

# TE KOOP



## Hambree 29 te Haaksbergen-Buurse

Vrijstaand wonen in Buurse - ruimte en natuur

In een bos, aan de rand van het prachtige Natura 2000-gebied "Het Witte Veen", ligt deze vrijstaande houten semi-bungalow, met permanente woonbestemming, op een royaal perceel van 876 m<sup>2</sup> (EIGEN GROND). Met 4 slaapkamers, diverse bijgebouwen én uitbreidingsmogelijkheden is dit dé plek waar natuur en vrijheid samenkomen - en waar volop ruimte is voor wonen, werken én genieten.

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

Usselerhofweg 1 — 7548 RZ Usselo.

Tel. 053 - 428 24 44

[www.makelaardij-meerman.nl](http://www.makelaardij-meerman.nl) — [info@makelaardij-meerman.nl](mailto:info@makelaardij-meerman.nl)

**Aanvaarding:** Direct.

**Vraagprijs:** € 495.000,- K.K.

Vrijstaand wonen in Buurse - ruimte en natuur

In een bos, aan de rand van het prachtige Natura 2000-gebied "Het Witte Veen", ligt deze vrijstaande houten semi-bungalow, met permanente woonbestemming, op een royaal perceel van 876 m<sup>2</sup> (EIGEN GROND). Met 4 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 en aansluitend een bospad. Binnen 5 minuten bent u bij de Duitse grens, terwijl Haaksbergen en Enschede op respectievelijk ± 12 en 20 minuten rijden liggen.

**Kenmerken:**

- Degelijke maar eenvoudige woning. Oorspronkelijk gebouwd omstreeks 1980, vervolgens verbouwd ± 1998 en 2003;
- Maar liefst 4 slaapkamers;
- Moderne badkamer;
- Op steenworp afstand van de Buurserbeek

**Indeling:**

**Begane grond:**

- Entree/tochtportaal;
- Woonkamer (± 32 m<sup>2</sup>);
- Open keuken;
- Inpandige gang, 2 vaste kasten en toilet met wandcloset;
- Vier slaapkamers (± 11, 2x 9 en 8 m<sup>2</sup>);
- Badkamer met douche en wastafel

**Verdieping:** Deels bevloerde vliering met cv-opstelling (bereikbaar via vlizotrap)

**Tuin en bijgebouwen:**

Tuin rondom en meerdere eenvoudige bijgebouwen

**Bijzonderheden:**

- Perceelgrootte 876 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlakte ± 94 m<sup>2</sup>;
- Inhoud ± 408 m<sup>3</sup>;
- Voor zover bekend v.v. dak- en wandisolatie en nagenoeg volledig van isolerende beglazing;
- Nefit HR-combiketel (eigendom, 2017), gestookt d.m.v. propaangas (dus gehuurde tank);
- Energielabel C;

## 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 ongeveer één kilometer (ongeveer noord-westelijk) van de woning wordt overwogen om vier windmolens te plaatsen. Of deze er daadwerkelijk komen, is nog hoogst onzeker.

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](http://www.windparkoudebuurserdijk.nl); en
- [www.tegenwindhaaksbergen.nl](http://www.tegenwindhaaksbergen.nl)

Tot slot: Indien de windmolens daadwerkelijk op deze locatie mochten worden geplaatst is het onwaarschijnlijk dat deze door de afstand en de ligging van het perceel/de percelen (midden in het bos) zichtbaar zullen zijn.

Toch vinden wij het belangrijk om u hierover te informeren.

### Bestemmingsplan:

Volgens het vigerend omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) "Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1", rust op het kadastrale perceelnummer 274 de bestemming "Wonen" en op het kadastrale perceel nummer 1587 de bestemming "Bos". Er mag één wooneenheid aanwezig zijn met een inhoud van maximaal 450 m<sup>3</sup> (kubieke meters onder het maaiveld tellen hierbij niet mee, mits onder de contouren van het

woonhuis). Maximale gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van niet meer dan 50 m<sup>2</sup>.

Artikel 31.4 letter e van de regels behorende bij het omgevingsplan luidt als volgt: “.....om toe te staan dat de maximale inhoud exclusief kelder wordt vergroot tot 750 m<sup>3</sup>, met dien verstande dat de uitbreiding ten behoeve van de woning landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);”

Hiervoor is o.a. het (laten) opstellen van een zgn. “ETFAL” (Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties). Wanneer een plan niet past binnen de bestaande regels, moet worden aangetoond dat de ontwikkeling alsnog ruimtelijk verantwoord is. Dit gebeurt via voornoemde “ETFAL-onderbouwing”.

**Vanzelfsprekend kan er door de verkoper en/of Makelaardij Meerman geen enkele garantie worden gegeven dat er van overheidswege hieraan medewerking wordt verleend.**

Uiteraard zijn de omgevings-/bestemmingsplankaart en de bijbehorende voorschriften beschikbaar. Ook kunt u deze rechtstreeks inzien via [www.Omgevingsloket.nl](http://www.Omgevingsloket.nl). Wij adviseren u echter nadrukkelijk om v.w.b. de bebouwings- en eventuele uitbreidingsmogelijkheden zelfstandig/rechtstreeks contact op te nemen met de gemeente Haaksbergen.

**Specifieke objectinformatie:**

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

**1. Niet-zelf-bewonings-clausule**

Koper is ermee bekend dat verkoper 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 artikel 6.3 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. As-is-where-is-clausule**

De onroerende zaak wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken, op basis van het "as is, where is" principe. Koper aanvaardt de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van de onroerende zaak in alle opzichten. Koper heeft ter zake van deze staat van de onroerende zaak geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens verkoper. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 door te halen. 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. Verkoper staat ervoor in dat hij - **onder nadrukkelijke verwijzing naar de voorgaande "niet-zelf-bewonings-clausule"** - 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. Asbest**

Koper verklaart bekend te zijn met de mogelijke aanwezigheid van asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak Het risico daarvan rust geheel bij koper

**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.**













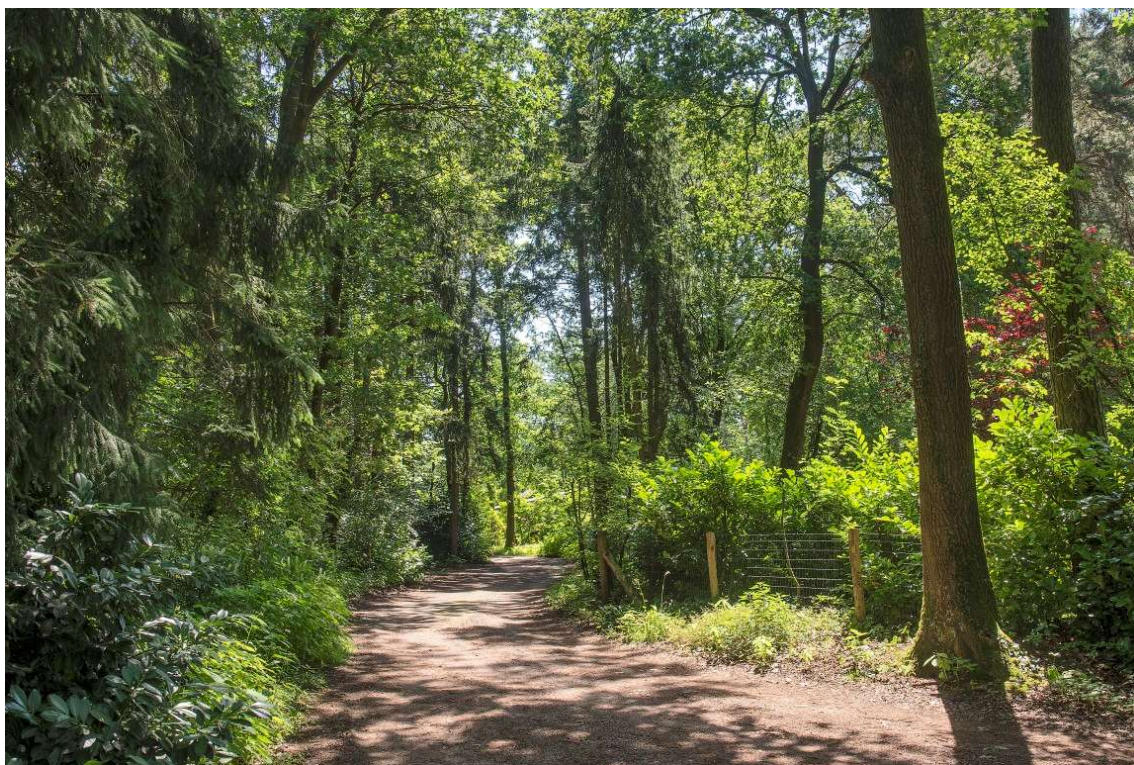
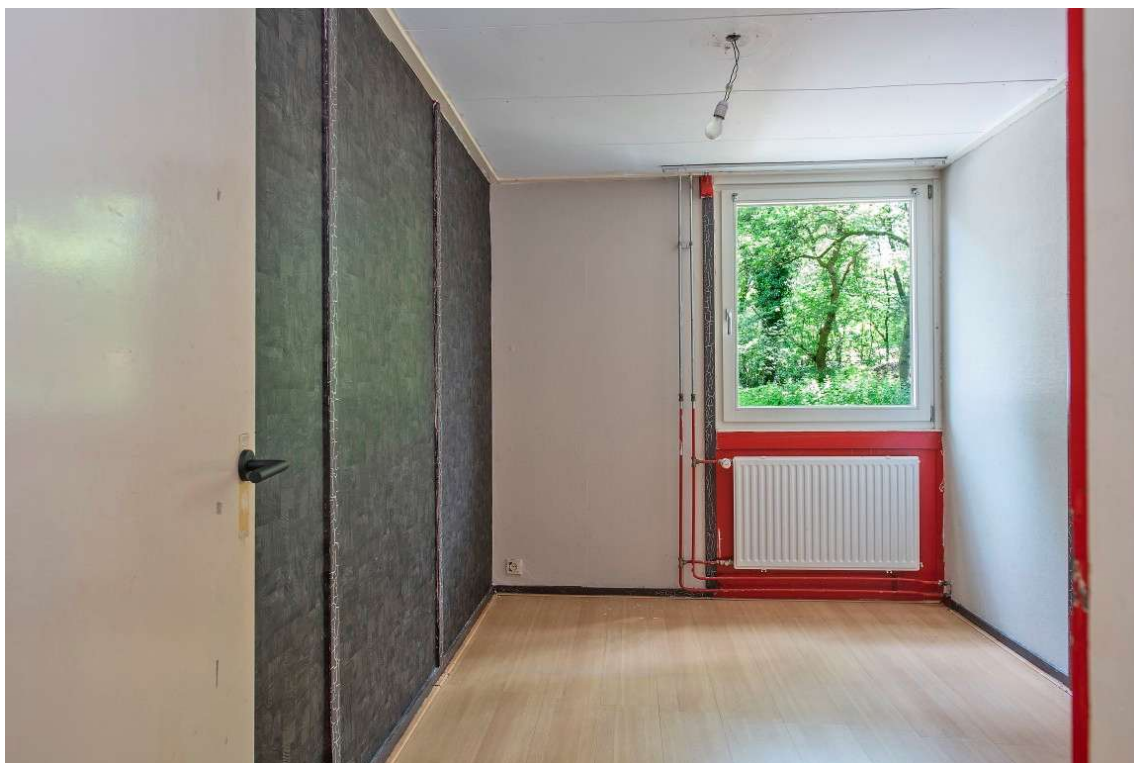


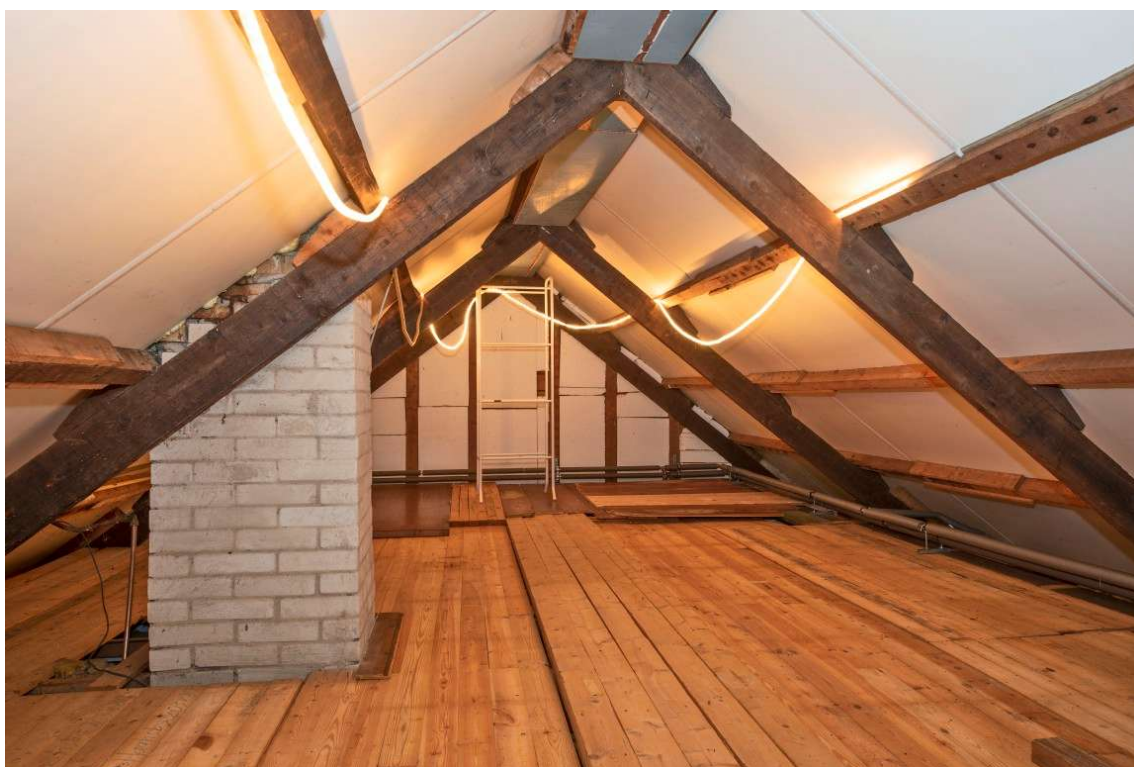










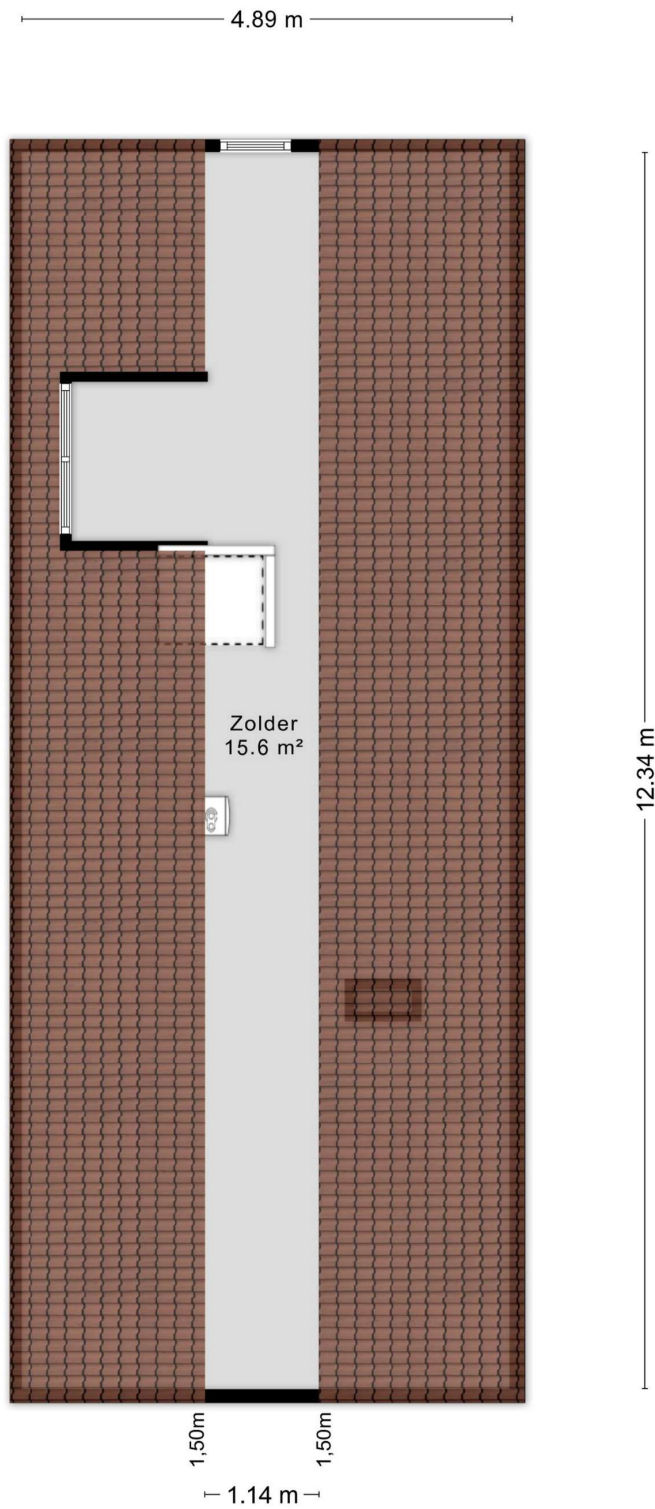




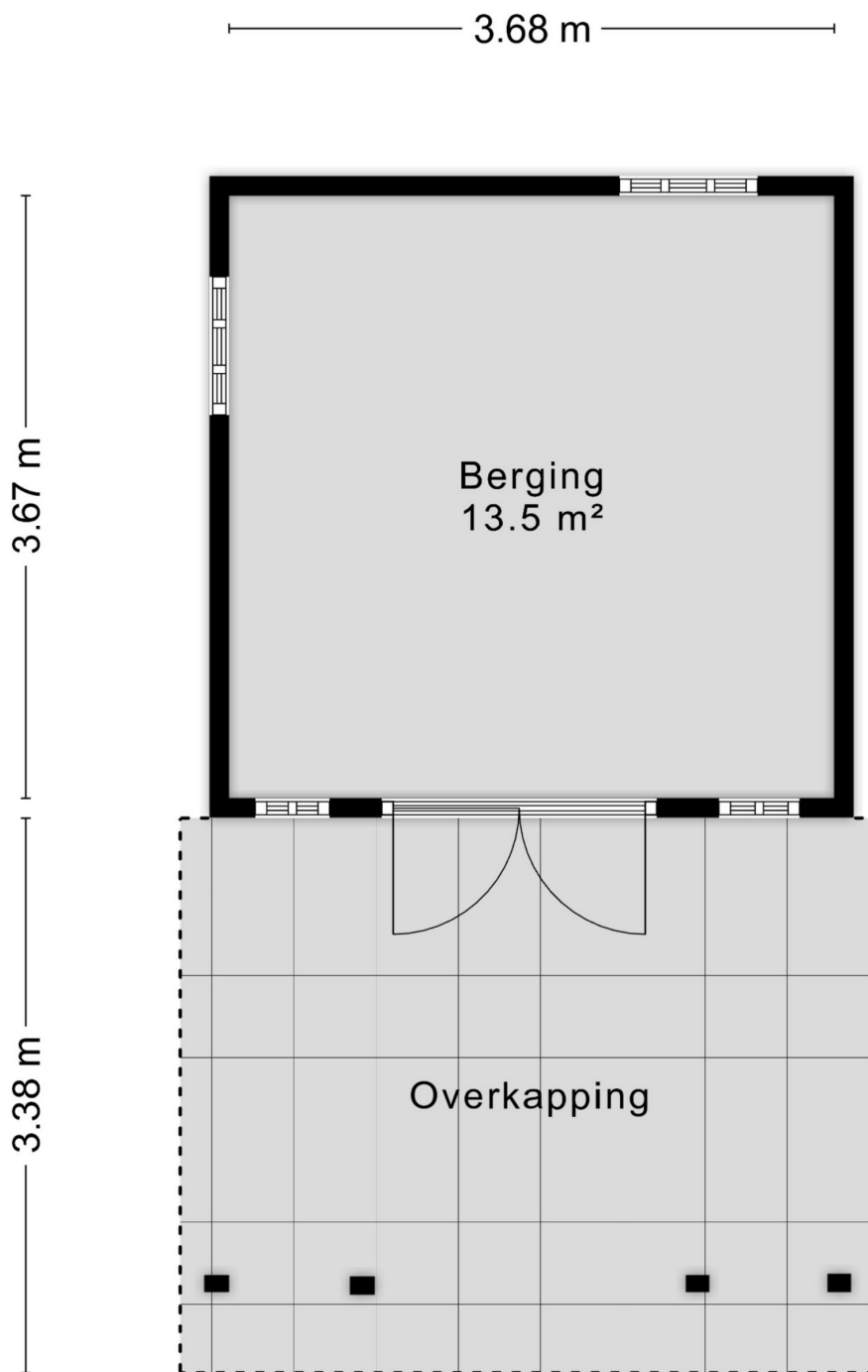




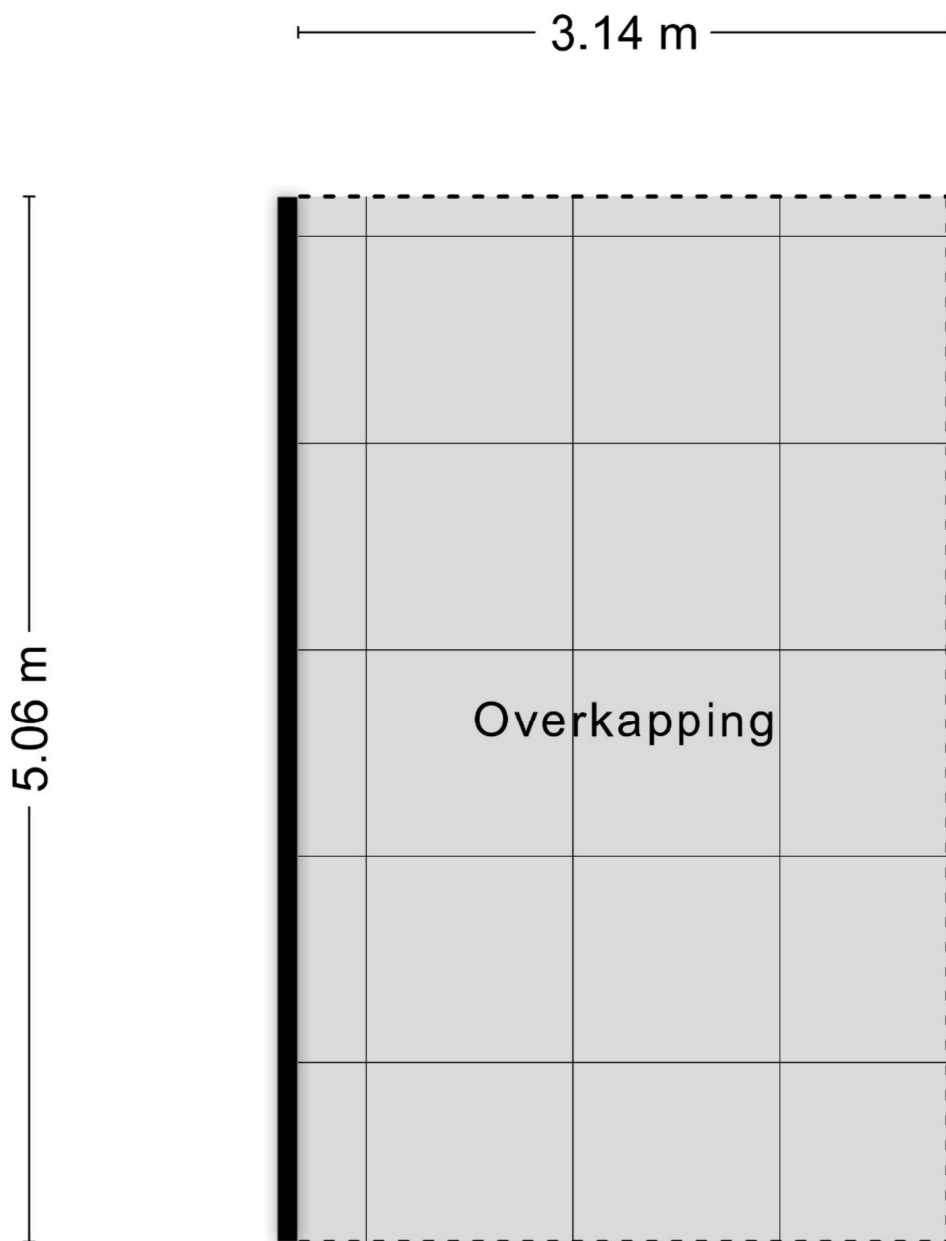
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



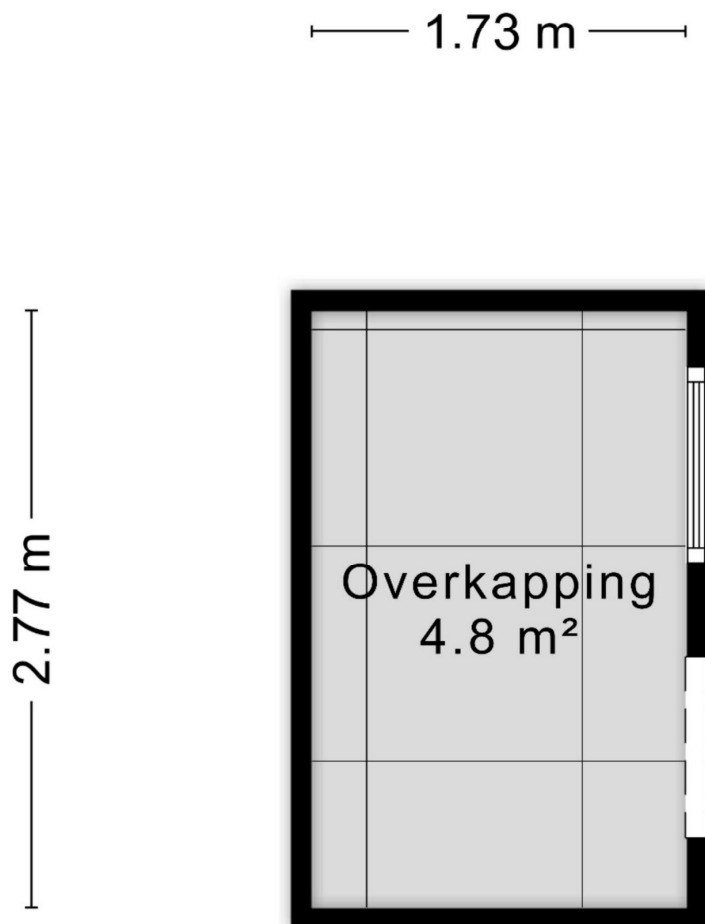
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)