

TE KOOP



Laaresstraat 40 te Enschede

Welkom in deze prachtige, instapklare, in 2008 gebouwde eindwoning, op loopafstand van het bruisende stadshart van Enschede..

 **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 (in principe half februari 2026)

Vraagprijs: € 598.000,- K.K.

Welkom in deze prachtige, in 2008 gebouwde eindwoning, op loopafstand van het bruisende stadshart van Enschede, aan de Laaresstraat 40.

Op loopafstand van een basisschool, kinderdagverblijf, gezondheidscentrum, station en het stadscentrum, is de woning ideaal gesitueerd.

Highlights:

- Zonnige tuin: Geniet van het vroege voor- tot het late najaar van de buitenlucht onder de gezellige veranda in de op het zuiden georiënteerde achtertuin;
- Duurzaam en energiezuinig: Met maar liefst 24 zonnepanelen en energielabel A ben je verzekerd van lage energiekosten en een beperkte ecologische voetafdruk;
- Prima onderhouden: De ramen en kozijnen (uiteraard v.v. HR++ beglazing) zijn in 2023 nog door een professional geschilderd;
- Maar liefst vijf slaapkamers;
- Woonkamer: In 2018 v.v. PVC-vloer en hangende houtkachel;
- Zo goed als nieuwe (2023) half open keuken met diverse inbouwapparatuur;
- De oorspronkelijke stalen binnenkozijnen, zijn vervangen door houten exemplaren met paneeldeuren.

Woonprogramma:

Begane grond:

- Overdekte entree voorzijde, hal met groepenkast;
- Eetgedeelte en half open keuken met U-vormig keukenblok met keramisch blad, v.v. "Bora" inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven, extra grote koelkast, vriezer en vaatwasser;
- Woonkamer met houtkachel en tuindeuren.

Eerste verdieping:

- Overloop met vaste kast;
- Drie ruime slaapkamers, de grootste met fraaie kastenwand (2022);
- Badkamer met hoekbad, douche, wandcloset en wastafel.

Tweede verdieping:

- Overloop met wasmachine-opstelling;
- Bergruimte met CV-opstelling;
- Twee slaapkamers;
- Vlizotrap naar...

Derde verdieping:

Vliering.

Bijgebouwen:

- Stenen garage ($\pm 6.21 \times 2.80$);
- Veranda (2018).

Bijzonderheden:

- Perceel 165 m^2 (plus onverdeeld aandeel in mandelig perceel);
- Woonoppervlakte $\pm 152 \text{ m}^2$;
- Inhoud $\pm 550 \text{ m}^3$;
- Oorspronkelijk gebouwd in 2008;
- 24 zonnepanelen (eigendom);
- Volledig geïsoleerd, HR++ beglazing;
- Intergas HR-combiketel (eigendom, 2008);
- Energielabel A (geldig tot 12-07-2027);
- Twee airco-units (2021);
- Begane grond v.v. vloerverwarming en badkamer via retourleiding;
- Begane grond (2018), eerste – en tweede verdieping (2022) v.v. PVC-vloer;

Als u op zoek bent naar een mix van luxe en gemak in een gewilde woonwijk aan de rand van het stadscentrum, dan is deze woning precies wat u zoekt. Neem vandaag nog contact met ons op om deze schitterende woning te bezichtigen.

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.

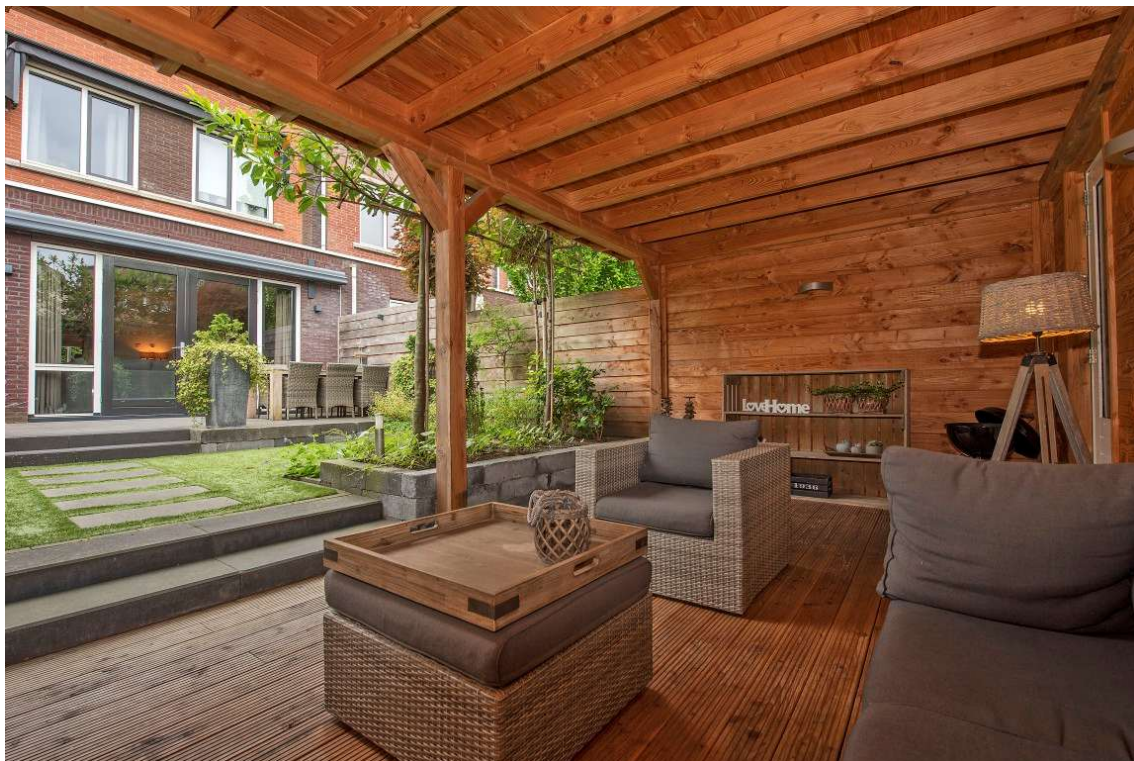
De aangegeven inhoud en (gebruiks)oppervlaktes zijn indicatief, berekend door derden en slechts steekproefsgewijs/marginaal door Makelaardij Meerman gecontroleerd. Iedere aansprakelijkheid van Makelaardij Meerman of de verkoper voor eventuele onjuistheden in deze berekening wordt nadrukkelijk uitgesloten. 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.







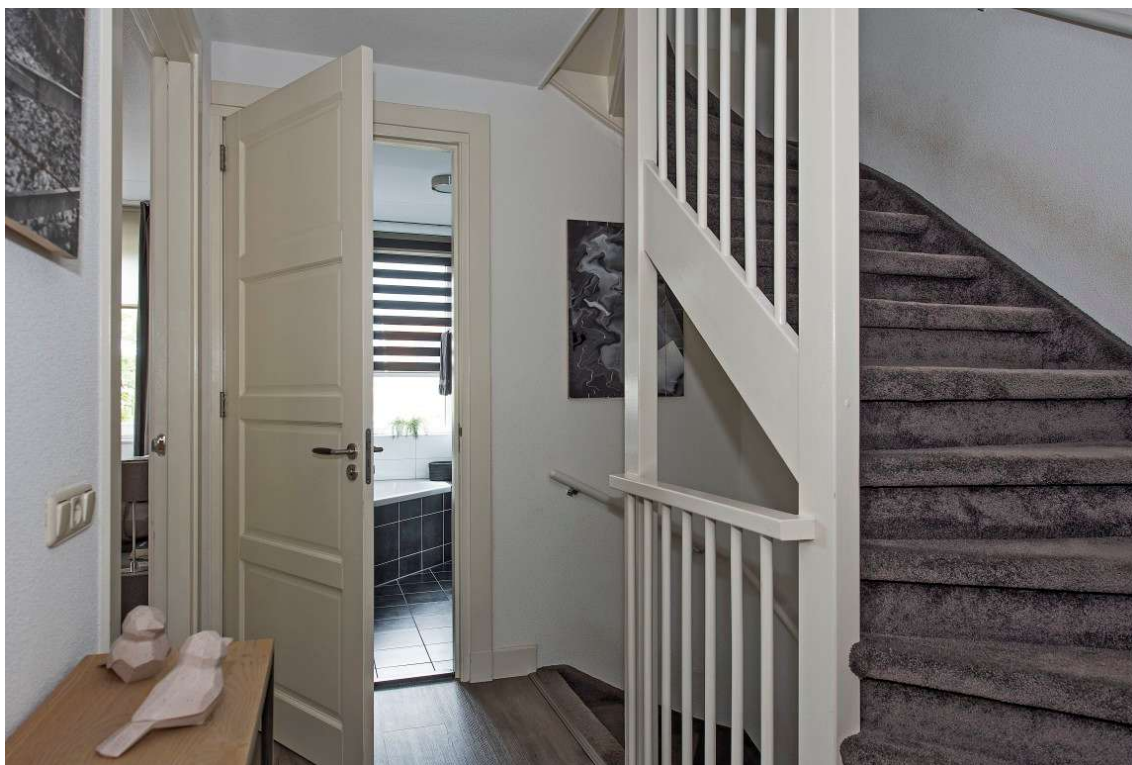




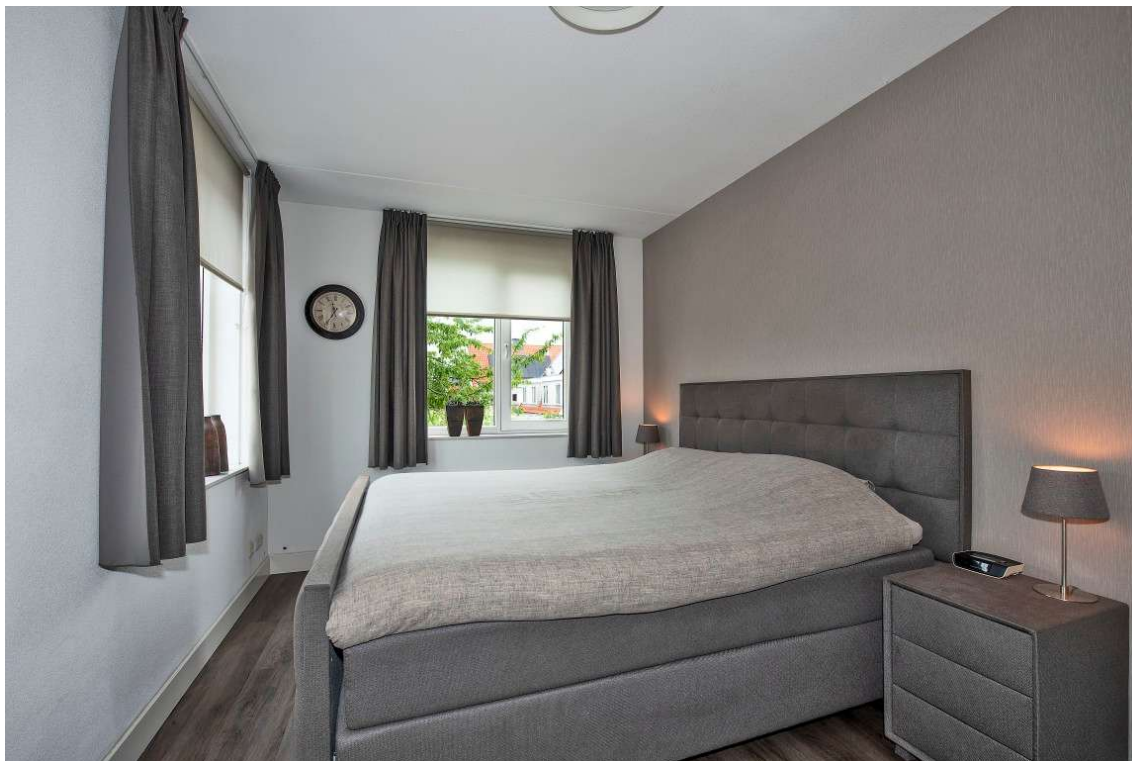
























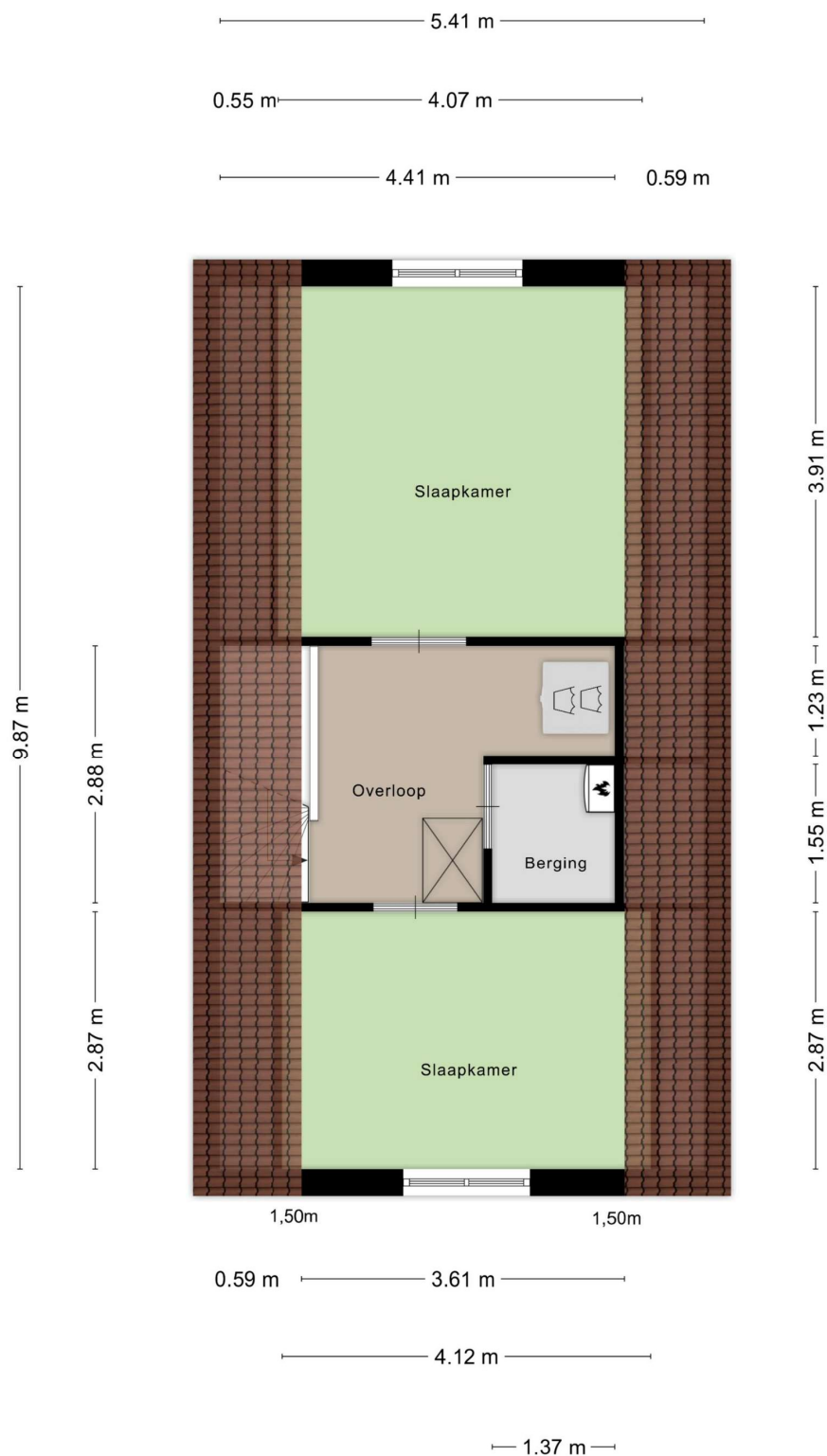
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



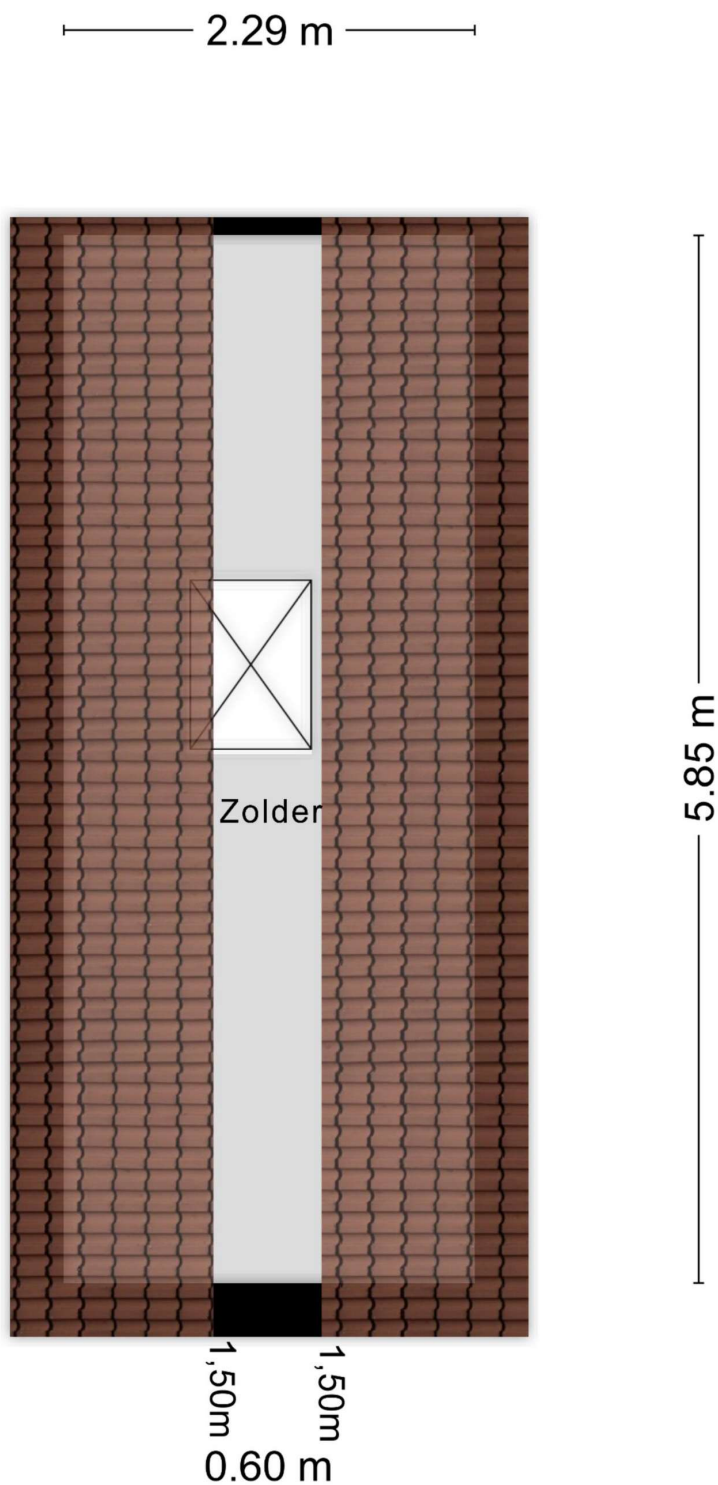
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



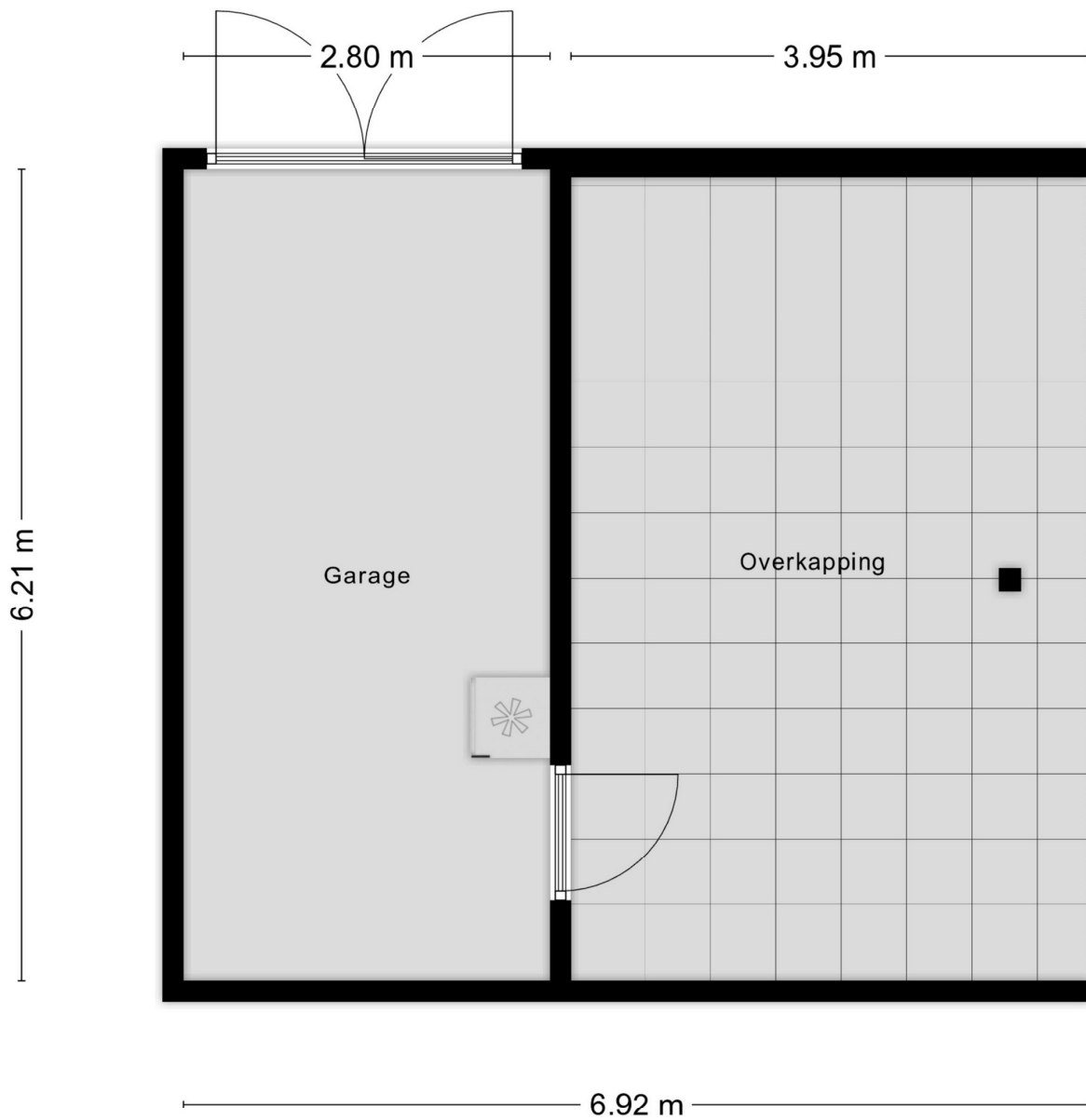
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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