



HENGELO
Bottelarij 44

Omschrijving

Bottelarij 44, 7553 RD Hengelo

Moderne instapklare nieuwbouwwoning | Bouwjaar 2025 | Energielabel A+++

Welkom in deze stijlvolle, energiezuinige gezinswoning, uitgerust met een moderne designerkeuken en luxe badkamer – klaar voor uw persoonlijke 'touch'. Hier woont u comfortabel, duurzaam én onderhoudsarm.

Geniet van alle gemakken van deze nieuwbouwwoning met onder andere HR+++ glas, kunststof kozijnen, vloerverwarming op beide verdiepingen en maar liefst 12 zonnepanelen. Dit huis biedt alles wat u nodig heeft voor toekomstbestendig wonen.

De woning staat in de nieuwe wijk De Brouwerij, op het historische terrein van de voormalige Hengelosche Bierbrouwerij. U woont hier op loopafstand van het levendige centrum, terwijl natuur, speeltuinen, scholen en winkels eveneens binnen handbereik liggen.

Indeling:

Begane grond

Entree aan de voorzijde met de meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Toegang tot de heerlijk lichte woonkamer en woonkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de woonkamer toegang tot de hal en toilet en openslaande deuren naar de tuin. Tevens toegang vanuit de hal naar de tuin.

Eerste verdieping

Via de trap in de entree komt u op de overloop van de eerste verdieping welke toegang verleent tot drie slaapkamers. Tevens bevindt zich op de eerste verdieping de luxe badkamer, voorzien van een inloopdouche, wastafel, een 2e toilet en een draaikiepraam. De gehele eerste verdieping is uitgerust met vloerverwarming, waarbij de temperatuur in elke kamer afzonderlijk kan worden ingesteld.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de riante tweede verdieping met afgesloten technische/wasruimte. De tweede verdieping is voorzien van fraaie raampartijen en biedt volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een extra slaapkamer, werkruimte of andere doeleinden.

Buiten

Aan de achterzijde van de woning beschikt u over een eigen parkeerplaats om uw auto te parkeren. Verder is er in de buurt sprake van gratis openbaar parkeren. De achtertuin is gelegen op het oosten en beschikt over een vrijstaande houten berging. De tuin is middels een achterom te bereiken.

Plan een bezichtiging, proef de sfeer en ervaar of Bottelarij 44 het thuisgevoel biedt waar u naar zoekt!

Omschrijving

Bijzonderheden

- bouwjaar 2025;
- woonoppervlakte ca. 156 m²;
- inhoud ca. 538 m³;
- kunststof kozijnen;
- eigen parkeerplaats;
- 12 zonnepanelen 2025;
- vloerverwarming op begane grond en eerste verdieping;
- energiezuinig en onderhoudsarm, energielabel A+++;
- aangesloten op warmtenet (stadsverwarming);
- aanvaarding in overleg.

In de koopakte zullen de navolgende zaken worden opgenomen:

- partijen zijn pas gebonden niet eerder dan dat er een schriftelijke koopovereenkomst is getekend door partijen (schriftelijkheidsvereiste).
- het stellen van een bankgarantie/waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

Deze presentatie, alsook onze uitingen op o.a. social media, zijn informatief en geheel vrijblijvend. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kenmerken & specificaties



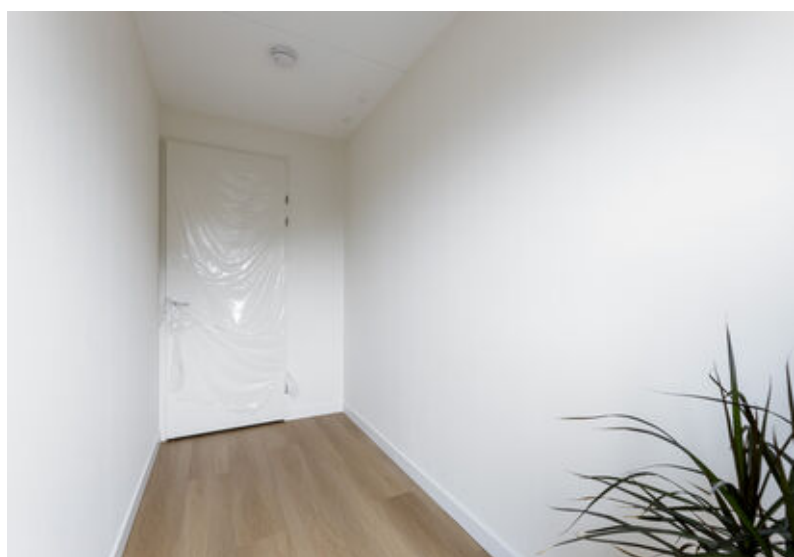
Bouwjaar:	2025
Soort:	eengezinswoning
Vraagprijs:	€569.000,= k.k.
Kamers:	6
Inhoud:	538 m ³
Woonoppervlakte:	156 m ²
Perceeloppervlakte:	123 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	5 m ²
Verwarming:	stadsverwarming, vloerverwarming
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd



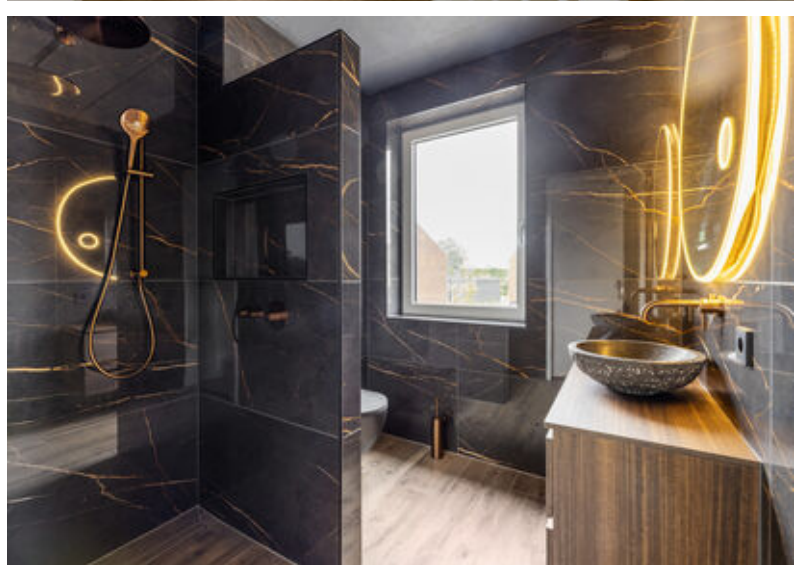
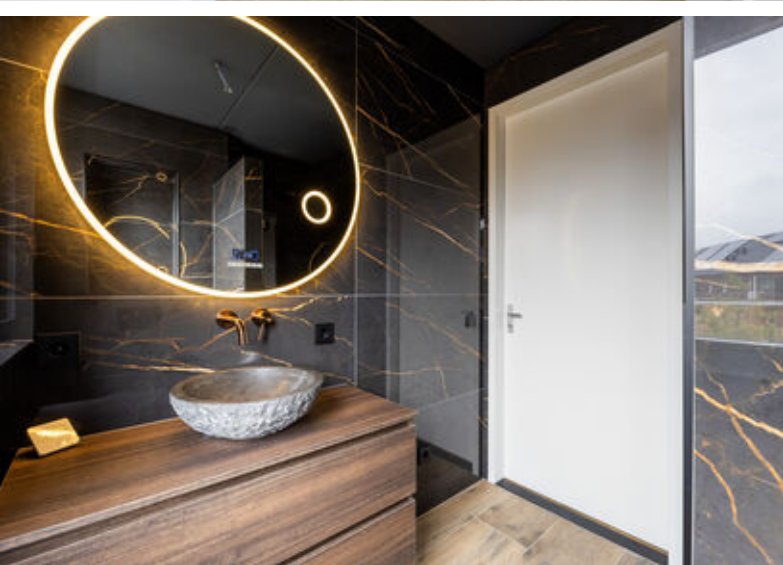


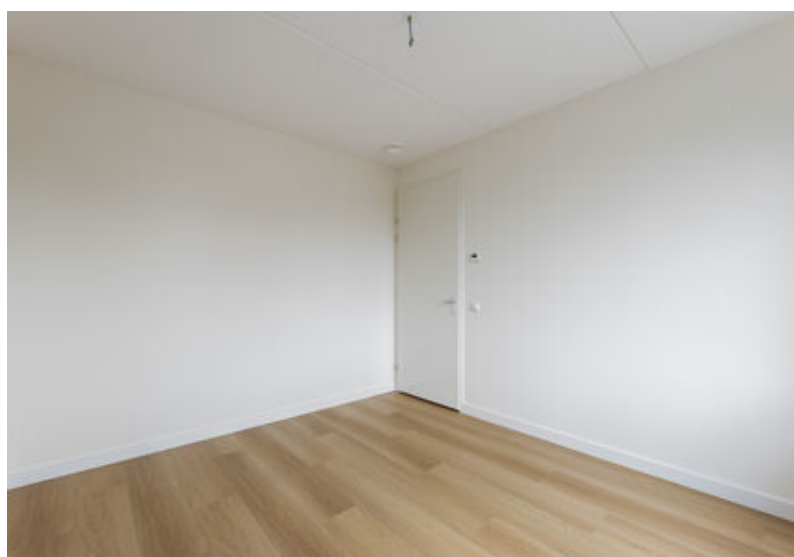


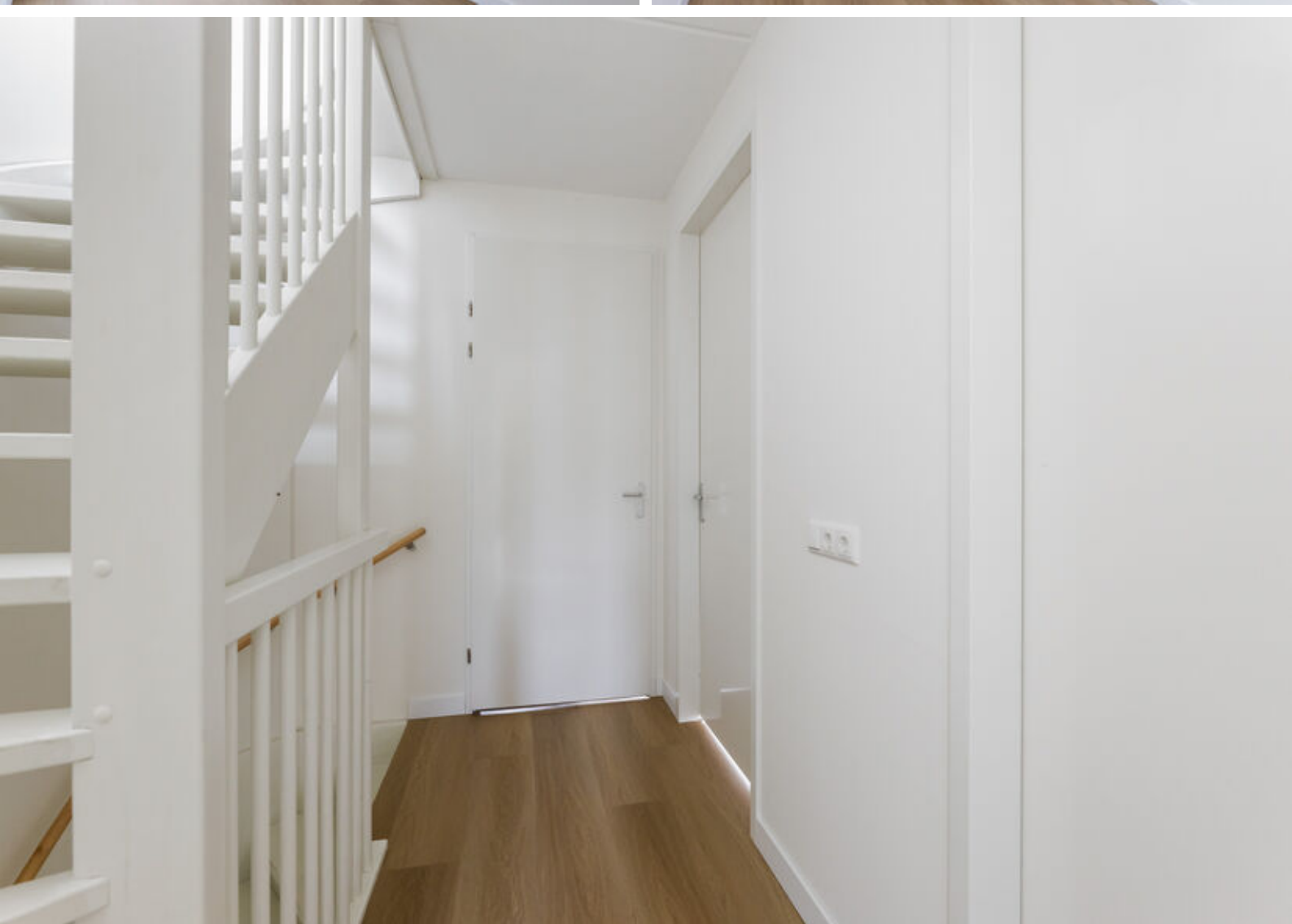












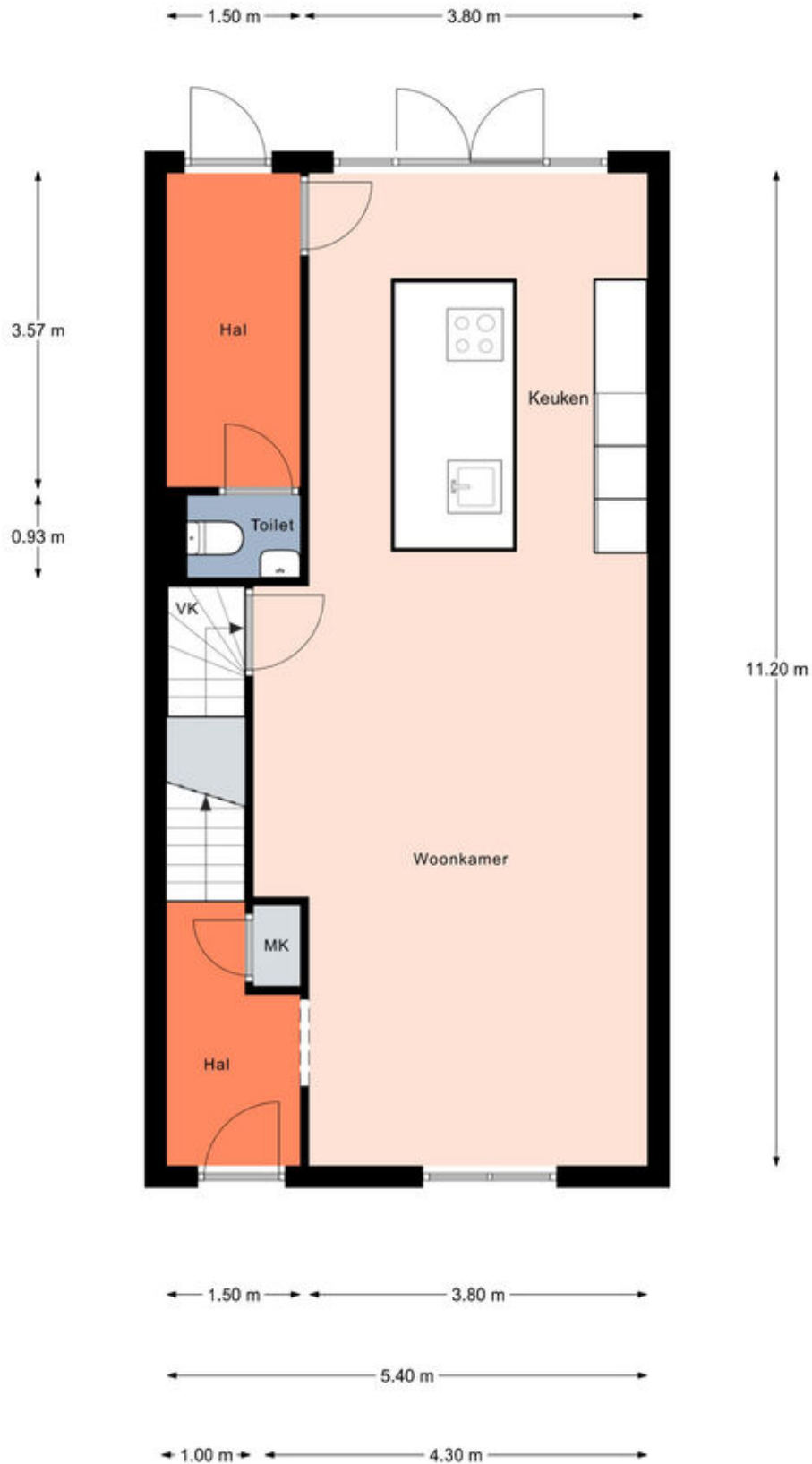




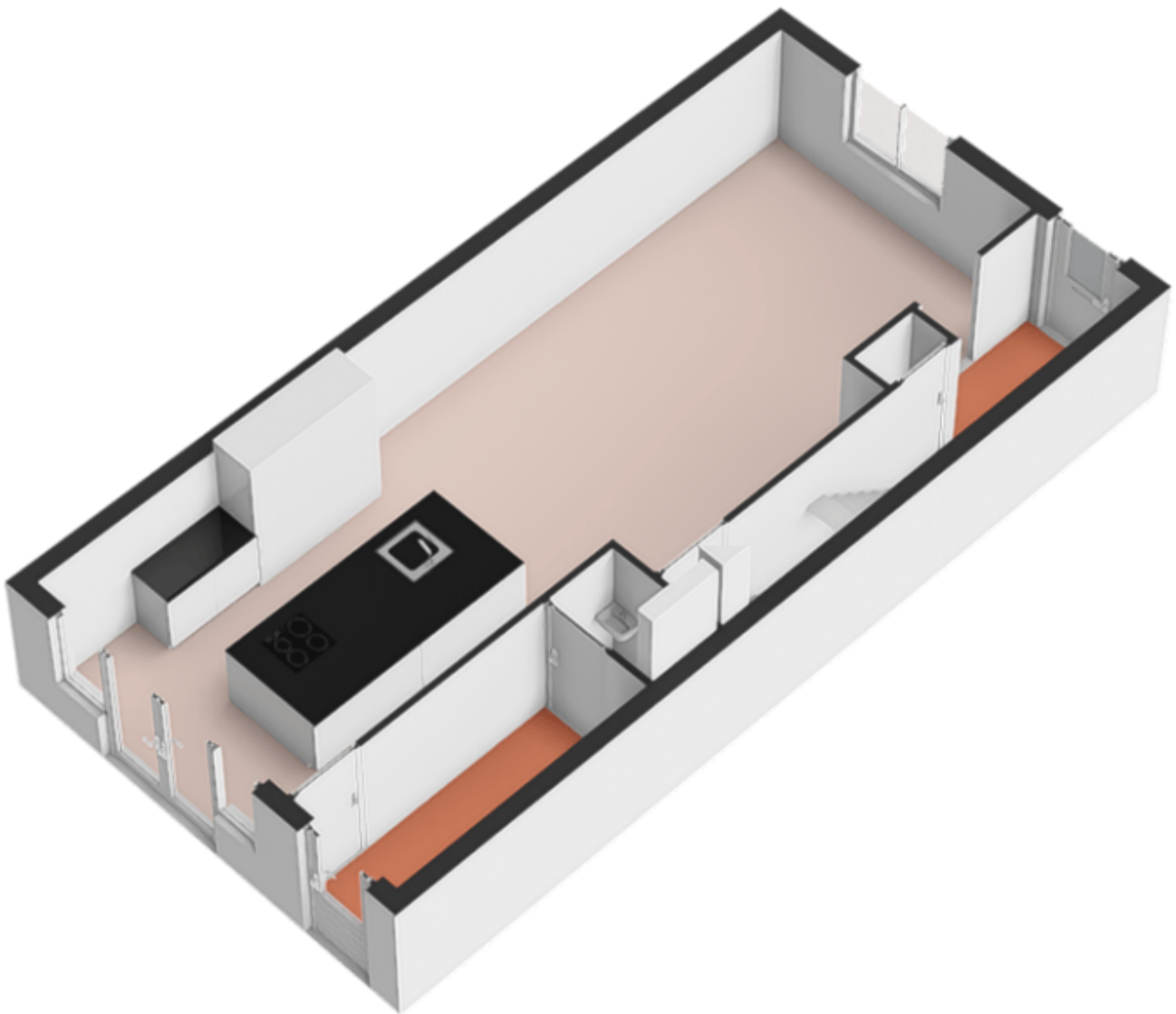




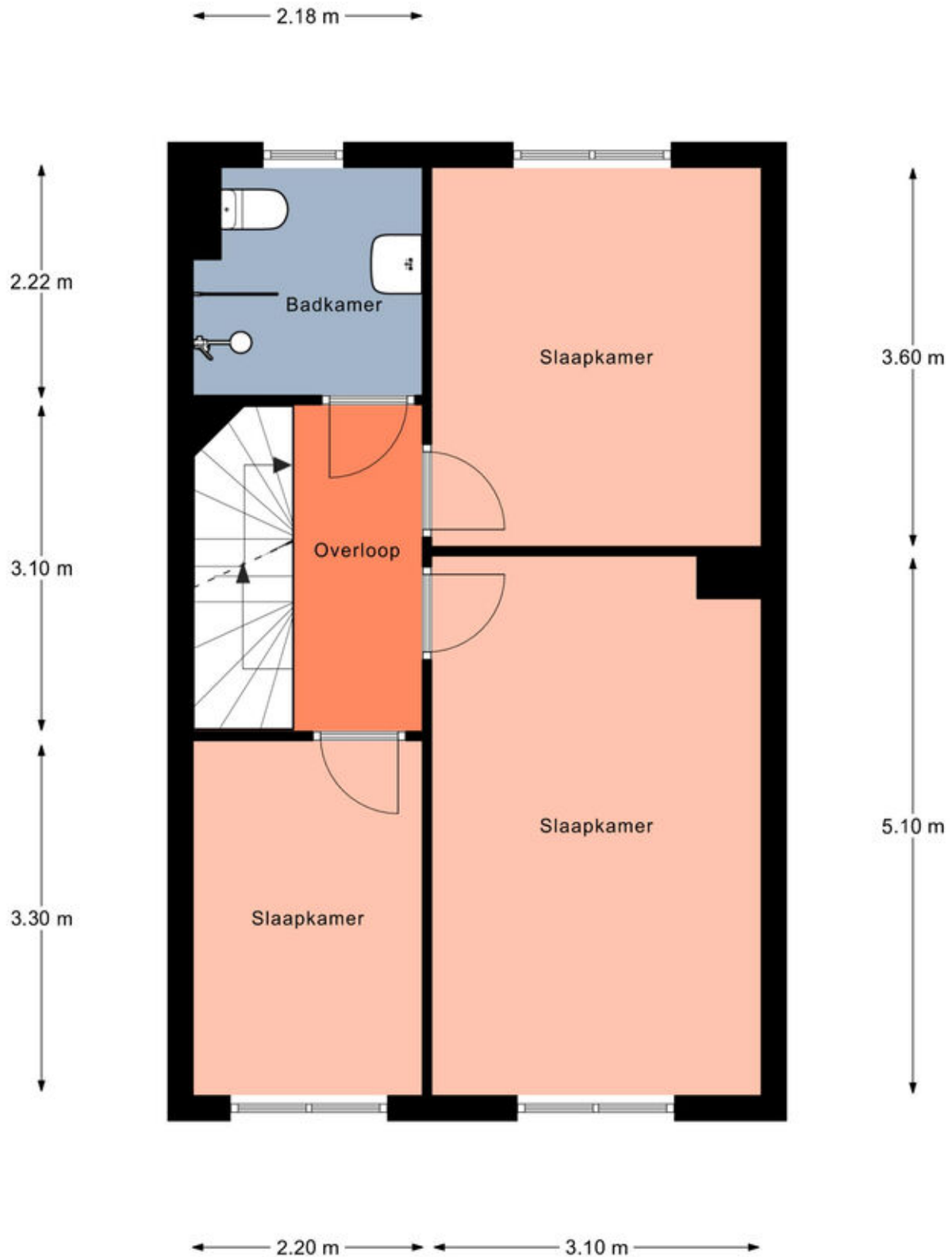
Plattegronden



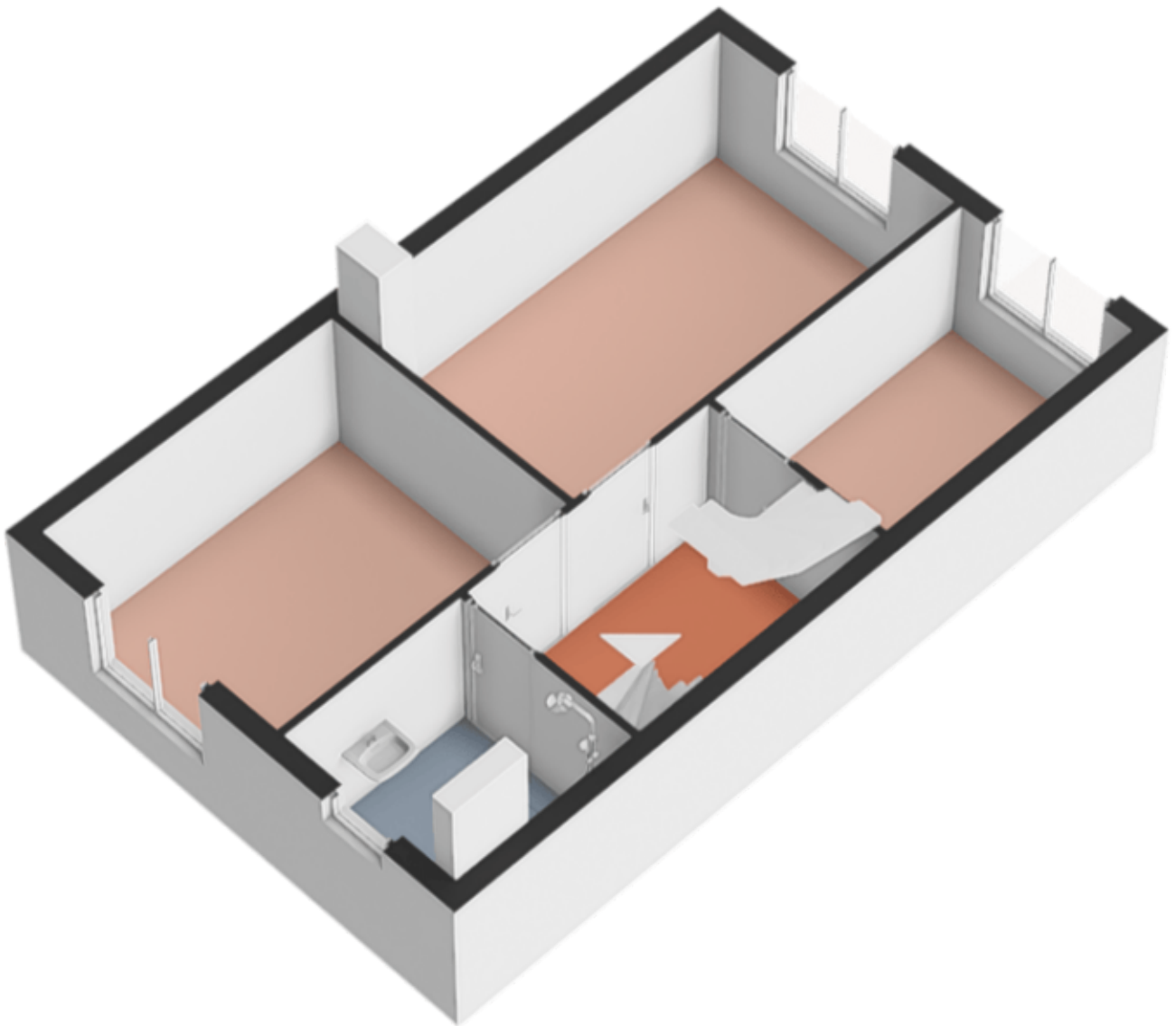
Plattegronden



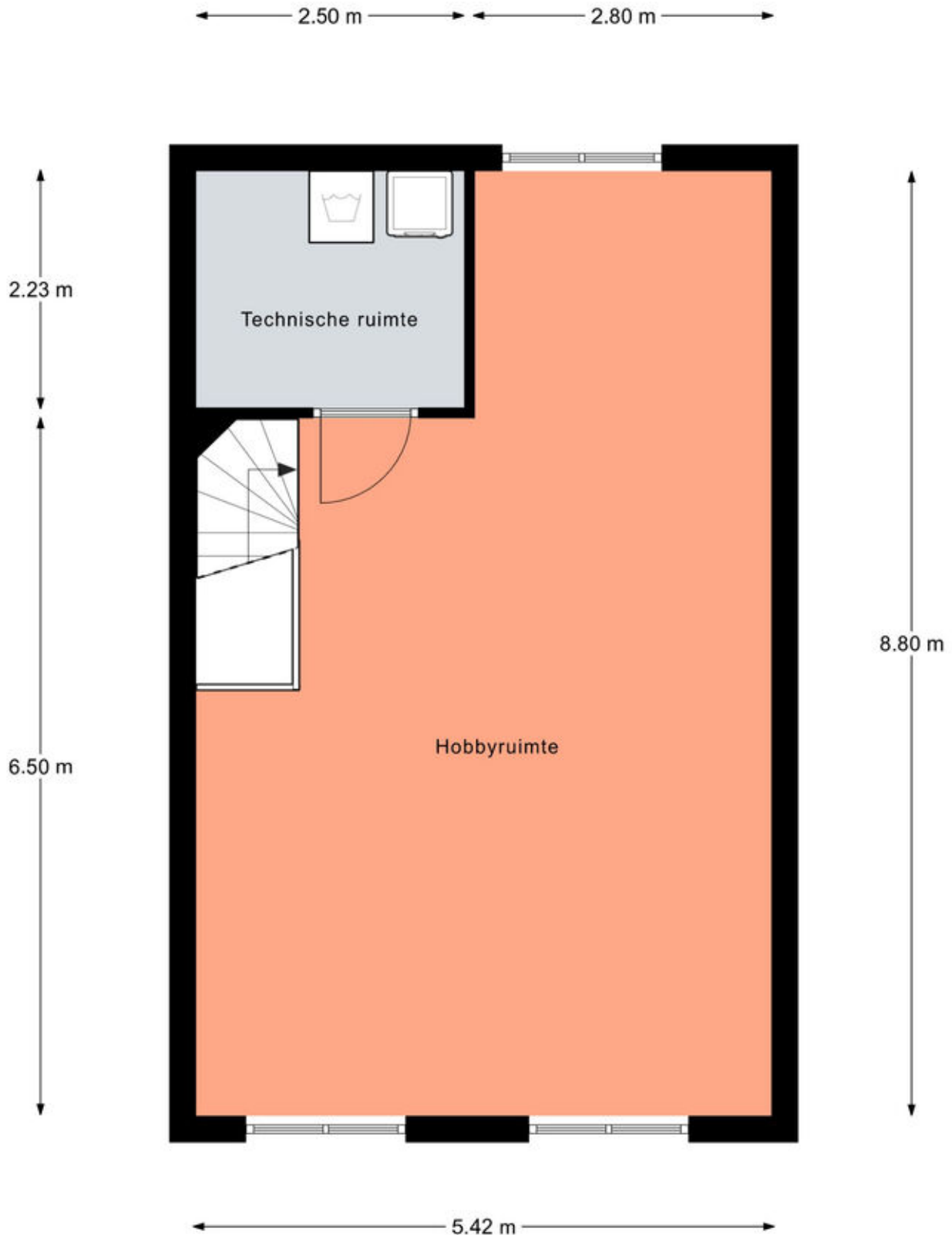
Plattegronden



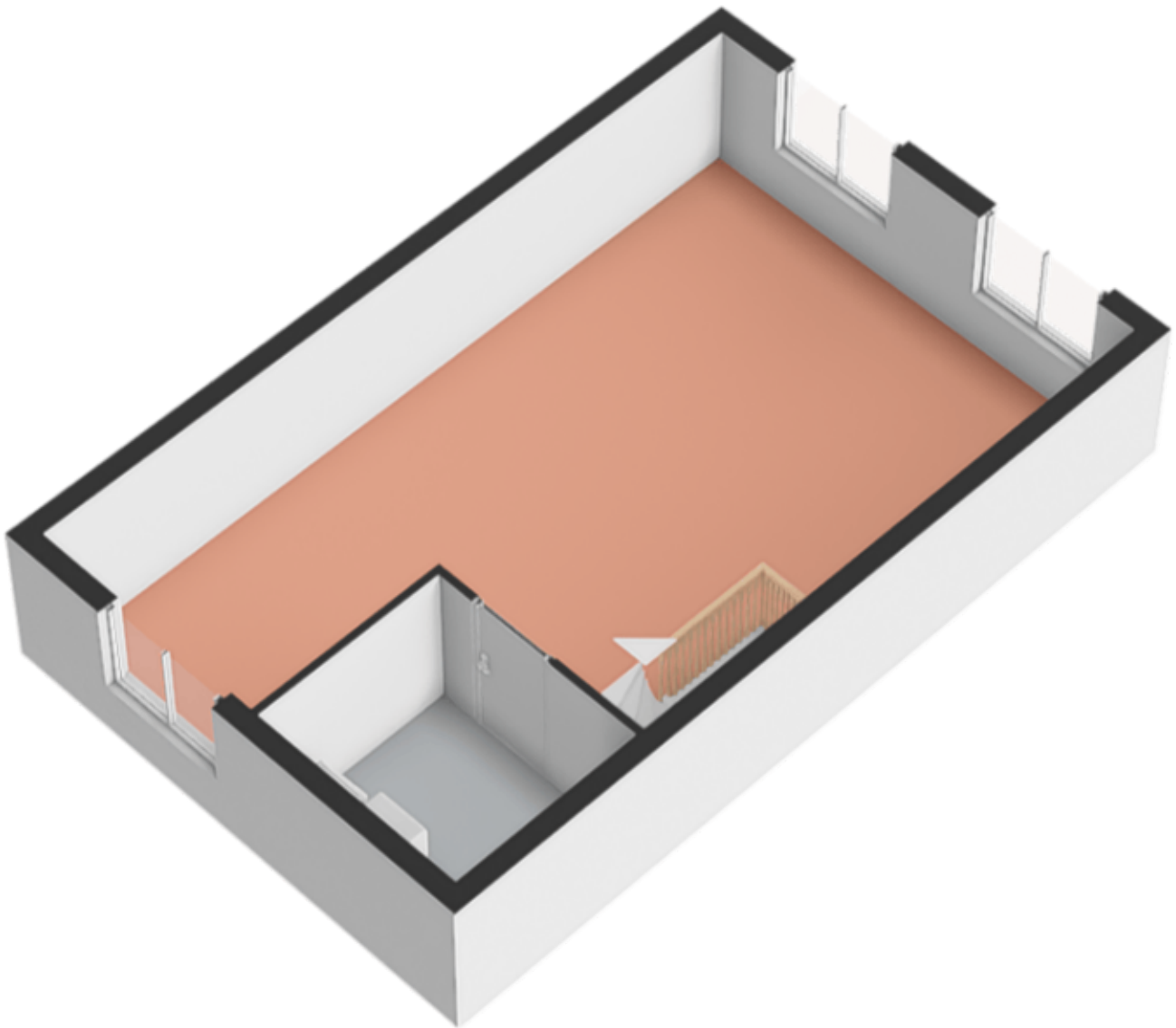
Plattegronden



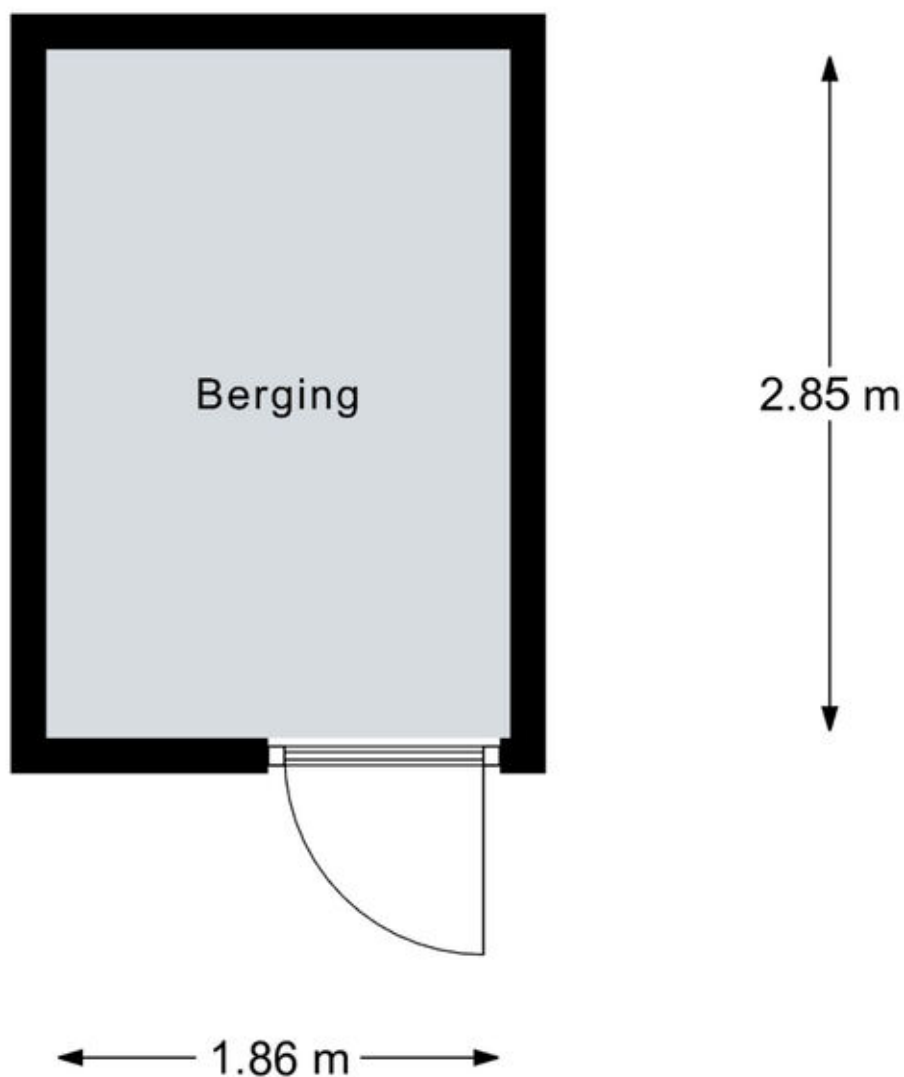
Plattegronden



Plattegronden

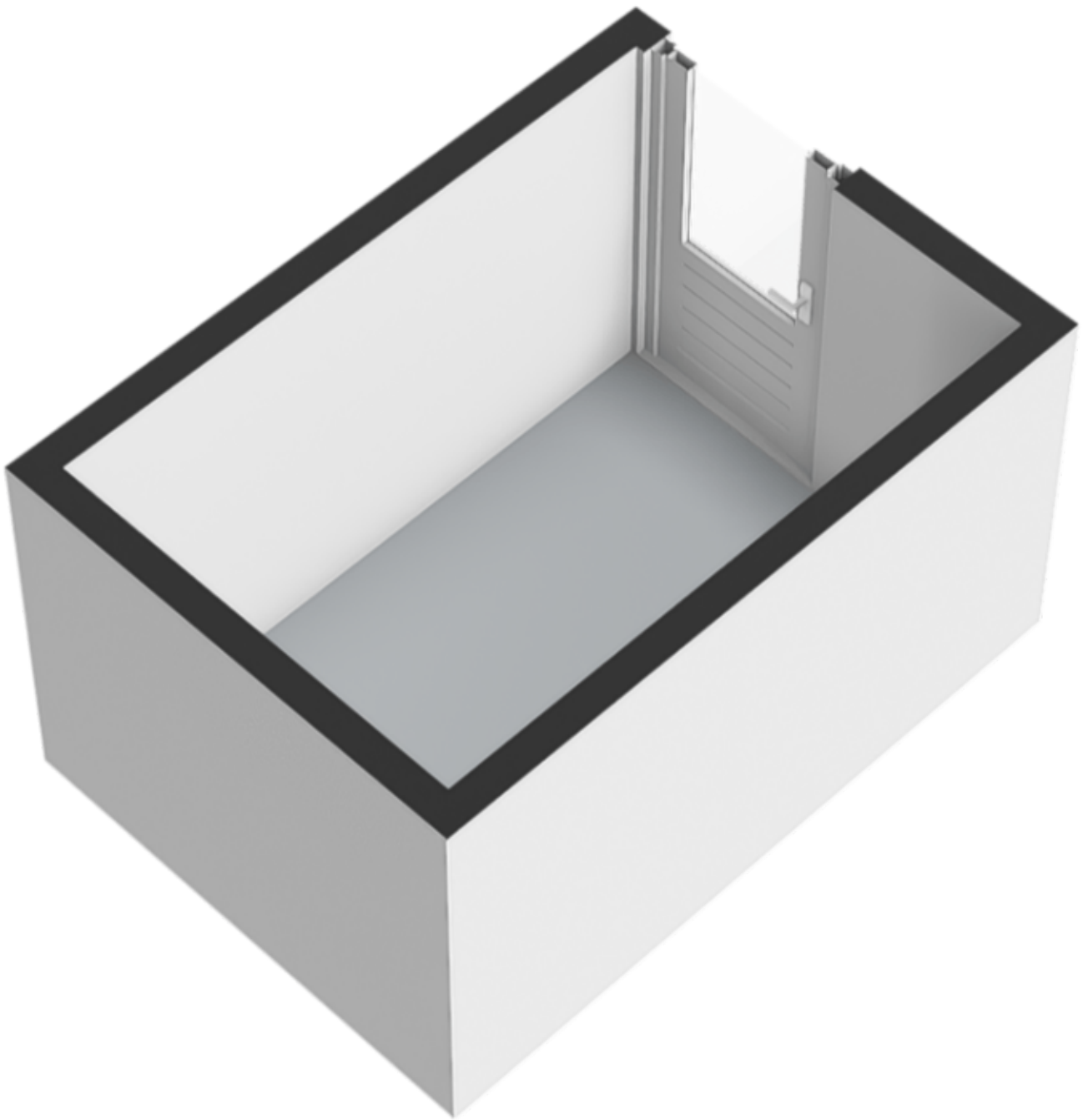


Plattegronden

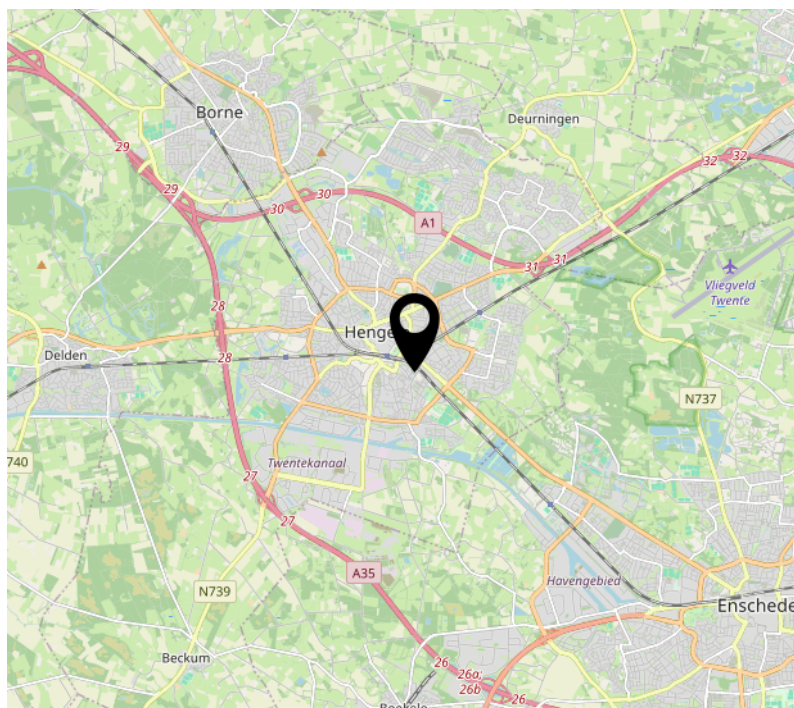
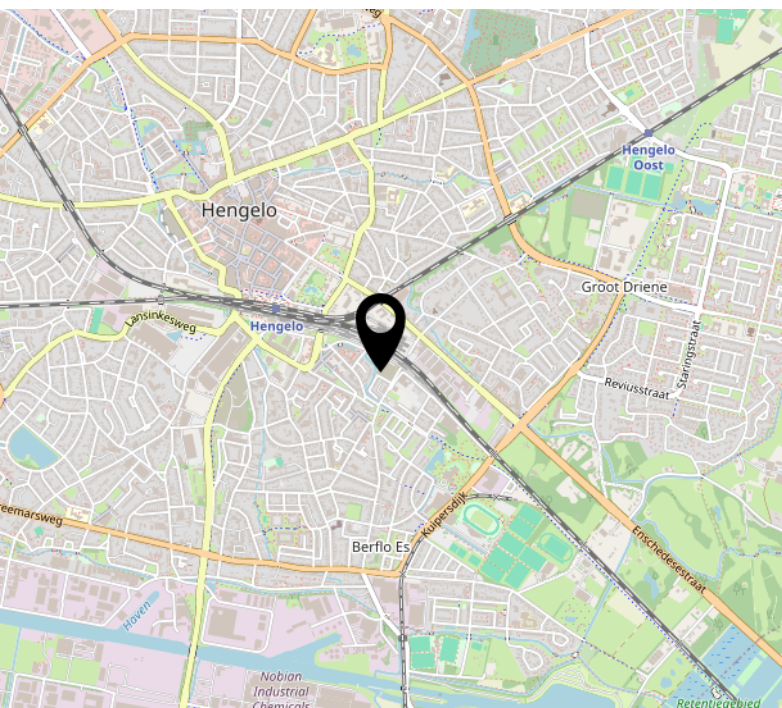
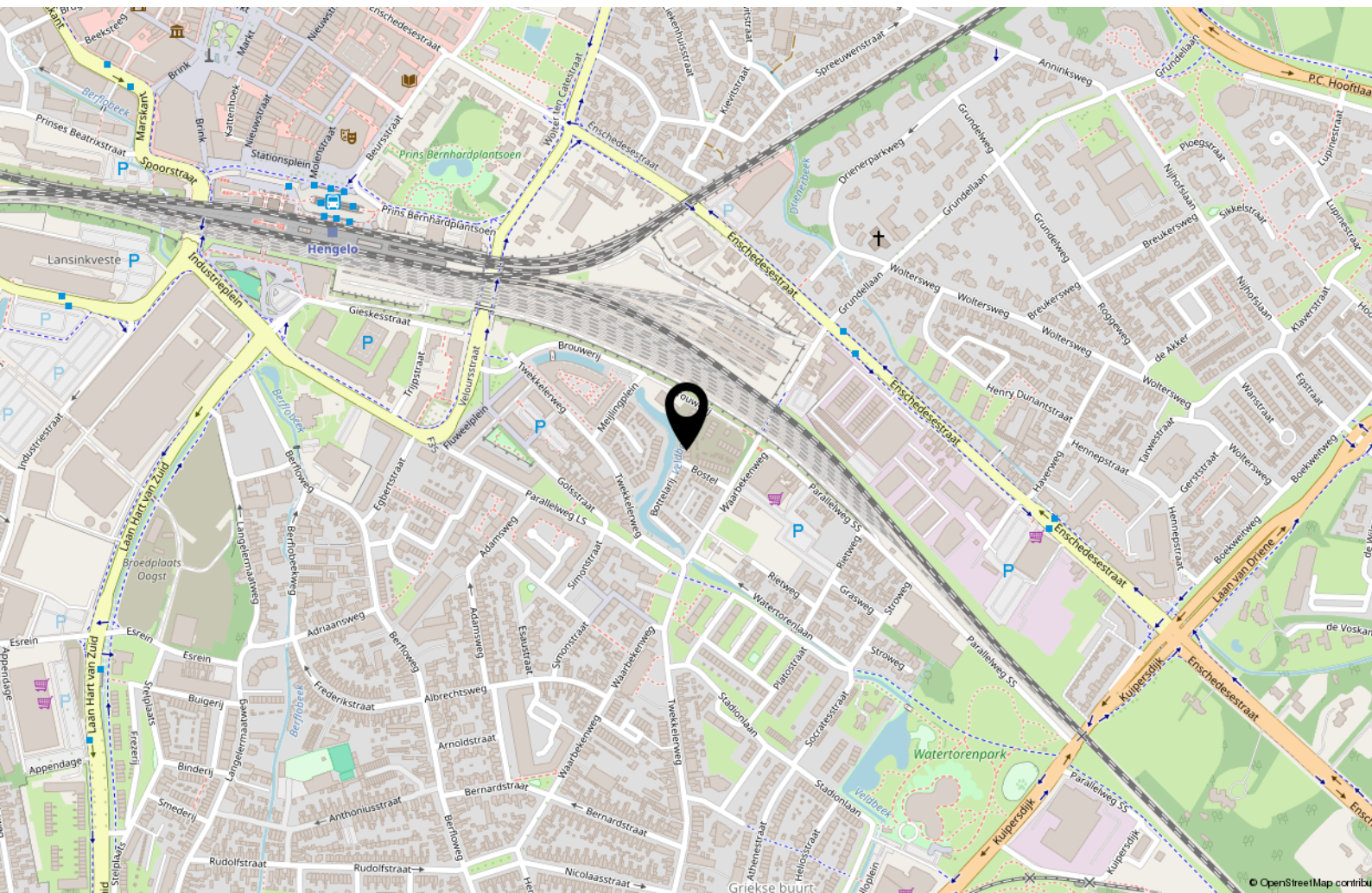


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Plattegronden



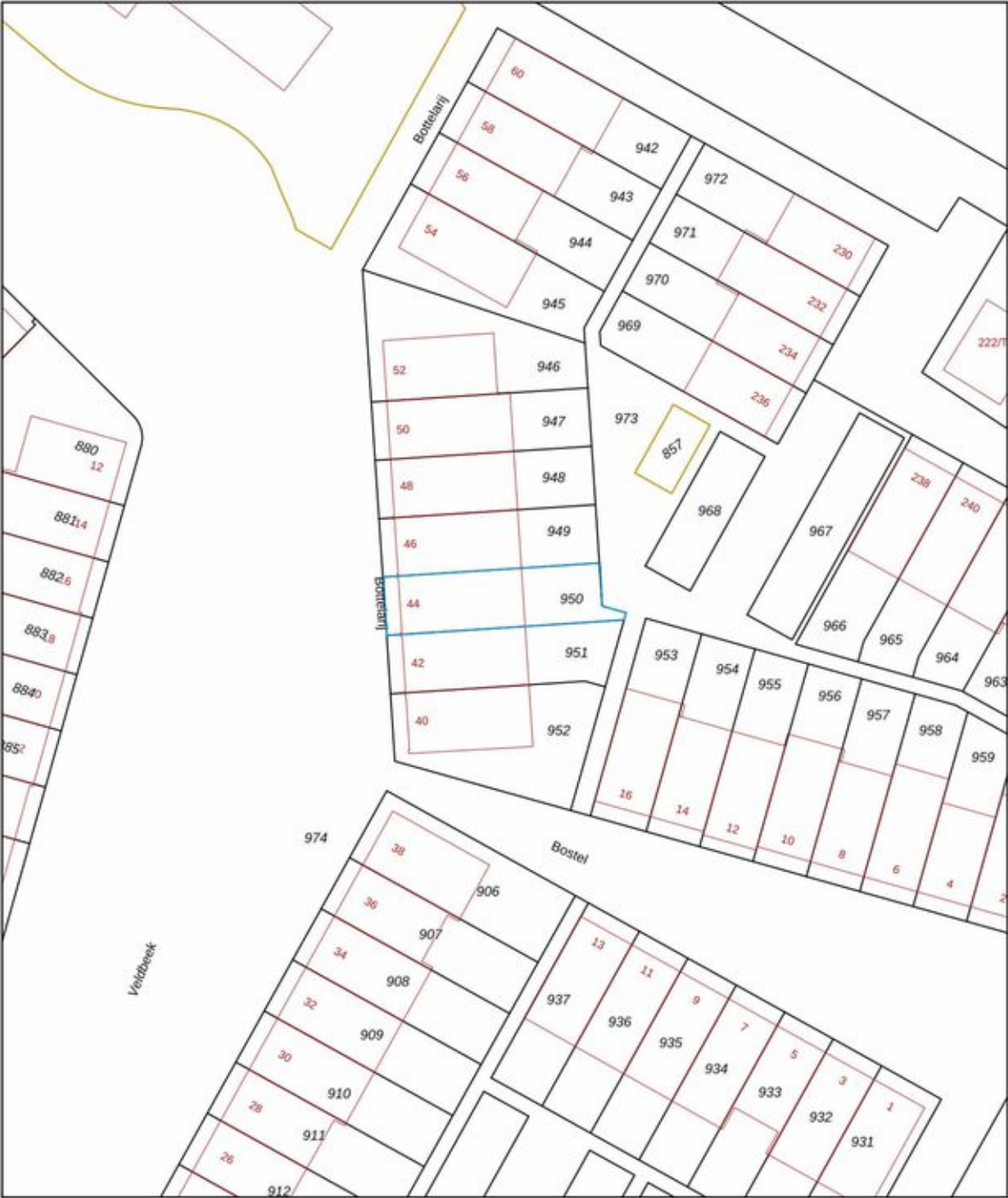
Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: blik



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hengelo Overijssel

Sectie S

Perceel 950

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 mei 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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Zonwering buiten	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonnepanelen	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Energie



Energielabel

A+++



Isolatie

dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd



Warm water

Stadverwarming



Verwarming

stadsverwarming, vloerverwarming gedeeltelijk

Energielabel



Interesse?



DE
MAKELAAR
MET EEN
FRISSE
BLIK

Oldenzaalsestraat 166
7557 GA Hengelo

074 291 8222
info@blikmakelaars.nl
www.blikmakelaars.nl

Aanvullende informatie

Wij adviseren u om onderstaande informatie te lezen.

Onderzoeksplicht & meldingsplicht

Deze uitgebreide brochure heeft niet tot doel u een lijst te geven van alle mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie is verkregen van de eigenaar / verkoper, alsmede uit eigen waarnemingen ter plaatse. Doel => de koper zo goed mogelijk te informeren en te voldoen aan de op verkoper rustende meldingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek heeft de koper een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van de woning en of de woning de eigenschappen bezit die hij redelijkerwijs mag verwachten. Wij adviseren u hiertoe een (bouwkundig) deskundige in te schakelen.

Bouwkundige risico's

Indien de woning is gebouwd voor 1990 bestaat de kans dat er asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbest houdende materialen kan voortvloeien.

Meetinstructie

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

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'. Indien er een overeenkomst tot stand komt tussen de verkopende en kopende partij zal ons kantoor zorgdragen voor het opmaken van een VastgoedPro koopakte. Er wordt in de koopakte een 10% waarborgsom of bankgarantie opgenomen.

Aansprakelijkheid

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.