

Gemoderniseerde hoekwoning Te koop



Vraagprijs
€ 365.000 k.k.

HK
Hofstede & Kamp

MAKELAARS

Padvinderstraat 19, Hengelo

Sfeervol en toch modern wonen in
Tuindorp 't Lansink, met eigen oprit
en volop tuin.

www.hofstedekamp.nl



Padvinderstraat 19

Sfeervol en toch modern wonen in Tuindorp 't Lansink, met eigen oprit en volop tuin.

In de leuke Padvinderstraat staat deze karakteristieke hoekwoning met een warme, eigentijdse afwerking. De herkenbare bakstenen gevel, de tuinmuur en het groene straatbeeld passen helemaal bij de sfeer van Tuindorp. Binnen vind je een lichte woonkamer, een luxe keuken en een ruime badkamer. Buiten verrast vooral de hoeveelheid tuin achter, maar ook naast de woning, met verschillende plekken om te zitten en een eigen oprit.

De woning is grondig gerenoveerd en gemoderniseerd. Deze werkzaamheden zijn in oktober 2023 afgerond. Daarbij is aandacht besteed aan zowel de uitstraling als de voorzieningen achter de afwerking. Onder meer de waterleidingen, elektra en meterkast zijn vervangen en verschillende delen van de woning zijn geïsoleerd.

In de woonkamer zorgen de grote ramen, zachte kleuren en pvc-vloer in visgraatpatroon voor een prettige sfeer. Het ingebouwde wandmeubel met elektrische haard vormt een verzorgd middelpunt van de zithoek. De trapkast biedt praktische bergruimte. Aansluitend ligt de eethoek, met een open verbinding naar de keuken. Een fijne plek om samen te eten of nog even na te tafelen.

De luxe keuken heeft een warme houtuitstraling, lichte werkbladen en volop kastruimte. Ook aan apparatuur ontbreekt het niet: een combi-oven, koel-/vriescombinatie, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en vaatwasser zijn aanwezig. De bijkeuken biedt met een extra keukenblok en kasten nog meer ruimte voor het dagelijks gebruik.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie kamers, waarvan één momenteel als inloopkast is ingericht. De ruime badkamer is tijdens de modernisering naar boven verplaatst en uitgevoerd met een dubbele wastafelopstelling, inloofdouche en toilet. Warme tinten en een zichtbare houten balk geven deze ruimte een eigen karakter. Daarboven bevindt zich een bergzolder met Velux-dakraam.

Ook de tuin verdient aandacht. Naast én achter de woning is buitenruimte, met een terras direct achter het huis, een overkapping uit circa 2018 en een extra overkapping in de zijtuin. Zo kun je op verschillende plekken van het buitenleven genieten. De hagen zorgen voor een groene omlijsting en de vrijstaande houten schuur biedt ruimte voor fietsen, tuingereedschap en opslag. De oprit is vanaf de zijkant bereikbaar.

Je woont hier in Tuindorp 't Lansink, een wijk met een bijzondere geschiedenis. Het tuindorp is geïnspireerd op de Engelse tuinstadgedachte. Verschillende woningtypen, tuinen en openbare parkjes en niet te vergeten de grote zwembijver vormen samen het karakter van de wijk. Die samenhang tussen bebouwing en groen maakt Tuindorp nog altijd bijzonder. Sinds 2003 heeft de wijk de status van beschermd dorpsgezicht.

Hengelo

Indeling:

Begane grond: entree, gang, woonkamer met trapkast en ingebouwd wandmeubel met elektrische haard, eethoek en open keuken met diverse inbouwapparatuur. Bijkeuken met keukenblok en kasten, wasmachine-aansluiting en toiletruimte.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers en een ruime badkamer met dubbele wastafelopstelling, toilet, inloopdouche en pvc-vloer.

2e verdieping: bergzolder met Velux-dakraam.

Bijzonderheden:

- * Het bouwjaar van de woning is 1911;*
- * Het woonoppervlak bedraagt ca. 84 m²;*
- * De inhoud van de woning bedraagt ca. 203 m³;*
- * Het perceeloppervlakte bedraagt ca. 231 m²;*
- * Karakteristieke hoekwoning in Tuindorp 't Lansink;*
- * Grondige renovatie en modernisering afgerond in oktober 2023;*
- * Leidingwerk water en elektra en meterkast vervangen;*
- * Houten vloer verbeterd en geïsoleerd met PIR-platen;*
- * Tussenvloer geïsoleerd met wol;*
- * Kap geïsoleerd met 8 cm Kingspan-isolatie;*
- * Platte dak van het keukengedeelte vervangen en geïsoleerd;*
- * Remeha cv-ketel uit 2020;*
- * Energielabel D;*
- * Kozijnen aan de voorzijde gedeeltelijk vernieuwd in 2018;*
- * Luxe keuken met diverse inbouwapparatuur;*
- * Ruime badkamer op de eerste verdieping;*
- * Tuin aan de achterzijde en een ruime zijtuin;*
- * Eigen oprit, bereikbaar vanaf de zijkant;*
- * Vrijstaande houten schuur en twee overkappingen.*

Belangrijke informatie:

- * Deze woning wordt aangeboden met een bouwtechnisch rapport;*
- * In de koopakte zal i.v.m. de leeftijd van de woning een ouderdomsclausule worden opgenomen;*

vraagprijs

€ 365.000 k.k.

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

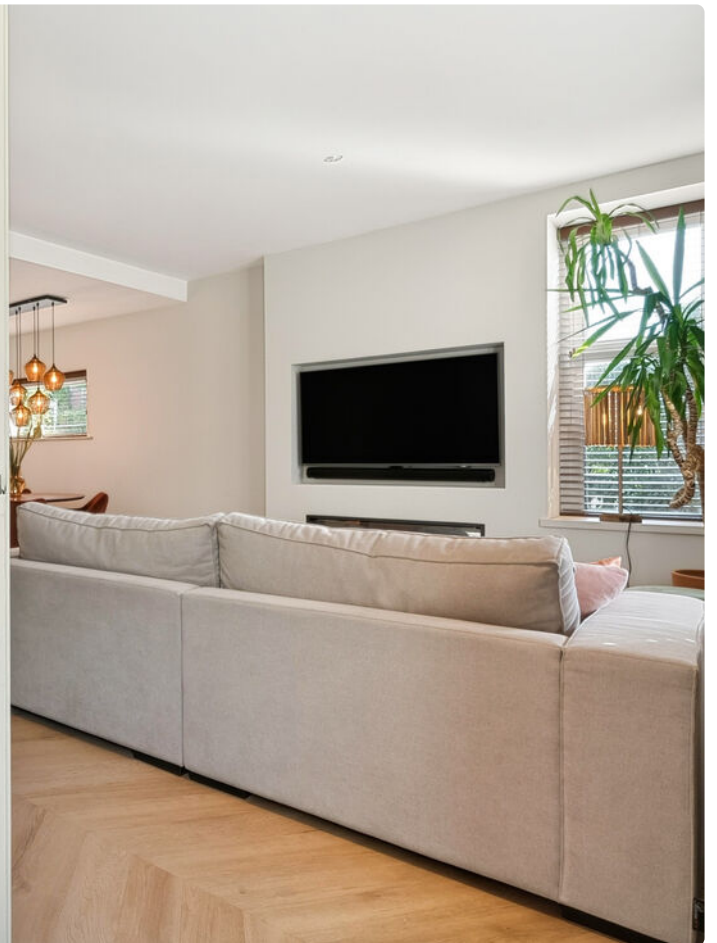
Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Twente vindt u op Funda.



Kenmerken

Bouwjaar: 1911
 Inhoud: 203 m³
 Perceeloppervlakte: 231 m²

Woonoppervlakte: 84 m²
 Aantal kamers: 4
 Slaapkamers: 3





Hofstede & Kamp





Hofstede & Kamp



Hofstede & Kamp



Hofstede & Kamp



Hofstede & Kamp





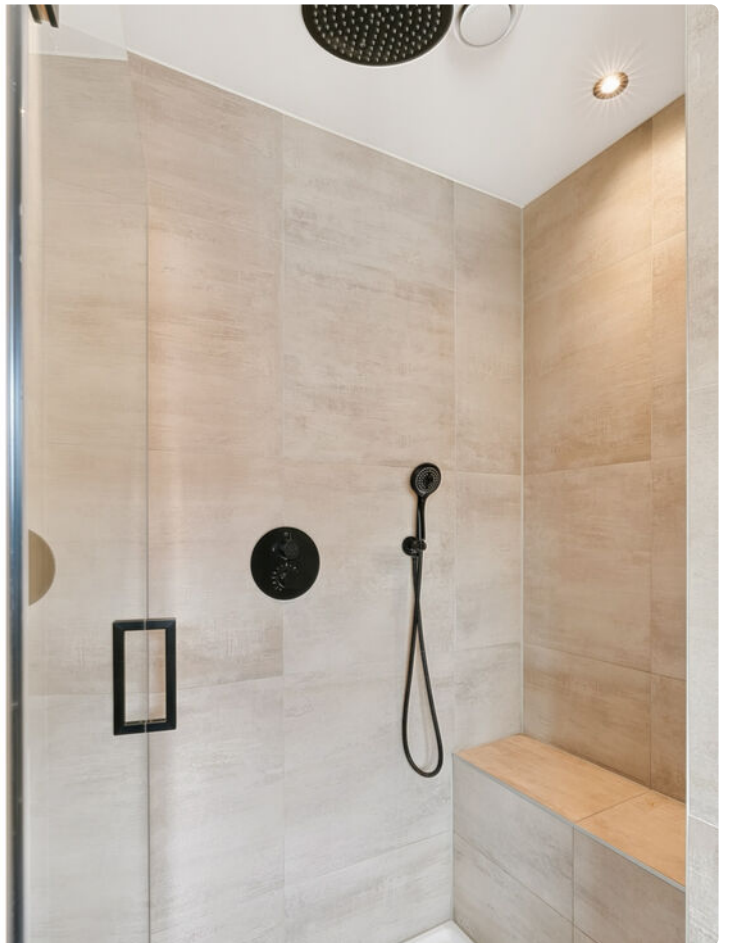
Hofstede & Kamp



Hofstede & Kamp



Hofstede & Kamp





Hofstede & Kamp



Hofstede & Kamp



Hofstede & Kamp



Hofstede & Kamp



Hofstede & Kamp

Begane grond

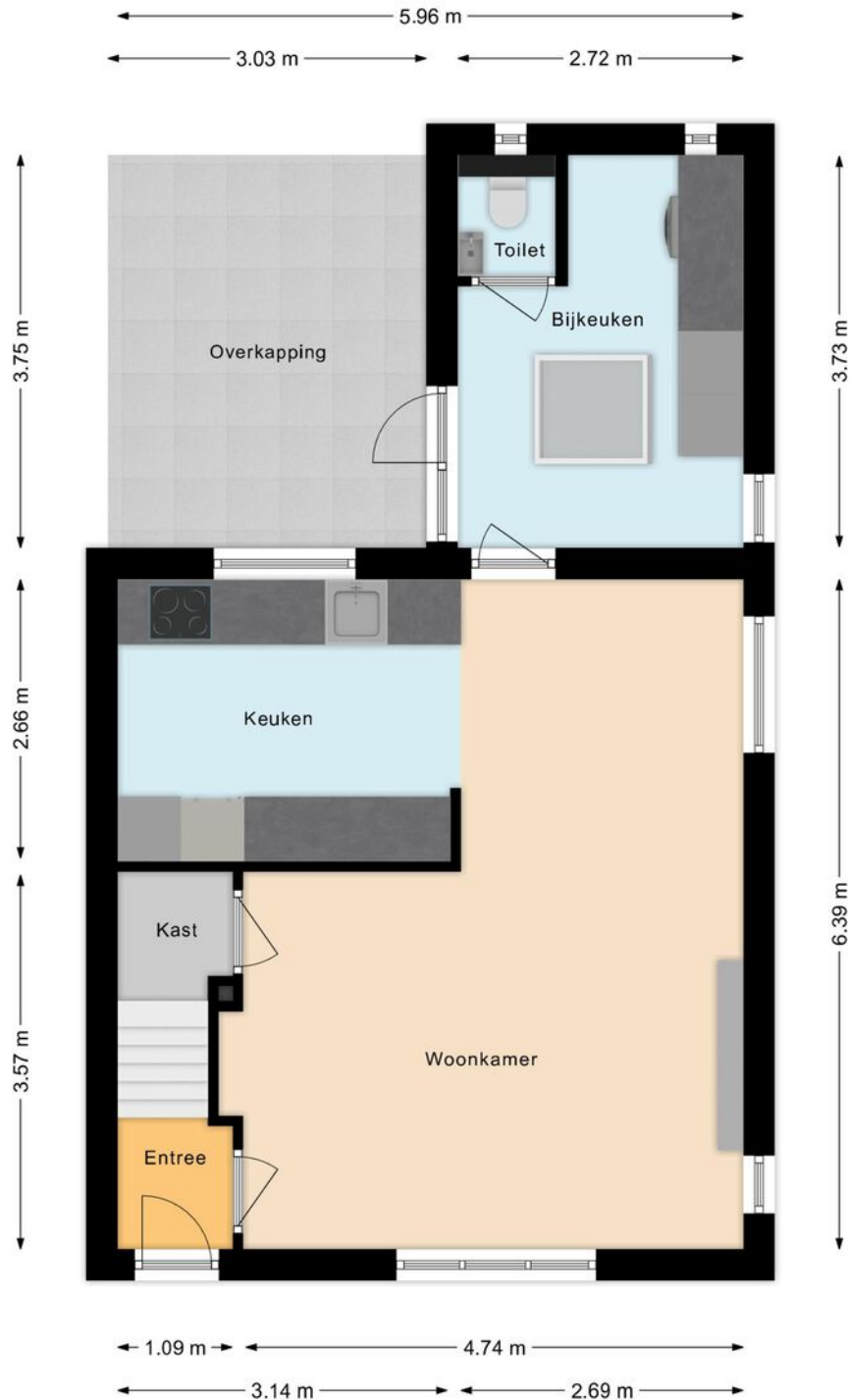
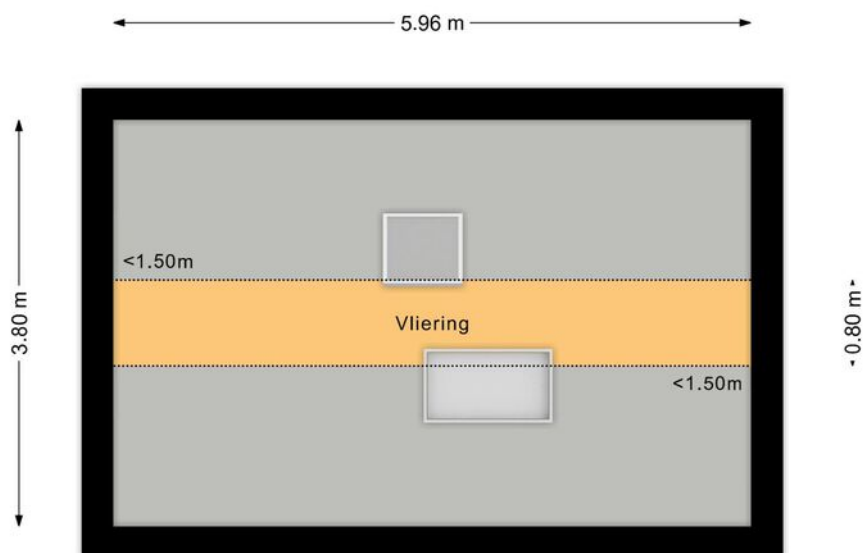
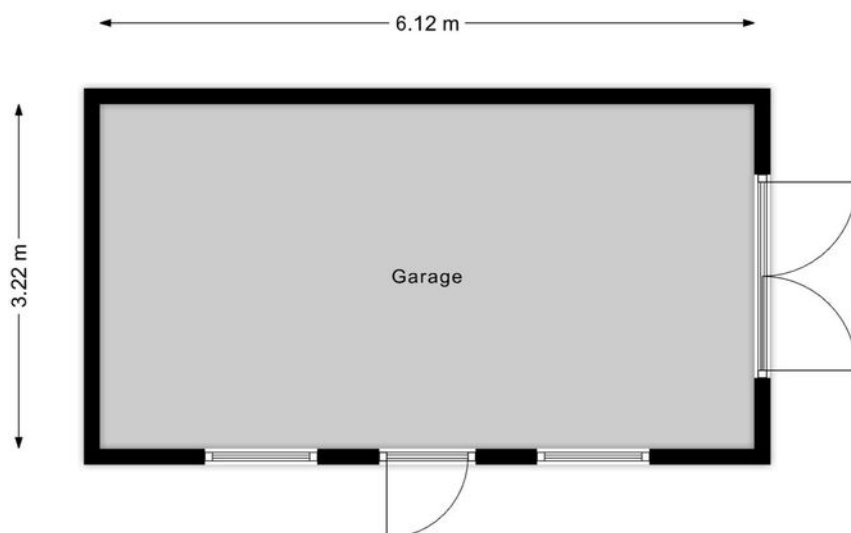


Diagram illustrating the addition of three horizontal line segments:

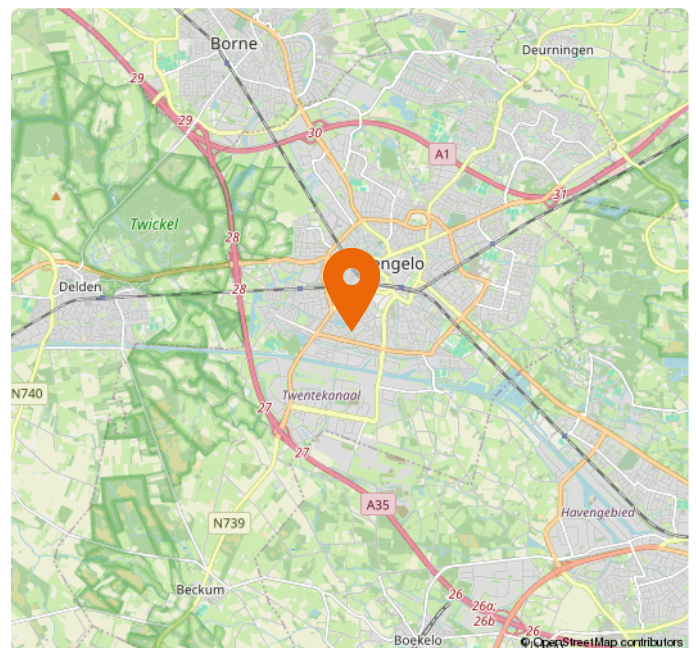
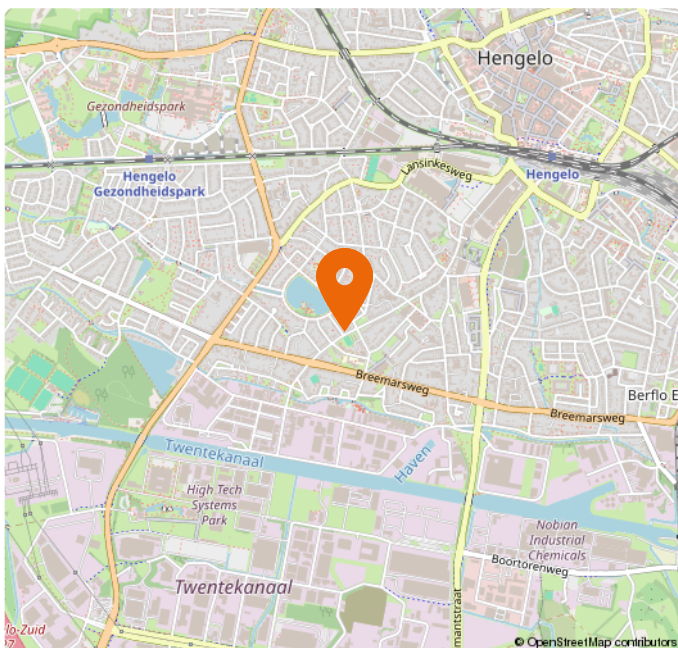
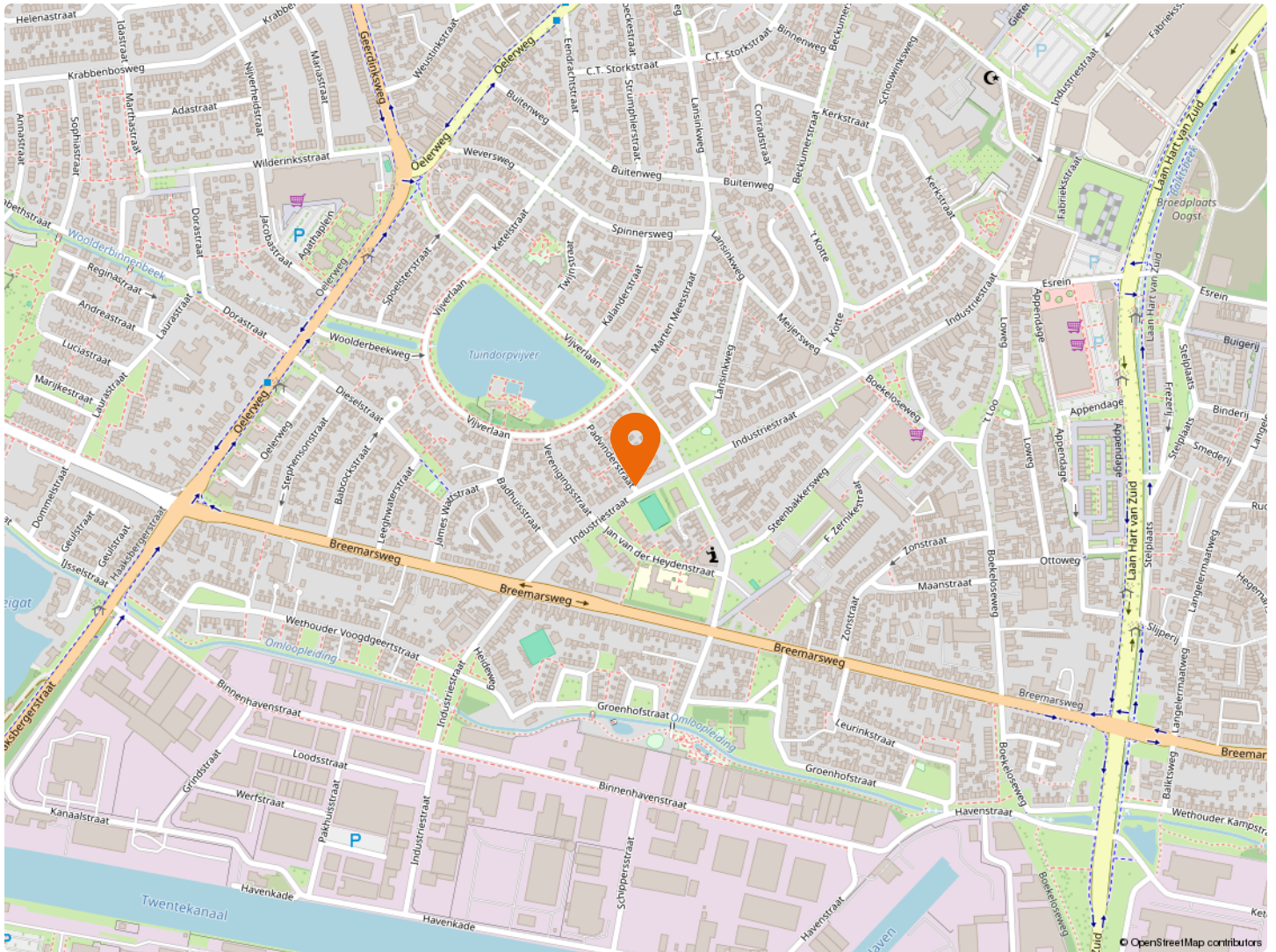
- Segment 1: 0.82 m
- Segment 2: 2.30 m
- Segment 3: 1.46 m
- Total length: 5.96 m







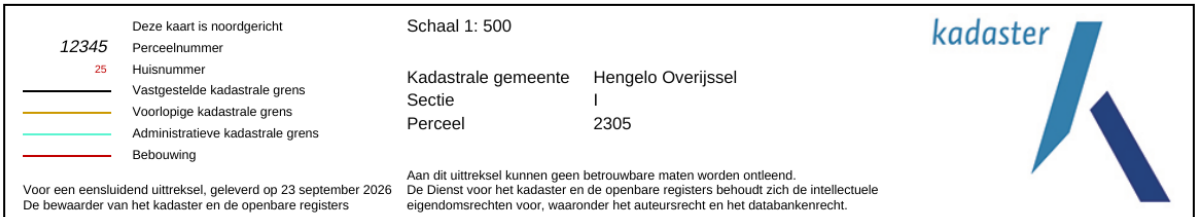
Locatie



Hofstede & Kamp

Hofstede & Kamp

Uw referentie: ---



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken woonkamer en bijkeuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Pergola met lamellendak			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuus/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

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

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, 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. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. 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.

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 opgaaf 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.

De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

[illegible]

[illegible]

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



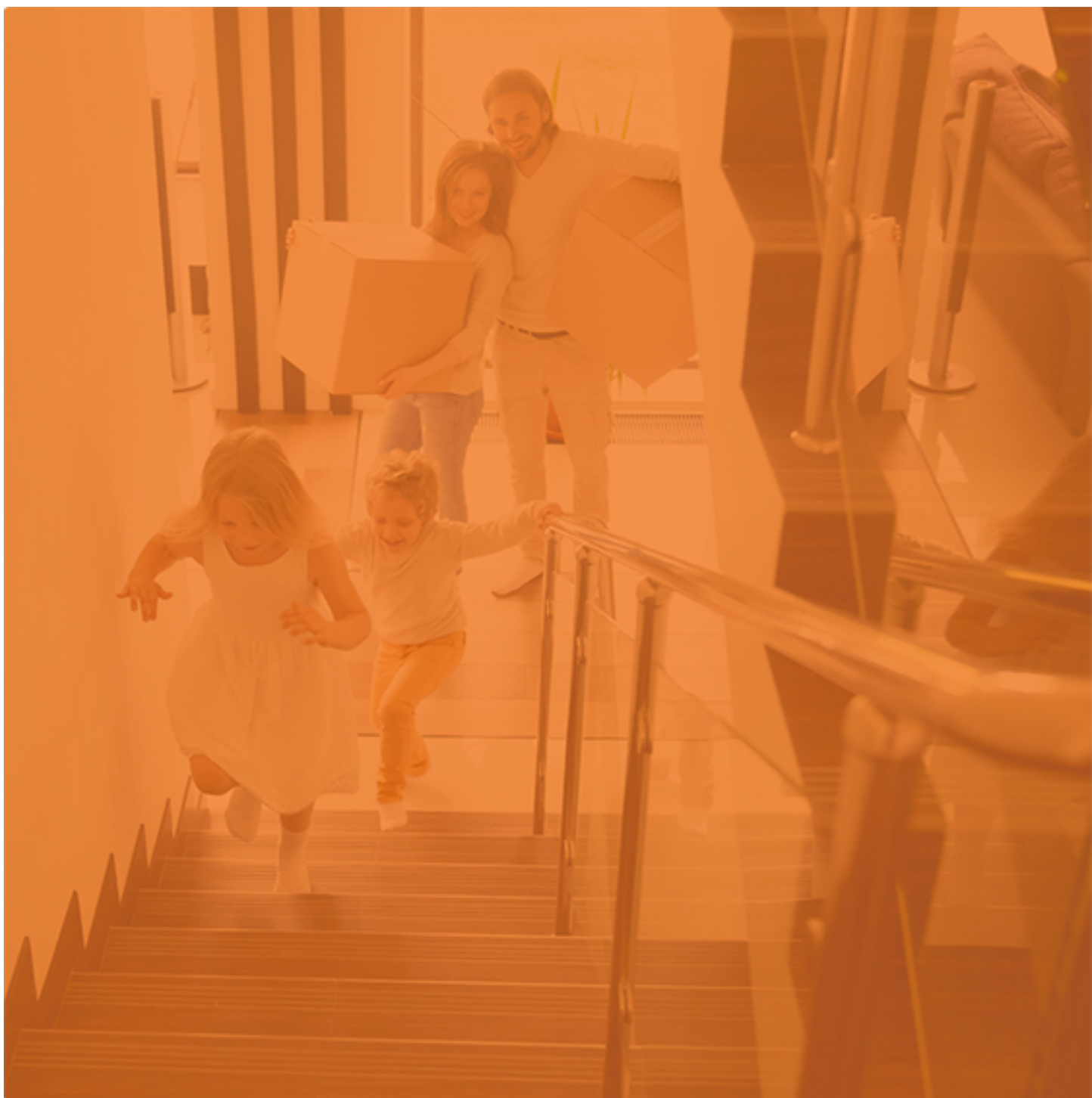
**Uw toekomst,
ons advies!**

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



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

Volg ons ook op:



HK *Hofstede & Kamp*

Delden

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

Hengelo

Bornsestraat 28
7556 BG Hengelo Ov
074 - 250 67 21
hengelo@hofstedekamp.nl

www.hofstedekamp.nl

