



WELKOM IN HENGELO!

Ruimte, Comfort en Privacy op een perfecte locatie.

RABATSTRAAT 38  
HENGELO



**TWENTSE**  
**WONINGMAKELAAR**

Vastgoed  
Ned.

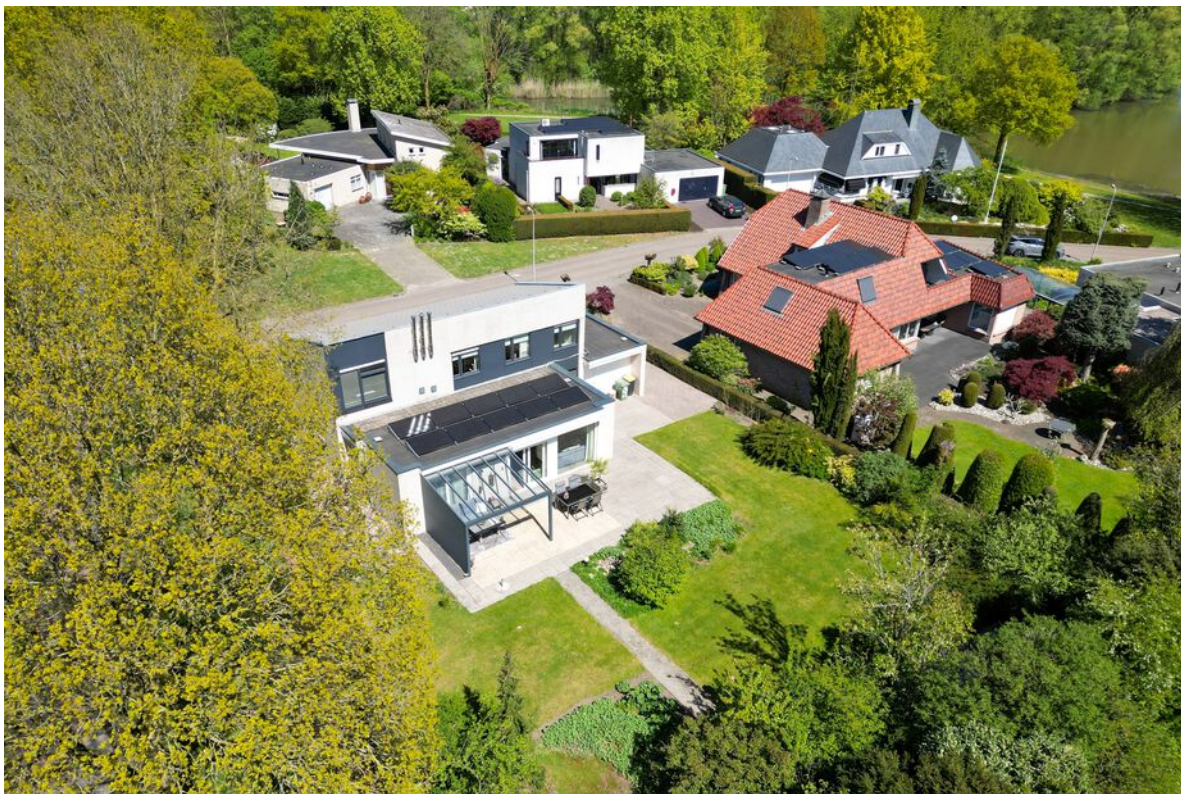
# INHOUDSOPGAVE

- 03 Kenmerken & specificaties
- 06 Bewoner aan het woord
- 07 Foto-impresie met plattegronden
- 39 Meetrapport
- 42 Kadastrale kaart
- 43 Buurt informatie
- 46 Eerlijk Bieden
- 47 Even voorstellen
- 50 Aantekeningen



"UW VASTGOED  
NEDERLAND  
TWENTSE  
WONINGMAKELAAR  
STAAT VOOR U  
KLAAR BIJ HET  
VERKOPEN OF  
TAXEREN VAN UW  
WONING."

# KENMERKEN & SPECIFICATIES



Soort:	VILLA
Kamers:	6
Woonoppervlakte:	189m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	1059m <sup>2</sup>
Inhoud:	788m <sup>3</sup>
Overige inpandige ruimte:	24m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	19m <sup>2</sup>
Verwarming:	Cv ketel, begane grond en badkamer vloerverwarming en een warmteterugwininstallatie
Energie label:	A
Isolatie:	volledig geïsoleerd

## Overdracht

Vraagprijs	€ 800.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, villa, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1994
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Lessenaarsdak
Keurmerken	Bouwkundige keuring Energie prestatie advies
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	1.059 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	189 m <sup>2</sup>
Inhoud	788 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	24 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	19 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	6 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Locatie

Ligging	Aan rustige weg Beschutte ligging In bosrijke omgeving In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg Nabij winkelcentrum
---------	---

## Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Noord-oost
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Zuid-west
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd

## Energieverbruik

Energielabel A

## CV ketel

CV ketel Nefit

Warmtebron Gas

Bouwjaar 2019

Combiketel Ja

Eigendom Eigendom

## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen 4

Warm water CV-ketel

Verwarmingssysteem Centrale verwarming  
Vloerverwarming (gedeeltelijk)  
Warmterecuperatiesysteem

Parkeergelegenheid Inpandige garage

Glasvezelaansluiting aanwezig Ja

Tuin aanwezig Ja

Heeft een garage Ja

Beschikt over een internetverbinding Ja

Heeft een schuifpui Ja

Heeft zonwering Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom Eigen grond

## BEWONER AAN HET WOORD:

"We hebben hier altijd prettig gewoond, eerst als gezin met jonge kinderen en later, nadat ze uitgevlogen waren, was de heerlijke groene omgeving een baken van rust met alle voorzieningen dichtbij"

Ruimte, Comfort en Privacy: Rabatstraat 38! Vrijstaand wonen in een groene, rustige wijk waar stijl, comfort en duurzaamheid samenkomen. Met oog voor detail gebouwd in 1994, biedt dit riante familiehuis (inhoud 788 m<sup>3</sup>) enorm veel leefruimte én een parkachtige tuin die de landelijke sfeer naar je voordeur brengt.

Gelegen aan de rand van de geliefde wijk Slangenbeek. Parkeer zonder moeite tot vier auto's op eigen grond; nooit meer zoeken naar een plekje.

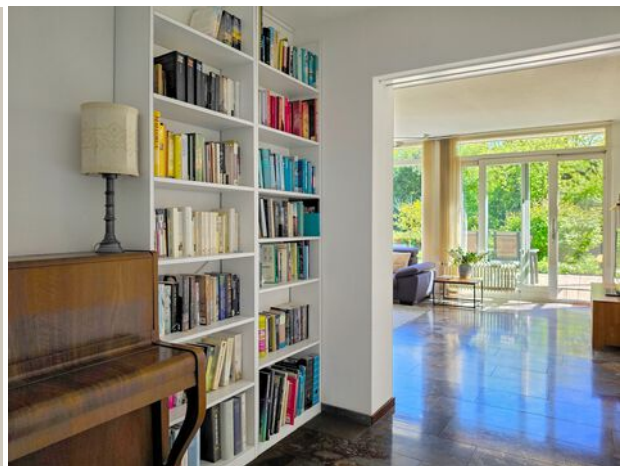
Stap binnen in de royale hal en laat je verrassen door de speelse indeling. De lichte, tuingerichte woonkamer is het kloppend hart van dit huis. Dankzij de dubbele schuifpuien

is er direct toegang tot het terras. Bovendien grenst er een multifunctionele werk-/kantoorruimte aan de woonkamer, perfect voor thuiswerken, als extra speelruimte voor de kinderen of voor het creëren van slapen en baden op de begane grond. Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vier volwaardige slaapkamers en een badkamer.

Dit huis voldoet aan hoge eisen op het gebied van veiligheid en energiezuinigheid. Zo beschikt het over een energielabel A, 10 zonnepanelen, een recent (2019) geplaatste Cv-ketel (Nefit, eigendom), vloerverwarming begane grond en badkamer, een warmte-terugwininstallatie (WTW), bliksembeveiliging én een uitgebreide meterkast.

### BIJZONDERHEDEN:

- Ruime villa, 788 m<sup>3</sup> inhoud;
- Perceeloppervlakte 1059 m<sup>2</sup>;
- Platte daken vernieuwd, 2023;
- Energielabel A, 10 zonnepanelen, 2023;
- Vloerverwarming begane grond en badkamer;
- Installatie vloerverwarming vernieuwd, 2023;
- CV ketel, Nefit, 2019, eigendom;
- WTW installatie;
- Meterkast met 12 groepen, 2 krachtgroepen, 5 aardlekschakelaars, vernieuwd in 2023;
- Bliksembeveiligingsinstallatie.



## PLATTEGROND MET FOTO'S

We nemen je graag mee aan de hand van de plattegrond met daarna de daarbij behorende foto's om alvast een goed beeld te krijgen van de woning en de omgeving.



# BEGANE GROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

## Hal/entree, tochtportaal

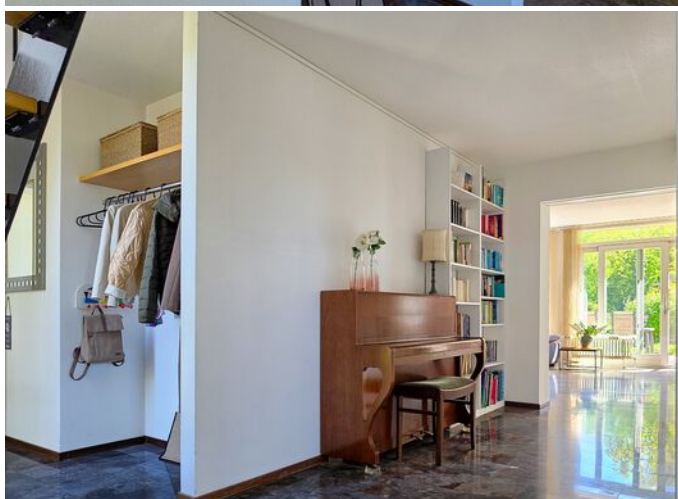
Bij binnenkomst komt u in de hal vanwaar u naar zowel de inpandige garage kunt als naar de centrale hal van het huis.

In deze ruimte bevindt zich de meterkast.



## CENTRALE HAL

Deze hal biedt toegang tot zowel de trapopgang naar de eerste etage, de woonkamer, de keuken alsook naar de toiletruimte.  
Het toilet heeft een wandcloset en een fonteintje.





## WOONKAMER

De woonkamer grenst aan de tuin en heeft een schuifpui naar het terras. Vanuit de woonkamer kom je in de kantoorkamer met ruime inloopkast. De mogelijkheid bestaat van deze ruimte slapen en baden begane grond te creëren.

De woonkamer is opgedeeld in een woon- en eetruimte. Ook deze ruimte heeft een schuifpui naar het terras.

De vloer begane grond is van natuursteen en heeft vloerverwarming.



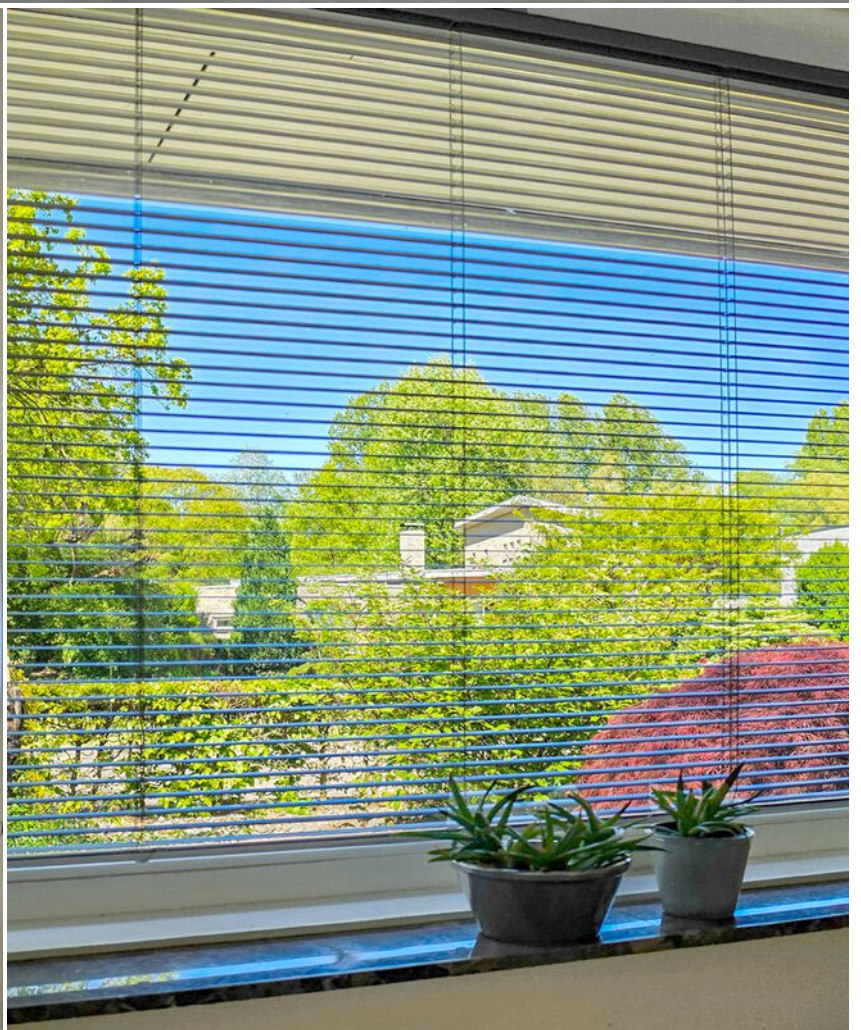


## VAN EETKAMER NAAR KEUKEN

De keuken is te bereiken vanuit zowel de hal als de eetruimte. De keuken kan via een schuifdeur van deze ruimte gescheiden worden.

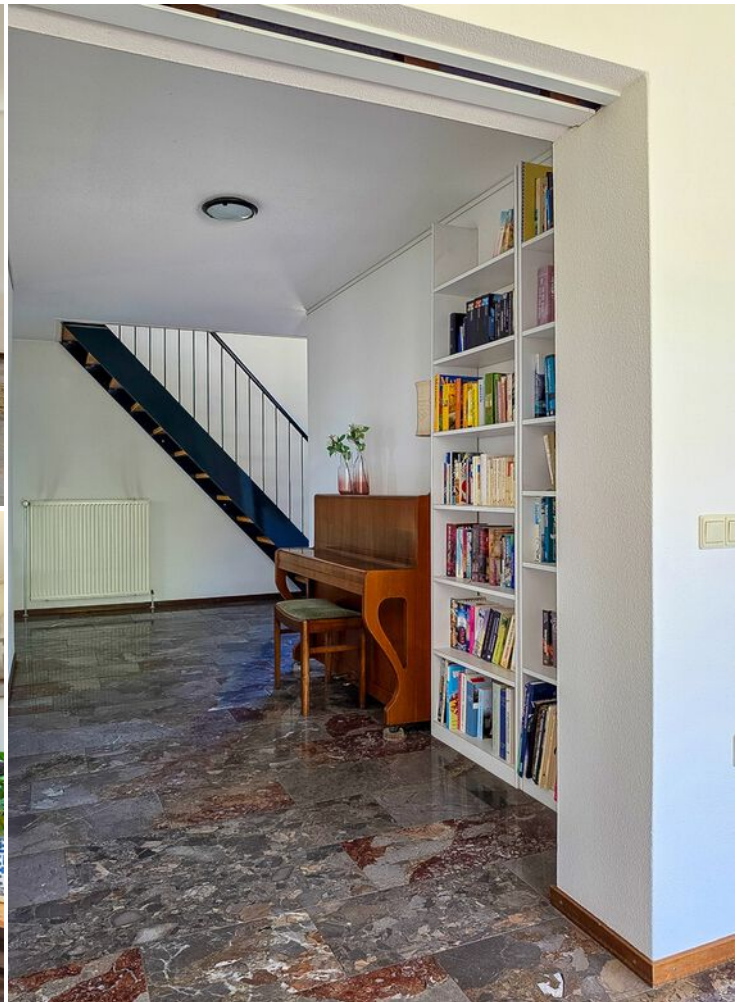
In de keuken is een ruime inloopprovisiekast met wasmachineaansluiting, waarin tevens de cv-ketel, en de warmteterugwininstallatie is opgesteld.





# KEUKEN (VERVOLG)





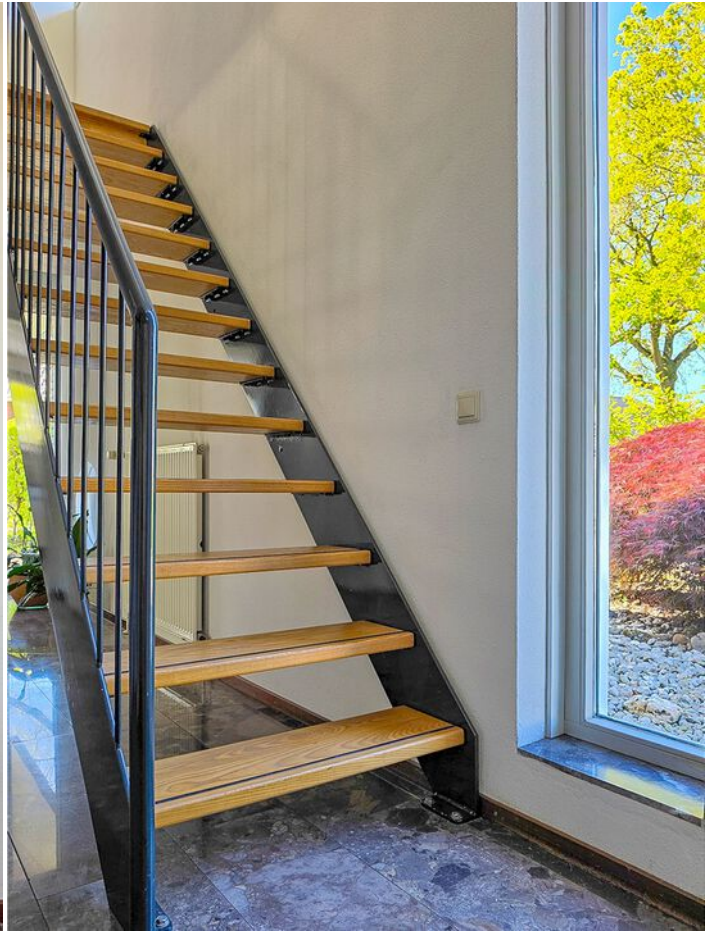




# NAAR DE EERSTE ETAGE



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

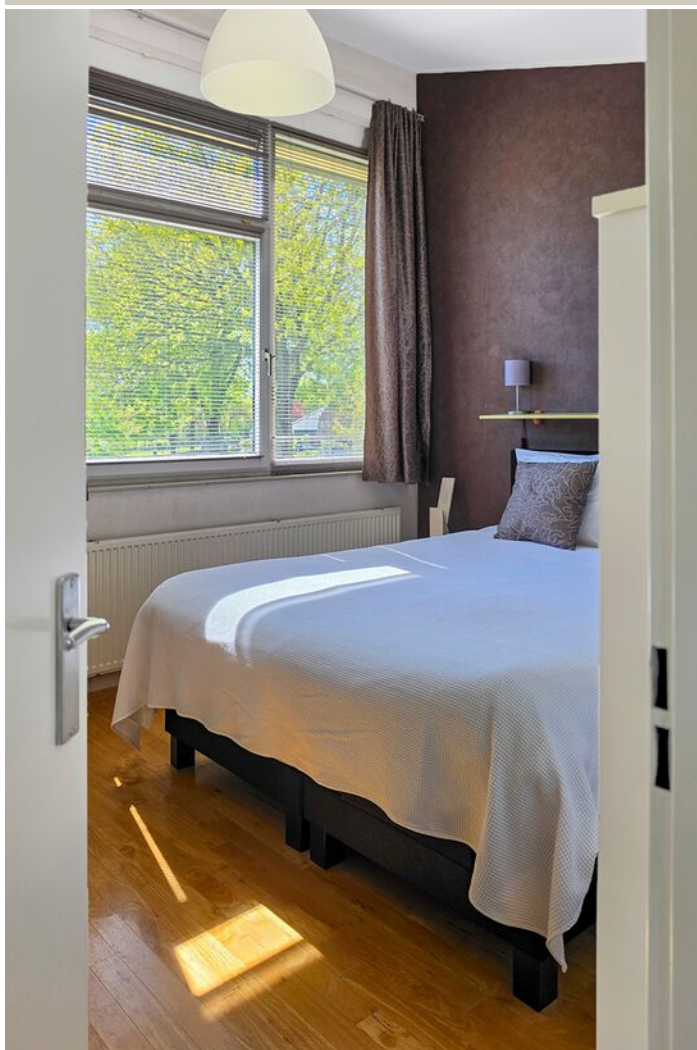


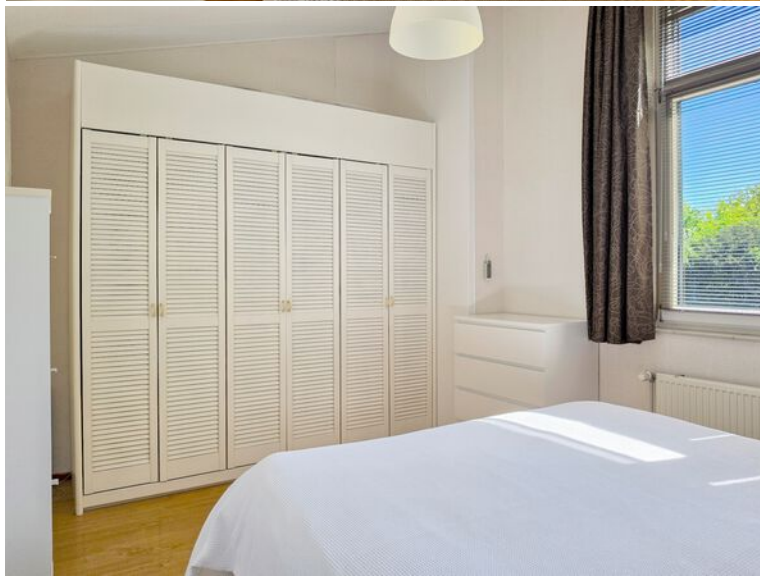
## SLAAPKAMERS

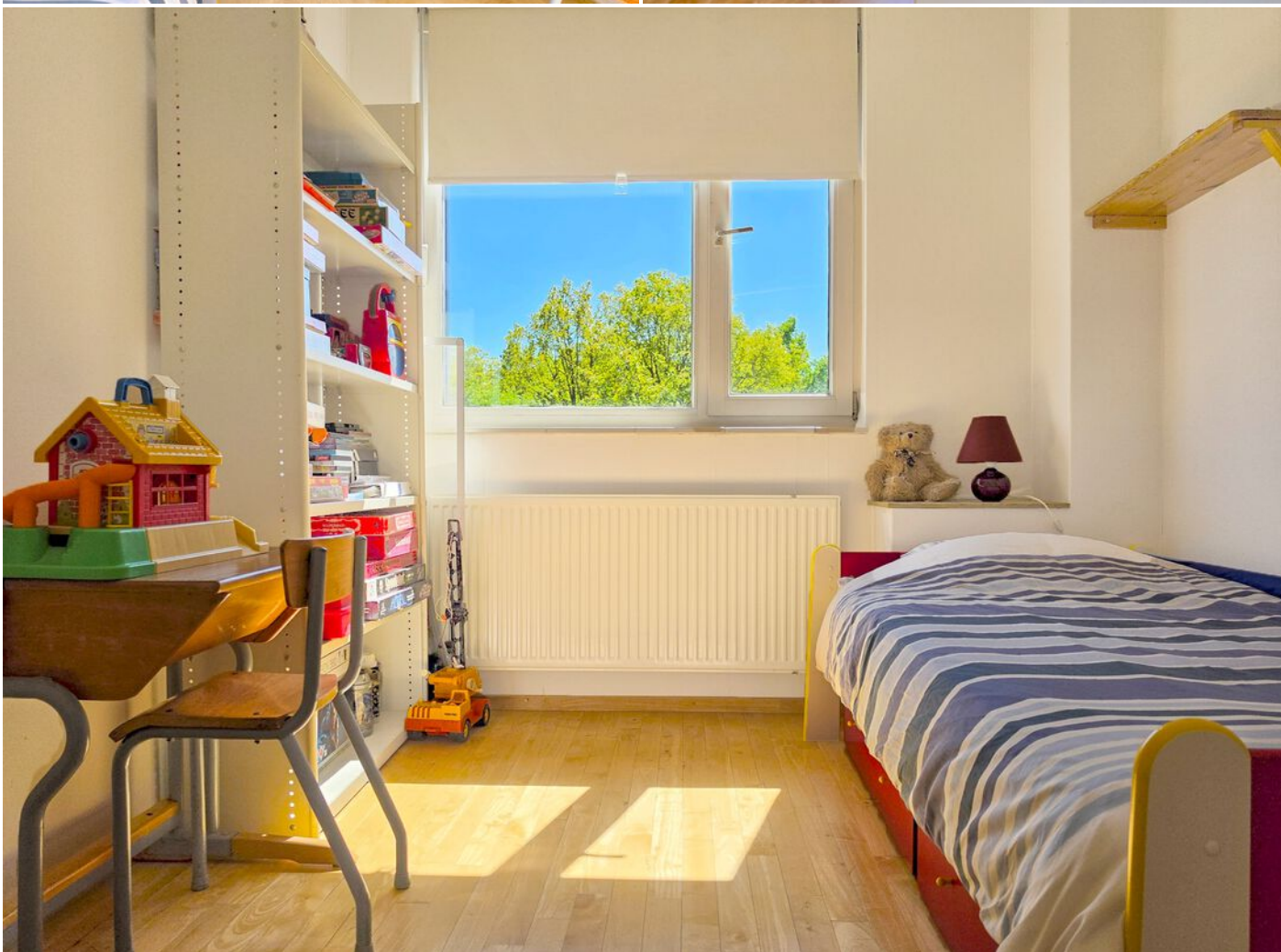
Aan de overloop bevinden zich 4 slaapkamers.

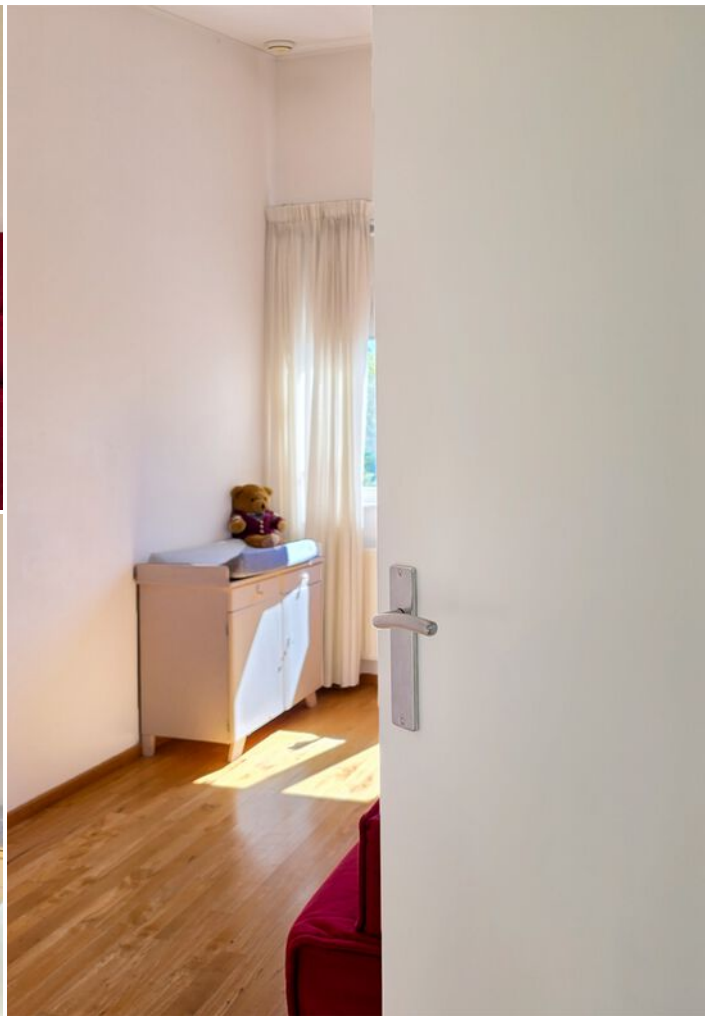
Alle vier slaapkamer grenzen aan de achterzijde tuin.

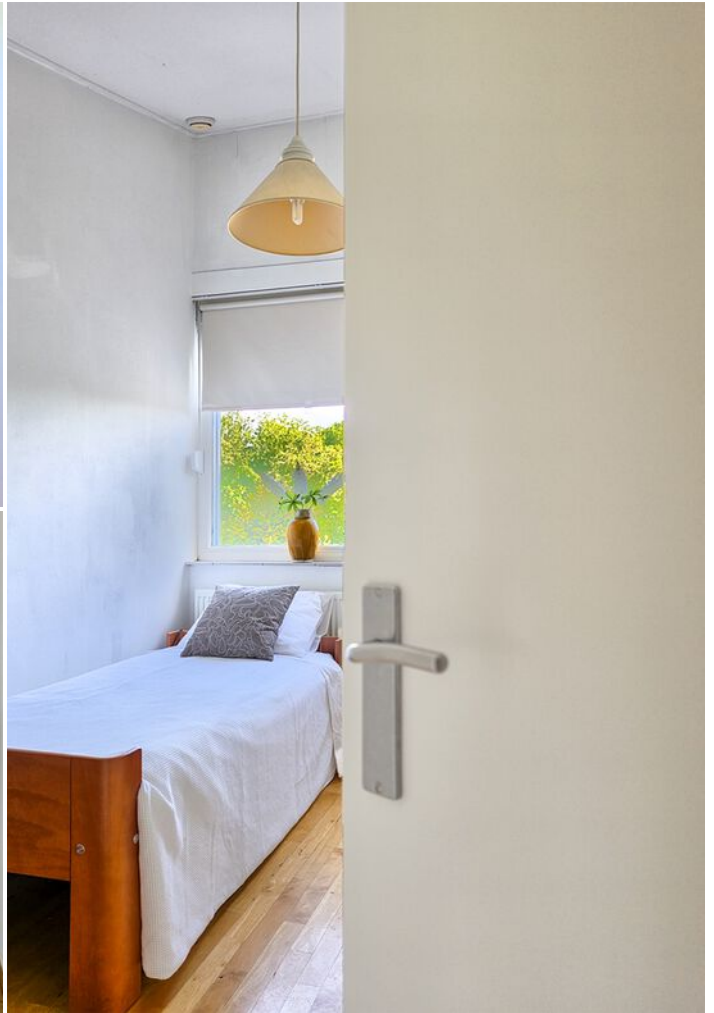
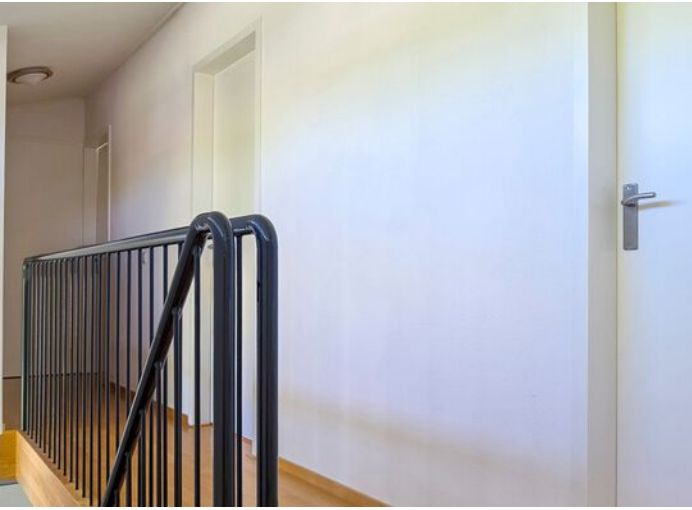
Op de volgende pagina's een impressie van deze ruimtes.





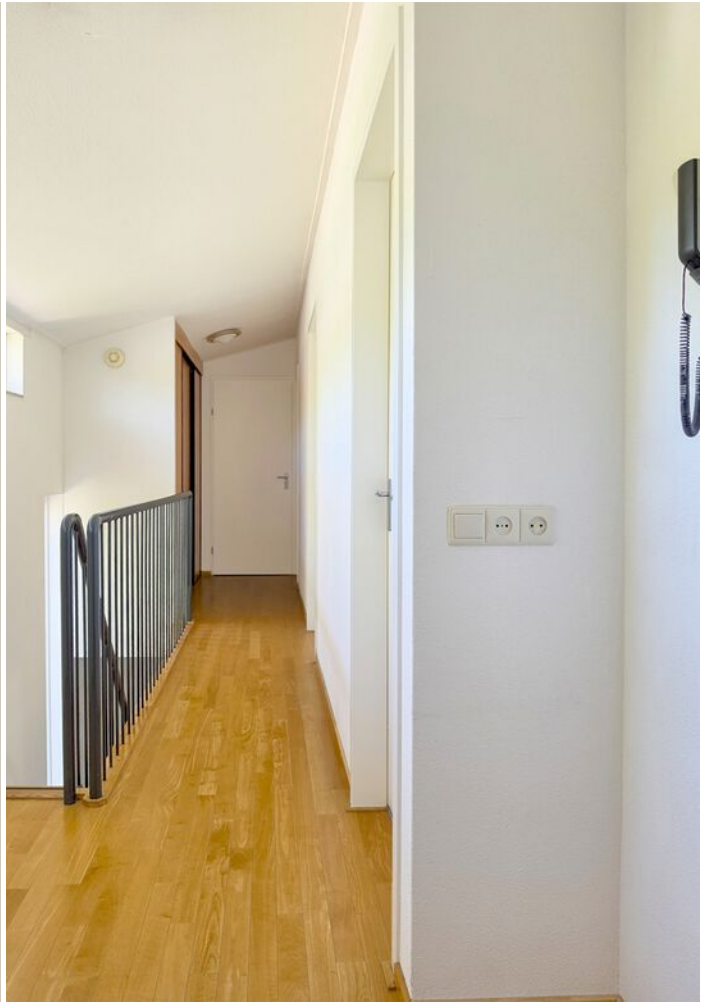






## KASTENWAND EN INLOOPKAST

Aan het einde van de overloop bevindt zich een kastenwand en een ruime bergkast.

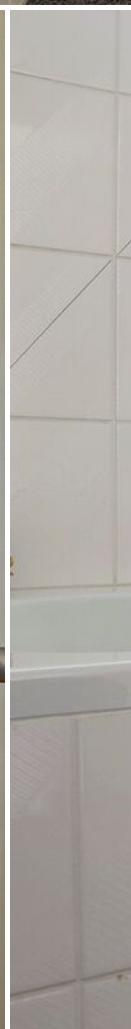
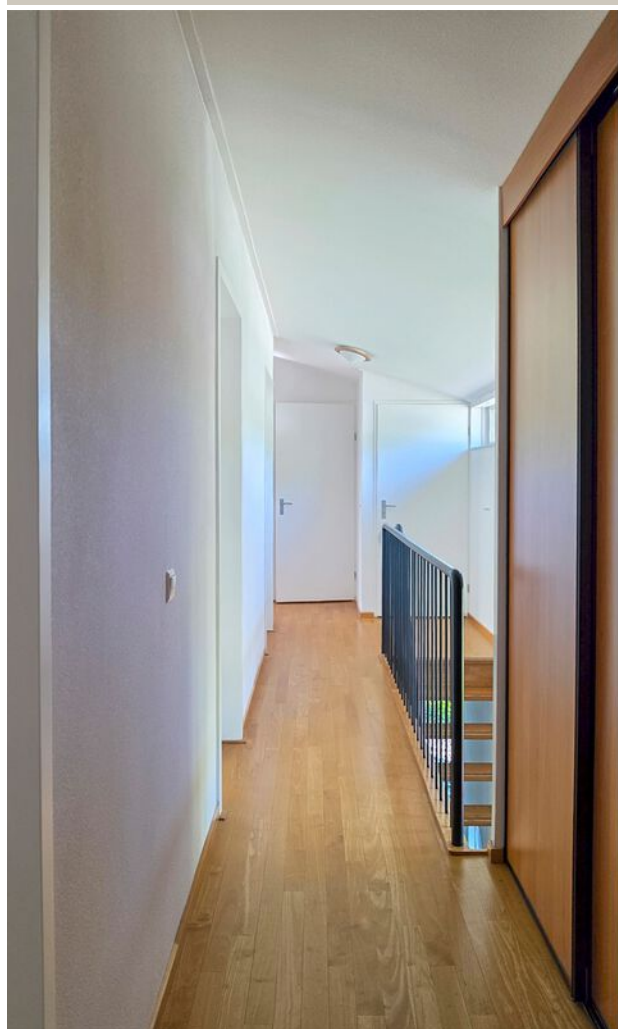


## BADKAMER EN SEPARAAT TOILET

Aan het begin van de overloop bevinden zich de separate toiletruimte met wandcloset en fonteintje en de badkamer.

De badkamer bevat een douche, een ligbad, een wastafel en een designradiator.

De badkamer heeft vloerverwarming.





## GARAGE

De inpandige garage is aan de voorzijde voorzien van openslaande deuren, aan de achterzijde bevindt zich een loopdeur.

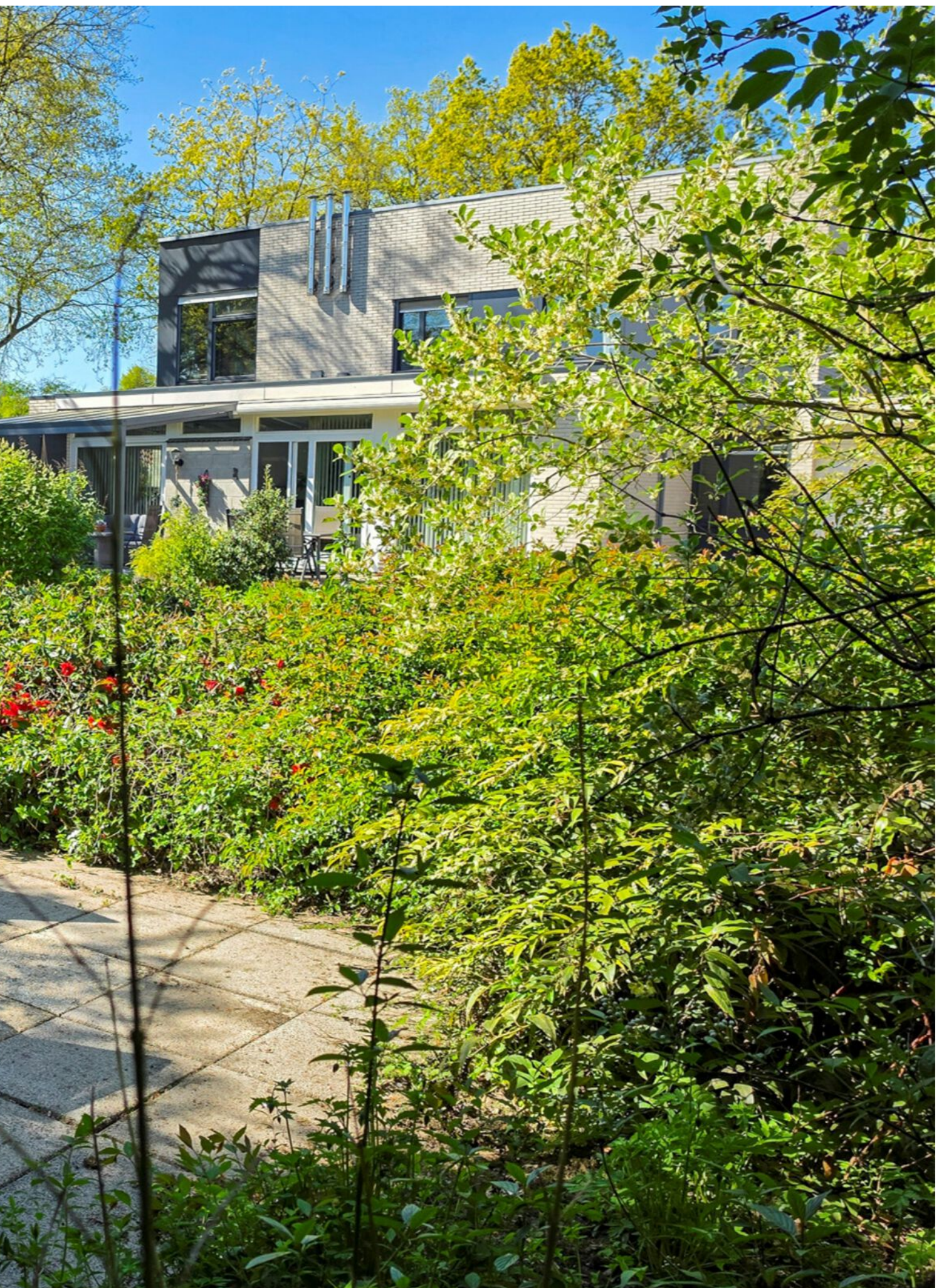


# BUITEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zbber www.zbber.nl



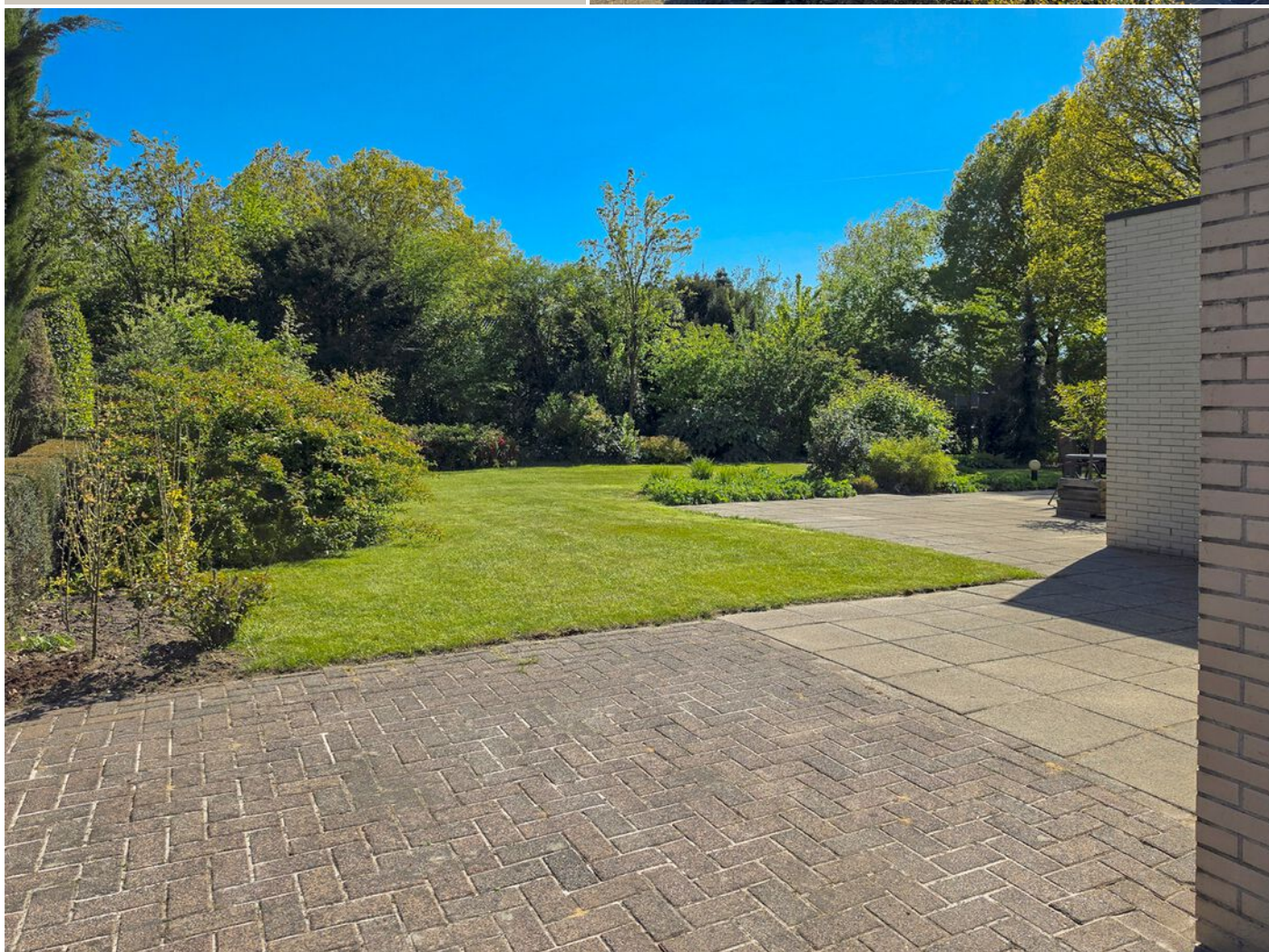


## TUIN

De woning ligt op een perceel van maar liefst 1059 m<sup>2</sup>. Aan de voorzijde is er een brede oprit met mogelijkheid voor het parkeren van meerdere auto's.

De tuin aan de achterzijde kent een groot, deels overkapt, terras.

De volgende foto's geven een goed beeld van de ruime, groene tuin met terras.



# VOOR- ZIJKANT WONING

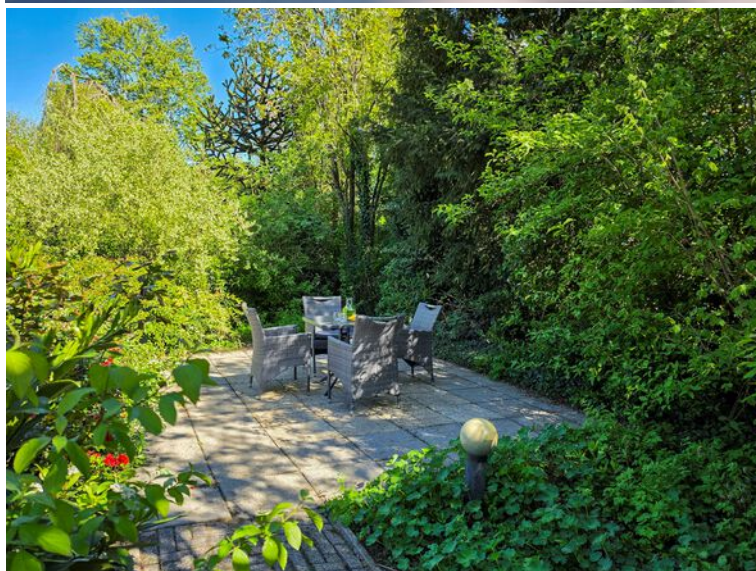




Het gedeeltelijk overdekte terras.



# ACHTERZIJDE WONING



# HOOGTEFOTO'S



## Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Twentse Woningmakelaar dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Rabatstraat 38
Postcode/plaats	7559CV, Hengelo
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status	Definitief
--------	------------

Datum meetopname	04-05-2026
------------------	------------

Datum meetrapport	05-05-2026
-------------------	------------

Certificaatnummer	1651201
-------------------	---------

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	188,80	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	23,60	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	18,60	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	0,00	M <sup>2</sup>
<b>Bruto vloeroppervlak</b>	<b>261,70</b>	<b>M<sup>2</sup></b>
<b>Bruto inhoud woning</b>	<b>787,79</b>	<b>M<sup>3</sup></b>

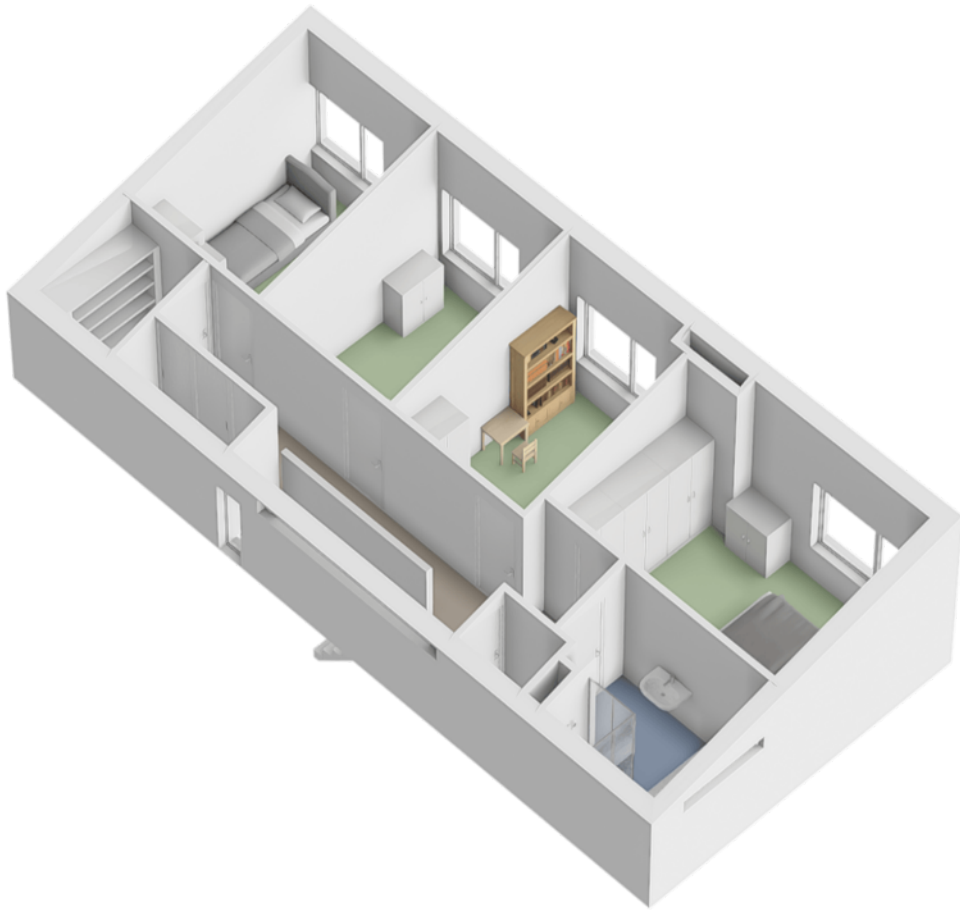
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

# BEGANE GROND 3D



# EERSTE VERDIEPING 3D




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: 123



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hengelo Overijssel</p> <p>Sectie T</p> <p>Perceel 5542</p> <p>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.</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

# BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Hengelo (O.) / Verspreide huizen Slangenbeek

Leeftijd



0 - 14: 25%    15 - 24: 8%    25 - 44: 25%  
45 - 64: 25%    65+: 17%

Koop / huur



Koop: 90%    Huur: 10%

Huishoudens



Eenpersoons: 25%    Zonder kinderen: 0%  
Met kinderen: 75%



54%



46%



-

Gemiddelde woningwaarde:

€ 797.000



# WONEN IN HENGELO

## **Bruisende stad met dorps karakter!**

Hengelo, dat heeft het beste van twee werelden: de gezelligheid van een dorp en de voorzieningen van de stad. Een groot en divers cultureel aanbod en een veelzijdigheid aan winkels en horeca. Een stad waar het dorpse karakter behouden is gebleven en waar ambacht, vakmanschap, gezelligheid en ontmoeten centraal staan.

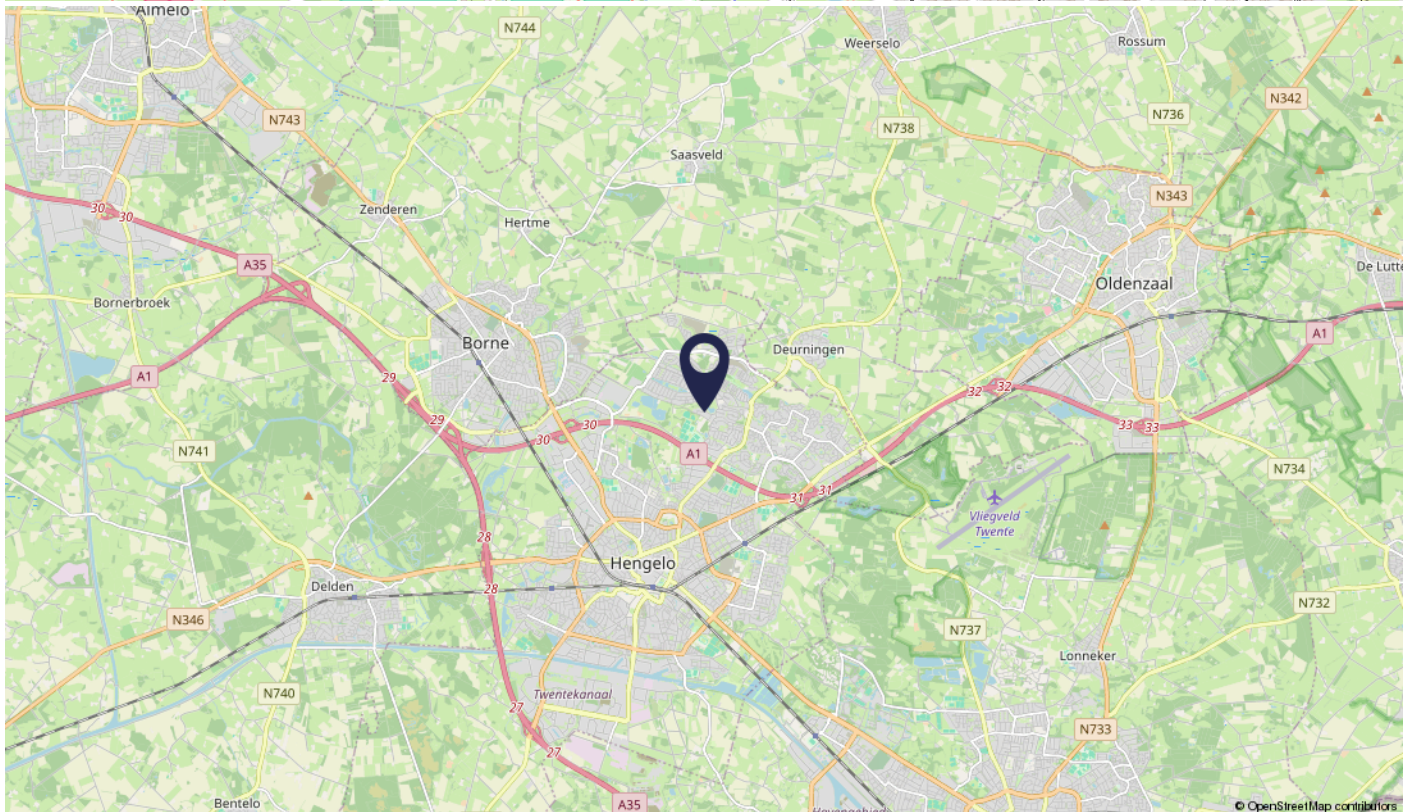
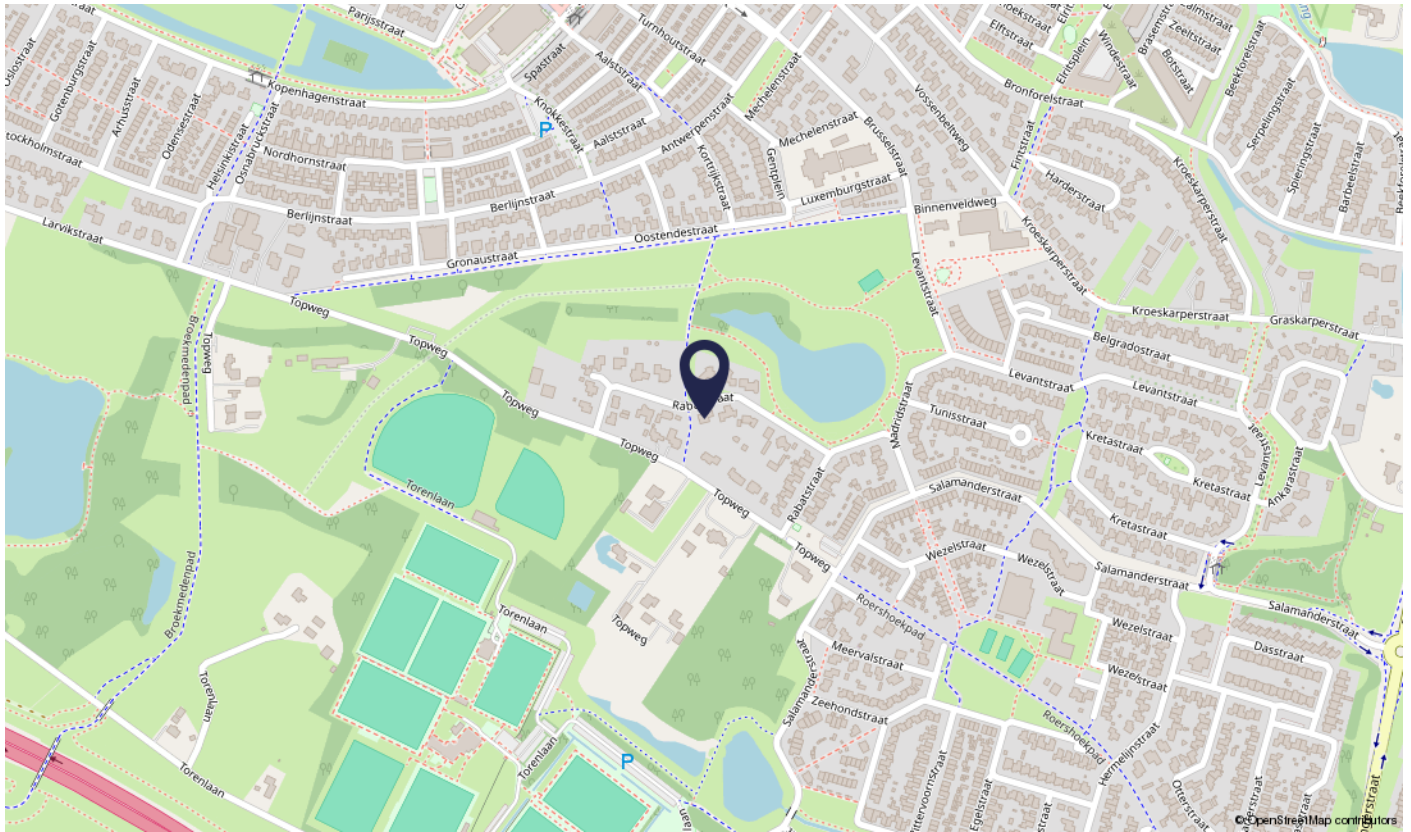
## **Het rijke industrieële verleden van Hengelo**

heeft veel moois voortgebracht. Kijk maar eens rond in de wijk 'het Tuindorp', Hart van Zuid, de oude ijzergieterij uit 1902 in het ROC van Twente en het gloednieuwe skatepark achter het station.

Op woensdag en zaterdag vind je er de gezellige markt op het nieuwe marktplein.



# LOCATIE OP DE KAART



# TWENTSE WONINGMAKELAAR

Vastgoed  
Ned.

Even voorstellen:



**Eric Bruinsma**

**Financiële deskundige**



**Tanja Mulder**

**VBO branche makelaar**



**Jaap Baart**

**Vakfotograaf**



**Hans Takkenkamp**

**Bouwtechnisch adviseur**



**Martijn Josefs**

**Inmeter met Pointcloudscanner**



**Jan Hemmink**

**Beëdigd taxateur**

# EVEN VOORSTELLEN, WIJ ZIJN TWENTSE WONINGMAKELAAR

## **UW VASTGOED NEDERLAND MAKELAAR IN HENGELO EN OMSTREKEN STAAT VOOR U KLAAR BIJ HET KOPEN, VERKOPEN OF TAXATEREN VAN UW WONING.**

Thuis met Twentse Woningmakelaar. Een makelaardij, actief in Hengelo en omstreken, waarbij persoonlijkheid ons belangrijkste kenmerk is. Wij pakken de verkoop van een woning nét even iets anders aan. Origineel en creatief bij het bepalen van de juiste strategie voor een succesvolle verkoop van uw woning!

### **WAAROM VOOR ONS KIEZEN?**

De keuze voor Twentse Woningmakelaar betekent dat je bij de verkoop van de woning voor een persoonlijke creatieve aanpak gaat, begeleid door een enthousiast team dat echt met je meedenkt voor het behalen van het beste resultaat. Bij een aankoop kijken we naar ieders persoon-lijke situatie. Enthousiast over een woning? Dan plannen wij op korte termijn een aankoopbezichtiging en geven daarna een eerlijk oordeel over het pand. Wanneer daar het advies bij hoort om ergens niet voor te gaan, dan zeggen we dat ook.

- Meer dan 10 jaar ervaring
- Altijd een eerlijke mening en advies
- Persoonlijke begeleiding
- Professionele ondersteuning
- Resultaatgericht werken met persoonlijke aandacht voor u vanuit een kleinschalig team
- Uitstekende dienstverlening voor een reële prijs
- Op werkdagen ook in de avonden bereikbaar en op zaterdag
- Hoge klanttevredenheidsscore (zie reviews Google/Funda)

### **HET TEAM ACHTER TWENTSE WONINGMAKELAAR**

Er zijn maar weinig momenten in een mensenleven die met zoveel emoties en gevoel gepaard gaan als het kopen of verkopen van een woning. Tanja Mulder en haar team van Twentse Woningmakelaar weten er alles van. "Wij hebben het allemaal zelf ook meegemaakt", zegt ze. "Daarom juist is het zo fijn dat wij met onze kennis en expertise kunnen bijdragen aan het vervullen van de dromen en wensen van onze klanten, door hen de juiste keuze te laten maken. In ons werk is de menselijke maat leidend. De klant moet zich thuis voelen en thuis komen met en bij ons. Daar slagen wij bijna altijd in, soms ook niet. Eerlijk is eerlijk." We doen dat met een kleinschalig team en dat willen we zo houden om 'groots' te kunnen blijven presteren. We herhalen nog maar eens: de menselijke maat is leidend. We staan voor professionele dienstverlening, persoonlijke aandacht en werken resultaatgericht. Wij zijn samen Twentse Woningmakelaar begonnen om meer tijd en aandacht aan onze klanten te kunnen geven. Zoals gezegd, het nastreven van een groot kantoor ambiëren we niet. Wel ambiëren we tevreden klanten in deze hectische markt.

"UW VASTGOED NEDERLAND MAKELAAR IN HENGELO E.O. STAAT VOOR U KLAAR BIJ HET KOPEN, VERKOPEN OF TAXEREN VAN UW WONING."



**TWENTSE  
WONINGMAKELAAR**

Vastgoed  
Ned.

Tel: 074-2040088

E-mail: [info@twentse-woningmakelaar.nl](mailto:info@twentse-woningmakelaar.nl)

UW VASTGOED NEDERLAND  
MAKELAAR IN HENGELO E.O. STAAT  
VOOR U KLAAR BIJ HET KOPEN,  
VERKOPEN OF TAXATEREN VAN UW  
WONING.

## WILT U OOK GRAAG EEN VRIJBLIJVENDE WAARDEBEPALING? BEL OF MAIL ONS GERUST!

U KUNT BIJ ONS TEAM TERECHT VOOR ONDER ANDERE:

- Aan- of verkoop van een woning;
- Taxatie voor aankoop/verkoop van een woning
- Taxatie voor verdeling bezit (boedelscheiding);
- Taxatie voor fiscale doeleinden;
- Taxatie voor bepalen van de herbouwwaarde (art.275 WvK);
- Taxatie in verband met WOZ waarde;
- Hypotheekadvies op maat voor iedere doelgroep;
- Doelgroep starters, doorstromers, oversluiters en ondernemers;
- Onafhankelijke bouwtechnische keuring van uw woning of bedrijfspand;
- Opleveringskeuring;
- Meerjarig onderhoudsplanning.





8 redenen om voor

**Twentse Woningmakelaar**

te kiezen

## Uitstekende service, een korte doorlooptijd & prima recensies!

Voor een professionele en integere begeleiding bij het verkooptraject bent u bij ons aan het juiste adres. Wij realiseren hoge verkoopopbrengsten en korte doorlooptijden! Dat komt doordat we u oprecht en kundig adviseren, en dat zorgt voor tevreden klanten!

**Persoonlijke aanpak!**

Elke verkoop start met een persoonlijk gesprek met de makelaar. Dit eerste gesprek is uiteraard geheel vrijblijvend.

**Media & Marketing**

Wij bespreken vooraf alle opties met u zoals social media en internet (plaatsing op alle belangrijke sites)

**Vakkundig team!**

U wordt volledig ontzorgd door ons deskundig en permanent geschoolde team. Wij zijn tevens lid van VBO Branche Makelaars en Taxateurs.

**Doordachte succes strategie**

Vanaf dag 1 denken wij met u mee en zetten we alles op alles om uw huis snel en succesvol te verkopen!

**Mooiste aanbod & matching!**

Door ons netwerk en kennis van de lokale markt kennen wij wellicht de koper van uw woning al!

**Een gratis waardebeoordeling!**

Om vast te stellen wat een mogelijke verkoopwaarde van uw woning is, voeren wij een gratis waardebeoordeling uit!

## Perfekte presentatie

Sprekende foto's zijn van groot belang voor een goede eerste indruk. Na het verkoopklaar maken van uw woning, maakt onze professionele fotograaf foto's van het in- en exterieur, want goede foto's zeggen meer dan (mooie) woorden. Daarnaast worden er hoogtefoto's en presentatieplattegronden gemaakt en de woning volgens de NEN 2580 meetinstructie ingemeten.

**Wij scoren gemiddeld een 9,8 op Funda en 5 van de 5 sterren op Google!**

# TWENTSE WONINGMAKELAAR

Vastgoed  
 Ned.

074 - 204 00 88 | [info@twentse-woningmakelaar.nl](mailto:info@twentse-woningmakelaar.nl)  
[www.twentse-woningmakelaar.nl](http://www.twentse-woningmakelaar.nl)