

RUIMTE TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING MET GROTE GARAGE

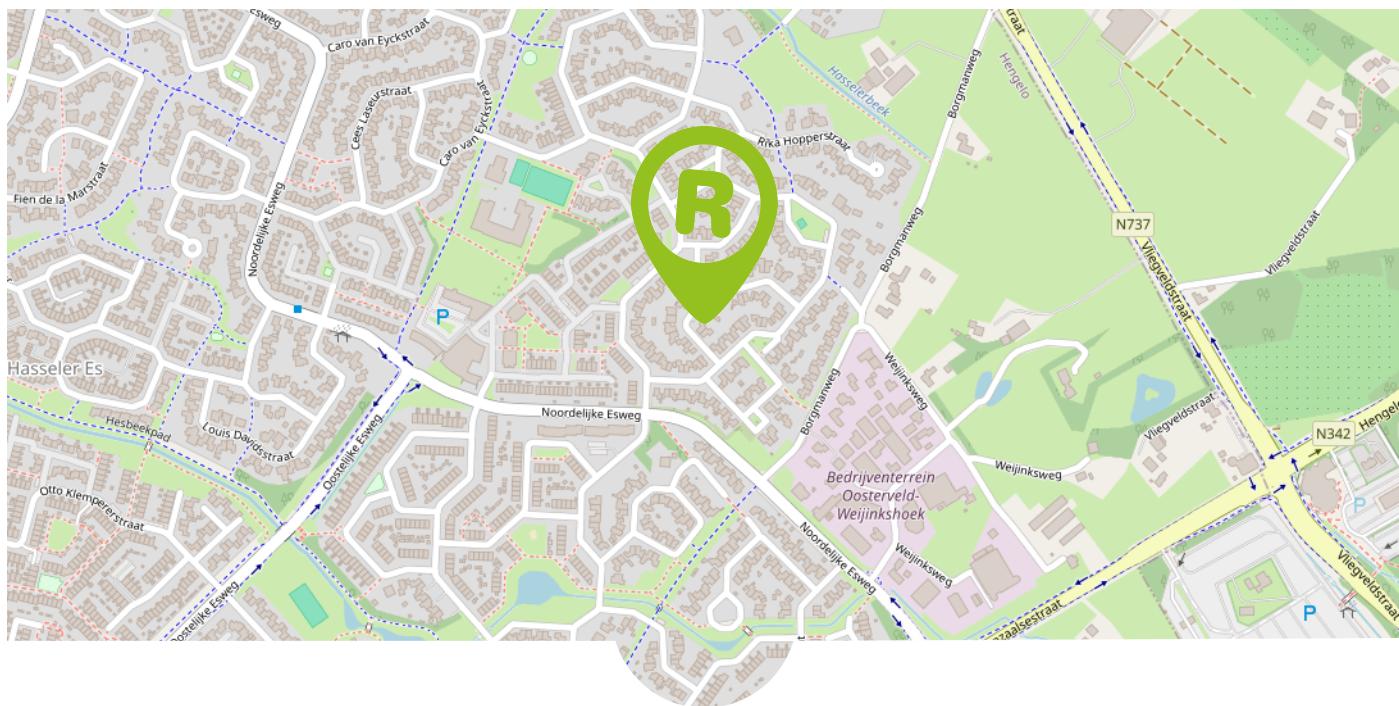
# TE KOOP



**Fie Carelsenstraat 11**

**Vraagprijs € 475.000 k.k.**





# Kenmerken



**Bouwjaar**  
1986



**Woonoppervlakte**  
130 m<sup>2</sup>



**Aantal kamers**  
5 (4 slaapkamers)



**Perceeloppervlakte**  
283 m<sup>2</sup>



**Energie label**  
C

**Soort** eengezinswoning  
**Type** 2-onder-1-kapwoning  
**Inhoud** 460 m<sup>3</sup>  
**Ligging** aan rustige weg, in woonwijk

**Tuin** achtertuin, voortuin, zijtuin  
**Garage** vrijstaand steen  
**Verwarming** c.v.-ketel, gaskachels,  
**Isolatie** vloerverwarming gedeeltelijk  
volledig geïsoleerd





# Fie Carelsenstraat 11

## Hengelo

---

In de geliefde en groene woonwijk Hasseler Es staat deze bijzonder fraai gelegen, uitgebouwd en verrassend ruim HELFT VAN EEN DUBBEL woonhuis met terrasoverkapping en vrijstaande garage. Een goed onderhouden woning waar comfort, rust en bereikbaarheid op harmonieuze wijze samenkomen. De woning bevindt zich aan een rustige straat in een prettige, kindvriendelijke woonomgeving met volop speelplekken, wandelpaden en groenvoorzieningen. Belangrijke voorzieningen zoals scholen, winkels en sportfaciliteiten bevinden zich op korte afstand. De bereikbaarheid is uitstekend: binnen vijf minuten bereikt u de uitvalswegen en de snelwegen A1/A35. Ook natuurliefhebbers komen hier volop aan hun trekken. Het prachtige buitengebied met onder andere het Lonnekermeer, Vliegveld Twente en Landgoed Hof Espelo ligt letterlijk binnen handbereik. Ideaal voor een ontspannen wandeling, een rondje hardlopen of een middag in de natuur. Kortom: een comfortabele gezinswoning op een rustige

en groene toplocatie, met zowel voorzieningen als natuur dichtbij.

"Wat deze woning speciaal maakt":

- ruime en lichte woonkamer met fraaie open keuken en openslaande deuren naar de tuin;
- 4 royale slaapkamers, verdeeld over 2 verdiepingen;
- recent vernieuwde badkamer v.v. vloerverwarming en inloopdouche;
- grote vrijstaande stenen garage met extra bergruimte op de vliering en een parkeerplaats op de oprit;
- fraai aangelegde en besloten tuin op het noordwesten inclusief sfeervolle overkapping;
- volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ ramen;
- op een gunstige locatie gelegen nabij sportgelegenheden, winkelcentrum, scholen, openbaar vervoer en verschillende uitvalswegen.



# Kenmerken & Clausules in de koopovereenkomst

---

"Kenmerken van de woning":

- bouwjaar 1986;
- perceeloppervlakte: 283 m<sup>2</sup>;
- woonoppervlakte: ca. 130 m<sup>2</sup>\*;
- inhoud: ca. 460 m<sup>3</sup>\*;
- Intergas Kombi Kompakt HRE CV Ketel, bouwjaar 2023 (eigendom);
- energielabel C, geldig tot 19-02-1936 .

"Clausules in de koopovereenkomst"

- in de koopakte zal een 10% waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen;
- de woning is ruim 40 jaar oud en daarom zal er een ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen;
- ten tijde van de bouw casu quo renovatie van het verkochte kan er asbesthoudend materiaal zijn verwerkt. Koper vrijwaart verkoper voor de mogelijk aanwezigheid hiervan.

Interesse in dit huis? Bel of mail met Leverink + Assen Resultaatmakelaars, of schakel direct uw eigen NVM- aankoopmakelaar in. Uw NVM- aankoop makelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Twente vindt u op Funda.

\*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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.







## Indeling van de woning - begane grond:

Entree met deels vernieuwde meterkast en toiletruimte. De hal beschikt over een plavuizen vloer. De woonkamer is ruim en licht. De grote erker zorgt voor een prachtige lichtinval en de sfeervolle gashaard met fraaie natuurstenen schouw maakt dit een heerlijke plek om te ontspannen. De goed onderhouden laminaatvloer en de strakke afwerking zorgen voor een warm en eigentijds geheel. De open keuken is modern uitgevoerd en voorzien van een stijlvol zwart composiet aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, magnetron, grote koelkast en vriezer, vaatwasser en een inductiekookplaat. Vanuit de eetkamer geven de draai-kiepramen/-deuren directe toegang tot de tuin.



























## Indeling van de woning - eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers (voorheen 3 slaapkamers), beide voorzien van airconditioning, ideaal voor warme zomerdagen. De ouderslaapkamer is tevens voorzien van een vaste kastenwand over de gehele breedte van de kamer. De in 2023 vernieuwde luxe badkamer is modern en compleet uitgevoerd met een ruime inloopdouche, tweede toilet, fraai badkamermeubel en comfortabele vloerverwarming.















## Indeling van de woning - tweede verdieping:

Via een vaste trap te bereiken tweede verdieping. Op de overloop bevinden zich de was-, droog- en CV-opstelling. Daarnaast zijn hier nog twee ruime slaapkamers, beiden v.v. een royale dakkapel en airconditioning. Dankzij de knieschotten is er bovendien verrassend veel extra bergruimte aanwezig.







## Indeling van de woning - Tuin en garage

De gezellige, besloten achtertuin is fraai aangelegd met bloemperken, gazon en sierbestrating en biedt volop privacy. Onder de prachtige overkapping met lichtkoepels kun je het hele jaar door genieten van het buitenleven. De verbrede garage met vliering biedt niet alleen ruimte voor een auto, maar ook volop plaats voor fietsen, gereedschap en bergruimte.













# LIJST VAN ROERENDE ZAKEN

| Beschrijving zaken                       | blijft achter | gaat mee | overname<br>(mogelijk) |
|------------------------------------------|---------------|----------|------------------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |                        |
| (Gas)kachels                             | ✓             |          |                        |
| Radiatorafwerking                        |               |          | ✓                      |
| Verlichting, te weten                    |               |          |                        |
| - inbouwspots/dimmers                    | ✓             |          |                        |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |               | ✓        |                        |
| - losse (hang)lampen                     |               | ✓        |                        |
| - TL-armaturen op zolder en garage       | ✓             |          |                        |
|                                          |               |          |                        |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |                        |
| - Inbouwkast slaapkamer                  | ✓             |          |                        |
| - Lage kast in de erker                  |               |          | ✓                      |
|                                          |               |          |                        |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |                        |
| - gordijnrails                           | ✓             |          |                        |
| - gordijnen                              |               |          | ✓                      |
| - rolgordijnen                           |               |          | ✓                      |
| - (losse) horren/rolhorren               | ✓             |          |                        |
|                                          |               |          |                        |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |                        |
| - vloerbedekking                         | ✓             |          |                        |
| - laminaat                               | ✓             |          |                        |
| - plavuizen                              | ✓             |          |                        |
|                                          |               |          |                        |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |                        |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | ✓             |          |                        |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |                        |
| - kookplaat                              | ✓             |          |                        |
| - afzuigkap                              | ✓             |          |                        |
| - magnetron                              | ✓             |          |                        |
| - oven                                   | ✓             |          |                        |
| - koelkast                               | ✓             |          |                        |
| - vriezer                                | ✓             |          |                        |
| - vaatwasser                             | ✓             |          |                        |
|                                          |               |          |                        |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |                        |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |                        |
| - toilet                                 | ✓             |          |                        |
| - toiletrolhouder                        | ✓             |          |                        |
| - toiletborstel(houder)                  |               | ✓        |                        |



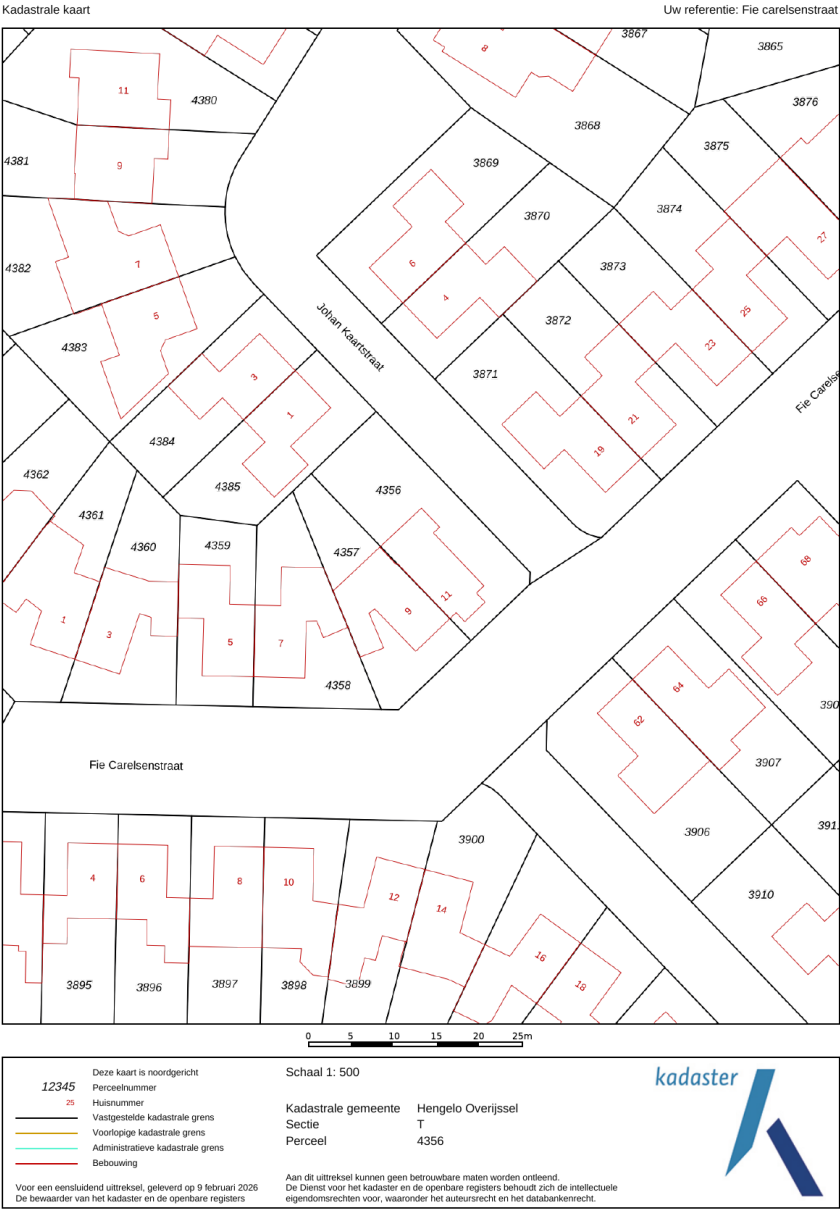


# LIJST VAN ROERENDE ZAKEN

| Beschrijving zaken                                                 | blijft achter | gaat mee | overname<br>(mogelijk) |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|------------------------|
| - fontein                                                          | ✓             |          |                        |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |                        |
| - douche (cabine/scherm)                                           | ✓             |          |                        |
| - wastafel                                                         | ✓             |          |                        |
| - wastafelmeubel                                                   | ✓             |          |                        |
| - toilet                                                           | ✓             |          |                        |
| - toilethouder                                                     | ✓             |          |                        |
| - toiletborstel(houder)                                            | ✓             |          |                        |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |                        |
| (Voordeur)bel                                                      | ✓             |          |                        |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | ✓             |          |                        |
| Rookmelders                                                        | ✓             |          |                        |
| (Klok)thermostaat                                                  | ✓             |          |                        |
| Airconditioning                                                    | ✓             |          |                        |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | ✓             |          |                        |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |                        |
| - CV-installatie                                                   | ✓             |          |                        |
| - boiler                                                           | ✓             |          |                        |
| - Waterontharder                                                   | ✓             |          |                        |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |                        |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | ✓             |          |                        |
| Beplanting                                                         | ✓             |          |                        |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |                        |
| Buitenverlichting                                                  |               | ✓        |                        |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                            |               |          |                        |
| Overkapping tussen keuken en garage                                | ✓             |          |                        |
| Werkbank(en) garage                                                | ✓             |          |                        |

# KADASTRALE KAART

|                  |                       |                 |                |
|------------------|-----------------------|-----------------|----------------|
| •Adres           | Fie Carelsenstraat 11 | •Sectie/perceel | T4356          |
| •Postcode/plaats | 7558 WB Hengelo       | •Oppervlakte    | 283 m²         |
| •Gemeente        | Hengelo (Ov)          | •Soort          | Volle eigendom |





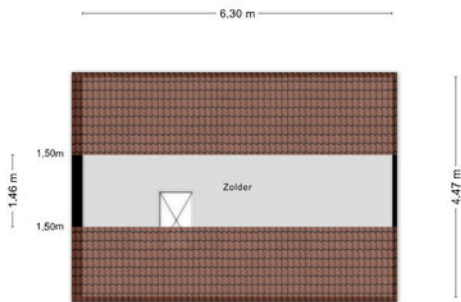
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



# PLATTEGROND

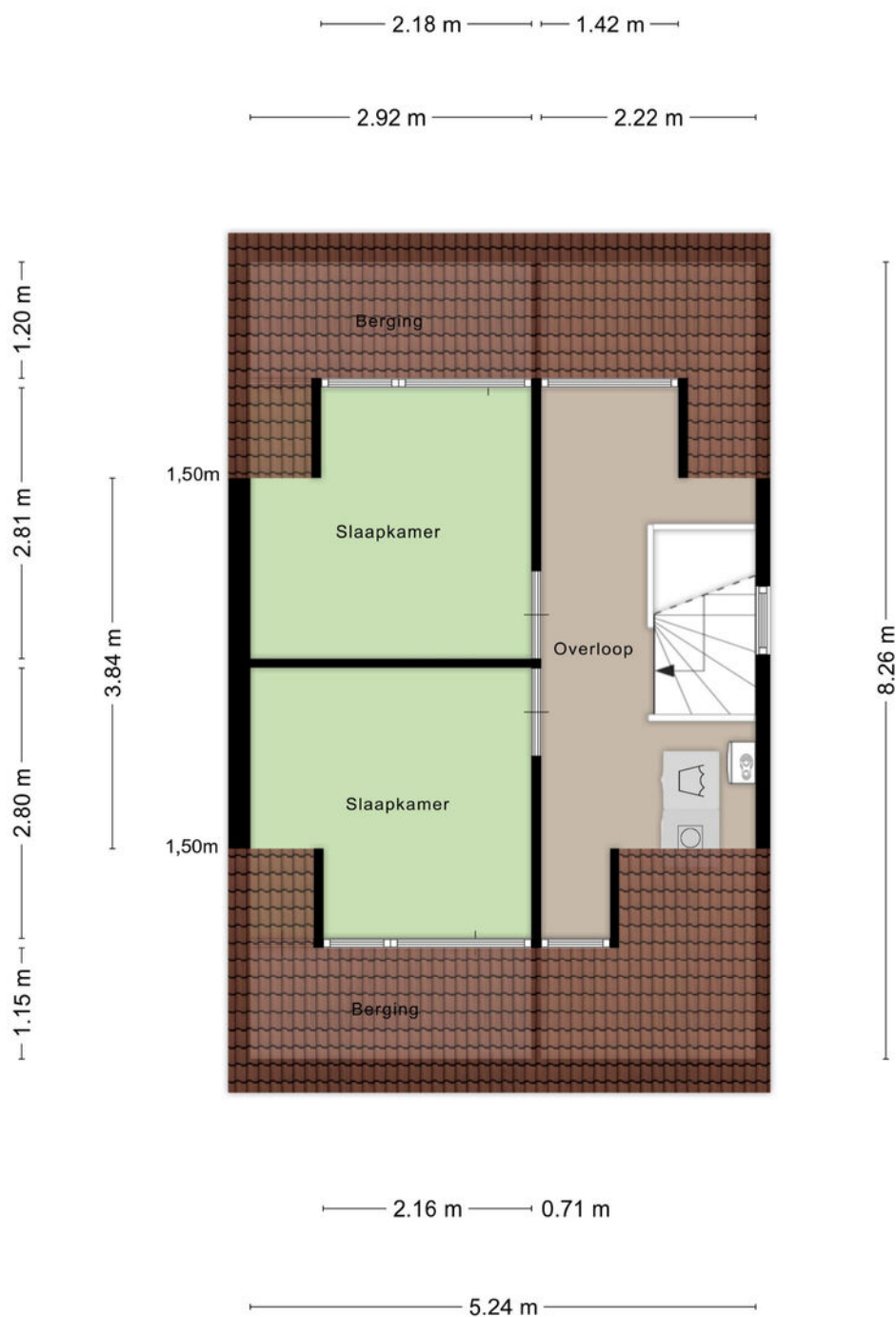


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl





# PLATTEGROND



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





# WONEN IN HENGELO

---

Een stad van verbindingen, met een rijk cultureel aanbod in een prachtig groene omgeving. Hengelo is een aangename stad om te wonen, te werken en... om te bezoeken!

Omringd door de plaatsen Enschede, Almelo, Borne en Delden ligt Hengelo in het midden van Twente. In het centrum vind je naast gezellige winkels, het Prins Bernhardplantsoen; dit stadspark is een uitgelezen plek om tot rust te komen of om de kinderen lekker te laten spelen. In het centrum vind je unieke winkels met een verrassend aanbod. Extra gezellig is het op woensdag en zaterdag tijdens de wekelijkse warenmarkt.

Net even buiten Hengelo ligt Buitenplaats de Houtmaat. Een unieke locatie in een bosrijke omgeving waar je uiteenlopende evenementen bezoekt, maar waar je ook kunt trouwen, vergaderen of feesten. Tussen Hengelo en Borne, naast de A1, vind je Plein Westermaat, met warenhuizen als Ikea, Media Markt, Intersport, Intertoys XL, Prenatal, Bever en Praxis.

## Diversiteit

---

Zeer kenmerkend voor Hengelo is de diversiteit aan woonwijken: van het zeer karakteristieke Tuindorp met zwembijver tot verschillende moderne nieuwbouwwijken. Gedurende het jaar worden er veel evenementen voor jong en oud georganiseerd. Hengelo is een stad met een dorpskarakter waar je je direct thuis voelt, met ruime culturele voorzieningen en horecaaanbod.



# Verkoop- en aankoop begeleiding

U bent van plan een huis te ver- of aankopen. Daarvoor bent u bij Leverink+Assen Resultaatmakelaars aan het goede adres! Wij zijn sinds 1961 de nummer 1 van Twente in verkoopbegeleiding, aankoopbegeleiding en onafhankelijke taxaties met de beste service, specialistische professionals en innovatieve werkwijzen! Uw wensen zullen grondig worden geanalyseerd zodat de dienstverlening precies op maat is.



## Taxaties

Bent u op zoek naar een onafhankelijke taxatie? Daarvoor moet u bij Leverink +Assen Resultaatmakelaars zijn! Ervaren makelaars met kennis en kunde van de huidige woningmarkt

## Hypotheken

Bij de aankoop van een woning wilt u een onafhankelijk advies als het om een hypotheek gaat. Wij werken nauw samen met onafhankelijke erkende hypotheekadviseurs.



# RECENSIES

---

“De medewerkers van Leverink en Assen makelaars zijn gedreven en gepassioneerde vak mensen. Het gehele traject wordt zéér zorgvuldig en professioneel begeleid.

Voorlichting was erg goed en er wordt goed geluisterd naar je wensen. De bereikbaarheid en daadkrachtige inzet van Niels Versteeg was uitermate goed, zelfs 's avonds werd op mijn vragen gereageerd, dit vind ik echt een bijzonder goede service. Ook de nazorg is goed. Kortom bij Leverink en Assen weten ze het verschil te maken! Ik geef een 11 voor het klanttevredenheidscijfer. Een echte aanrader!”

---

“Na vier succesvolle aan- en verkopen een voor ons inmiddels 'vertrouwde' makelaar. Niels en zijn collega's leveren waar voor hun geld. Leven zich goed in in de wensen van de klant en handelen daarnaar. Kortom, aan te bevelen!”



## Niels Versteeg

---

Niels is een allround professional met ruim 25 jaar ervaring in de vastgoedbranche, projectmanagement, procesmanagement en algemeen management. Sinds 2015 ben ik werkzaam als bestuurder en gecertificeerd makelaar & taxateur bij Leverink + Assen Makelaars. Het is ontzettend leuk om opdrachtgevers bij te kunnen staan bij zo'n belangrijke stap in hun leven, van goed advies te voorzien en het traject te begeleiden. Ervaar het zelf en kom eens vrijblijvend kennis maken met ons team!



# RECENSIES

---

“Vanaf het kennismakingsgesprek wist het kantoor mij ervan te overtuigen, dat - met grote kennis van (plaatselijke) zaken - service en transparantie naar de cliënt toe voor dit kantoor vanzelfsprekend waren. Dat de woning mede daardoor heel snel werd verkocht, verdient een dikke pluim.”

---

“Fantastische makelaar! Zowel Ans als Niels, beide zeer kundig. Ans was erg betrokken en heeft goed haar best gedaan onze woning te verkopen! We werden zeer goed van alles op de hoogte gehouden door Merlin en de communicatie onderling was top! Wij zouden deze makelaar bij een ieder die zijn huis wil verkopen aanbevelen! Bedankt voor alles  
Team Leverink & Assen.”



## Ans Hemink

---

Van jongste vrouwelijke makelaar naar directeur van één van de bekendere makelaarskantoren in Twente. Inmiddels ben ik meer dan 25 jaar actief als gecertificeerd makelaar, lid NVM en NRVt. Ik ben gedreven door enthousiasme en passie voor het vak.

Samen met ons team van Leverink + Assen zorgen wij voor onze opdrachtgevers voor het hoogst mogelijke resultaat in deze uitdagende markt.





# VEELGESTELDE VRAGEN

---

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

## 2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

## 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

## 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

## 5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.



## Openingstijden

ma t/m do: 09.00h - 17.30h  
(telefonisch en op afspraak tot 19.30h)

vrijdag: 09.00h - 17.30h

zaterdag: 10.00h - 15.00h  
(telefonisch en op afspraak)



[facebook.com/leverinkassen](https://facebook.com/leverinkassen)



[instagram.com/leverinkassen/](https://instagram.com/leverinkassen/)



[linkedin.com/company/leverink-assen](https://linkedin.com/company/leverink-assen)



074 - 250 34 34



[info@leverink-assen.nl](mailto:info@leverink-assen.nl)



074 - 250 34 34