

TE KOOP



Oldenzaalsestraat 609 te Lonneker

Jouw droomhuis op een riant perceel!

Ben je op zoek naar een vrijstaande woning met volop ruimte en mogelijkheden? Dan is dit precies wat je zoekt! Gelegen op een riant perceel van maar liefst 2.317 m², biedt deze woning een perfecte combinatie van levendigheid en rust.

 **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: Direct

Vraagprijs: € 725.000,- K.K.

Bijzondere locatie

Aan de voorzijde van de woning de levendige Oldenzaalsestraat, terwijl je aan de op het westen gesitueerde achterzijde een prachtig uitzicht hebt over uitgestrekt agrarisch gebied. Hier kun je volop genieten van de natuur en de rust die het dorp Lonneker te bieden heeft. De situering met de gezellige dorpskern op loopafstand, is perfect. Lonneker combineert sfeervolle, dorpse gezelligheid met stedelijke voorzieningen. Op korte afstand van het bruisende centrum van Enschede kun je genieten van de warme ambiance die het dorp speciaal maakt. Hier vind je alles wat je nodig hebt: een voetbalclub, tennisvereniging, kinderopvang, basisscholen, gezellige eetgelegenheden en winkels voor de dagelijkse boodschappen. Het prachtige buitengebied met talloze fiets- en wandelroutes bevindt zich op een steenworp afstand.

Ruimte en mogelijkheden

De woning is goed onderhouden, maar dient te worden aangepast aan de eisen van de moderne tijd. Momenteel beschikt het huis over drie slaapkamers, waarvan twee bijzonder ruim (circa 22 m²). Dit biedt dus mogelijkheden om meer slaapkamers te creëren of de indeling naar eigen wensen aan te passen.

Buitengewoon veelzijdige buitenruimte

De grote vrijstaande stenen garage van circa 72 m² biedt niet alleen ruimte voor je auto, maar kan ook perfect dienen als werkplaats, opslag of beroep/bedrijf aan huis. Aan de garage is een overkapping gebouwd van circa 38 m². Een blokhut van circa 15 m² completeert het geheel en biedt extra mogelijkheden voor opslag of ontspanning

Bereikbaarheid

Het perceel is aan de voorzijde rechtstreeks bereikbaar vanaf de Oldenzaalsestraat, maar biedt ook toegang via de achterzijde middels een erfdienstbaarheid van weg. Dit zorgt voor extra privacy en gemak.

Woonprogramma:

Begane grond:

- Overdekte entree aan voorzijde, hal, groepenkast (vernieuwd), toilet, provisiekelder;
- Ruime woonkamer (± 44 m²) v.v. open haard en toegang tot terrasoverkapping;
- Dichte woonkeuken (± 14 m²);

Eerste verdieping:

- Overloop;
- Drie slaapkamers, twee v.v. vaste kastruimte en één met deur naar plat;
- Badkamer, v.v. zitbad, douche en toilet;
- Vlizotrap naar....

Tweede verdieping:

Royale bergzolder.

Tuin:

- Diepe voortuin waardoor je privacy ook aan de voorzijde gewaarborgd is;
- Oprit met een lengte van bijna 30 meter, dus ook voldoende niet-overdekte parkeergelegenheid;
- L-vormige - op het westen gesitueerde - achtertuin, waarvan het breedste deel een oppervlakte heeft van circa 1.500 m² (± L50 x B30). Dit deel is ook via de achterzijde bereikbaar over de toegangsweg behorende bij Oldenzaalsestraat 597

Bijzonderheden:

- Perceel 2.317 m²;
- Woonoppervlakte ± 135 m²;
- Inhoud ± 569 m³;
- Oorspronkelijk gebouwd in 1959, in 1969 is de woning twee meter verbreed;
- Twee CV-ketels: Vaillant VHR, 2021, eigendom en Remeha Avanta 35C, 2009, eigendom;
- Drie airco-units;
- Nagenoeg volledig v.v. isolerende beglazing (deels HR++);
- Energie label F (geldig tot 09-06-2027);
- Eerste verdieping grotendeels v.v. rolluiken en hardhouten draaikiëpramen met horren;
- Woning is goed onderhouden maar dient te worden aangepast aan de eisen van de tijd;

***Mis deze unieke kans niet om jouw droomhuis te creëren op deze prachtige locatie!
Neem contact met ons op voor meer informatie of een bezichtiging. Wij helpen je graag verder!***

N.B. De gebruikelijke "Vragenlijst over de woning" en "Lijst van zaken" zijn niet beschikbaar.

De vragenlijst, omdat de verkoper de woning nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dus geen informatie kan verstrekken over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt.

De lijst van zaken, omdat de woning volledig is ontruimd. Alle zaken die nog aanwezig zijn, blijven achter.

Specifieke objectinformatie:

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

1. 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.

2. as-is-where-is

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 65 (vijfenzestig) jaar oud is, dat de onroerende zaak (grondig) gerenoveerd moet worden en dat verkoper de onroerende zaak nooit feitelijk heeft gebruikt. 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 clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clausule. 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 verschafte 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. 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 nadrukkelijk gewezen op het feit dat het energielabel is afgegeven voor 01 januari 2021. De manier waarop voor deze datum een energielabel werd berekend/afgegeven zorgt ervoor dat het label 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 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.





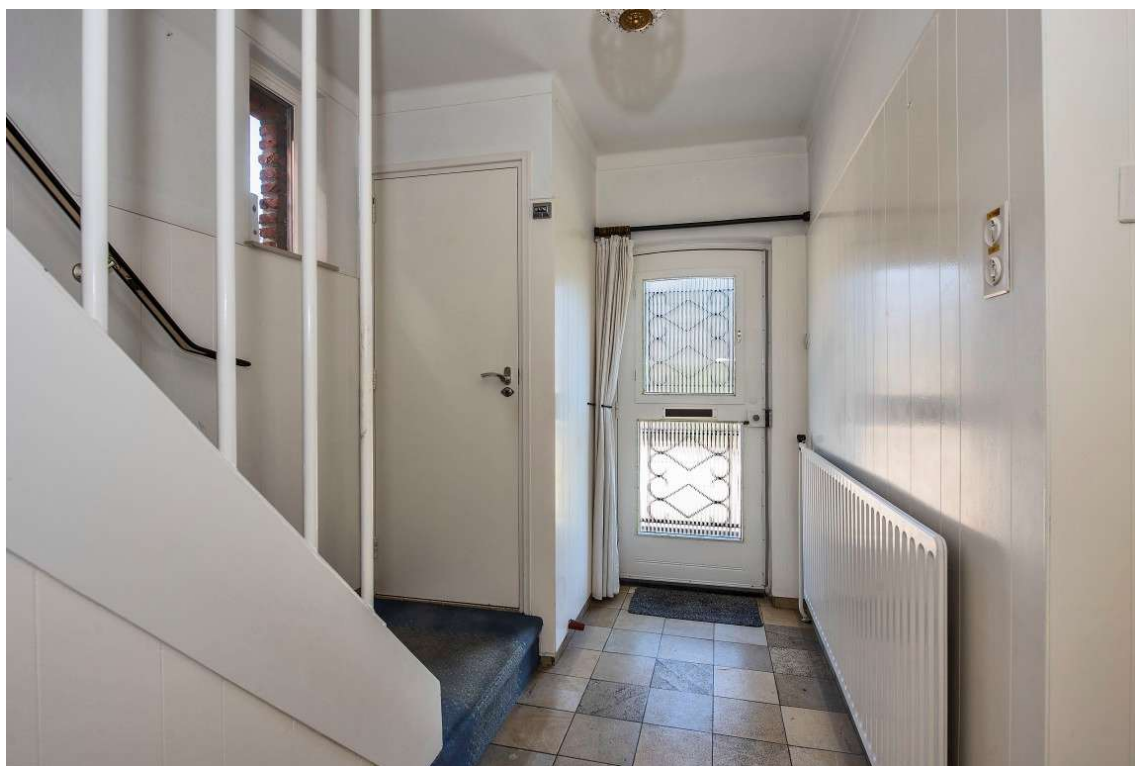




















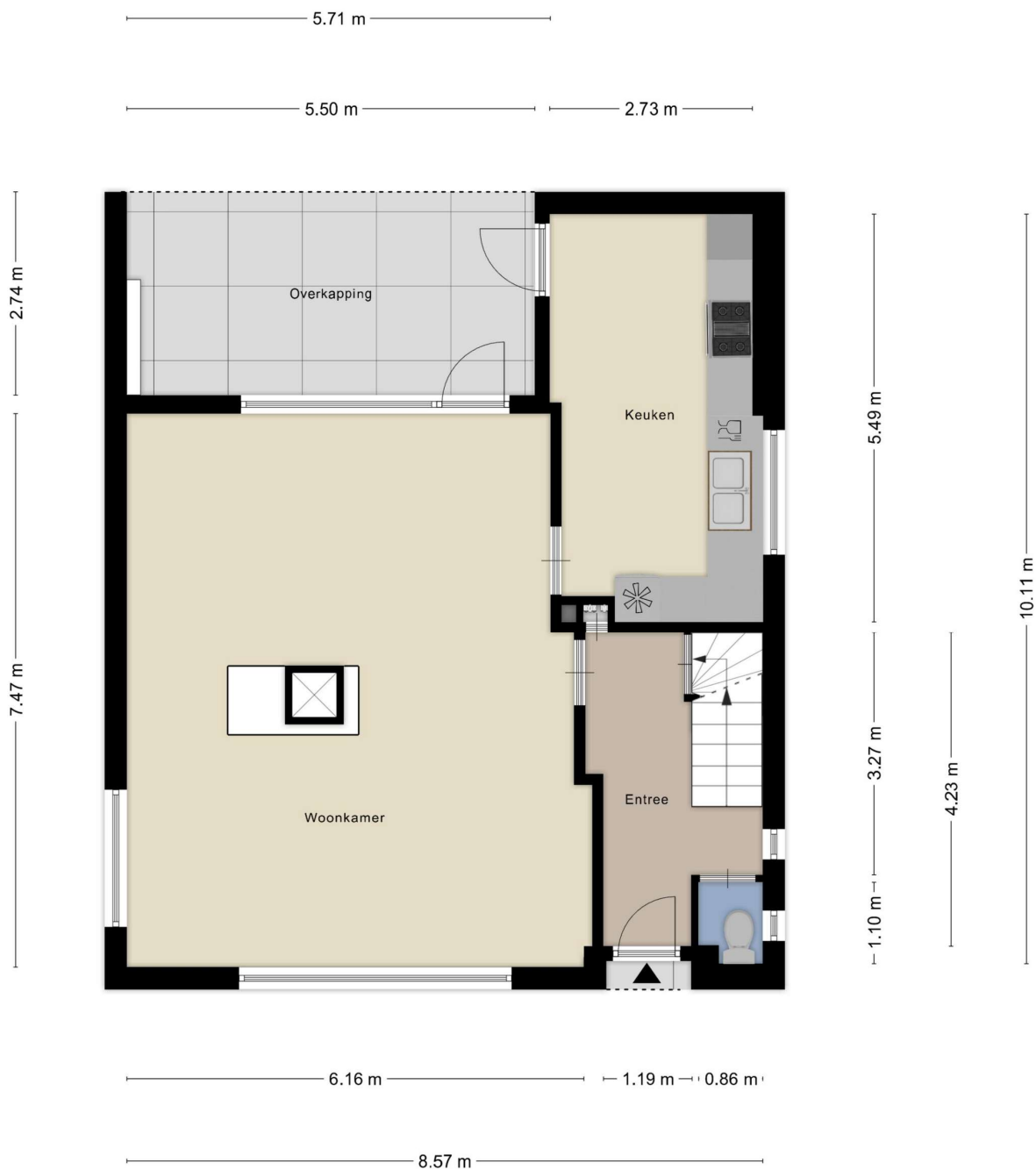








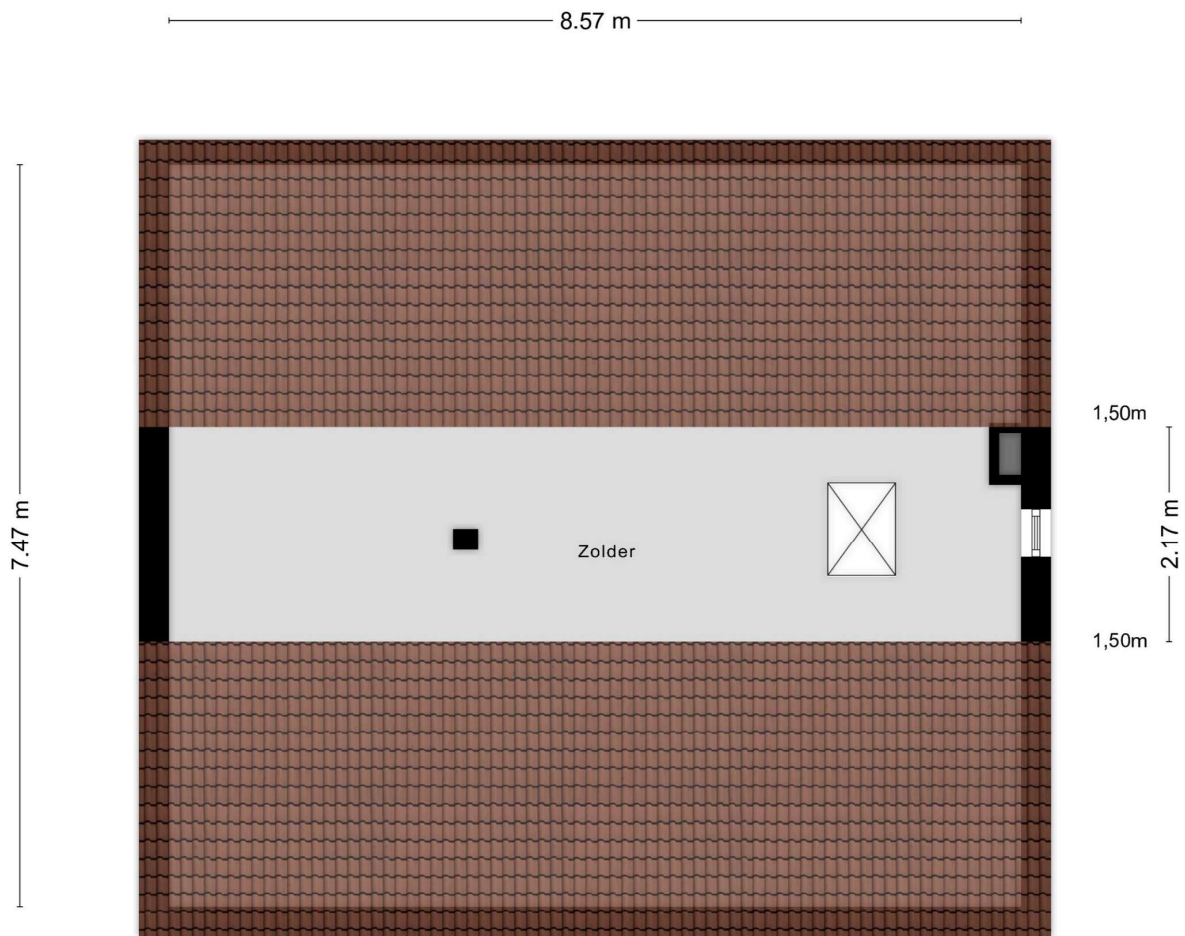




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



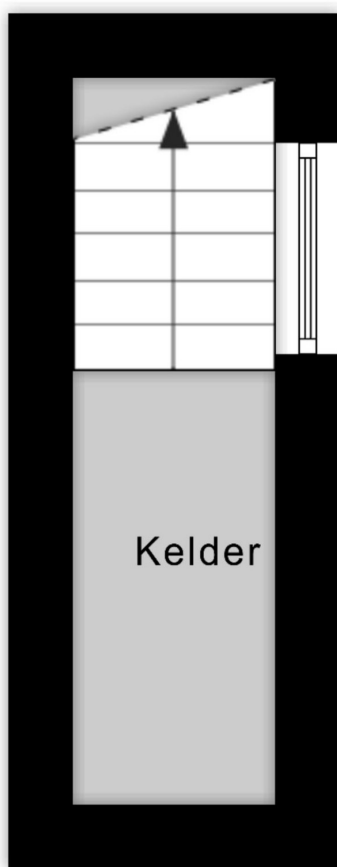
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



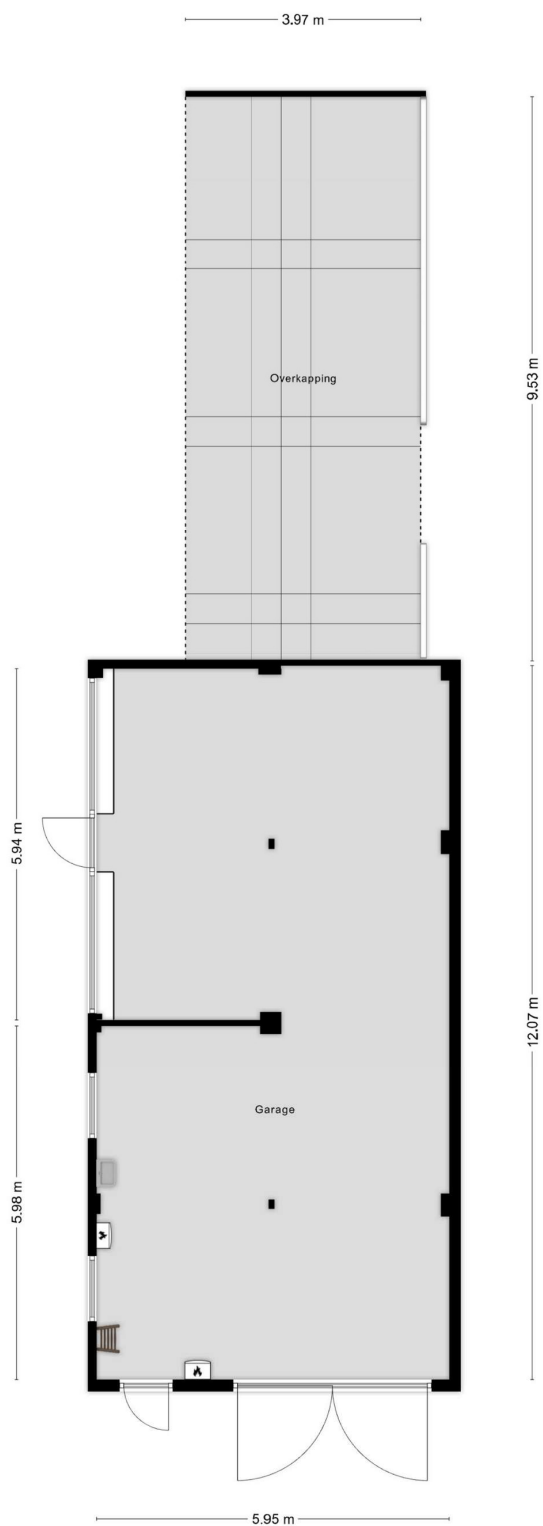
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

± 0.94 m ±

3.38 m



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