

TE KOOP



Hengelosestraat 447 te Enschede

Royaal vrijstaand wonen met historie, ruimte en volop mogelijkheden.

Aan de Hengelosestraat 447 in Enschede, bevindt zich deze karakteristieke vrijstaande woning op een bijzonder royaal perceel van maar liefst 1.878 m². Het perceel strekt zich uit tussen de Hengelosestraat en de Noorderkroonstraat en is van beide zijden toegankelijk, wat deze locatie uniek maakt en tal van gebruiksmogelijkheden biedt.

**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 mogelijk

Vraagprijs: € 745.000,- K.K.

Royaal vrijstaand wonen met historie, ruimte en volop mogelijkheden.

Aan de Hengelosestraat 447 in Enschede, bevindt zich deze karakteristieke vrijstaande woning op een bijzonder royaal perceel van maar liefst 1.878 m². Het perceel strekt zich uit tussen de Hengelosestraat en de Noorderkroonstraat en is van beide zijden toegankelijk, wat deze locatie uniek maakt en tal van gebruiksmogelijkheden biedt.

Deze woning kent een rijke geschiedenis. Ooit boerderij "De Wesseler", herbouwd in 1911, die vervolgens omstreeks 1971 werd getransformeerd naar zijn huidige vorm. Dit resulteerde in een vrijstaand woonhuis met een royale inhoud van ruim 1.000 m³, een woonoppervlakte van ± 249 m² en een vrijstaande garage/werkplaats van ± 49 m².

De woning is gedateerd en dient te worden gerenoveerd. Juist hierin ligt echter een mooie kans. De verkoper had reeds een architect ingeschakeld voor een ingrijpende verbouwing. Dit heeft geresulteerd in een aansprekend en doordacht ontwerp (ter inzage), maar uiteindelijk is besloten de verdere invulling over te laten aan de toekomstige eigenaar. Dit biedt u de mogelijkheid om geheel naar eigen wens en inzicht een droomwoning te realiseren.

Het ruime perceel en de dubbele ontsluiting maken het geheel extra interessant. Mogelijk biedt de locatie perspectief voor het realiseren van één of meerdere extra woningen. Hiervoor dient wel een volledig vergunningstraject te worden doorlopen. Het is aan de nieuwe eigenaar om dit verder te onderzoeken en hier eventueel invulling aan te geven.

De ligging is verrassend centraal en veelzijdig. Binnen 5 tot 10 fietsminuten bereikt u het bruisende centrum van Enschede met de gezellige terrassen rondom de Oude Markt, maar ook de groene en internationale omgeving van de Universiteit Twente. Liefhebbers van natuur en recreatie kunnen hun hart ophalen in het meer dan 100 jaar oude Abraham Ledebouerpark, dat niet voor niets tot de top van de wereldparken wordt gerekend en zich op loopafstand bevindt. Voor golfers liggen bovendien zowel Golfclub Prinses Wilhelmina als Golfclub Driene binnen handbereik.

Kortom: een locatie waar stedelijke voorzieningen, rust, natuur en ontspanning op korte afstand van elkaar samenkomen. Een unieke kans voor wie ruimte, historie en potentie weet te waarderen en op zoek is naar een bijzonder object om geheel naar eigen hand te zetten.

Actuele indeling:**Begane grond:**

- Entree opzij, hal met groepenkast, toilet en badkamer v.v. ligbad, douche en toilet;
- Slaapkamer 1 ($\pm 19 \text{ m}^2$);
- Gang, berging/achterportaal;
- Royale (bijna 50 m^2) woonkamer met schouw;
- Dichte keuken ($\pm 10 \text{ m}^2$) met U-vormig keukenblok;
- Slaapkamer 2 ($\pm 15 \text{ m}^2$) en - 3 (feitelijk opkamer) van $\pm 9 \text{ m}^2$ waaronder zich de provisiekelder bevindt;
- Tweede woonkamer ($\pm 21 \text{ m}^2$) die uiteraard ook voor andere doeleinden kan worden gebruikt;

Verdieping deel 1 (bereikbaar via een vaste trap in de gang):

Multifunctionele ruimte ($\pm 47 \text{ m}^2$) met gevel- en dakraam en berging in de schuine kanten.

Verdieping deel 2 (bereikbaar via vlizotrap in achterportaal):

Zolder van $\pm 53 \text{ m}^2$ met CV-opstelling

Tuin/bijgebouwen:

- Voortuin op het noord-oosten (Hengelosestraat) en achtertuin op het zuid-westen (Noorderkroonstraat) georiënteerd;
- Ruime stenen garage/werkplaats met een oppervlakte van $\pm 49 \text{ m}^2$.

Bijzonderheden:

- Perceelgrootte 1.878 m^2 ;
- Woonoppervlakte $\pm 249 \text{ m}^2$ (excl. zolderruimte van $\pm 53 \text{ m}^2$ en kelder van $\pm 10 \text{ m}^2$);
- Inhoud $\pm 1.155 \text{ m}^3$;
- Remeha HR-combiketel (2018, eigendom);
- Gedeeltelijk v.v. isolerende beglazing;
- Energielabel E (geldig tot 20-04-2036);
- Bouwtechnisch keuringsrapport beschikbaar;

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:

1. As-is-where-is

Verkoper wil geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/ bouwvergunningen/ bestemmingsplanbepalingen e.d. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 door te halen. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak 'as is, where is'. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clause voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clause. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak ook zelf 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.

2. Asbest

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig/verwerkt zijn. Indien de asbesthoudendestoffen/materialen 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

3. 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. In opdracht van verkoper is een bouwtechnisch keuringsrapport opgesteld en aan koper overhandigd. Iedere vorm van aansprakelijkheid van verkoper voor de inhoud van dit rapport wordt nadrukkelijk uitgesloten.

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, a.d.h.v. een digitale inmeting 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.

Het energielabel, het funderingsrisico en het bouwtechnisch keuringsrapport van de onroerende zaak zijn afgegeven/ingeschaald/opgesteld 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

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.





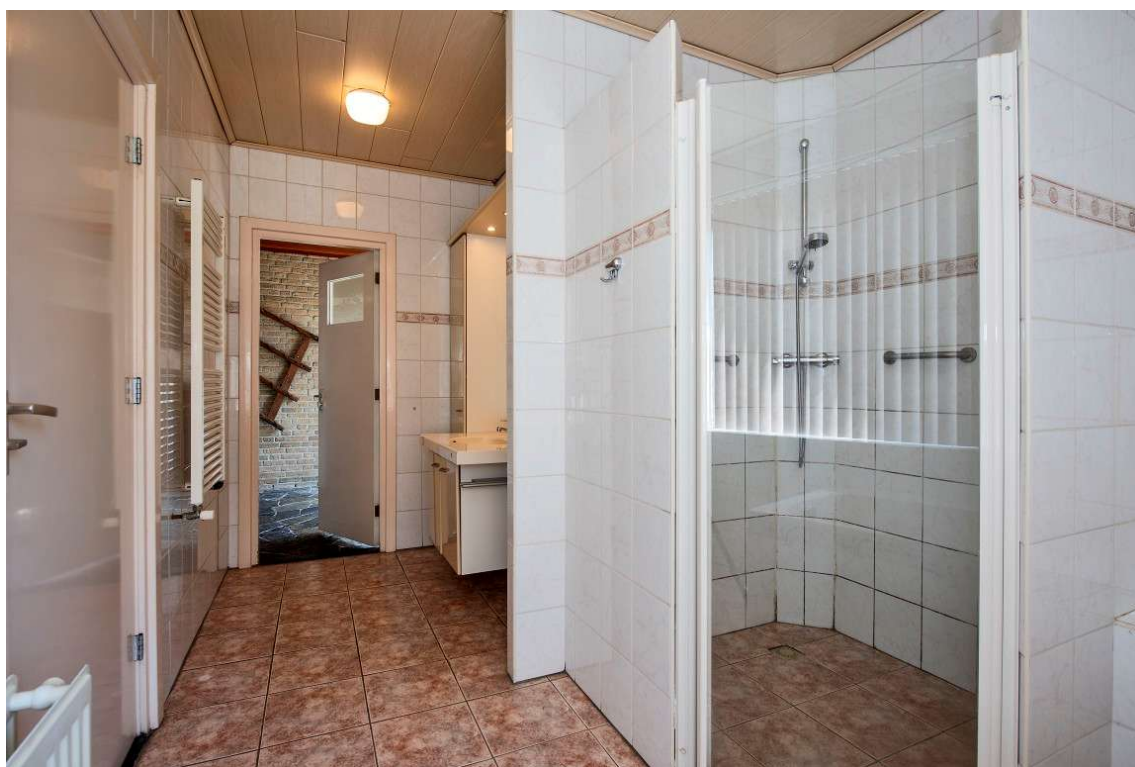










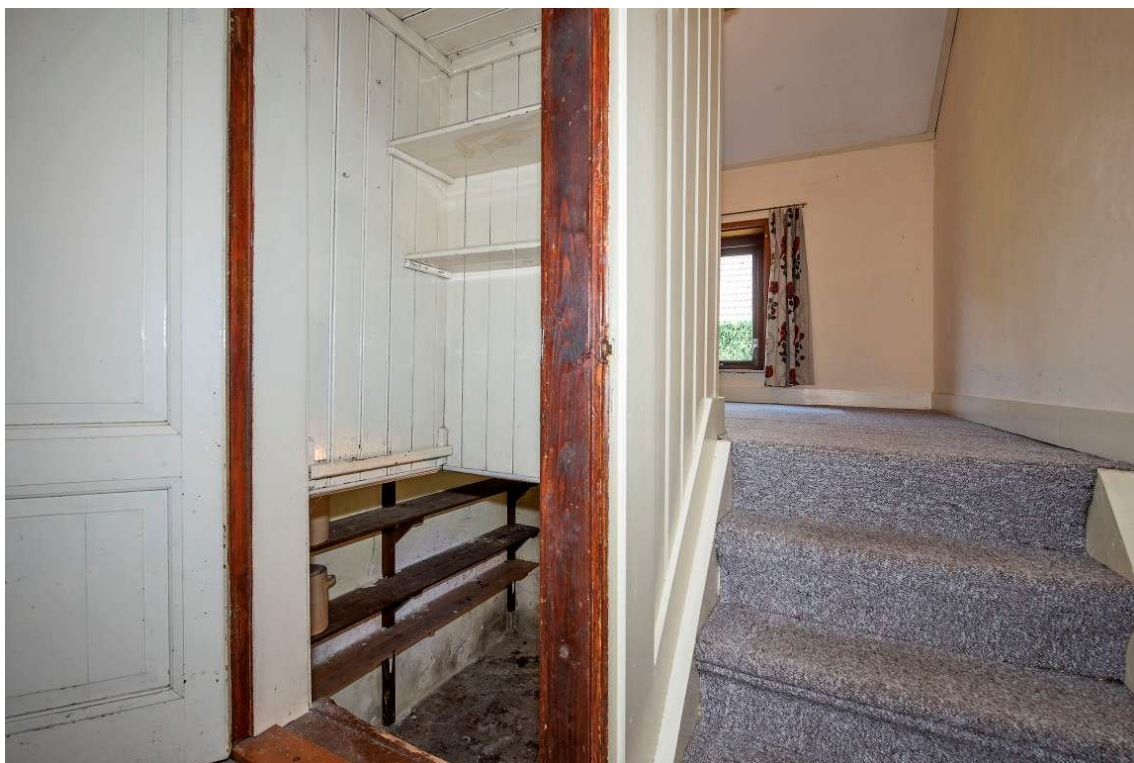
















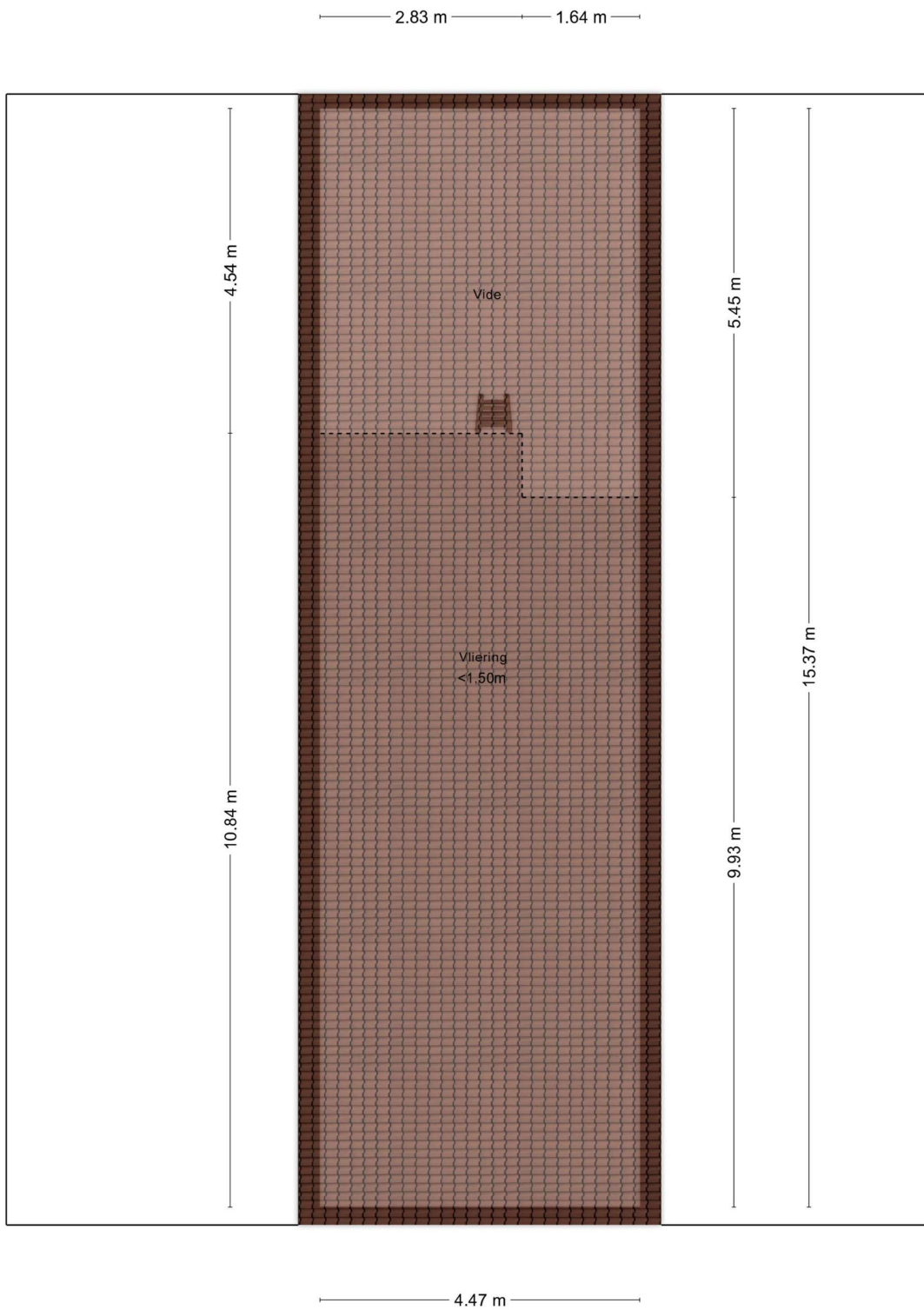




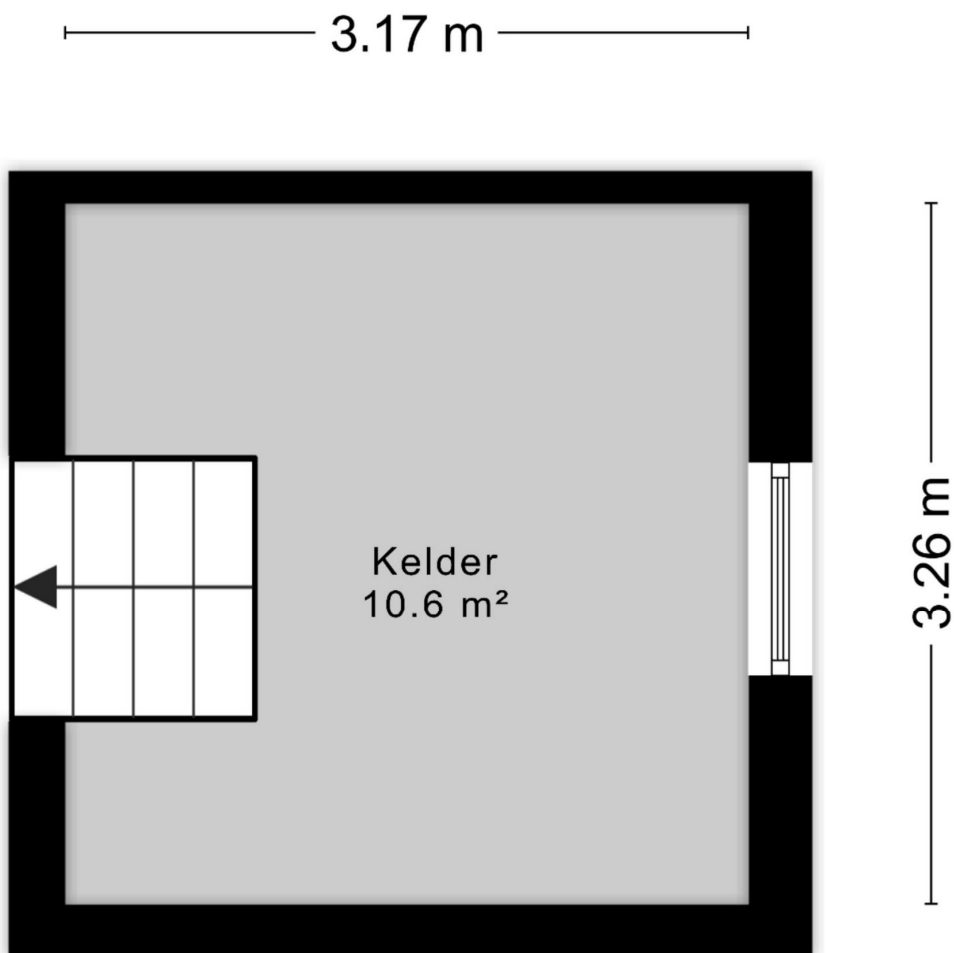
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



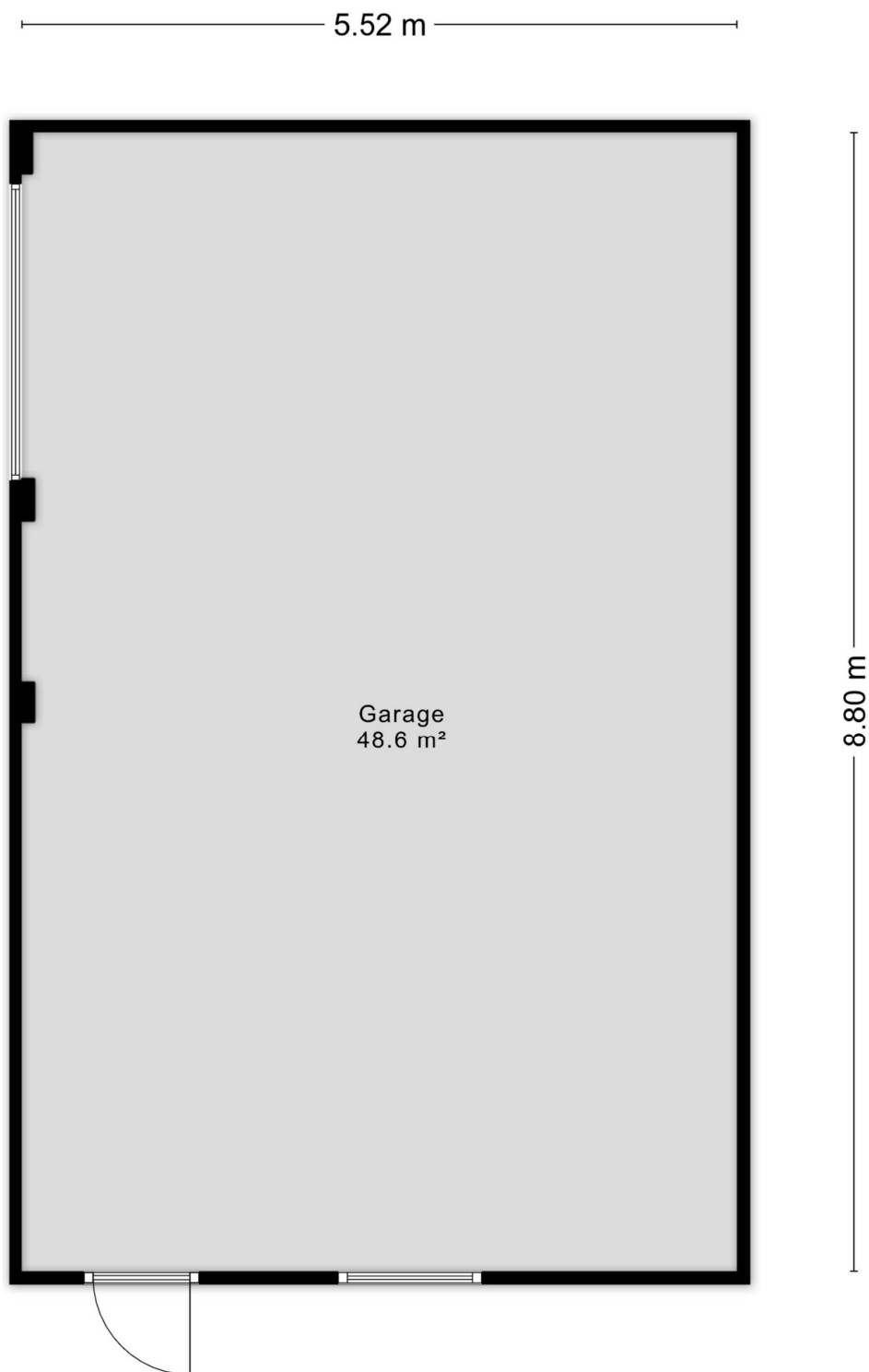
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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