

TE KOOP



Dr. De Jongstraat 120 te Boekelo

Ruime tussenwoning op kindvriendelijke locatie in Boekelo

Aan een doodlopend, kindvriendelijk hofje in het groene Boekelo staat deze goed onderhouden tussenwoning met vier slaapkamers. Een ideale plek met het buitengebied op loopafstand, de dorpskern op enkele fietsminuten en de A-35 binnen 10 autominuten bereikbaar.

 **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 (omstreeks februari 2026)

Vraagprijs: € 310.000,- K.K.

Ruime tussenwoning op kindvriendelijke locatie in Boekelo

Aan een doodlopend, kindvriendelijk hofje in het groene Boekelo staat deze goed onderhouden tussenwoning met vier slaapkamers. Een ideale plek met het buitengebied op loopafstand, de dorpskern op enkele fietsminuten en de A-35 binnen 10 autominuten bereikbaar.

De woning is de afgelopen jaren op meerdere punten gemoderniseerd:

- Nieuwe keuken (2022);
- Badkamer grotendeels gerenoveerd (2023);
- 10 zonnepanelen à 400 Wp (2022, eigendom);
- Remeha HR-combiketel (2022, eigendom);
- Mitsubishi airco 5kW (2023, eigendom)

Daarnaast is de woning goed geïsoleerd met **dak-, muur- en vloerisolatie**, grotendeels **HR++ beglazing**, en een **energielabel A**. De **nieuwe groepenkast** (2022) en grotendeels **onderhoudsarme kunststof ramen en kozijnen** maken het plaatje compleet.

Binnen tref je een **fraaie PVC-vloer op de begane grond en trap**, wat zorgt voor een strakke en warme uitstraling.

Woonprogramma:

Begane grond:

- Entree, hal, toilet met fonteintje, groepenkast en trapopgang;
- Tuingerichte woonkamer (± 24 m²) met trapkast;
- Open keuken met keukenblok in parallel-opstelling, v.v. inductiekookplaat, afzuiging, vaatwasser, magnetron en oven.

Eerste verdieping:

- Overloop, badkamer (± 4 m²) v.v. douche, wandcloset en wastafel met onderkast;
- Drie slaapkamers;
- Vaste trap naar....

Tweede verdieping:

Royale ouderslaapkamer met dakraam en CV-opstelling.

Tuin en bijgebouwen:

- Op het zuid-westen georiënteerde achtertuin;
- Berging (v.v. dakisolatie en elektra) met overkapping aan voorzijde;

Kenmerken:

- Perceelgrootte 120 m²;
- Woonoppervlakte ± 94 m²;

- Berging $\pm 5 \text{ m}^2$;
- Inhoud $\pm 331 \text{ m}^3$;
- Bouwjaar 1983;
- Energielabel A;
- Plantsoen met speelgelegenheid aan achterzijde en groenstrook aan voorzijde.

Boekelo - Dorps karakter met Twentse charme

Welkom in Boekelo, een sfeervol dorp in het groene Twentse coulisselandschap, waar rust, ruimte en gemeenschapszin samenkomen. Met circa 2.755 inwoners (2025) is Boekelo groot genoeg voor voorzieningen, maar klein genoeg voor een hechte dorpsfeer.

Wat maakt Boekelo bijzonder?

- **Landelijke ligging en de stad binnen handbereik.** Met bossen, wandel- en fietsroutes en historische landgoederen zoals "Hof te Boekelo" en "De Weele". En voor degenen die af en toe de drukte willen opzoeken, is het centrum van Enschede slechts 25 minuten fietsen. Oftewel het beste van beide werelden is binnen handbereik;
- **Wonen met karakter:** Van charmante jaren '30 (en eerder) woningen tot moderne nieuwbouw op "De Bleekerij", waar industrieel erfgoed behouden is gebleven;
- **Museum Buurtspoorweg:** Een historische stoomtreinverbinding met Haaksbergen, geliefd bij jong en oud;
- **Military Boekelo:** Een internationaal paardensportevenement dat jaarlijks in oktober tienduizenden bezoekers trekt en het dorp op de kaart zet;
- **Zoutverleden:** Boekelo was ooit het centrum van de Nederlandse zoutindustrie, met een eigen golfslagbad, "De zee op de heide";
- **Gezellige dorpskern** met winkels, horeca, lokale ondernemers en iedere vrijdag een markt;
- **Uitstekende bereikbaarheid:** binnen 10 minuten op de A35 richting Enschede, Hengelo, Duitsland en verder;

Of je nu op zoek bent naar een fijne woonomgeving, een plek om te ontspannen of een dorp met een rijke historie en actieve gemeenschap - Boekelo biedt het allemaal.

Kortom: Een instapklare starterswoning met alle comfort en duurzaamheid van nu.

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 40 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’.**

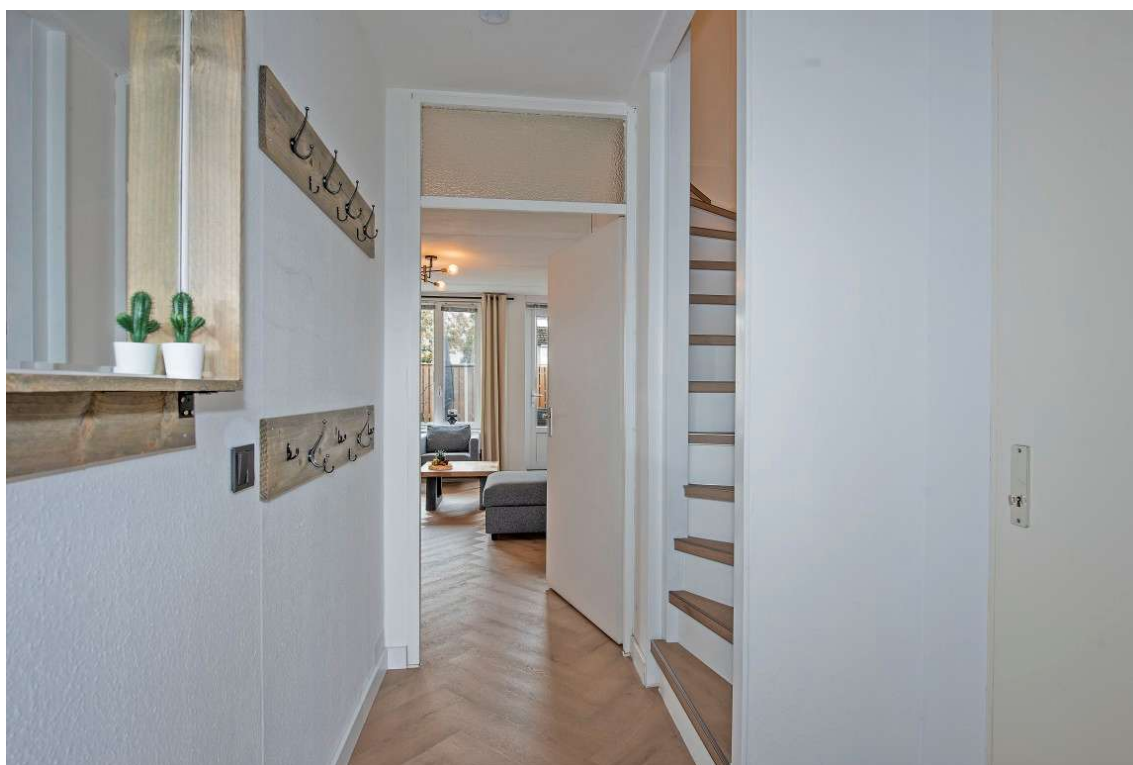
Hoewel deze brochure met de grootst mogelijke zorg is samengesteld wordt voor eventuele onjuistheden noch door Makelaardij Meerman, noch door verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard. Alle verstrekte informatie dient te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling 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.

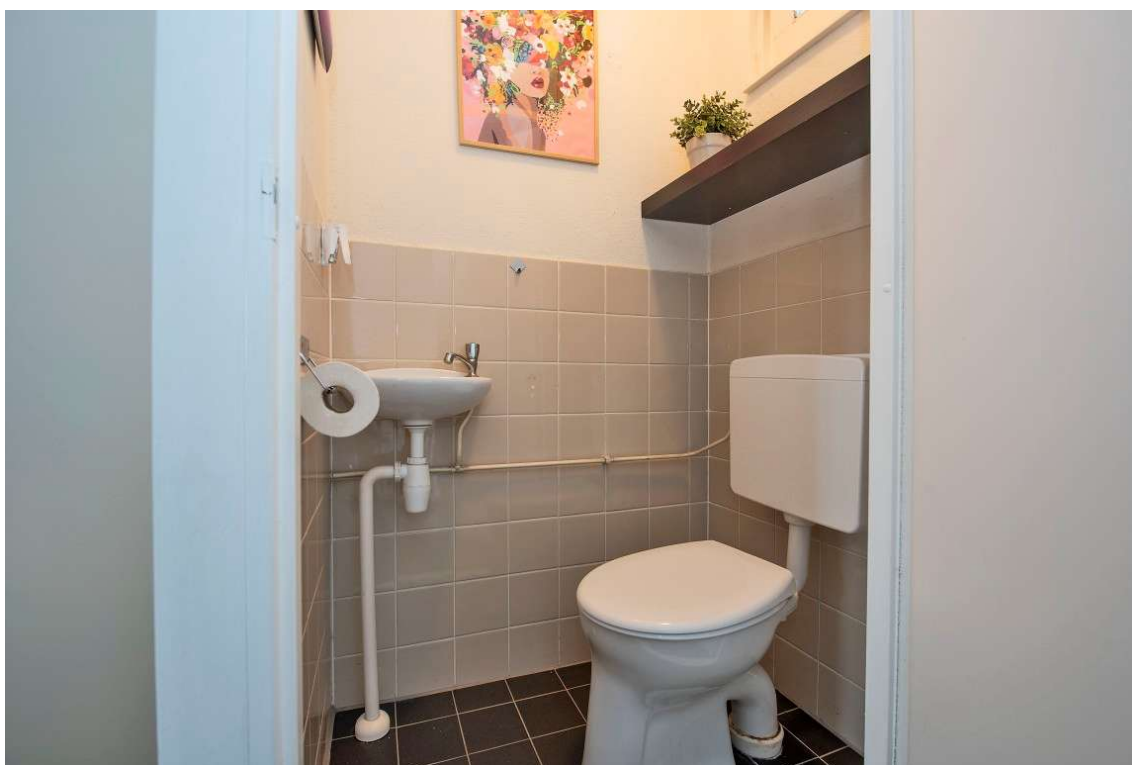


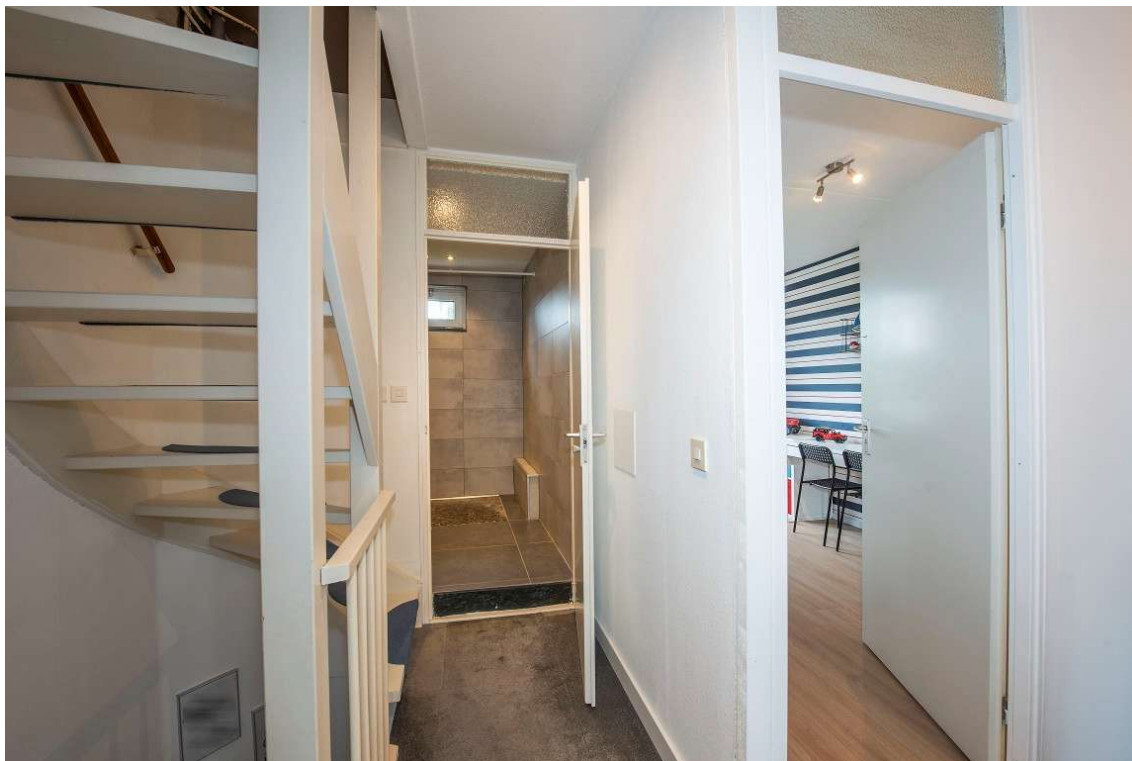








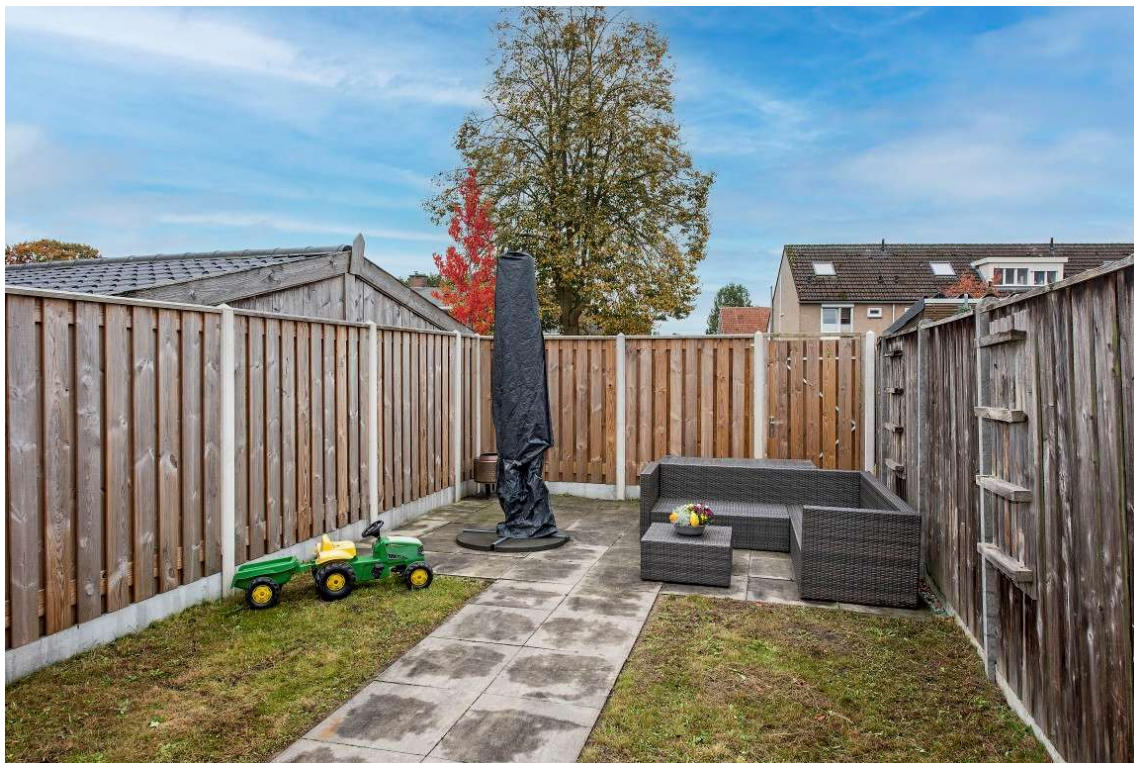










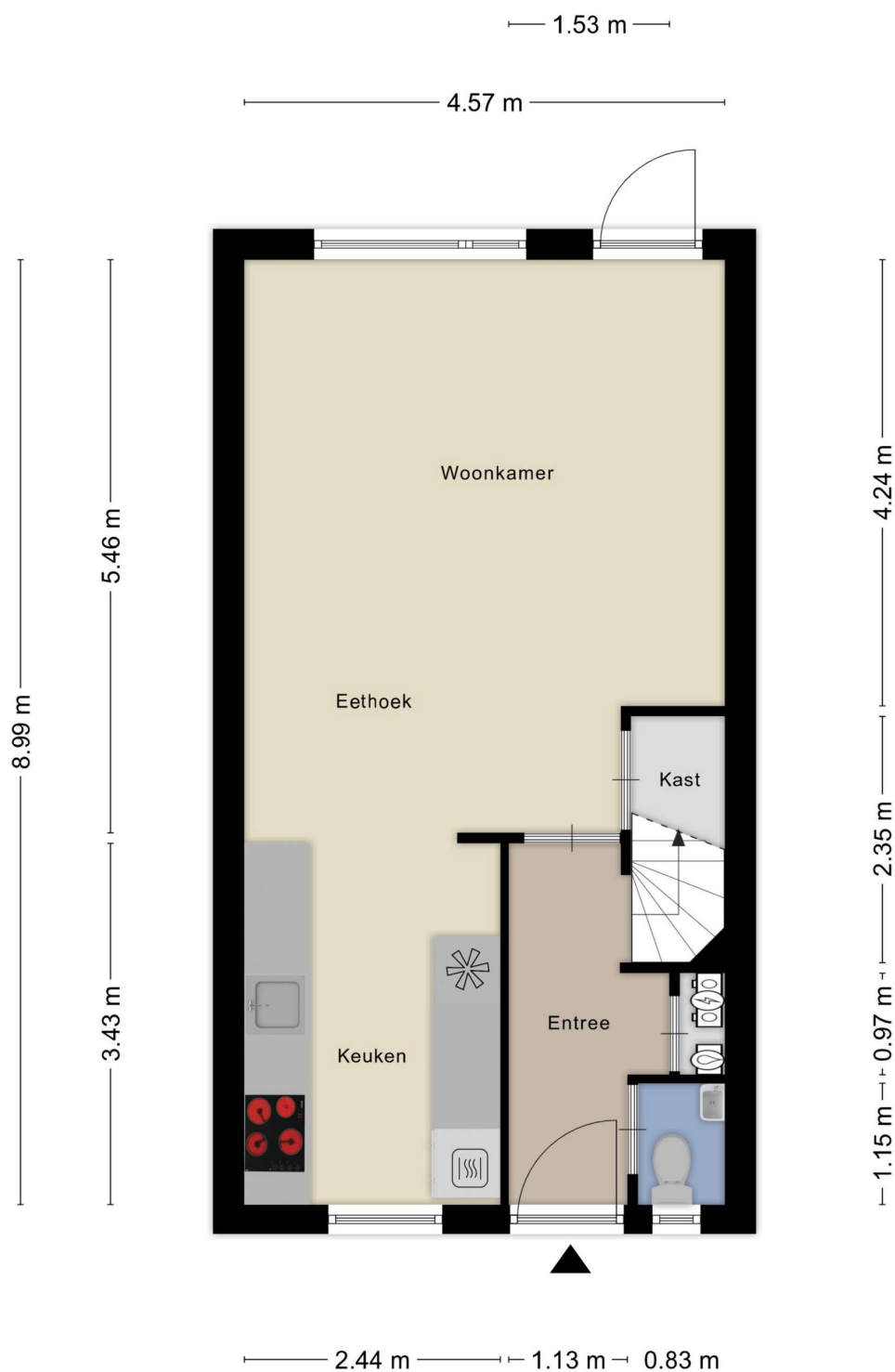








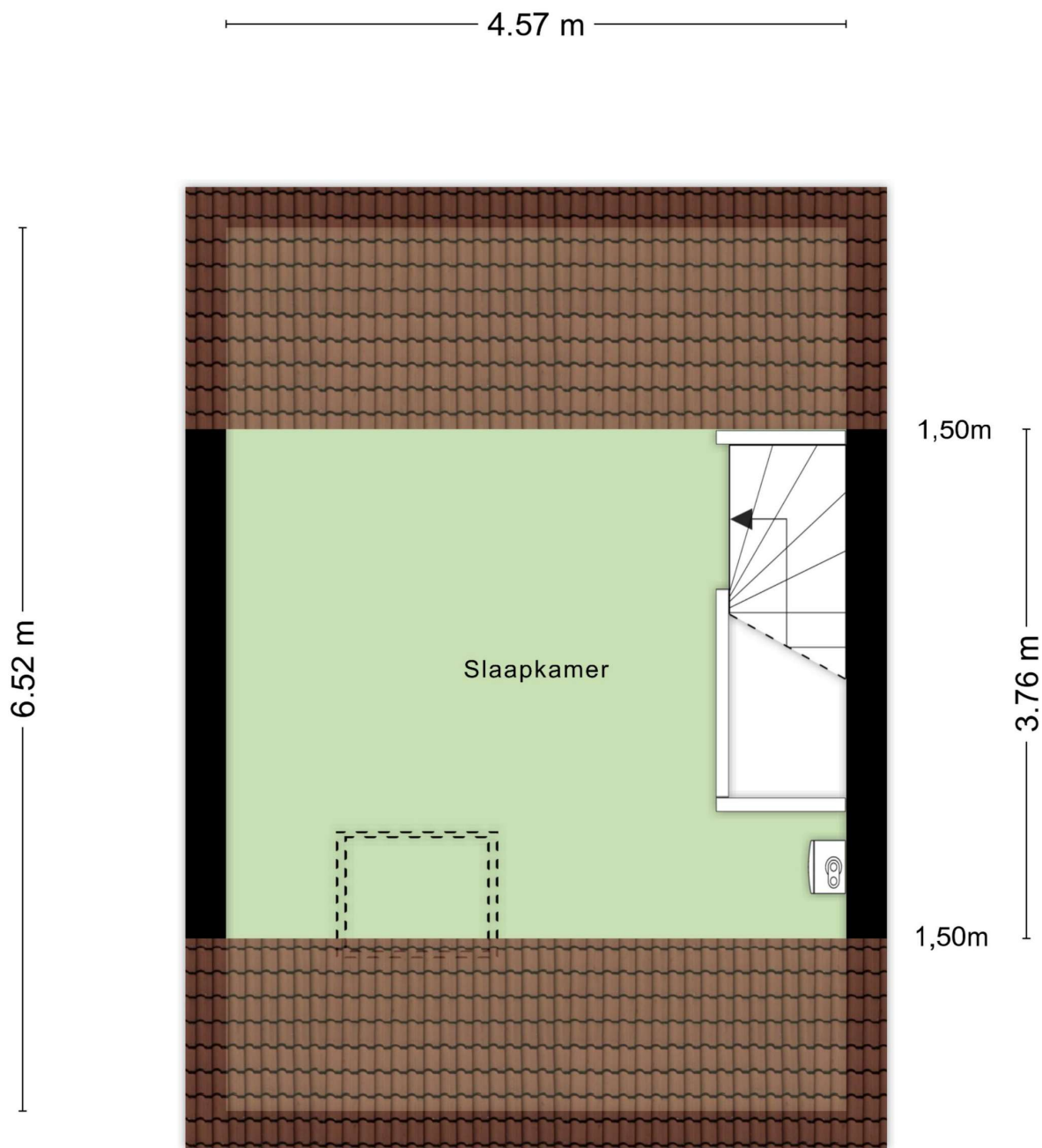
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



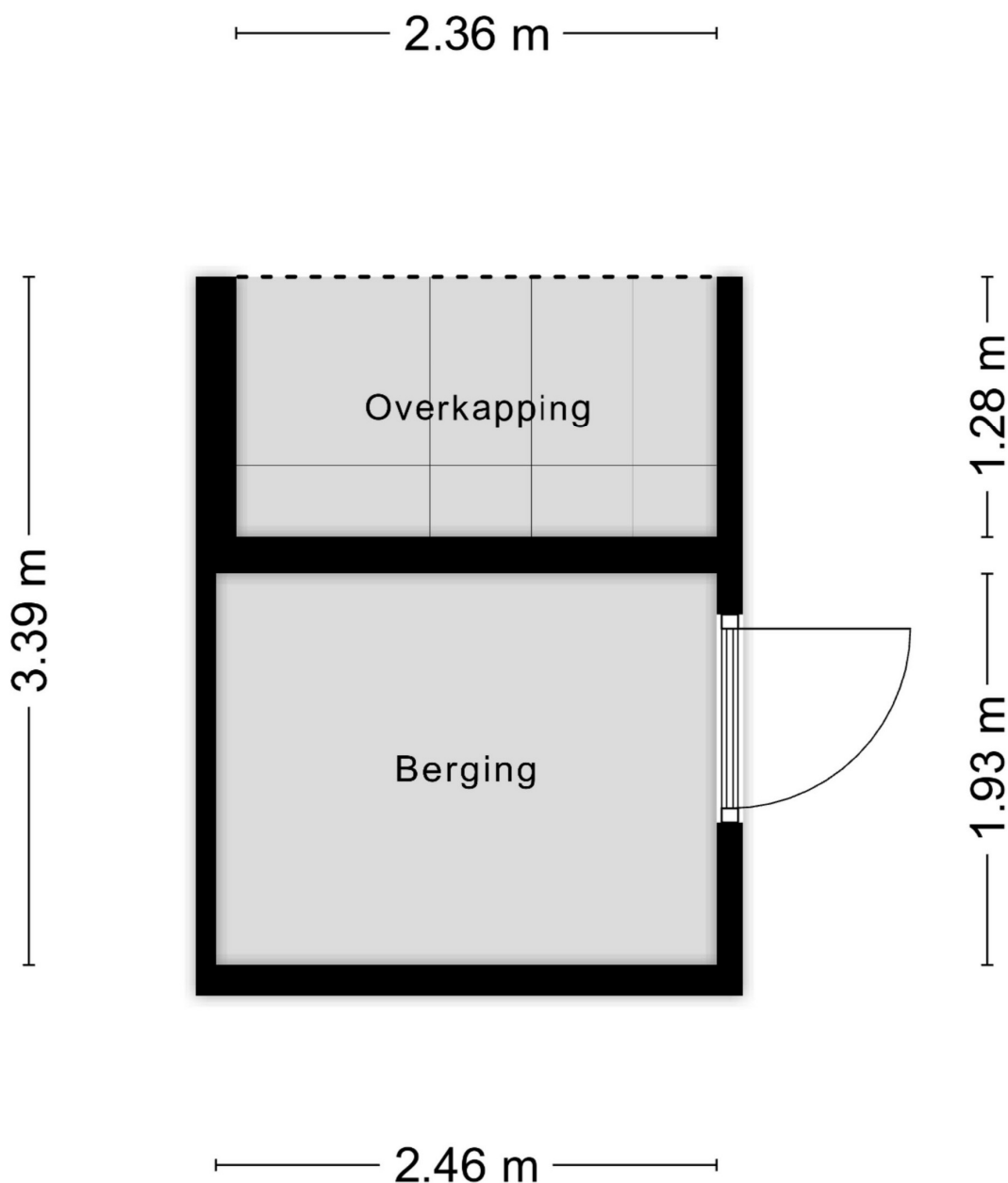
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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