

KIEVITSTRAAT 37

7491 CM, DELDEN

€ 489.000 k.k.

PRISMA ERA
MAKELAARS REAL ESTATE

TE
KOOP



OVER DE WONING

Sommige huizen voelen meteen prettig. Licht, ruimte en een fijne sfeer zorgen ervoor dat je je er snel thuis voelt. Aan de Kievitstraat 37 in Delden vind je zo'n plek. Een royale twee onder één kapwoning met vier slaapkamers, een zonnige tuin met overkapping en verrassend veel extra ruimte in het bijgebouw.

Wonen met licht en leefruimte

Je komt de woning binnen via de hal. Hier vind je de trapopgang naar boven en het toilet. Onder de trap bevindt zich een praktische voorraadkast, ideaal voor spullen die je graag netjes uit het zicht houdt. Vanuit de hal stap je door naar de woonkamer.

De woonkamer voelt direct licht en ruim aan. Dankzij de grote raampartijen stroomt het daglicht mooi naar binnen voor een fijne sfeer. Het is een ruimte waar je moeiteloos een comfortabele zithoek én een gezellige eethoek kunt creëren. De kachel (ter overname) vormt een sfeervol middelpunt waar je op koudere dagen graag omheen zit, terwijl de airconditioning in de zomer juist zorgt voor een aangenaam binnenklimaat.

C

Soort woning

Eengezinswoning

Energie label

C

Bouwjaar

1969

Woonoppervlakte

125 m²

Inhoud

430 m³

Perceeloppervlakte

308 m²



OMSCHRIJVING

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de half open keuken. Deze is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat, afzuigkap, oven, combi oven, koelkast, vriezer en vaatwasser. Doordat de keuken in open verbinding staat met de eethoek ontstaat er een gezellige plek waar koken en samenzijn vanzelf in elkaar overlopen. Vanuit de keuken loop je zo naar buiten, onder de ruime terrasoverkapping en de tuin in.

Ruimte voor het hele gezin

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De kamers hebben een prettig formaat en zijn flexibel in te richten als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Eén van de slaapkamers biedt toegang tot het balkon aan de achterzijde. Daarnaast is er een aparte garderoberuimte aanwezig, ideaal als inloopkast of extra bergruimte.

De badkamer is praktisch en verzorgd ingericht met een inloopdouche, een wastafel met meubel en een toilet. Dankzij de slimme indeling voelt de badkamer prettig en overzichtelijk aan. Het aanwezige raam zorgt voor daglicht en natuurlijke ventilatie, wat het comfort extra vergroot.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich nog een ruime vierde slaapkamer. Deze verdieping biedt daarnaast praktische bergruimte en plaats voor de aansluiting van witgoed.

Buiten genieten

De achtertuin is verzorgd aangelegd en beschikt over een ruime terrasoverkapping. Een fijne plek waar je beschut kunt zitten en waar je op mooie dagen al snel buiten leeft. Hier geniet je van een kop koffie in de ochtendzon of van lange zomeravonden met familie en vrienden. Vanuit de tuin kijk je bovendien open weg, wat zorgt voor een ruim en vrij gevoel.

Achter in de tuin staat een royaal bijgebouw met meerdere ruimtes, waaronder een opslag, berging en een kantoorruimte. Hierdoor biedt het volop mogelijkheden voor werken aan huis, hobby's of extra bergruimte. Een praktische en veelzijdige toevoeging aan de woning.

Comfort & Duurzaamheid

Elke verdieping is voorzien van airconditioning voor verkoeling en verwarming. De benedenverdieping telt zelfs twee airco's en ook het kantoor in de tuin is voorzien van airconditioning. Daarnaast is de woning uitgerust met 16 zonnepanelen, waarvan 10 op het woonhuis en 6 op de schuur zijn geplaatst. Deze dragen bij aan een lagere energierekening en maken de woning energiezuiniger.

OMSCHRIJVING

Locatie, locatie, locatie

De Kievitstraat ligt in een rustige en groene woonomgeving in Delden. Hier woon je prettig met veel ruimte om je heen, terwijl voorzieningen zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten binnen handbereik liggen. Ook het gezellige centrum van Delden en de uitvalswegen zijn eenvoudig bereikbaar.

Om de hoek vind je bovendien de golfbaan en Aparthotel Delden, waar je terecht kunt voor een rondje golf, wellness of een ontspannen diner. In de wijk zelf ligt een grasveldje waar kinderen kunnen spelen of skaten. Voor de dagelijkse voorzieningen liggen het gezondheidscentrum en tankstation Vossenbrink op korte afstand.

Makelaar Nancy aan het woord

“Wat deze woning zo aantrekkelijk maakt, is de combinatie van ruimte en mogelijkheden. Vier slaapkamers, een royaal bijgebouw en een fijne tuin met overkapping zorgen ervoor dat je hier alle kanten op kunt. Of je nu een gezin hebt, thuis wilt werken of gewoon graag wat extra ruimte om je heen hebt. Dit is zo’n huis dat je het beste zelf kunt komen ervaren.”

Indeling

Begane grond: entree, hal met meterkast, toilet met fontein en trapopgang. Vanuit de hal toegang tot de woonkamer. De woonkamer ligt aan de voorzijde van de woning en biedt volop ruimte voor een zithoek. Aan de achterzijde bevindt zich de eetkamer met aansluitend de keuken. De keuken is voorzien van een kookplaat, afzuigkap, oven, combi oven, koelkast, vriezer en vaatwasser. Vanuit de keuken toegang tot de overkapping en de achtertuin.

Eerste verdieping: overloop met toegang tot drie slaapkamers, een garderoberuimte en de badkamer. De badkamer is voorzien van een wastafel met meubel, toilet en inloopdouche. Eén van de slaapkamers heeft toegang tot het balkon aan de achterzijde.

Tweede verdieping: overloop met bergruimte en opstelling van de installaties. Hier bevindt zich tevens een vierde slaapkamer.

Tuin: verzorgde achtertuin met bestrating, beplanting en een ruime terrasoverkapping.

Achter in de tuin staat een royaal bijgebouw met meerdere ruimtes, waaronder een opslag, berging en een kantoorruimte. Een fijne plek voor opslag, hobby of werken aan huis.

Nog enkele feiten op een rij

Bouwjaar: 1969

Perceeloppervlakte: 308 m²

Woonoppervlakte: 125 m²

Externe bergruimte: 42 m²

Inhoud: 430 m³

Isolatie: deels geïsoleerd

Cv installatie: Intergas HRE 28/24A, januari 2026

Energielabel: C

Zonnepanelen aanwezig

Bouwkundige gekeurd

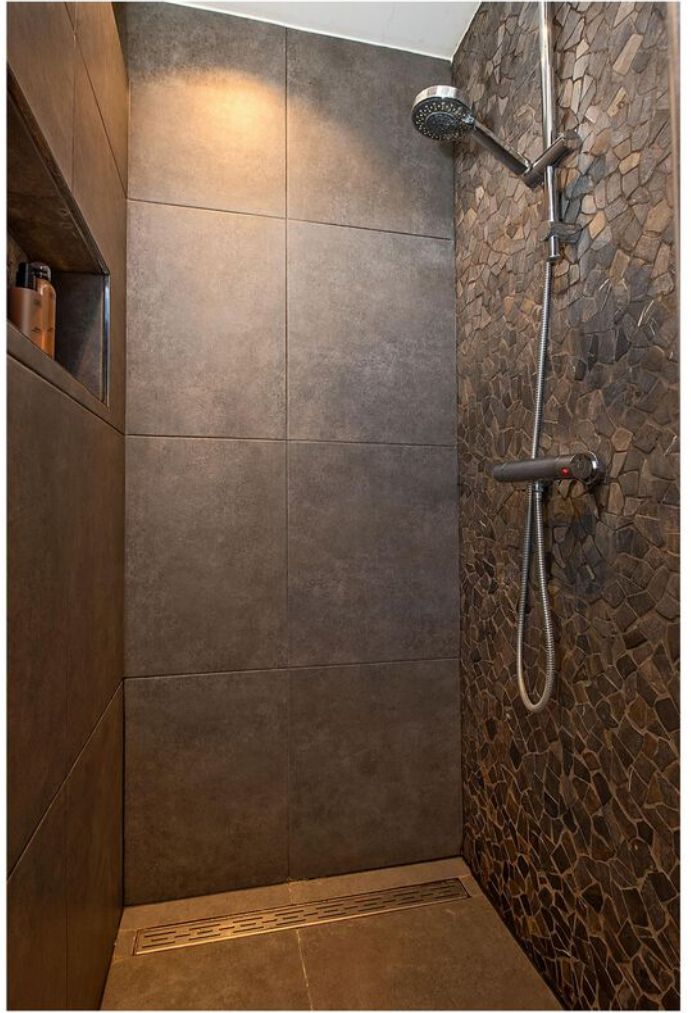




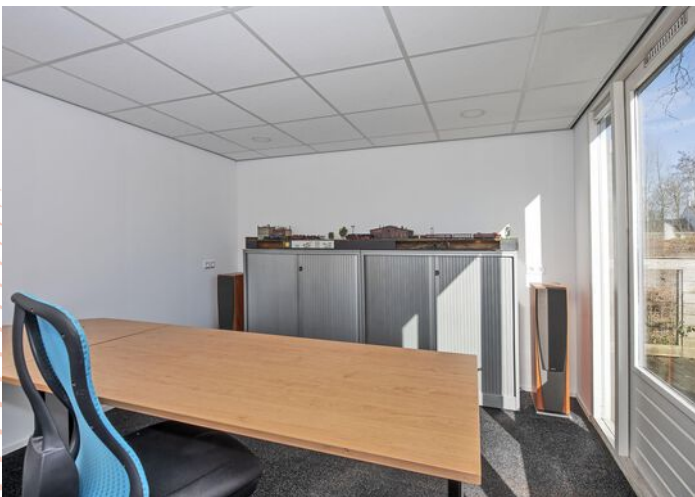

















KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente		Stad-Delden
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Sectie		A
— Bebouwing		Perceel	5757	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

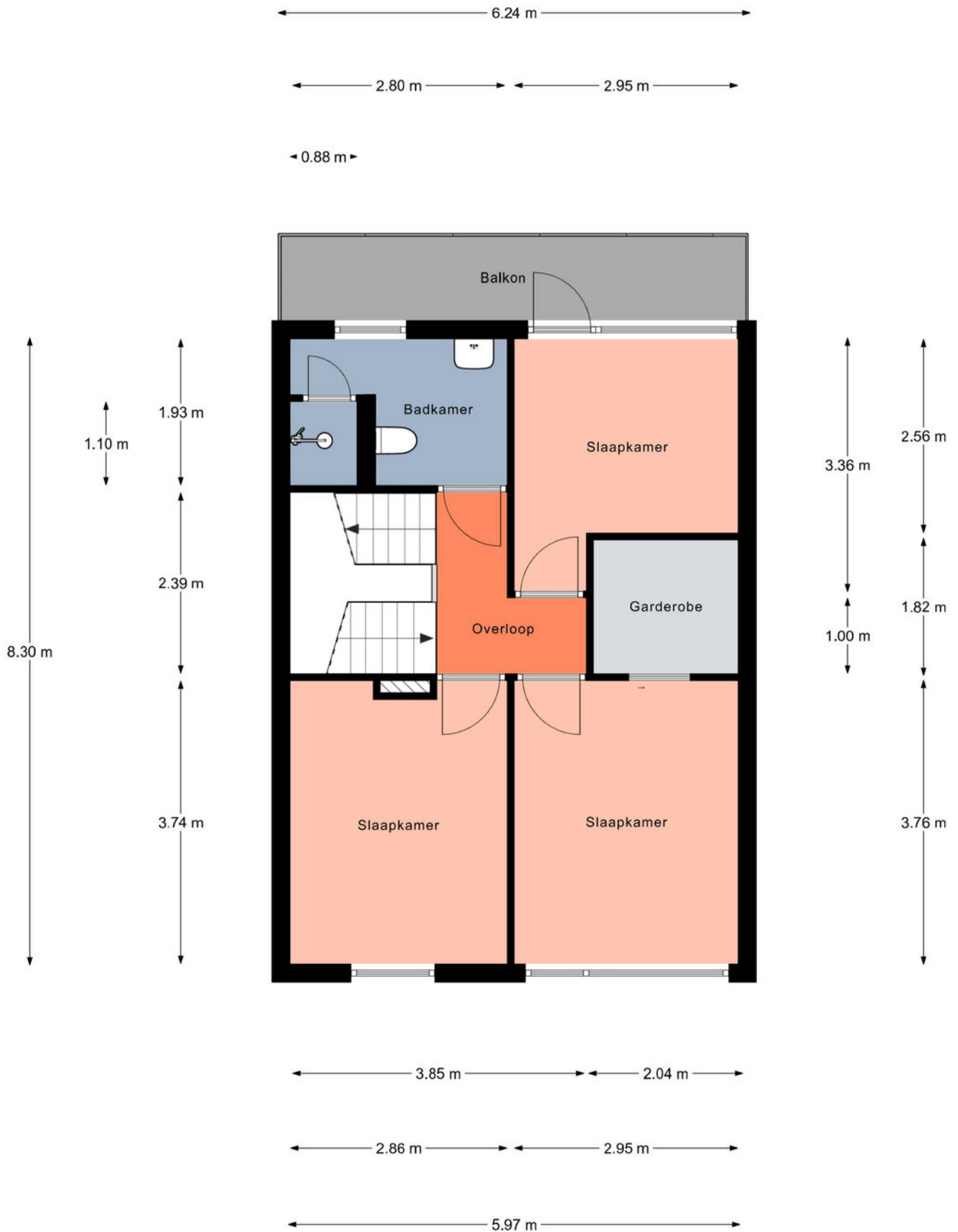
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

-(sier)hek

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.

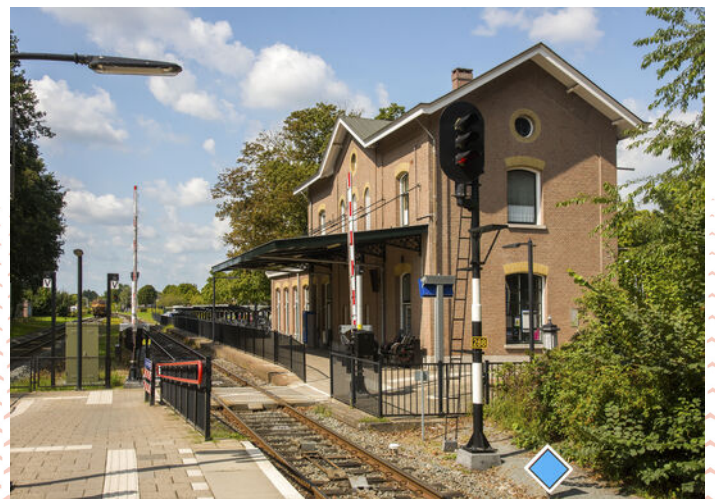
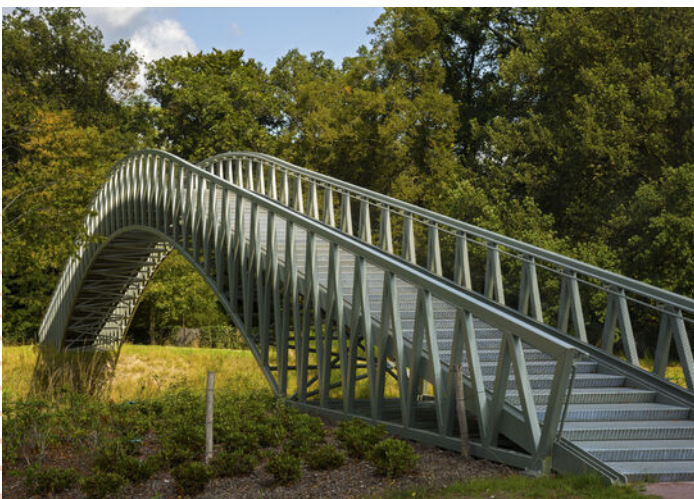
WONEN IN DELLEN



Delden is een charmant en historisch stadje in de gemeente Hof van Twente, met een sfeervol centrum vol monumentale panden, gezellige terrasjes en een warme, betrokken dorpsgemeenschap. Wonen in Delden betekent genieten van rust en groen, terwijl alle dagelijkse voorzieningen zoals scholen, winkels, supermarkten, sportclubs en uitstekende horeca binnen handbereik zijn en het centrum ook op zondag levendig blijft.

De bereikbaarheid is uitstekend: binnen korte tijd sta je in het centrum van Hengelo of Enschede en via de A35 en A1 of het eigen treinstation ben je snel onderweg naar je werk of andere bestemmingen. Een absolute trekpleister is landgoed Twickel, waar je eindeloos kunt wandelen, het kasteel kunt bezoeken en het hele jaar door kunt genieten van activiteiten zoals de populaire maandelijkse streekmarkt.

Ook voor sport en ontspanning biedt Delden volop mogelijkheden. Het moderne sportpark, tennisbanen, een 50 meter buitenzwembad en diverse faciliteiten voor fitness, balsporten en golf maken het plaatje compleet. Delden laat zich daarmee perfect omschrijven als het groene hart van Twente, waar natuur, cultuur en comfortabel wonen op een prettige en vanzelfsprekende manier samenkomen.



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

