Grauw.



Marcel Herik (EFA)
0658822420



Patrick de Grauw (EFA)
0621835707



Oldenzaalsestraat 59, 7551 AP Hengelo | 074 - 3579380 | info@volledigfinancieren.nl

Volledig Financieren werkt onder de vergunning van De Financieel Deskundige, geregistreerd bij de AFM onder nummer 12043532

Notities

This image contains 20 horizontal, light gray rectangular bars stacked vertically, providing a space for writing notes. The bars are uniform in size and color, and are positioned below the 'Notities' header.

Van een Garantiemakelaar mag je meer verwachten



www.dekkersmakelaars.nl



Oldenzaalsestraat 59, 7551 AP Hengelo | 074 - 291 57 00 | info@dekkersmakelaars.nl