

TE KOOP



Agaatstraat 8 te Boekelo

Als je op zoek bent naar een prachtig huis dat alles - en meer - biedt voor je gezin, dan is dit elegante herenhuis aan de Agaatstraat 8 in Boekelo de woning voor jou.

 **MAKELAARDIJ
MEERMAN** 
AAN- EN VERKOOP ONROEREND GOED - TAXATIES - ADVIEZEN

Usselerhofweg 1 — 7548 RZ Usselo.
Tel. 053 - 428 24 44 — fax 053 - 428 29 25
www.makelaardij-meerman.nl — info@makelaardij-meerman.nl

Aanvaarding: In overleg, in principe januari 2026

Vraagprijs: € 885.000,- K.K.

Als je op zoek bent naar een prachtig huis dat alles - en meer - biedt voor je gezin, dan is dit elegante herenhuis aan de Agaatstraat 8 in Boekelo de woning voor jou. Dit statige herenhuis, gebouwd in 1974 maar volledig gerenoveerd in 2021/2022, biedt maar liefst 9 kamers, waarvan 6 comfortabele slaapkamers. Met een woonoppervlakte van maar liefst ± 242 m², een inhoud van bijna 900 m³ en een perceel van 613 m², is er meer dan genoeg ruimte voor iedereen. De woning is uitstekend geïsoleerd en heeft een zeer gunstig energielabel A.

Het geheel is gelegen aan een rustig hofje in het dorp Boekelo. Op korte afstand van de dorpskern met winkels en enkele terrasjes, basisschool, uitvalswegen en het buitengebied, is de situering ideaal.

Het pand zelf staat op een ruim perceel en biedt een scala aan moderne voorzieningen. Aan de buitenkant valt direct de verzorgde tuin op, welke rondom het huis ligt en beschikt over een zonneterras en een knusse overkapping. Binnen vind je o.a. een stijlvolle woonkamer met drie zitgedeeltes en een volledig gerenoveerde keuken, die van alle moderne gemakken is voorzien

Op de twee verdiepingen bevinden zich de zes ruime en lichte slaapkamers. Er zijn twee badkamers aanwezig, beide voorzien van een douche, een dubbele wastafel met meubel. De grootste badkamer beschikt daarnaast over een ligbad.

Parkeren is nooit een probleem bij deze woning. Er is zowel een carport als ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein beschikbaar.

Highlights

- Zonnige tuin: Geniet van de buitenlucht in de rondom aangelegde tuin, compleet met een gezellige overkapping;
- Duurzaam en energiezuinig: Met maar liefst 24 zonnepanelen en energielabel A ben je verzekerd van lage energiekosten en een beperkte ecologische voetafdruk;
- Onderhoudsarme materialen: De woning is voorzien van kunststof ramen kozijnen met HR++ beglazing, comfortabel en onderhoudsarm;
- Maar liefst zes slaapkamers, waarvan één met bijzonder fraaie lichtstraat;
- Woonkamer: Verdeeld in drie afzonderlijke gedeeltes (deels afsluitbaar). De sfeervolle hout- en pelletkachel (de laatste ter overname) zorgen voor een warme ambiance in koude maanden;
- Nieuwe keuken: Op maat ("The Furnery") gemaakt, in 2022 geplaatst U-vormig keukenblok met keramisch keukenblad, werkeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur. Ook in de bijkeuken heeft "The Furnery" een royaal keukenblok met kastenwand geplaatst.

Woonprogramma:**Begane grond:**

- Overdekte entree opzij, hal, toilet v.v. wandcloset en fonteintje, provisie- en groepenkast (volledig nieuw);
- Open woonkeuken met U-vormig keukenblok, werkeiland, keramisch keukenblad en diverse hoogwaardige inbouwapparatuur: Inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging ("Downdraft" met reinigingsfunctie), stoom-oven, combimagnetron, koelkast, vaatwasser en kokend-waterkraan;
- Woonkamer: Verdeeld in twee zitgedeeltes en een studeerkamer, De studeerkamer en één zitgedeelte zijn afsluitbaar d.m.v. een glazen pui;
- Meer dan royale bijkeuken met L-vormig keukenblok en fraaie kastenwand;

Eerste verdieping:

- Ruime overloop, separaat toilet v.v. wandcloset met fonteintje;
- Vier ruime slaapkamers, waarvan drie met kastenwand en één met fraaie lichtstraat;
- Badkamer 1: Ligbad, douche, wandcloset en dubbel wastafelmeubel;
- Badkamer 2: Douche en dubbel wastafelmeubel;

Tweede verdieping:

- Wederom ruime overloop met veel natuurlijk licht;
- Twee slaapkamers met dakramen;
- Berg- annex stookruimte met CV-opstelling

Bijgebouwen:

- Carport met berging en aansluitend een overkapping;
- Knusse overkapping.

Bijzonderheden:

- Perceel 613 m²;
- Woonoppervlakte ± 242 m²;
- Carport met aangebouwde berging en overkapping ± 43 m²;
- Inhoud ± 897 m³;
- Bouwjaar 1974 en ingrijpend gerenoveerd in 20221/2022;
- 24 zonnepanelen (2022, eigendom);
- Volledig geïsoleerd, HR++ beglazing;
- Remeha Calanta Ace HR-combiketel (eigendom, 2022);
- Energielabel A (geldig tot 02-05-2035);
- Elektrische installatie volledig vernieuwd;
- Houtkachel blijft achter, pelletkachel ter overname;
- Begane grond v.v. fraaie eiken "hoogkant" parketvloer;
- Onderhoudsarme kunststof ramen en – kozijnen.

Boekelo:

Wie Boekelo zegt denkt meteen aan zout. Iets waar Boekelo al meer dan 100 jaar bekend om staat. Maar met alleen "zout" doen we Boekelo te kort. Wat te denken van bijvoorbeeld de wereldberoemde "Military" die jaarlijks in Boekelo en het aangrenzende Usselo wordt verreden of de gezellige dorpskern met een redelijk gevarieerd winkelaanbod en enkele

terrasjes. Daarnaast is er iedere vrijdagochtend een markt. Boekelo kent een bloeiend verenigingsleven en heeft twee basisscholen.

Liefhebbers van rust komen in Boekelo aan hun trekken. Het fraaie buitengebied met zijn diverse wandel-, fiets- en andere recreatiemogelijkheden, bevindt zich overal in Boekelo op enkele minuten afstand. Dit laatste geldt ook voor de oprit naar de A-35 en nieuwe N-18. En voor degenen die af en toe de drukte willen opzoeken, is het centrum van Enschede slechts 25 minuten fietsen. Oftewel het beste van beide werelden is binnen handbereik.

Kortom, dit prachtige herenhuis is de perfecte plek voor een groeiend gezin. Met genoeg ruimte, moderne voorzieningen en een uitstekende locatie, heb je alles wat je nodig hebt. Plan vandaag nog een bezichtiging en laat je betoveren door deze bijzondere woning. Begin 2026 kan dit prachtige herenhuis van jou zijn. Neem vandaag nog contact op voor een bezichtiging.

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 bestaand appartementsrecht". 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 aangegeven inhoud en (gebruiks)oppervlaktes zijn indicatief, berekend door derden en slechts steekproefsgewijs/marginaal door Makelaardij Meerman gecontroleerd. Iedere aansprakelijkheid van Makelaardij Meerman of de verkoper voor eventuele onjuistheden in deze berekening wordt nadrukkelijk uitgesloten. Indien de exacte afmetingen van de onroerende zaak voor u van grote betekenis zijn, wordt u geadviseerd deze na te (laten) meten.

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.

















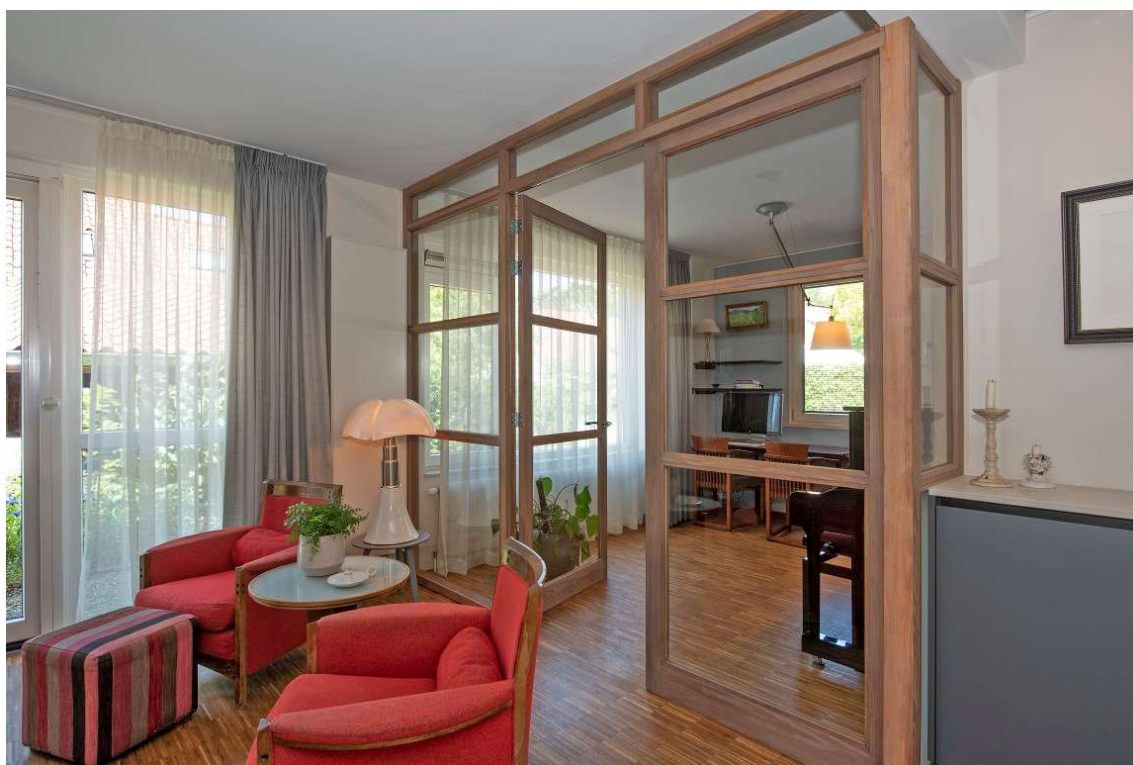












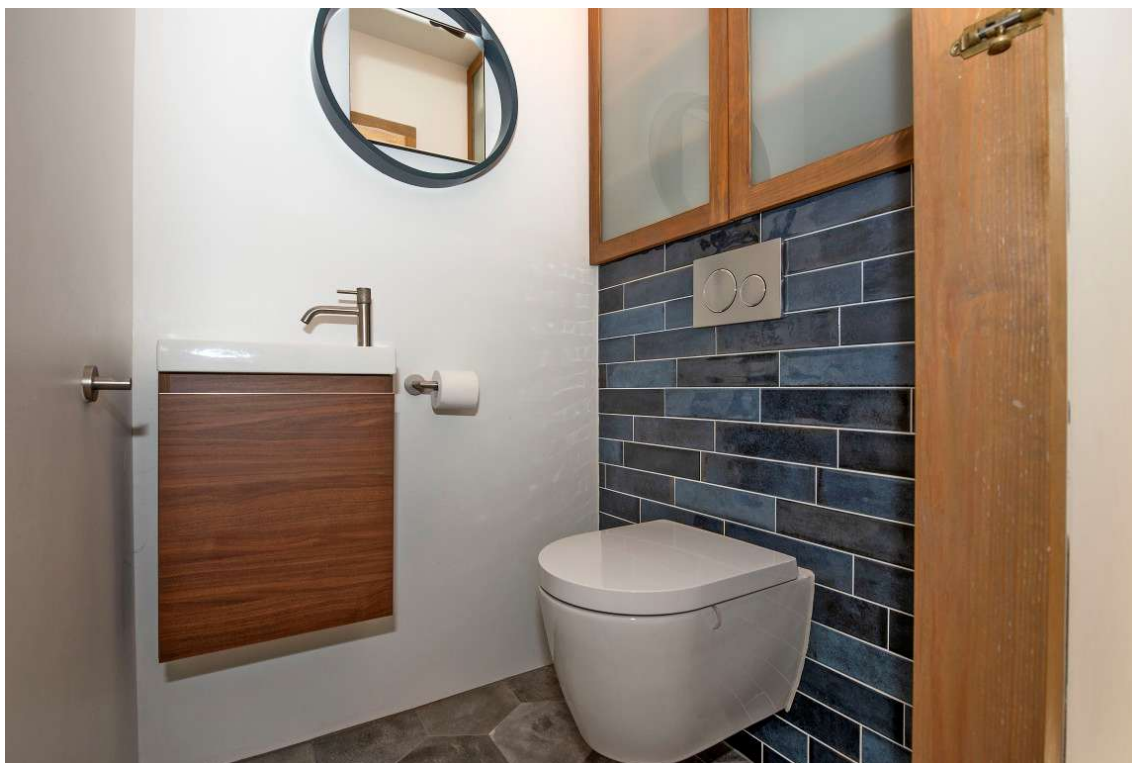






69



















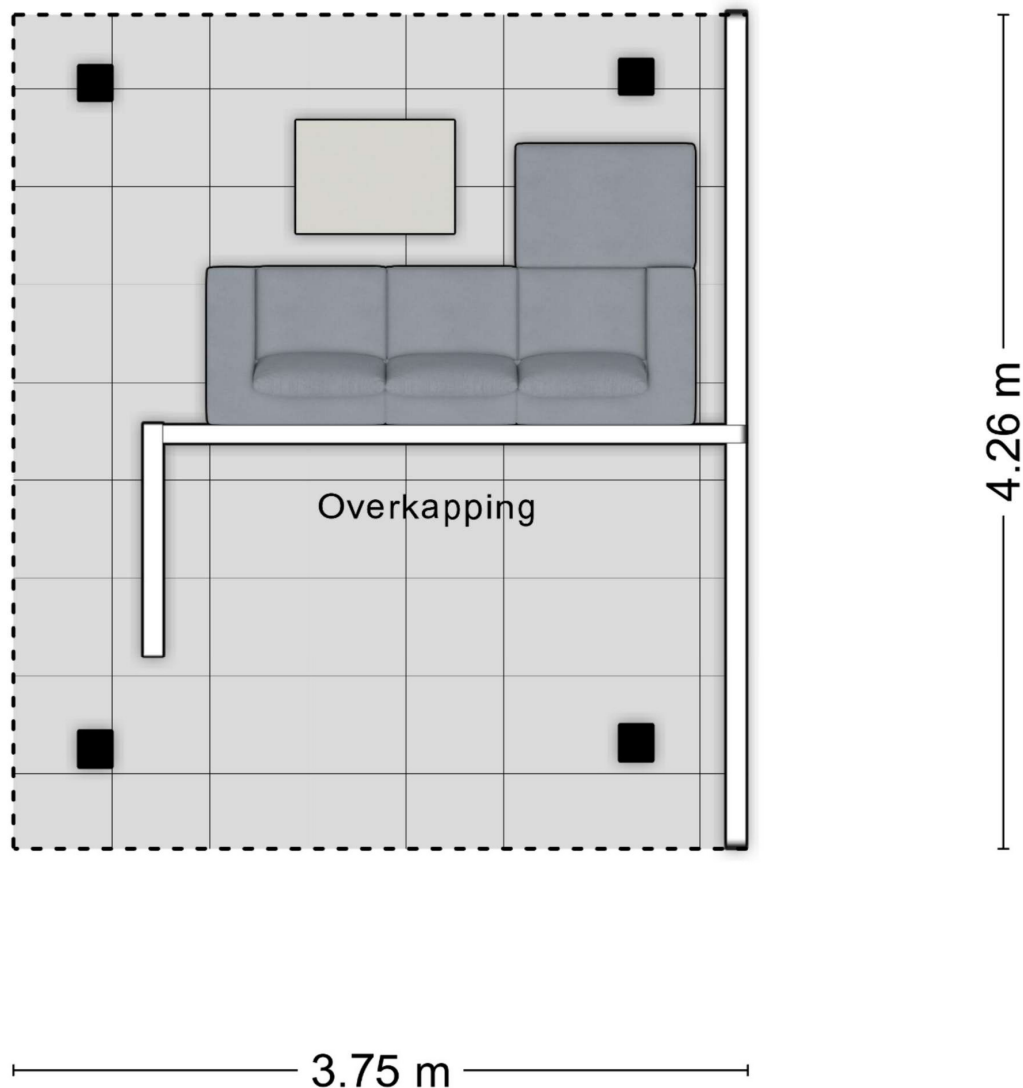


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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





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