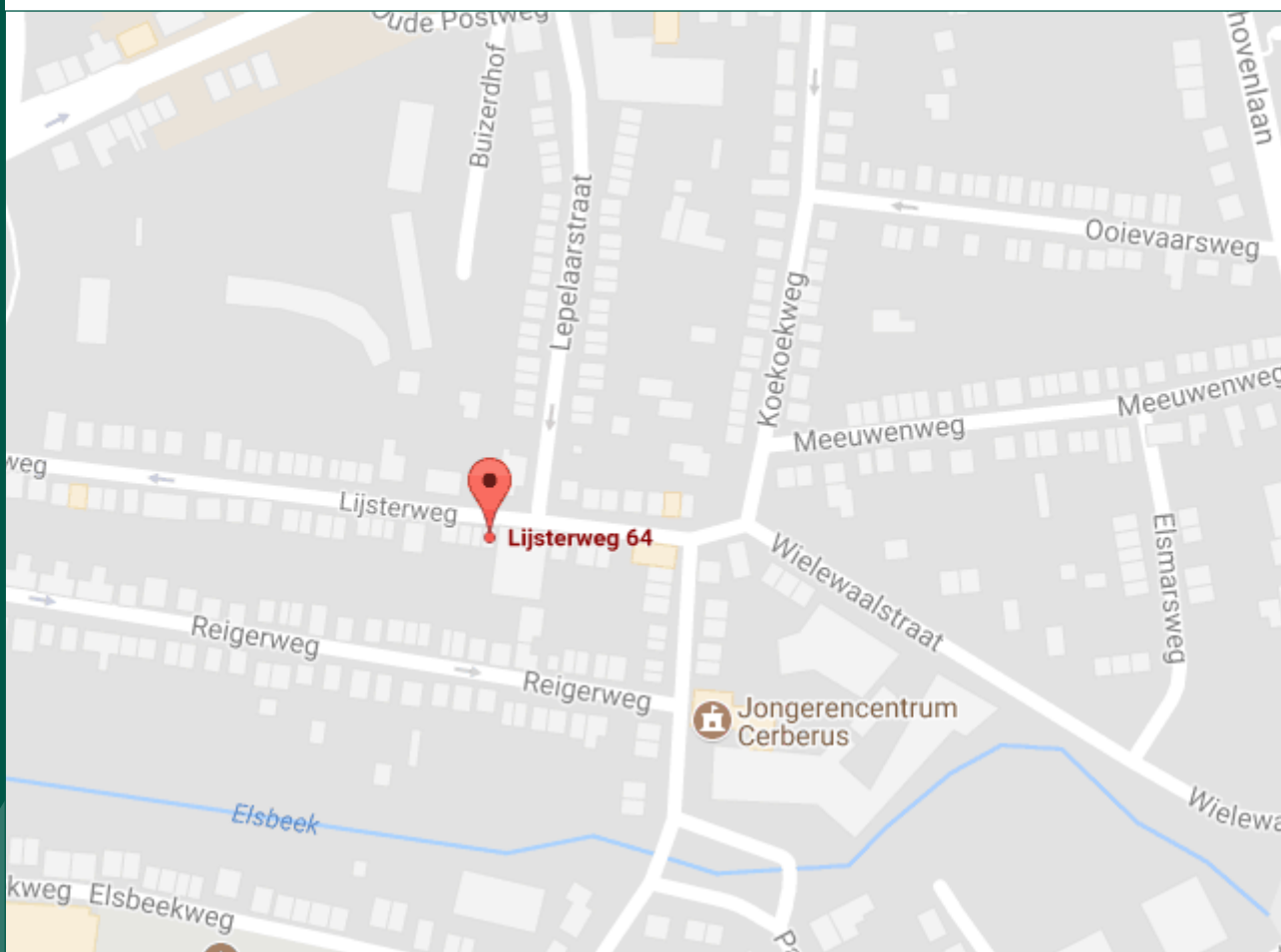




*Perfect afgewerkt
en uitgebouwde
eindwoning*



Lijsterweg 64 te Hengelo Ov

Wat u zoekt vindt u achter deze voordeur.... Van de voorzijde lijkt het een alledaagse woning, maar de achterzijde is verrassend genoeg geheel vernieuwd en uitgebouwd. Een zee van ruimte, afgewerkt met kwalitatief hoogwaardig materiaal ! Dat is wat deze woning voor deze prijs erg bijzonder maakt.

Met een L-vormige living van circa 24,5 m², royale leefkeuken met luxe inbouwkeuken, nette badkamer en 3 ruime slaapkamers mogen we met recht spreken van een instapklare eengezinswoning. Laat u verrassen en kom een kijkje nemen achter de voordeur van deze perfect afgewerkte EINDWONING.

Deze Brochure

Hoewel deze brochure met zorg is samengesteld, kunnen aan de vermelde gegevens in deze brochure geen rechten worden ontleend. De informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Mocht u vragen hebben na het lezen van deze brochure, kunt u altijd contact opnemen met ons kantoor. Wij nemen graag de tijd voor u.

Woningsspecificatie

Wat u zeker wilt weten - Bijzonderheden



Vraagprijs € 159.500,- k.k.

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



Wat u zeker wilt weten

Bouwjaar :	Omstreeks 1928
Inhoud :	Circa 340 m³
Aantal slaapkamers :	3 slaapkamers
Perceelsoppervlakte :	159 m ²
Aanvaarding :	In overleg

Indeling

Begane grond:

Hal met authentieke granitovloer, trapopgang naar de 1e verdieping en toegang tot de provisieruimte (koele kelder onder de vaste trap). Vanuit de hal is er toegang tot de living.

De royale L-vormige living geeft een riant uitzicht op de voorgelegen straat en meet een oppervlakte van circa 24,5 m². De vloer is voorzien van een design laminaatvloer.

Vast aan de living de speelse, luxe afgewerkte woonkeuken met vernieuwde inbouwkeuken in lichte kleurstelling. Het geheel is bijzonder qua vormgeving, strak afgewerkt en zeer zeker niet alledaags. Zo vinden we, boven de ruimte waar de eettafel staat opgesteld, een complete lichtstraat met warmte werende HR ++ beglazing (veiligheidsglas). Naast het nodige extra daglicht wordt uw comfort

van binnenuit extra vergroot. U zult het ervaren, binnen voelt als buiten !

Middels openslaande deuren heeft u een perfect zicht richting de achtergelegen tuin. De gehele achtergevel is opgetrokken uit kunststoffen gevels/kozijnen, voorzien van een fraaie houtnerf.

De inbouwkeuken is courant van uitstraling, gekozen in lichte kleurstelling en voorzien van de navolgende inbouwapparatuur: 4-pits keramische kookplaat, heteluchtoven, RVS afzuigschouw en een vaatwasser.

Vast aan de keuken de bijkeuken met toegang tot het toilet en de badkamer. Beiden zijn opgetrokken in een courante zwart-/witte kleurstelling. De bijkeuken is daarnaast nog voorzien van een aansluiting voor de wasmachine en dient tevens als opstelplaats voor de CV ketel (Remeha Avanta, bouwjaar 2010 en eigendom).



Vervolg van pagina 3

Eerste verdieping:

Overloop en een drietal slaapkamers, waarvan er twee voorzien zijn van vaste kastruimte.

Leuk om te weten is dat de slaapkamers aan de achterzijde voorzien zijn van een kunststoffen gevelbekleding met in de kunststoffen kozijnen isolerende beglazing, tussen de plafonddelen glaswol als isolatie is verwerkt, het plafond zelf met gipsplaten is bekleed en de slaapkamer aan de voorzijde nog de beschikking heeft over een authentieke vloer en vaste wastafel.. Daarnaast vinden we nog enkele fraaie details waaronder paneeldeuren, authentieke beleg rondom de kozijnen, hoge plinten, etc.

Vliering:

Bergzolder met voldoende bergruimte.

Tuin:

De achtertuin is op het zonnige zuiden gelegen en grotendeels bestraat met tegels. Via een open entree aan de zijkant is de tuin via een eigen achterom te bereiken. Achter in de tuin een stenen berging met elektra aansluiting en kunststoffen kozijnen met isolerende beglazing. De berging is in zijn geheel nieuw opgetrokken in 2011, kortom de komende jaren heeft u hier geen omkijken naar qua onderhoud.

Parkeervoorzieningen:

Er zijn voldoende parkeermogelijkheden aan de voorzijde van de woning aan de openbare weg.

Overige bijzonderheden:

Het woonhuis is gebouwd omstreeks 1928. De perceel oppervlakte bedraagt circa 159 m². De inhoud van het woonhuis ligt rond de 340 m³. De centrale verwarming en warmwatervoorziening geschieden door middel van een Remeha Avanta HR



CV Combiketel van het bouwjaar 2010 (eigendom).

Behoudens het raam aan de voorzijde van de ouderslaapkamer is de gehele woning voorzien van nieuwe kozijnen (kunststof) evenals gevelbekleding (achterzijde). Daarnaast zijn zaken als meterkast, plafonds, muren, vloeren, CV ketel, isolatie, badkamer, keuken en tuin/berging allen vernieuwd / bij de tijd. Kortom, nagenoeg geen onderhoud voor de liefhebber !

“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 beeld





In beeld





In beeld



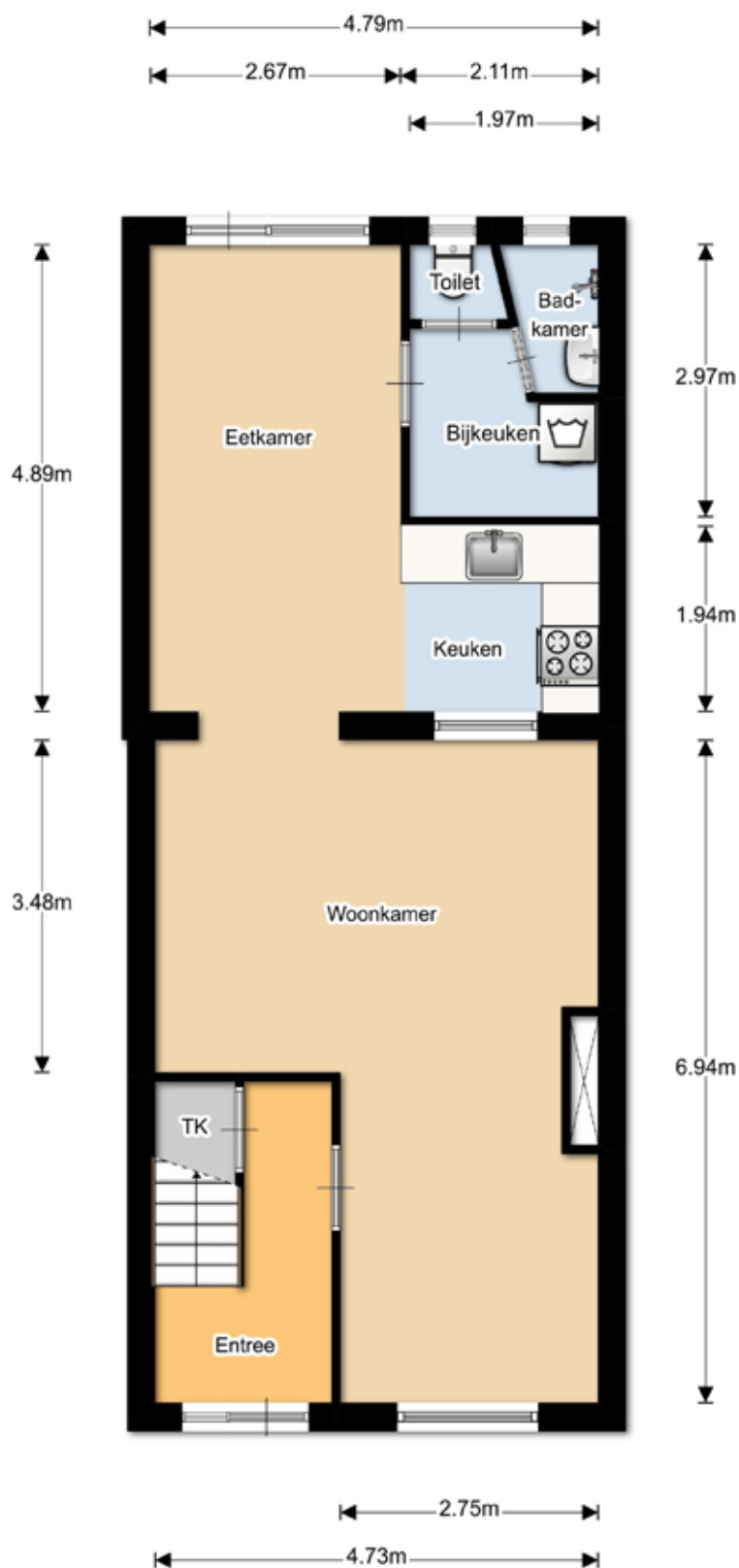


In beeld



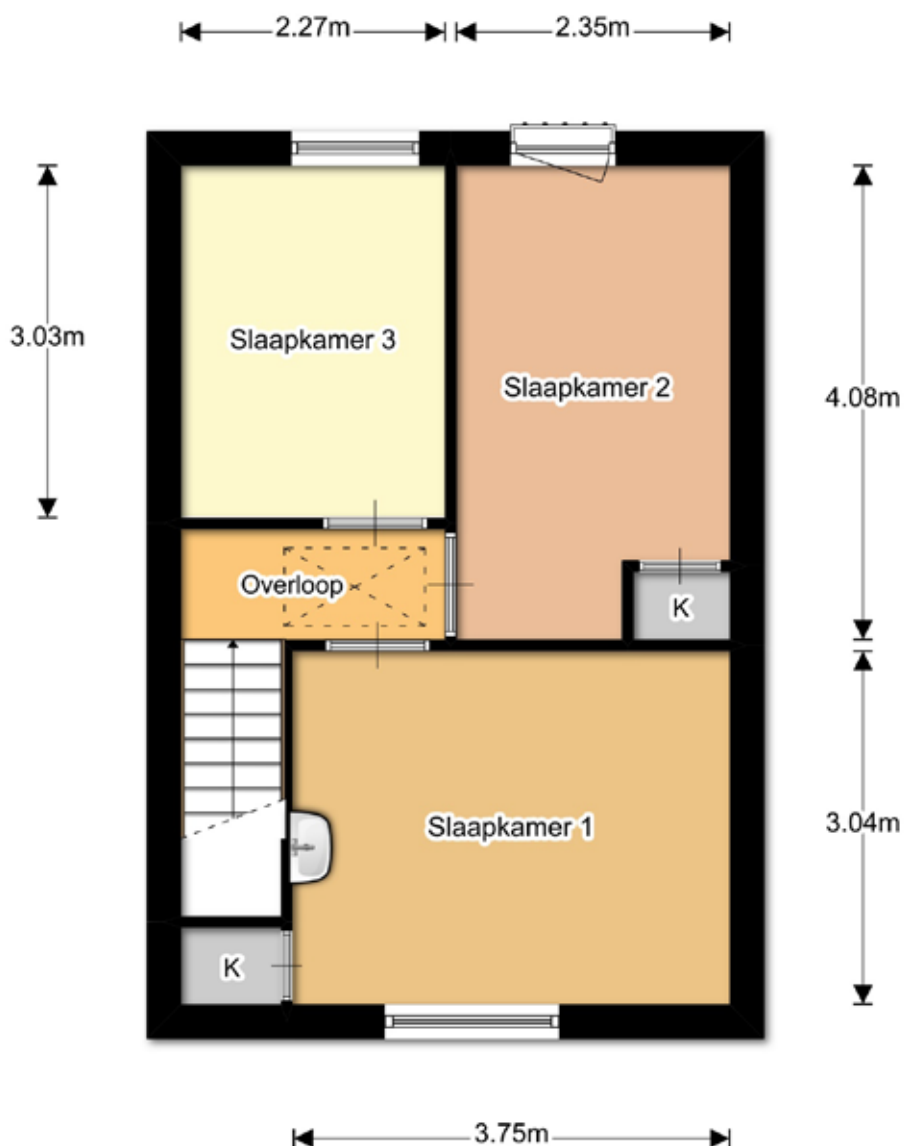
Tekeningen

De tekeningen in deze brochure zijn indicatief. Door verbouwingen in de loop der jaren kan de huidige situatie afwijken.



Deze tekeningen zijn indicatief. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Tekeningen



Deze tekeningen zijn indicatief. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Lijst van zaken

Lijst van zaken behorende bij het perceel.

Betreffende het
perceel:

Lijsterweg 64 te Hengelo Ov

d.d.

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

Zaken	blijft achter	gaat mee	kan worden/ is over- genomen	niet van toe- passing
-------	------------------	-------------	---------------------------------------	-----------------------------

Tuin

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	■			
Buitenverlichting	■			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■			
Tuinhuis/buitenberging	■			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	■			
(Broei)kas				
Voet droogmolen				
Overige tuin, te weten:				

Woning

Vlaggenmast				
Schotel/antenne				
Brievenbus				
(Voordeur)bel				
Alarminstallatie				
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie				
Rookmelders				
Rolluiken en zonwering buiten			■	
Zonwering binnen				
Vliegenhorren				

Lijst van zaken

Zaken	blijft ach- ter	gaat mee	kan worden/ is over- genomen	niet van toe- passing
Raamdecoratie, te weten:				
- gordijnrails/gordijnen/vitrages	■			
- rolgordijnen	■			
- losse horren/rolhorren				
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	■			
- Parketvloer/ laminaat	■			
- plavuizen				
Warmwatervoorziening, te weten:				
CV met toebehoren	■			
Thermostaat	■			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling				
Airconditioning				
(Voorzet) open haard met toebehoren				
Allesbrander				
Kachels				
Isolatievoorzieningen				
(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
Radiatorafwerking				
Schilderijophangstelsysteem				
Keukenblok met bovenkasten	■			

Lijst van zaken

Zaken	blijft ach- ter	gaat mee	kan worden/ isv over- genomen	niet van toe- passing
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenaccessoires				
Verlichting, te weten:				
- Opbouw verlichting			■	
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Vast bureau				
Spiegelwanden				
Wastafels met accessoires		■		
Toiletaccessoires				
Badkameraccessoires				
- Spiegelwandmeubel			■	
Sauna met toebehoren				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				
Waterslot wasautomaat				

Lijst van zaken

Zaken	blijft ach- ter	gaat mee	kan worden/ is over- genomen	niet van toe- passing
-------	-----------------------	-------------	---------------------------------------	-----------------------------

Overig

Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele
leascontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen:

Overige zaken, te weten:

Opmerkingen

Voor akkoord,

De opdrachtgever,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

Plaats en datum:

Plaats en datum:

Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Lijsterweg 64



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kaarten

Administratieve kavels
Bebouwing
Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 8 juli 2013
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

HENGLO (O)

O

4276



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.

**Kijk op onze website
www.dekkersmakelaars.nl
of op funda.nl**



Wilfried G.J. Oude Smeijers RMT
oudesmeijers@dekkersmakelaars.nl
06 - 430 73 150



René G.B. Stemerding RMT/RT
stemerding@dekkersmakelaars.nl
06 - 22 52 51 79



Monique M. Harberink K-RMT
harberink@dekkersmakelaars.nl
06 - 83 65 57 78

en volg ons via



Veel gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u 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 bidder 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. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw 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.

Veel gestelde vragen

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

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollega, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u 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 uw 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 en 9). 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 kunt u 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 u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u 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).

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 dient u, als koper, ook rekening te houden met:

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



■ Een duidelijk en transparant hypotheekadvies. Daar gaat het om!



■ Een hypotheek regelen doe je het beste bij een onafhankelijke specialist. Dus niet bij een adviseur die er zit omdat er een eigen product moet worden verkocht (denk hierbij aan de bank). Hier kunt u er namelijk niet vanzelfsprekend vanuit gaan dat alle aanbieders van hypotheek worden meegenomen in het vergelijk.

Marcel Herik van Totaal Transparant: *"Wij werken met alle banken en geldverstrekkers en garanderen dan ook de laagste rente tegen de beste voorwaarden. Daarbij begeleid ik u van het advies tot de oplevering van uw woning. Tijdens het volledige traject ben ik 7 dagen per week bereikbaar voor al uw vragen. Kortom: totale ontzorging dus, en da's wel zo prettig."*

Bel of mail ons voor een geheel vrijblijvend adviesgesprek.
Dat mag bij ons op kantoor maar we komen ook graag bij u thuis!

06-58822420 mherik@totaaltransparant.nl

Oldenzaalsestraat 59, 7551 AP Hengelo



Marcel Herik
Erkend Financieel Adviseur


TOTAALTRANSPARANT.NL

26

Notities



Als klant staat u bij ons voorop



Dekkers Garantiemakelaars

Als sinds 1924 is Dekkers Garantiemakelaars als ervaren en integer makelaarskantoor actief in Hengelo en omstreken. Binnen onze dienstverlening staat u bij ons als klant voorop.

Als makelaar zijn wij verbonden aan de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Dit houdt in dat u bij ons zeker bent van: vakmanschap, onafhankelijkheid en betrouwbaarheid.

Daarnaast zijn wij aangesloten bij Garantiemakelaar Nederland.

Dit betekent niet alleen dat we u kwaliteit leveren, we garanderen het u zelfs !

Dekkers Garantiemakelaars.

Oldenzaalsestraat 59, 7551 AP Hengelo

Tel: (074) 291 57 00

Fax: (074) 291 80 00

Internet: www.dekkersmakelaars.nl

E-mail: info@dekkersmakelaars.nl

