

TE KOOP



Melodiestraat 16 te Enschede-Glanerbrug

Ruimte, rust en mogelijkheden aan een sfeervol hofje.

Aan een rustig hofje, waar kinderen veilig kunnen spelen en buren elkaar nog groeten, staat deze verrassend ruime geschakelde twee-onder-een-kapwoning op een royaal perceel van 343 m². Een ideale plek voor gezinnen die op zoek zijn naar comfort, privacy en een fijne woonomgeving.

 **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

Vraagprijs: € 468.000,- K.K.

Highlights:

- **Ruimte om te groeien:** De woning beschikt momenteel over drie slaapkamers, maar biedt volop mogelijkheden om uit te breiden naar vier of zelfs vijf slaapkamers. Perfect voor een groter gezin, een thuishkantoor of hobbyruimte.
- **Duurzaam en onderhoudsarm:** De eerste verdieping is voorzien van kunststof kozijnen van het topmerk "Finstral", met een stijlvolle houtnerf en HR++ beglazing. Dat betekent uitstekende isolatie én weinig onderhoud.
- **Woonkeuken & sfeervolle erker:** De keuken is in 2015 vernieuwd en is tuingericht. Aan de voorzijde zorgt de in 2004 geplaatste erker voor extra lichtinval en een charmante uitstraling.
- **Parkeren en opslag:** Met een garage/berging én carport is er altijd plek voor auto, fietsen en opslag. Praktisch en comfortabel!
- **Zon én schaduw:** Jouw tuin, jouw keuze. Dankzij de gunstige ligging op het noordwesten, in combinatie met de royale oppervlakte en diepte, biedt deze tuin het beste van twee werelden. Of je nu 's ochtends wilt genieten van een kop koffie in de schaduw, of 's avonds wilt ontspannen in de warme zonnestralen - hier bepaal je zelf waar je zit. De tuin is groot genoeg om meerdere zitplekken te creëren, zodat je op elk moment van de dag kunt kiezen tussen zon of schaduw. Daarbij zorgt de situering en beschutting voor een aangenaam gevoel van privacy, zodat je in alle rust kunt ontspannen, tuinieren of gezellig buiten tafelen. Een buitenruimte die zich moeiteloos aanpast aan jouw ritme en wensen.
- **Prima ligging:** Op loopafstand vind je meerdere basisscholen en een bushalte. De dorpskern met winkels en voorzieningen bevinden zich op een paar fietsminuten afstand. Dat laatste geldt ook voor de grensovergang naar Duitsland, waardoor de Nederlandse A-35 en de Duitse B54 en - A31 snel te bereiken zijn. Oftewel alles binnen handbereik.

Woonprogramma:

Begane grond:

- Overdekte entree, hal met garderobe nis, toilet en groepenkast;
- Royale, straatgerichte woonkamer met erker, open haard en open trap naar verdieping;
- Open woonkeuken (2015) met keukenblok in hoek-opstelling v.v. kookplaat (gas-op glas), afzuiging, combi-oven, koel-vriescombinatie, vaatwasser en hoekkast ("Le Mans Systeem");
- Vanuit de keuken is het terras via een schuifpui bereikbaar, ook leidt een deur naar de aangebouwde garage/berging.

Eerste verdieping:

- Portaal (ter voorkoming van warmteverlies);
- Overloop;
- Badkamer (gedateerd) met ligbad, douche, wastafel en toilet;
- De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn samengevoegd tot één grote van bijna 20 m², maar de oorspronkelijke situatie is eenvoudig te herstellen;
- Twee slaapkamers aan voorzijde, beiden met een oppervlakte van ± 10 m²;
- Vaste trap naar....

Tweede verdieping:

Royale zolder met dakraam en CV-opstelling.

Extra ruimte met een kleine kanttekening: De tweede verdieping biedt maar liefst ± 25 m² aan praktische leefruimte. Ideaal als extra slaapkamer, werkplek of hobbyruimte. Toch had deze verdieping volgens de geldende meetinstructie niet tot de woonoppervlakte gerekend mogen worden. De reden? Het dakraam is ± 16 cm² te klein om aan de norm te voldoen. Een detail dat niets afdoet aan het comfort en de bruikbaarheid van deze verdieping, maar dat we graag eerlijk vermelden.

Bijzonderheden:

- Perceelgrootte 343 m²;
- Woonoppervlakte ± 142 m² (incl. ± 25 m² tweede verdieping);
- Garage/berging ± 18 m²;
- Carport ± 14 m²;
- Inhoud ± 566 m³;
- Oorspronkelijk gebouwd in 1977, erker 2004;
- Intergas HRE-combiketel (eigendom, 2022);
- Airco (eigendom, 2024);
- V.v. dak- en muurisolatie en grotendeels van isolerende beglazing (eerste verdieping in HR++ uitvoering);
- Energielabel volgt nog;
- Dakbedekking garage/berging en carport in 2024 vervangen.

Ontdek de kracht van kleur en inrichting

Met een reeks sfeervolle impressies hebben we geprobeerd te laten zien hoe eenvoudig het is om een ruimte volledig naar jouw eigen smaak te transformeren. Door te spelen met kleuren, materialen en inrichting ontstaat een unieke sfeer die past bij jouw persoonlijkheid. Of je nu houdt van warm en gezellig, strak en modern, of juist speels en gedurfd - een paar aanpassingen maken al een wereld van verschil. Laat je inspireren en ontdek hoe jouw stijl tot leven komt!

Kortom: "Een volumineuze woning met sfeer en potentie, gelegen op een rustige en centrale plek. Ben je klaar om van dit huis jouw thuis te maken?"

Specifieke objectinformatie:

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

1. Mogelijk asbest

Hoewel verkoper hiermee niet bekend is, bestaat (gelet op het bouwjaar) er een kleine kans op de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig.

Indien er inderdaad asbesthoudende stoffen/materialen worden aangetroffen en koper deze wenst te verwijderen 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.

2. Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak bijna 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper. 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

3. 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 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 ontlenen. 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.









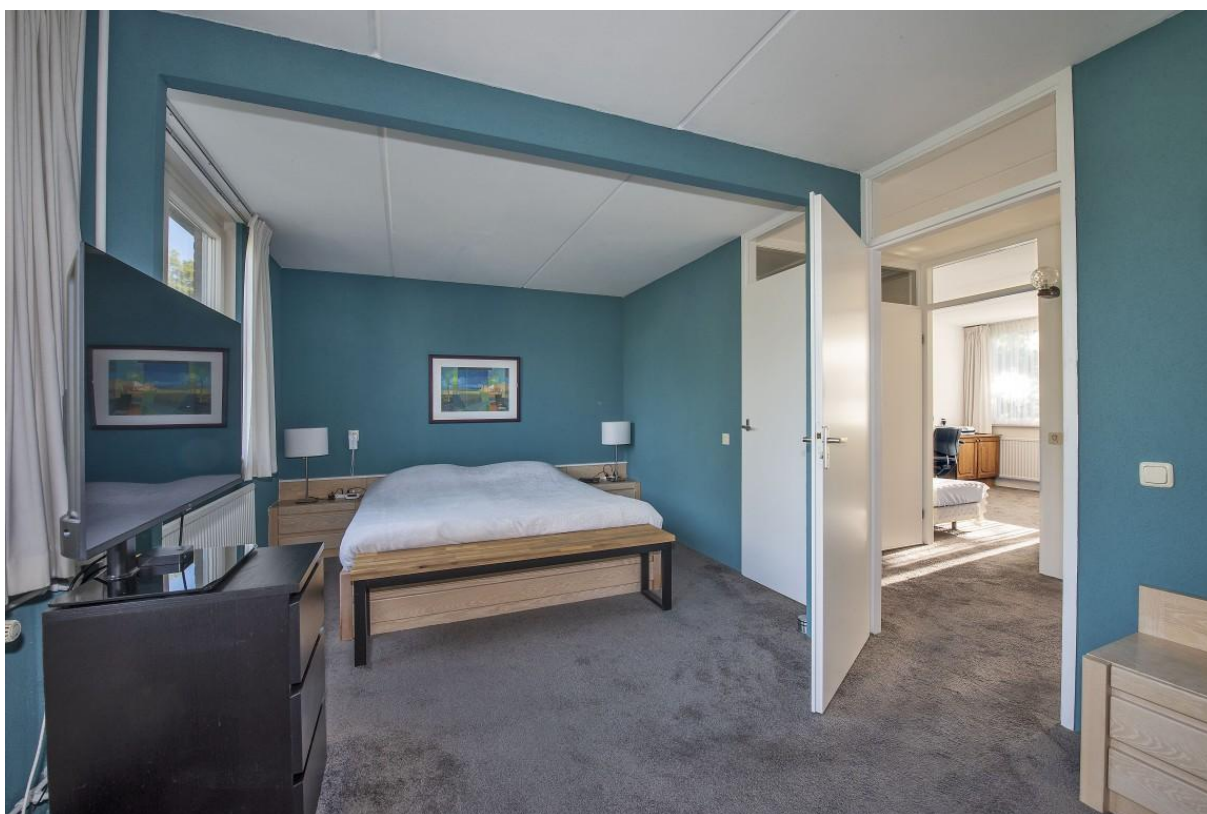






















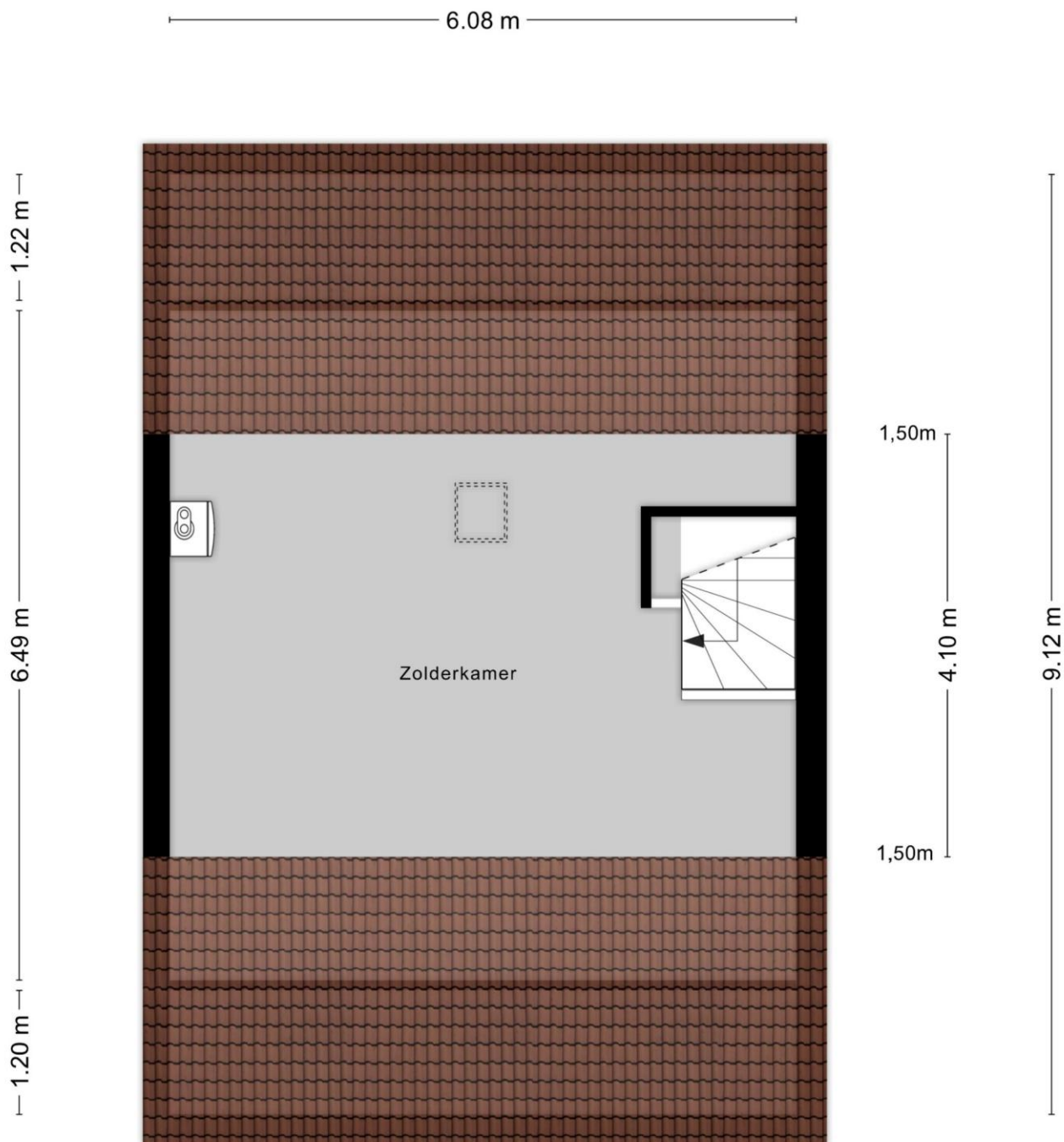




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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