

—
WELKOM
—

Reigerweg 23
Hengelo



www.detwentschemakelaar.nl



Kenmerken

Woonoppervlakte	97 m ²
Perceeloppervlakte	127 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	8 m ²
Bergruimte	5 m ²
Inhoud	342 m ³
Bouwjaar	1935
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bijgebouw	vrijstaande houten berging, terrasoverkapping
Ligging tuin	noord
Isolatie	dakisolatie, grotendeels dubbelglas, HR glas
Verduurzaming	airco
Warm water	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel, gashaard



Dit huis heeft een definitief energielabel
E



Beschrijving

Instapklaar karakteristiek jaren '30 huis op loopafstand van het centrum!

In een rustige woonstraat op loopafstand van het centrum staat deze karakteristieke twee-onder-een-kapwoning. Hier gaan sfeer en comfort hand in hand. Een fijne (gezins)woning met volop leefruimte, mooie authentieke details en een praktische indeling.

Bij binnenkomst valt direct de sfeervolle uitstraling op. De hal met authentieke granito vloer geeft toegang tot de lichte straatgerichte woonkamer. De erker, het glas-in-lood en de gashaard zorgen hier voor een warme en karaktervolle ambiance. De begane grond is strak afgewerkt met glad gestucte wanden en plafonds, wat het geheel een moderne en eigentijdse uitstraling geeft.

De gesloten keuken biedt ruimte voor een eettafel en staat in verbinding met de praktische bijkeuken, waar de aansluitingen voor het witgoed en de cv-opstelling zijn gesitueerd. Vanuit hier is er toegang tot de tuin.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een ruime complete badkamer met inloopdouche, wastafel, designradiator en een vrijdragend toilet. Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar een vierde slaapkamer of fijne werkplek kan worden gerealiseerd. De airco in de trapopgang (2021) zorgt hier voor aangenaam verwarmen én koelen.

Buiten is het prettig vertoeven onder de overkapping, met daarnaast een houten berging voor extra opslag of voor het stallen van fietsen. Het huis is de laatste jaren goed onderhouden; zo is de riolering vernieuwd in 2019 en is het externe schilderwerk nog uitgevoerd in 2024.

Kortom: een charmant en verrassend ruim huis met veel karakter en een centrale ligging in Hengelo.

Geïnteresseerd? Maak dan snel een afspraak, we laten je dit huis en de omgeving graag zien.







Indeling begane grond

- overdekte entree, hal met trapopgang, fraaie originele granito vloer en meterkast
- vrijdragend toilet met fonteintje
- straatgerichte sfeervolle woonkamer voorzien van inbouwkast, erker met glas-in-lood ramen en moderne gashaard met schouw
- dichte keuken met inbouwkeuken in L-opstelling met 5 pits gasfornuis, afzuigschouw, koelkast, vaatwasser, oven en toegang naar kelderkast
- ruime aangebouwde bijkeuken met aansluitingen voor witgoed en kast met C.V. opstelling (Nefit Ecomline HR, 2003), toegang naar de tuin











Indeling eerste verdieping

- via vaste trap te bereiken overloop met airco- unit
- drie slaapkamers waarvan de slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van vaste schuifkasten en één slaapkamer aan de achterzijde heeft een vaste kast
- badkamer met daglicht, inloofdouche, wastafel, vrijdragend toilet, designradiator en mechanische ventilatie



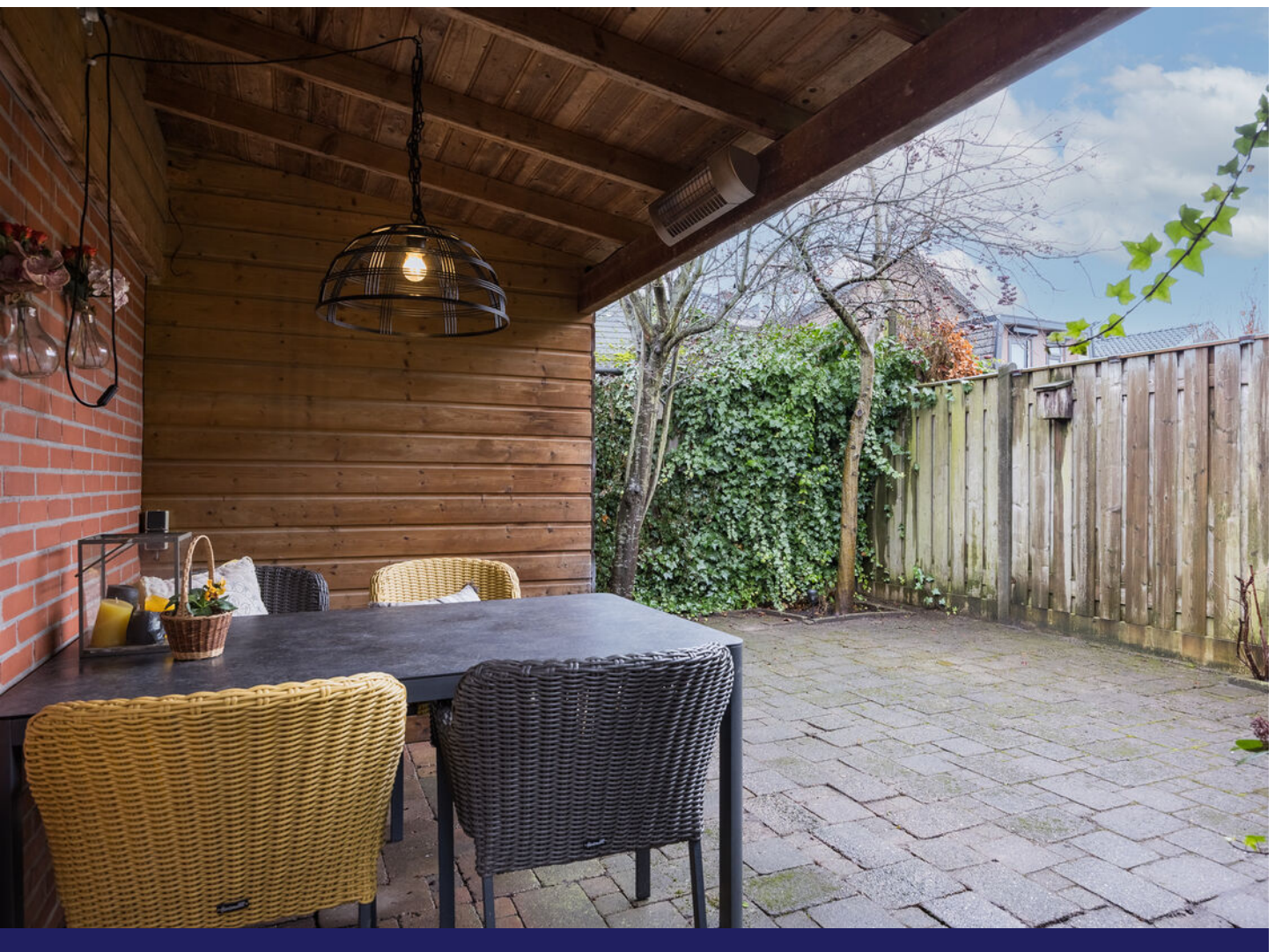






Indeling tweede verdieping

- via vaste trap te bereiken strak afgewerkte zolderkamer met dakkapel en dakraam, bergruimte achter de schuifwanden





Bijzonderheden

- karakteristiek half vrijstaand woonhuis met authentieke kenmerken
- externe schilderwerk van 2024
- riolering vernieuwd in 2019
- airco om te verwarmen en te koelen op de eerste verdieping geplaatst in 2021
- glad gestucte wanden en plafonds
- alle gas-, elektra- en waterleidingen zijn vernieuwd in 2003
- cv-ketel Nefit Ecomline HR, radiatoren en leidingen van 2003
- de trap naar de eerste en tweede verdieping is voorzien van een looper
- hal is voorzien van fraaie originele granito vloer
- dak van de woning is geheel na-geïsoleerd
- energielabel E; geldig tot 03-02-2036
- onderhoudsvriendelijke tuin
- knusse overkapping met aangebouwde houten berging
- op loopafstand van het (winkel)centrum van Hengelo
- woonoppervlak en inhoud conform NEN 2580 (meetrapport aanwezig)
- in de koopovereenkomst wordt o.a. de ouderdomsclausule opgenomen
- bij koop is een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom vereist!



**Dat kan, scan dan
hier de QR-code!**

Alvast een kijkje nemen?





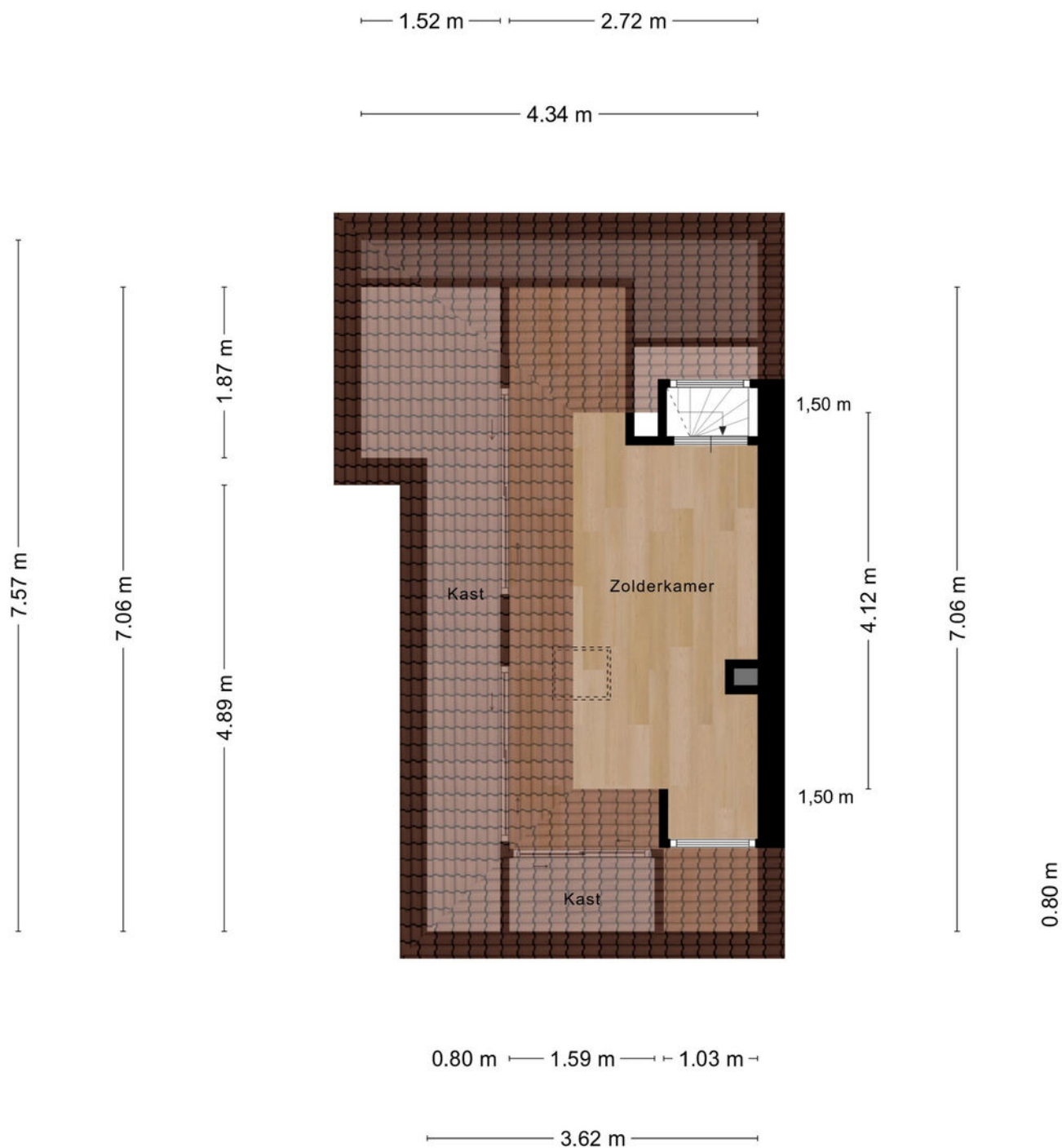


Plattegrond eerste verdieping





Plattegrond tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



2019



Riolering

De riolering is vernieuwd.

2021



Airco

Een airco in de trapopgang naar de tweede verdieping is geplaatst, welke kan verwarmen en koelen.

2024



Schilderwerk

Het externe schilderwerk is vernieuwd.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

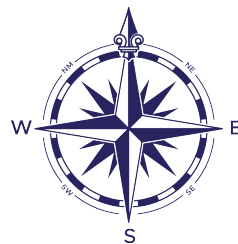


Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		



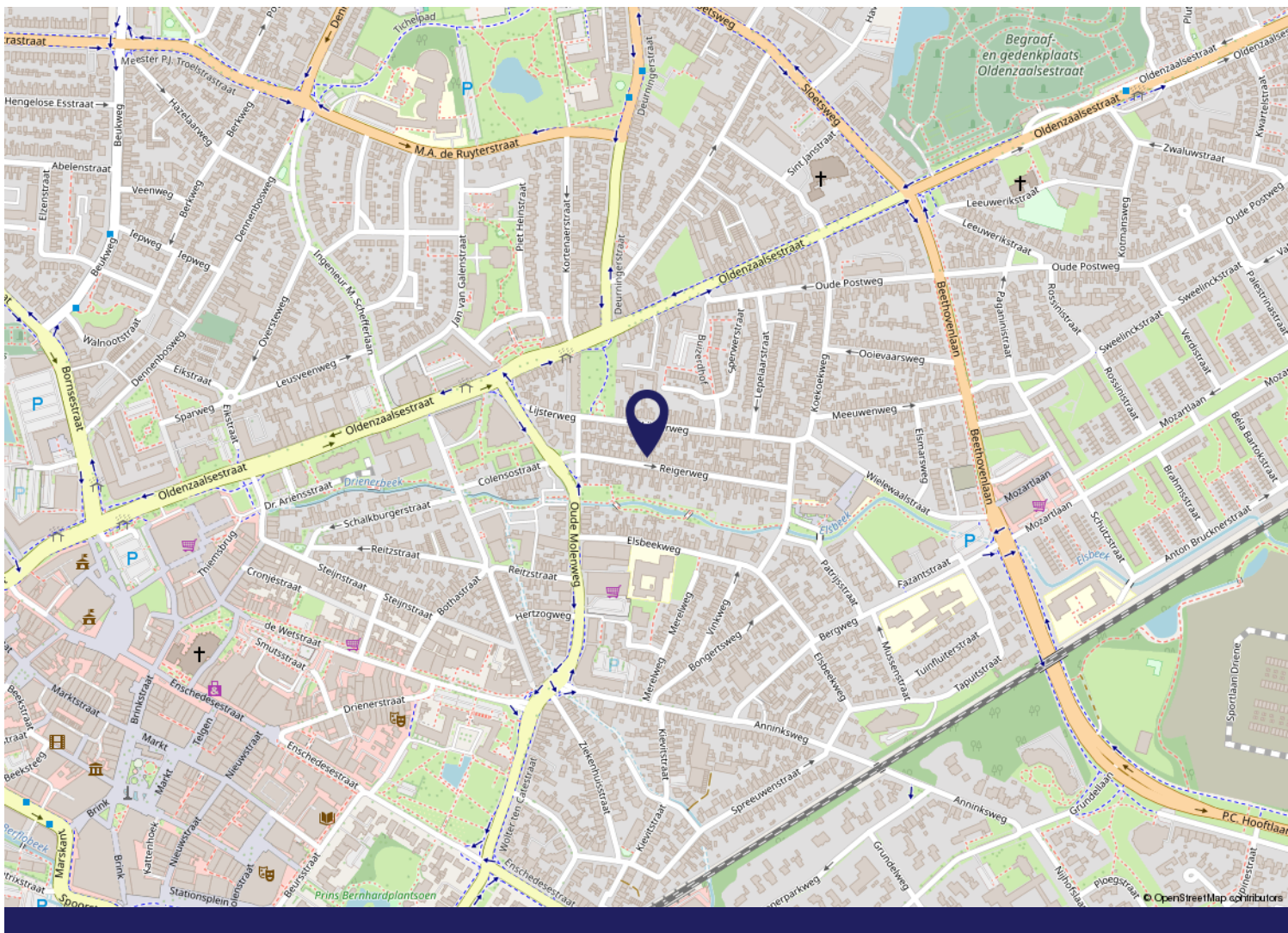
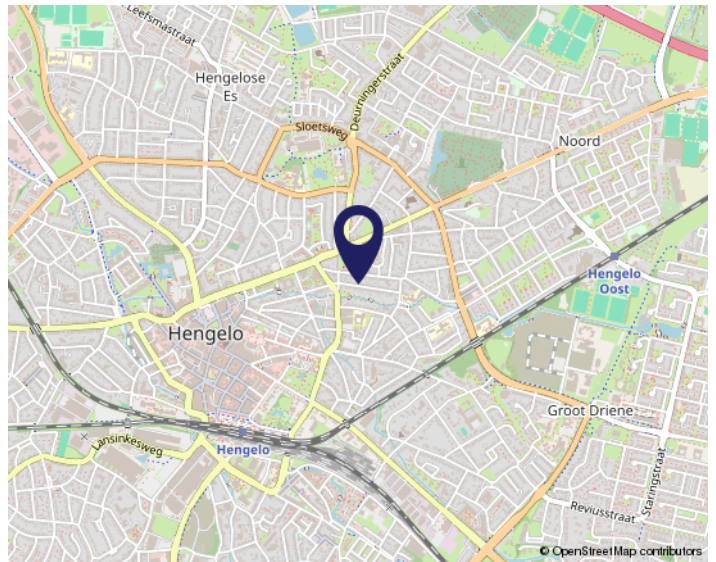
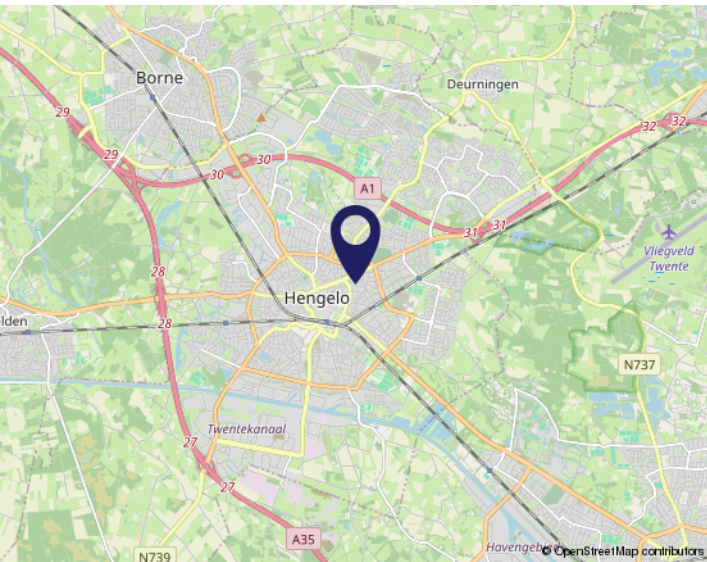
Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Hengelo Overijssel
	Huisnummer	Sectie	O
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2686
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 januari 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.			



Locatie op de kaart





Buurtinformatie - Hengelo (O.) / Elsbeek

Leeftijd



0 - 14: 15%

15 - 24: 11%

25 - 44: 24%

45 - 64: 26%

65+: 23%

Huishoudens



Eenpersoons: 33%

Zonder kinderen: 33%

Met kinderen: 35%

Koop / huur



Koop: 85%

Huur: 15%



50%



50%



1,1 per huishouden

WONEN IN Hengelo

Hengelo is een plaats en gemeente in de landstreek Twente en de provincie Overijssel. De gemeente telt 82.384 inwoners. De stad Hengelo omvat het grootste gedeelte van de gemeente.



Cultuur

De mooiste concerten van de beste artiesten uit binnen- en buitenland zijn te zien in poppodium Metropool. Een eyecatcher gelegen naast het Centraal Station in Hengelo.

Sport

Ieder jaar worden in Hengelo de FBK-Games gehouden. Dit atletiektoernooi en stadion is vernoemd naar Fanny Blankers-Koen. Ze is door haar winst op de Olympische Spelen van 1948 bekend als 'De vliegende huisvrouw' en 'The Flying Dutchmam'.





De 10 meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Als potentiële koper van een huis bent u pas in onderhandeling als de verkoper op uw bod reageert door een tegenbod te doen. U bent nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod wordt onderhandeld?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Ook mag met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaars van Morskieft De Twentsche Makelaar zullen dit te allen tijde duidelijk melden. Wanneer al over een bod wordt onderhandeld, mag u ook een bod uitbrengen, maar met u mag pas worden onderhandeld als de eerdere onderhandeling is beëindigd. De makelaars van Morskieft De Twentsche Makelaar doen geen mededelingen over de hoogte van biedingen door anderen.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper dan de woning aan mij verkopen?

Nee. De vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet. Hij kan alsnog een hoger tegenbod doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een huis tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen. Evenzo kunt u als potentiële koper besluiten uw bod tijdens de onderhandeling te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. Kan ik altijd ontbindende voorwaarden laten gelden? Nee. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit bij het uitbrengen van uw bod melden. Het is dan ook belangrijk dat de koper en de verkoper het over de ontbindende voorwaarden eens zijn voordat de koopakte wordt opgemaakt.

6. Hoe komt de koop tot stand?

De verkoper en koper moeten het over de belangrijkste zaken eens zijn, zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden. Vervolgens legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Zodra beide partijen de koopakte

hebben ondertekend en u als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen, treedt voor u de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u alsnog van de aankoop afzien. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht bij de notaris plaatsvinden.

7. Mag een makelaar 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 is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Vervolgens kan voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure worden gekozen. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Voordat de verkopende makelaar het systeem wijzigt, moet hij uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen nakomen.

8. Wat is een optie?

In het geval van een optie zijn een geïnteresseerde koper en de verkoper het eens over de koop, maar krijgt de koper nog een bedenktijd. Hij kan deze tijd gebruiken om bijvoorbeeld een beter inzicht in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning te krijgen. Een optie is bij de aankoop van een nieuwbouwwoning nog wel gebruikelijk, maar bij de aankoop van een bestaande woning niet.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan wanneer ik als eerste een bezichtiging vraag of als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dit kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor de inschrijving daarvan in de registers. Daarnaast moet de koper rekening houden met de kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. De kosten van een verkopende makelaar komen voor rekening van de verkoper. De kosten van de aankopende makelaar, de makelaarscourtage, komen voor rekening van de koper.



Belangrijke informatie

Notaris

Tenzij anders is vermeld, mag koper de notaris kiezen.

Ontbindende voorwaarden

Partijen kunnen dit in de onderhandelingen overeenkomen. De looptijd van deze ontbindende voorwaarden is, tenzij anders overeengekomen, 6 weken na het bereiken van de overeenstemming.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming door koper is er een waarborgsom door koper verschuldigd van 10% van de koopsom.

Opleveringsniveau

Het pand wordt opgeleverd in de staat waarin deze zich ten tijde van het bereiken van de overeenstemming bevindt, inclusief eventuele lusten en lasten. De roerende zaken die achter blijven, staan omschreven in de lijst van zaken. Alle baten en lasten komen vanaf het moment van de overdracht voor rekening van de koper. De lopende baten en lasten worden tussen partijen verrekend door de notaris bij het transport.

Mogelijk asbest aanwezig

Let op: bij woningen die gebouwd zijn vóór 1994 kunnen er asbesthoudende materialen gebruikt zijn, ook op niet zichtbare plekken. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen, dienen op grond van milieu-wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Wanneer dit voor u van groot belang is voor een aankoop-beslissing dient u zelf onderzoek te verrichten. Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule standaard van toepassing bij huizen van 20 jaar en ouder

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Het geheel of gedeeltelijk ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal of bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak komt voor rekening en risico van de koper.

Niet zelf-bewoningsclausule

Deze clausule wordt standaard in de koopovereenkomst opgenomen wanneer een huis wordt verkocht door een verkoper die het huis niet, of geruime tijd niet, zelf heeft bewoond of gebruikt. De volgende passage wordt dan in de koopovereenkomst opgenomen:

"Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte (geruime tijd) zelf feitelijk niet heeft gebruikt en dat

verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden."

Onderzoeksplicht & mededelingsplicht

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in het huis. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek, rust er op de koper van het huis een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning die eigenschappen zal bezitten die hij redelijkerwijs mag verwachten. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Bodemverontreiniging & ondergrondse tanks

Er is door de verkoper geen onderzoek verricht naar eventuele aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeï-) stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodem-verontreiniging, van welke aard dan ook.

Bouwtechnische keuring

Indien u een bouwtechnische keuring wenst te laten uitvoeren, geef dit tijdig aan tijdens de onderhandeling. Tenzij anders overeengekomen dient de koper de bouwtechnische keuring te laten plaatsvinden voor of tijdens de drie dagen bedenktijd.

Mondelinge overeenkomst is niet bindend

De koop is pas rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben getekend.

Toelichtingsclausule branche brede meetinstructie

De meetinstructie is conform de branche brede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

OVER ONS



Saamhorig en gedreven naar het beste resultaat



Ook in de regio Noordoost-Twente staat de woningmarkt voor uitdagende keuzes en doorlopende veranderingen. Dan mag tijd geen rol spelen. Wij zijn ervan overtuigd dat een extra investering in aandacht, voor u én voor uw huis, altijd resulteert in een aangename ervaring en een beter resultaat. Maak kennis met 40 jaar lokale marktkennis en puur ambassadeurschap voor de prachtige omgeving waarin wij werken en wonen.

Benieuwd naar de waarde van uw eigen huis? Onze deur staat altijd open voor een goed gesprek en deskundig advies!

Een luisterend oor

Voor ons betekent ervaring vooral de gave om goed te kunnen luisteren. Uw wensen en uw persoonlijke situatie zijn voor ons heel belangrijk.

Al 5 jaar toonaangevend

In de afgelopen 5 jaar waren wij de best presterende makelaar in Noordoost-Twente voor wat betreft doorlooptijd en verkoopprijs.

Goed samenwerken

Als klein en hecht team verstaan we de kunst van 'elkaar versterken'. We delen iedere uitdaging, ieder huis en iedere zoektocht met elkaar.

INTERESSE?

En ook
wonen in een
huis met veel
karakter?



Neem dan contact op met ons kantoor:

Morskieft 'De Twentsche Makelaar'

Grotestraat 22

7631 BV Ootmarsum

0541 350931

info@morskiefthmakelaar.nl

www.detwentschemakelaar.nl

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.