



*Gemoderniseerde en
gerenoveerde
vrijstaande woning op
een prachtige locatie*



Dennenbosweg 105 te Hengelo

Een unieke parel in de wereld van de huizen, dat mag gezegd worden na een eerste kennismaking met de Dennenbosweg 105 te Hengelo (O).... Uniek qua compleetheid en mogelijkheden, een parel qua afwerking en het ultieme sfeergevoel!

Met OOG VOOR DETAIL en BOUWKUNDIG tot de laatste puntjes aan toe is de woning door de verkopers gerenoveerd, gemoderniseerd en uitgebouwd in het afgelopen half jaar.

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 € 339.500,- 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 1905

Woonoppervlakte : 159 m²

Inhoud : Circa 410 m³

Aantal slaapkamers : 3 slaapkamers

Perceeloppervlakte : 352 m²

Aanvaarding : In overleg

Indeling

Begane grond:

Entree, hal met meterkast, toilet, woonkamer, keuken en tussen portaal met trapopgang naar de 1e verdieping. De toiletruimte is voorzien van een hangend toilet (met ingebouwde spoeling) en een fontein. Leuke details zijn de paneeldeuren, het aangebrachte beleg rondom en de hoge plafonds.

De living is L-vormig, meet een oppervlakte van 36 m² en biedt u als bewoner alle soorten van comfort. Een zithoek met hangstoel, daarnaast biedt de living aan de voorzijde voldoende plek voor een comfortabele zithoek en is het gedeelte bij de keuken voldoende groot voor het plaatsen van een royale eettafel.

Recent is de hoofdbouw aan de achterzijde vergroot met een uitbouw. Deze is voorzien van een in lichte

kleurstelling (hoogglans wit) opgetrokken luxe inbouwkeuken met volop werk-, blad- en kastruimte. Aan alles is gedacht... zo heeft u als bewoner de beschikking over de navolgende inbouwapparatuur: koelkast, 5-pits gaskookplaat, RVS afzuigschouw, vriezer (7 lades), combi magnetron, oven en een vaatwasser. Verwerkt in het achterste deel van de keuken vinden we de nieuwe Remeha Tzerra Combi Cv-ketel, de wasmachine en wasdroger.

Eerste verdieping:

Ruime overloop met toegang tot de badkamer en de drie aanwezige slaapkamers van circa 12, 10 en 10 m². Allen zijn ze afgewerkt met een laminaatvloer, gespackte muren en gipsplafonds. De slaapkamer aan de achterzijde geeft tevens toegang tot de ruime inloopkast.

De badkamer is nieuw, in courante kleurstelling betegeld en is uiterst luxe van uitstraling. Het plafond is voorzien van gips met inbouwspots, de muren en vloeren zijn geheel betegeld en ventilatie geschiedt op natuurlijke wijze.



Vervolg van pagina 3

Als bewoner heeft u de beschikking over het navolgende sanitair: een dubbele waskom verwerkt op een houten werkblad, hangend toilet, inloopdouche met wand en een designradiator. Leuk detail is de toegangsdeur, welke niet draait maar schuift over een authentieke (nagemaakt) rail.

Zolder:

Via een vlizo trap te bereiken ruime bergzolder.

Tuin, gastenverblijf/kantoor-/hobbyruimte, berging en overkapping: De diepe tuin is gesitueerd op het Westen en aangelegd met een terras, gazons en sierbestrating. Achter in de tuin een vrijstaande stenen berging (bijna 6 m²) met daarnaast een royale overkapping (14 m²). Een heerlijk plekje om met een gezelschap te genieten, ook tijdens de minder zonnige dagen.

Daarnaast heeft u de beschikking over een geheel vrijstaande, optimaal geïsoleerde multifunctionele ruimte met alle noodzakelijk voorzieningen/aansluitingen. Altijd al kantoor aan huis gewild, heeft u vrienden of kennissen die vaak te gast zijn en blijven slapen, heeft u een hobby waarbij ruimte noodzaak is of wenst u voor de kinderen een eigen chill plek..... Het is allemaal mogelijk! Het afwerkingsniveau is bijzonder hoog, de ruimtes zijn prima indeelbaar, er is volop daglicht aanwezig en met een totale oppervlakte van 55 m² (2e verdieping is ingemeten o.b.v. de 1,5 meter lijn)

Op dit moment is deze ruimte reeds voorzien van: Een nieuwe keukenblok met aanrechtblad, koelkast, 4-pits gaskookplaat, RVS afzuigkap en een vaatwasser, eigen Cv-ketel voor de verwarming en warmwatervoorziening (Remeha Avanta van het bouwjaar 2013), sanitair: douchevoorziening, toilet en wastafel, laminaat vloer, tv-aansluiting, vaste kast.



De oprit met toegang tot de tuin aan de zijkant van de woning is in gedeeld eigendom met de bureu. Toegang tot de achtertuin of garage per auto of motorfiets behoort dus tot de mogelijkheden.

Overige bijzonderheden:

Het woonhuis is gebouwd omstreeks 1905 en geheel gerenoveerd/gemoderniseerd in 2017/2018. Het perceeloppervlak bedraagt 352 m², de woning meet een inhoud van circa 410 m³ en een woonoppervlakte van circa 159 m² (gemeten vanaf de 1,50 hoogtelijn, inclusief de multifunctionele ruimte). De centrale verwarming en warmwatervoorziening geschieden door middel van een Remeha Tzerra Cv-ketel van het bouwjaar 2017 (woning & eigendom) en een Remeha Avanta HR Cv-ketel van het bouwjaar 2013 (multifunctionele ruimte & eigendom). Diverse voorzieningen zoals de binnenstad van Hengelo, scholen en sportvoorzieningen zijn op geringe afstand van de woning gelegen.

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



In beeld





In beeld





In beeld





In beeld





In beeld





In beeld





In beeld





In beeld





In beeld





In beeld





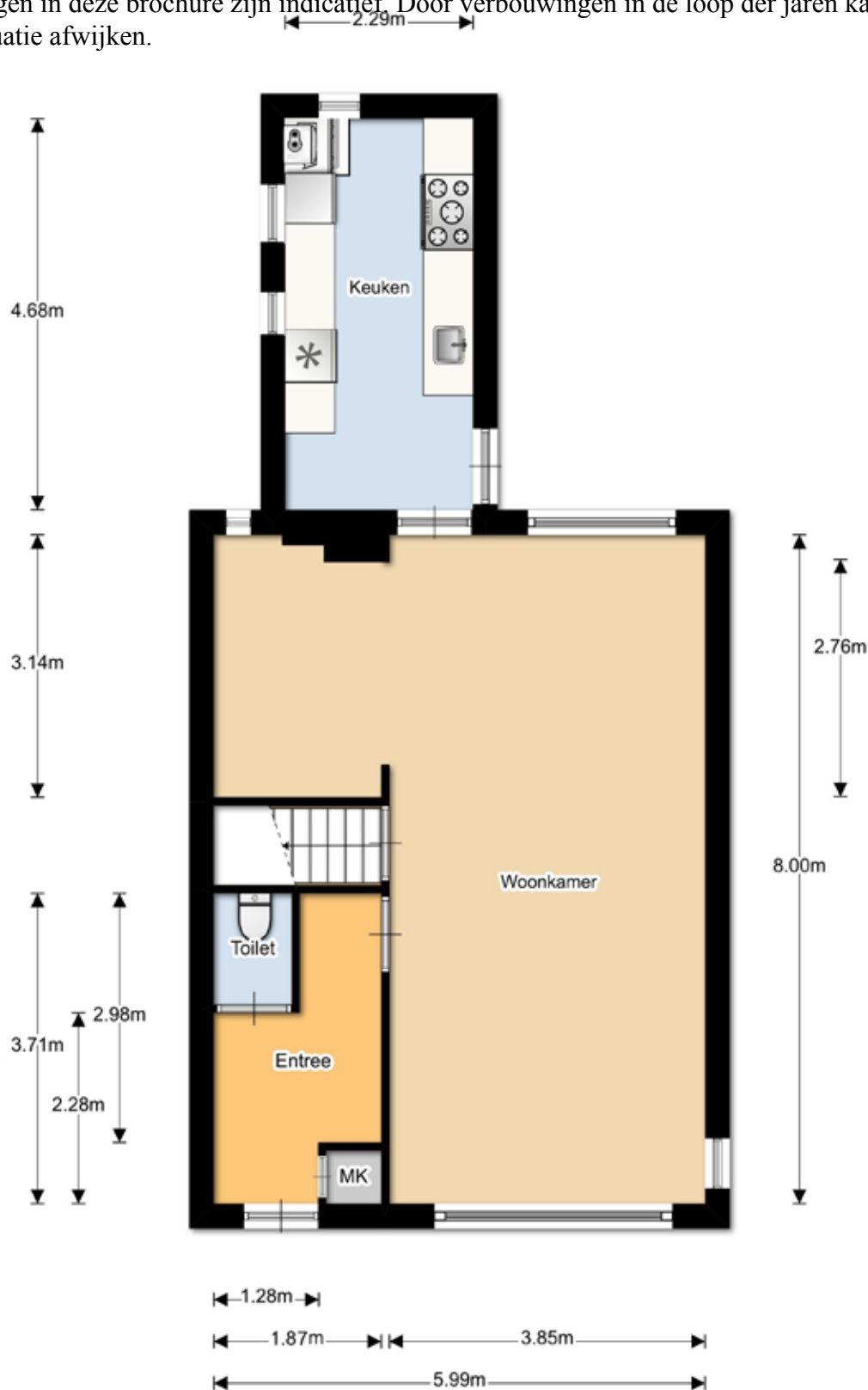
In beeld





Tekeningen

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

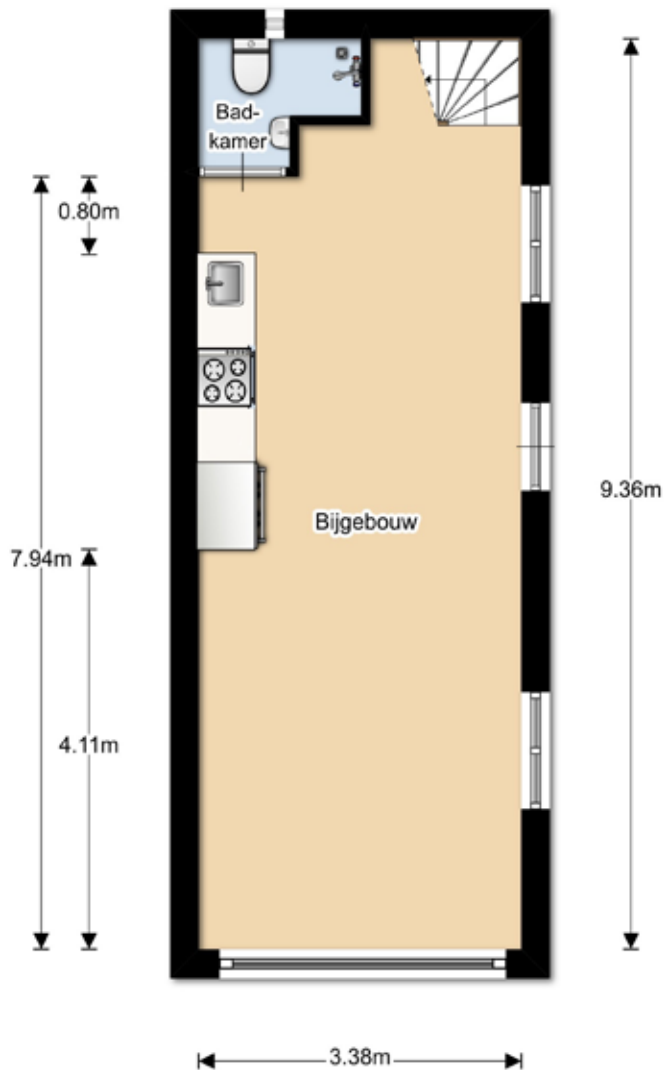


Deze tekeningen zijn indicatief. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

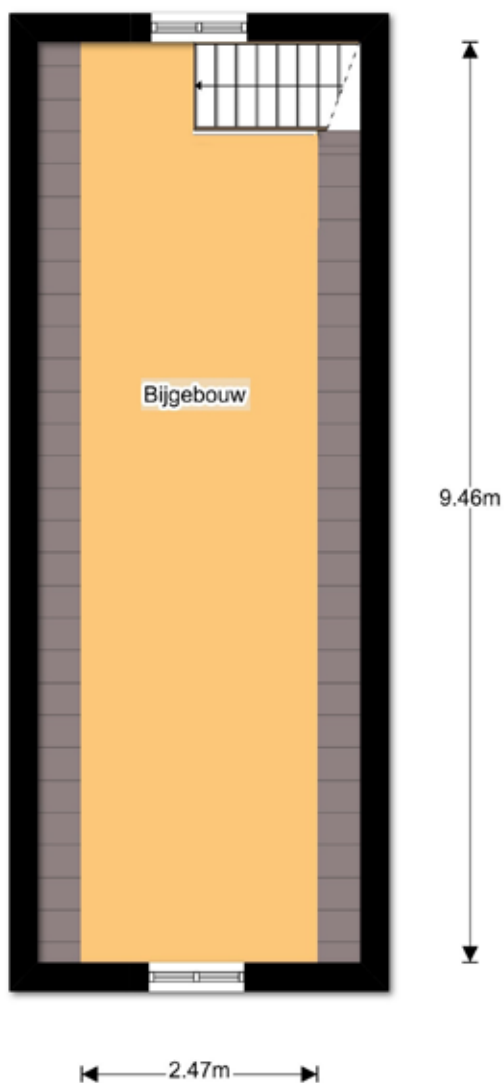


Deze tekeningen zijn indicatief. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Tekeningen



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



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

Lijst van zaken

Lijst van zaken behorende bij het perceel.

Betreffende het
perceel:

Dennenbosweg 105 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:				
Kippenren	■			
Tuinmeubel			■	
Kippenhok		■		
Woning				
Vlaggenmast				
Schotel/antenne				
Brievenbus	■			
(Voordeur)bel	■			
Alarminstallatie				
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	■			
Rookmelders	■			
Rolluiken/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/ is over- genomen	niet van toe- passing
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Koelkast, vriezer, combimagnetron, oven, vaatwasser, afzuigkap	■			
Keukenaccessoires				
Prullenbakken			■	
Broodtrommel		■		
Verlichting, te weten:				
Inbouw	■			
Opbouw		■		
Losse lampen			■	
Sta lampen			■	
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Kast kinderkamer			■	
Planken inloopkast	■			
Kast in uitbouw			■	
Vast bureau				
Spiegelwanden			■	
Wastafels met accessoires			■	
Toiletaccessoires				
Los			■	
Vast	■			
Mint decoratie			■	
Badkameraccessoires				
Los			■	
Vast	■			
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:

Wasmachine



Droger



Alle meubels



Autotje in de schuur, radio in de kamer, afvalbak schuur



Opmerkingen

Voor akkoord,

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

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

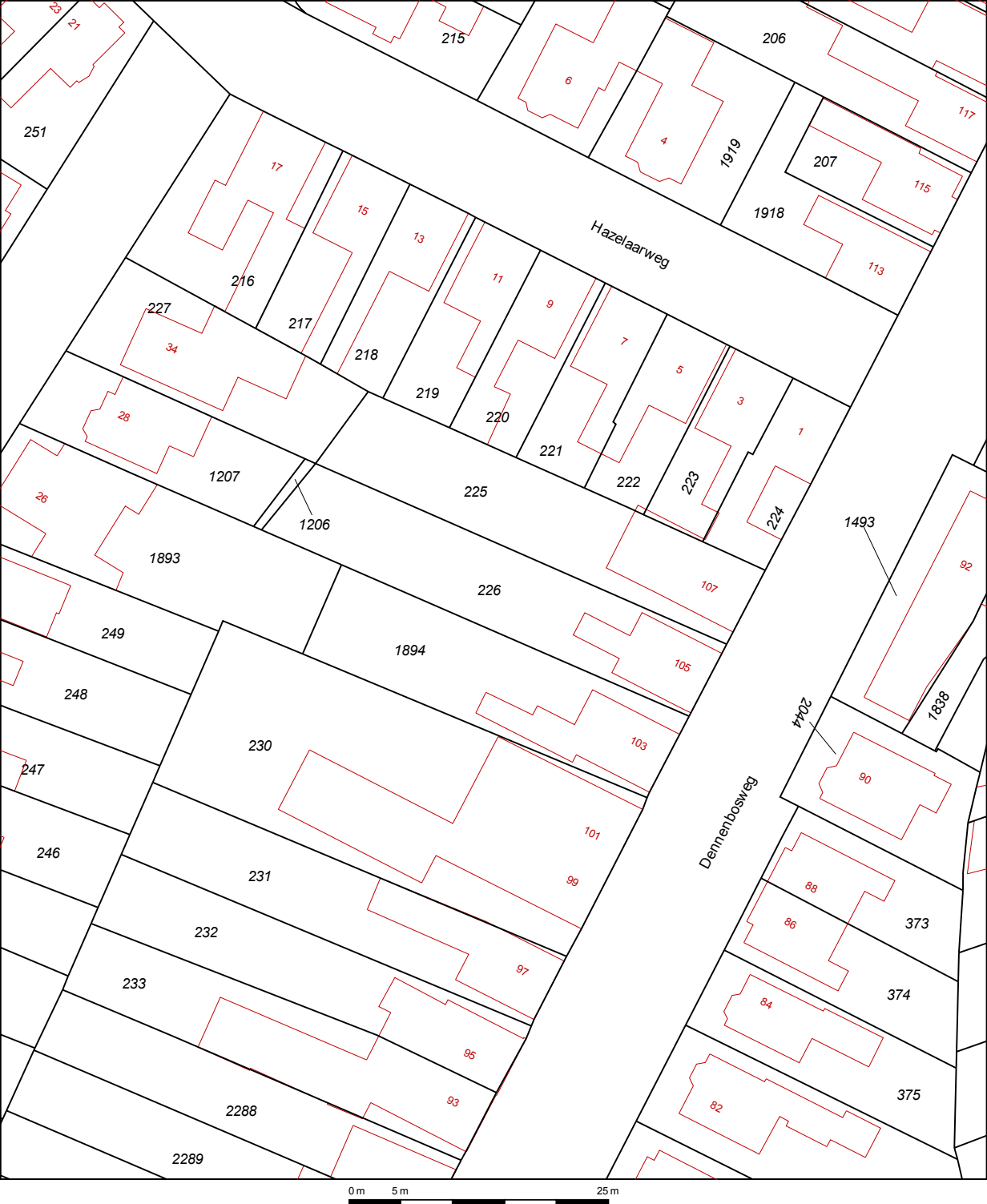
Plaats en datum:

Plaats en datum:

Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Leeuwerikstraat 28



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, 18 april 2018
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

HENGEL (O)
R
226



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. 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



42

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

