

TE KOOP



Beckumerstraat 173-2 te Boekelo

Welkom in dit bijzondere object: Juridisch een appartementsrecht, maar qua uitstraling, gebruik en woonbeleving een volwaardig woonhuis met een eigen entree en geen onder- en/of bovenburen.

 **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: Direct

Vraagprijs: € 425.000,- K.K.

Een pand met historie: Waar ooit café Breukers het dorpsleven samenbracht en later de gelijknamige slijterij was gevestigd, is nu een bijzonder woonobject gerealiseerd. Een particuliere belegger heeft dit karakteristieke gebouw met respect voor het verleden volledig herontwikkeld en gesplitst in drie zelfstandige en moderne wooneenheden. Elke woning beschikt over een eigen identiteit en specifieke kenmerken, terwijl comfort en energiezuinigheid centraal staan. Het laatste vertaald zich naar het uitstekende energielabel A++. Met een oorsprong in 1929 en een complete verbouwing in 2024/2025 biedt dit object het beste van twee werelden: karakter én eigentijds wooncomfort.

Beckumerstraat 173-2 kenmerkt zich door:

- Slaap- en badkamer op de begane grond;
- Twee slaapkamers en badkamer op de verdieping;
- Compact dakterras;
- Royale omvang;

Woonprogramma:

Begane grond:

- Entree, hal met trapopgang en groepenkast;
- Woonkamer ($\pm 29 \text{ m}^2$) en open keuken v.v. kookplaat, afzuiging en koelkast;
- Slaapkamer ($\pm 12 \text{ m}^2$) en badkamer ($\pm 7 \text{ m}^2$), v.v. douche, wastafel en wasmachine-aansluiting;
- Inpandige hal met achterdeur, toilet v.v. wandcloset en fonteintje, opstelling warmtepomp.

Eerste verdieping:

- Overloop met royale ($\pm 6 \text{ m}^2$) inloopkast;
- Twee slaapkamer (± 22 - en 10 m^2) de grootste met dakkapel;
- Badkamer ($\pm 6 \text{ m}^2$) v.v. douche, wastafel en wandcloset;
- Vanuit de kleinste slaapkamer is het dakterras ($\pm 12 \text{ m}^2$) bereikbaar.

Tweede verdieping:

- Niet bevloerde vliering;
- Bereikbaar d.m.v. vlizotrap;

Inpandige (vanaf buitenzijde bereikbare) berging ($\pm 8 \text{ m}^2$).

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte $\pm 128 \text{ m}^2$;
- Inhoud $\pm 543 \text{ m}^3$ (incl. tweede verdieping en berekend a.d.h.v. meetinstructie voor een woonhuis);
- Begane grond v.v. vloerverwarming;
- Ventilatie retour warmtepomp (eigendom);
- Energielabel A++;
- Compacte voor- en achtertuin.
- Projectnotaris: Hofsteenge & Wesseling te Enschede

Vereniging van eigenaren:

Doordat in het gebouw hier en daar (enkele meters) sprake is van onder- en bovenbouw is gekozen voor de oprichting van een Vereniging van Eigenaren. Daardoor volgde automatisch de splitsing in appartementsrechten en het opstellen van een Meer Jaren Onderhoudsplanning (MJOP). O.a. het buitenonderhoud en de opstalverzekering voor het hele gebouw komen daarmee voor rekening van de drie (toekomstige) eigenaren van het gebouw, uiteraard naar rato van het aandeel. Het is aan de drie toekomstige eigenaren om - binnen de wettelijke kaders - de maandelijks verschuldigde bijdrage aan de "VvE Breukers" vast te stellen.

Specifieke objectinformatie:

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

1. 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.

2. Inhoud en gebruiksoppervlaktes

Gelet op de bijzondere situatie dat er juridisch sprake is van een appartementsrecht "maar feitelijk van een woonhuis, is de manier waarop de inhoud en gebruiksoppervlaktes dienen te worden vastgesteld discutabel. De feitelijke situatie is hierbij als uitgangspunt genomen maar deze is dus mogelijk niet volledig in overeenstemming met de "Branchebrede meetinstructie".

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.

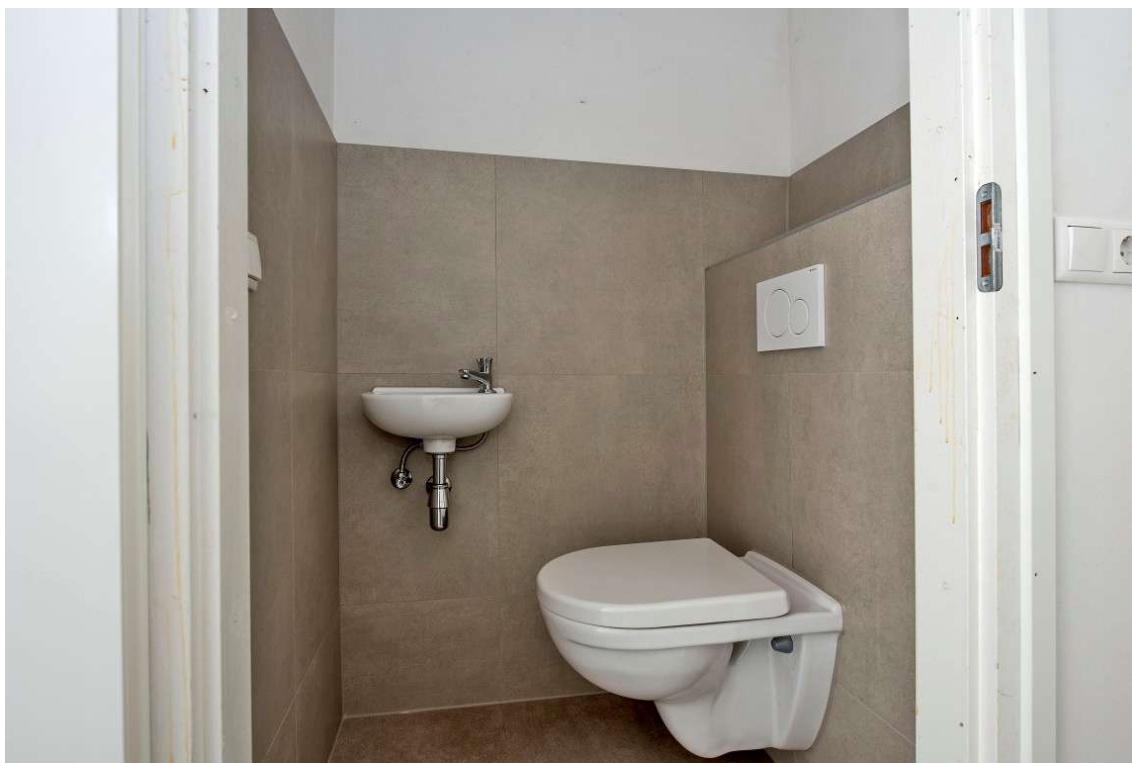
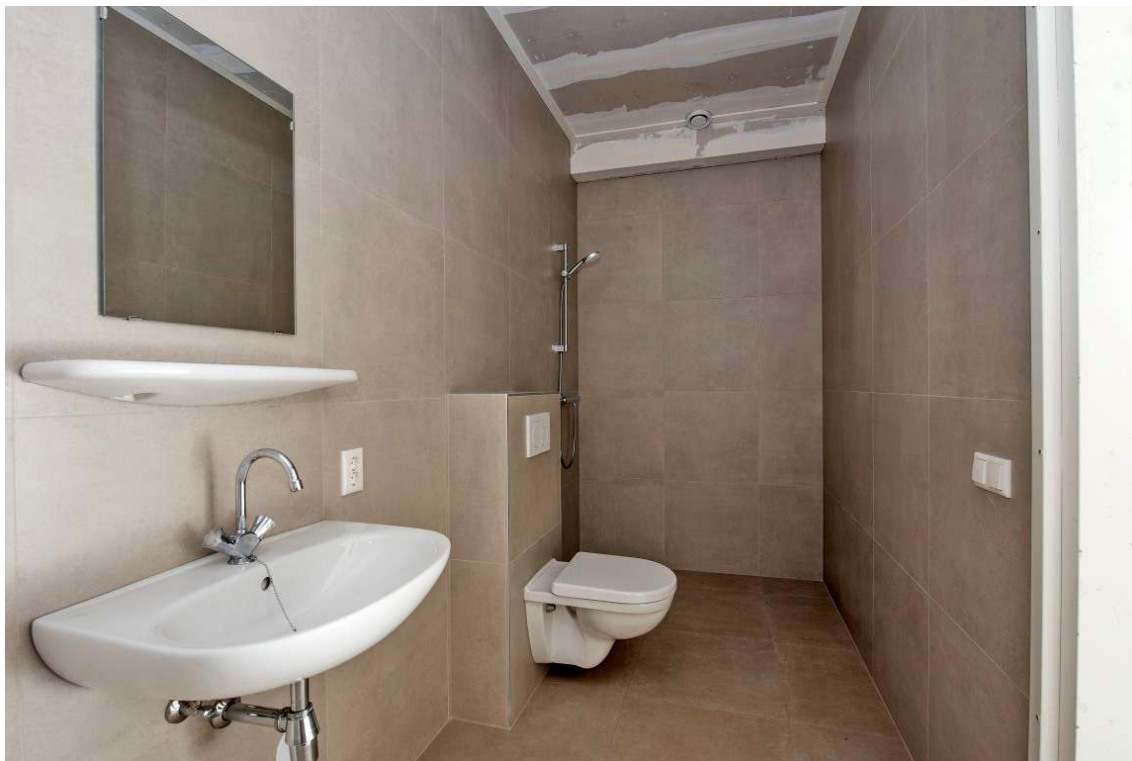


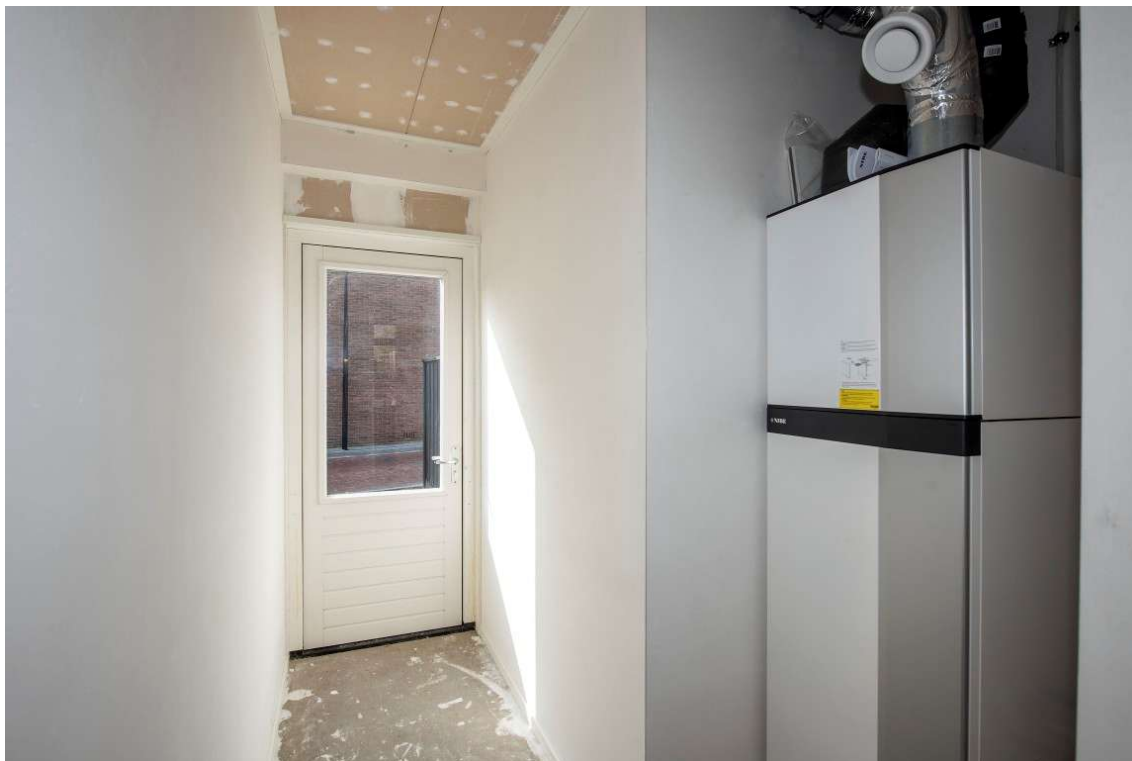




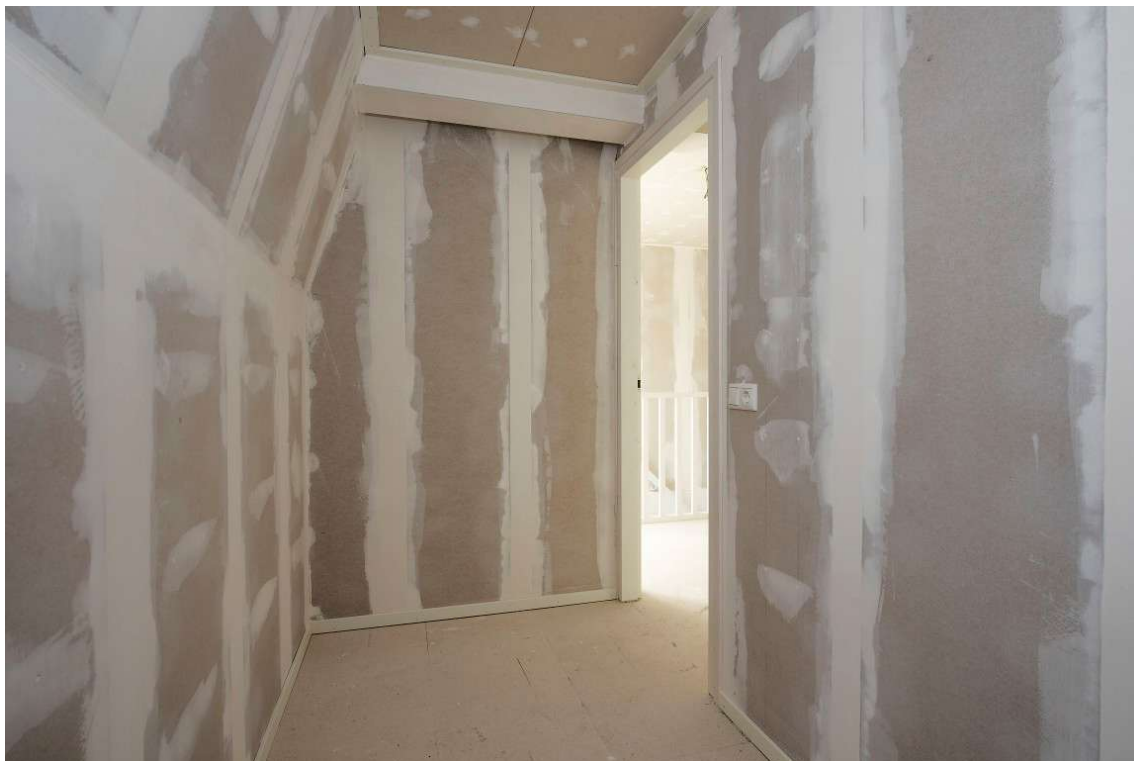




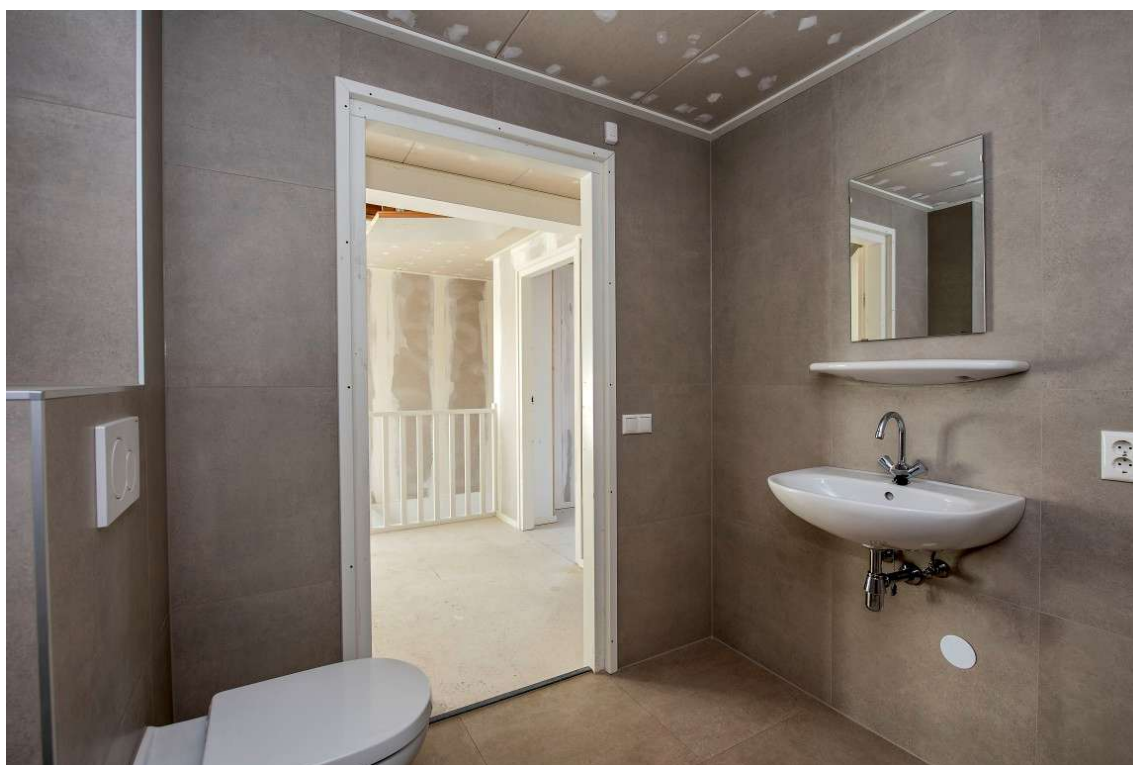




















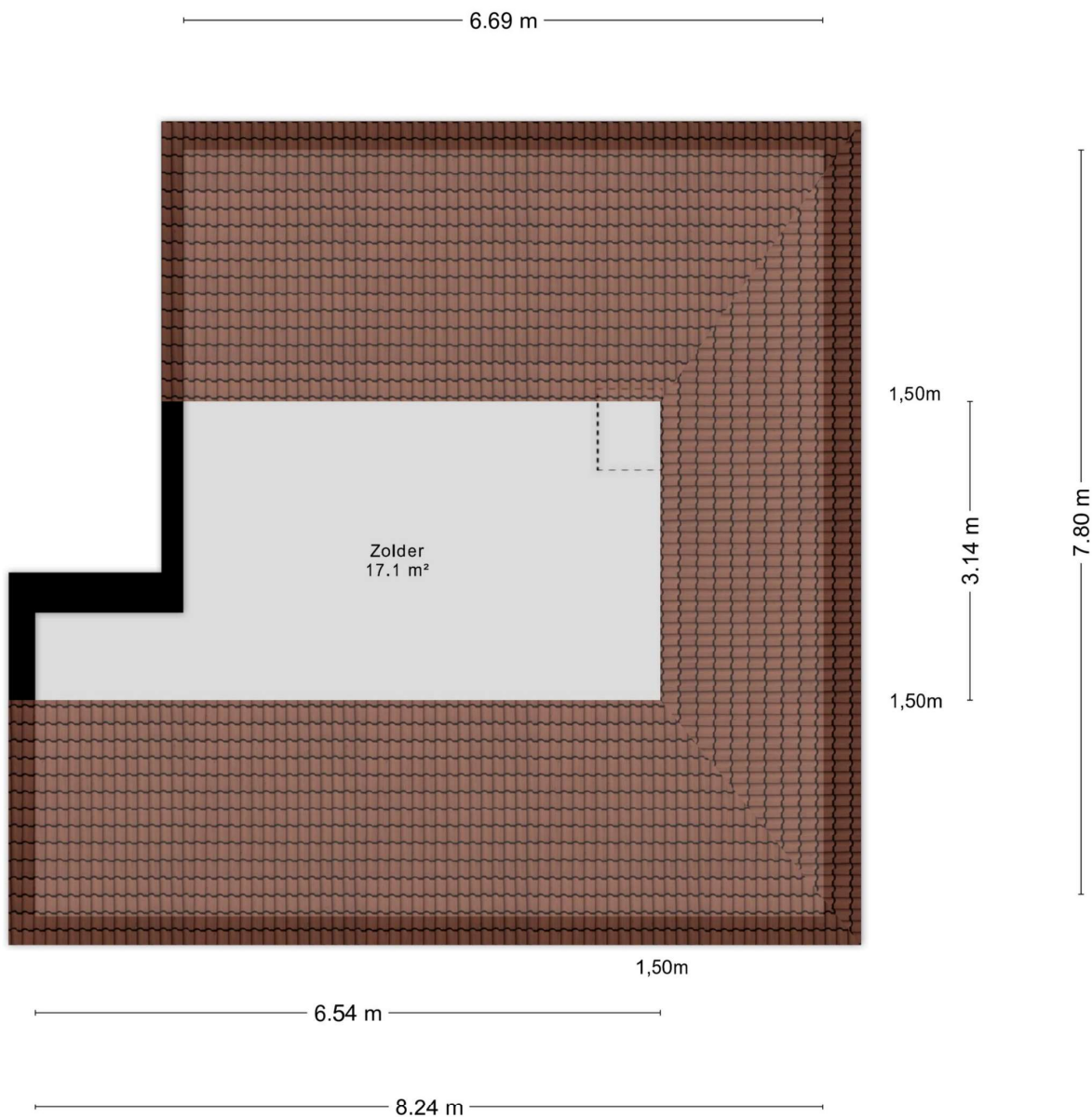




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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