

TE KOOP



Willem Kalfstraat 44 te Enschede

Aan plantsoen gelegen, verrassend ruime, uitgebouwde middenwoning met vijf slaapkamers.

Ben je op zoek naar een ideale gezinswoning in de aantrekkelijke "Het Bruggert"? Deze middenwoning bied je de perfecte kans om je droomhuis te creëren!

 **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: In overleg op korte termijn te aanvaarden

Vraagprijs: € 295.000,- K.K.

Aan plantsoen gelegen, verrassend ruime, uitgebouwde middenwoning met vrijstaande berging.

Ben je op zoek naar een ideale gezinswoning in de aantrekkelijke "Het Bruggert"? Deze middenwoning bied je de perfecte kans om je droomhuis te creëren!

Kenmerken:

Ruimte: Met vijf slaapkamers - waarvan één op de tweede verdieping met dakkapel - is er meer dan genoeg ruimte voor het hele gezin;

Speelgelegenheid: Geniet van het plantsoen aan de voorzijde. Een ideale speelplek voor kinderen;

Gewilde locatie: Gelegen in de populaire wijk 'Het Bruggert', op korte afstand van scholen, winkels en uitvalswegen. Alles wat je nodig hebt binnen handbereik!

Een kans om te personaliseren: De woning dient te worden aangepast aan de eisen van de tijd. Laat je creativiteit de vrije loop en maak van deze woning je eigen thuis!

Woonprogramma:

Begane grond:

- Overdekte entree aan voorzijde, hal, groepenkast, toilet met fonteintje, kelderkast;
- Woonkamer, gesplitst in twee nagenoeg gelijke delen (± 19 - en 18 m^2), waardoor je de keuze hebt tussen een tuin- of plantsoengericht zitgedeelte. Beide delen beschikken over een rookgasafvoer;
- Dichte, royale ($\pm 11 \text{ m}^2$) keuken ($\pm 6 \text{ m}^2$) v.v. keramische kookplaat, afzuiging en oven

Eerste verdieping:

- Overloop;
- Vier slaapkamers (1x met balkon, 2x met vaste kastruimte en wastafel);
- Badkamer, v.v. zitbad met douchegelegenheid;
- vaste trap naar....

Tweede verdieping:

- Bergruimte;
- Vijfde slaapkamer met dakkapel en vaste kastruimte;

Tuin/Bijgebouw:

- Op het noord-westen georiënteerde achtertuin met achterom en voldoende privacy;
- Vrijstaande stenen berging met CV-opstelling

Bijzonderheden:

- Perceel 155 m²;
- Woonoppervlakte ± 104 m²(exclusief tweede verdieping van ± 21 m² en balkon van ± 3 m²);
- Inhoud ± 441 m³;
- Berging ± 10 m²
- Bouwjaar 1964, dakkapel van latere datum;
- Nefit Proline 24 HRC-combiketel (eigendom, 2019);
- Nagenoeg volledig (m.u.v. voordeur) v.v. isolerende beglazing (grotendeels HR++);
- Energielabel D (geldig tot 18-0-2027);
- Woning dient te worden aangepast aan de eisen van de tijd;

Mis deze kans niet en plan een bezichtiging in!

Specifieke objectinformatie:

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

1. Niet-zelf-bewoning

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit (m.u.v. de jeugdijaren) zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen van - respectievelijk gebreken aan - het verkochte waarvan de verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als deze het verkochte zelf feitelijk had gebruikt.

2. Mogelijk asbest

In de onroerende zaak kunnen – hoewel verkoper hiermee niet bekend is - 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.

3. As-is-where-is

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan zestig jaar oud is en dat de onroerende zaak (grondig) 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 clause voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clause. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/ geen 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.

4. 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. In dit kader wordt nog opgemerkt dat het energielabel – gelet op het jaar van afgifte - per definitie onbetrouwbaar 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 bestaand appartementsrecht". 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 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.

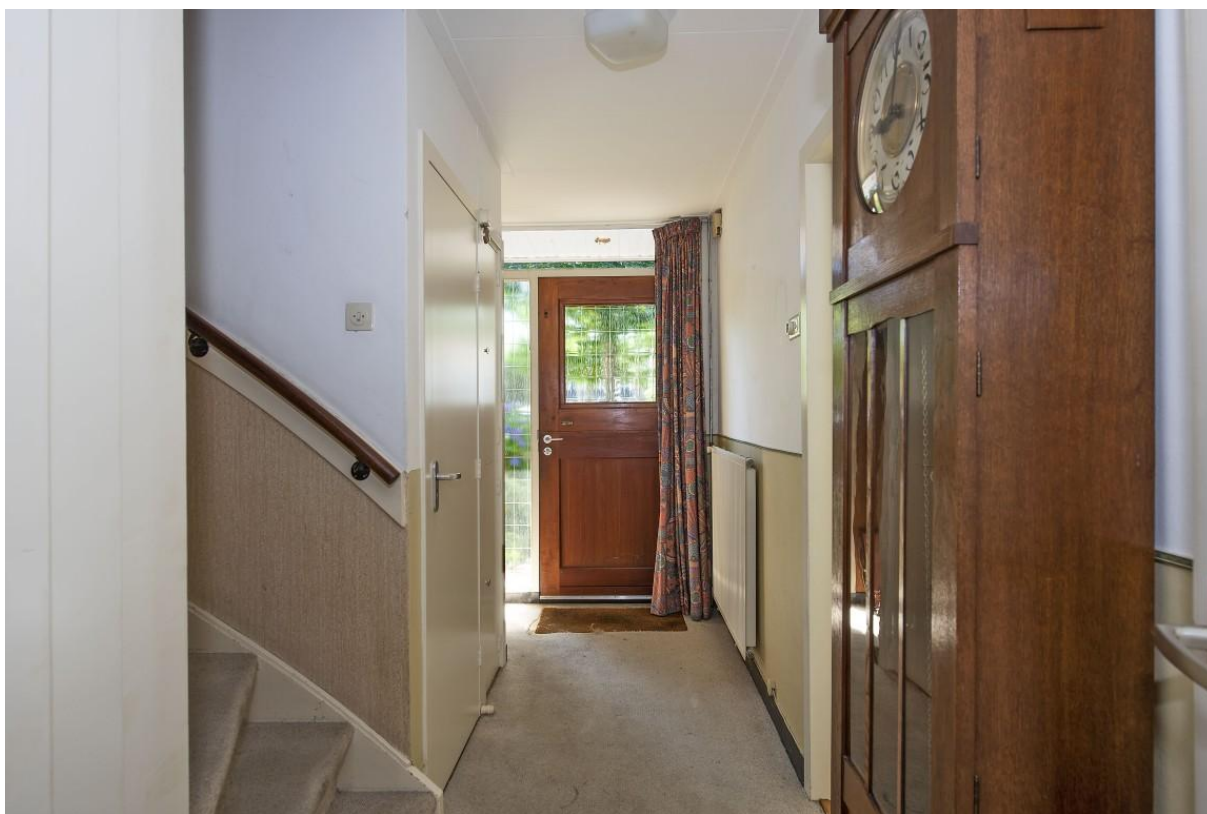
De aangegeven inhoud en (gebruiks)oppervlaktes zijn indicatief, berekend door derden en slechts steekproefsgewijs/marginaal door Makelaardij Meerman gecontroleerd. Iedere aansprakelijkheid van Makelaardij Meerman of de verkoper voor eventuele onjuistheden in deze berekening wordt nadrukkelijk uitgesloten. 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.























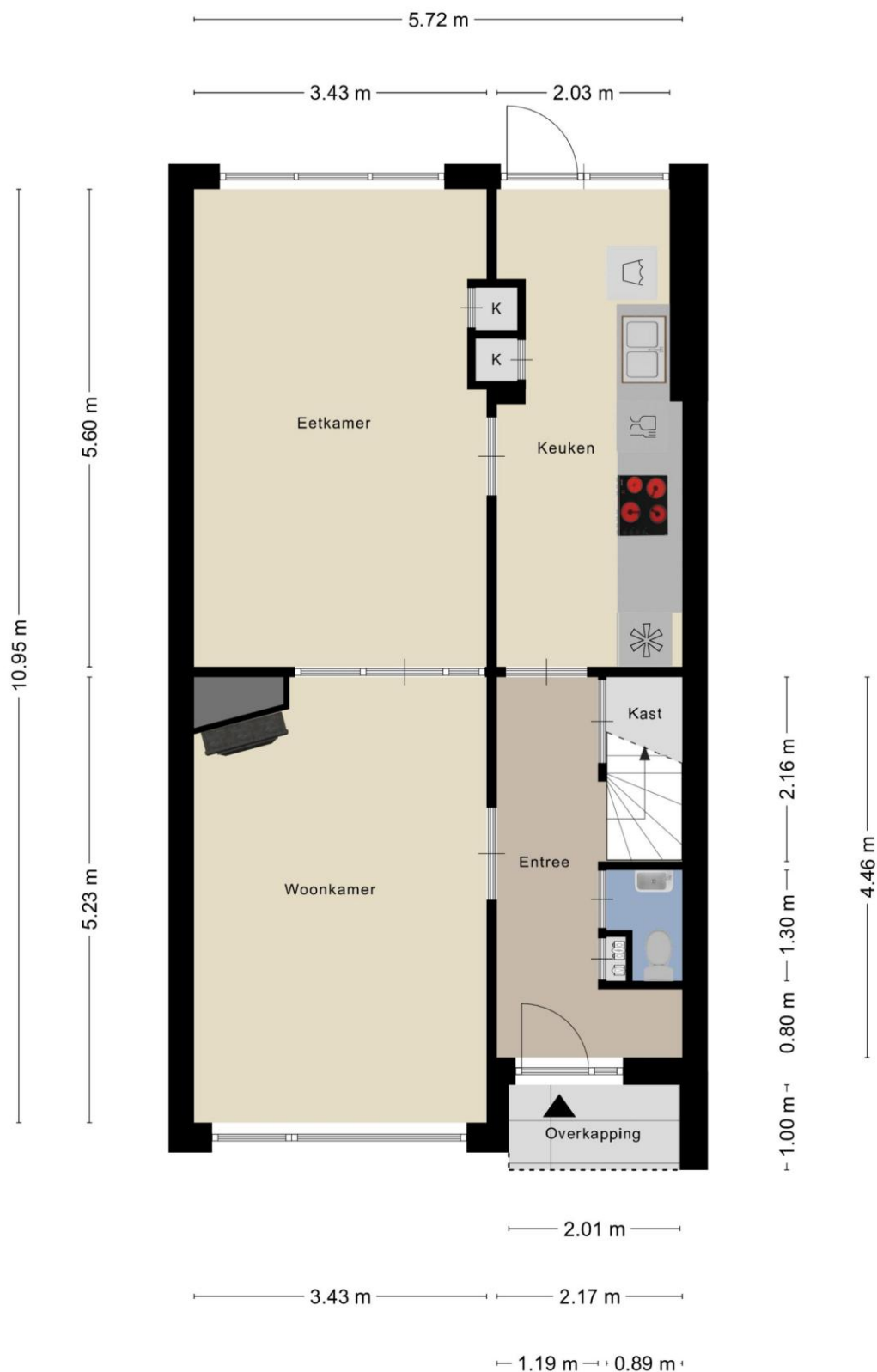








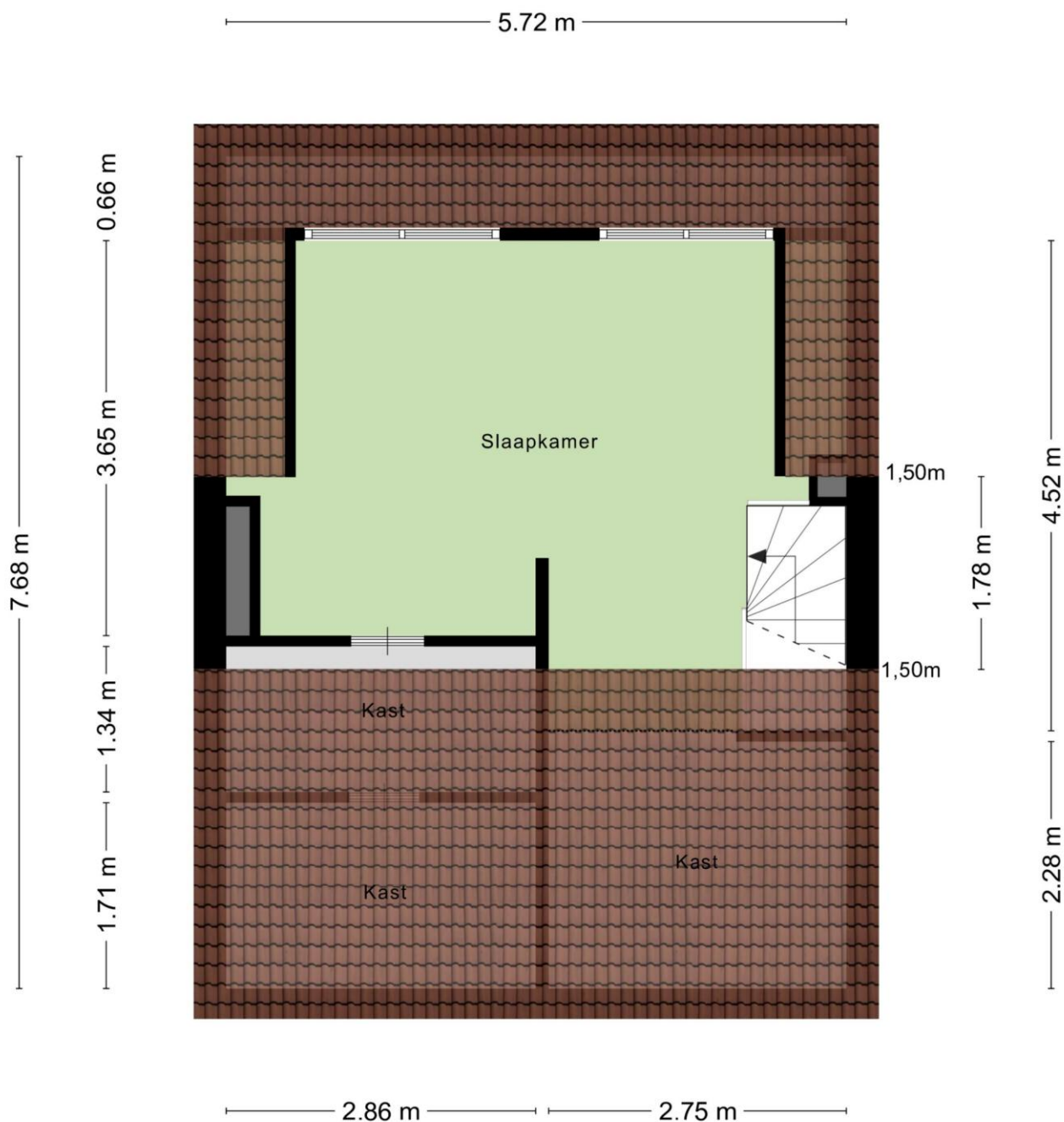
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



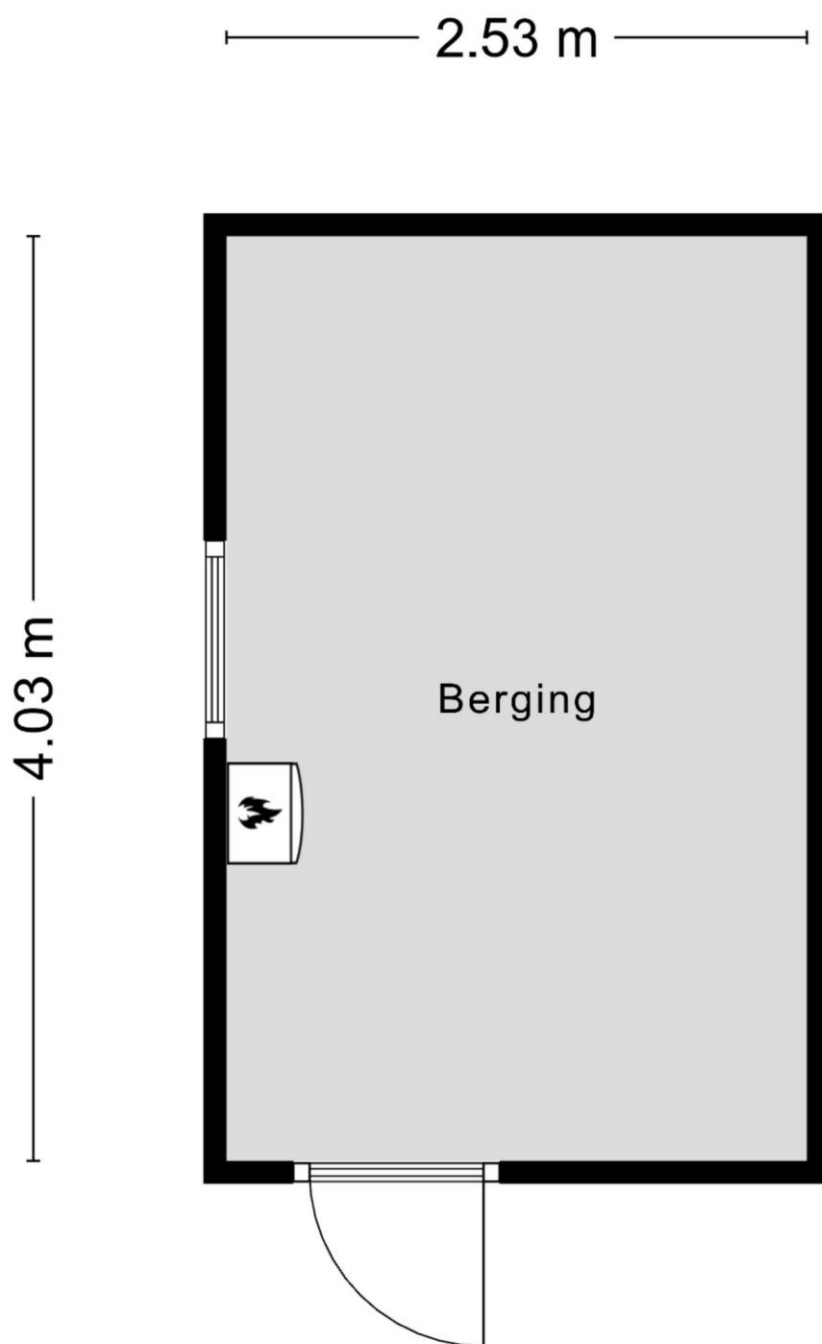
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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