

# BOLSCHER 39

7496 BL, HENGEVELDE

€ 935.000 k.k.



TE  
KOOOP



# OVER DE WONING

Als je de oprit oprijdt voel je meteen dat dit huis klopt. Een jong, modern familiehuus waar ruimte, licht en comfort op een natuurlijke manier samenkomen. Alles aan deze woning uit 2025 voelt nieuw, doordacht en gemaakt voor jarenlang woongeluk. Met een woonoppervlakte van maar liefst 233 vierkante meter en een energielabel A+++ woon je hier niet alleen heerlijk ruim, maar ook zeer duurzaam.

Ruimte die klopt, stijl die blijft

De begane grond is een fijne mix van openheid en geborgenheid. Via de entree met opbergruimte, een apart toilet en de fraaie stalen toegangsdeur kom je in de leefruimten terecht. De keuken gelegen aan de rechterzijde van de woning is gesitueerd over de gehele diepte van de woning en is een echte blikvanger. Een royale leefkeuken, waar koken en tafelen moeiteloos in elkaar overlopen. Dankzij het ruime eiland, de strakke opstelling en de grote ramen is dit zonder twijfel de plek waar je heerlijk kan samenkomen. De openslaande tuindeuren zorgen voor een directe verbinding met het aangrenzende terras aan de achterzijde.

De woonkamer is ruim opgezet en voelt door de vele ramen heerlijk licht. Er is genoeg plek voor een grote sfeervolle zithoek. De woonkamer is middels een fraai vormgegeven witte stalen vouw wand af te sluiten van de woonkeuken. Via meerdere openslaande deuren heb je direct contact met de overkapping en de tuin waardoor binnen en buiten bijna vanzelf in elkaar overvloeien. Extra prettig: aan de voorzijde is ook nog een kantoor aanwezig. Ideaal voor thuiswerk of studie.



## Soort woning

Eengezinswoning

## Energielabel

A+++

## Bouwjaar

2025

## Woonoppervlakte

233 m<sup>2</sup>

## Inhoud

869 m<sup>3</sup>

## Perceeloppervlakte

889 m<sup>2</sup>



# OMSCHRIJVING

Daarnaast vind je op de begane grond een multifunctionele ruimte met eigen badkamer en toegang tot buiten. Perfect als speelkamer, gastenverblijf, werkruimte of levensloopbestendige slaapkamer. De berging/garage is naast een bergruimte ook een praktische wasruimte. Tot slot de hal met opbergruimte en de achterdeur naar de tuin.

## Duurzaam en energiezuinig wonen

Deze woning is gebouwd met het oog op de toekomst. Met energielabel A+++, hoogwaardige isolatie en moderne installaties woon je hier niet alleen energiezuinig maar vooral comfortabel. Het geavanceerde klimaatsysteem maakt het mogelijk om elke ruimte afzonderlijk te regelen met een eigen thermostaat, wat zorgt voor een prettig binnenklimaat.

De woning wordt verwarmd via een luchtwarmtepomp en beschikt over een ruime boiler van 300 liter voor warm water. Daarnaast is op de tweede verdieping een extra boiler geplaatst, waardoor je ook daar direct beschikt over warm water zonder wachttijd.

## Eerste verdieping: vier ruime slaapkamers

De eerste verdieping biedt maar liefst vier slaapkamers. Alle kamers zijn ruim ingedeeld en prettig licht waardoor je ze volledig naar eigen wens kunt inrichten. Van kinderkamers tot werkplek of hobbyruimte, het kan hier allemaal. De badkamer is modern en royaal, voorzien van een ligbad, douche en dubbele wastafel. Daarnaast is er een apart toilet op de overloop voor extra comfort.

## Tweede verdieping: twee extra kamers en veel bergruimte

De tweede verdieping biedt wederom veel ruimte. Hier tref je nog twee slaapkamers met grote dakramen, veel bergruimte in de knieschotten en opnieuw een apart toilet. Ideaal voor grotere gezinnen, logees of een rustige werkruimte.

## Buitenleven op zijn best

De tuin rondom is een fijne combinatie van groen, volop beschutting en mogelijkheden. De grote overkapping aan de achterzijde maakt dat je bijna het hele jaar door heerlijk buiten zit. Verder vind je op het erf een ruime vrijstaande schuur die perfect is voor opslag, hobby of als kleine werkplaats. Dankzij de royale perceelgrootte is er altijd wel een plekje in de zon of in de schaduw te vinden.

## Locatie: wonen in het gezellige Hengevelde

Hengevelde staat bekend om de vriendelijke dorps sfeer, goede voorzieningen en het sterke gevoel van samen. Je woont hier rustig maar met alle dagelijkse voorzieningen op korte afstand. Scholen, sportclubs, een supermarkt en horeca zijn dichtbij. Bovendien ligt het buitengebied letterlijk om de hoek waardoor wandelen, fietsen en genieten van de natuur onderdeel worden van je dagelijkse ritme. En met uitstekende verbindingen naar onder andere Hengelo, Delden en Enschede woon je hier centraal in Twente.

# OMSCHRIJVING

Makelaar Nancy aan het woord

“Wat deze woning zo bijzonder maakt is de combinatie van ruimte, comfort en toekomstbestendige duurzaamheid. De indeling is ideaal voor een groot gezin of voor wie veel thuis werkt en de mogelijkheid zoekt om wonen en werken te combineren. De multifunctionele ruimte beneden maakt de woning extra veelzijdig. Wij laten je dit complete en comfortabele familiehuis graag zien en vertellen je er met plezier meer over tijdens een bezichtiging.”

Indeling

Begane grond:

Entree/hal met meterkast, toilet en trapopgang, riante woonkamer met openslaande deuren naar de tuin en overkapping, kantoorruimte, royale leefkeuken voorzien van kookplaat, koelkast, vriezer, vaatwasser, quooker, stoomoven en combi-oven, deze ruimte biedt uitzicht aan zowel de voorzijde als de achterzijde met zicht op de tuin.

Hal naar achterzijde met vaste kast en achterdeur. Multifunctionele ruimte met eigen badkamer voorzien van douche, wastafel en toilet. Berging/garage met opstelplaats voor witgoed en openslaande garagedeuren.

Eerste verdieping:

Overloop, vier ruime slaapkamers, moderne badkamer met ligbad (duo), douche en dubbele wastafel. Separaat toilet.

Tweede verdieping:

Overloop, twee ruime slaapkamers met bergruimte in de knieschotten. Separaat toilet.

Tuin:

Riante tuin rondom met grote overkapping aan de achterzijde en volop privacy. Vrijstaande schuur van circa 19 vierkante meter. Ruime oprit en meerdere zitplekken.

Feiten op een rij:

Bouwjaar: 2025

Woonoppervlakte: 233 m<sup>2</sup>

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

Kavelgrootte: 889 m<sup>2</sup>

Inhoud: 869 m<sup>3</sup>

Energielabel: A+++

Isolatie: volledig geïsoleerd, nieuwbouwkwiteit

Verwarming: luchtwarmtepomp, bouwjaar 2025

Warm water: boiler 300 liter

Zonnepanelen: 22 stuks

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









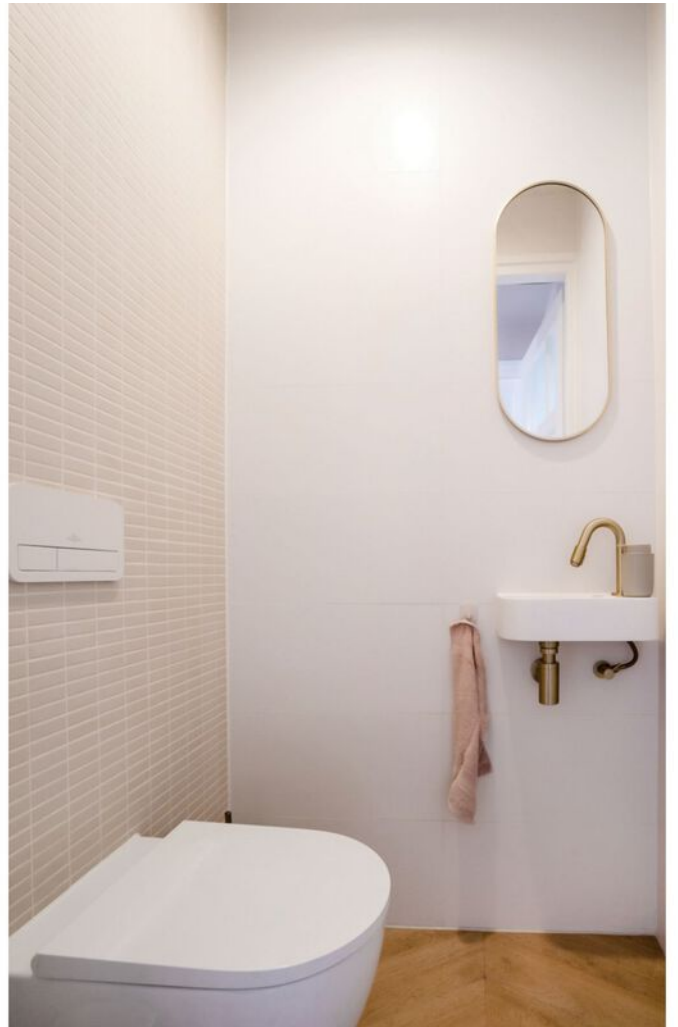
























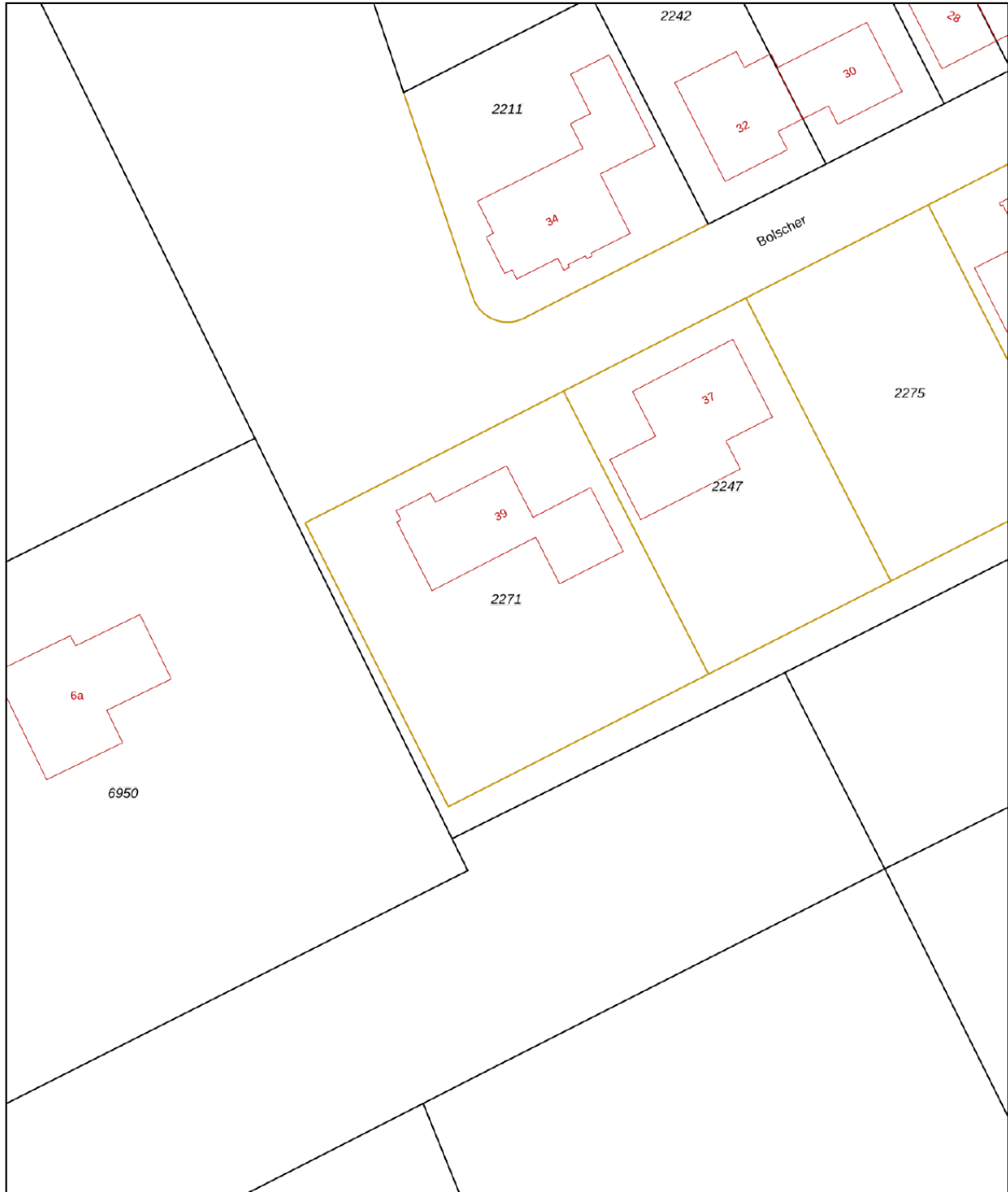




# KADASTRALE KAART

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 Ambt-Delden

Sectie K

Perceel 2271

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 oktober 2025  
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.

# 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)



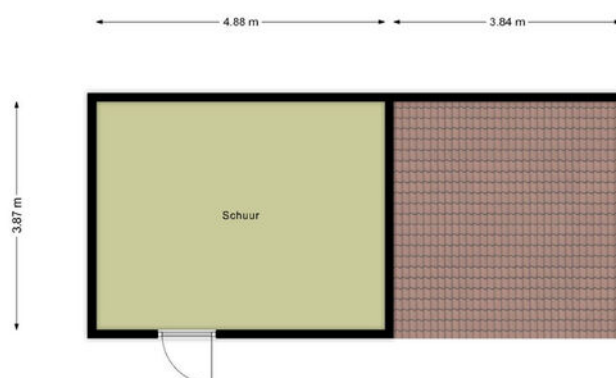
# PLATTEGROND



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



# 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>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- ladekast/windowseat kantoor	X		
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- jaloezieën	X		
- Electrisch bedienbare vouwgordijnen begane grond	X		
- Topdown plissegordijnen begane grond en 1e VD	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- Pvc gehele woning	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
- droogrekken was garage		X	
- zwarte wasmachinekast garage incl witte hoge kast naast wasmachinekast	X		
- vaste ingebouwde kasten gehele woning (speelkamer, kantoor, garderobe, garage, slaapkamers))	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		

# LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- stoomoven	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- Spiegels toiletten begane grond en 1e verdieping		X	
- spiegel 2e verdieping en badkamers (met verlichting)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
2 kleine boompjes gaan mogelijk mee		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		

# LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
zwarte ladekast schuur		X	
houten frame schommel	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- Schutting en poorten	X		
- trampoline	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





  
**MOVE UP**

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



# ONS KANTOOR

