



***Beukweg 85, 7556 DD Hengelo***

## **Beukweg 85, 7556 DD Hengelo**

*Woon-/winkelpand gelegen in een winkelstrip nabij het centrum van Hengelo. Het hoekobject is onderverdeeld in een kantoor-/winkelruimte op begane grond en bovenwoningen op de bovenliggende verdiepingen. De bovenwoningen beschikken over een eigen huisnummer en een separate entree aan de voorzijde.*

*Het object, onderdeel van een beleggingsportefeuille met in totaal 4 objecten, is gelegen aan de Beukweg 85, 87 en 89, beschikt in totaal over circa 272 m<sup>2</sup>. De begane grond is thans ingericht als praktijkruimte, maar is tevens als winkelruimte, kantoor en als woonruimte geschikt.*

*De eerste verdieping beschikt over een appartement van ca. 68 m<sup>2</sup>. Het appartement is v.v. een royale woonkamer, slaapkamer met vaste kast, badkamer met douche en wastafel, separaat toilet, keuken met diverse apparatuur en een dakterras.*

*De tweede verdieping biedt ruimte voor 2 wooneenheden. Beiden zijn v.v. woonkamer met eigen keukenblok en slaapkamer, met een gezamenlijke badkamer en toilet.*

**Op dit moment is het gehele pand vrij van huur en gebruik.**

### **Bijzonderheden:**

- \* Bouwjaar 1963;
- \* Energielabel B
- \* De winkelruimte meet totaal 140 m<sup>2</sup> v.v.o
- \* Zowel begane grond als de verdiepingen hebben eigen groepenkast en cv-ketel;
- \* Het appartement op de eerste etage meet circa 68 m<sup>2</sup>;
- \* De woning op de tweede etage meet circa 64 m<sup>2</sup>;
- \* Het pand is grotendeels v.v. kunststof kozijnen met hr++ glas;
- \* Alle ruimtes op de begane grond zijn v.v. airconditioning en centrale verwarming;
- \* Het gehele pand wordt leeg en ontruimd opgeleverd.

### **Bestemming:**

Voor dit object geldt een bestemming 'gemengd'. Deze bestemming is bestemd voor:

- wonen;
- detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- kantoren, uitsluitend op de begane grond;
- dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, uitsluitend op de begane grond;
- opslag/kantine e.d., ten behoeve van de op de begane grond gelegen functie, uitsluitend op de verdiepingen.

### **Bereikbaarheid:**

Gelegen aan een ontsluitingsweg naar de wijk Hengelose Es en is derhalve goed bereikbaar.  
Goede zicht locatie.

### **Parkeren:**

Er is voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving.

## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	€ 479.000,00 k.k.
<b>Aanvaarding</b>	in overleg
<b>Soort</b>	Woonhuis
<b>Type woning</b>	Eindwoning
<b>Aantal kamers</b>	12 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	1.028 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	186 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	272 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	1963
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Permanente bewoning</b>	Ja
<b>Garage</b>	Geen garage
<b>Energielabel</b>	B
<b>Verwarming</b>	C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
<b>C.V.-ketel</b>	Nefit (Gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom)































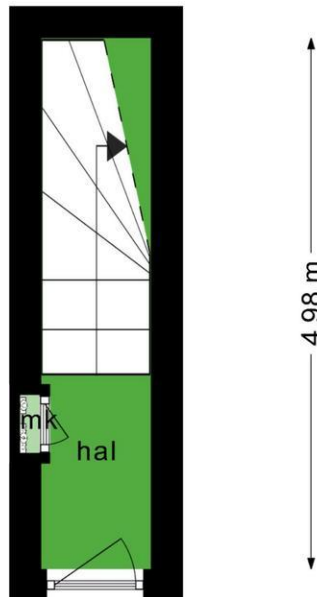






Het totaal aantal vierkante meters van deze verdieping bedraagt: ca. 133 vierkante meters (let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)

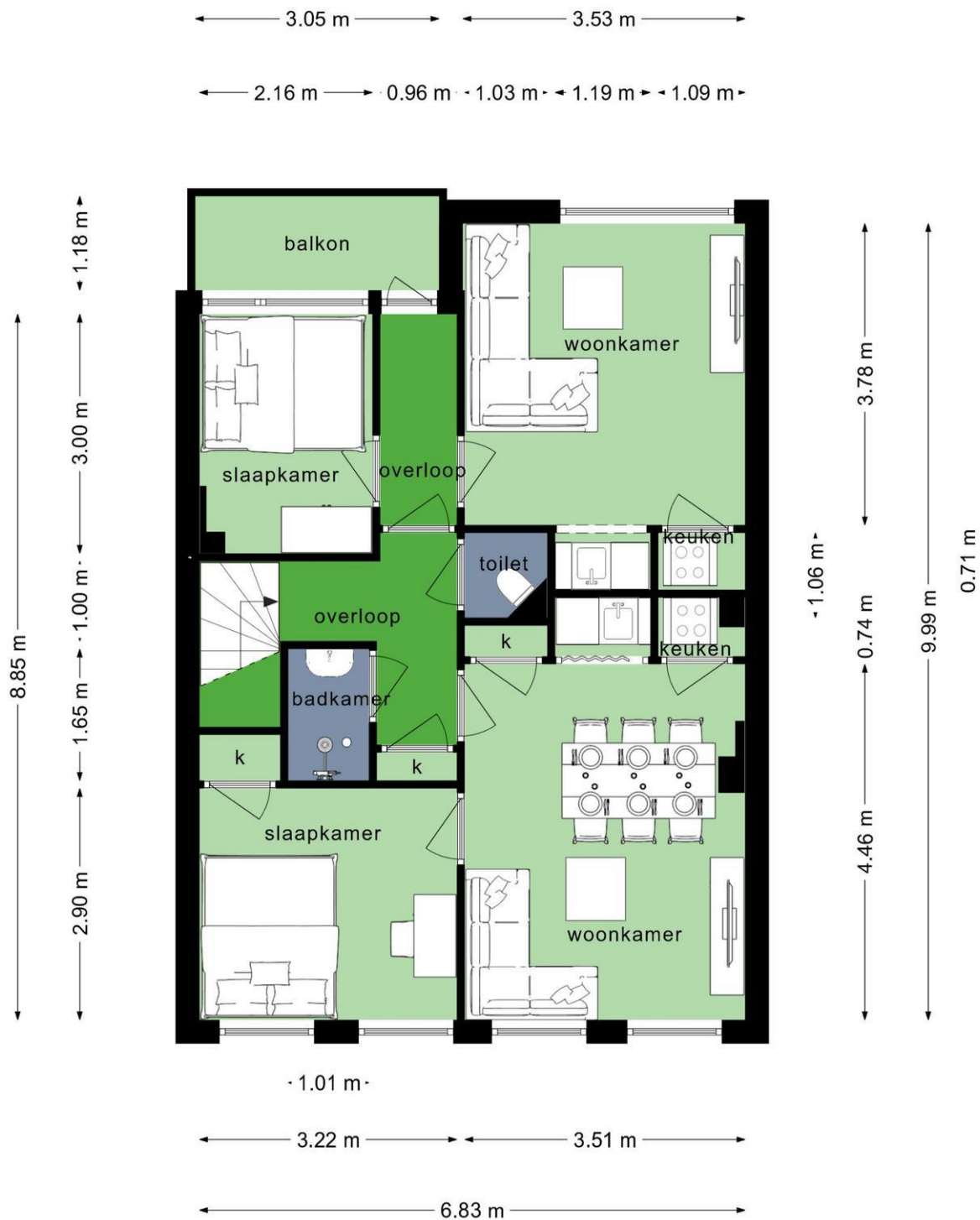
- 1.03 m -



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

## **ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN**

### **Vrijblijvende aanbieding**

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. Alle door Des Huizes Makelaars en de verkoper verstrekte informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod.

Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit plattegronden kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid, koper kan hieraan geen rechten ontleen. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop slechts tot stand komt nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs,object) maar ook over alle details (zoals oplevering, roerende zaken e.d.) volledige overeenstemming is bereikt.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

### **Onderzoeksplicht koper**

De informatie zoals vermeld van deze brochure is verkregen via de eigenaar / verkoper of uit eigen waarneming ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en daarmee te voldoen aan de bij verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust bij de koper van de woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de onroerende zaak de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij voor de onroerende zaak voor ogen heeft.

De koper dient de onroerende zaak zelf op bouwtechnische- en installatie technische eigenschappen te (laten) beoordelen.

Voor (uit)bouwmogelijkheden / vergunningen en eventuele wijzigingen bestemming dient koper zelf contact op te nemen met de Gemeente.

### **Algemene ouderdomsclausule**

Indien het pand dat u gaat bezichtigen of reeds heeft bezichtigd ouder is dan 30 jaar, betekent dit dat de eisen die aan de kwaliteit van dit object gesteld mogen worden anders (kunnen) liggen dan bij nieuwe panden. Het betekent eveneens dat in het object asbest houdend materiaal verwerkt kan zijn (oude golfplaten, vloerbedekking, rookkanalen, enz.) Voor verwijdering van dergelijk materiaal gelden milieuvorschriften. In voorkomende gevallen wordt een "ouderdomsclausule" in de koopakte opgenomen.

### **Waarborgsom**

Indien volledige overeenstemming is bereikt en de koopakte wordt opgesteld, nemen wij in de akte standaard een waarborgsom of bankgarantie op voor een bedrag van 10 % van de koopsom.

## Procedure bij onderhandeling en de aan-/verkoop van een woning

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

De makelaar mag doorgaan met bezichtigingen als er over een bod onderhandeld wordt, een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

Overigens is het ook toegestaan om met meer dan één gegadigde in tegelijk in onderhandeling te gaan.

Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk vermelden, vaak zal de makelaar dan aan belangstellenden vertellen dat het pand "onder bod" is. Als belangstellende mag je dan wel een bod uitbrengen maar de makelaar mag dan pas met je in onderhandeling gaan als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen aan de belangstellenden.

De makelaar zal altijd de verkoper informeren als er meerdere biedingen zijn.

Als verkoper en koper het eens zijn over de prijs (maar ook over eventuele overige voorwaarden zoals opleveringsdatum, roerende zaken en eventuele ontbindende voorwaarden) worden de afspraken door de makelaar vastgelegd in een koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp, denkt u eraan dat deze niet automatisch worden opgenomen. Wenst u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor financiering of een bouwtechnische keuring dan is het belangrijk dat u dit meldt bij het uitbrengen van uw bod.

Een mondelinge overeenkomst is niet bindend, er is sprake van een schriftelijkheidsvereiste. Dit houdt in dat een particuliere koper / verkoper zich niet bindt zolang de overeenkomst niet schriftelijk is vastgelegd en ondertekend door beide partijen.

Na ondertekening van de koopakte door koper en verkoper, treedt voor een particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kan de koper nog afzien van de aankoop.

## Wijziging verkoopsysteem tijdens onderhandeling

Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is.

In dat geval kan de verkopende makelaar, in overleg met verkoper, besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedingsprocedure te wijzigen om vervolgens bijvoorbeeld te kiezen voor een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod onder de beste voorwaarden uit te brengen. De spelregels van de inschrijvingsprocedure worden dan vooraf aan u kenbaar gemaakt





## Des Huizes Makelaars

Wij spannen ons dagelijks in om uw onroerend goed transacties en de bijkomende financiële perikelen voor u zo goed en voordelig mogelijk af te ronden. Wij zijn niet alleen gespecialiseerd in de verkoop of aankoop van woningen, maar kunnen u ook van dienst zijn met de aan- en verkoop van bedrijfs-onroerend goed, de verhuur van uw woning, de begeleiding bij aankoop van nieuwbouw, het verrichten van taxaties etc..

## Gratis waardebepaling

Indien u op zoek bent naar een woning kan het belangrijk zijn om te weten wat uw huidige woning zal opbrengen bij verkoop. Graag komen wij vrijblijvend en kosteloos bij u langs om advies te geven over de verkoop en een indicatie af te geven van de waarde. Wel zo makkelijk om vooraf te weten waar u achteraf aan toe bent.

## Welkom

Indien u vragen heeft, kunt u uiteraard altijd bij ons op kantoor langs komen. Wij zijn u graag van dienst met een deskundig advies.

**Team Des Huizes Makelaars**  
*van links naar rechts: Robert Jan, Elly, Natasja en Kim*



## Openingstijden

Maandag t/m vrijdag 08.45 – 17.30 uur  
Ook buiten kantoor tijden zijn wij u graag van dienst!



Des Huizes Makelaars

Bornsestraat 66  
7556 BH Hengelo  
Tel. 074 – 2505555  
[www.deshuizes.nl](http://www.deshuizes.nl)

