



DYNAMIS  
EXCLUSIEF

DYNAMIS.NL/EXCLUSIEF



ENSCHEDESESTRAAT 131

7552 CR HENGELO



## JAN OOSTERHOF

WONINGMAKELAAR EN TAXATEUR

---

JAN@SNELDERZIJLSTRA.NL

074 291 5840

---

VAN KLEIN TOT GROOT,  
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.  
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,  
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET  
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

— MAKELAAR



# INHOUDSOPGAVE

---

De woning	06
De Woonkamer	10
Eerste verdieping	12
Baden	14
Tweede verdieping	16
Buiten	18
Lijst van zaken	22
Extra informatie	27
Onze dienstverlening	29
Aantekeningen	31

---

Modern wonen in dit ruime herenhuis. Met de perfecte mix van comfort, kwaliteit en uitstraling heeft de woning de uitstekende ligging op loopafstand van het standcentrum van Hengelo.





## KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 859.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	9
SOORT WONING:	HERENHUIS	AANTAL SLAAPKAMERS:	6
BOUWJAAR:	1935	AANTAL WOONLAGEN:	4
WOONOPPERVLAKTE:	254 m <sup>2</sup>	TUINLIGGING:	Noord
PERCEELOPPERVLAKTE:	632 m <sup>2</sup>	WIJK:	De Grundel
INHOUD:	1032 M <sup>3</sup>	ENERGIELABEL:	C

# OVER DE WONING

Met trots bieden wij namens onze opdrachtgevers dit karakteristieke in 1933 gebouwde, ruime herenhuis aan. Met maar liefst 254m<sup>2</sup> aan woonruimte heb je hier alle ruimte om groots te leven. Met een perfecte mix van comfort, kwaliteit en uitstraling heeft deze woning ook nog een perfecte ligging op loopafstand van het stadscentrum van Hengelo. Deze indrukwekkende woning biedt een royale woonkamer aan de voorkant, aparte werk- of eetkamer, ruime woonkeuken aan de achterkant en maar liefst zes riante slaapkamers verdeeld over de eerste en tweede verdieping.

En dan niet te vergeten de toplocatie van deze prachtige woning. Het huis ligt direct aan de Enschedesestraat en grenst aan de geliefde woonwijk "De Grundel". Nabij zijn verschillende voorzieningen zoals een basis- en middelbare school, supermarkten, huisartsen- en tandartspraktijken, een bouwmarkt en natuurlijk het centrum van Hengelo.





Bij binnenkomst voelen we meteen de charme van deze woning. Via een prachtig portaal en royale ontvangsthall met fraai toilet met separate wastafel, bereiken we het grote kantoor. Deze is volledig naar eigen smaak in te richten als werkkamer, eetkamer of hobbyruimte. Via deze ruimte komen we in de ruime woonkamer, hier bevindt zich een heerlijke open haard die niet alleen warmte geeft maar ook zorgt voor een gezellige ambiance. De grote ramen zorgen voor veel licht inval en geven een ruimtelijk gevoel.

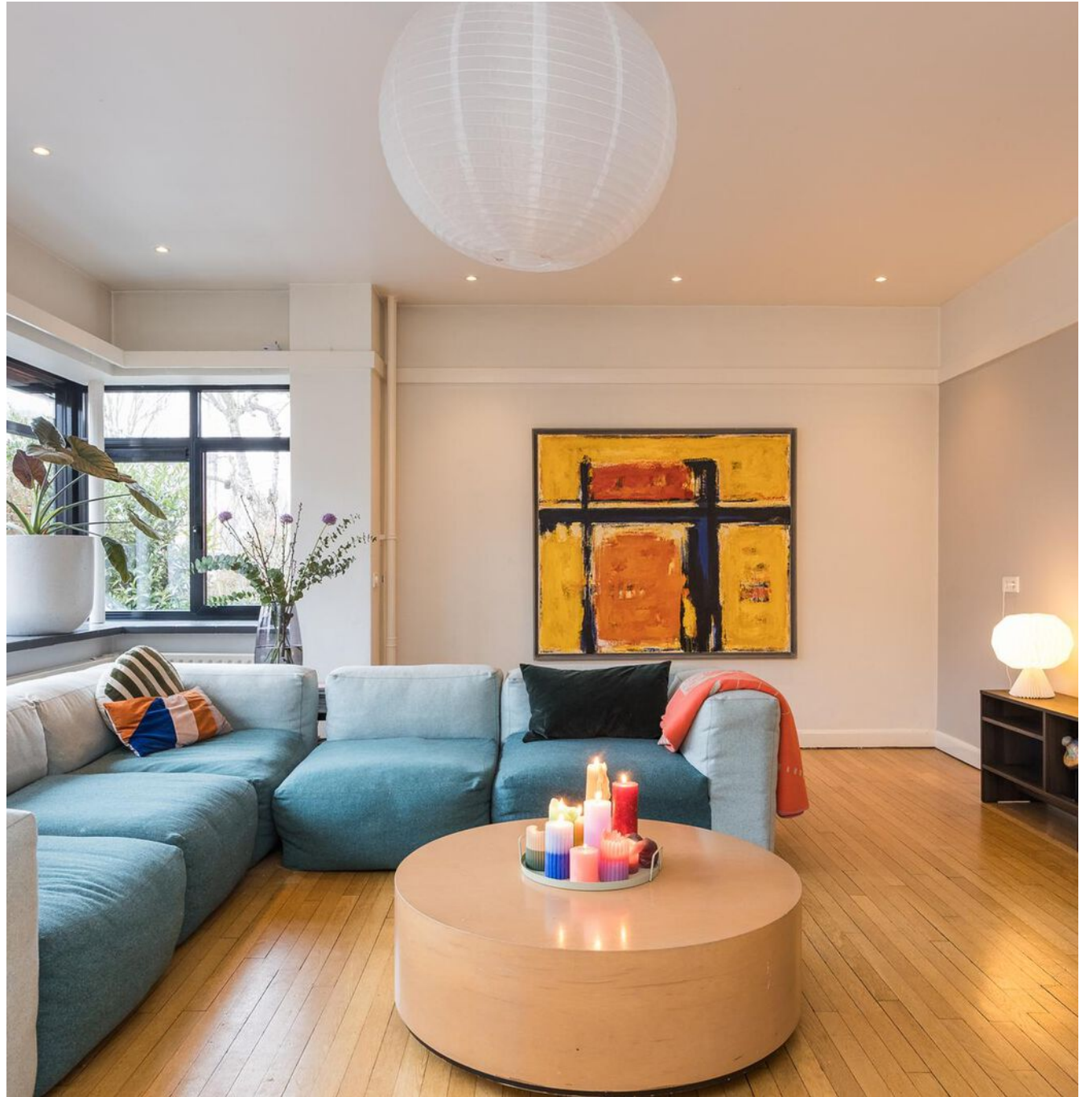
De gezellige riante woonkeuken is van alle gemakken voorzien waaronder een kookeiland met gaskookplaat en afzuigschouw, combi oven, inbouw koelkast, vaatwasser en een imposant werkblad. Vanuit de keuken lopen naar de bijkeuken. Hier bevindt zich een aanrechtblad met vaste kasten. Wanneer je buiten plaats neemt op het zonneterras, kun je even tot rust komen en genieten van het mooiste uitzicht op de woning, de achterzijde. Op een heerlijke zomeravond een barbecue organiseren of met elkaar onder de veranda genieten van de buitenhaard met een goed glas wijn.

# DE LIVING

Bij binnenkomst voelen we meteen de charme van deze woning. Via een prachtig portaal en royale ontvangsthall met fraai toilet met separate wastafel, bereiken we het grote kantoor. Deze is volledig naar eigen smaak in te richten als werkkamer, eetkamer of hobbyruimte. Via deze ruimte komen we in de ruime woonkamer, hier bevindt zich een heerlijke open haard die niet alleen warmte geeft maar ook zorgt voor een gezellige ambiance. De grote ramen zorgen voor veel licht inval en geven een ruimtelijk gevoel.







# DE WOONKEUKEN

De gezellige riante woonkeuken is van alle gemakken voorzien waaronder een kookeiland met gaskookplaat en afzuigchouw, combi oven, inbouw koelkast, vaatwasser en een imposant werkblad. Vanuit de keuken lopen naar de bijkeuken. Hier bevindt zich een aanrechtblad met vaste kasten









## EERSTE VERDIEPING

Via een ruime vaste trap met bordes komen wij aan op de overloop, hier bevindt zich aan de rechterkant een separaat toilet en ruime badkamer met bad, douche en wastafel met meubel.

Via de overloop komen we uit bij de drie riante slaapkamers, deze zijn voorzien van grote raampartijen. Deze kozijnen zijn van aluminium en hebben HR ++ beglazing. Ook zijn er nog twee aparte kastruimtes.

# BADEN

De badkamer beschikt over een separaat toilet en ruime badkamer met bad, douche en wastafel met meubel. Aan de voorzijde van de woning is nog de mogelijkheid om een vierde slaapkamer te realiseren. Momenteel is deze ruimte deels in gebruik als kasten kamer met een toilet en wastafel. Deze ruimte kan ook worden aangesloten op de huidige badkamer om er een mooie grote nieuwe badkamer van te realiseren.



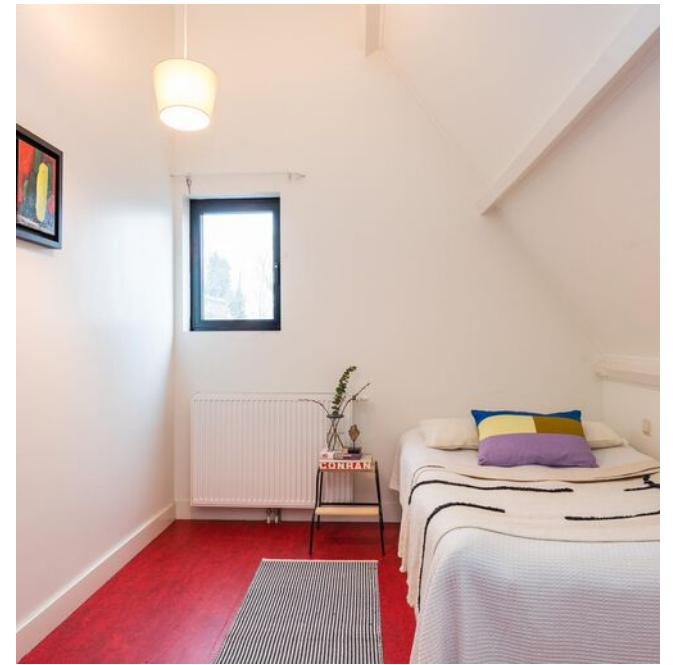


## TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap komen we uit op een ruime overloop met wasruimte. Wederom drie riante slaapkamers op deze etage. Deze drie slaapkamers zijn allemaal afzonderlijk bereikbaar. Alle slaapkamers zijn voorzien van aluminium kozijnen met HR ++ beglazing.







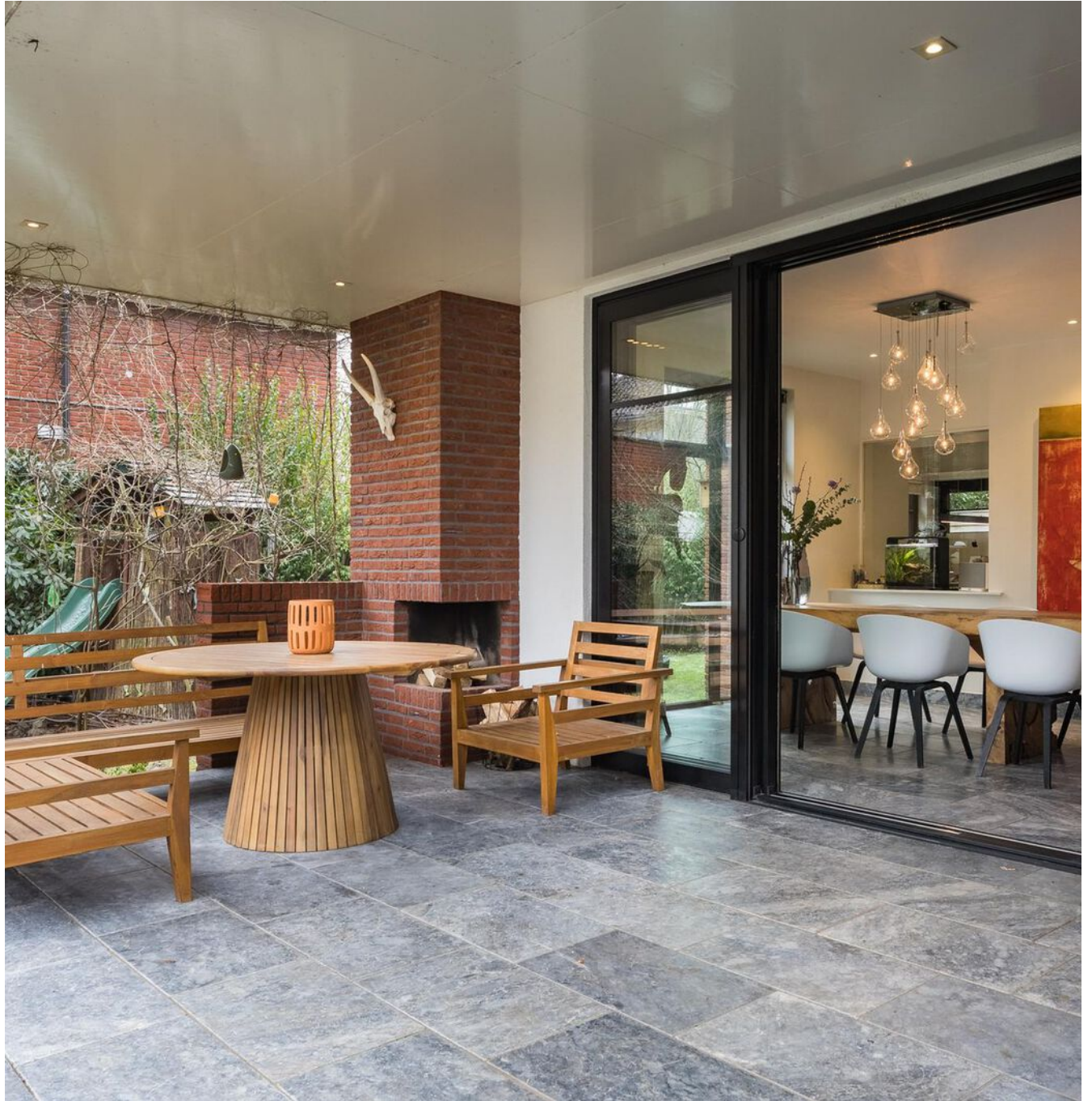
# BUITEN

Wanneer je buiten plaats neemt op het zonneterras, kun je even tot rust komen en genieten van het mooiste uitzicht op de woning, de achterzijde.

Op een heerlijke zomeravond een barbecue organiseren of met elkaar onder de veranda genieten van de buitenhaard met een goed glas wijn. Ook kinderen kunnen hier hun energie kwijt zonder dat ze daarmee iemand tot last zijn. Verder is de tuin goed te bereiken via een twee afsluitbare poorten.

Parkeren kan uiteraard op eigen terrein of voor de woning op een openbare parkeerplaats.





# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
<b>Woning - Interieur</b>					<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X				- gordijnrails	X			
Allesbrander				X	- gordijnen	X			
Houtkachel				X	- overgordijnen				X
(Gas)kachels				X	- vitrages	X			
Designradiator(en)			X		- rolgordijnen	X			
Radiatorafwerking				X	- lamellen	X			
Verlichting, te weten					- jaloezieën	X			
- inbouwspots/dimmers	X				- (losse) horren/rolhorren	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X				-				X
- losse (hang)lampen			X		-				X
-				X					
-				X	<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- vloerbedekking	X			
-			X		- parketvloer	X			
-				X	- houten vloer(delen)	X			
					- laminaat	X			
					- plavuizen	X			

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- oven	X			
-				X	- combi-oven/combimagnetron				X
					- koelkast	X			
Overig, te weten					- vriezer		X		
- spiegelwanden				X	- koel-vriescombinatie				X
- schilderij ophangstelsel				X	- vaatwasser	X			
-				X	- Quooker				X
-				X	- koffiezetapparaat				X
-				X	-				X
-				X	-				X
<b>Woning - Keuken</b>					<b>Keukenaccessoires, te weten</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X				-				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				X
- kookplaat	X				-				X
- (gas)fornuis	X				-				X
- afzuigkap	X				-				X
- magnetron				X	-				X

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- douche (cabine/scherf)	X			
-				X	- stoomdouche (cabine)				X
					- wastafel	X			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>					- wastafelmeubel	X			
Sauna met toebehoren				X	- planchet	X			
				X	- toiletkast				X
				X	- toilet	X			
Toilet met de volgende toebehoren					- toiletrolhouder	X			
- toilet	X				- toiletborstel(houder)	X			
- toiletrolhouder	X				-				X
- toiletborstel(houder)	X				-				X
- fontein	X								
-				X	<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/</b>				
-				X	<b>energiebesparing</b>				
					Schotel/antenne				X
					Brievenbus				X
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>					Kluis				X
- ligbad	X				(Voordeur)bel	X			
- jacuzzi/whirlpool				X					



# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Alarminstallatie				X	Warmwatervoorziening, te weten				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X				- CV-installatie	X			
Rookmelders	X				- boiler	X			
(Klok)thermostaat	X				- geiser				X
Airconditioning				X	- waterontharder	X			
Screens	X				-				X
Rolluiken				X	-				X
Zonwering buiten				X					
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X	Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X	-				X
Waterslot wasautomaat				X	-				X
Zonnepanelen				X					
Oplaadpunt elektrische auto				X					
				X	<b>Tuin - Inrichting</b>				
				X	Tuinaanleg/bestrating	X			
				X	Beplanting	X			
				X	Trampoline		X		
				X					

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>									
Buitenverlichting	X				<b>Overig - Contracten</b>				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X				CV: Nee				
				X	Boiler: Nee				
					Zonnepanelen: Nee				
<b>Tuin - Bebouwing</b>									
Tuinhuis/buitenberging	X								
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X							
(Broei)kas				X					
Speelhuis	X								
Overkapping tbv houtopslag	X								
<b>Tuin - Overig</b>									
Overige tuin, te weten									
- (sier)hek	X								
- vlaggenmast(houder)				X					
-				X					
-				X					

# EXTRA INFORMATIE

## ■ ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

## ■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

## ■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

## ■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

## ■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

## ■ ONDERZOEKSP LICHT VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

## ■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

## ■ BEDENKTIJD

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

## ■ ONDERZOEKSP LICHT KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

#### ■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

#### ■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

#### ■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

#### ■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

#### ■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

# ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



## TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



## AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.



## VERKOOP

Onze makelaars kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelsprietten in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.







# PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

SNELDER ZIJLSTRA

BORNSESTRAAT 1-101

7556 BA HENGELO

☎ 074 291 58 40

✉ [hengelo@snelderzijlstra.nl](mailto:hengelo@snelderzijlstra.nl)

[SNELDERZIJLSTRA.NL/EXCLUSIEF](https://snelderzijlstra.nl/exclusief)

