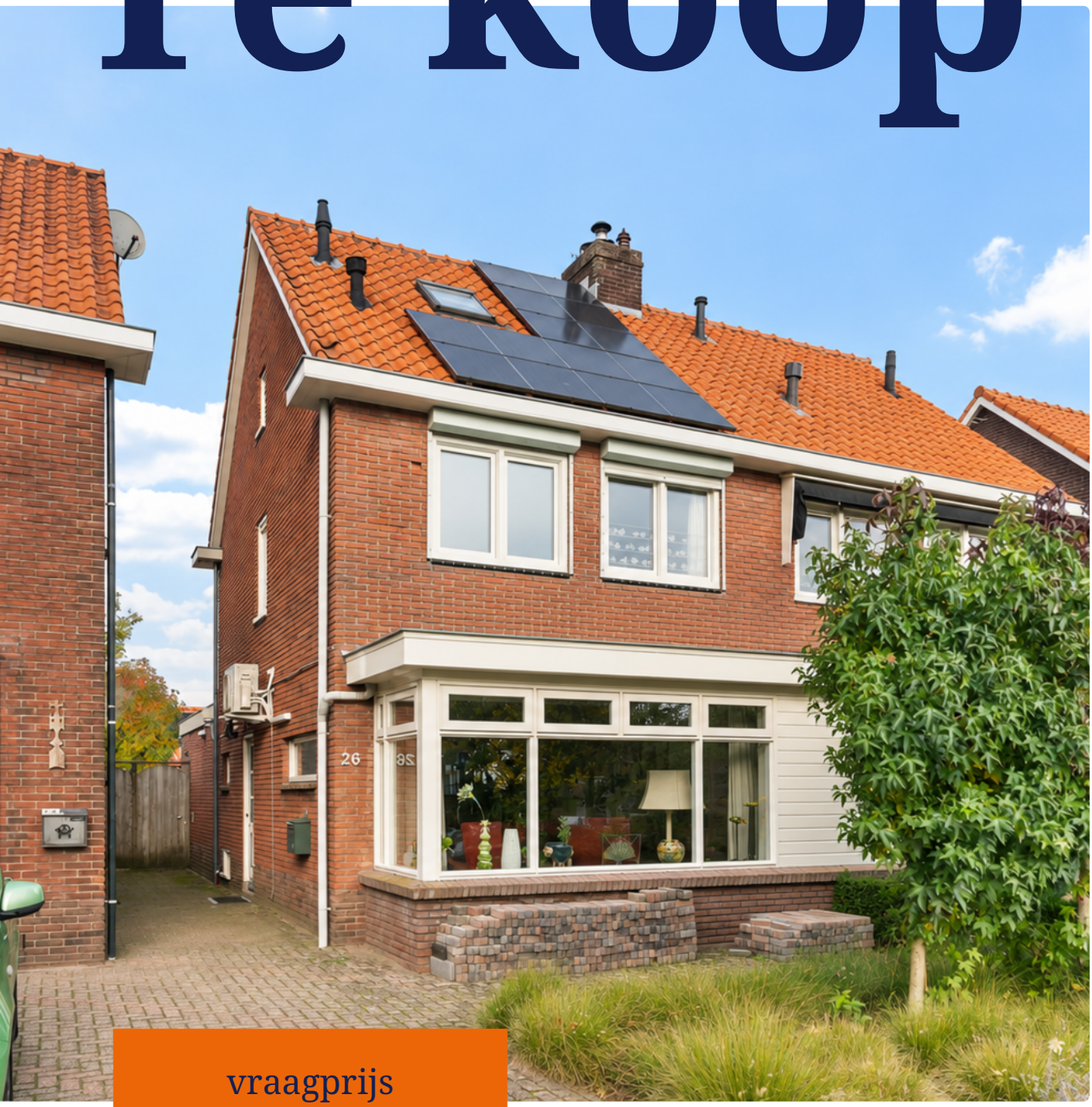
Te koop

Verduurzaamde 2-onder-1 kap



vraagprijs

€ 460.000 k.k.

Abelenstraat 26, HENGELO

Diepe achtertuin, lichte serre met glazen dak en openslaande deuren, vloerverwarming, 12 zonnepanelen

Hofstede & Kamp

MAKELAARS

www.hofstedekamp.nl

NVM

funda

Jaren dertig, met het comfort van nu

Een lichte serre, een diepe tuin en de sfeer van een huis uit 1938. Aan de Abelenstraat 26 in Hengelo woon je in een twee-onder-een-kapwoning met 120 m² woonoppervlakte en drie slaapkamers. De afgelopen jaren is er veel vernieuwd, waardoor je hier de uitstraling van toen combineert met prettig wooncomfort.

Je woont in ’t Wilbert, in een verkeersarme straat met winkels en basisscholen in de directe omgeving. Het centrum van Hengelo ligt op loopafstand. Even boodschappen doen, winkelen of ergens aanschuiven voor een etentje kan dus gemakkelijk. Ook het station is op de fiets goed bereikbaar.

De ruime woonkamer biedt plek voor een comfortabele zithoek en loopt over in de open keuken. De keuken kreeg in 2024 nieuwe kasten en beschikt over diverse inbouwapparatuur. Een dakkoepel zorgt hier voor extra daglicht. In de aangrenzende serre lees je onder het glazen dak een boek, met zicht op de tuin. Op mooie dagen zet je de tuindeuren open en haal je buiten naar binnen. Vloerverwarming en airconditioning zorgen voor extra comfort.

Op de eerste verdieping vind je twee slaapkamers en de in 2024 vernieuwde badkamer. Deze is ingericht met een dubbele wastafel, douche, toilet en vloerverwarming. De derde slaapkamer ligt op de tweede verdieping, waar ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig zijn. Heb je geen drie slaapkamers nodig? Dan maak je eenvoudig ruimte voor een eigen werkplek of hobbykamer.

Buiten wacht een verlichte achtertuin van circa 30 meter diep. Er is ruimte om samen te eten, te tuinieren en kinderen te laten spelen. Achterin staat een geïsoleerde stenen berging met elektra, (warm) water en een bergzolder. Een fijne plek voor je fietsen en gereedschap, maar ook om uitgebreid te klussen. Onder de aangrenzende overkapping zit je beschut met uitzicht op je tuin.

Kenmerken
Twee-onder-een-kapwoning uit 1938
120 m² woonoppervlakte en 218 m² eigen grond
Drie slaapkamers en een lichte serre
Twaalf zonnepanelen en energielabel D
Airconditioning voor koelen en verwarmen
Geïsoleerde stenen berging met bergzolder en overkapping

vraagprijs

€ 460.000 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:	1938	Woonoppervlakte:	120 m²
Inhoud:	424 m³	Aantal kamers:	4
Perceeloppervlakte:	218 m²	Slaapkamers:	3








26











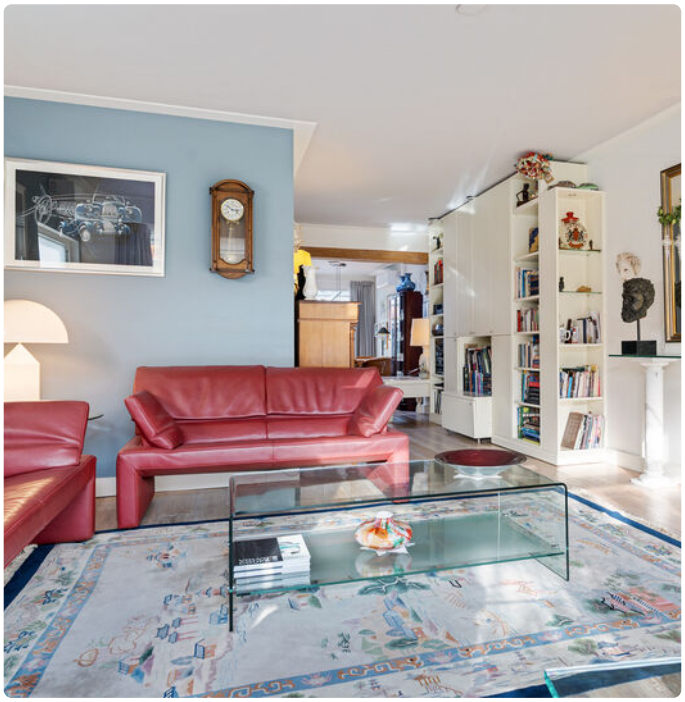








































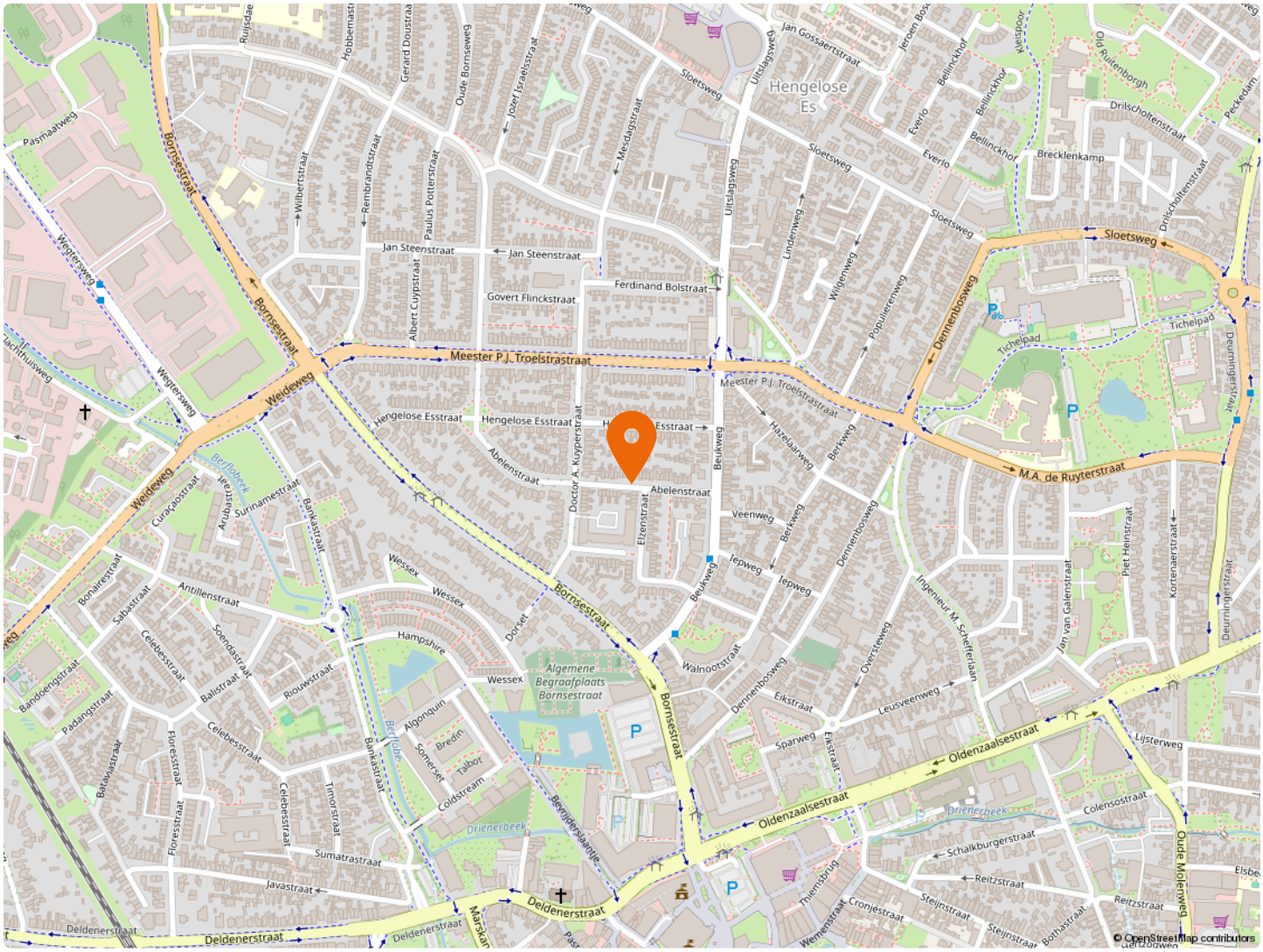


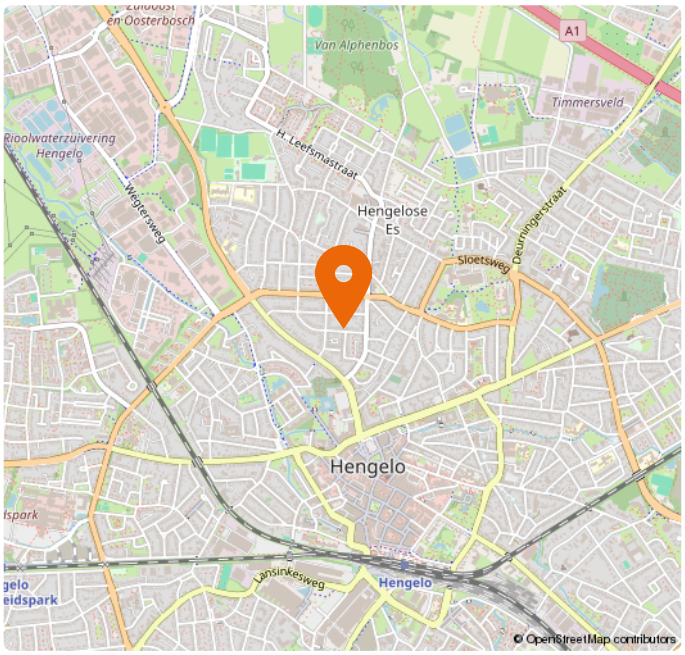


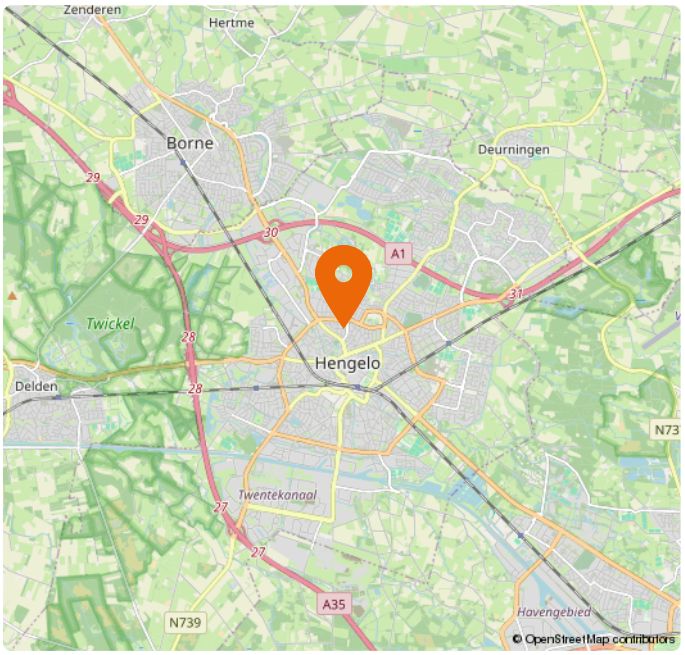




Locatie







Hofstede & Kamp

Kadaster



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Hengelo Overijssel
Sectie	B
Perceel	9925

kadaster

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten en legplanken gaan mee		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen		X	
- jaloezieën	X		
- inzake horren op kozijnen dakkapel achter			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking		X	
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- meterkast voorzien van een onlangs aangebrachte 3-fasen aansluiting	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- design/handdoek radiator	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Kap en dakkapelconstructie recent geisoleerd, platdak uitbouw keuken dubbel geisoleerd in 2025, geisoleerde serre uit najaar 2023, begane grondvloer en vloer serre geisoleerd,.	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
nieuwe volledig geisoleerde schuur uit 2024, voorzien van overdekt terras met sfeerverlichting en met afgesloten berging, schuur voorzien van een verdieping toegankelijk middels een vlizotrap, keukenblok met met warm en koud water in schuur aanwezig, op dak van de schuur 5 zonnepanelen aanwezig die in combinatie staan met de 7 zonnepanelen op het woonhuis.	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- terrasparasol gaat mee		X	

Aantekeningen

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. 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 bieders 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.

5. 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.

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.

Hofstede & Kamp

Bornsestraat 28, 7556 BG Hengelo Ov • Tel (074) 250 67 21
www.hofstedekamp.nl • hengelo@hofstedekamp.nl

Stel je vraag aan ons kantoor

hengelo@hofstedekamp.nl



Indien u belangstelling heeft voor bovenstaand aanbod, vragen wij u vriendelijk contact met ons op te nemen.
Dit kan telefonisch, **074 - 250 67 21** of per mail **hengelo@hofstedekamp.nl**, waarin we u vragen uw naam, adres en telefoonnummer te noteren.

Deze presentatie is informatief en geheel vrijblijvend. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

Volg ons ook op:



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