

WELKOM

PRISMA ERA
MAKELAARS REAL ESTATE



www.langestraat5.nl



**Langestraat 5
Delden**

Vraagprijs € 550.000,- k.k.



**Wij maken
woondromen waar!**

Over de woning



Woonoppervlakte
158 m²



Perceeloppervlakte
267 m²



Bouwjaar
1981



Energielabel
E



Inhoud woning
906 m³



Aantal slaapkamers
4



Omschrijving

Wonen én werken in het hart van historisch Delden

Welkom aan de Langestraat 5 – Een woning waar je niet alleen de sleutel krijgt, maar ook alle ruimte om jouw droomversie ervan te maken. Een karakteristieke, vrijstaande woning met een royale uitstraling en talloze mogelijkheden. Hier woon je letterlijk in het centrum van Delden, omringd door monumentale panden, sfeervolle straatjes en gezellige horeca. Ook het prachtige landgoed Twickel ligt op loopafstand. Deze bijzondere woning combineert het beste van twee werelden: riant wonen én de mogelijkheid om te werken of ondernemen aan huis – alles op één unieke locatie.

Karakter, ruimte en flexibiliteit

Achter de charmante gevel schuilt een verrassend ruime woning met een woonoppervlakte van 214 m². dit is inclusief de winkeloppervlakte. De huidige indeling maakt het pand geschikt voor diverse doeleinden: als royale gezinswoning, kantoor of praktijk aan huis. De uitstraling sluit naadloos aan bij het historische karakter van de Langestraat en de authentieke sfeer van Delden.

Verrassend veel leefruimte

Binnen beschikt de woning over een lichte woonkamer met sfeervolle haardpartij en uitzicht op de tuin – een heerlijke plek om tot rust te komen. De keuken is praktisch ingericht en voorzien van inbouwapparatuur. Op de eerste verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers, een complete badkamer en extra bergruimte. De tweede verdieping is bereikbaar via een steektrap en biedt volop mogelijkheden voor opslag of extra slaapkamer. Daarnaast beschikt de woning over een berging, een overkapping en een carport, zodat parkeren op eigen terrein altijd mogelijk is.

Groen genieten, midden in de stad

De achtertuin is een oase van rust, midden in de levendigheid van het stadscentrum. Het terras biedt een beschutte plek om te ontspannen, te borrelen of gezellig buiten te dineren. Hier combineer je het beste van twee werelden: de rust van een eigen tuin met de reuring van het stadse leven op loopafstand.

Bouwkundig gekeurd

Voor deze woning is reeds een bouwkundige keuring beschikbaar. Zo weet een potentiële koper direct waar hij of zij aan toe is – wel zo prettig bij een karaktervol pand als dit.

Een toplocatie in Delden

De Langestraat is dé hoofdstraat van Delden en staat bekend om haar historische charme en levendige sfeer. Hier woon je centraal, met alle voorzieningen binnen handbereik. Supermarkten, winkels, scholen, openbaar vervoer en sportfaciliteiten liggen op loopafstand. Bovendien wandel je zo naar het nabijgelegen landgoed Twickel, waar je kunt genieten van de natuur en de wandelpaden. Dankzij de gunstige ligging nabij de N346 en A35 zijn steden als Hengelo, Enschede en Almelo snel bereikbaar.

De makelaar aan het woord

"Langestraat 5 is een woning die je echt zelf moet ervaren. De ruimte, de uitstraling en de ligging maken dit tot een unieke kans in het hart van Delden. Of je nu op zoek bent naar een sfeervolle gezinswoning, een pand met werkruimte of een combinatie daarvan – hier kan het allemaal."

Indeling

Begane grond: hal/entree, toilet met fontein, meterkast, keuken voorzien van inbouwapparatuur, bijkeuken, ruime lichte woonkamer met sfeervolle haard en toegang tot de tuin met houten berging.

Winkelruimte, kantoor, toilet met fontein, meterkast, voorraadkast, pantry.

Eerste verdieping: overloop, vier slaapkamers, badkamer met ligbad, douchecabine, tweede toilet en wastafel, CV-ruimte.

Tweede verdieping: via steektrap te bereiken bergzolder.

Feiten & cijfers

Bouwjaar: 1981

Woonoppervlakte: 214 m²

Perceeloppervlakte: 267 m²

Inhoud: 906 m³

Energie label: woonruimte E, winkelruimte G

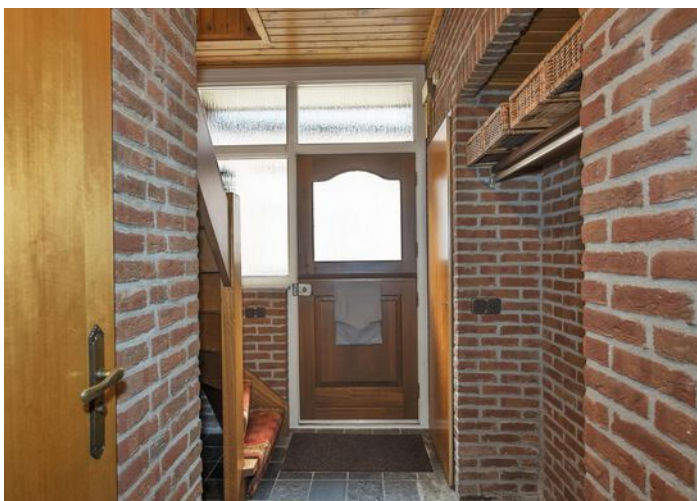
Isolatie: dak-, gevel- en vloerisolatie, grotendeels dubbel glas

CV-installatie Remeha cv-ketel (1981) eigendom, defect

Bouwkundige keuring: aanwezig

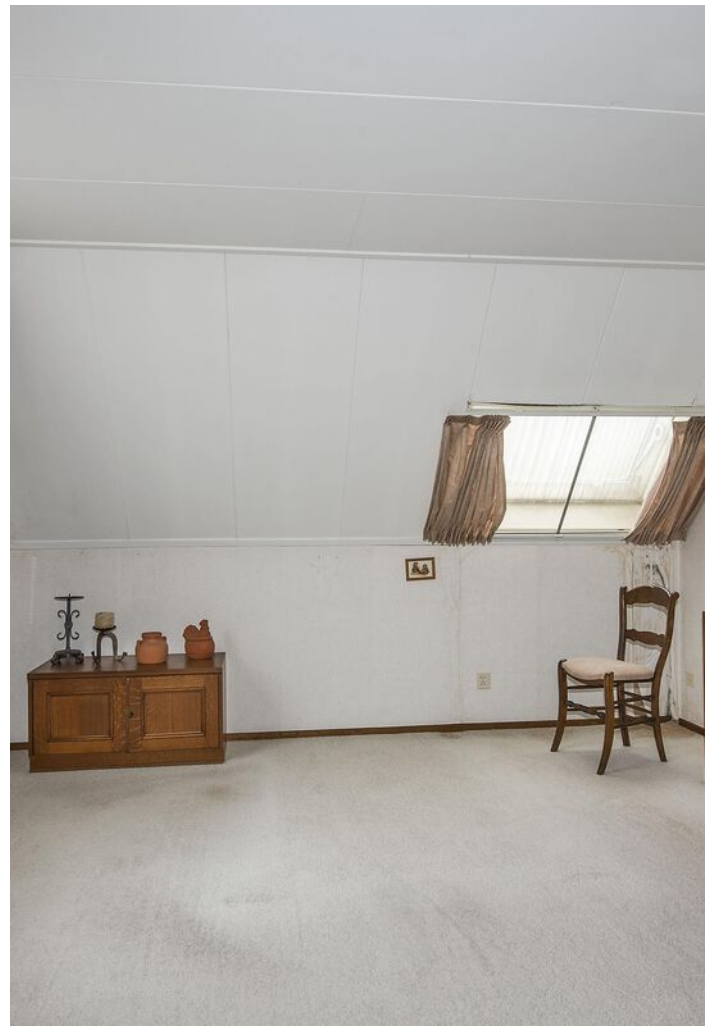
Goed om te weten:

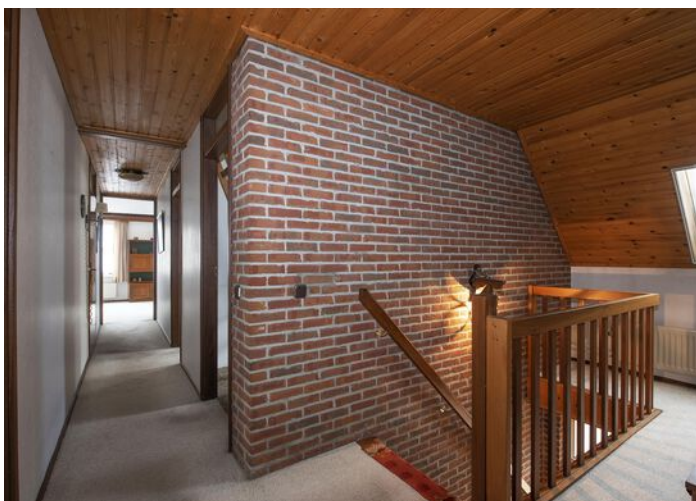
De plattegronden, maten en inhoud zijn indicatief; hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. In de koopakte wordt een waarborgsom of bankgarantie van 10% opgenomen.























Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Stad-Delden

Sectie A

Perceel	3947
---------	------

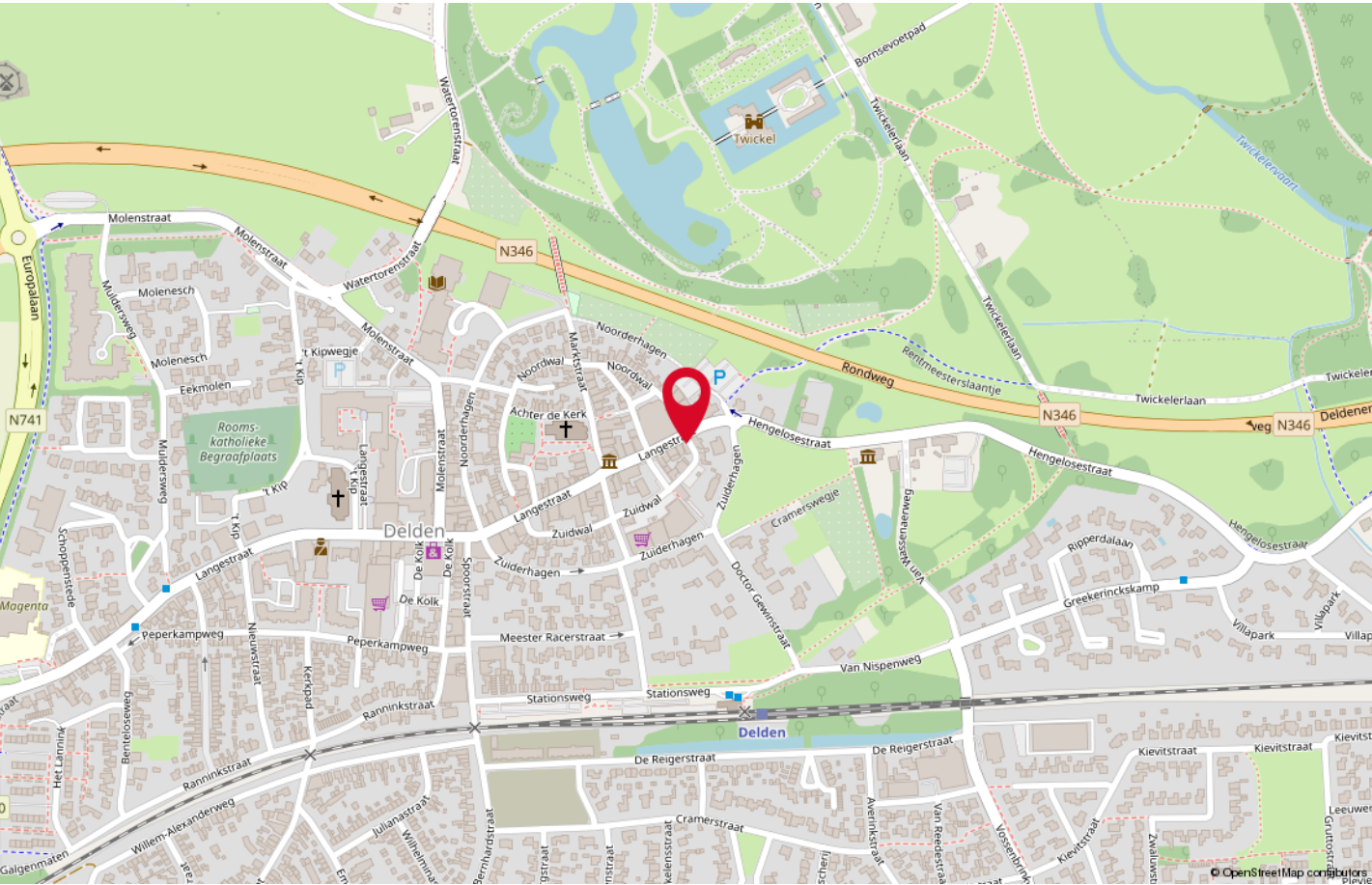
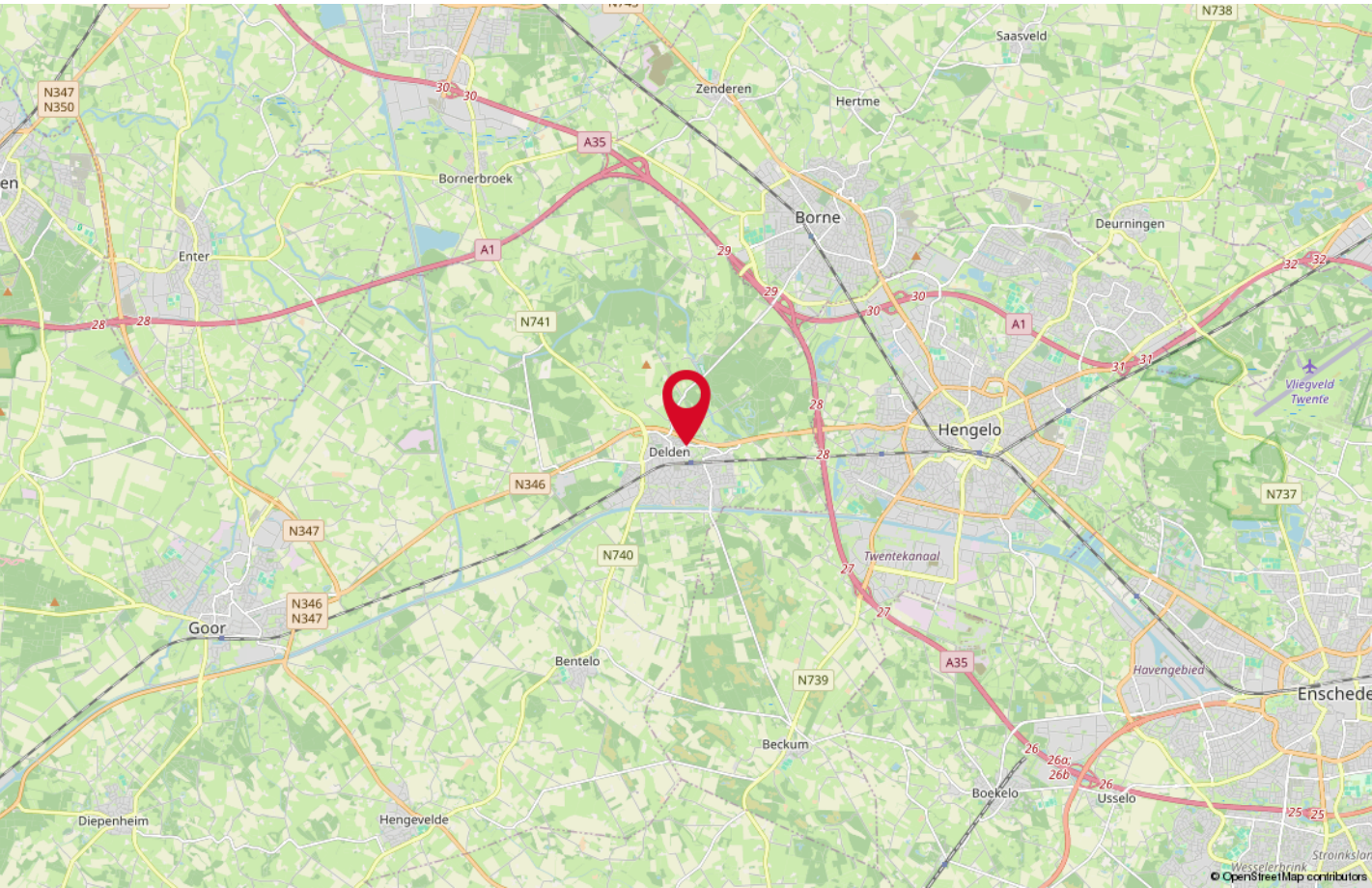
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel			X
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Meer informatie

Deze brochure van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het maken van een afspraak voor een bezichtiging en/of het uitbrengen van een bod.

Aankoopmakelaar of verkoopmakelaar?

Eigenlijk bestaan er 2 soorten makelaars: verkoopmakelaars en aankoopmakelaars. Een verkoopmakelaar treedt op namens de verkoper van een huis en een aankoopmakelaar namens de koper. Hoewel een makelaar beide rollen kan vervullen, mag hij dit nooit doen rond de transactie van een en hetzelfde huis. Hij mag slechts de belangen behartigen van of de koper of de verkoper. Vergelijk het maar eens met twee mensen die een juridisch geschil hebben, dan neemt elke partij een eigen advocaat in de arm. Met een makelaar is het eigenlijk net zo. Als hij al voor de verkoper werkt, kan hij onmogelijk de koper eerlijk adviseren, andersom geldt dat natuurlijk ook. Prisma ERA Makelaars treedt in dit geval op voor de verkopende partij en behartigt dus de belangen van de verkoper. Als potentiële koper heb je een onderzoeksplicht. Dit houdt in, dat je een eigen verantwoordelijkheid hebt en bij twijfel zelf nader onderzoek dient te verrichten. Om deze reden adviseren wij alle kandidaten een eigen adviseur/deskundige in te schakelen, bijvoorbeeld jouw eigen NVM makelaar en/of bouwkundige.

Onderhandelen

Een huis kopen is vaak de grootste uitgave die mensen doen tijdens hun leven. Helaas is er niet altijd voldoende tijd om over zo'n grote beslissing na te denken en moet er vaak snel besloten worden, zeker als de markt schaars is. In dat geval krijgen emotionele argumenten vaak de overhand en juist als het op onderhandelen aankomt, is het zaak je hoofd koel te houden. Door de aankoopmakelaar van Prisma ERA Makelaars voor je te laten bieden, is de kans veel kleiner dat je te veel voor het huis betaalt, hij is immers alleen rationeel bij het huis betrokken maar kan ook dankzij zijn deskundigheid en ervaring veel beter inschatten wat de werkelijke waarde is van het huis. Ook zal hij je wijzen op eventuele ontbindende voorwaarden die je aan het bod kunt koppelen.

Biedingen

Verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere gegadigden wordt geboden, is verkoper gerechtigd met een van hen een koopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is direct een zo goed mogelijke bieding voor wat betreft prijs en voorwaarden te doen.

NVM Koopovereenkomst

Bij een tot stand gekomen overeenkomst, zal door Prisma ERA Makelaars de standaard koopakte (NVM model) worden opgesteld. In de koopakte wordt gebruikelijk opgenomen een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de gerealiseerde koopsom (aan een bankgarantie zijn kosten verbonden), tevens zal er worden vermeld indien er geen energielabel aanwezig is, koper hiermee akkoord gaat. Voorbehouden (behoudens het financieringsvoorbehoud) kunnen alleen worden opgenomen in de akte, indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld. Je krijgt een concept van de overeenkomst met een toelichting per mail. Vervolgens wordt er een afspraak gemaakt om de overeenkomst samen door te nemen en te ondertekenen, waarna je één ondertekend exemplaar ontvangt. Na ontvangst van de getekende koopovereenkomst heb je als koper wettelijk 3 dagen bedenktijd om van de overeenkomst af te zien. De makelaar zorgt voor verdere afwikkeling en zal de met de eigendomsoverdracht belaste notaris op de hoogte stellen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Vaak wordt bij de koop door de koper ontbindende voorwaarden financiering opgenomen. Indien hierover geen speciale afspraken zijn gemaakt, wordt er uitgegaan van een financiering van koopsom en kosten koper van het gekochte tegen gebruikelijke voorwaarden en tarieven, indien kopers met z'n tweeën kopen op beide inkomens. Doet de koper een beroep op de ontbindende voorwaarde, dan dient hij goed gedocumenteerd aan te tonen dat hij zich heeft ingespannen om financiering te verkrijgen. De koper dient in ieder geval twee schriftelijke afwijzingen met het bericht van ontbinding mee te sturen. Of hij daarmee kan volstaan, zal mede afhankelijk zijn van de inhoud van de afwijzing.

Ouderdomsclausule

Bij de verkoop van een woning ouder dan 20 jaar zullen wij te allen tijde een clausule in de koopakte opnemen, waarin staat dat koper ermee bekend is dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager zijn dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor de kwaliteit van o.a. vloeren, daken, de fundering, de rookkanalen, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, eventueel aanwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zwam en dergelijke) en/of houtworm en boktor, alsmede de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het door koper gekochte voorgenomen gebruik.

Asbest clausule

Bij panden ouder dan 1994 wijst de verkoper de koper er nadrukkelijk op – gelet op de periode waarin het verkochte is gebouwd – dat de mogelijkheid bestaat dat er in het verkochte asbesthoudende materialen kunnen worden aangetroffen. Deze stoffen kunnen met name worden aangetroffen in vloerzeilen van voor 1983, in afvoerbuizen, als brandwerend materiaal in rookkanalen of als golfplaten van schuren en/of berging. Asbesthoudende materialen, zoals hierboven bedoeld en indien aanwezig, zullen in het verkochte achterblijven. Bij verwijdering van de eventueel in het verkochte aanwezige asbesthoudende materialen, dienen op grond van milieu- wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper uitdrukkelijk van alle aansprakelijkheid die uit de mogelijke aanwezigheid van asbesthoudend materiaal in het verkochte kan voortvloeien.

De notariële overdracht

Op de dag van de notariële overdracht vindt voorafgaand een inspectie van de woning plaats. Het is gebruikelijk om een inspectieafspraken te maken met verkoper, koper en de makelaar. De inspectie is bedoeld om gezamenlijk te controleren of de woning conform afspraak wordt achtergelaten. De inspectie neemt ongeveer 30 minuten in beslag. Het is belangrijk om tijdens de inspectie gezamenlijk de lijst van zaken door te nemen en de meterstanden op te nemen. De kosten van nutsvoorzieningen zoals gas, water en elektra gaan vanaf de dag van de overdracht over op de koper. Na de inspectie gaan we gezamenlijk naar de notaris waar de akte van levering wordt doorgenomen en ondertekend. Tenslotte zal de overdracht van de sleutels plaatsvinden.

Waarborgsom / bankgarantie

Wanneer u als koper een bieding uitbrengt op een object uit onze portefeuille en er komt een koopovereenkomst tot stand, dan wordt door de verkoper een waarborgsom of bankgarantie van u verlangd. Deze waarborgsom / bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom en dient binnen 2 weken nadat de koopovereenkomst definitief geworden is, gestort te zijn. De gegevens in deze prospectus zijn met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten ontleend worden.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze brochure met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Aan vermelde afmetingen dan wel aan de toegevoegde (bouw)tekeningen kunnen door kopers dan ook geen rechten worden ontleend. Noch de verkoper, noch ons kantoor, aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding





Langestraat 41
7491 AA Delden
074-3766777
delden@prismamakelaars.nl
www.prismamakelaars.nl