

FRAAI AFGEWERKTE EN ENERGIEZUINIGE TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING

TE KOOP



Libellestraat 17

Vraagprijs € 450.000 k.k.





Kenmerken



Bouwjaar
1991



Woonoppervlakte
123 m²



Aantal kamers
5 (4 slaapkamers)



Perceeloppervlakte
170 m²



Energie label
A

Soort eengezinswoning
Type 2-onder-1-kapwoning
Inhoud 481 m³
Ligging in woonwijk, beschutte ligging

Tuin achtertuin, voortuin
Garage geen garage
Verwarming c.v.-ketel
Isolatie dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas



Libellestraat 17

Hengelo

Op een zeer fraaie en groene locatie gelegen, fraai afgewerkte en energiezuinige TWEE ONDER EEN KAP WONING, met royale living, vier slaapkamers, moderne badkamer en woonkeuken, eigen oprit en een zonnige, prachtig aangelegde achtertuin met overkapping. De Libellestraat is dé ideale woonomgeving voor jonge gezinnen door de rustige ligging met weinig verkeer, vrij uitzicht vanuit de woonkamer op openbaar groen en de besloten, zonnige tuin aan de achterzijde. Vanuit de wijk "Roershoek" zijn het centrum, wijkwinkelcentra Hasselo of Slangenbeek, diverse scholen en sportverenigingen vlot te bereiken.

De woning is vergoot en aangepast naar deze tijd. Door de uitbouw is een fraaie woonkeuken ontstaan die via een schuifpui toegang biedt tot de tuin. De keuken is in november 2021 geheel vernieuwd met hoogwaardige inbouwapparatuur. Op zolder is een dakkapel gerealiseerd met een extra 4e slaap of hobbykamer.

"Clausules in de koopovereenkomst":

- In de koopakte zal een 10% waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen;
- Aangezien de woning ruim 34 jaar oud is, zal een ouderdomsclause in de koopakte worden opgenomen;
- Ten tijde van de bouw casu quo renovatie van het verkochte kunnen er asbesthoudend materiaal verwerkt zijn. Koper vrijwaart verkoper voor de aanwezigheid hiervan;
- aanvaarding in overleg.

"Kom zelf deze woning vanbinnen bekijken en laat de ruimten u overtuigen"

'Interesse in deze woning? Bel of mail met Leverink+Assen Resultaatmakelaars, of 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 Funda.



Bijzonderheden & Kenmerken van de woning:

"Wat de woning bijzonder maakt":

- ruime woonkamer met gashaard, erker en vrij uitzicht;
- royale lichte woonkeuken met convector verwarming en schuifpui naar de tuin (2021);
- design badkamer (2017) met ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel;
- zonnige tuin op het westen met een fraaie overkapping (2024) en nieuwe bestrating (2025);
- grote inpandige berging;
- voorzien van zonnepanelen (2024);
- vernieuwde meterkast (2021)
- gemoderniseerd en instapklaar;
- zeer gunstige ligging t.o.v. scholen, voorzieningen en uitvalswegen.

"Kenmerken van de woning":

- bouwjaar 1991;
- perceeloppervlakte 170 m²;
- woonoppervlakte 123 m² (*);
- inhoud 481 m³ (*);
- verwarming via Intergas HR 107 Combiketel, bouwjaar 2023 (eigendom);
- volledig geïsoleerd en voorzien van dubbel glas;
- energielabel A, geldig tot 2035.

*Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.





Indeling van de woning - Begane grond & tuin:

Entree, hal, modern wandcloset met fonteintje, meterkast, ruime woonkamer met gashaard, erker en verzorgd stucplafond met inbouwspots en sierlijsten, open woonkeuken aan de achterzijde met inbouwapparatuur (Siemens) zoals fornuis, koelkast, afzuigkap, vaatwasser, quooker en een stoomoven. De begane grond beschikt over een lichte PVC vloer en schuifpui naar de tuin. De berging is via de keuken te bereiken. De fraaie besloten tuin gesitueerd op het westen, beschikt over een prachtige overkapping. De tuin is dit jaar nog opnieuw bestraat met keramische tegels en authentieke 'waaltjes'.

















Indeling van de woning - eerste & zolderverdieping:

Eerste verdieping: overloop, 3 slaapkamers en een zeer fraaie badkamer met moderne en hoogwaardige materialen. De badkamer is v.v. een 2e wandcloset, ligbad, dubbele wastafel en inloepdouche.

Zolderverdieping: de verrassend lichte zolder is bereikbaar via een vaste trap en voorzien van een dakkapel en dakvensters. Er is een ruime 4e slaap- of hobbykamer gerealiseerd met veel opbergruimte achter de knieschotten. De overloop is voorzien van een plavuizenvloer met opstelruimte voor de CV-ketel, wasmachine en droger.











LIJST VAN ROERENDE ZAKEN

Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	✓		
Designradiator(en)	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen		✓	
-	✓		
-	✓		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten slaapkamers			✓
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen			✓
- rolgordijnen	✓		
- jaloezieën	✓		
- Plissé gordijnen			✓
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	✓		
- PVC vloer woonkamer keuken gang en wc	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- afzuigkap	✓		
- oven	✓		
- koelkast	✓		
- vaatwasser	✓		
- Quooker	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
- fontein	✓		



LIJST VAN ROERENDE ZAKEN

Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toiletkast	✓		
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Rolluiken	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Waterslot wasautomaat		✓	
Zonnepanelen	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
- Waterontharder			✓
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tuin - Bebouwing			
Veranda	✓		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Moderne regenton	✓		

KADASTRALE KAART

•Adres	Libellestraat 17	•Sectie/perceel	T4982
•Postcode/plaats	7559 BR Hengelo	•Oppervlakte	170 m²
•Gemeente	Hengelo	•Soort	Volle eigendom



PLATTEGROND



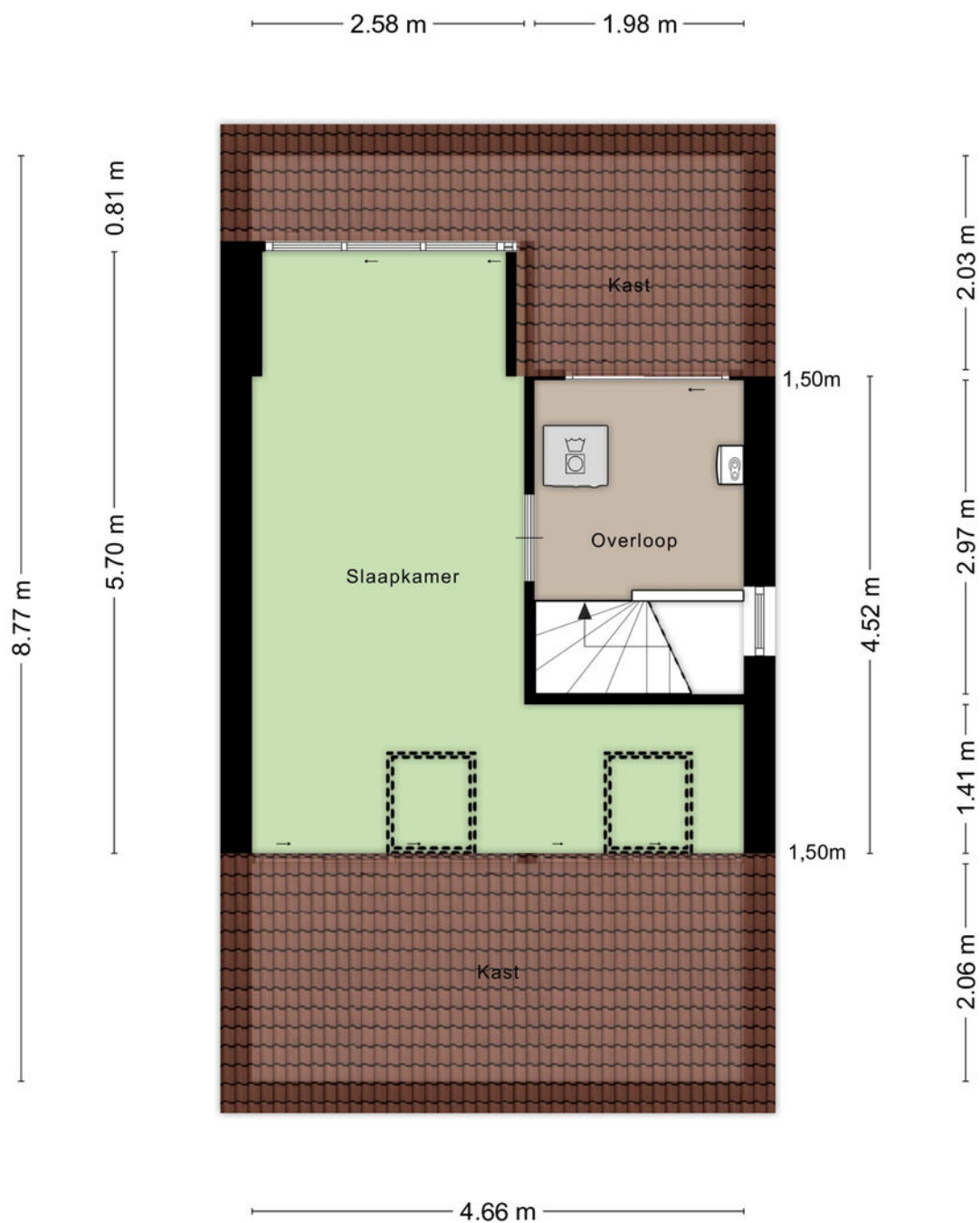
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



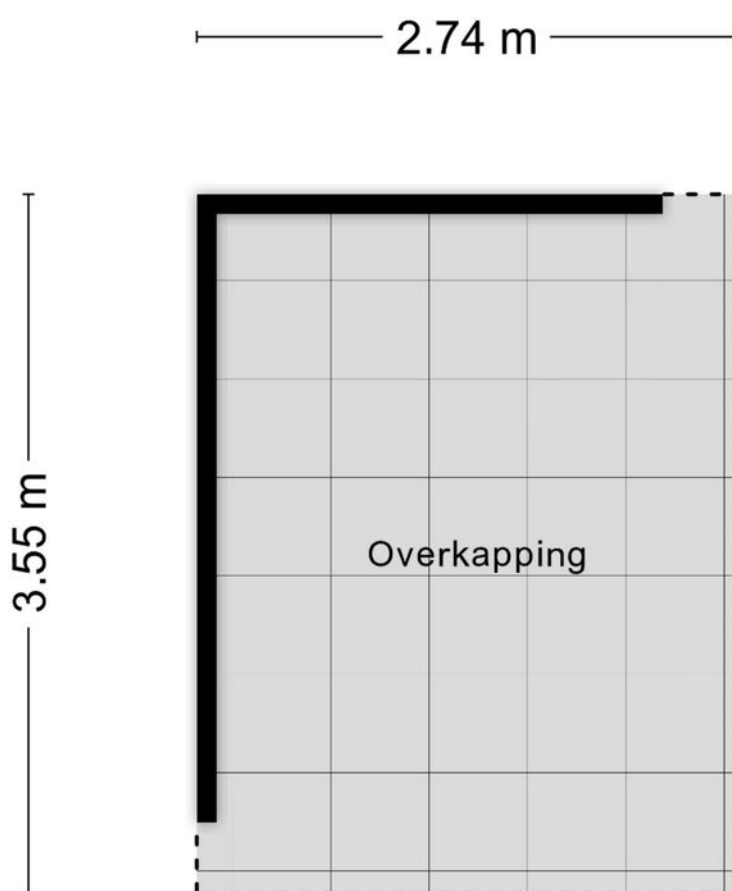
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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



WONEN IN HENGELO

Een stad van verbindingen, met een rijk cultureel aanbod in een prachtig groene omgeving. Hengelo is een aangename stad om te wonen, te werken en... om te bezoeken!

Omringd door de plaatsen Enschede, Almelo, Borne en Delden ligt Hengelo in het midden van Twente. In het centrum vind je naast gezellige winkels, het Prins Bernhardplantsoen; dit stadspark is een uitgelezen plek om tot rust te komen of om de kinderen lekker te laten spelen. In het centrum vind je unieke winkels met een verrassend aanbod. Extra gezellig is het op woensdag en zaterdag tijdens de wekelijkse warenmarkt.

Net even buiten Hengelo ligt Buitenplaats de Houtmaat. Een unieke locatie in een bosrijke omgeving waar je uiteenlopende evenementen bezoekt, maar waar je ook kunt trouwen, vergaderen of feesten. Tussen Hengelo en Borne, naast de A1, vind je Plein Westermaat, met warenhuizen als Ikea, Media Markt, Intersport, Intertoys XL, Prenatal, Bever en Praxis.

Diversiteit

Zeer kenmerkend voor Hengelo is de diversiteit aan woonwijken: van het zeer karakteristieke Tuindorp met zwembijver tot verschillende moderne nieuwbouwwijken. Gedurende het jaar worden er veel evenementen voor jong en oud georganiseerd. Hengelo is een stad met een dorpskarakter waar je je direct thuis voelt, met ruime culturele voorzieningen en horecaaanbod.



Verkoop- en aankoop begeleiding

U bent van plan een huis te ver- of aankopen. Daarvoor bent u bij Leverink+Assen Resultaatmakelaars aan het goede adres! Wij zijn sinds 1961 de nummer 1 van Twente in verkoopbegeleiding, aankoopbegeleiding en onafhankelijke taxaties met de beste service, specialistische professionals en innovatieve werkwijzen! Uw wensen zullen grondig worden geanalyseerd zodat de dienstverlening precies op maat is.



Taxaties

Bent u op zoek naar een onafhankelijke taxatie? Daarvoor moet u bij Leverink +Assen Resultaatmakelaars zijn! Ervaren makelaars met kennis en kunde van de huidige woningmarkt

Hypotheken

Bij de aankoop van een woning wilt u een onafhankelijk advies als het om een hypotheek gaat. Wij werken nauw samen met onafhankelijke erkende hypotheekadviseurs.

RECENSIES

“De medewerkers van Leverink en Assen makelaars zijn gedreven en gepassioneerde vak mensen. Het gehele traject wordt zéér zorgvuldig en professioneel begeleid.

Voorlichting was erg goed en er wordt goed geluisterd naar je wensen. De bereikbaarheid en daadkrachtige inzet van Niels Versteeg was uitermate goed, zelfs 's avonds werd op mijn vragen gereageerd, dit vind ik echt een bijzonder goede service. Ook de nazorg is goed. Kortom bij Leverink en Assen weten ze het verschil te maken! Ik geef een 11 voor het klanttevredenheidscijfer. Een echte aanrader!”

“Na vier succesvolle aan- en verkopen een voor ons inmiddels 'vertrouwde' makelaar. Niels en zijn collega's leveren waar voor hun geld. Leven zich goed in in de wensen van de klant en handelen daarnaar. Kortom, aan te bevelen!”



Niels Versteeg

Niels is een allround professional met ruim 25 jaar ervaring in de vastgoedbranche, projectmanagement, procesmanagement en algemeen management. Sinds 2015 ben ik werkzaam als bestuurder en gecertificeerd makelaar & taxateur bij Leverink + Assen Makelaars. Het is ontzettend leuk om opdrachtgevers bij te kunnen staan bij zo'n belangrijke stap in hun leven, van goed advies te voorzien en het traject te begeleiden. Ervaar het zelf en kom eens vrijblijvend kennis maken met ons team!



RECENSIES

“Vanaf het kennismakingsgesprek wist het kantoor mij ervan te overtuigen, dat - met grote kennis van (plaatselijke) zaken - service en transparantie naar de cliënt toe voor dit kantoor vanzelfsprekend waren. Dat de woning mede daardoor heel snel werd verkocht, verdient een dikke pluim.”

“Fantastische makelaar! Zowel Ans als Niels, beide zeer kundig. Ans was erg betrokken en heeft goed haar best gedaan onze woning te verkopen! We werden zeer goed van alles op de hoogte gehouden door Merlin en de communicatie onderling was top! Wij zouden deze makelaar bij een ieder die zijn huis wil verkopen aanbevelen! Bedankt voor alles
Team Leverink & Assen.”



Ans Hemink

Van jongste vrouwelijke makelaar naar directeur van één van de bekendere makelaarskantoren in Twente. Inmiddels ben ik meer dan 25 jaar actief als gecertificeerd makelaar, lid NVM en NRVt. Ik ben gedreven door enthousiasme en passie voor het vak.

Samen met ons team van Leverink + Assen zorgen wij voor onze opdrachtgevers voor het hoogst mogelijke resultaat in deze uitdagende markt.



VEELGESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.



Openingstijden

ma t/m do: 09.00h - 17.30h

(telefonisch en op afspraak tot 19.30h)

vrijdag: 09.00h - 17.30h

zaterdag: 10.00h - 15.00h

(telefonisch en op afspraak)



facebook.com/leverinkassen



instagram.com/leverinkassen/



linkedin.com/company/leverink-assen



074 - 250 34 34



info@leverink-assen.nl



074 - 250 34 34