

# TE KOOP



## B.W. ter Kuilestraat 93 te Enschede

Met genoeg presenteren wij u deze gezellige twee onder één kap woning aan de B.W. ter Kuilestraat.

Een verrassende woning met veel potentie, gelegen op een perceel van maar liefst 192 m<sup>2</sup>. De woning beschikt over vier slaapkamers, waardoor deze ideaal is voor een gezin. Met een erker en dakkapel heeft deze woning een mooie uitstraling en veel lichtinval. De vrijstaande berging heeft een oppervlakte van bijna 30 m<sup>2</sup>.

 **MAKELAARDIJ  
MEERMAN** NVM  
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](http://www.makelaardij-meerman.nl) — [info@makelaardij-meerman.nl](mailto:info@makelaardij-meerman.nl)

**Aanvaarding:** In overleg, na 01 januari 2024

**Vraagprijs:** € 218.000,- K.K.

Met genoeg presenteren wij u deze gezellige twee onder één kap woning aan de B.W. ter Kuilestraat.

Een verrassende woning met veel potentie, gelegen op een perceel van maar liefst 192 m<sup>2</sup>. De woning beschikt over vier slaapkamers, waardoor deze ideaal is voor een gezin. Met een erker en dakkapel heeft deze woning een mooie uitstraling en veel lichtinval. De vrijstaande berging heeft een oppervlakte van bijna 30 m<sup>2</sup>.

Deze woning is redelijk tot goed onderhouden maar behoeft enige modernisering en biedt dus ruimte voor uw eigen invulling en creativiteit. Het is een uitgelezen kans om uw eigen stempel te drukken op deze leuke vooroorlogse woning. De ligging is prima, met diverse voorzieningen (scholen, winkels, openbaar vervoer, etc.) uitvalsweg en het stadscentrum op korte afstand.

**Kenmerken:**

- Vier slaapkamers;
- Vaste trap naar tweede verdieping v.v. dakkapel;
- Achtertuin op het zuid-westen;
- Op fietsafstand van stadscentrum, scholen, winkels e.d..

**Begane grond:**

- Entree voorzijde, hal, trapopgang en ruime kelderkast;
- L-vormige woonkamer met erker;
- Dichte keuken;
- Achterportaal/bijkeuken met wasmachine-opstelling;
- Geheel betegelde badkamer v.v. ligbad, douchecabine, wandcloset en wastafel.

**Eerste verdieping:**

- Overloop;
- Ruime ouderslaapkamer met kastenwand, toilet met fonteintje en trapopgang naar tweede verdieping;
- Tweede ruime slaapkamer met kastenwand;
- Derde 1-persoons slaapkamer.

**Tweede verdieping** (bereikbaar via vaste trap):

Royale zolder met voldoende bergruimte en slaapkamer met dakkapel

**Bijzonderheden:**

- Perceelgrootte 192 m<sup>2</sup>;
- Bouwjaar 1931;
- Woonoppervlakte ± 90 m<sup>2</sup>;
- Inhoud ± 345 m<sup>3</sup>;
- Oppervlakte berging ± 29 m<sup>2</sup>;
- Energielabel E;

- Agpo HR-combiketel (1998, eigendom);
- Gedeeltelijk v.v. isolerende beglazing;
- Muren deels nageïsoleerd;

Kortom, deze woning is een uitstekende kans voor wie op zoek is naar een karaktervolle woning die naar eigen wens kan worden aangepast. Kom gerust eens kijken en laat u overtuigen!

### **Specifieke objectinformatie:**

In de op te stellen koopovereenkomst zullen de volgende bijzondere bepalingen worden opgenomen:

#### **1. Mogelijk asbest**

In de onroerende zaak kunnen (hoewel verkoper hiermee niet bekend is) 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.

#### **2. Toestemming kantonrechter**

Deze overeenkomst is ontbonden indien verkoper vóór of uiterlijk op (datum afhankelijk van ondertekening koopovereenkomst) de, in verband met diens onder bewind stelling, door de wet vereiste toestemming van de kantonrechter niet verkregen heeft. Verkoper c.q. diens bewindvoerder verplicht zich al het redelijk mogelijke te doen teneinde de vereiste toestemming van de kantonrechter te verkrijgen. Verkoper dient er voor zorg te dragen dat koper uiterlijk op de tweede werkdag na de in dit artikel genoemde datum, schriftelijk bericht heeft ontvangen over het al dan niet vervuld zijn van deze voorwaarde.

#### **3. Niet-zelf-bewoning**

Koper is ermee bekend dat de bewindvoerder van verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat de bewindvoerder derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen van - respectievelijk gebreken aan - het verkochte waarvan de bewindvoerder op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. De juridische eigenaar kan koper, gelet op haar geestelijke toestand, eveneens niet informeren over eigenschappen van - respectievelijk gebreken aan - het verkochte. In verband hiermee zijn partijen overeengekomen dat de onroerende zaak wordt overgedragen volgens het "as-is-where-is-principe", dat in het volgende artikel wordt omschreven

#### **4. As-is-where-is**

De onroerende zaak wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken, op basis van het "as is, where is" principe. Koper aanvaardt de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van de onroerende zaak in alle opzichten. Koper heeft ter zake van deze staat van de onroerende zaak geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens verkoper. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande

model-tekst van artikel 6.3 door te halen. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschafte 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.

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

De afmetingen en het energielabel van de onroerende zaak zijn berekend -, respectievelijk afgegeven, 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 de 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 ontlenen. 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.



























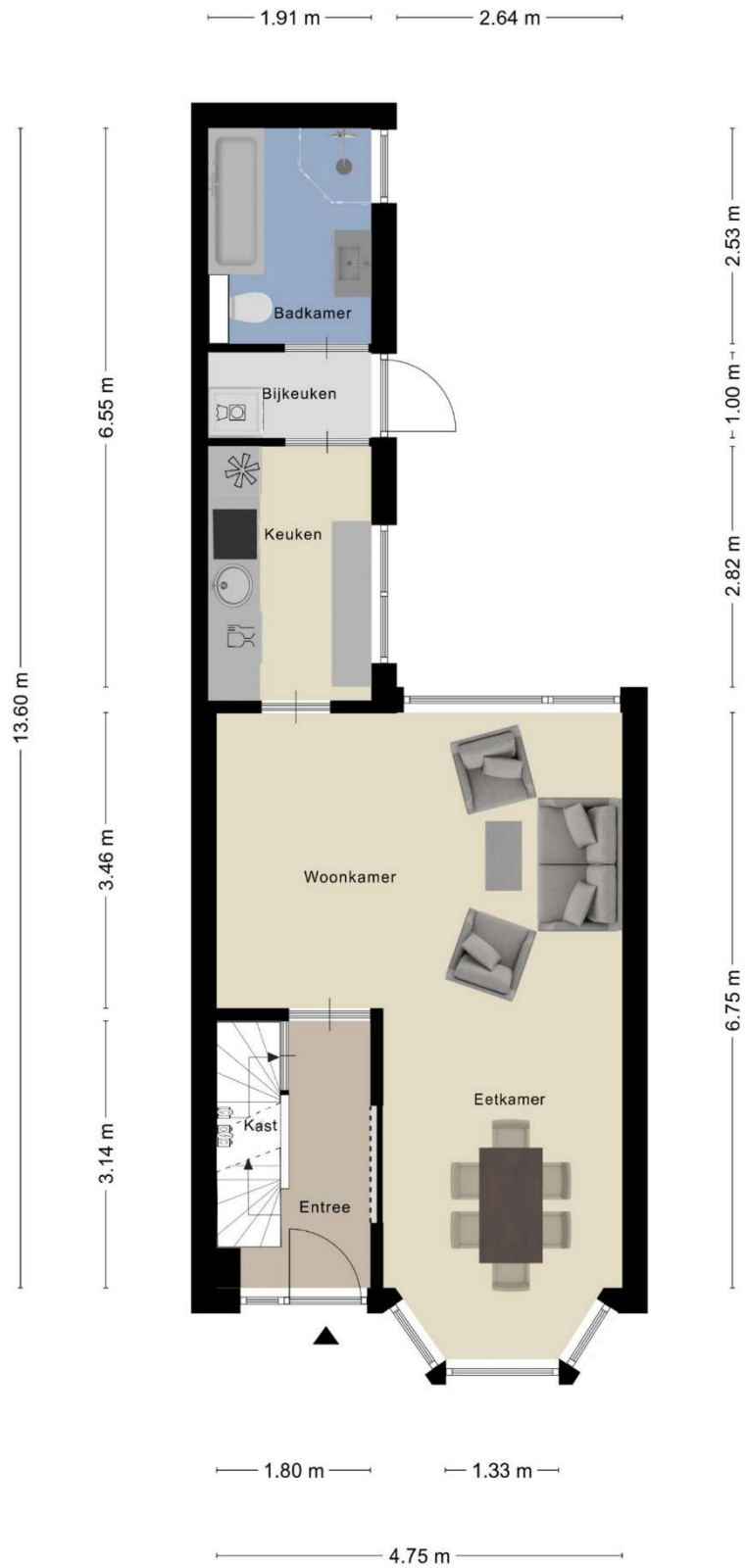






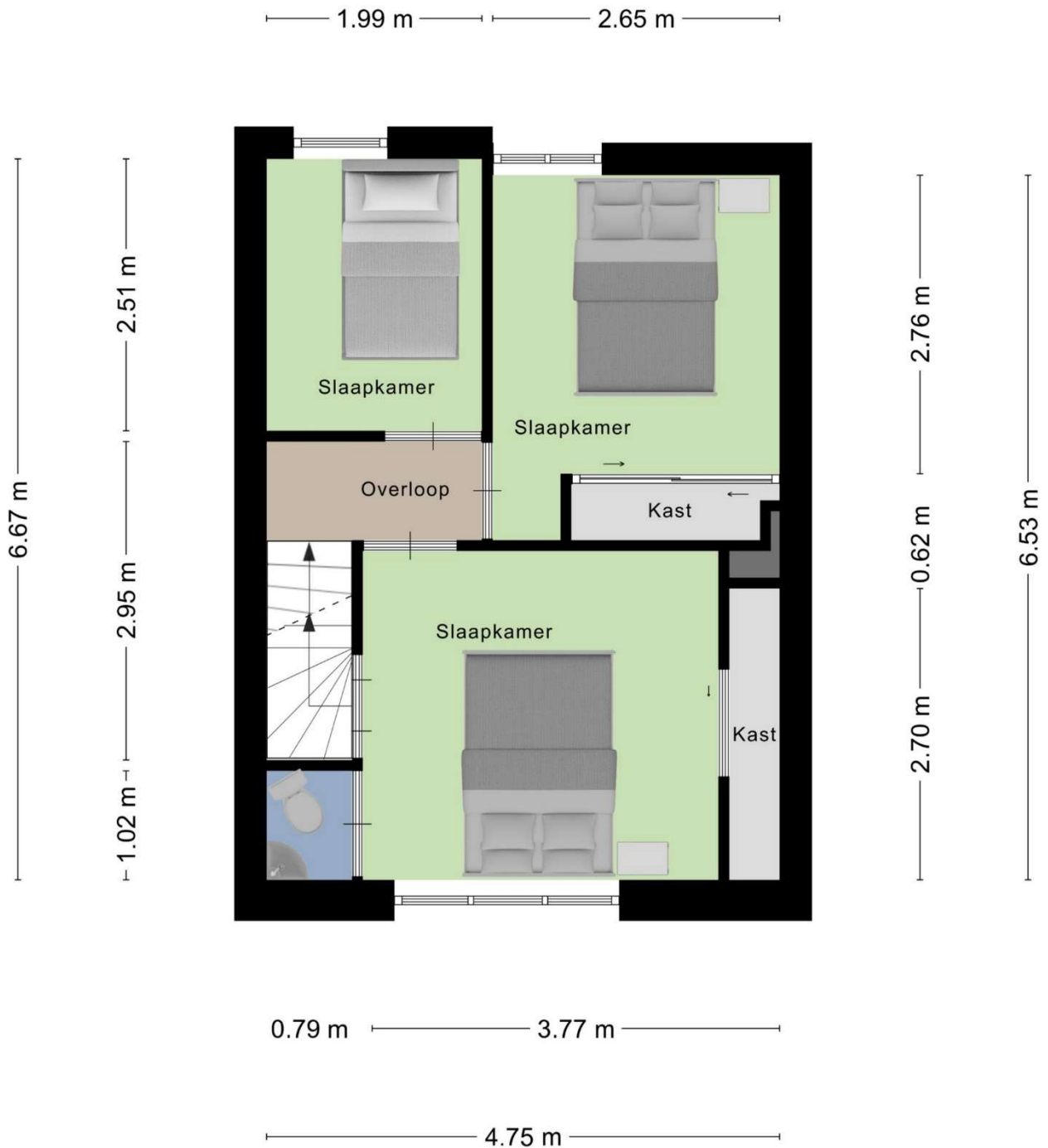




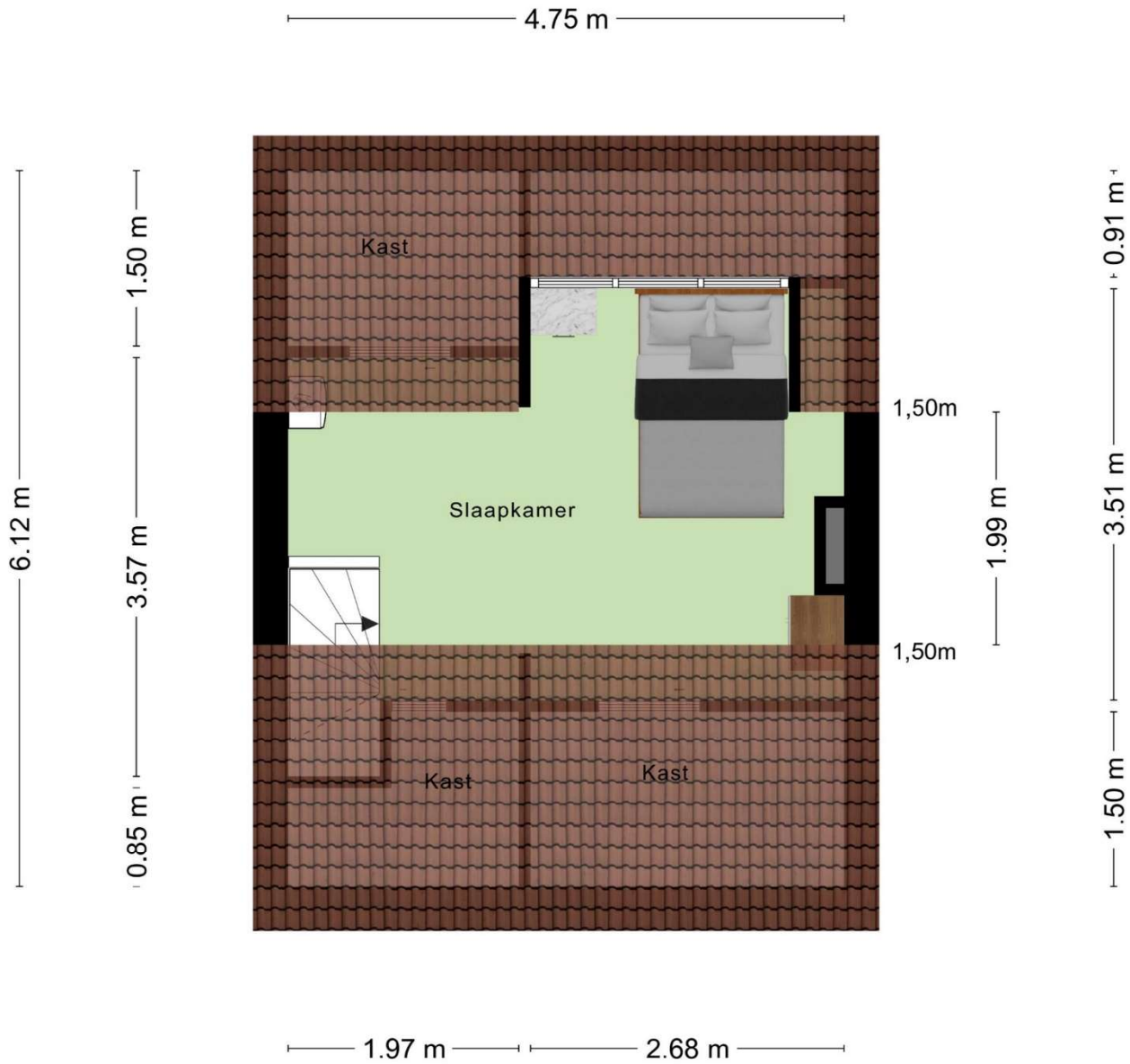


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



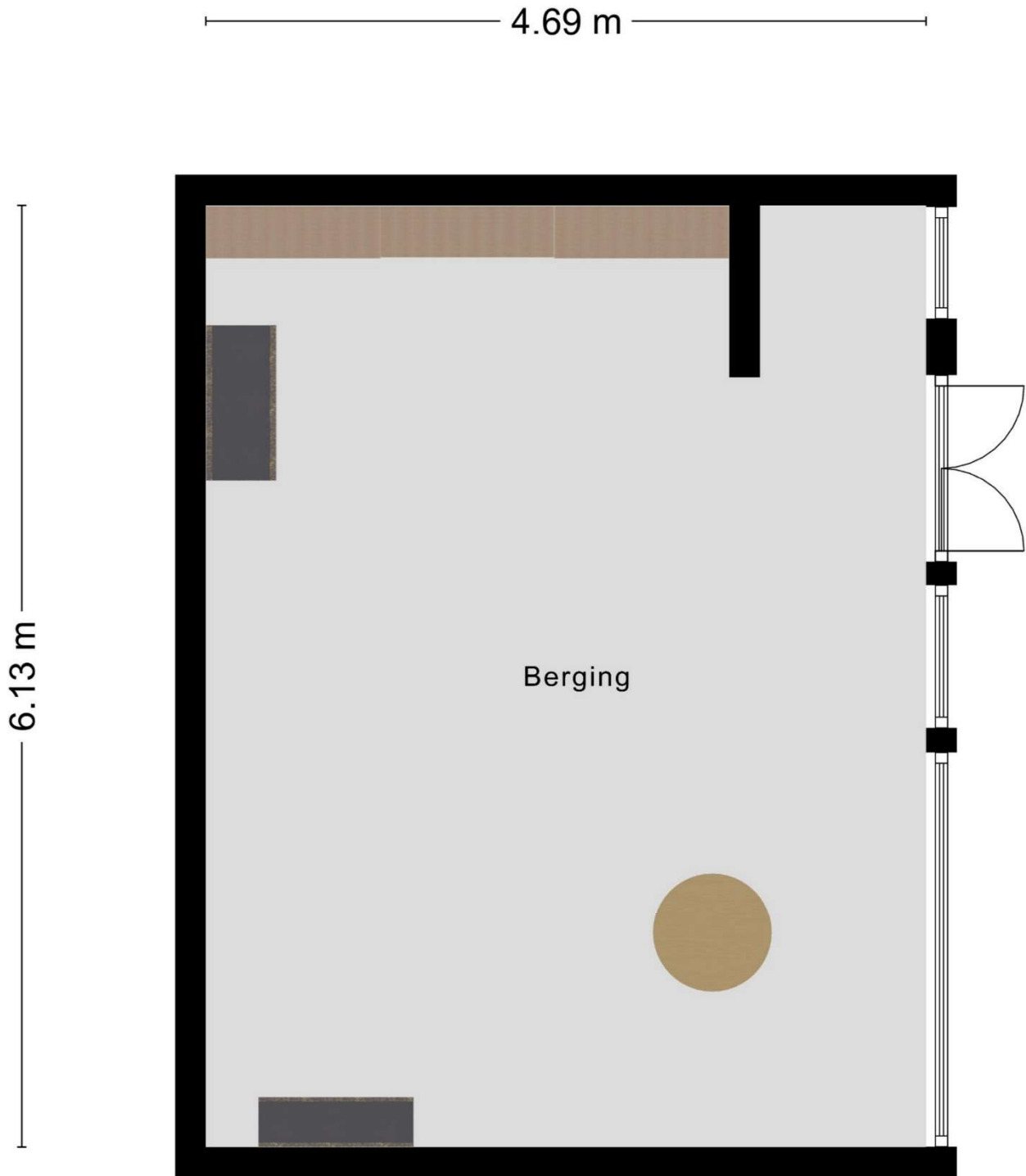


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



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

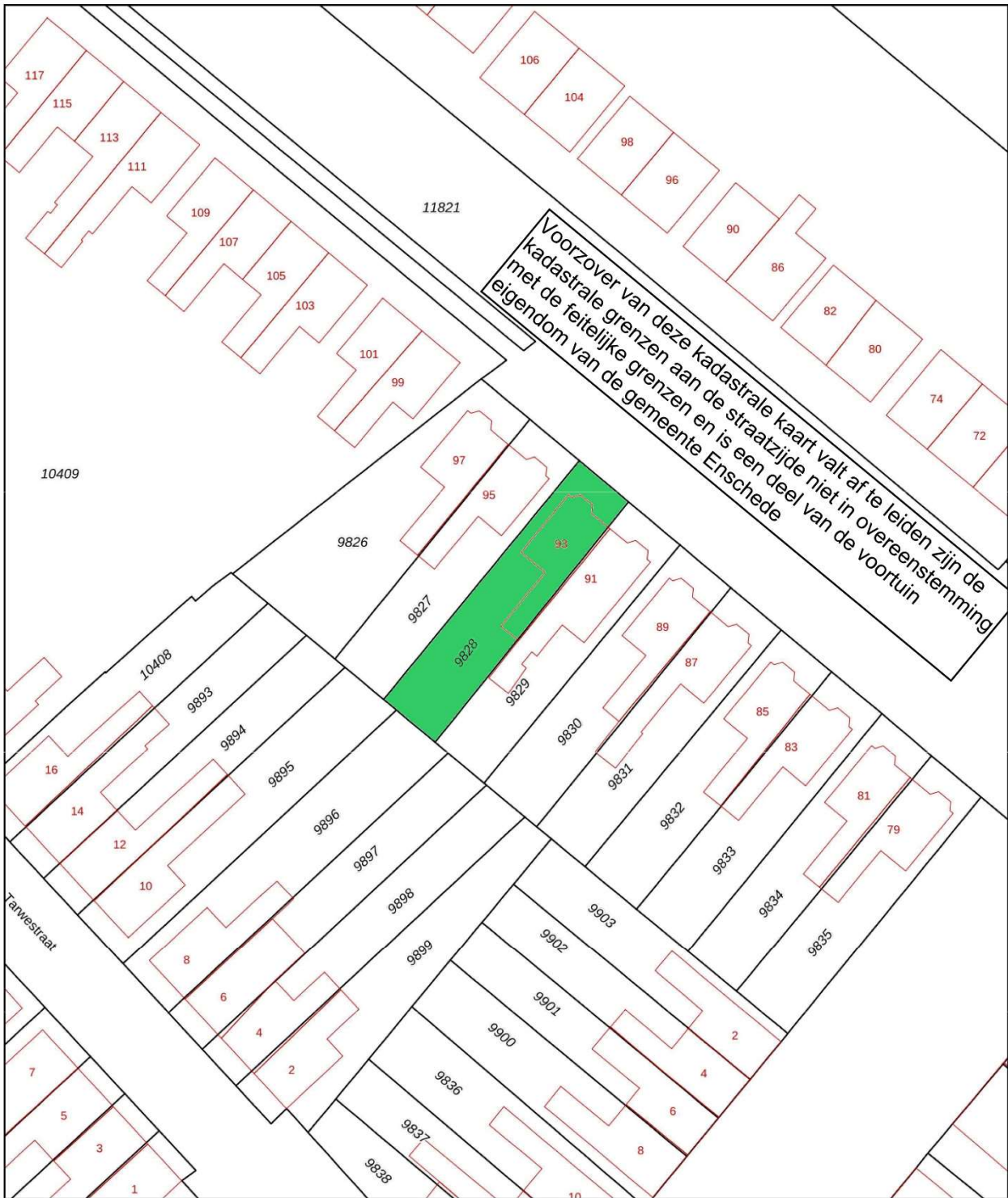




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Kadastrale kaart

Uw referentie: Makelaardij Meerman



0 5 10 15 20 25m

<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 25 Perceelnummer Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 oktober 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Lonneker Sectie N Perceel 9828</p> <p>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.</p>	
---	--	---