

TE KOOP



Johanna Naberlanden 52 te Enschede

Ben je op zoek naar een instapklare woning met parkeergelegenheid op eigen terrein en vier slaapkamers in een kindvriendelijke wijk? Zoek niet verder! Deze prachtige hoekwoning aan de Johanna Naberlanden 52 biedt alles wat je nodig hebt.

**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

Vraagprijs: € 398.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een instapklare woning met parkeergelegenheid op eigen terrein en vier slaapkamers in een kindvriendelijke wijk? Zoek niet verder! Deze prachtige hoekwoning aan de Johanna Naberlanden 52 biedt alles wat je nodig hebt.

De locatie is prima: Een kleine speeltuin ligt direct voor de woning, ideaal voor kinderen. Winkelcentrum Het Stroink en scholen bevinden zich vlakbij, samen met diverse speelgelegenheden en sportvoorzieningen. Uitvalswegen zijn gemakkelijk bereikbaar, waardoor je snel verbinding kunt maken met andere delen van de stad en daarbuiten. Bovendien ligt het bruisende centrum van Enschede op slechts 10 minuten fietsen en het prachtige Twentse landschap bevindt zich op korte afstand, voor heerlijke wandelingen en fietstochten. Een wandel gebied bevindt zich in de directe omgeving.

Highlights van de woning:

- **Zonnige tuin:** Geniet van de buitenlucht in de op het zuiden georiënteerde tuin, compleet met een gezellige overkapping;
- **Duurzaam en energiezuinig:** Met maar liefst 9 zonnepanelen en energielabel A ben je verzekerd van lage energiekosten en een beperkte ecologische voetafdruk;
- **Onderhoudsarme materialen:** De woning is voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing, comfortabel en onderhoudsarm;
- **Vierde slaapkamer:** Op de tweede verdieping tref je een royale slaapkamer aan met een grote dakkapel, perfect voor extra lichtinval en meer ruimte;
- **Woonkamer:** De schuifpui in de woonkamer creëert een naadloze verbinding met de tuin, waardoor binnen en buiten samenkomen. De sfeervolle houtkachel met fraaie ombouw zorgt voor een warme ambiance in koude maanden;
- **Moderne keuken:** In 2020 geplaatste keuken met schiereiland en diverse inbouwapparatuur;
- **Badkamer:** In 2018 vernieuwd.

Woonprogramma:

Begane grond:

- Entree voorzijde, hal, toilet v.v. wandcloset en fonteintje, provisiekast;
- Tuingerichte woonkamer v.v. schuifpui en houtkachel met ombouw;
- Open keuken v.v. schiereiland en geïntegreerde inductie-kookplaat, afzuiging, vaatwasser, combi-oven en koel-vriescombinatie.

Eerste verdieping:

- Overloop;
- Drie slaapkamers;
- Badkamer v.v. inloopdouche, wandcloset en wastafelmeubel met dubbele kraan;
- vaste trap naar....

Tweede verdieping:

Bijzonder royale ouderslaapkamer v.v. grote dakkapel;

Bijgebouwen:

- Aangebouwde stenen berging ($\pm 6 \text{ m}^2$);
- Terrasoverkapping ($\pm 10 \text{ m}^2$).

Bijzonderheden:

- Perceel 164 m^2 ;
- Woonoppervlakte $\pm 109 \text{ m}^2$;
- Inhoud $\pm 406 \text{ m}^3$;
- Bouwjaar 1987, dakkapel 2000;
- 9 zonnepanelen (2023, eigendom, 3.645 Wp);
- Remeha Avanta HR-combiketel (eigendom, 2018);
- Begane grond v.v. vloerverwarming;
- Energielabel A (geldig tot 30-09-2034);
- Gedeeltelijk v.v. rolluiken (deels elektrisch, deels handbediend);
- Elektrisch zonnescherm aan achterzijde.

Maak een afspraak voor een bezichtiging en laat je verrassen door alles wat deze instapklare hoekwoning te bieden heeft en wie weet, word jij de nieuwe eigenaar van Johanna Naberlanden 52!

Specifieke objectinformatie:

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

1. Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan.....jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

2. 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'.

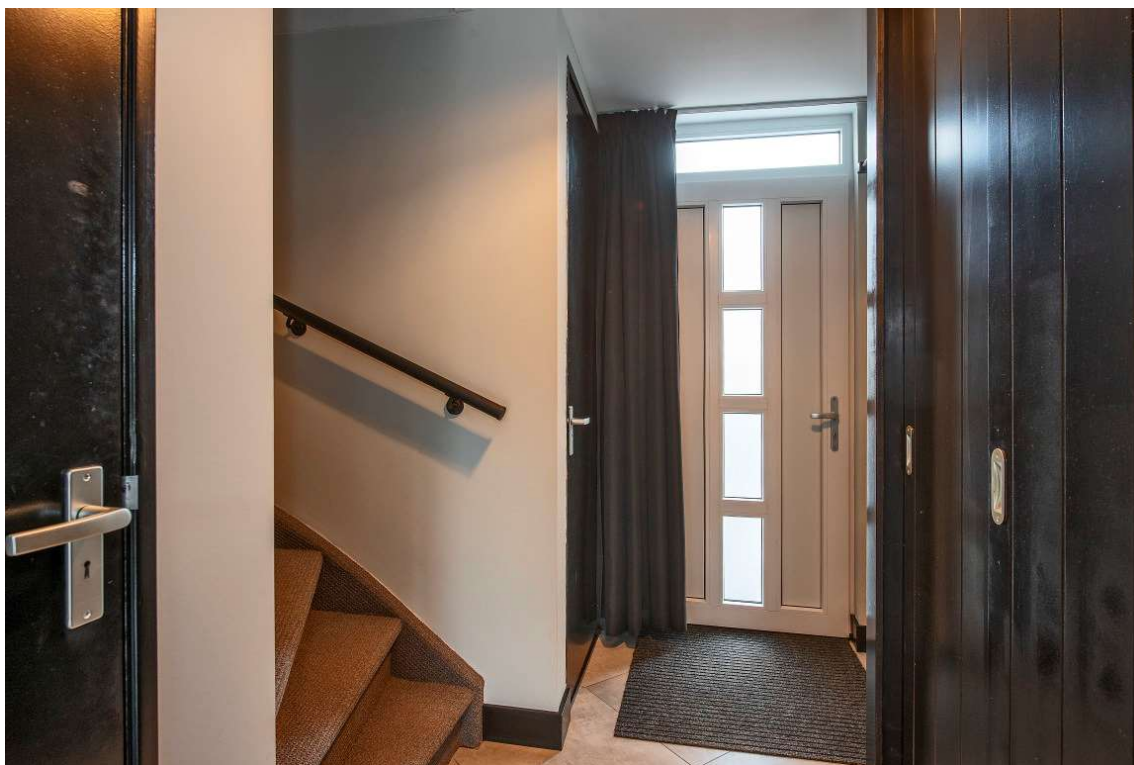
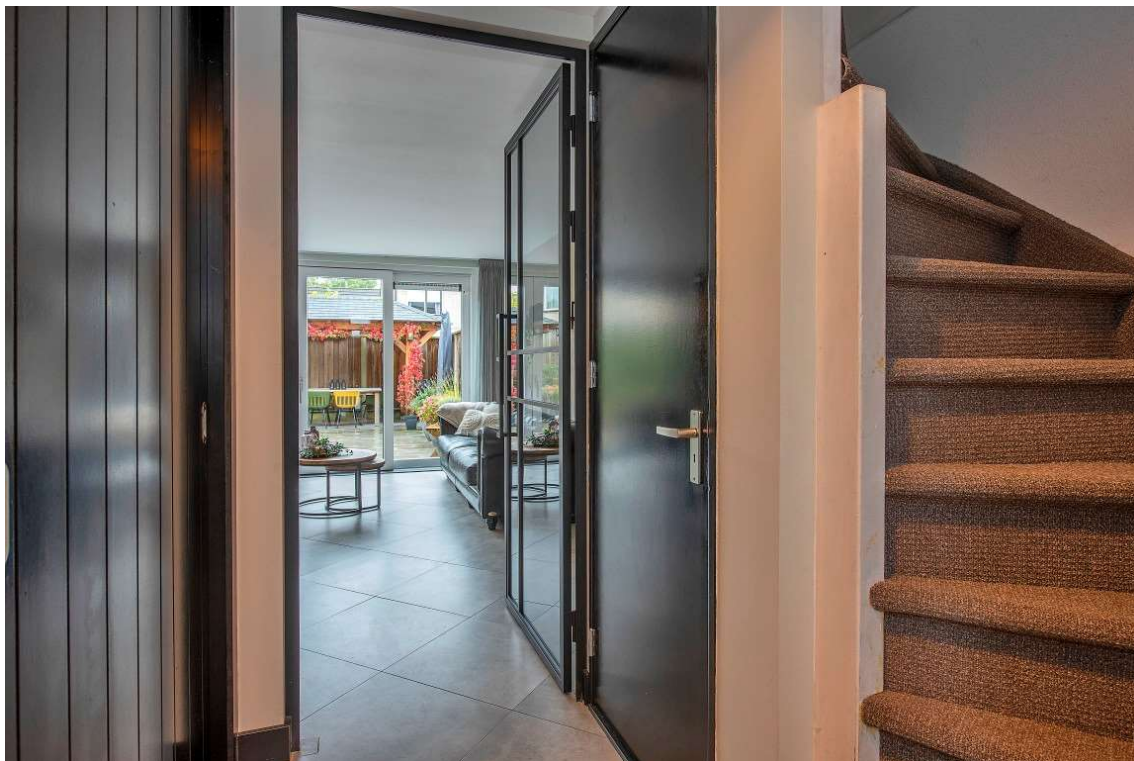
Hoewel deze brochure met de grootst mogelijke zorg is samengesteld wordt voor eventuele onjuistheden noch door Makelaardij Meerman, noch door verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard. Alle verstrekte informatie dient te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling 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.

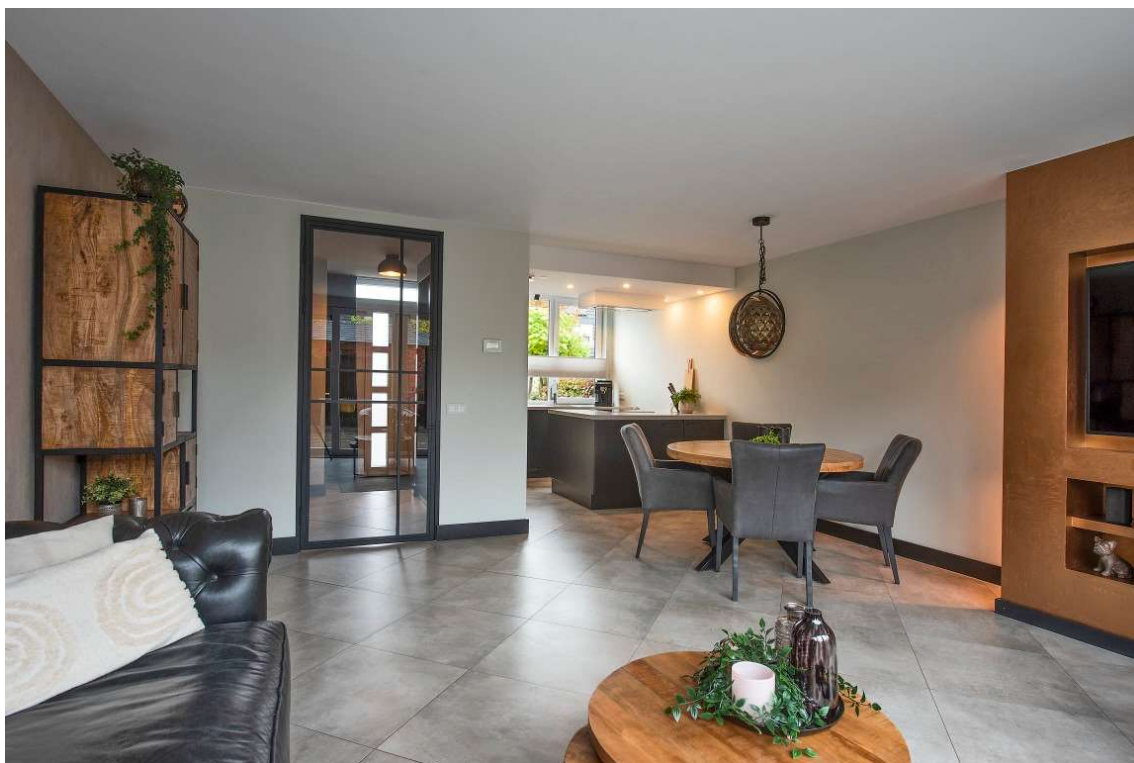
Makelaardij Meerman behartigt als makelaar-verkoper met name de belangen van de verkoper. Aangezien het kopen van een woning een complexe aangelegenheid is adviseren wij u dan ook zich te laten bijstaan door een eigen deskundige en een bouwkundige keuring uit te laten voeren.





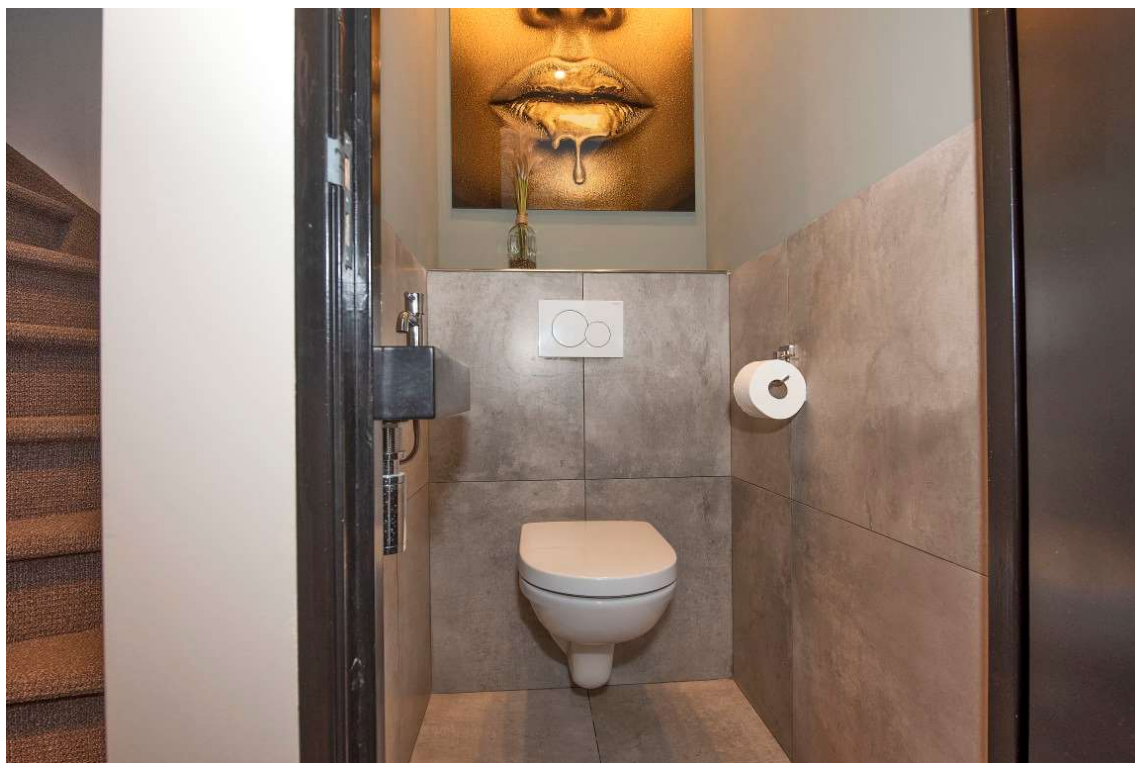














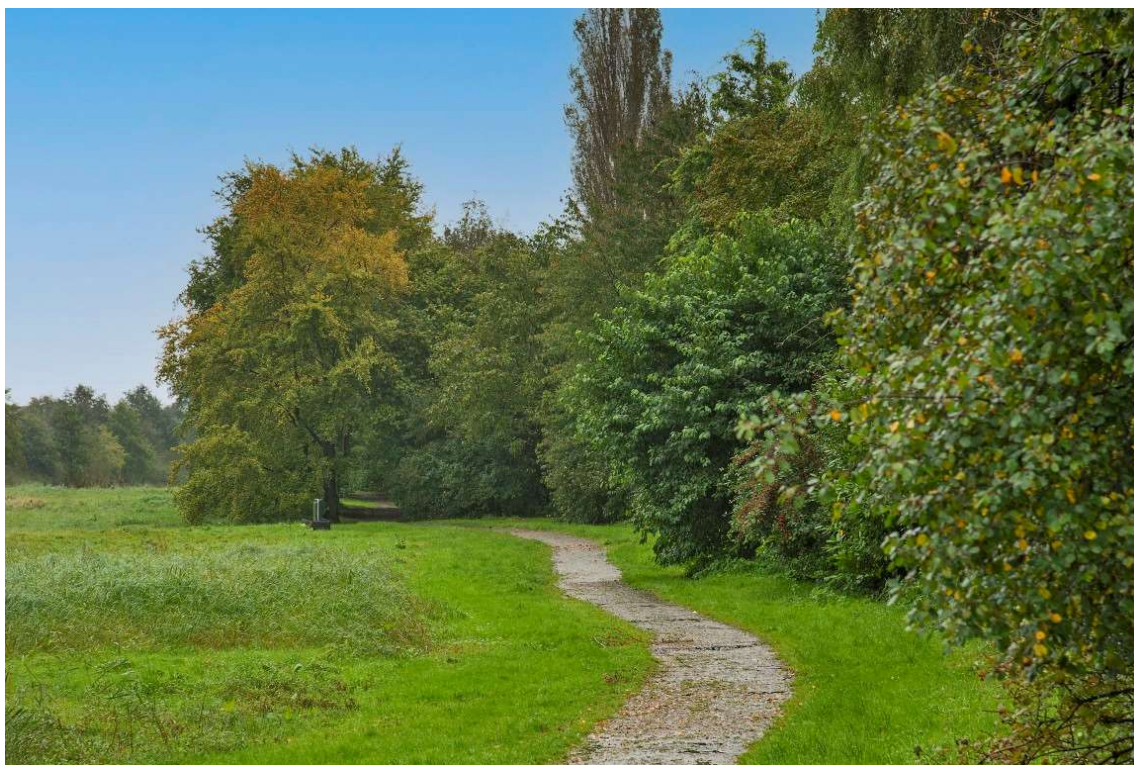














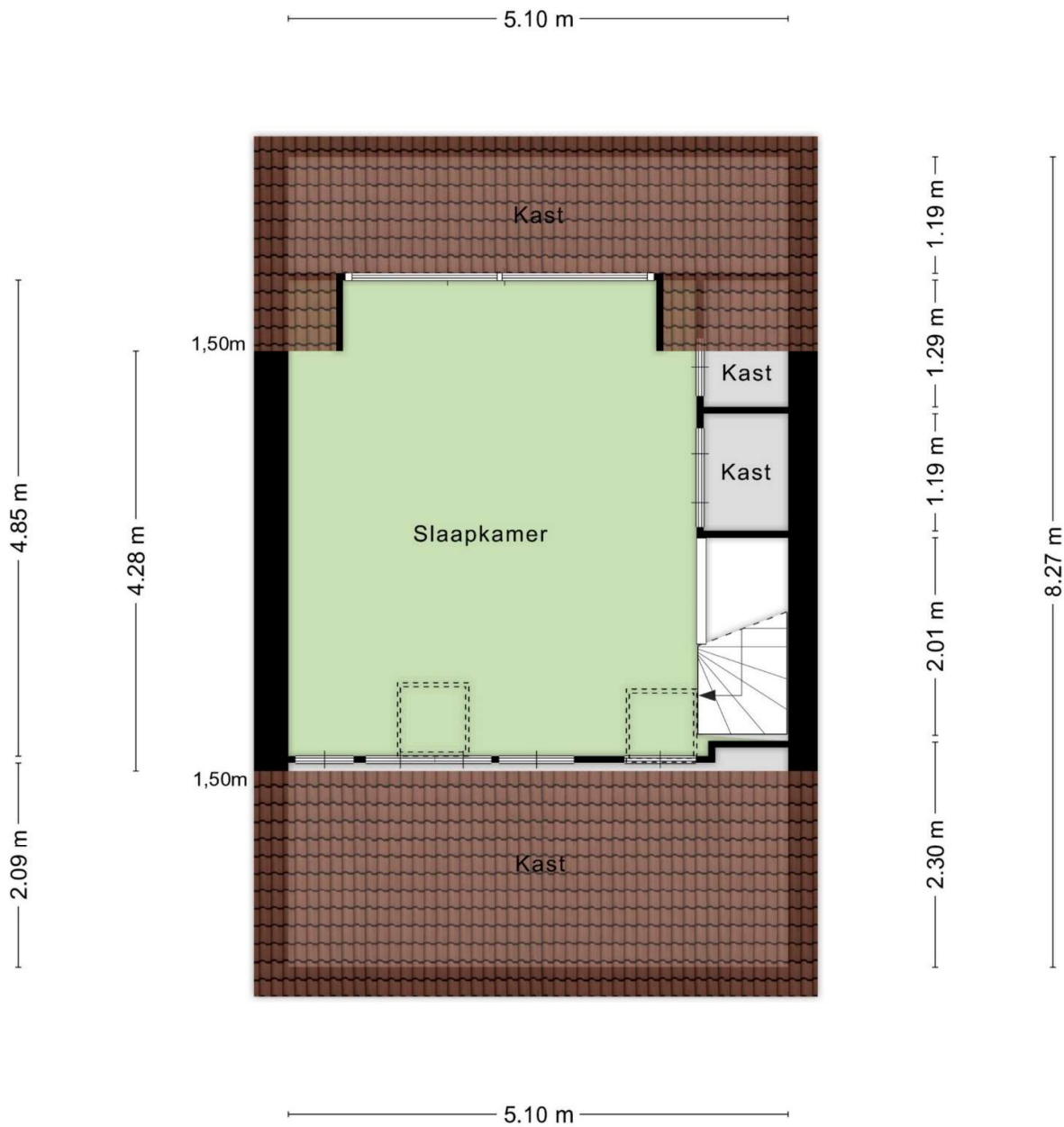
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



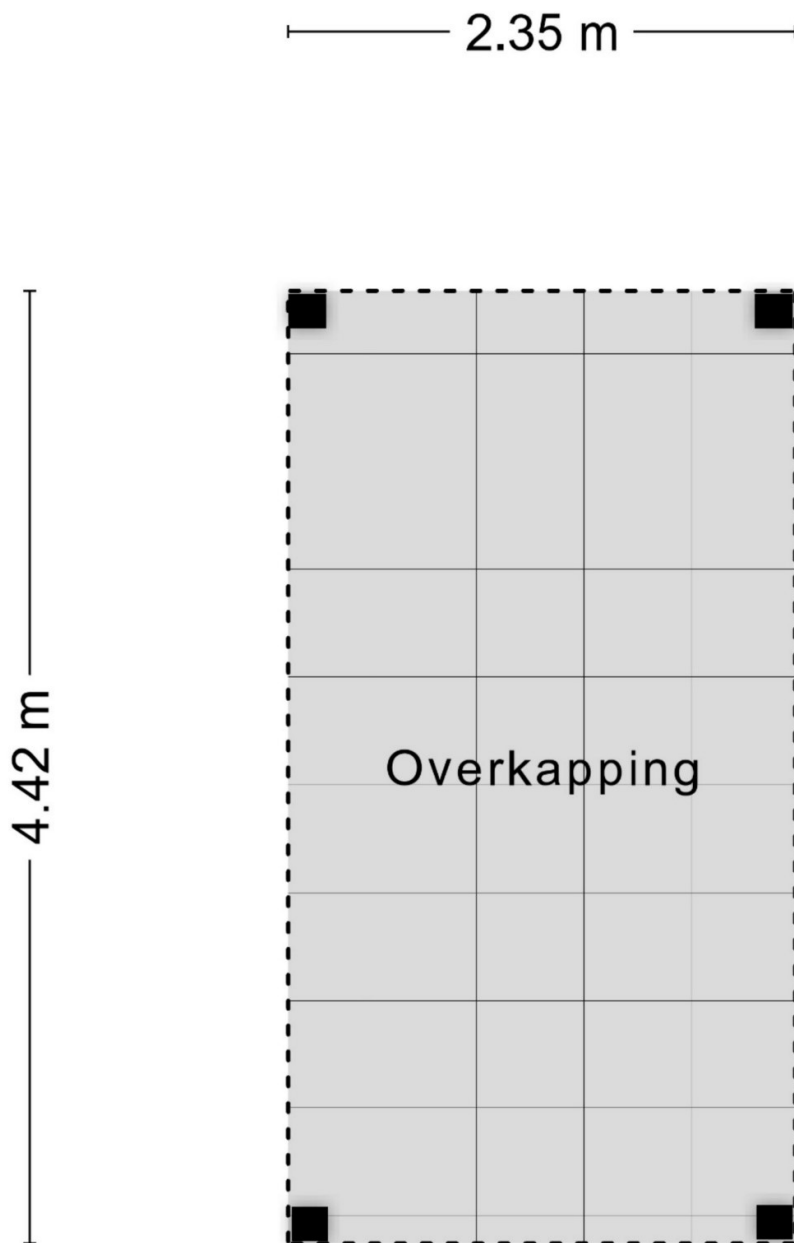
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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