

TE KOOP



Willem Kalfstraat 48 te Enschede

Ruime hoekwoning met vrijstaande garage.

Ben je op zoek naar een ideale gezinswoning in een aantrekkelijke woonwijk? Deze hoekwoning met vrijstaande garage ligt op een royaal perceel van maar liefst 276 m² en biedt u de perfecte kans om uw droomhuis te creëren!

 **MAKELAARDIJ
MEERMAN** 
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 op korte termijn te aanvaarden

Vraagprijs: € 318.000,- K.K.

Kenmerken van de woning:

- **Ruimte en Comfort:** Met vier slaapkamers - waarvan één op de tweede verdieping met dakkapel - is er meer dan genoeg ruimte voor het hele gezin;
- **Speelgelegenheid:** Geniet van het naastgelegen plantsoen. Een ideale speelplek voor kinderen;
- **Extra parkeergelegenheid:** Naast de garage (geschikt voor kleine auto) beschikt de woning over extra parkeerruimte op eigen terrein, wel zo gemakkelijk en veilig;
- **Gewilde locatie:** Gelegen in de populaire wijk "Het Bruggert", op korte afstand van scholen, winkels en uitvalswegen. Alles wat je nodig hebt binnen handbereik!
- **Een kans om te personaliseren:** De woning dient te worden aangepast aan de eisen van de tijd. Laat je creativiteit de vrije loop en maak van deze woning jouw eigen thuis!

Woonprogramma:

Begane grond:

- Overdekte entree aan voorzijde, hal, groepenkast, toilet met fonteintje, kelderkast;
- Woonkamer (± 30 m²) v.v. open haard en tuindeuren;
- Dichte keuken (± 6 m²) v.v. keramische kookplaat, combioven en koelkast;

Eerste verdieping:

- Overloop;
- Drie slaapkamers, alle v.v. vaste kastruimte en 1 met balkon;
- Voormalige badkamer, nu in gebruik als wasruimte;
- Badkamer v.v. ligbad, douche, toilet en dubbele wastafel;
- vaste trap naar....

Tweede verdieping:

- Overloop en bergruimte;
- Vierde slaapkamer met dakkapel en vaste kastruimte;

Bijgebouw:

Vrijstaande stenen garage (± 6,60 x 2,80)

Bijzonderheden:

- Perceel 276 m²;
- Woonoppervlakte ± 107 m²;
- Inhoud ± 385 m³;
- Bouwjaar 1964, dakkapel van latere datum;
- Intergas HRE-combiketel (eigendom, 2021);
- Bijna volledig (m.u.v. WC-raam) v.v. isolerende beglazing;
- Energielabel E (geldig tot 11-02-2035);
- Nieuwe (2024) groepenkast;
- Woning dient te worden aangepast aan de eisen van de tijd.

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 zestig 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. 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** 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.

2. Mogelijk asbest

Koper verklaart bekend te zijn met de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak op één plaats, namelijk het plafond van de garage. Partijen verklaren er voorts mee bekend te zijn, dat mogelijk nog meer asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij 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 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.























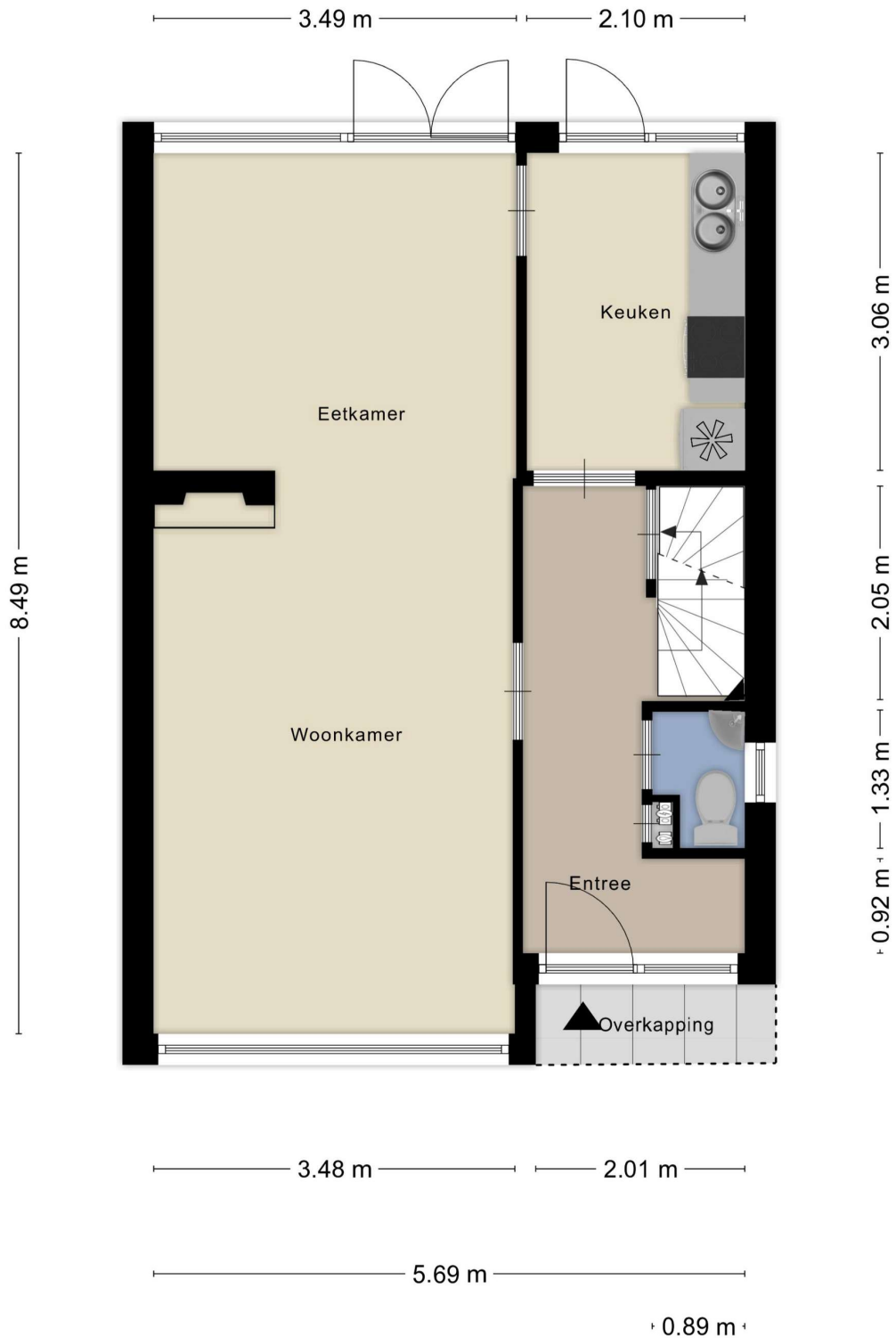












Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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

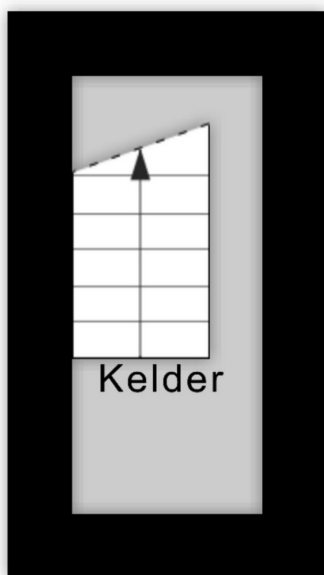


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



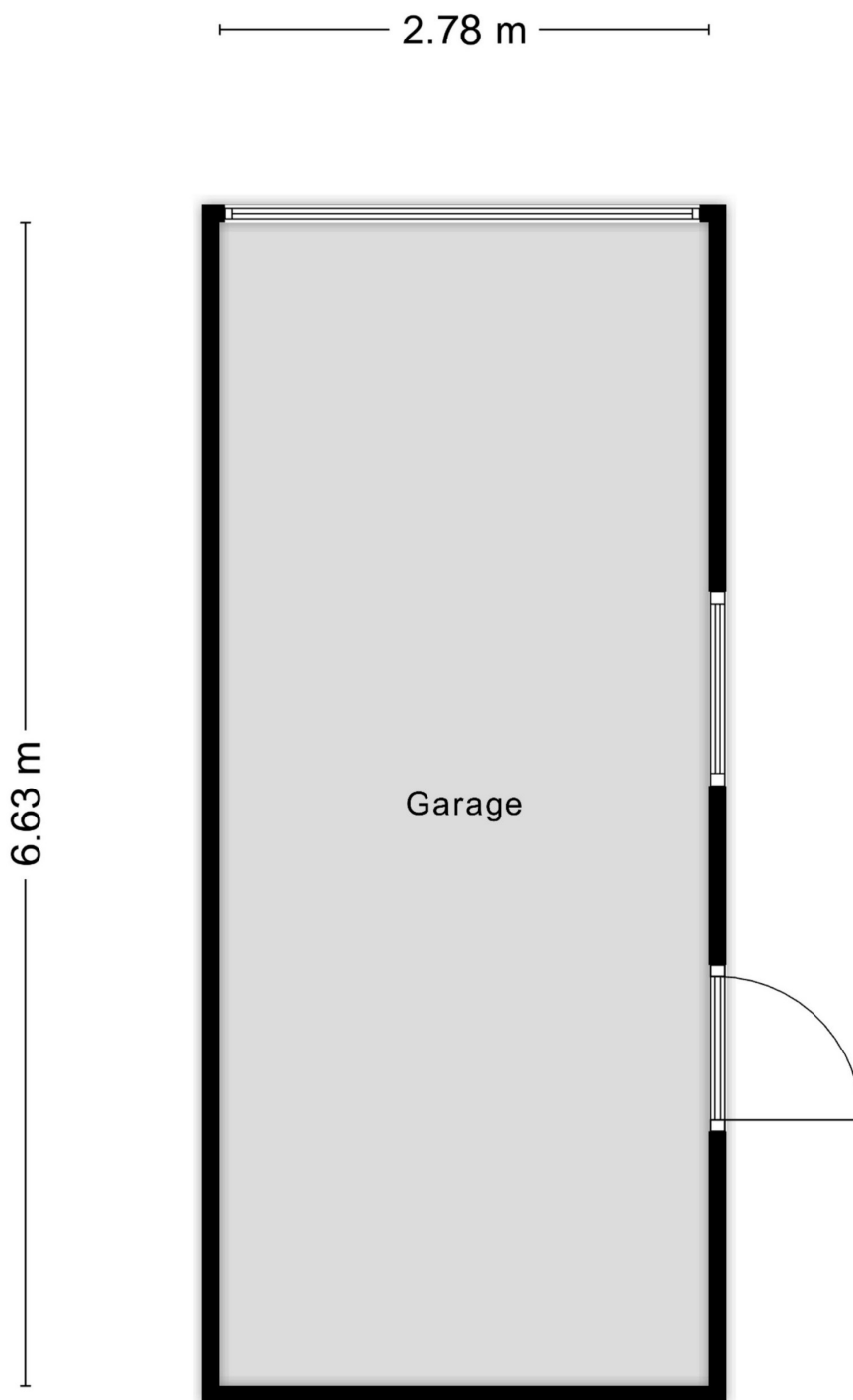
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

† 0.88 m †



2.03 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