

DE REIGERSTRAAT 4

7491 XS, DELDEN

€ 375.000 k.k.



TE
KOOP



OVER DE WONING

Instapklaar wonen, vlak bij het centrum van Delden.

Een huis kopen is al spannend genoeg. Hoe fijn is het dan als je binnen vooral hoeft na te denken over waar de bank komt te staan? Deze twee-onder-één-kapwoning is de afgelopen jaren flink aangepakt en combineert een verzorgde afwerking met drie slaapkamers, een zonnige tuin op het zuiden en een ligging dicht bij het centrum van Delden.

Een fijne plek om thuis te komen

Via de entree aan de zijkant kom je binnen in de hal met toilet, trapopgang en toegang tot de provisiekelder. Vanuit hier loop je door naar de woonkamer. Dankzij de U-vormige indeling ontstaan hier vanzelf verschillende plekken. Er is plek voor een gezellige zithoek en een eettafel, terwijl de extra hoek aan de voorzijde zich bijvoorbeeld goed leent voor een thuiswerkplek of speelhoek. Aan de achterzijde bevindt zich de recent gerenoveerde keuken. Deze is modern uitgevoerd en voorzien van een inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast en combi-oven. De begane grond beschikt bovendien over vloerverwarming. Wel zo comfortabel.

Drie slaapkamers en een vernieuwde badkamer

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers. Eén daarvan heeft openslaande deuren naar het balkon aan de achterzijde. De badkamer is eveneens recent vernieuwd en ingericht met een royale inloopdouche, toilet, wastafelmeubel en vloerverwarming. Ook de aansluitingen voor de wasapparatuur vind je hier.



Soort woning

Eengezinswoning

Energie label

C

Bouwjaar

1955

Woonoppervlakte

83 m²

Inhoud

334 m³

Perceeloppervlakte

245 m²



OMSCHRIJVING

En waar laat je alle spullen die je niet dagelijks nodig hebt? Daar is aan gedacht. Via een vlizotrap bereik je de bergzolder en ook de provisiekelder en twee bergingen in de tuin zorgen voor extra opbergmogelijkheden.

Zonnig buitenleven

Ook achter het huis is het goed voor elkaar. De tuin heeft een gunstige ligging op het zuiden en geeft je volop mogelijkheden om verschillende zitplekken te maken. Het terras bij de woning nodigt uit voor de eerste kop koffie buiten, terwijl verderop genoeg plek overblijft voor groen of speelruimte. Twee houten bergingen zorgen voor de nodige opslag en via de zijkant loop je gemakkelijk achterom.

Alles dichtbij in Delden

Hier woon je op een plek waar je de auto regelmatig kunt laten staan. Het gezellige centrum van Delden én het station zijn gemakkelijk te voet bereikbaar. Even boodschappen doen, ergens een hapje eten of de trein pakken: het kan allemaal dichtbij huis. Delden zelf heeft veel te bieden. Je vindt er lokale winkels, gezellige horeca, supermarkten en verschillende culturele voorzieningen. En dan is er natuurlijk landgoed Twickel. Een prachtige omgeving voor een wandeling of fietstocht, met het hele jaar door verschillende activiteiten en de bekende streekmarkt. Ook voor sport hoef je niet ver. In en rondom Delden zijn volop mogelijkheden, van tennis en zwemmen tot fitness, golf en verschillende teamsporten. Zo combineer je hier de gezelligheid van Delden met voorzieningen binnen handbereik.

Indeling

Kelder: Vanuit de hal bereikbare provisiekelder.

Begane grond: Overdekte entree aan de zijkant, hal met toilet en trapopgang, U-vormige woonkamer met extra hoek aan de voorzijde en keuken aan de achterzijde. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast en combi-oven.

Eerste verdieping: Overloop, drie slaapkamers, waarvan één met openslaande deuren naar het balkon. Badkamer met royale inloopdouche, toilet, vloerverwarming, wastafelmeubel met wastafel en opstelplaats voor de wasapparatuur.

Tweede verdieping: Via vlizotrap bereikbare bergzolder.

Tuin: Achtertuin op het zuiden met terras direct aan de woning, achterom en twee houten bergingen.

Nog enkele feiten op een rij

Bouwjaar: 1955

Perceeloppervlakte: 245 m²

Woonoppervlakte: 83 m²

Inhoud: 334 m³

Isolatie: dak- en muurisolatie en gedeeltelijk dubbel glas

Verwarming: cv-installatie en vloerverwarming op de begane grond

Cv-installatie: Remeha, bouwjaar 2020, eigendom

Bouwkundige keuring: aanwezig



















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: 500

Kadastrale gemeente Stad-Delden

Sectie A

Perceel 8932

kadaster

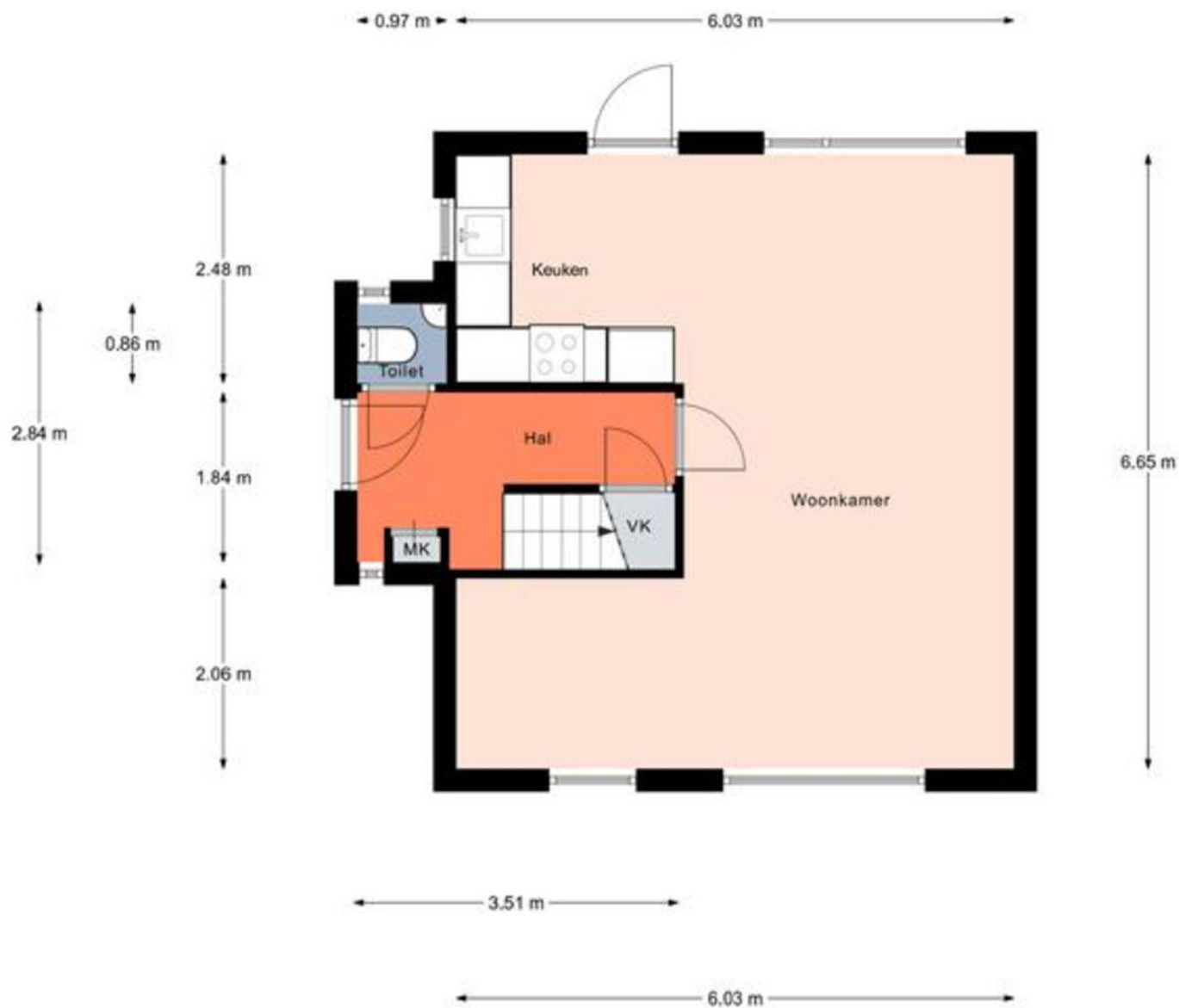
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

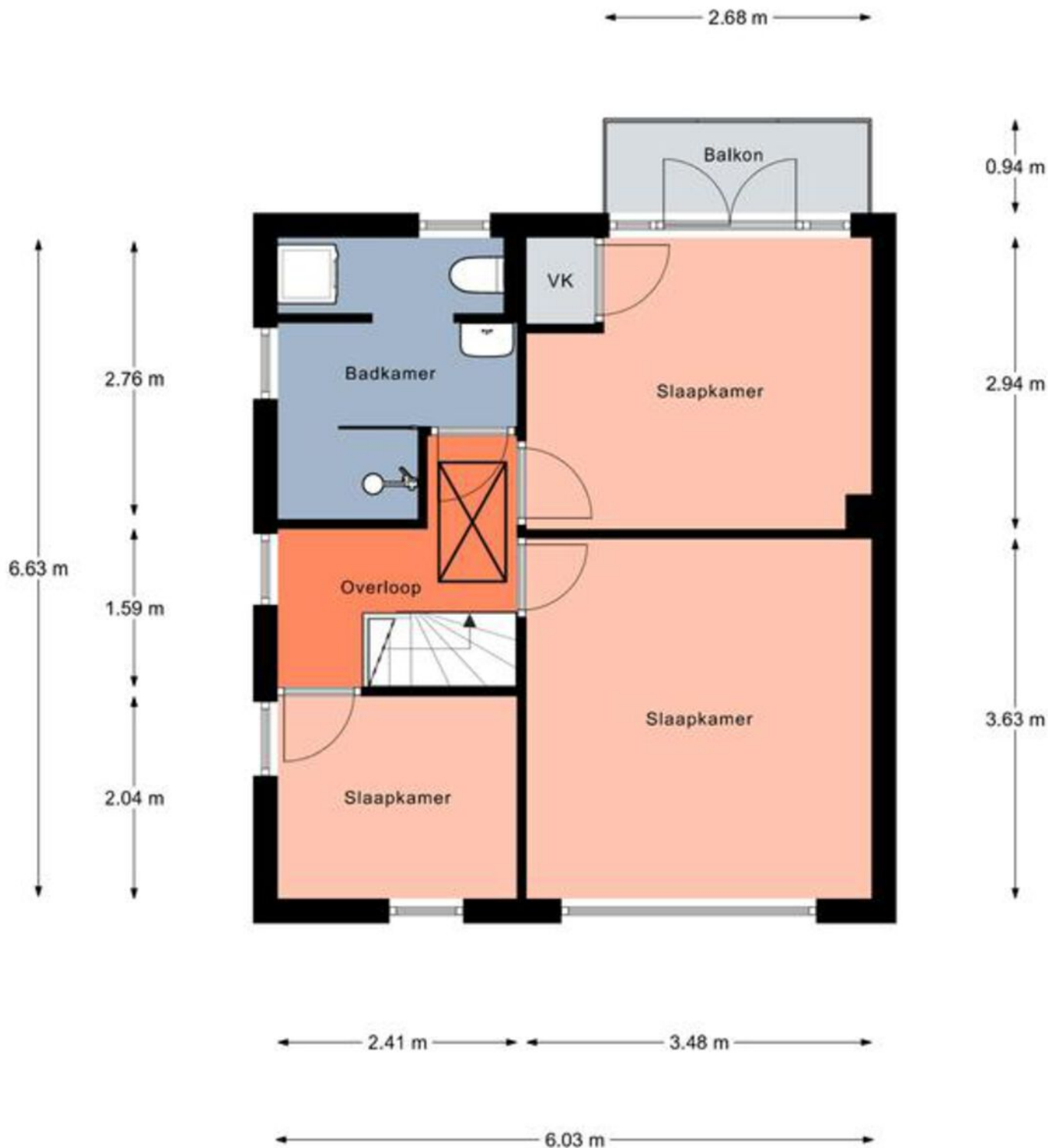
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

PLATTEGROND



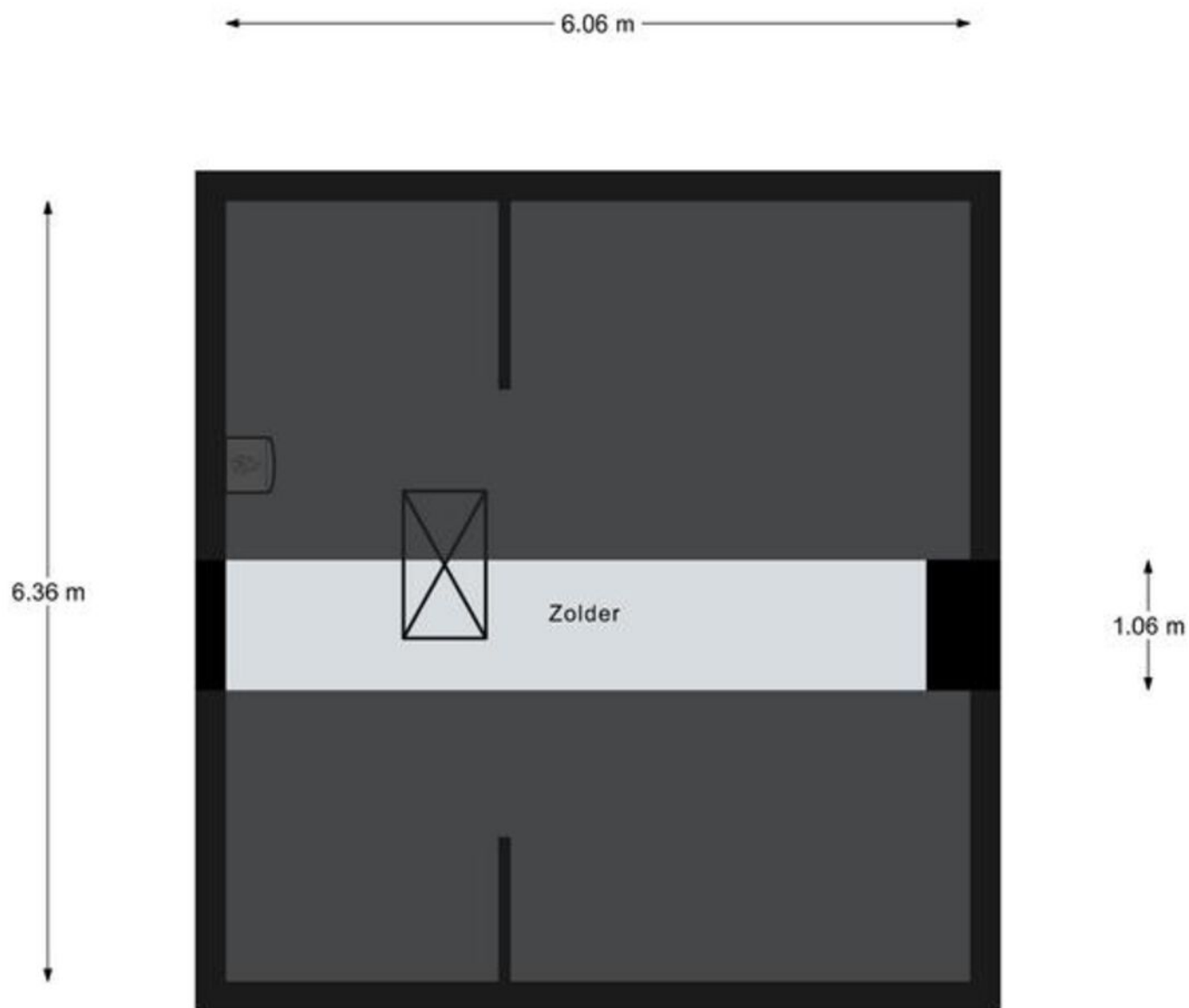
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Grote kast in slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

OVER ONS



Fijn dat je ons leert kennen. Wij zijn Prisma ERA Makelaars Delden: een hecht en betrokken team met jarenlange ervaring en uitgebreide kennis van wonen in Hof van Twente. Tijdens jouw zoektocht naar een nieuwe woning vinden wij het belangrijk dat je je prettig en goed geïnformeerd voelt. Daarom zorgen wij voor duidelijke informatie, persoonlijke begeleiding en korte lijnen, met altijd direct contact met je eigen makelaar. Onze lokale marktkennis gaat verder dan cijfers alleen. Wij weten niet alleen wat er wordt verkocht, maar ook waarom en aan wie. Doordat wij zelf wonen en leven in Delden, Hengevelde, Bentelo en het omliggende buitengebied, begrijpen wij de woonwensen en de omgeving als geen ander. Dit helpt jou om een woning niet alleen te bekijken, maar echt te leren kennen.

Bij veel woningen bieden wij extra service, zoals een vooraf uitgevoerde bouwkundige keuring. Zo heb jij al vóór of tijdens de bezichtiging inzicht in de bouwkundige staat van de woning en kom je niet voor verrassingen te staan. Die service en kwaliteit blijven niet onopgemerkt. Prisma ERA Makelaars Delden is trots op het winnen van de MAVA prijs, een vakprijs voor makelaars die uitblinken in kwaliteit, service en klantgerichtheid. Mocht je in de toekomst zelf willen verkopen, dan laten wij je graag ervaren hoe wij ook jouw woning met dezelfde zorg, transparantie en aandacht begeleiden.

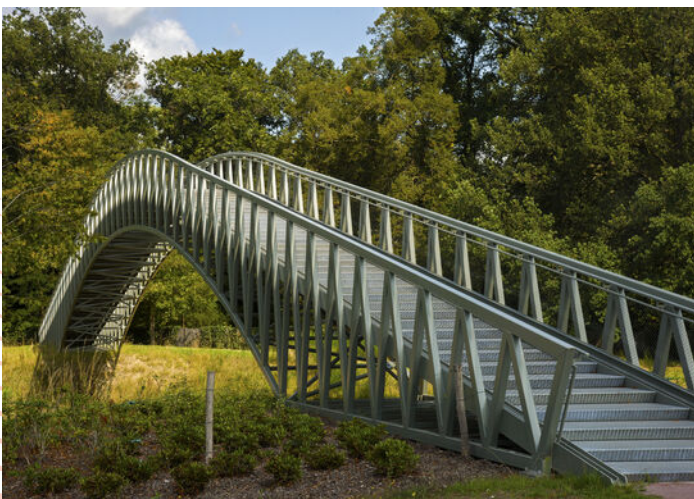
WONEN IN DELLEN



Delden is een charmant en historisch stadje in de gemeente Hof van Twente, met een sfeervol centrum vol monumentale panden, gezellige terrasjes en een warme, betrokken dorpsgemeenschap. Wonen in Delden betekent genieten van rust en groen, terwijl alle dagelijkse voorzieningen zoals scholen, winkels, supermarkten, sportclubs en uitstekende horeca binnen handbereik zijn en het centrum ook op zondag levendig blijft.

De bereikbaarheid is uitstekend: binnen korte tijd sta je in het centrum van Hengelo of Enschede en via de A35 en A1 of het eigen treinstation ben je snel onderweg naar je werk of andere bestemmingen. Een absolute trekpleister is landgoed Twickel, waar je eindeloos kunt wandelen, het kasteel kunt bezoeken en het hele jaar door kunt genieten van activiteiten zoals de populaire maandelijkse streekmarkt.

Ook voor sport en ontspanning biedt Delden volop mogelijkheden. Het moderne sportpark, tennisbanen, een 50 meter buitenzwembad en diverse faciliteiten voor fitness, balsporten en golf maken het plaatje compleet. Delden laat zich daarmee perfect omschrijven als het groene hart van Twente, waar natuur, cultuur en comfortabel wonen op een prettige en vanzelfsprekende manier samenkomen.



Meer informatie

Deze brochure van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het maken van een afspraak voor een bezichtiging en/of het uitbrengen van een bod.

Aankoopmakelaar of verkoopmakelaar?

Eigenlijk bestaan er 2 soorten makelaars: verkoopmakelaars en aankoopmakelaars. Een verkoopmakelaar treedt op namens de verkoper van een huis en een aankoopmakelaar namens de koper. Hoewel een makelaar beide rollen kan vervullen, mag hij dit nooit doen rond de transactie van een en hetzelfde huis. Hij mag slechts de belangen behartigen van of de koper of de verkoper. Vergelijk het maar eens met twee mensen die een juridisch geschil hebben, dan neemt elke partij een eigen advocaat in de arm. Met een makelaar is het eigenlijk net zo. Als hij al voor de verkoper werkt, kan hij onmogelijk de koper eerlijk adviseren, andersom geldt dat natuurlijk ook. Prisma ERA Makelaars treedt in dit geval op voor de verkopende partij en behartigt dus de belangen van de verkoper. Als potentiële koper heb je een onderzoeksplicht. Dit houdt in, dat je een eigen verantwoordelijkheid hebt en bij twijfel zelf nader onderzoek dient te verrichten. Om deze reden adviseren wij alle kandidaten een eigen adviseur/deskundige in te schakelen, bijvoorbeeld jouw eigen NVM makelaar en/of bouwkundige.

Onderhandelen

Een huis kopen is vaak de grootste uitgave die mensen doen tijdens hun leven. Helaas is er niet altijd voldoende tijd om over zo'n grote beslissing na te denken en moet er vaak snel besloten worden, zeker als de markt schaars is. In dat geval krijgen emotionele argumenten vaak de overhand en juist als het op onderhandelen aankomt, is het zaak je hoofd koel te houden. Door de aankoopmakelaar van Prisma ERA Makelaars voor je te laten bieden, is de kans veel kleiner dat je te veel voor het huis betaalt, hij is immers alleen rationeel bij het huis betrekken maar kan ook dankzij zijn deskundigheid en ervaring veel beter inschatten wat de werkelijke waarde is van het huis. Ook zal hij je wijzen op eventuele ontbindende voorwaarden die je aan het bod kunt koppelen

Biedingen

Verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere gegadigden wordt geboden, is verkoper gerechtigd met een van hen een koopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is direct een zo goed mogelijke bieding voor wat betreft prijs en voorwaarden te doen.

NVM Koopovereenkomst

Bij een tot stand gekomen overeenkomst, zal door Prisma ERA Makelaars de standaard koopakte (NVM model) worden opgesteld. In de koopakte wordt gebruikelijk opgenomen een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de gerealiseerde koopsom (aan een bankgarantie zijn kosten verbonden), tevens zal er worden vermeld indien er geen energielabel aanwezig is, koper hiermee akkoord gaat. Voorbehouden (behoudens het financieringsvoorbehoud) kunnen alleen worden opgenomen in de akte, indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld. Je krijgt een concept van de overeenkomst met een toelichting per mail. Vervolgens wordt er een afspraak gemaakt om de overeenkomst samen door te nemen en te ondertekenen, waarna je één ondertekend exemplaar ontvangt. Na ontvangst van de getekende koopovereenkomst heb je als koper wettelijk 3 dagen bedenktijd om van de overeenkomst af te zien. De makelaar zorgt voor verdere afwikkeling en zal de met de eigendomsoverdracht belaste notaris op de hoogte stellen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Vaak wordt bij de koop door de koper ontbindende voorwaarden financiering opgenomen. Indien hierover geen speciale afspraken zijn gemaakt, wordt er uitgegaan van een financiering van koopsom en kosten koper van het gekochte tegen gebruikelijke voorwaarden en tarieven, indien kopers met z'n tweeën kopen op beide inkomens. Doet de koper een beroep op de ontbindende voorwaarde, dan dient hij goed gedocumenteerd aan te tonen dat hij zich heeft ingespannen om financiering te verkrijgen. De koper dient in ieder geval twee schriftelijke afwijzingen met het bericht van ontbinding mee te sturen. Of hij daarmee kan volstaan, zal mede afhankelijk zijn van de inhoud van de afwijzing.

Meer informatie

Ouderdomsclausule

Bij de verkoop van een woning ouder dan 20 jaar zullen wij te allen tijde een clausule in de koopakte opnemen, waarin staat dat koper ermee bekend is dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager zijn dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor de kwaliteit van o.a. vloeren, daken, de fundering, de rookkanalen, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, eventueel aanwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zwam en dergelijke) en/of houtworm en boktor, alsmede de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het door koper gekochte voorgenomen gebruik.

Asbest clausule

Bij panden ouder dan 1994 wijst de verkoper de koper er nadrukkelijk op – gelet op de periode waarin het verkochte is gebouwd – dat de mogelijkheid bestaat dat er in het verkochte asbesthoudende materialen kunnen worden aangetroffen. Deze stoffen kunnen met name worden aangetroffen in vloerzeilen van voor 1983, in afvoerbuizen, als brandwerend materiaal in rookkanalen of als golfplaten van schuren en/of berging. Asbesthoudende materialen, zoals hierboven bedoeld en indien aanwezig, zullen in het verkochte achterblijven. Bij verwijdering van de eventueel in het verkochte aanwezige asbesthoudende materialen, dienen op grond van milieu- wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper uitdrukkelijk van alle aansprakelijkheid die uit de mogelijke aanwezigheid van asbesthoudend materiaal in het verkochte kan voortvloeien.

De notariële overdracht

Op de dag van de notariële overdracht vindt voorafgaand een inspectie van de woning plaats. Het is gebruikelijk om een inspectieafpraak te maken met verkoper, koper en de makelaar. De inspectie is bedoeld om gezamenlijk te controleren of de woning conform afspraak wordt achtergelaten. De inspectie neemt ongeveer 30 minuten in beslag. Het is belangrijk om tijdens de inspectie gezamenlijk de lijst van zaken door te nemen en de meterstanden op te nemen. De kosten van nutsvoorzieningen zoals gas, water en elektra gaan vanaf de dag van de overdracht over op de koper. Na de inspectie gaan we gezamenlijk naar de notaris waar de akte van levering wordt doorgenomen en ondertekend. Tenslotte zal de overdracht van de sleutels plaatsvinden.

Waarborgsom / bankgarantie

Wanneer u als koper een bieding uitbrengt op een object uit onze portefeuille en er komt een koopovereenkomst tot stand, dan wordt door de verkoper een waarborgsom of bankgarantie van u verlangd. Deze waarborgsom / bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom en dient binnen 2 weken nadat de koopovereenkomst definitief geworden is, gestort te zijn. De gegevens in deze prospectus zijn met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten ontleend worden.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze brochure met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Aan vermelde afmetingen dan wel aan de toegevoegde (bouw)tekeningen kunnen door kopers dan ook geen rechten worden ontleend. Noch de verkoper, noch ons kantoor, aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Vraag een vrijblijvend gesprek aan en ontdek wat dit jou kan opleveren.



Prisma ERA Makelaars Delden
Langestraat 41
7491 AA Delden
074-3766777
delden@prismamakelaars.nl
prismamakelaars.nl



PROOST OP JOUW WOONGELUK!

