

# Dahliastraat 12

Hengelo



€ 285.000,- k.k.



Da's Duidelijk, Dekkers. Want van een Garantiemakelaar mag je meer verwachten.

# Welke keuze zou jij maken als alles duidelijk was?

De woningmarkt vraagt veel, keuzes zijn groot en beslissingen moeten vaak snel. Het overzicht raakt snel zoek, en als klant kun je je zomaar voorbijgelopen voelen.

Bij Dekkers doen we het anders. We nemen de tijd. Leggen uit. Denken met je mee. Een huis kopen of verkopen is meer dan een transactie. Je zoekt iemand die naast je staat. Die niet harder praat, maar duidelijker is. Die je niets aanpraat, maar juist rust brengt.

We zijn duidelijk in wat we doen. Duidelijk in hoe we communiceren. En bovenal duidelijk in waarom we dit werk doen: Omdat wij geloven dat jij betere keuzes maakt, als je écht begrijpt waar je aan toe bent.

**Da's Duidelijk, Dekkers.** Want van een Garantiemakelaar mag je meer verwachten.



## Nog meer duidelijkheid?

Je kunt ons bereiken door te bellen naar 074 - 291 57 00 of een mail te sturen naar [info@dekkersmakelaars.nl](mailto:info@dekkersmakelaars.nl).

[www.dekkersmakelaars.nl](http://www.dekkersmakelaars.nl)

# Kenmerken



**Woonoppervlakte**

108 m<sup>2</sup>



**Bouwjaar**

1939



**Inhoud**

388 m<sup>3</sup>



**Perceeloppervlakte**

171 m<sup>2</sup>



**Aantal kamers**

5



**Aantal slaapkamers**

3



**Energie label**

E



**Aanvaarding**

In overleg



# Over deze woning

## Starters en doorstromers opgelet....

**Voor liefhebbers van karakter en ruimte bieden wij een unieke kans in Hengelo: wonen in een sfeervolle TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING met een diepe, heerlijk zonnige achtertuin op het westen, compleet met houten berging en sfeervolle overkapping.**

**Deze charmante woning beschikt over een straat gerichte living van ca. 18 m<sup>2</sup>, een dichte keuken met aansluitend de eetkamer, drie slaapkamers, een badkamer op de begane grond en een vrij gelegen achtertuin waar u volop kunt genieten van rust en privacy.**

**Het geheel is gelegen nabij het gezellige stadscentrum van HENGELO, met winkels, scholen, openbaar vervoer en overige voorzieningen op relatief korte afstand.**

**Nieuwsgierig geworden naar deze woning? Plan dan snel een bezichtiging!**

### **Begane grond**

Hal met meterkast en toilet, vaste trapopgang naar de eerste verdieping, woonkamer, keuken, eetkamer, bijkeuken en de badkamer. Buiten een houten berging met aangebouwde overkapping.

De woonkamer heeft een oppervlakte van circa 18 m<sup>2</sup> en wordt middels een fraaie ensuite schuifdeur gescheiden van de keuken. Een sfeervolle schouw met houtkachel vormt hier het warme middelpunt van de ruimte. De vloer is afgewerkt met laminaat.

Aansluitend bevindt zich de keuken van circa 7 m<sup>2</sup>. Hier is een praktische inbouwkeuken geplaatst met houten werkblad en enkele rvs spoelbak. De keuken is voorzien van diverse apparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, losse koel-/vriescombinatie, vaatwasser en combi-/magnetronoven.

Tussen de keuken en de bijkeuken bevindt zich een separate eetkamer van afgerond 8,5 m<sup>2</sup>. Deze fijne extra ruimte is ideaal voor het plaatsen van een royale eettafel en vormt de perfecte plek om uitgebreid te dineren, te werken of gezellig samen te komen met familie en vrienden.

Via de eetkamer bereikt u de royale bijkeuken. Deze praktische ruimte beschikt over de aansluiting voor de wasmachine en geeft directe toegang tot de badkamer. Middels een openslaande deur heeft u toegang tot het zijpad naast de woning.

De royale badkamer is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en compleet ingericht met een ligbad, douchecabine, toilet en wastafel. Tevens beschikt de ruimte over praktische vaste kastruimte met daarin de opstelling van de cv-installatie, waardoor extra opbergruimte ontstaat en de technische voorzieningen netjes uit het zicht zijn geplaatst. De badkamer wordt op natuurlijke wijze geventileerd en verwarmd middels een designradiator aangesloten op de cv-installatie.

### **Eerste verdieping**

Overloop met toegang tot twee slaapkamers van circa 16 m<sup>2</sup> en 12 m<sup>2</sup>. De ouderslaapkamer aan de achterzijde beschikt over een wastafelmeubel met wateraansluiting, kastruimte (los en blijft achter) en een deur naar het platte dak.

### **Tweede verdieping**

De woning beschikt over een royale tweede verdieping met een extra derde slaapkamer. Daarnaast is er volop praktische bergruimte aanwezig.

### **Tuin en berging/overkapping**

De woning beschikt over een ruime en verzorgde achtertuin, gunstig gelegen op het westen. Hierdoor geniet u hier optimaal van de middag- en avondzon. Een heerlijke plek om te ontspannen, te borrelen of gezellig buiten te eten.

Achter in de tuin bevindt zich een sfeervolle overkapping. Daarnaast is er een ruime berging van circa 5,5 m<sup>2</sup> aanwezig, ideaal voor kinderspeelgoed, tuingereedschap en extra opslag. Een perfecte combinatie van comfort, privacy en praktisch gemak.

### **Parkeren**

Aan de voorzijde van de woning is parkeergelegenheid aanwezig, zodat u uw auto eenvoudig en direct bij de woning kunt parkeren.



### **Overige bijzonderheden**

De woning is gebouwd in 1936 en beschikt over een fijne combinatie van charme en mogelijkheden. De verwarming en warmwatervoorziening worden verzorgd door een Remeha Tzerra Ace 28C cv-ketel uit 2019. Met een woonoppervlakte van circa 108 m<sup>2</sup> en een perceeloppervlakte van 171 m<sup>2</sup> biedt deze woning een uitstekende balans tussen binnenruimte en buitenleven. Daarnaast beschikt de woning over energielabel E.

Kortom: een sfeervolle woning met verrassend veel ruimte, volop potentie en een aantrekkelijke ligging!

“Interesse in dit huis? 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 [nvmtwente.nl](http://nvmtwente.nl)”

In de koopakte zal een deponering van 10 % waarborgsom of bankgarantie door de koper worden opgenomen.

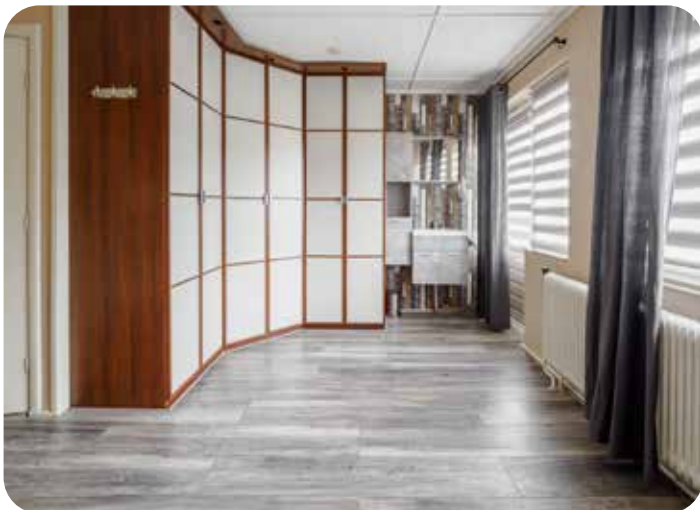












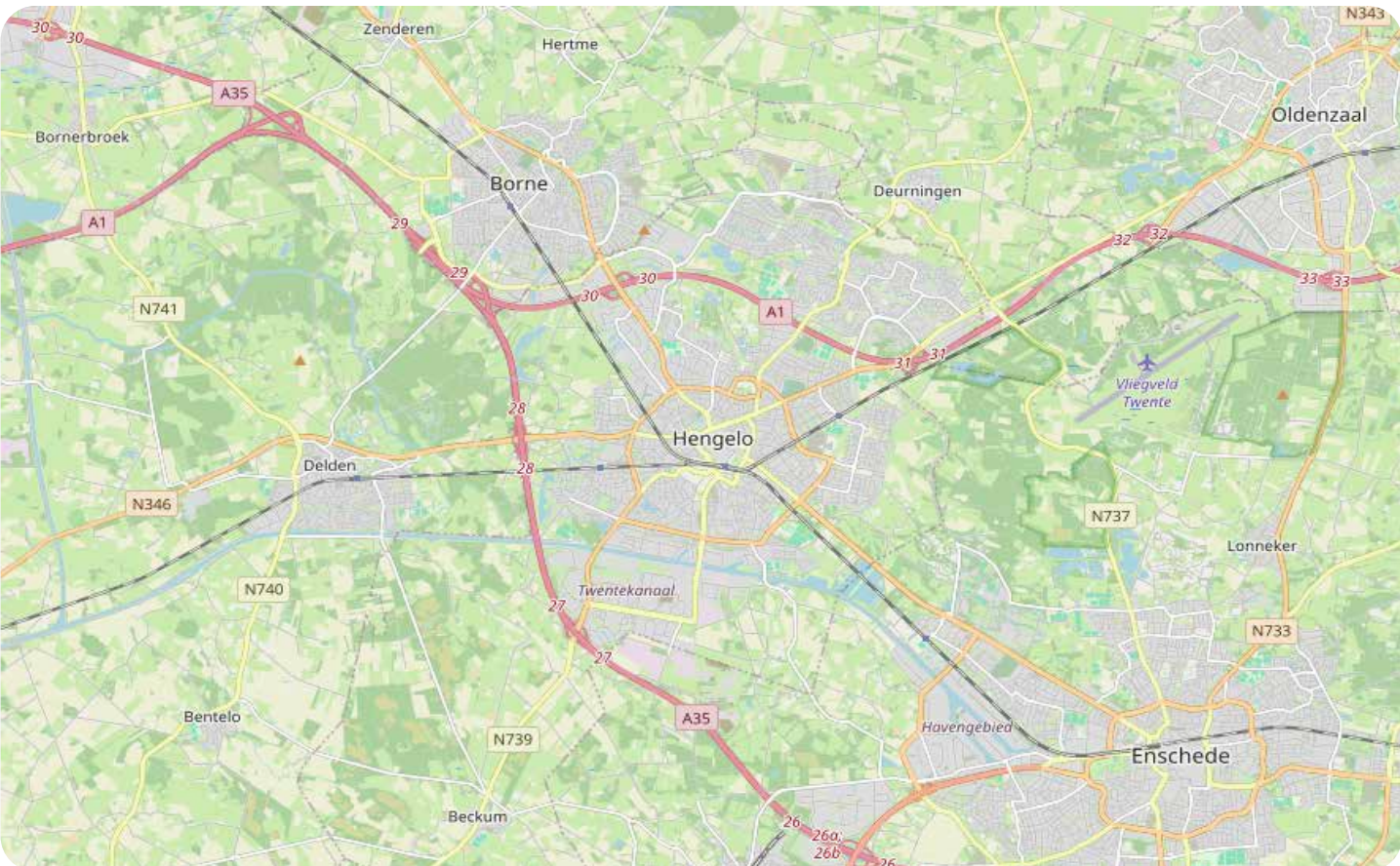
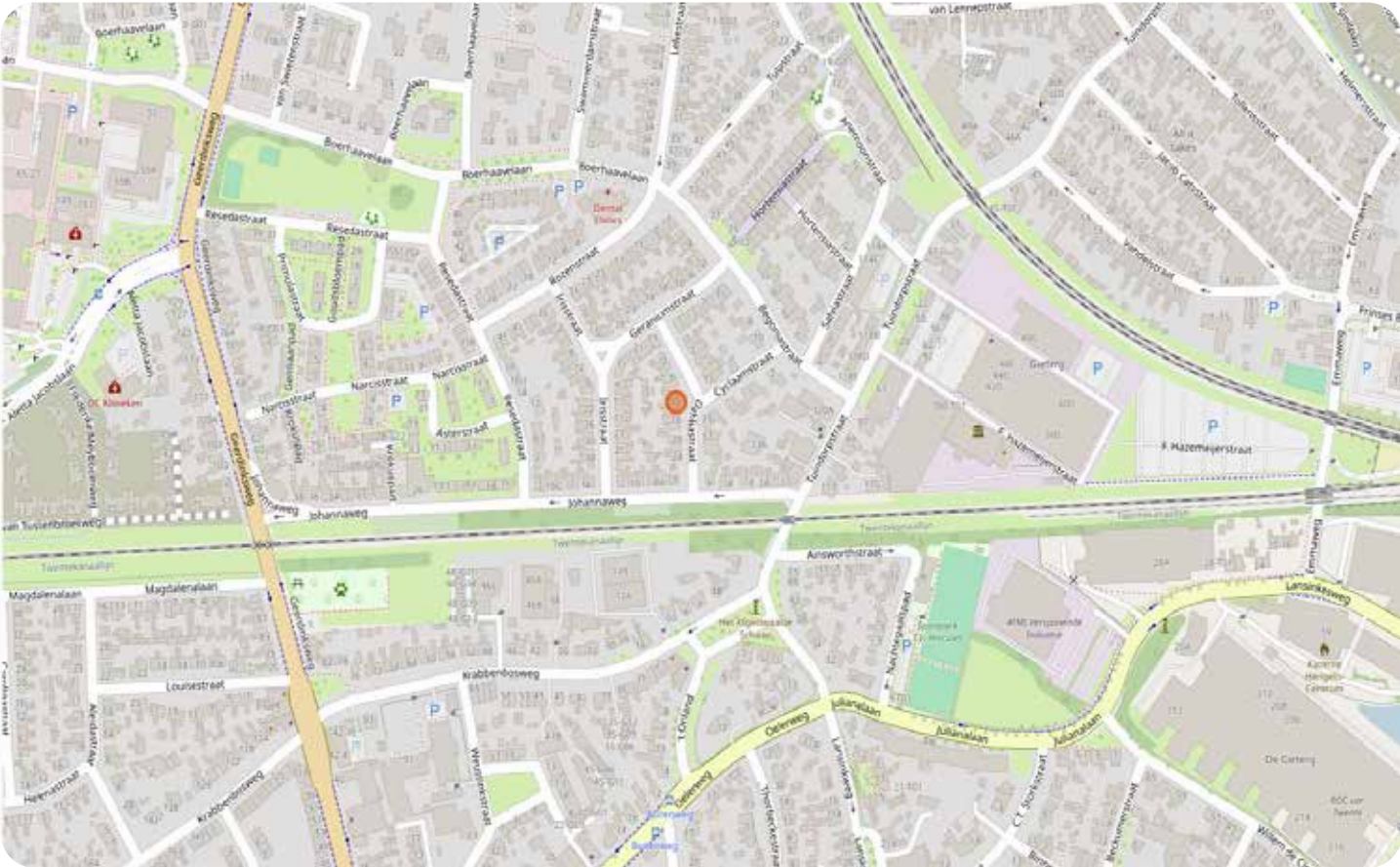








# Zie jij jezelf hier al wonen?

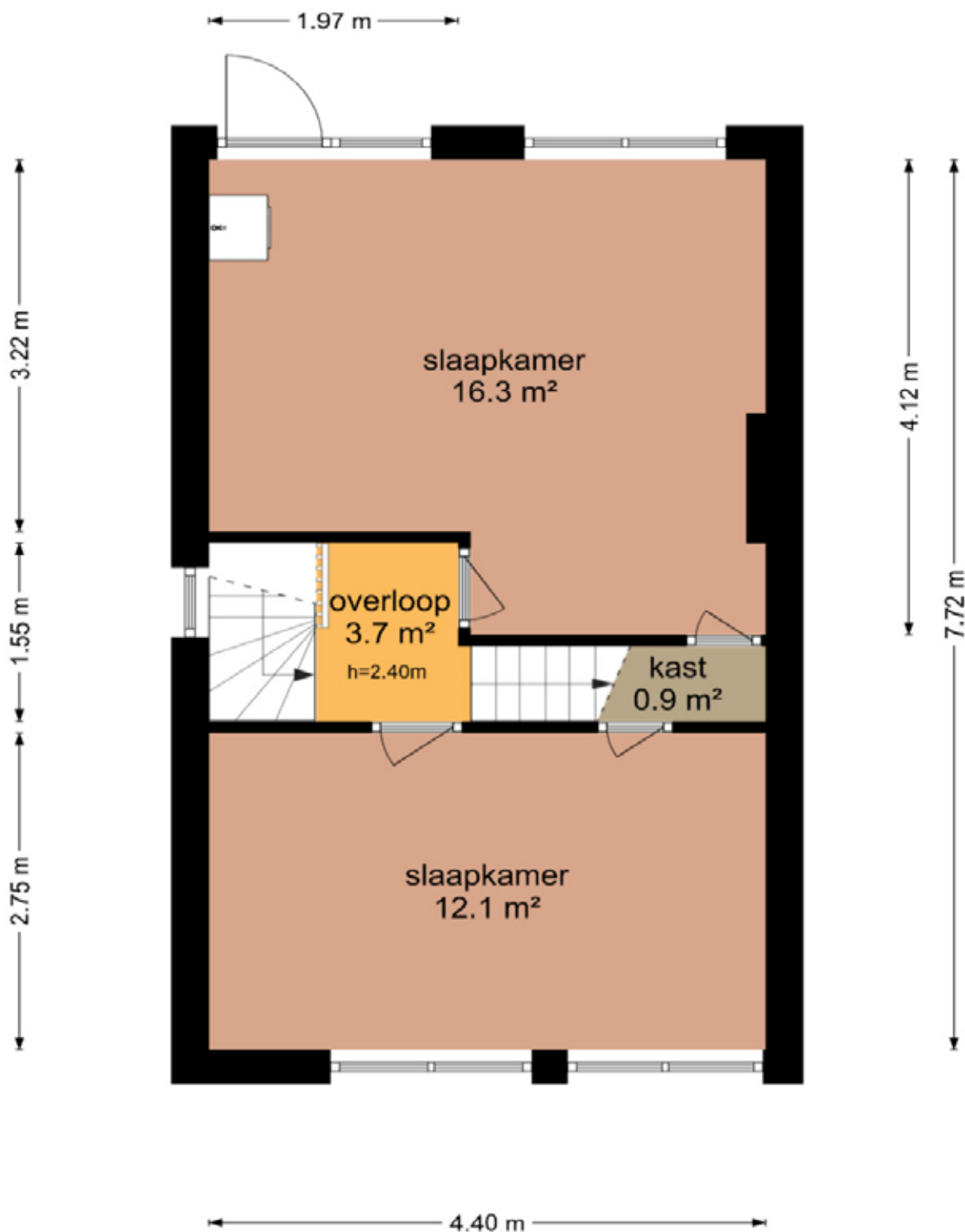


# Plattegrond - Begane grond



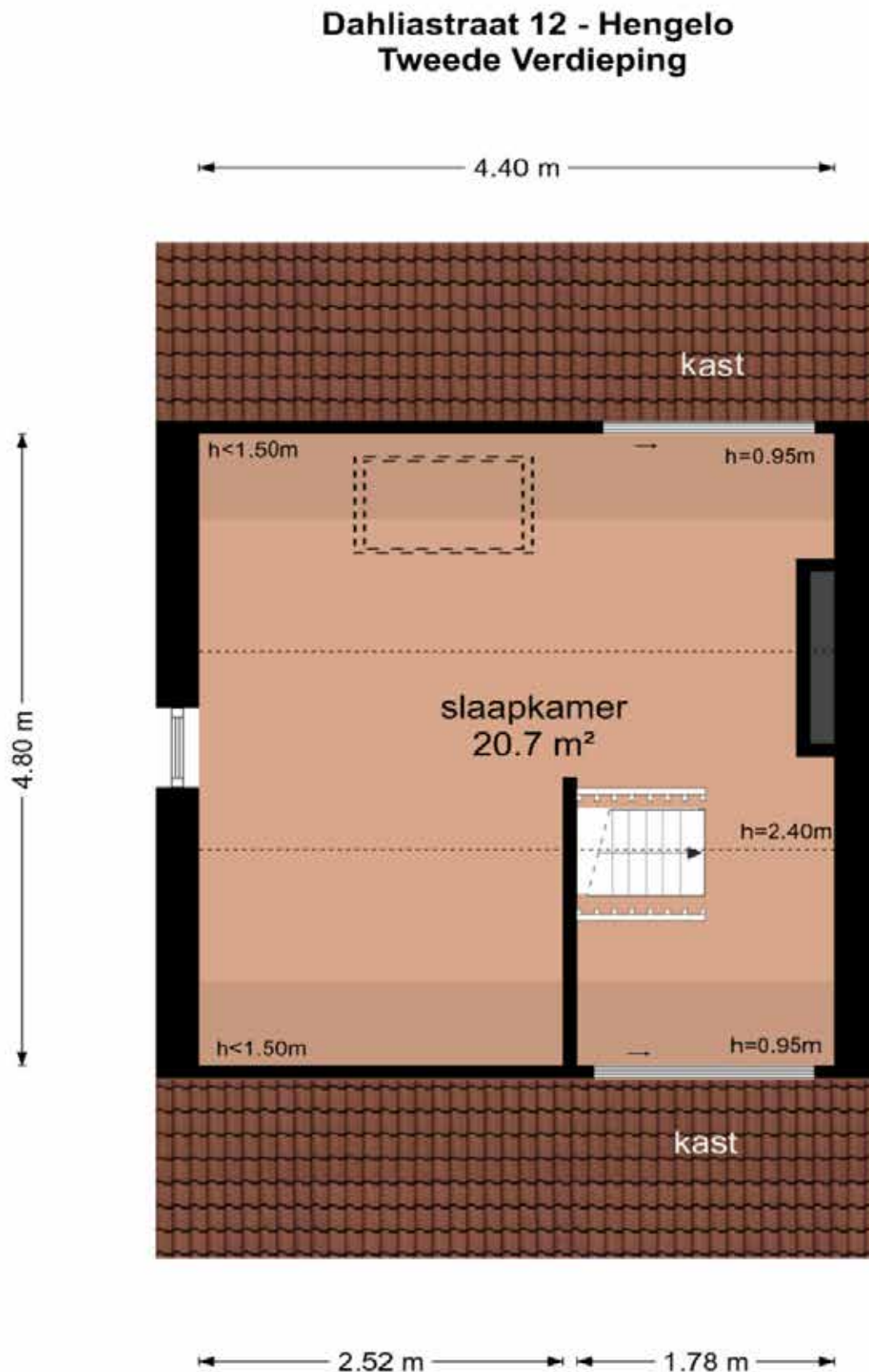
# Plattegrond - 1e verdieping

## Dahliastraat 12 - Hengelo Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

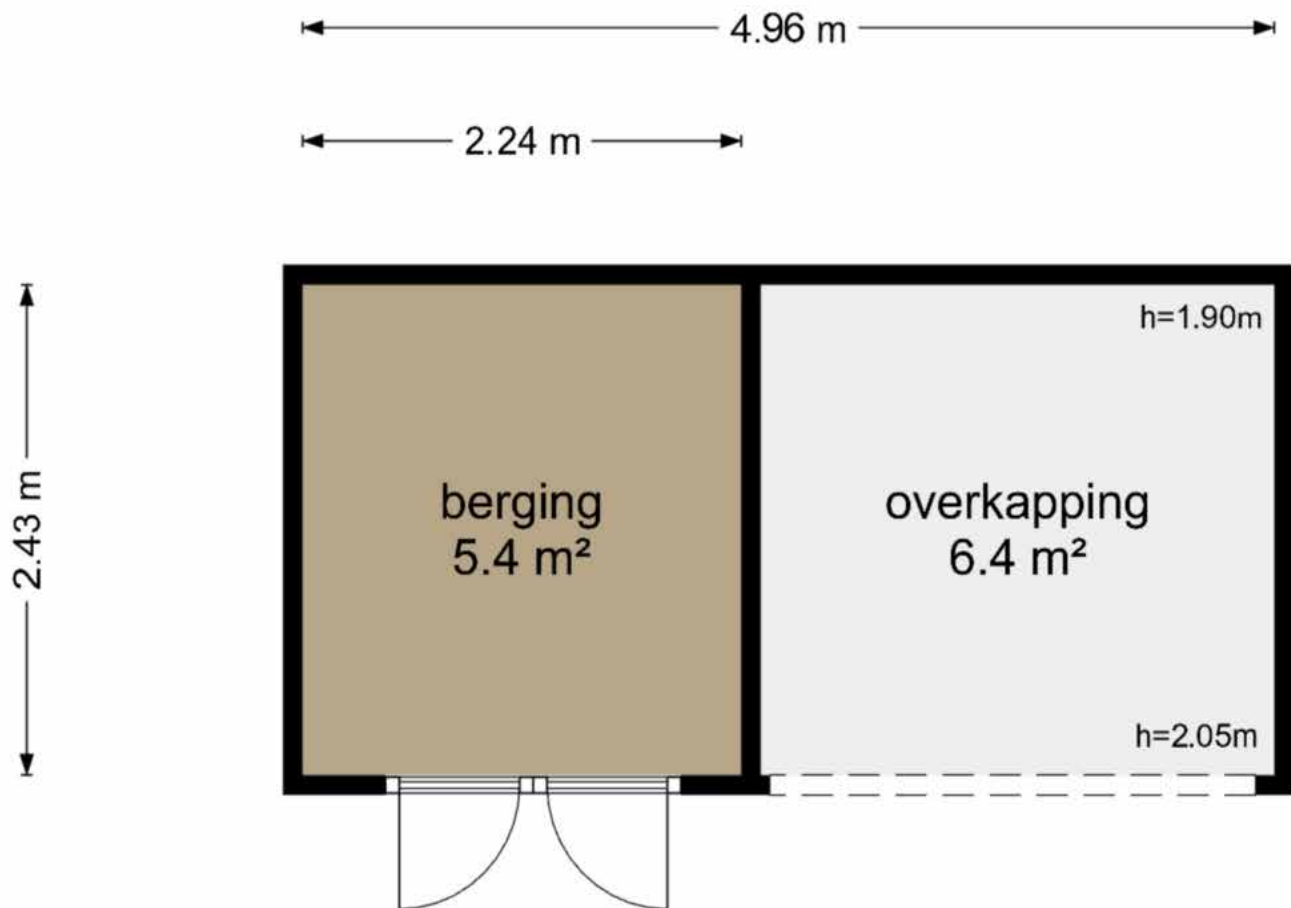
# Plattegrond - 2e verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond - Berging/overkapping

## Dahliastraat 12 - Hengelo Berging

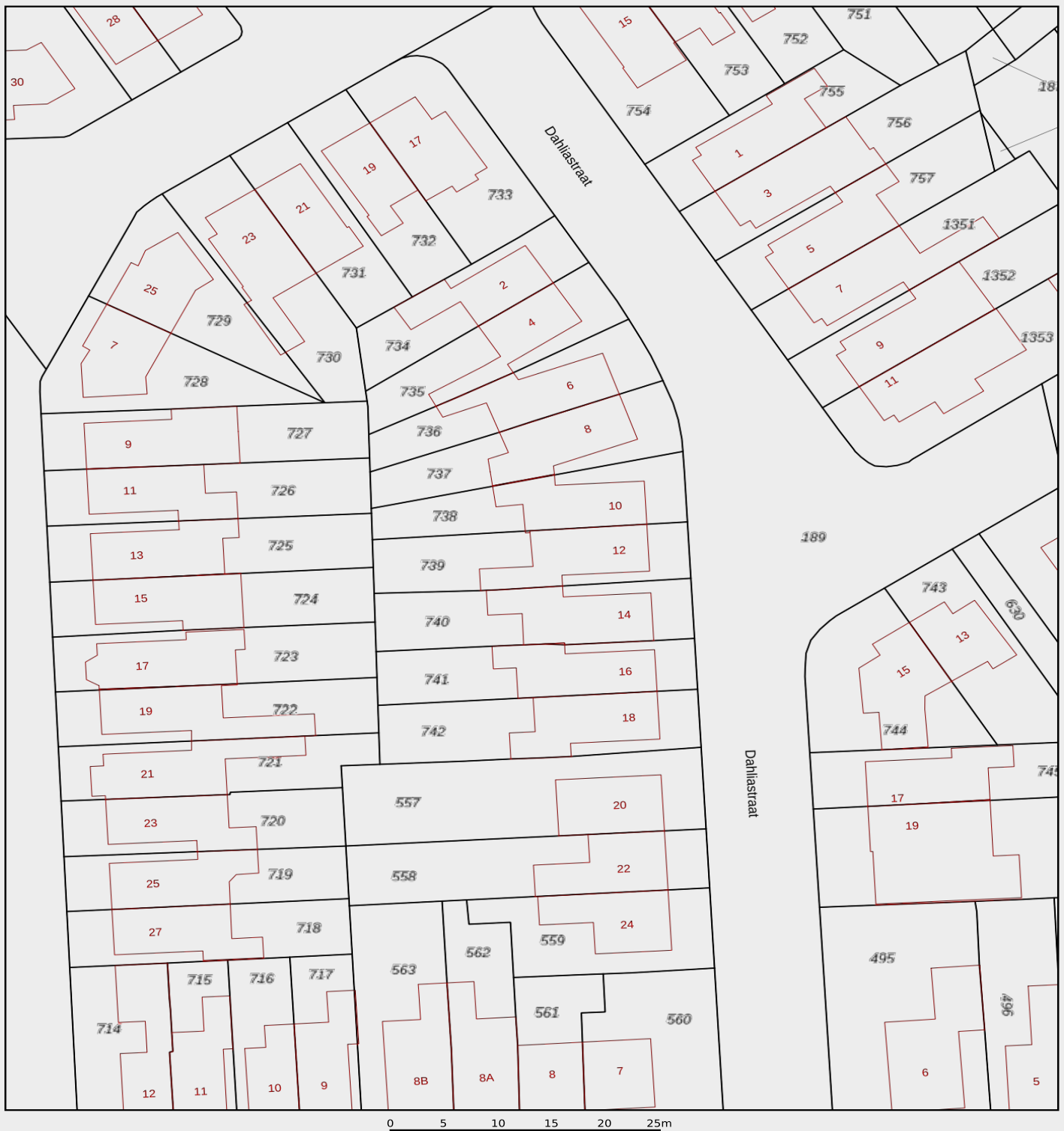


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© [www.objectenco.nl](http://www.objectenco.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dahliastraat 12



12345

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

25

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Hengelo Overijssel

L

739

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 april 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.

kadaster



# Veelgestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling zodra de verkoper op jouw bod reageert, bijvoorbeeld met een tegenbod. Het enkel doorgeven van je bod is nog géén onderhandeling.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen tijdens onderhandelingen?

Ja, dat mag. Bezichtigingen kunnen doorgaan terwijl er onderhandeld wordt, en er mag zelfs met meerdere kopers tegelijk worden onderhandeld—mits de makelaar dit duidelijk meldt. Een belangstellende kan dan wel een bod doen, maar krijgt pas reactie zodra de lopende onderhandeling is afgerond. De makelaar deelt nooit de hoogte van andere biedingen mee.

## 3. Kan een verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja. De vraagprijs is slechts een uitnodiging om een bod te doen en kan daarom altijd worden aangepast. Tijdens onderhandelingen vervallen eerdere biedingen zodra er een nieuw bod wordt gedaan. Hierdoor kunnen zowel verkoper als koper op ieder moment hun bod verhogen of verlagen.

## 4. Hoe komt de koop tot stand?

De koop komt tot stand wanneer verkoper en koper het eens zijn over prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden. Deze afspraken worden vastgelegd in de koopakte. Ontbindende voorwaarden, zoals financiering, moet de koper zelf bij het bod aangeven.

Na ondertekening en ontvangst van de koopakte start de wettelijke bedenktijd. Laat de koper de koop in die periode niet vervallen en zijn alle voorwaarden vervuld, dan volgt op de afgesproken datum de overdracht bij de notaris.

## 5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De vraagprijs geldt als een uitnodiging om een bod te doen, niet als een vast aanbod. Ook als je de vraagprijs biedt, mag de verkoper jouw bod nog accepteren, weigeren of een tegenbod doen.

## 6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het verkoopproces wijzigen?

Ja. De makelaar mag, in overleg met de verkoper, de onderhandeling stoppen en de verkoopmethode aanpassen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Wel moeten eerder gedane toezeggingen worden nagekomen.

# Veelgestelde vragen

## **7. Wat is een optie?**

Een optie is in juridische zin het recht om binnen een afgesproken periode met één verklaring de koop te sluiten. Dit komt vooral voor bij nieuwbouw. Bij bestaande woningen betekent 'optie' meestal dat de makelaar een belangstellende kort bedenktijd geeft en in die periode niet met anderen onderhandelt. Zo'n toezegging is vrijblijvend en kan niet worden geëist.

# Das Duidelijk, Dekkers

Aankopen, verkopen & taxaties



074 - 291 57 00 | [info@dekkersmakelaars.nl](mailto:info@dekkersmakelaars.nl)  
Oldenzaalsestraat 59 - 7551 AP Hengelo



**Da's Duidelijk, Dekkers.** Want van een Garantiemakelaar mag je meer verwachten.

# Overige informatie

## **De koopovereenkomst**

Een mondelinge overeenstemming tussen een particuliere koper en verkoper is niet rechtsgeldig. De koop ontstaat pas wanneer beide partijen de schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit volgt uit artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek.

Een e-mailbevestiging of een concept koopovereenkomst geldt dus niet als een ondertekende koopakte.

## **Baten, lasten en verschuldigde canons**

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

## **Waarborgsom**

Binnen 4 weken na mondelinge overeenstemming moet de koper zekerheid stellen, meestal via een waarborgsom van 10% van de koopsom bij de notaris. In plaats daarvan mag de koper een onvoorwaardelijke bankgarantie van een Nederlandse bank afgeven.

## **Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:**

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

## **Naast deze kosten dien je, als koper, ook rekening te houden met:**

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

  
**VERKOCHT**



**DEKKERS**

GARANTIEMAKELAARS

**(074) 291 57 00**

[www.dekkersmakelaars.nl](http://www.dekkersmakelaars.nl)

# Een bod uitbrengen via Move.nl

## 1. Hoe bepaal je de openingsbieding?

Zorg voor een goede voorbereiding als je gaat bieden op een huis. Zet daarom de volgende zaken van tevoren op een rij:

- Bepalen van je budget; wat kun je maximaal lenen en wat wil je voor de woning betalen?
- Onderzoek de waarde van het huis; betaal je niet teveel voor het huis?
- Vaststellen van je (financiële) onderhandelingsruimte; welke ruimte heb je als je gaat bieden?

## 2. Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Als je gaat bieden dan is een goede bieding niet compleet zonder ontbindende voorwaarden. Daarmee geef je aan dat de koop onder bepaalde omstandigheden niet doorgaat. Bijvoorbeeld wanneer je:

- De hypotheek niet rondkrijgt. Vermeld het hypotheekbedrag ook bij het voorbehoud;
- Niet in aanmerking komt voor Nationale Hypotheek Garantie (NHG);
- Na de bouwkundige keuring besluit af te zien van de aankoop.

## 3. Hoe breng je een bieding uit?

Wie gaat bieden op een huis, kan een bieding uitbrengen via Move.nl of door middel van een e-mail te sturen naar de verkopende makelaar, te bereiken op [info@dekkersmakelaars.nl](mailto:info@dekkersmakelaars.nl). Dit kun je zelf doen, maar ook met hulp van een aankoopmakelaar. In de e-mail benoem je de bieding en de eventuele voorwaarden.

Op de volgende bladzijde staat meer informatie over het uitbrengen van een bieding via Move.nl.

## 4. Wanneer is een bieding bindend, indien je in onderhandeling bent?

Als je geluk hebt, wordt je bieding meteen geaccepteerd. Wordt de bieding afgewezen? Meestal doet de verkoper dan een tegenbod: het startsein van de onderhandelingen. Bij ieder nieuw bod vervalt het oude bod. Als beide partijen het eens zijn over de verkoopprijs en de voorwaarden kan het koopcontract worden opgesteld. Als je als particulier een woning koopt is de koop pas gesloten na ondertekening van het koopcontract door jou en de verkoper. Je hebt als consument dan nog wel drie dagen bedenktijd. Daarna kun je alleen nog afzien van de aankoop op basis van ontbindende voorwaarden.

# Een bod uitbrengen via Move.nl

## **De koopovereenkomst**

Een mondelinge overeenstemming tussen een particuliere koper en verkoper is niet rechtsgeldig. De koop ontstaat pas wanneer beide partijen de schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit volgt uit artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek.

Een e-mailbevestiging of een concept koopovereenkomst geldt dus niet als een ondertekende koopakte.

## **Baten, lasten en verschuldigde canons**

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

## **Waarborgsom**

Binnen 4 weken na mondelinge overeenstemming moet de koper zekerheid stellen, meestal via een waarborgsom van 10% van de koopsom bij de notaris. In plaats daarvan mag de koper een onvoorwaardelijke bankgarantie van een Nederlandse bank afgeven.

## **Baten, lasten en verschuldigde canons**

Kosten koper zijn de kosten die de koper betaalt voor de overdracht van de woning.

- De makelaarskosten vallen hier nooit onder.
- De verkoper betaalt zijn eigen verkoopmakelaar. De koper betaalt zijn eigen aankoopmakelaar.

The logo for Move.nl, featuring the word 'move' in blue lowercase letters, a period, and 'nl' in orange lowercase letters.



## Adres

Oldenzaalsestraat 59  
7551 AP - Hengelo

## Hypotheek aanvragen?

De experts van De Financieel Deskundige adviseren je over de beste hypotheekvorm, helpen je bij het kiezen van de juiste renteperiode en geven duidelijkheid over de opbouw van jouw hypotheek. Met onze hulp ben je verzekerd van professioneel hypotheekadvies in Hengelo.

## Contact opnemen

Edo: 06 - 20 46 96 26

Leonie: 06 - 55 14 46 27

[info@definancieeldeskundige.nl](mailto:info@definancieeldeskundige.nl)



**De Financieel  
Deskundige**

# Team Dekkers staat voor je klaar



# Notities

A large rectangular area filled with horizontal stripes, alternating between light grey and white. This area is intended for taking notes.

# Notities

A large rectangular area filled with horizontal stripes, alternating between light grey and white. This area is intended for writing notes.

# Notities

A large rectangular area filled with horizontal stripes, alternating between light grey and white. This area is intended for writing notes.

# Notities

A large rectangular area filled with horizontal stripes, alternating between light grey and white. This area is intended for writing notes.

# Da's Duidelijk, Dekkers.

Want van een Garantiemakelaar mag je meer verwachten.



Oldenzaalsestraat 59 - 7551 AP Hengelo  
074 - 291 57 00 | [info@dekkersmakelaars.nl](mailto:info@dekkersmakelaars.nl)  
[www.dekkersmakelaars.nl](http://www.dekkersmakelaars.nl)