

VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



BRONFORELSTRAAT 152, HENGELLO

€ 655.000 k.k.



WELKOM BIJ BRONFORELSTRAAT 152



Ik ben Saskia Vreeman

NVM Register Makelaar Register Taxateur

Welkom bij **Bronforelstraat 152** ik laat je graag deze niet alledaagse ruime vrijstaande woning zien, die op een fantastisch mooie locatie ligt.

Misschien heb je het huis al gezien en heb je nog vragen, neem gerust contact met me op.

✉ saskia.vreeman@vanhuyse.nl

☎ +31 (0)74 711 02 50



Scan de **QR code** om de FAQ te bekijken



KENMERKEN

Bouwjaar	2005
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Type woning	Vrijstaande woning
Inhoud	692 m ³
Overige inpandige ruimte	27 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m ²
Energielabel	A
Verwarming	cv-ketel, vloerverwarming
Isolatie	Volledig geïsoleerd



Woonoppervlakte
160 m²



Perceeloppervlakte
393 m²



Kamers
6



Slaapkamers
5





De natuur met wandelpaden is werkelijk direct om de hoek.



OMSCHRIJVING

Wonen aan de Bronforelstraat betekent wonen op een plek waar de natuur letterlijk om de hoek begint

Op 50 meter van de voordeur ligt de brug die je op de foto's ziet, van daaruit stap je direct de wandelpaden in richting het Broekpark.

Het Broekpark is een natuurspeelterrein met plaatselijk dichte begroeiing, houtwallen, wadi's en poelen, door de variatie in terreingesteldheid niet alleen een plezierige speelplek voor kinderen, maar ook een interessant natuurgebied voor planten en dieren.

De Slangenbeek kronkelt er doorheen, net als de flanken van de karakteristieke Slangenbeekbrug. Voor de kinderen zijn er twee speelplekken op maximaal 150 meter. De basisschool en het wijkwinkelcentrum liggen op circa 500 meter. Een buurt met ruimte, groen en een prettige schaal, waar stad en natuur moeiteloos samenkomen.

De woning onderscheidt zich door haar speelse architectuur met karakteristieke kleine gevelraamtjes, de vrijstaande ligging met tuin rondom en de ruime, lichte hal die bij binnenkomst direct een prettig gevoel geeft. Met vijf slaapkamers, een brede garage van binnenuit bereikbaar en een riante oprit voor meerdere auto's biedt deze woning de ruimte en het comfort die een groeiend gezin zoekt.

Hier koop je van de 1e eigenaar! Haar ervaringen in dit huis en in deze fijne buurt kun je lezen in jouw MOVE bezichtigingsdossier of op onze website van VanHuyse. Je bent van harte welkom om alles zelf te komen ervaren.

Indeling

Begane grond:

De woning beschikt over een royale hal met veel lichtinval, die direct toegang biedt tot het toilet, de meterkast en de trap naar boven, en via een doorgang ook naar de garage. De woonkamer aan de voorzijde en de eetkamer aan de tuinzijde lopen vloeiend in elkaar over. Vanuit de eetkamer is er directe toegang tot de achtertuin, en het kookeiland verbindt de eet- en leefruimte op natuurlijke wijze met de keuken. De keuken is voorzien van een 5-pits gasfornuis met afzuigkap, oven, combi-magnetron, vernieuwde vaatwasser en Quooker. De begane grond heeft vloerverwarming en is daarnaast voorzien van enkele luxe radiatoren.

1e verdieping:

Via de trap wordt de overloop bereikt, die toegang geeft tot vier volwaardige slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde biedt een fraai uitzicht over het omliggende groen. De kamers aan de achterzijde hebben dankzij de extra en karakteristieke gevelraampjes een speels lichteffect en leuke mogelijkheden voor decoratie. De centraal gelegen badkamer is uitgerust met een douche voorzien van glazen deur, een ligbad, een brede wastafel met twee kranen en een wandcloset. De sfeervolle mozaïekmatjes in blauw-grijze tinten geven de badkamer een warm en verzorgd karakter.

2e verdieping:

Via een vaste trap wordt de zolderverdieping bereikt. Deze verdieping biedt een vijfde slaapkamer met dakkapel (geplaatst 2017) en een was- en strijkhoek

OMSCHRIJVING

met aangenaam daglicht via een dakraam, wat de ruimte prettig en functioneel maakt. In de vaste kast is de CV-ketel keurig weggewerkt, samen met de overige technische installaties.

BuitenBuiten

De tuin loopt rondom de woning en biedt daardoor een prettige en functionele verdeling van de buitenruimte, met een voortuin, zijtuin én achtertuin. De achtertuin, gelegen op het zuidoosten, is voorzien van een vijver en diverse beplanting en geniet daardoor volop van de zon. De privacy ten opzichte van de burens is uitstekend. De ruime oprit aan de voorzijde biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's, en de garage is van binnenuit bereikbaar.

De Bronforelstraat 152 is een woning die zich onderscheidt door de combinatie van ruimte, licht en ligging, op een unieke en groene plek in het hart van Slangenbeek.

Bijzonderheden

- Vrijstaande woning, bouwjaar 2005
- Woonoppervlakte ca. 160 m²
- Garage ca. 27 m²
- Perceeloppervlakte 393 m²
- Energielabel A (de zonnepanelen zijn na afgifte van het label aangebracht en nog niet verwerkt in dit label)
- 12 zonnepanelen, geplaatst februari 2022, garantie 10 jaar
- CV-ketel en vloerverwarming op de begane grond en deels voorzien van luxe radiatoren
- Hardhouten kozijnen, in 2020 geschilderd door een erkend schildersbedrijf
- Volledig geïsoleerde woning en HR+ beglazing
- Aanvaarding in overleg

Wij zijn de makelaar van de verkoper. Schakel zelf je eigen NVM aankoopmakelaar in voor een deskundig aankoopadvies. Raadpleeg voor namen en adressen bijvoorbeeld de website van Leef Twente.











Goed vormgegeven indeling, open, compact en veel lichtinval







Hier heb je bij het kokkerellen direct contact met het gezin





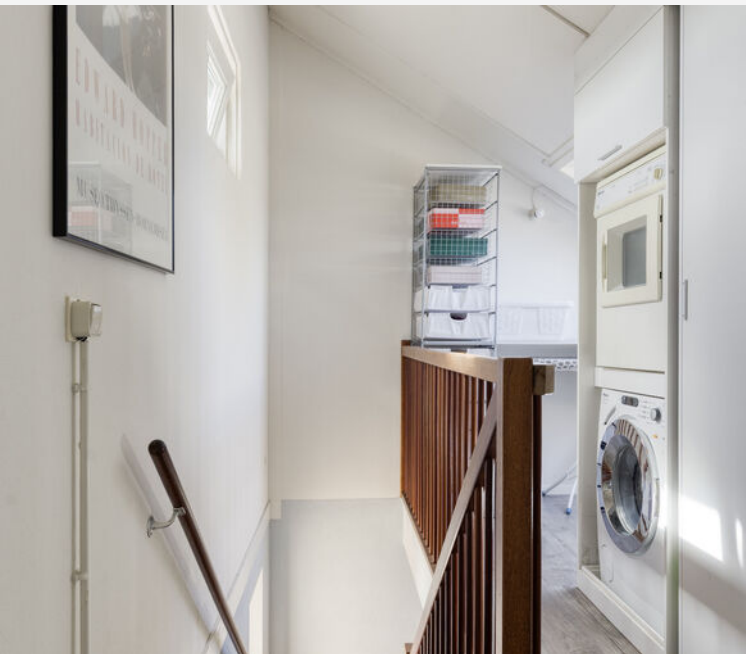




Werken vanuit huis is hier een waar genot met uitzicht op de bomen









Rondom de woning een leuke tuin op zuidoost





De buurt kenmerkt zich door ruim opgezette straten en veel openbaar groen





Voor zowel de grote als kleine kinderen binnen 150 mtr vertier mogelijk





Eindeloos de ruimte - en dát zo dicht bij huis- is elke dag een cadeautje





PLATTEGROND -



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

PLATTEGROND -



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

PLATTEGROND -



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

KADASTRALE KAART

KADASTRALE AANDUIDING

Hengelo

EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

KADASTRAAL PERCEEL

2600

KADASTRALE SECTIE

U

GEMEENTE

Hengelo Ov

PERCEELOPPERVLAKE

393 m²

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

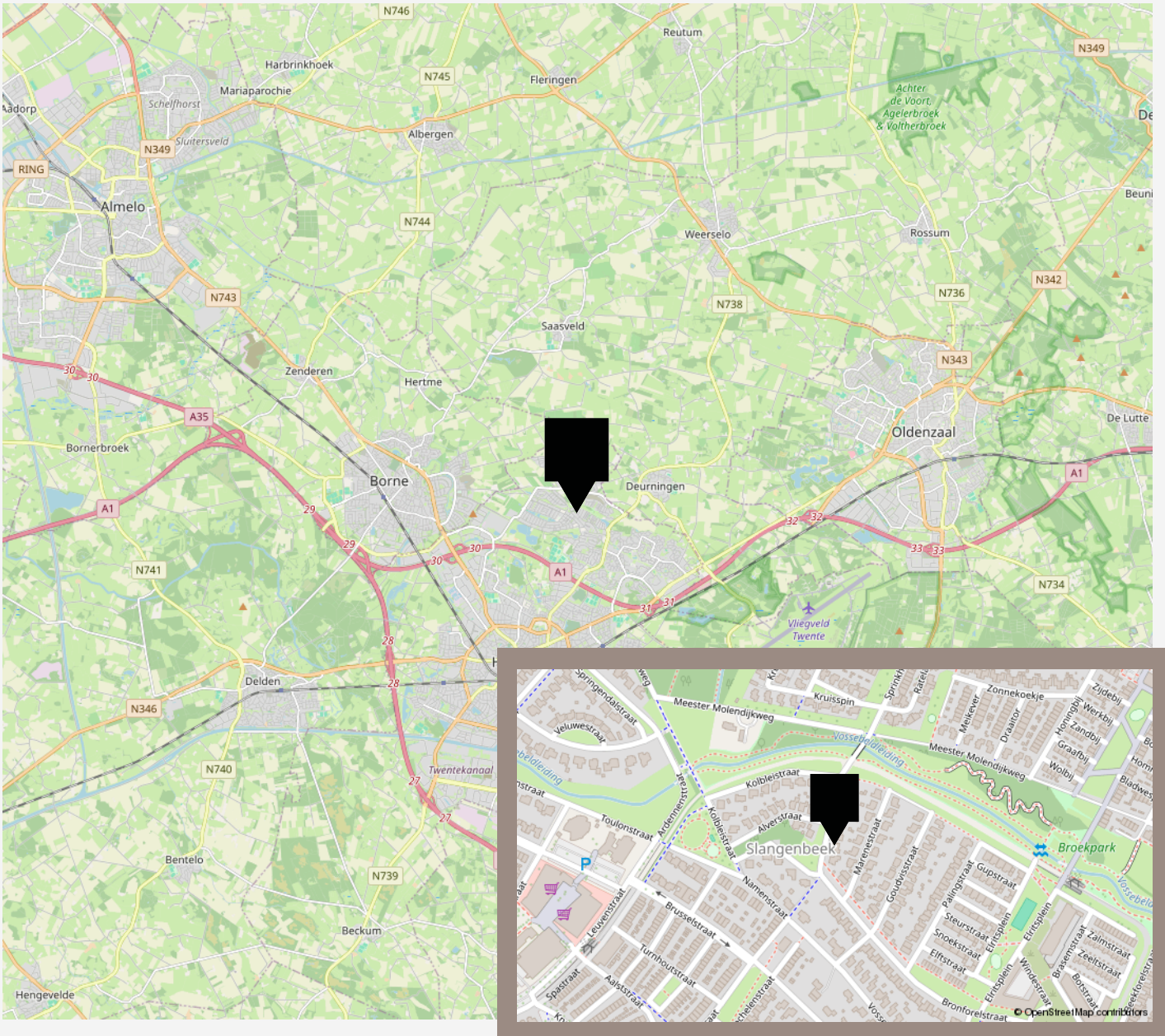
Kadastrale gemeente Hengelo Overijssel
Sectie U
Perceel 2600

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.

kadaster



LOCATIE OP KAART



Algemeen voorbehoud m.b.t. de bezichtiging en de verkopend makelaar.

De makelaar geeft tijdens de bezichtiging een globaal beeld van zowel de juridische- als de onderhoudstoestand van de woning:

Juridisch: De makelaar heeft geen uitputtend planologisch onderzoek gedaan. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw van het verkochte, waaronder bijvoorbeeld de aanwezigheid van vereiste (omgevings)vergunningen, zijn niet volledig onderzocht. Ook kan de makelaar niet instaan voor de compleetheid van de in het eigendomsbewijs of de openbare registers opgenomen bijzondere bepalingen.

Onderhoudstoestand: De makelaar heeft de onderhoudstoestand van de woning onderzocht op basis van een steekproefsgewijze visuele inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gegeven over elk onderdeel afzonderlijk noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Het oordeel van de makelaar is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken in de ruimste zin van het woord. De makelaar is géén bouwkundige. Zie ook hierna onder het kopje 'Voorbehoud bouwtechnische keuring'.

Eigen onderzoeksplicht van de koper

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

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. De koper is in de gelegenheid gesteld om zelf de maten van de woning op te nemen en heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt. Koper vrijwaart verkoper alsmede (de medewerkers van) de verkopend makelaar van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

Model koopovereenkomst NVM

Behoudens andere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in het meest recente model koopovereenkomst zoals vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar en Vereniging Eigen Huis. Dit model zal worden aangevuld met de in deze brochure opgenomen bepalingen en clausules.

Waarborgsom/Bankgarantie

Als waarborg voor de nakoming van zijn verplichtingen uit de koopovereenkomst, dient de koper enige zekerheid jegens de verkoper te stellen. Deze waarborg in de vorm van een bankgarantie of waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en dient door koper binnen 6 weken na het sluiten van de overeenkomst, gesteld c.q. voldaan te zijn bij de notaris.

Voorbehoud van financiering

Ingeval ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud dienen er, naast de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen en de afwijzing van een erkende geldverstrekende bankinstelling, documenten overlegd te worden waarmee de (hypothecaire) geldlening is aangevraagd. Hieronder zijn in ieder geval doch niet uitsluitend begrepen: de offerte en de inkomensgegevens (werkgeversverklaringen c.q. jaarcijfers) van de aanvrager(s). Deze documenten dienen eveneens uiterlijk de 1e werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is, door de wederpartij of diens makelaar te zijn ontvangen. Koper zal vanaf de dag van ondertekening van de koopovereenkomst tot en met de dag van eigendomsoverdracht geen andere financiële verplichting(en) (leningen) aangaan dan ten behoeve van de financiering van de woning tenzij deze financiële verplichting(en) niet aan de financiering van de woning in de weg staat. Indien er 2 of meer kopers zijn, zullen de inkomens van alle kopers in de financiering worden betrokken tenzij kopers dit ten tijde van de onderhandelingen uitdrukkelijk anders hebben bedongen.

Verkoopprocedure - Bieden - Onderhandelen

Een bod uitbrengen:

Een bod kan uitsluitend bij de verkopend makelaar worden uitgebracht bij voorkeur via uw move.nl account.

Een bod bevat in ieder geval de volgende onderdelen:

- de prijs;
- de eventuele voorbehouden/voorwaarden die aan de koop verbonden worden;
- de datum van oplevering/sleuteloverdracht en of deze datum flexibel is;
- opmerking/akkoord betreffende de lijst van zaken

Het zgn. 'Amsterdamse systeem'

Indien er een openingsbod is uitgebracht dan wel een onderhandeling gaande is staat het de verkopende partij vrij om door te gaan met bezichtigingen. Mocht een andere partij(en) (2e, 3e etc.) ook geïnteresseerd zijn om een bod uit te brengen ontstaat de volgende situatie:

Andere koopgegadigden krijgen de mogelijkheid om éénmalig een bod uit te brengen. Dit betekent dat zij direct hun maximale aankoopsom dienen aan te geven, een zgn. 'uiterst voorstel' bestaande uit de hiervoor genoemde onderdelen t.w. prijs, voorwaarden, oplevering en roerende zaken.

Deze andere koopgegadigden zijn niet op de hoogte van het voorstel dat door de eerste bieder dan wel andere partijen is uitgebracht;

Zodra de verkopende partij een 'uiterst voorstel' van een andere koopgegadigde heeft ontvangen stelt de verkoper de 1e bieder in de gelegenheid om, binnen een door de verkoper te bepalen termijn, ook een 'uiterst voorstel' uit te brengen. Verkoper zal de 1e bieder niet inlichten over de hoogte/inhoud van door de andere koopgegadigde(n) uitgebrachte bod/biedingen.

Verkoper zal uit de uitgebrachte biedingen een keuze maken met welke partij c.q. welk voorstel hij in zee wenst te gaan.

Schriftelijkheidsvereiste koopovereenkomst - opschortende voorwaarde

Bij particuliere partijen, zijnde natuurlijke personen die niet handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is mondelinge overeenstemming, al dan niet schriftelijk of per email of per concept koopovereenkomst bevestigd, niet bindend: niet voor de koper maar ook niet voor de verkoper!

De koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide (particuliere) partijen de koopovereenkomst ondertekenen. De partij die deze koopovereenkomst als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de derde werkdag nadat hij de koopovereenkomst ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Indien de partij die als eerste heeft ondertekend niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen, heeft deze partij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

Wettelijke bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notaris kantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan koper.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen			X
-	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Woonkamer tv kast	X		
- Grote Slaapkamer kast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Losse Koelkast en vriezer garage	X		

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

De beste service, altijd

Jouw agent heeft antwoord op al jouw woonvragen. Zo is hij of zij een sparringpartner op het gebied van verduurzamen, woonlasten, verbouwen en iedere andere vraag omtrent wonen.

Bij VanHuyse heb je altijd en overal toegang tot advies dat voor jou het verschil maakt. En dankzij de VanHuyse Academie weet je zeker dat de kennis van jouw agent up-to-date is.



PARTNERS IN WONEN

Niet alleen een makelaar

Een Partner in Wonen. Dat is niet zomaar een slogan. Maar een belofte die we elke dag waarmaken. Hieronder krijg je vast een voorproefje van waarvoor je bij ons terecht kunt. Vraag je agent gerust wat we nog meer voor je kunnen betekenen.



Groen, groener, groenst



Elk huis groener achterlaten, dat doen we graag. Met een verduurzamingsadvies of letterlijk, met onze plantensets. We hebben een set voor elk formaat woning. Of het nu gaat om staging voor je foto's of een leuke thuiskomer in je nieuwe woning, vraag je agent naar de mogelijkheden. Nieuwsgierig? Check www.vanhuyseplanten.nl

PARTNERS IN WONEN

Verduurzamen doe je zo

Binnen no-time weten wat je aan jouw huidige of nieuwe woning kunt verduurzamen? Dat kan met de verduurzamingsscan. Ook handig: bij VanHuyse vind je ook betrouwbare partners om de verduurzaming te realiseren. Dat is wel zo makkelijk.



Ontdek onze andere partners in wonen

Als het op wonen aankomt, is een betrouwbare partner onmisbaar. Of je nu jouw droomhuis wilt kopen, je huidige woning wilt verkopen, of deskundig advies nodig hebt over woonstyling, hypotheek, verzekeringen, verduurzaming, verbouwingen of andere woonzaken: onze experts staan voor je klaar.



VanHuyse Conciërge

Vakman voor je klus nodig? Olav Kieft van VanHuyse Conciërge service staat klaar om elke klus aan huis op te lossen. Of het nu gaat om het schilderen van een muurtje, het plaatsen van een keuken of een volledige verbouwing, bij de VanHuyse Conciërge ben je aan het juiste adres.

PARTNERS IN WONEN

VanHuyse Inbox Storage

Word je overweldigd door de hoeveelheid spullen die je hebt? Worden er foto's gemaakt van je woning voor de verkoop, maar lijkt alles kleiner door de hoeveelheid meubels en spullen? VanHuyse Inbox Storage biedt de oplossing: een flexibele en zorgeloze manier om je bezittingen tijdelijk op te slaan. Dat kan al vanaf één week, tot langer dan een jaar. Alles is mogelijk.



De kleine Verhuizer

Liever de hele verhuizing uit handen geven? Dat kan! De kleine Verhuizer (die alles behalve klein is) helpt je graag. En de vrolijke vaklui kunnen zelfs alles voor je inpakken! Met hun hulp verhuis jij straks zorgeloos en stressvrij naar je nieuwe woning.

VanHuyse Vastgoedstyling

Het interieur van een huis speelt een cruciale rol in het opwekken van een warm, huiselijk gevoel, een aspect dat potentiële kopers vaak onbewust meewegen in hun besluitvorming. Uit onderzoek blijkt dat een woning, die met zorg en aandacht is ingericht meer kan opbrengen en dat is precies wat je met vastgoedstyling kunt bereiken.



AANTEKENINGEN





vastgoedcert
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL
ASSOCIATION OF
REALTORS®

VANHUYSE
partner in wonen

www.vanhuyse.nl