

TE KOOP



Vretberg 23 te Enschede-Usselo

Welkom aan de Vretberg 23! Op zoek naar een perceel van meer dan 2.000 m² (EIGEN GROND) met daarop een royaal woonhuis om deze naar uw eigen wensen te transformeren? Dan is dit vrijstaande karakteristieke woonhuis met enkele overkappingen een geweldige kans voor u.



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: € 675.000,- K.K.

Welkom aan de Vretberg 23! Op zoek naar een perceel van meer dan 2.000 m² (EIGEN GROND) met daarop een royaal woonhuis om deze naar uw eigen wensen te transformeren? Dan is dit vrijstaande karakteristieke woonhuis met enkele overkappingen een geweldige kans voor u.

De basis van deze woning werd gebouwd omstreeks 1970, waarna ± 1996 een uitbreiding volgde en ± 2006 de verdieping is vervangen. Het geheel staat op een perceel van maar liefst 2.040 m², de woning kent een woonoppervlakte van ± 163 m² en een inhoud van ± 604 m³.

Op zoek naar rust en natuur? Ook dan zit u hier goed. De woning is landelijk gelegen, op korte afstand van recreatiegebied "Het Rutbeek" en het buitengebied. Tegelijkertijd is het 5 á 10 minuten fietsen naar de gezellige dorpskern van Usselo en "Winkelcentrum Helmerhoek. Oftewel het beste van beide werelden binnen handbereik.

Kenmerken:

- Vier slaapkamers;
- Tuin rondom;
- Kindvriendelijk aan rustige weg gelegen;
- Op fietsafstand van de Helmerhoek en op loopafstand van het buitengebied;
- Ruim voldoende parkeermogelijkheid op eigen terrein;

Indeling:

Begane grond:

- Overdekte entree;
- Woonkamer van ± 50 m² met rookkanaal;
- Open keuken, ± 20 m², v.v. keukenblok in hoekopstelling en toegang tot overkapping;
- Inpandige hal met trapopgang;
- Slaapkamer (± 10 m²);
- Kleine badkamer v.v. toilet, douche en wastafel;

Verdieping:

- Opvallend ruime overloop;
- Drie slaapkamers (± 15 -, 14 en 9 m²) met dakkapellen, de kleinste met toegang tot bergruimte met CV-opstelling, de grootste met schuifpui naar balkon (± 13 m²);
- Badkamer v.v. dakkapel, ligbad, douche, wandcloset en dubbele wastafel;

Bijzonderheden:

- Perceelgrootte 2.040 m² (EIGEN GROND);
- Bouwjaar ± 1970, verbouwd in ± 1996 en ± 2006;
- Woonoppervlakte ± 163 m²
- Inhoud ± 604 m³;

- Energielabel C (geldig tot 03-06-2036);
- Intergas HR-combiketel (2018, eigendom);
- Gedeeltelijk v.v. HR++ isolerende beglazing;
- Dakisolatie en gedeeltelijk (uitsluitend verdieping) v.v. muurisolatie;
- Woning dient deels (met name begane grond) te worden gerenoveerd.

Neem gerust contact op als u meer informatie wilt of een bezichtiging wilt plannen. Wij helpen u graag verder!

Bestemmingsplan:

Volgens het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Zuidoost" mag op deze plek één wooneenheid aanwezig zijn met een inhoud van maximaal 750 m³ (kubieke meters onder het maaiveld tellen hierbij niet mee, mits onder de contouren van het woonhuis).

Bijbehorende bouwwerken mogen een oppervlakte hebben van maximaal 100 m².

Uiteraard zijn de bestemmingsplankaart en de bijbehorende voorschriften beschikbaar. Wij adviseren u echter nadrukkelijk om v.w.b. de bebouwingsmogelijkheden zelfstandig contact op te nemen met de gemeente Enschede.

Specifieke objectinformatie:

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

1. As-is-where-is-clausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak in de basis meer dan 55 jaar oud is en dat de onroerende zaak deels gerenoveerd moet worden.

In verband hiermee wil verkoper geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/ bouwvergunningen/ bestemmingsplanbepalingen e.d. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 door te halen. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak **'as is, where is'**. 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. Asbest

Koper verklaart bekend te zijn met de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak op één plaats, namelijk de dakbedekking van de berging. 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

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.

4. 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.

5. Ondergrondse tanks

Verkoper is niet bekend met de (vroegere) aanwezigheid van een ondergrondse huisbrandolietank. Uiteraard is het wel mogelijk dat nog een oude – niet meer in gebruik zijnde – septictank of beerput aanwezig is.

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 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.

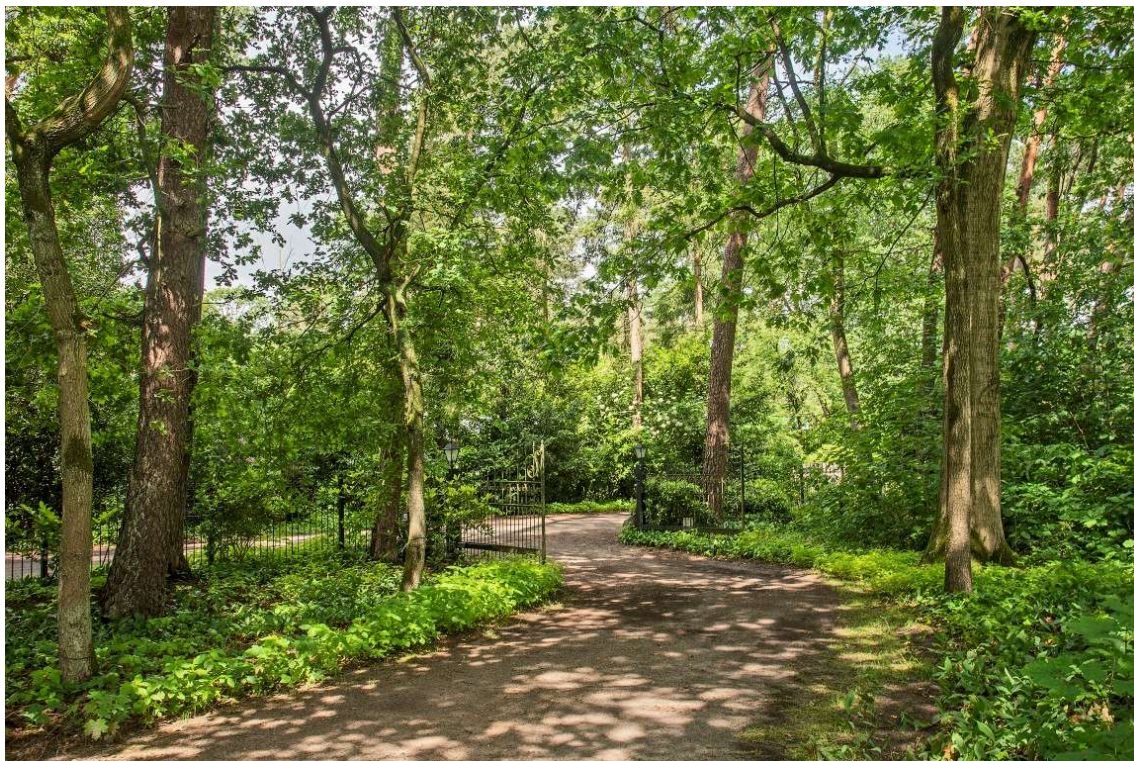
Makelaardij Meerman behartigt als makelaar-verkoper met name de belangen van de verkoper. Aangezien het kopen van een woning een complexe aangelegenheid is adviseren wij u dan ook zich te laten bijstaan door een eigen deskundige en een bouwkundige keuring uit te laten voeren.







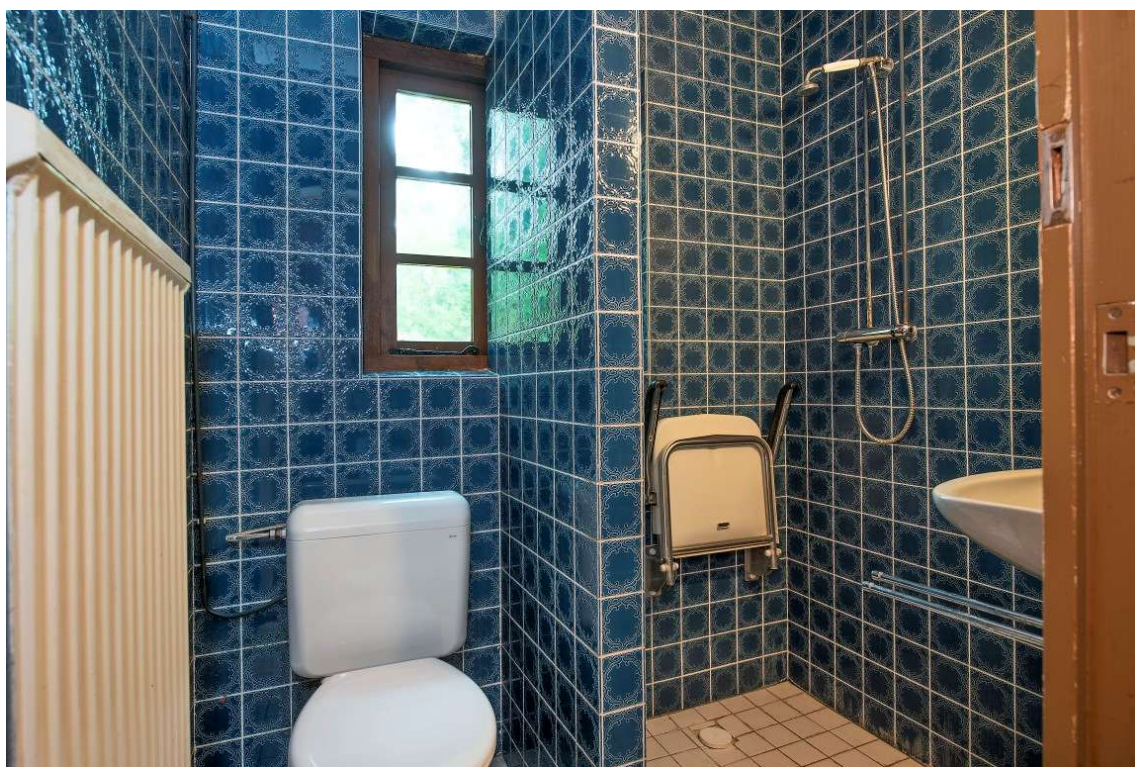






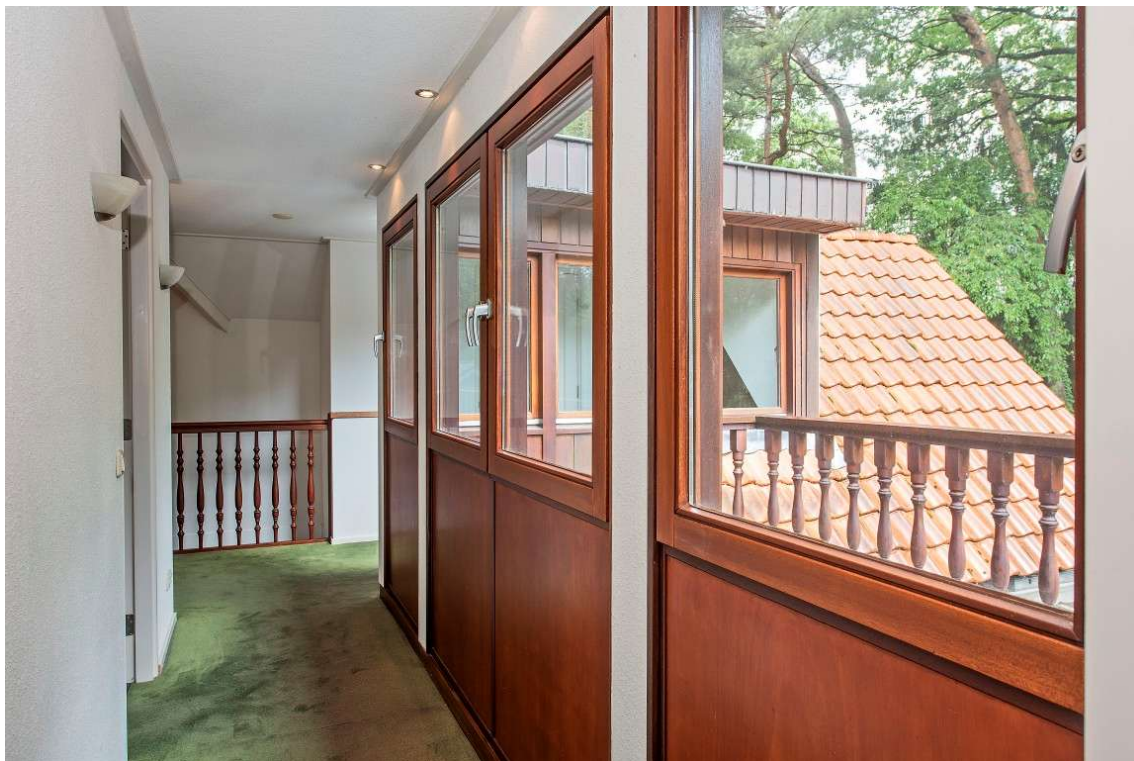




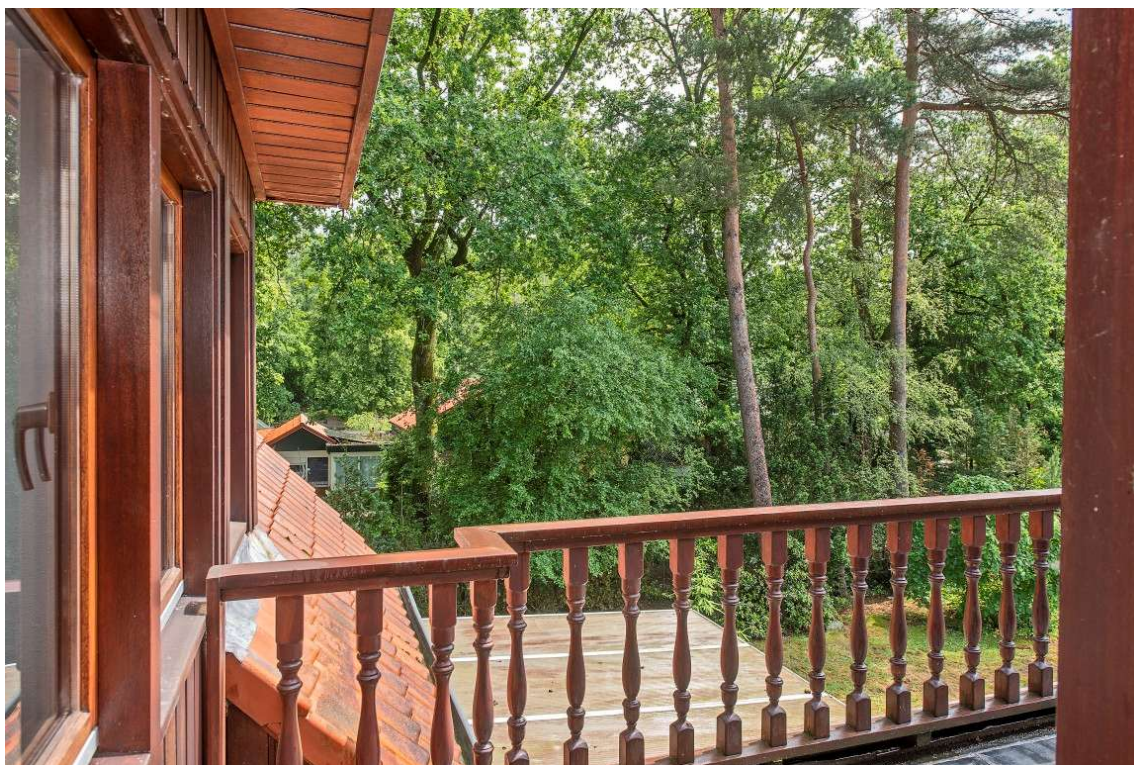


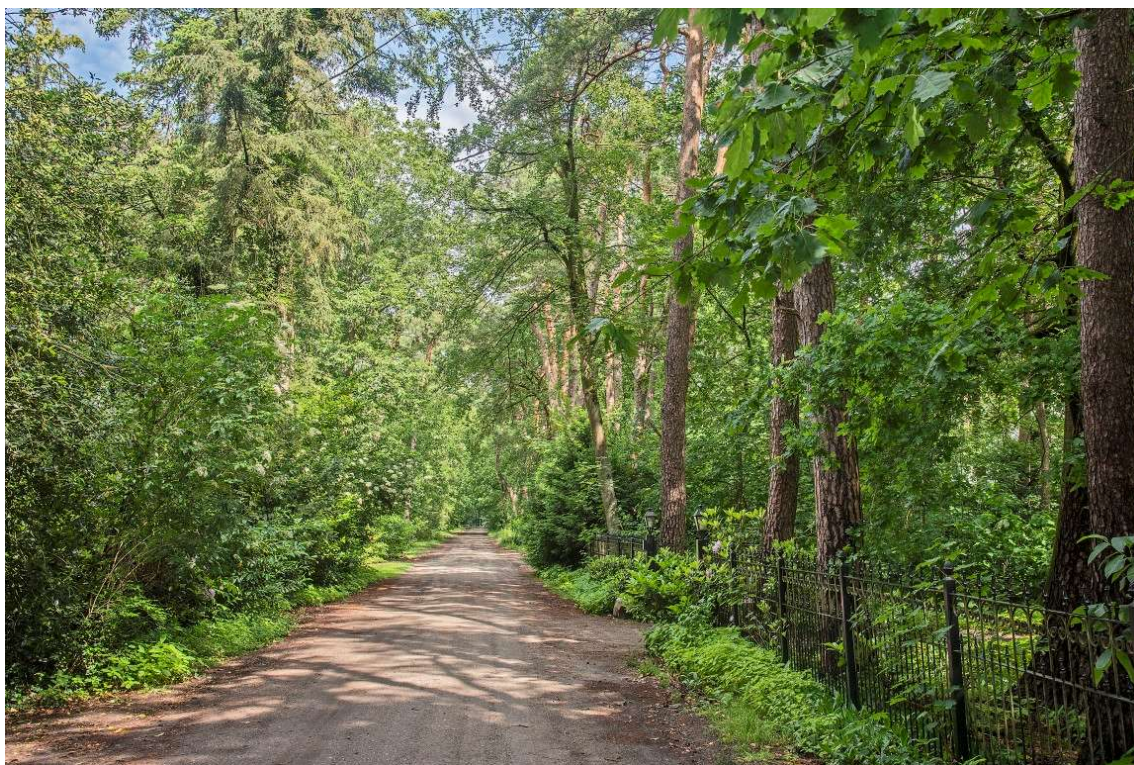
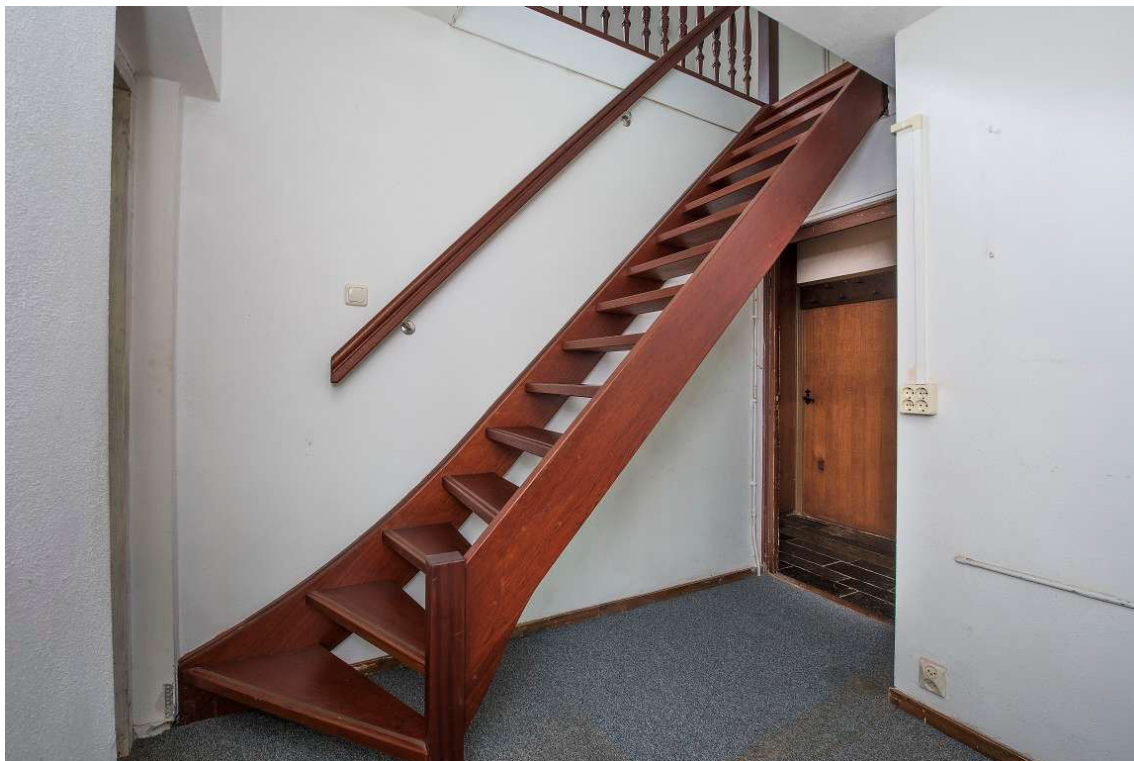














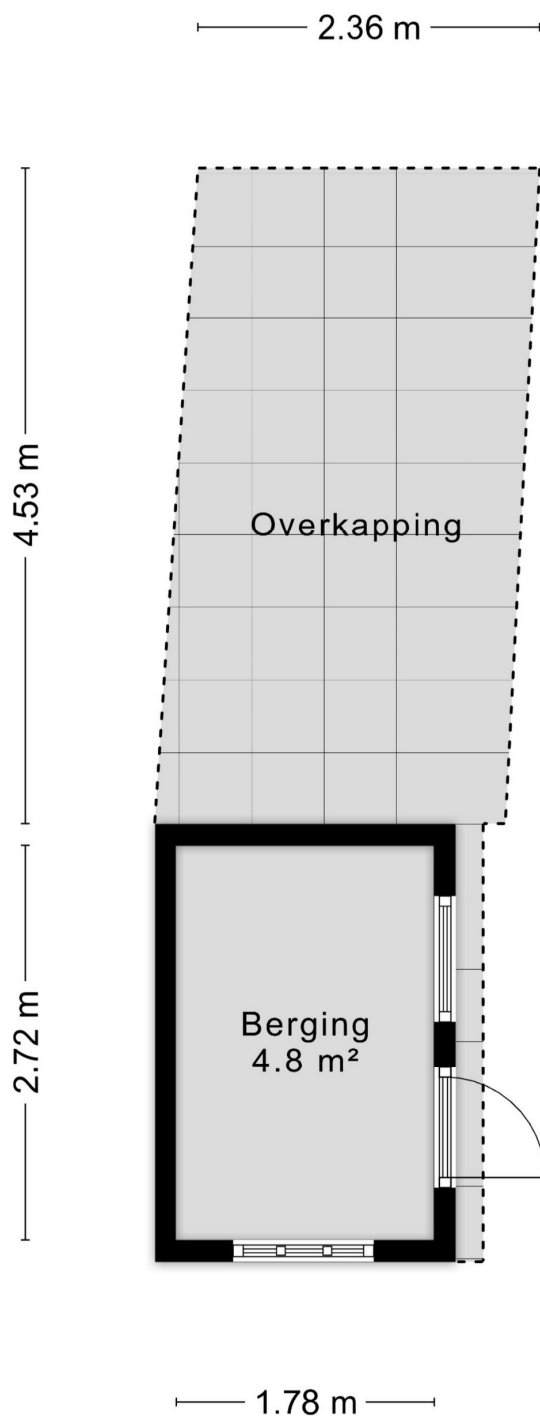
42416
Het is de afbeelding is niet gebonden aan de afbeelding
© 2024 MM Makelaardij Meerman NVM



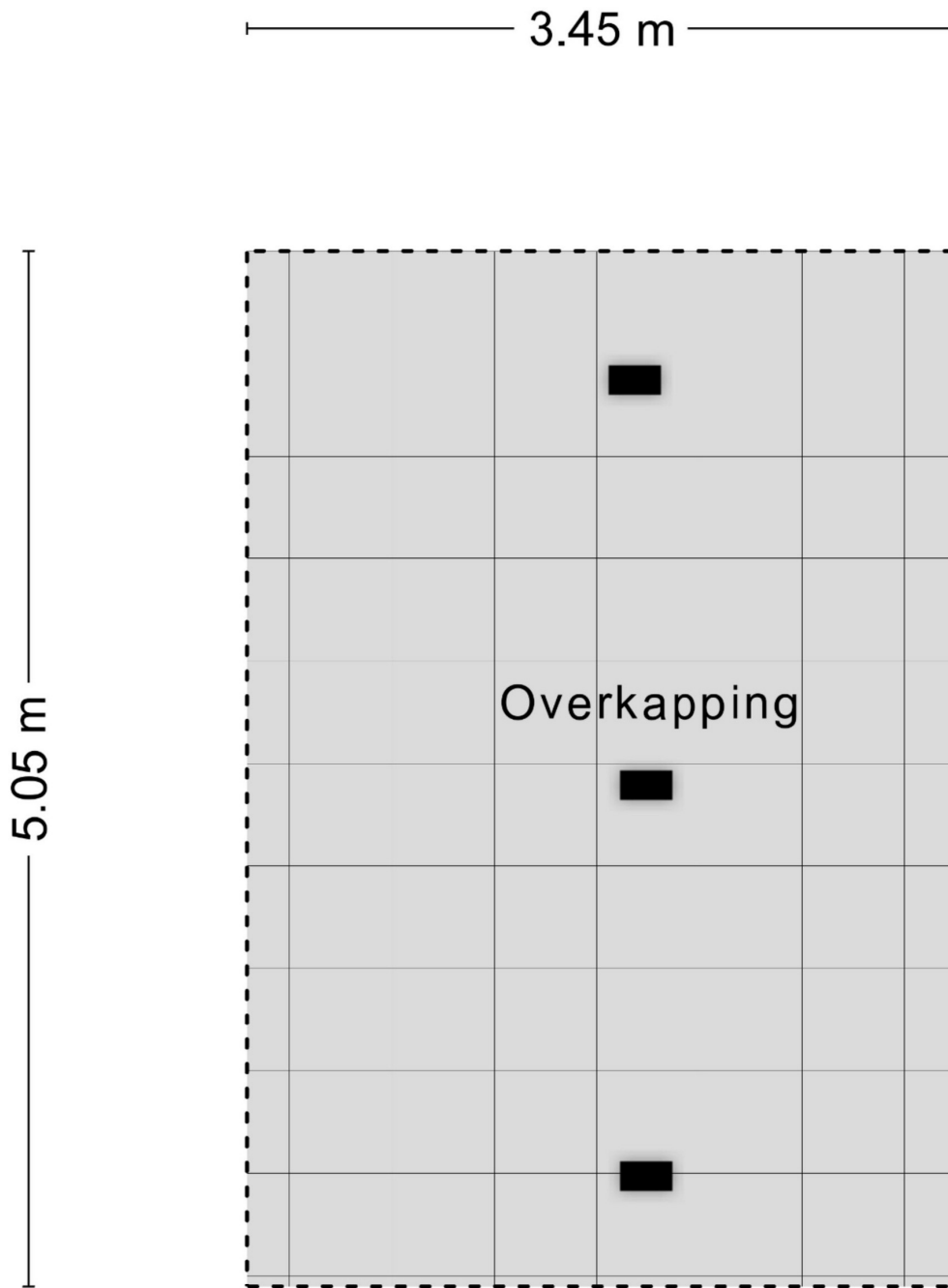
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



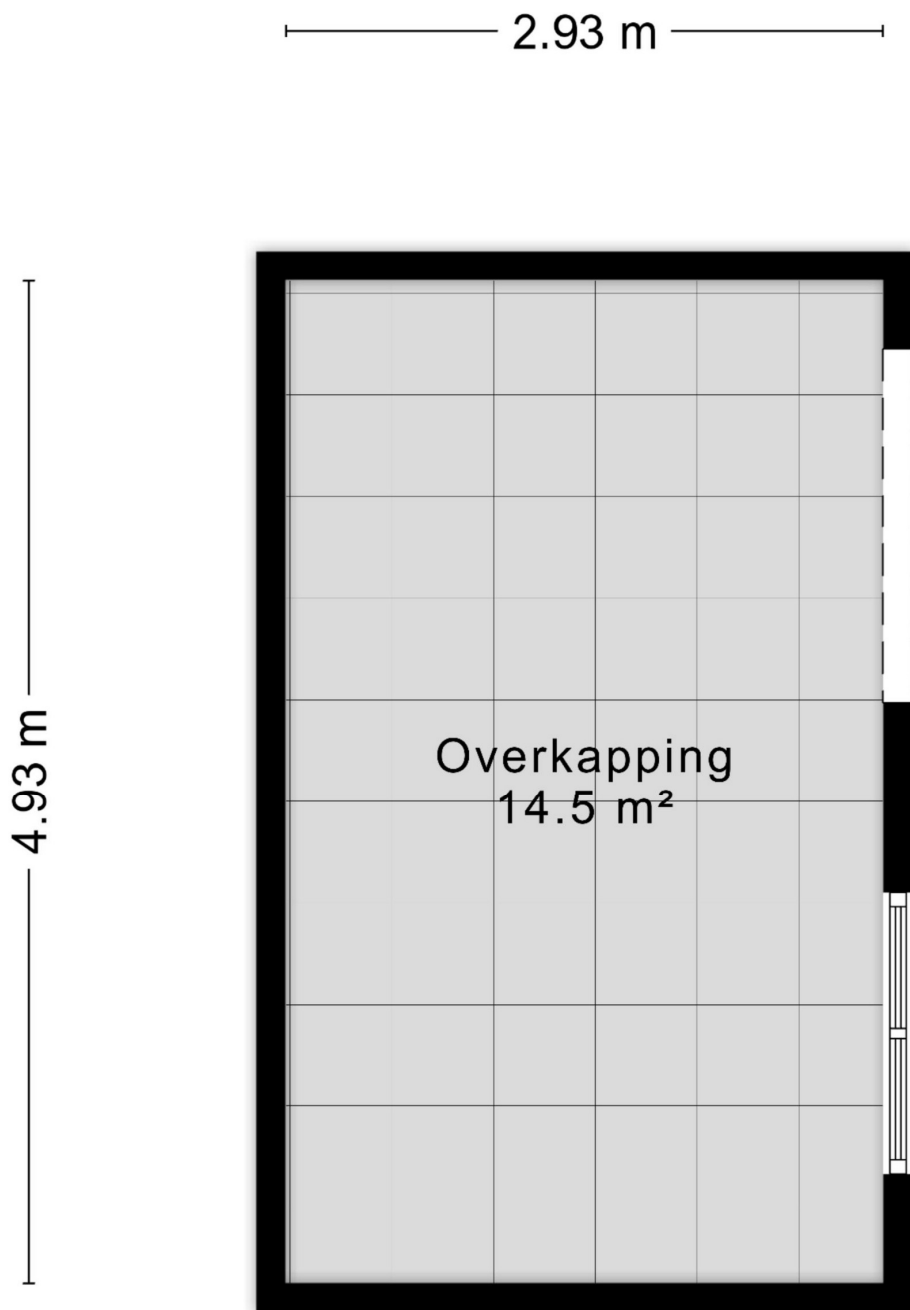
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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