

TE KOOP



Jan van Elburgstraat 49 te Boekelo

Welkom in uw toekomstige droomhuis! Dit penthouse, gesitueerd aan de rand van de bebouwde kom van het charmante dorp Boekelo, biedt niet alleen comfort, maar is ook de perfecte locatie voor een zorgeloos leven.



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: Direct

Vraagprijs: € 495.000,- K.K.

Welkom in uw toekomstige droomhuis! Dit penthouse, gesitueerd aan de rand van de bebouwde kom van het charmante dorp Boekelo, biedt niet alleen comfort, maar ook de perfecte locatie voor een zorgeloos leven.

Met een royale woonoppervlakte van $\pm 122 \text{ m}^2$ en een schitterend dakterras van $\pm 35 \text{ m}^2$, biedt dit penthouse voldoende woon- en ontspanningsruimte. Geniet van de ochtendzon op het dakterras, dat richting het dorp is gesitueerd.

De locatie van dit penthouse is ideaal; op loopafstand van de dorpskern, waar u winkels en enkele gezellige terrasjes vindt. Tegelijkertijd nagenoeg in het buitengebied, voor ontspannen wandelingen of fietstochten in de natuur.

Kenmerken:

- Uiteraard op de bovenste verdieping;
- Royale woonkamer met veel natuurlijk licht door de grote glaspartijen;
- Open keuken (2016);
- Riant dakterras op het noord-oosten;
- Energielabel A;

Indeling:

- Entree, opvallend ruime hal met groepenkast en toilet met wandcloset en fonteintje;
- Royale ($\pm 44 \text{ m}^2$) woonkamer v.v. fraaie parketvloer en deur naar het riante dakterras;
- Open keuken, met een oppervlakte van $\pm 10 \text{ m}^2$ v.v. keukenblok (2016) in hoekopstelling, met geïntegreerde gaskookplaat, afzuiging, oven, koelkast en vaatwasser;
- Praktische bijkeuken met CV- en wasmachine-opstelling;
- Twee slaapkamers van respectievelijk ± 18 - en 12 m^2 (de grootste met deur naar dakterras en doorgang naar badkamer);
- Ruime ($\pm 9 \text{ m}^2$) badkamer v.v. inlopdouche, wandcloset en wastafel(meubel);
- Berging ($\pm 8 \text{ m}^2$) op de begane grond (zowel in pandig, als via de achterzijde van het complex bereikbaar);

Bijzonderheden:

- Bouwjaar ± 2006 ;
- Woonoppervlakte $\pm 122 \text{ m}^2$;
- Oppervlakte dakterras $\pm 35 \text{ m}^2$;
- Oppervlakte berging begane grond $\pm 8 \text{ m}^2$;
- HR++ beglazing;
- Vaillant CV-ketel (eigendom, 2006);
- Energielabel A;
- V.v. elektrische screens;
- MV-unit vervangen in 2019;
- Raambekleding en waterontharder ter overname;

Appartementencomplex:

Het appartementencomplex bestaat uit 38 appartementen en 8 penthouses (deels eigendom, deels huur). Ieder appartement heeft de beschikking over een berging op de begane grond. Aan de noord-oost-zijde van het complex is voldoende openbare parkeergelegenheid aanwezig. Vanzelfsprekend beschikt het complex over een lift en videofooninstallatie. Er is een actieve Vereniging van Eigenaren. De meest recente vergader- en financiële stukken zijn uiteraard beschikbaar. De maandelijkse VvE-bijdrage bedraagt momenteel € 236,92 per maand.

Wijk:

De kleinschalige wijk "De Berke" is gerealiseerd in 2005/2006 en wordt begrensd door de Weleweg, oorspronkelijke bebouwing, het toeristische stoomspoorlijntje (MBS) en uitgestrekte weilanden. Zowel de levendige dorpskern van Boekelo als het prachtige buitengebied zijn op loopafstand bereikbaar.

Kortom, dit penthouse aan de Jan van Elburgstraat 49 in Boekelo is een unieke kans die u niet wilt missen! Neem contact met ons op voor een bezichtiging en ontdek zelf de charme en mogelijkheden van deze bijzondere woning. Uw nieuwe thuis wacht op u!

Specifieke objectinformatie:

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

1. Niet zelf bewoningsclausule

Koper is ermee bekend dat de gevolmachtigde(n) van verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft/hebben gebruikt en dat deze gevolmachtigden, koper derhalve niet kan/kunnen informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan de gevolmachtigden op de hoogte zou(den) kunnen zijn geweest als hij/zij het verkochte zelf feitelijk/recent had(den) gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat de juridische eigenaar helaas niet in staat is om feitelijke informatie omtrent de onroerende zaak te verstrekken

2. As-is-clausule

Verkoper wil 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 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.

3. Uitsluiting aansprakelijkheid gevolmachtigde(n) verkoper

De gevolmachtigde(n) van verkoper kan/kunnen geen verklaringen doen met betrekking tot de onroerende zaak in zijn algemeenheid en/of over rechten of aanspraken van derden. Iedere aansprakelijkheid van de gevolmachtigde(n) van verkoper voor de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst wordt nadrukkelijk uitgesloten.

4. Bestemmingsplan

In 2022 is duidelijk geworden dat volgens het vigerend bestemmingsplan op het appartementencomplex geen Bestemming "Wonen", maar de bestemming "Maatschappelijk" rust. De gemeente heeft formeel (zie het als bijlage toegevoegde "Besluit gemeente Enschede verlenen omgevingsvergunning") vergunning verleend voor "het wonen". Oftewel het bestemmingsplan is niet gewijzigd maar "het wonen" is formeel toegestaan.

5. 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 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 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.

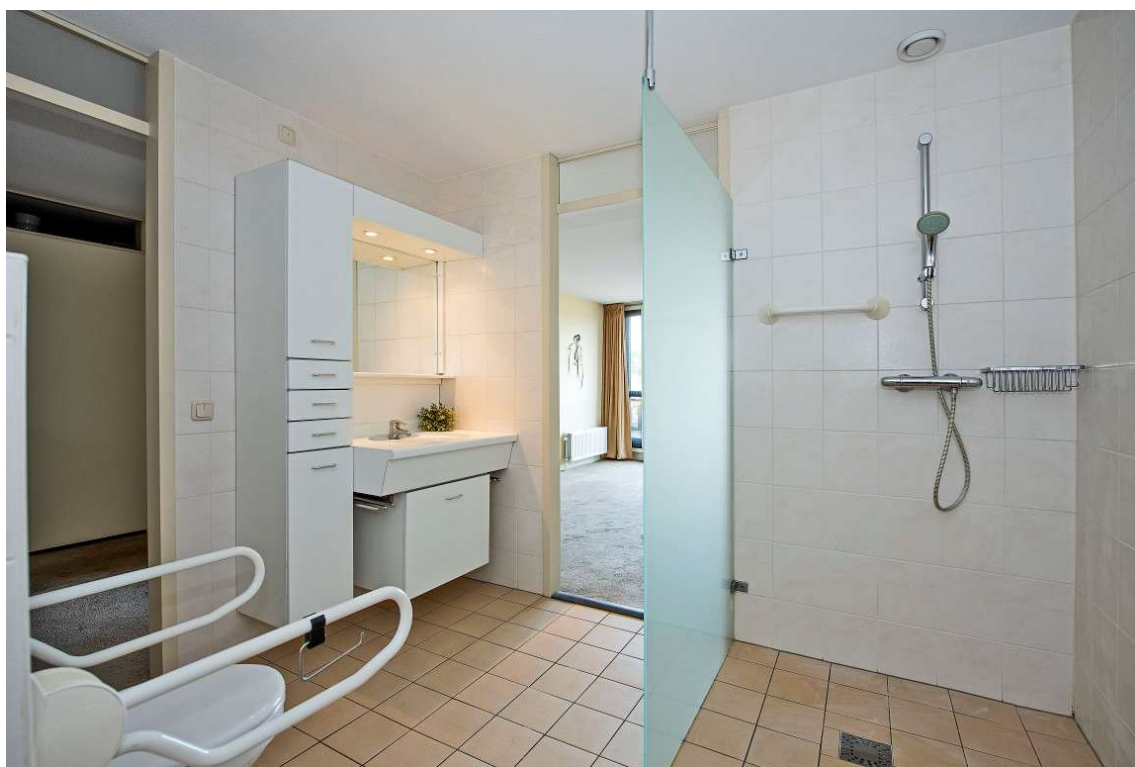


















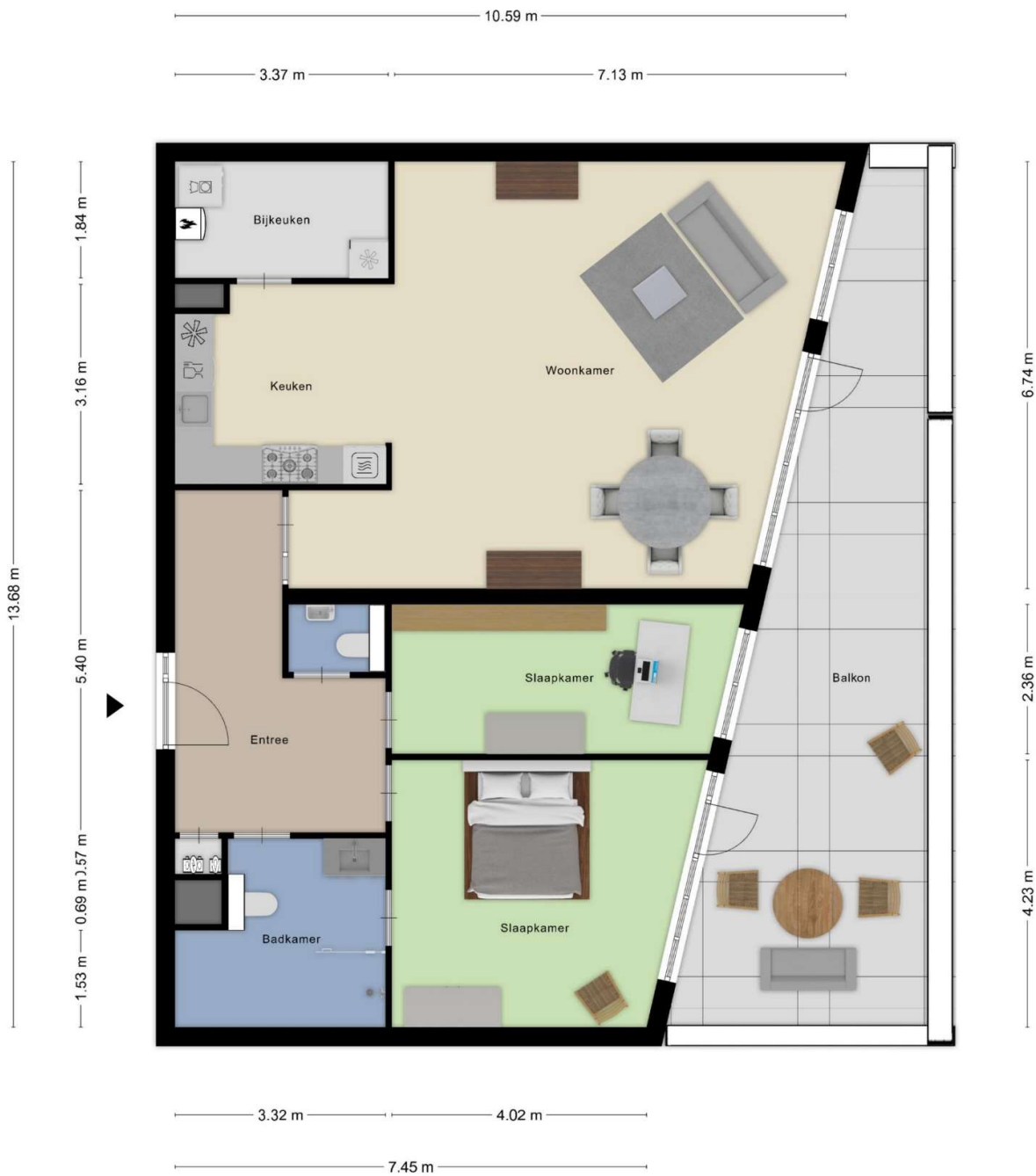




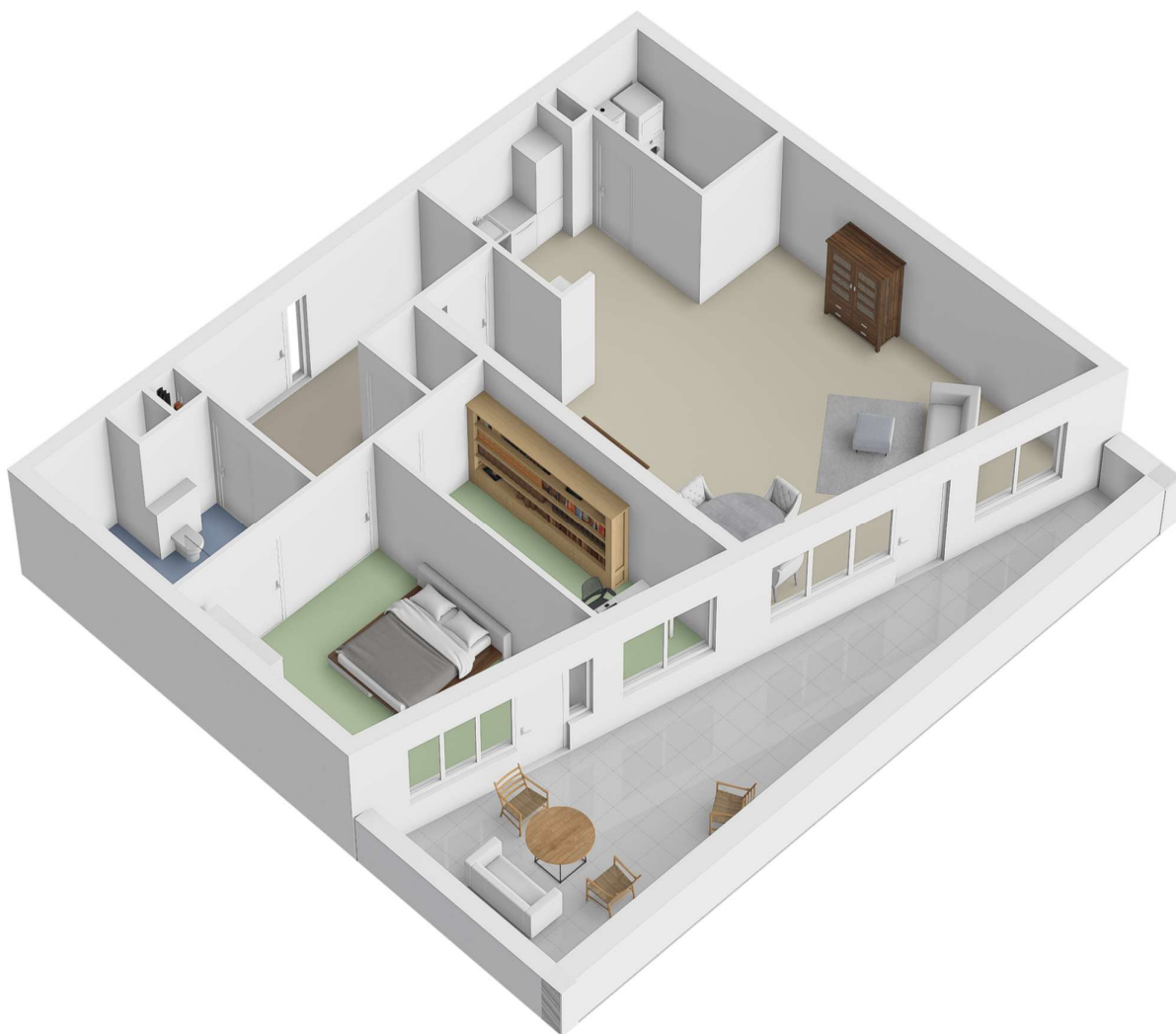


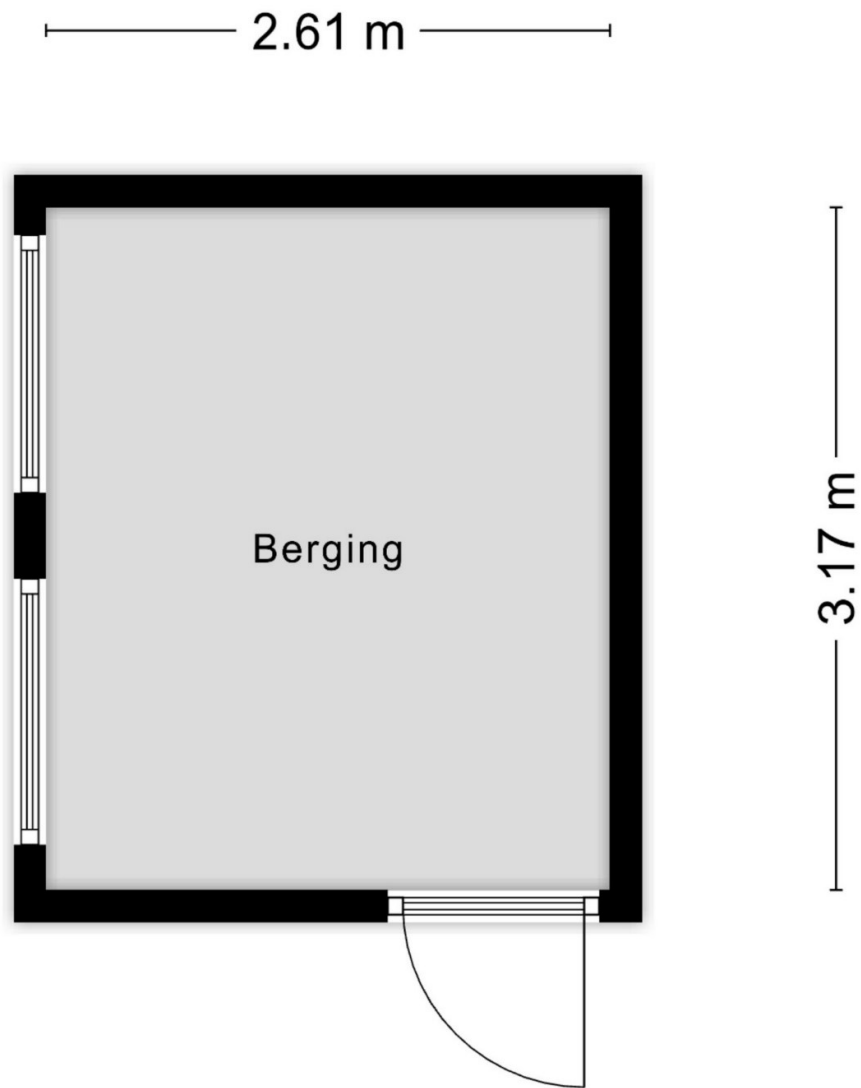






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl





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

