

TE KOOP



Hambree 10 te Buurse (gem. Haaksbergen)

Vrijstaand wonen in Buurse - ruimte en natuur

Aan de rand van het prachtige Natura 2000-gebied "Het Witte Veen", ligt deze vrijstaande woning op een royaal perceel van bijna 6.000 m² eigen grond. Met 5 slaapkamers, diverse bijgebouwen én uitbreidingsmogelijkheden is dit dé plek waar natuur en vrijheid samenkomen - en waar volop ruimte is voor wonen, werken én genieten.


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: Medio maart 2026

Vraagprijs: € 768.000,- K.K.

Vrijstaand wonen in Buurse - ruimte en natuur

Aan de rand van het prachtige Natura 2000-gebied "Het Witte Veen", ligt deze vrijstaande woning op een royaal perceel van bijna 6.000 m² eigen grond. Met 5 slaapkamers, diverse bijgebouwen én uitbreidingsmogelijkheden is dit dé plek waar natuur en vrijheid samenkomen - en waar volop ruimte is voor wonen, werken én genieten.

De woning is bereikbaar via de onverharde Hambree, maar de entree bevindt zich feitelijk aan de verharde Braamweg. Binnen 5 minuten bent u bij de Duitse grens, terwijl Haaksbergen en Enschede op respectievelijk ± 12 en 20 minuten rijden liggen.

Wat u kunt verwachten:

- **Degelijke - goed onderhouden - woning.** Oorspronkelijk gebouwd in 1988, vervolgens forse uitbreiding in 2002, waarbij o.a. de verdieping is geplaatst;
- **Speelse indeling** op meerdere niveaus, deels ± 1 meter onder maaiveld;
- Maar liefst **5 slaapkamers**;
- De gemeente Haaksbergen staat **in principe** (hieraan kunnen dus geen rechten worden ontleend open voor een **uitbreiding**, waardoor een **inwoonsituatie** mogelijk wordt. Uitgangspunt van de principebereidheid was het fraaie ontwerp van architectenbureau "Bekhuis & Kleinjan".

Indeling:

Begane grond op maaiveldhoogte:

- Entree, hal met groepenkast en toilet met fonteintje;
- Woonkamer (± 36 m²) met tuindeuren;
- Half open keuken met diverse inbouwapparatuur;

Begane grond ± 1 meter onder maaiveld (dus met voldoende natuurlijk licht):

- Twee slaapkamers (± 8 en 6 m²);
- Badkamer 2015 v.v. douche en wastafel met dubbele kraan;

Verdieping niveau 1:

- Overloop en toilet met wastafel;
- Royale (± 17 m²) slaapkamer met kastenwand;

Verdieping niveau 2:

- Overloop met vaste kast en berging met luik naar viering;
- Twee - eveneens royale (± 18 en 14 m²) - slaapkamers beide met vaste kastruimte en een kleine dakkapel.

Tuin:

Het perceel is onderverdeeld in een tuin- en bosgedeelte. Toegang met fiets en lopend vanaf de onverharde Hambree en met de auto vanaf de verharde Braamweg via een op afstand bedienbare poort.

Bijgebouwen:

- Aangebouwde stenen berging met wasmachineaansluiting, oppervlakte $\pm 14 \text{ m}^2$;
- Vrijstaande stenen, dubbele garage ($\pm 45 \text{ m}^2$) met vliering;
- Aan de garage gebouwde stenen berging ($\pm 10 \text{ m}^2$);
- Fraaie overkapping met houtkachel en separate berging;

Bijzonderheden:

- Perceelgrootte 5.750 m^2 ;
- Woonoppervlakte $\pm 135 \text{ m}^2$;
- Inhoud $\pm 562 \text{ m}^3$;
- Dak-, muur- en vloerisolatie en nagenoeg volledig van isolerende beglazing;
- Nefit HR-combiketel (eigendom, 2002), gestookt d.m.v. propaangas (dus gehuurde tank);
- Energielabel C;
- Woonkamer en keuken v.v. vloerverwarming;
- Fraaie PVC-vloer in woonkamer, keuken en hal;
- Deels v.v. rolluiken;

Een ideale plek voor wie op zoek is naar ruimte en mogelijkheden. Of u nu wilt genieten van het buitenleven, een atelier of praktijk aan huis wilt starten, of samen met familie wilt wonen - hier kan het.

Uitbreidingsmogelijkheden

De gemeente Haaksbergen heeft de principe-bereidheid (voldoet aan omgevingsplan en een voorlopig positief advies van de "Welstandscommissie") uitgesproken, om mee te willen werken aan de door de huidige eigenaar geïnitieerde uitbreidingsplannen. Dit geeft nadrukkelijk nog geen 100% zekerheid. Indien de uitbreidingsmogelijkheden voor u van grote betekenis zijn, adviseren wij u om zelfstandig contact op te nemen met de gemeente Haaksbergen. Desgewenst kunnen wij u de tekeningen behorende bij de aanvraag van het "vooroverleg" - met de bijbehorende reactie van de gemeente - toesturen. Hieruit kunt u ook de gegevens van de contactpersoon bij de gemeente afleiden.

Wat maakt Buurse bijzonder!?

Natuurpracht en rust

Buurse wordt vaak omschreven als de “Parel van Haaksbergen”. Het dorp ligt in een schilderachtig Twents landschap en wordt omringd door drie indrukwekkende natuurgebieden:

- **Het Buurserzand** - een oase van rust met heidevelden, jeneverbesstruiken van wel 150 jaar oud, en kabbelende beekjes;
- **Het Witte Veen** - een "Natura 2000"-gebied, ideaal voor wandel- en fietstochten;
- **Het Haaksbergerveen** - een moerasgebied vol biodiversiteit, geliefd bij vogelliefhebbers.

Deze natuurgebieden maken Buurse tot een paradijs voor wandelaars, fietsers en rustzoekers.

Authentieke dorpsfeer en verbondenheid

Buurse is een levendig kerkdorp met ongeveer 1.300 inwoners. Wat het dorp kenmerkt is:

- **Een sterk verenigingsleven** en een eigentijds gevoel voor Twentse tradities;
- **Gemeenschapszin**: “Samen de schouders eronder” is hier geen loze kreet, maar een manier van leven;
- **Dorpshuis “De Trefkoel”** fungeert als kloppend hart van het dorp, met voorzieningen voor sport, zorg en ontmoeting.

Buurse bruist van lokale initiatieven:

De Buurser Revue, volksfeesten, de verlichte carnavalsoptocht, bingo-avonden en Halloweenwandelingen zijn slechts enkele voorbeelden van de levendige dorpsagenda. Het dorpsmagazine "Oons Dörpke" houdt inwoners maandelijks op de hoogte van het reilen en zeilen in het dorp.

Buurse en windmolens

Op een afstand van ruim één kilometer (ongeveer noord-westelijk) van de woning wordt overwogen om vier tot vijf windmolens te plaatsen. Of deze er daadwerkelijk komen, is nog hoogst onzeker. Toch vinden wij het belangrijk om u hierover te informeren.

Het is goed mogelijk dat u, zeker als u wat verder weg woont, de publieke discussie hierover in de media niet heeft meegekregen. Daarom brengen we dit bij deze onder uw aandacht.

Meer informatie vindt u op:

- www.windparkoudebuurserdijk.nl; en
- www.tegenwindhaaksbergen.nl

Specifieke objectinformatie:

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

1. Mogelijk asbest

In de onroerende zaak kunnen (hoewel verkoper hiermee niet bekend is) 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

2. Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak in de basis bijna 40 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager zouden kunnen 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’.**

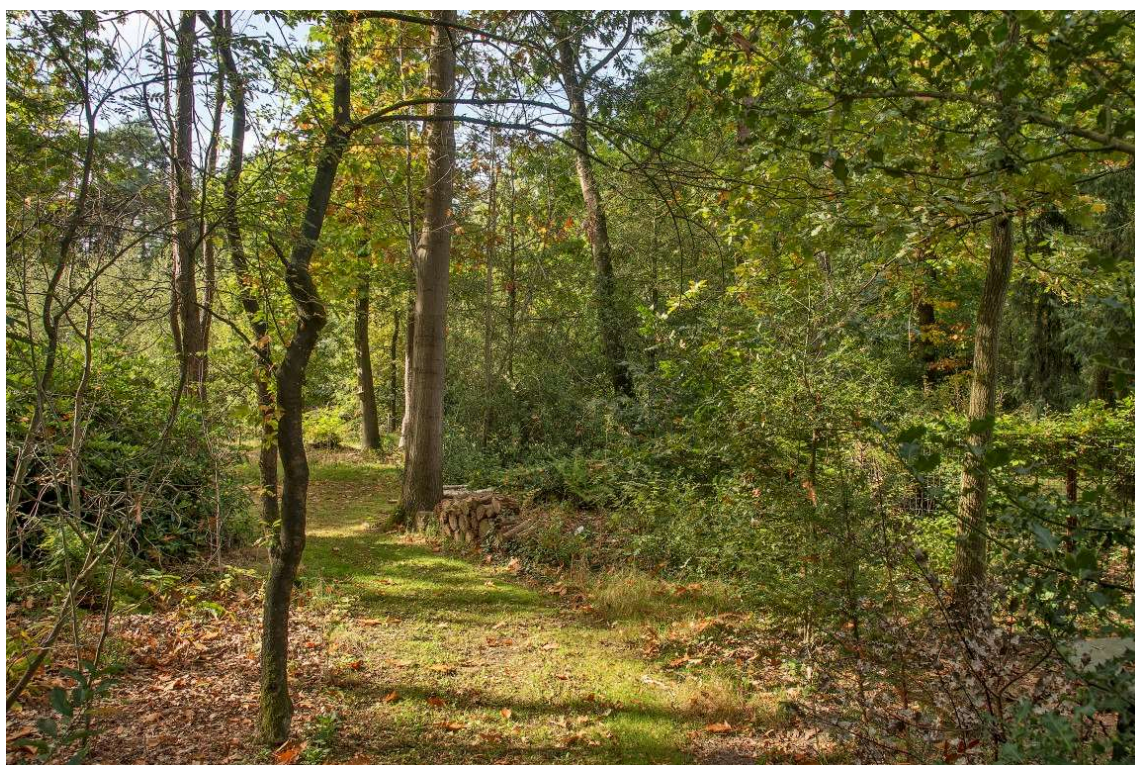
Hoewel deze brochure met de grootst mogelijke zorg is samengesteld wordt voor eventuele onjuistheden noch door Makelaardij Meerman, noch door verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard. Alle verstrekte informatie dient te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling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































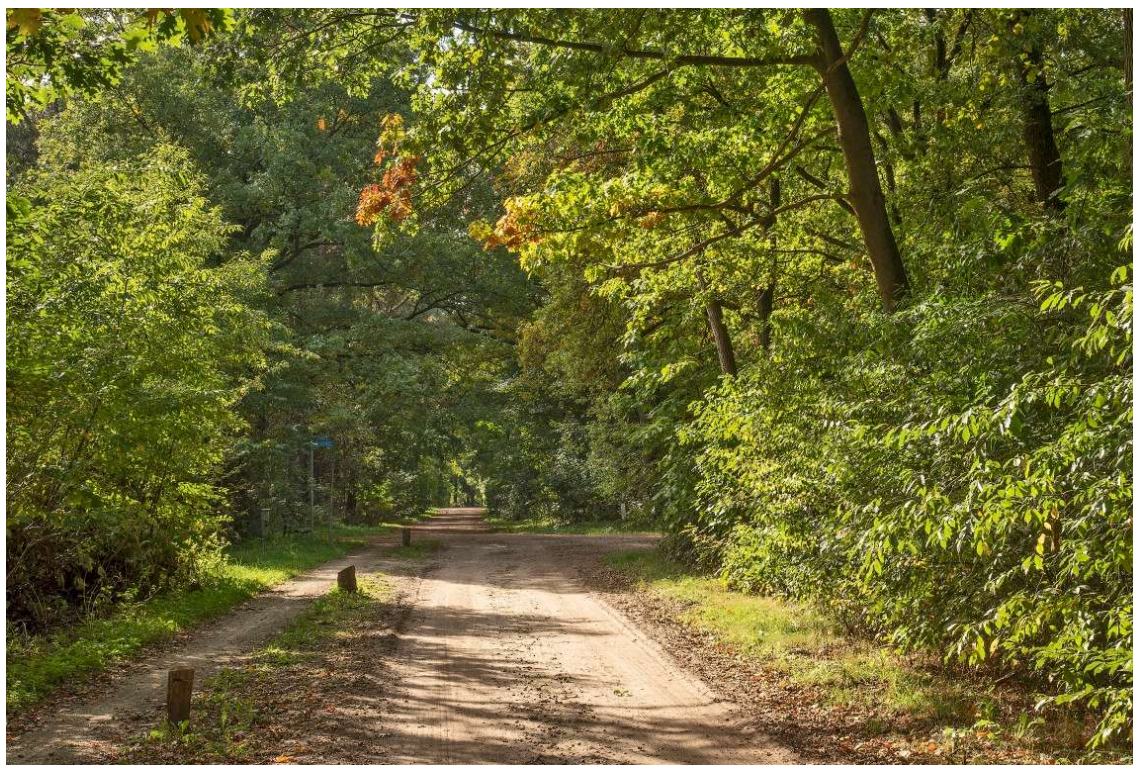
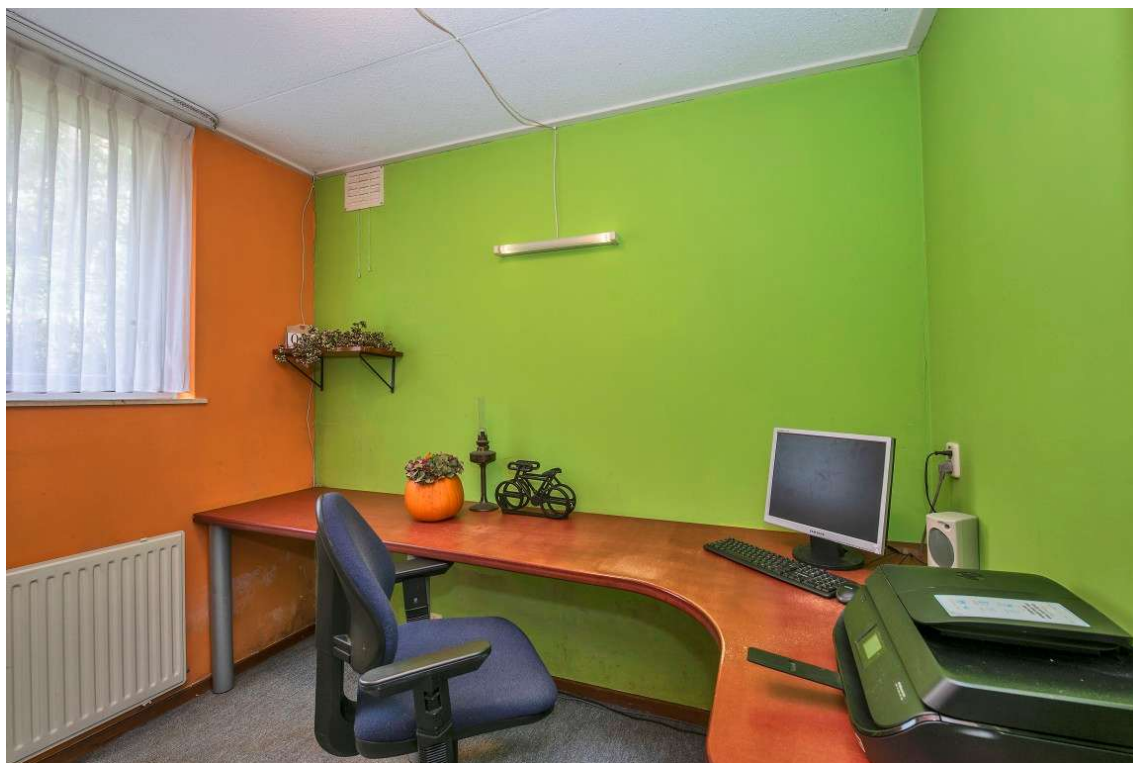


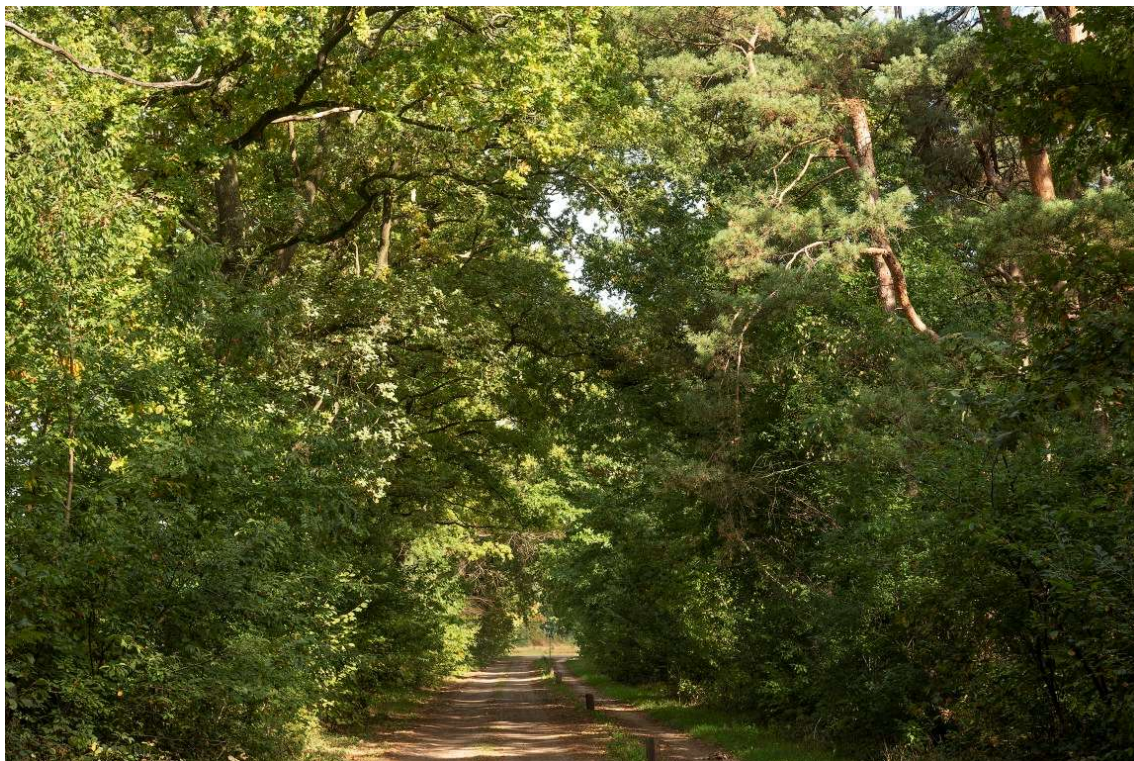












De volgende twee afbeeldingen zijn d.m.v. "A.I." bewerkt





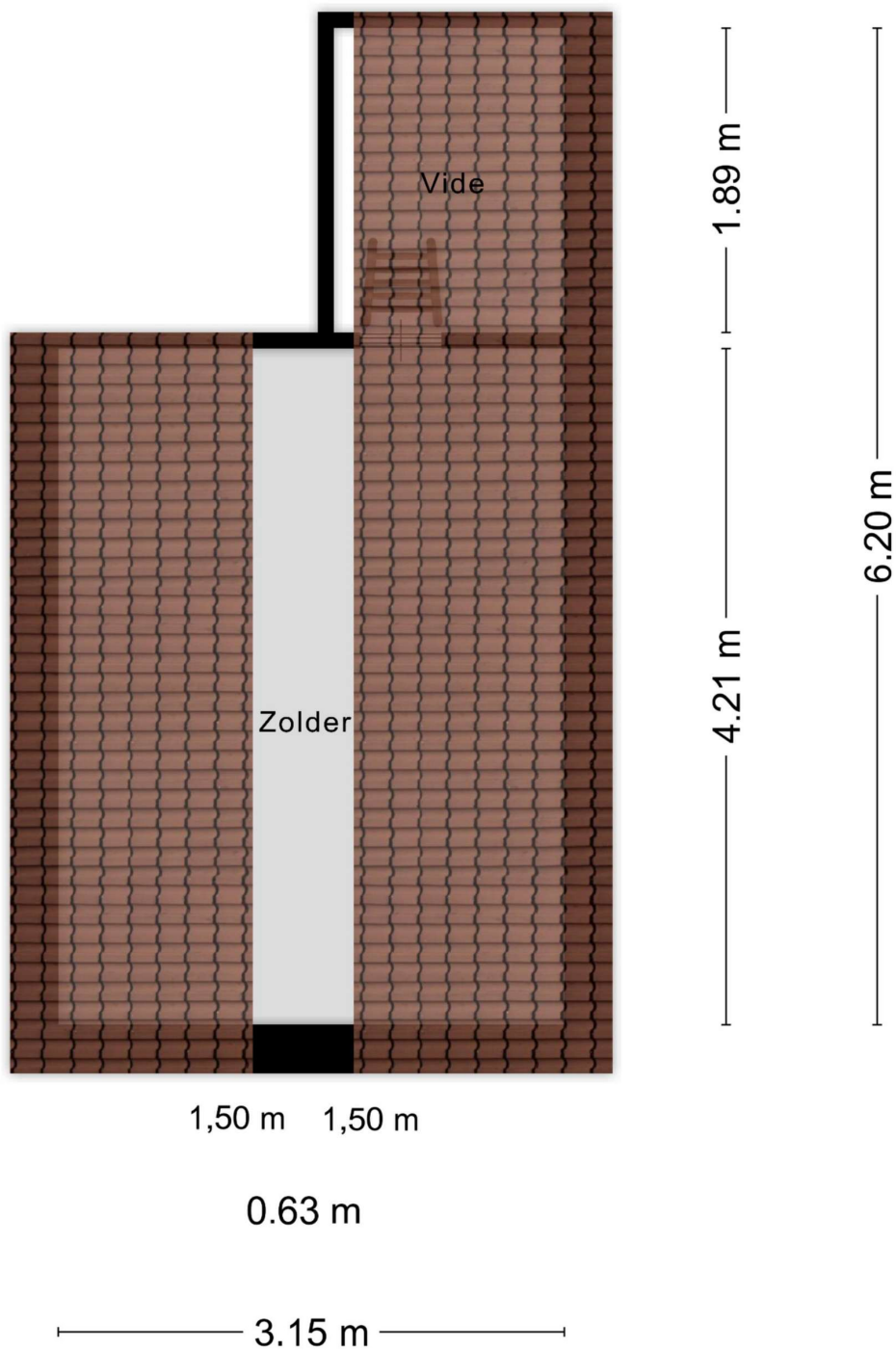




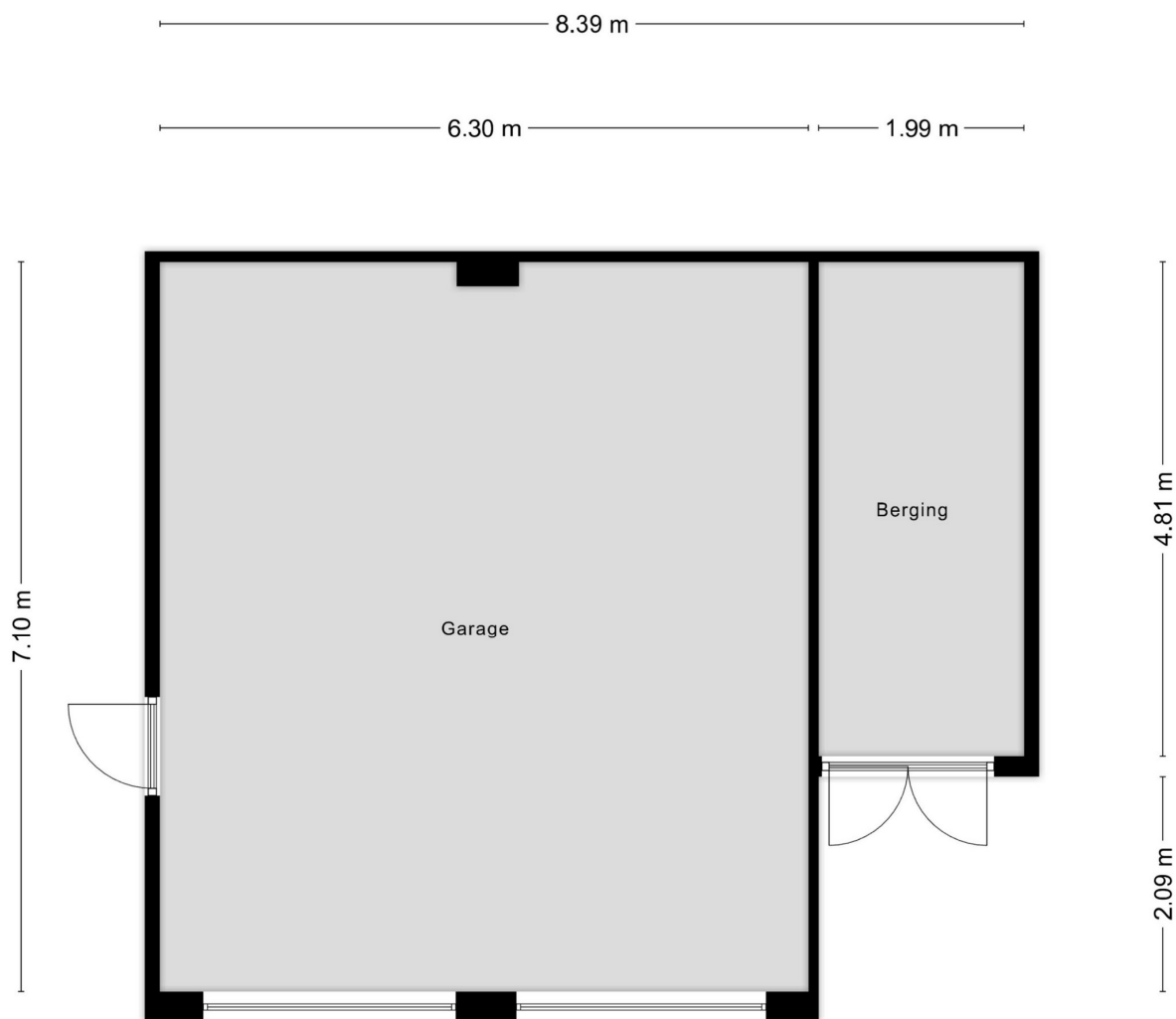
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



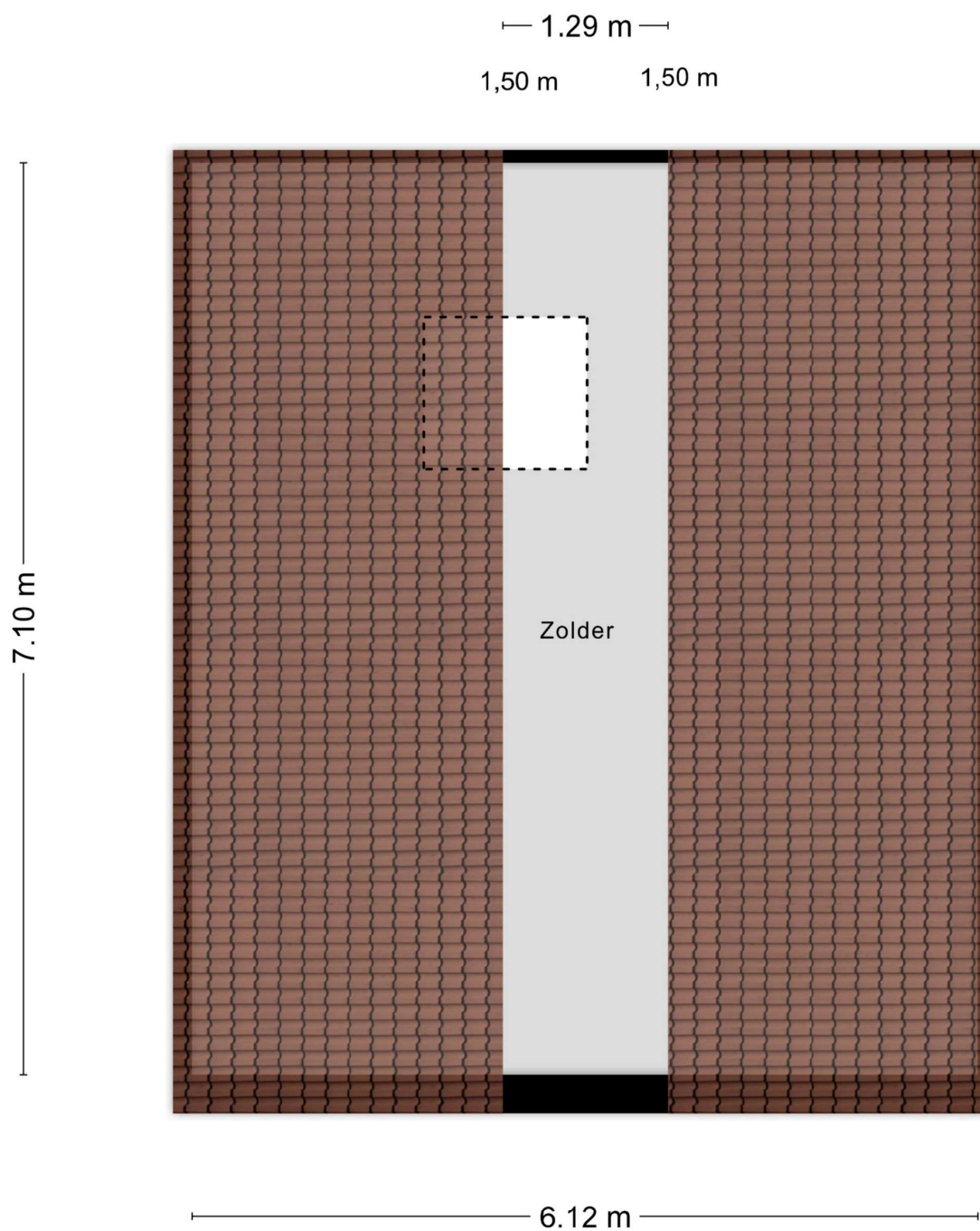
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



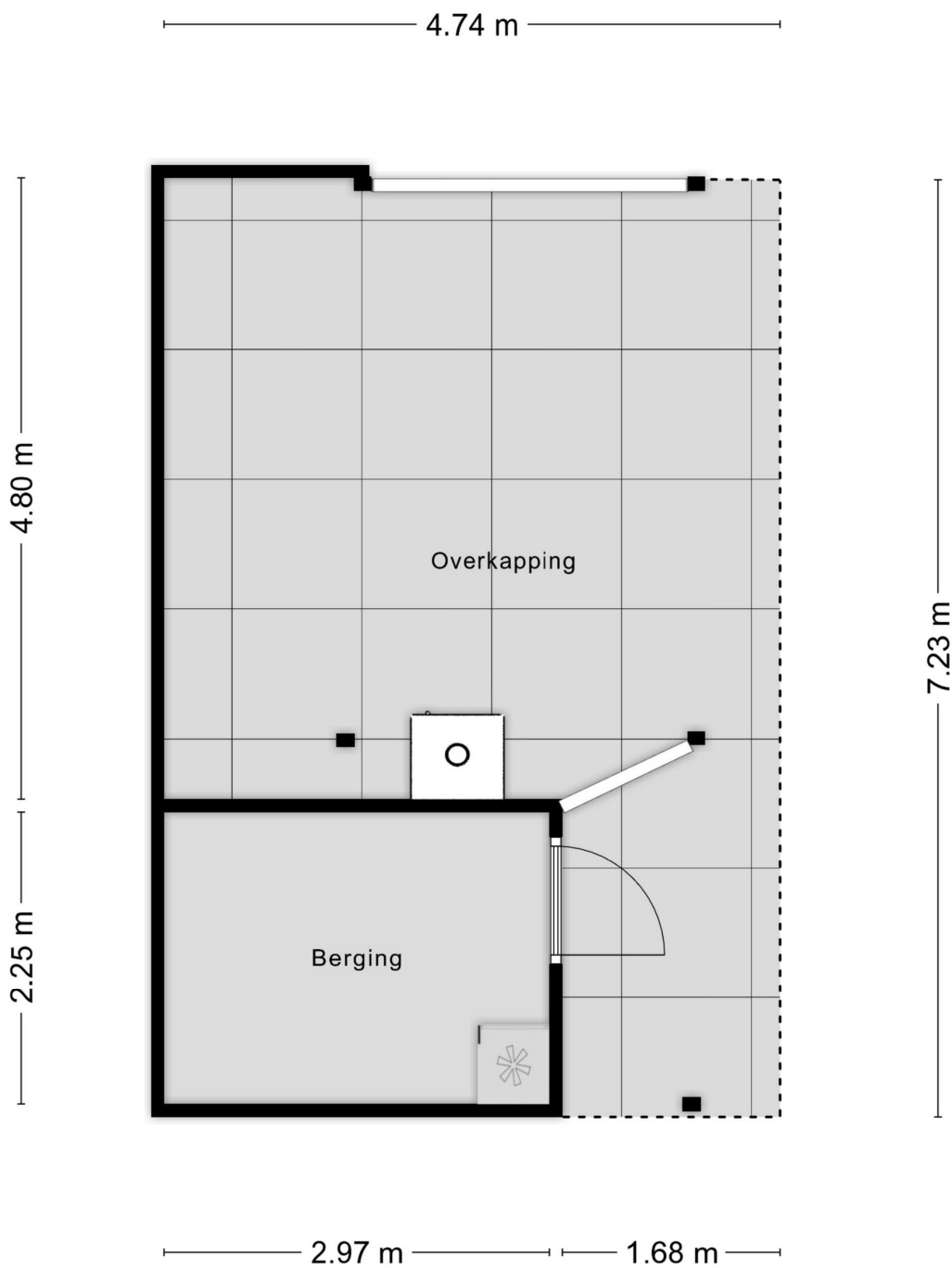
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



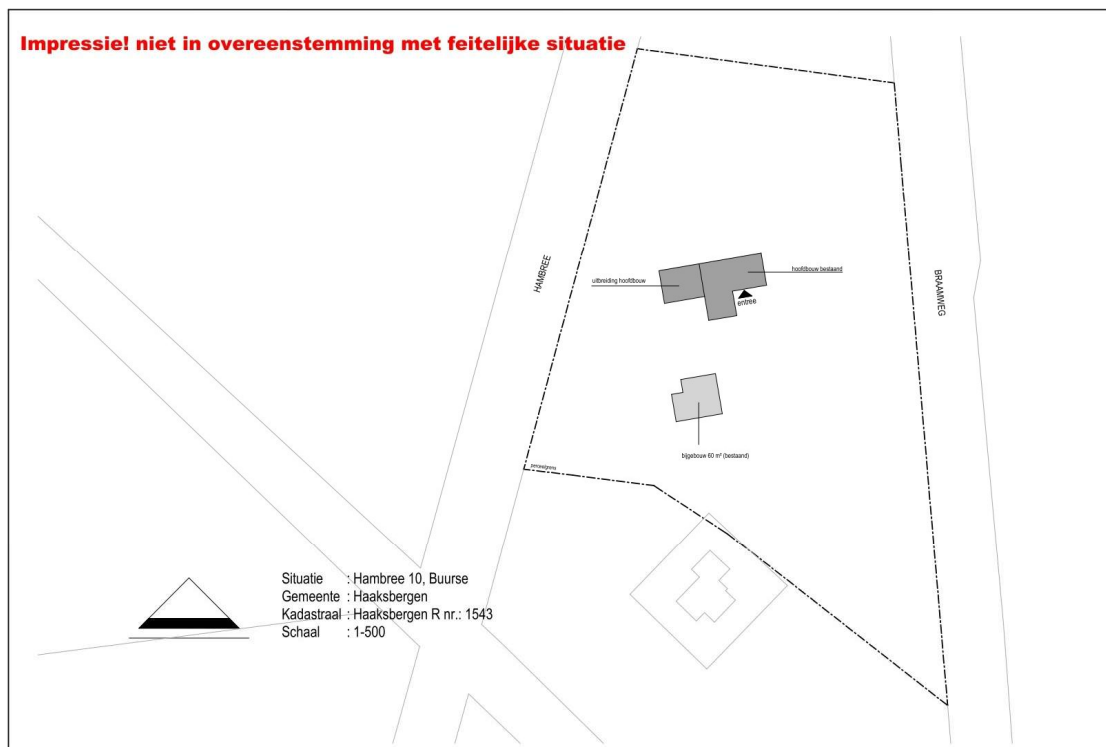
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



Plaats: Haaksbergen

Projectnummer: 24-4576 Schaal: 1 : 500

Datum: 24-07-2024

BEKHUIS & KLEINJAN®



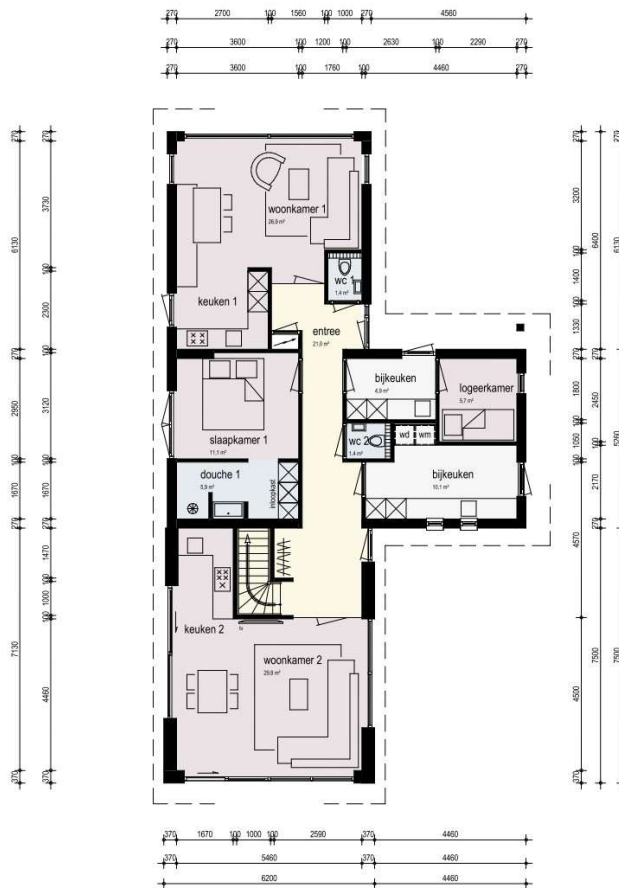
Plaats: Haaksbergen

Projectnummer: 24-4576 Schaal:

Datum: 24-07-2024

BEKHUIS & KLEINJAN®

begane grond
**Impressie! niet in
overeenstemming met
feitelijke situatie**



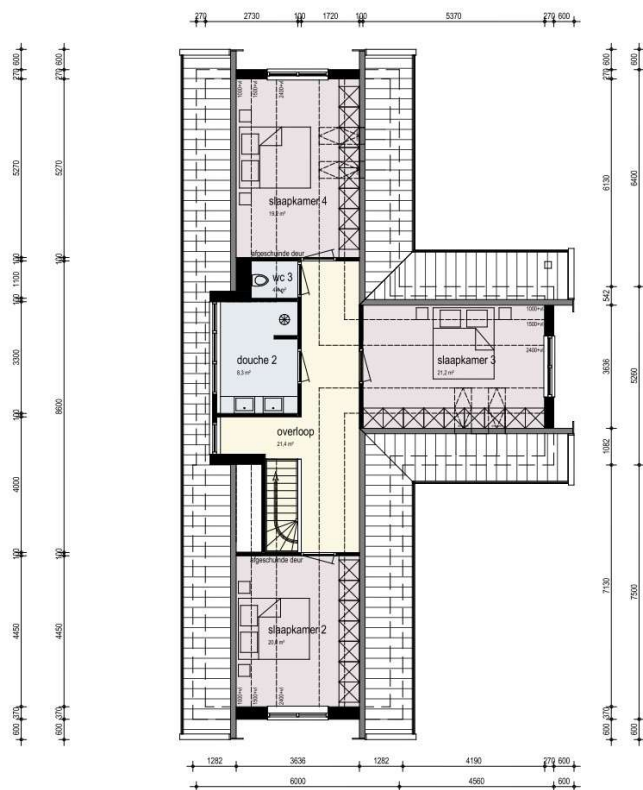
Plaats: Haaksbergen

Projectnummer: 24-4576 Schaal: 1 : 100 Datum: 24-07-2024

BEKHUIS & KLEINJAN®

verdieping

**Impressie! niet
in overeenstemming
met feitelijke situatie**



Plaats: Haaksbergen

Projectnummer: 24-4576 Schaal: 1 : 100 Datum: 24-07-2024

BEKHUIS & KLEINJAN