

WELKOM



**Rupperink 7
Delden**

Vraagprijs € 695.000,- k.k.



**Wij maken
woondromen waar!**

Over de woning



Woonoppervlakte
187 m²



Perceeloppervlakte
447 m²



Bouwjaar
1973



Energie label
A



Inhoud woning
715 m³



Aantal slaapkamers
5



Omschrijving

Wat een leuke, speelse indruk krijg je van deze woning zo op het eerste gezicht. Achter deze voorgevel gaat dan ook nog eens een zeer verzorgde, vrijstaande woning schuil die gemoderniseerd en verduurzaamd is. De brede groenstrook geeft je een heerlijk uitzicht aan de voorzijde en een vrij gevoel. Waar vind je dat nou in een woonwijk? Hier dus.

De woning is aan de linkerkzijde uitgebouwd waardoor er nog meer leefruimte is gecreëerd voor het hele gezin. In de uitbouw kunnen gezinsleden zich even terugtrekken om te spelen, musiceren, werken of studeren. Ook in de eet-/woonkamer is het fijn vertoeven net zoals in de woonkeuken. De begane grond is voorzien van vloerverwarming. Ruimte te over in dit huis. Boven staan maar liefst 4 slaapkamers en een heerlijke badkamer tot je beschikking. Via de vaste trap kun je een 5e slaapkamer betreden en op deze verdieping vind je ook nog extra bergruimte. De achtertuin is ideaal om te spelen, ravotten en dit alles gade te slaan vanaf het grote zonneterras dat geriefelijk is door de grote veranda waaronder het 's avonds prima vol te houden is. Op het dak vind je zonnepanelen.

Deze woning ligt in de woonwijk 't Rupertserf. In dit gedeelte van de wijk zijn de kavels zeer ruim van opzet en de Deldeneresch ligt letterlijk om de hoek voor een fijne avondwandeling. Het is prettig wonen in de het gezellige en charmante Delden dat nog een dorps karakter heeft. Het centrum van Delden is authentiek en heeft leuke zelfstandige winkels en musea. Uiteraard zijn er supermarkten voor de dagelijkse boodschappen. Daarnaast zijn er vele uitstekende horecagegelegenheden. Zelfs op zondag is er bedrijvigheid doordat landgoed Twickel veel publiek trekt. Op het landgoed is het prachtig wandelen met meerdere routes, het kasteel is af en toe open voor publiek. In Delden worden het gehele jaar vele activiteiten georganiseerd waaronder de maandelijkse streekmarkt met eigengemaakte producten. Voor de sportieveling is er op loopafstand een voetbalvereniging en met de fiets is het sportpark de Mors te bereiken met binnen- en buitensporten, tennisbanen, een 50 meter buitenzwembad, 9 holes golfbaan, muziekvereniging, noem maar op! Voor de geoefende golfer ligt de fraaie 18 holes golfbaan van de Twentse Golfclub op fietsafstand. Voor de kleine avonturiers is er een speelveld aan de andere kant van de straat gelegen.

Bouwkundig gekeurd: dan ben je volledig op de hoogte! Van deze woning hebben wij alvast een bouwtechnisch rapport laten opstellen. Hierdoor ben je meteen zo volledig mogelijk geïnformeerd over de staat van deze woning. Handig toch?!

Indeling van de woning:

Begane grond: de voordeur onder luifel biedt toegang tot de hal met kastruimte, toiletruimte met wandcloset en fontein, via de entree kom je in de royale moderne woonkeuken met hoekopstelling voorzien van inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, spoelbak, koelkast en een lichtstraat, de ruime woonkamer heeft openslaande deuren naar de naast liggende ruime speel-/werkkamer, de tuin met royaal terras (dat geheel overdekt is door een zeer grote L-vormige overkapping) is te bereiken via de wasruimte die achter de speel-/werkkamer is gelegen, maar ook vanuit de keuken en de berging. Deze berging is aan de achterzijde van de woning te bereiken middels een oprit waar ook parkeerruimte (voor 2 auto's) en een carport is.

Eerste verdieping: overloop, badkamer met ligbad/ wandcloset/ douche en dubbele wastafel, 4 slaapkamers waarvan 1 boven de uitbouw met dakkapel m(2021).

Tweede verdieping: via vaste trap te bereiken overloop, ruime slaapkamer van 16 m² met dakraam en berging achter knieschotten, separate berging.

Tuin: fraai aangelegd aan de voorzijde en aan de achterzijde tref je een royale tuin met veel zonlicht rondom. Hier vind je ook een dubbel oprit met een carport waaronder je toegang hebt tot de berging waar je de fietsen kunt stallen en spullen kunt opbergen.

Nog interessant om te weten:

Bouwjaar: 1972

Perceeloppervlakte: 447 m²

Woonoppervlakte: 187 m²

Overig inpandige ruimte: 17 m²

Inhoud: 715 m³

Isolatie woning: gevelisolatie, vloerisolatie en daknaïsolatie

Isolatie aanbouw: gevelisolatie, vloerisolatie, dubbele beglazing, gedeeltelijk HR++ en HR+++ glas
22 zonnepanelen

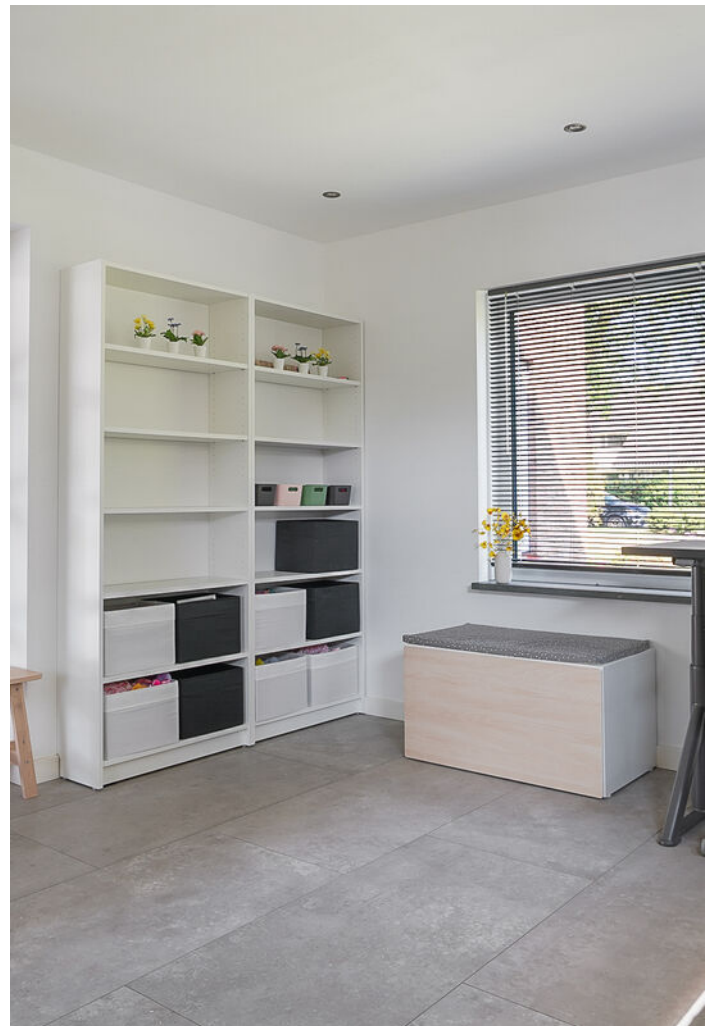
Verwarming middels warmtepomp, Intergas, 2022
Buitenschilderwerk 2023

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



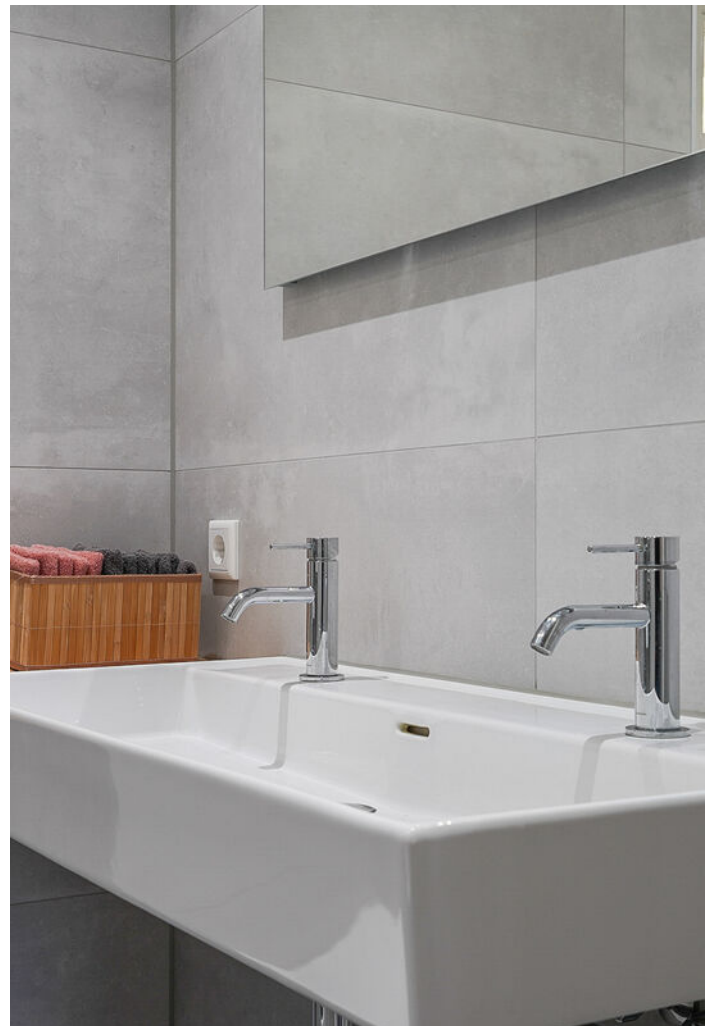




















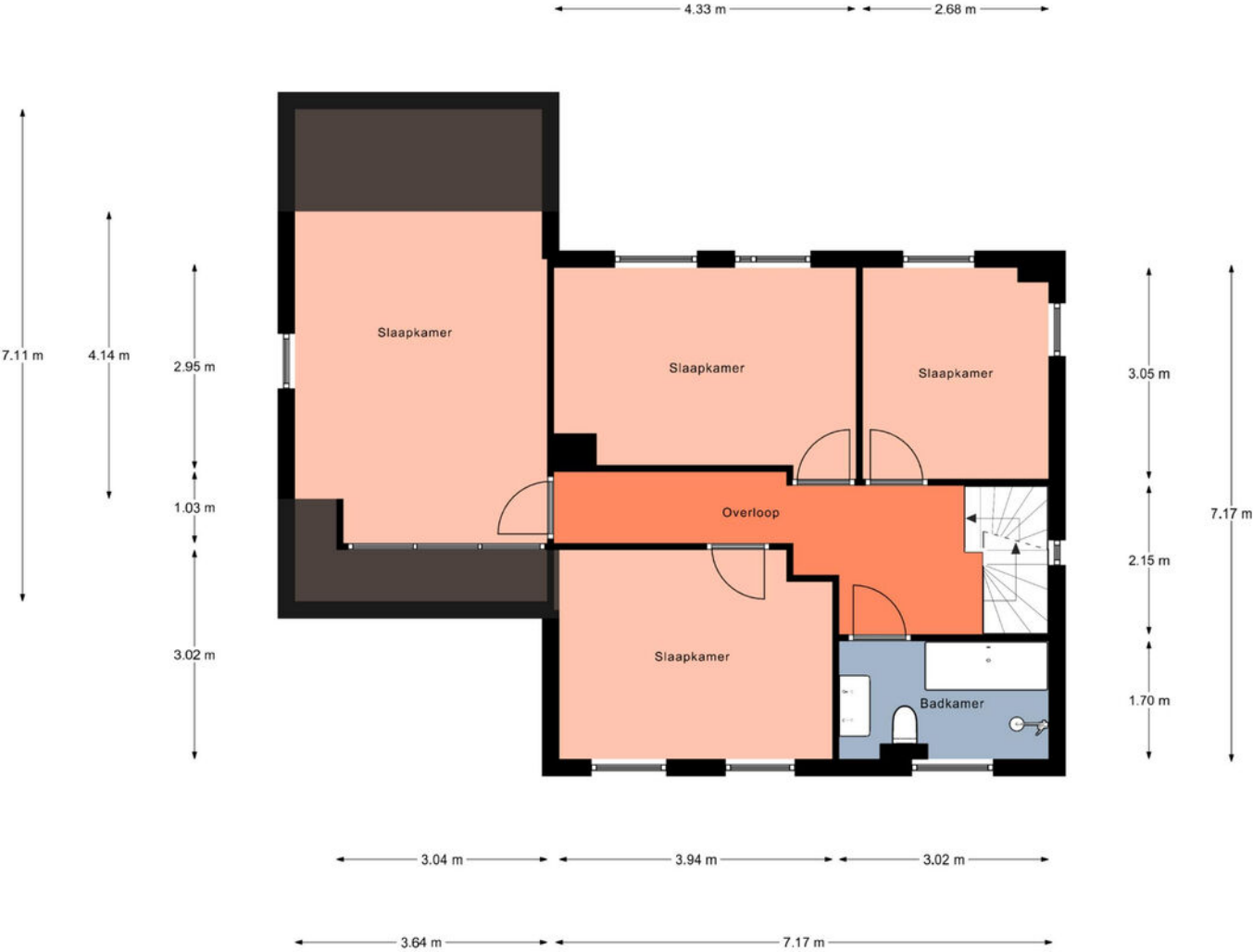




Plattegrond

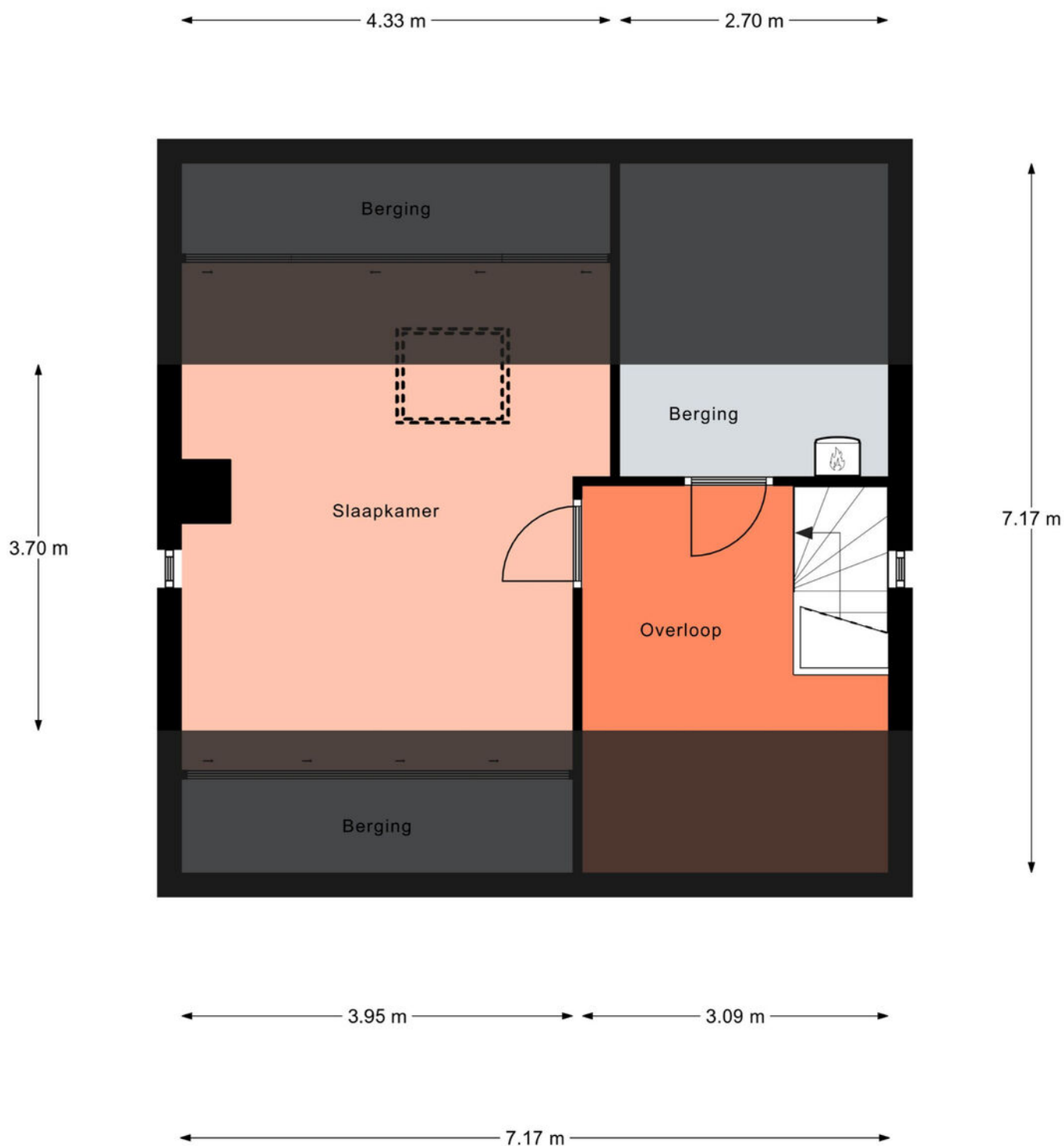


Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Stad-Delden

Sectie B

Perceel 484

kadaster



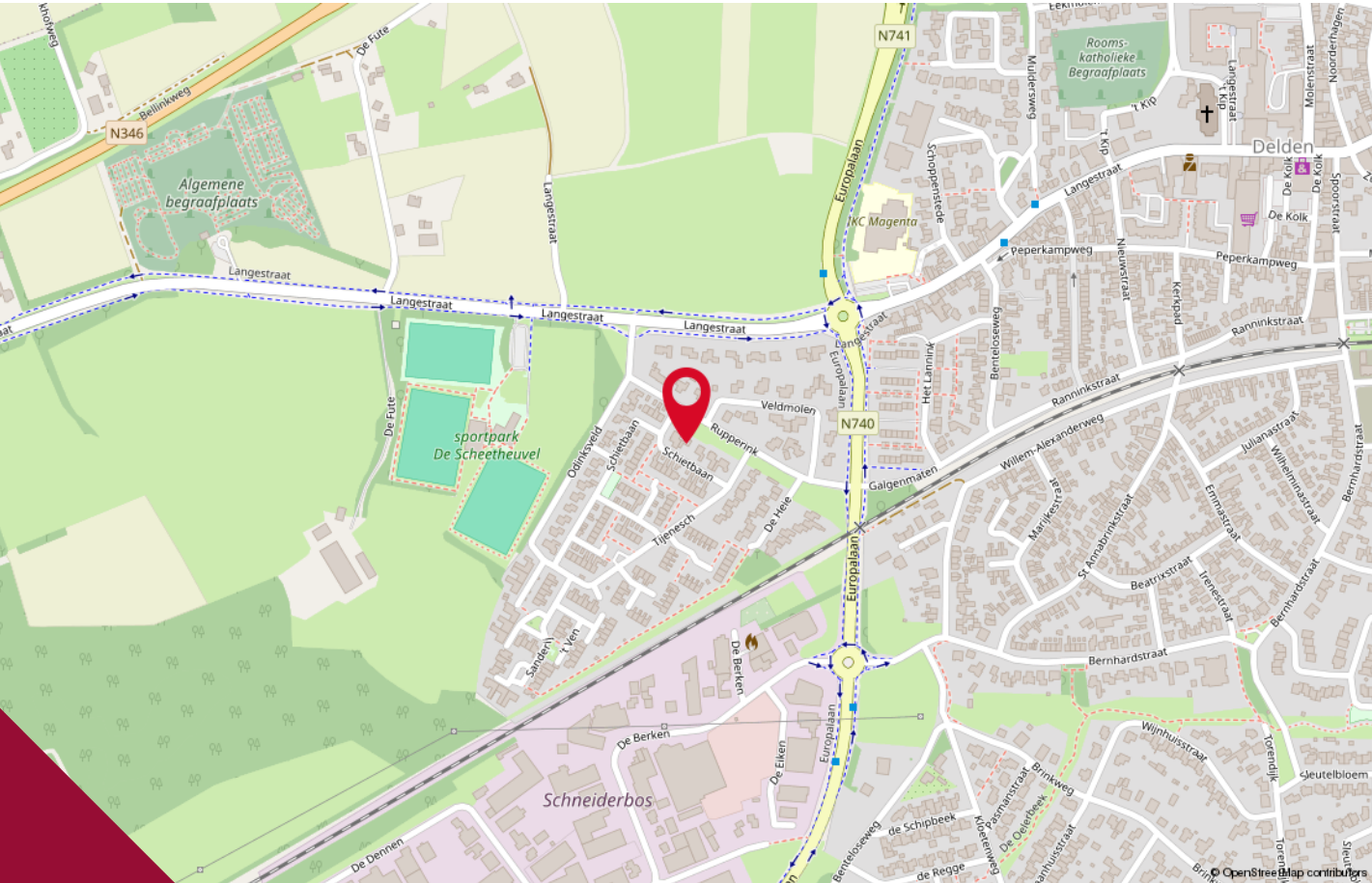
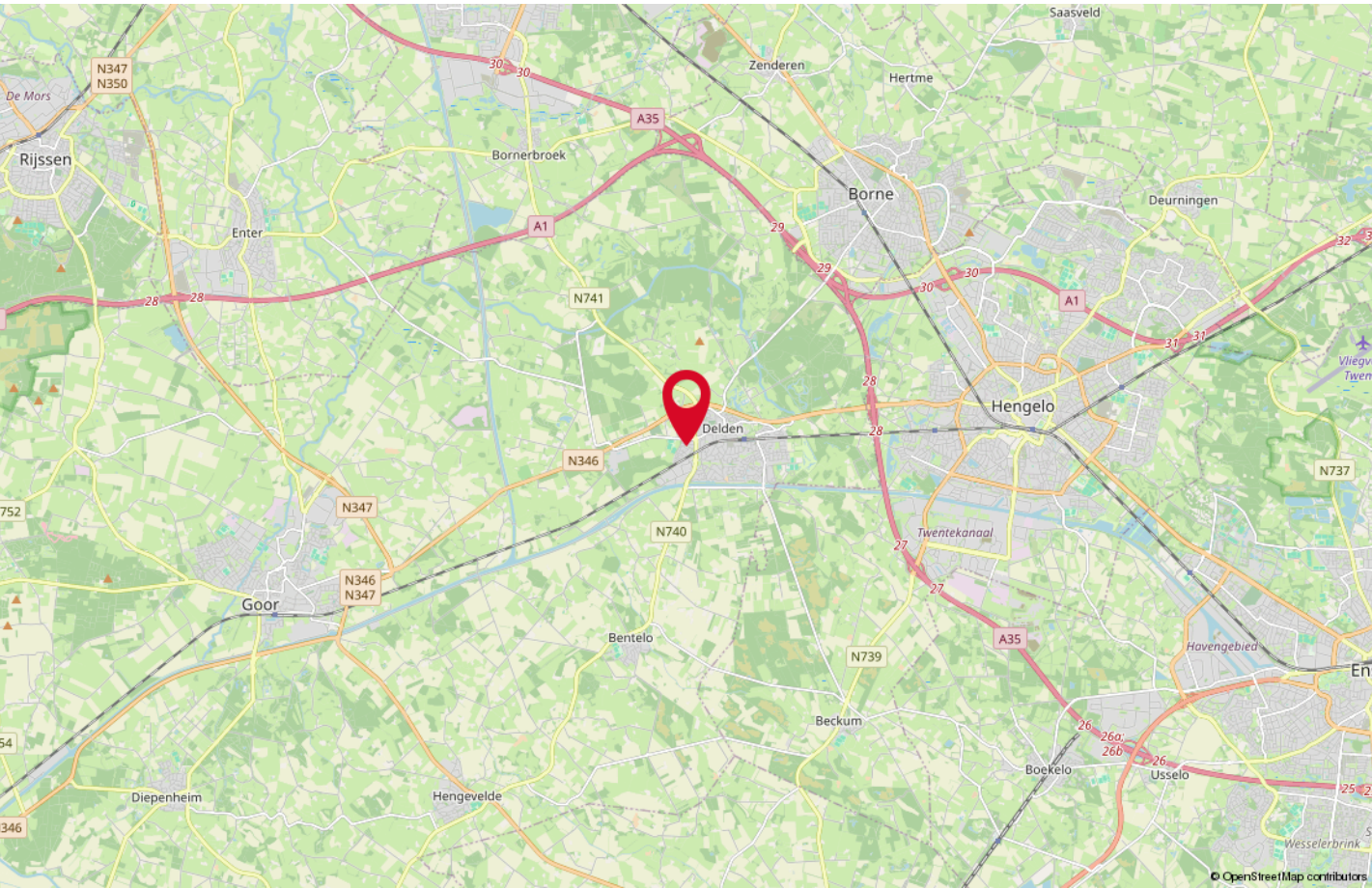
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 juli 2023

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.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Gereedschapskast/kar in berging		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			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		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Warmtepomp hybride	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Trampoline		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

Ons team staat voor jou klaar!

Met vestigingen in Hengelo, Borne, Delden en Enschede vind je bij Prisma ERA Makelaars een schat aan kennis en ervaring. Het eerste kantoor van Prisma ERA Makelaars werd in 2004 gestart, vanaf deze periode hebben wij enorm veel ervaring en kennis opgedaan met het taxeren van de meest uiteenlopende gebouwen, van rijtjeswoningen tot kerken en scholen. In 2007, 2009 en 2018 volgden de andere kantoren. Deze enorme hoeveelheid kennis, aangevuld met de ervaring van nieuwe makelaar-taxateurs, staat nog altijd voor je klaar.

Altijd direct en persoonlijk contact met je eigen makelaar

Een grotere organisatie betekent een groter bereik voor je huis in de verkoop. En een groter bereik om voor jou een passend huis te vinden.

Tegelijkertijd blijft je contact bij ons lekker snel en persoonlijk dankzij de kleine kantoren in Hengelo, Enschede, Borne en Delden.



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