

TE KOOP



Topaasstraat 27 te Boekelo

Graag willen wij je kennis laten maken met deze instapklare, ingrijpend uitgebouwde en verbouwde, geschakelde 2-onder-1-kap-woning met aangebouwde garage en veranda, aan de Topaasstraat 27 in Boekelo. Deze woning is ideaal gesitueerd aan een rustige straat met zowel een basisschool als de gezellige dorpskern en het buitengebied op loopafstand.

 **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

Vraagprijs: € 415.000,- K.K.

Graag willen wij je kennis laten maken met deze instapklare, ingrijpend uitgebouwde en verbouwde, geschakelde 2-onder-1-kap-woning met aangebouwde garage en veranda, aan de Topaasstraat 27 in Boekelo. Deze woning is ideaal gesitueerd aan een rustige straat met zowel een basisschool als de gezellige dorpskern en het buitengebied op loopafstand.

De woning is gesitueerd op een perceel van 270 m², wat - mede door de veranda - voldoende ruimte biedt om te genieten van jouw eigen buitenruimte. Daarnaast beschikt de woning over een moderne eilandkeuken, waarin je met plezier en in stijl je culinaire hoogstandjes kunt bereiden. De aanbouw (over de volledige breedte van de woning) met schuifpui zorgt voor een naadloze overgang naar de tuin, waardoor je optimaal kunt genieten van het buitenleven.

Eén van de vele pluspunten van de woning is de royale badkamer, die slechts enkele jaren oud is en verplaatst van de voor- naar de achterzijde. Bovendien is de woning volledig geïsoleerd en zijn 18 zonnepanelen geplaatst, wat bijdraagt aan een comfortabel en energiezuinig leefklimaat. Daarnaast zijn nagenoeg alle ramen en kozijnen uitgevoerd in onderhoudsarme kunststof materialen met triple glas. Dit zorgt voor een moderne uitstraling en tegelijkertijd profiteer je van een goede isolatie, die zich vertaalt in een energielabel A; prima voor een woning van deze leeftijd. Niet alleen goed voor het milieu maar ook voor de portemonnee.

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. 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;
- Moderne eilandkeuken (2019) v.v. diverse inbouwapparatuur;
- Zo goed als nieuwe badkamer (2020);
- Aanbouw over de volledige breedte met kunststof schuifpui (2018);
- Begane grond v.v. vloerverwarming (2018);
- Visgraat-PVC-vloer in eiken look op de begane grond (2018);
- Vloerisolatie (2019);
- Nagenoeg alle kozijnen uitgevoerd in kunststof met triple-glas, draaiende delen met inzethorren (2020);
- Keralit-gevelbekleding en geïsoleerde voordeur met 3-puntssluiting (2020);
- 18 all-black zonnepanelen à 310 Wp (geplaatst eind 2019);
- Volledig geïsoleerde en fraai afgewerkte tweede verdieping (2023);
- Vernieuwde groepenkast, uitgebreid met 3-fasen (2019);
- Achtertuin opnieuw aangelegd (2019);
- Veranda, ± 12 m² (2022);
- Dak garage geïsoleerd en v.v. nieuwe dakbedekking (2021).

De indeling is als volgt:

Begane grond:

- Overdekte entree opzij, hal, toilet met wandcloset en fonteintje, groepenkast, trapopgang en provisiekast;
- Straatgerichte woonkamer en tuin-/eetkamer in de aanbouw;
- Fraaie eilandkeuken v.v. 5 pits inductie kookplaat, "downdraft" afzuigkap, vaatwasser, combi oven, stoomoven, koel-vriescombinatie en een "Franke" kokendwater kraan;
- Inpandig bereikbare garage/berging met deur naar veranda;

Eerste verdieping:

- Overloop met trapopgang naar tweede verdieping;
- Badkamer verplaatst naar achterzijde en v.v. ligbad, dubbele regendouche, wandcloset, designradiator, brede wastafel, eikenhouten wastafelmeubel en elektrische vloerverwarming;
- Drie slaapkamers, waarvan twee royaal en de grootste v.v. "room-devider" met kastgedeelte;

Tweede verdieping (bereikbaar via vaste trap):

- Overloop en berging;
- Separate ruimte met dakraam en wasmachine- en CV-opstelling;
- Keurig afgewerkte vierde slaapkamer met dakraam en bergruimte;

Bijzonderheden:

- Perceelgrootte 270 m²;
- Oorspronkelijk bouwjaar ± 1973 maar in de loop der tijd ingrijpend verbouwd/gerenoveerd en uitgebreid;
- Woonoppervlakte ± 135 m²;
- Inhoud ± 555 m³;
- Oppervlakte garage/berging ± 21 m²;
- Volledig geïsoleerd;
- CV-ketel HR Remeha Tzerra ACE CW 5 (2013, eigendom);
- Grotendeels v.v. triple-glas;
- Energielabel A.

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.

Kortom, deze instapklare, volledig verbouwde en uitgebouwde gezinswoning aan de Topaasstraat 27 in Boekelo biedt je niet alleen een prima locatie, maar ook moderne voorzieningen, een sfeervolle uitstraling en een energiezuinigheid. Ben je op zoek naar een woning waar je direct kunt intrekken en genieten van alle comfort? Dan is deze woning zeker een bezichtiging waard.

Aarzel niet om contact met ons op te nemen voor meer informatie of het plannen van een bezichtiging. Wij staan klaar om je verder te helpen.

Specifieke objectinformatie:

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

1. Mogelijk asbest aanwezig

Verkoper verklaart dat voor zover bekend in de onroerende zaak geen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig/verwerkt zijn. 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 in de basis meer dan 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

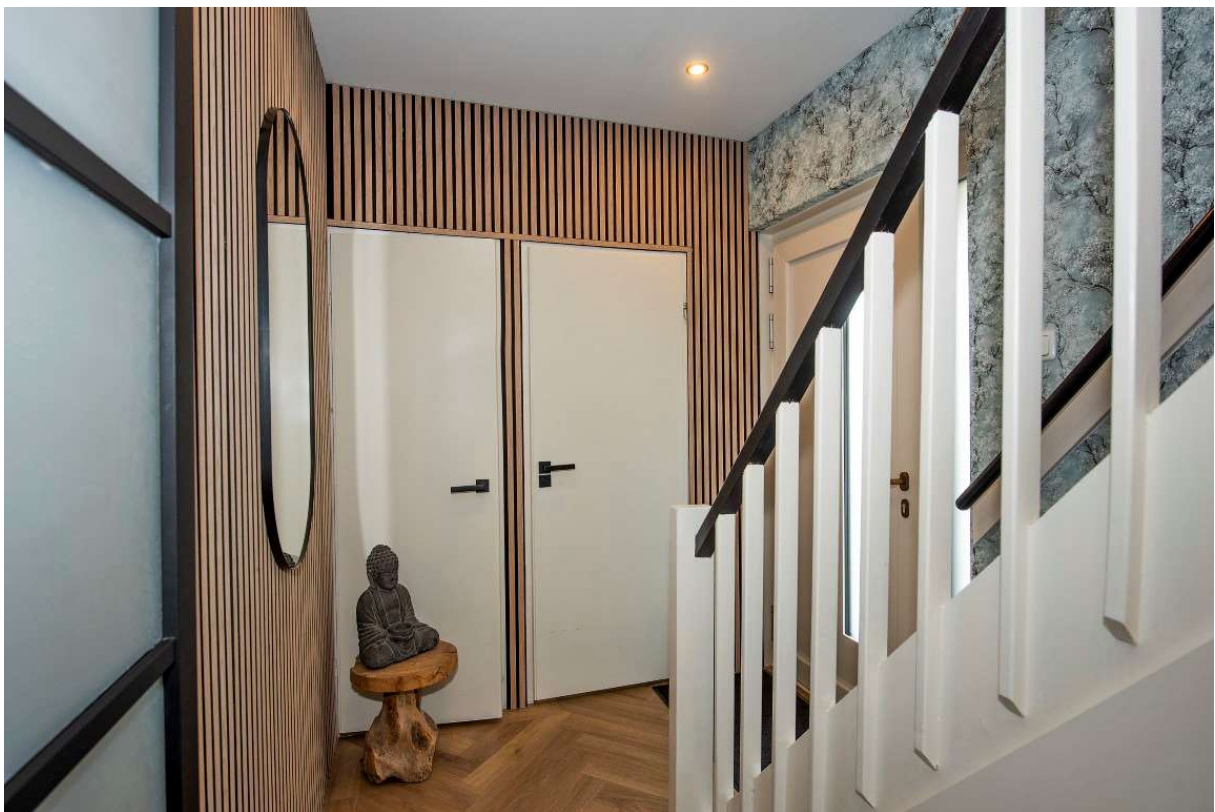
In deze koopakte zal de gebruikelijke 10% waarborgsom of - bankgarantie worden opgenomen.

Aan een mondelinge overeenstemming kunnen zowel verkoper als koper geen rechten 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.







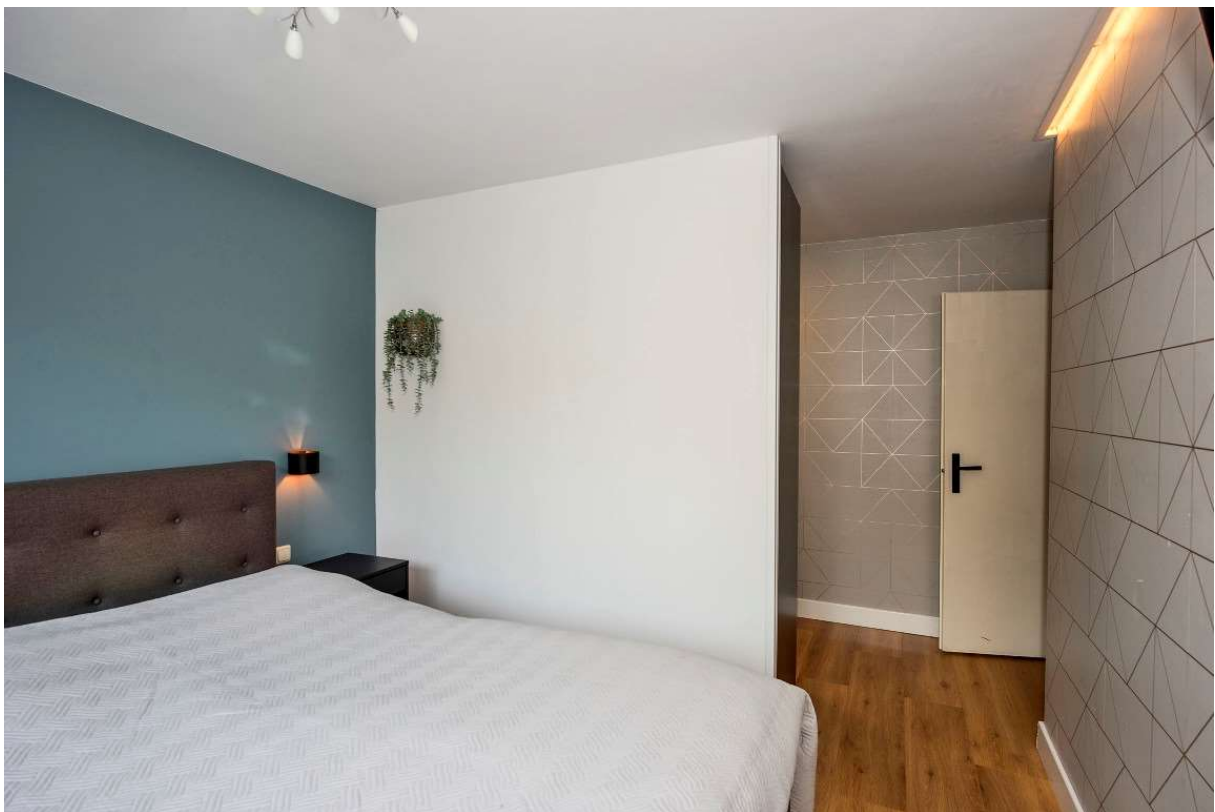




















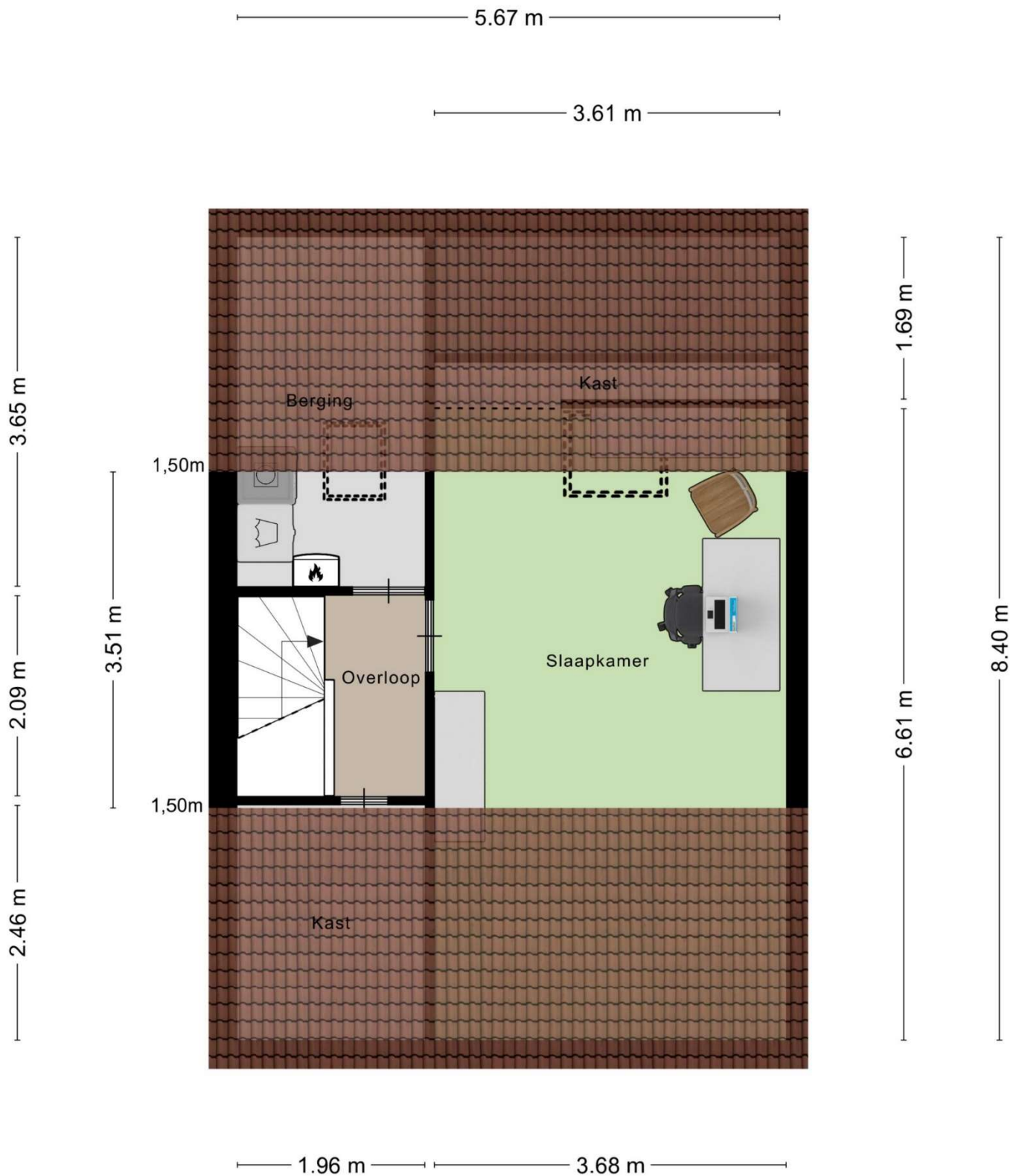




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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