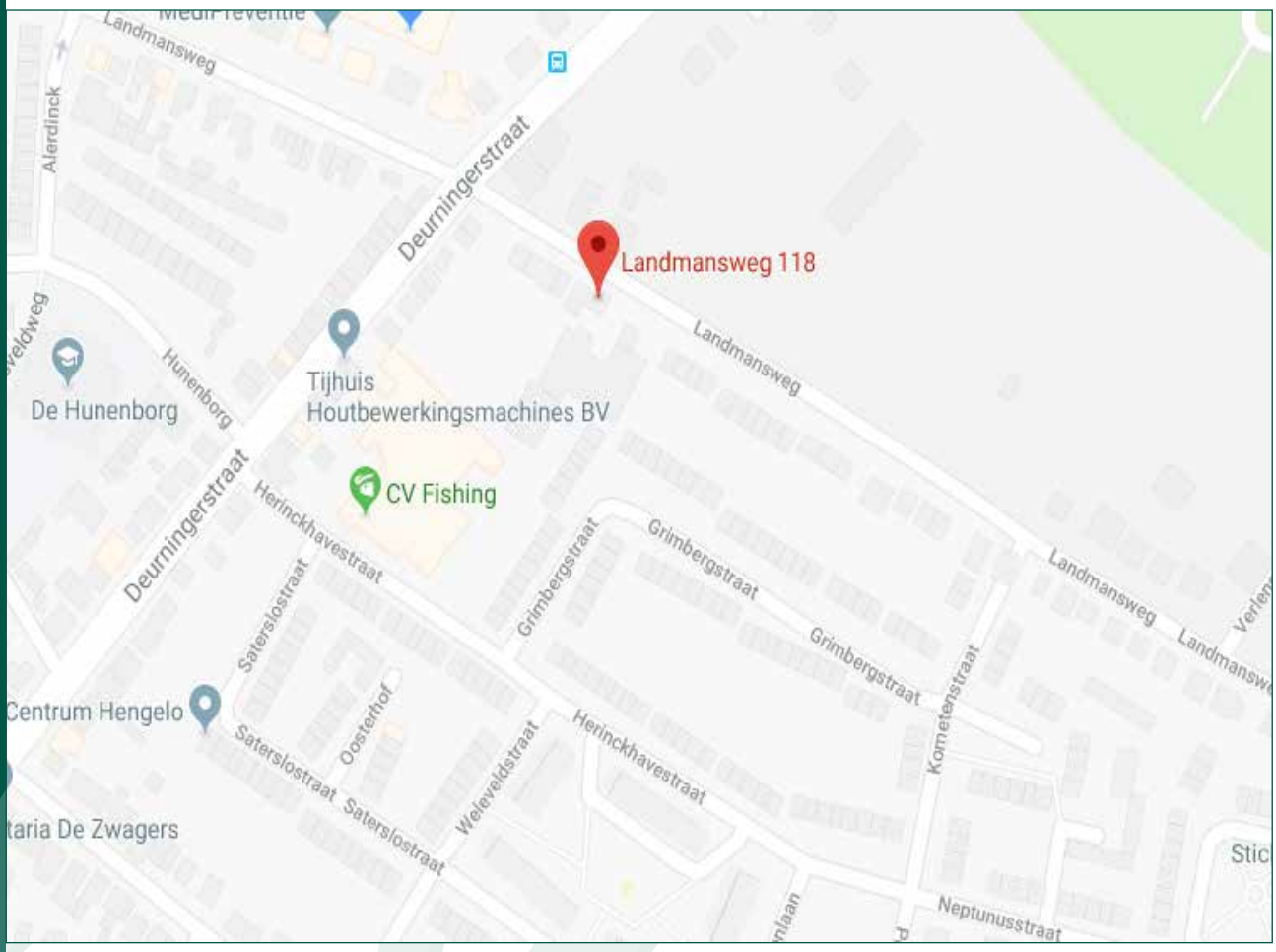
Landmansweg 118 te Hengelo

Vrijstaande, karakteristieke, sfeervolle woning op gewilde locatie

DEKKERS GARANTIEMAKELAARS

Omgevingskaart



Landmansweg 118 te Hengelo

Vrijstaand, karakter, sfeer, gewilde locatie, granito vloeren en paneeldeuren, 3 slaapkamers, werkkamer, courante vernieuwde badkamer, volop gratis parkeergelegenheid aan huis, instap klaar, betaalbaar en nog veel meer..... Waar? Aan de Landmansweg 118 te Hengelo (O)! Maak snel een afspraak en laat u verrassen door deze ruime woning met veelal authentieke elementen.

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 € 189.500,- 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 1927
Woonoppervlakte :	107 **m²**
Inhoud :	**Circa 400 m³**
Aantal slaapkamers :	3 **slaapkamers**
Perceelsoppervlakte :	137 **m²**
Aanvaarding :	**In overleg**

Indeling

Begane grond:

Entree aan de voorzijde van de woning, hal met de originele granito vloer, toilet, meterkast met garderoberuimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal heeft u rechtstreekse toegang tot de living.

De living is uiterst sfeervol en royaal bemeten. Het geheel is L-vormig, meet een oppervlakte van 29 m² en is voorzien van een massieve eiken parket vloer. Waar u aan de voorzijde zicht heeft op de voorgelegen straat, biedt de achterzijde middels een raam uitzicht op de achtergelegen tuin. Vanuit de woonkamer is er tevens toegang tot de werkkamer van circa 6 m² en de kelder (circa 4 m² groot en stahoogte).

De keuken, met een oppervlakte van circa 7 m², is voorzien van een inbouwkeuken in lichte kleurstelling. De keuken beschikt in ruime mate over vaste kastruimte (diverse treklades en kastjes), is voorzien van een beton Ciré aanrechtblad met rvs spoelbak, groentenspoel en de navolgende inbouwapparatuur: 4-pits gaskookplaat, afzuigschouw, koelkast met vriesgedeelte en een oven. Extra leuk detail voor de liefhebber is de originele granito vloer...

Vast aan de keuken de bijkeuken met de aansluitpunten voor wasmachine en wasdroger. Tevens vinden we hier de opstelplaats voor de Cv-ketel. Vanuit de bijkeuken heeft u directe toegang tot de achtergelegen tuin.

De tuin, die eenvoudig is ingericht, is op het zonnige zuiden gelegen en biedt u als bewoner vele extra's... Heerlijke zit plekjes, voldoende speelruimte voor de kinderen, volop zon in de middag en veel privacy. Via de zijkant van de woning is de tuin achterom te bereiken.

In beeld

Vervolg van pagina 3

Eerste verdieping.
Overloop met een drietal slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers meten oppervlaktes van respectievelijk 12,5, 11 en 9 m². Allen zijn voorzien uitzetramen met daarin isolerende beglazing.

De badkamer, recent vernieuwd, is geheel betegeld, uiterst luxe van uitvoering en voorziet u als bewoner in de volgende sanitaire voorzieningen: inloopdouche met drain, hangend toilet met ingebouwde spoeling, een brede waskom op een design ombouw met kastruimte en een designradiator. Ventilatie geschiedt via de natuurlijke weg (openslaand raam).

Zolder:
Via een vlizo trap (overloop) is er toegang tot een royale zolderverdieping met extra dakvenster voor het nodige daglicht. Volop bergruimte, volop mogelijkheden !

Parkeergelegenheid en stenen berging:
Er zijn voldoende parkeervoorzieningen aan de openbare weg. Daarnaast kunt u uw auto parkeren aan de linker zijkant van de woning. Een stenen berging van 8,5 m² (vast aan de bijkeuken) voorziet in ruimte voor opslag van gereedschap, het stallen van een fiets of het opbergen van kinderspeelgoed.

Overige bijzonderheden:
Het woonhuis is gebouwd omstreeks 1927 en de perceeloppervlakte bedraagt 137 m². De inhoud van het woonhuis ligt rond de 400 m³. De centrale verwarming en warmwatervoorziening geschieden door middel van een Nefit Smartline HR Cv-ketel van het bouwjaar 2003 (eigendom).

''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

In beeld

In beeld

In beeld

In beeld

In beeld

In beeld

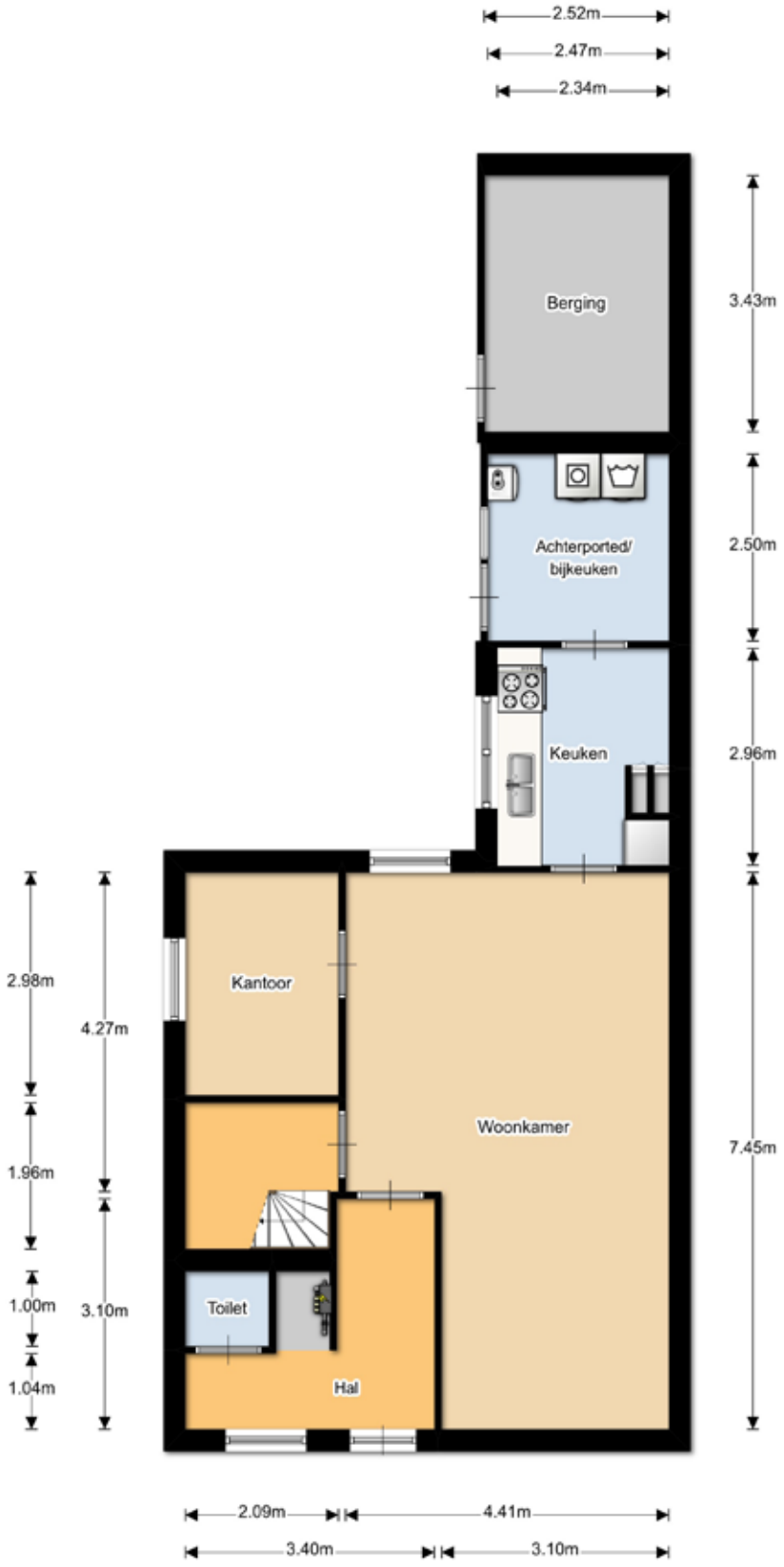
In beeld

In beeld

In beeld

Tekeningen

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



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: **Landmansweg 118 te Hengelo**

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

Lijst van zaken

Zaken	blijft achter	gaat mee	kan worden/ is overgenomen	niet van toepassing
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				
Schilderijophangsysteem				
Keukenblok met bovenkasten	■			

Lijst van zaken

Zaken	blijft achter	gaat mee	kan worden/ is overgenomen	niet van toepassing
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Oven, afzuigkap, koelkast met vriesvak, gaskookplaat	■			
Keukenaccessoires				
Verlichting, te weten:				
- Opbouw			■	
- Inbouw	■			
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Vast bureau				
Spiegelwanden	■			
Wastafels met accessoires	■			
Toiletaccessoires				
- Los		■		
- Vast	■			
Badkameraccessoires				
- Los		■		
- Vast	■			
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:				
- Overname huurcontract CV ketel	■			
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: Landmansweg 118

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 22 maart 2018
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente	HENGELO (O)
Sectie	P
Perceel	2753

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 bieder 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 bieders 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. Stemerdink RMT/RT
stemerdink@dekkersmakelaars.nl
06 - 22 52 51 79

en volg ons via

Notities

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

DEKKERS GARANTIEMAKELAARS