

# STADSHAGEN 146

7491 NN, DELDEN

€ 625.000 k.k.



TE  
KOOP



# OVER HET APPARTEMENT

Ruim en comfortabel wonen in het hart van Delden

Aan de Stadshagen 146 in Delden woon je letterlijk met historie en groen aan je voeten. Vanuit de woonkamer en vanaf het balkon kijk je uit over landgoed Twickel, met de Oude Kerk als karakteristiek herkenningspunt. Daarbij biedt dit appartement een verrassend royale leefruimte, een prettige indeling en het comfort dat je zoekt in een modern en verzorgd wooncomplex.

Licht, ruimte en een comfortabele indeling

Het eerste wat opvalt wanneer je dit appartement binnenstapt, is de hoeveelheid licht die naar binnen valt. Dankzij de grote raampartijen baadt de woonkamer in daglicht en ontstaat er een open en prettige leefruimte. De woonkamer is ruim en comfortabel opgezet en beschikt over een sfeervolle haard, die zorgt voor extra warmte en uitstraling. Vanuit de woonkamer is er directe toegang tot het balkon, gelegen op het zuidoosten. Een fijne plek om al vroeg op de dag van de zon te genieten en buiten te zitten met uitzicht op Delden.

De open keuken sluit hier mooi op aan en is ingericht met diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, koelkast en vaatwasser. Aangrenzend aan de keuken bevindt zich een praktische pantry, een fijne toevoeging voor extra bergruimte en dagelijks gemak.



## Soort appartement

Portiekflat

## Energie label

A+

## Bouwjaar

2010

## Woonoppervlakte

131 m<sup>2</sup>

## Inhoud

412 m<sup>3</sup>

## Perceeloppervlakte

0 m<sup>2</sup>



# OMSCHRIJVING

De hoofdslaapkamer is royaal van formaat en beschikt over een aangrenzende badkamer met inloopdouche, twee wastafels en een toilet. De tweede slaapkamer is eveneens praktisch ingedeeld en beschikt over een inloopkast met wastafel, waardoor deze kamer ook uitstekend dienst kan doen als werkplek, logeerkamer of comfortabele tweede slaapkamer.

Comfortabel en praktisch wonen in een verzorgd complex

Het appartement maakt deel uit van een modern en goed onderhouden appartementencomplex. De centrale hal is ruim opgezet en verzorgd afgewerkt en geeft direct een prettige eerste indruk. Hier bevinden zich tevens de brievenbussen en de videofooninstallatie. Vanuit de entree zijn zowel de lift als het trappenhuis bereikbaar, waardoor het gebouw uitstekend toegankelijk is voor minder valide bewoners. Bij het appartement horen een eigen parkeerplaats en een separate berging. Dat betekent altijd parkeren op je eigen plek en voldoende ruimte voor fietsen en extra spullen.

Locatie, locatie, locatie

De ligging is zonder meer een van de grote pluspunten van dit appartement. Stadshagen is een rustige, groene woonomgeving met een prettig, verzorgd karakter en ligt tegelijk verrassend centraal in Delden. Het centrum bevindt zich op korte afstand, met winkels, horeca, het station en voorzieningen zoals de bibliotheek binnen handbereik. Wat deze plek extra bijzonder maakt, is de directe nabijheid van landgoed Twickel. Via de nabijgelegen brug wandel of fiets je zo richting het landgoed en sta je binnen enkele minuten midden in het bos. De combinatie van dorpse gezelligheid, goede bereikbaarheid en groen wonen maakt dit een locatie waar je met plezier thuiskomt.

Makelaar Arjan aan het woord

"De ruimte, het licht en de praktische indeling maken dit appartement tot een zeer comfortabele woonplek. Met Twickel om de hoek en het centrum dichtbij is dit een plek die rust en gemak perfect combineert."

Indeling

Souterrain: berging en parkeerplaats.

Hoofdentree: brievenbussen, videofoon-installatie, liften en toegang trappenhuis.

Appartement: entree met hal, meterkast, separaat toilet en inbandige berging. Ruime en lichte woonkamer met grote raampartijen en toegang tot het balkon. Open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur. Twee slaapkamers van goed formaat. Badkamer met douche, wastafelmeubel en toilet.

Balkon: fijn balkon met vrij uitzicht richting landgoed Twickel en de Oude Kerk.

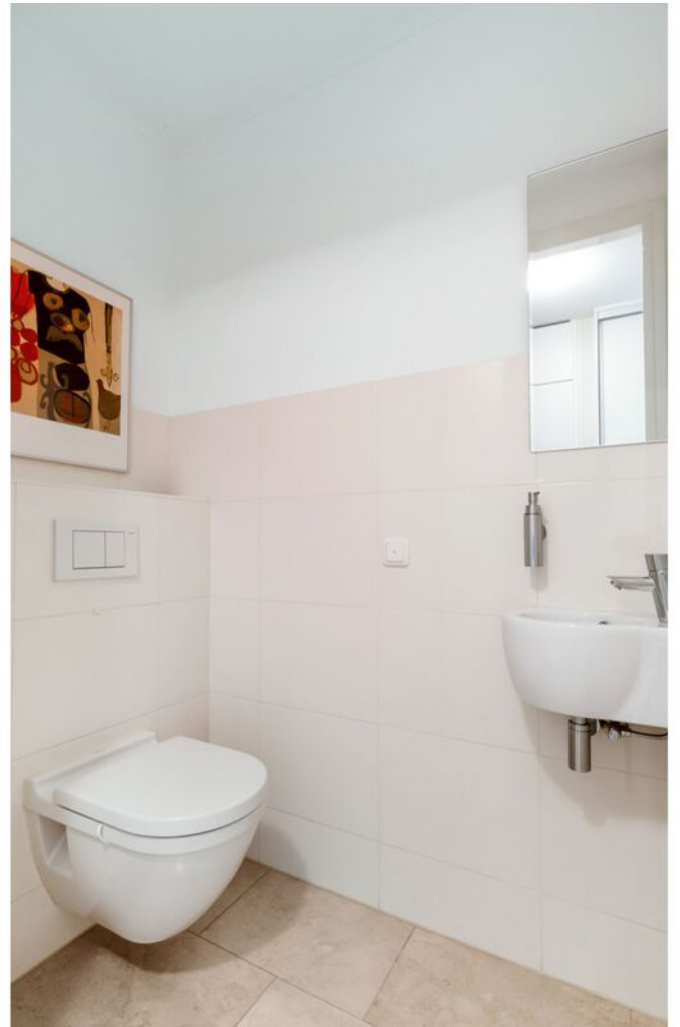
Woonoppervlakte: 131 m<sup>2</sup>

Isolatie: volledig geïsoleerd

Warmte terugwininstallatie aanwezig

Parkeren: eigen parkeerplaats in kelder

Actieve VvE (bijdrage €229,16 + €50,22 parkeerkelder per maand)























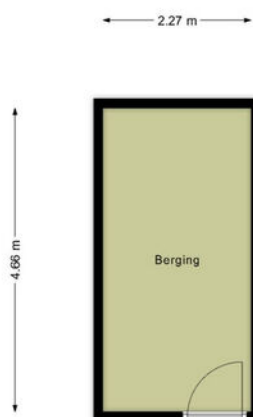
# PLATTEGROND



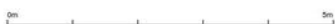
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.studiovanbreda.nl](http://www.studiovanbreda.nl)



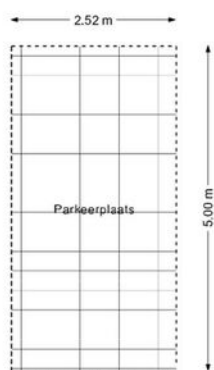
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.studiovanbreda.nl](http://www.studiovanbreda.nl)



# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.studiovanbreda.nl](http://www.studiovanbreda.nl)



# LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

# LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

# OVER ONS



Fijn dat je ons leert kennen. Wij zijn Prisma ERA Makelaars Delden: een hecht en betrokken team met jarenlange ervaring en uitgebreide kennis van wonen in Hof van Twente. Tijdens jouw zoektocht naar een nieuwe woning vinden wij het belangrijk dat je je prettig en goed geïnformeerd voelt. Daarom zorgen wij voor duidelijke informatie, persoonlijke begeleiding en korte lijnen, met altijd direct contact met je eigen makelaar. Onze lokale marktkennis gaat verder dan cijfers alleen. Wij weten niet alleen wat er wordt verkocht, maar ook waarom en aan wie. Doordat wij zelf wonen en leven in Delden, Hengevelde, Bentelo en het omliggende buitengebied, begrijpen wij de woonwensen en de omgeving als geen ander. Dit helpt jou om een woning niet alleen te bekijken, maar echt te leren kennen.

Bij veel woningen bieden wij extra service, zoals een vooraf uitgevoerde bouwkundige keuring. Zo heb jij al vóór of tijdens de bezichtiging inzicht in de bouwkundige staat van de woning en kom je niet voor verrassingen te staan. Die service en kwaliteit blijven niet onopgemerkt. Prisma ERA Makelaars Delden is trots op het winnen van de MAVA prijs, een vakprijs voor makelaars die uitblinken in kwaliteit, service en klantgerichtheid. Mocht je in de toekomst zelf willen verkopen, dan laten wij je graag ervaren hoe wij ook jouw woning met dezelfde zorg, transparantie en aandacht begeleiden.

# 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 betrekken 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.

# Meer informatie

## 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



Prisma ERA Makelaars Delden  
Langestraat 41  
7491 AA Delden  
074-3766777  
delden@prismamakelaars.nl  
prismamakelaars.nl



# ONS KANTOOR

