

TE KOOP



Bentstraat 9 te Glanerbrug

Stel je voor, een leuke gezinswoning, rustig gelegen in een kindvriendelijke omgeving, waar je de kinderen buiten kan laten spelen en op loopafstand van een breed winkelaanbod.

 **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: € 289.000,- K.K.

Stel je voor, een leuke gezinswoning, rustig gelegen in een kindvriendelijke omgeving, waar je de kinderen buiten kan laten spelen en op loopafstand van een breed winkelaanbod. Welkom in de Bentstraat 9 in Glanerbrug.

Deze ruime eengezinswoning uit 1975 met bijna 118 m² aan woonoppervlakte, een perceel van bijna 250 m² en drie slaapkamers biedt genoeg ruimte en comfort voor een groeiend gezin. Daarnaast beschikt het huis ook over een prima woonkamer, half open keuken, verzorgde tuin op het zuiden en zelfs zonnepanelen. En laten we niet vergeten, de goede bereikbaarheid naar zowel de A-35 als Duitsland maakt het plaatje compleet.

De woning ligt het dorp Glanerbrug, tussen Enschede en de Duitse grens, oftewel op korte afstand van uitvalswegen naar Duitsland (B54) en de Nederlandse A-35. Maar ook voor je dagelijkse boodschappen hoef je niet ver de deur uit, de Gronausestraat met een breed winkelaanbod ligt op loopafstand. Of je nu starter, een gezin, alleenstaand of een doorstromer bent, deze locatie en woning biedt het je allemaal.

Woonprogramma:

Begane grond:

- Entree, hal, groepenkast, toilet en trapkast;
- Doorzon woonkamer (± 28 m²) v.v. lamel parket;
- Half open keuken (± 2015) v.v. gaskookplaat, afzuigschouw, vaatwasser, koelkast en oven;

Eerste verdieping:

- Overloop;
- Twee ruime slaapkamers (± 15 en 11 m²);
- Ruime (voormalige slaapkamer) badkamer (± 8 m²,) v.v. ligbad, douchecabine, toilet en wastafel;
- Wasruimte met wasmachine-opstelling (voormalige douche);
- vaste trap naar....

Tweede verdieping:

- Voorzolder, berging met CV-opstelling;
- Royale derde slaapkamer met dakkapel en bergruimte.

Tuin/bijgebouwen:

- Verzorgde, op het zuiden georiënteerde, tuin met achterom;
- Stenen berging (± 11 m²);
- Houten berging (± 10 m²).

Bijzonderheden:

- Perceelgrootte 246 m²;

- Woonoppervlakte ± 118 m²;
- Inhoud ± 417 m³;
- Oorspronkelijk gebouwd in 1975;
- Acht zonnepanelen (2023) goed voor het milieu én je portemonnee;
- AWB HR combiketel (2009 en eigendom);
- Gedeeltelijk v.v. isolerende beglazing (dakkapel HR++);
- Energielabel B;
- Zonnescherm aan achterzijde;

Dit is je kans om een fantastisch familiehuis te bemachtigen op een leuke locatie. Lijkt dit jouw droomhuis en wil je deze graag bezichtigen? Neem dan contact met ons op om een bezichtiging in te plannen. Wij kijken ernaar uit om je rond te leiden in deze leuke woning aan de Bentstraat 9 in Glanerbrug.

Specifieke objectinformatie:

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

1. Mogelijk asbest

In de onroerende zaak kunnen 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 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.

2. Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 45 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper. 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

3. 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.

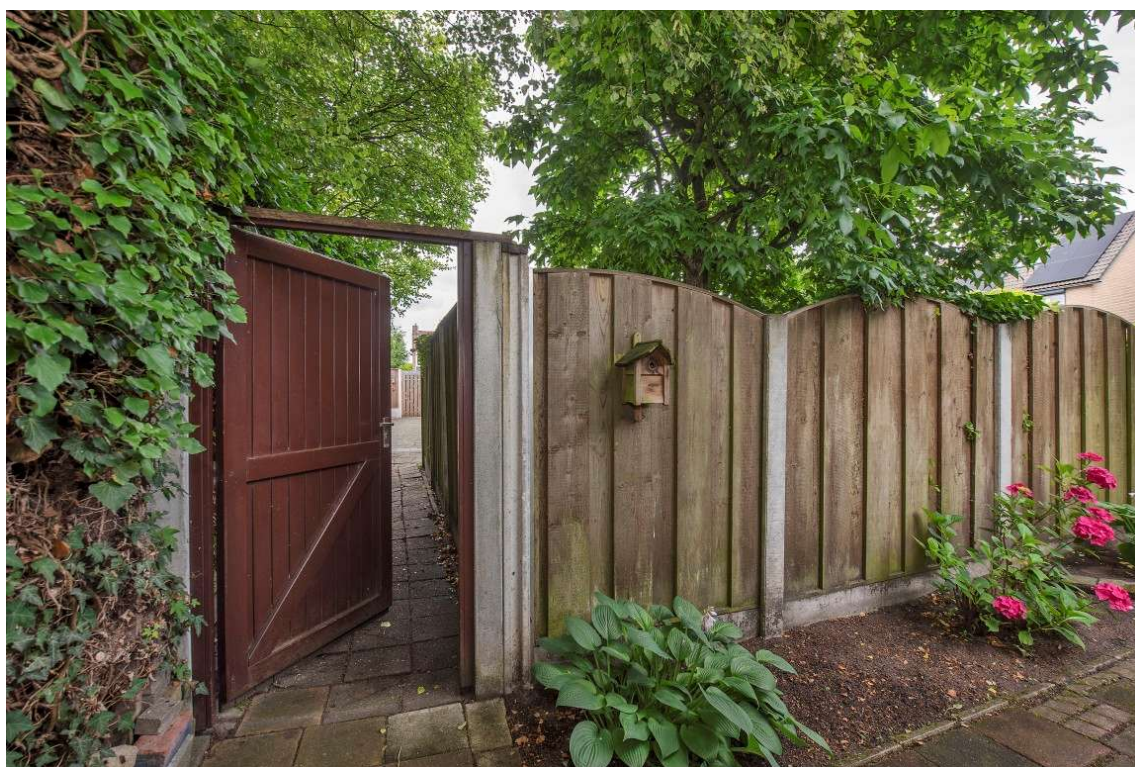
De in deze brochure opgenomen plattegronden, tekeningen, situatieschetsen e.d. dienen uitsluitend ter indicatie en **kunnen afwijken** van de werkelijke situatie.

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.

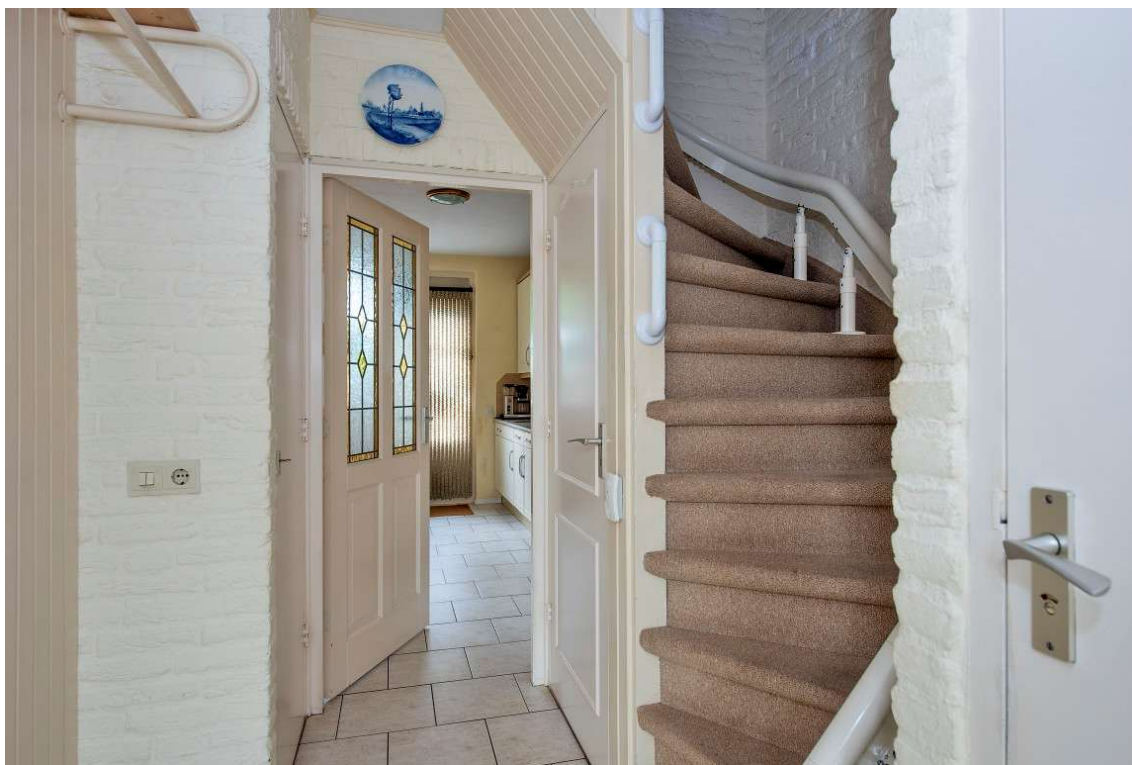
Makelaardij Meerman behartigt als makelaar-verkoper met name de belangen van de verkoper. Aangezien het kopen van een woning een complexe aangelegenheid is adviseren wij u dan ook zich te laten bijstaan door een eigen deskundige en een bouwkundige keuring uit te laten voeren.















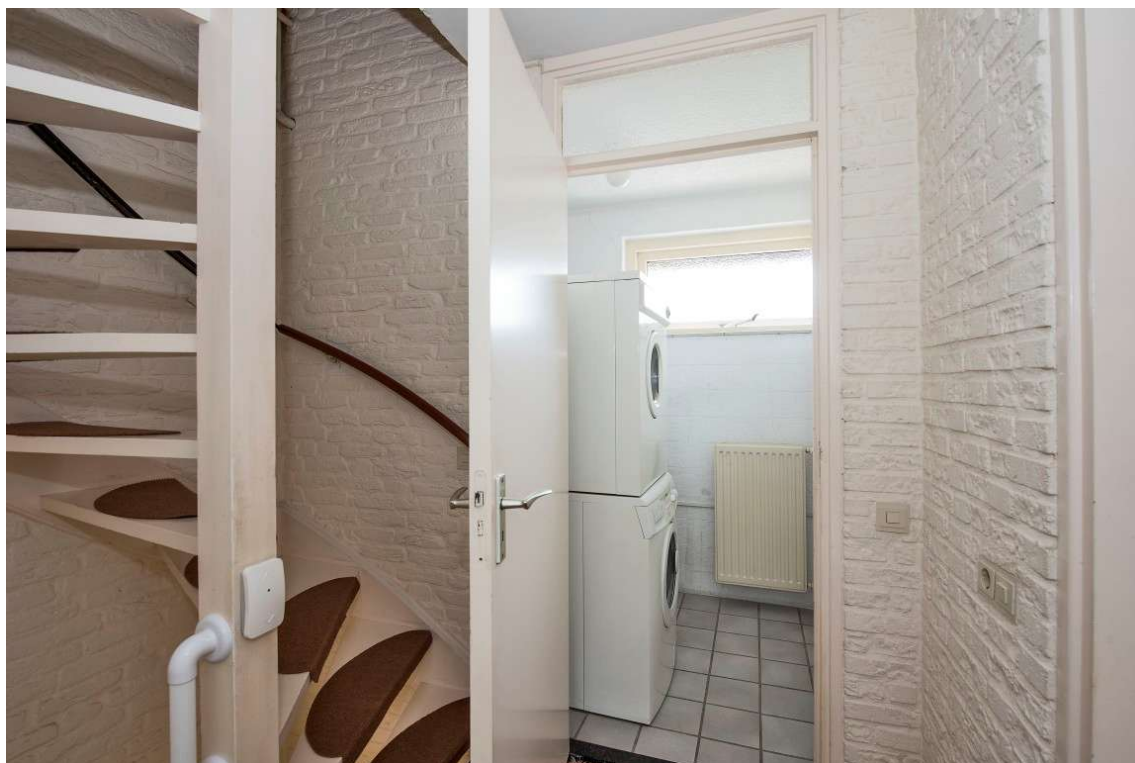
















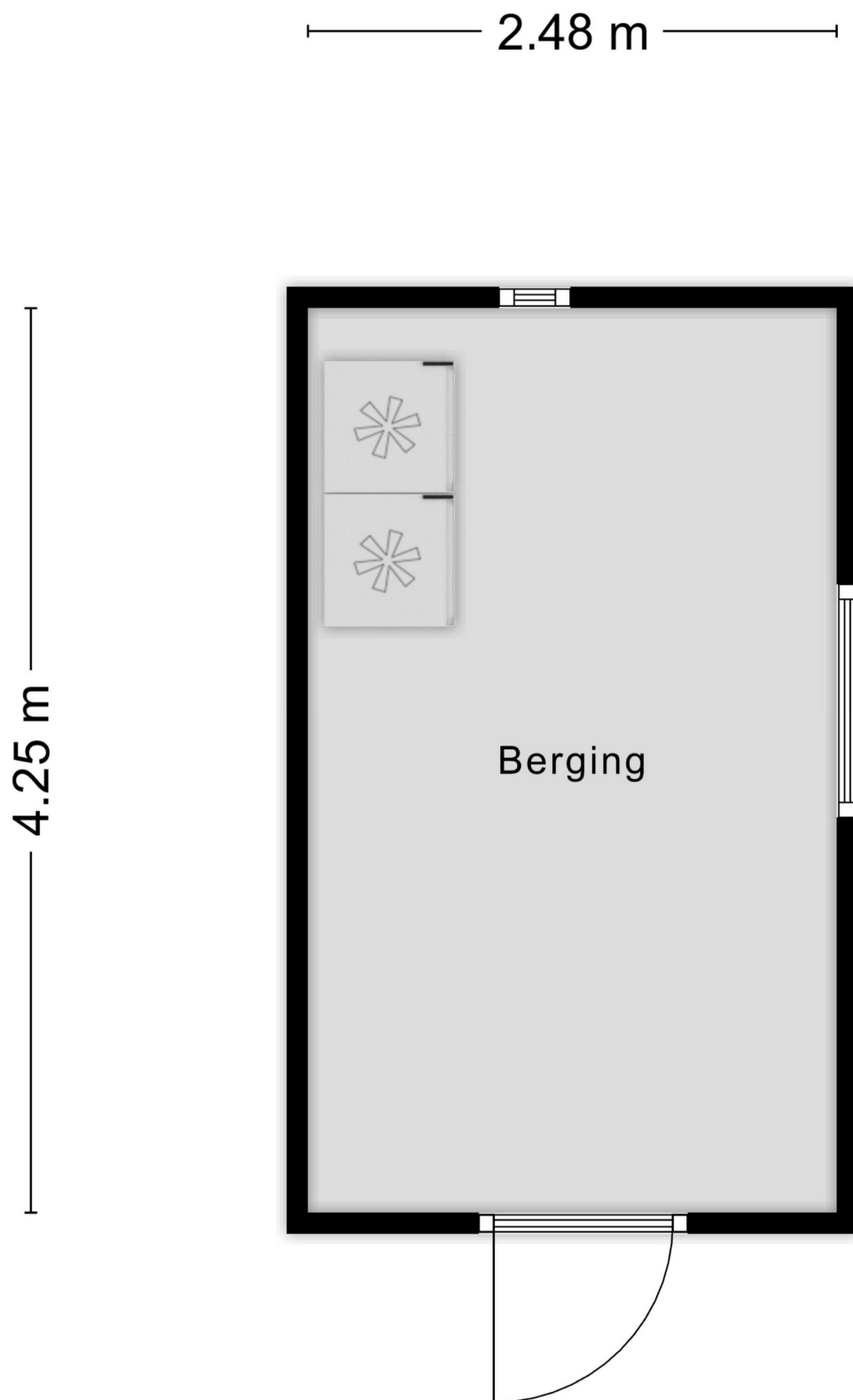
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

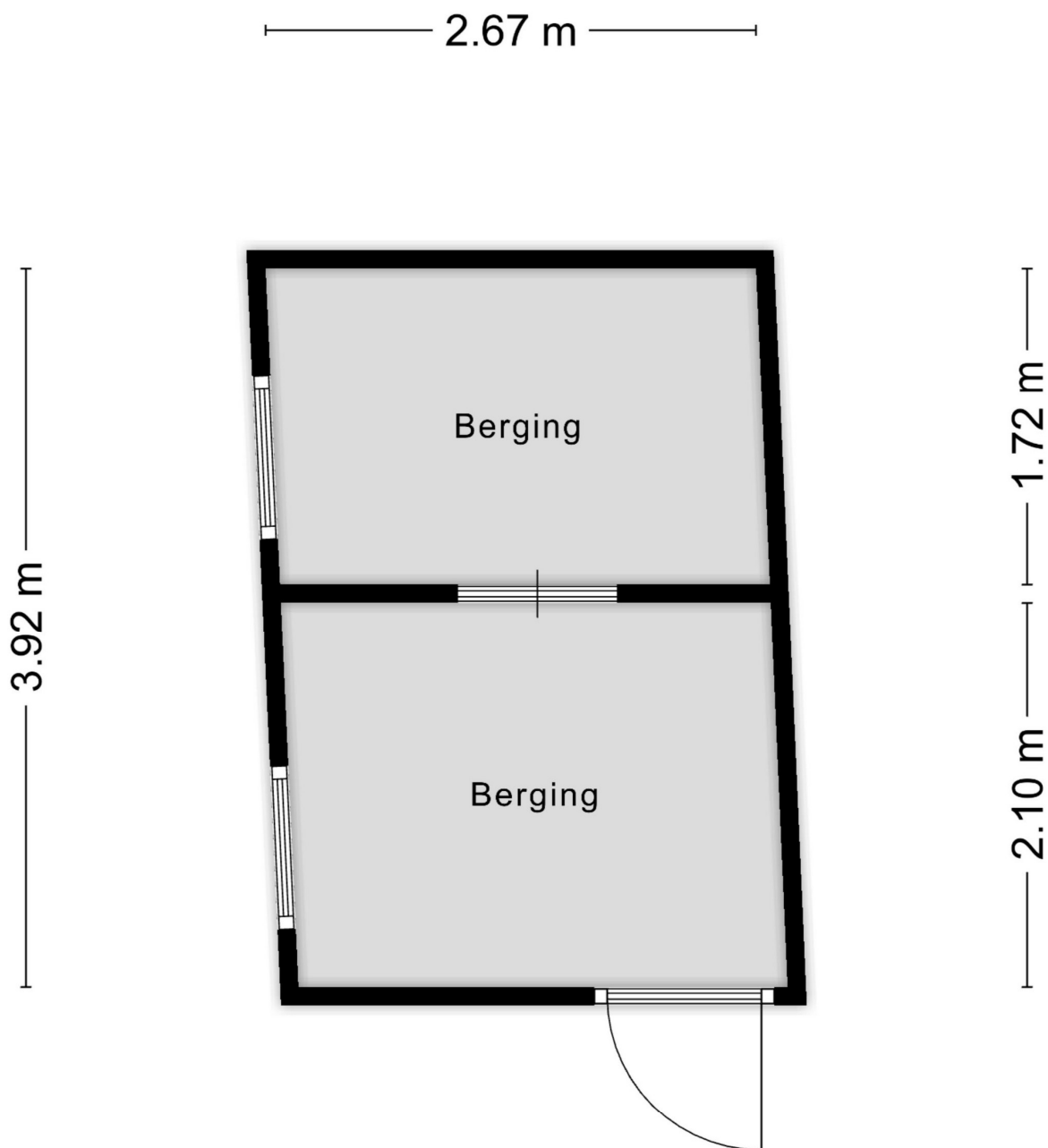


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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





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