

VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



B

VAN HEEMSKERKSTRAAT 10, BORNE

€ 485.000 k.k.



WELKOM BIJ VAN HEEMSKERKSTRAAT 10



Ik ben Saskia Vreeman

NVM Register Makelaar Register Taxateur

Welkom bij **van Heemskerkstraat 10** ik neem je graag mee door dit leuke huis.

Misschien heb je het huis al gezien en heb je nog vragen, neem gerust contact met me op.

✉ saskia.vreeman@vanhuyse.nl

☎ +31 (0)74 711 02 50



Scan de **QR code** om de FAQ te bekijken

KENMERKEN

Bouwjaar	1968
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Inhoud	611 m ³
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	19 m ²
Energielabel	B
Verwarming	C.v.-ketel
Isolatie	spouwmuur, dak, vloer, beglazing 18 zonnepanelen



Woonoppervlakte
173 m²



Perceeloppervlakte
313 m²



Kamers
7



Slaapkamers
6



OMSCHRIJVING

In een rustige en kindvriendelijke wijk, waar alles wat je nodig hebt binnen handbereik is, staat deze ruime en comfortabele 2/1 kapwoning met een flinke tuin. Dankzij de royale uitbouw biedt deze woning maar liefst 30% meer leefruimte dan gemiddeld – ideaal voor grotere gezinnen of wie gewoon graag wat extra ruimte wil. De lichte, brede woonkamer van bijna 50 m² met schuifpui loopt over in een gezellige werk- of speelhoek en biedt direct toegang tot de diepe, verzorgde tuin met extra zonneterras en een heerlijke veranda. Hier haal je het buitenleven naar binnen! Met in totaal zes slaapkamers, een complete keuken met moderne inbouwapparatuur (zoals o.a. een stoomoven en inductiekookplaat), een badkamer met ligbad en aparte douche, én een tweede toilet op de overloop, biedt deze woning een heerlijk woongenot. Voeg daarbij de kunststof kozijnen, zonnepanelen, airconditioning en nageïsoleerde gevels en je hebt een energiezuinig en onderhoudsvriendelijk familiehuis op een centrale, fijne plek om te wonen. Daarnaast zijn de kinderopvang, scholen en een supermarkt op loopafstand aanwezig en de autosnelweg en centrumvoorzieningen zijn dichtbij. Het groen in de wijk en de diverse speelgelegenheden maken het hele plaatje compleet om hier met jouw gezin een fijne tijd te beleven.

Indeling: Begane grond:

Hal met trapkast en gemoderniseerd toilet, half open keuken met veel kastruimte en alle hedendaagse inbouwapparatuur, lichte en royale uitgebouwde woonkamer, die overloopt in een werk-/speelhoek en toegang geeft tot de bijkeuken. De schuifpui naar de aangebouwde veranda haalt het buitenleven naar binnen en biedt een leuk zicht op de verzorgde tuin met extra zonneterras op zuid-west. Buiten is aan de voorzijde een ruime oprit voor 2 auto's aanwezig en via de poort kom je in de achtertuin. De garage heeft naast de kanteldeur ook een loopdeur, waardoor je ook vanuit de tuin de garage in kunt. En aan de garage is een open fietsenschuur gerealiseerd, waardoor extra opslagruimte en een opstelplaats voor afvalcontainers is gecreëerd.

1e verdieping:

overloop met 2 ruime slaapkamers met ingebouwde kasten, 1 kleinere slaapkamer of werkkamer, complete badkamer met wastafelmeubel, douchecabine en ligbad en een 2e toilet, dat vanaf de overloop toegankelijk is. Een vaste trap naar

2e verdieping:

overloop met vaste wastafel, 2 gelijkwaardige en ook ruime slaapkamers met vaste kasten, logeerkamer en zolderberging.

OMSCHRIJVING

Bijzonderheden:

Woonoppervlak 173 m²

Kavelgrootte 313 m²

Bouwjaar 1968

Energie label B

HR cv-ketel Remeha Calenta28 -bjr 2014

18 Zonnepanelen 290 Wp (bjr 2018)

Airconditioning in woon- en slaapkamer.

Bitumen dakbedekking vervangen in 2018

Kunststof kozijnen op 1e en 2e verdieping v.v. rolluiken en
screens (elektrisch bedienbaar)

Inbouwapparatuur keuken: inductiekookplaat, afzuigkap,
koel-vriescombinatie, vaatwasmachine, combi-
magnetron, stoomoven, elektrische boiler.

Begane grond v.v. vloerverwarming en pvc vloer

1e verdieping voorzien van laminaatvloer, 2e verdieping
v.v. vloerbedekking

Aanvaarding in overleg.

In de koopovereenkomst zal een asbest- en
ouderdomsclausule worden opgenomen.

Lees daarnaast de brochure goed door voor de overige
voorwaarden.

Wij zijn de makelaar van de verkoper. Schakel zelf je
eigen NVM aankoopmakelaar in voor een deskundig
aankoop advies. Raadpleeg voor namen en adressen
bijvoorbeeld de website van Leef Twente



Vanuit de keuken zowel zicht op werk-/speelhoek en zit-/eetkamer





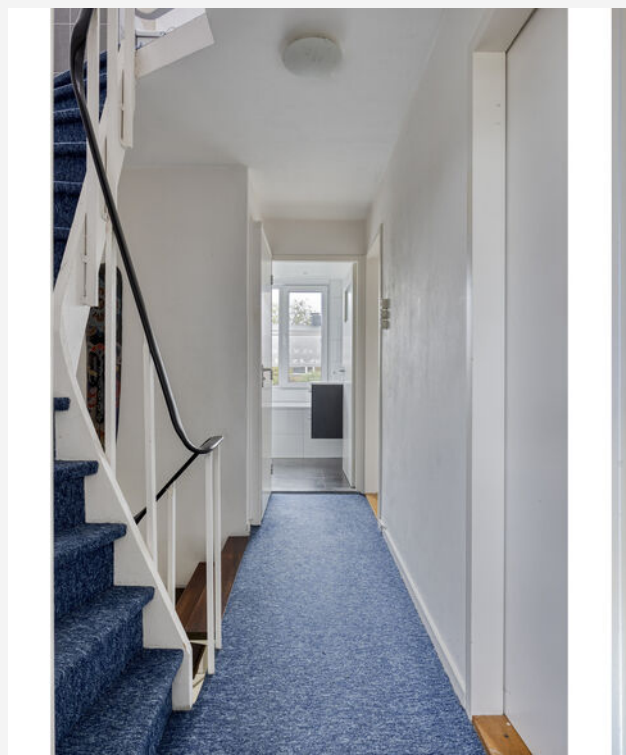
Buiten vertoeven kan prima, zowel achter het huis als rondom de woning













Neutrale badkamer compleet met ligbad en douche













This floor plan shows a rectangular house with a large central living area. The layout includes:

- Living Area (Woonkamer):** A large, light-colored central space.
- Dining Area (Eethoek):** Located at the top of the living area.
- Kitchen (Keuken):** Located on the left side, featuring a sink, stove, and refrigerator.
- Bathroom (Badkamer):** Located at the bottom left, containing a bathtub and toilet.
- Entrance (Entree):** A small area at the bottom left with a staircase leading up.
- Garage:** A large attached garage on the right side.
- Overlapping (Overlappende) Areas:** Several sections are marked as overlapping, including a terrace at the top, a balcony at the bottom, and a section on the right side.

Dimensions:

- Overall Width:** 10.34 m (top), 2.24 m + 3.88 m + 0.99 m + 2.74 m (top).
- Overall Height:** 14.07 m (left), 3.12 m + 6.21 m + 2.74 m + 1.20 m (left).
- Internal Widths:** 2.16 m + 3.86 m (bottom), 2.83 m (bottom right).
- Internal Heights:** 0.88 m + 1.18 m (bottom left).

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

PLATTEGROND -



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

PLATTEGROND -



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

KADASTRALE KAART

KADASTRALE AANDUIDING

Borne,

EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

KADASTRAAL PERCEEL

1025

KADASTRALE SECTIE

I

GEMEENTE

Borne

PERCEELOPPERVLAKTE

313 m²

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 oktober 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Borne

Sectie I

Perceel 1025

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.

kadaster



Algemeen voorbehoud m.b.t. de bezichtiging en de verkopend makelaar.

De makelaar geeft tijdens de bezichtiging een globaal beeld van zowel de juridische- als de onderhoudstoestand van de woning:

Juridisch: De makelaar heeft geen uitputtend planologisch onderzoek gedaan. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw van het verkochte, waaronder bijvoorbeeld de aanwezigheid van vereiste (omgevings)vergunningen, zijn niet volledig onderzocht. Ook kan de makelaar niet instaan voor de compleetheid van de in het eigendomsbewijs of de openbare registers opgenomen bijzondere bepalingen.

Onderhoudstoestand: De makelaar heeft de onderhoudstoestand van de woning onderzocht op basis van een steekproefsgewijze visuele inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gegeven over elk onderdeel afzonderlijk noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Het oordeel van de makelaar is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken in de ruimste zin van het woord. De makelaar is géén bouwkundige. Zie ook hierna onder het kopje 'Voorbehoud bouwtechnische keuring'.

Eigen onderzoeksplicht van de koper.

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

De verkoper een bouwtechnisch rapport laten opmaken om over de staat van de woning alvast meerduidelijkheid te geven. U kunt dit rapport downloaden in uw Move account dat u bij het maken van de bezichtigingsafpraak heeft ontvangen.

Model koopovereenkomst NVM

Behoudens andere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in het meest recente model koopovereenkomst zoals vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar en Vereniging Eigen Huis. Dit model zal worden aangevuld met de in deze brochure opgenomen bepalingen en clausules.

Op te nemen voorbehouden c.q. ontbindende voorwaarden

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van een hypotheek en/of nationale hypotheekgarantie, bouwtechnische keuring of verkoop eigen woning) worden alleen in de koopovereenkomst opgenomen als deze tijdens de onderhandelingen of het biedingsproces zijn afgesproken.

Indien een partij o.b.v. een afgesproken voorbehoud de ontbinding inroept, dient deze er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de 1e werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen. Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden.

Clausules

Wettelijke bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notariskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Waarborgsom/Bankgarantie

Als waarborg voor de nakoming van zijn verplichtingen uit de koopovereenkomst, dient de koper enige zekerheid jegens de verkoper te stellen. Deze waarborg in de vorm van een bankgarantie of waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en dient door koper binnen 6 weken na het sluiten van de overeenkomst, gesteld c.q. voldaan te zijn bij de notaris.

Verkoopprocedure - Bieden - Onderhandelen

Een bod uitbrengen:

Een bod kan uitsluitend bij de verkopend makelaar worden uitgebracht bij voorkeur via uw move.nl account.

Een bod bevat in ieder geval de volgende onderdelen:

- de prijs;
- de eventuele voorbehouden/voorwaarden die aan de koop verbonden worden;
- de datum van oplevering/sleuteloverdracht en of deze datum flexibel is;
- opmerking/akkoord betreffende de lijst van zaken

Het zgn. 'Amsterdamse systeem'

Indien er een openingsbod is uitgebracht dan wel een onderhandeling gaande is staat het de verkopende partij vrij om door te gaan met bezichtigingen. Mocht een andere partij(en) (2e, 3e etc.) ook geïnteresseerd zijn om een bod uit te brengen ontstaat de volgende situatie:

Andere koopgegadigden krijgen de mogelijkheid om éénmalig een bod uit te brengen. Dit betekent dat zij direct hun maximale aankoopsom dienen aan te geven, een zgn. 'uiterst voorstel' bestaande uit de hiervoor genoemde onderdelen t.w. prijs, voorwaarden, oplevering en roerende zaken.

Deze andere koopgegadigden zijn niet op de hoogte van het voorstel dat door de eerste bidder dan wel andere partijen is uitgebracht;

Zodra de verkopende partij een 'uiterst voorstel' van een andere koopgegadigde heeft ontvangen stelt de verkoper de 1e bidder in de gelegenheid om, binnen een door de verkoper te bepalen termijn, ook een 'uiterst voorstel' uit te brengen. Verkoper zal de 1e bidder niet inlichten over de hoogte/inhoud van door de andere koopgegadigde(n) uitgebrachte bod/biedingen.

Verkoper zal uit de uitgebrachte biedingen een keuze maken met welke partij c.q. welk voorstel hij in zee wenst te gaan.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan .. jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clausule. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Eventueel toevoegen: Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.

LOCATIE OP KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- Plissé gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC-vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Mini-boiler	X		
- Stoomoven	X		
Woning - Sanitair/sauna			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

VANHUYSE

De beste service, altijd

Jouw agent heeft antwoord op al jouw woonvragen. Zo is hij of zij een sparringpartner op het gebied van verduurzamen, woonlasten, verbouwen en iedere andere vraag omtrent wonen.

Bij VanHuyse heb je altijd en overal toegang tot advies dat voor jou het verschil maakt. En dankzij de VanHuyse Academie weet je zeker dat de kennis van jouw agent up-to-date is.



PARTNERS IN WONEN

Niet alleen een makelaar

Een Partner in Wonen. Dat is niet zomaar een slogan. Maar een belofte die we elke dag waarmaken. Hieronder krijg je vast een voorproefje van waarvoor je bij ons terecht kunt. Vraag je agent gerust wat we nog meer voor je kunnen betekenen.



Groen, groener, groenst

Elk huis groener achterlaten, dat doen we graag. Met een verduurzamingsadvies of letterlijk, met onze plantensets. We hebben een set voor elk formaat woning. Of het nu gaat om staging voor je foto's of een leuke thuiskomer in je nieuwe woning, vraag je agent naar de mogelijkheden. Nieuwsgierig? Check www.vanhuyseplanten.nl

PARTNERS IN WONEN

Verduurzamen doe je zo

Binnen no-time weten wat je aan jouw huidige of nieuwe woning kunt verduurzamen? Dat kan met de verduurzamingsscan. Ook handig: bij VanHuyse vind je ook betrouwbare partners om de verduurzaming te realiseren. Dat is wel zo makkelijk.



Ontdek onze andere partners in wonen

Als het op wonen aankomt, is een betrouwbare partner onmisbaar. Of je nu jouw droomhuis wilt kopen, je huidige woning wilt verkopen, of deskundig advies nodig hebt over woonstyling, hypotheek, verzekeringen, verduurzaming, verbouwingen of andere woonzaken: onze experts staan voor je klaar.



VanHuyse Conciërge

Vakman voor je klus nodig? Olav Kieft van VanHuyse Conciërge service staat klaar om elke klus aan huis op te lossen. Of het nu gaat om het schilderen van een muurtje, het plaatsen van een keuken of een volledige verbouwing, bij de VanHuyse Conciërge ben je aan het juiste adres.

PARTNERS IN WONEN

VanHuyse Inbox Storage

Word je overweldigd door de hoeveelheid spullen die je hebt? Worden er foto's gemaakt van je woning voor de verkoop, maar lijkt alles kleiner door de hoeveelheid meubels en spullen? VanHuyse Inbox Storage biedt de oplossing: een flexibele en zorgeloze manier om je bezittingen tijdelijk op te slaan. Dat kan al vanaf één week, tot langer dan een jaar. Alles is mogelijk.



De kleine Verhuizer

Liever de hele verhuizing uit handen geven? Dat kan! De kleine Verhuizer (die alles behalve klein is) helpt je graag. En de vrolijke vaklui kunnen zelfs alles voor je inpakken! Met hun hulp verhuis jij straks zorgeloos en stressvrij naar je nieuwe woning.

VanHuyse Vastgoedstyling

Het interieur van een huis speelt een cruciale rol in het opwekken van een warm, huiselijk gevoel, een aspect dat potentiële kopers vaak onbewust meewegen in hun besluitvorming. Uit onderzoek blijkt dat een woning, die met zorg en aandacht is ingericht meer kan opbrengen en dat is precies wat je met vastgoedstyling kunt bereiken.





vastgoedcert
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL
ASSOCIATION OF
REALTORS®

VANHUYSE
partner in wonen

www.vanhuyse.nl