

TE KOOP



Loerhazenweg 80 te Enschede

Voormalig jachthuis op een royaal bosperceel van bijna 2,5 hectare aan de Loerhazenweg 80 te Enschede.

Ontdek de charme van dit bijzondere voormalige en karakteristieke jachthuis, oorspronkelijk gebouwd omstreeks 1920 in "vakwerkstijl" en door de jaren heen met liefde verbouwd en uitgebreid. Gelegen op een riant bosperceel van bijna 2,5 hectare, biedt deze woning niet alleen een thuis, maar ook een unieke levensstijl in

de natuur.



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: Op korte termijn

Vraagprijs: € 565.000,- K.K.

Voormalig jachthuis op een royaal bosperceel van bijna 2,5 hectare aan de Loerhazenweg 80 te Enschede.

Ontdek de charme van dit bijzondere voormalige en karakteristieke jachthuis, oorspronkelijk gebouwd omstreeks 1920 in "vakwerkstijl" en door de jaren heen met liefde verbouwd en uitgebreid. Gelegen op een riant bosperceel van bijna 2,5 hectare, biedt deze woning niet alleen een thuis, maar ook een unieke levensstijl in de natuur.

Bijzondere ligging: De Loerhazenweg 80 ligt op een niet alledaagse locatie, naast bedrijventerrein "De Marssteden" en de A-35.

Ruimte en mogelijkheden: Met diverse bijgebouwen, waaronder paardestallen en een onderkelderde, eenvoudige gastenverblijf (eveneens in "vakwerkstijl"), biedt dit perceel eindeloze mogelijkheden. Of u nu droomt van het houden van dieren, het creëren van een hobbyruimte, of beroep/bedrijf aan huis, deze unieke locatie heeft het allemaal.

Renovatie en persoonlijke touch: Houd er rekening mee dat er renovatiewerkzaamheden nodig zijn om de woning weer in zijn volle glorie te herstellen en/of naar de eisen van de tijd te transformeren. Dit biedt u de kans om uw eigen stempel op de woning te drukken en deze naar uw smaak te moderniseren. Laat uw creativiteit de vrije loop en creëer het droomhuis dat u altijd al wilde!

Indeling woning:

Begane grond:

- Open keuken met L-vormig keukenblok en diverse inbouwapparatuur;
- Woonkamer met ronde erker, houtkachel en schuifpui naar veranda;
- Badkamer v.v. ligbad, douche, infrarood-sauna, wandcloset en wastafel;
- Berging met CV-opstelling (vanaf buitenzijde bereikbaar).

Verdieping:

Slaapkamer met voldoende kastruimte;

Bijgebouw 1 (ingericht als gastenverblijf):

Souterrain: Kelder

Begane grond:

- Entree/hal met pantry en CV-opstelling;
- Badkamer v.v. douche, wandcloset en fonteintje;
- Slaapkamer; vaste trap naar...

Verdieping:

Ruime zolder met dakramen

Bijgebouwen:

Er zijn diverse bijgebouwen/bouwsels aanwezig, qua staat variërend van zeer eenvoudig tot goed, onder andere:

- Zes-kantige blokhut;
- Garage met twee separate bergingen;
- Schuur;
- Drie paardenboxen;
- een aantal overkappingen.

Bijzonderheden:

- Perceelgrootte 24.290 m² (eigen grond);
- Bouwjaar 1920, later verbouwd en uitgebouwd;
- Woonoppervlakte ± 117 m² (**verdeeld in circa 87 m² woning en circa 30 m² gastenverblijf**);
- **Gezamenlijke inhoud** woning en gastenverblijf ± 520 m³;
- V.v. dakisolatie en gedeeltelijk van isolerende beglazing;
- 22 zonnepanelen v.v. optimizers (eigendom, 5.248 Wp)
- Zowel de woning als het gastenverblijf zijn v.v. een cv-ketel, met vervanging van beide dient rekening te worden gehouden;
- Energielabel D (geldig tot 09-07-2034);
- Aangesloten op alle nutsvoorzieningen m.u.v. gas (gehuurde propaantank);

Bestemmingsplan:

Volgens het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest" mag op deze plek één wooneenheid aanwezig zijn met een inhoud van maximaal 750 m³ (kubieke meters onder het maaiveld tellen hierbij niet mee, mits onder de contouren van het woonhuis).

Bijbehorende bouwwerken mogen een oppervlakte hebben van maximaal 100 m².

Uiteraard zijn de bestemmingsplankaart en de bijbehorende voorschriften beschikbaar. Wij adviseren u echter nadrukkelijk om v.w.b. de eventuele uitbreidingsmogelijkheden zelfstandig contact op te nemen met de gemeente Enschede en er niet automatisch van uit te gaan dat de woning tot 750 m³ mag worden vergroot.

Conclusie: Laat deze unieke kans niet aan u voorbijgaan! Dit karakteristieke voormalige jachthuis aan de Loerhazenweg 80 is meer dan alleen een woning; het is een plek waar u kunt genieten van uw "eigen stukje Nederland". Neem contact met ons op voor een bezichtiging en ontdek de mogelijkheden die deze bijzondere plek te bieden heeft!

Specifieke objectinformatie:

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

1. Asbest

In de onroerende zaak kunnen 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.

Elke aansprakelijkheid van verkoper jegens koper, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, voor de aanwezigheid en/of de verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen in de gehele onroerende zaak wordt uitgesloten. Tevens vrijwaart koper verkoper voor alle aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of de verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak kan voortvloeien.

2. As-is-where-is

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 100 jaar oud is, dat de onroerende zaak (grondig) gerenoveerd moet worden. 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.

In dit verband wordt nog opgemerkt dat niet voor alle opstallen een omgevingsvergunning/bouwvergunning is aangevraagd. Dit geldt ook voor het gebruik van een bijgebouw als gastenverblijf.

3. Wet geluidhinder

Koper verklaart ermee bekend dat door de gemeente in het verleden een besluit is genomen zoals bedoeld in artikel 110 van de voormalige "Wet geluidhinder". De desbetreffende beschikking is als bijlage aan deze koopovereenkomst toegevoegd. Elke aansprakelijkheid van verkoper jegens koper ten gevolge van overschrijdingen van de emissie van geluid ter plaatse van de verkochte onroerende zaak wordt uitgesloten.

4. 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 bestaande eengezinswoning". Vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar en de 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.









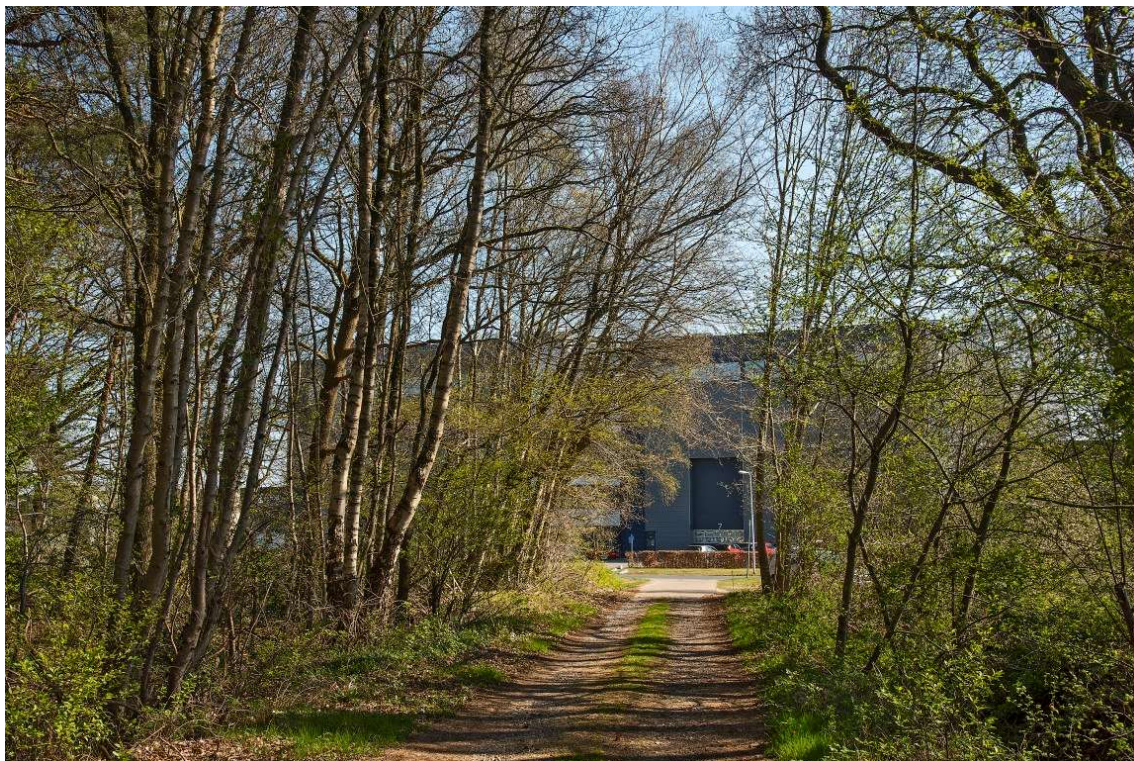


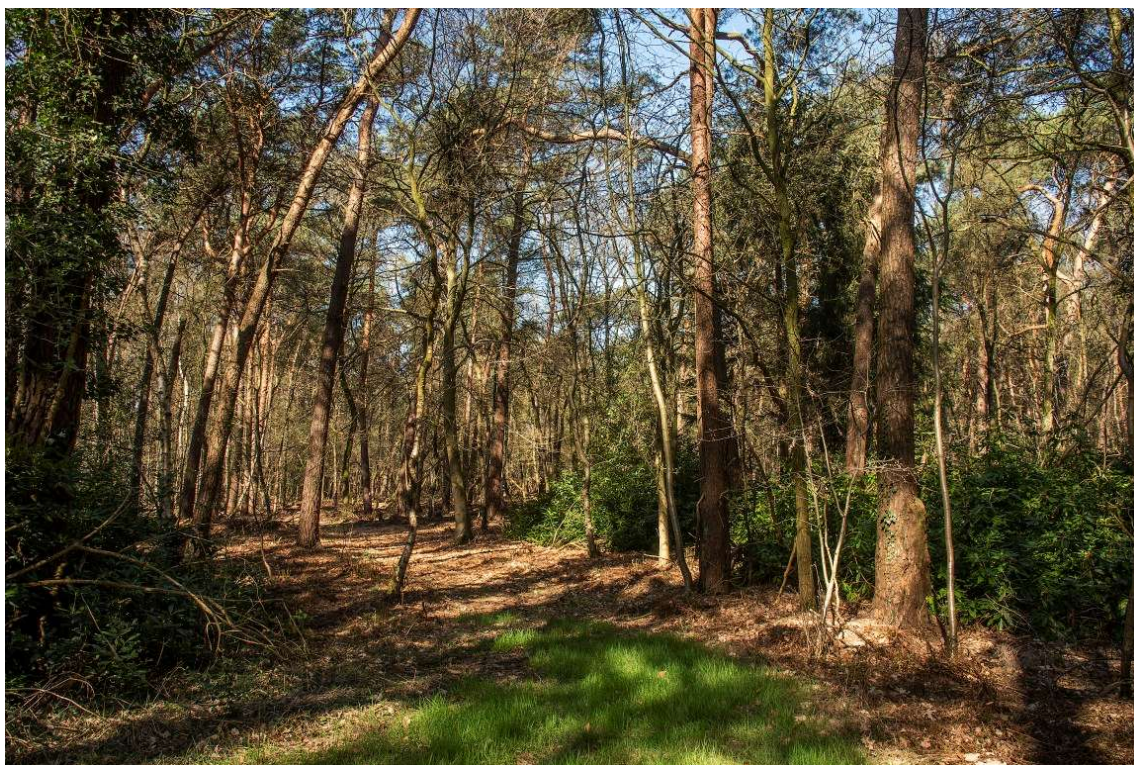
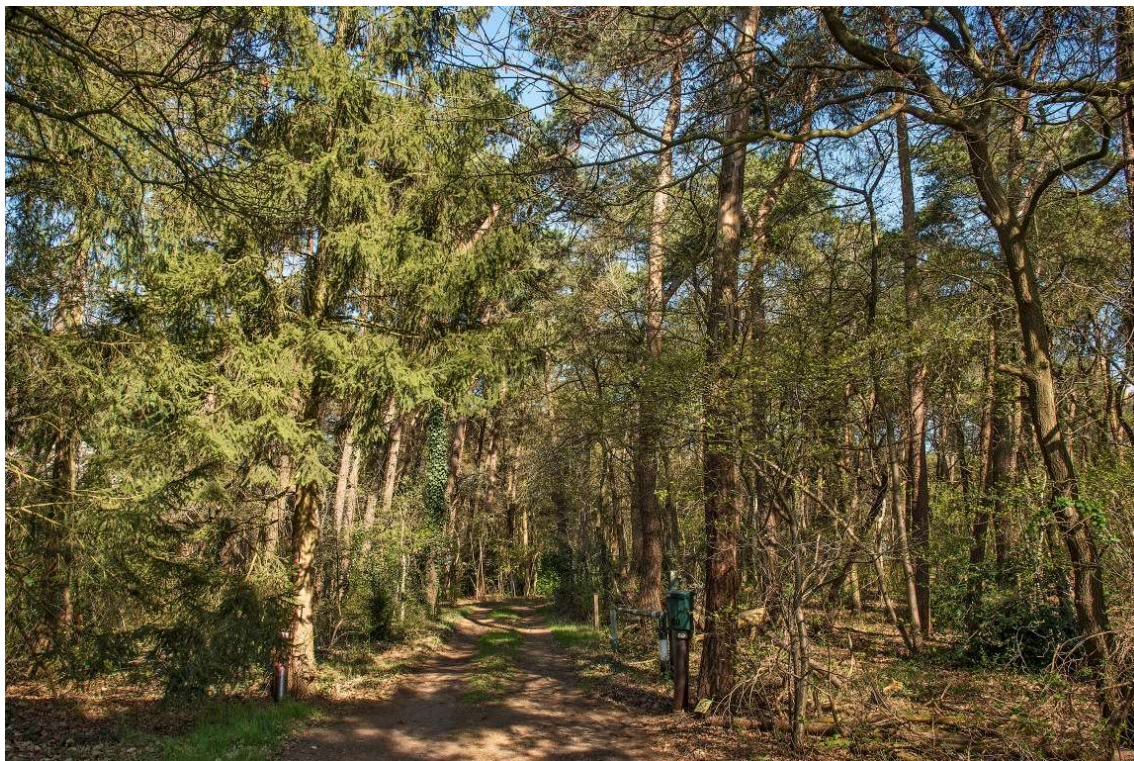


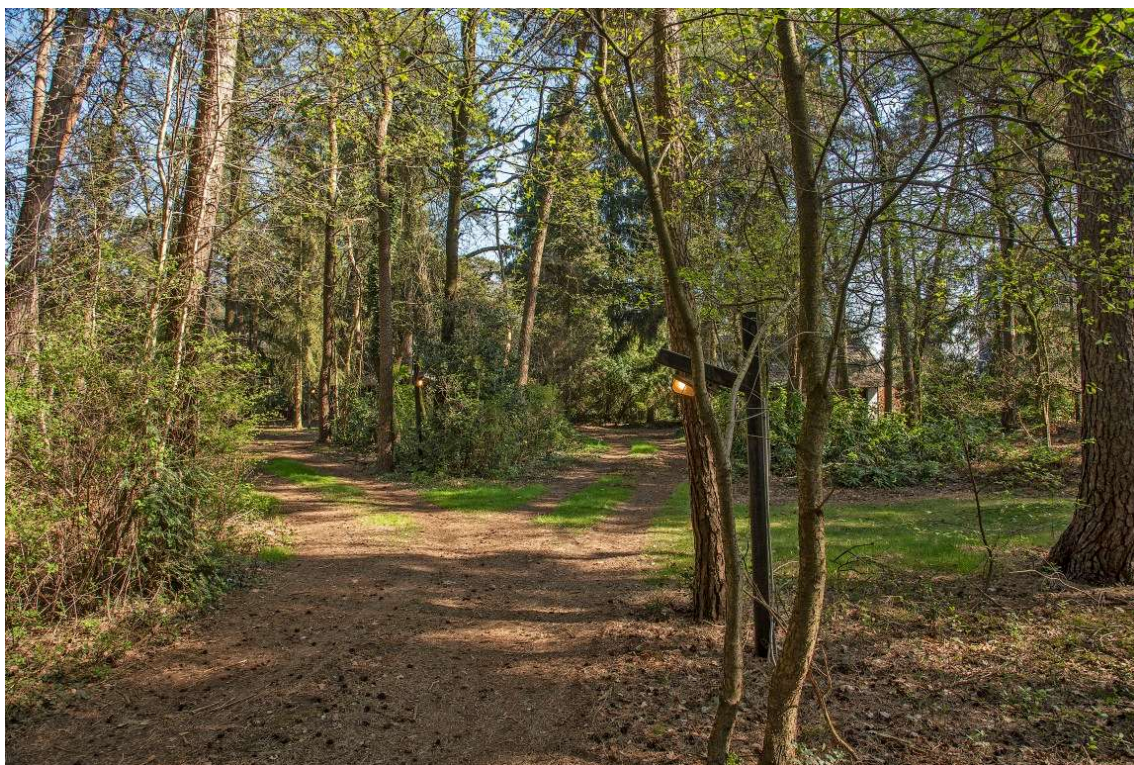






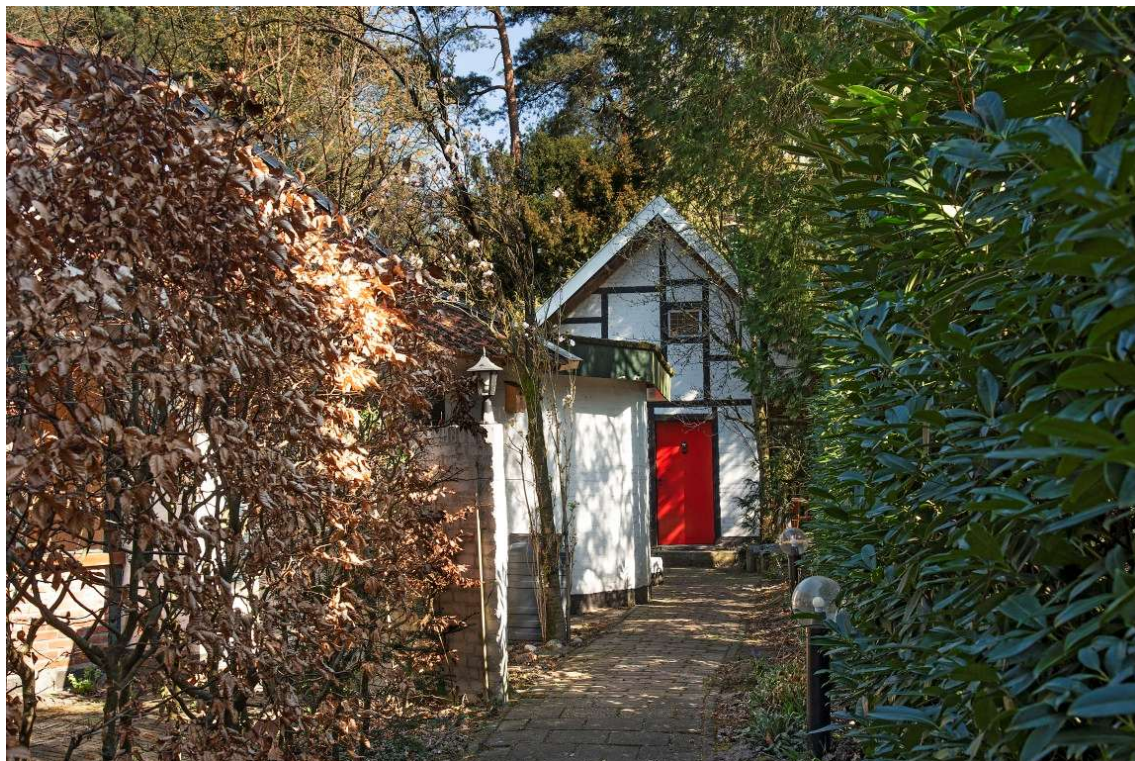














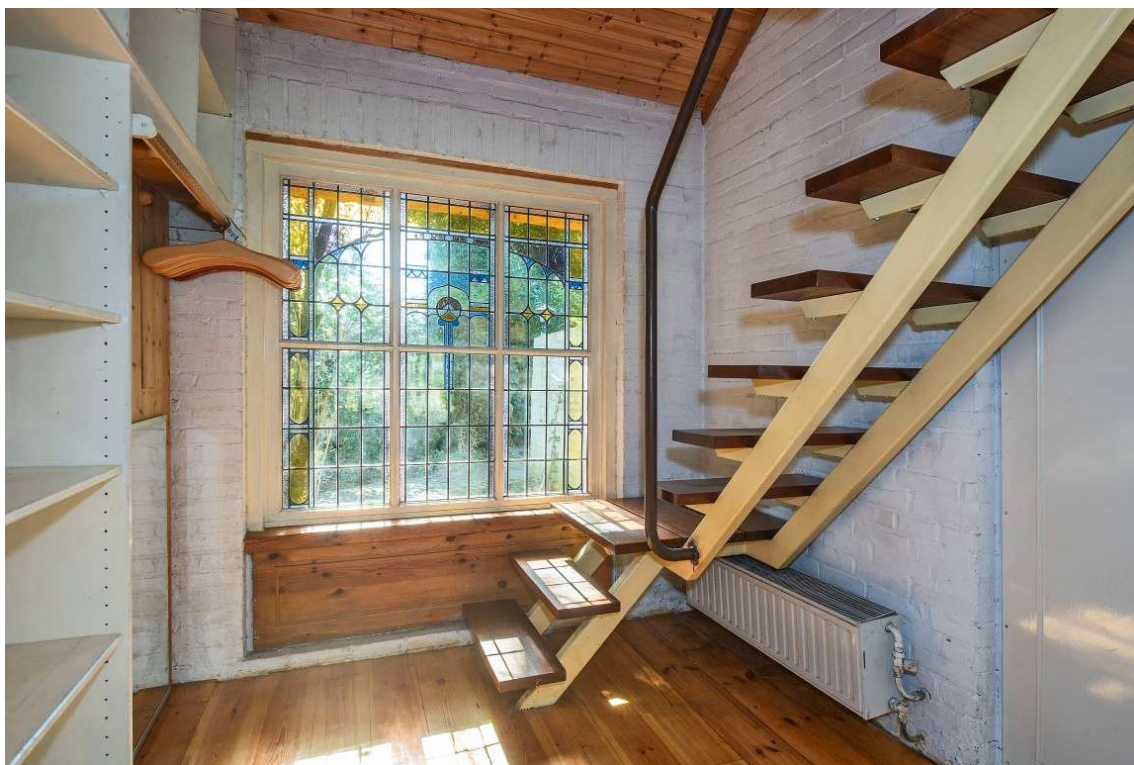






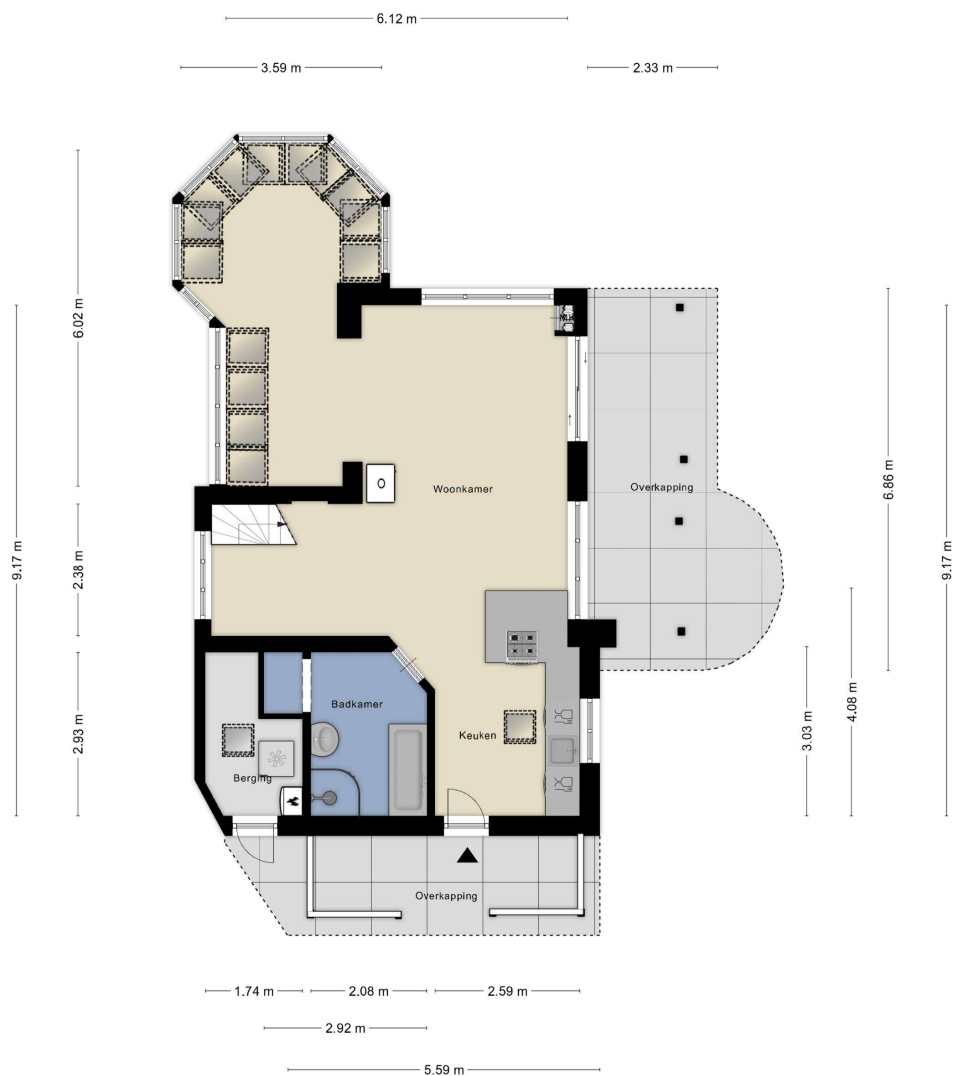




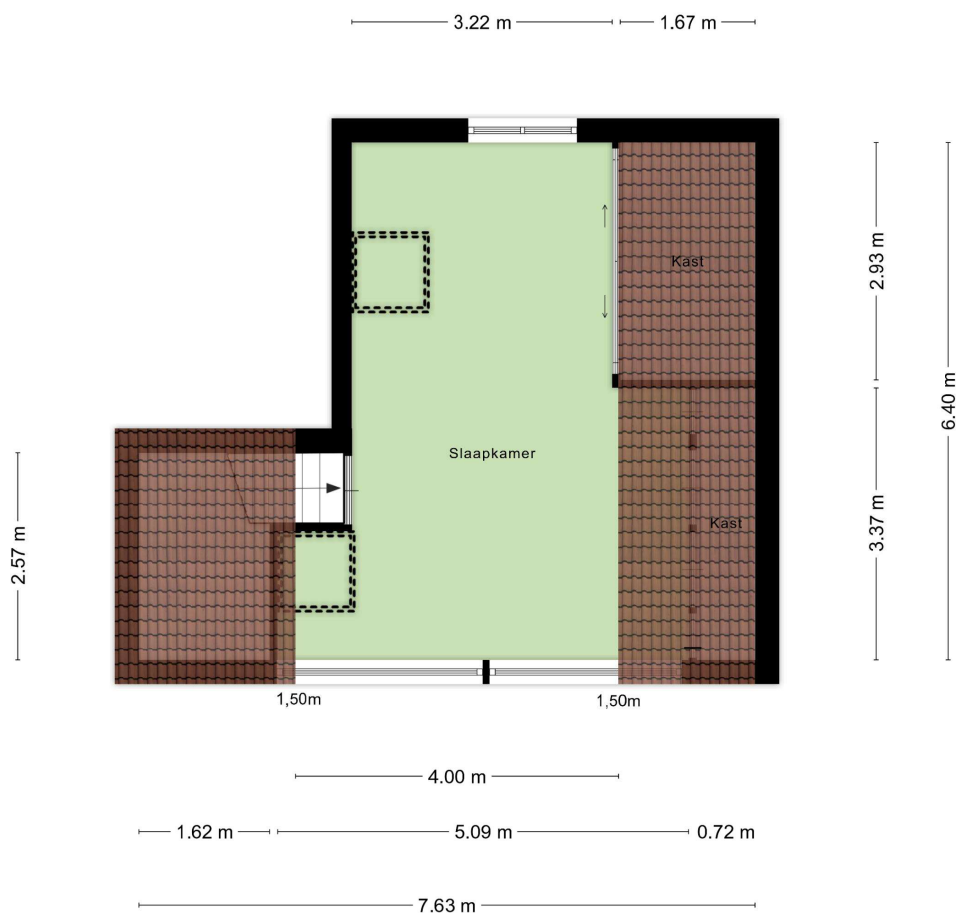




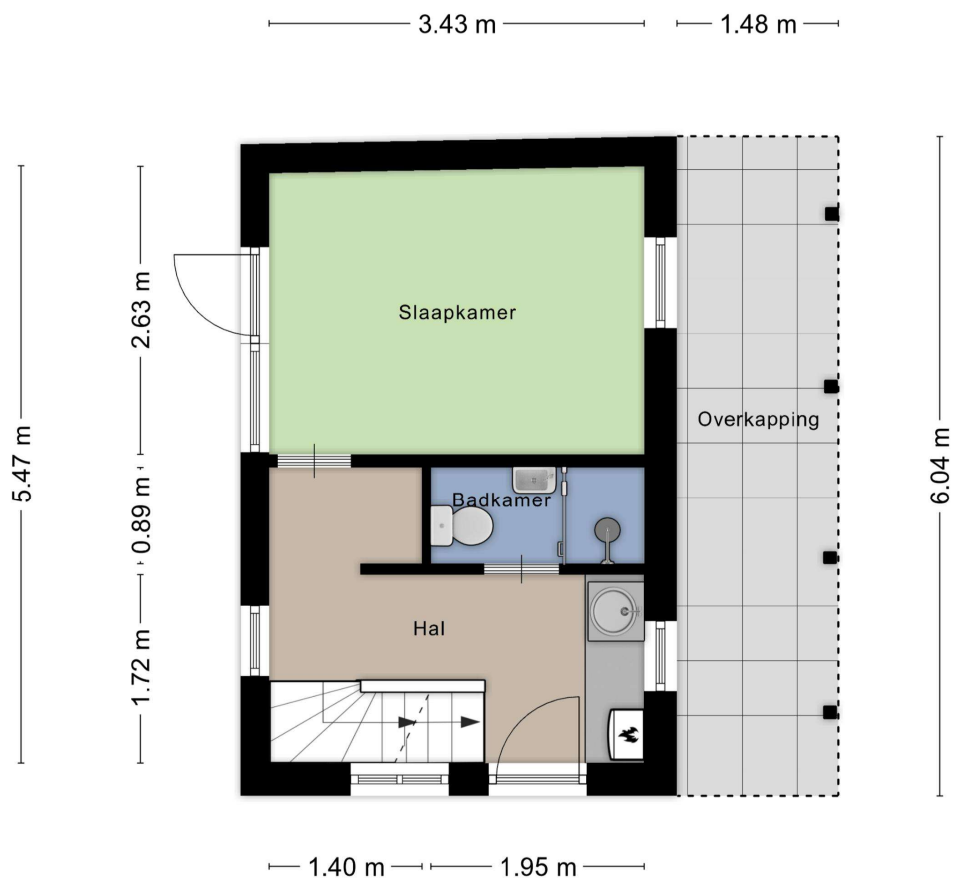




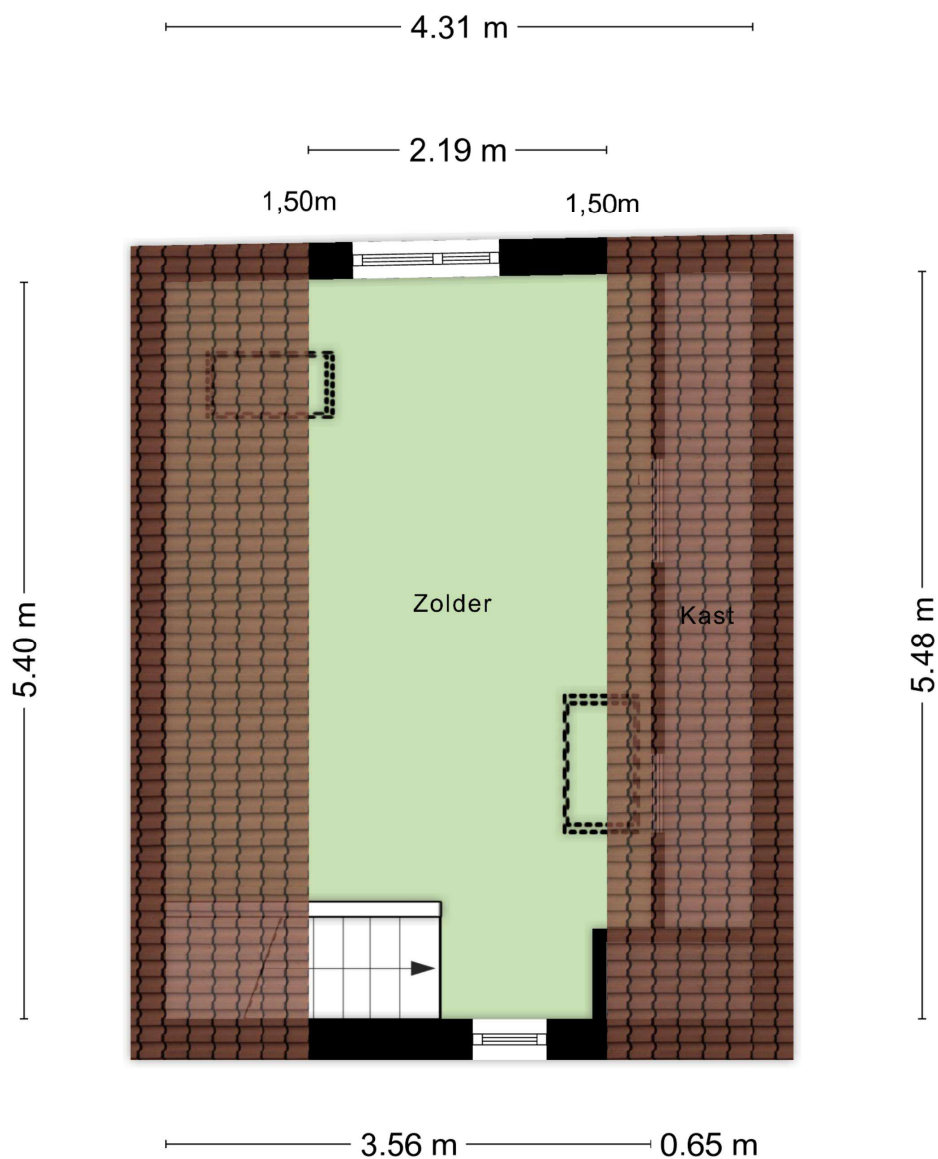
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



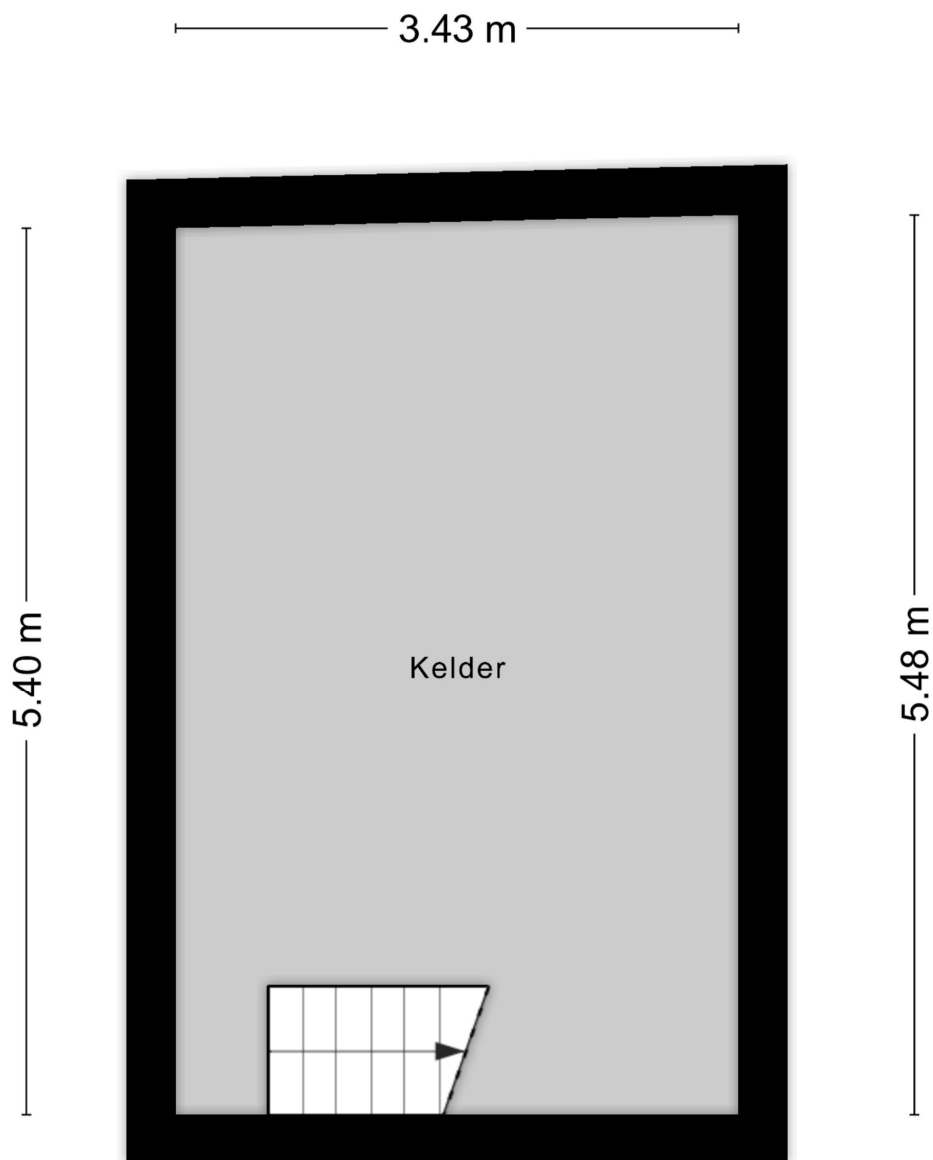
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



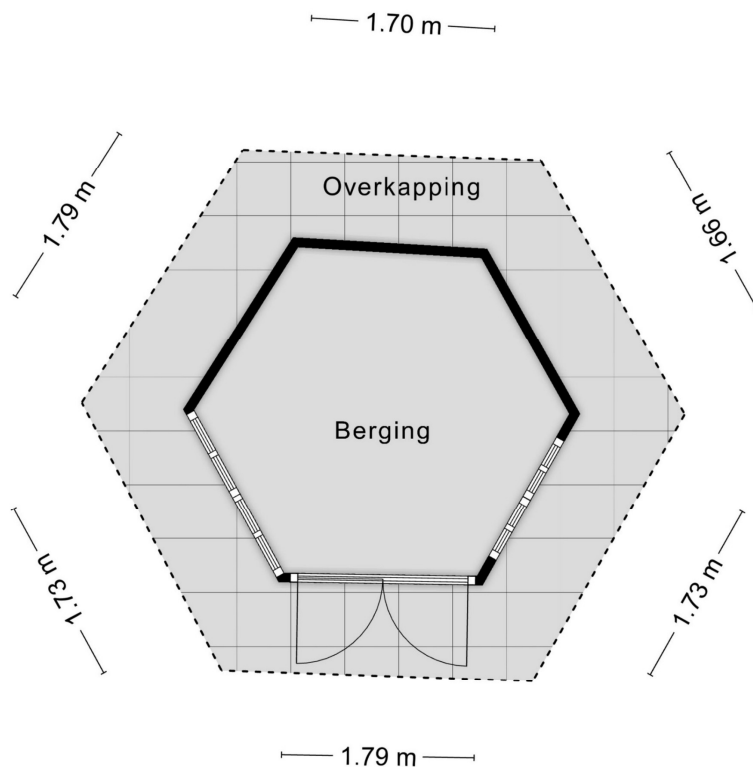
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



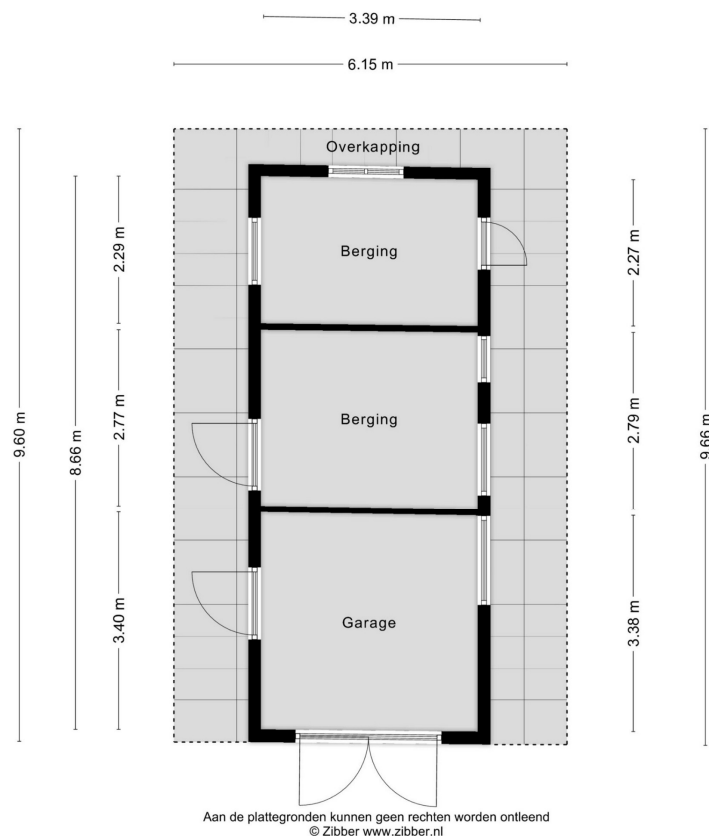
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



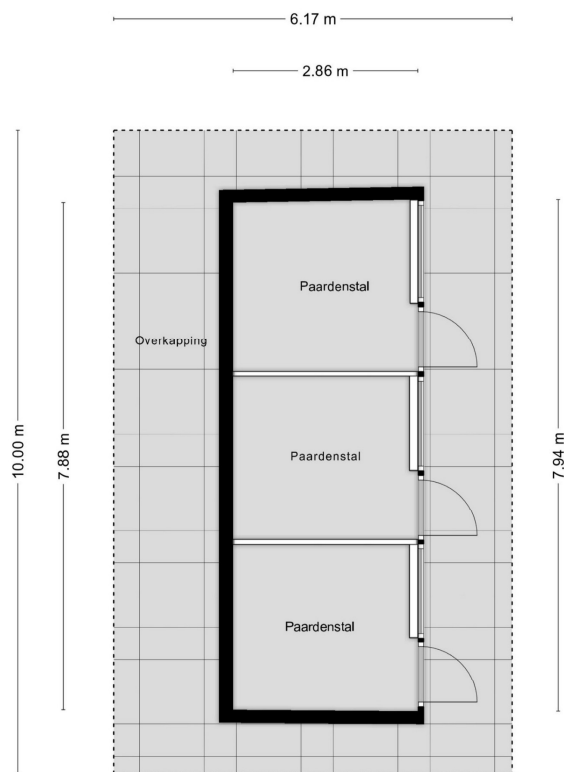
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

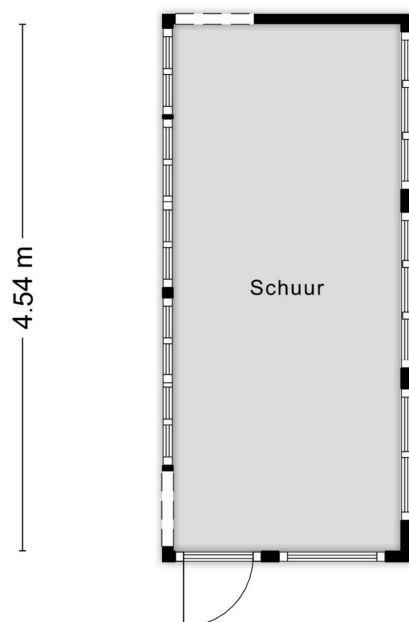


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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

1.95 m



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