

# TE KOOP



## Pastoor Schneiderstraat 1 te Boekelo

Welkom in Boekelo! Op zoek naar een opvallend ruime woning met vier slaapkamers en parkeergelegenheid op eigen terrein? Dan is deze, aan de dorpsrand gelegen, hoekwoning een geweldige kans.

 **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](http://www.makelaardij-meerman.nl) – [info@makelaardij-meerman.nl](mailto:info@makelaardij-meerman.nl)

**Aanvaarding:** In overleg op korte termijn

**Vraagprijs:** € 385.000,- K.K.

Het huis, gebouwd in 1986 - op de plek van de voormalige Marcellinusschool -, staat op een perceel van 249 m<sup>2</sup> en heeft een woonoppervlakte van ongeveer 133 m<sup>2</sup>. Met vier slaapkamers en een royale woonkamer is er genoeg ruimte aanwezig.

Op zoek naar rust en natuur? Ook dan zit je hier goed. Het dorp Boekelo is landelijk gelegen en biedt prachtige mogelijkheden om te wandelen en te fietsen. Vanuit de woning loop je zo het buitengebied in en voor degenen die af en toe de drukte willen opzoeken, is het centrum van Enschede slechts 25 minuten fietsen. Oftewel het beste van beide werelden is binnen handbereik.

**Kenmerken:**

- Vier slaapkamers;
- Achtertuin op het zuid-oosten met achterom en uitkijkend op de Marcellinuskerk;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Op fietsafstand van de dorpskern en op loopafstand van het buitengebied;
- Oprit A-35 (Hengelo-Zuid) op slechts 5 minuten afstand.

**Begane grond:**

- Entree, hal, toilet, groepenkast en trapopgang;
- Ruime (± 38 m<sup>2</sup>) woonkamer met trapkast;
- Dichte keuken (± 11 m<sup>2</sup>), voorzien van diverse apparatuur;
- Stenen berging met eerste CV-opstelling.

**Eerste verdieping:**

- Overloop;
- Drie prima slaapkamers (± 14, 11 en 8 m<sup>2</sup>);
- Badkamer v.v. ligbad, douche, toilet en wastafel);
- Vaste trap naar....

**Tweede verdieping:**

- Overloop met wasmachine-opstelling;
- Ruime (± 14 m<sup>2</sup>) slaapkamer met wastafel en bergruimte in de schuine kanten;
- Bergruimte met CV-opstelling.

**Bijzonderheden:**

- Perceelgrootte 249 m<sup>2</sup>;
- Bouwjaar 1986;
- Woonoppervlakte ± 133 m<sup>2</sup>;
- Inhoud ± 471 m<sup>3</sup>;
- Oppervlakte houten berging ± 8 m<sup>2</sup>;
- Voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie en gedeeltelijk van isolerende beglazing;

- Energielabel C;
- HR-combiketel (2024, eigendom);
- Gedeeltelijk v.v. rolluiken;
- Zonnescherm aan achterzijde.

**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 opritten 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.

**Fundering:**

Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft.

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

**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 circa veertig 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.

**2. Mogelijk asbest**

Verkoper verklaart dat voor zover aan hem/haar bekend in de onroerende zaak geen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig/verwerkt zijn. In de onroerende zaak kunnen echter (gelet op het bouwjaar) 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. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

**3. Aansprakelijkheid voor door derden uitgevoerde werkzaamheden**

De afmetingen, het energielabel en het funderingsrisico van de onroerende zaak zijn berekend/afgegeven/ingeschaald, 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 U.A., 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 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'.

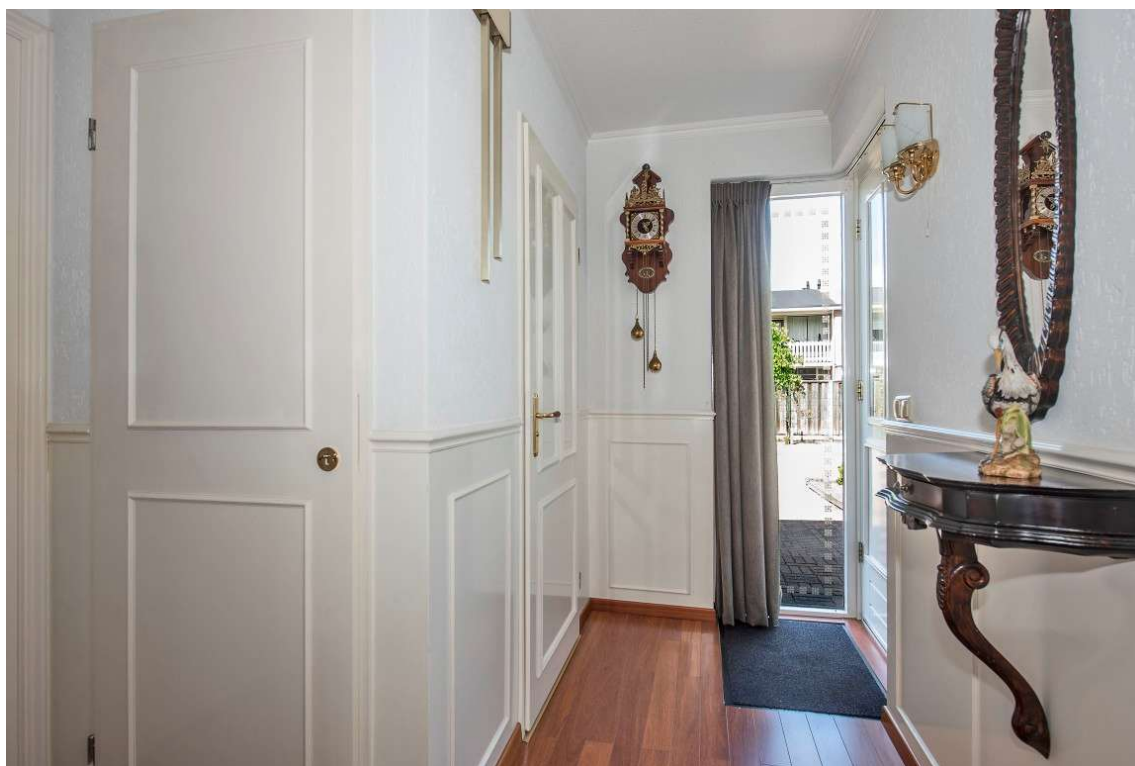
Hoewel deze brochure met de grootst mogelijke zorg is samengesteld wordt voor eventuele onjuistheden noch door Makelaardij Meerman, noch door verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard. Alle verstrekte informatie dient te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling 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.**





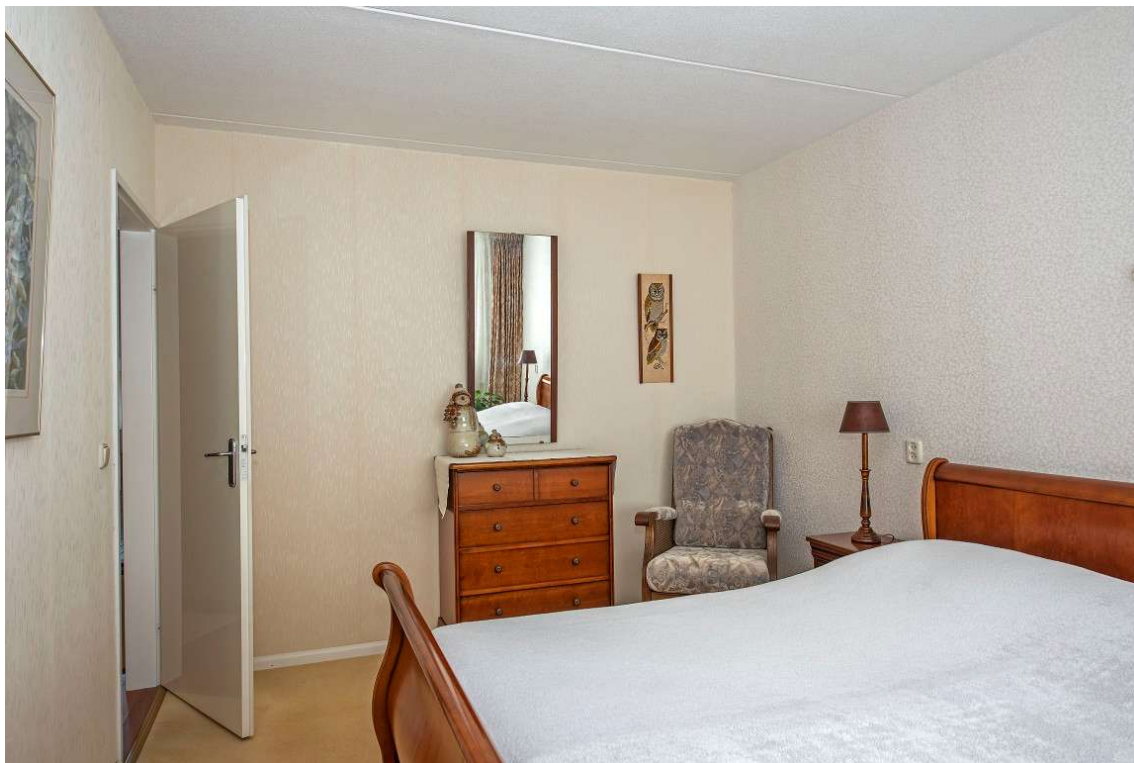




















Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zöber www.zoerber.nl



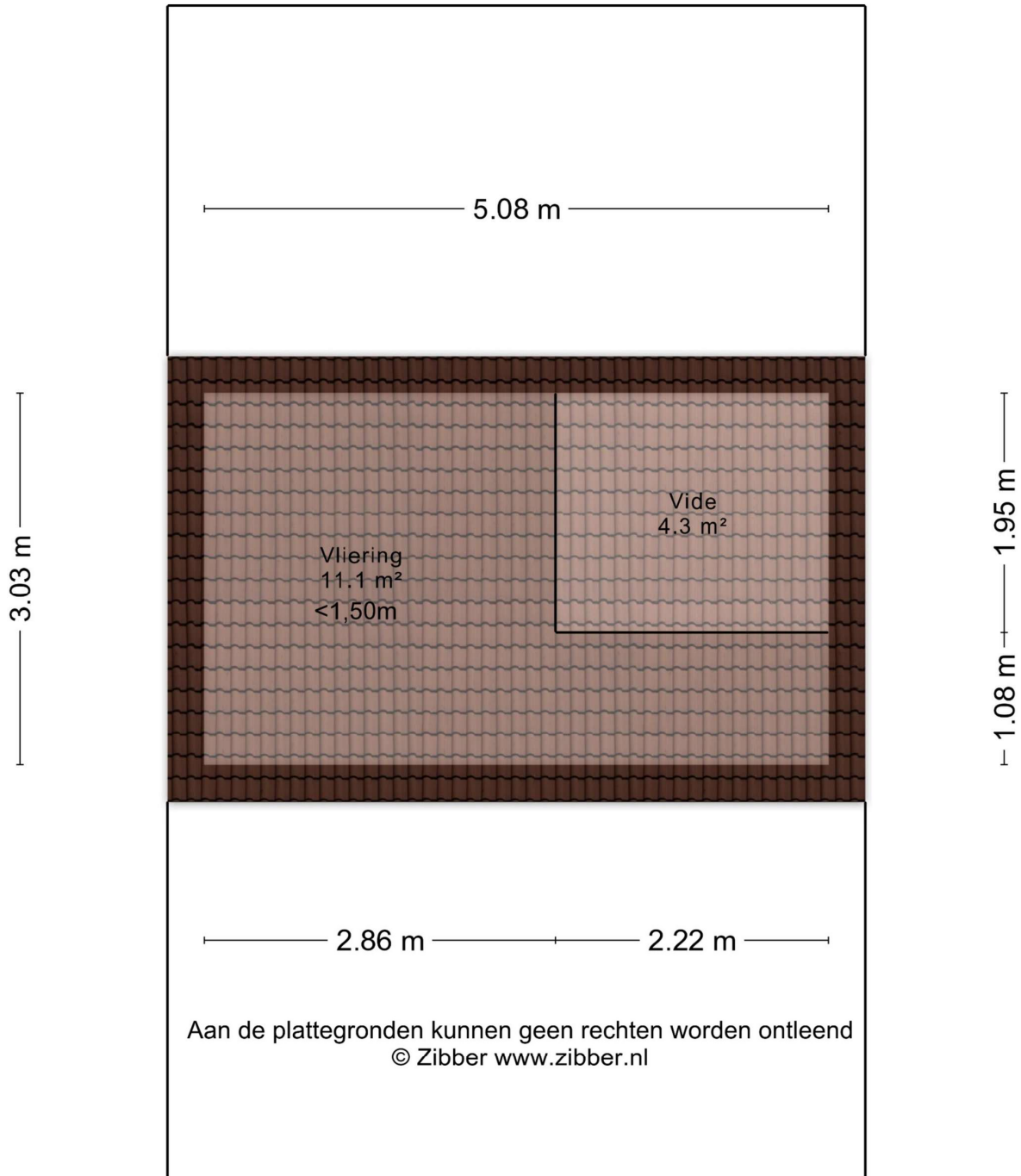
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

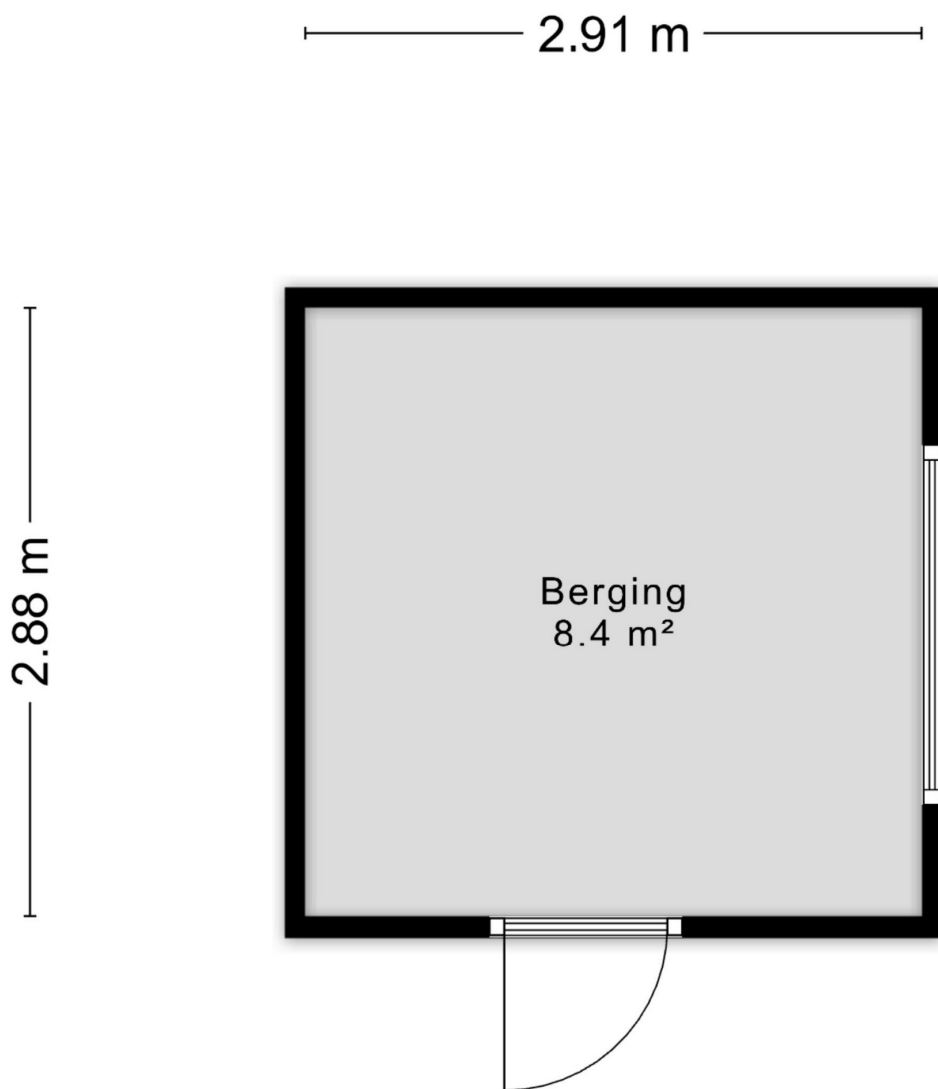


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



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





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)