

TE KOOP



Ploegstraat 9 te Enschede

Ontdek deze verrassend ruime en uitgebouwde hoekwoning op een royaal perceel van 220 m² aan een rustige straat in de buurt "Elferink-Heuwkamp" op het "Stadsveld".

 **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: Op korte termijn

Vraagprijs: € 325.000,- K.K.

Vier slaapkamers en een vaste trap naar de tweede verdieping met grote dakkapel. Met een woonoppervlakte van circa 110 m² biedt deze woning volop ruimte. De zonnige tuin op het zuiden is ideaal voor gezellige buitenmomenten.

Gelegen op korte afstand van scholen, winkels en openbaar vervoer, en slechts 10 minuten fietsen van het bruisende stadscentrum van Enschede. De A-35 is via de Westerval (circa 5 minuten) snel te bereiken. Deze ruime en uitgebouwde hoekwoning is ideaal voor gezinnen die ruimte en een centrale ligging waarderen.

Woonprogramma:

Begane grond:

- Entree aan voorzijde, hal, groepenkast en trapopgang;
- Ruime woonkamer met schouw en kelderkast;
- Open woonkeuken (uitgebouwd) met keukenblok (2008) in hoekopstelling v.v. diverse inbouwapparatuur;
- Bijkeuken met wasmachine-opstelling;
- Toilet met wandcloset en fonteintje.

Eerste verdieping:

- Overloop;
- Drie slaapkamers, waarvan twee v.v. vaste kastruimte;
- Badkamer (2005) met douche, wastafelmeubel en wandcloset;
- Vaste trap naar....

Tweede verdieping:

- Royale vierde slaapkamer met dakkapel en dakraam;
- Stookruimte met CV-opstelling en berging.

Tuin:

- Zonnige tuin op het zuiden met achterom;
- Betonplaten berging (± 20 m²). Dit betreft een voormalige garage.

Bijzonderheden:

- Perceel 220 m²;
- Woonoppervlakte ± 110 m²;
- Inhoud ± 390 m³;
- Oorspronkelijk gebouwd omstreeks 1940, uitgebouwd in 1995;
- Remeha HR-combiketel (2009, eigendom);
- Warm water via de combiketel en de close-in-boiler in de keuken;
- Twee airco-units;
- V.v. dakisolatie, muurisolatie en isolerende beglazing;
- Nagenoeg volledig v.v. isolerende beglazing;
- Energielabel C (geldig tot 16-04-2035);

- Eerste en tweede verdieping v.v. rolluiken;
- Kozijnen/ramen eerste verdieping vervangen;
- Dakkapel v.v. kunststof kozijn/ramen;
- Schilderwerk buitenzijde 2021;
- Bitumen aanbouw in 2018 vernieuwd;

Neem snel contact met ons op voor een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte!

Specifieke objectinformatie:

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

1. Asbest

Koper verklaart bekend te zijn met de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak op één plaats, namelijk in de dakdoorvoer. Partijen verklaren er voorts mee bekend te zijn, dat mogelijk nog meer asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper.

2. Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak voor het grootste gedeelte circa 80 jaar oud is en voor een klein deel circa 30 jaar -, 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 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.

















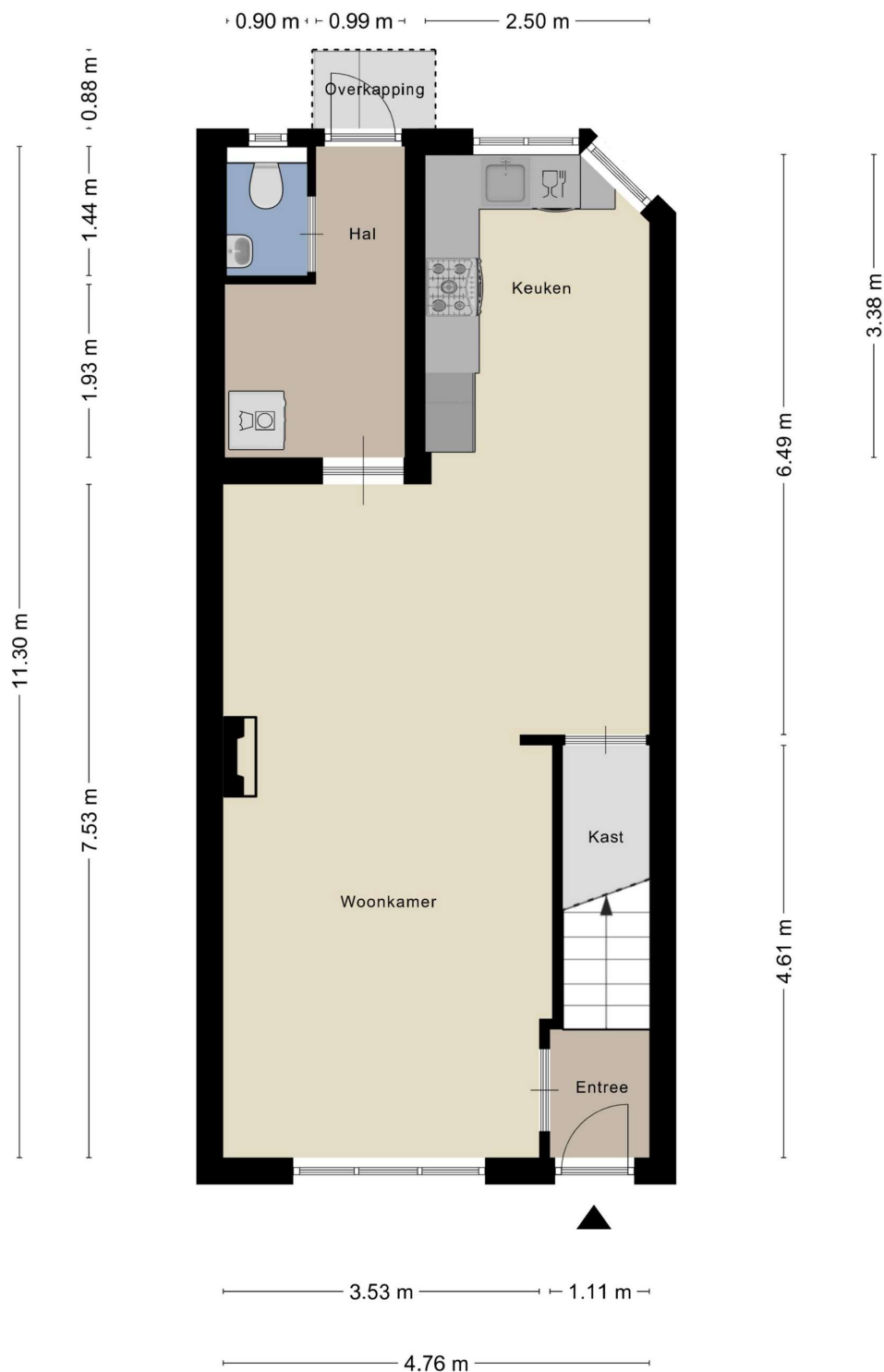








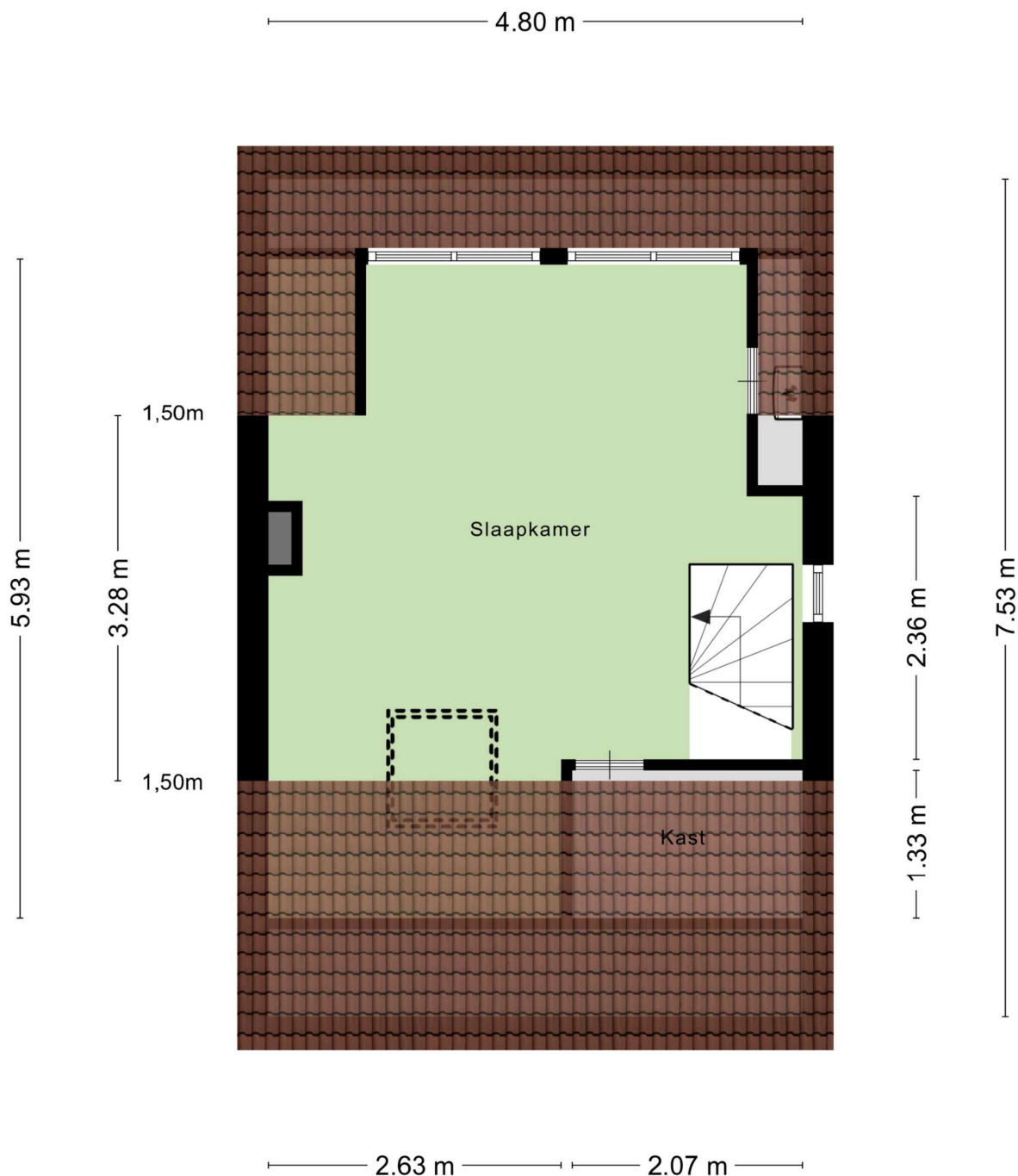
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zieker www.zieker.nl



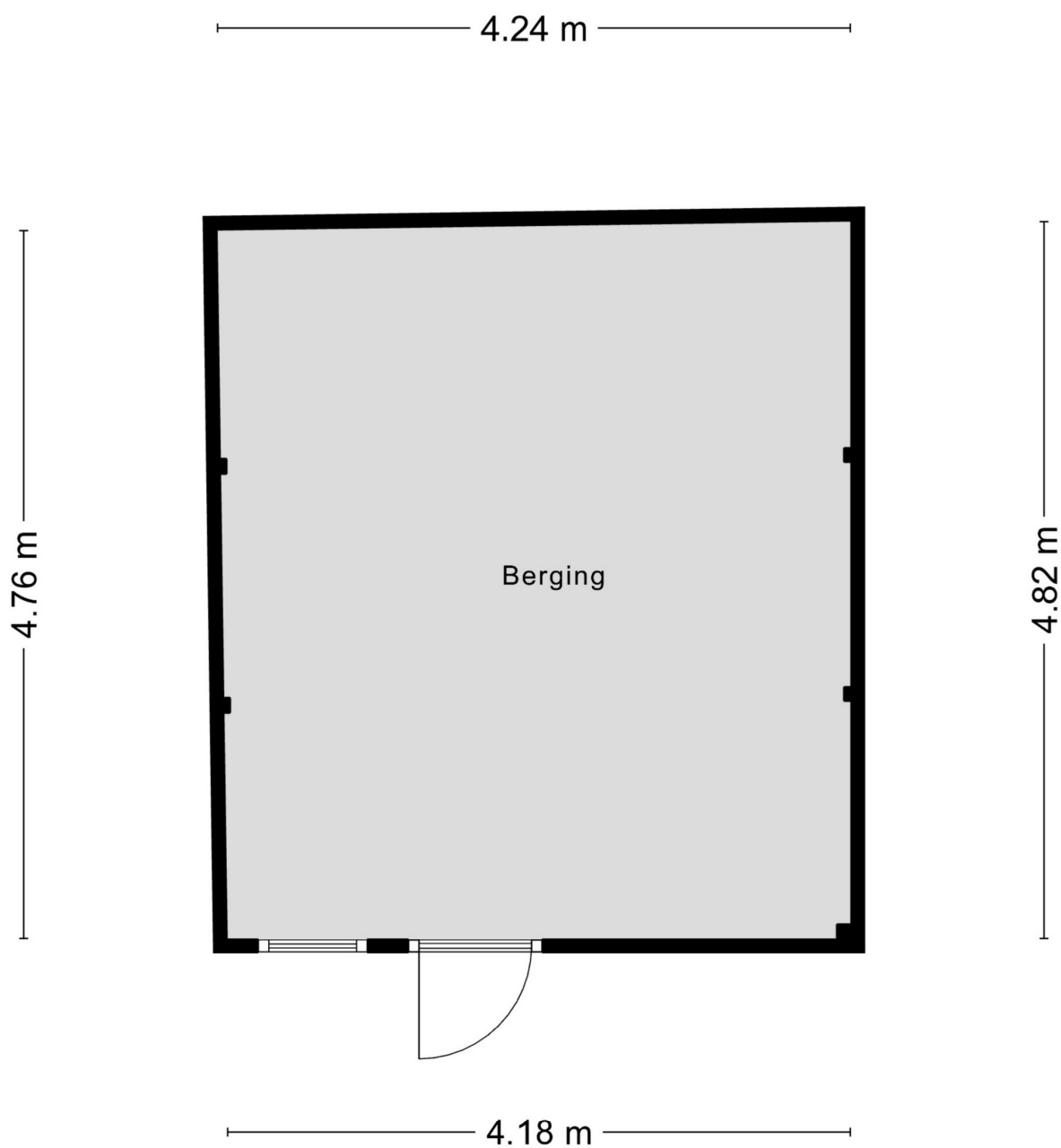
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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