

TE KOOP



Henry Dunantlaan 40 te Boekelo

Aan rustig hofje in "Het Teesinkbos" in Boekelo, op perceel van bijna 550 m² gesitueerde bungalow met aangebouwde garage/berging en aan bos grenzende tuin.

 **MAKELAARDIJ
MEERMAN** NVM
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

Vraagprijs: € 675.000,- K.K.

De woningen (in totaal circa 70) in deze wijk werden in de jaren '60 ontworpen door de bekende Enschedese architect Nico Zantinge, die zich bij zijn ontwerpen liet inspireren door de Deense architect Jørn Utzon.

Kenmerken van de typische bouwstijl van Zantinge zijn de gele bakstenen, gebogen Romeinse dakpannen en een (binnen)tuin met veel privacy.

In dit geval is er geen sprake van een binnentuin, integendeel, aan de achterzijde kunt u vanuit de woonkamer en - de op het zuiden gesitueerde - tuin van een geweldig "groen" uitzicht over een bos (privé-eigendom) genieten.

De huidige eerste(!) eigenaren hebben tijdens de aankoop in 1969 de oorspronkelijke indeling al aangepast, waarna in 1976 de woning is uitgebreid en opnieuw de indeling is gewijzigd. Hierbij is tevens het kenmerkende, gesloten karakter aan de straatzijde meer open gemaakt, waardoor de keuken ook over voldoende natuurlijk licht beschikt.

De actuele indeling is als volgt:

Woonvleugel:

- Overdekte entree opzij, ruime hal met garderobe, groepenkast en toilet;
- Riante ($\pm 53 \text{ m}^2$) tuingerichte U-vormige woonkamer met grote glaspartijen en open haard;
- Open keuken met U-vormig keukenblok en bijkeuken met CV-opstelling.

Slaapvleugel:

- Vier prima slaapkamers met oppervlaktes van plm. 19 - 2x15 - en 12 m^2 ;
- Badkamer v.v. ligbad, toilet en wastafel.

Verdieping:

- Zolder, bereikbaar via een vlizotrap in de bijkeuken.

Bijgebouwen:

1. Aangebouwde garage ($\pm 18 \text{ m}^2$);
2. Aangebouwde berging ($\pm 11 \text{ m}^2$).

Bijzonderheden:

- Perceelgrootte 547 m²
- Bouwjaar ± 1969, verbouwd en uitgebouwd in 1976
- Woonoppervlakte ± 162 m²;
- Inhoud (incl. aangebouwde garage/berging ± 760 m³;
- Atag HR-combiketel (eigendom, ± 2024);
- Gedeeltelijk v.v. isolerende beglazing;
- Op de plafonds liggen isolatiedekens;
- Energielabel D;
- Gemeentelijk monument;
- Op loopafstand van de gezellige dorpskern van Boekelo met twee basisscholen en winkelvoorzieningen;
- Uitgebreide fiets- en wandelmogelijkheden in de directe omgeving;
- 10 autominuten van oprit A-35;
- Woning dient te worden gerenoveerd;
- Voor in de op te stellen koopovereenkomst op te nemen bijzondere bepalingen, zie de brochure.

Boekelo:

Wie Boekelo zegt denkt meteen aan zout. Iets waar Boekelo al meer dan 100 jaar bekend om staat. Maar met alleen "zout" doen we Boekelo te kort. Wat te denken van bijvoorbeeld de wereldberoemde "Military" die jaarlijks in Boekelo en het aangrenzende Usselo wordt verreden of de gezellige dorpskern met een redelijk gevarieerd winkelaanbod en enkele terrasjes. Daarnaast is er iedere vrijdagochtend een markt. Boekelo kent een bloeiend verenigingsleven en heeft twee basisscholen.

Liefhebbers van rust komen in Boekelo aan hun trekken. Het fraaie buitengebied met zijn diverse wandel-, fiets- en andere recreatiemogelijkheden bevindt zich overal in Boekelo op enkele minuten afstand. Dit laatste geldt ook voor de oprit naar de A-35 en nieuwe N-18. En voor degenen die af en toe de drukte willen opzoeken, is het centrum van Enschede slechts 25 minuten fietsen.

Specifieke objectinformatie:

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

1. As-is-where-is-clausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak bijna zestig jaar oud is, dat de onroerende zaak (grondig) gerenoveerd moet worden en dat verkoper de onroerende zaak sinds 1992 uitsluitend als tweede woning heeft gebruikt.

In verband hiermee wil verkoper 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 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.

2. Asbest aanwezig

In de onroerende zaak zijn asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig. 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.

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.

4. Fundering:

Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op **'[nog onbekend]'**. 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.

5. Geen vragenlijst en lijst van zaken

De gebruikelijke vragenlijst is i.v.m. diens leeftijd niet door verkoper ingevuld. De lijst van zaken is eveneens niet toegevoegd. Verkoper zal de meubelen en verdere inboedel uiteraard nog verwijderen, al het overige, zoals o.a. (maar niet uitsluitend) vloerbedekking en CV-ketel blijft achter.

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.

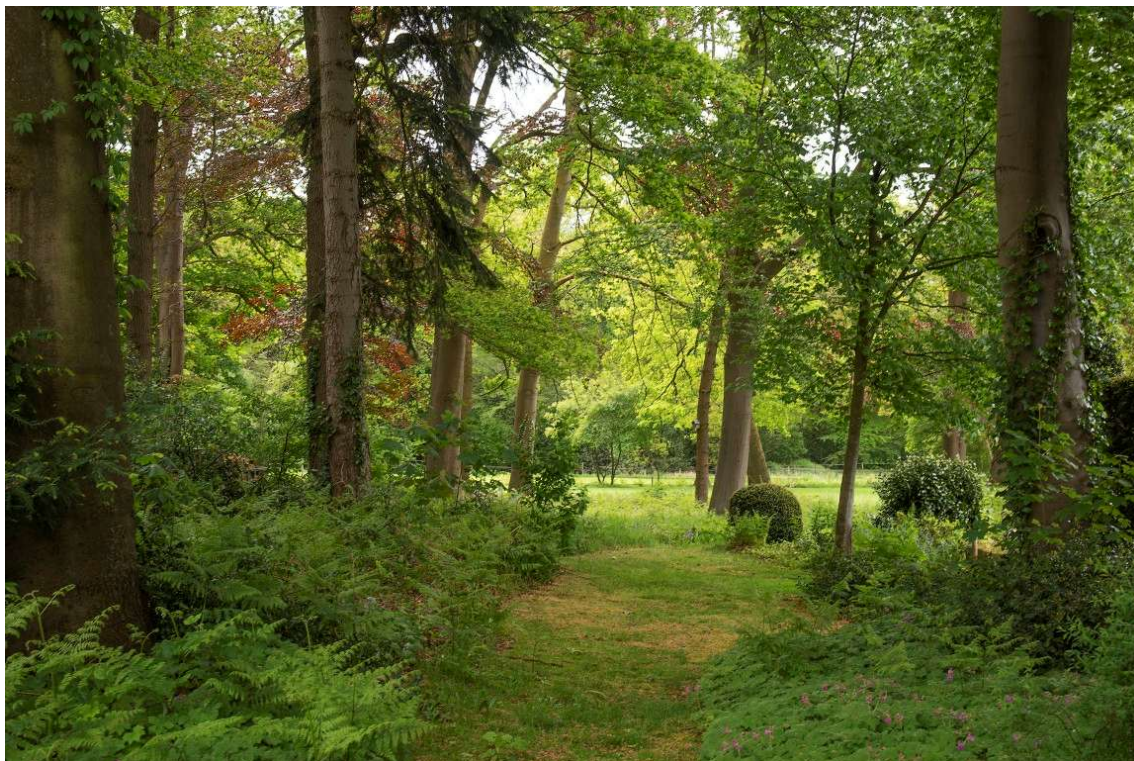
De aangegeven inhoud en (gebruiks)oppervlaktes zijn indicatief, berekend door derden en slechts steekproefsgewijs/marginaal door Makelaardij Meerman gecontroleerd. Iedere aansprakelijkheid van Makelaardij Meerman of de verkoper voor eventuele onjuistheden in deze berekening wordt nadrukkelijk uitgesloten. Indien de exacte afmetingen van de onroerende zaak voor u van grote betekenis zijn, wordt u geadviseerd deze na te (laten) meten.

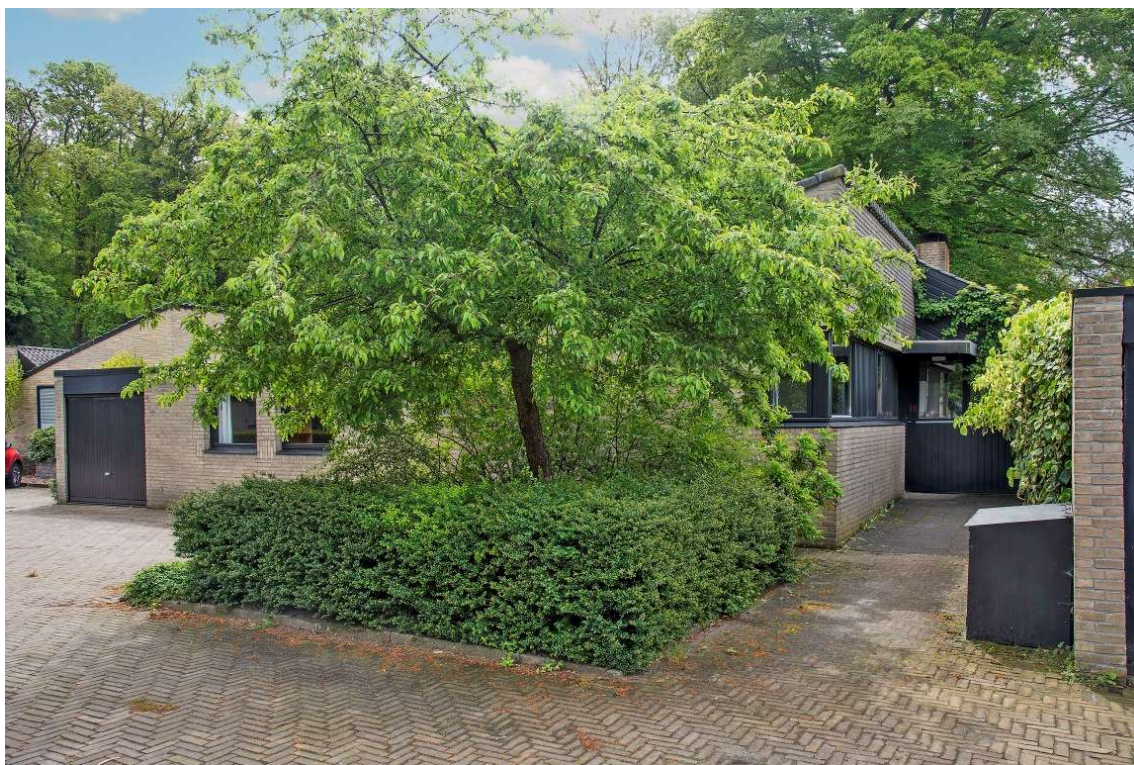
Makelaardij Meerman behartigt als makelaar-verkoper met name de belangen van de verkoper. Aangezien het kopen van een woning een complexe aangelegenheid is adviseren wij u dan ook zich te laten bijstaan door een eigen deskundige en een bouwkundige keuring uit te laten voeren.

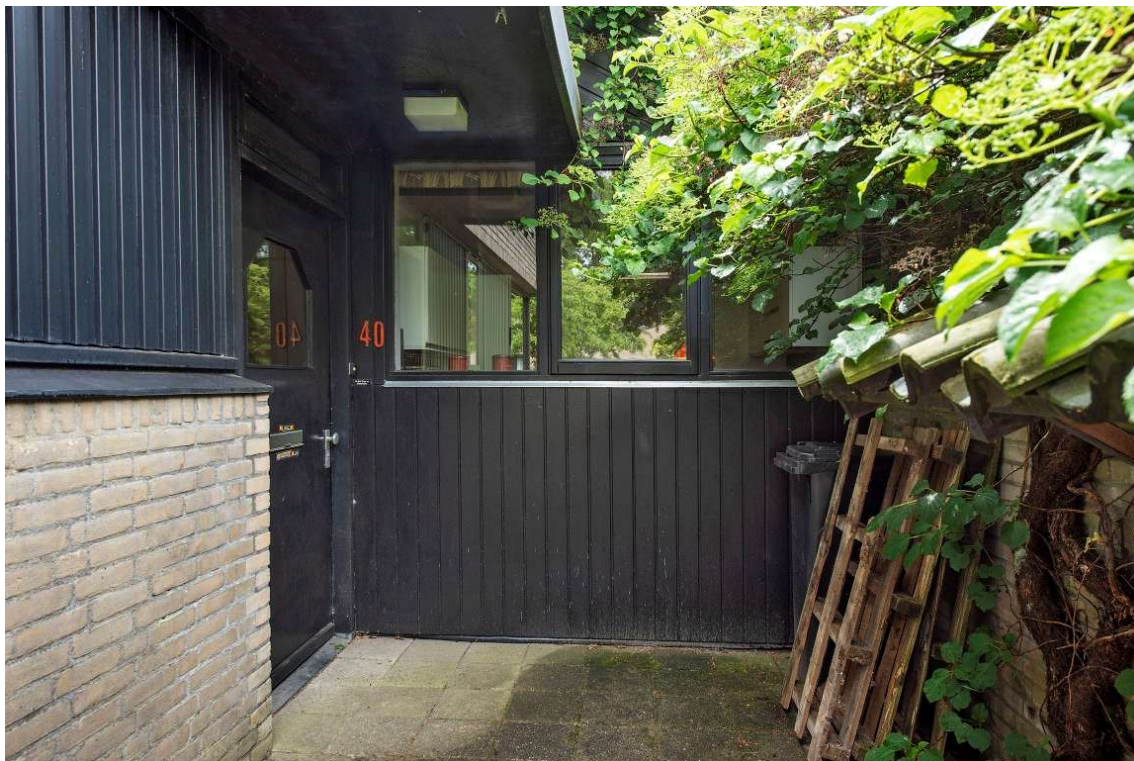










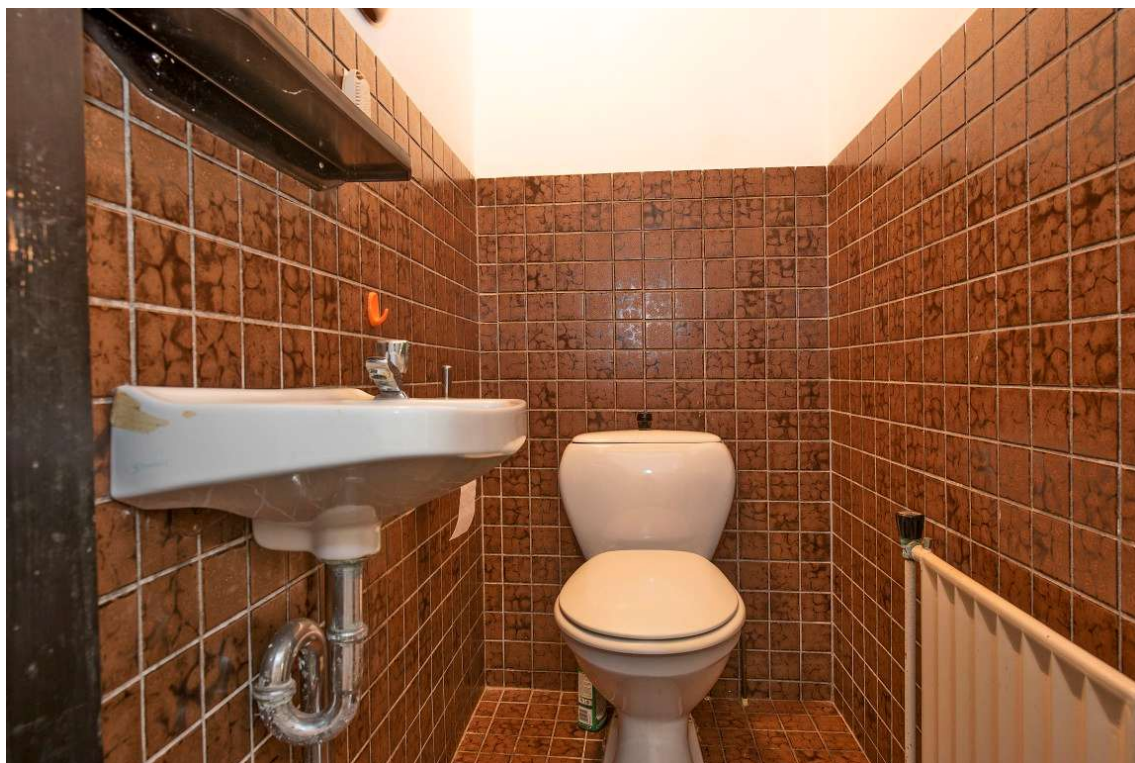




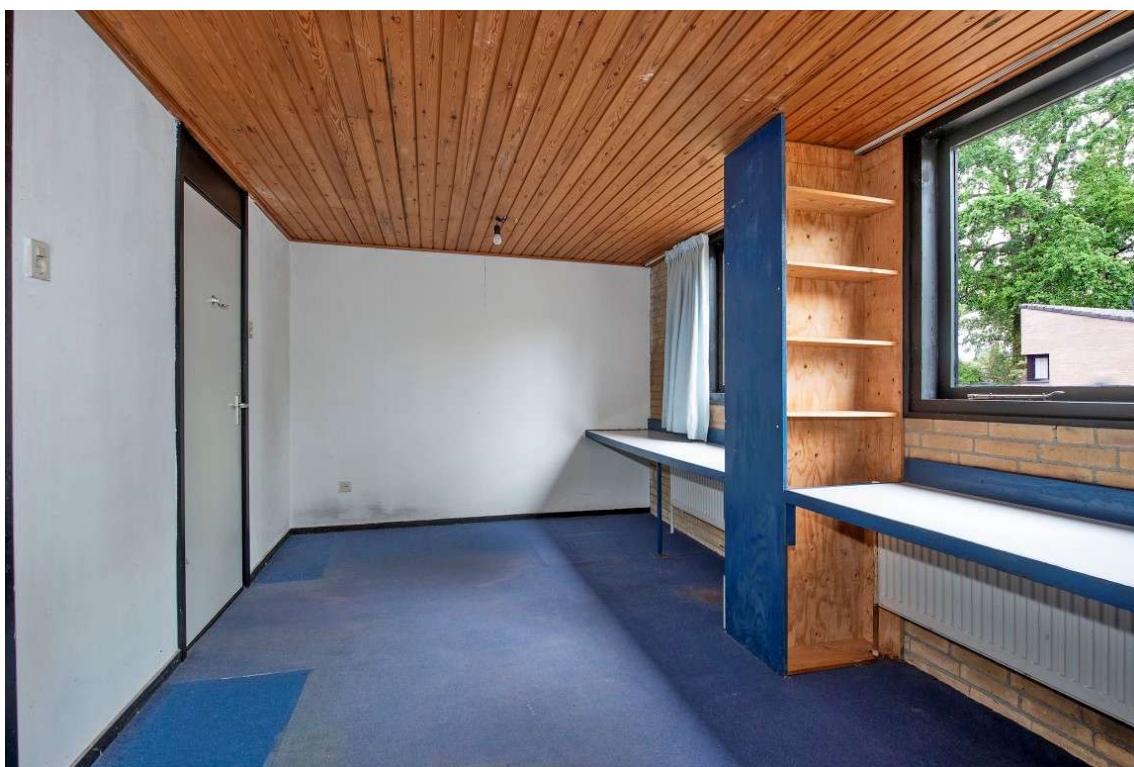






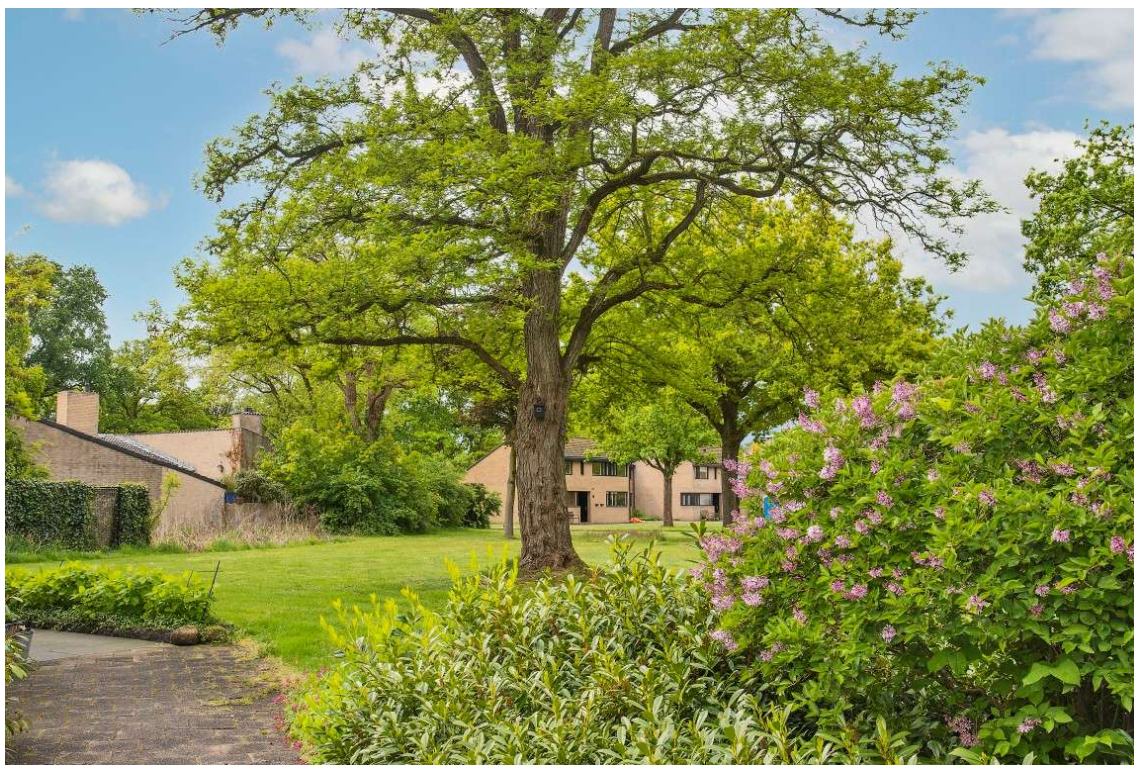


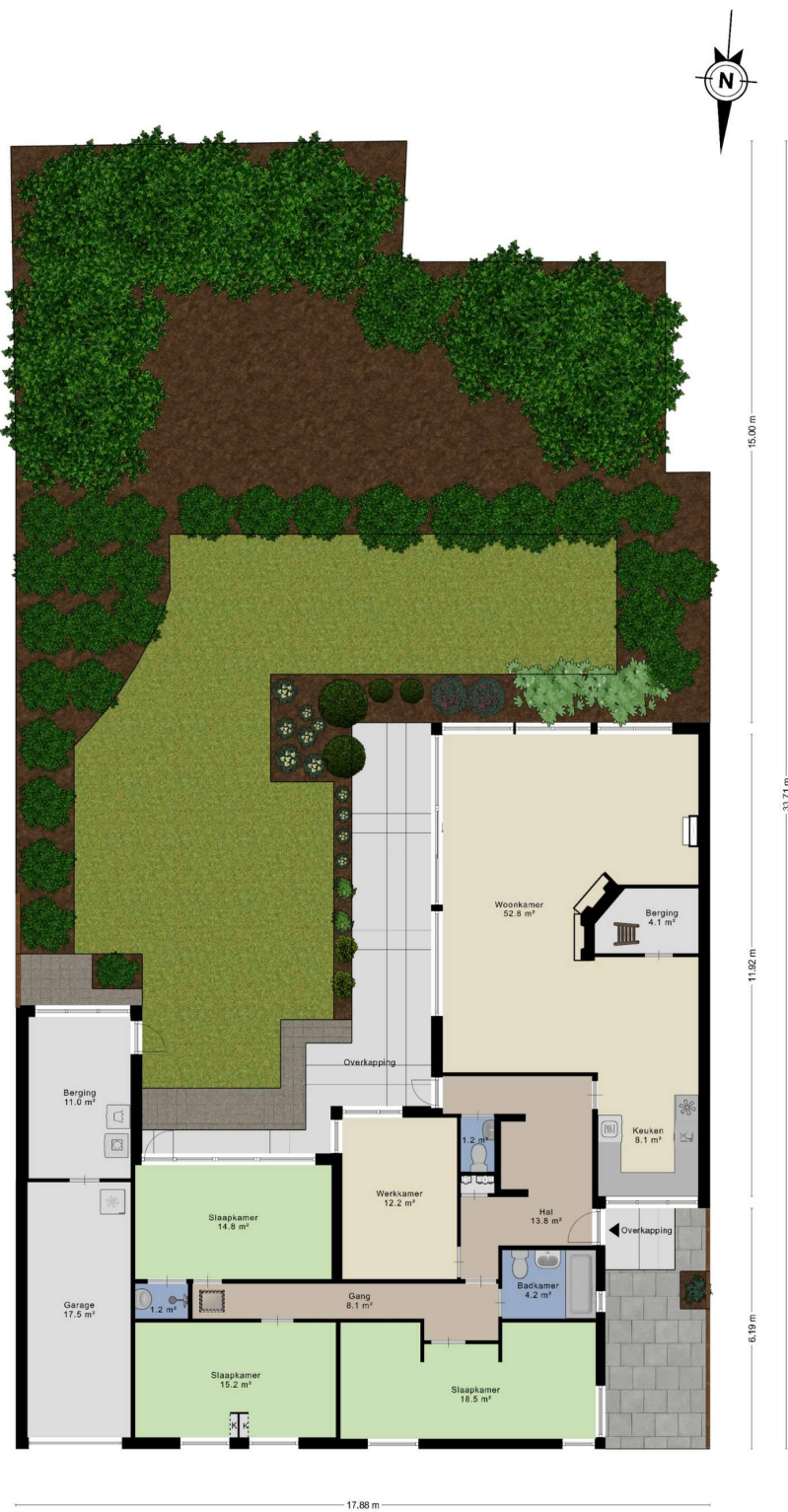






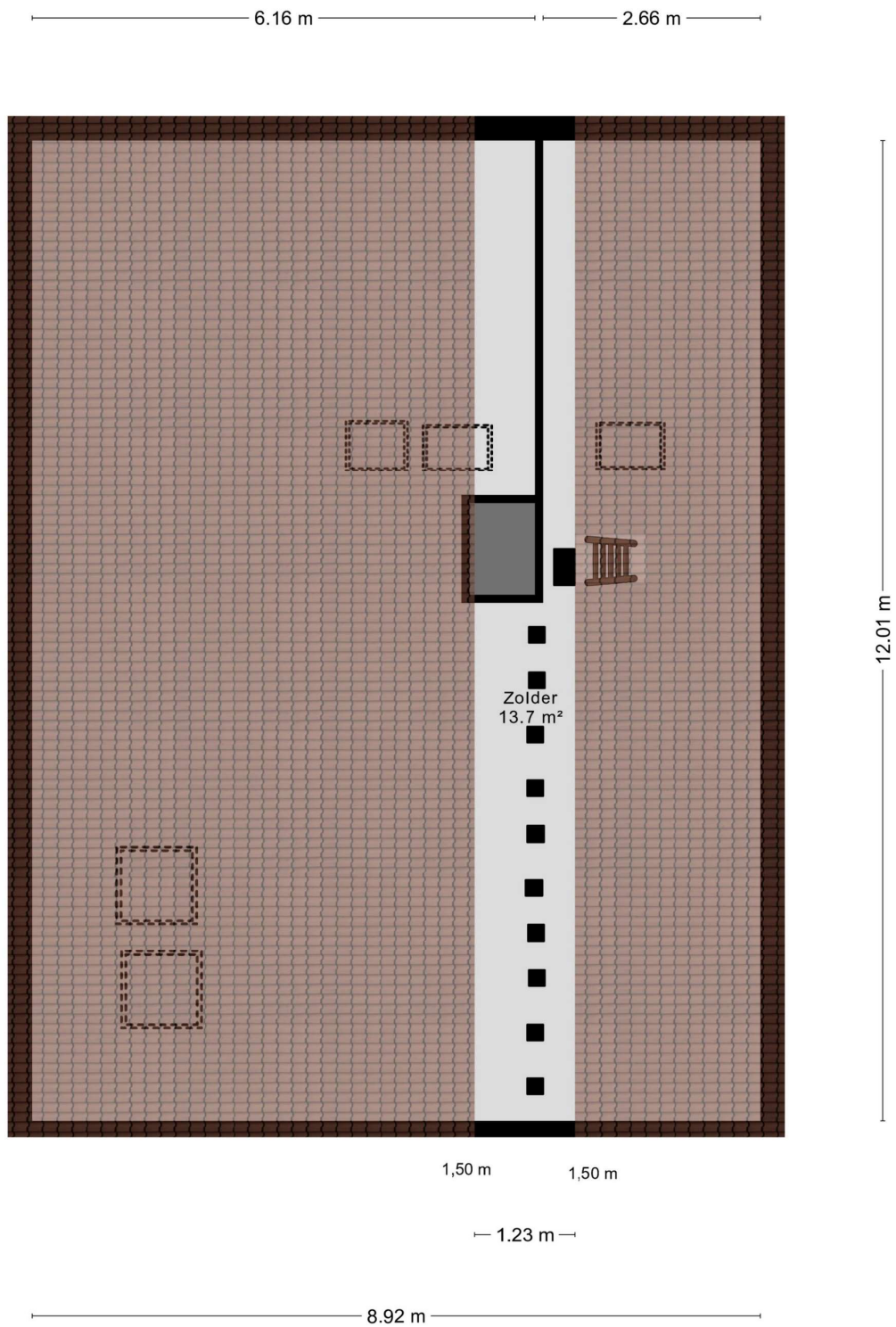






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zöber www.zoerber.nl





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