

BOMHOF 52

7496 BH, HENGEVELDE

€ 575.000 k.k.

PRISMA ERA
MAKELAARS REAL ESTATE

TE
KOOP



OVER DE WONING

Vrijstaand wonen met ruimte rondom, een verzorgde tuin en een huis waar jarenlang met zorg gewoond is. Aan de Bomhof 52 in Hengevelde woon je rustig, comfortabel en met volop ruimte op je heen.

Binnen valt vooral de leefruimte op. De woonkamer is royaal opgezet en dankzij de grote ramen komt het daglicht hier mooi naar binnen. Vanuit de zithoek kijk je vrij weg richting de tuin en aansluitend is er voldoende plek voor een gezellige eethoek.

De keuken heeft een fijne indeling en beschikt over voldoende werk en kastruimte. Daarnaast is de keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser. Er is zelfs ruimte voor een gezellige ontbijthoek waar je de dag rustig kunt beginnen met een kop koffie. Een extra pluspunt is dat de begane grond over vloerverwarming beschikt, wat zorgt voor extra comfort.

Boven bevinden zich vier comfortabele slaapkamers, ieder met een prettige lichtinval en een praktische indeling. Eén van de slaapkamers biedt toegang tot een extra ruimte, ideale opslagruimte. De badkamer is compleet uitgevoerd met een douche, wastafelmeubel en toilet. Daarnaast is er via een vlizotrap toegang tot de ruime zolderverdieping.

B



Soort woning

Eengezinswoning

Energie label

B

Bouwjaar

1989

Woonoppervlakte

131 m²

Inhoud

558 m³

Perceeloppervlakte

456 m²



OMSCHRIJVING

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. Rondom het huis ligt een verzorgde tuin met meerdere fijne plekken om buiten te zitten. Onder de overkapping geniet je al vroeg in het voorjaar van het buitenleven en op warme zomerdagen zit je hier juist heerlijk beschut in de schaduw. Of je nu graag tuiniert, lang natafelt of gewoon ruimte rondom het huis belangrijk vindt: hier komt het allemaal samen. De aanwezige achterom, garage en separate berging maken het geheel extra praktisch.

De woning is in de loop der tijd op meerdere punten verduurzaamd. Zo beschikt de woning over dakisolatie, gevelisolatie, vloerisolatie en dubbele beglazing. Daarnaast zijn er 14 zonnepanelen aanwezig. Ook is er glasvezel aanwezig en is in 2023 een vernieuwde meterkast geplaatst. Dankzij energielabel B woon je hier comfortabeler én energiezuiniger dan je misschien verwacht bij een woning uit deze bouwperiode.

Hengevelde staat bekend om de gemoedelijke sfeer, het actieve verenigingsleven en de fijne combinatie van rust en bereikbaarheid. Je woont hier landelijk en dorps tegelijk, met dagelijkse voorzieningen, sportverenigingen en basisschool in de buurt. Bovendien zijn Delden, Hengelo en de uitvalswegen richting de rest van Twente goed bereikbaar.

Makelaar Nancy aan het woord

"Bomhof 52 is een woning die door de jaren heen keurig onderhouden is en dat zie je terug in de verzorgde uitstraling, nette afwerking en duurzame verbeteringen die zijn uitgevoerd. Een fijn vrijstaand huis op een rustige plek, waar je met veel plezier kunt wonen. Benieuwd geworden? Ik laat het je graag zien tijdens een bezichtiging."

Indeling

Begane grond: hal met toilet, meterkast en trapopgang. Lichte woonkamer met ruimte voor een royale zit en eethoek. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur en sluit aan op de praktische bijkeuken. Vanuit hier bereik je de oprit met ruimte voor 2 auto's.

Eerste verdieping: overloop, vier slaapkamers en een badkamer met douche, wastafelmeubel en toilet, bergzolder. De dakkapel zorgt voor extra ruimte en licht.

Tweede verdieping: praktische zolder bereikbaar middels vlizotrap.

Tuin: verzorgde tuin rondom met een overkapping, garage en separate berging.

Nog enkele feiten op een rij:

Perceeloppervlakte: 456 m²

Woonoppervlakte: 131 m²

Overig inpandige ruimte: 33 m²

Externe bergruimte: 8 m²

Inhoud: 558 m³

Isolatie: dakisolatie, gevelisolatie, vloerisolatie en dubbele beglazing (HR++)

CV-installatie: Nefit combiketel, indicatief bouwjaar 2004

Zonnepanelen: 14 panelen

Energielabel: B























KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bomhof52



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 951

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 maart 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

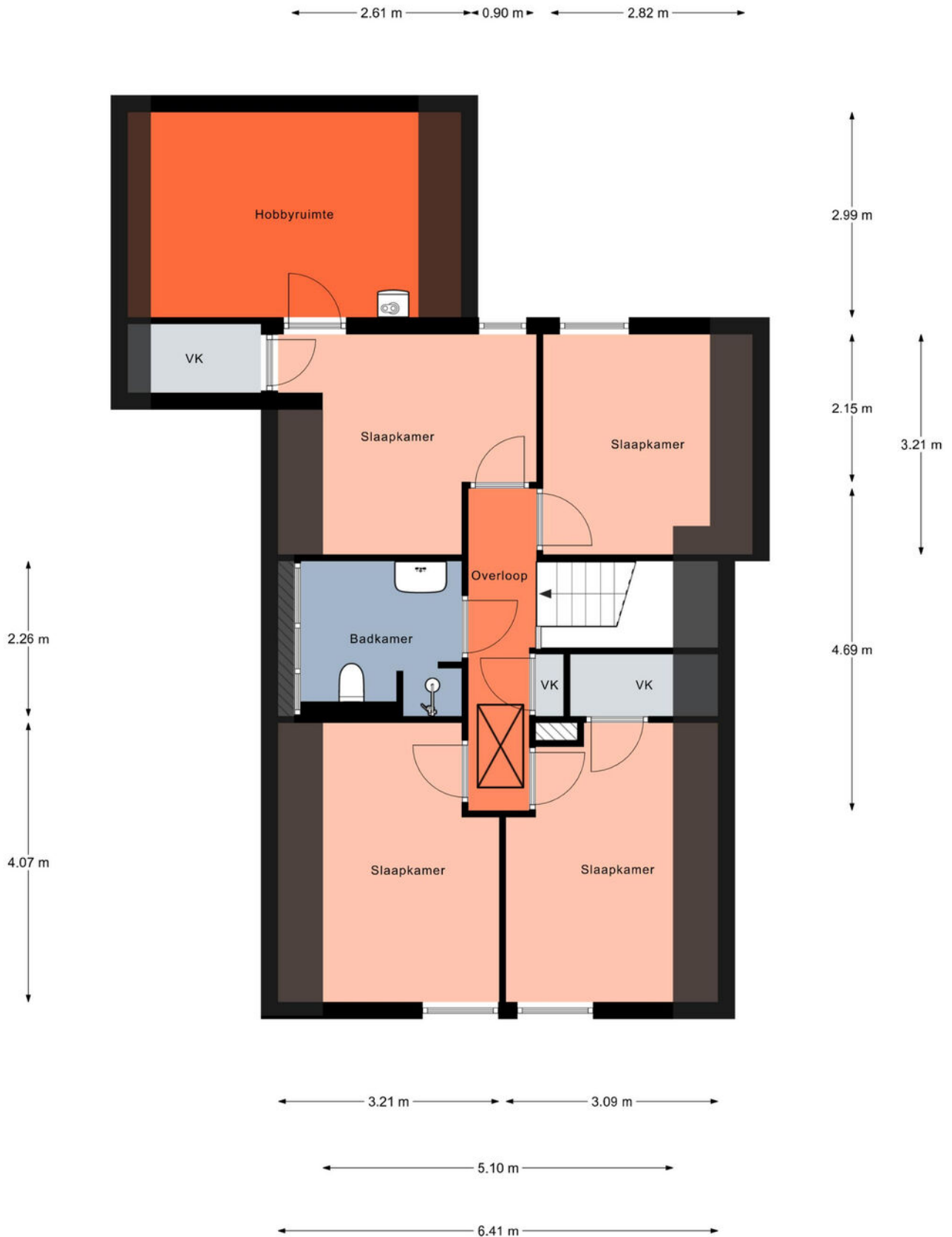
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

PLATTEGROND



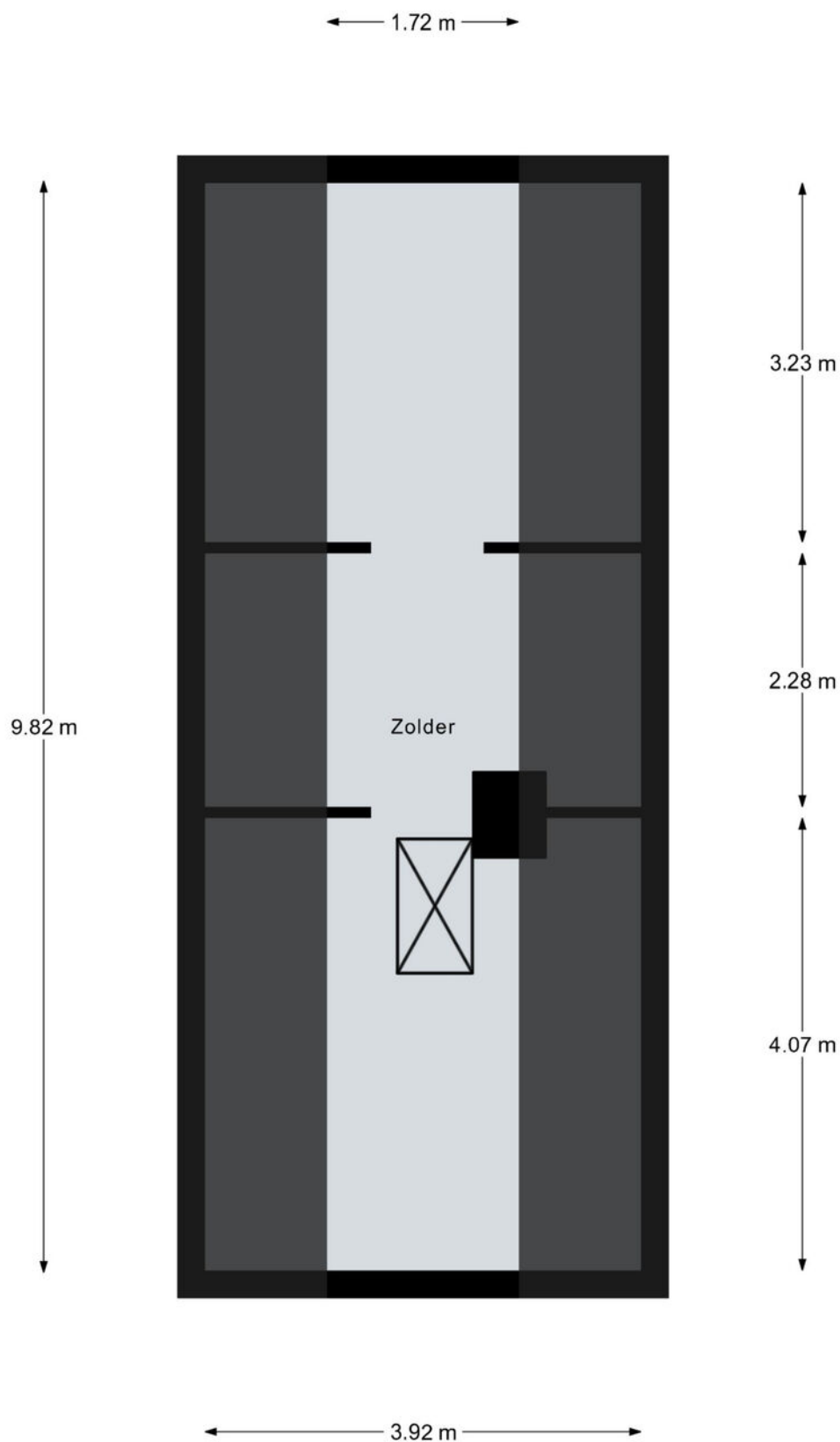
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

PLATTEGROND



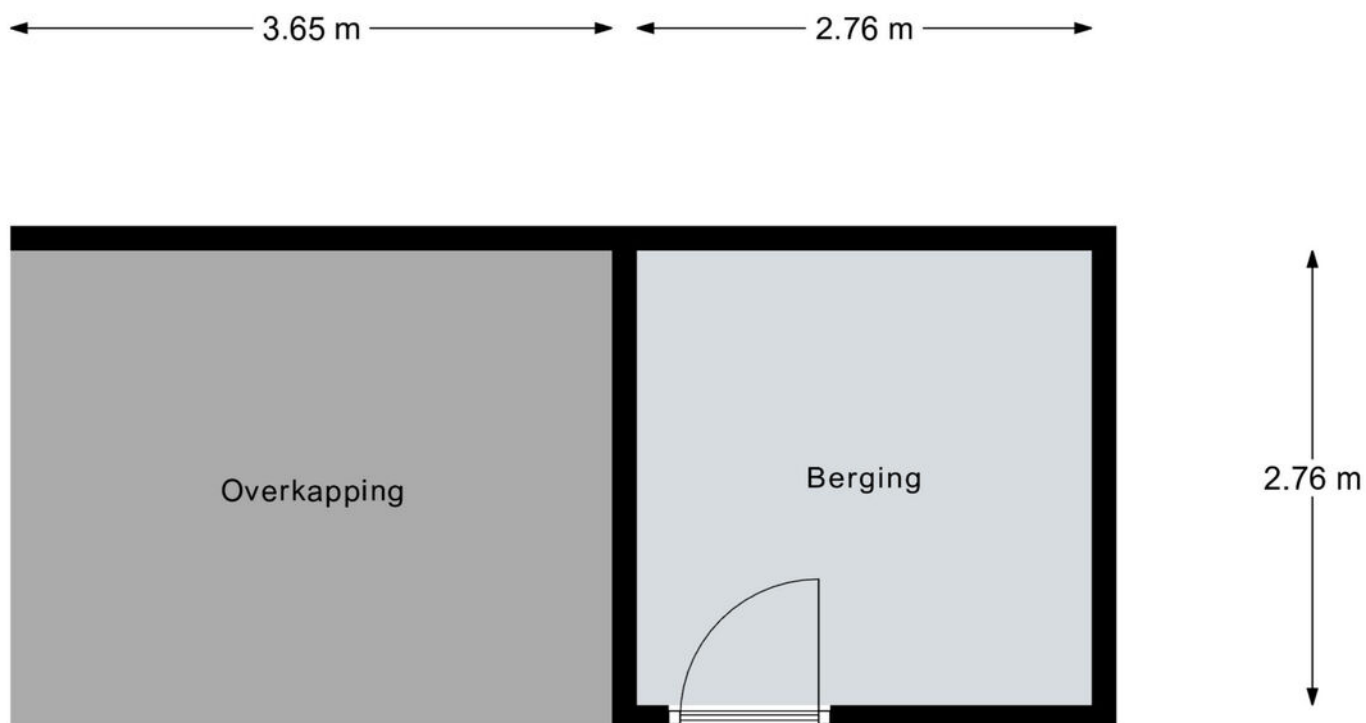
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

PLATTEGROND



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

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			
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		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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 HENGEVELDE



Hengevelde is een levendig en ondernemend dorp met een warme gemeenschap, waar jij je al snel thuis voelt. In de dorpskern zijn alle belangrijke dagelijkse voorzieningen aanwezig, waaronder een supermarkt, warme bakker, keurslager en diverse andere winkels. Twee keer per week is er markt, wat zorgt voor extra levendigheid en een echte dorpsfeer waar bewoners elkaar ontmoeten.

Ook op het gebied van zorg en ontspanning is alles goed geregeld. Zo beschikt Hengevelde over een huisarts, tandarts en fysiotherapeut, wat het wonen hier extra comfortabel maakt. Sportliefhebbers kunnen hun hart ophalen met een ruime keuze aan sportvoorzieningen, zoals voetbal, handbal en tennis, waarbij verenigingen een belangrijke rol spelen in het sociale leven van het dorp.

Dankzij de goede wegverbindingen zijn de centra van Hengelo en Enschede in korte tijd bereikbaar, ideaal voor werk, studie of een dagje winkelen. Zo geniet je in Hengevelde van de rust en gemoedelijkheid van het dorp, terwijl de dynamiek van de stad altijd binnen handbereik is. Een fijne plek om te wonen voor wie waarde hecht aan betrokkenheid, gemak en een hechte leefomgeving.



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

