

# TE KOOP



## **Agaatstraat 12 te Enschede-Boekelo**

---

Als u op zoek bent naar een zeer ruime gezinsvilla die alles biedt voor uw gezin – en meer? Dan is deze woning aan de Agaatstraat 12 in Boekelo precies wat u zoekt.

---

**Aanvaarding:** In overleg op korte termijn mogelijk

**Vraagprijs:** € 750.000,- K.K.

Als u op zoek bent naar een zeer ruime gezinsvilla die alles biedt voor uw gezin – en meer? Dan is deze woning aan de Agaatstraat 12 in Boekelo precies wat u zoekt.

Deze comfortabele woning, gebouwd in 1974 en in 2000 fraai uitgebreid, beschikt over 8 kamers, waarvan 5 slaapkamers. Met een woonoppervlakte van ± 232 m<sup>2</sup>, een inhoud van ± 955 m<sup>3</sup> en een perceel van 617 m<sup>2</sup> is er ruimte in overvloed voor iedereen.

De woning is gesitueerd aan een rustig hofje in het hart van Boekelo, waar winkels, terrasjes en basisscholen op loopafstand liggen. Het pand staat op een ruim perceel met een rondom aangelegde tuin, voorzien van een zonneterras en veel privacy.

Binnen treft u een royale, U-vormige woonkamer aan, die door een open haard is verdeeld in een gezellig zit- en eetgedeelte. Rond het jaar 2000 is de woning uitgebreid met een tuinkamer van ± 30 m<sup>2</sup>, voorzien van een schuifpui en lichtstraat, waardoor er volop natuurlijk licht binnenstroomt. Deze ruimte leent zich uitstekend voor diverse doeleinden, zoals een werkkamer, speelkamer of zelfs een extra slaapkamer en badkamer.

Op de eerste verdieping vindt u vier ruime slaapkamers (twee met een wastafel), waaronder een ouderslaapkamer met inloopkast en toegang tot een balkon. Daarnaast zijn er twee badkamers: één grote met een ligbad en dubbele wastafel, en één kleinere met een douche, toilet en wastafel.

De tweede verdieping biedt een grote, multifunctionele zolderkamer en een vijfde, kleinere slaapkamer met wastafel. De voormalige inpandige garage is momenteel in gebruik als berging, maar de oorspronkelijke functie is eenvoudig te herstellen.

De tuin is mooi aangelegd, o.a. met twee terrassen, waardoor zon en schaduw altijd voorhanden zijn. Aan de voorzijde bevindt zich een oprit met eigen parkeerplek voor twee auto's.

#### **Highlights op een rij:**

- **Zonnige tuin:** Geniet de hele dag van de zon in de rondom aangelegde tuin met zonneterras;
- **Flexibele indeling:** 5 slaapkamers, met de mogelijkheid om de tuinkamer om te toveren tot een slaap- en badkamer op de begane grond;
- **Woonkamer met karakter:** Verdeeld in twee gedeelten door een open haard, met tuindeuren naar het terras;
- **Keuken:** Straatgerichte, halfopen keuken met hoekopstelling en kastenwand;
- **Twee badkamers:** Een met ligbad en dubbele wastafel, en één met douche, toilet en wastafel.

## Indeling:

### Begane grond:

- Overdekte entree aan voorzijde, hal, toilet met fonteintje, provisie- en groepenkast;
- Bijkeuken/berging met doorgang naar voormalige garage (nu berging);
- Woonkamer ( $\pm 48 \text{ m}^2$ ): Verdeeld in een zit- en eetgedeelte door de open haard. Vanuit de woonkamer leiden tuindeuren naar het op het zuid-oosten gesitueerde terras;
- Tuinkamer ( $\pm 30 \text{ m}^2$ ) met natuurlijk licht door de schuifpui en fraaie lichtstraat. Deze ruimte is voor meerdere doeleinden te gebruiken, zoals werkkamer, speelkamer of eventueel zelfs als extra slaapkamer;
- Straatgerichte half-open keuken met keukenblok in hoekopstelling en kastenwand;

### Eerste verdieping:

- Royale overloop met vaste kast (boven het toilet op de begane grond, dus eenvoudig te transformeren naar separaat/extra toilet);
- Vier ruime slaapkamers, de ouderslaapkamer met inloopkast v.v. tuindeuren naar balkon;
- Badkamer 1: Ligbad en dubbele wastafel;
- Badkamer 2: Douche, toilet en wastafel;

### Tweede verdieping:

- Overloop met dakraam (dus voldoende licht boven trapopgang);
- Vijfde slaapkamer en grote, multifunctionele zolderkamer met CV-opstelling

### Bijgebouwen:

Aan de bijkeuken is een overkapping gebouwd met fietsenstalling en werkplaats.

### Bijzonderheden:

- Perceel  $617 \text{ m}^2$ ;
- Woonoppervlakte  $\pm 234 \text{ m}^2$ ;
- Inhoud  $\pm 955 \text{ m}^3$ ;
- Bouwjaar 1974 en uitgebreid in 2000;
- 10 zonnepanelen;
- Uitbreiding volledig geïsoleerd;
- Hoofdbouw gedeeltelijk v.v. isolerende beglazing, muren nageïsoleerd, dak tijdens bouw waarschijnlijk geïsoleerd;
- Remeha Calanta CV-combiketel (eigendom, 2010);
- Energielabel C (geldig tot 13-05-2036);
- Twee elektrische zonneschermen;
- Woning is redelijk tot goed onderhouden maar dient te worden gemoderniseerd;
- Voor redactie bijzondere bepalingen, zie brochure.

### Boekelo: het beste van twee werelden:

Boekelo staat bekend om zijn zoutwinning, maar biedt zoveel meer. Denk aan de wereldberoemde Military, een gezellige dorpskern met een gevarieerd winkelaanbod, terrasjes en een wekelijkse markt op vrijdagochtend. Voor liefhebbers van rust is het fraaie buitengebied met wandel- en fietsroutes binnen handbereik. Daarnaast bent u binnen 25

minuten fietsen in het bruisende centrum van Enschede én Hengelo, en zijn de A-35 en N-18 snel bereikbaar.

**Een woning vol mogelijkheden:**

Deze zeer ruime gezinsvilla biedt een uitstekende basis om naar eigen wensen en smaak in te richten. Met zijn ruime opzet en uitstekende locatie is het de perfecte plek voor een groeiend gezin.

Benieuwd naar de mogelijkheden? Neem dan contact op voor een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte en sfeer van deze bijzondere woning!

**Fundering:**

Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft.

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

## Specifieke objectinformatie:

### 1. As-is-where-is

Verkoper wil geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/ bouwvergunningen/ bestemmingsplanbepalingen e.d. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 door te halen. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak 'as is, where is'. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clause voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clause. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier **wel/ geen (keuze nog maken)** gebruik van gemaakt. ~~Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.~~ Verkoper is in verband met haar geestelijke gezondheid helaas niet in staat om koper te informeren over eigenschappen van – en/of gebreken aan het verkochte om informatie.

### 2. Uitsluiting aansprakelijkheid gevolmachtigden

Koper is bekend met het feit dat de verkoop (en levering) van de onroerende zaak plaatsvindt bij volmacht. De gevolmachtigden van verkoper hebben de als biilage toegevoegde vragenlijst naar beste weten ingevuld maar kunnen in zijn algemeenheid geen verklaringen doen met betrekking tot de onroerende zaak en/of over rechten of aanspraken van derden. Iedere aansprakelijkheid van de gevolmachtigde voor de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst wordt nadrukkelijk uitgesloten.

### 3. Mogelijk asbest

Verkoper verklaart dat voor zover aan hem/haar bekend in de onroerende zaak geen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig/verwerkt zijn. In de onroerende zaak kunnen echter (gelet op het bouwjaar) asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van (het doorgehaalde) artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

#### **4. Aansprakelijkheid voor door derden uitgevoerde werkzaamheden**

De afmetingen, het energielabel en het funderingsrisico van de onroerende zaak zijn berekend/afgegeven/ingeschaald, door derden. Iedere aansprakelijkheid van verkoper en/of Makelaardij Meerman voor fouten van deze derden wordt nadrukkelijk uitgesloten. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

**Algemene informatie:**

Indien er een koopovereenkomst tot stand mocht komen zal ons kantoor deze vastleggen in het meest recente model van de "Koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning". Vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar en Vereniging Eigen Huis  
In deze koopakte zal de gebruikelijke 10% waarborgsom of - bankgarantie worden opgenomen.

Aan een mondelinge overeenstemming kunnen zowel verkoper als koper geen rechten ontleen. Een mondelinge overeenstemming tussen een particuliere verkoper en een particuliere koper is in Nederland niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst kan niet worden beschouwd als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Hoewel deze brochure met de grootst mogelijke zorg is samengesteld wordt voor eventuele onjuistheden noch door Makelaardij Meerman, noch door verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard. Alle verstrekte informatie dient te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. De in deze brochure opgenomen plattegronden, tekeningen, situatieschetsen e.d. dienen uitsluitend ter indicatie en **kunnen afwijken** van de werkelijke situatie.

De afmetingen, het energielabel en het funderingsrisico van de onroerende zaak zijn berekend/afgegeven/ingeschaald, door derden. Iedere aansprakelijkheid van verkoper en/of Makelaardij Meerman voor fouten van deze derden wordt nadrukkelijk uitgesloten. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden

**Makelaardij Meerman behartigt als makelaar-verkoper met name de belangen van de verkoper. Aangezien het kopen van een woning een complexe aangelegenheid is adviseren wij u dan ook zich te laten bijstaan door een eigen deskundige en een bouwkundige keuring uit te laten voeren.**









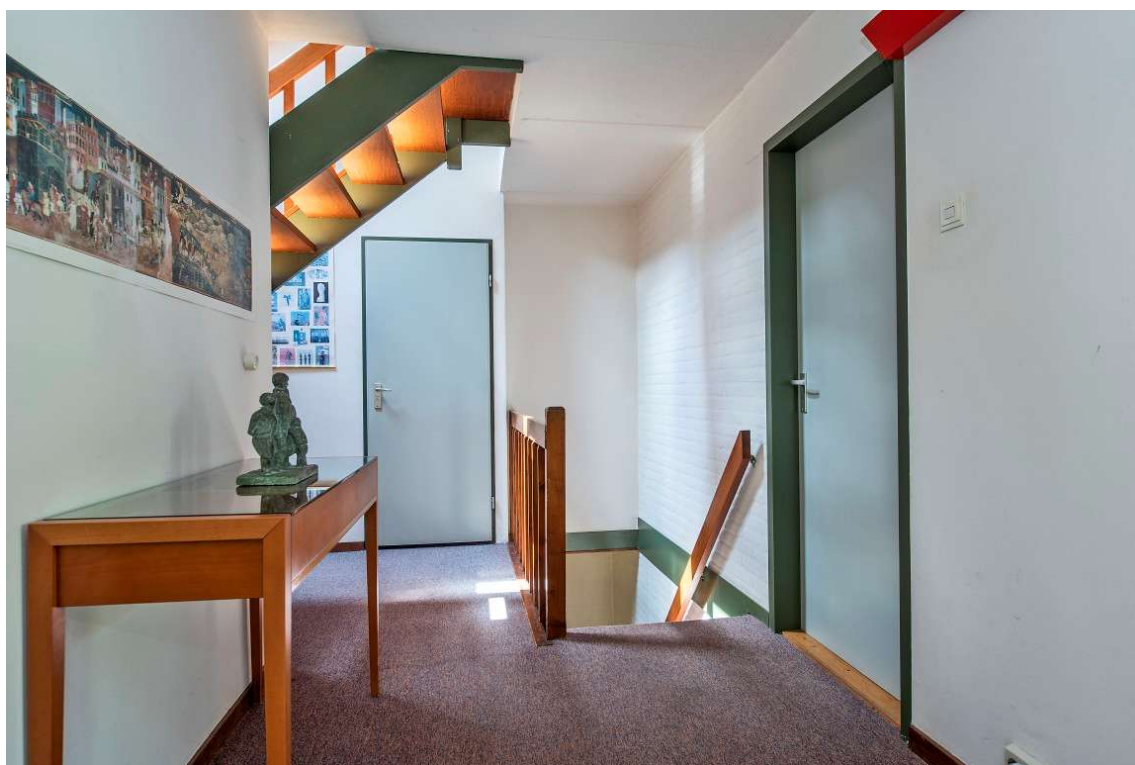


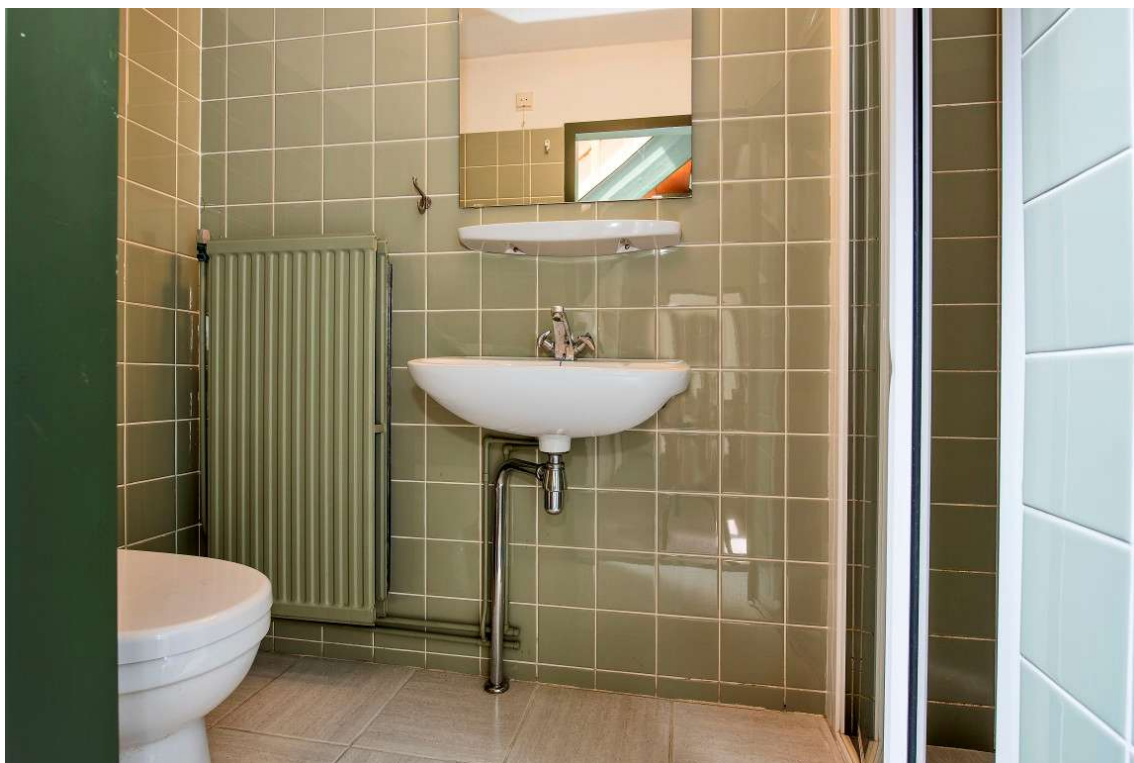










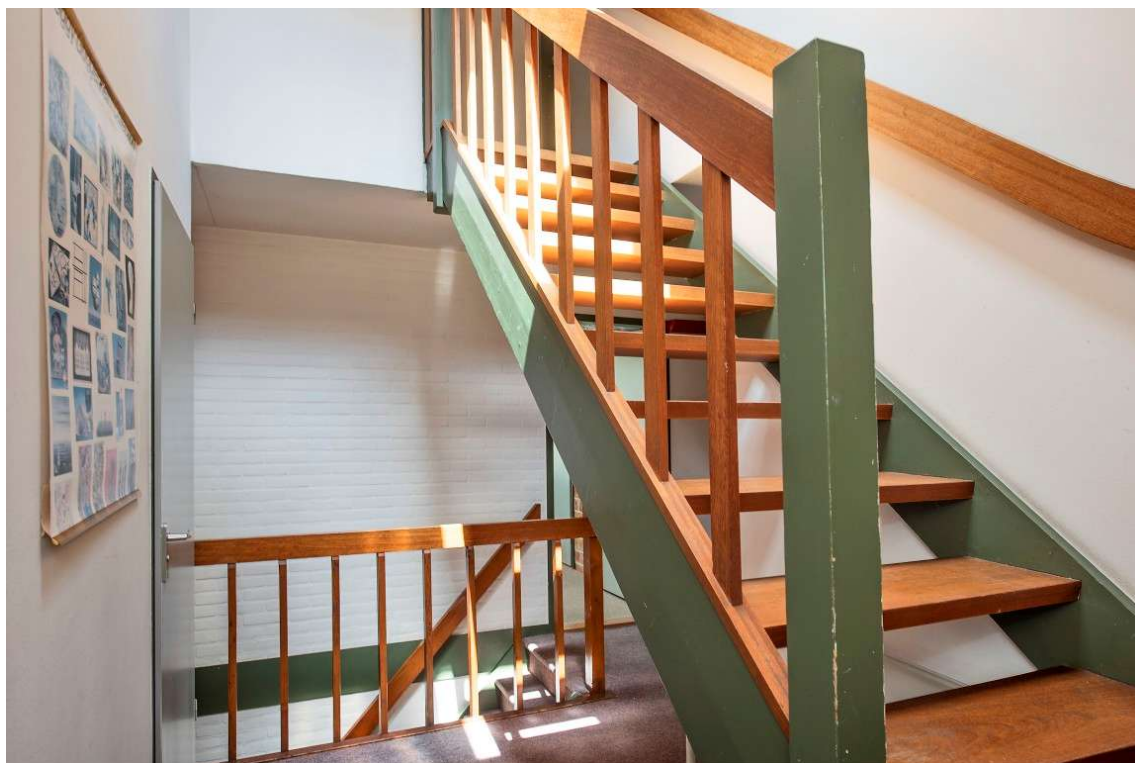
















Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



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



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



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