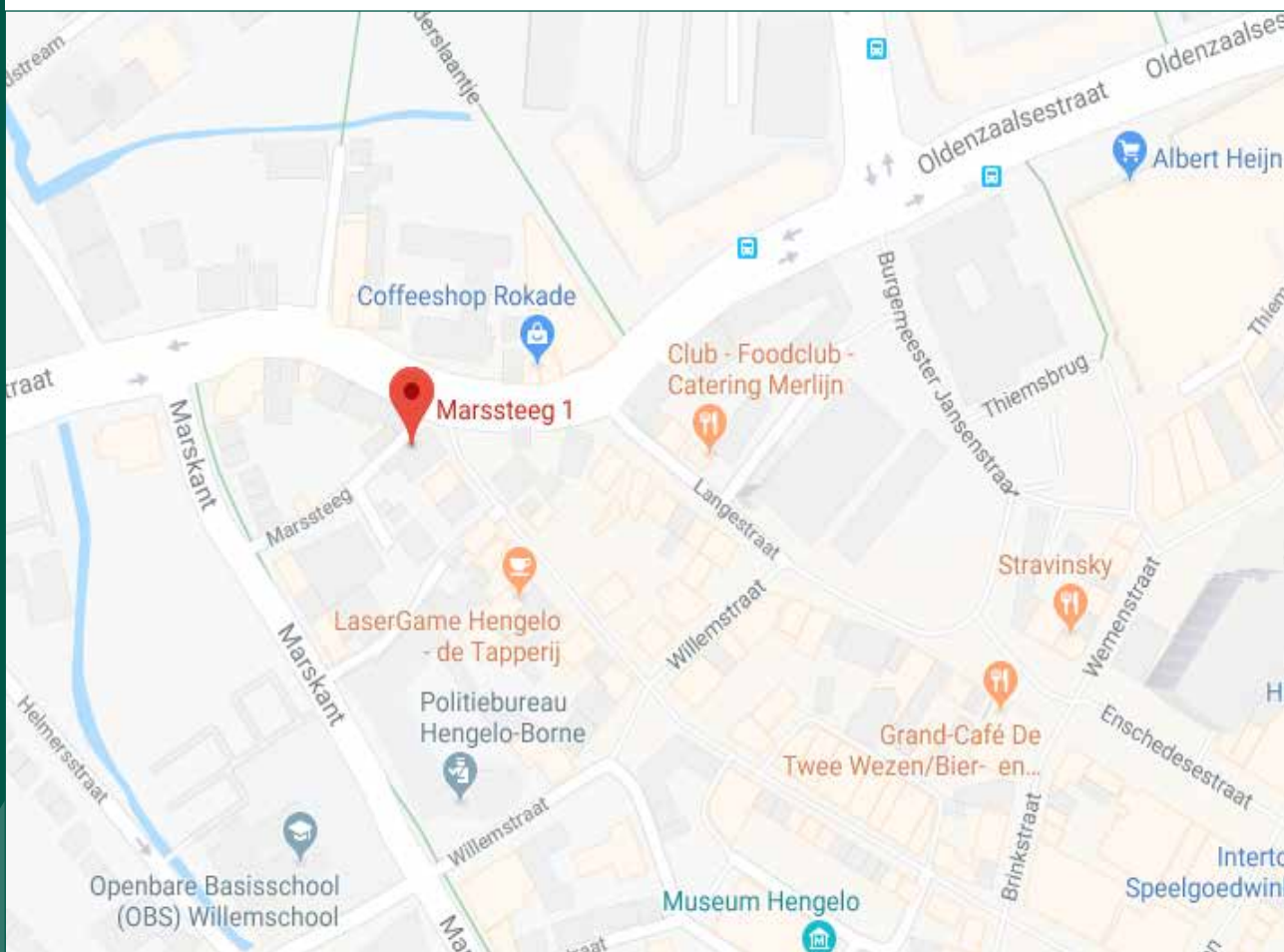




*Een pracht van een
woning met enorm rijke
historie*



Marssteeg 1 te Hengelo

'Het is de plek, 't direct verkocht zijn bij binnenkomst, de uitstraling van het geheel en de geschiedenis erachter' die het ultieme gevoel van verkopers bepalen bij de van origine dorpsboerderij en inmiddels oudste woning van Hengelo 'het Thomassonhuis'. Het geheel ligt een beetje verscholen tussen de Deldenerstraat en de Marskant, midden in het bruisende stadscentrum.

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 € 495.000,- k.k.

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



Wat u zeker wilt weten

Woonoppervlakte :	195 m ²
Inhoud :	Circa 825 m ³
Aantal slaapkamers :	6 slaapkamers
Perceelsoppervlakte :	350 m ²
Aanvaarding :	In overleg

Indeling

Trots op hun inmiddels verbouwde en gerestaureerde woning zijn ze zeker... Een pracht van een woning met een enorm rijke historie. Zo zitten aan de zijkant van de woning nog bijvoorbeeld stenen van het vroegere Huys Hengelo. Daarnaast is de woning opgeknapt met bijpassende balken en materialen uit andere oude panden, waardoor het geheel de perfecte uitstraling en geliefde authenticiteit weer terug heeft gekregen.

De locatie is subliem. Bruisend in het stadscentrum! De supermarkten Albert Heijn, de Emté en de warme bakker, maar ook alle faciliteiten van het stadscentrum vindt u letterlijk om de hoek. Verse broodjes halen, een visje op de markt of een krantje lezen in de bibliotheek, alles is op loopafstand mogelijk. Het stadscentrum; het blijft een aangename plek om te wonen. Of zoals verkoper het zo mooi in haar eigen woorden kan omschrijven: "Het is echt een fijne plek". "Als je bijvoorbeeld achter in de tuin zit, heb je niet in de gaten dat je midden in de stad bent."



Vervolg van pagina 3

Indeling begane grond:

Begane grond:

Entree/hal met garderobenis en toegang tot het toilet, de woonkamer, een drietal slaapkamers, werkkamer, badkamer en een vaste kast.

De hal is uiterst sfeervol en ruim.... de hoge plafonds, originele tegelvloer, voorzetramen en het aanwezige gebintwerk geven u bij binnenkomst direct al het juiste gevoel mee.

De tuingerichte woonkamer van circa 45 m² is afgewerkt met een eiken parketvloer en opgedeeld in een woon- en eetgedeelte. Een design houtkachel, opgesteld in het midden van het woonvertrek, zorgt voor een warm en behaaglijk gevoel tijdens de lange, donkere winteravonden. Aan de achterzijde van de kamer is er toegang tot de achtertuin via een openslaande tuindeur. Vanuit de woonkamer heeft u al zittende zicht op de opkamer, welke thans in gebruik is als werkruimte. Onder de opkamer een riante dagkelder van bijna 12 m² met een stahoogte van 1.86 m.

Vanuit de woonkamer is er een open verbinding richting de keuken. Hier is een moderne, L-vormige inbouwkeuken geplaatst met een natuurstenen aanrechtblad. U heeft als bewoner de beschikking over de navolgende inbouwapparatuur: Een Smeg RVS fornuis met 6-pits gaskookplaat en oven, afzuigkap, koelkast, magnetron en een vaatwasser.

De slaapkamers meten oppervlaktes van respectievelijk 11, 9 en 9 m² en zijn allen afgewerkt met een houten vloer. Twee slaapkamers zijn als opkamer via een kleine trapopgang bereikbaar, waardoor u als bewoner tevens de beschikking heeft over een wijnkelder en schoenenkelder.



De badkamer is gemoderniseerd, meet een oppervlak van circa 8 m² en is van alle gemakken voorzien: een donkere plavuizen vloer in combinatie met een lichte tegel zorgen voor een frisse, moderne aanblik.

Als sanitair een douchehoek met regendouche, hangend toilet (onder de trapopgang) en een dubbele wastafel met kastombouw. Via de badkamer is er toegang tot de ouderslaapkamer.

Indeling eerste verdieping:

Deze verdieping is bereikbaar via de opkamer (werkruimte) middels een vaste trap en geeft toegang tot een overloop (met opstelplaats Cv-ketel), de badkamer en een tweetal vertrekken (slaapkamers). Een royale verdieping met veel daglicht (dakkapel en dakvensters), veel authenticiteit (dakbeschot, sporen kap, houten vloer en paneeldeuren) en de mogelijkheid om een aantal extra kamers te creëren. De badkamer, in lichte kleurstelling betegeld, is voorzien van douchegelegenheid (cabine) en een kleine waskom.

Indeling tweede verdieping:

Deze verdieping is tevens via een vaste trap te bereiken en geeft toegang tot een open zolder ruimte, momenteel in gebruik als slaapvertrek.

In beeld

Tuin, garage en kapschuur:

De gezellige, vrij gelegen stadstuin is gesitueerd op het zonnige zuidwesten en biedt u als bewoner ieder moment het gevoel van 'landelijk wonen in de binnenstad'. Klassieke bestrating, diverse vruchtbomen, een kapschuur (18 m²) gedekt met oude pannen, her en der eigen verbouwde vruchten.. het zijn zomaar een paar details en kenmerken van deze prachtige stadstuin waarin voldoende plekjes te vinden zijn om met een goed glas wijn te genieten van de indalende avondzon. Daarnaast zijn er uiteraard voldoende mogelijkheden om in de schaduw optimaal te genieten. De achtertuin is eenvoudig via de zijkant van de woning middels een afgesloten poort te bereiken. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating, borders met beplanting, perkjes en gazon.

De garage is van binnenuit te bereiken en meet een oppervlakte van 16 m². Twee openslaande deuren aan de voorzijde geven toegang tot het geheel.

Voor de openslaande deuren heeft u een eigen parkeerplek voor de auto.



Overige bijzonderheden:

Het Thomassonhuis stamt waarschijnlijk uit de 17e eeuw en de inhoud bedraagt circa 825 m³. Centrale verwarming en warmwatervoorziening geschieden door middel van een CR Remeha Cv-ketel van het bouwjaar 2011 (eigendom) en een elektrische boiler (10 ltr.). 'Het Thomassonhuis' is een gemeentelijk monument. Het geheel is gelegen nabij diverse kinderspelvoorzieningen, op en afrit autobaan A1, winkelcentra, scholen, diverse sportvoorzieningen en op loopafstand van het station.

"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





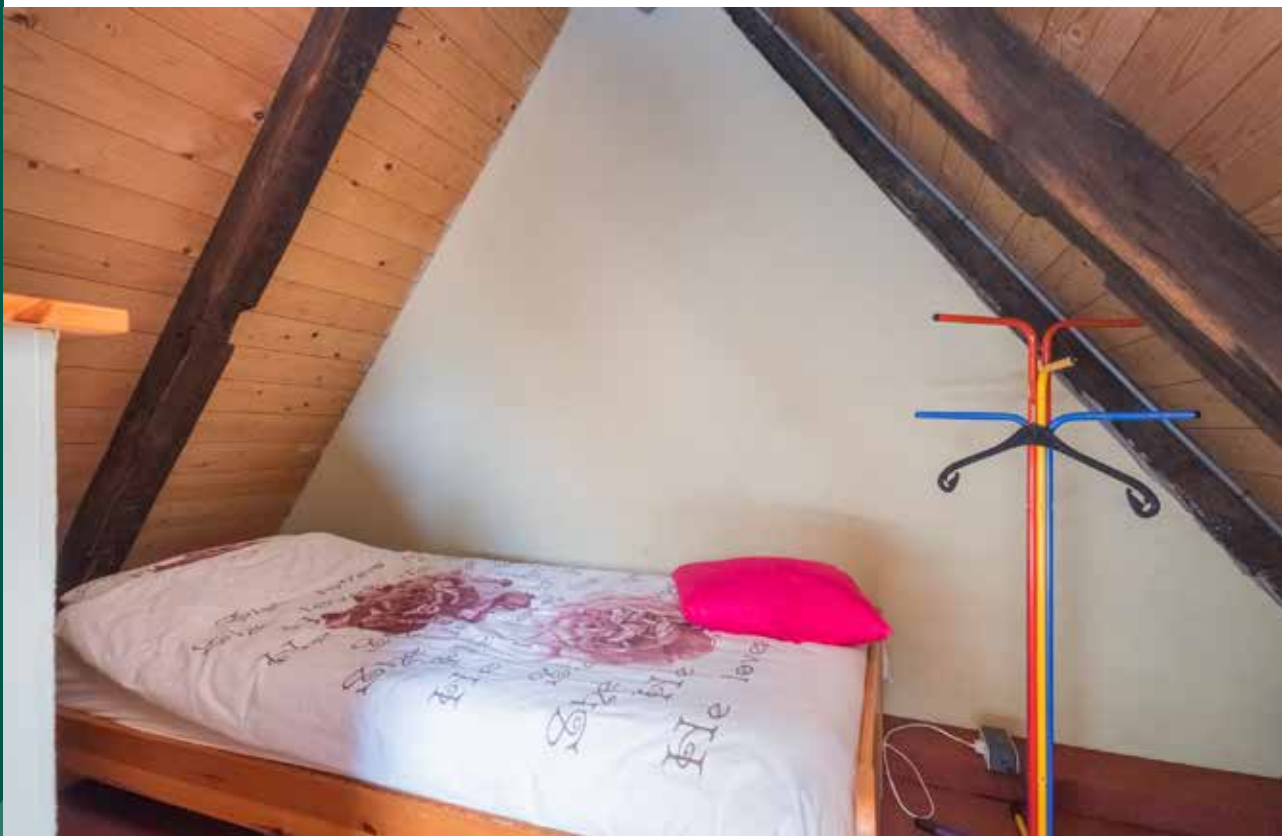
In beeld





In beeld





In beeld





In beeld





In beeld



Tekeningen

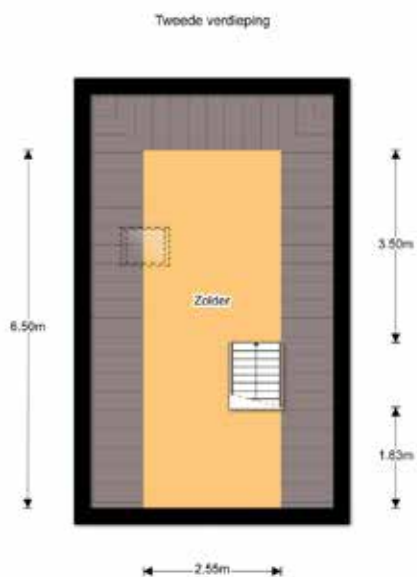
De tekeningen in deze brochure zijn indicatief. Door verbouwingen in de loop der jaren kan de huidige situatie afwijken.



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



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



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

Lijst van zaken

Lijst van zaken behorende bij het perceel.

Betreffende het
perceel:

Marssteeg 1 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:				
Hangmatpalen	■			
Woning				
Vlaggenmast/houder	■			
Schotel/antenne				
Brievenbus				
(Voordeur)bel	■			
Alarminstallatie				
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	■			
Rookmelders	■			
Rolluiken/zonwering buiten				
Zonwering binnen				
Vliegenhorren (op maat gemaakt slaapkamer)	■			

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 (zolder)	■			
- parketvloer/laminaat (massief eiken woonkamer)	■			
- plavuizen	■			
Warmwatervoorziening, te weten:				
CV met toebehoren + boiler	■			
Thermostaat	■			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	■			
Airconditioning				
(Voorzet) open haard met toebehoren				
Allesbrander			■	
Kachels				
Isolatievoorzieningen	■			
(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
Begane grond voorzetramen	■			
Radiatorafwerking				
Schilderijophangstelsysteem				
Keukenblok	■			

Lijst van zaken

Zaken	blijft ach- ter	gaat mee	kan worden/ is over- genomen	niet van toe- passing
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
vaatwasser, koelkast, magnetron, close-in boiler, fornuis	■			
Keukenaccessoires				
Verlichting, te weten:				
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Stellingen kelder bij woonkamer	■			
Vast bureau				
Spiegelwanden				
Wastafels met accessoires (badkamer 1)	■			
Badkamer 2				
Laden	■			
Spiegel	■			
Badkameraccessoires				
Regendouche	■			
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: Marssteeg 1



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 26 juni 2018
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

HENGEL (O)

O

4559



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). Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

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

en volg ons via



*Het optimale
hypotheekaanbod?*

Het kan!



De hypotheek die écht bij u past? Wij hebben 'm!

In de praktijk merken we dat veel consumenten die een huis willen kopen geconfronteerd worden met verschillende adviezen. En tja, welk advies past nu echt het beste bij uw specifieke situatie?

Volledigfinancieren.nl is geheel onafhankelijk en vindt altijd de hypotheek die bij u past. Deze wordt optimaal afgestemd op uw persoonlijke situatie en vergeleken met meer dan 45 hypotheekverstrekkers. Dus heeft u een woning op het oog en gaat u voor een 100 % objectief advies? Neem dan contact op met Marcel Herik of Patrick de Grauw.



Marcel Herik (EFA)
0658822420



Patrick de Grauw (EFA)
0621835707



Oldenzaalsestraat 59, 7551 AP Hengelo | 074 - 3579380 | info@volledigfinancieren.nl

Volledig Financieren werkt onder de vergunning van De Financieel Deskundige, geregistreerd bij de AFM onder nummer 12043532

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

