

Te koop



Beatrixlaan 12, Hengelo Gld

Een geweldige, perfect onderhouden vrijstaande woning op een riant perceel van 1.735 m², aan de rand van Hengelo Gld met het buitengebied om de hoek en de winkels op korte afstand.

Karakteristiek van buiten, bijna volledig nieuw van binnen. Bij de renovatie is de woning gemoderniseerd met alle gemakken en luxe van vandaag maar met een sfeer en uitstraling die de woning een bijzonder karakter geven. Zittend aan de eettafel in de woonkeuken of vanaf de diverse terrassen en veranda's, ieder plekje biedt een uniek uitzicht op de fraai aangelegde tuin.

Deze **RUIM UITGEBOUWDE VRIJSTAANDE WONING MET BERGING, GARAGE, TUINKAMER EN FRAAI AANGELEGDE TUIN** is oorspronkelijk gebouwd in 1957 en vanaf 2017 uitgebreid, gemoderniseerd en verduurzaamd. Het energielabel is door de goede isolatie en duurzame energiebronnen dan ook een gunstig B label. De volledige begane grondvloer is voorzien van een comfortabele vloerverwarming.

Indeling

Kelder: provisiekelder met sta-hoogte.

Begane grond: sfeervolle entree, hal met estrikken vloertegels, ruimte voor garderobe en toegang tot de provisiekelder. Woonkamer met rookkanaal tbv houtkachel en openslaande terrasdeuren naar overdekt terras. Door de glas-in-lood schuifdeuren met een op maat gemaakte ombouw/boekenkastwand is er een verbinding naar de riante woonkeuken.

De woonkeuken is een heerlijke leefruimte met een landelijke uitstraling. De houten gebinten, houten plafonds en fraaie keukeninrichting benadrukken de prettige sfeer. De keukeninrichting is voorzien van inbouwapparatuur waaronder een koelkast, 6 pits gasfornuis (met voorbereiding voor elektrische aansluiting), vaatwasser en een natuurstenen werkblad. Vanuit de woonkeuken is er middels dubbele terrasdeuren direct toegang tot het zonnig gelegen terras en de prachtige achtertuin. Aangrenzend is er een ruime bijkeuken met was- en droogaansluitingen, vaste kastenwand en zij-entree.

Vanuit de hal is de werkkamer met fraaie authentieke tegelvloer toegankelijk, het plafond is afgewerkt met oorspronkelijke houten planken uit de woning. De toiletruimte is voorzien van een hangend closet en urinoir. De badkamer beschikt over een ruime inlopdouche met Sunshower, ligbad en dubbele wastafel met handgemaakt meubel van oud eiken en natuursteen.

Binnendoorgang naar aangebouwde berging met kastenwand. De mogelijkheid bestaat om hier op de begane grond een extra slaapkamer te realiseren. De ruimte is reeds voorzien van dakisolatie, vloerisolatie en geïsoleerde spouwmuren. Tevens is er een bergzolder bereikbaar.

1^e Verdieping: overloop, 3 slaapkamers waarvan de hoofdslaapkamer is voorzien van airco installatie en een vaste kastenwand. De ramen op deze verdieping zijn voorzien van zonnescrims. De vloeren zijn afgewerkt met een mooie doorlopende pvc-vloer. Op deze verdieping is tevens een 2^e luxe toiletruimte met hangend closet, fonteintje met koud- en warmwater en voorzien van verwarming middels radiator.

2^e Verdieping: met een vlizotrap bereikbare bevoerde bergzolder.

Ruim bijgebouw van ca. 90 m² met aan de voorzijde een garage/ werkplaats met afsluitbare berging waarin de pellet kachel staat opgesteld. Vaste trap naar ruime bergzolder.

De garage/werkplaats is voorzien van elektrisch bedienbare sectionaaldeur, geïsoleerd dak, geïsoleerde gevels, geïsoleerde vloer met vloerverwarming.

Aangrenzend aan achterzijde is een sfeervolle multifunctionele ruimte gecreëerd welke nu in gebruik is als tuinkamer maar een functie als kantoor/atelier/ gastenverblijf is ook goed denkbaar. De tuinkamer is voorzien van een glazen schuifpui en heeft een ruim overdekt terras aan de voorzijde met uitzicht op de tuin / boomgaard. Deze ruimte is gebouwd met een geïsoleerde spouwmuur en voorzien van dakisolatie. Het op maat gemaakte keukenblok is voorzien van een authentiek granieten aanrechtblad. De ruimte kan verwarmd worden middels een houtkachel, er is reeds een rookkanaal aangelegd.

De tuin is fraai aangelegd met diverse bloemenborders, ruim grasveld, boomgaard (o.a. appel, kers, peer, walnoot), moestuin en hoogwaardig sierstraatwerk. Door de grote oppervlakte en situering van het perceel in het groen rondom is het een tuin met veel privacy. Er is een automatisch sproeisysteem aangelegd met verschillende zones om zowel het grasveld als de bordes en moestuin te kunnen besproeien.

Kenmerken:

Bouwjaar 1957

Inhoud ca. 740 m³

Woonoppervlakte ca. 187 m²

Vrijstaand bijgebouw ca. 93 m²

Perceel oppervlakte 1.735 m²

De woning is grotendeels voorzien van sunscreens waarvan deels elektrisch bedienbaar.

Aanvaarding in overleg.

Richtprijs € 795.000,- k.k.

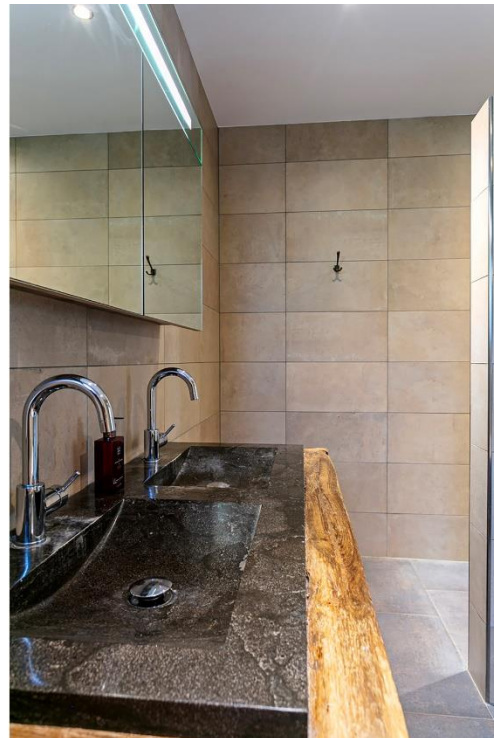














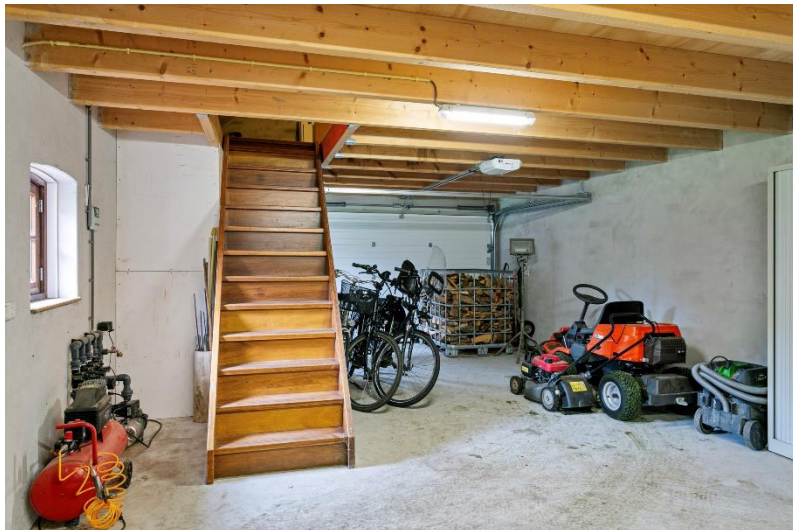














Lijst met roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<u>Tuin en erf</u>				
bestrating	X	0	0	0
Beplantingen (enkele bomen gaan mee)	X	X	0	0
tuinschermen	X	0	0	0
Tuinhuisje/overkapping	0	0	0	X
Vijver	0	0	0	X
Pergola	X	0	0	0
Brievenbus	X	0	0	0
<u>Installaties</u>				
Alarminstallatie	0	0	0	X
CV-installatie met toebehoren	X	0	0	0
Warmwatertoestellen	X	0	0	0
Airco installatie	X	0	0	0
Houtkachel woonkamer	0	X	0	0
decoder	0	0	0	X
Buitenverlichting	0	0	X	0

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<u>Badkamer</u>				
badkameraccessoires	X	0	0	0
Sunshower	X	0	0	0
Spiegelkast/ wastafelmeubel	X	0	0	0
<u>Keuken</u>				
koelkast	X	0	0	0
vriezer	0	X	0	0
Kookplaat + afzuigkap + oven	X	0	0	0
Close-in-boiler tuinkamer	0	0	X	0
Vaatwasser	X	0	0	0
	0	0	0	0
<u>Stoffering</u>				
Laminaatvloer / click pvc	X	0	0	0
zonwering binnen	0	0	X	0
Gordijnrails	X	0	0	0
Overgordijnen	0	X	0	0
Opbouwverlichting	0	X	0	0
inbouwverlichting	X	0	0	0
<u>Andere zaken</u>				
Screens	X	0	0	0
Parasolvoet / voet droogmolen	0	X	0	X

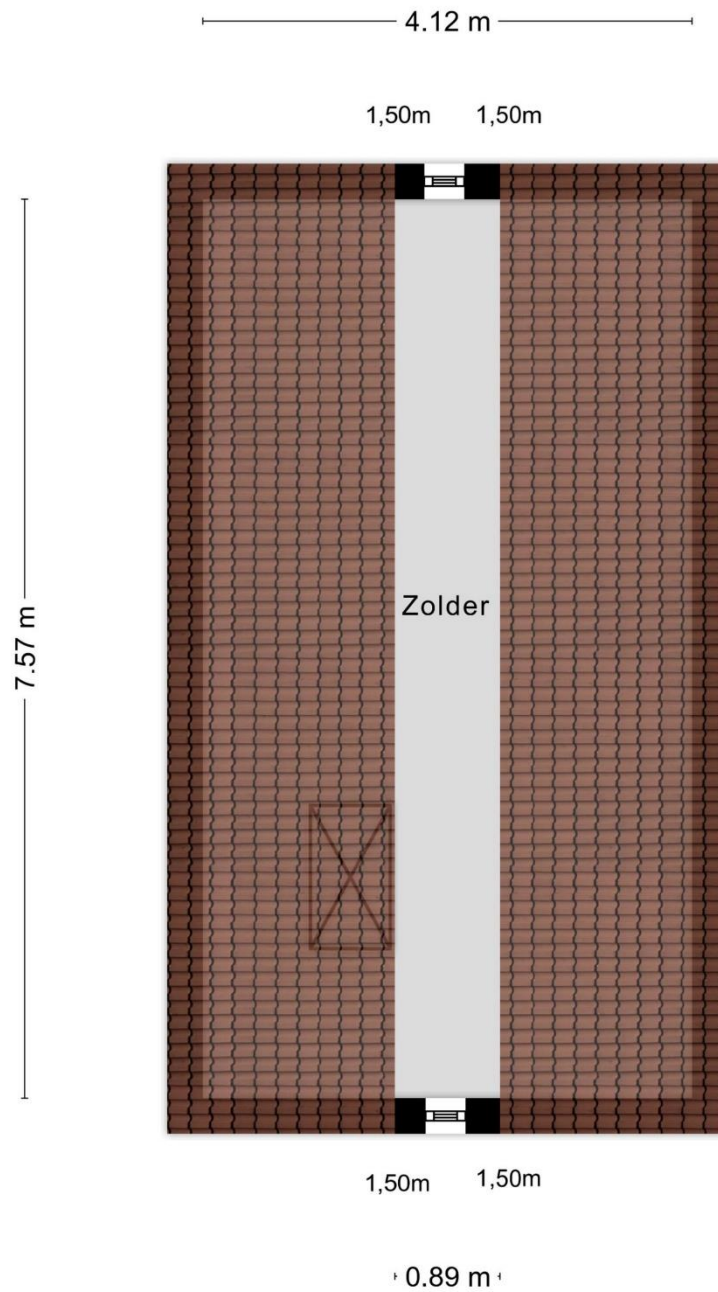
Begane grond



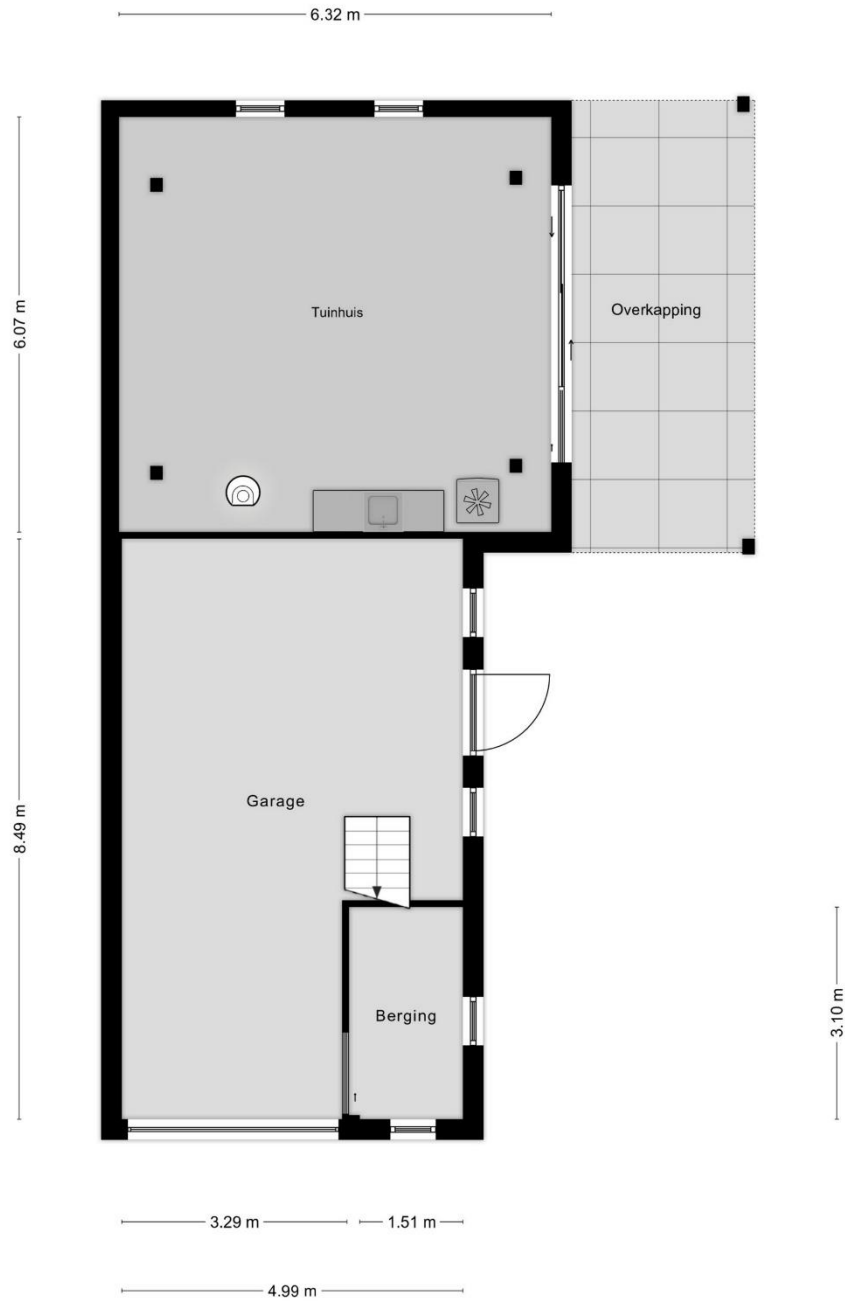
1^e Verdieping



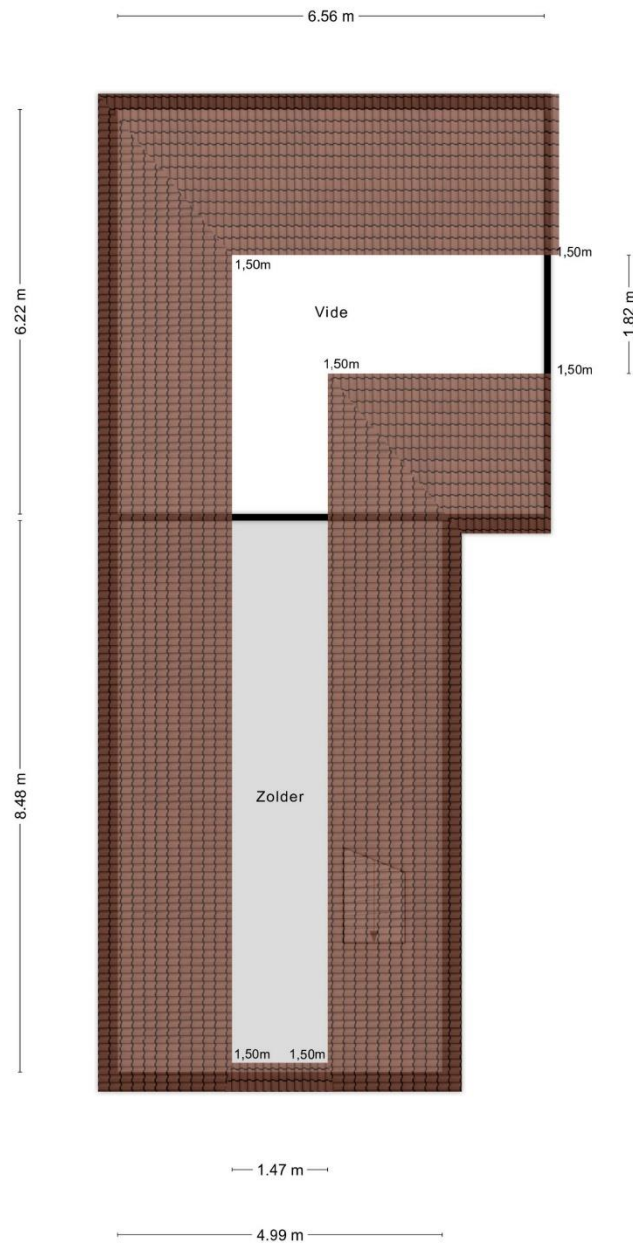
2^e Verdieping



Bijgebouw



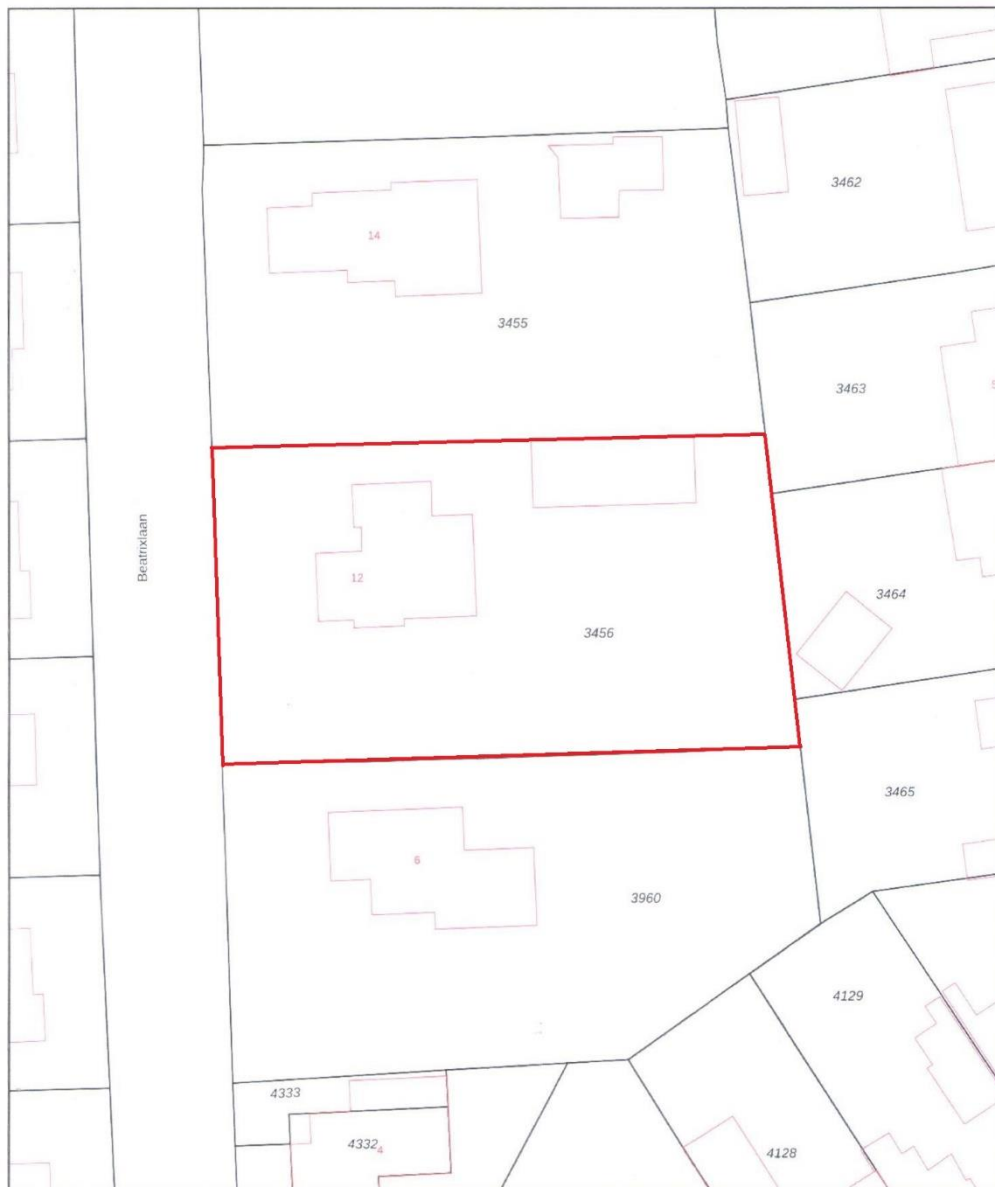
Verdieping bijgebouw



Kadastrale kaart

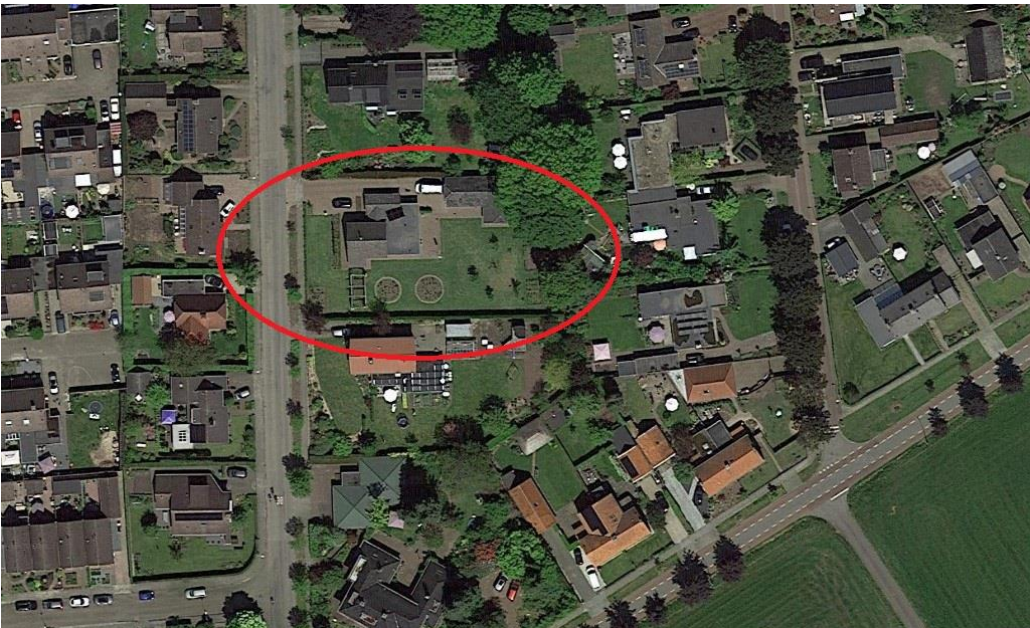
Kadastrale kaart

Uw referentie: beatrixlaan 12



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing <p>Voor een eensluidend uittreksel De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht. Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hengelo Gelderland Sectie K Perceel 3456</p> <p>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.</p>	
---	--	---

Omgeving



Aanvullende informatie

Middels deze objectdocumentatie willen wij u een zo goed mogelijk beeld geven van dit object. Indien u aanvullende informatie wenst of het wilt bezichtigen, kunt u natuurlijk altijd contact met ons opnemen.

Ten aanzien van de verkoop van uw eigen woning, kunt u gebruik maken van onze dienstverlening. In een vrijblijvend gesprek kunnen wij u informeren over de mogelijkheden van onze dienstverlening.

Voordat u in onderhandeling gaat, zijn er nog een aantal zaken van belang om te weten, en wel het volgende:

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden daarvoor enige aansprakelijkheid.

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

Onderzoeksplicht koper

Deze objectdocumentatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper of uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal maken.

Bankgarantie of waarborgsom

Indien er overeenstemming wordt bereikt over de verkoop van het object zal in de koopakte een verplichting voor de koper worden opgenomen tot het stellen van een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

Wettelijke bedenktijd

Koopovereenkomsten voor onroerende zaken gesloten tussen particulieren moeten met ingang van 1 september 2003 schriftelijk worden aangegaan alvorens de koop rechtskracht krijgt.

Koper krijgt, nadat hij een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen, de mogelijkheid de koopovereenkomst binnen 3 dagen na ontvangst hiervan, te ontbinden.

De 10 meest gestelde vragen:

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, 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.

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

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. 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 voorwaarden 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 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 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 kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de VBO in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Heeft u interesse in deze woning? Bel voor een bezichtigingsafspraak (0575) 84 57 17.