

TE KOOP



Bernard Roerinkstraat 8 te Boekelo

Instapklare semi-patio-bungalow op geliefde locatie in "De Bleekerij" te Boekelo!

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

Usselerhofweg 1 — 7548 RZ Usselo.

Tel. 053 - 428 24 44

www.makelaardij-meerman.nl — info@makelaardij-meerman.nl

Aanvaarding: Op korte termijn

Vraagprijs: € 438.000,- K.K.

Instapklare semi-patio-bungalow op geliefde locatie in "De Bleekerij" te Boekelo!

Welkom aan de Bernard Roerinkstraat 8 in Boekelo, waar comfortabel wonen en moderne afwerking samenkomen. Deze geschakelde semi-patio-bungalow is uitstekend onderhouden en direct te betrekken. Een ideale woning voor wie gelijkvloers wil wonen, zonder in te leveren op ruimte.

De lichte woonkamer vormt samen met de moderne open keuken het hart van de woning. Dankzij de praktische indeling en de prima afwerking geniet u hier iedere dag van optimaal wooncomfort. Op de begane grond bevindt zich een royale slaapkamer van circa 15 m², met aangrenzend een moderne badkamer. Daarmee is de woning uitstekend geschikt voor levensloopbestendig wonen.

Op de verdieping zijn nog twee extra slaapkamers aanwezig: Een ruime - en een kleinere slaapkamer die bijvoorbeeld uitstekend kan dienen als logeerkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Het comfort wordt verder vergroot door de vloerverwarming op de gehele begane grond. Daarnaast is zowel de begane grond- als de verdiepingvloer voorzien van een fraaie PVC-vloer, wat zorgt voor een strakke, onderhoudsvriendelijke en eigentijdse uitstraling.

De architectuur van de bungalows knipoogt subtiel naar de geliefde jaren 30-stijl. De warme roodbruine bakstenen, gecombineerd met een antracietkleurige plint, zorgen voor een tijdloze uitstraling. Charmante sierluiken en de wit omkaderde voordeur maken het plaatje compleet en geven de woning dat karaktervolle, sfeervolle accent waar de jaren 30 zo geliefd om zijn.

Indeling:

Begane grond:

- Entree aan voorzijde, hal, toilet v.v. wandcloset en fonteintje, groepenkast en trapopgang;
- Woonkamer met deur naar patio en open keuken (gezamenlijke oppervlakte woonkamer/keuken ± 33 m²);
- De moderne inbouwkeuken is v.v. een inductie-kookplaat, afzuiging, vaatwasser, koelkast en combi-oven;
- Slaapkamer(± 15 m²) en moderne badkamer v.v. douche, wandcloset en wastafelmeubel;
- De bijkeuken/berging met CV-, MV- en wasmachineopstelling is ook vanaf de buitenzijde bereikbaar;

Verdieping:

- Overloop;
- Twee slaapkamers (± 10 en 5 m²);

Bijzonderheden:

- Perceelgrootte 135 m²;
- Woonoppervlakte ± 94 m²;
- Inhoud ± 333 m³;
- Volledige isolatie, HR++ beglazing en 4 zonnepanelen zorgen voor energielabel A;
- Intergas HR-combiketel (2018, eigendom);
- Begane grond (excl. bijkeuken/berging) v.v. vloerverwarming;
- Onderhoudsarme kunststof kozijnen, deels v.v. elektrische screens;
- Patio- en voortuin, de laatste met uitzicht op groenstrook.

Dit alles in het hart van het groene Boekelo, een gezellig dorp in de driehoek Enschede-Hengelo-Haaksbergen. Ooit verwierf Boekelo landelijke bekendheid door de zoutwinning en het voormalige natuurzoutbad "Bad Boekelo", ook wel de "zee op de heide" genoemd. Typisch voor "De Bleekerij" zijn de sporen van een rijk industrieel verleden. In het centrum van Boekelo zorgde ooit een stoomblekerij, compleet met een eigen spooreplacement en station, voor veel bedrijvigheid. In 2008 is hier de bouw van de woonwijk "De Bleekerij" gestart. Dat historische industriële gebouwen prachtig kunnen samengaan met nieuwbouw, wordt volkomen duidelijk als je door de wijk loopt. Langs de spoorzone zijn grote delen van de karakteristieke -, deels monumentale gebouwen nog altijd zichtbaar. Het groene karakter wordt extra benadrukt door de Teesinkbeek die dwars door de wijk loopt.

Dankzij de grote variatie aan woningen voelen zowel starters, gezinnen als senioren zich hier thuis. Die veelzijdige samenstelling zorgt voor een levendige en prettige woonomgeving waar verschillende generaties elkaar ontmoeten.

Op "De Bleekerij" vindt u geen drukke doorgaande wegen, waardoor de wijk een heerlijk rustige en verkeersluwe woonomgeving biedt. Tegelijkertijd is de bereikbaarheid uitstekend. Voorzieningen, uitvalswegen en het gezellige centrum van Boekelo, met een redelijk gevarieerd winkelaanbod, enkele terrasjes en een vrijdagmarkt, bevinden zich op korte afstand. De omgeving biedt prachtige mogelijkheden om te wandelen en/of te fietsen. Vanuit de woning loop je zo het buitengebied in en voor degenen die af en toe de drukte willen opzoeken, is het centrum van Enschede slechts 25 minuten fietsen.

Fundering:

Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft.

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

Specifieke objectinformatie:**4. Aansprakelijkheid voor door derden uitgevoerde werkzaamheden**

De afmetingen, het energielabel en het funderingsrisico van de onroerende zaak zijn berekend/afgegeven/ingeschaald, 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.

5. Fundering:

Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op **“geen hoog risico”**. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft.

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

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 Vereniging Eigen Huis

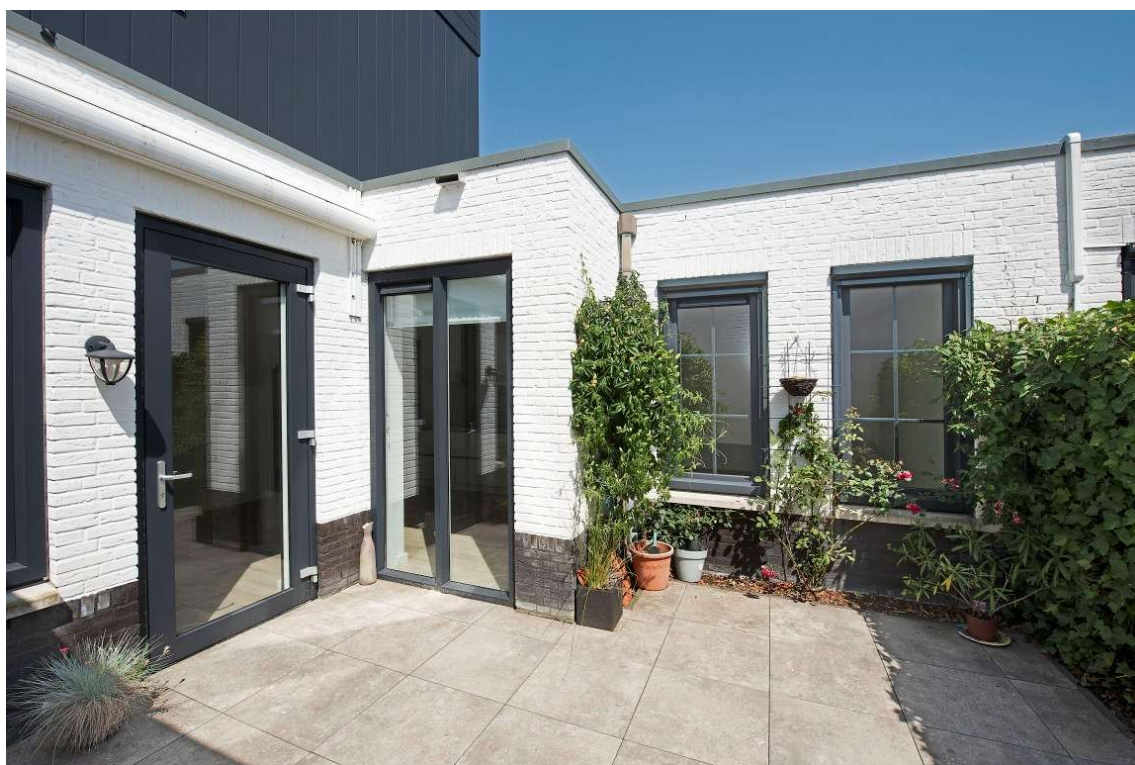
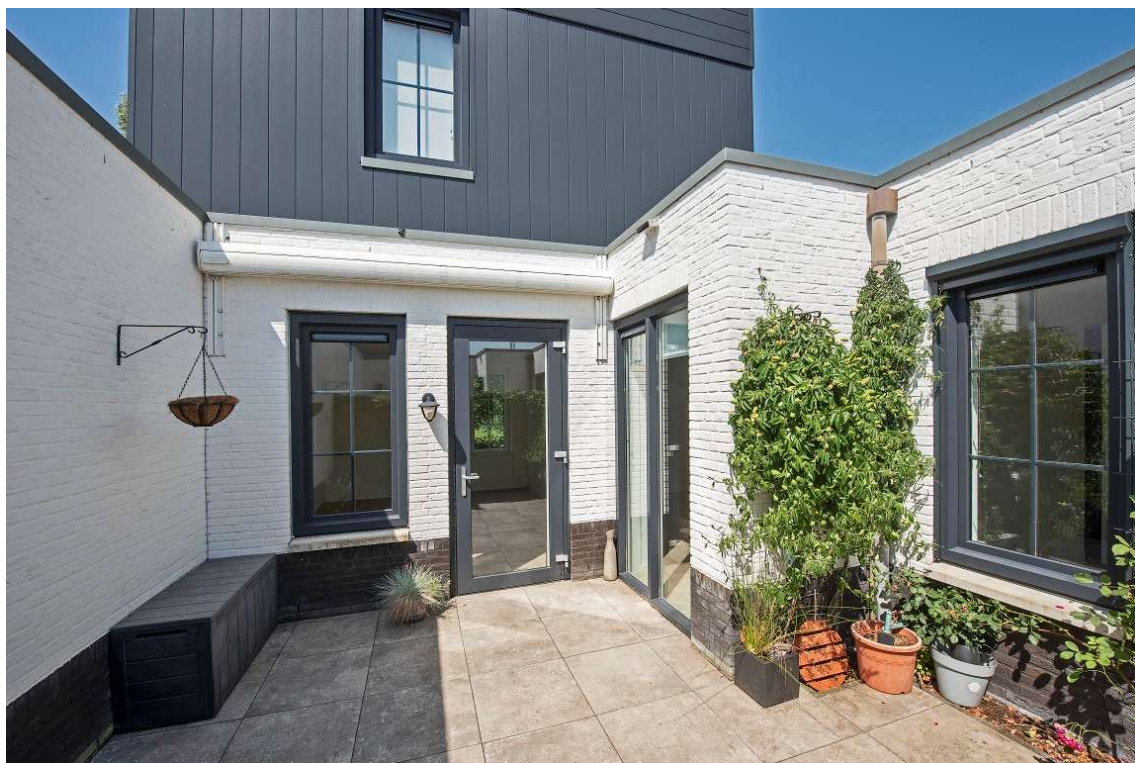
In deze koopakte zal de gebruikelijke 10% waarborgsom of - bankgarantie worden opgenomen.

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.





















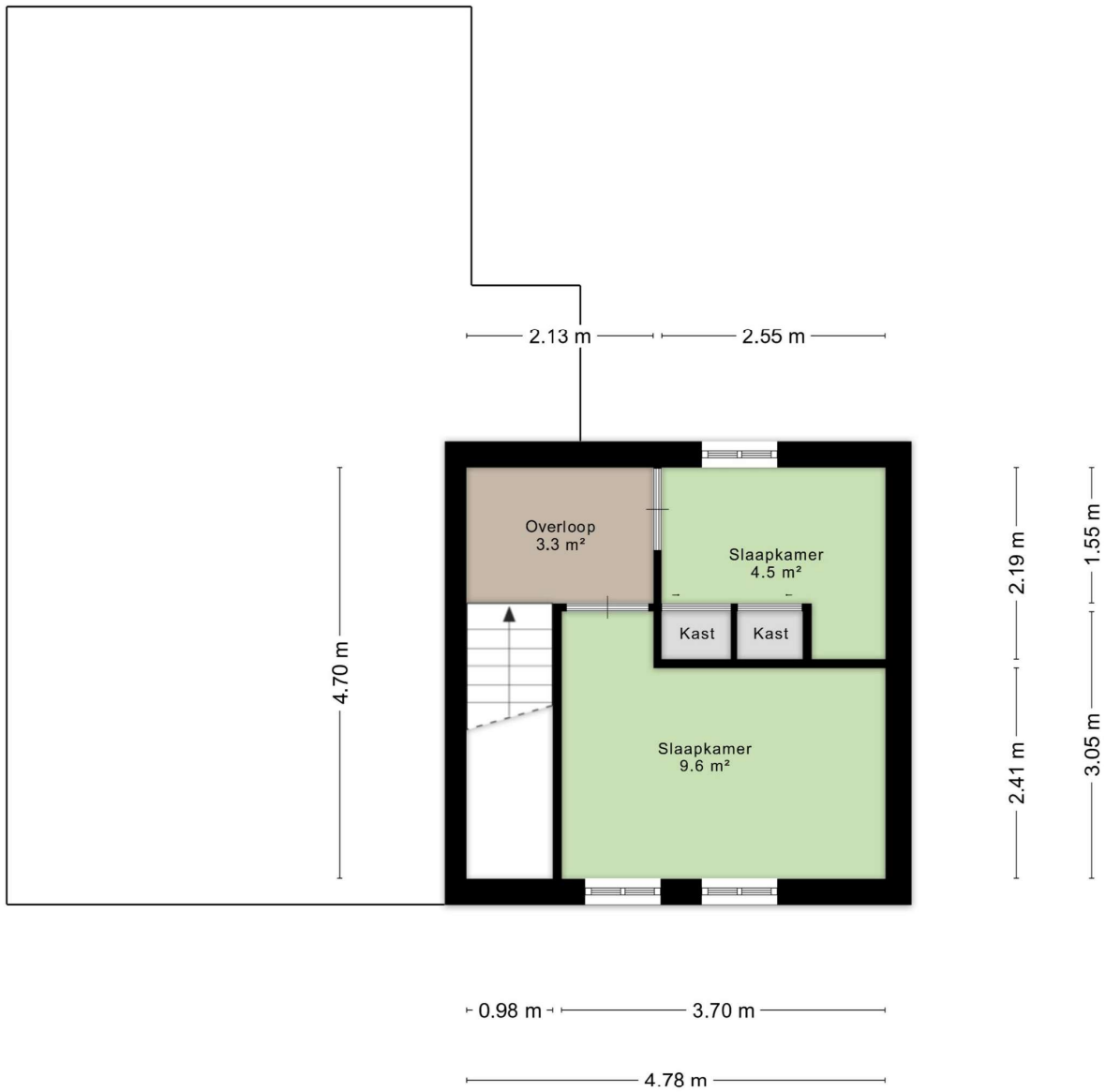




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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