Dorastraat 6

Hengelo



€ 269.500,- k.k.

DEKKERS GARANTIEMAKELAARS

Da's Duidelijk, Dekkers. Want van een Garantiemakelaar mag je meer verwachten.

Welke keuze zou jij maken als alles duidelijk was?

De woningmarkt vraagt veel, keuzes zijn groot en beslissingen moeten vaak snel. Het overzicht raakt snel zoek, en als klant kun je je zomaar voorbijgelopen voelen.

Bij Dekkers doen we het anders. We nemen de tijd. Leggen uit. Denken met je mee. Een huis kopen of verkopen is meer dan een transactie. Je zoekt iemand die naast je staat. Die niet harder praat, maar duidelijker is. Die je niets aanpraat, maar juist rust brengt.

We zijn duidelijk in wat we doen. Duidelijk in hoe we communiceren. En bovenal duidelijk in waarom we dit werk doen: Omdat wij geloven dat jij betere keuzes maakt, als je écht begrijpt waar je aan toe bent.

Da's Duidelijk, Dekkers. Want van een Garantiemakelaar mag je meer verwachten.



Nog meer duidelijkheid?

Je kunt ons bereiken door te bellen naar 074 - 291 57 00 of een mail te sturen naar info@dekkersmakelaars.nl.

www.dekkersmakelaars.nl

Kenmerken

Woonoppervlakte
90 m²

Aantal kamers
4

Bouwjaar
1921

Aantal slaapkamers
3

Inhoud
596 m³

Energielabel
A++

Perceeloppervlakte
340 m²

Aanvaarding
In overleg









Over deze woning

Ben jij op zoek naar een gasloze woning waar je jouw eigen woonwensen werkelijkheid kunt laten worden? Een huis met karakter, ruimte en volop potentie? Dan is Dorastraat 6 in Hengelo absoluut een bezichtiging waard!

Aan de rustige en geliefde Dorastraat staat deze karakteristieke hoekwoning uit 1921, gelegen op een royaal perceel van maar liefst 340 m². Een woning met een verhaal, waar de afgelopen jaren al flink is geïnvesteerd in verbeteringen en uitbreidingen. De basis voor een bijzonder fijn thuis is daarmee gelegd. Nu is het aan de nieuwe eigenaar om de werkzaamheden verder af te ronden en de woning helemaal naar eigen smaak en inzicht te moderniseren.

De voormalige huurwoning van Welbions is door de vorige eigenaar met veel inzet en op geheel eigen wijze aangepakt. Zo zijn er diverse verduurzamings maatregelen getroffen. Denk hierbij aan extra dakisolatie, deels kunststof kozijnen met HR++ beglazing en draai-/ kiepramen (bovenverdieping), een vernieuwde inbouwkeuken, een elektrische cv-installatie, een hybride warmtepompboiler en maar liefst 24 zonnepanelen.

Ook is de woning voorzien van een royale aanbouw aan zowel de zij- als achterzijde, waardoor er extra leefruimte is ontstaan.

Hoewel de woning nog de nodige aandacht, afwerking en modernisering vraagt, bieden de reeds uitgevoerde werkzaamheden een interessant vertrekpunt voor wie graag de handen uit de mouwen steekt.

Wat deze woning daarnaast nog extra aantrekkelijk maakt, is de combinatie van de karakteristieke uitstraling, de hoge plafonds en het royale perceel. De hoge ruimtes zorgen voor een prettig en ruimtelijk gevoel, terwijl de praktische indeling met onder andere een royale woonkamer en drie slaapkamers volop mogelijkheden biedt.

En dan de achtertuin! Een heerlijk diepe, vrij gelegen tuin op het westen, waar je volop kunt genieten van de middag- en avondzon. Of je nu droomt van een sfeervol terras, een groene tuin met verschillende zitplekjes of een fijne speelplek voor de kinderen, hier is de ruimte om jouw tuinwensen te realiseren.

Achter op het perceel bevindt zich bovendien een houten berging met overkapping. De tuin is bereikbaar via de oprit naast de woning en beschikt daarnaast over een toegang via de schutting aan de achterzijde.

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met toiletruimte en een praktische werkkast onder de trap, die toegang biedt tot een kleine kelderruimte. De meterkast bevindt zich in de provisiekast.

Verder beschikt de begane grond over een keuken met vernieuwde inbouwkeuken, een bijkeuken, een achter portaal en een royale woonkamer. De aanbouw aan de zij- en achterzijde zorgt voor extra ruimte en biedt volop mogelijkheden om hier een eigentijdse en sfeervolle leefomgeving te creëren.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en een badkamerruimte. Ook op deze verdieping bieden de aanwezige ruimtes volop kansen om alles geheel naar eigen wens in te richten en af te werken.

Zolder

Via een luik op de slaapkamer aan de voorzijde is er toegang tot de zolderruimte met extra bergruimte.

Verwarming en warmwatervoorziening

De woning is voorzien van een elektrische Bosch Tronic Heat 3500 cv-ketel (2016) voor de centrale verwarming. De warmwatervoorziening wordt verzorgd door een energiezuinige Ariston Lydos Hybrid warmtepompboiler, die gebruikmaakt van warmtepomptechnologie in combinatie met elektrische bijverwarming. Hiermee zijn de verwarming en de warmwatervoorziening afzonderlijk geregeld. Beide systemen functioneren elektrisch, waardoor voor deze voorzieningen geen gasaansluiting nodig is.



Overige bijzonderheden
- bouwjaar 1921;
- gebruiksoppervlak wonen 90 m²;
- het energielabel is A++;
- kaveloppervlak is 340 m²;
- de woning heeft 24 zonnepanelen;
- voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken;
- voorzien van kunststoffen kozijnen (draai-/kiep) met isolerend glas (HR++) en horren;
- uitbouw aan de zij- en achterkant van de woning;
- de akte van levering dient te geschieden via Damste Notarissen te Hengelo (O);
- de woning is thans in zijn geheel gasloos!

In de koopovereenkomst zullen de navolgende artikelen worden opgenomen:
- niet-zelf-bewoningclausule;
- asbestclausule;
- uitgebreide ouderdomsclausule;
- het stellen van een bankgarantie/ waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM- aankoopmakelaar in. Uw NVM- aankoop makelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Twente vindt u op de website van NVM Twente.

















































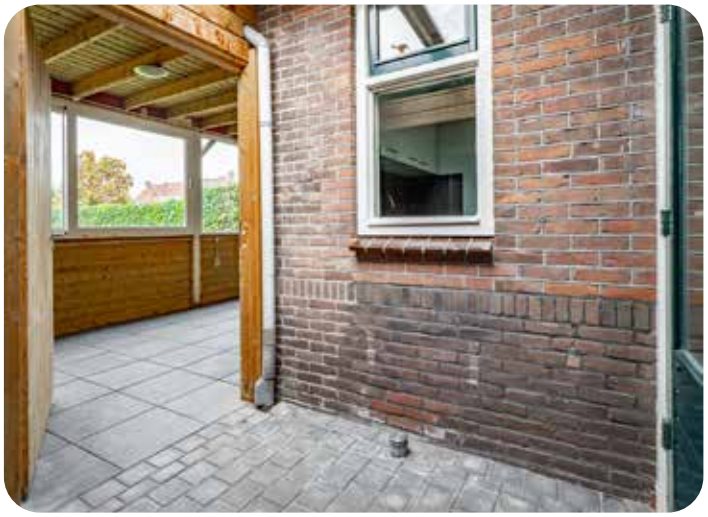
















































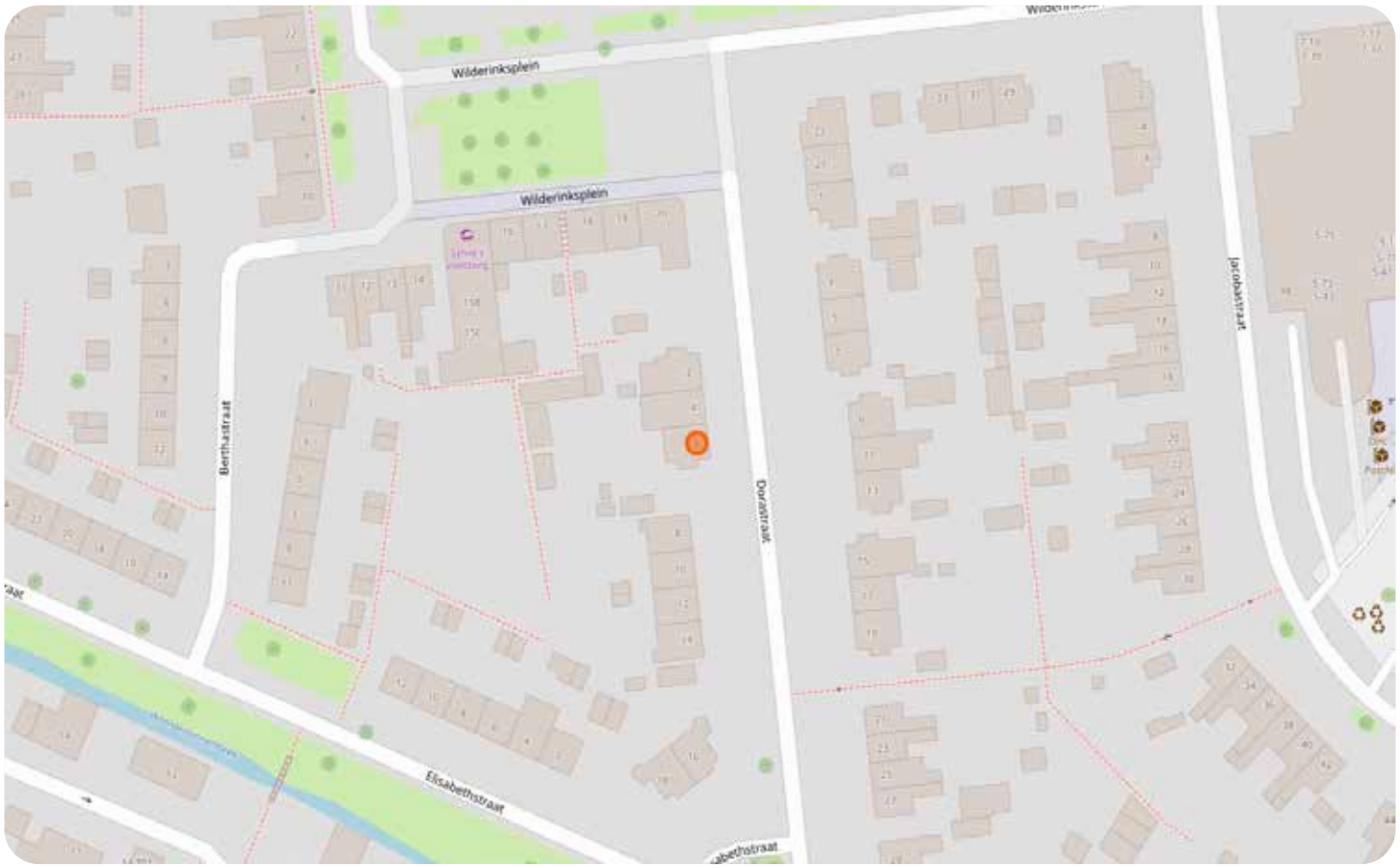








Zie jij jezelf hier al wonen?





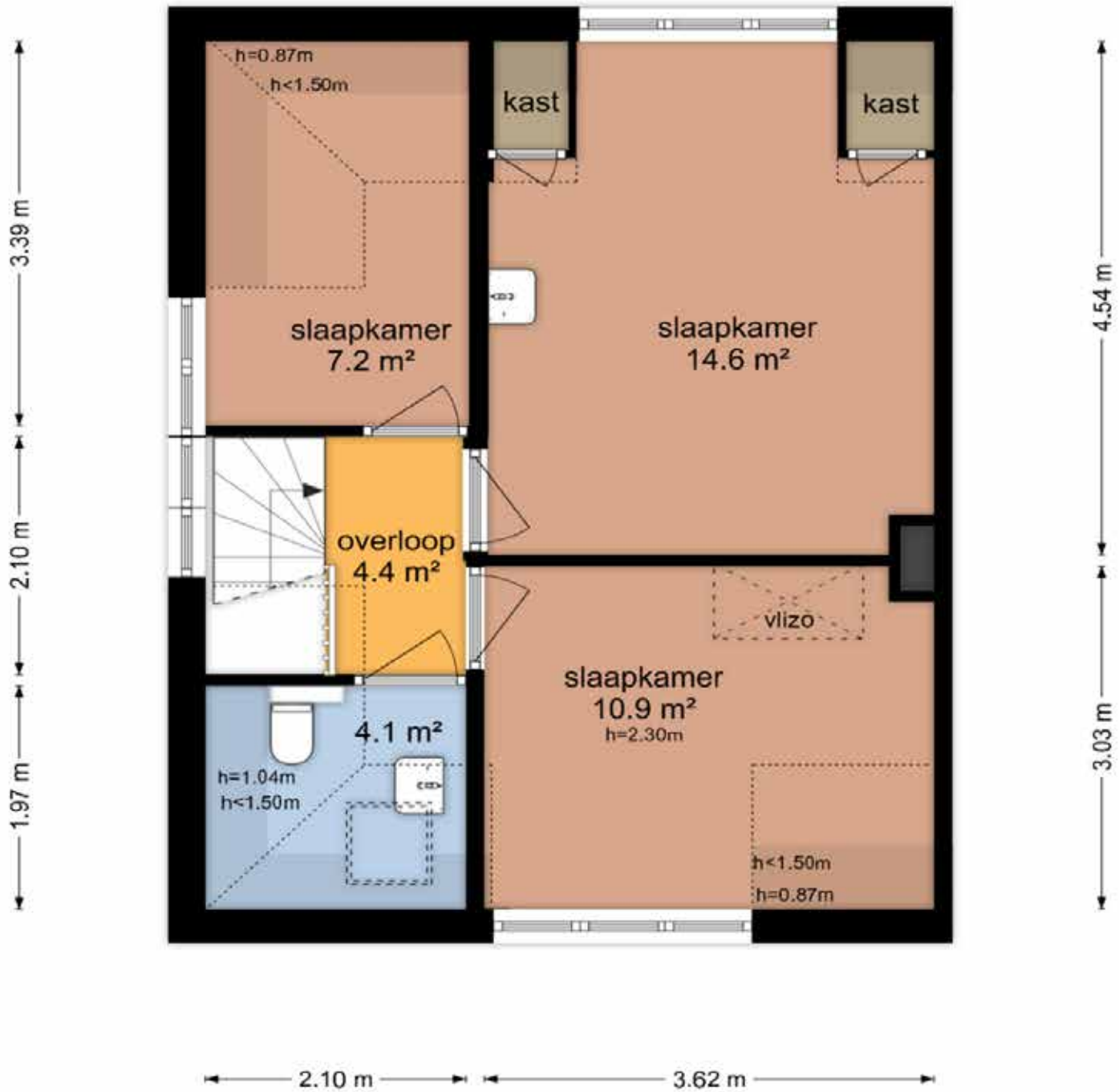
Plattegrond - Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectennn.nl

Plattegrond - 1e verdieping

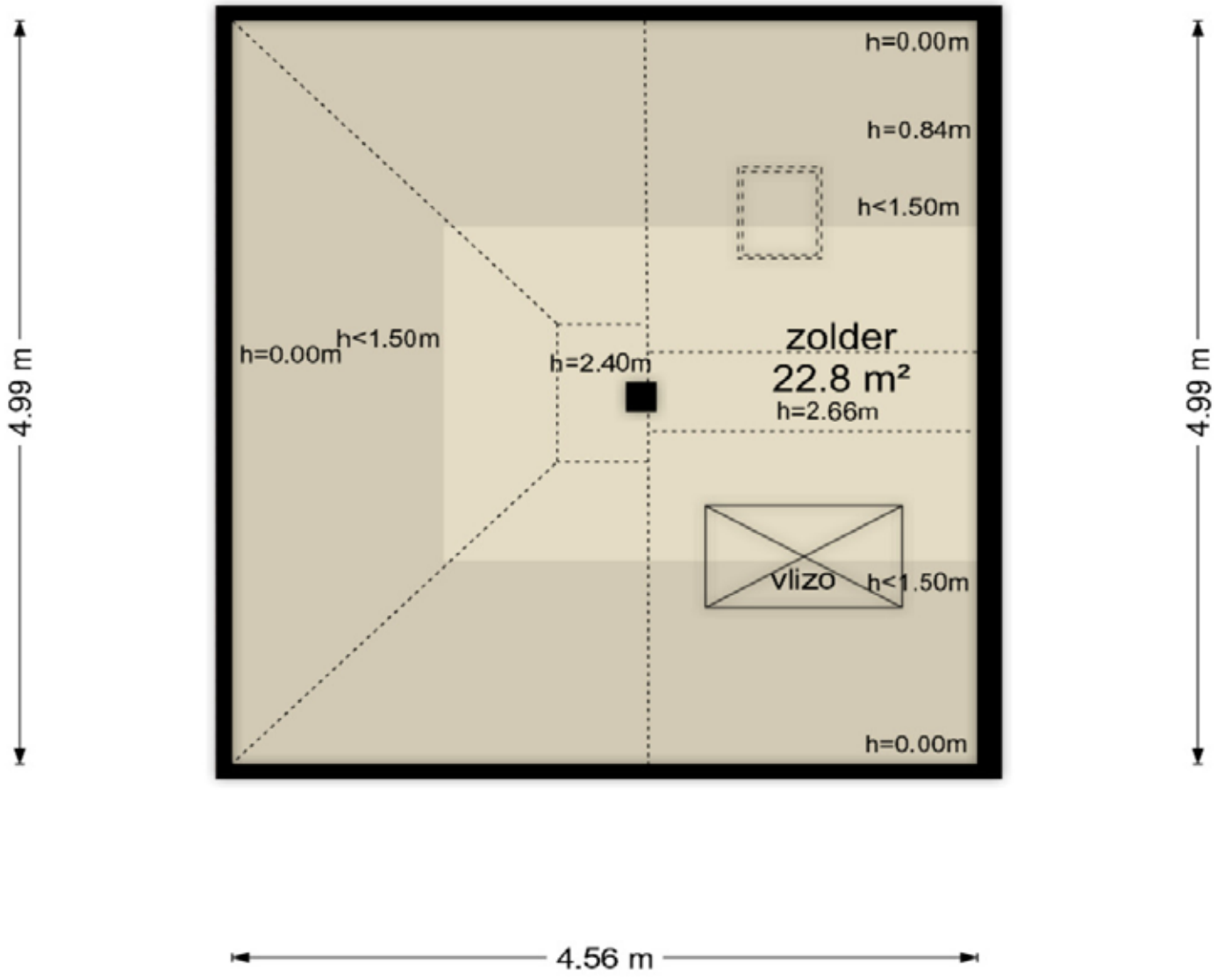
Dorastraat 6 - DoHengelo
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond - 2e verdieping

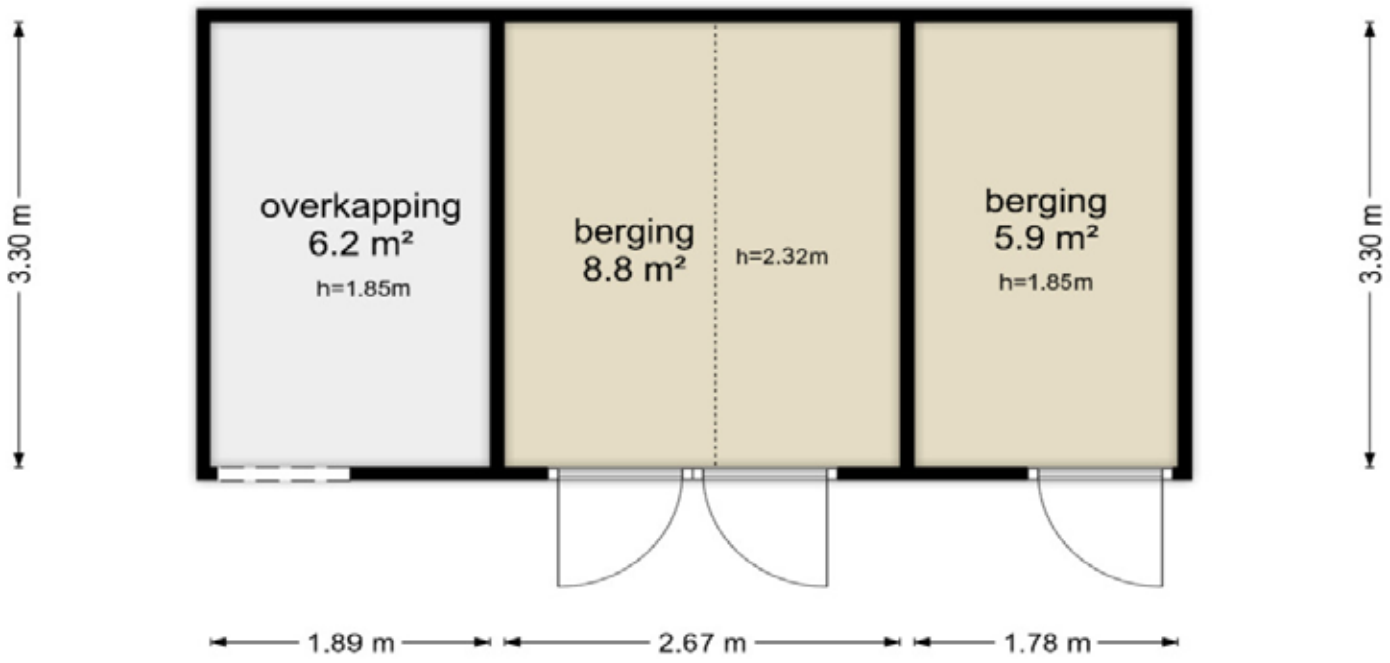
Dorastraat 6 - DoHengelo
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond - Berging

Dorastraat 6 - DoHengelo
Berging

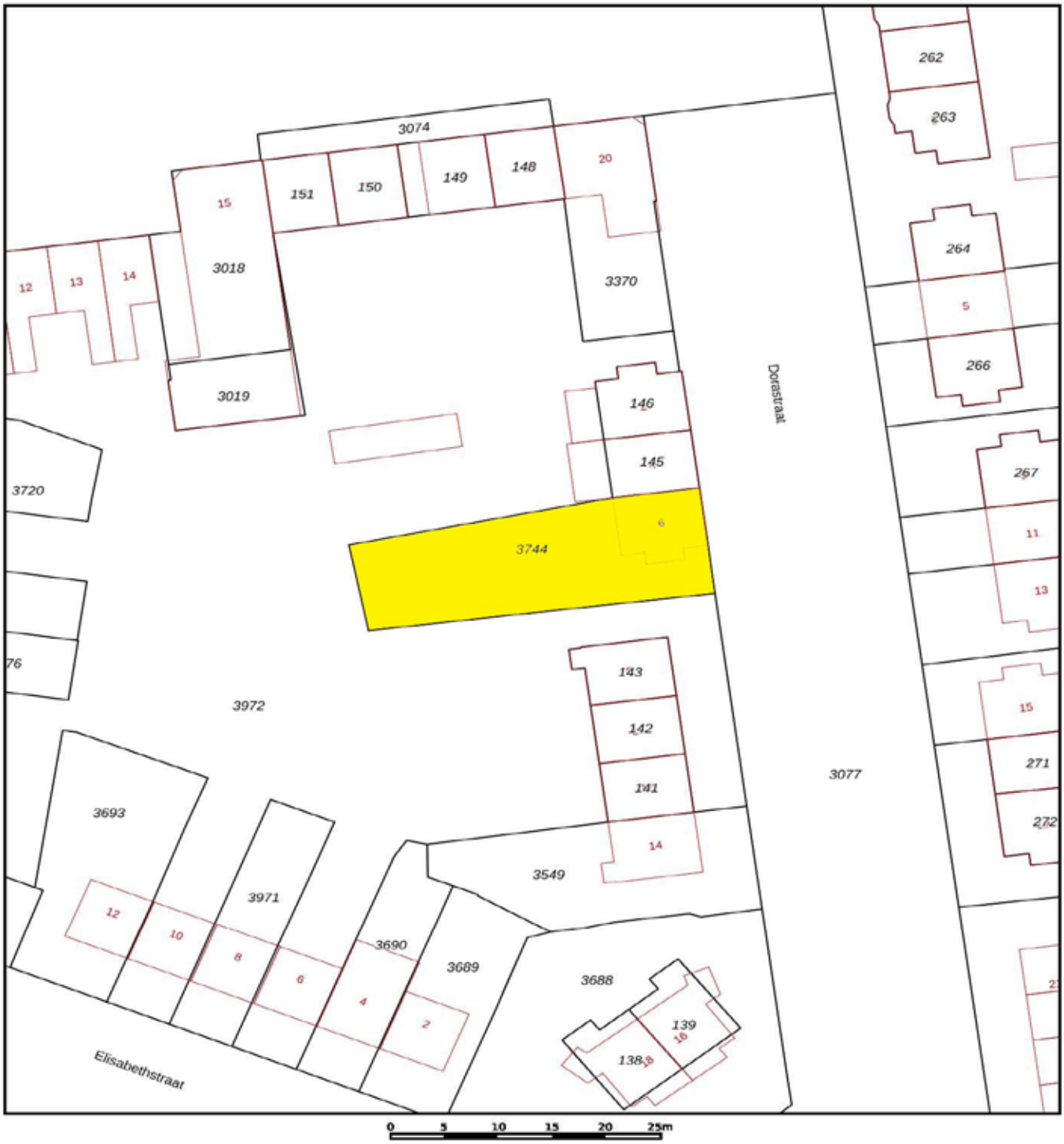


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dora 6



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	I
Perceel	3744

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 november 2025
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.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
Je bent in onderhandeling zodra de verkoper op jouw bod reageert, bijvoorbeeld met een tegenbod. Het enkel doorgeven van je bod is nog géén onderhandeling.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen tijdens onderhandelingen?
Ja, dat mag. Bezichtigingen kunnen doorgaan terwijl er onderhandeld wordt, en er mag zelfs met meerdere kopers tegelijk worden onderhandeld—mits de makelaar dit duidelijk meldt. Een belangstellende kan dan wel een bod doen, maar krijgt pas reactie zodra de lopende onderhandeling is afgerond. De makelaar deelt nooit de hoogte van andere biedingen mee.

3. Kan een verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandeling verhogen?
Ja. De vraagprijs is slechts een uitnodiging om een bod te doen en kan daarom altijd worden aangepast. Tijdens onderhandelingen vervallen eerdere biedingen zodra er een nieuw bod wordt gedaan. Hierdoor kunnen zowel verkoper als koper op ieder moment hun bod verhogen of verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?
De koop komt tot stand wanneer verkoper en koper het eens zijn over prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden. Deze afspraken worden vastgelegd in de koopakte. Ontbindende voorwaarden, zoals financiering, moet de koper zelf bij het bod aangeven.

Na ondertekening en ontvangst van de koopakte start de wettelijke bedenktijd. Laat de koper de koop in die periode niet vervallen en zijn alle voorwaarden vervuld, dan volgt op de afgesproken datum de overdracht bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee. De vraagprijs geldt als een uitnodiging om een bod te doen, niet als een vast aanbod. Ook als je de vraagprijs biedt, mag de verkoper jouw bod nog accepteren, weigeren of een tegenbod doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het verkoopproces wijzigen?
Ja. De makelaar mag, in overleg met de verkoper, de onderhandeling stoppen en de verkoopmethode aanpassen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Wel moeten eerder gedane toezeggingen worden nagekomen.

Meer veelgestelde vragen ►

Veelgestelde vragen

7. Wat is een optie?

Een optie is in juridische zin het recht om binnen een afgesproken periode met één verklaring de koop te sluiten. Dit komt vooral voor bij nieuwbouw. Bij bestaande woningen betekent ‘optie’ meestal dat de makelaar een belangstellende kort bedenktijd geeft en in die periode niet met anderen onderhandelt. Zo’n toezegging is vrijblijvend en kan niet worden geëist.



074 - 291 57 00 | info@dekkersmakelaars.nl
Oldenzaalsestraat 59 - 7551 AP Hengelo

DEKKERS GARANTIEMAKELAARS

Da's Duidelijk, Dekkers. Want van een Garantiemakelaar mag je meer verwachten.

Overige informatie

De koopovereenkomst
Een mondelinge overeenstemming tussen een particuliere koper en verkoper is niet rechtsgeldig. De koop ontstaat pas wanneer beide partijen de schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit volgt uit artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek.

Een e-mailbevestiging of een concept koopovereenkomst geldt dus niet als een ondertekende koopakte.

Baten, lasten en verschuldigde canons
Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom
Binnen 4 weken na mondelinge overeenstemming moet de koper zekerheid stellen, meestal via een waarborgsom van 10% van de koopsom bij de notaris. In plaats daarvan mag de koper een onvoorwaardelijke bankgarantie van een Nederlandse bank afgeven.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:
- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dien je, als koper, ook rekening te houden met:
- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte


VERKOCHT
DEKKERS
GARANTIEMAKELAARS
(074) 291 57 00
www.dekkersmakelaars.n

Een bod uitbrengen via Move.nl

1. Hoe bepaal je de openingsbieding?

Zorg voor een goede voorbereiding als je gaat bieden op een huis. Zet daarom de volgende zaken van tevoren op een rij:

- Bepalen van je budget; wat kun je maximaal lenen en wat wil je voor de woning betalen?
- Onderzoek de waarde van het huis; betaal je niet teveel voor het huis?
- Vaststellen van je (financiële) onderhandelingsruimte; welke ruimte heb je als je gaat bieden?

2. Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Als je gaat bieden dan is een goede bieding niet compleet zonder ontbindende voorwaarden. Daarmee geef je aan dat de koop onder bepaalde omstandigheden niet doorgaat. Bijvoorbeeld wanneer je:

- De hypotheek niet rondkrijgt. Vermeld het hypotheekbedrag ook bij het voorbehoud;
- Niet in aanmerking komt voor Nationale Hypotheek Garantie (NHG);
- Na de bouwkundige keuring besluit af te zien van de aankoop.

3. Hoe breng je een bieding uit?

Wie gaat bieden op een huis, kan een bieding uitbrengen via Move.nl of door middel van een e-mail te sturen naar de verkopende makelaar, te bereiken op info@dekkersmakelaars.nl. Dit kun je zelf doen, maar ook met hulp van een aankoopmakelaar. In de e-mail benoem je de bieding en de eventuele voorwaarden.

Op de volgende bladzijde staat meer informatie over het uitbrengen van een bieding via Move.nl.

4. Wanneer is een bieding bindend, indien je in onderhandeling bent?

Als je geluk hebt, wordt je bieding meteen geaccepteerd. Wordt de bieding afgewezen? Meestal doet de verkoper dan een tegenbod: het startsein van de onderhandelingen. Bij ieder nieuw bod vervalt het oude bod. Als beide partijen het eens zijn over de verkoopprijs en de voorwaarden kan het koopcontract worden opgesteld. Als je als particulier een woning koopt is de koop pas gesloten na ondertekening van het koopcontract door jou en de verkoper. Je hebt als consument dan nog wel drie dagen bedenktijd. Daarna kun je alleen nog afzien van de aankoop op basis van ontbindende voorwaarden.

Een bod uitbrengen via Move.nl

De koopovereenkomst
Een mondelinge overeenstemming tussen een particuliere koper en verkoper is niet rechtsgeldig. De koop ontstaat pas wanneer beide partijen de schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit volgt uit artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek.

Een e-mailbevestiging of een concept koopovereenkomst geldt dus niet als een ondertekende koopakte.

Baten, lasten en verschuldigde canons
Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom
Binnen 4 weken na mondelinge overeenstemming moet de koper zekerheid stellen, meestal via een waarborgsom van 10% van de koopsom bij de notaris. In plaats daarvan mag de koper een onvoorwaardelijke bankgarantie van een Nederlandse bank afgeven.

Baten, lasten en verschuldigde canons
Kosten koper zijn de kosten die de koper betaalt voor de overdracht van de woning.

- De makelaarskosten vallen hier nooit onder.
- De verkoper betaalt zijn eigen verkoopmakelaar. De koper betaalt zijn eigen aankoopmakelaar.

move.nl



Adres

Oldenzaalsestraat 59
7551 AP - Hengelo

Hypotheek aanvragen?

De experts van De Financieel Deskundige adviseren je over de beste hypotheekvorm, helpen je bij het kiezen van de juiste renteperiode en geven duidelijkheid over de opbouw van jouw hypotheek. Met onze hulp ben je verzekerd van professioneel hypotheekadvies in Hengelo.

Contact opnemen

Edo: 06 - 20 46 96 26
Leonie: 06 - 55 14 46 27
info@definancieeldeskundige.nl

De Financieel Deskundige

Team Dekkers staat voor je klaar



Wilfried Oude Smeijers
NVM Register Makelaar Taxateur (RM/RT)
oudesmeijers@dekkersmakelaars.nl
06 - 43 07 31 50



Sjors Braakhuis
NVM Makelaar
braakhuis@dekkersmakelaars.nl
06 - 15 09 14 15



Lauren van Doorn - Oerbekke
Commercieel medewerker binnendienst



Julia Harmelink
Commercieel medewerker binnendienst

Notities

Notities

Da’s Duidelijk, Dekkers.

Want van een Garantiemakelaar mag je meer verwachten.

DEKKERS
GARANTIEMAKELAARS

Oldenzaalsestraat 59 - 7551 AP Hengelo
074 - 291 57 00 | info@dekkersmakelaars.nl
www.dekkersmakelaars.nl