

# Vrijstaande villa

# Te koop

*exclusief*



Vraagprijs  
**€ 815.000 k.k.**

**HK**  
**Hofstede & Kamp**  
*exclusief*

## **Kievitstraat 12, Delden**

Vrijstaand wonen met ruimte voor elke levensfase. Royaal, verzorgd en verrassend veelzijdig.

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



# Kievitstraat 12

*Ruim, verzorgd en verrassend veelzijdig wonen op een fijne plek in Delden.*

*Aan de Kievitstraat 12 in Delden staat deze royale vrijstaande woning met veel leefruimte, een lichte serre, een verzorgde tuin en opvallend veel extra mogelijkheden. Een huis dat direct prettig aanvoelt, maar vooral ook meebeweegt met je woonwensen. Denk aan werken aan huis, een speelkamer, hobbyruimte, extra slaapkamer, tienerplek of een fijne ruimte voor logés. De woning biedt daarvoor verrassend veel flexibiliteit. Dat maakt dit huis interessant voor gezinnen, thuiswerkers en mensen die graag toekomstgericht wonen.*

*De woning is door de jaren heen met zorg onderhouden en op meerdere punten verbeterd. Zo beschikt de woning over een moderne keuken, een royale woonkamer met en-suite de eetkamer, een sfeervolle serre met schuifpanelen, een nette garage met carport en een extra woon-/werkruimte verdeeld over 2 verdiepingen. Juist die extra ruimte maakt het huis bijzonder. Nu ingericht als kantoor en vergaderruimte, maar net zo goed bruikbaar als praktijkruimte, atelier, speelkamer, slaapkamer met badkamer of logeerkamer. Zo kun je het huis aanpassen aan je leven, in plaats van andersom.*

## *Indeling*

### *Begane grond:*

*Entree, hal met garderobe, toilet, moderne keuken, royale woonkamer met openslaande deuren, eetkamer, serre met schuifpanelen, zonnescherm en heaters, wasruimte, garage met elektrische deur, glazen carport en diepe oprit. De keuken is compleet uitgevoerd met onder meer een bak-/stoomoven, wijnklimaatkast, inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast en Quooker. De woonkamer heeft veel lichtinval en staat mooi in verbinding met de eetkamer, keuken en serre.*

### *Extra woon-/werkruimte:*

*Kantoor-/praktijkruimte op de begane grond, vaste trap naar de verdieping en een extra kamer met dakkapel. Deze ruimte is breed inzetbaar. Denk aan een werkkamer, praktijkruimte, atelier, speelkamer, hobbyruimte, logeerkamer of tienerplek. Ook een slaap-/werkkamer op de begane grond behoort tot de mogelijkheden.*

# Delden

## 1e verdieping:

Overloop/vide, 4 slaapkamers, waaronder een ruime hoofdslaapkamer met luxe kastenwand en royale kamer die is ingericht als kantoor/werkruimte, complete badkamer met dubbele wastafel, toilet, ligbad, douche en vloerverwarming.

## 2e verdieping:

Vaste trap naar praktische bergruimte.

## Buiten:

Verzorgd aangelegde tuin, meerdere gezellige terrassen, veel privacy aan de voor- en zijkant, berging aan de achterzijde, garage, carport en ruime oprit voor meerdere auto's

## Omgeving:

De woning ligt in een rustige, groene woonomgeving in Delden. Een fijne plek voor wie ruim en comfortabel wil wonen, met voorzieningen dichtbij. Scholen, sportfaciliteiten, het centrum van Delden, Landgoed Twickel, het medisch centrum en de golfbaan liggen op korte afstand. Ook de bereikbaarheid richting Hengelo en Enschede is prettig. Zo woon je rustig en ruim, zonder in te leveren op gemak.

## Bijzonderheden

\*Het bouwjaar van de woning is 1969;

\*Het woonoppervlak is ca. 236 m<sup>2</sup>;

\*De inhoud van de woning is ca. 969 m<sup>3</sup>;

\*De perceeloppervlakte bedraagt ca. 490 m<sup>2</sup>;

\*Met energielabel C;

\*Met vloer- en dakisolatie;

\\*Met nieuwe hybride lucht/water warmtepomp, geplaatst in augustus 2025;

\*Met deels vernieuwde kozijnen;

\*Met vernieuwde dakpannen en topgevels;

\*Met buitenschilderwerk uitgevoerd in 2025;

\*Met garage, carport en ruime oprit;

\*Met extra woon-/werkruimte verdeeld over twee verdiepingen.

vraagprijs

€ 815.000 k.k.

In de koopakte zal een bankgarantie/waarborgsom van 10% van de koopsom worden opgenomen.

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Twente vindt u op Funda.



## Kenmerken

Bouwjaar: 1969  
Inhoud: 969m<sup>3</sup>  
Perceeloppervlakte: 490 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte: 236 m<sup>2</sup>  
Aantal kamers: 7  
Slaapkamers: 4



*Hofstede & Kamp*





*Hofstede & Kamp*



*Hofstede & Kamp*



**Hofstede & Kamp**





*Hofstede & Kamp*



*Hofstede & Kamp*





*art impression*





Hofstede & Kamp







*art impression*



**Hofstede & Kamp**





Hofstede & Kamp



*Hofstede & Kamp*



Hofstede & Kamp



*Hofstede & Kamp*





*Hofstede & Kamp*





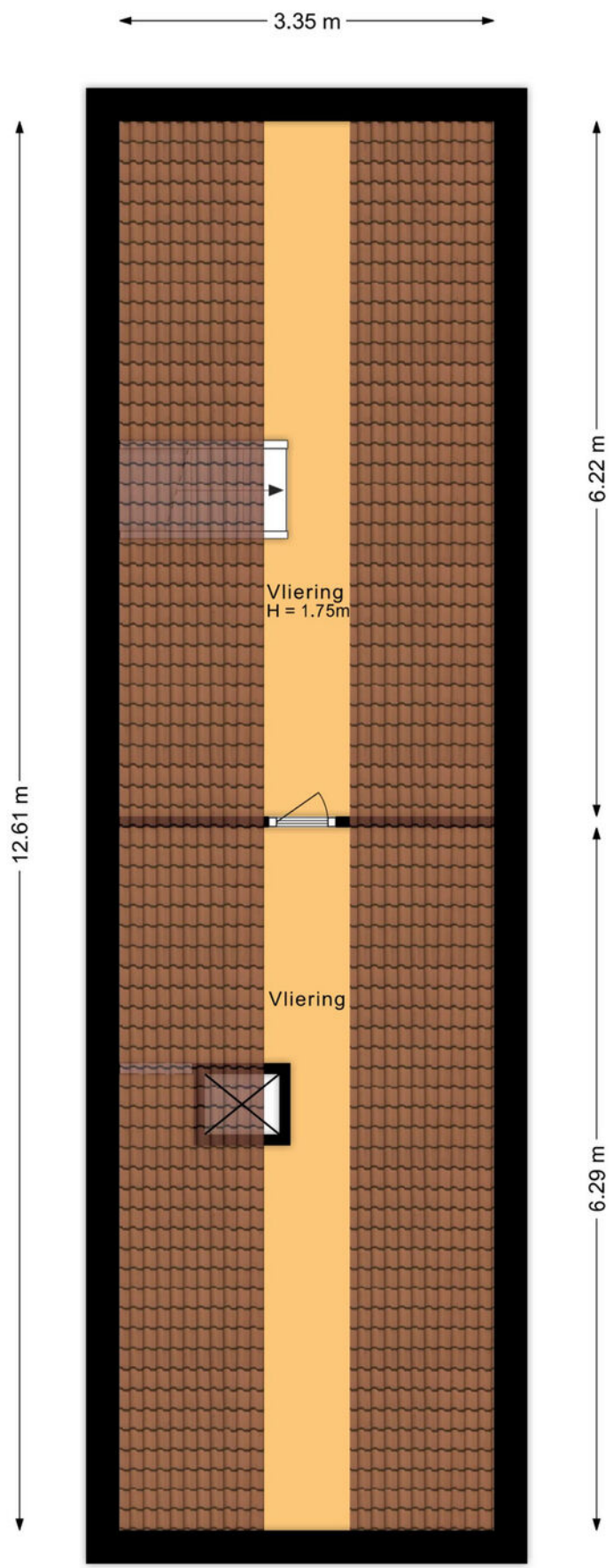
Hofstede & Kamp

# Begane grond

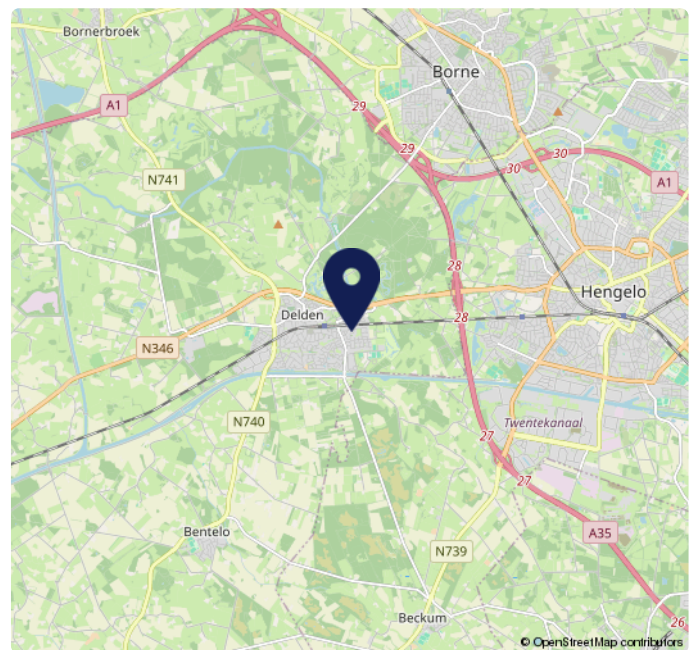
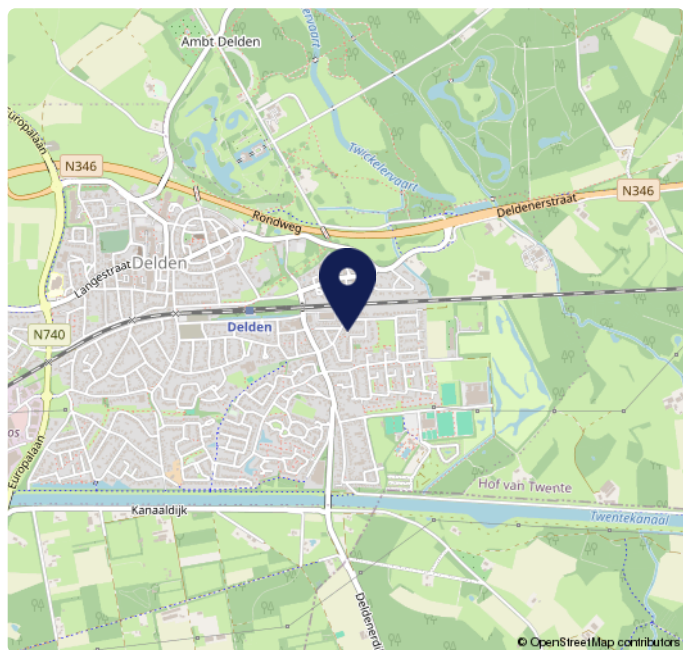
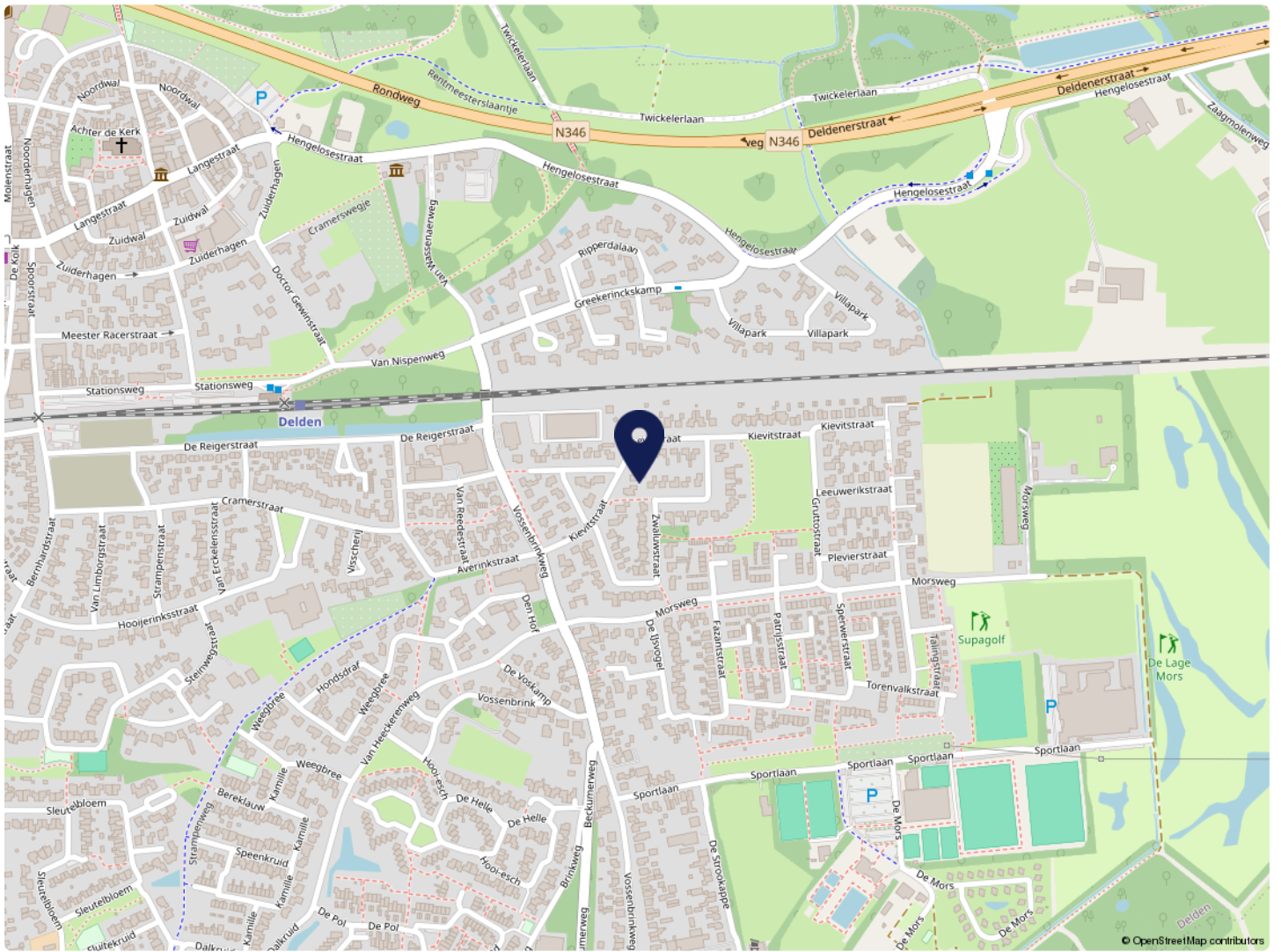


# 1e verdieping





# Locatie





# Vrijblijvende waardebepaling

*U heeft zojuist een brochure van een woning van Hofstede en Kamp Makelaars bekeken met daarin opgenomen een vraagprijs. Om een juiste overweging te maken, ook financieel gezien, is het wellicht van belang om te weten wat de waarde van uw huidige koopwoning of koopappartement is?*

Om dit te bepalen bieden wij u een vrijblijvende waardebepaling aan. Een deskundige makelaar zal uw woning of appartement bekijken en hiervoor een huidige, reële waarde bepalen. Dit zal tevens gepaard kunnen gaan met een kennismaking van ons makelaarskantoor en uitleg over onze dienstverlening.



Langestraat 15, 7491 AA Delden • Tel (074) 376 34 55  
www.hofstedekamp.nl • delden@hofstedekamp.nl

## Stel je vraag aan ons kantoor

[delden@hofstedekamp.nl](mailto:delden@hofstedekamp.nl)

Indien u belangstelling heeft voor bovenstaand aanbod, vragen wij u vriendelijk contact met ons op te nemen.

Dit kan telefonisch, **074 - 376 34 55** of per mail [delden@hofstedekamp.nl](mailto:delden@hofstedekamp.nl), waarin we u vragen uw naam, adres en telefoonnummer te noteren.



# Meest gestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

## 4. 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. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.

In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

## 5. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

# Meest gestelde vragen

## 6. Mag een NVM-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## 7. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.

De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

## 8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

## 9. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgave van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

## 10. Waar vind ik de algemene voorwaarden?

De NVM kent de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden via de brochure pagina, op te vragen via het contactformulier of verkrijgbaar via uw NVM-makelaar.







Volg ons ook op:



**HK**  
**Hofstede & Kamp**  
*exclusief*

**Delden**

Langestraat 15  
7491 AA Delden  
Tel (074) 376 34 55

[delden@hofstedekamp.nl](mailto:delden@hofstedekamp.nl)

**Hengelo**

Bornsestraat 28  
7556 BG Hengelo Ov  
074 - 250 67 21

[hengelo@hofstedekamp.nl](mailto:hengelo@hofstedekamp.nl)

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



# EINDELIJK HEEFT DELLEN WEER EEN HYPOTHEEKKANTOOR!

We vergelijken alle hypotheekaanbieders  
Een persoonlijke begeleiding van A tot Z  
Een duidelijk advies voor een vast tarief  
We spreken ook graag 's avonds en bij u thuis af



**Uw toekomst,  
ons advies!**

**Introductiekorting:**  
Nu € 250,- korting op  
de advieskosten!



Loop eens binnen en ontdek eenvoudig  
de beste financiële oplossing  
**HYPOTHEEKDESKDELLEN.NL**