

# WELKOM

**PRISMA ERA**  
MAKELAARS REAL ESTATE



[www.bijenlaan4.nl](http://www.bijenlaan4.nl)



**Bijenlaan 4  
Weerselo**

**Vraagprijs € 550.000,- k.k.**



**Wij maken  
woondromen waar!**

# Over de woning



Woonoppervlakte  
148 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte  
502 m<sup>2</sup>



Bouwjaar  
1977



Energie label  
D



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



Aantal slaapkamers  
4

D



# Omschrijving

Een huis vol ruimte, groen en mogelijkheden

Stel je voor: wakker worden met uitzicht op een groene tuin rondom, de vogels die je 's ochtends verwelkomen en de vrijheid van een vrijstaande woning. Bijenlaan 4 in Weerselo combineert het dorpse gemak met een zee van ruimte, een flinke dosis privacy en volop mogelijkheden om er helemaal jouw thuis van te maken.

Ruimte om te leven

Deze vrijstaande woning uit 1977 staat op een mooi perceel met een groene tuin rondom. Zodra je de oprit (met carport) oprijdt, valt de speelse architectuur en de royale uitstraling op. Binnen tref je een woonkamer met veel daglicht en een gezellige zithoek rond de haard. De verhoogde eetkamer geeft het geheel een speelse twist en maakt het huis net even anders dan standaard.

De keuken ligt aan de achterzijde en is uitgevoerd in een lichte kleurstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur. Aansluitend vind je de ruime bijkeuken met wasmachineaansluiting en toegang tot het toilet en de garage.

Op de verdieping wachten maar liefst vier slaapkamers en een complete badkamer met ligbad, wastafel en tweede toilet. Zowel aan de voor- als achterzijde is een balkon aanwezig. Via een vaste trap bereik je de zolder: een volwaardige extra verdieping die prima dienst kan doen als werk- of hobbyruimte.

Bouwkundig gekeurd

Handig: deze woning is al bouwkundig gekeurd en het rapport ontvang je voorafgaand aan de bezichtiging. Zo weet je meteen waar je aan toe bent en kun je met een gerust gevoel de mogelijkheden bekijken. Handig toch?!

Rust, ruime en bereikbaarheid

Weerselo is een levendig dorp in het Twentse landschap, waar je geniet van rust en ruimte, maar ook van een actief verenigingsleven en alle dagelijkse voorzieningen dichtbij. Supermarkt, scholen, sportclubs en horeca zijn allemaal binnen handbereik. En wil je een dagje uit? Met de auto ben je in no-time in Oldenzaal, Hengelo of Enschede. De natuur rondom Weerselo nodigt bovendien uit tot wandelen en fietsen – ideaal voor wie houdt van buitenleven.

Makelaar aan het woord

"Wat dit huis bijzonder maakt? De enorme hoeveelheid ruimte, zowel binnen als buiten en de mogelijkheden die het biedt. Van de vier slaapkamers tot de grote zolder en de garage met carport – dit is een woning waar je echt alle kanten mee op kunt. Voeg daar de groene tuin rondom aan toe en je hebt een zeldzame combinatie. Wij nodigen je dan ook van harte uit om zelf te komen ervaren wat Bijenlaan 4 je te bieden heeft."

Extra service

Zin om meer te ontdekken? Download dan de brochure en bezoek de unieke eigen woningwebsite. Ontdek daar extra details en alle essentiële documenten over de woning als een aangename verrassing. Gewoon als extra service van Prisma ERA Makelaars. Niet voor niets is ons motto dan ook: sterk door service!

Indeling

Begane grond: entree met trapopgang en meterkast, toilet, woonkamer met open haard en verhoogde eetkamer, halfopen keuken voorzien van kookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koelkast, bijkeuken met wasmachineaansluiting en doorgang naar garage en carport.

Eerste verdieping: overloop, vier slaapkamers, badkamer met ligbad, wastafel en toilet, twee balkons en een grote inpandige berging (te bereiken via de garage).

Tweede verdieping: vaste trap naar ruime zolder met cv-opstelling en volop bergruimte.

Buiten: groene tuin rondom met gazon, beplanting, terras, vrijstaande houten berging en volop privacy.

Feiten & cijfers

Bouwjaar: 1977

Woonoppervlakte: ca. 148 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: ca. 502 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte: ca. 74 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte: ca. 10 m<sup>2</sup>

Gebouwegebonden buitenruimte: ca. 18 m<sup>2</sup>

Inhoud: ca. 751 m<sup>3</sup>

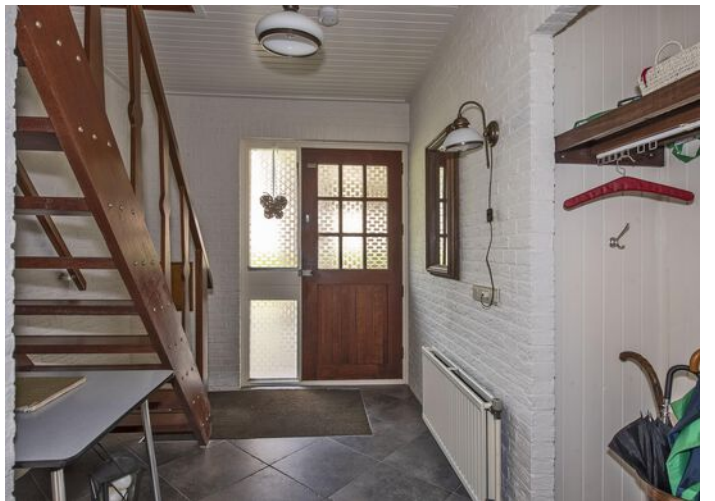
Energie label: D

Isolatie: grotendeels dubbel glas, deels dakisolatie

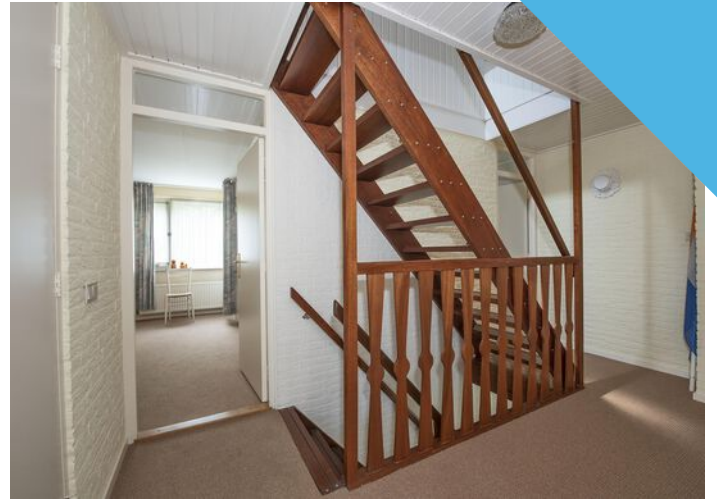
Cv-installatie: Nefit combiketel (2019, eigendom)

Bouwkundig gekeurd

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















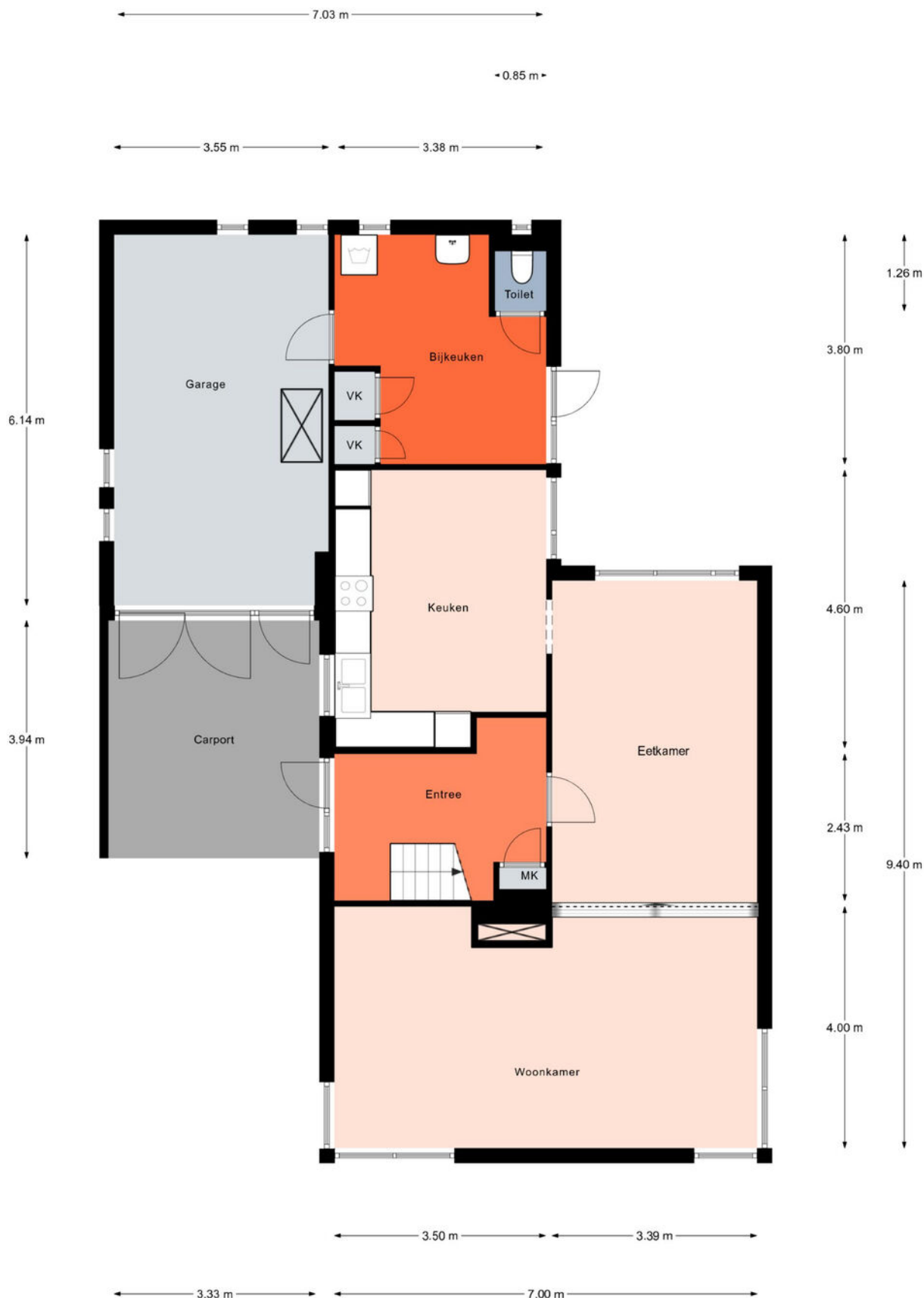








# Plattegrond



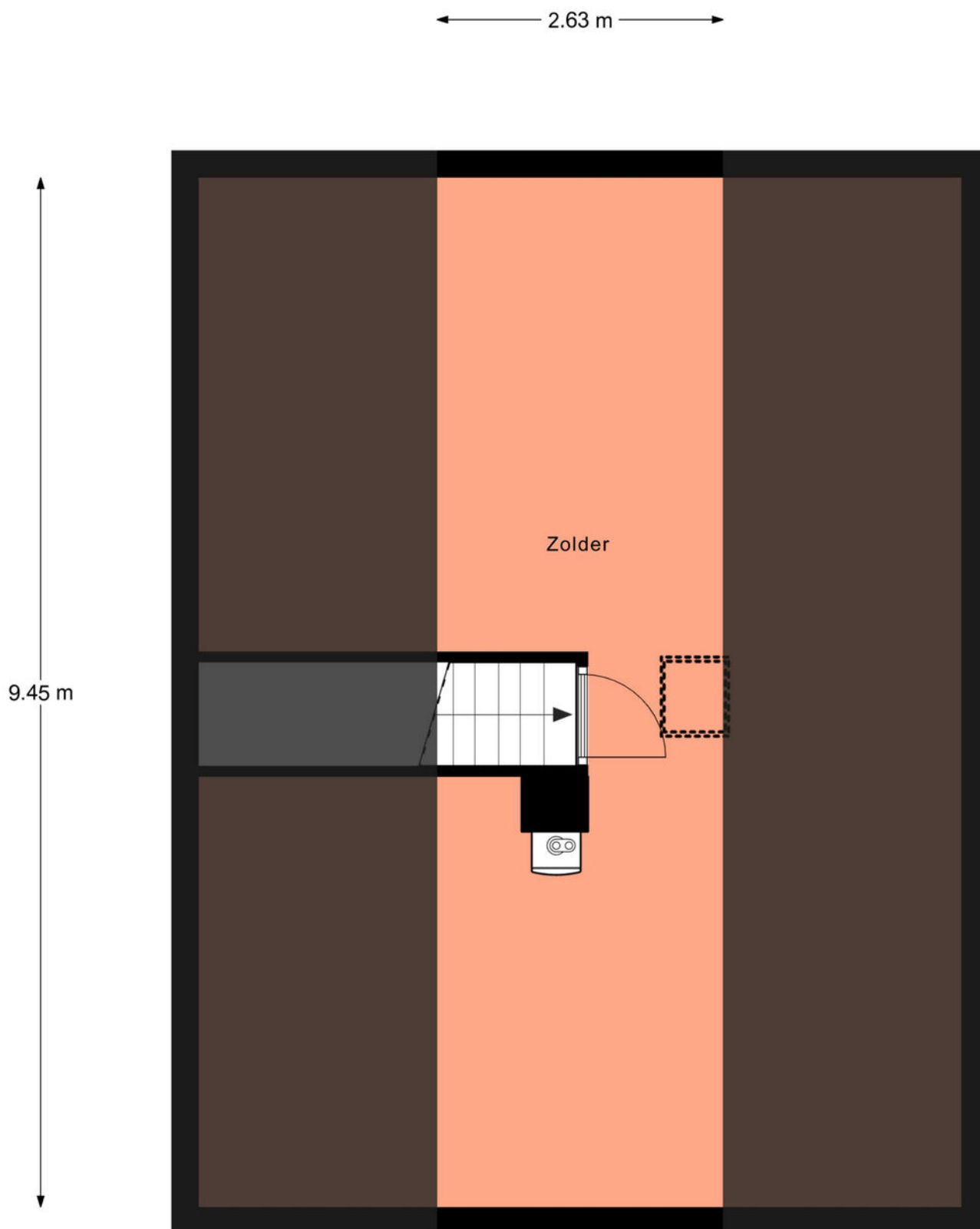
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

# Plattegrond

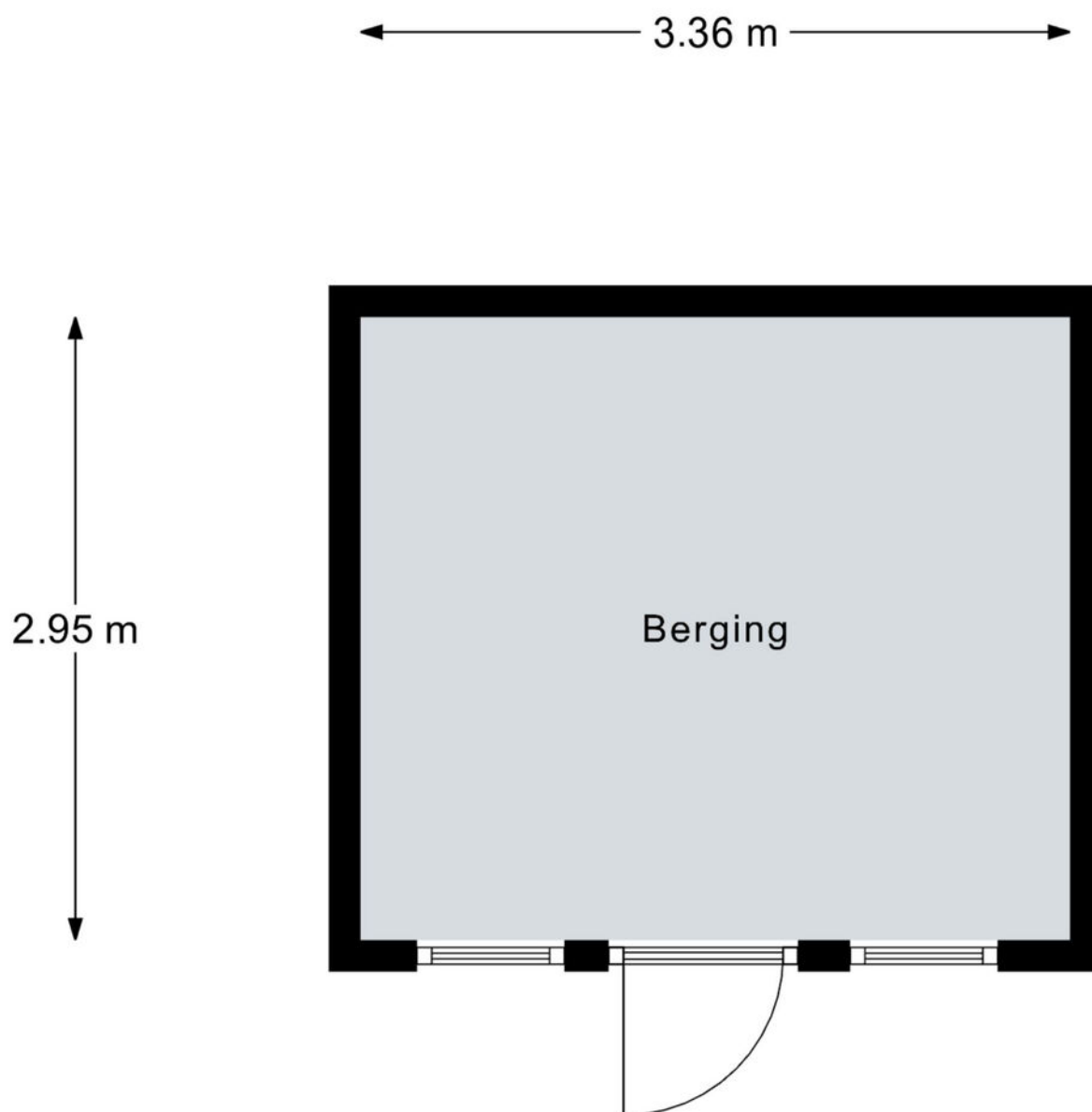


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

# Plattegrond



# Plattegrond




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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Weerselo Sectie P Perceel 1003</p>	
---------------------	---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 juni 2025  
De kaart is bewaard 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.



# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Radiatorafwerking	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		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			

# Lijst van zaken

Beschrijving

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

-(sier)hek

X

# 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)