

Te koop



Banninkstraat 42, Hengelo Gld

Regio Bronckhorst Makelaardij
De Heurne 10
7255 CK Hengelo (Gld)
(0575) 84 57 17
info@rbmwonen.nl
www.rbmwonen.nl

 Facebook: [rbmwonen](#)
 LinkedIn: [linkedin.com/rbmwonen](#)
 Youtube: [youtube.com/rbmwonen](#)
 Twitter: [twitter.com/rbmwonen](#)

VBO  **MAKELAAR**

Karakteristieke, sfeervolle **WOONBOERDERIJ** met riante tuin en weilanden op een perceel van 1,1 hectare.

Deze woonboerderij met authentieke luiken en vriendelijke uitstraling is een unieke kans voor wie op zoek is naar ruimte, mogelijkheden en veelzijdige buitenvoorzieningen. De woning is gelegen in een landelijke omgeving nabij de kern van Hengelo en biedt een ideale combinatie van rust, natuur en vele ruimte voor een hobby of werk gerelateerde activiteiten waaronder atelier, kantoor- of praktijkruimte aan huis, B&B etc. Kortom een locatie met uitgebreide mogelijkheden.

Indeling

Begane grond: overdekte entree naar ontvangsthal met garderobe en toiletruimte met fonteintje. Aan de rechterzijde van de ontvangsthal bevindt zich de bijkeuken/berging voorzien van een gootsteen met een close-in boiler voor direct warm water. Berging met CV-opstelling. Het betreft een Brink hete luchtverwarming. Naast de bijkeuken is een werkruimte met een vast bureau en een fraai uitzicht op de tuin.

Aansluitend vindt u een praktische wasruimte met een aansluiting voor een wasmachine en een extra vriezer. Hier is ook een gekoelde provisieruimte voor opslag proviand of te gebruiken als klimaatkast voor uw kostbare wijnen.

Rechtdoor vanuit de ontvangsthal komt u in de lichte serrekamer, voorzien van een elektrische sunscreens aan de zuidzijde en openslaande tuindeuren voor direct toegang tot de tuin en/of terras aan zowel de zuid- als noordzijde. De serrekamer is een heerlijke lichte ruimte met vrij uitzicht aan voor- en achterzijde. Vanuit de serrekamer is er een open verbinding met de sfeervolle woonkamer met een eiken houten vloer en open haard. De woonkamer en open keuken hebben geen verdieping waardoor er een heel ruimtelijk gevoel is met zicht op de houten gebinten en zicht tot de nok. De open keuken is uitgerust met een keukenblok met bar, oven en een keramische kookplaat. Er is een airconditioning geplaatst om het zomers koel te houden en in koude dagen elektrisch te kunnen verwarmen. Dit kan voordelig door de aanwezige zonnepanelen.

Een afstapje brengt u naar twee slaapvertrekken. De bescheiden badkamer tussen de slaapkamers is voorzien van een douche en een wastafel. De hoofdslaapkamer biedt voldoende opbergruimte en heeft ramen met dubbel glas. Aangrenzend bevindt zich een tweede badkamer met douche, wastafel toilet en bidet.

Vanuit de woonkamer is er een halletje met toegang tot een kantoorruimte waar ook de meterkast is gevestigd. Een vaste trap leidt naar de verdieping.

1^e Verdieping: werk-hobbyruimte, veel bergruimte achter de schuine kanten.

Bijgebouwen:

Vanaf de oprit is er een praktische carport bereikbaar die voldoende ruimte biedt voor twee auto's, een aanhangwagen, de containers, hardhout etc. Naast de carport is er een verblijf voor hobbydieren voorzien van elektra en wateraansluiting en een ruime opbergschuur, voorzien van elektra en stevige planken voor al uw opbergbehoeften.

Verder is er een volledig uitgeruste werkplaats met elektra en krachtstroomaansluiting, ideaal voor doe-het-zelf projecten. Voor extra opslag is er een aparte berging geschikt voor een grasmaaier of andere tuingereedschappen.

Het erf:

De tuin is een ware oase van rust en natuur. Hier vindt u prachtige kleurrijke planten, fraai aangelegde vijver, een moestuin en boomgaard met o.a. heerlijke pruimen en frambozen.

Deze tuin biedt volop mogelijkheden voor tuinieren en de mogelijkheid om zelfvoorzienend te zijn. Er zijn reeds diverse fruitbomen aanwezig waaronder een fraaie walnotenboom. Het totale perceel is ruim 1,1 hectare waardoor er voldoende ruimte is voor het houden van dieren en het genieten van het buitenleven. Het perceel is verdeelt in meerdere weilanden en ideaal voor paarden, pony's en/of andere hobbydieren.

Er is een puls aanwezig voor eigen watervoorziening ten behoeve van tuin, weiland, dieren en het vullen van de vijver.

Kenmerken:

Bouwjaar 1915, verbouwd in 1972

Inhoud ± 665 m³

Woonoppervlakte ca. 179 m²

Oppervlakte bijgebouwen / schuren totaal ca. 114 m²

Perceeloppervlakte 11.290 m²

De woning is deels geïsoleerd en heeft deels isolerende beglazing. De verwarmingsinstallatie beschikt over een nieuwe CV-ketel, het betreft hete luchtverwarming.

Warmwater middels elektrische boiler

In 2022 zijn er 10 zonnepanelen geïnstalleerd

De airconditioning is in 2021 geplaatst

Het buitenschilderwerk is in 2023 uitgevoerd door een erkend schildersbedrijf.

De woning is gelegen op een unieke vrije plek met uitzicht rondom en toch op slechts enkele minuten fietsen van het centrum van Hengelo. Alle dorpse voorzieningen waaronder supermarkten, basisscholen en openbaar vervoer zijn hierdoor op korte afstand bereikbaar.

Vraagprijs € 739.000, - k.k.



























Lijst met roerende zaken

Buiten:

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	Blijft achter	
Buitenverlichting	Blijft achter	
Robot maaier		Gaat mee
Vijver	Blijft achter	
Broeikas	Blijft achter	
Vlaggenmast	Blijft achter	
Zonnepanelen	Blijft achter	
Tuinbanken		Gaat mee

Woning:

Alarminstallatie		N.v.t.
Schotel/antenne		N.v.t.
Brievenbus	Blijft achter	
(Voordeur)bel	Blijft achter	
Rookmelders	Blijft achter	
Veiligheidsslotsen	Blijft achter	
Vliegenhorren	Blijft achter	
Schilderijophangstelsysteem		N.v.t.

Zonwering: Type	Locatie	Keuze
Screens	Voor	Blijft achter

Raamdecoraties, te weten: Type Etage Keuze	
Gordijnen	Blijft achter

Vloerdecoratie, te weten:	
Parketvloer/laminaat	Blijft achter

Warmwatervoorziening/ CV:

CV met toebehoren	Blijft achter	
Close-in boiler	Blijft achter	
Geiser		N.v.t.
Thermostaat	Blijft achter	
Mechanische ventilatie	Blijft achter	
Air conditioning	Blijft achter	
Kokend waterkraan		N.v.t.
Open haard, houtkachel:		
(Voorzet) open haard	Blijft achter	

Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

Keukenmeubel	Blijft achter	
(Combi)magnetron		N.v.t.
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	Blijft achter	
Oven	Blijft achter	
Vaatwasser		Gaat mee
Afzuigkap/schouw	Blijft achter	
Koelkast/vrieskast		Gaat mee

Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers Blijft achter

Losse kasten, legplanken, te weten:

Losse kast(en)	Blijft achter	
Boeken/legplanken	Blijft achter	
Werkbank in schuur/garage		Gaat mee
Vast bureau	Blijft achter	

Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccessoires	Blijft achter	
Wastafel(s)	Blijft achter	
Toiletaccessoires	Blijft achter	

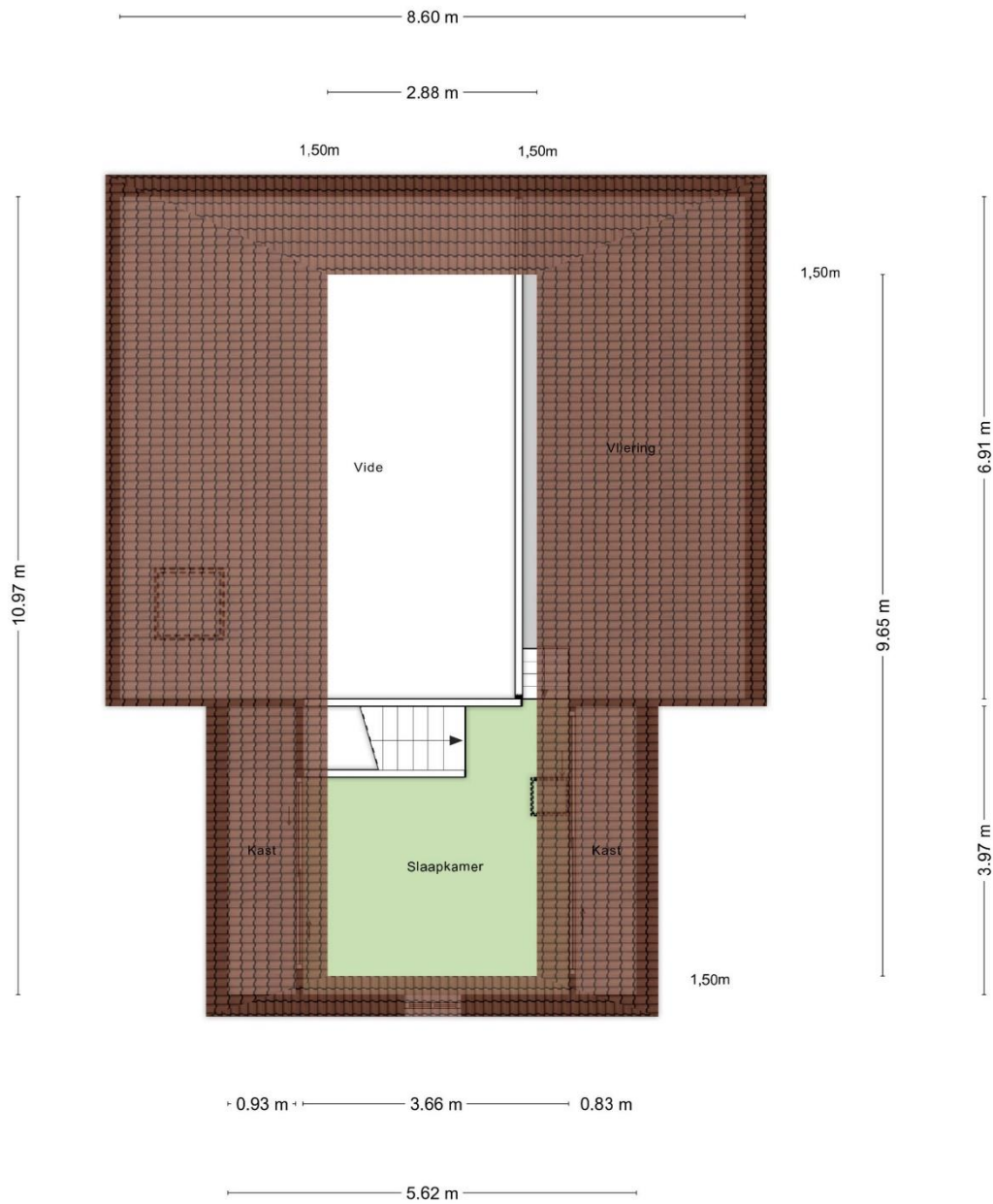
Telefoontoestel/-installatie:

Telefoontoestellen		Gaat mee
Telefooninstallatie		Gaat mee

Begane grond



Plattegrond 1^e Verdieping



Bijgebouwen




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart



0 20 40 60 80 100m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hengelo Gelderland	
	Huisnummer	Sectie L	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 382	
	Voortopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel
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.

Omgevingskaart



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.