

Te koop



Koningsweg 10 A, 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**

Aan het einde van een rustige doodlopende weg, midden in het fraaie buitengebied van Hengelo Gld, buurtschap Bekveld, ligt deze **HELFT (VOORHUIS) VAN KARAKTERISTIEKE EN VERBOUWDE WOONBOERDERIJ**. Een unieke plek waar rust, ruimte en vrijheid samenkomen, met vrij uitzicht over de omliggende landerijen en een riant perceel van maar liefst 6.072 m².

De woning dateert uit 1920 en is door de jaren heen gemoderniseerd, waarbij het landelijke karakter behouden is gebleven. Op het erf bevinden zich diverse bijgebouwen, wat deze locatie bijzonder geschikt maakt voor liefhebbers van buitenleven, dieren en ruimte.

Indeling

Begane grond: Via de entree kom je in een ruime hal met toiletruimte voorzien van toilet en fonteintje. Vanuit de hal zijn meerdere vertrekken bereikbaar. De lichte woonkamer biedt een prachtig vrij uitzicht over het landschap en is voorzien van een pelletkachel die zorgt voor extra sfeer en comfort. De royale woonkeuken beschikt over diverse inbouwapparatuur en biedt tevens ruimte voor een gezellige ontbijttafel. Ook de badkamer is bereikbaar vanuit de hal.

1^e Verdieping: Op de eerste verdieping bevindt zich een overloop met vaste kast en drie ruime slaapkamers, allemaal voorzien van praktische kastruimte. Eén van de slaapkamers is uitgerust met airconditioning.

Buitenruimte

Het perceel is volledig omheind en daarmee uitermate geschikt voor het houden van (hobby)dieren. Recent is er een fraaie houten doorsteekomheining geplaatst. De tuin en het omliggende terrein bieden volop privacy en rust. Hier geniet je dagelijks van weidse vergezichten en zie je regelmatig reeën over de velden lopen. In het voorjaar en de zomer verandert het geheel in een groene oase.

Duurzaamheid en comfort

De woning is gasloos en voorzien van zonnepanelen, wat bijdraagt aan een toekomstbestendige en energiezuinige woonomgeving.

Kenmerken:

Bouwjaar 1920
Inhoud ca. 450 m³
Energie label D

Woonoppervlakte ca. 109 m², overige inpandige ruimte ca. 18 m², totale oppervlakte ca. 127 m²
Totale perceeloppervlakte 6.072 m²

Recente verbeteringen

In 2022 zijn 44 zonnepanelen geplaatst in een veldopstelling en is de grote oprit aangelegd en bestraat.

In 2023 is een royaal tuinhuis met serre gebouwd van circa 6 bij 10 meter.

In 2024 is de dakkapel vervangen inclusief elektrisch rolluik en inzethorren, zijn de slaapkamers gerenoveerd en is de tuinschuur vernieuwd met een afmeting van circa 3,5 bij 6 meter.

Ligging

Ondanks de landelijke ligging bevindt het dorpscentrum zich op slechts enkele minuten rijden. Hierdoor woon je in alle rust en ruimte, maar met voorzieningen zoals winkels, scholen en horeca binnen handbereik. Ook de uitvalswegen richting Zutphen en Doetinchem (A18 / A12) zijn goed bereikbaar.

Deze woning biedt een bijzondere combinatie van comfort, functionaliteit en een uitzonderlijk mooie ligging in het buitengebied. Een ideale plek voor wie vrij wil wonen, zonder afstand te doen van bereikbaarheid.

Aanvaarding in overleg.

Vraagprijs € 649.000,- k.k.













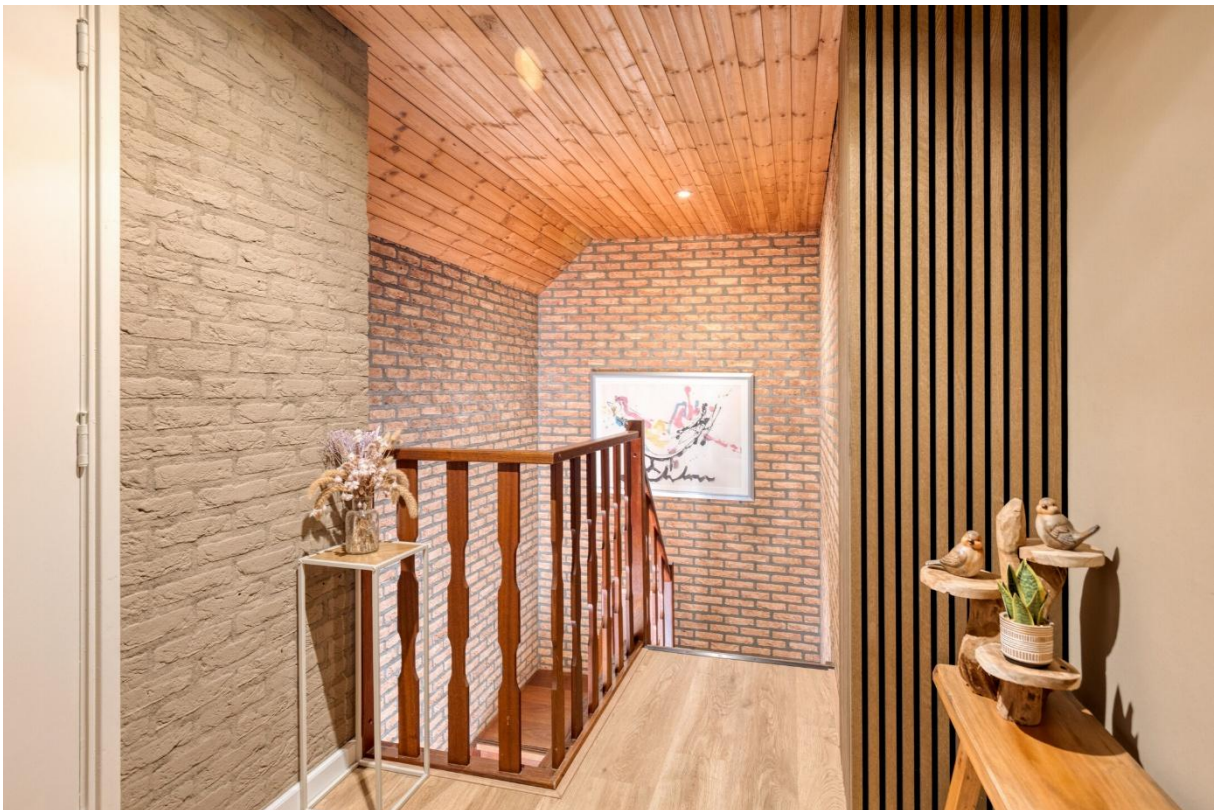




































Roerende zaken - Buiten:

Tuinaanleg/bestrating/beplanting		Blijft achter	
Buitenverlichting		Blijft achter	
Tuinhuis/buitenberging		Blijft achter	
Vijver		Blijft achter	
Broeikas			Kan worden overgenomen
Vlaggenmast			Kan worden overgenomen
Zonnepanelen		Blijft achter	

Roerende zaken - Woning:

Brievbus (Voordeur)bel	Gaat mee	Blijft achter
Rookmelders		Blijft achter
Vliegenhorren		Blijft achter

Zonwering:

Type	Locatie	Etage	Keuze
Rolluiken/zonwering	achter	1	Blijft achter

Raamdecoraties, te weten:

Type	Locatie	Etage	Keuze
Gordijnrails		0	Blijft achter
Gordijnrails		1	Blijft achter
Gordijnen		0	Blijft achter
Gordijnen		1	Blijft achter
Rolgordijnen	keuken		Blijft achter

Vloerdecoratie, te weten:

Type	Etage	Keuze
Parketvloer/laminaat	1	Blijft achter

Warmwatervoorziening/ CV:

CV met toebehoren	N.v.t.	
Close-in boiler		Blijft achter
Air conditioning		Blijft achter
Elektrische boiler	badkamer	Blijft achter
Pelletkachel	woonkamer	Blijft achter

Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

(Combi)magnetron		Blijft achter
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis		Blijft achter
Oven		Blijft achter
Vaatwasser		Blijft achter
Afzuigkap/schouw		Blijft achter
Koelkast/vriestkast		Blijft achter
Wasmachine	Gaat mee	
Wasdroger	Gaat mee	
Koelkast + diepvries	in schuur	Gaat mee

Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
Opbouwverlichting	Blijft achter

Losse kasten, legplanken, te weten:

Losse kast(en)	Gaat mee
Boeken/legplanken	Gaat mee
Werkbank in schuur/garage	Gaat mee
Kast in slaapkamer met dakkapel	Blijft achter
Schuifdeurkast onder trap	Blijft achter

Sanitaire voorzieningen:

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

Overige zaken, te weten:

Zitmaaier met toebehoren	Kan worden overgenomen
Schuilstal	Kan worden overgenomen
Reserve dakpannen	Blijft achter

Begane grond

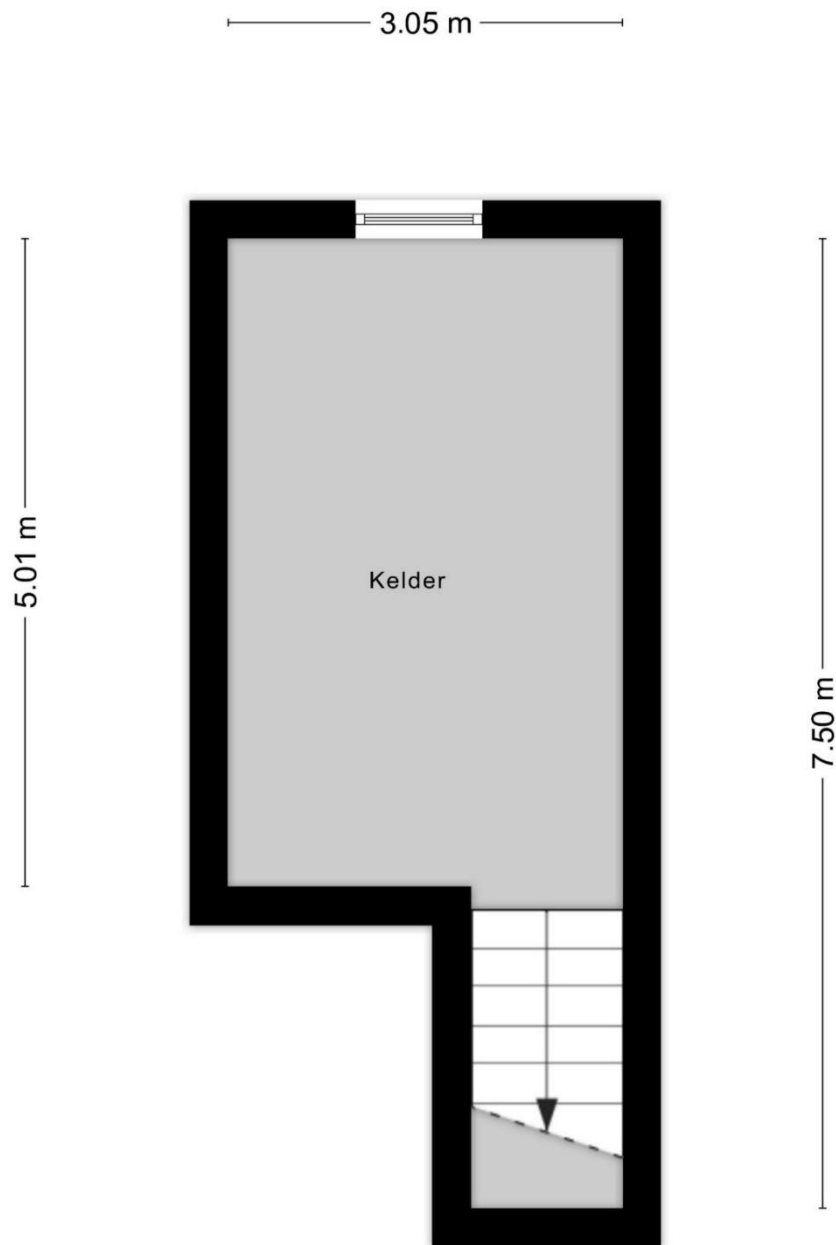


1^e Verdieping

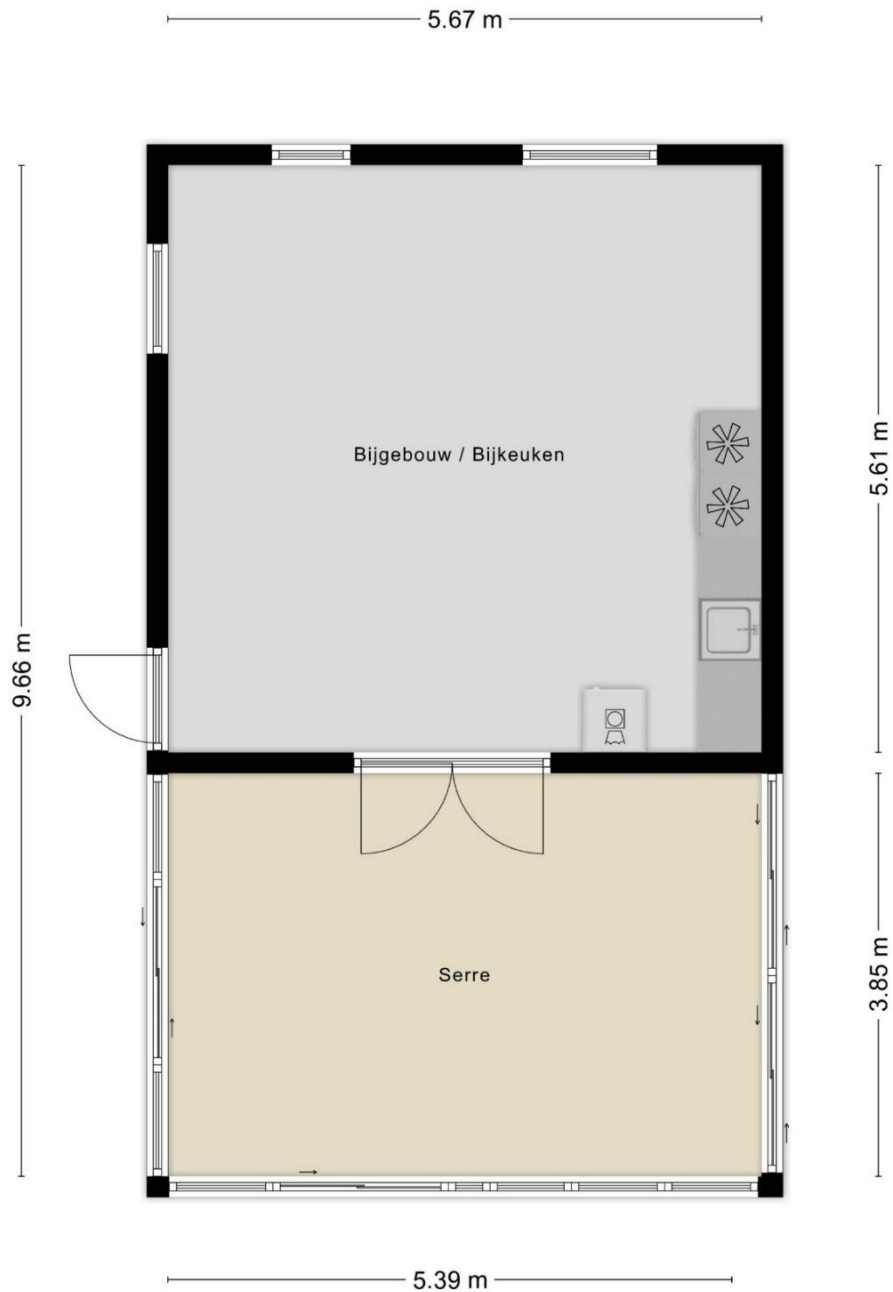


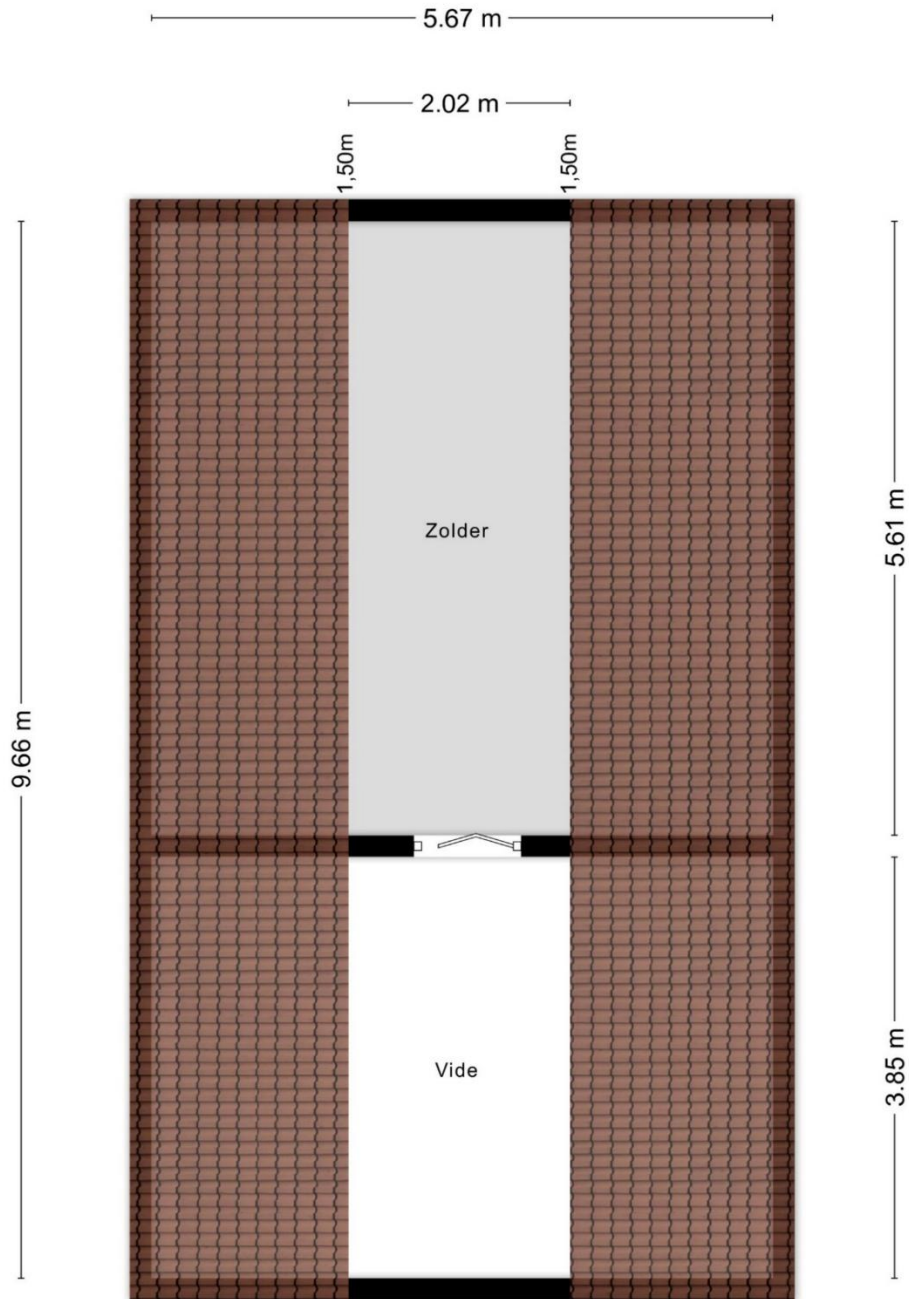
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kelder

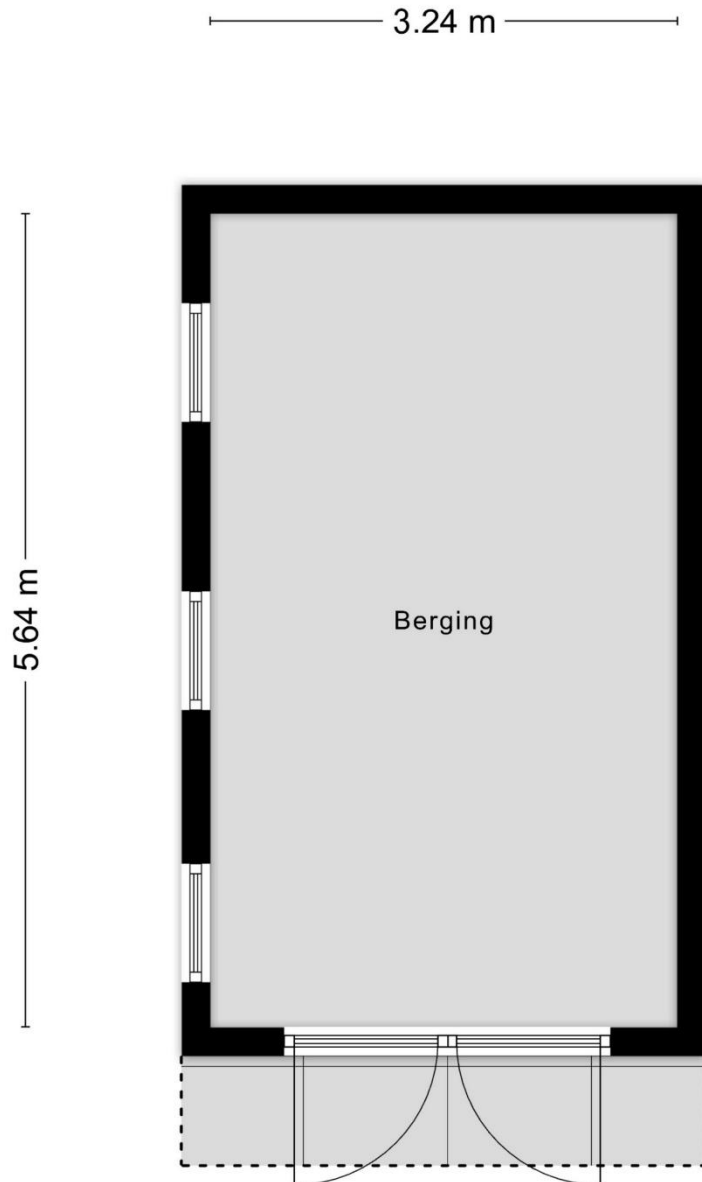


Bijgebouw / Tuinhuis / Tuinkamer



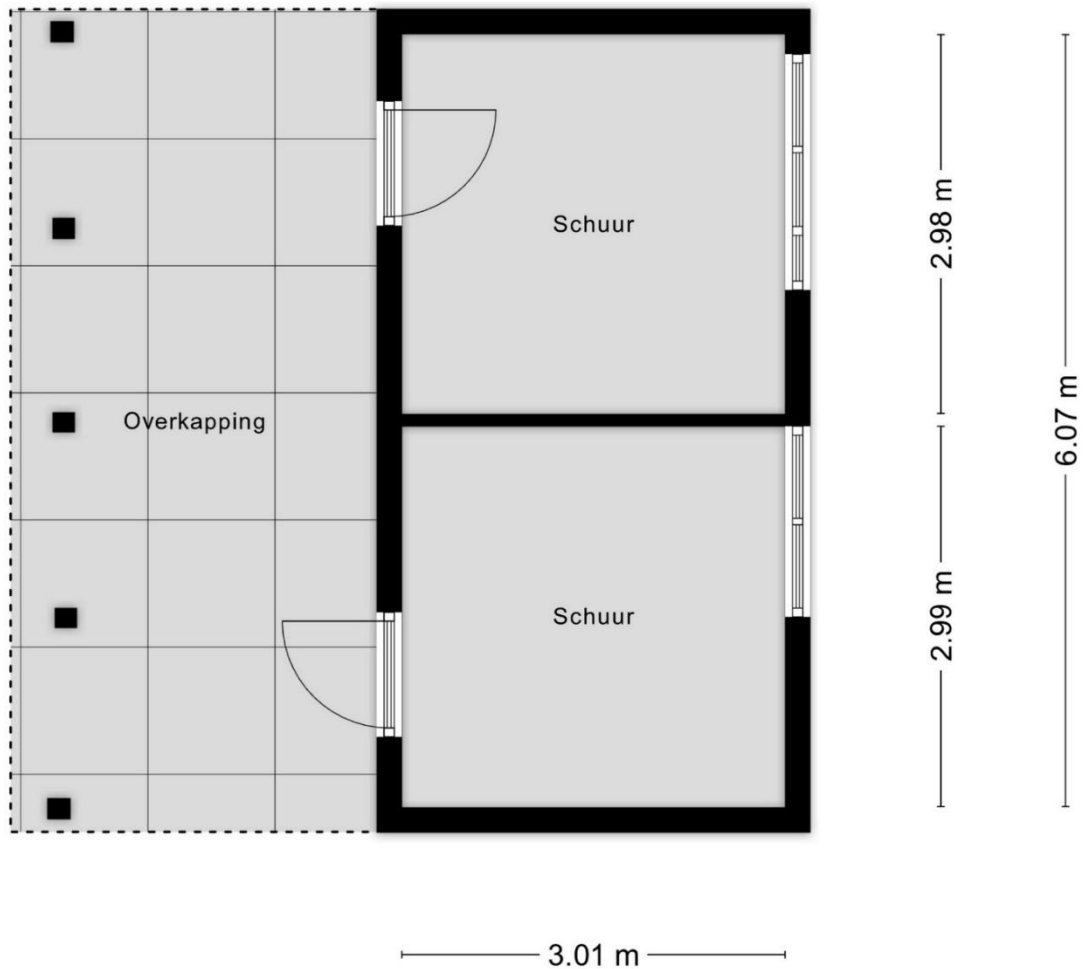


Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Bijgebouw / Dierenverblijf

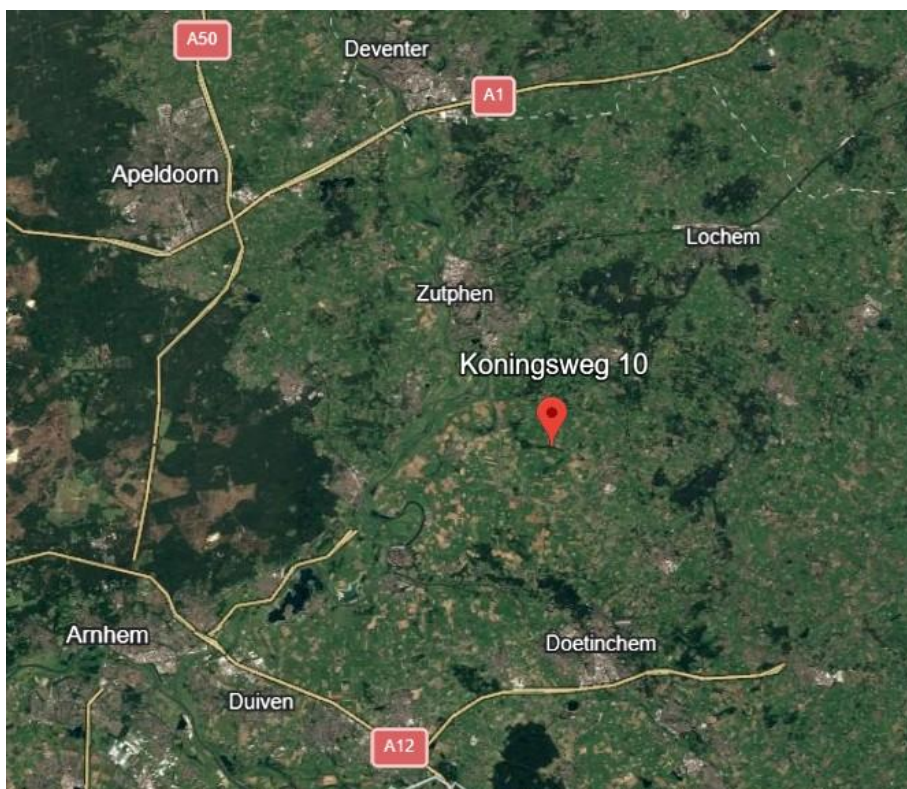
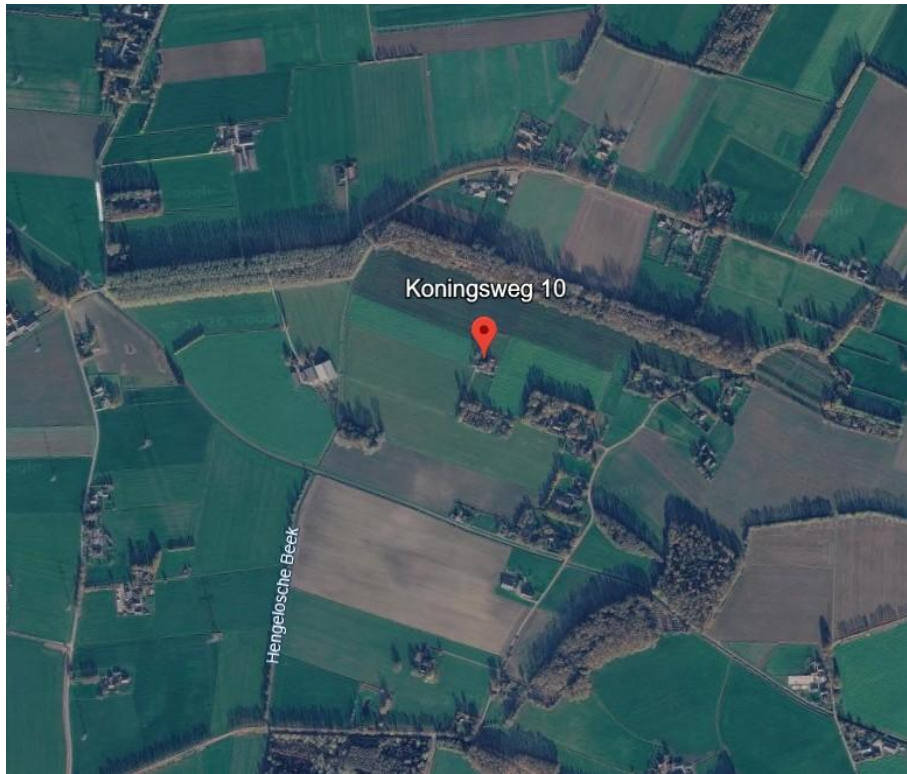


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



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 bieders 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.