

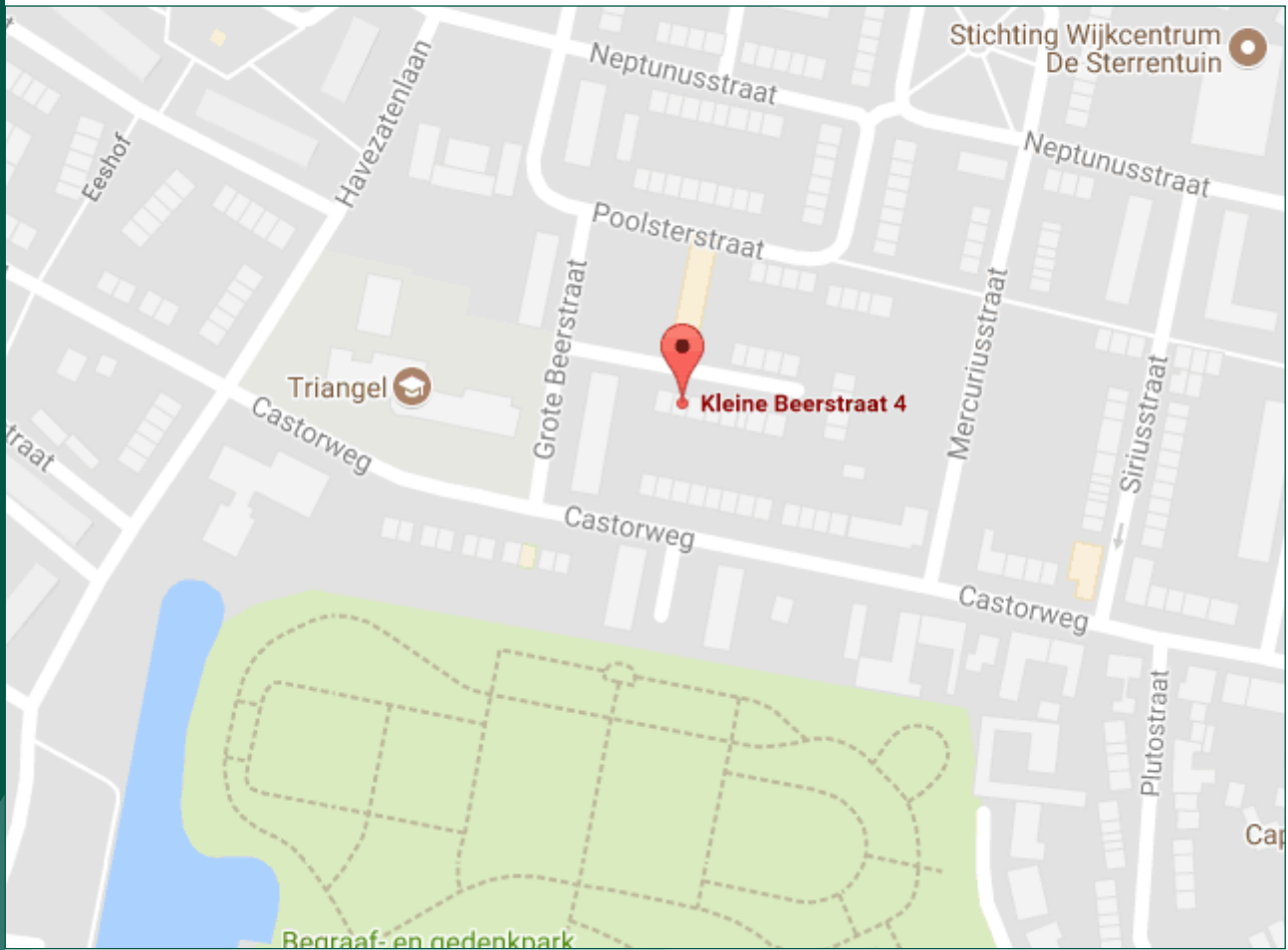


## Kleine Beerstraat 4 te Hengelo



*Uitgebouwde  
tussenwoning met  
open keuken en  
4 slaapkamers*





### Kleine Beerstraat 4 te Hengelo

Uitgebouwde tussenwoning met open keuken, 4 slaapkamers, houten berging en een tuin gelegen op het zonnige zuidwesten.

*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.*

## Woningspecificatie

Wat u zeker wilt weten - Bijzonderheden



## Vraagprijs € 134.900,- 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 1964           |
| Woonoppervlakte :     | 106 m <sup>2</sup>       |
| Inhoud :              | Circa 329 m <sup>3</sup> |
| Aantal slaapkamers :  | 4 slaapkamers            |
| Perceelsoppervlakte : | 135 m <sup>2</sup>       |
| Aanvaarding :         | In overleg               |

### Indeling

Begane grond:

Entree/hal met meterkast garderobe, toilet en trapopgang met daaronder een werkkast, woonkamer, keuken en bijkeuken.

Vanuit de hal komt u binnen in de open keuken waar een inbouwkeuken is geplaatst met veel opbergruimte. De keuken beschikt over een dubbele spoelbak, 4-pits gaskookplaat met afzuigkap en een elektra oven.

De woning is aan de achterzijde bijna over de gehele breedte uitgebouwd en voorzien van een schuifpui. Hierdoor is een royale woonkamer ontstaan van circa 28 m<sup>2</sup>. Aan de voorzijde van de kamer is een sfeervolle openhaard met schouw aanwezig.

Achter de keuken vinden we de bijkeuken, voorzien van een schrobput. Naast de aansluiting voor de wasmachine vinden we hier tevens de opstelplaats voor de Cv-ketel. Via de bijkeuken heeft u directe toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping:

Overloop, badkamer en een vier slaapkamers met oppervlaktes van circa 9, 5½, 8 en 5 m<sup>2</sup>.

De inpanidige badkamer is in lichte kleurstelling afgewerkt en uitgevoerd met een douchehoek, toilet en wastafel.

Zolder:

Middels een vlizotrap is de royale bergzolder te bereiken met volop bergruimte. De mogelijkheid bestaat om een 5e slaapkamer te creëren.



### Vervolg van pagina 3

#### Tuin en berging:

De tuin is gesitueerd op het zuidwesten en verzorgd aangelegd met bestrating en diverse borders met beplanting. Achter de bijkeuken is de houten berging. Via een poort aan de achterzijde is de tuin bereikbaar met de fiets.



#### Parkeervoorzieningen en ligging:

De woning is gelegen aan een doodlopende weg met aan de voorzijde van het woonhuis voldoende (GRATIS) parkeervoorzieningen. De op- en afrit van de A-1 is op korte afstand gelegen en in de directe omgeving zijn basisscholen.

#### Overige bijzonderheden:

Het woonhuis is gebouwd omstreeks 1964, het perceeloppervlak bedraagt 135 m<sup>2</sup> en de inhoud van het woonhuis ligt rond de 329 m<sup>3</sup>. Het woonoppervlak is 106 m<sup>2</sup>, gemeten inclusief de zolderverdieping vanaf de 1,50 lijn. (Uitgaande van de situatie dat er een vaste trap is geplaatst). De centrale verwarming en warmwatervoorziening worden verzorgd door een AWB Cv-ketel (lease).

“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](http://nvmtwente.nl)”



## In beeld







## In beeld





## In beeld





## In beeld





## In beeld



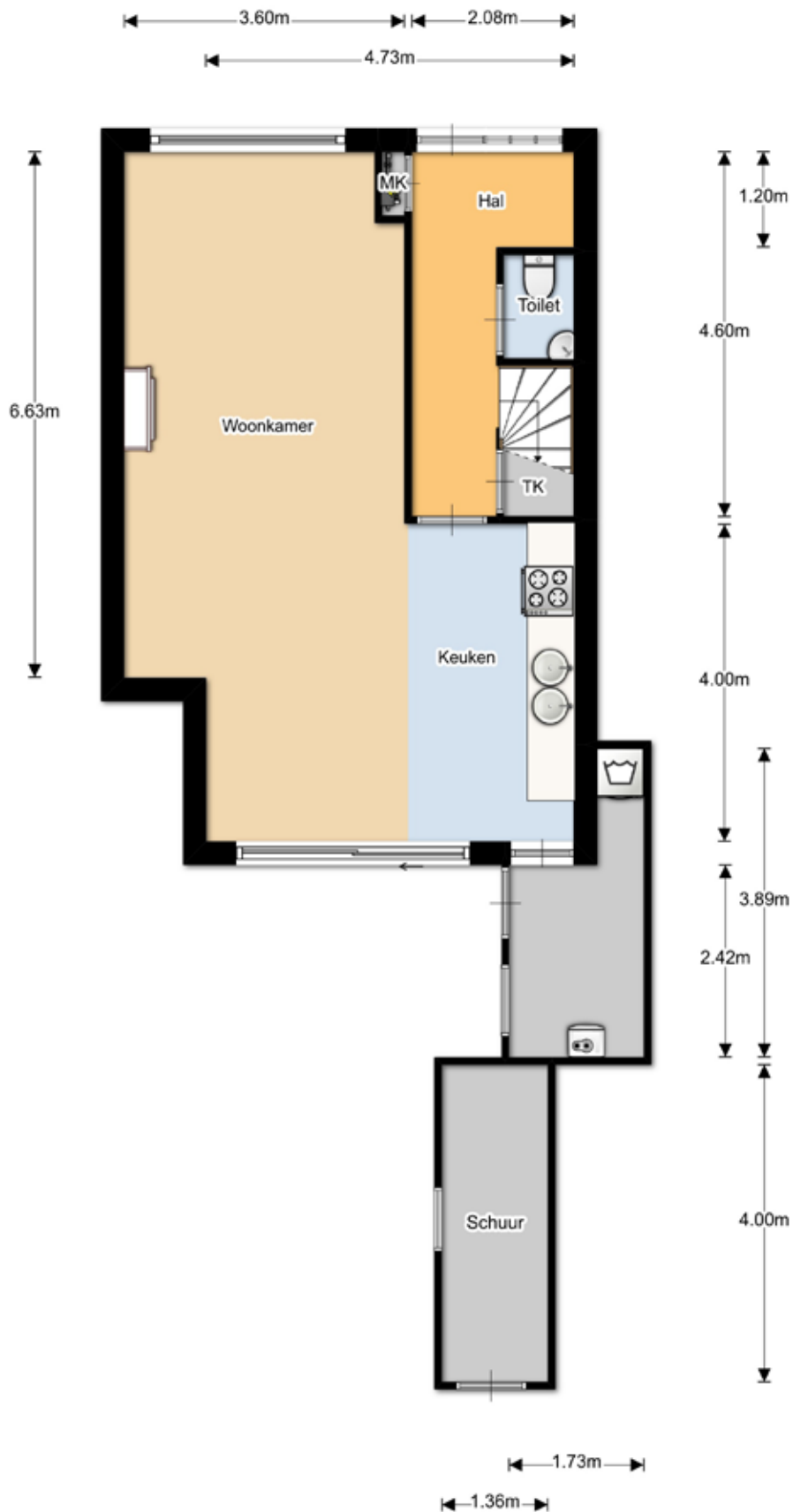
## In beeld

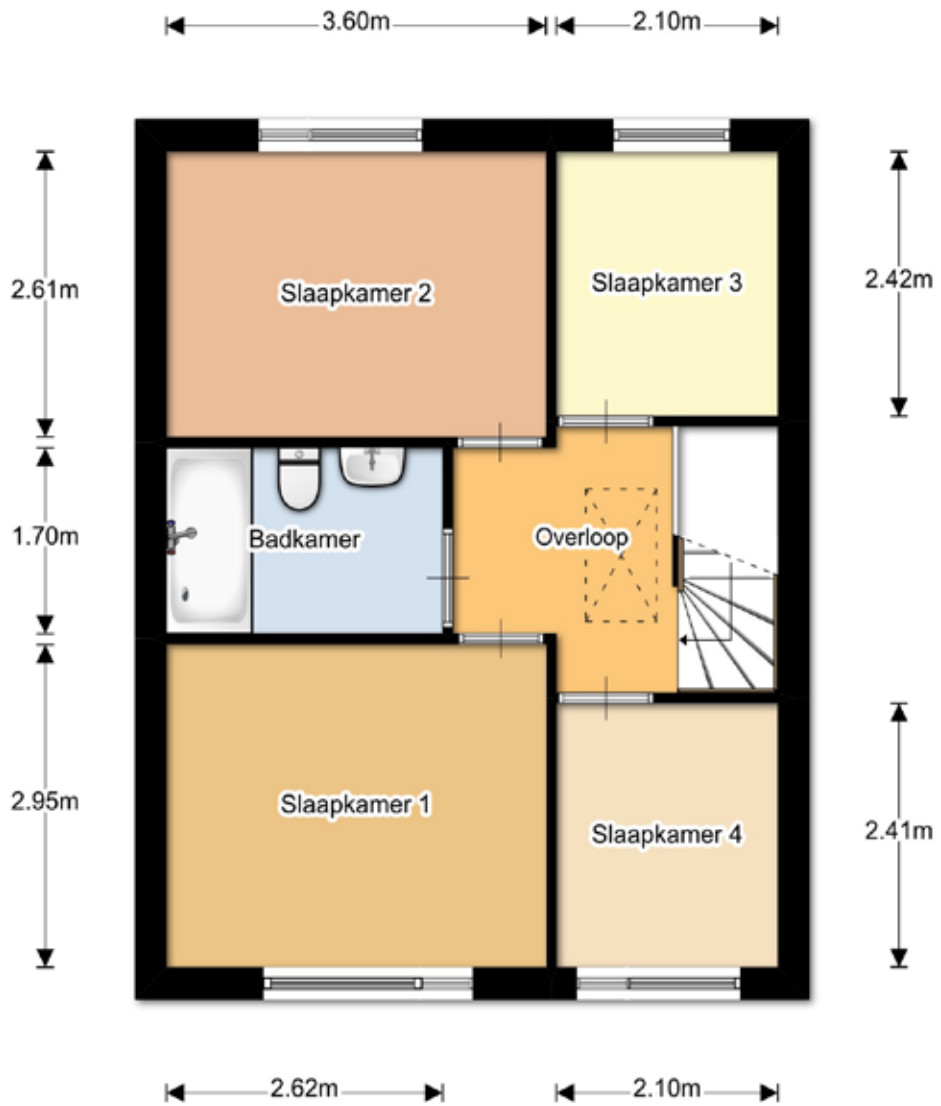




## Tekeningen

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







## Lijst van zaken

| Zaken   | blijft achter | gaat mee | kan worden/is overgenomen | niet van toepassing |
|---|---------------|----------|---------------------------|---------------------|
| <b>Raamdecoratie, te weten:</b>                     |               |          |                           |                     |
| - gordijnrails/gordijnen/vitrages                   | ■             |          |                           |                     |
| - rolgordijnen                                      |               |          |                           |                     |
| - losse horren/rolhorren                            |               |          |                           |                     |
| <b>Vloerdecoratie, te weten:</b>                    |               |          |                           |                     |
| - Vloerbedekking                                    | ■             |          |                           |                     |
| - parketvloer/laminaat                              | ■             |          |                           |                     |
| - plavuizen   | ■             |          |                           |                     |
| <b>Warmwatervoorziening, te weten:</b>              |               |          |                           |                     |
|   |               |          |                           |                     |
| CV met toebehoren                                   | ■             |          |                           |                     |
| Thermostaat   | ■             |          |                           |                     |
| Mechanische ventilatie/luchtbehandeling             |               |          |                           |                     |
| Airconditioning                                     |               |          |                           |                     |
| (Voorzet) open haard met toebehoren                 | ■             |          |                           |                     |
| Allesbrander  |               |          |                           |                     |
| Kachels cv  | ■             |          |                           |                     |
| Isolatievoorzieningen                               | ■             |          |                           |                     |
| <b>(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:</b> |               |          |                           |                     |
|   |               |          |                           |                     |
| Radiatorafwerking                                   | ■             |          |                           |                     |
| Schilderijophangstelsysteem                         |               |          |                           |                     |
| Keukenblok met bovenkasten                          | ■             |          |                           |                     |
|   |               |          |                           |                     |
|   |               |          |                           |                     |
|   |               |          |                           |                     |

## Lijst van zaken

| Zaken                                 | blijft achter | gaat mee | kan worden/ is overgenomen | niet van toepassing |
|---------------------------------------|---------------|----------|----------------------------|---------------------|
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:  |               |          |                            |                     |
| - elektrische oven                    | ■             |          |                            |                     |
| - afzuigkap                           | ■             |          |                            |                     |
| - gasbrander 4-pits                   | ■             |          |                            |                     |
| Keukenaccessoires                     |               |          |                            |                     |
|                                       |               |          |                            |                     |
|                                       |               |          |                            |                     |
| Verlichting, te weten:                |               |          |                            |                     |
| - afzuigkap                           | ■             |          |                            |                     |
| - algemeen                            | ■             |          |                            |                     |
| - bijverlichting                      | ■             |          |                            |                     |
| (Losse) kasten, legplanken, te weten: |               |          |                            |                     |
|                                       |               |          |                            |                     |
|                                       |               |          |                            |                     |
| Vast bureau                           |               |          |                            |                     |
| Spiegelwanden                         |               |          |                            |                     |
| Wastafels met accessoires             | ■             |          |                            |                     |
| Toiletaccessoires                     |               |          |                            |                     |
|                                       |               |          |                            |                     |
|                                       |               |          |                            |                     |
| Badkameraccessoires                   |               |          |                            |                     |
| - vasate wastafel                     | ■             |          |                            |                     |
| - 2e toilet                           | ■             |          |                            |                     |
|                                       |               |          |                            |                     |
| Sauna met toebehoren                  |               |          |                            |                     |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat     |               |          |                            |                     |
| Waterslot wasautomaat                 |               |          |                            |                     |

## Lijst van zaken

| Zaken | blijft achter | gaat mee | kan worden/is overgenomen | niet van toepassing |
|-------|---------------|----------|---------------------------|---------------------|
|-------|---------------|----------|---------------------------|---------------------|

Overig

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

- verwarmingsapp voor verwarming en warmwater

Overige zaken, te weten:

- glasvezel

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: Kleine Beerstraat 4



0 m 5 m 25 m

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| <p>12345<br/>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 4 september 2017<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente</p> <p>Perceel</p> <p>Perceel</p> | <p>HENGELO (O)</p> <p>P</p> <p>1930</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.

## 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 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 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). 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

**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. Stemerink RMT/RT**  
stemerink@dekkersmakelaars.nl  
06 - 22 52 51 79



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

**en volg ons via**



## ■ 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**





## Notities

A series of 20 horizontal light green lines spanning the width of the page, intended for taking notes.





*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](http://www.dekkersmakelaars.nl)

E-mail: [info@dekkersmakelaars.nl](mailto:info@dekkersmakelaars.nl)

