

TE KOOP



Beckumerstraat 192 te Boekelo

Ben je op zoek naar een kans om je eigen droomwoning te creëren? Dit vrijstaande woonhuis, gelegen op een ruim perceel van ruim 500 m², biedt veel potentie voor de handige klusser of renovatiefanaat.

Perfect gelegen aan de rand van het pittoreske Boekelo, vind je hier de ideale combinatie van ruimte en de nabijheid van de gezellige dorpskern.

 **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 op korte termijn te aanvaarden

Vraagprijs: € 425.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een kans om je eigen droomwoning te creëren? Dit vrijstaande woonhuis, gelegen op een ruim perceel van ruim 500 m², biedt veel potentie voor de handige klusser of renovatiefanaat. Perfect gelegen aan de rand van het pittoreske Boekelo, vind je hier de ideale combinatie van ruimte en de nabijheid van de gezellige dorpskern.

Woningkenmerken:

- **Ruimte en vrijheid:** Met een perceel van 516 m² beschik je over een royale tuin, van waaruit je aan de achterzijde kunt genieten van een prachtig uitzicht over het achterliggende Twentse landschap;
- **Ideale ligging:** Op korte afstand van de gezellige dorpskern van Boekelo, waar je diverse winkels en terrasjes aantreft. Tegelijkertijd kun je met enkele stappen buiten de deur genieten van de natuur en het buitengebied;
- **Renovatiepotentieel:** Deze woning vraagt om een liefdevolle renovatie, waarop jij jouw persoonlijke stempel kunt drukken;

Laat je creativiteit de vrije loop! Zie jij jezelf al wonen in deze sfeervolle omgeving? Met de juiste aandacht en liefde kun je hier een prachtige woonplek van maken, waar je samen met je gezin, vrienden en familie kunt genieten van de ruimte en de natuurlijke omgeving.

Woonprogramma:

Begane grond:

- Overdekte entree aan voorzijde, hal, groepenkast en trapopgang;
- Woonkamer (± 24 m²) met schouw;
- Dichte keuken en provisiekelder;
- Bijkeuken met CV- en wasmachine-opstelling, toilet met fonteyntje.

Eerste verdieping:

- Overloop;
- Drie slaapkamers;
- Badkamer met douche, wastafel en toilet.

Tweede verdieping (bereikbaar via vlizotrap):
Gedeeltelijk bevloerde zolder-berging.

Tuin en bijgebouwen:

- Diepe tuin op het noord-oosten, waar je op nagenoeg ieder moment van de dag de keuze kunt maken tussen zon of schaduw;
- Vrijstaande stenen garage (± 16 m²);
- Vrijstaande stenen bergfing (± 14 m²).

Bijzonderheden:

- Perceelgrootte 516 m²;
- Bouwjaar 1962;
- Woonoppervlakte ± 96 m²;
- Inhoud ± 424 m³;
- Energielabel F (geldig tot 21 juli 2035);
- Intergas HR-combiketel (2013, eigendom);
- Voor in de koopovereenkomst op te nemen bijzondere bepalingen, zie de brochure.

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.

***Neem de stap naar jouw droomproject en laat deze kans niet aan je voorbijgaan!
Maak een afspraak voor een bezichtiging en ontdek de mogelijkheden die deze woning te bieden heeft. Start je renovatieavontuur aan de rand van Boekelo en creëer het thuis van je dromen.***

Neem contact op en plan snel jouw bezoek!

Specifieke objectinformatie:

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

1. Niet-zelf-bewoning

Koper is ermee bekend dat verkoper (met uitzondering van diens jeugd jaren) het verkochte nooit zelf feitelijk 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 het doorgehaalde artikel 6.3. (zie hierna) van deze koopakte, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de gevolgen van deze clausule.

2. Mogelijk asbest

In de onroerende zaak zijn asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig.

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.

3. As-is-where-is

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan zestig jaar oud is, dat de onroerende zaak (grondig) gerenoveerd moet worden en dat verkoper (met uitzondering van diens jeugd jaren) de onroerende zaak nooit feitelijk heeft gebruikt. In verband hiermee wil verkoper 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 volgens het **“as is, where is”** principe. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clausule. 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

4. 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 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.

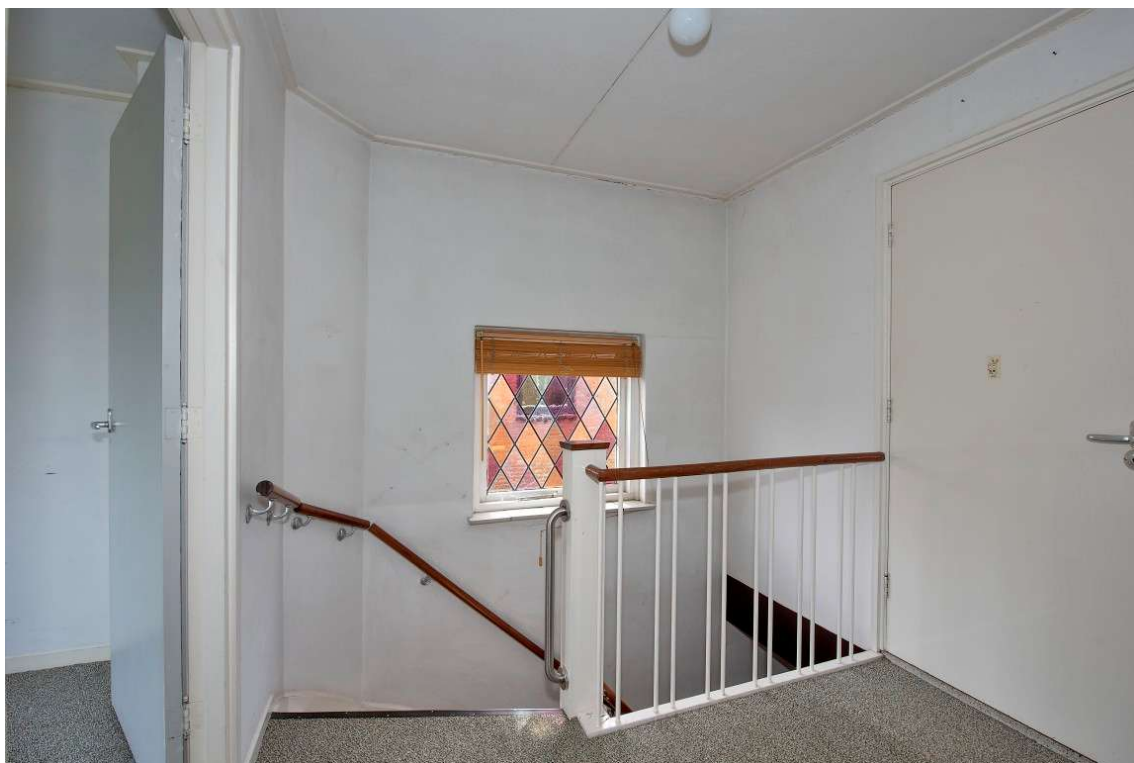
Makelaardij Meerman behartigt als makelaar-verkoper met name de belangen van de verkoper. Aangezien het kopen van een woning een complexe aangelegenheid is adviseren wij u dan ook zich te laten bijstaan door een eigen deskundige en een bouwkundige keuring uit te laten voeren.





















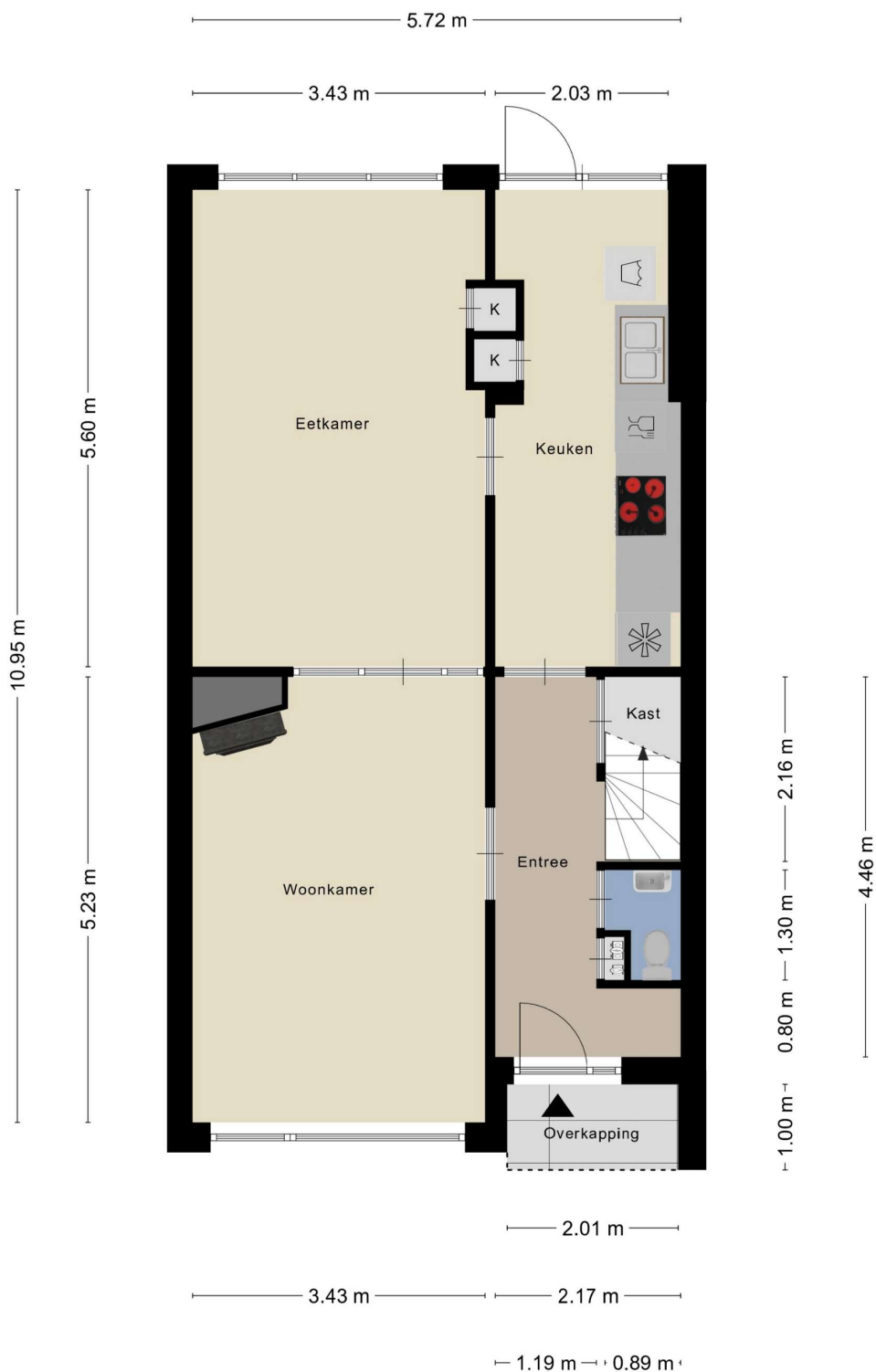








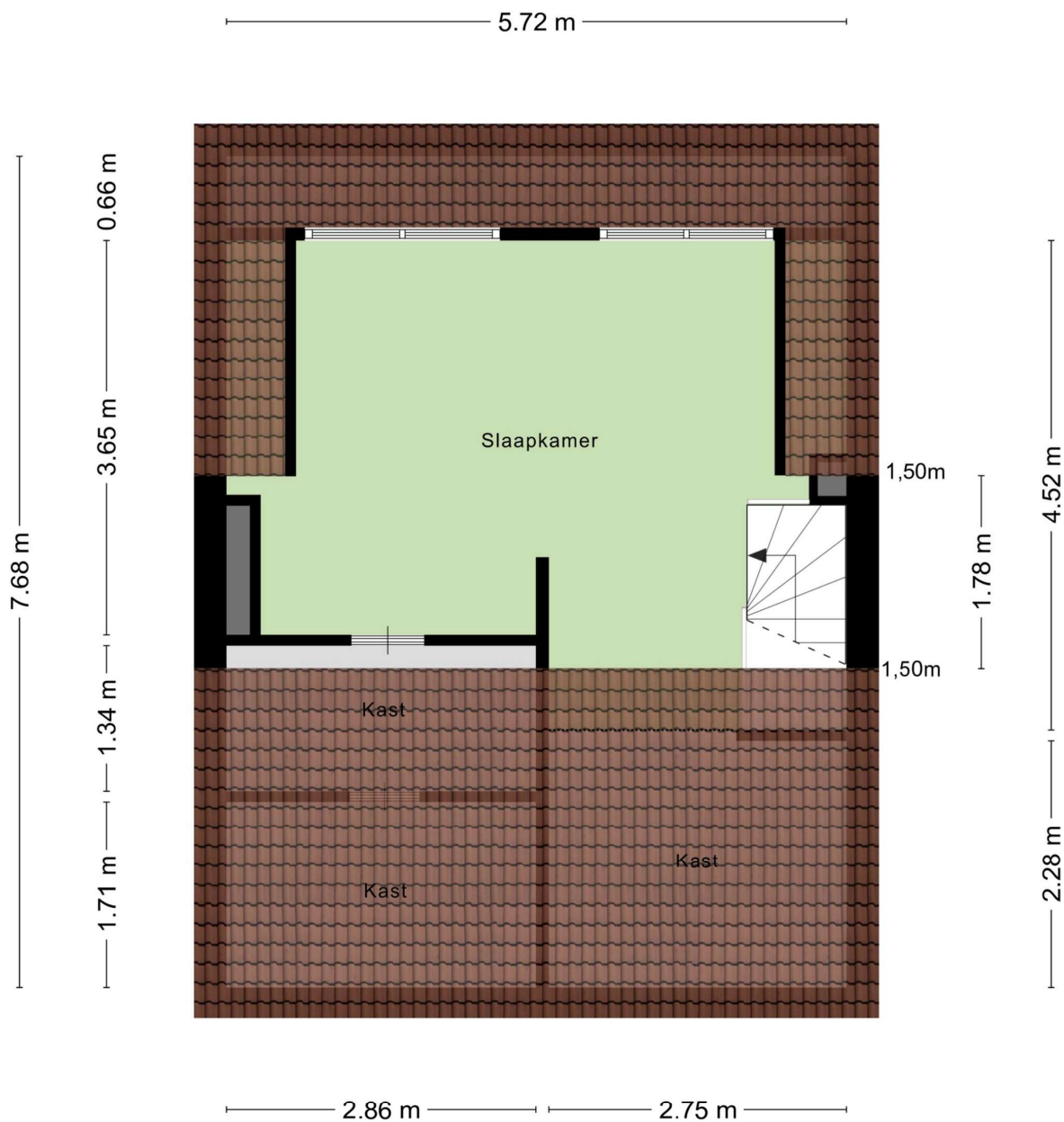
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

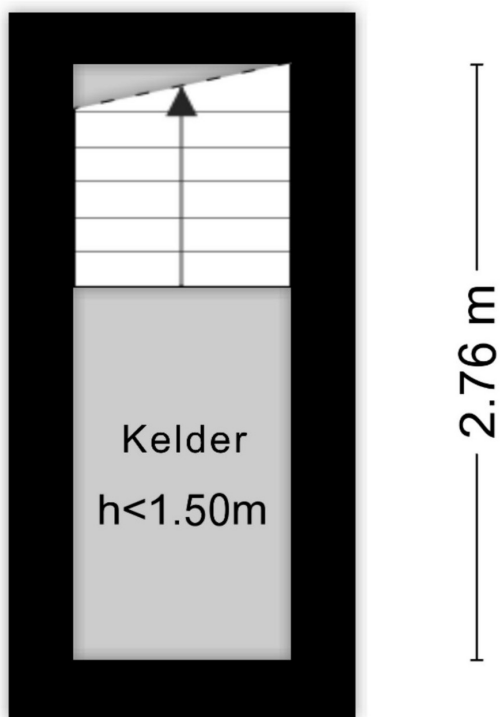


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

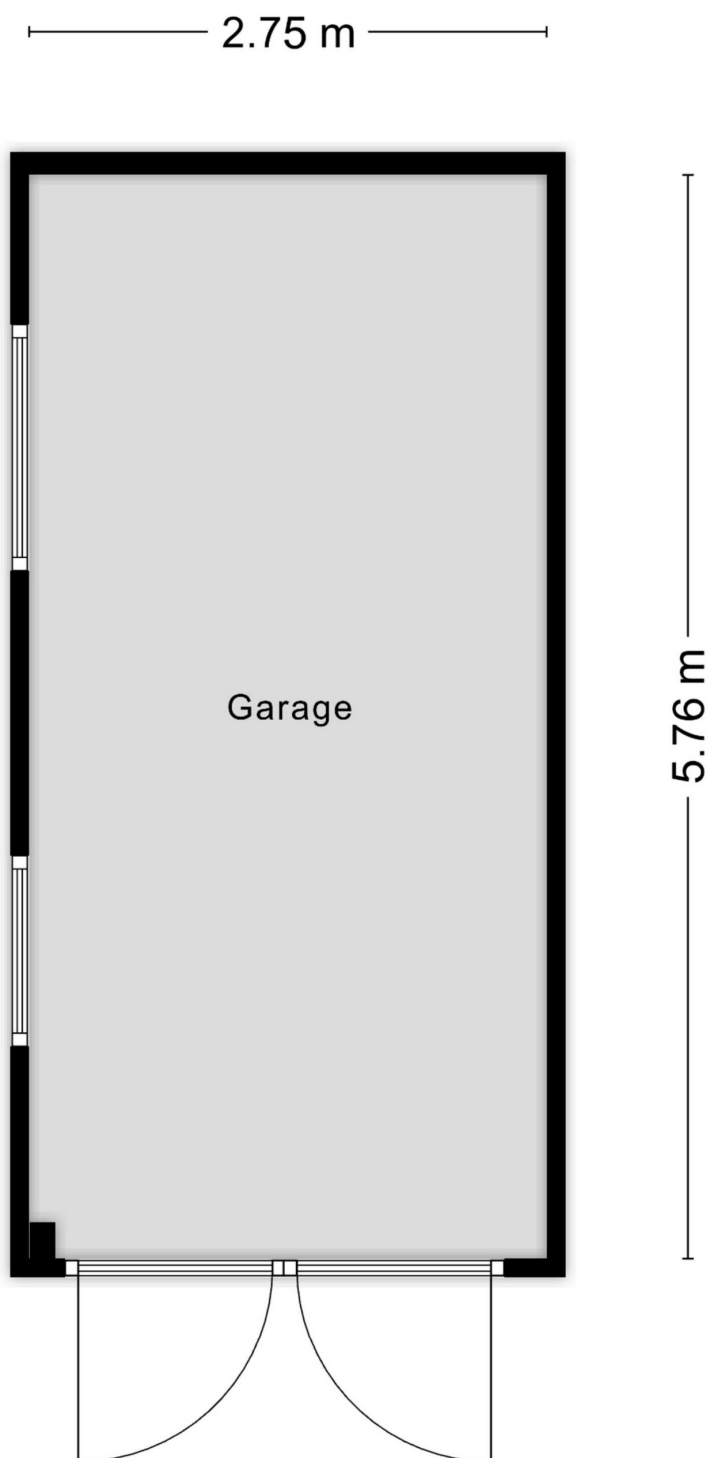


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

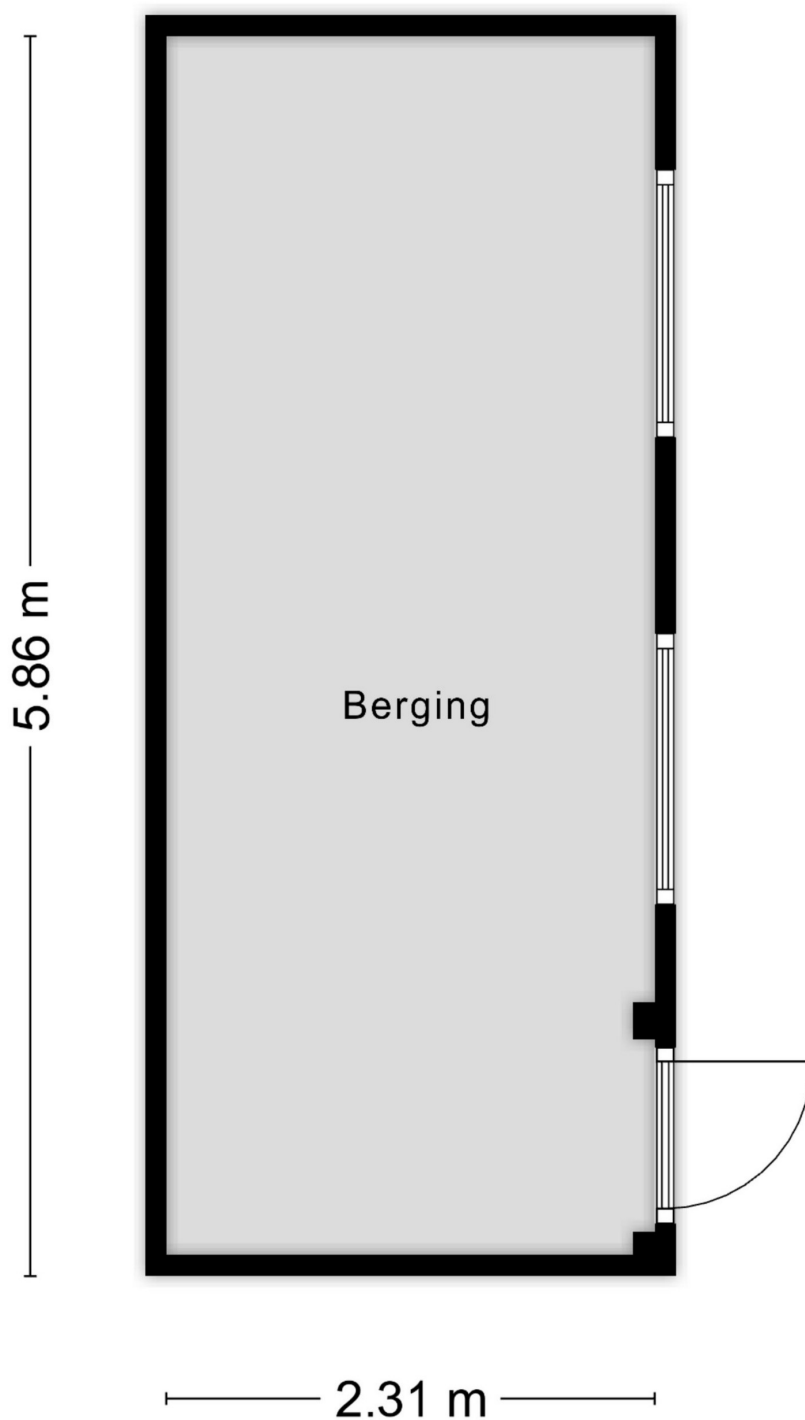
┌ 1.01 m ┐



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