

**HENRIËTTE ROLAND HOLSTSTRAAT 38**

7552 WG, HENGELO

€ 325.000 k.k.



**TE  
KOOOP**



# OVER DE WONING

Een fijne basis met ruimte voor jouw woonideeën

Aan de Henriëtte Roland Holststraat 38 in Hengelo staat deze tussenwoning met een praktische indeling en volop mogelijkheden om er jouw eigen thuis van te maken. Een woning met een solide basis, gelegen in een rustige straat en met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. De woning heeft een vrij uitzicht over het groen én het water.

Comfortabel wonen met een logische indeling

De woning beschikt over een woonoppervlakte van 121 m<sup>2</sup> en is overzichtelijk en functioneel ingedeeld. Op de begane grond kom je binnen in de hal. Vanuit hier loop je door naar de woonkamer, een fijne leefruimte met voldoende plek voor een comfortabele zithoek en een eettafel. De keuken is eenvoudig uitgevoerd en functioneel van opzet, een goede basis voor wie deze ruimte naar eigen wens wil vernieuwen. Vanuit de keuken heb je toegang tot de achtertuin.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers van goed formaat en een badkamer die functioneel is ingericht. De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt extra ruimte voor bijvoorbeeld een extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

Buitenruimte en berging

De woning beschikt over een achtertuin waar je fijn buiten kunt zitten. Daarnaast is er een stenen berging en een achterom aanwezig.

B



## Soort woning

Eengezinswoning

## Energie label

B

## Bouwjaar

1971

## Woonoppervlakte

121 m<sup>2</sup>

## Inhoud

350 m<sup>3</sup>

## Perceeloppervlakte

144 m<sup>2</sup>



# OMSCHRIJVING

Bouwkundig gekeurd: duidelijkheid vooraf

Van deze woning hebben wij alvast een bouwtechnisch rapport laten opstellen. Hierdoor ben jij meteen zo volledig mogelijk geïnformeerd over de staat van deze woning. Handig toch?!

Rustig wonen met alles dichtbij

De Henriëtte Roland Holststraat ligt de woonwijk Groot Driene, met een prettige mix van groen en voorzieningen. Supermarkten, scholen en sportvoorzieningen zijn eenvoudig bereikbaar en ook het centrum van Hengelo ligt op korte afstand. Daarnaast zijn uitvalswegen richting de A1 en A35 goed bereikbaar, wat de ligging extra praktisch maakt.

Indeling

Begane grond: entree met hal, meterkast, toilet en trapopgang. Woonkamer met zit- en eetgedeelte. Eenvoudige, functionele keuken.

Eerste verdieping: Overloop, meerdere slaapkamers en badkamer.

Tweede verdieping: bereikbaar via vaste trap, open ruimte met mogelijkheden voor extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

Tuin: achtertuin met toegang tot de externe berging.

Feiten op een rij

Bouwjaar: 1971

Perceeloppervlakte: 144 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte: 121 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte: 9 m<sup>2</sup>

Inhoud: 350 m<sup>3</sup>

Isolatie: muurisolatie en grotendeels dubbele beglazing

Cv-installatie: Intergas cv ketel (2016, eigendom)

Energie label: B

Bouwkundige keuring aanwezig: ja

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









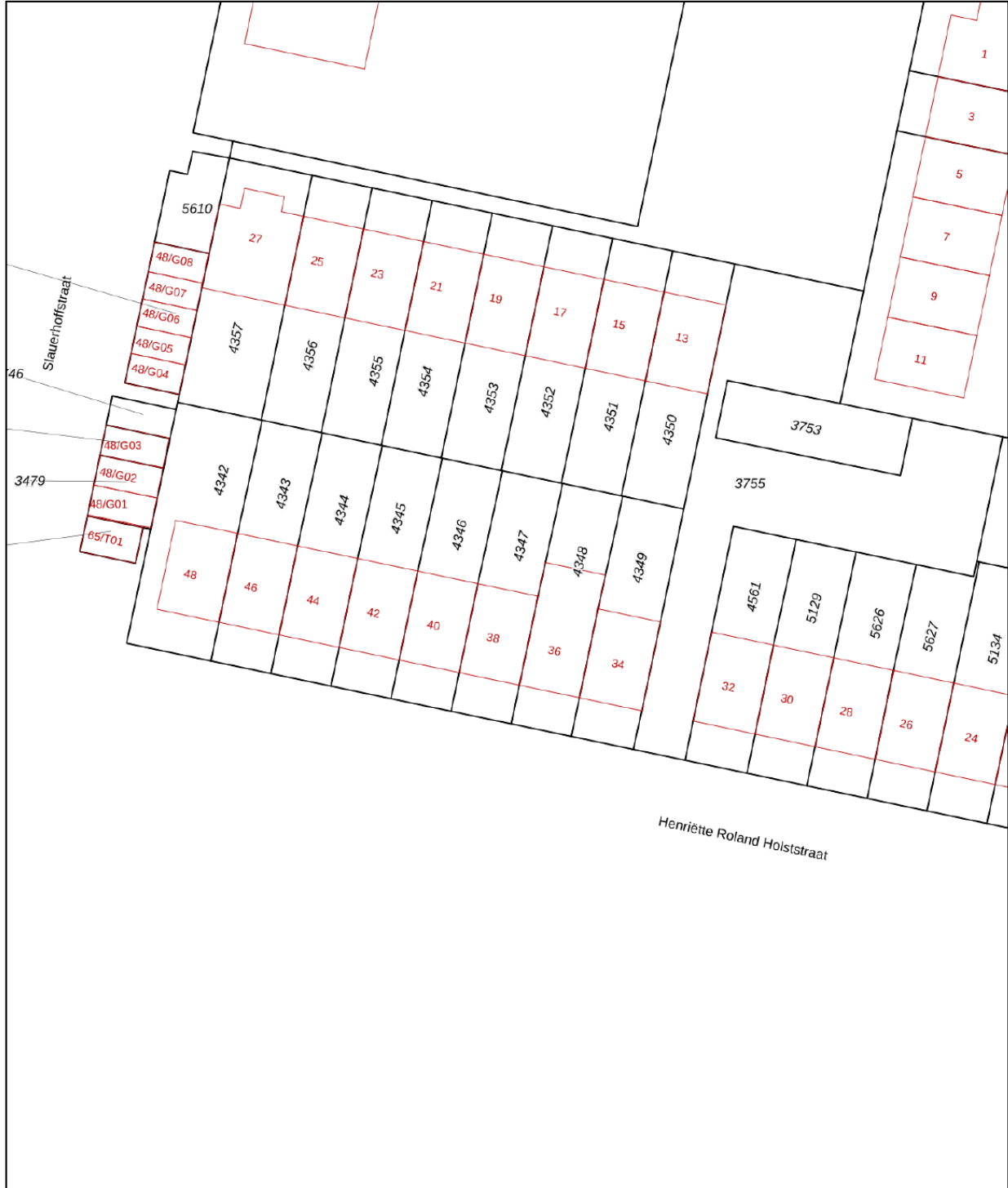




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hengelo Overijssel

Sectie M

Perceel 4347

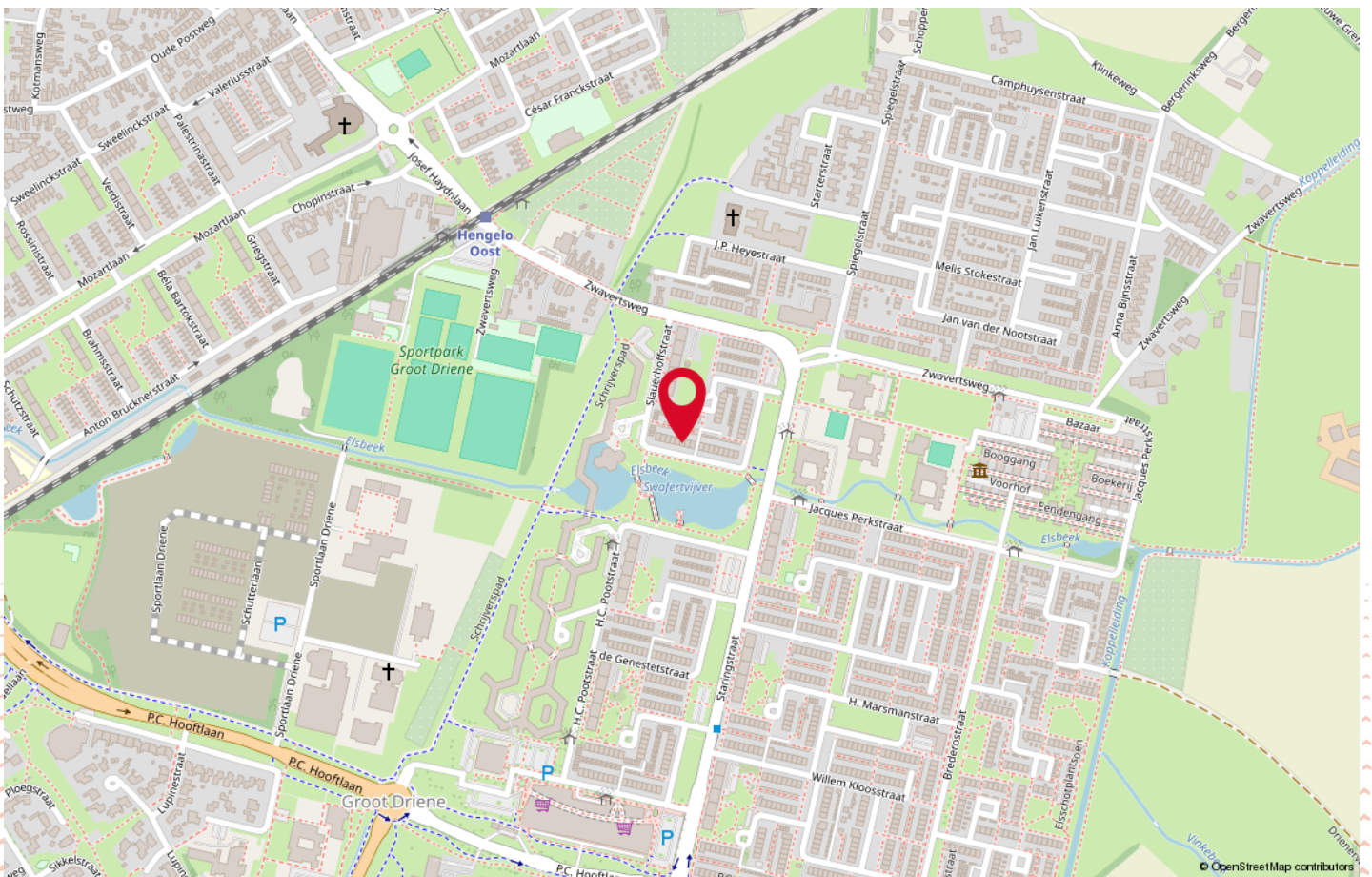
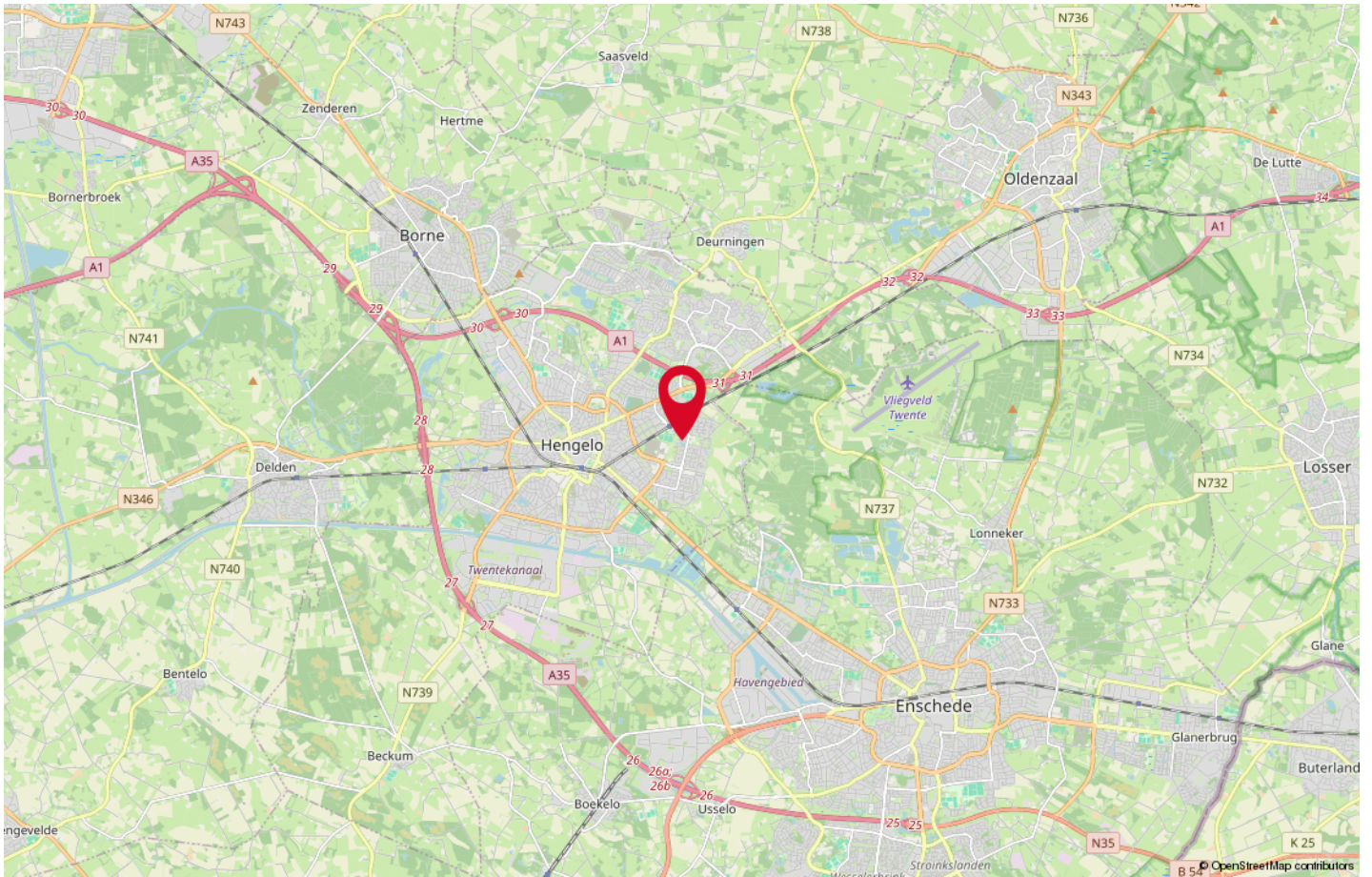
kadaster



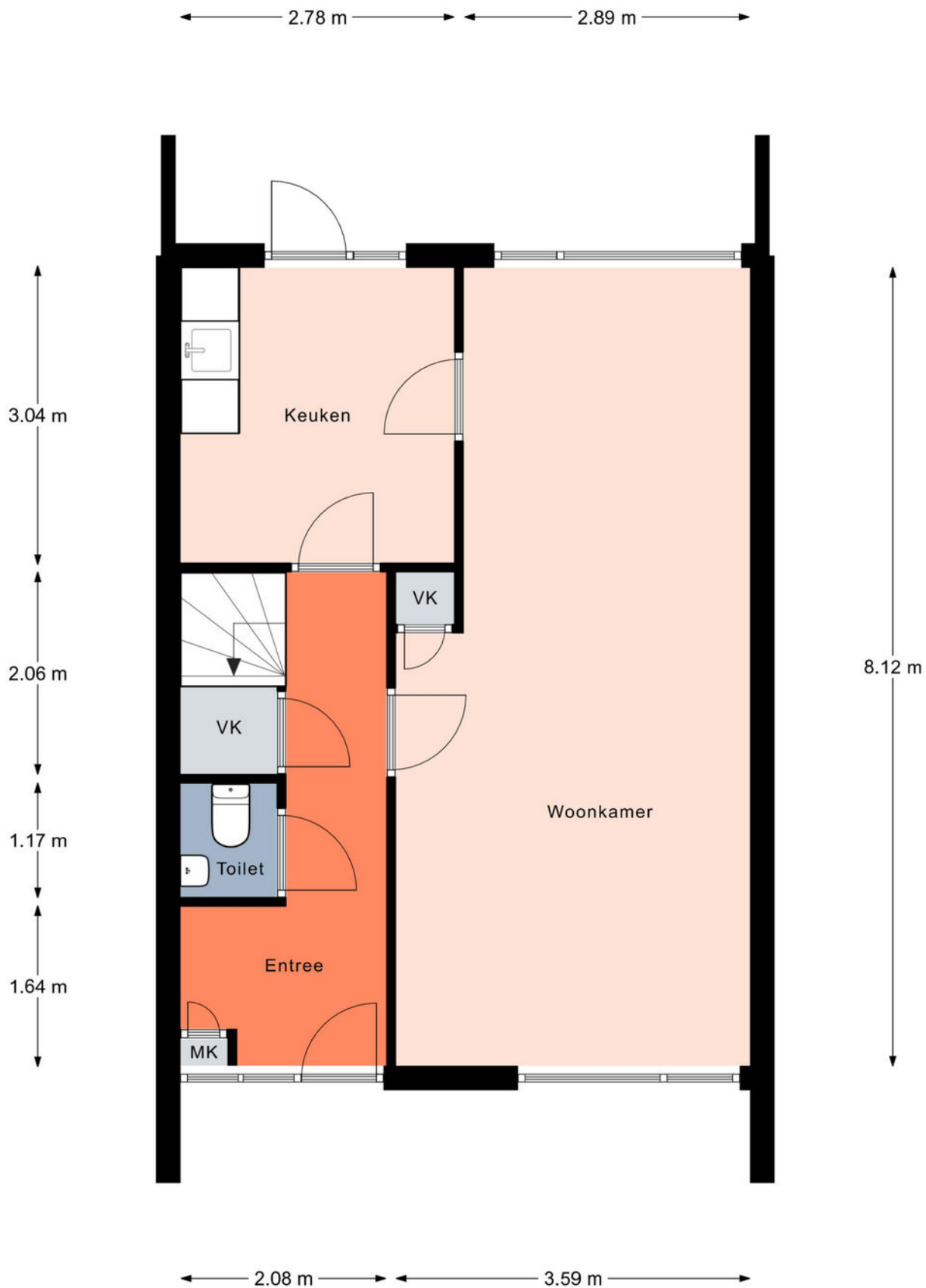
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 januari 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



# PLATTEGROND



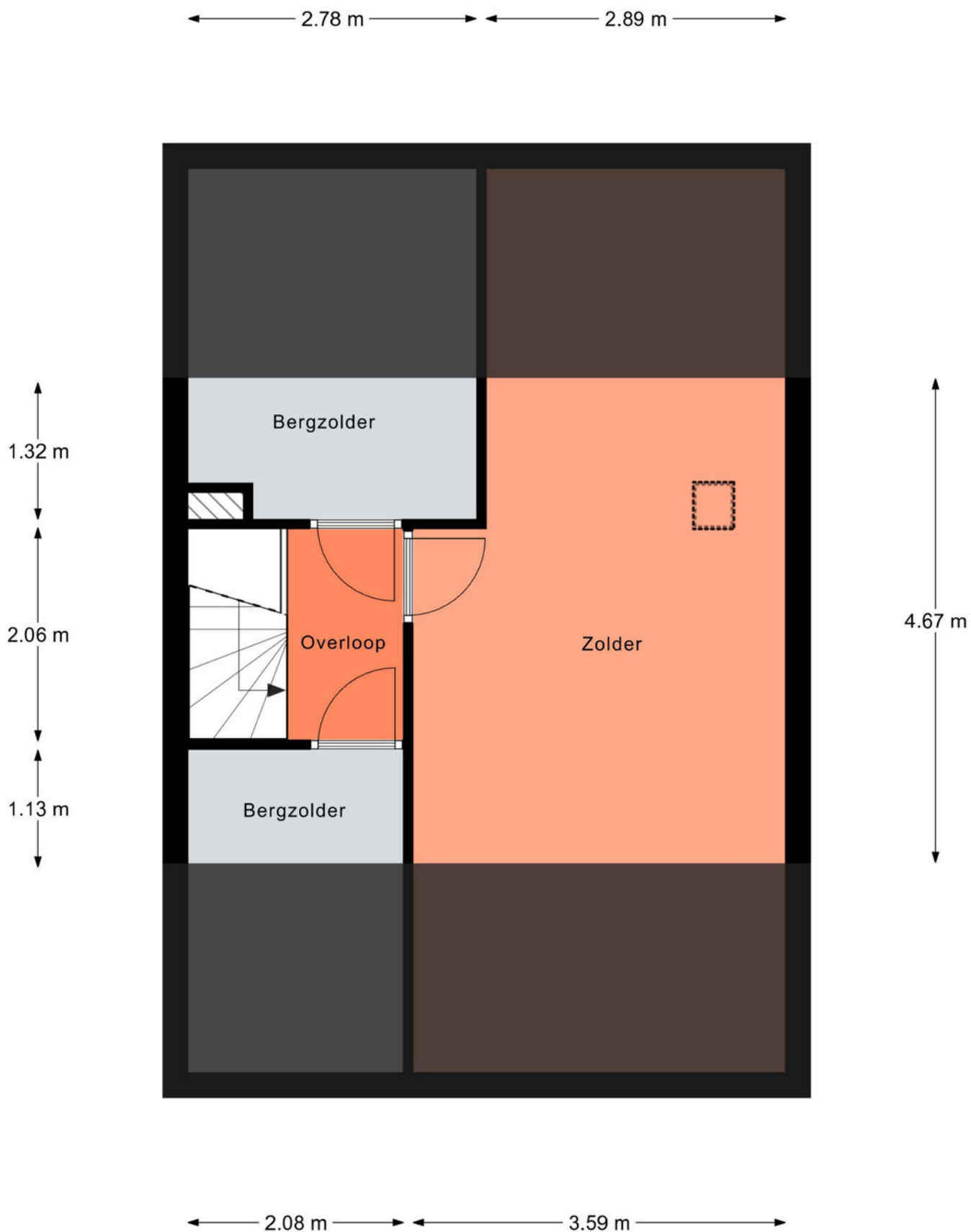
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

# PLATTEGROND



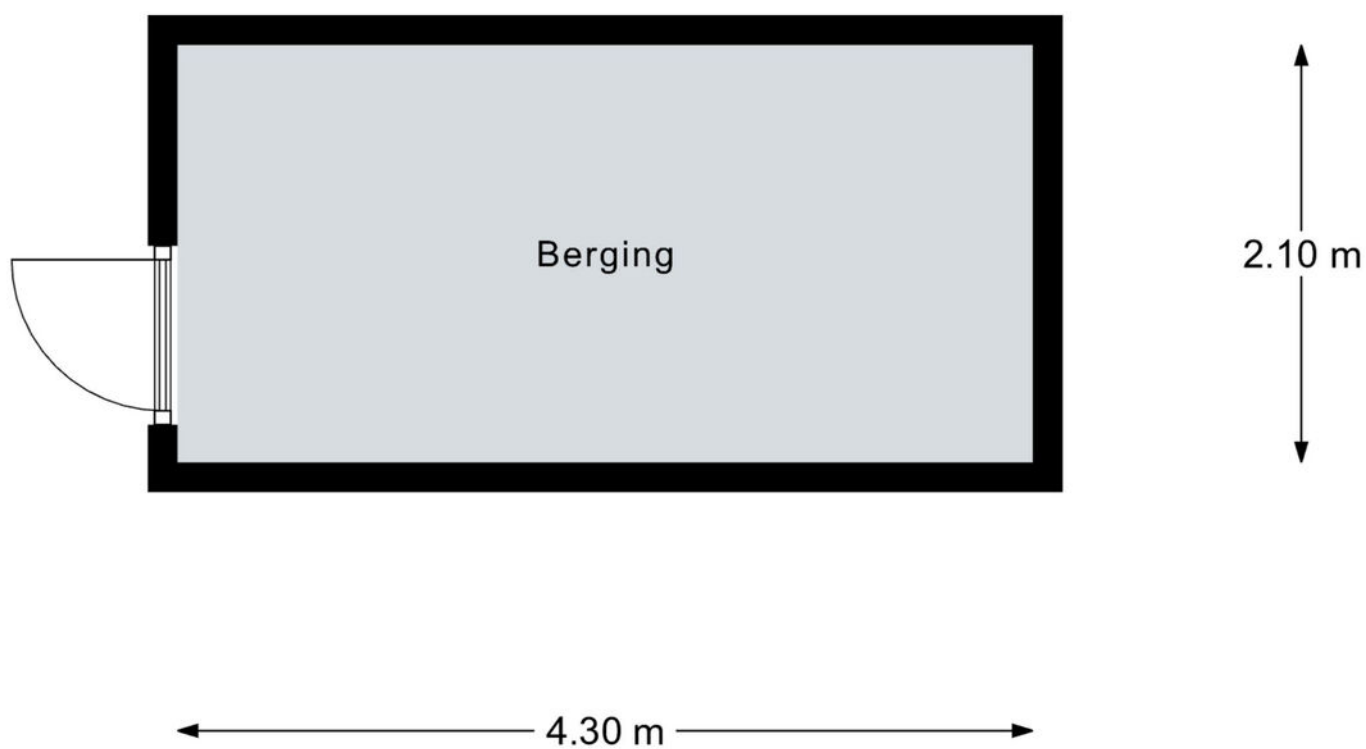
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

# OVER ONS



Bij Prisma ERA Makelaars Hengelo geloven wij dat een woning bezichtigen verder gaat dan alleen kijken. Wij vinden het belangrijk dat jij zo volledig en zorgvuldig mogelijk wordt geïnformeerd, zodat je met een goed gevoel keuzes kunt maken. Daarom bieden wij bij de meeste woningen extra service, zoals een vooraf uitgevoerde bouwkundige keuring. Zo weet jij al vóór de bezichtiging waar je aan toe bent. Wel zo prettig.

Onze werkwijze kenmerkt zich door transparantie, aandacht en kwaliteit. Van duidelijke woninginformatie en complete brochures tot professionele presentatie en persoonlijke begeleiding tijdens het hele traject. Wij zijn lokaal betrokken, kennen de markt in Hengelo en omgeving door en door en staan bekend om onze zorgvuldige aanpak. Niet voor niets is ons motto sterk door service.

Die service en kwaliteit blijven niet onopgemerkt. Prisma ERA Makelaars Hengelo is trots op het winnen van de MAVA prijs, een vakprijs die wordt toegekend aan makelaarskantoren die uitblinken in kwaliteit, klanttevredenheid en professionaliteit. Een mooie bevestiging van waar wij elke dag met plezier aan werken: mensen helpen bij een belangrijke stap in hun leven, met aandacht, vertrouwen en resultaat.

# WONEN IN HENGELO



Wonen in Hengelo betekent genieten van een stad die leeft, verrast en tegelijkertijd vertrouwd aanvoelt. Je vindt hier een fijne mix van stedelijke voorzieningen en het gemoedelijke karakter van Twente. Het centrum biedt gezellige terrassen en goede restaurants, allemaal op loop of fietsafstand. Voor cultuurliefhebbers is er volop keuze met onder andere het Rabotheater, poppodium Metropool en diverse musea. Het centrum is de afgelopen jaren flink vernieuwd met o.a. een prachtig marktplein, leuk voor jong en oud.

Hengelo staat bekend om zijn evenementen die het hele jaar door sfeer brengen. Sport en ontspanning liggen altijd dichtbij met moderne sportaccommodaties, parken en het groene buitengebied rondom de stad. Ook gezinnen voelen zich hier snel thuis dankzij goede scholen, kinderopvang en veilige woonwijken.

Met een eigen treinstation, uitstekende busverbindingen en snelle uitvalswegen richting Enschede, Almelo en de rest van het land is Hengelo bovendien perfect bereikbaar. Kortom, Hengelo biedt alles wat je zoekt in een fijne woonstad: levendigheid, comfort, natuur en een warm Twents gevoel.



# 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 Hengelo

Marskant 19

7551 BS Hengelo

074-2559797

hengelo@prismamakelaars.nl

prismamakelaars.nl



**Bedankt voor jouw interesse**

**ONS KANTOOR**

