KERKPAD 1

7491 GD, DELDEN

€ 265.000 k.k.

PRISMA ERA
MAKELAARS REAL ESTATE

TE KOOP



OVER DE WONING

Ben jij op zoek naar een leuke starterswoning op een centrale plek in Delden? Deze hoekwoning uit 1915 biedt een mooie kans om jouw eerste stap op de woningmarkt te zetten. Met 81 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers, een eigen tuin en het gezellige centrum van Delden op loopafstand heb je hier een fijne combinatie van wonen en gemak. Even boodschappen doen, een terrasje pakken of een rondje door het centrum? Je loopt er zo naartoe!

Een fijne plek om thuis te komen
Je komt de woning binnen via de praktische berging, waar ook de cv-ketel is geplaatst. Een handige ruimte voor het opbergen van spullen. Vanuit hier stap je de open keuken binnen, die is voorzien van een gasfornuis, afzuigkap, oven, koel-vriescombinatie en vaatwasser.

Vanuit de keuken loop je door naar de woonkamer, waar de houtkachel voor extra sfeer en gezelligheid zorgt. Aansluitend vind je het eetgedeelte, met voldoende ruimte voor een grote eettafel. Een heerlijke plek om uitgebreid te tafelen.

Ook de badkamer bevindt zich op de begane grond en is bereikbaar vanuit de keuken. Deze is ingericht met een douche, wastafel en toilet.

Daarnaast beschikt de woning over een praktische kelder/kruipruimte die wordt gebruikt voor het opbergen van spullen. Ideaal voor bijvoorbeeld koffers en andere spullen die je niet dagelijks nodig



NVM

Soort woning
Eengezinswoning
Energielabel
E
Bouwjaar
1915
Woonoppervlakte
81 m²
Inhoud
333 m³
Perceeloppervlakte
87 m²



OMSCHRIJVING

Drie slaapkamers, volop mogelijkheden!
Via de trap bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich maar liefst drie slaapkamers. Dat is voor een starterswoning natuurlijk een groot pluspunt! Naast een fijne hoofdslaapkamer heb je voldoende mogelijkheden om een extra slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte in te richten.

Een eigen plekje buiten
Ook buiten heb je een eigen plek om van te genieten. De tuin biedt mogelijkheden om een gezellig zitje te maken, buiten te eten of lekker in de zon te zitten. De aanwezige berging biedt bovendien praktische ruimte voor bijvoorbeeld fietsen en tuingereedschap.

Het gezellige centrum om de hoek!
De ligging is absoluut een pluspunt van deze woning. Je woont aan het Kerkpad, op loopafstand van het gezellige centrum van Delden. Hier vind je verschillende winkels, supermarkten, horecagelegenheden en andere dagelijkse voorzieningen. Ook het historische landgoed Twickel ligt in de omgeving. Ideaal voor een wandeling of een fietstocht door het Twentse landschap. Zo woon je op een centrale plek, met alles wat Delden zo aantrekkelijk maakt binnen handbereik.

Indeling
Begane grond: entree via de berging met opstelling van de cv-ketel. Vanuit de berging toegang tot de open keuken, voorzien van een gasfornuis, afzuigkap, oven koel-vriescombinatie en vaatwasser. Vanuit de keuken toegang tot de badkamer met douche, wastafel en toilet. Doorgang naar de woonkamer met houtkachel en aansluitend de eetkamer met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping.
Eerste verdieping: overloop met toegang tot drie slaapkamers.
Tuin: eigen tuin met ruimte voor een zitje en toegang tot de berging.
Kelder/kruipruimte: praktische ruimte die wordt gebruikt voor het opbergen van spullen.

Nog enkele feiten op een rij
Bouwjaar: 1915
Woonoppervlakte: 81 m²
Overige inpandige ruimte: 8 m²
Inhoud: 333 m³
Isolatie: gedeeltelijk geïsoleerd, deels HR++ beglazing
Verwarming: cv-installatie en houtkachel
Cv-installatie: Nefit ProLine NXT CW4, bouwjaar 2023, eigendom
Energielabel: E
Bouwkundige keuring: aanwezig

De tekeningen, maten, oppervlakte en inhoud zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. In de koopakte wordt een 10% waarborgsom of bankgarantie opgenomen.






















HIER BEGINT
HET
volgende hoofdstuk



























KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Stad-Delden
Sectie	A
Perceel	5337

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

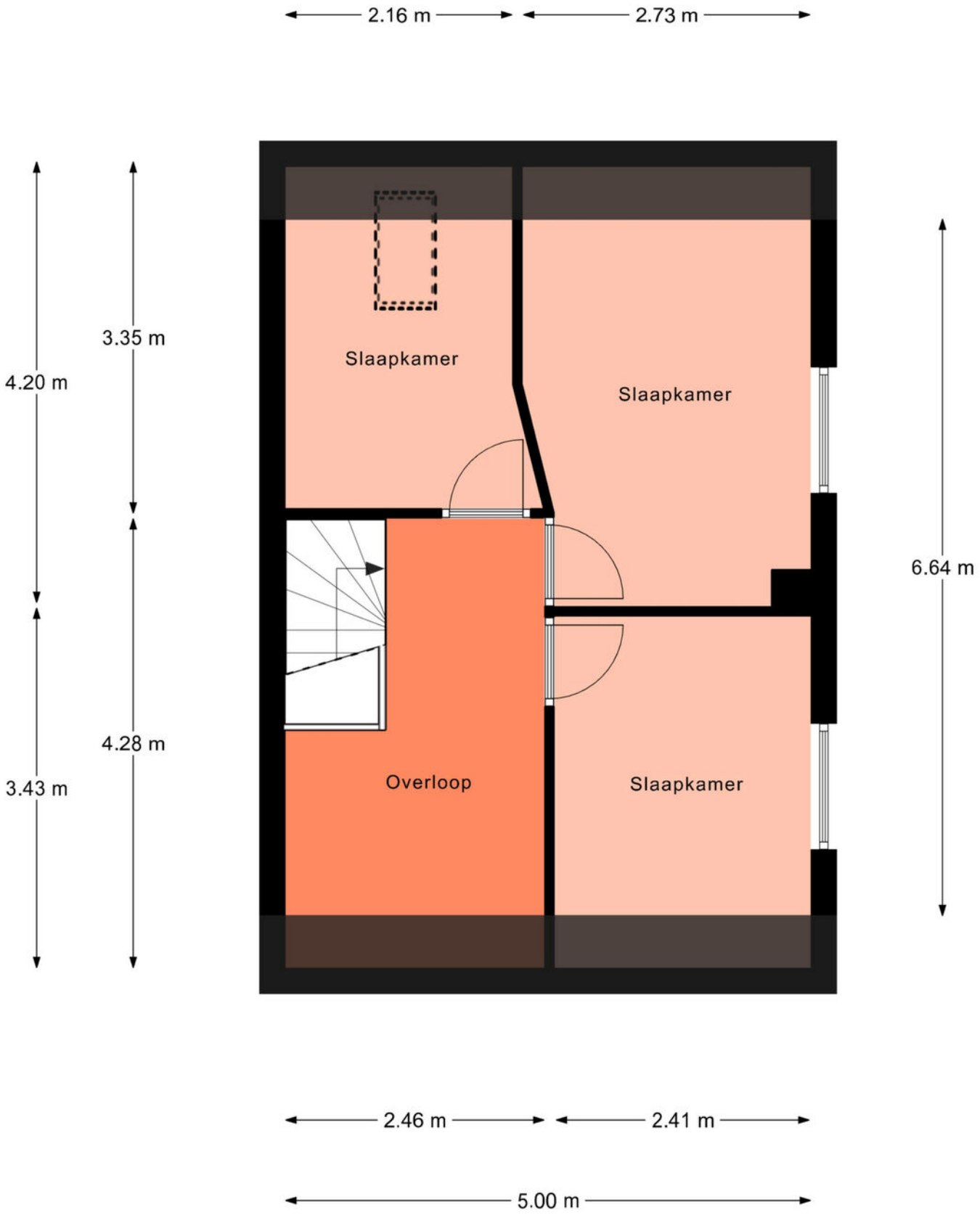
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser			X
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet		X	
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
Grote moestuinbak	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Containerombouw	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.

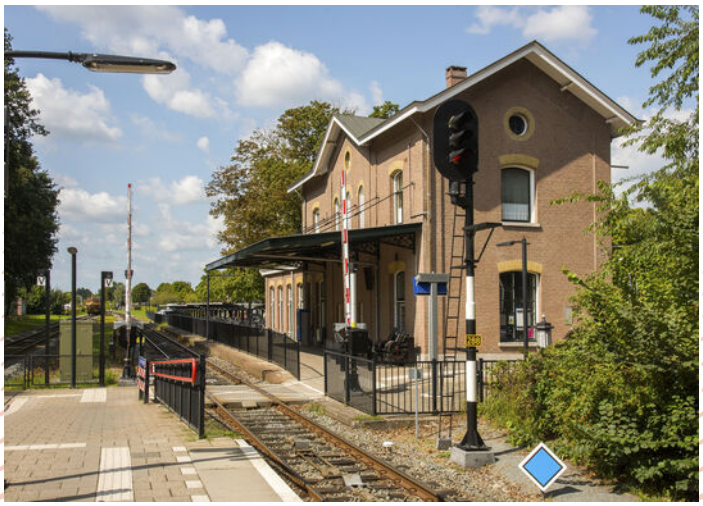
WONEN IN DELDEN





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: verkoop-makelaars 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 aankoop-makelaar 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 betrok-ken 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 bank-garantie 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 opge-nomen 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 make-laar 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 voor-waarden 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 voor-waarde, 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 inspectieafspraak 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

AANTEKENINGEN

Heb jij wel eens nagedacht over een aankoopmakelaar? Steeds meer woningzoekers kiezen voor deskundige begeleiding bij één van de belangrijkste beslissingen in hun leven.

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

PRISMA ERA
MAKELAARS REAL ESTATE

PROOST OP JOUW WOONGELUK!

