

# TE KOOP



## Palembangstraat 14 te Enschede

Charmante twee-onder-één-kap erkerwoning, gelegen op een perceel van bijna 200 m<sup>2</sup> in de gewilde woonwijk Het Hogeland. Met een woonoppervlakte van circa 126 m<sup>2</sup> biedt deze woning verrassend veel ruimte, perfect voor gezinnen of mensen die houden van een sfeervol thuis.

**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](http://www.makelaardij-meerman.nl) — [info@makelaardij-meerman.nl](mailto:info@makelaardij-meerman.nl)

**Aanvaarding:** Op korte termijn te aanvaarden

**Vraagprijs:** € 350.000,- K.K.

Ontdek deze charmante twee-onder-één-kap erkerwoning, gelegen op een perceel van bijna 200 m<sup>2</sup> in de gewilde woonwijk Het Hogeland. Met een woonoppervlakte van circa 126 m<sup>2</sup> biedt deze woning verrassend veel ruimte, perfect voor gezinnen of mensen die houden van een sfeervol thuis.

De woning beschikt over maar liefst vier slaapkamers, wat zorgt voor voldoende ruimte voor het hele gezin. Op de eerste verdieping vind je een ruime badkamer die van alle gemakken is voorzien. De twee dakkapellen op de tweede verdieping zorgen voor extra licht en ruimte in de twee volwaardige slaapkamers die op deze verdieping aanwezig zijn.

Zoek je een thuiswerkplek of overweeg je een beroep aan huis? Deze woning heeft een aangebouwde salon, die ideaal is voor een praktijk of kantoor aan huis. Zo combineer je wonen en werken in alle rust en comfort.

Deze gezellige woning bevindt zich in de geliefde wijk "Het Hogeland", waar je kunt genieten van het beste van twee werelden: Enerzijds een rustige buurt en anderzijds de nabijheid van alle benodigde voorzieningen. Op korte afstand vind je supermarkten, een bakker, scholen en sportverenigingen, waardoor het dagelijks leven bijzonder gemakkelijk en toegankelijk is.

Tegelijkertijd is het bruisende centrum van Enschede met de fiets in nog geen tien minuten te bereiken. Hier kun je genieten van het uitgebreide winkelaanbod, restaurants en sfeervolle cafés. Voor natuurliefhebbers is het Wooldrikspark in de buurt, perfect voor een ontspannen wandeling of een fijne picknick. Uitvalswegen bevinden zich in de directe omgeving, waardoor je snel verbinding kunt maken met andere delen van de stad en daarbuiten.

### **Kenmerken van de woning:**

- Grotendeels voorzien van kunststof ramen en kozijnen met isolerende beglazing;
- Karakteristieke erker;
- Aangebouwde salon;
- Op het noorden georiënteerde onderhoudsarme tuin met gezellige en royale overkapping;
- Vier volwaardige slaapkamers;
- Badkamer op eerste verdieping;
- Vier airco-units;

### **Woonprogramma:**

#### **Begane grond:**

- Entree voorzijde, tochtportaal met groepenkast (vernieuwd en met 3-fasen-aansluiting) en hal;
- Woonkamer (±30 m<sup>2</sup>) en kelderkast;
- Dichte keuken (± 2004) v.v. keramische kookplaat, afzuiging, vaatwasser, combi-oven en koelkast;

- Achterportaal met CV-opstelling en toilet v.v. wandcloset en fonteintje;
- Bijkeuken met wasmachine aansluiting;
- De aangebouwde salon is vanaf de buitenzijde bereikbaar maar een directe verbinding is eenvoudig te creëren;

**Eerste verdieping:**

- Overloop met vaste kast;
- Twee slaapkamers, de grootste met kastenwand;
- Ruime ( $\pm 8 \text{ m}^2$ ) badkamer met hoekbad/whirlpool, douchecabine, wandcloset en wastafelmeubel;
- vaste trap naar....

**Tweede verdieping:**

- Overloop;
- Twee ruime slaapkamers, beide v.v. dakkapel en 1 met luik naar kleine vliering;

**Bijgebouwen:**

- De al eerder genoemde salon ( $\pm 7 \text{ m}^2$ ) v.v. pantry;
- Houten berging;
- Terrasoverkapping ( $\pm 18 \text{ m}^2$ ).

**Bijzonderheden:**

- Perceel  $198 \text{ m}^2$ ;
- Woonoppervlakte  $\pm 126 \text{ m}^2$ ;
- Inhoud (incl. aangebouwde bijgebouwen)  $\pm 465 \text{ m}^3$ ;
- Bouwjaar 1932, in de loop der tijd uitgebreid;
- 16 zonnepanelen (2019, eigendom);
- HR-combiketel (eigendom, 2022);
- Energielabel E (geldig tot 30-09-2034);
- Gedeeltelijk v.v. rolluiken (deels elektrisch, deels handbediend);
- Vier airco-units, waarvan drie geschikt voor verwarming;

*Neem snel contact met ons op voor een vrijblijvende bezichtiging en laat je verrassen door al het moois dat deze woning te bieden heeft!*

**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 90 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. Mogelijk asbest aanwezig**

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. 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.











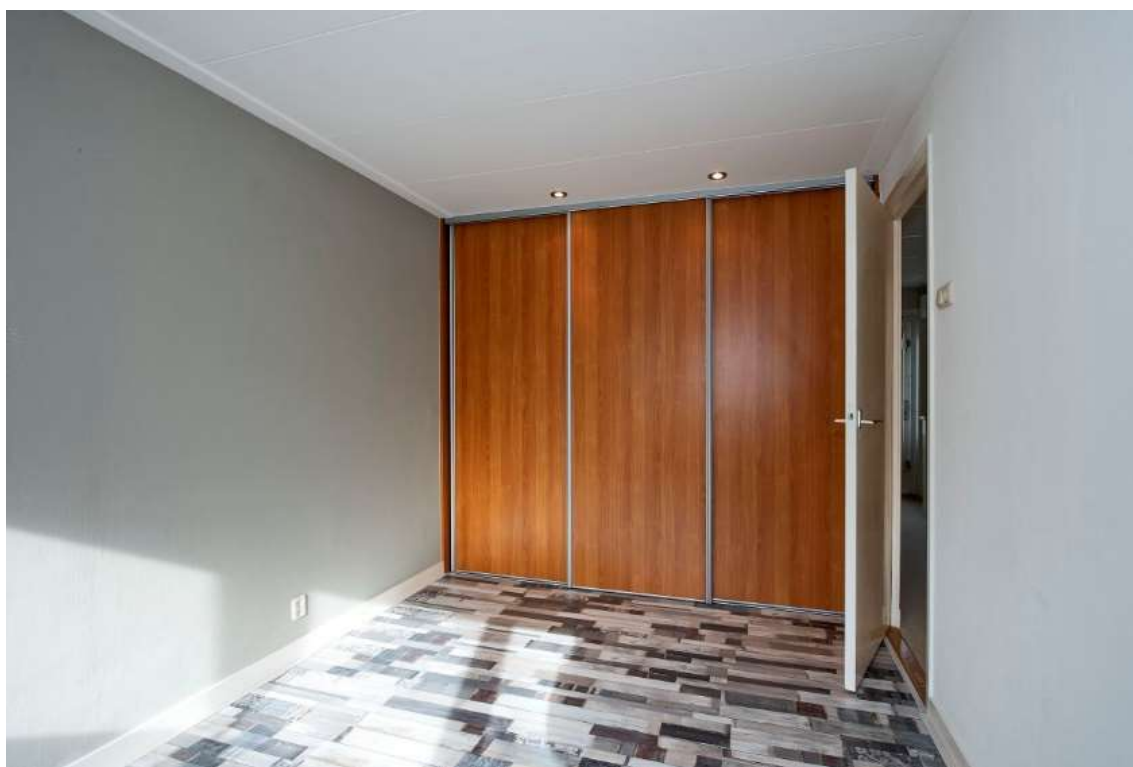


























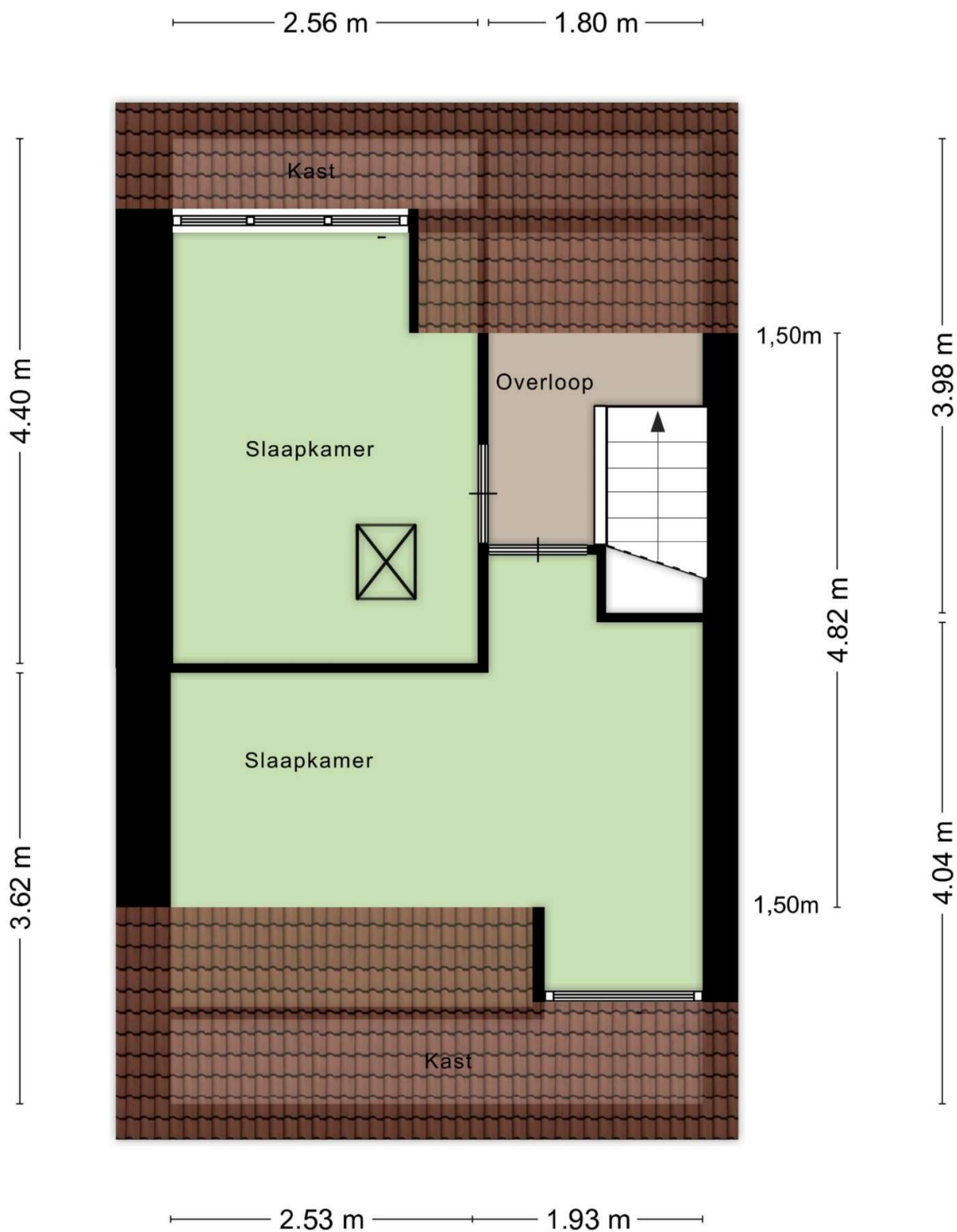
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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