

# TE KOOP



## Beckumerstraat 190 te Boekelo

Te renoveren vrijstaand woonhuis aan de rand van Boekelo.

Ben je op zoek naar een unieke kans om je eigen droomwoning te creëren? Dit vrijstaande woonhuis, gelegen op een ruim perceel van meer dan 600 m<sup>2</sup>, biedt enorm veel potentieel voor de handige klusser of renovatiefanaat. Perfect gelegen aan de rand van het pittoreske Boekelo, vind je hier de ideale combinatie van ruimte en de nabijheid van de gezellige dorpskern.

**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 te aanvaarden

**Vraagprijs:** € 448.000,- K.K.

Te renoveren vrijstaand woonhuis aan de rand van Boekelo.

Ben je op zoek naar een unieke kans om je eigen droomwoning te creëren? Dit vrijstaande woonhuis, gelegen op een ruim perceel van meer dan 600 m<sup>2</sup>, biedt enorm veel potentieel voor de handige klusser of renovatiefanaat. Perfect gelegen aan de rand van het pittoreske Boekelo, vind je hier de ideale combinatie van ruimte en de nabijheid van de gezellige dorpskern.

### **Woningkenmerken:**

- **Ruimte en vrijheid:** Met een perceel van ruim 600 m<sup>2</sup> beschik je over een royale tuin, waar je na enig snoeiwerk kunt genieten van een prachtig uitzicht over het achterliggende Twentse landschap;
- **Ideale ligging:** Op korte afstand van de gezellige dorpskern van Boekelo, waar je diverse winkels enkele terrasjes en voorzieningen vindt. Tegelijkertijd kun je met enkele stappen buiten je deur genieten van de natuur en het buitengebied;
- **Renovatiepotentieel:** Deze woning vraagt om een liefhebbende renovatie, waarop jij jouw persoonlijke stempel kunt drukken;
- **Laat je creativiteit de vrije loop!** Zie jij jezelf al wonen in deze sfeervolle omgeving? Met de juiste aandacht en renovatie kun je hier een prachtige woonplek van maken, waar je samen met je gezin, vrienden en familie kunt genieten van de ruimte en de natuurlijke omgeving.

### **Indeling:**

#### **Begane grond:**

- Entree opzij, hal, toilet met fonteintje, groepenkast, trapopgang;
- Bijkeuken met wasmachine- en CV-opstelling;
- Open keuken en woonkamer met gashaard;
- Aangebouwde tuinkamer met schuifpui en rookkanaal.

#### **Eerste verdieping:**

- Overloop;
- Drie slaapkamers;
- Badkamer met douche, wastafel en toilet

**Tweede verdieping** (bereikbaar via vlizotrap):  
Bergzolder

#### **Bijzonderheden:**

- Perceelgrootte 623 m<sup>2</sup>;
- Bouwjaar 1961, uitgebouwd in 1970;
- Woonoppervlakte ± 111 m<sup>2</sup>;
- Inhoud ± 458 m<sup>3</sup>;

- Energielabel D (geldig tot 12-09-2034);
- HR-combiketel (2024, eigendom);
- Muren en dak lijken geïsoleerd maar dit kan niet worden gegarandeerd;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein;
- De gebruikelijke "Lijst van Zaken" is niet beschikbaar aangezien de woning wordt opgeleverd incl. alle (roerende) zaken die zich op dit moment in, op of aan de onroerende zaak bevinden. De berging en de inhoud van de kasten zal nog wel worden ontruimd respectievelijk verwijderd.

**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.

***Neem de stap naar jouw droomproject en laat deze kans niet aan je voorbijgaan!  
Maak een afspraak voor een bezichtiging en ontdek de mogelijkheden die deze woning te bieden heeft. Start je renovatieavontuur aan de rand van Boekelo en creëer het thuis van je dromen.***

***Neem contact op en plan snel jouw bezoek!***

### Specifieke objectinformatie:

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

#### 1. Niet-zelf-bewoning

Koper is ermee bekend dat de gevolmachtigde van verkoper het verkochte nooit (m.u.v. de jeugdigen) zelf feitelijk heeft gebruikt en dat de gevolmachtigde derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen van - respectievelijk gebreken aan - het verkochte waarvan de gevolmachtigde op de hoogte zou kunnen zijn geweest als deze het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. Mede in verband hiermee is de gebruikelijke "Vragenlijst voor de verkoop van een woning" niet beschikbaar.

#### 2. Mogelijk asbest

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.

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. 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.

**Algemene informatie:**

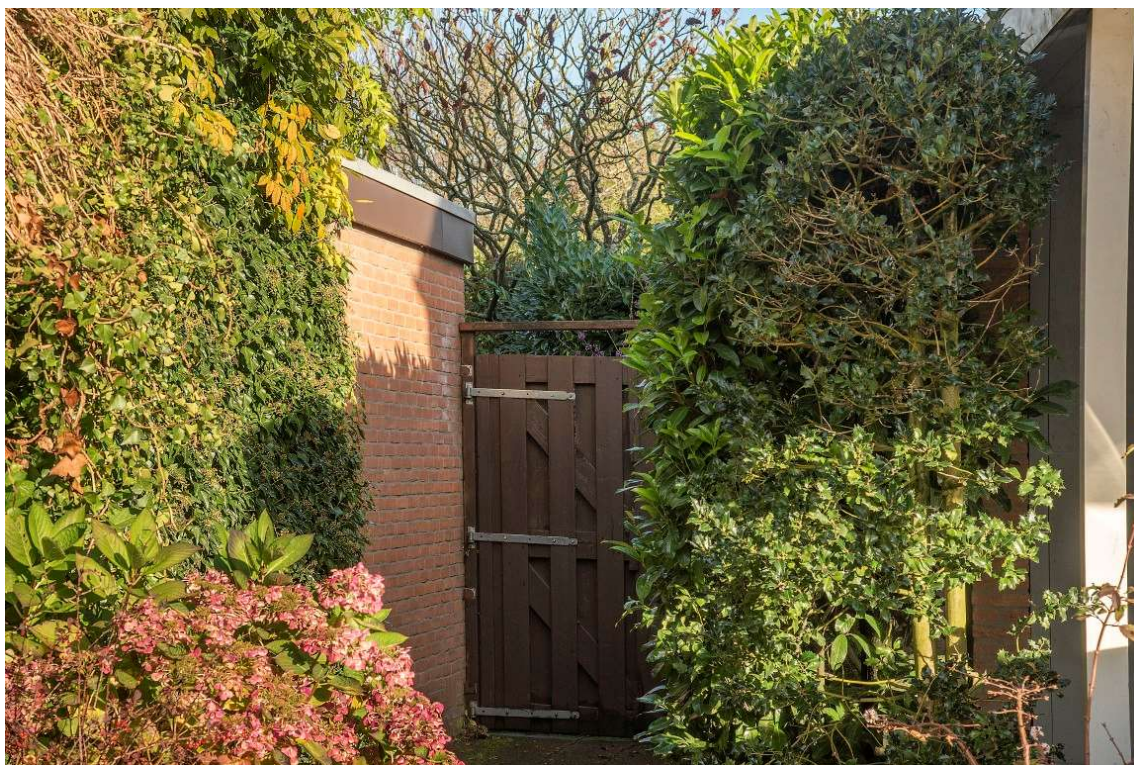
Indien er een koopovereenkomst tot stand mocht komen zal ons kantoor deze vastleggen in het meest recente model van de "Koopovereenkomst voor een bestaand appartementsrecht". Vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar en Vereniging Eigen Huis  
In deze koopakte zal de gebruikelijke 10% waarborgsom of - bankgarantie worden opgenomen.

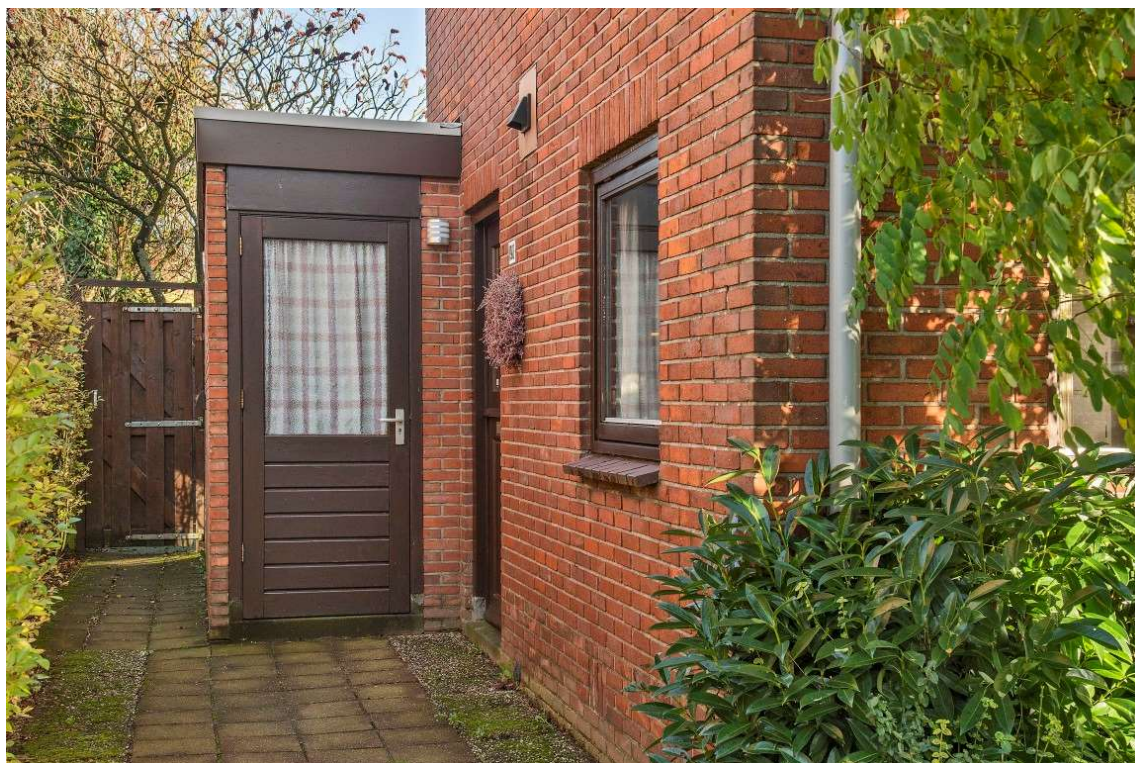
Aan een mondelinge overeenstemming kunnen zowel verkoper als koper geen rechten ontlenen. Een mondelinge overeenstemming tussen een particuliere verkoper en een particuliere koper is in Nederland niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de 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.

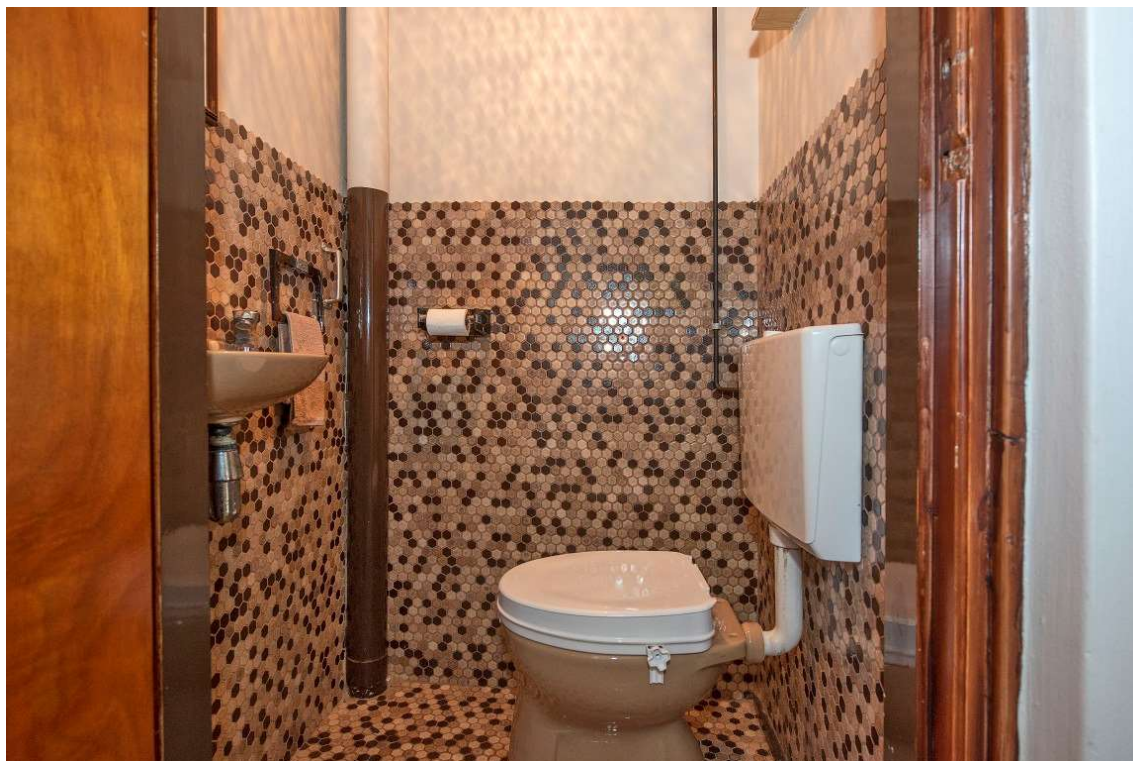
De aangegeven inhoud en (gebruiks)oppervlaktes zijn indicatief, berekend door derden en slechts steekproefsgewijs/marginaal door Makelaardij Meerman gecontroleerd. Iedere aansprakelijkheid van Makelaardij Meerman of de verkoper voor eventuele onjuistheden in deze berekening wordt nadrukkelijk uitgesloten.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



















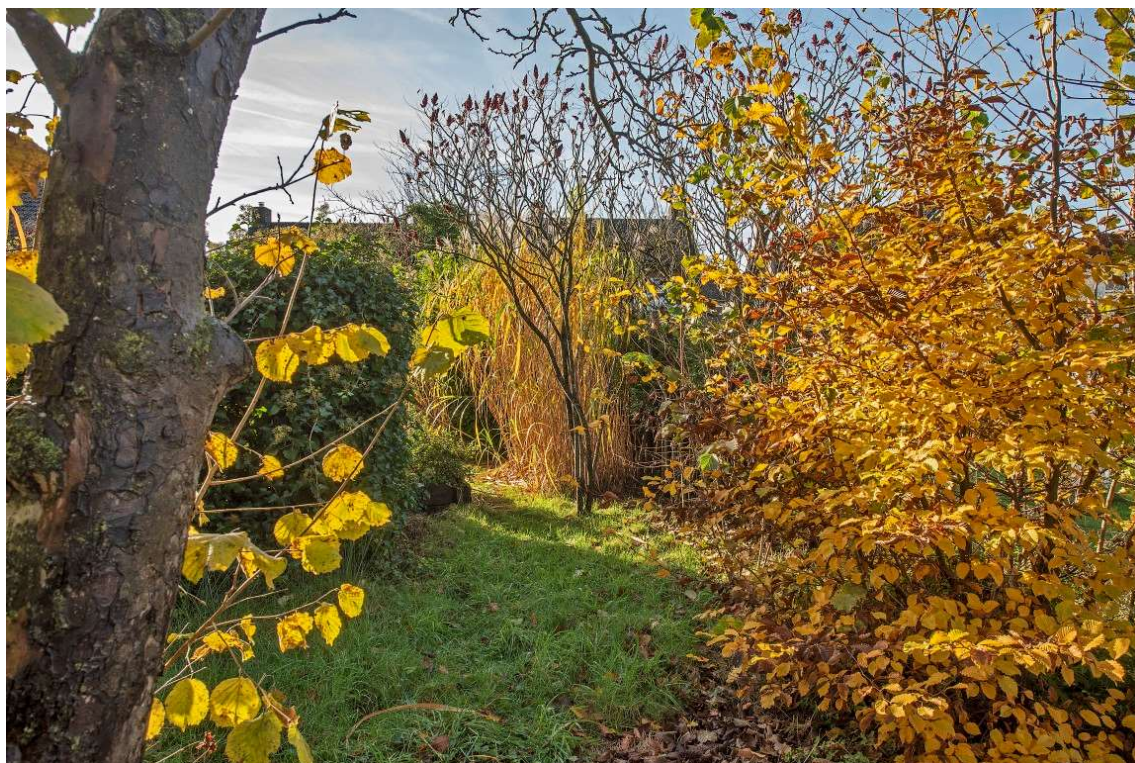
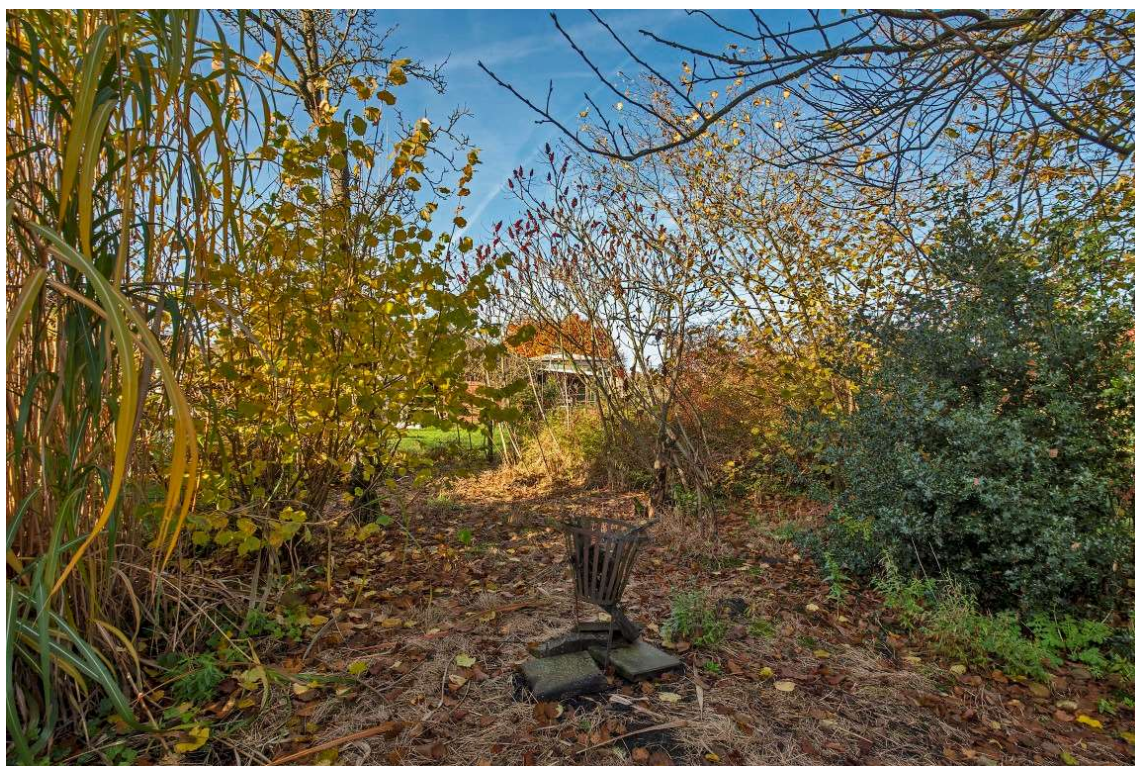


















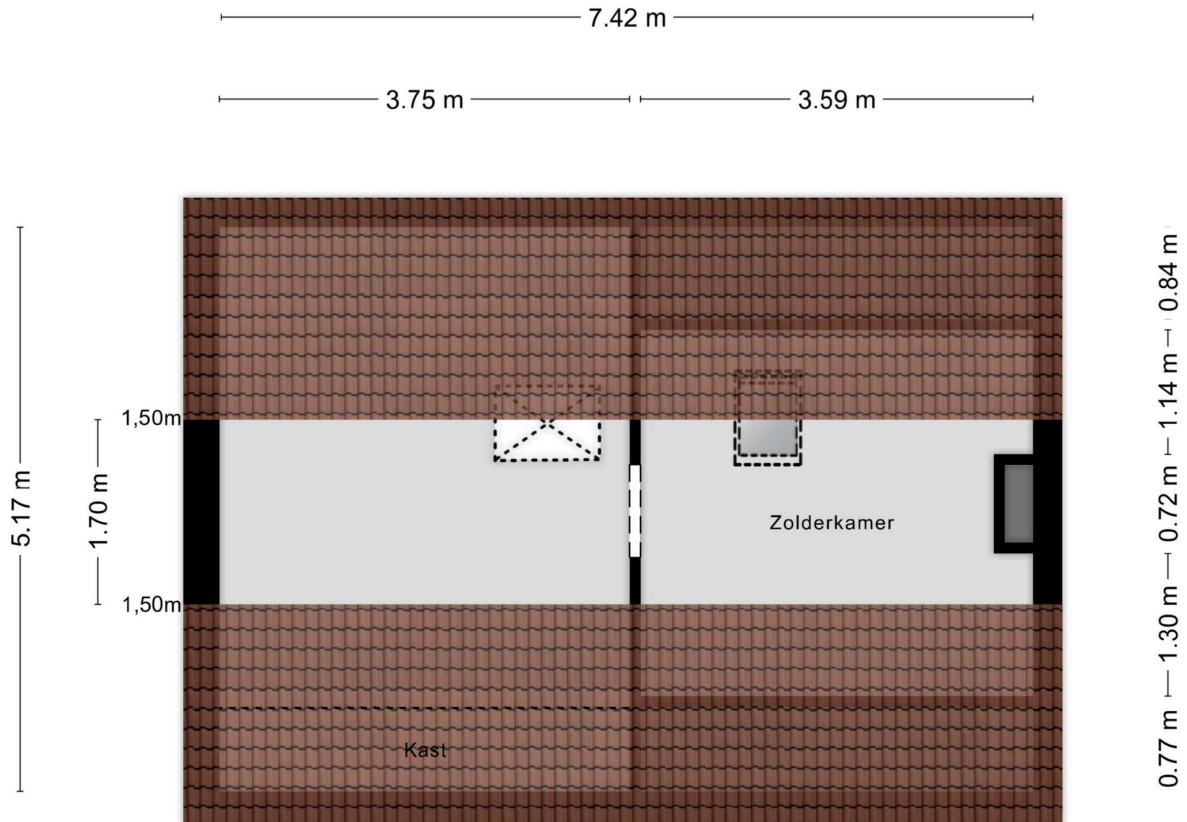


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

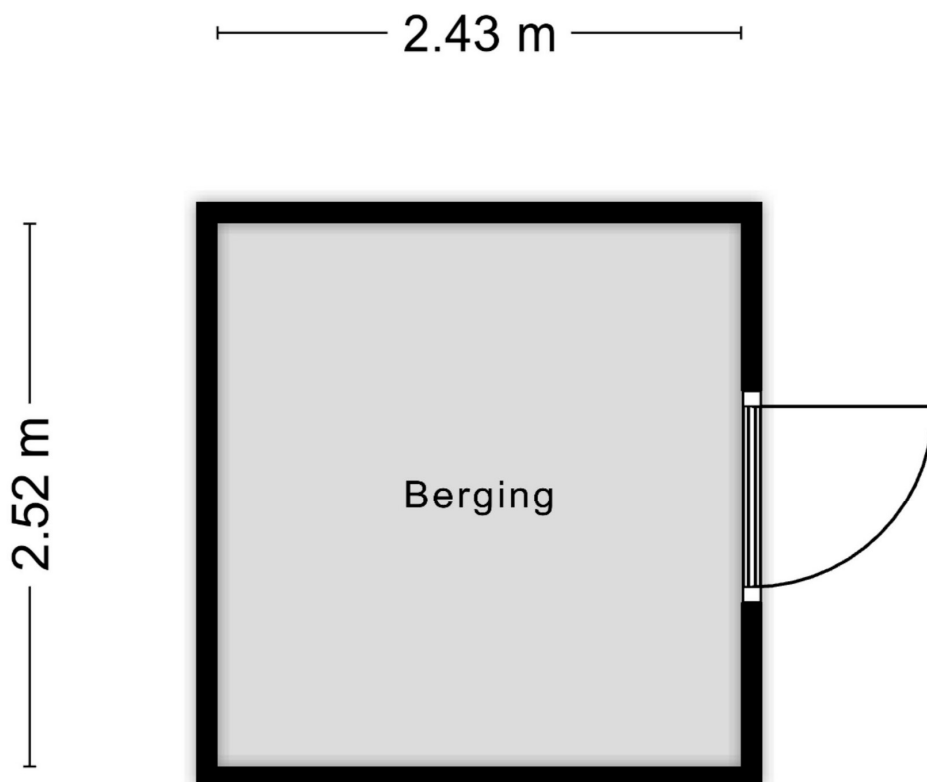


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





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



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