

TE KOOP



't Hambroek 12

Borculo

Vraagprijs € 475.000 k.k.



Pikeur
MAKELAARS

Alles in huis

OMSCHRIJVING

Royale gezinswoning met riant souterrain, dakterras en garage!

Deze in 1977, en op royaal perceel gebouwde vrijstaande woning is aan een verkeersluw woonerf gelegen met een groene tuin rondom. Het geheel is uitgevoerd met 3 slaapvertrekken, riant souterrain, een separate garage met oprit en een heerlijk zonne-dakterras. Een heerlijke ruime gezinswoning nabij het centrum van Borculo met ruime mogelijkheden om het geheel naar eigen smaak in te richten en na modernisatie een droomwoning te realiseren! De woning heeft een verrassend souterrain van wel 78 m² met vele mogelijkheden voor hobby en kantoor aan huis!

Indeling

Begane grond:

Overdekte entree, hal met toilet en garderobe, trapopgang en toegang tot het souterrain. De L-vormige woonkamer heeft veel lichtinval door de raampartijen tot aan de grond aan 3 zijden van de woning. Er zijn 2 tuindeuren naar het zonneterras en de groene tuin rondom de woning. De gesloten keuken is uitgevoerd met een eenvoudige doch functionele inbouwkeuken met diverse inbouwapparatuur en doorgang naar de bijkeuken met vaste kasten, wasmachine aansluiting en achterdeur. Overdekt is de separate garage van maar liefst 28 m² te bereiken.

1e verdieping:

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer, allen v.v. wastafel. Vanuit 2 kamers is het ruime dakterras van 27 m² te bereiken en de eenvoudige badkamer is tevens uitgevoerd met ligbad, dakraam en toilet.

2e verdieping:

Middels vlizotrap te bereiken bergzolder met opstelling CV-combiketel.

Kenmerken:

- Ruime gezinswoning met 3 slaapkamers en separate garage!
- Royaal souterrain met veel mogelijkheden
- Verkeersluw woonerf
- Bouwjaar: 1977, perceeloppervlakte; 551 m²
- Woonoppervlakte: 130 m², overige inpandige ruimte 86 m², inhoud: 715 m³
- Verwarming en warm water middels CV ketel
- Energielabel: klasse D

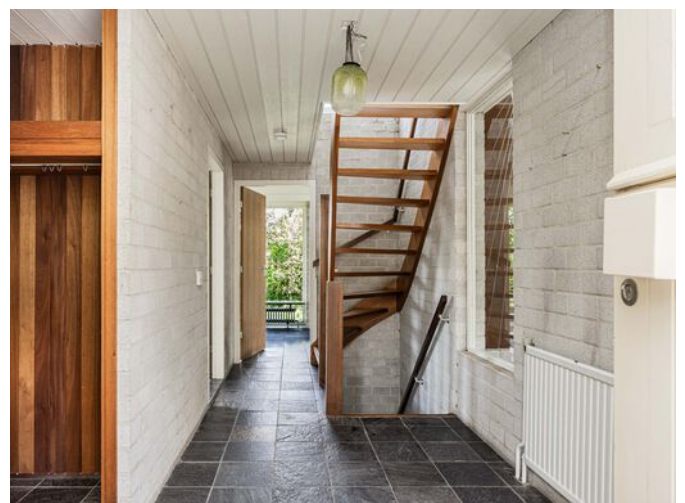
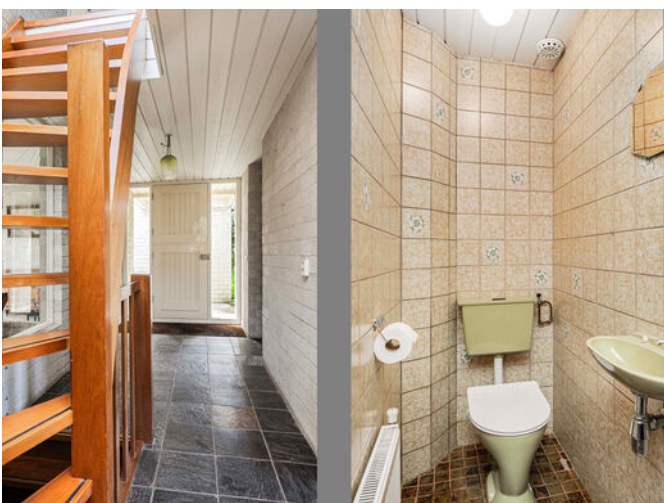
Aanvaarding: in overleg





Welkom!

Kom verder! Bij de overdekte entree is zowel de woning als de garage te bereiken. De hal is licht en ruim en biedt toegang tot toilet, garderobe, keuken, woonkamer, trapopgang en trap naar het souterrain.





Woonkamer

De L-vormige woonkamer heeft veel lichtinval door de raampartijen tot aan de grond aan 3 zijden van de woning. Er zijn 2 tuindeuren naar het zonneterras en de groene tuin rondom de woning.

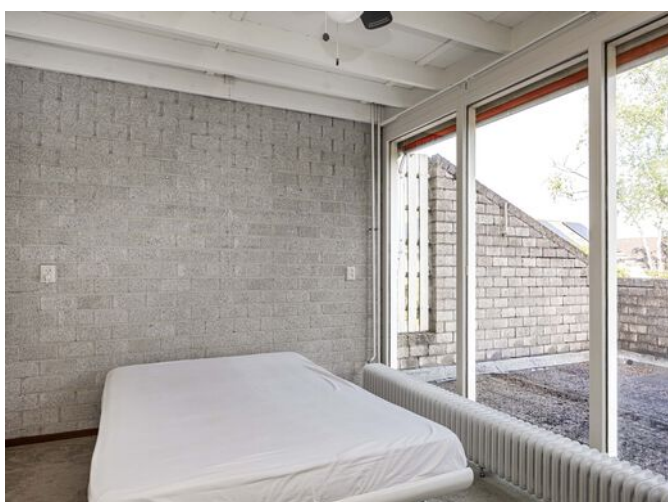
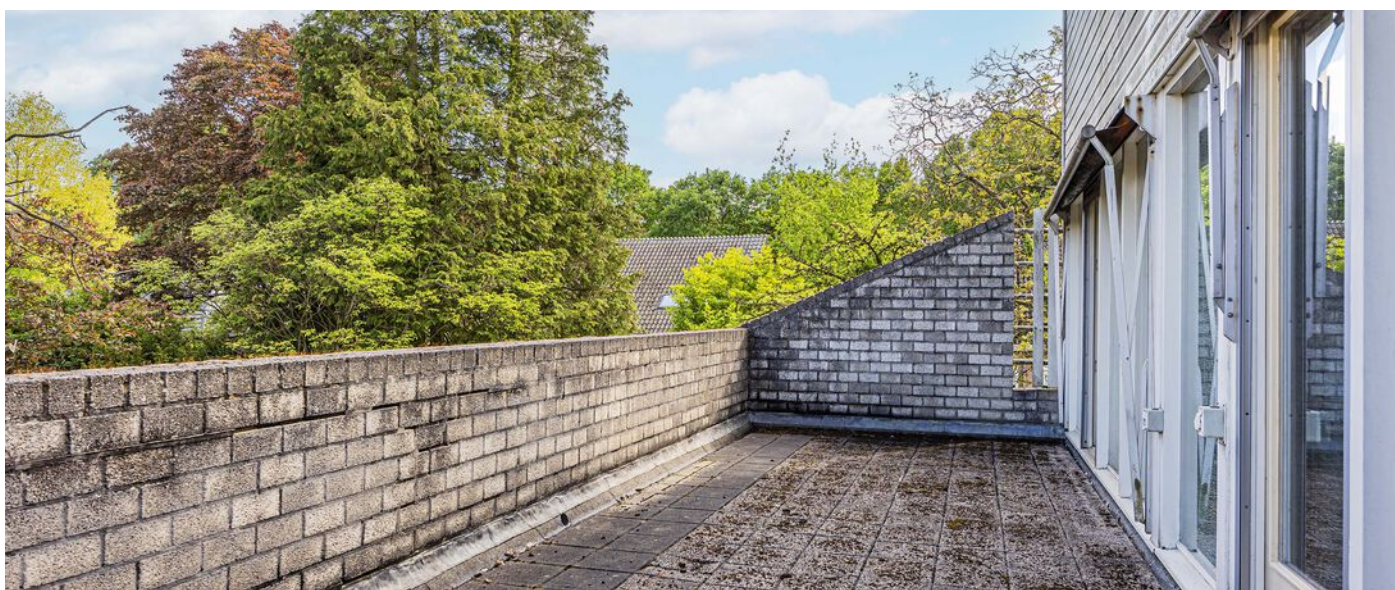






Verdieping

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers, allen v.v. wastafel. Vanuit 2 kamers is het ruime dakterras van 27 m² bereikbaar en de eenvoudige badkamer is uitgevoerd met ligbad, toilet, wastafel en dakraam.





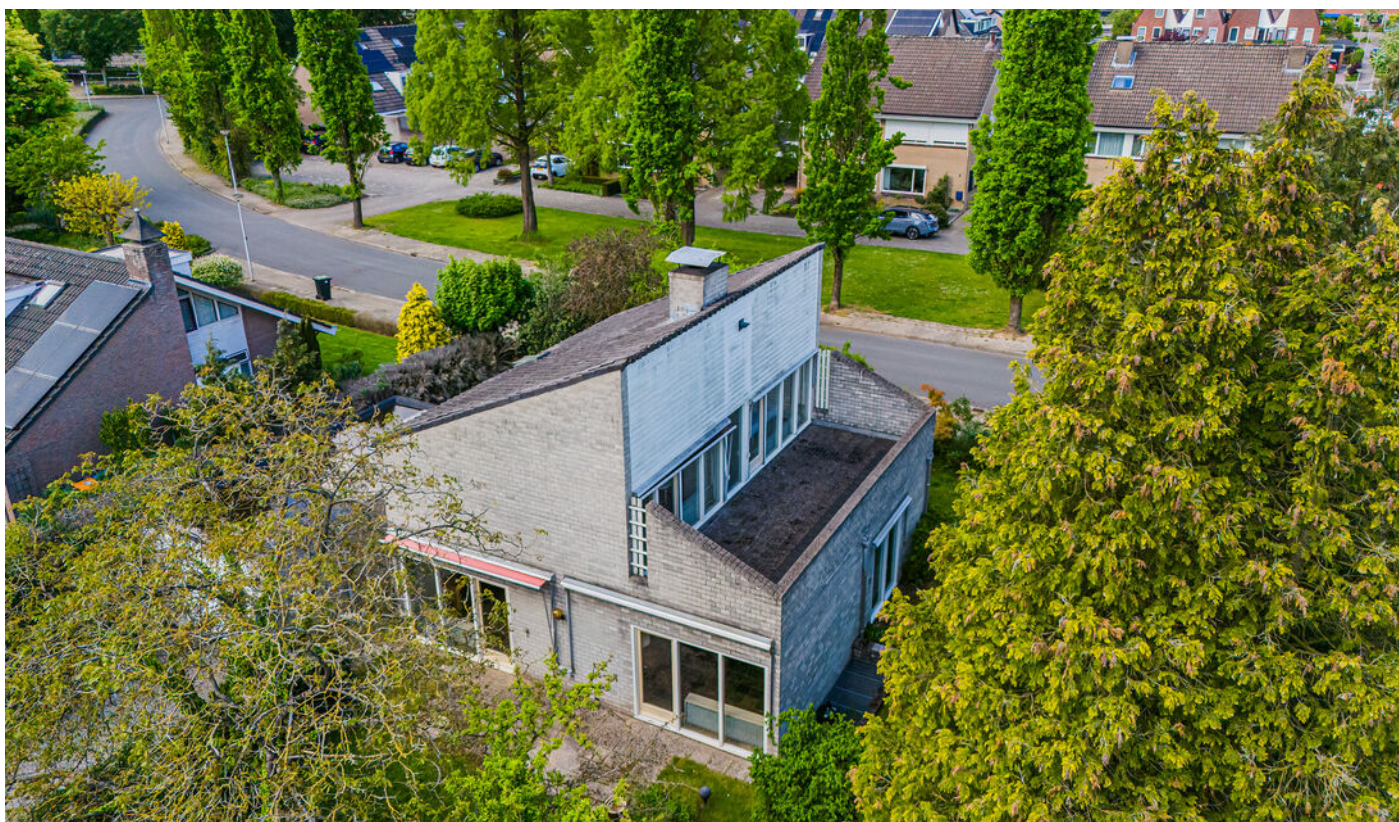
Souterrain

Hier was bij de bouw in 1977 de garage inclusief hellingbaan naar de Eikenlaan. Nu er een separate garage is, zijn hier extra mogelijkheden voor hobbyruimte, atelier, chillplek of kantoor aan huis. En dan is er nog heel veel ruimte voor opslag!





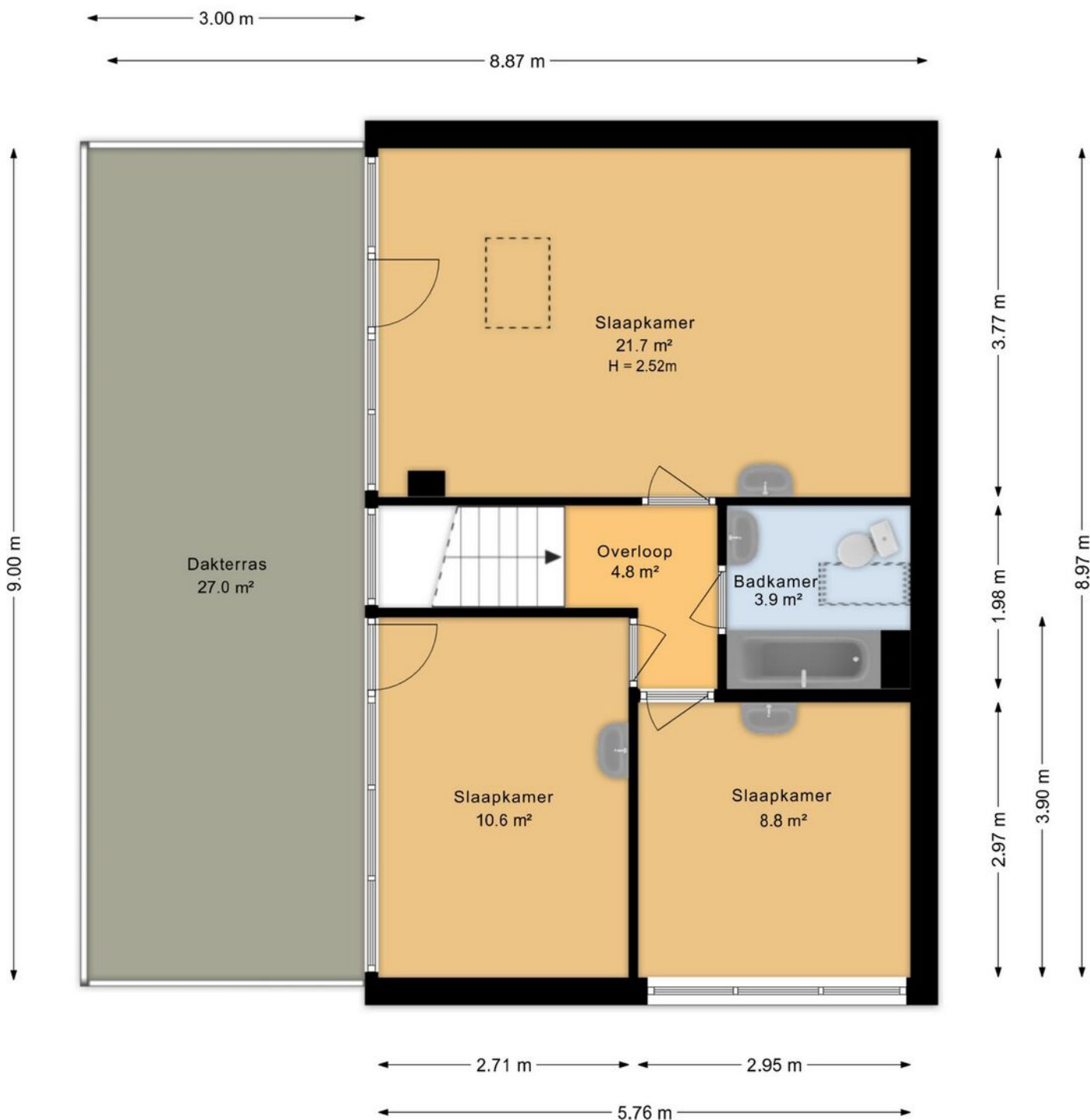




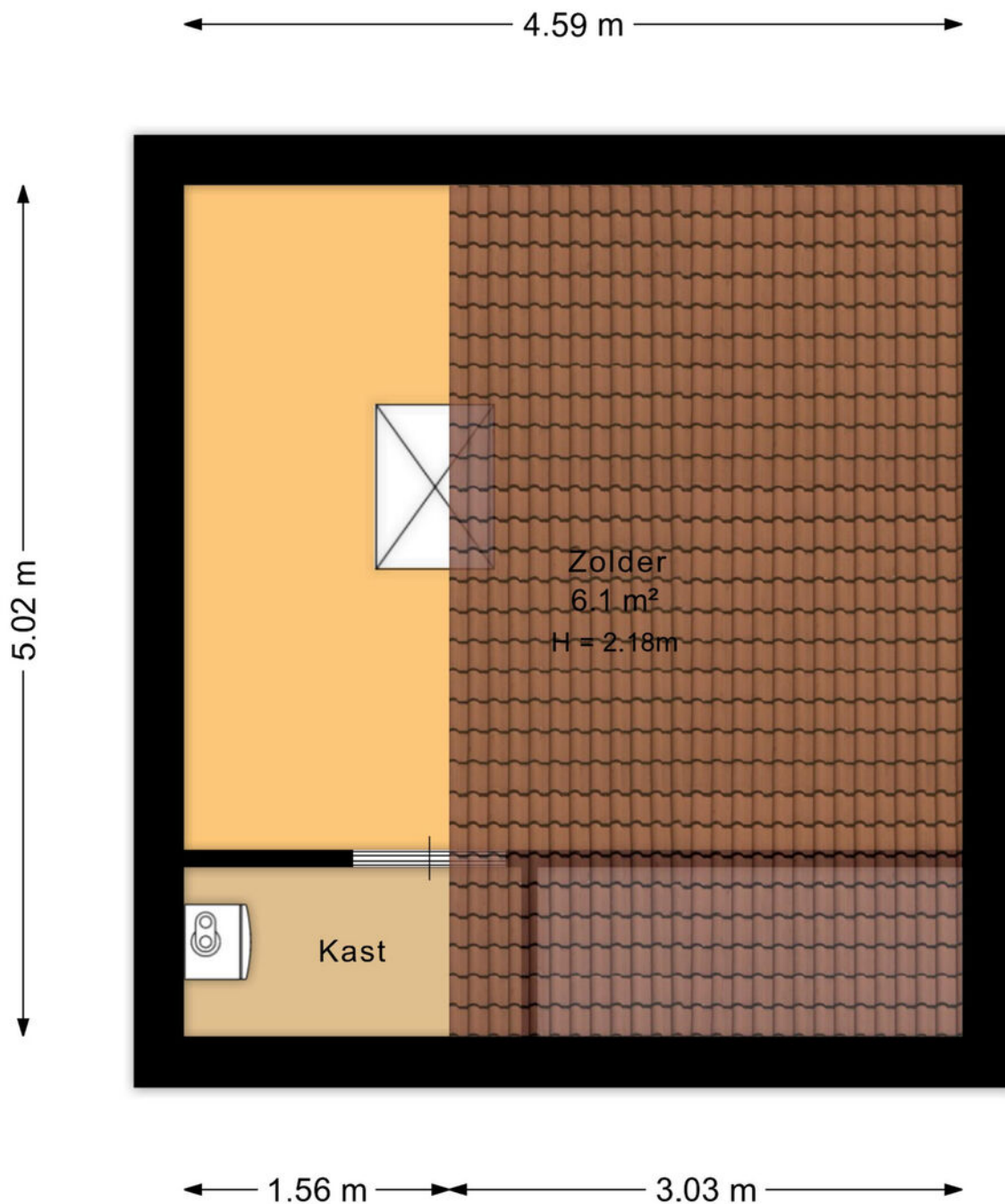
PLATTEGRONDEN



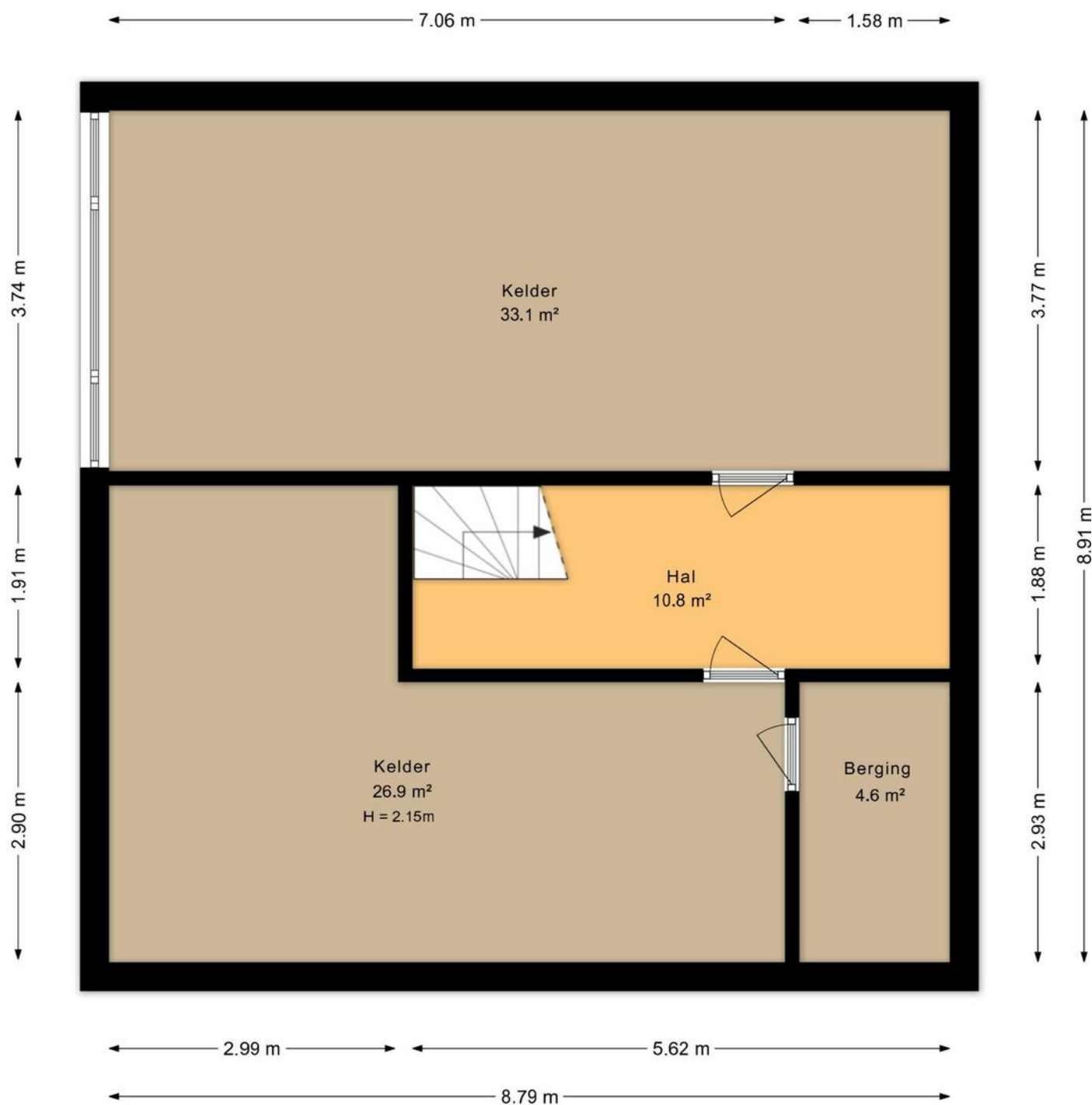
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: PKM



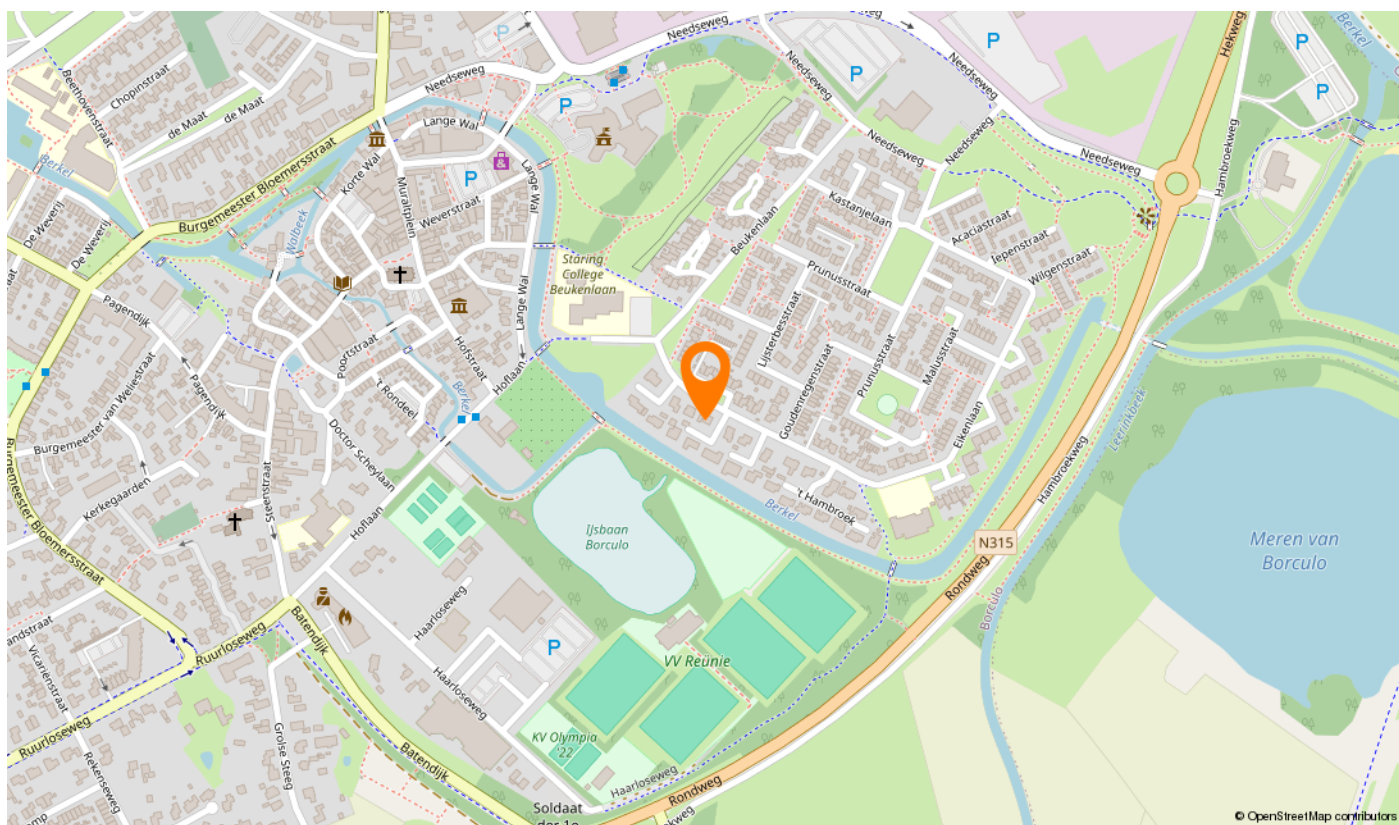
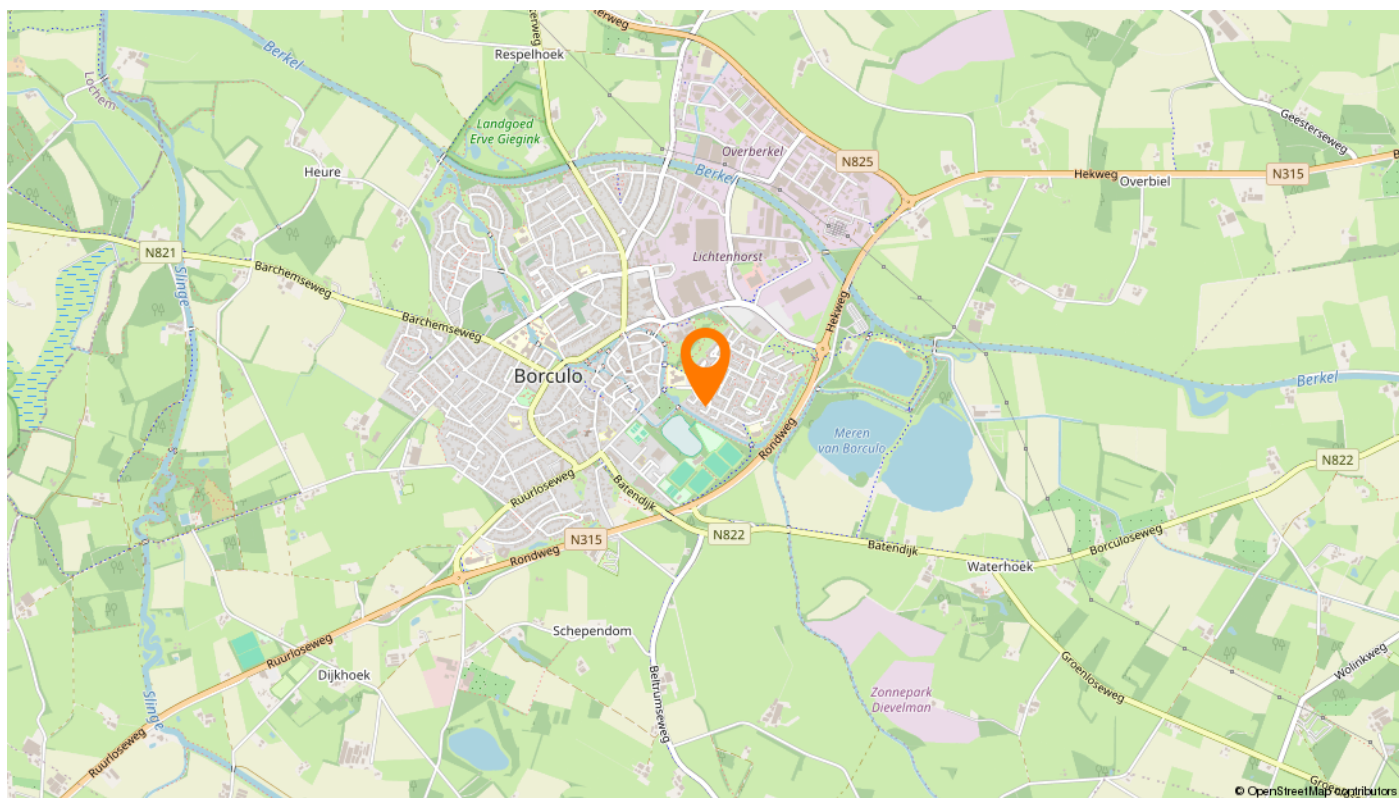
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Borculo	
	Huisnummer	Sectie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2586	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 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.



LOCATIE



LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		



LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		



OVER ONS

Huis kopen of verkopen? Dat betekent een verandering in uw leven. Een spannende en drukke tijd breekt aan. Veel om over na te denken, of u nu gaat kopen of verkopen. Het is belangrijk dat u niets over het hoofd ziet, want dat kan grote gevolgen hebben. Hulp komt daarbij dan zeker goed van pas.

Want waar moet u precies op letten? Welke prijs is in deze tijd reëel? Hoe brengt u uw huis zo goed mogelijk in beeld, juist terwijl er nu zoveel aanbod is? Wie maakt potentiële kopers enthousiast of wijst u op belangrijke details als u wilt kopen? Ieder zijn vak!

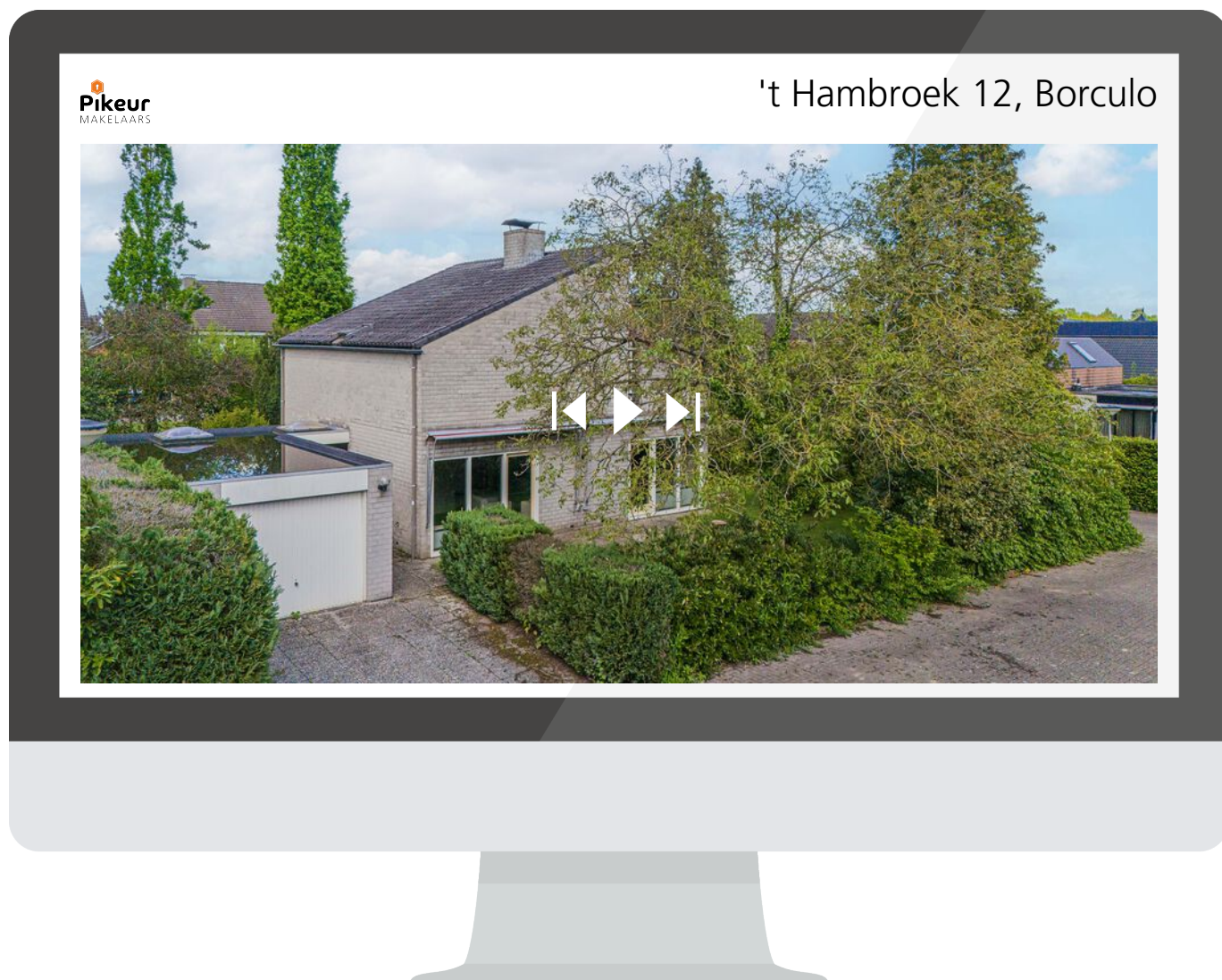
Misschien wilt u een deel van het werk zelf doen, maar graag met de expertise van een specialist bij de hand? Of wilt u een full service dienstverlening met volledige begeleiding? Alles is mogelijk en bespreekbaar bij Pikeur Makelaars. Onze passie voor het maken van de beste deal voor beide partijen gecombineerd met onze jarenlange ervaring als NVM makelaar, zorgt gegarandeerd voor service op maat. Uw zoektocht naar een nieuw thuis, of naar een geschikte koper voor uw huis, wordt vanaf nu vooral een spannende én leuke fase!

Wilt u zorgeloos een huis kopen of verkopen? Neem dan contact met ons op!



BEKIJK DEZE WONING OOK ONLINE!

www.'t-hambroek12.nl



DE 10 MEEST GESTELDE VRAGEN

Vanaf het moment dat jouw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop jij het contract van jouw nieuwe huis tekent, loop je tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doe je niet elke dag. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat jij weet waar je staat wanneer je op zoek gaat naar dat huis van jouw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op jouw bod door een tegenbod te doen. Je bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met je in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij jouw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kun je als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen jouw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk jouw eerder gedane bod.

5. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te ver- kopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening.

6. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor jou als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de aankoop.

7. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

8. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

9. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koop- overeenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Het begrip 'optie' wordt vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod.

10. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Heb je serieuze belangstelling, vraag de makelaar dan wat jouw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.



AANTEKENINGEN



INTERESSE

IN DEZE WONING?




Pikeur
MAKELAARS

Alles in huis

