

TE KOOP



Mozartlaan 192 te Enschede

Meer dan royale 2-onder-1-kapwoning in geliefde wijk “De Bolhaar” – met carport, halfronde tuinkamer, overkapping en slaapmogelijkheid op de begane grond.

 **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 (voorkeur 2^e helft januari 2025)

Vraagprijs: € 668.000,- K.K.

Zoek je ruimte, comfort en een unieke ligging? Deze bijzonder royale woning op “De Bolhaar” biedt het allemaal. Met een perceel van bijna 500 m², een woonoppervlakte van ruim 200 m² en een inhoud van circa 750 m³ is dit een zeldzame kans in deze populaire wijk.

Wat maakt deze woning zo bijzonder?

- **Veelzijdige indeling:** Oorspronkelijk 5 slaapkamers, nu 4 riante kamers, waarvan 2 op de tweede verdieping met dakkapellen;
- **Extra ruimte op de begane grond:** In de jaren '70 is een muziekkamer aangebouwd, nu in gebruik als kantoor, maar ook prima te gebruiken als slaapkamer of voor de uitoefening van een "beroep of bedrijf aan huis".
- **Uitbreiding:** In 2000 is de woning onder architectuur vergroot met een prachtige halfronde tuinkamer, voorzien van een fraaie overkapping (2015);
- **Duurzaam & comfortabel:** Energielabel A, 18 zonnepanelen, grotendeels dak-, muur- en vloerisolatie, gedeeltelijk isolerende beglazing. Hal, woonkamer en keuken zijn voorzien van vloerverwarming;
- **Woonkeuken:** Dichte keuken v.v. schuifdeuren naar woonkamer, met karakteristiek "bloemenraam", vernieuwd in 2000, apparatuur deels vernieuwd in 2023.

Woonprogramma:

Begane grond:

- Overdekte (vanuit de carport) entree opzij, ruime hal, toilet v.v. wandcloset en fonteintje, trapopgang en kelderkast;
- Meer dan riante (± 60 m²) woonkamer met halfronde tuinkamer v.v. tuindeuren naar overdekt terras; schuifdeuren naar...
- Ruime woonkeuken met bloemenraam en L-vormig keukenblok (2000 maar tijdloos) v.v. kookplaat (gas op glas) afzuiging (2023), vaatwasser (2023), magnetron (2023), oven en koel-vriescombinatie;
- Portaal/bijkeuken met wasmachine-opstelling. Aansluiting voormalig toilet eventueel her te gebruiken;
- Multifunctionele ruimte (eventueel te gebruiken als slaapkamer) met een oppervlakte van ± 17 m²;

Eerste verdieping:

- Overloop met vide;
- Badkamer v.v. ligbad, douche en wastafel;
- Twee ruime (± 15 m²) slaapkamers, beide met vaste kasten en balkon;
- Vanuit de ouderslaapkamer aan de achterzijde is een doorbraak gemaakt naar de van oorsprong derde slaapkamer, die nu in gebruik is als "kastenkamer" en waarin een stoomdouche cabine is geplaatst; vaste trap naar.....

Tweede verdieping:

- Ruime overloop met bergruimte boiler-opstelling (elektrisch en eigendom);
- Twee - eveneens royale - slaapkamers ($\pm 13 \text{ m}^2$) en beide met dakkapel;

Tuin: Zonnige tuin op het oosten met ruim voldoende privacy;

Bijgebouwen:

- Terrasoverkapping (2015) in vliegervorm met los zonwerend doek;
- Blokhut met overkapping;
- Berging grenzend aan de carport met opstelling CV (ATAG-HR, gehuurd vanaf 2021) en Hybride-warmtepomp (Remeha Elga Ace, eigendom, 2023).

Bijzonderheden:

- Perceelgrootte 494 m^2 ;
- Woonoppervlakte $\pm 206 \text{ m}^2$;
- Inhoud $\pm 742 \text{ m}^3$;
- Bouwjaar ± 1969 , muziekkamer ± 1973 , tweede verdieping ± 1976 , tuinkamer ± 2000 , overkapping ± 2015 ;
- Dak-, muur- en vloerisolatie alsmede isolerende beglazing (alle 4 deels);
- 18 zonnepanelen à 255 Wp (eigendom, 2015);
- Energielabel A (geldig t/m 24 maart 2035);
- Woonkamer, hal en keuken v.v. vloerverwarming;
- Parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

Kortom: Een unieke combinatie van ruimte, comfort en duurzaamheid op een toplocatie. Mis deze kans niet!

Specifieke objectinformatie:

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

1. Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak voor het grootste deel meer dan vijftig 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** 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. Mogelijk 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 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 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 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.













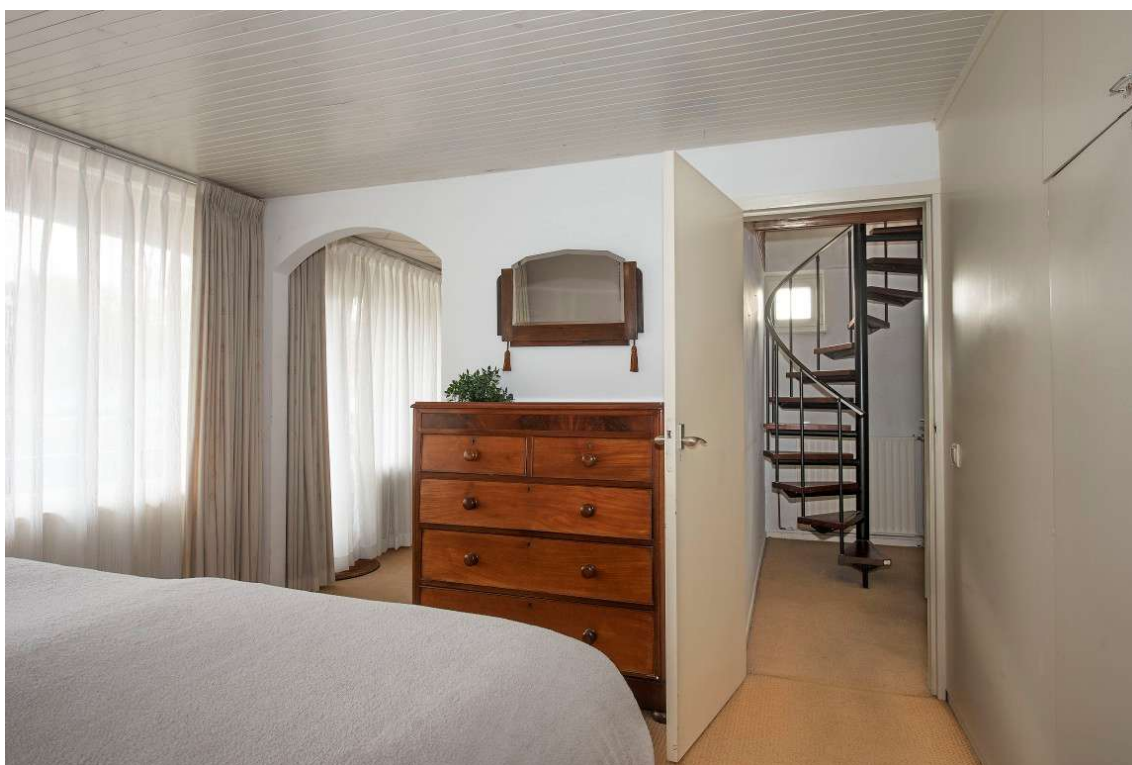


















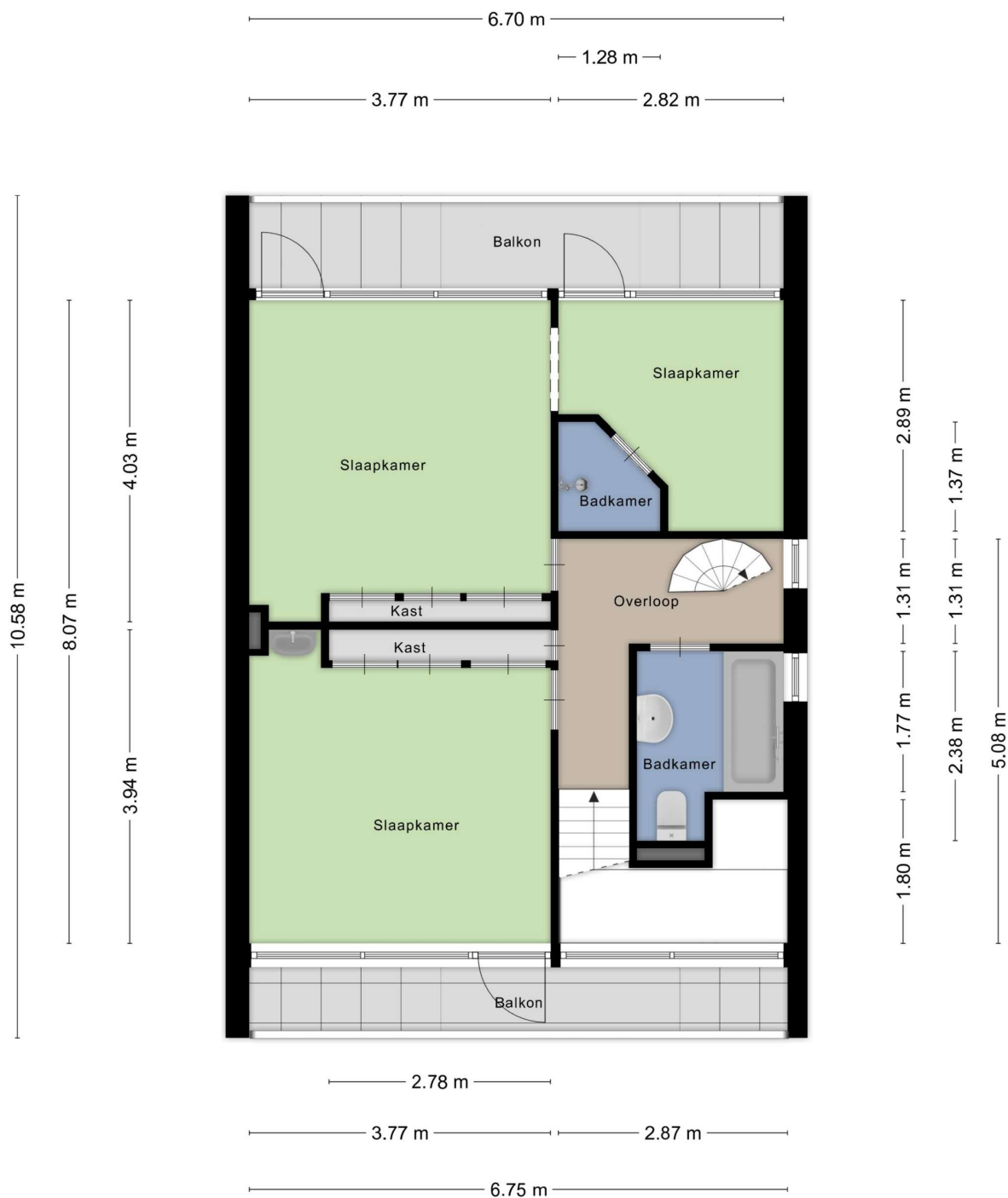
1







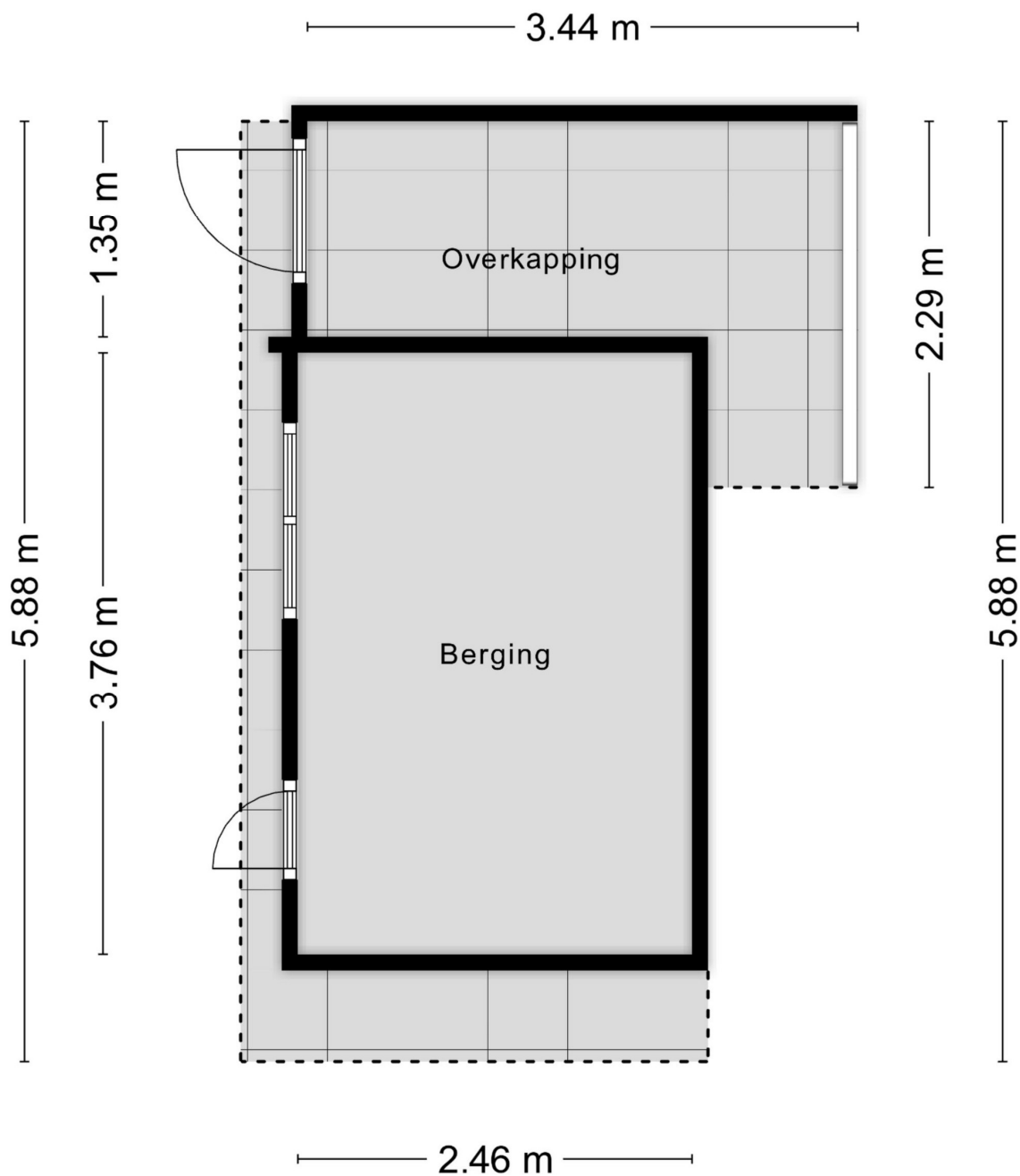
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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