

TE KOOP



Boekelose Stoomblekerij 188 te Boekelo

Welkom in deze volumineuze twee-onder-1-kap-woning - op perceel van 315 m² - in de gewilde wijk "De Bleekerij" in Boekelo. Deze woning beschikt over twee dakkapellen en is zowel aan de voor- als achterzijde uitgebouwd. Dit alles staat borg voor een zee aan ruimte en comfort.

**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 (in principe februari 2025)

Vraagprijs: € 575.000,- K.K.

Welkom in deze volumineuze twee-onder-1-kap-woning - op perceel van 315 m² - in de gewilde wijk "De Bleekerij" in Boekelo. Deze woning beschikt over twee dakkapellen en is zowel aan de voor- als achterzijde uitgebouwd. Dit alles staat borg voor een zee aan ruimte en comfort.

Met maar liefst vijf slaapkamers is er voldoende plek voor het hele gezin. De woning is recentelijk voorzien van 18 zonnepanelen, nieuwe CV-ketel en een spaarpomp, wat niet alleen bijdraagt aan een lagere energierekening, maar ook een energielabel A oplevert. Dit maakt het een duurzame keuze voor de toekomst! De zonnige tuin op het zuiden beschikt over een gezellige overkapping waar je heerlijk kunt ontspannen of genieten van een barbecue met vrienden en familie.

Dit alles in het hart van het groene Boekelo, een gezellig dorp in de driehoek Enschede-Hengelo-Haaksbergen. Ooit verwierf Boekelo landelijke bekendheid door de zoutwinning en het voormalige natuurzoutbad "Bad Boekelo", ook wel de "zee op de heide" genoemd. Typisch voor de omgeving zijn de sporen van een rijk industrieel verleden. In het centrum van het dorp zorgde ooit een stoomblekerij, compleet met een eigen spooreplacement en station, voor veel bedrijvigheid. In 2008 is hier de bouw van de woonwijk "De Bleekerij" gestart. Dat historische industriële gebouwen prachtig kunnen samengaan met nieuwbouw, wordt volkomen duidelijk als je door de wijk loopt

Voor de woningontwerpen is gekozen voor een karakteristieke stijl uit de jaren '20 en '30, bekend als de "Nieuwe Haagse School". De woningtypes in deze bijzondere en kindvriendelijke wijk zijn zeer divers, maar vertonen duidelijke stijlkenmerken. Meest in het oog springend, zijn onder andere de kubistische bouwstijl met gedetailleerde baksteenarchitectuur, sierbetonnen gevelbanden, lateien en onderdorpels, ronde voordeuren en ruime dakoverstekken.

Het via ons aangeboden woningtype was in de basis al royaal, maar bij de bouw is gekozen voor een nog ruimere uitvoering van de tuingerichte woonkamer, is aan de voorzijde een erker toegevoegd en zijn op de tweede verdieping twee dakkapellen gerealiseerd. Deze uitbreidingen zorgen niet alleen voor extra ruimte, maar ook voor meer natuurlijk licht. Dit alles heeft geresulteerd in een totale inhoud (inclusief garage) van bijna 640 m³ en een woonoppervlakte van iets meer dan 160 m².

Kenmerken:

- Vijf slaapkamers;
- Kindvriendelijke wijk;
- 18 zonnepanelen (2023);
- Nieuwe (beide 2024) CV-ketel en spaarpomp (Een spaarpomp is een hybride warmtepomp die samenwerkt met je cv-ketel. De warme lucht die normaal uit het huis verdwijnt, wordt gebruikt om het water voor je verwarming op te warmen. Hierdoor gaat er minder warmte verloren, goed voor het milieu én je portemonnee);

Woonprogramma:**Begane grond:**

- Overdekte entree;
- Hal met trapopgang, toilet v.v. wandcloset en fonteintje en provisiekast met waterontharder;
- Royale, tuingerichte woonkamer met tuindeuren naar terras;
- Open, straatgerichte keuken met eethoek, erker en L-vormige keukenblok in landelijke stijl;
- De keuken is voorzien van een "Boretti" gasfornuis v.v. bakplaat, afzuiging, vaatwasser, koelkast en Quooker.

Eerste verdieping:

- Overloop;
- Drie prima slaapkamers;
- Badkamer v.v. ligbad, inloopdouche, wandcloset en brede wastafel met dubbele kraan;

Vaste trap naar.....

Tweede verdieping:

- Overloop, stookruimte met CV-, wasmachine- en spaarpomp-opstelling;
- Twee ruime slaapkamers, beide met dakkapel en één met royale berging;
- Boven de slaapkamers is nog een vliering gecreëerd;

Bijgebouwen:

- Aangebouwde garage van $\pm 18 \text{ m}^2$, v.v. elektra;
- Houten tuinoverkapping ($\pm 9 \text{ m}^2$);

Bijzonderheden:

- Perceelgrootte 315 m^2 ;
- Bouwjaar 2008;
- Woonoppervlakte $\pm 162 \text{ m}^2$;
- Inhoud $\pm 636 \text{ m}^3$;
- Volledig (m.u.v. garage) geïsoleerd (incl. HR++ beglazing);
- Intergas Xtreme 36 HR-combiketel (2024, eigendom);
- Spaarpomp (2024, eigendom);
- Energielabel A (waarbij nog geen rekening is gehouden met de nieuwe CV-ketel, spaarpomp en zonnepanelen);
- Begane grond v.v. fraaie parketvloer (duovloer);
- Badkamer en begane grond v.v. vloerverwarming;
- Elektrisch zonnescherm aan achterzijde en gedeeltelijk v.v. screens;
- Oplaadpunt elektrische auto wordt ter overname aangeboden.

Boekelo

Boekelo roept direct associaties op met zout, iets waar het dorp al meer dan 100 jaar om bekend staat, maar heeft zoveel meer te bieden! Denk bijvoorbeeld aan de wereldberoemde "Military" die jaarlijks in Boekelo en het nabijgelegen Usselo plaatsvindt

of de gezellige dorpskern met een gevarieerd winkelaanbod en leuke terrasjes. Elke vrijdagochtend is er bovendien een markt te bezoeken.

Aan de rand van Boekelo vind je een 18-holes shortgolfbaan (par 54) en een 9-holes golfbaan (par 29). Het verenigingsleven in Boekelo is ook bijzonder actief. Met slechts 5 minuten rijden ben je bij de op- en afritten van de A-35 en de nieuwe N-18, maar ook voor wie rust zoekt, biedt Boekelo volop mogelijkheden. Het prachtige buitengebied met diverse wandel-, fiets- en recreatiemogelijkheden ligt op een steenworp afstand. En voor wie af en toe de drukte wil opzoeken, is het centrum van Enschede slechts 25 minuten fietsen. Kortom, in Boekelo heb je het beste van twee werelden binnen handbereik!

Mis deze kans niet om een prachtig huis te bezitten in een fijne buurt! Neem contact met ons op voor meer informatie of om een bezichtiging te plannen. Uw nieuwe thuis in Boekelo wacht op u!

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.

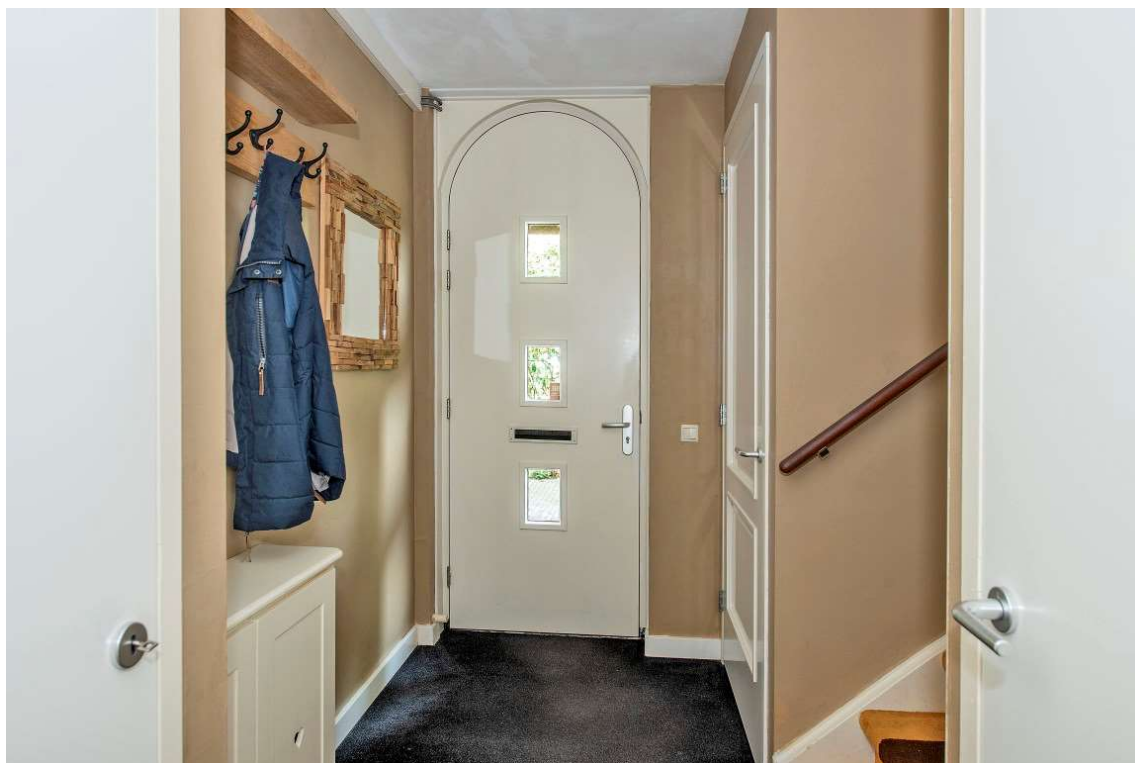
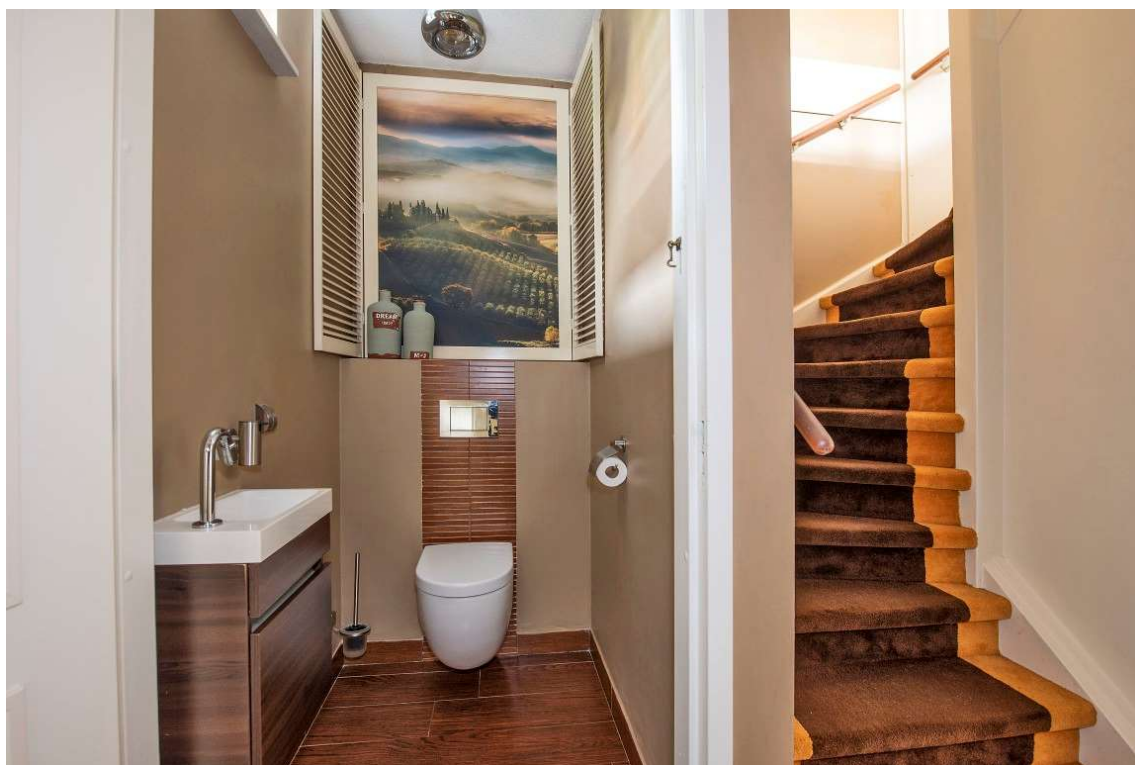
Makelaardij Meerman behartigt als makelaar-verkoper met name de belangen van de verkoper. Aangezien het kopen van een woning een complexe aangelegenheid is adviseren wij u dan ook zich te laten bijstaan door een eigen deskundige en een bouwkundige keuring uit te laten voeren.









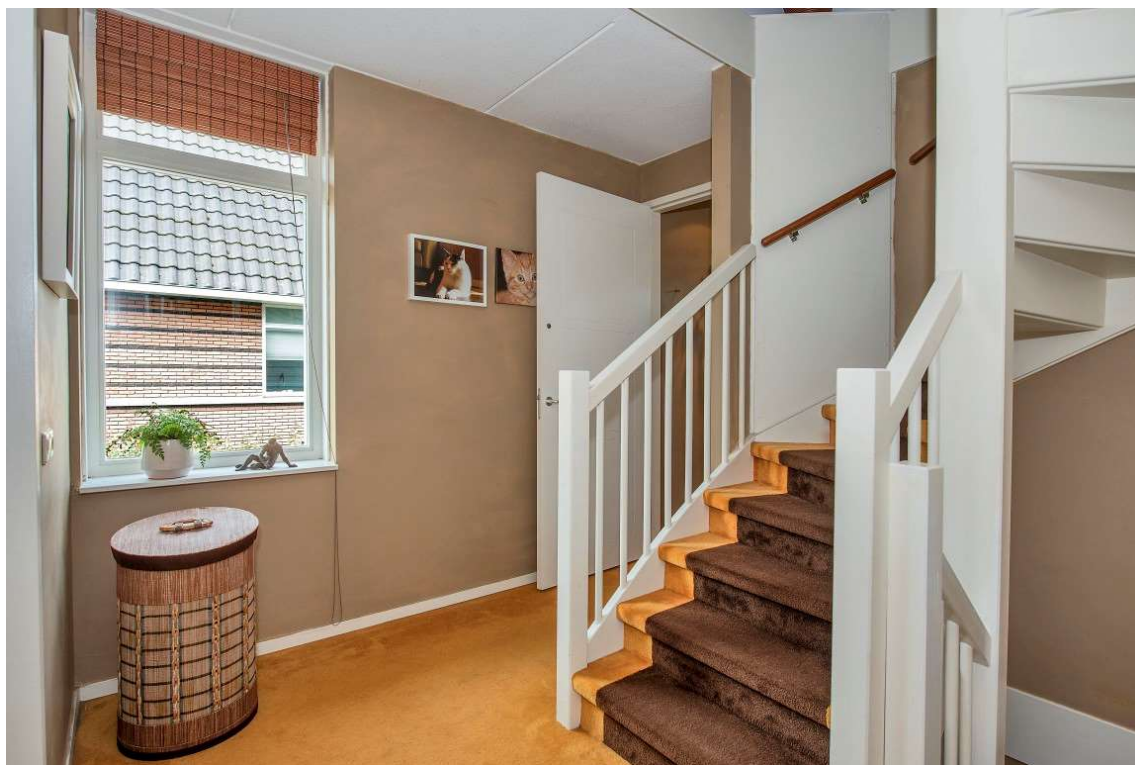
























Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



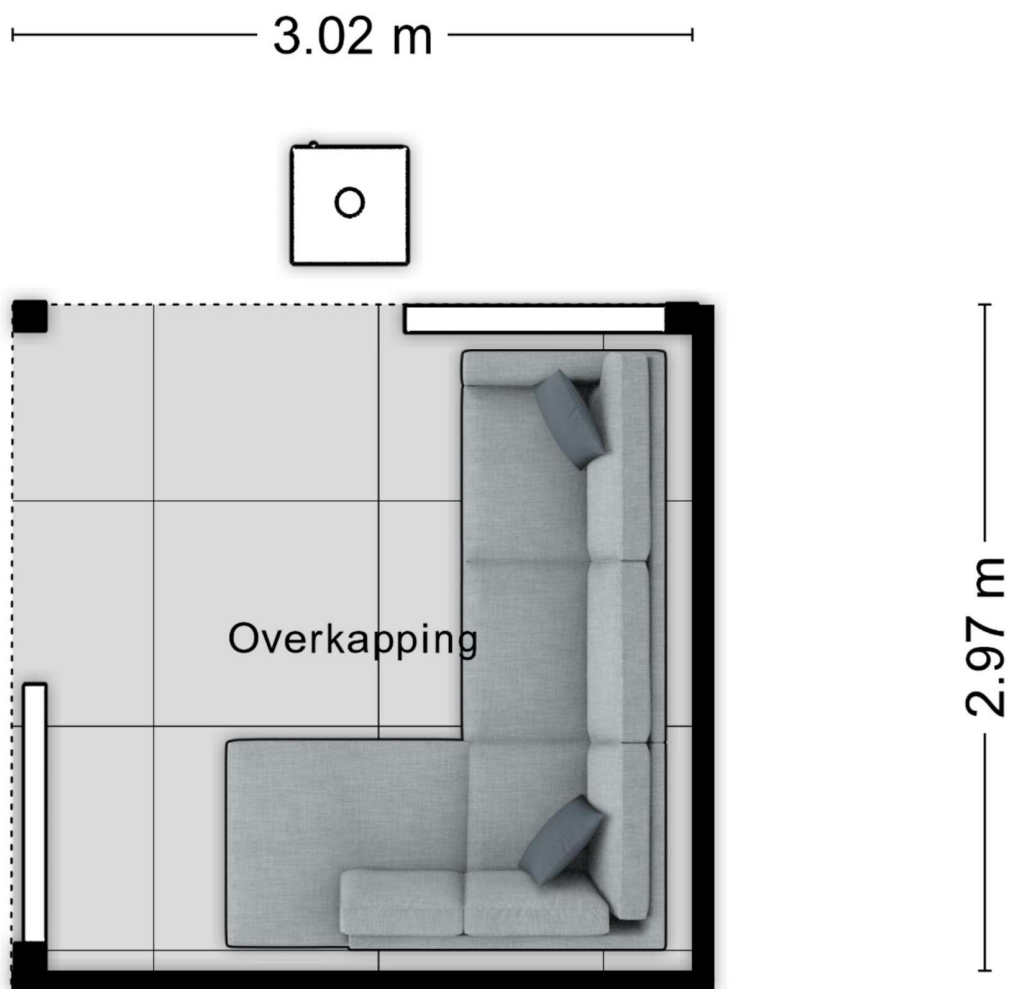
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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