

# GLANESTRAAT 16

7555 KX, HENGELO

€ 375.000 k.k.



# TE KOOOP



# OVER DE WONING

Ruimte, comfort en een fijne gezinswoning.

Aan de Glanestraat in Hengelo staat deze verrassend ruime twee onder een kapwoning. Met drie woonlagen, meerdere slaapkamers, een tuin en een berging is dit een huis waar je comfortabel kunt wonen en waar ruimte is voor het hele gezin.

Binnen voelt de woning direct prettig en functioneel aan. De woonkamer vormt het hart van het huis en biedt voldoende ruimte voor een gezellige zithoek en een eethoek waar je samenkomt met familie of vrienden. Dankzij de indeling kun je hier eenvoudig een fijne leefruimte creëren die past bij jouw woonstijl. Via de schuifpui aan de achterzijde stap je zo naar buiten en kom je eerst onder de overkapping met lichtstraat, een fijne overgang tussen binnen en buiten waar je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar beschut kunt zitten, voordat je verder de verzorgde tuin inloopt.

De keuken is gelegen aan de achterzijde en voorzien van keramische kookplaat (2025), afzuigkap, magnetron (2025), oven, vaatwasser (2024) en koelkast. Ook via de keuken heb je toegang tot de tuin.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De kamers hebben een prettig formaat en bieden verschillende mogelijkheden. Of je nu slaapkamers nodig hebt voor het gezin, een rustige thuiswerkplek wilt creëren of ruimte zoekt voor hobby of logees, hier kun je alle kanten op.

**B**

## Soort woning

Eengezinswoning

## Energie label

B

## Bouwjaar

1975

## Woonoppervlakte

114 m<sup>2</sup>

## Inhoud

406 m<sup>3</sup>

## Perceeloppervlakte

195 m<sup>2</sup>



# OMSCHRIJVING

Ook de badkamer bevindt zich op deze verdieping. Deze ruimte is modern ingericht met een douche (2025), ligbad, wastafel en toilet.

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt extra ruimte. Deze verdieping kan worden gebruikt als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Ook is hier plek voor de wasmachine en extra bergruimte, wat het dagelijks gebruik van de woning extra praktisch maakt.

Buitenruimte om van te genieten

De achtertuin vormt een fijne plek om buiten te ontspannen. Direct achter de woning bevindt zich de overkapping met lichtstraat, waardoor je hier ook op minder zonnige dagen prettig beschut kunt zitten terwijl er toch veel daglicht binnenvalt. Van hieruit loopt de tuin verder door en is er ruimte voor een terras, groen of een speelplek voor kinderen.

Daarnaast beschikt de woning over twee externe bergingen, beide bereikbaar vanuit de tuin. Ideaal voor fietsen, tuinspullen of extra opslagruimte.

Een plek met alles binnen handbereik

De woning ligt in de rustige buurt Vikkerhoek. Een prettige woonomgeving waar veel gezinnen wonen en waar je profiteert van een fijne combinatie van rust en bereikbaarheid. Voorzieningen zoals supermarkten, scholen, sportfaciliteiten en het treinstation Hengelo Gezondheidspark liggen op korte afstand en ook het centrum van Hengelo is eenvoudig per fiets bereikbaar.

Indeling

Begane grond: entree/hal met trapopgang en toilet, woonkamer met schuifpui naar de overkapping met lichtstraat en de tuin, keuken met inbouwkeuken voorzien van diverse apparatuur.

Eerste verdieping: overloop, drie slaapkamers, badkamer met douche, ligbad, wastafel en toilet.

Tweede verdieping: via vaste trap bereikbare zolder met dakraam, wasmachineaansluiting en cv installatie, geschikt als extra slaapkamer, werk of hobbyruimte.

Tuin: achtertuin met overkapping met lichtstraat direct achter de woning en een vrijstaande berging voor fietsen en opslag.

Nog enkele feiten op een rij

Bouwjaar: 1975

Woonoppervlakte: 114 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte: 19 m<sup>2</sup>

Inhoud: 406 m<sup>3</sup>

Isolatie: dakisolatie, gevelisolatie en dubbele beglazing

Cv installatie: Remeha combiketel uit 2024

Energie label: B

Bouwkundige keuring aanwezig: ja





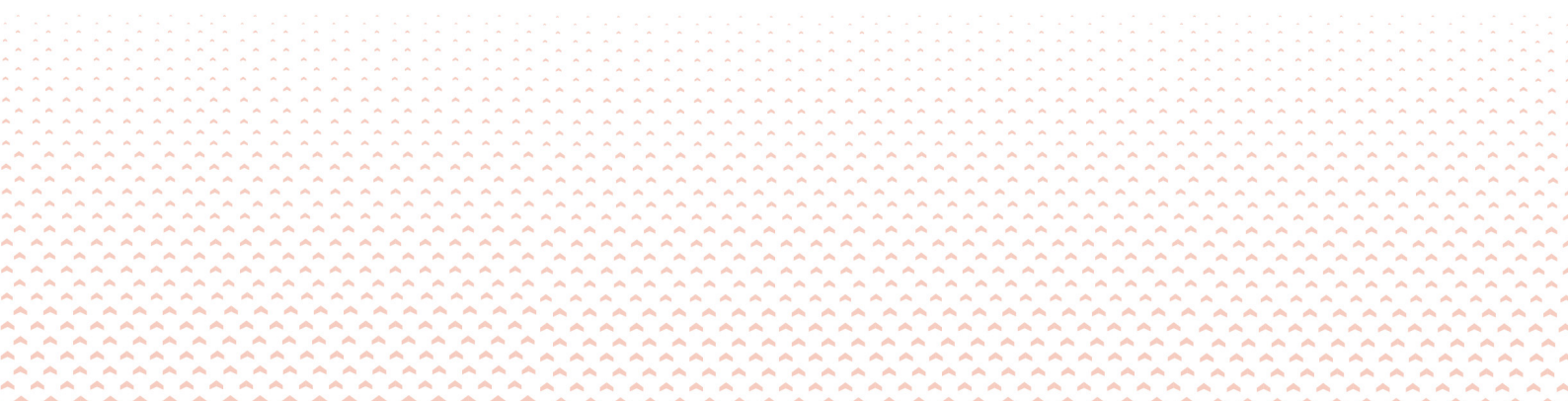






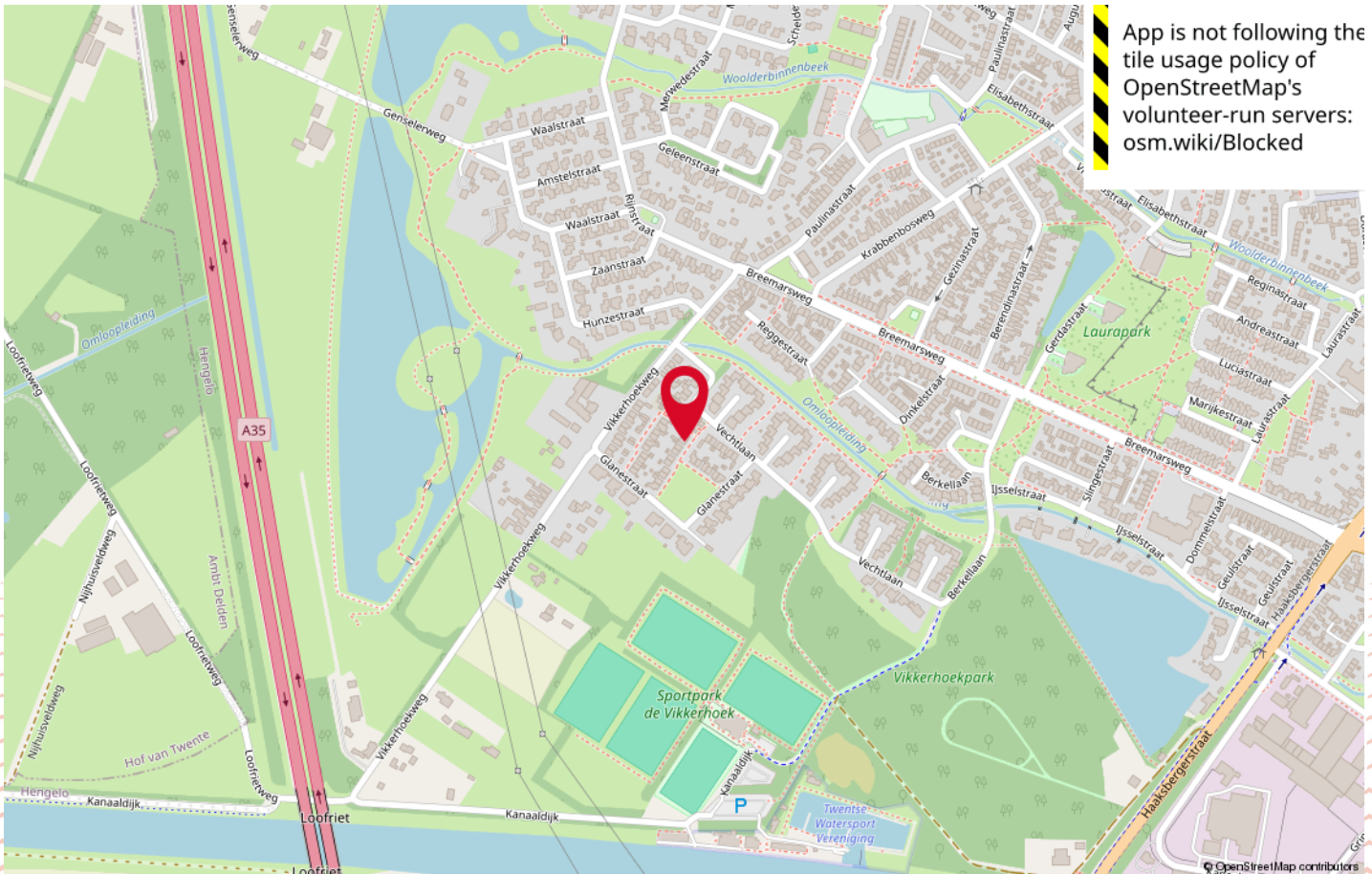
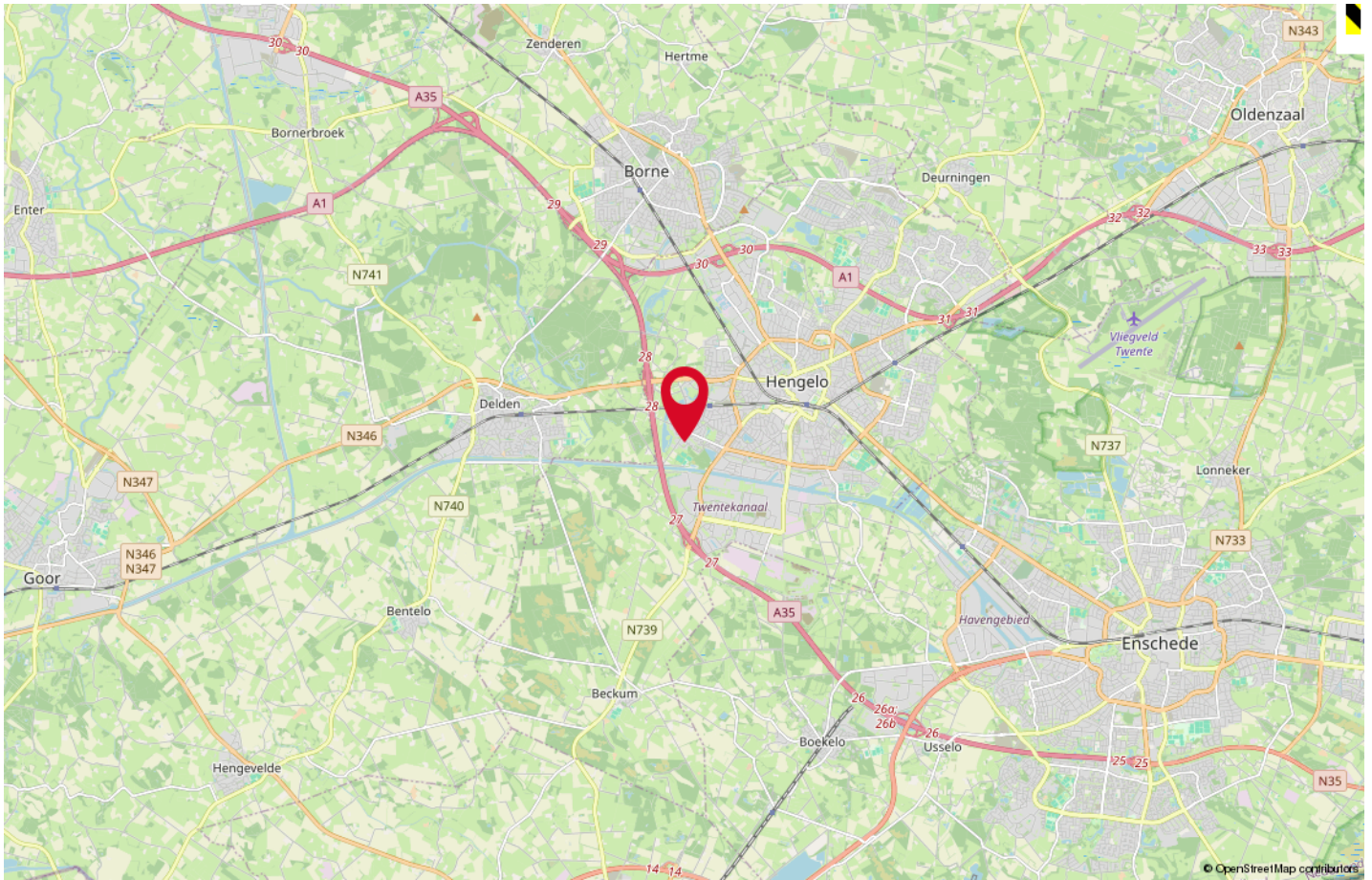






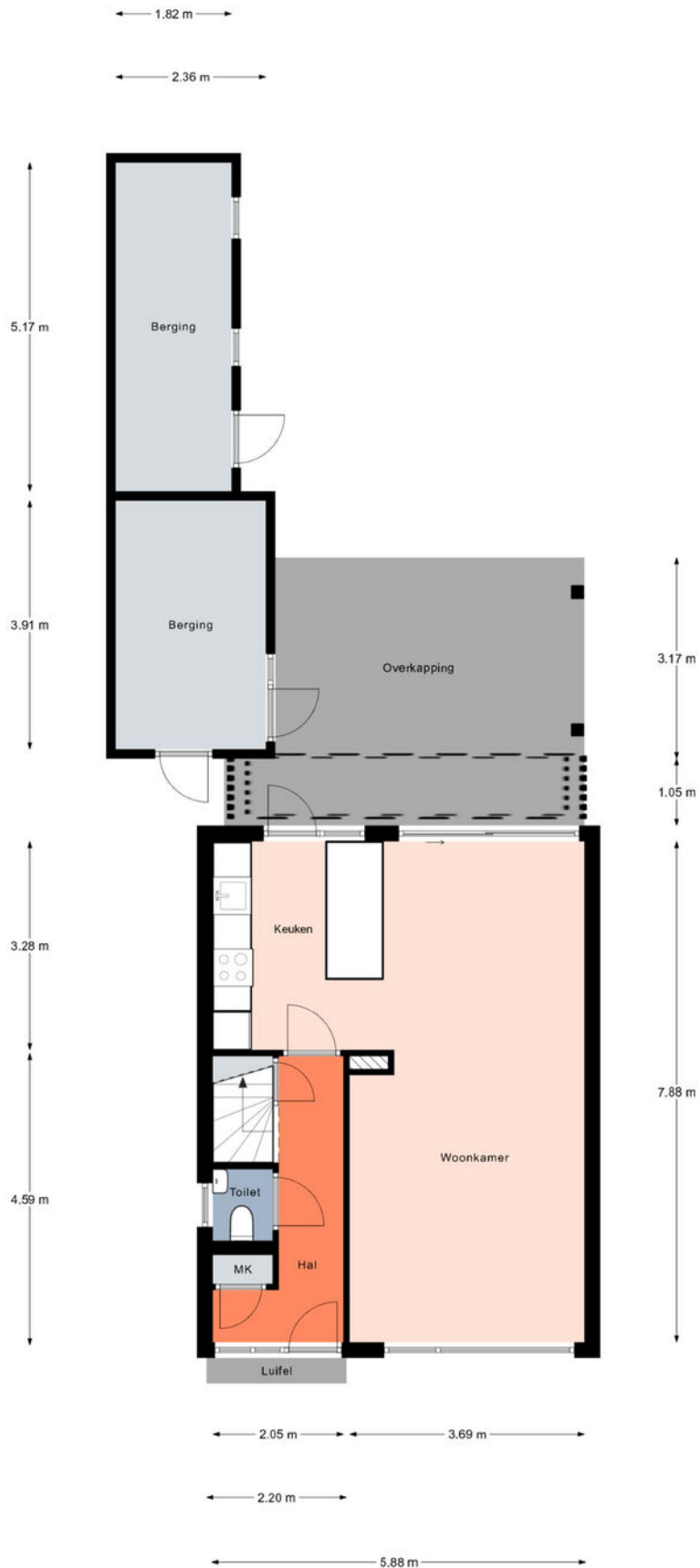


# LOCATIE OP DE KAART



App is not following the tile usage policy of OpenStreetMap's volunteer-run servers: [osm.wiki/Blocked](https://osm.wiki/Blocked)

# PLATTEGROND

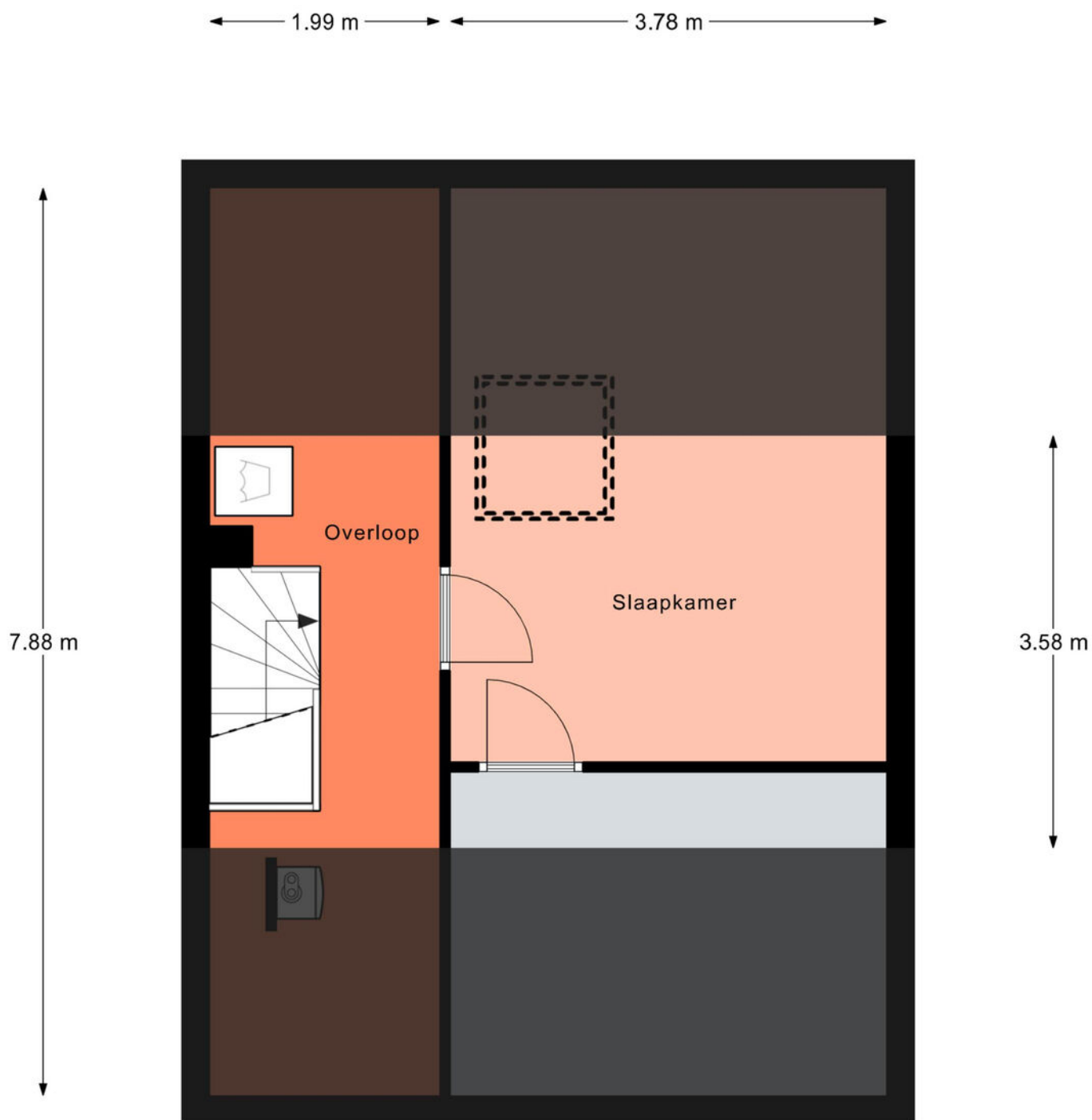


# PLATTEGROND



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.  
© Relax [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.

# 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**

