



HENGELO
Willem Royaardsstraat 45

Omschrijving

Recent gerenoveerd, verduurzaamd en instapklaar!

Aan een rustige straat in de groene, kindvriendelijke en populaire wijk Hasseler Es ligt deze ruime, comfortabele en energiezuinige tussenwoning aan de Willem Royaardsstraat 45. Ideaal voor gezinnen die op zoek zijn naar wooncomfort met moderne voorzieningen. De woning beschikt onder andere over 3 slaapkamers, een lichte woonkamer, een moderne keuken en een diepe achtertuin met overkapping.

Alle dagelijkse voorzieningen, scholen en uitvalswegen (A1) zijn snel bereikbaar. Tegelijkertijd biedt het Lonnekermeer, op korte afstand, een heerlijke plek om te wandelen en te fietsen.

Benieuwd naar wat deze woning nog meer te bieden heeft? Lees dan snel verder!

Indeling:

Begane grond

Entree met hal, meterkast en garderobe. Ruime doorzonwoonkamer met open keuken (2020), voorzien van combi-oven, kookplaat, afzuigkap, koel-vriescombinatie en vaatwasser. Vanuit de woonkamer/keuken is de diepe achtertuin bereikbaar via openslaande deuren. Tussenhal met toilet en trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers (waarvan twee ruim), inbouwkast met wasmachine/droger aansluiting en een moderne badkamer (2023) met douche, wastafel, wastafelmeubel en extra toilet.

Zolder

Via een vlizotrap te bereiken ruime bergzolder met dakraam. Perfect voor het creëren van een speelkamer of hobbyruimte.

Buiten

Diepe tuin op het oosten met borders, groenstrook en sierbestrating. De tuin is middels een achterom bereikbaar. De overkapping biedt een heerlijk zitgedeelte, een werkbank en extra ruimte voor fietsen en (tuin)gereedschap. Hier is het heerlijk vertoeven!

Omschrijving

Bijzonderheden:

- bouwjaar 1983;
- woonoppervlakte ca. 84 m²;
- perceeloppervlakte 129 m²;
- bruto inhoud ca. 334 m³;
- energielabel A (geldig t/m 05-01-2036);
- gerenoveerd in 2020-2023: keuken, badkamer, toilet, gedeeltelijke vloerverwarming (keuken en badkamer), dubbele tuindeuren;
- 8 zonnepanelen (in eigendom);
- airconditioning begane grond en eerste verdieping;
- CV - ketel Intergas Kombi Kompact (2023, in eigendom);
- voldoende parkeergelegenheid;
- aanvaarding in overleg.

Kortom: een instapklare, comfortabele en kindvriendelijke woning die u écht moet bekijken!

In de koopakte zullen de navolgende zaken worden opgenomen:

- partijen zijn gebonden niet eerder dan dat er een schriftelijke koopovereenkomst is getekend door partijen (schriftelijkheidsvereiste);
- voor woningen ouder dan 30 jaar is de ouderdomsclausule van toepassing;
- voor woningen gebouwd voor 1993 is de asbestclausule van toepassing;
- het stellen van een bankgarantie/waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

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

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1983
Soort:	eengezinswoning
Vraagprijs:	€ 315.000,= k.k.
Kamers:	5
Inhoud:	334 m ³
Woonoppervlakte:	84 m ²
Perceeloppervlakte:	129 m ²
Overige inpandige ruimte:	13 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	vloerisolatie

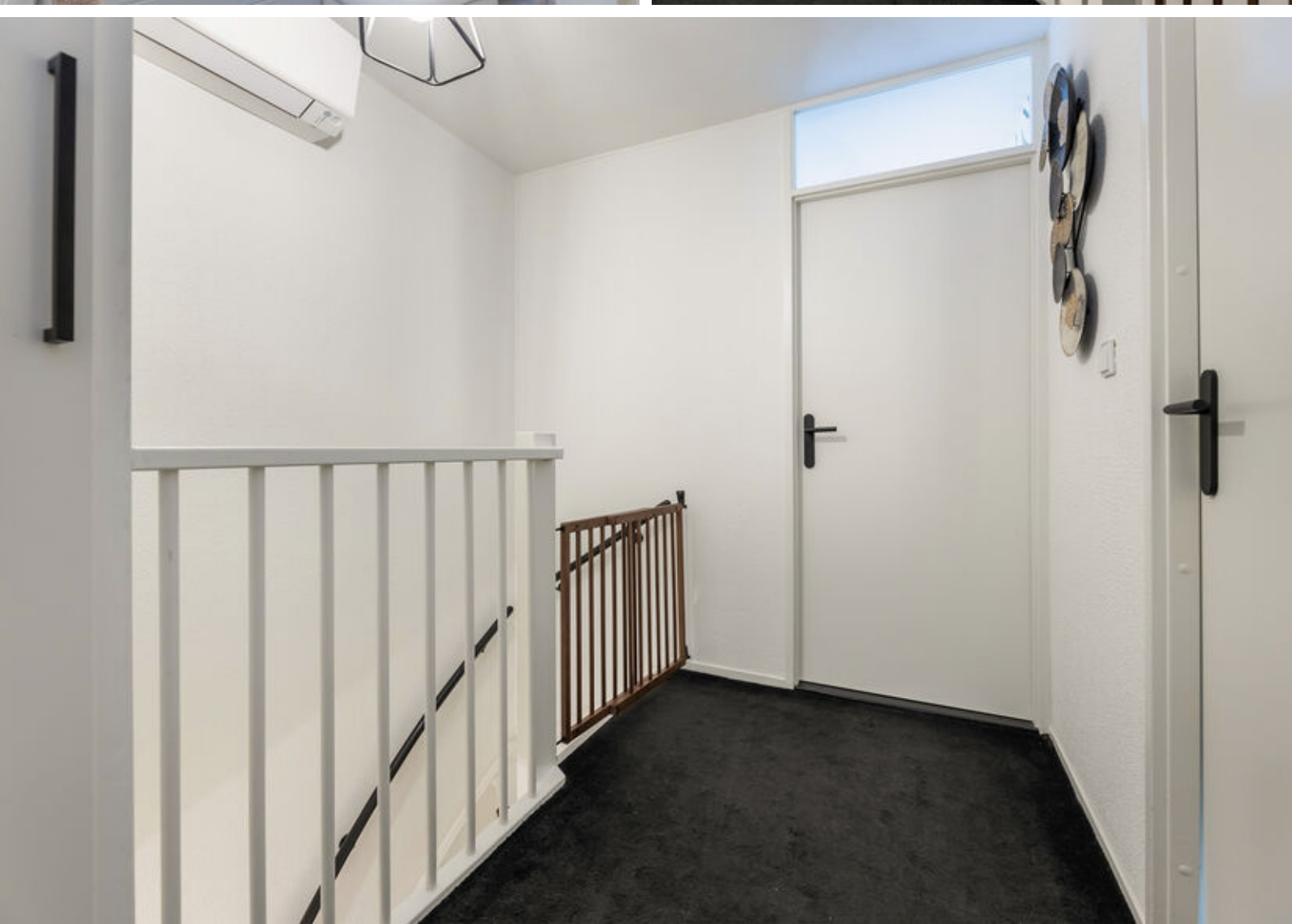
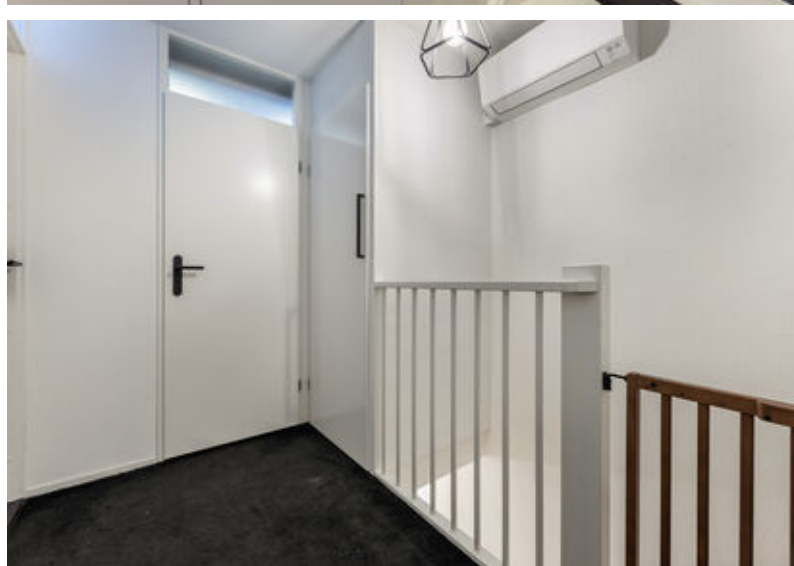
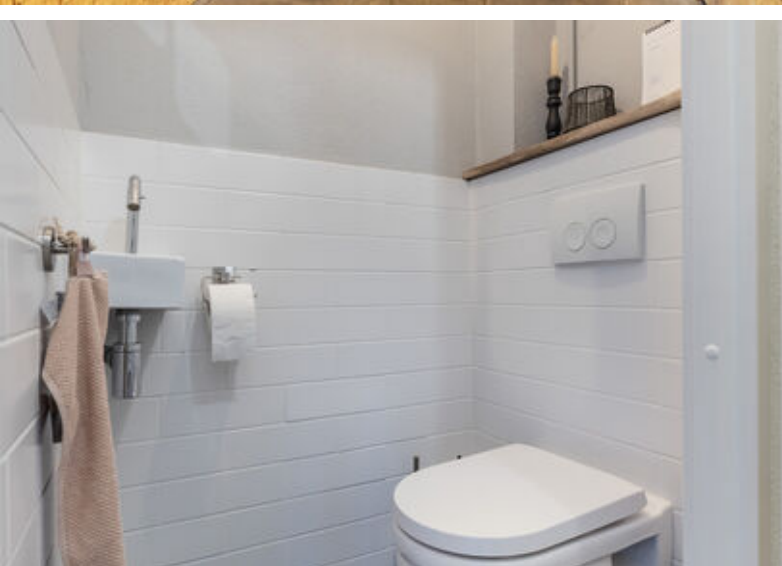




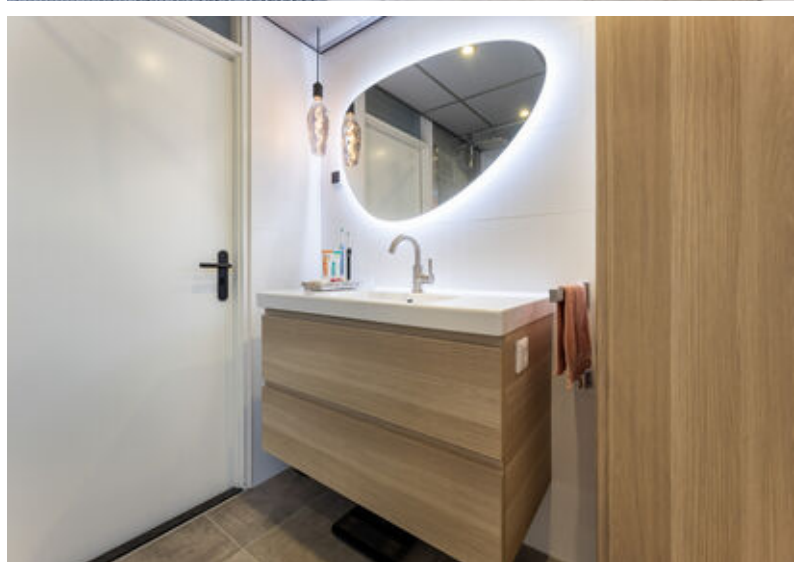








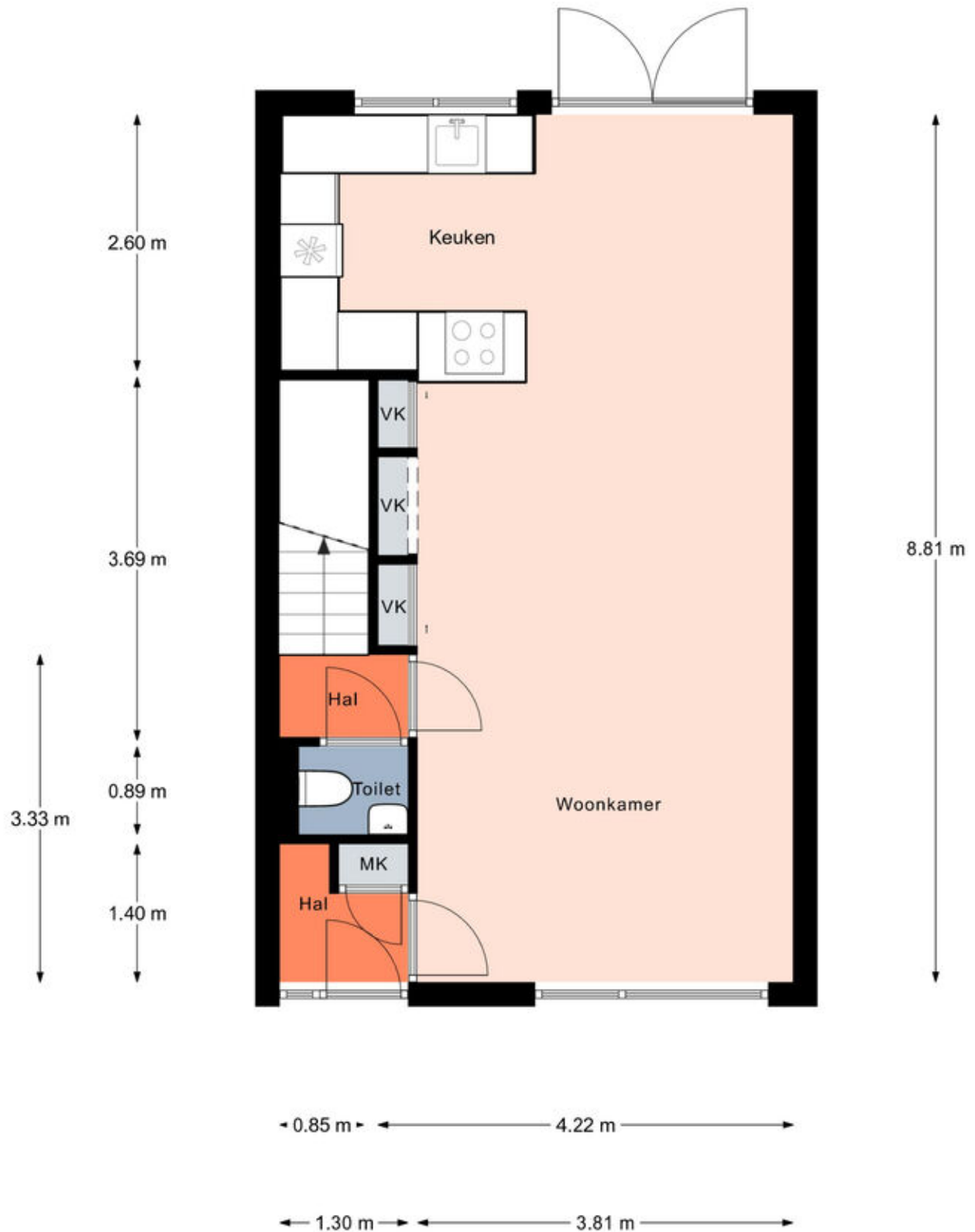




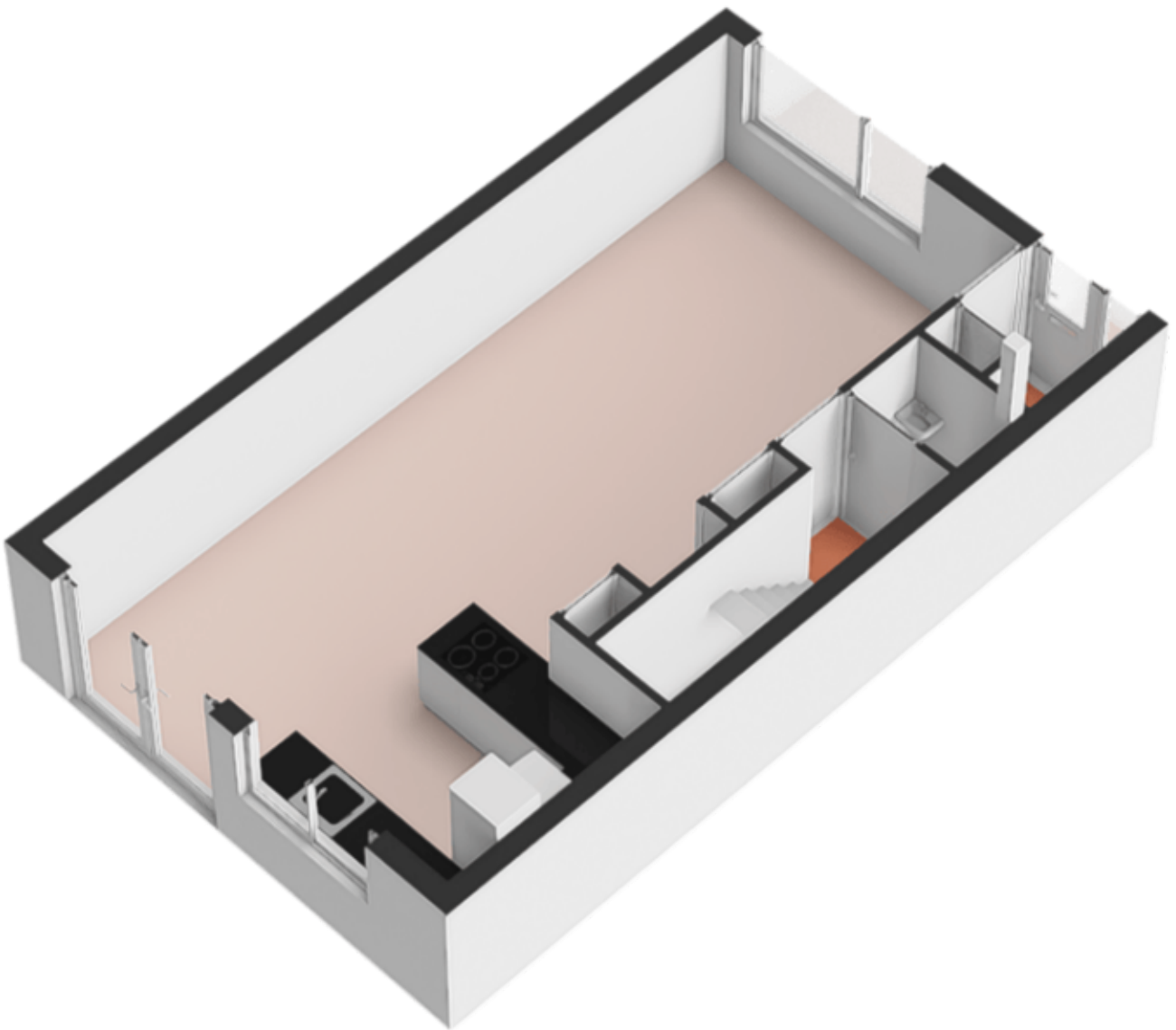




Plattegronden



Plattegronden

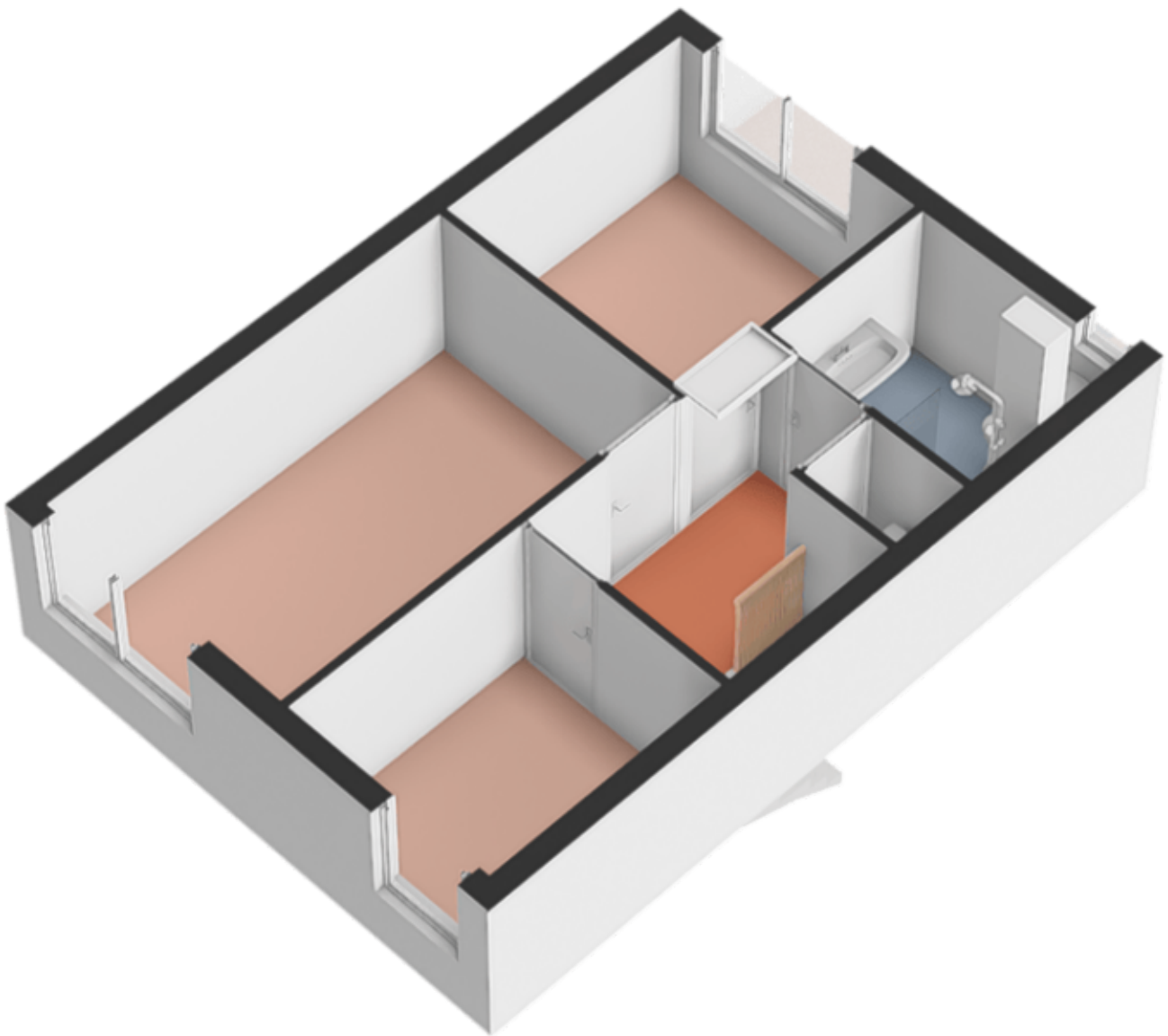


Plattegronden

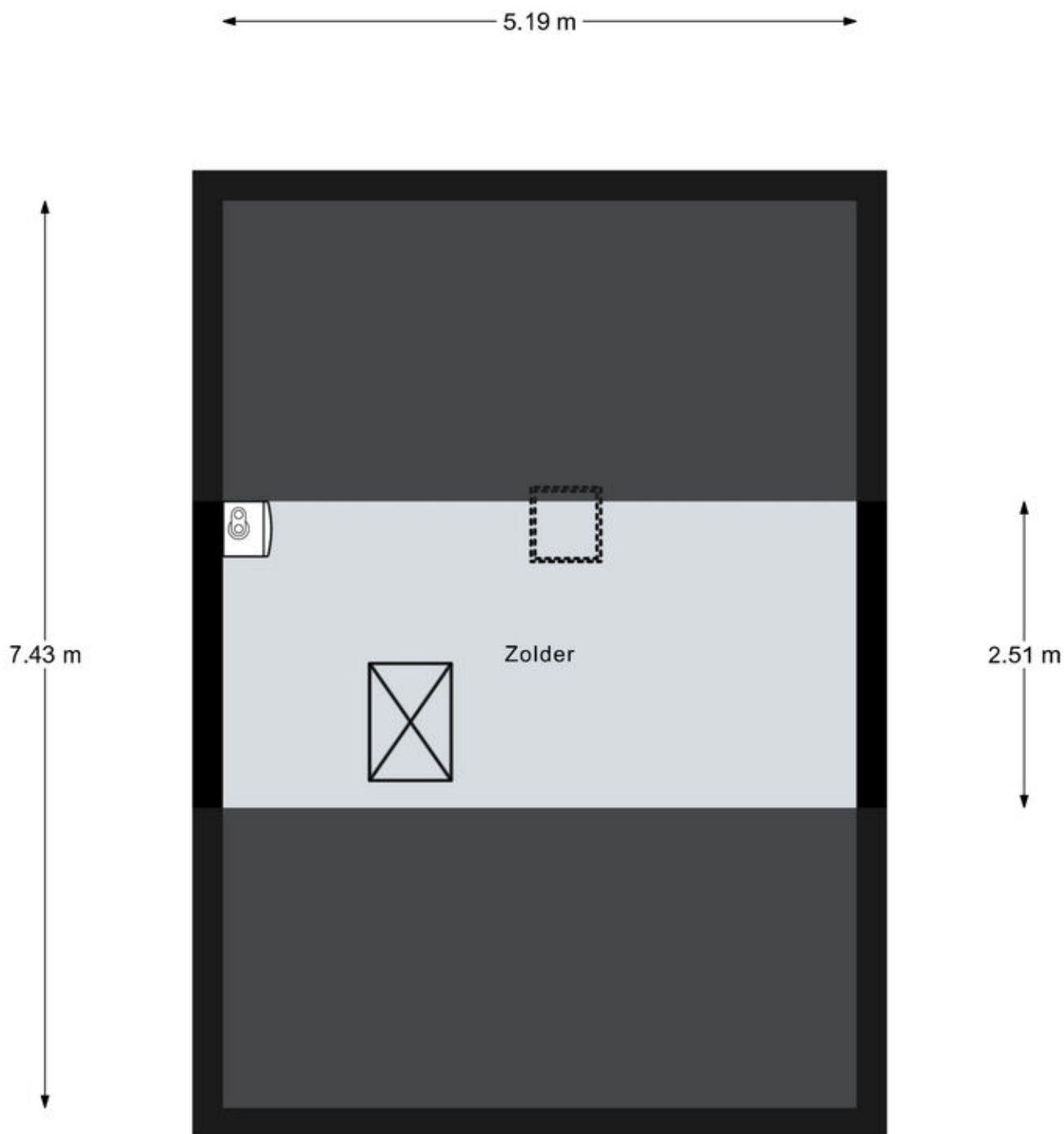


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Plattegronden

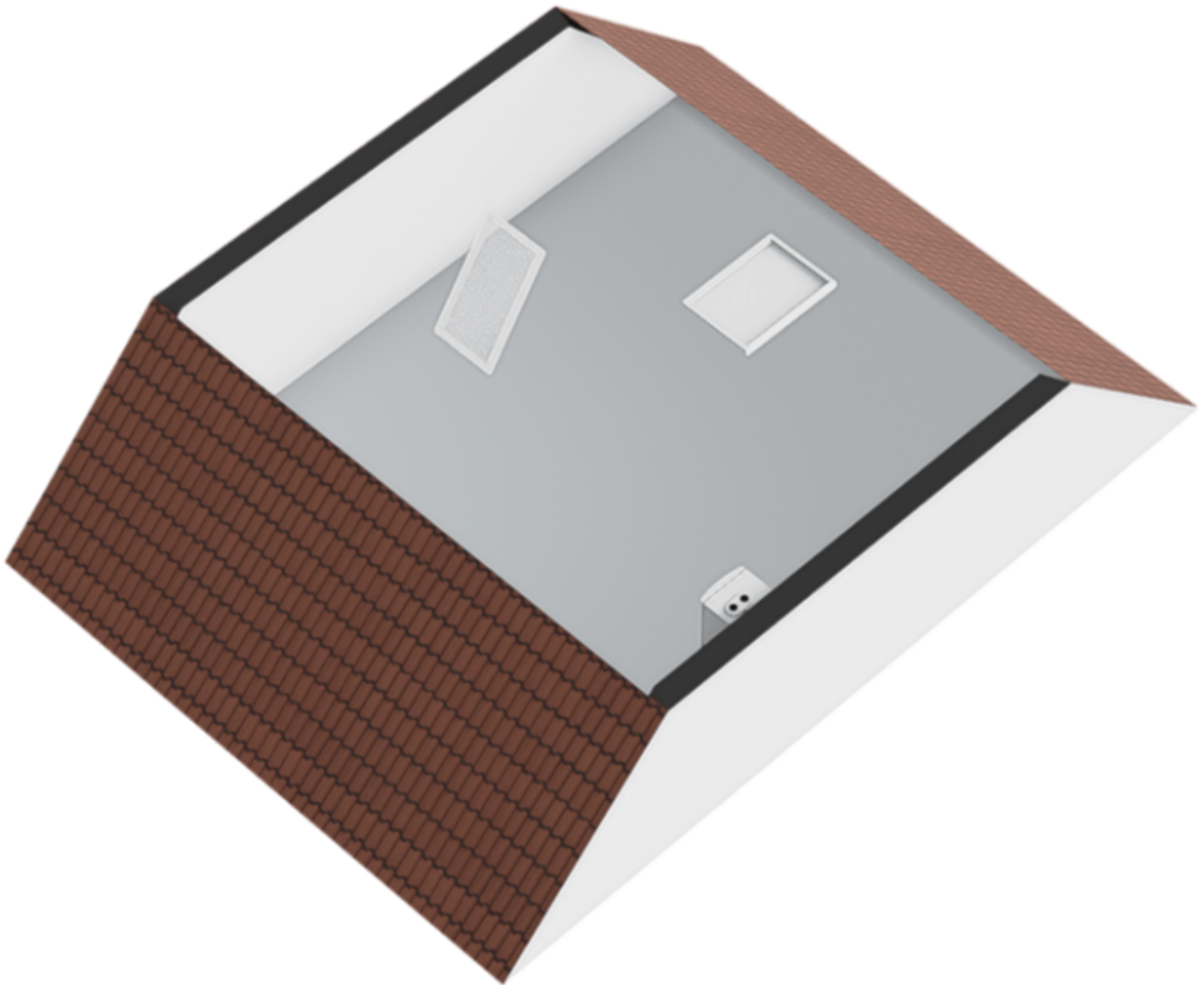


Plattegronden

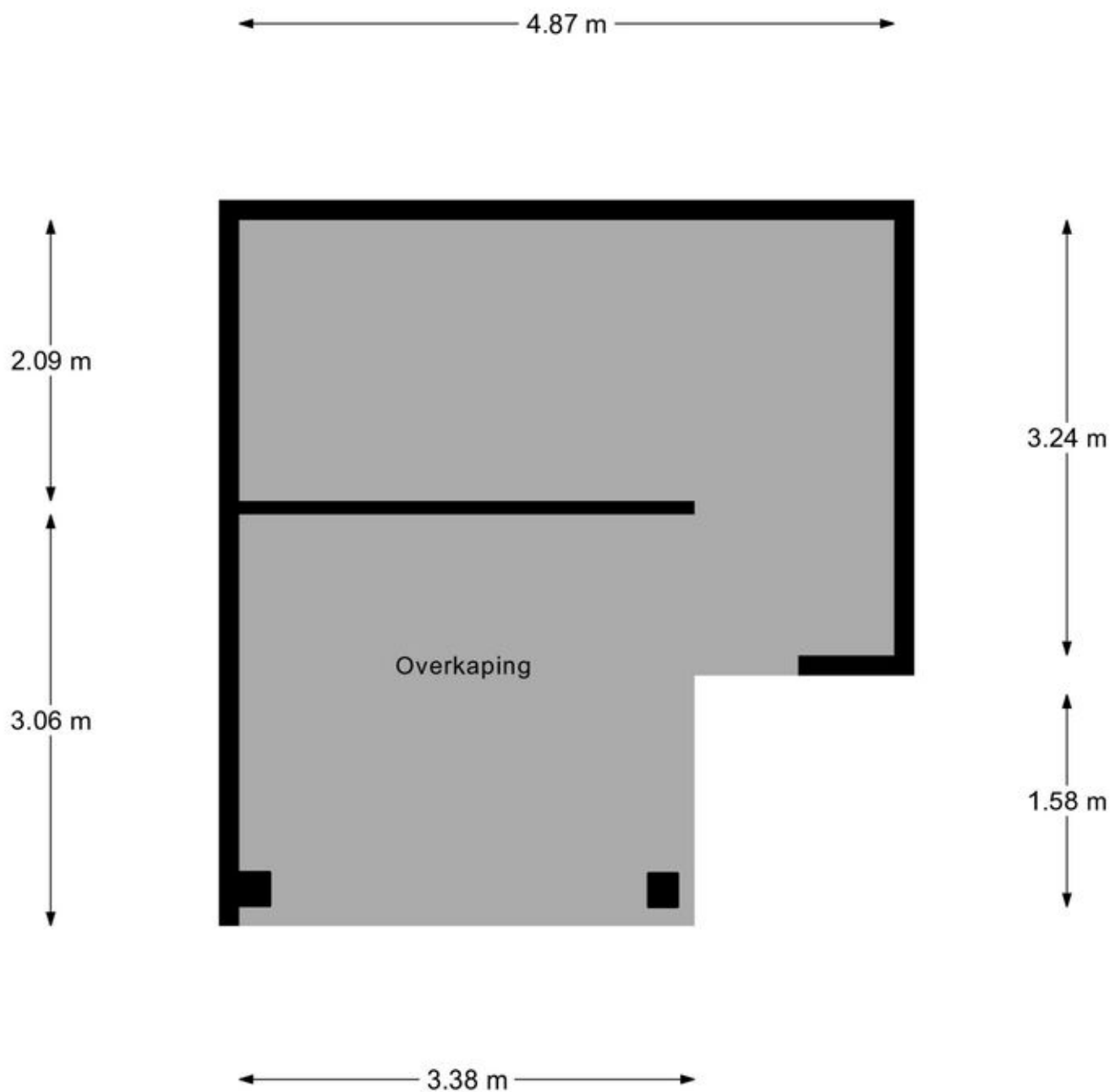


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Plattegronden

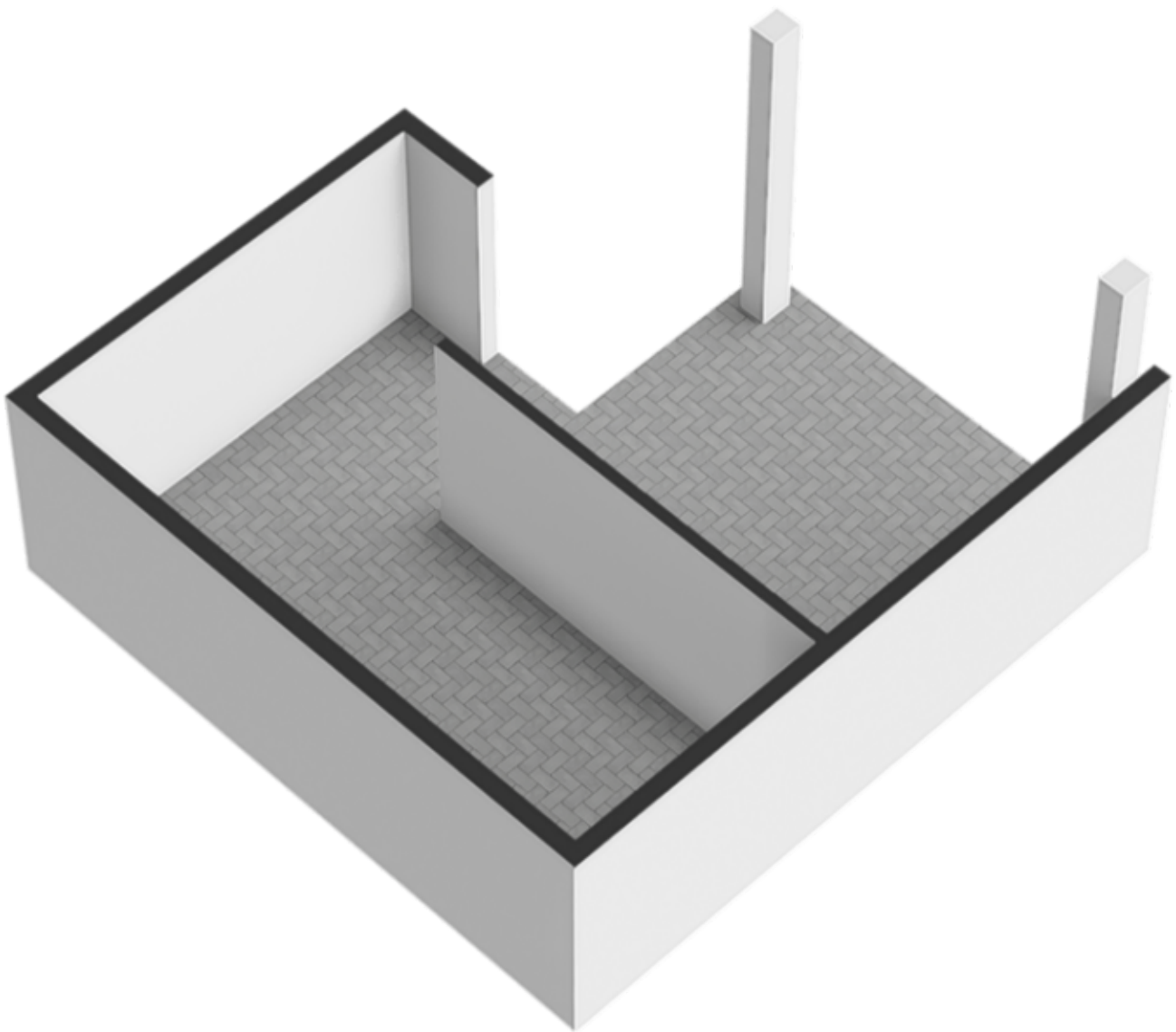


Plattegronden

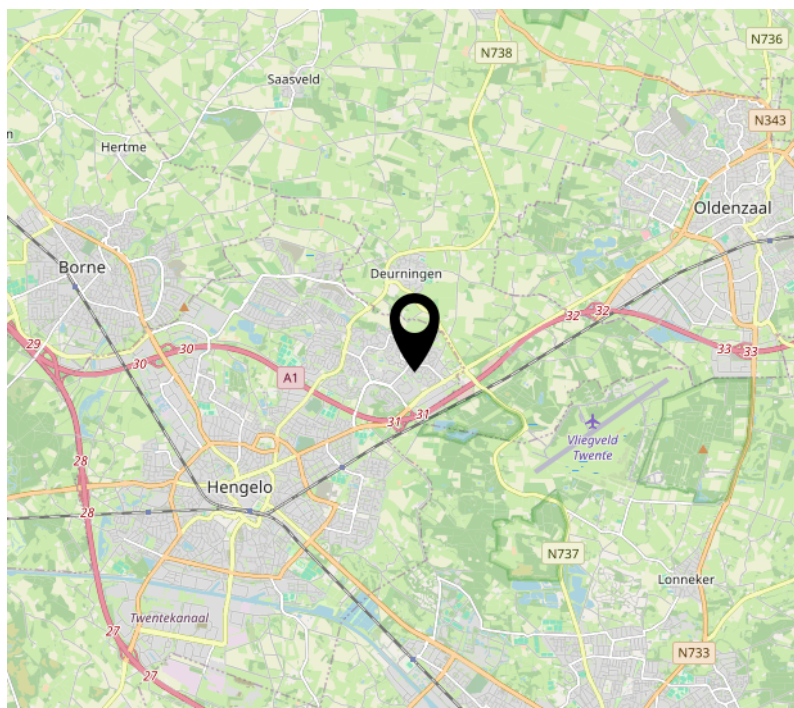
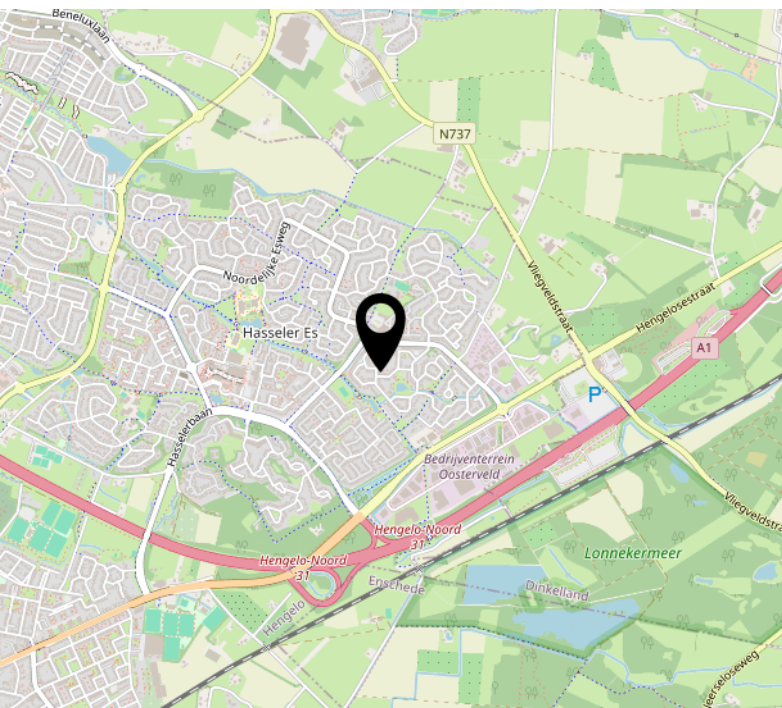
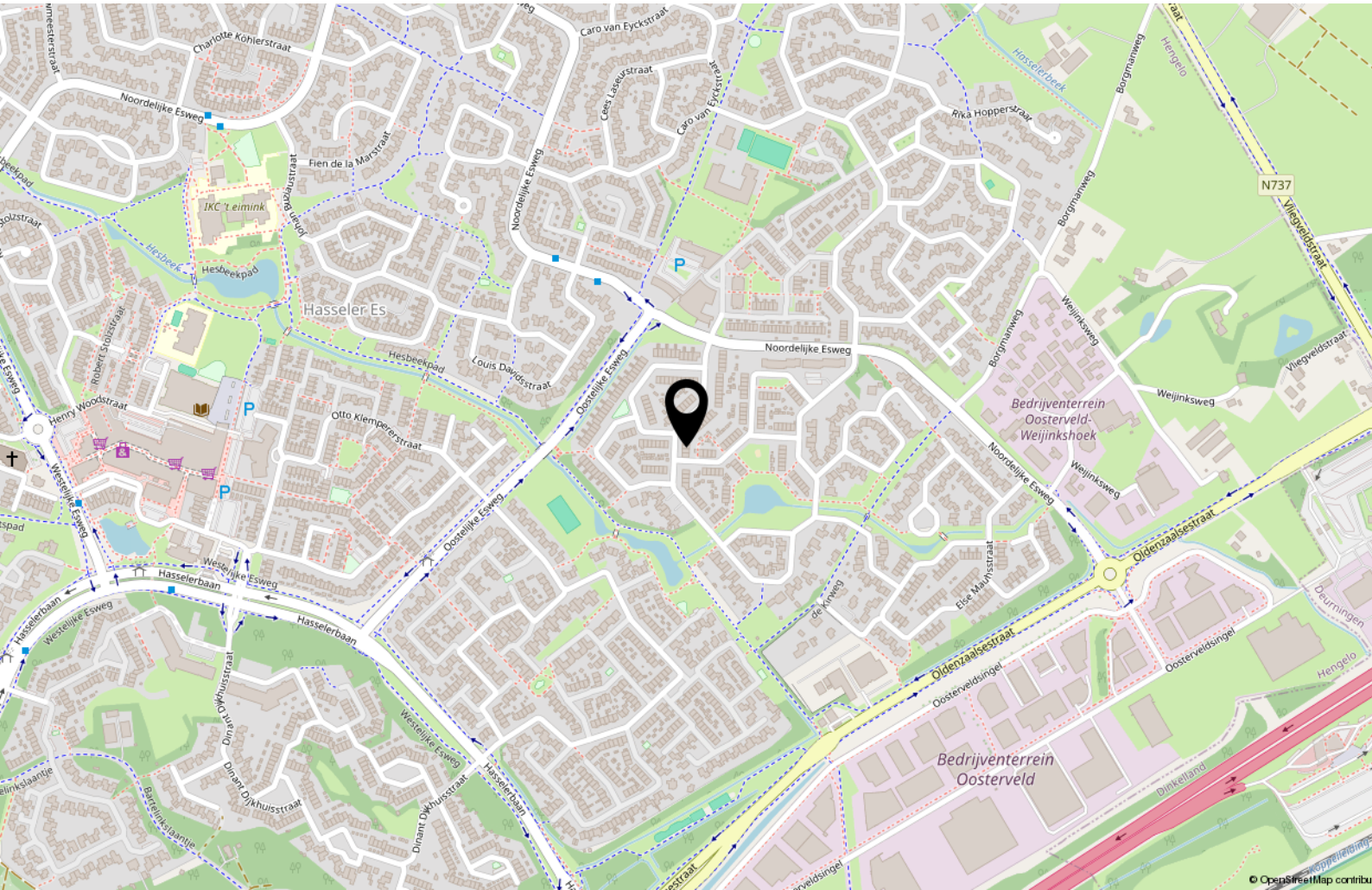


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

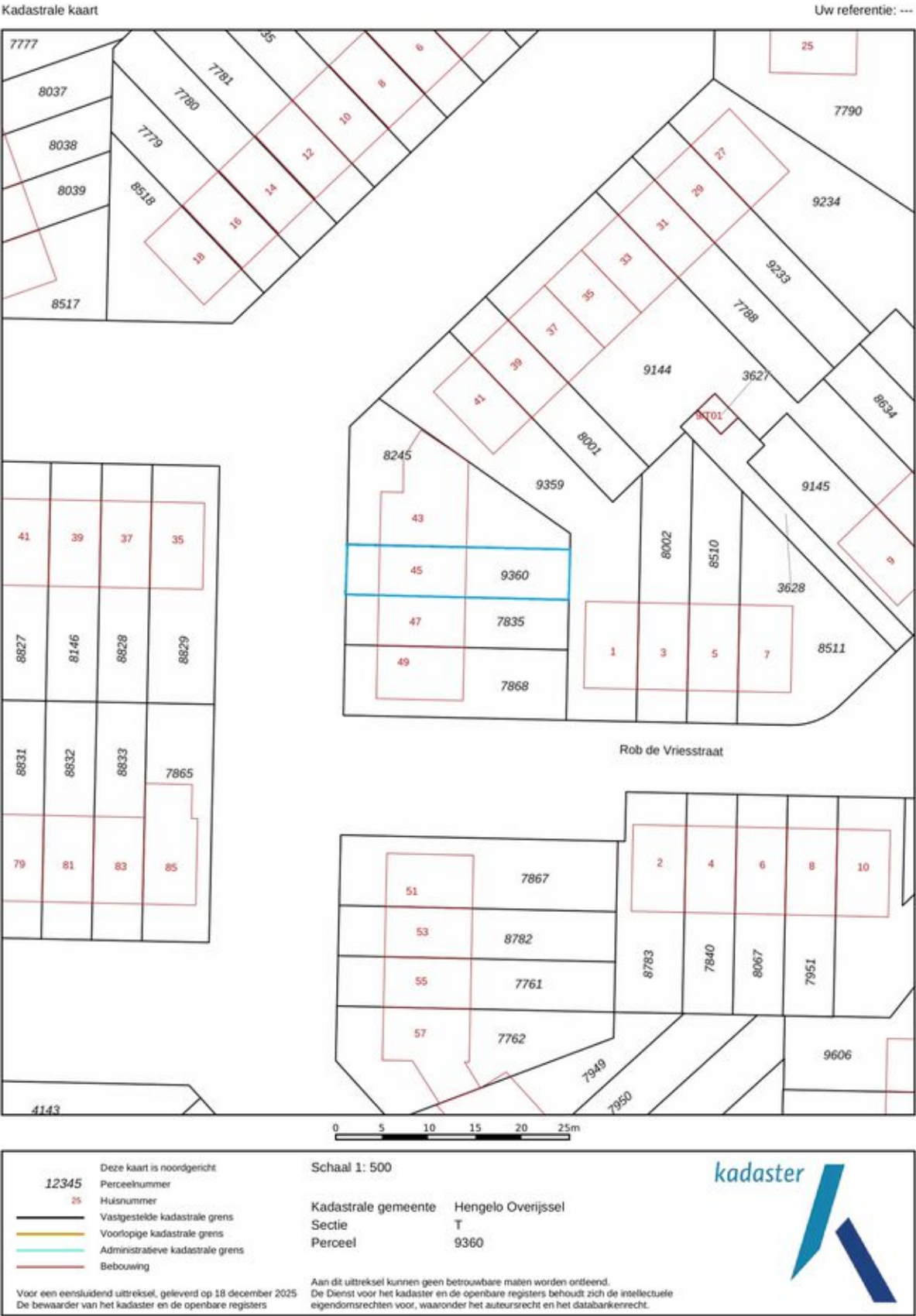
Plattegronden



Locatie op de kaart



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	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			
- Kledingkasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- PVC vloer	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel		X	
- Eikenhouten schuifdeuren		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Paar planten worden mee verhuisd. Linde en Jeneverbes		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuinslanghaspel		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Heater		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Koelkast en vriezer		X	

Energie



Energielabel

A



Isolatie

vloerisolatie



Warm water

c.v.-ketel



Verwarming

c.v.-ketel

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.