

# WELKOM

**PRISMA ERA**  
MAKELAARS REAL ESTATE



**Wielewaalstraat 17  
Hengelo**

**Vraagprijs € 575.000,- k.k.**



**Wij maken  
woondromen waar!**

# Over de woning



Woonoppervlakte  
159 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte  
210 m<sup>2</sup>



Bouwjaar  
2015



Energie label  
A



Inhoud woning  
563 m<sup>3</sup>



Aantal slaapkamers  
5



# Omschrijving

Door omstandigheden komt deze woning voorlopig niet op funda, maar wij mogen deze al wel aanbieden aan een klein bestand van onze zoekers!

Sommige huizen voelen meteen vertrouwd vanaf het moment dat je binnenstapt. Deze ruime hoekwoning aan de Wielewaalstraat 17 heeft precies die warme, open uitstraling. Een lichte, uitgebouwde woning met vijf slaapkamers, een moderne keuken met kookeiland en een fijne achtertuin. Tel daar het energielabel A bij op en je hebt een toekomstbestendige plek waar jij zó kunt landen. Hier woon je ruim, comfortabel en met plezier!

## Ruimte, licht en leefgemak

Je komt binnen in de hal, vanuit hier stap je de woonkamer in, die zich door de breedte van het huis uitstrekt en een heerlijk open sfeer heeft. Grote ramen zorgen voor veel licht en dankzij de open verbinding met de keuken voelt alles als één geheel.

Aan de achterzijde ligt de moderne keuken met een royaal kookeiland met kookplaat en spoelbak. Dit is zo'n plek waar je samen kookt, kletst, lacht en leeft. De openslaande deuren naar de tuin maken het helemaal af: op mooie dagen stap je zo het terras op voor een ontbijtje in de zon.

Op de eerste verdieping vind je drie ruime slaapkamers, allemaal prettig licht dankzij de brede ramen en met afmetingen die je alle kanten op laten: van kinderslaapkamers tot een werkkamer of inloopkast, het past hier moeiteloos. De badkamer ligt aan de voorzijde en is uitgevoerd met een ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet. Een fijne, complete gezinsbadkamer waar je ontspannen de dag begint of eindigt.

De tweede verdieping is misschien wel de grootste verrassing van het huis. Via een vaste trap kom je op de overloop met witgoedopstelling en extra bergruimte, waarna je doorloopt naar twee volwaardige slaapkamers.

Ook buiten zit je hier helemaal goed. De achtertuin is breed, diep en is onderhoudsarm. Er is ruimte genoeg voor een loungeset, een grote eettafel en zelfs een speelplek voor de kinderen. Door de openslaande deuren bij de keuken loopt binnen moeiteloos over in buiten, waardoor dit echt een verlengstuk van je woonruimte wordt. Achter in de tuin staat de stenen berging; ideaal voor fietsen, tuinspullen of extra opslag. Daarnaast is er een handige achterom, waardoor je eenvoudig met de fiets of klike's achterom kunt.

Locatie: rustig, groen en toch centraal

De Wielewaalstraat ligt in een rustige, groene woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, scholen, sportclubs en bushaltes op korte afstand. Ook de bereikbaarheid is uitstekend: je bent zo in het centrum van Hengelo en via de nabijgelegen uitvalswegen rijd je vlot richting Enschede, Almelo of de A1. Een fijne locatie als je houdt van rustig wonen, maar wel graag alles binnen handbereik hebt.

Onze makelaar Arjan aan het woord:

"Wat deze woning uniek maakt, is de combinatie van ruimte en licht. Vijf slaapkamers, een moderne keuken, een energielabel A en dat alles in een fijne woonwijk. Het is een huis dat direct fijn voelt. Een plek waar je moeiteloos jouw eigen thuis creëert. Kom het zelf ervaren, ik laat het je graag zien."

## Indeling

Begane grond: entree/hal met meterkast, toilet en trapopgang. Royale woonkamer met veel lichtinval gelegen aan de voorzijde. Aan de achterzijde een uitgebouwde open keuken met kookeiland voorzien van inbouwapparatuur. Openslaande deuren naar de tuin.

Eerste verdieping: overloop met toegang tot drie ruime slaapkamers. De nette badkamer is ingericht met ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet.

Tweede verdieping: via vaste trap bereikbaar. Overloop met witgoedopstelling en bergkast. Twee extra slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel en knieschotberging.

Tuin: onderhoudsvrije achtertuin gelegen op oosten.

Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen berging.

## Feiten op een rij

Type woning: 2 onder 1 kapwoning

Woonoppervlakte: 159 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 2015

Externe bergruimte: 7 m<sup>2</sup>

Inhoud: 563 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte: 210 m<sup>2</sup>

Energielabel: A

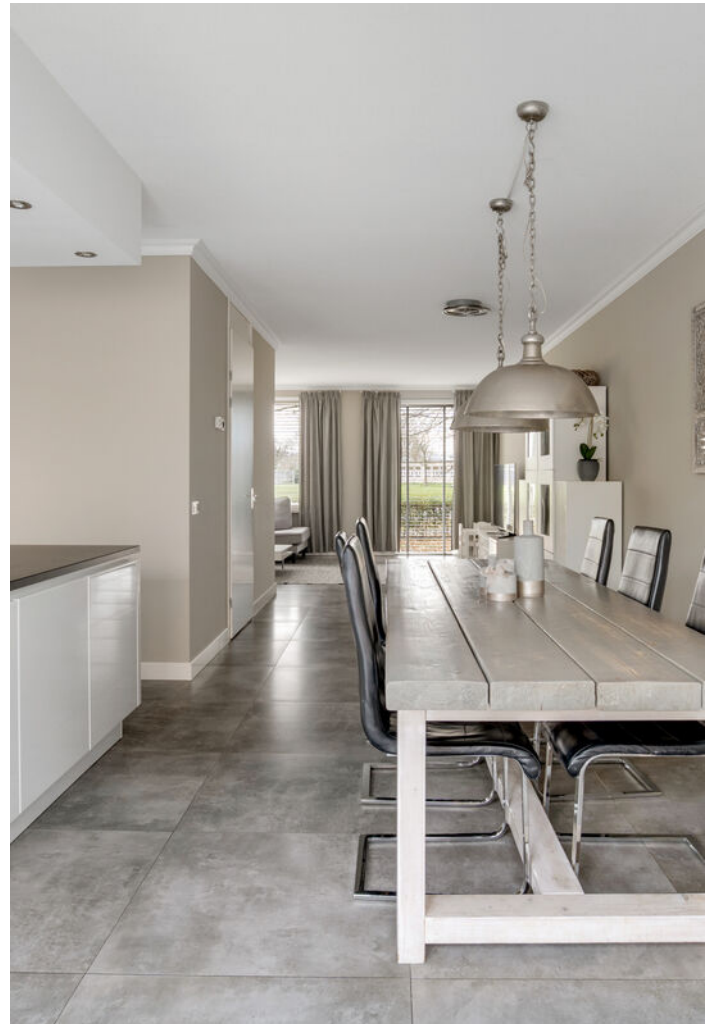
CV-installatie: Remeha (2015, eigendom)

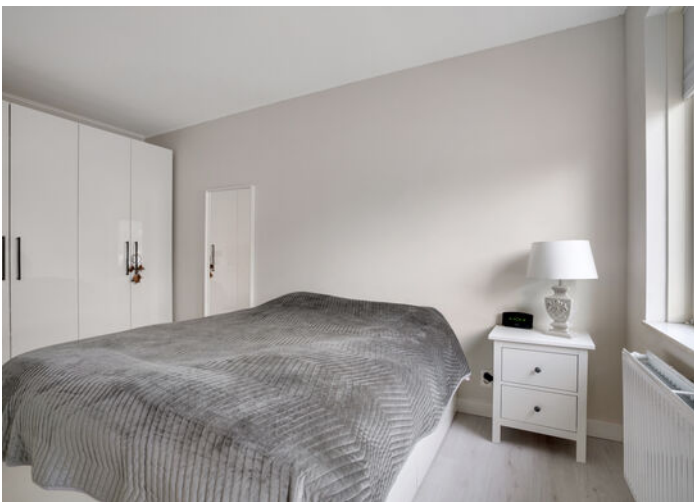
De tekeningen, maten, oppervlakte en inhoud zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. In de koopakte wordt een 10 procent waarborgsom of bankgarantie opgenomen.





















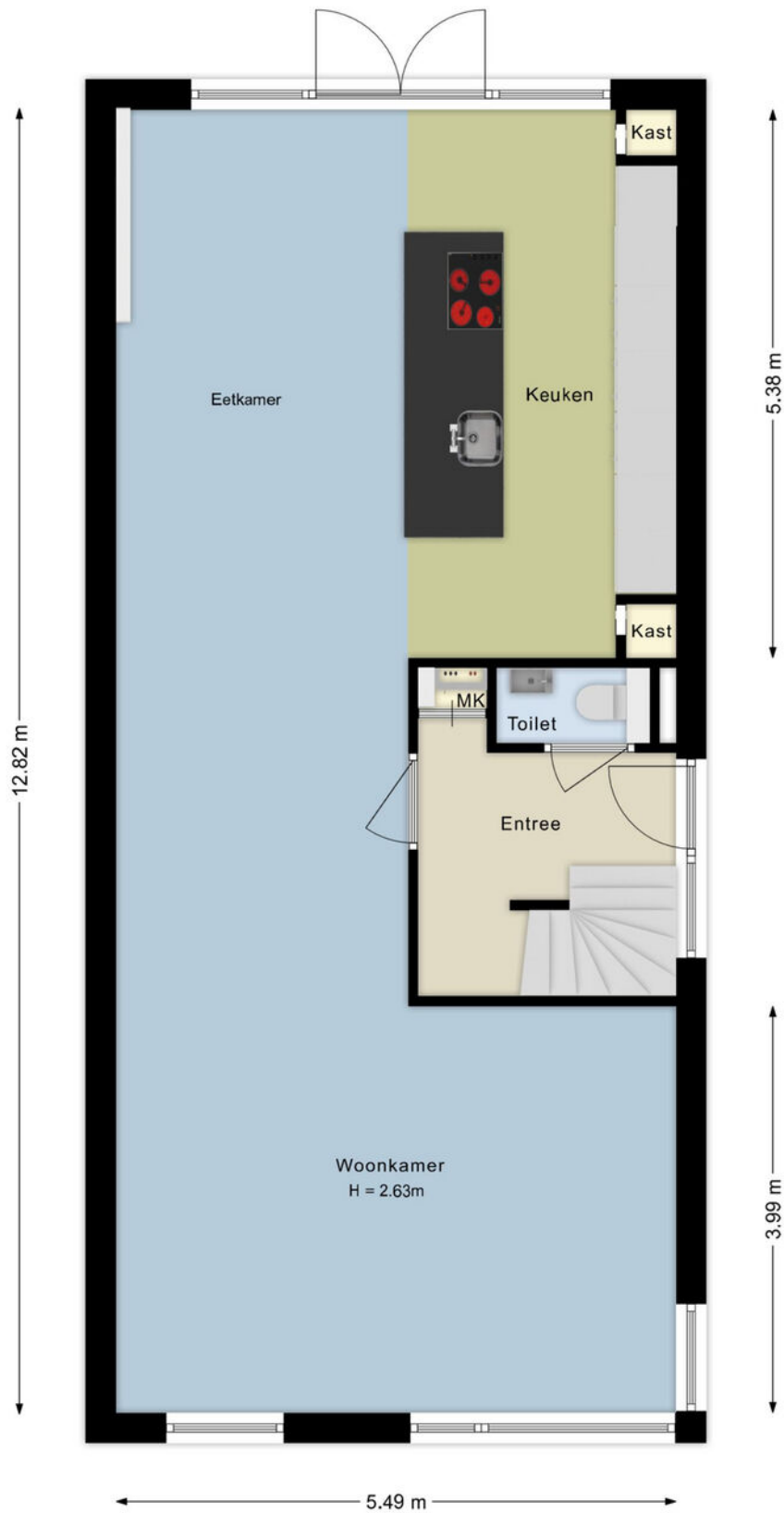








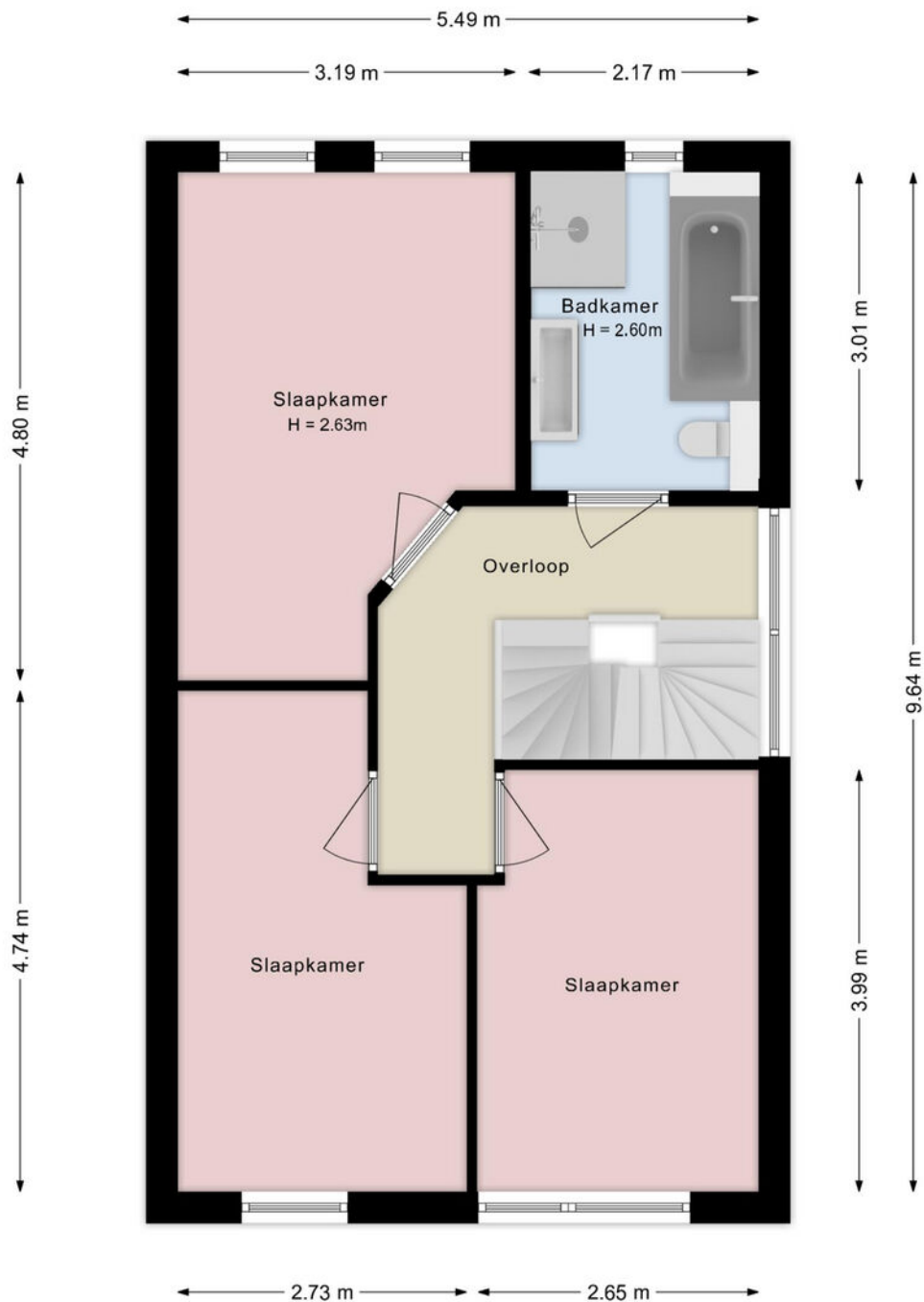
# Plattegrond



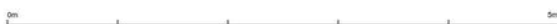
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.studiovanbreda.nl](http://www.studiovanbreda.nl)



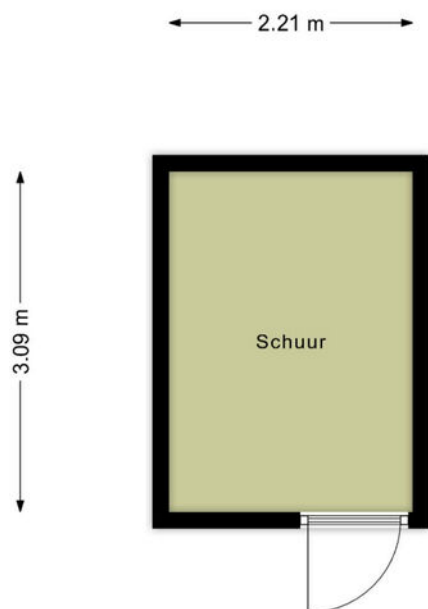
# Plattegrond



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



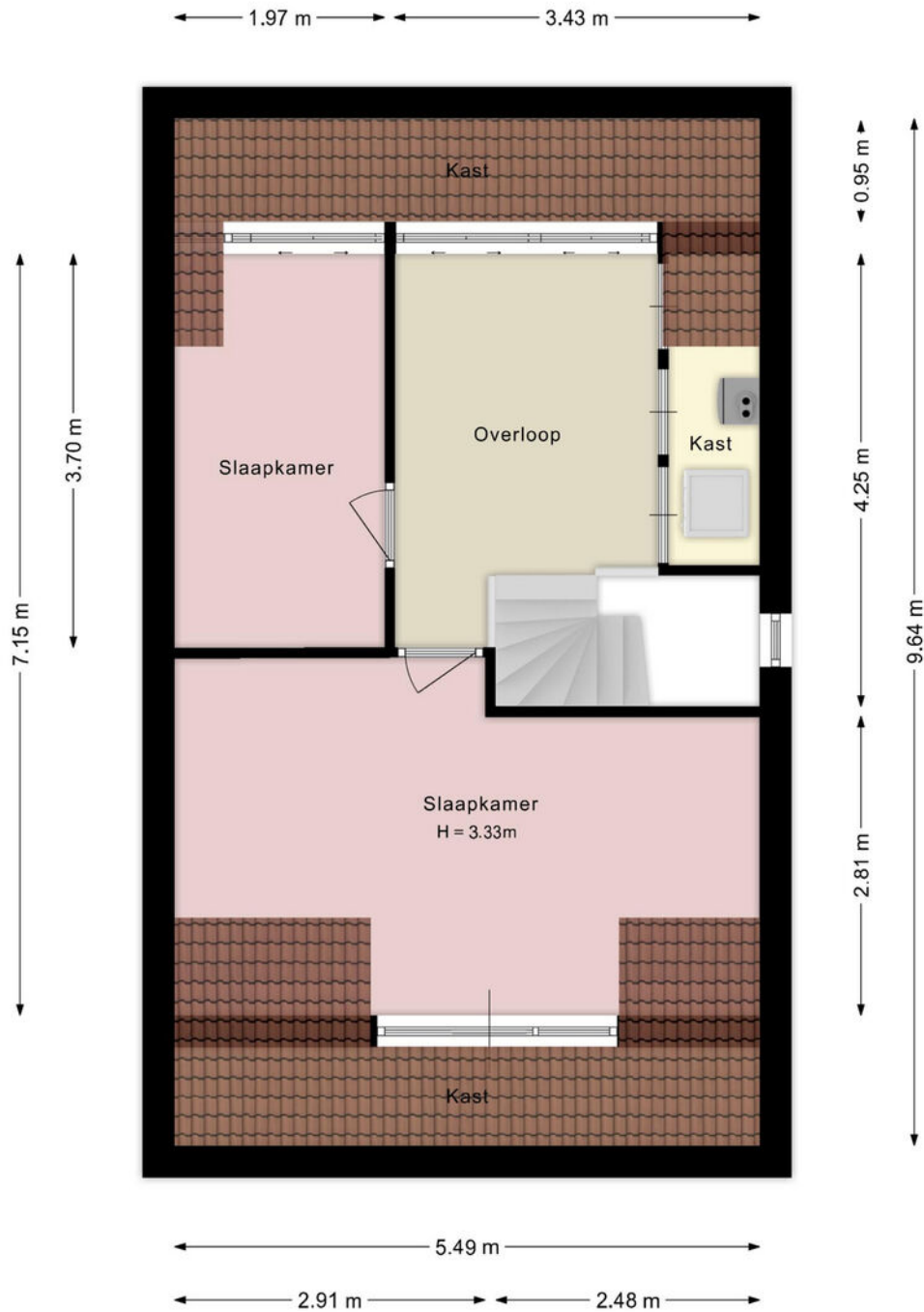
# Plattegrond



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)




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



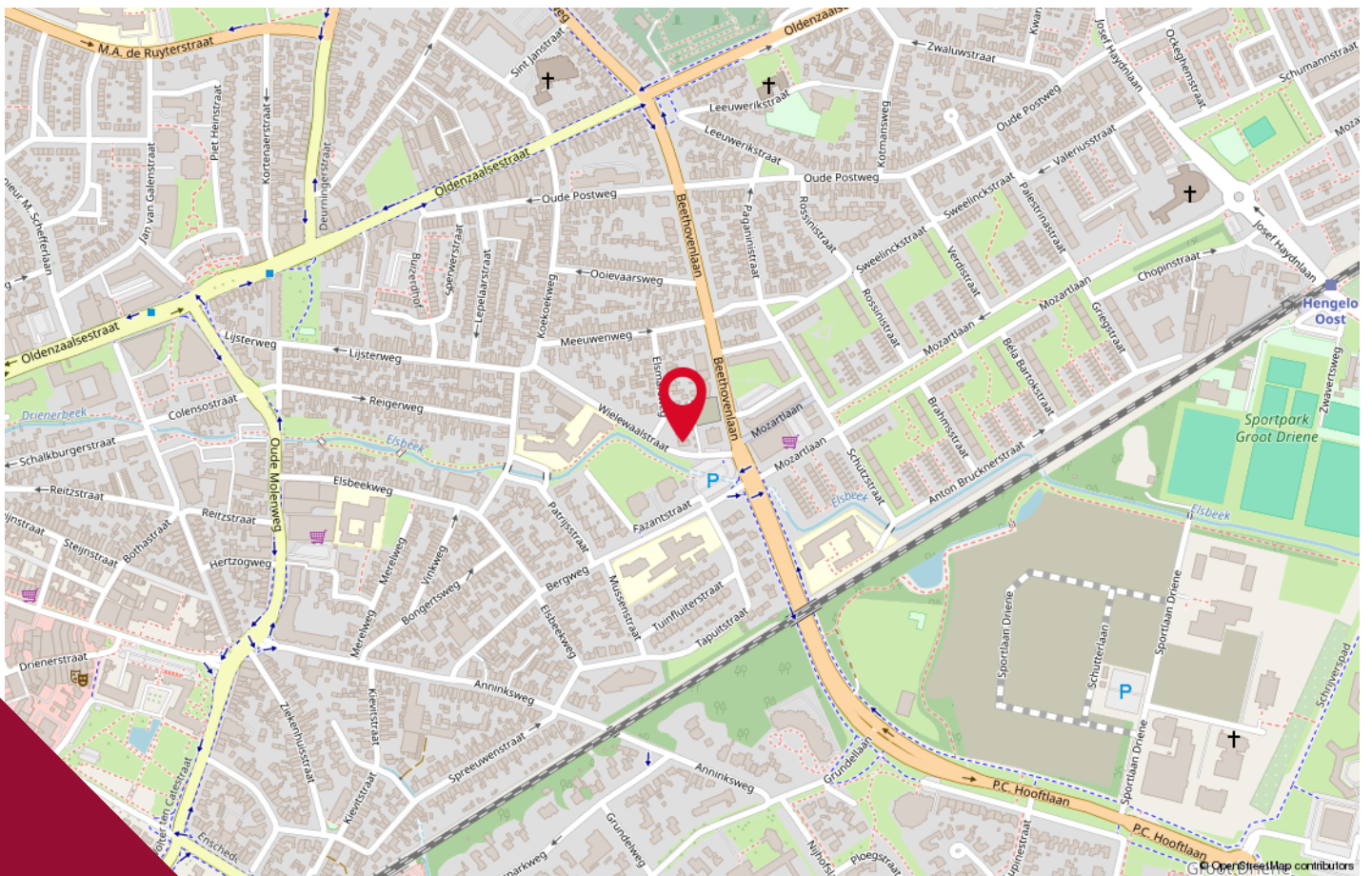
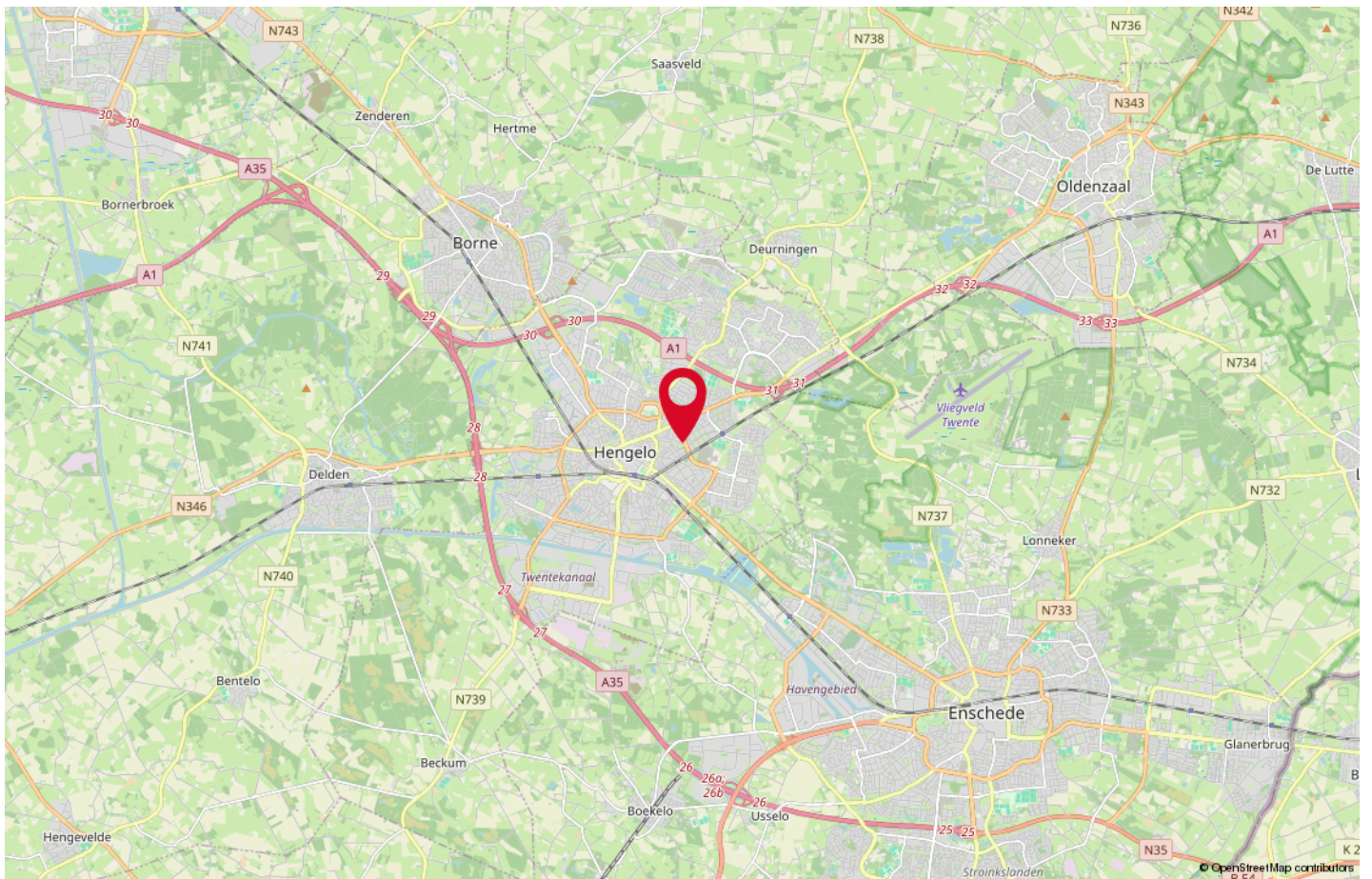
0 5 10 15 20 25m

|  |  |   |
|--|--|---|
| <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hengelo Overijssel</p> <p>Sectie O</p> <p>Perceel 5711</p> | <p>kadaster</p>  |
|--|--|---|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 maart 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.

# Locatie op de kaart



# Ons team staat voor jou klaar!

Met vestigingen in Hengelo, Borne, Delden en Enschede vind je bij Prisma ERA Makelaars een schat aan kennis en ervaring. Het eerste kantoor van Prisma ERA Makelaars werd in 2004 gestart, vanaf deze periode hebben wij enorm veel ervaring en kennis opgedaan met het taxeren van de meest uiteenlopende gebouwen, van rijtjeswoningen tot kerken en scholen. In 2007, 2009 en 2018 volgden de andere kantoren. Deze enorme hoeveelheid kennis, aangevuld met de ervaring van nieuwe makelaar-taxateurs, staat nog altijd voor je klaar.

Altijd direct en persoonlijk contact met je eigen makelaar

Een grotere organisatie betekent een groter bereik voor je huis in de verkoop. En een groter bereik om voor jou een passend huis te vinden.

Tegelijkertijd blijft je contact bij ons lekker snel en persoonlijk dankzij de kleine kantoren in Hengelo, Enschede, Borne en Delden.



# 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.

### **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





Marskant 19  
7551 BS Hengelo  
074-2559797  
hengelo@prismamakelaars.nl  
[www.prismamakelaars.nl](http://www.prismamakelaars.nl)