



Vraagprijs
€ 475.000,- k.k.



Woonoppervlakte
252 m²



Perceeloppervlakte
1097 m²



Slaapkamers
4



Energie label
F & D



HENGEVELDERSTRAAT 32

GOOR

WELKOM BIJ

Hengevelderstraat 32 in Goor


Het kopen van een woning is een spannende stap, vooral wanneer je hier nog geen ervaring mee hebt. Het is dan ook heel begrijpelijk dat je veel vragen hebt. Tijdens de bezichtiging neem ik ruim de tijd om al je vragen zorgvuldig te beantwoorden. Op deze manier zorg ik ervoor dat je goed geïnformeerd bent. Heb je interesse in de woning? Ik leg je graag uit hoe het biedingsproces werkt en wanneer je een bieding kunt uitbrengen, zodat je met vertrouwen de juiste stappen kunt zetten.

Jouw makelaar

Heb je vragen of opmerkingen?

Neem contact met ons op

Maarten Oonk

 0545-47 50 75

 makelaars@wormgoor.net

*Ik help je
graag!*



Kenmerken & specificaties

Woonoppervlakte:	252 m ²
Perceeloppervlakte:	1097 m ²
Inhoud:	1015 m ³
Soort:	Eengezinswoning
Aantal slaapkamers	4
Overig inpandige ruimte:	22 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	36 m ²
Externe bergruimte:	143 m ²
Cv-ketel:	Remeha 2015
Verwarming:	C.v.-ketel, houtkachel
Isolatie:	Dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

Soort bouw
Bestaande bouw



Energie label
F & D



Bouwjaar
1909



Kamers
5



Omschrijving

& bijzonderheden

Wonen en ondernemen onder één dak? Dit unieke pand in de gemeente Hof van Twente maakt het mogelijk!

Aan de Hengevelderstraat 32 in Goor staat een bijzonder object dat historie, ruimte en veelzijdigheid samenbrengt. Een karakteristieke woning met volop woonruimte, een royale tuin met moderne schuur én een volledig ingericht café, het voormalige en geliefde Café Spek.

WOONRUIMTE

Via de zijkant van het pand betreden we de woning, waarbij je binnenkomt in een praktische entree/ bijkkeuken met toiletruimte (voorzien van toilet, urinoir, fonteintje) en witgoedopstelling. Vanuit hier loop je door naar de woonkamer, een royale ruimte met uitzicht op de tuin. De houtkachel zorgt voor extra sfeer en vormt het hart van deze leefruimte.

Aan de tuinzijde bevindt zich het eetgedeelte, met openslaande deuren naar de overkapping buiten. Direct hiernaast ligt de halfopen keuken in een lichte kleurstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een 6 pits gasfornuis, grote oven, vaatwasser, ingebouwde koel-/vriescombinatie, ingebouwde magnetron en een natuurstenen werkblad in donkere tinten. De eettafel en de keuken worden gescheiden door een bargedeelte. Vanuit de keuken kijk je uit over de overkapping en de diepe tuin.

Op de eerste verdieping biedt een lange hal toegang tot vier ruime slaapkamers en een moderne badkamer. De ouderslaapkamer beschikt over airconditioning. De badkamer is uitgerust met een dubbele wastafel met meubel, ruime inloopdouche, designradiator en mechanische ventilatie. Aan het einde van de hal bevindt zich nog een separaat toilet.

De zolder is te bereiken middels een vlizotrap en is in gebruik als bergzolder.

TUIN EN SCHUUR

Vanuit het eetgedeelte stap je onder de riante overkapping (over de volle breedte van het huis) de diepe tuin in. Hier vind je een vrijstaande houten berging én een imposante schuur gebouwd in 2021-2022 met diverse gebruiksmogelijkheden. Deze schuur beschikt over een grote open ruimte met een zolder, ideaal voor opslag, hobby, werk of een bedrijf aan huis. Daarnaast beschikt de schuur over een

ruime kelderruimte, welke te bereiken is met een hydraulische lift.

De achtertuin, gelegen op het zuidwesten, is netjes aangelegd, grotendeels onderhoudsvrij en beschikt over een grondwaterpuls.

De tuin is ook bereikbaar via de zijkant van het perceel, evenals de schuur die ook achterom toegankelijk is via de Pastoriestraat. Het geheel ligt op een royaal perceel van maar liefst 1.097 m².

CAFÉ SPEK

Aan de voorzijde van het pand bevindt zich het voormalige Café Spek, bereikbaar via een eigen entree. De sfeervolle horecaruimte biedt plaats aan circa 75 gasten en beschikt over een ruime bar, nette dames- en herentoiletten (waaronder urinoirs, toiletruimtes en wastafels).

Deze ruimte is ideaal geschikt voor voortzetting als café, lunchroom of ander horecadoel, maar kan uiteraard ook getransformeerd worden tot werkruimte, galerie, kantoor, praktijk of zelfs woonruimte. De verbinding tussen het café en de woning loopt via een tussenruimte/bijkkeuken, waardoor beide delen desgewenst afzonderlijk van elkaar te gebruiken zijn.

GEBOUW EN DUURZAAMHEID

Het voorste gedeelte van het gebouw (zitgedeelte café en slaapkamers straatzijde) stamt uit 1909, het tussengedeelte (bar, toiletgroepen, hoofdslaapkamer en badkamer) stamt uit 1945 en het woongedeelte (woonkamer, eetkamer, keuken en bijkkeuken) stamt uit 1964.

Voor het cafégedeelte is energielabel D (geldig tot 15-08-2035) afgegeven. Voor het woongedeelte is energielabel F (geldig tot 15-08-2035) afgegeven.

Omschrijving & bijzonderheden

KENMERKEN

- Perceelgrootte: 1.097 m²
- Woonoppervlakte: ca. 252 m²
- Vier ruime slaapkamers en een moderne badkamer
- Royale tuin met grote overkapping en vrijstaande houten berging
- Moderne en royale schuur gebouwd in 2021-2022
- Caf ruimte met bar, toiletten en eigen entree
- Uniek object met enorme potentie voor wonen  n ondernemen
- Huidige bestemming Horeca categorie 2.

VRAAGPRIJS: €475.000,- K.K.

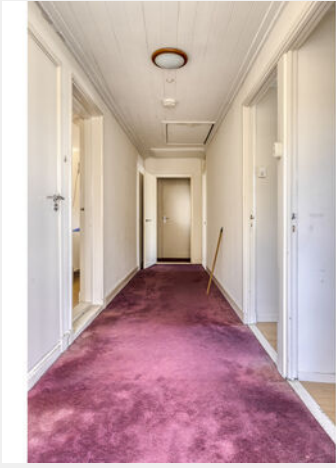
AANVAARDING: IN OVERLEG

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen uit de koopovereenkomst dient de koper een waarborgsom of bankgarantie te stellen ter hoogte van 10% van de koopsom.





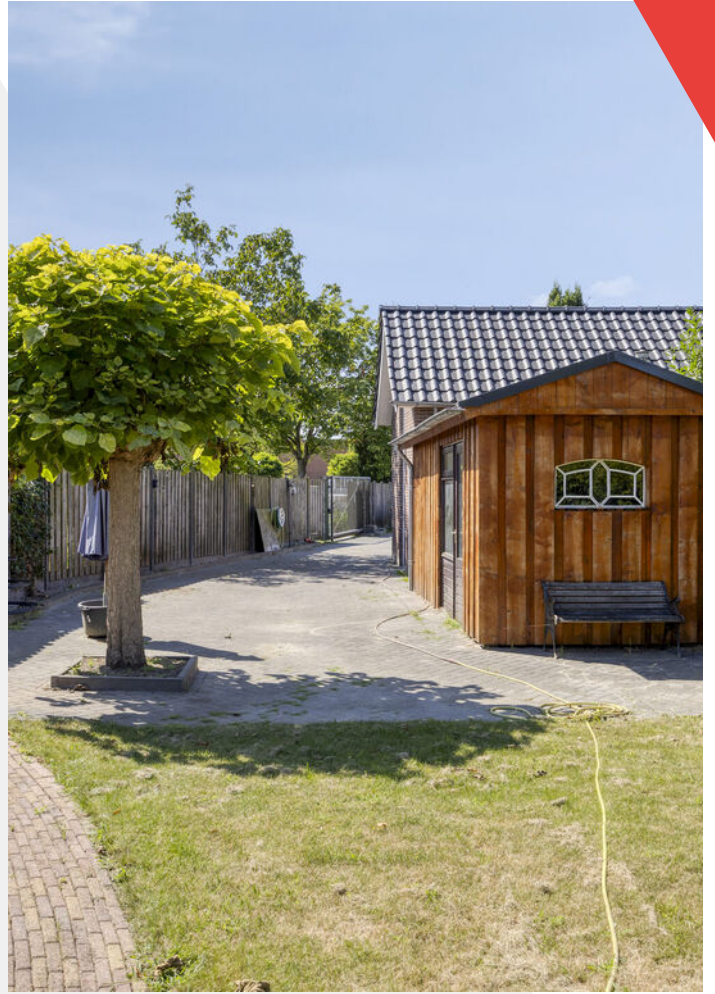






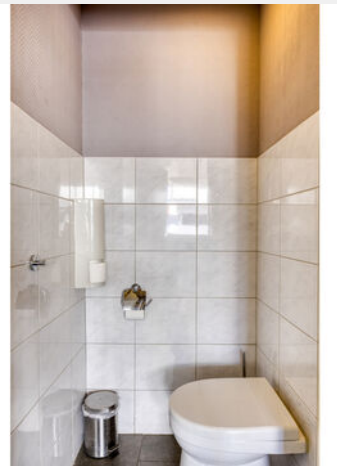












Plattegrond

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber waw.zibber.nl

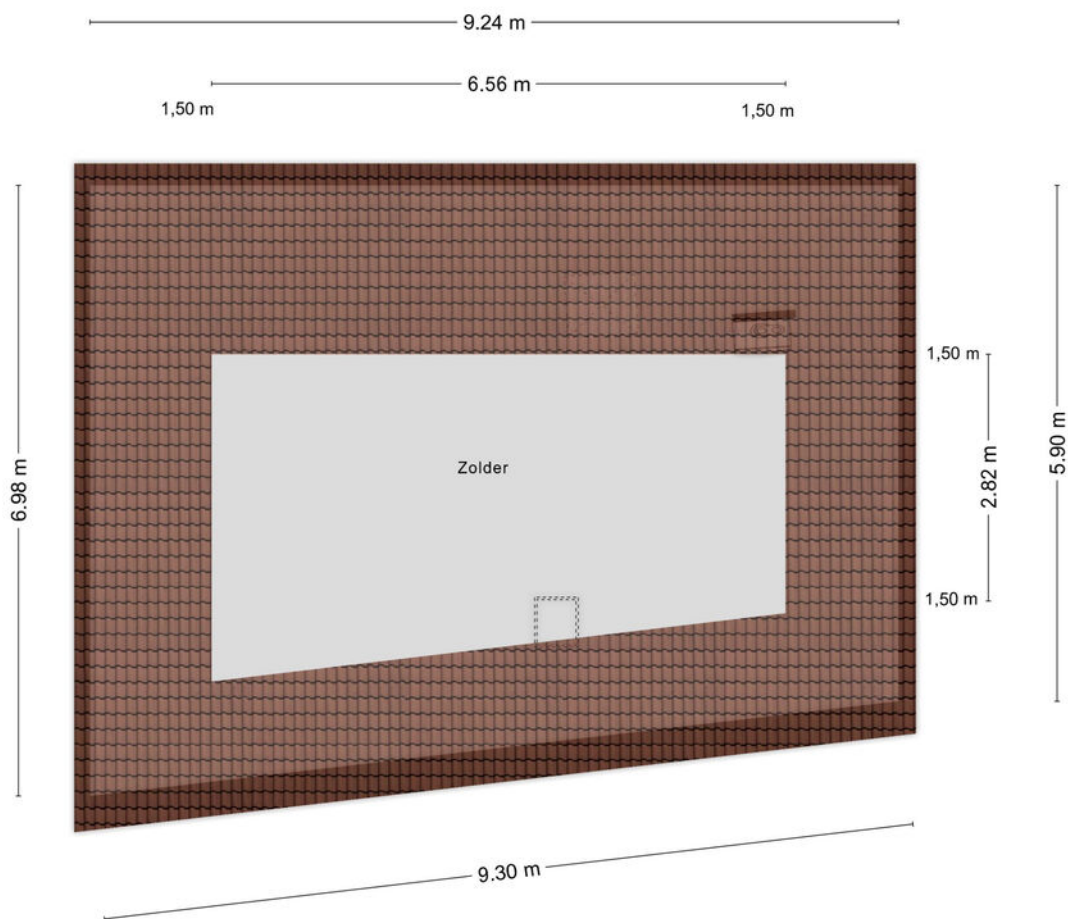


Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond Zolder

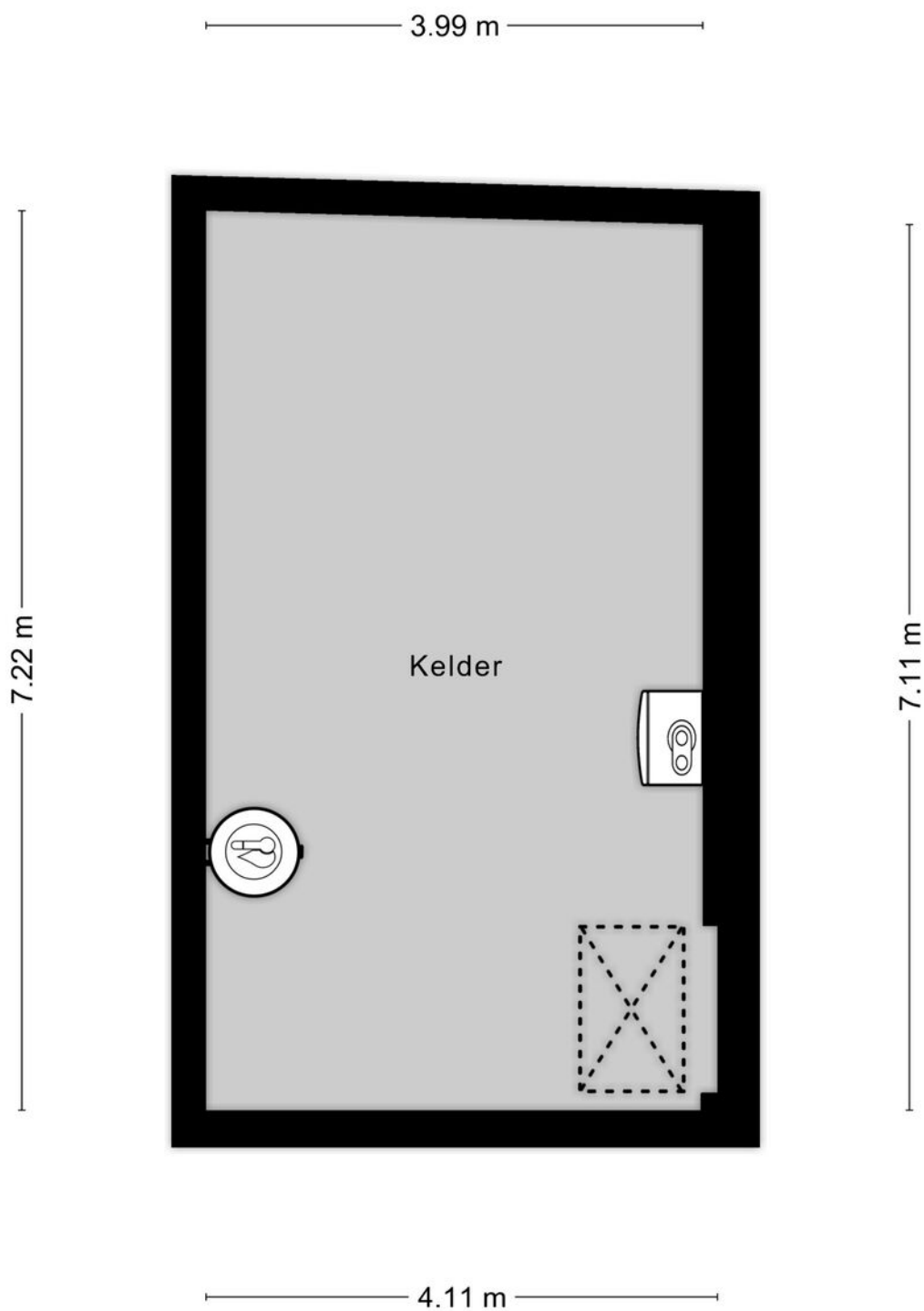


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



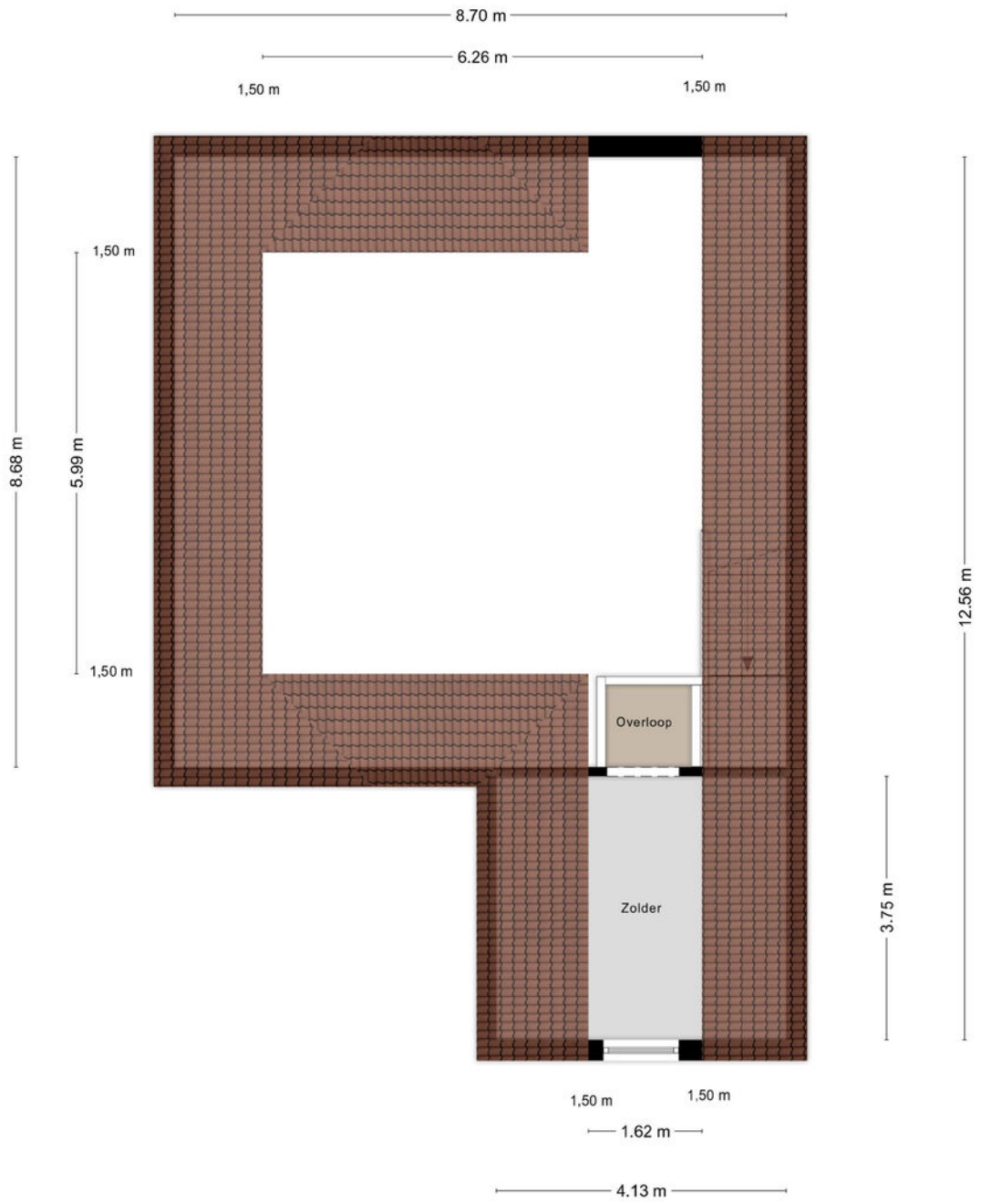
Plattegrond

Kelder schuur



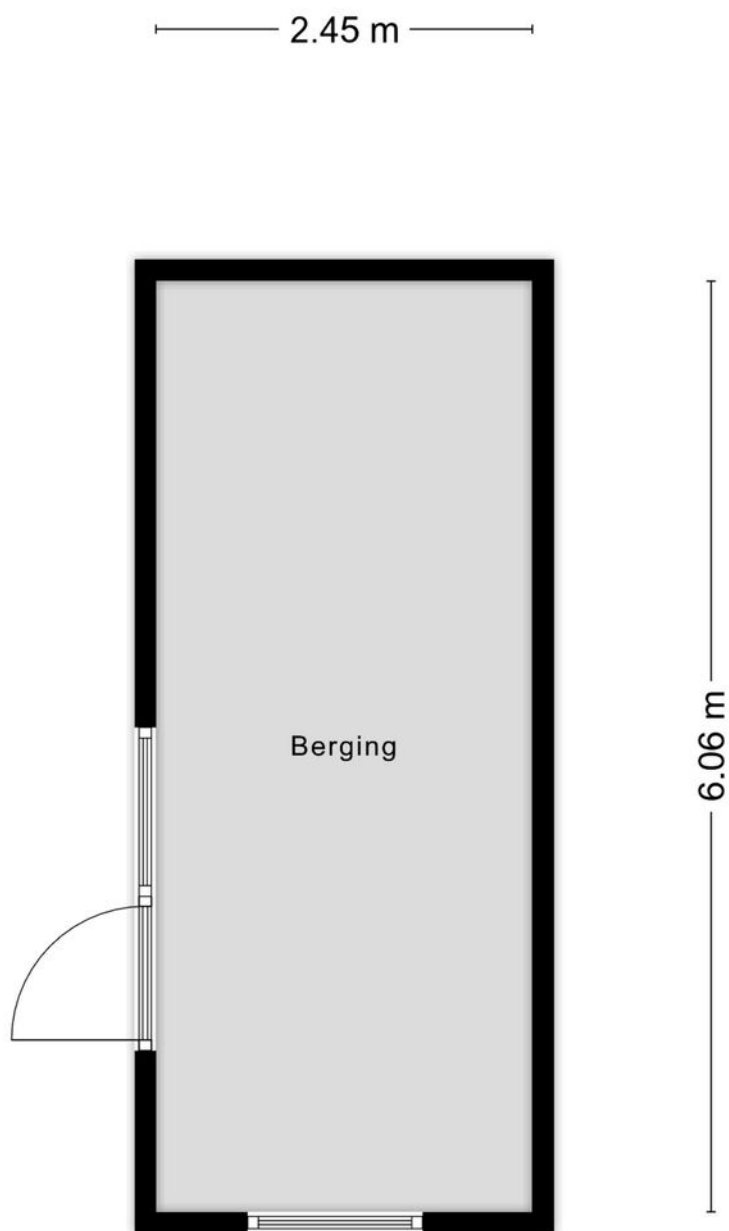
Plattegrond

Zolder schuur



Plattegrond

Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl




Kadastrale kaart

Kadastrale gemeente: Goor

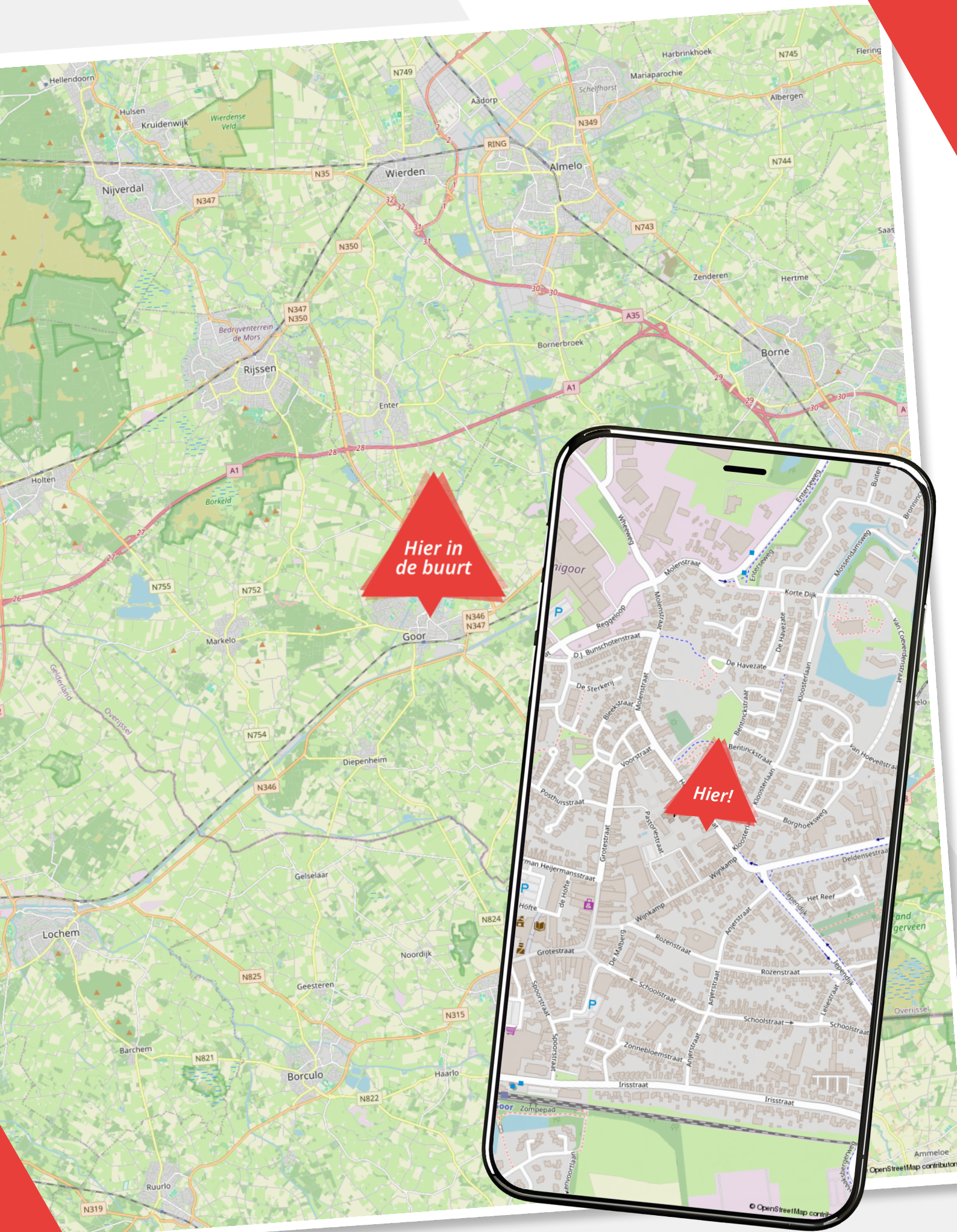
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345</p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Goor</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 2703</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Hier in de buurt

Hier!
























Lijst van zaken

Hengevelderstraat 32

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			
Designradiator(en)			
Radiatorafwerking			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- vitrages			
- rolgordijnen			
- lamellen			
- jaloezieën			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			
- parketvloer			
- houten vloer(delen)			
- laminaat			
- plavuizen			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- (gas)fornuis			
- afzuigkap			
- combi-oven/combimagnetron			








Lijst van zaken

Hengevelderstraat 32

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast			
- vriezer			
- koel-vriescombinatie			
- vaatwasser			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- toiletkast			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders			
Airconditioning			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Waterslot wasautomaat			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
- boiler			

Lijst van zaken

Hengevelderstraat 32

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			
- vlaggenmast(houder)			

Over ons

Wij zijn Wormgoor

EIBERGEN

Grotestraat 32
7151 BD Eibergen
0545-47 50 75

LICHTENVOORDE

Nieuwmarkt 131
7131 CZ Lichtenvoorde
0544-37 81 62

NEEDE

Borculoseweg 1
7161 GP Neede
0545-82 09 98

Wij zijn Wormgoor Makelaars. Een dynamisch makelaarskantoor met een werkgebied in de Achterhoek en Twente, met een focus op de gemeenten Berkelland, Oost-Gelre en Haaksbergen. Ons team combineert betrokkenheid met een no nonsense aanpak en wij spreken heldere taal. Het kopen en verkopen van een woning is een spannende aangelegenheid. Wij komen daarom graag met jou in contact middels een persoonlijk gesprek. Op deze manier leren wij jou en jouw woonwensen goed kennen. Persoonlijke aandacht staat daarin voorop. Wij zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en taxateurs (NVM). Dit is een keurmerk voor makelaars. Makelaars die NVM lid zijn worden onderworpen aan keuringen, controles en opleidingseisen.

info@wormgoor.net

www.wormgoor.net



Onze diensten

De beste service voor jou

Woning verkopen

Als je besluit jouw huis te verkopen, begrijpen we dat dit een belangrijke beslissing is die gepaard gaat met veel vragen en overwegingen. Daarom werken we nauw met jou samen om ervoor te zorgen dat je volledig op de hoogte bent van alle stappen in het verkoopproces. Uiteraard ontzorgen we je volledig. Bij ons makelaarskantoor zorgen we ervoor dat jouw woning onder de best mogelijke voorwaarden verkocht wordt. Jij als opdrachtgever hebt daarin altijd het laatste woord.

Aankoopbegeleiding

Het kopen van een woning is een spannende aangelegenheid, helemaal wanneer je er geen ervaring mee hebt. Laat je adviseren door de makelaars van Wormgoor; je betaalt een reële koopsom voor de woning, je wordt van A tot Z begeleid, komt niet voor onaangename verrassingen achteraf te staan en hoeft niet om te kijken naar de administratieve afwikkeling.

Taxatie

Als je andere woning hebt gekocht, je de eigen woning wilt verbouwen of de hypotheek wilt oversluiten vraagt de bank een onafhankelijk taxatierapport. Binnen ons kantoor bieden wij deze dienst aan. Bij verhuisplannen voor het bepalen van het budget volstaat een vrijblijvende waarde-bepaling. In beide gevallen maken wij graag tijd voor je vrij.

Hypotheekadvies

Je hebt een mooi huis gezien en wil weten of hiervoor een hypotheek mogelijk is. Of misschien is het huis fijn, maar is het tijd om te gaan verduurzamen en te verbouwen. Wij hebben ervaren hypotheekadviseurs om je te adviseren over de bestaande of nieuwe hypotheek. Wij bieden een transparant en onafhankelijk advies. Wij hebben ingangen bij meerdere geldverstrekkers en kunnen goed beoordelen welke hypotheek het beste bij je wensen past. Wij kijken niet alleen naar rente, maar ook naar voorwaarden en kosten. Kortom: wij bekijken het in zijn totaliteit. In het eerste gesprek inventariseren we je wensen, gezinssituatie, en je gewenste uitgavepatroon. Uiteraard doen we dit in begrijpelijke taal.

Verzekeringen

Het is belangrijk om goed verzekerd te zijn, zodat je bij onverwachte gebeurtenissen niet voor vervelende (financiële) verrassingen komt te staan. Je kunt bij ons kantoor terecht voor verzekeringen die zijn afgestemd op jouw persoonlijke situatie en wensen. Wij zijn op de hoogte van de laatste ontwikkelingen binnen de branche, zodat wij jou hét advies kunnen geven dat aansluit aan jouw situatie en behoeften. Samen met onze adviseurs kijken we met jou naar de verzekeringen die voor jou relevant zijn en welke dekking past bij je behoeften. Wij staan graag voor je klaar om je te adviseren en je vragen te beantwoorden. Hierdoor weet je precies waar je aan toe bent.

Wanneer je vragen hebt zijn wij te allen tijde bereid om deze te beantwoorden.



De route naar je nieuwe huis

Van bezichtiging tot aankoop

Heb je belangstelling voor de woning?

Nee

We waarderen het als je ons dit laat weten. Dan kunnen wij dit aan de verkoper doorgeven.

Zijn jouw hypotheekmogelijkheden bekend?

Nee

Wij kunnen jou in contact brengen met een erkende hypotheek-adviseur. Vraag ons gerust de mogelijkheden.

Breng je een bod uit?

Nee

Als je een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk bijvoorbeeld via Move) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij jou namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij jouw bod ook andere factoren die voor je van belang zijn zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc. Indien er sprake is van een inschrijvingsprocedure dan kun je één eindbod uitbrengen.

Is er overeenstemming met jou en de verkoper?

Nee

Wij stellen een koopovereenkomst op, dat na ondertekening door beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen. De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'.

De notaris

De notaris zal enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen om de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren.

Inspectie

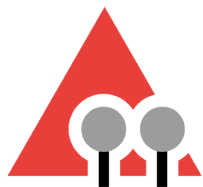
Wij stellen je graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals afgesproken. Tijdens de inspectie worden de meterstanden ook genoteerd.

De hypotheek

De hypotheek wordt aangevraagd via jouw hypotheek-adviseur. Indien noodzakelijk wordt er een overbruggingskrediet geregeld.

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de akte van levering komen te ondertekenen. Voor die tijd krijg je de concept akten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.



WORMGOOR

MAKELAARS

Vragen?

We zijn hier om ze te beantwoorden

Scan de QR code om ons aanbod te zien



INTERESSE?

Neem contact met ons op

EIBERGEN

📍 Grotestraat 32
7151 BD Eibergen
☎ 0545-47 50 75

LICHTENVOORDE

📍 Nieuwmarkt 131
7131 CZ Lichtenvoorde
☎ 0544-37 19 79

NEEDE

📍 Borculoseweg 1
7161 GP Neede
☎ 0545-82 09 98

✉ info@wormgoor.net

🌐 www.wormgoor.net

