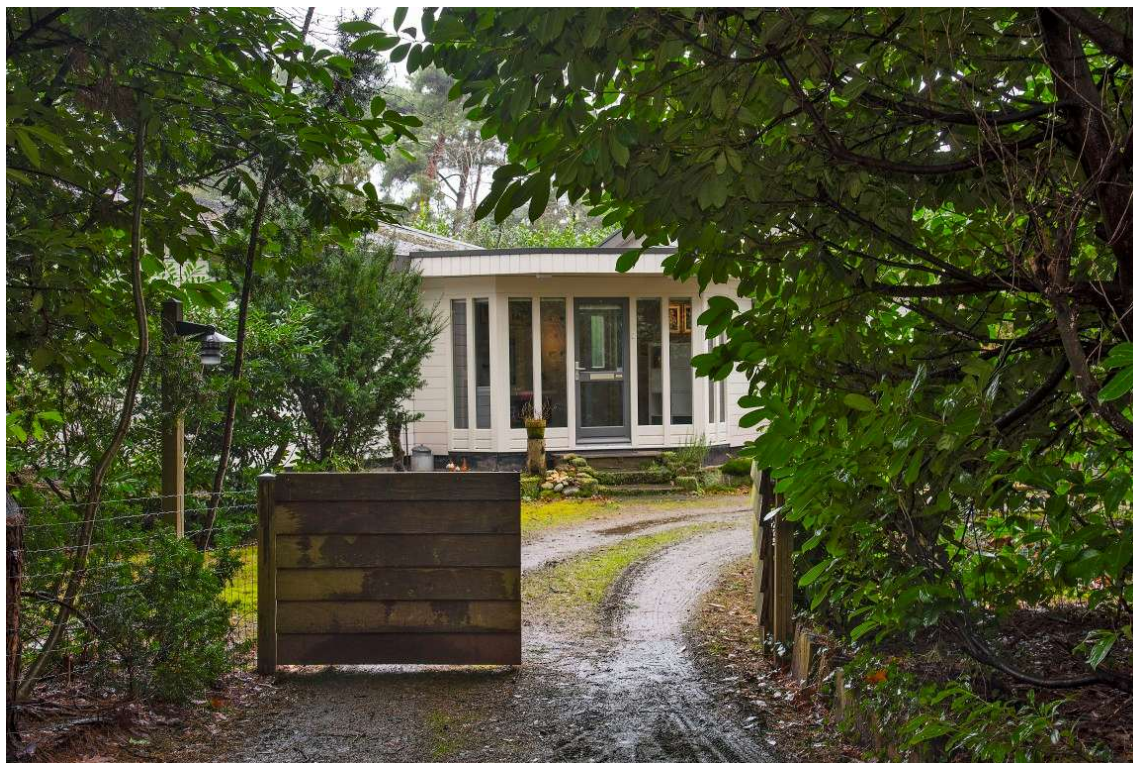


TE KOOP



Vretberg 26 te Enschede-Usselo

Droomt u van een idyllische woning omgeven door de natuur? Deze charmante vrijstaande bungalow, gelegen op een uitgestrekt bosperceel van maar liefst 3.542 m², biedt u de perfecte ontsnapping aan de drukte van het dagelijks 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: In overleg (uitgangspunt: Zes maanden na ondertekening koopovereenkomst)

Vraagprijs: € 365.000,- K.K.

Droomt u van een idyllische woning omgeven door de natuur? Deze charmante vrijstaande bungalow, gelegen op een uitgestrekt bosperceel van maar liefst 3.542 m², biedt u de perfecte ontsnapping aan de drukte van het dagelijks leven.

Op zoek naar rust en natuur? Ook dan zit u hier goed. De woning is landelijk gelegen, op korte afstand van recreatiegebied "Het Rutbeek" en het buitengebied. Tegelijkertijd is het 5 á 10 minuten fietsen naar de gezellige dorpskern van Usselo en "Winkelcentrum Helmerhoek. Oftewel het beste van beide werelden binnen handbereik.

Kenmerken:

- Geniet van de rust en ruimte die dit royale perceel te bieden heeft. De bungalow is omringd door bomen en groen, waardoor u zich in uw eigen privé-oase bevindt;
- Meerdere bijgebouwen bieden volop mogelijkheden. Of u nu een hobbyruimte, opslag of een werkplek wilt creëren;
- Wanden uitgevoerd in dubbelwandig hout (buitenzijde onderhoudsarm "Werzalit");
- Twee slaapkamers;
- Op fietsafstand van de Helmerhoek en de dorpskern van Usselo en op loopafstand van het buitengebied;
- Ruim voldoende parkeermogelijkheid op eigen terrein;

Indeling:

Begane grond:

- Overdekte entree;
- Ruime hal met stookruimte, in pandige hal en toilet met fonteintje;
- Tuingerichte woonkamer met houtkachel en schuifpui;
- Dichte keuken met L-vormig keukenblok (± 2008) v.v. inductiekookplaat, afzuiging, vaatwasser, koelkast en combi-magnetron;
- Twee slaapkamers, waarvan 1 v.v. schuifpui;
- Badkamer v.v. inloopdouche, wandcloset, wastafel met dubbele kraan, wasmachine- en drogeropstelling;

Verdieping: Vliering

Bijgebouwen:

- Carport (± 35 m²);
- Houten schuur 1 (± 18 m²);
- Houtenschuur 2 (± 17 m²);
- Diverse houtopslag;

Bijzonderheden:

- Perceelgrootte 3.542 m² (Erfpacht);
- Bouwjaar 1967/2002;
- Woonoppervlakte ± 95 m²;

- Inhoud ± 355 m³;
- Energielabel D;
- Verwarming en warm water d.m.v. Nefit HR-combiketel (2003, eigendom);
- Gedeeltelijk v.v. vloerverwarming;
- V.v. wand- en dakisolatie en nagenoeg volledig van isolerende beglazing;
- Overdracht en vestiging nieuwe erfpachtvoorwaarden dient plaats te vinden via Notariskantoor Lenderink te Haaksbergen.

Bestemmingsplan:

Volgens het vigerend omgevingsplan mag op deze plek één wooneenheid aanwezig zijn met een inhoud van (behoudens vergunning) maximaal 750 m³ (kubieke meters onder het maaiveld tellen hierbij niet mee, mits onder de contouren van het woonhuis). Bijbehorende bouwwerken mogen een oppervlakte hebben van maximaal 100 m².

Let op! Het hiervoor genoemde zou (ten onrechte) de indruk kunnen wekken dat de inhoud van de woning per definitie nog met bijna 400 m³ zou mogen worden uitgebouwd. Hiervoor is een omgevingsvergunning noodzakelijk. Indien de uitbreidingsmogelijkheden voor u van belang zijn, adviseren wij u nadrukkelijk om contact op te nemen met de gemeente Enschede

Erfpacht:

Het perceel is in erfpacht uitgegeven. De jaarlijkse (fiscaal aftrekbare) canon zal voor een nieuwe eigenaar/erfpachter € 8.200,- gaan bedragen. Voor de nieuwe eigenaar/erfpachter zullen nieuwe erfpacht - en algemene voorwaarden gelden. Conform de bancaire richtlijnen, zodat een hypothecaire lening (bij een beperkt aantal geldverstrekken instellingen) tot de mogelijkheden behoort. Uiteraard zijn de nieuwe modellen (op aanvraag) beschikbaar.

Neem gerust contact op, als u meer informatie wilt of een bezichtiging wilt plannen. Wij helpen u graag verder!

Specifieke objectinformatie:

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

1. 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.

2. Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak deels circa 58 - , deels circa 23 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij recent gebouwde 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. 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 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. 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 en Makelaardij Meerman 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.

























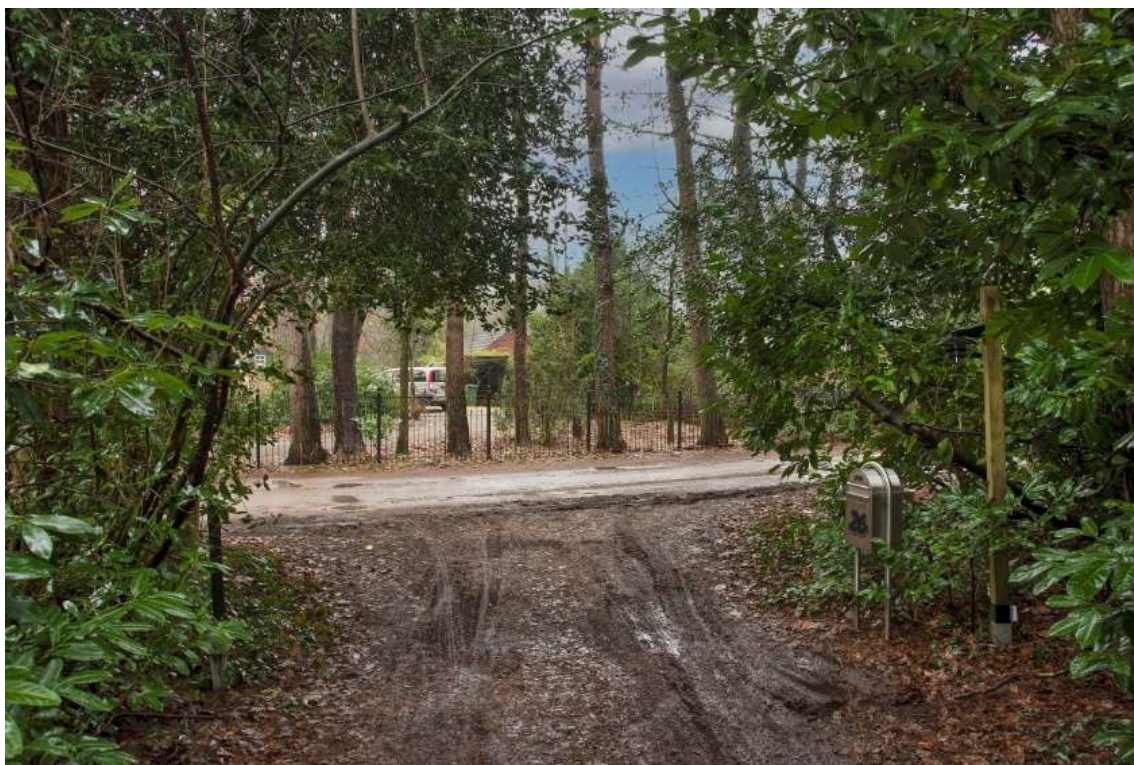










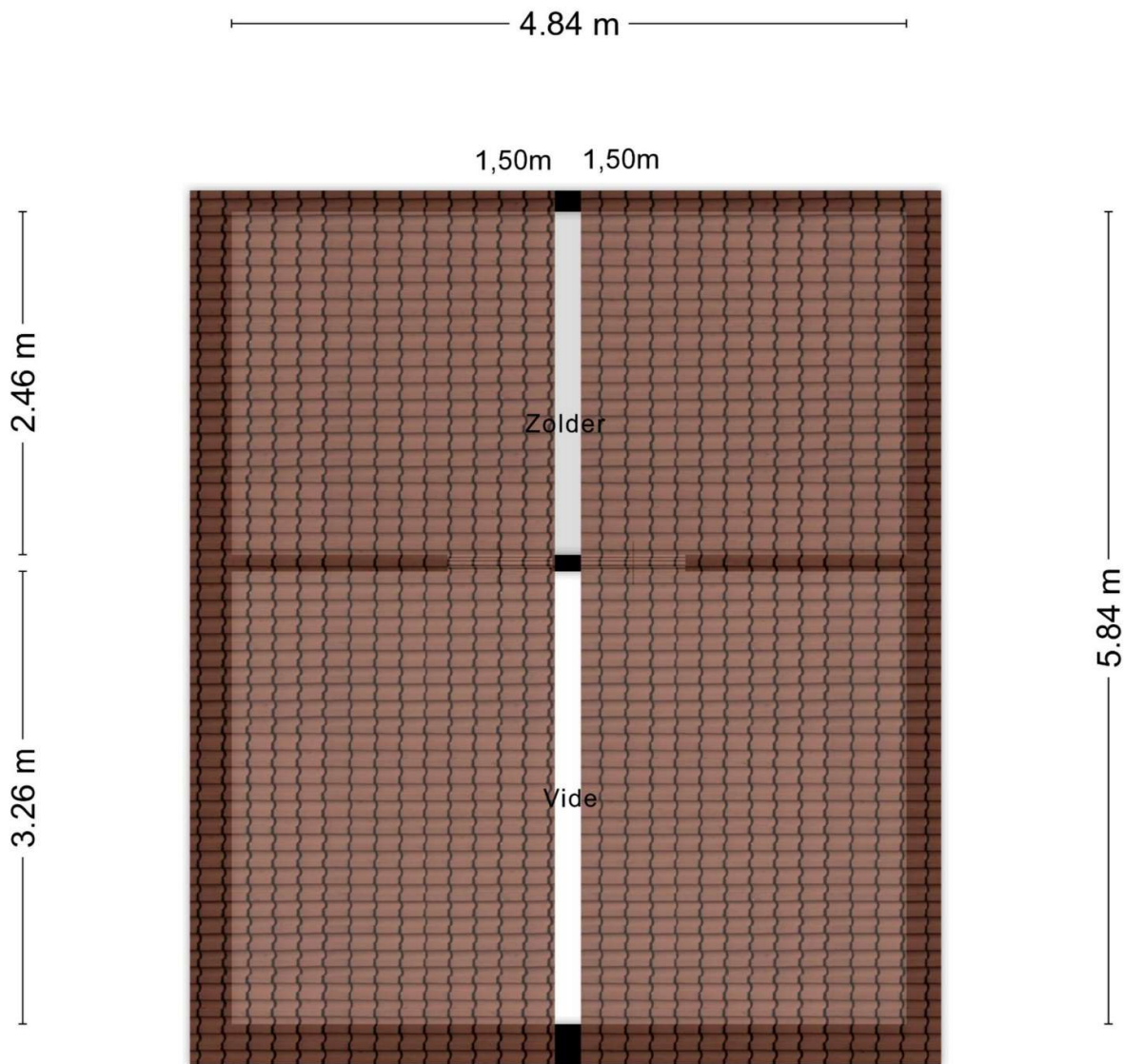




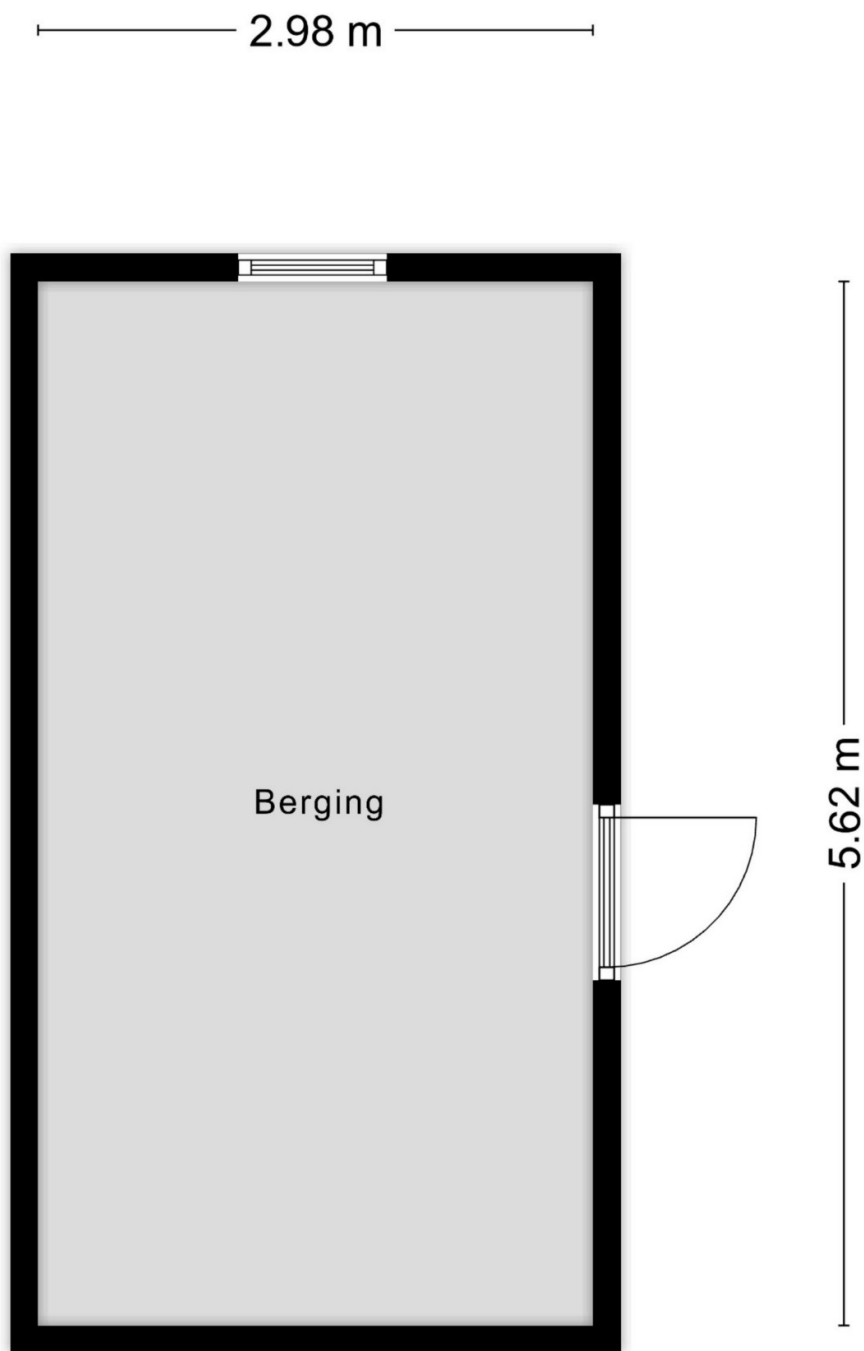




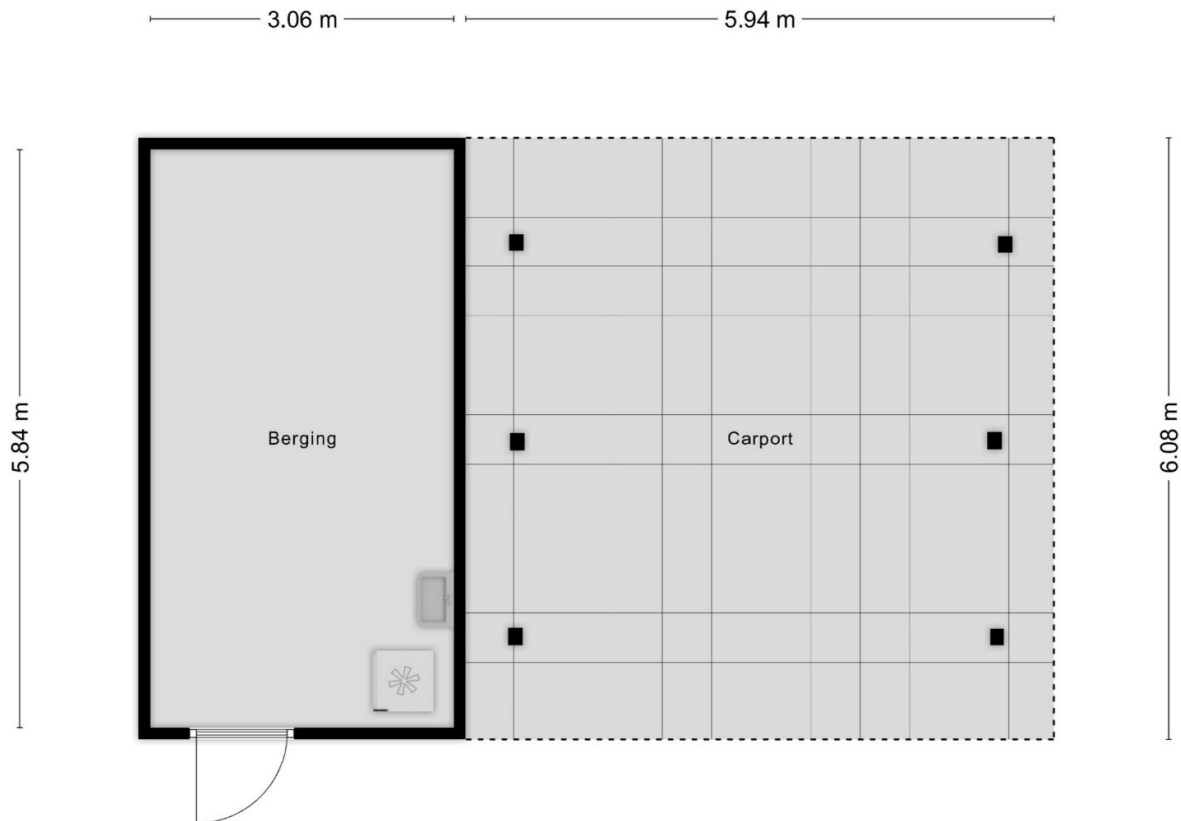
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



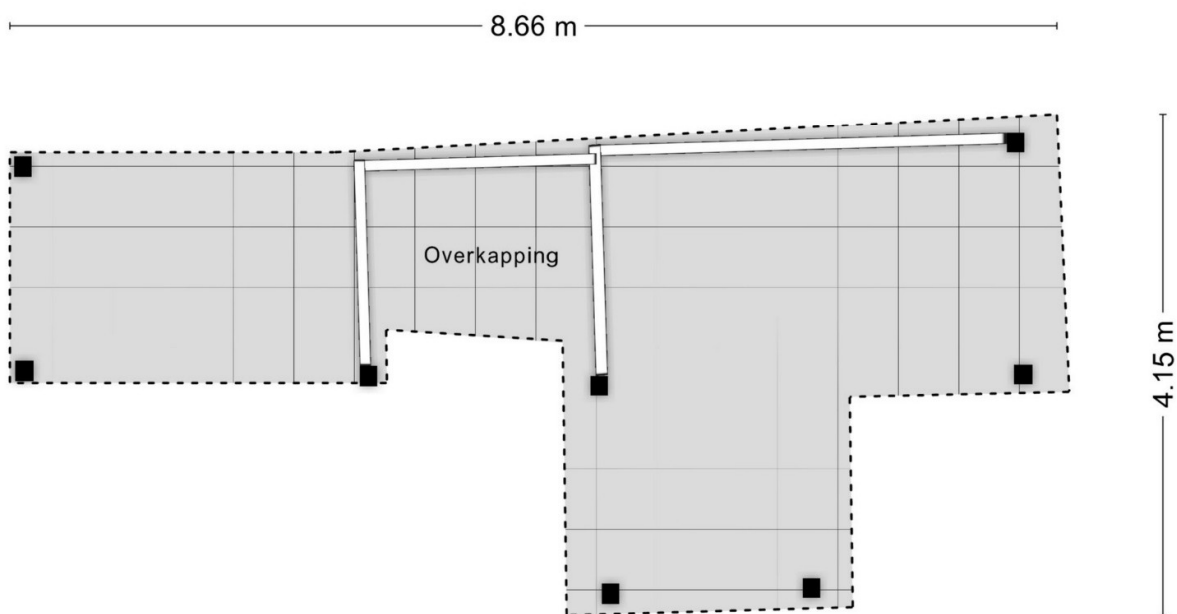
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



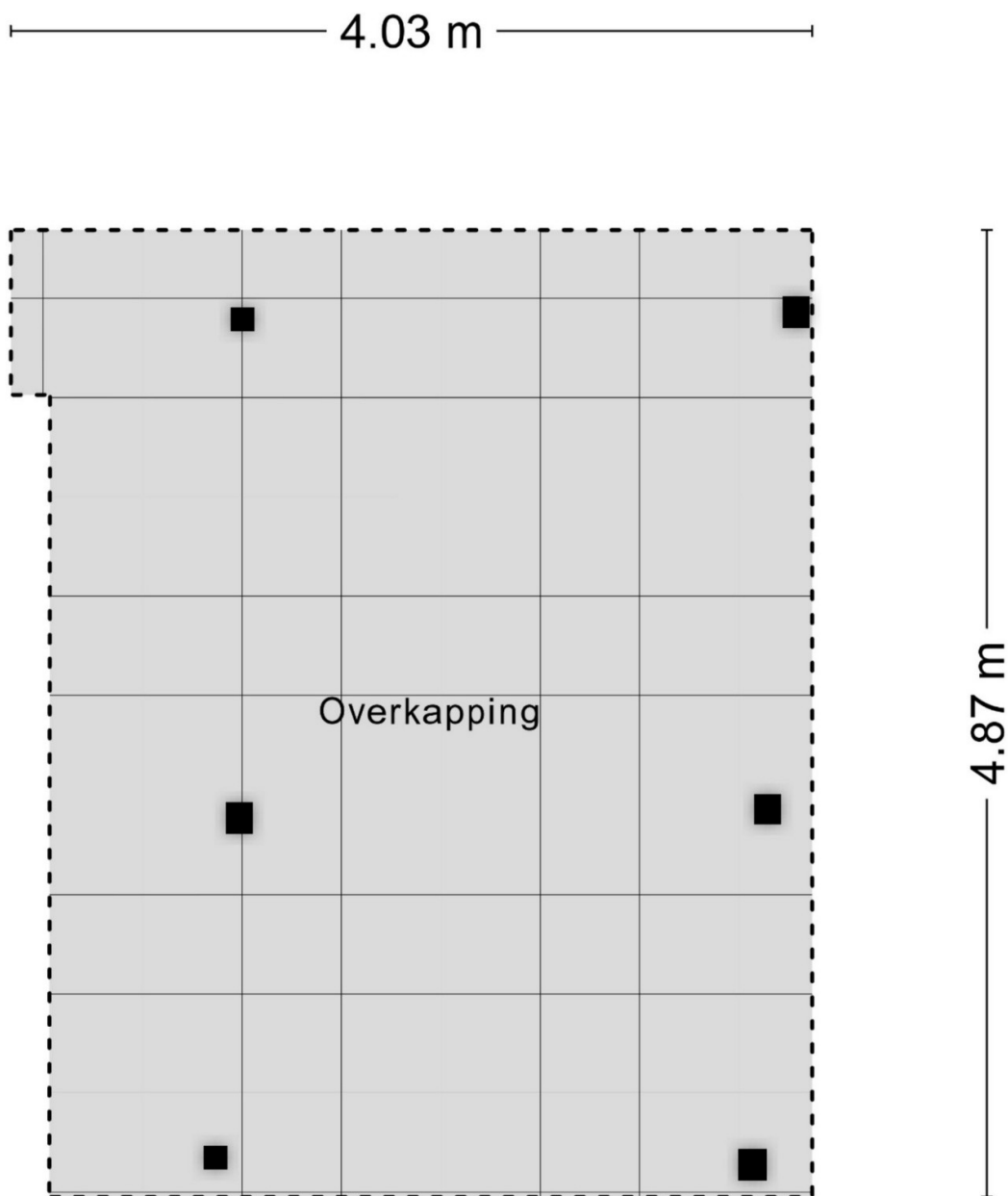
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



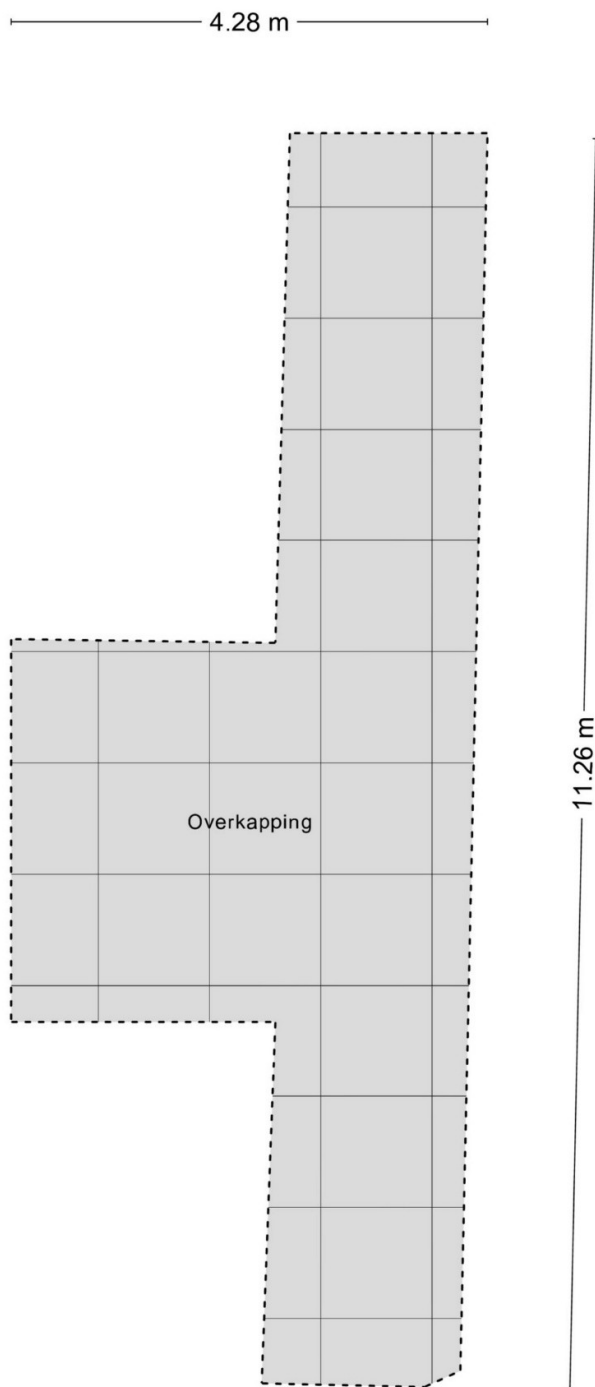
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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