

TE KOOP



3

Meester De Wolfstraat 90 te Boekelo

Volumineuze 2-onder-1-kap woning aan de Meester de Wolfstraat 90 in het dorp Boekelo. Deze ruime woning bevindt zich binnen de bebouwde kom, met winkels, terrasjes en een basisschool op loopafstand maar biedt tegelijkertijd een bijzonder aansprekend uitzicht over het landelijke gebied.

 **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: Direct

Vraagprijs: € 425.000,- K.K.

Volumineuze 2-onder-1-kap woning aan de Meester de Wolfstraat 90 in het dorp Boekelo. Deze ruime woning bevindt zich binnen de bebouwde kom, met winkels, terrasjes en een basisschool op loopafstand maar biedt tegelijkertijd een bijzonder aansprekend uitzicht over het landelijke gebied.

De woning beschikt over vier ruime slaapkamers en een vrijstaande garage. De perceelgrootte bedraagt bijna 350 m².

Indeling:

Begane grond: Overdekte entree opzij, hal met trapopgang, groepenkast, provisieruimte en toilet met wandcloset en fonteintje. Straatgerichte, ruime (± 40 m²) L-vormige woonkamer met houtkachel fraai uitzicht over het weiland aan de overzijde van de straat. Open keuken met keukenblok in hoekopstelling v.v. diverse inbouwapparatuur;

Eerste verdieping: Overloop met trapopgang naar tweede verdieping en toilet met fonteintje. Ouderslaapkamer (± 12 m²) met balkon en doorgang naar badkamer, 2e en 3e slaapkamer (resp. ± 13 - en 12 m²), eerste badkamer met douchecabine, wastafelmeubel en doorgang naar 2e badkamer (eveneens toegankelijk vanuit de ouderslaapkamer) v.v. ligbad, wastafelmeubel en wasmachine-opstelling;

Tweede verdieping: Overloop, bergruimte met CV-opstelling, ruime zolderkamer (eventueel te splitsen in twee kamers) met dakkapel.

Bijzonderheden:

- Perceelgrootte 349 m²;
- Woonoppervlakte ± 148 m²;
- Oppervlakte garage ± 23 m²;
- Inhoud ± 523 m³;
- Bouwjaar 1977;
- V.v. dak-, muur- en vloerisolatie en grotendeels van isolerende beglazing;
- Nefit HR-combiketel, Proline NX5 (2015, eigendom);
- Energielabel C;
- Woonkamer v.v. laminaatvloer.

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 de volgende bijzondere bepalingen worden opgenomen:

1. Mogelijk asbest aanwezig

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.

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. Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak bijna vijftig jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit/bouwkundige staat 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.

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 en Makelaardij Meerman 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, de Consumentenbond 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



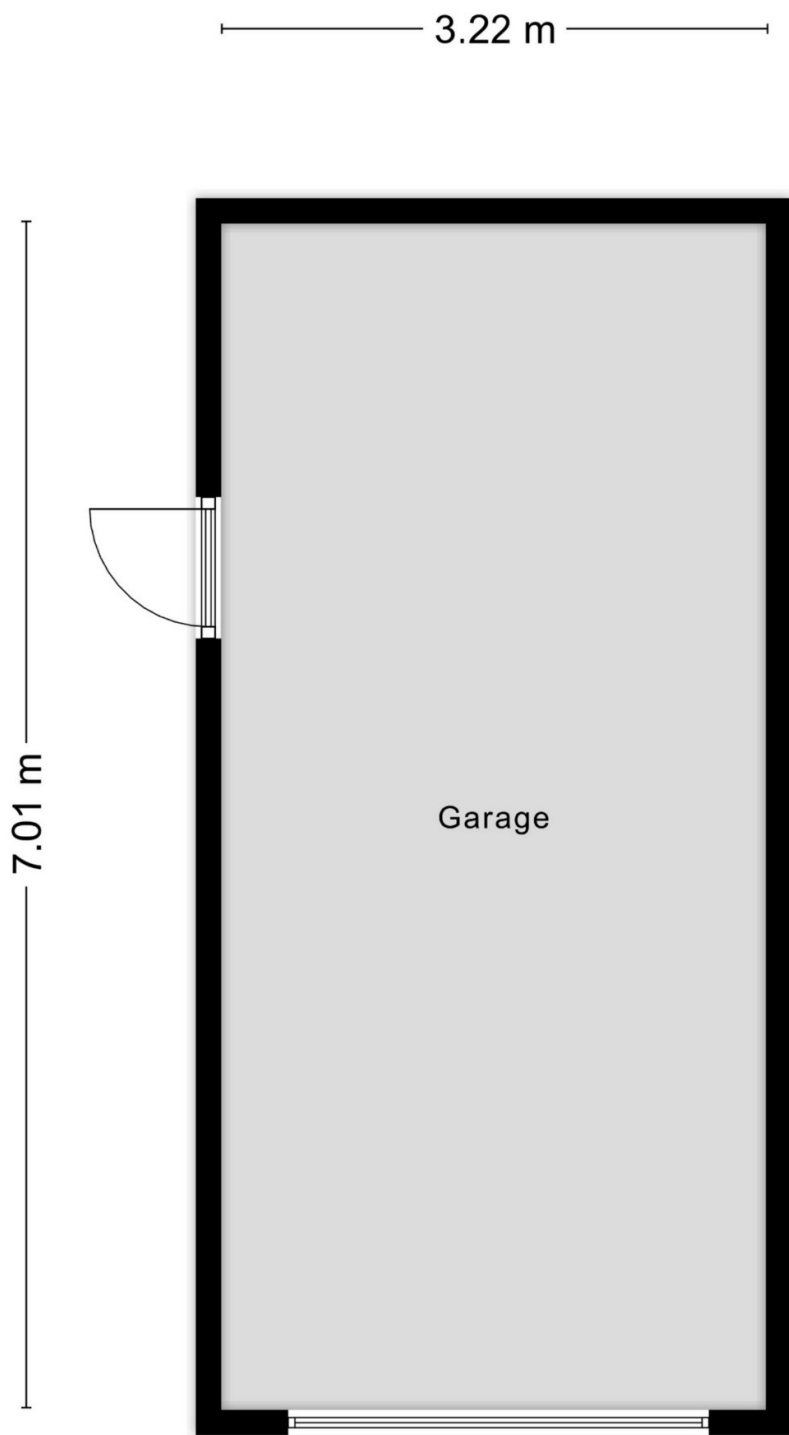
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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