

# WELKOM



**€ 287.500,- k.k.**

## **Drienerweg 88 Enschede**



Blijf op de hoogte en volg ons op  en  !

# “Heb je vragen? Wij staan voor je klaar!”



Wilfried G.J. Oude Smeijers  
NVM Register Makelaar Taxateur  
(RM/RT)

oudesmeijers@dekkersmakelaars.nl  
06 - 43 07 31 50



Sjors P. Braakhuis  
NVM Makelaar

braakhuis@dekkersmakelaars.nl  
06 - 15 09 14 15

## In het kort....

Deze karakteristieke jaren '30 hoekwoning ligt in een rustige en prettige straat nabij Het Roombeek. De woning ligt in een omgeving waar de levendigheid van de stad samenkomt met de rust van het omliggende buitengebied, waardoor u het beste van beide werelden ervaart.

De woning bevindt zich aan de rand van de geliefde wijk Het Roombeek, op korte afstand van het stadscentrum van Enschede met diverse winkels, restaurants en andere voorzieningen. Ook het winkelcentrum Roombeek voor de dagelijkse boodschappen ligt vlakbij, evenals wandel- en recreatiemogelijkheden in het omliggende groen. Daarnaast beschikt de woning over drie slaapkamers en een kelder.

Het is een prettig huis op een uitstekende locatie, met volop mogelijkheden voor wie hier zijn eigen plek van wil maken.

# Kenmerken



**Woonoppervlakte**

90 m<sup>2</sup>



**Bouwjaar**

1938



**Inhoud**

366 m<sup>3</sup>



**Perceeloppervlakte**

111 m<sup>2</sup>



**Aantal kamers**

4



**Aantal slaapkamers**

3



**Energielabel**

E



**Aanvaarding**

In overleg



# Indeling

Kelder:

Royale kelder met volop provisieruimte.

Begane grond:

Entree/hal met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping, woonkamer, keuken, bijkeuken/achter portaal met stookruimte, wasruimte en het toilet.

De living is uiterst sfeervol en voorzien van een erker, laminaatvloer en een vaste kast. De ruimte meet een oppervlakte van 28 m<sup>2</sup>. Aan de voorzijde geniet u van het uitzicht op het voorgelegen Drienerweg, terwijl de achterzijde dankzij een tuindeur toegang biedt tot de achtertuin. Verder beschikt de living over een rookkanaal en een elektrische haard, wat de ruimte extra comfort en charme geeft.

De dichte keuken van circa 5 m<sup>2</sup> is compact maar efficiënt ingedeeld en uitgerust met een inbouwkeuken voorzien van aanrechtblad waarin verwerkt een enkele spoelbak. De RVS-afzuigschouw zorgt voor een goede ventilatie boven de 4-pits gaskookplaat, terwijl de aanwezige oven extra kookcomfort biedt.



# Vervolg

Grenzend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken met onder meer de opstelplaats voor de Cv-ketel en de aansluitpunten voor zowel de wasmachine als de wasdroger. Vanuit deze ruimte is tevens het toilet bereikbaar. Middels een enkele deur is er toegang tot de achtertuin, waardoor de bijkeuken een functionele schakel vormt tussen binnen en buiten.

## Eerste verdieping:

Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping, een tweetal slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamers meten respectievelijk 12 en 5,5 m<sup>2</sup>. Beide kamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een vaste kast en biedt via een deur toegang tot het aangrenzende dakterras/balkon.

De badkamer is voorzien van doucheruimte (met cabine), een toilet, een wastafelmeubel evenals een designradiator.

Ventilatie geschiedt op zowel mechanische als natuurlijke wijze.



## Tweede verdieping:

Middels een vaste trap bereikbare royale verdieping met een extra slaapkamer, dakkapel aan de voor- en achterzijde en volop bergruimte.

## Tuin, overkapping en berging:

De op het noordoosten gelegen achtertuin is voorzien van bestrating, beplanting en een overkapping van circa 10 m<sup>2</sup>.

De aangebouwde stenen berging heeft een oppervlakte van ca. 5 m<sup>2</sup> en is voorzien van elektra aansluiting.

## Parkeren:

Aan de voorgelegen straat heeft u in voldoende mate de beschikking over gratis parkeerplaatsen.

# Vervolg



Overige bijzonderheden:

Het woonhuis is gebouwd omstreeks 1938. De perceelsoppervlakte bedraagt 111 m<sup>2</sup>, de inhoud 366 m<sup>3</sup> en het woonoppervlak circa 90 m<sup>2</sup>. De verwarming en warmwatervoorziening geschieden door middel van een Intergas Kombi Kompakt HRE 28/24 A Combi Cv-ketel van het bouwjaar 2015 (eigendom). Het energielabel is E.



“Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM aankoopmakelaar in. Uw NVM aankoop makelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM aankoopmakelaars in Twente vindt u op [nvmtwente.nl](http://nvmtwente.nl)”

In de koopakte zal een deponering van 10% waarborgsom of bankgarantie door de koper worden opgenomen.



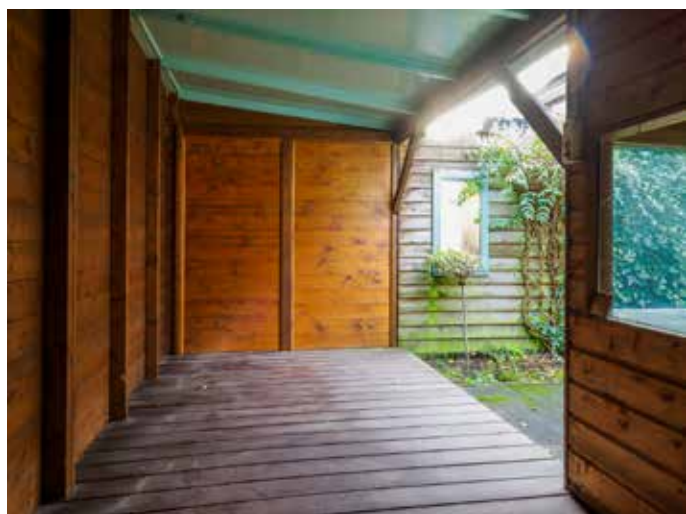






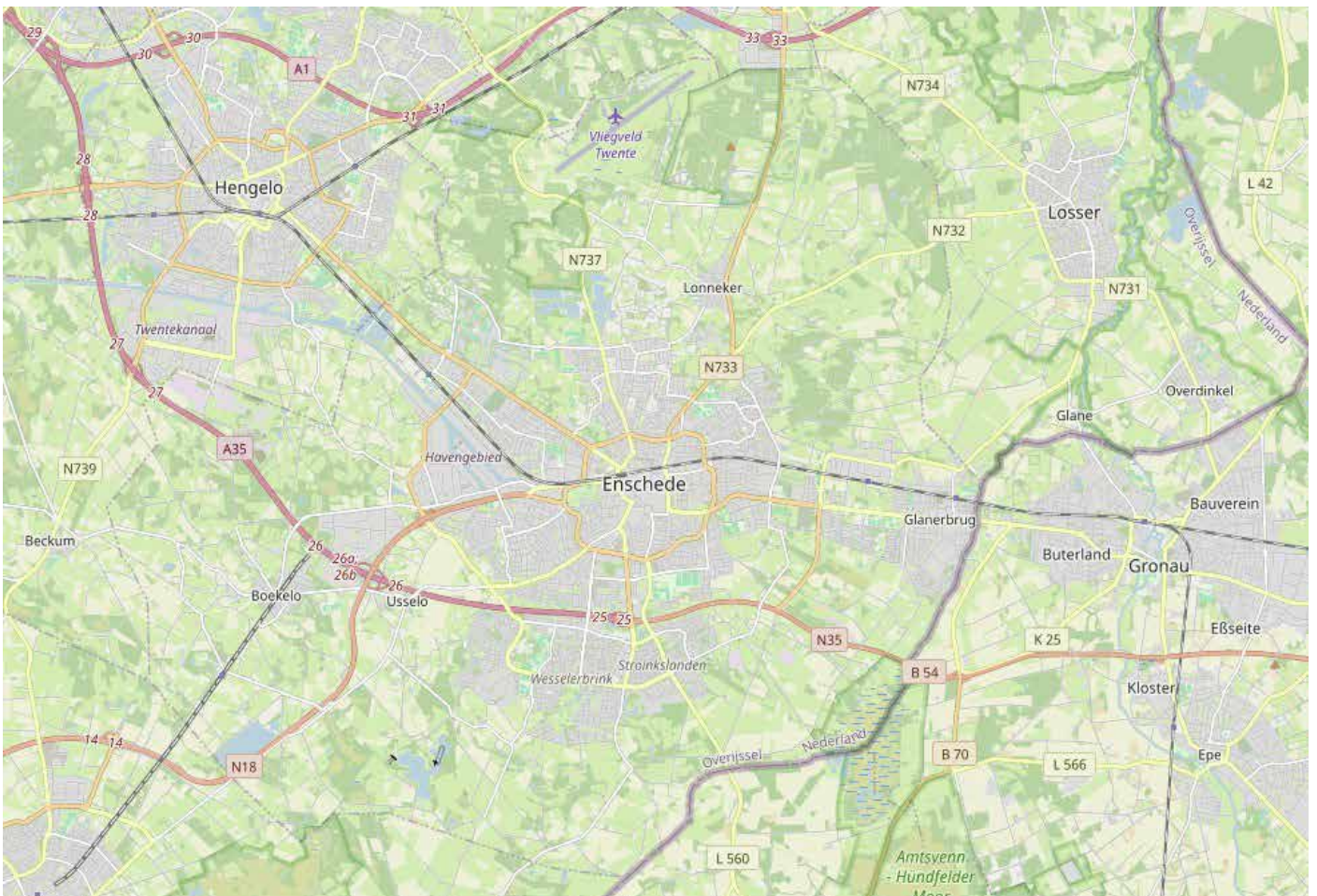
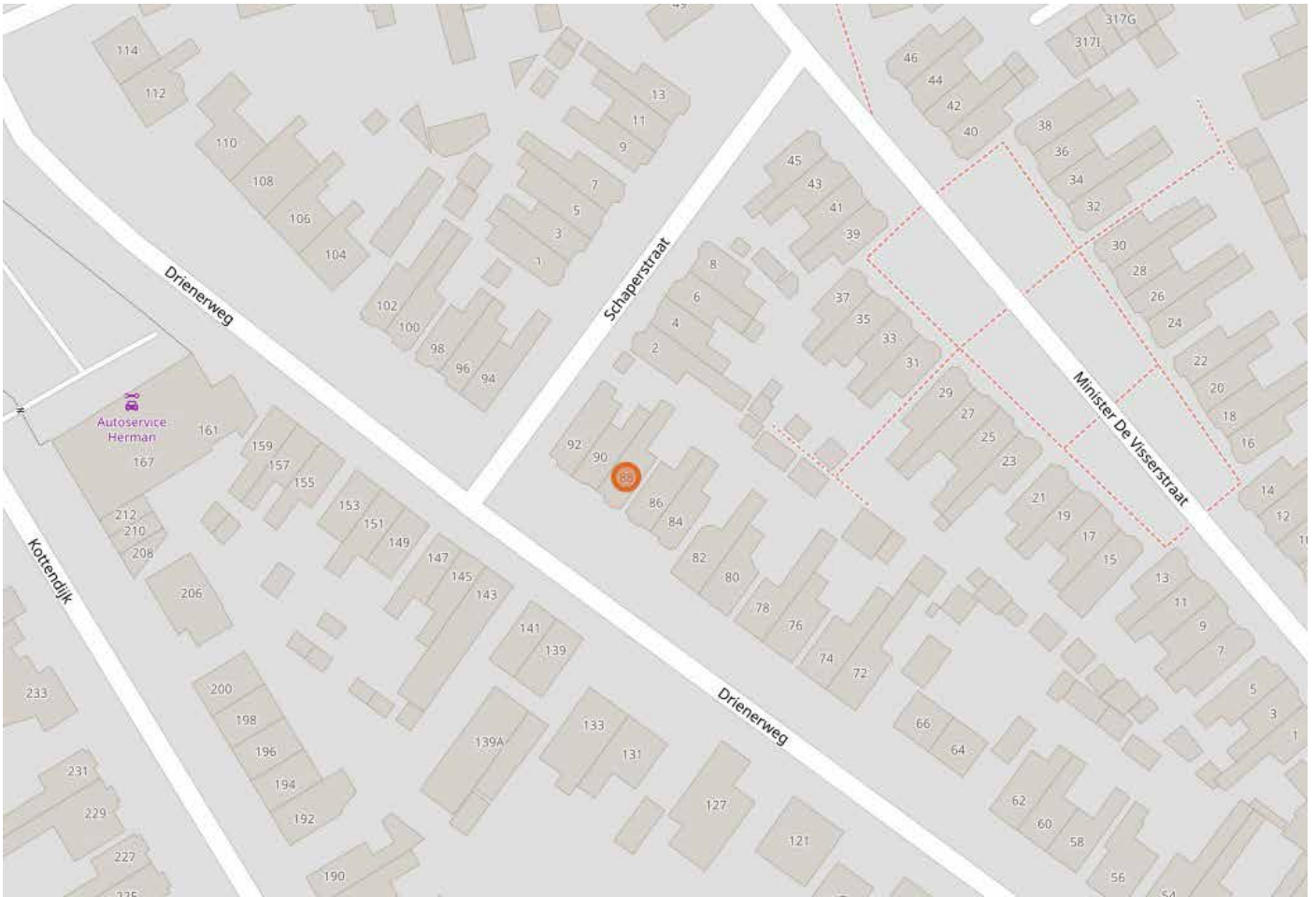








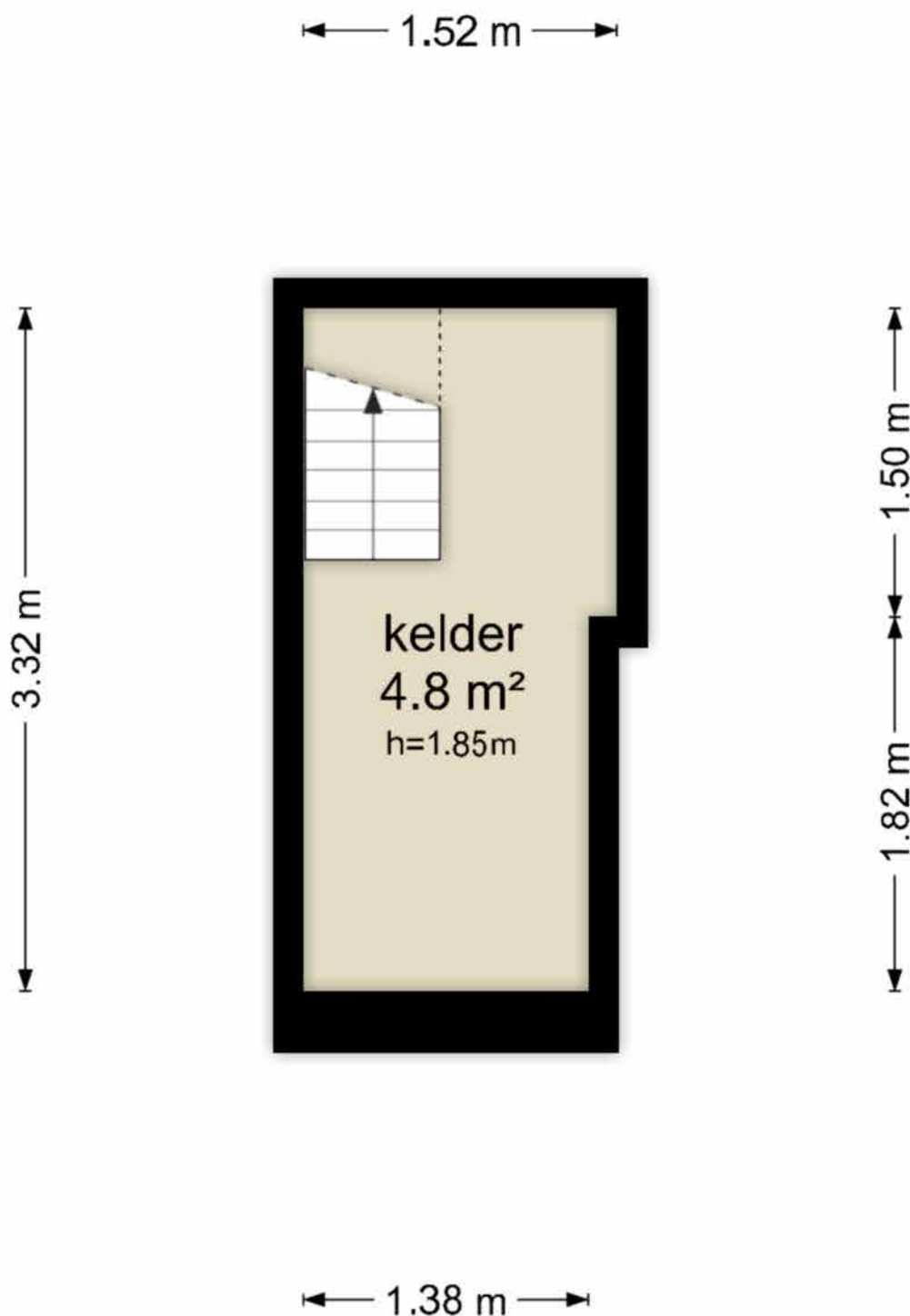
# Zie je jezelf hier al wonen?





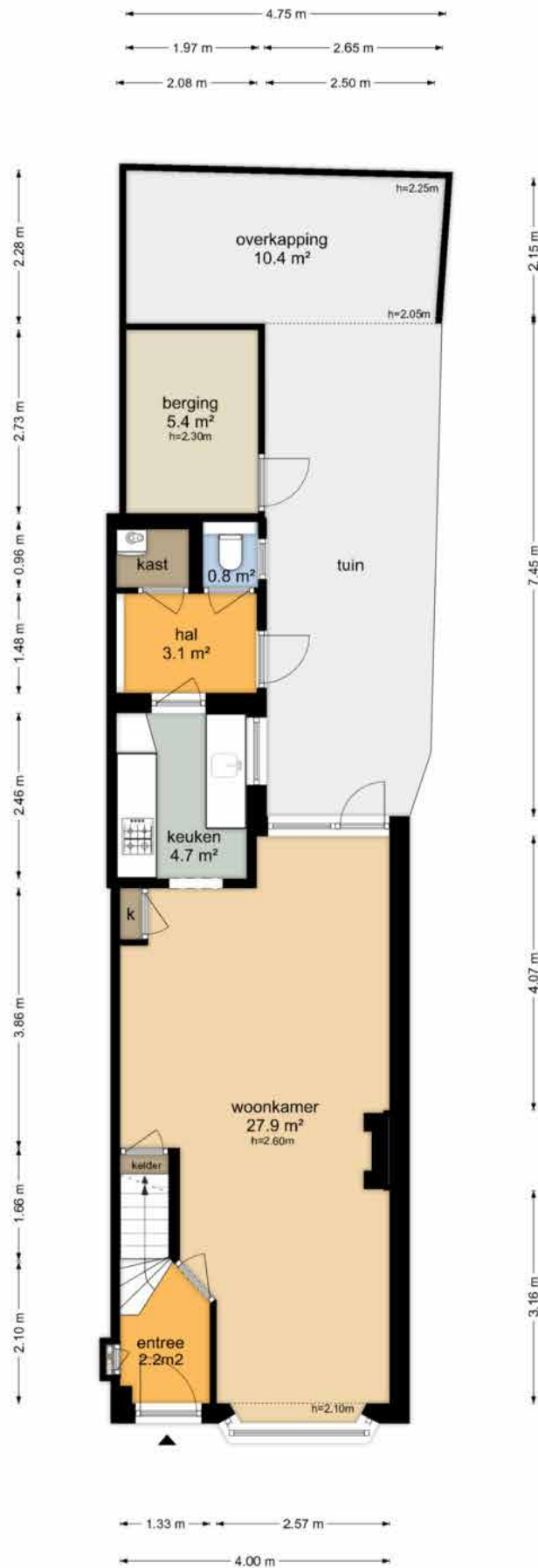
# Plattegronden

## Drienerweg 88 - Enschede Kelder

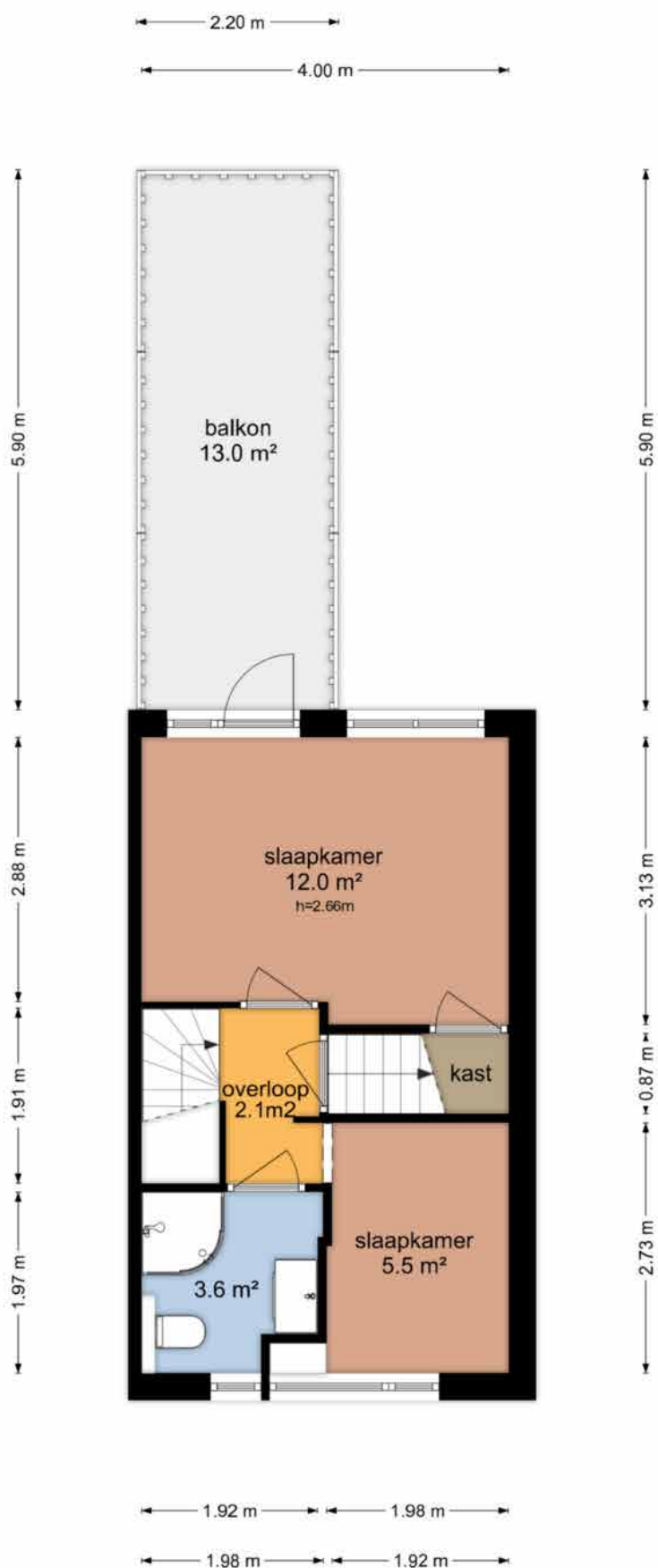


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

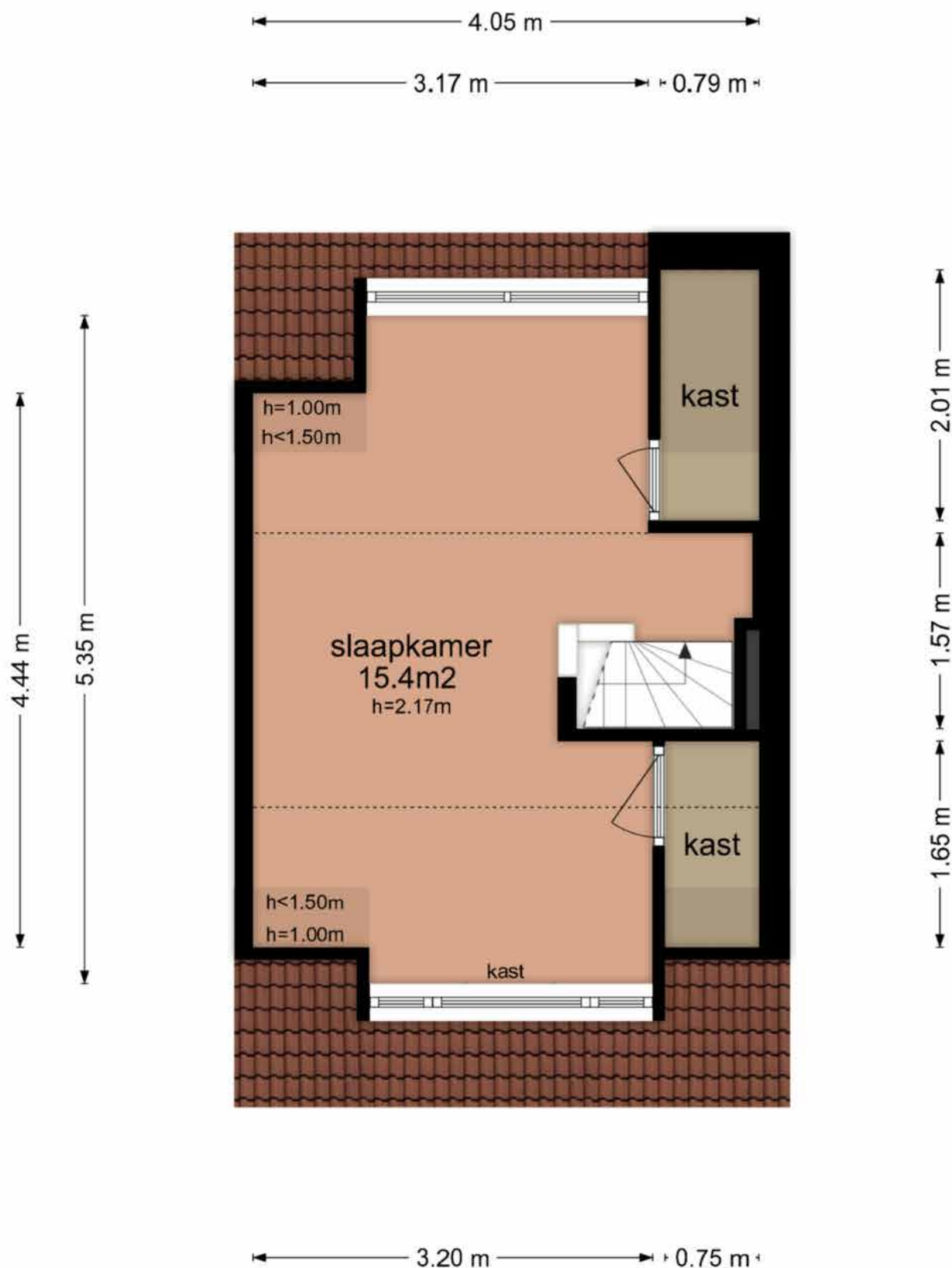
Drienerweg 88 - Enschede  
Begane Grond



Drienerweg 88 - Enschede  
Eerste Verdieping



## Drienerweg 88 - Enschede Tweede Verdieping

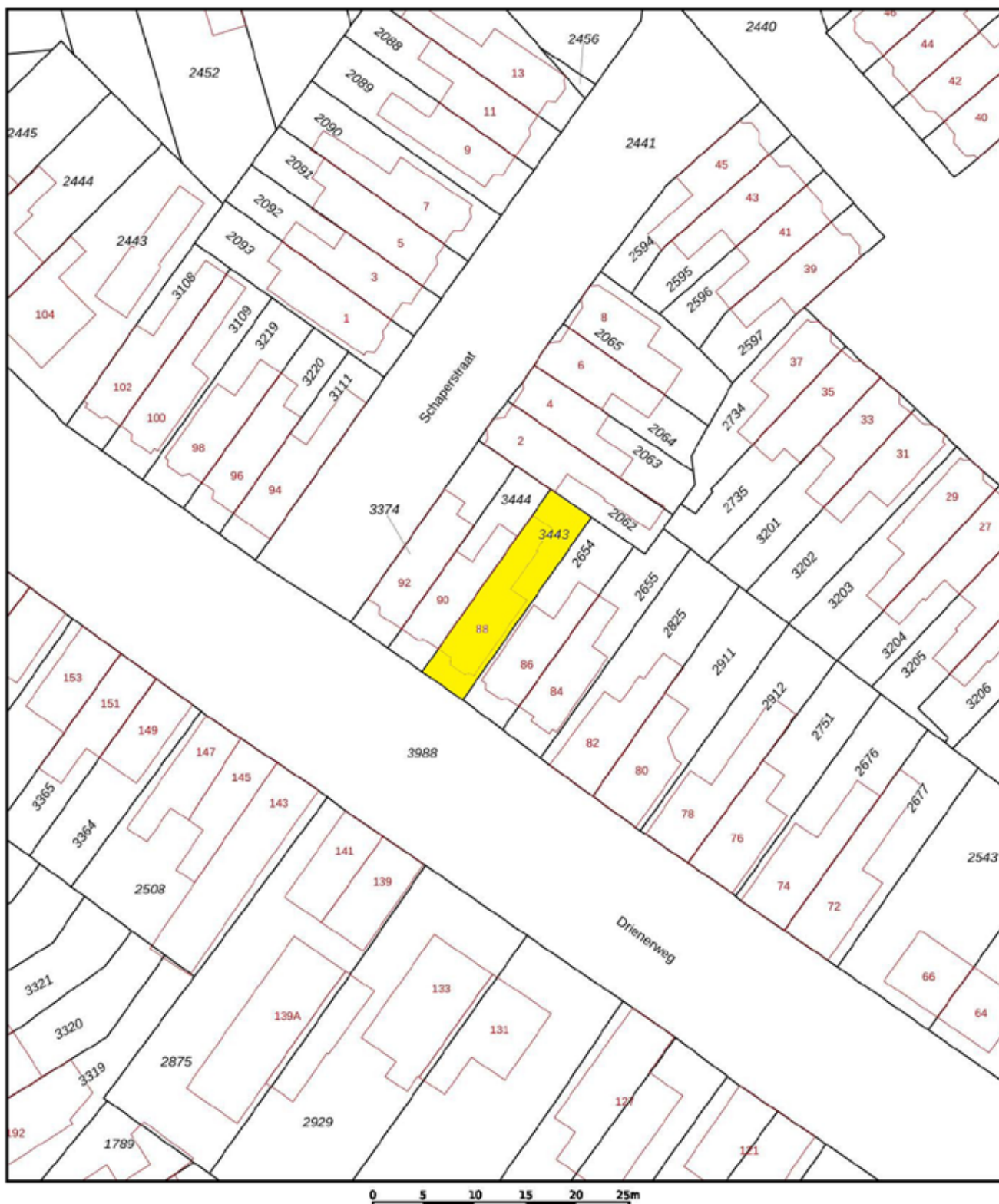


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Drienerweg 88



Deze kaart is noordgericht

|                                                                                     |                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 12345                                                                               | Perceelnummer                    |
| 25                                                                                  | Huisnummer                       |
|  | Vastgestelde kadastrale grens    |
|  | Voorlopige kadastrale grens      |
|  | Administratieve kadastrale grens |
|  | Bebouwing                        |

Schaal 1: 500

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Kadastrale gemeente | Enschede |
| Sectie              | K        |
| Perceel             | 3443     |

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



# Veel gestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben.

Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is.

De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

#### **4. Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

#### **5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

#### **6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

## 7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt.

Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning.

Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## 8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.



# Overige informatie

## De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars). Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is 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 wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

## Waarborgsom

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

## De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

## Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dien je, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte



# Bieden op een huis: Hoe werkt het?

## 1. Hoe bepaal je de openingsbieding?

Zorg voor een goede voorbereiding als je gaat bieden op een huis. Zet daarom de volgende zaken van tevoren op een rij:

- Bepalen van je budget; wat kun je maximaal lenen en wat wil je voor de woning betalen?
- Onderzoek de waarde van het huis; betaal je niet teveel voor het huis?
- Vaststellen van je (financiële) onderhandelingsruimte; welke ruimte heb je als je gaat bieden?

## 2. Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Als je gaat bieden dan is een goede bieding niet compleet zonder ontbindende voorwaarden. Daarmee geef je aan dat de koop onder bepaalde omstandigheden niet doorgaat. Bijvoorbeeld wanneer je:

- De hypotheek niet rondkrijgt. Vermeld het hypotheekbedrag ook bij het voorbehoud;
- Niet in aanmerking komt voor Nationale Hypotheek Garantie (NHG);
- Na de bouwkundige keuring besluit af te zien van de aankoop.

## 3. Hoe breng je een bieding uit?

Wie gaat bieden op een huis, kan een bieding uitbrengen via Move.nl of door middel van een e-mail te sturen naar de verkopende makelaar, te bereiken op [info@dekkersmakelaars.nl](mailto:info@dekkersmakelaars.nl). Dit kun je zelf doen, maar ook met hulp van een aankoopmakelaar. In de e-mail benoem je de bieding en de eventuele voorwaarden.

Op de volgende bladzijde staat meer informatie over het uitbrengen van een bieding via Move.nl.

## 4. Wanneer is een bieding bindend, indien je in onderhandeling bent?

Als je geluk hebt, wordt je bieding meteen geaccepteerd. Wordt de bieding afgewezen?

Meestal doet de verkoper dan een tegenbod: het startsein van de onderhandelingen. Bij ieder nieuw bod vervalt het oude bod. Als beide partijen het eens zijn over de verkoopprijs en de voorwaarden kan het koopcontract worden opgesteld. Als je als particulier een woning koopt is de koop pas gesloten na ondertekening van het koopcontract door jou en de verkoper. Je hebt als consument dan nog wel drie dagen bedenktijd. Daarna kun je alleen nog afzien van de aankoop op basis van ontbindende voorwaarden.

# Bieden via Move.nl

Ten tijde van het inplannen van een bezichtiging is er een Move.nl account voor jou geactiveerd.

Onderstaande tekst geeft je meer informatie omtrent het uitbrengen van een bieding via Move.nl.

## Move.nl

Het digitale woningdossier 'Move.nl' is een online applicatie waarin we alles bijhouden rondom de verkoop van een woning. Hierin kun jij als bezichtiger:

- Jouw geplande afspraak zien;
- Documenten inzien welke de makelaar heeft klaargezet;
- Jouw bieding digitaal doorgeven;
- Achteraf bekijken welke biedingen er binnen zijn gekomen op de woning (biedlogboek).

## Informatie

Om je zo volledig mogelijk te informeren hebben we meerdere documenten, die voor de koop van belang zijn, toegevoegd aan Move.nl. Indien je een bieding doet, gaan wij er vanuit dat je op de hoogte bent van de inhoud van deze documenten. Als makelaar kunnen wij een biedingstermijn aan een object toevoegen, zo is het voor iedereen duidelijk tot wanneer je een bieding kunt uitbrengen. Na het verstrijken van het biedingstermijn kunnen biedingen niet meer uitgebracht worden.

## Gunning

In het geval van een biedingstermijn zal de makelaar uiterlijk vijf werkdagen, na het verstrijken van het biedingstermijn, contact opnemen met degene aan wie de woning wordt gegund. Gunning zal worden gebaseerd op het eindvoorstel met de daaraan verbonden voorwaarden.

Daarmee spelen zowel de hoogte van de bieding als eventueel opgenomen ontbindende voorwaarden (en de hoogte ervan) een belangrijke rol.

Voor eventuele vragen kun je uiteraard contact opnemen met ons kantoor.



# Ons team staat voor je klaar



**Wilfried G.J. Oude Smeijers**

NVM Register Makelaar Taxateur (RM/RT)

06 - 43 07 31 50 / [oudesmeijers@dekkersmakelaars.nl](mailto:oudesmeijers@dekkersmakelaars.nl)



**Sjors P. Braakhuis**

NVM Makelaar

06 - 15 09 14 15 / [braakhuis@dekkersmakelaars.nl](mailto:braakhuis@dekkersmakelaars.nl)



**Anouk Peters**

Office Manager



**Lauren Oerbekke**

Commercieel medewerkster binnendienst

# Contactgegevens



Dekkers Garantiemakelaars



Oldenzaalsestraat 59, 7551 AP Hengelo



074 - 291 57 00



06 - 43 06 68 88



[www.dekkersmakelaars.nl](http://www.dekkersmakelaars.nl)



[info@dekkersmakelaars.nl](mailto:info@dekkersmakelaars.nl)



[dekkershengelo](https://www.facebook.com/dekkershengelo)



[dekkersmakelaars](https://www.instagram.com/dekkersmakelaars)



# De Financieel Deskundige

*Een deskundig advies begint bij een goed gesprek*



*Wij zijn onafhankelijk bemiddelaars in hypotheeken en kunnen bij elke bank terecht.*

*We houden van korte lijntjes en komen graag samen tot de beste oplossing. Met ruim 25 jaar ervaring durven we onszelf dan ook 'De Financieel Deskundige' te noemen.*



**Leonie:**



**06-55144627**



**leonie@definanciëledeskundige.nl**

**Edo:**

**06-19219938**



**edo@definanciëledeskundige.nl**



**Kom maar op met jouw  
financieringsvraag!**

*We kunnen ook beleggingspanden en zakelijke panden financieren.*

# Notities

# Van een Garantiemakelaar mag je meer verwachten



[www.dekkersmakelaars.nl](http://www.dekkersmakelaars.nl)



Oldenzaalsestraat 59, 7551 AP Hengelo | 074 - 291 57 00 | [info@dekkersmakelaars.nl](mailto:info@dekkersmakelaars.nl)