

**HENGELO**  
**Dr. Ariënsstraat 53**



# Woningpresentatie

**Exclusief wonen in het bruisende hart van Hengelo. Dit uitzonderlijk royale appartement in het iconische Badhuis verenigt comfort en karakter in één woonbeleving.**

Bent u op zoek naar een stijlvol appartement op een absolute toplocatie in het centrum van Hengelo, waar gelijkvloers wonen, royale leefruimtes en een heerlijke buitenruimte de standaard vormen? Dan zal dit appartement u direct aanspreken.

Dit appartement bevindt zich in het volledig gerenoveerde en uitgebreide Badhuis te Hengelo. Velen zullen zich dit markante gebouw in Haagse Stijl aan de Oldenzaalsestraat herinneren, ooit bekend als het "Schoolbad" en "Volksbad" en later verbouwd tot instructiebad. Een karakteristiek monument met een rijke cultuurhistorische waarde, waarbij de authentieke gevels en stijlvolle kenmerken met zorg behouden zijn gebleven.

De ligging is ongeëvenaard: midden in het levendige centrum van Hengelo, met verschillende winkels, sfeervolle horeca en het centraal station letterlijk om de hoek. Bovendien zijn diverse uitvalswegen uitstekend bereikbaar. Hier woont u in alle rust, met alle voorzieningen binnen handbereik.

Dankzij de indrukwekkende raampartijen die reiken van vloer tot plafond geniet het appartement van een uitzonderlijk prettige lichtinval en een adembenemend uitzicht over de stad. Met een woonoppervlakte van circa 88 m<sup>2</sup> is iedere ruimte royaal ontworpen: van de ruime woonkamer en woonkeuken tot de twee comfortabele slaapkamers, moderne badkamer en de loggia van circa 5,5m<sup>2</sup> op het noordoosten. Een eigen parkeerplaats maakt het hoogwaardige wooncomfort compleet.

## **Het Badhuis**

De appartementen in Het Badhuis zijn gesitueerd rondom een stijlvolle centrale hal met dubbel trappenhuis en lift. Via de lift bereikt u het royale appartement op de tweede verdieping, waar rust, ruimte en exclusiviteit direct voelbaar zijn.

## **Indeling**

De ruime entree en hal verwelkomen u met een garderobe en een modern toilet voorzien van fontein. Daarnaast beschikt het appartement over een praktische bergruimte van circa 4m<sup>2</sup> met aansluitingen voor wasmachine, droger en de stookruimte.

De royale woonkamer van circa 34 m<sup>2</sup> vormt samen met de halfopen woonkeuken het elegante hart van het appartement. De luxe woonkeuken is uitgerust met hoogwaardige Siemens inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser.

Het appartement beschikt over twee ruime slaapkamers van circa 12m<sup>2</sup> en 10m<sup>2</sup>. De moderne badkamer is stijlvol uitgevoerd met een wastafel en inloopdouche. Daarnaast beschikt het appartement over een volledig afsluitbare loggia, waardoor u hier gedurende alle seizoenen comfortabel kunt genieten van het buitengevoel.

Het appartement beschikt bovendien over een eigen berging op de begane grond en een separate ruimte in de algemene berging voor het opladen van elektrische vervoersmiddelen.

**Een appartement van dit niveau komt zelden beschikbaar. Een unieke combinatie van historie, luxe en wooncomfort op een van de meest gewilde locaties van Hengelo. Neem contact met ons op voor een exclusieve bezichtiging en ervaar zelf de allure van wonen in Het Badhuis.**

**Bijzonderheden**

- bouwjaar 2021/2022;
- woonoppervlakte ca. 88m<sup>2</sup>;
- Inhoud ca. 297 m<sup>3</sup>;
- Energielabel A++;
- voorzien van triple beglazing;
- het appartement is volledig voorzien van vloerverwarming;
- HR ketel 107, in eigendom;
- er is een eigen parkeerplaats aanwezig;
- maandelijkse VvE-bijdrage € 182,40;
- aanvaarding in overleg, overdracht mogelijk vanaf 1 augustus 2026.

In de koopakte zullen de navolgende zaken worden opgenomen:

- partijen zijn gebonden niet eerder dan dat er een schriftelijke koopovereenkomst is getekend door partijen (schriftelijkheidsvereiste);
- in de koopakte zal een zogenoemde niet zelfbewoningsclausule worden opgenomen;
- het stellen van een bankgarantie/waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

Deze presentatie, AI's en plattegronden, alsook onze uitingen op o.a. social media, zijn informatief en geheel vrijblijvend. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Kenmerken & specificaties



|                     |                                                                  |
|---------------------|------------------------------------------------------------------|
| Bouwjaar:           | 2022                                                             |
| Soort:              | portiekflat                                                      |
| Vraagprijs:         | € 469.000,= k.k.                                                 |
| Kamers:             | 3                                                                |
| Inhoud:             | 297 m <sup>3</sup>                                               |
| Woonoppervlakte:    | 88 m <sup>2</sup>                                                |
| Perceeloppervlakte: | 2226 m <sup>2</sup>                                              |
| Externe bergruimte: | 5 m <sup>2</sup>                                                 |
| Verwarming:         | c.v.-ketel                                                       |
| Isolatie:           | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,<br>volledig geïsoleerd |













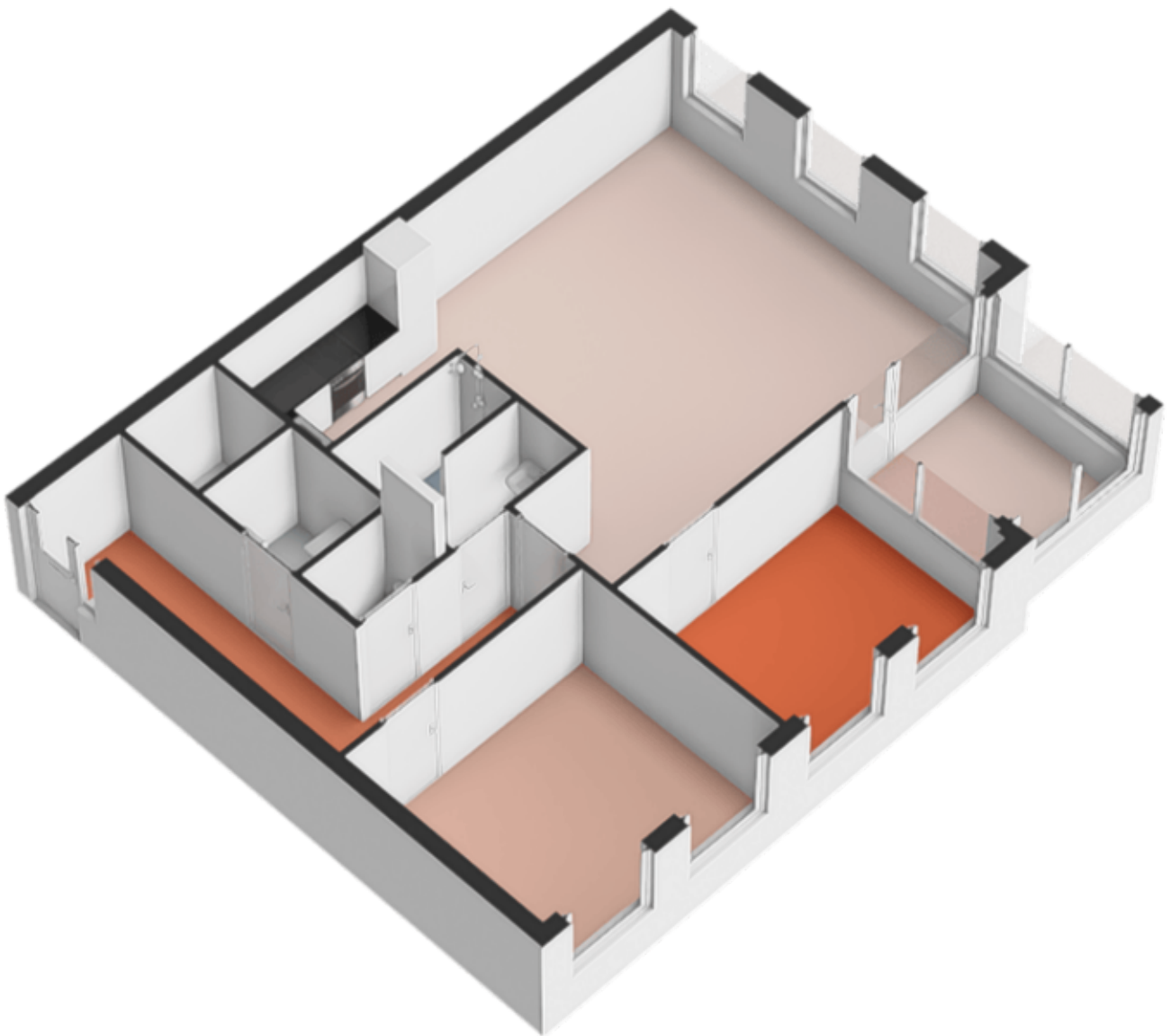


# Verdieping

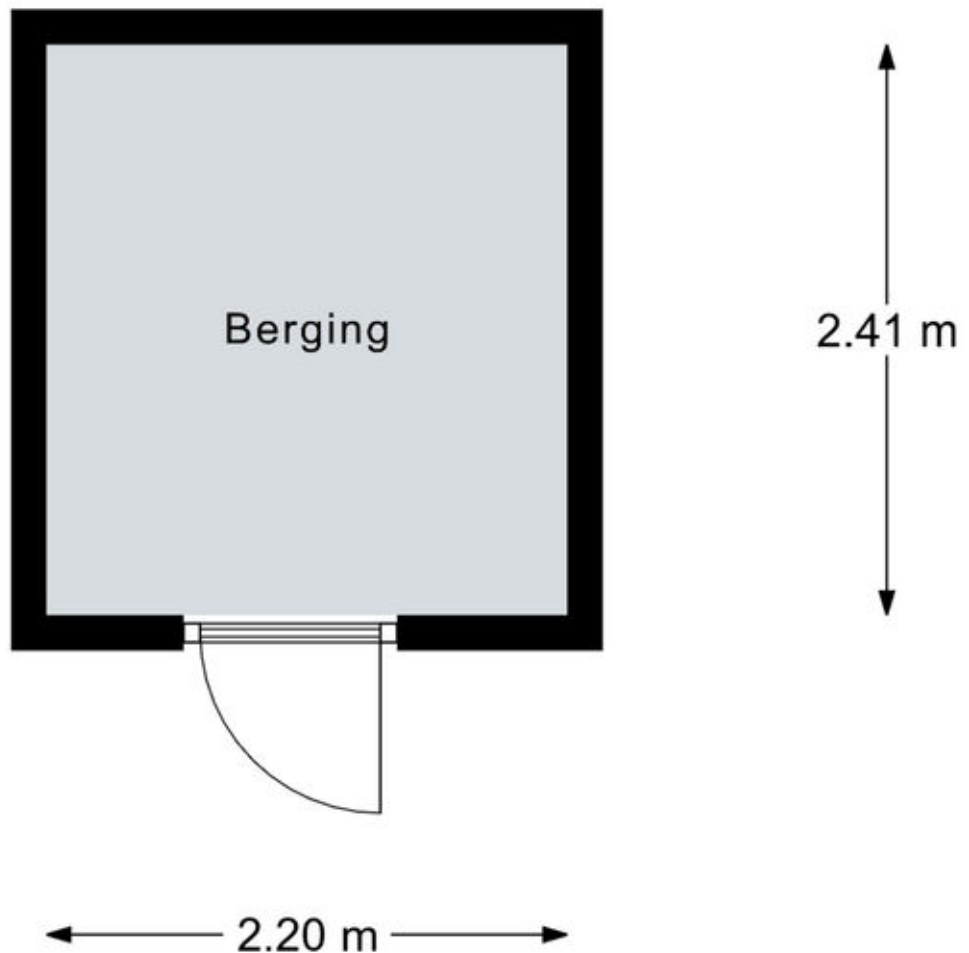


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

# Verdieping

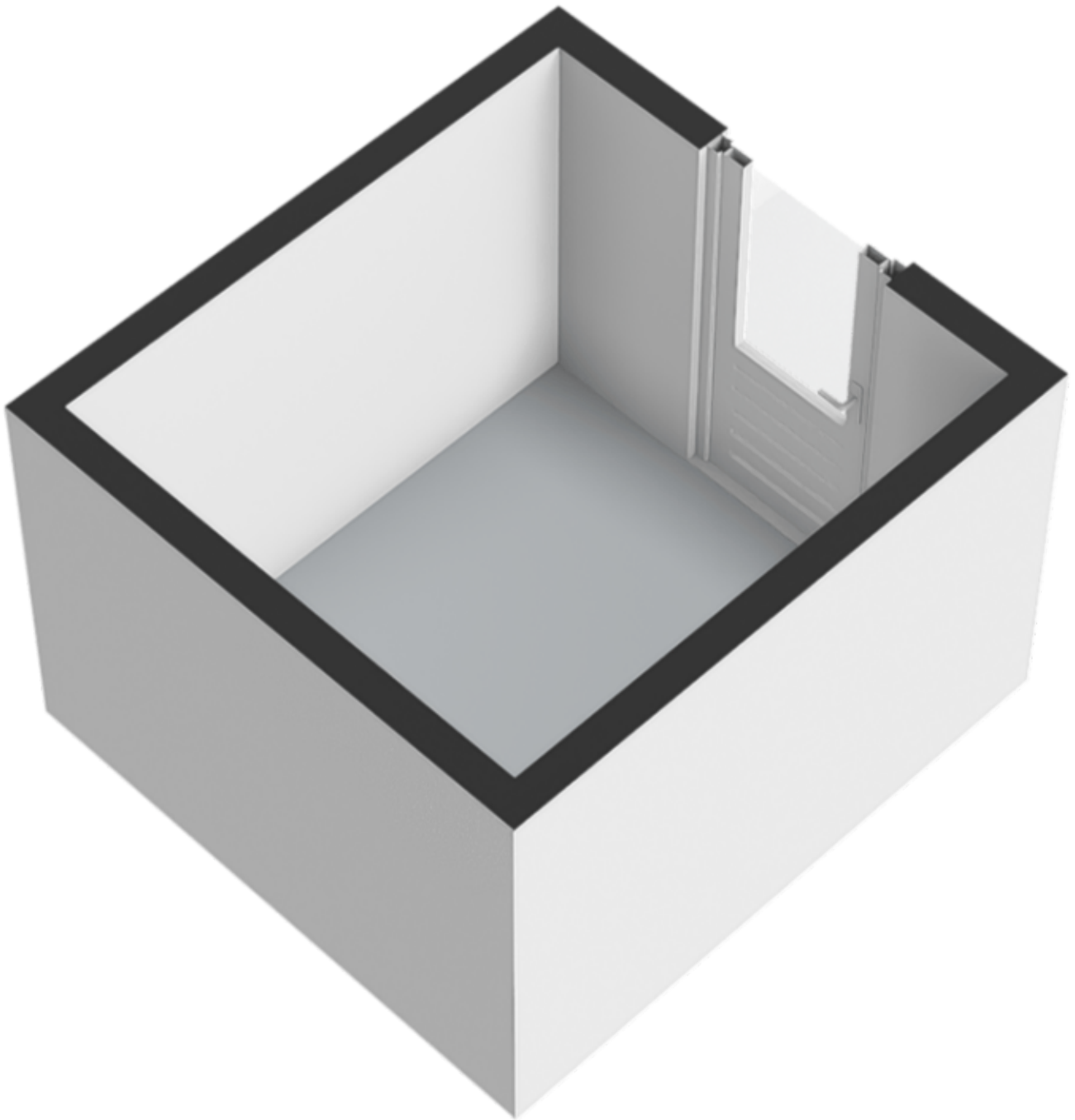


# Berging



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

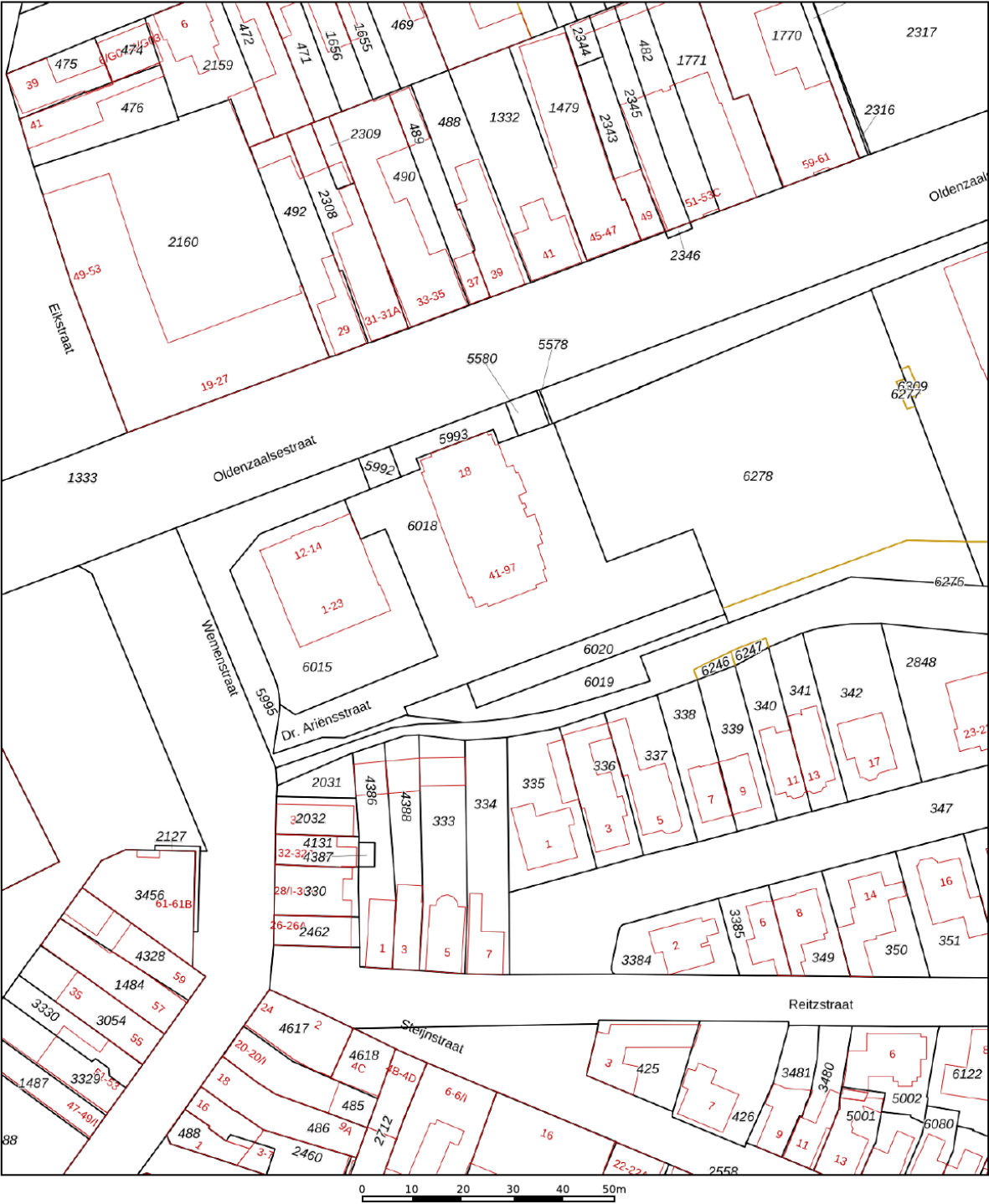
# Berging



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Hengelo Overijssel

Sectie O

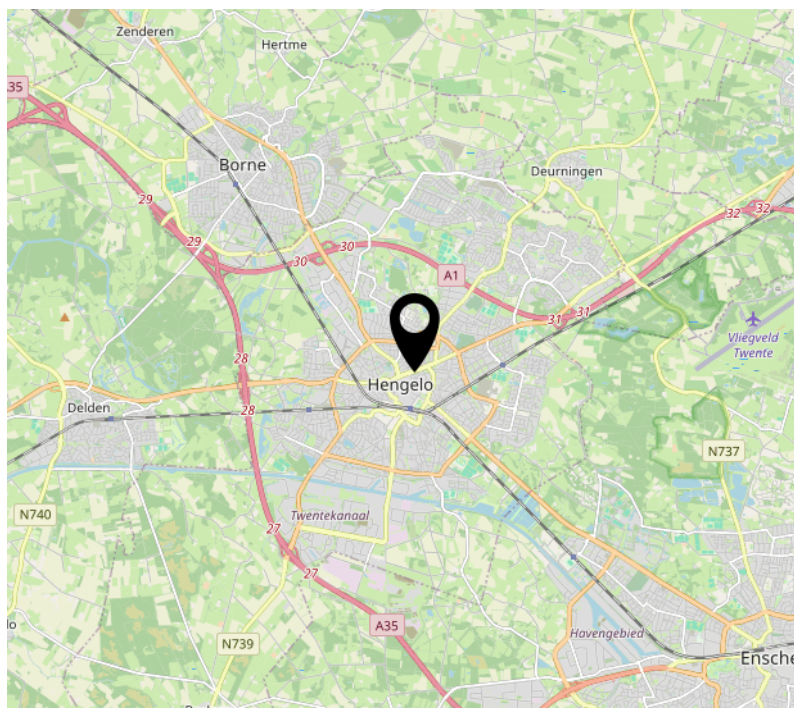
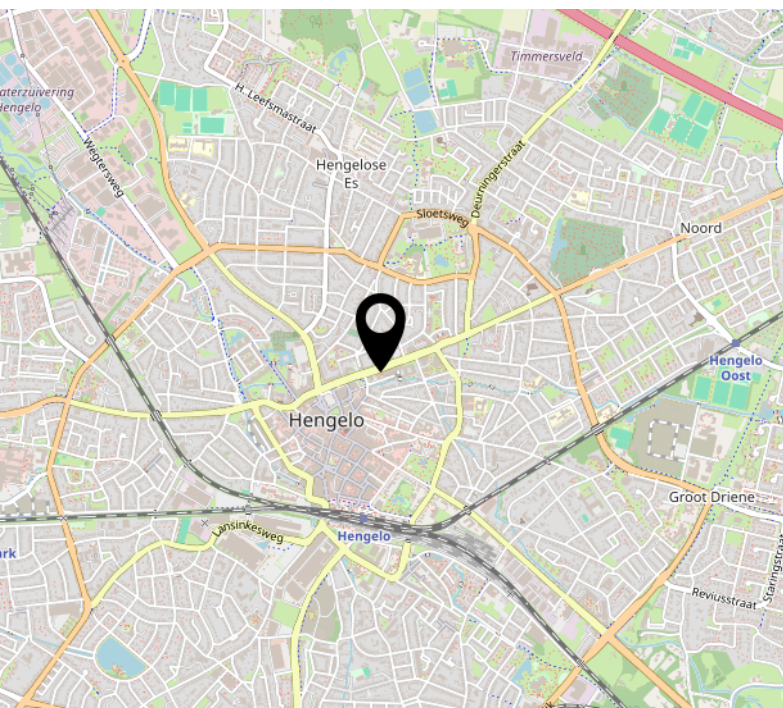
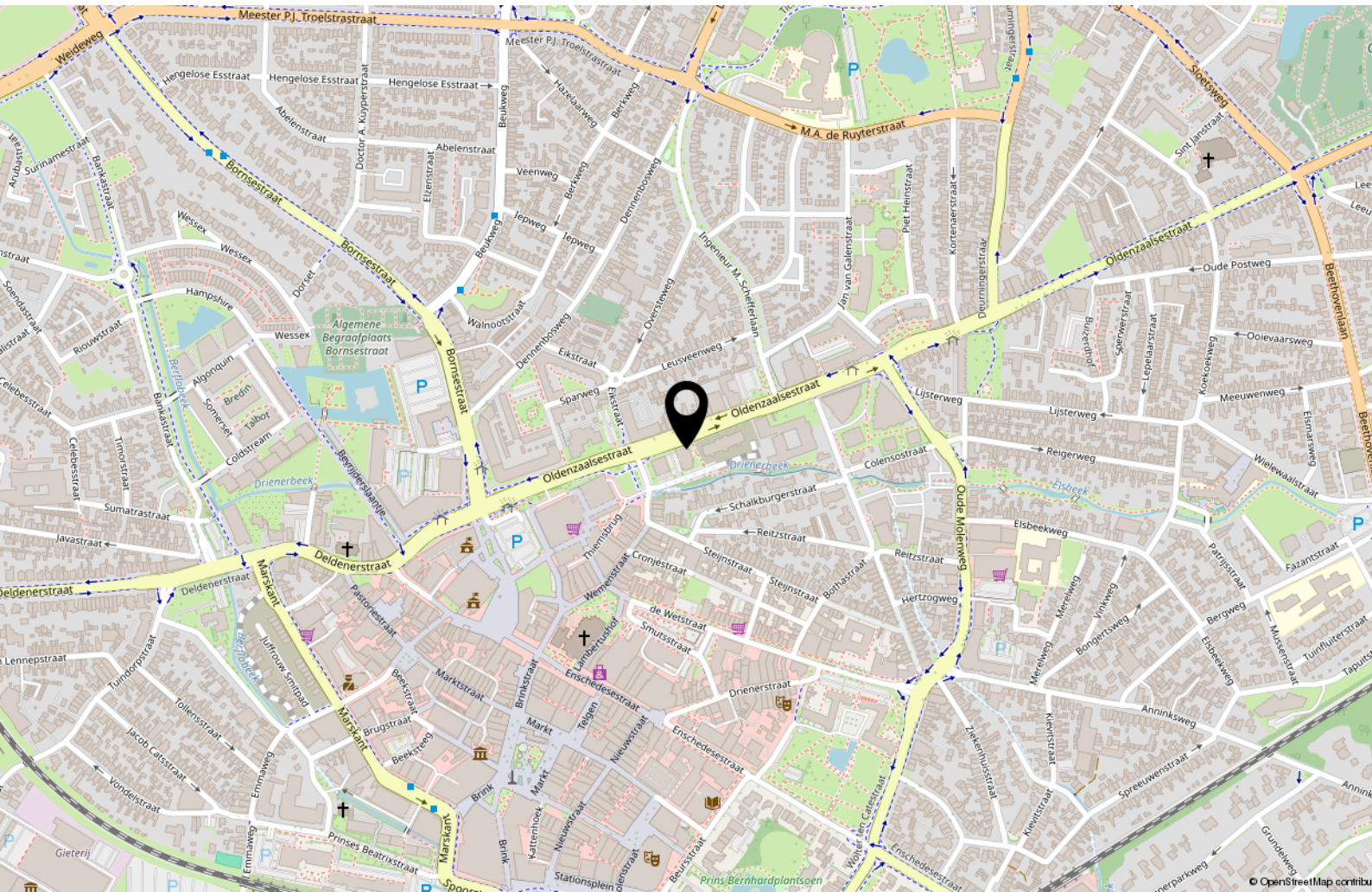
Perceel 6018

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juni 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 op de kaart



# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Keuken</b>                                             |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                       | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                |               |          |              |
| - kookplaat                                                        | X             |          |              |
| - afzuigkap                                                        | X             |          |              |
| - oven                                                             | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                                             | X             |          |              |
| - vaatwasser                                                       | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
| - fontein                                                          | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Screens                                                            | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |

# Energie



## Energielabel

A++



## Isolatie

dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd



## Warm water

c.v.-ketel



## Verwarming

c.v.-ketel

## Energielabel



# Interesse?



DE  
MAKELAAR  
MET EEN  
FRISSE  
BLIK

Oldenzaalsestraat 166  
7557 GA Hengelo

074 291 8222  
[info@blikmakelaars.nl](mailto:info@blikmakelaars.nl)  
[www.blikmakelaars.nl](http://www.blikmakelaars.nl)

# Aanvullende informatie

**Wij adviseren u om onderstaande informatie te lezen.**

## **Onderzoeksplicht & meldingsplicht**

Deze uitgebreide brochure heeft niet tot doel u een lijst te geven van alle mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie is verkregen van de eigenaar / verkoper, alsmede uit eigen waarnemingen ter plaatse. Doel => de koper zo goed mogelijk te informeren en te voldoen aan de op verkoper rustende meldingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek heeft de koper een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van de woning en of de woning de eigenschappen bezit die hij redelijkerwijs mag verwachten. Wij adviseren u hiertoe een (bouwkundig) deskundige in te schakelen.

## **Bouwkundige risico's**

Indien de woning is gebouwd voor 1990 bestaat de kans dat er asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbest houdende materialen kan voortvloeien.

## **Meetinstructie**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Indien er een overeenkomst tot stand komt tussen de verkopende en kopende partij zal ons kantoor zorgdragen voor het opmaken van een VastgoedPro koopakte. Er wordt in de koopakte een 10% waarborgsom of bankgarantie opgenomen.

## **Aansprakelijkheid**

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.