



TE KOOP

Kottendijk 112

Enschede

Lees deze brochure door en voor vragen kan je terecht bij je eigen makelaar:
Hilde Weerman, 053 78 11 122 of info@weermanmakelaars.nl





Jouw makelaar

Hilde Weerman

053 78 11 122

info@weermanmakelaars.nl

Volop mogelijkheden langs de fietsstraat in Enschede

Gelegen aan een recent aangelegde fietsstraat, die binnenkort wordt vergroend, bevindt zich deze woning op een bijzonder aantrekkelijke locatie. Dichtbij winkelcentrum Roombeek, het Van Heekpark en op loopafstand van het centrum woont u hier rustig, met alle voorzieningen binnen handbereik. Het betreft een kluswoning met volop mogelijkheden voor wie graag de handen uit de mouwen steekt en een uitstekende basis zoekt om de woning geheel naar eigen wens en smaak te moderniseren. Dankzij de praktische en verrassend ruime indeling, met onder andere een slaapkamer met badkamer en-suite op de begane grond en een werkkamer met inbouwkast, is deze woning geschikt voor uiteenlopende woonwensen en levensfasen. Om een indruk te geven van de mogelijkheden zijn AI-gegenereerde artist impressions toegevoegd. Deze beelden dienen ter inspiratie en laten zien hoe de woning er na renovatie uit zou kunnen zien.

Indeling

Begane grond

Via de entree/hal, met meterkast en vaste trap naar de eerste verdieping, betreedt u de woning. Vanuit de hal zijn meerdere ruimtes bereikbaar. Op de begane grond bevindt zich een slaapkamer met een badkamer en-suite, voorzien van een ligbad, wastafel en lichtkoepel. Daarnaast is er een werkkamer met inbouwkast, die ook uitstekend dienst kan doen als extra slaapkamer.

De woonkamer beschikt over een daglichtkoepel, wat zorgt voor een prettige lichtinval. Aangrenzend bevindt zich de keuken, die is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasstel, oven, vaatwasser en afzuigkap. Vanuit de keuken is er toegang tot de achteringang, die leidt naar de tuin. Op de begane grond bevindt zich tevens een toiletruimte met hangend toilet en fonteintje.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping komt u op de overloop, die toegang biedt tot drie slaapkamers. Twee slaapkamers zijn voorzien van een wastafel en een inbouwkast, waarvan één beschikt over een dakkapel. De derde slaapkamer heeft eveneens een inbouwkast en biedt toegang tot een eenvoudige, gedateerde badkamer met douche en wastafel. Daarnaast is er op deze verdieping een separate, eveneens gedateerde toiletruimte met staand toilet.

Overig

De woning beschikt verder over een kelder, welke in gebruik is als provisieruimte.

Buitenruimte

De tuin is bereikbaar via de achterzijde van de woning en beschikt over een achterom. In de tuin bevinden zich een aangebouwde stenen berging met opstelplaats voor de HR combi-ketel (niet werkend) en een vrijstaande stenen enkele garage.

Overige informatie

- In de koopakte zal een 10% waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen.
- In de te sluiten koopovereenkomst zullen een ouderdomsclausule en een asbestclausule worden opgenomen.
- De koop is pas definitief wanneer beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.
- De getoonde AI-gegenereerde artist impressions zijn bedoeld ter inspiratie en visualisatie van mogelijke indelingen en afwerkingen. De huidige en toekomstige situatie kan hiervan afwijken.
- Aanvaarding: in overleg.

Alle verstrekte informatie is met zorg samengesteld. Desondanks kunnen aan deze gegevens geen rechten worden ontleend. Afmetingen, oppervlakten, inhoud en indelingen zijn indicatief. Kopers wordt geadviseerd om informatie die voor hen van wezenlijk belang is, zelf op juistheid te controleren.

Te koop

Kottendijk 112

7522BW Enschede

De woning in het kort

Inhoud	488 m ³
Perceel	247 m ²
Bouwjaar	1906
Aanvaarding	In overleg

Gebruiksoppervlakten

Woonoppervlakte	132 m ²
Overig inpandig	0 m ²
Gebouwgebonden	0 m ²
Externe bergruimte	26 m ²

Bijzonderheden

Gelegen aan een recent aangelegde fietsstraat die binnenkort verder wordt vergroend

Op loopafstand van winkelcentrum Roombeek, het Van Heekpark en het centrum

Kluswoning met veel mogelijkheden

Slaapkamer met badkamer en-suite op de begane grond

Werk-/slaapkamer met inbouwkast op de begane grond

Vrijstaande stenen enkele garage

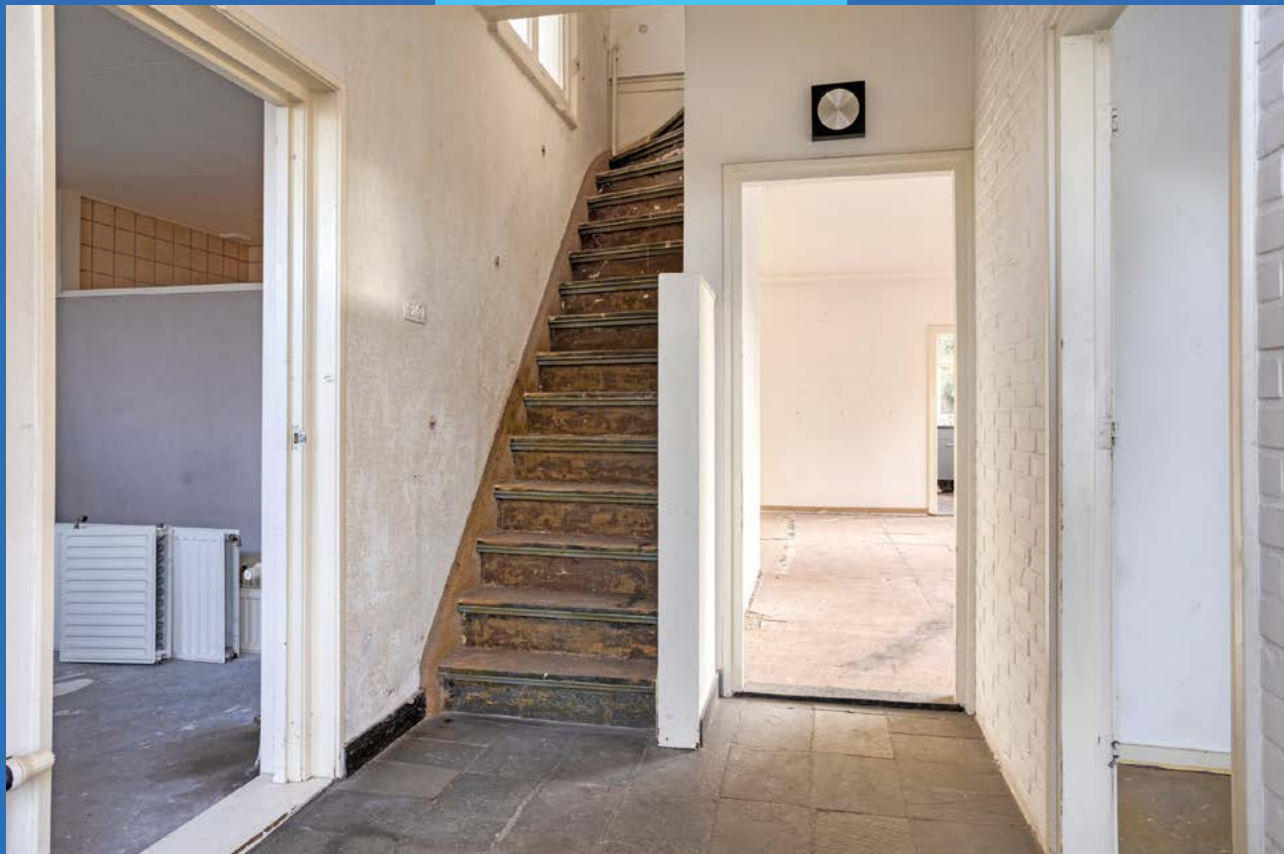
Tuin met achterom

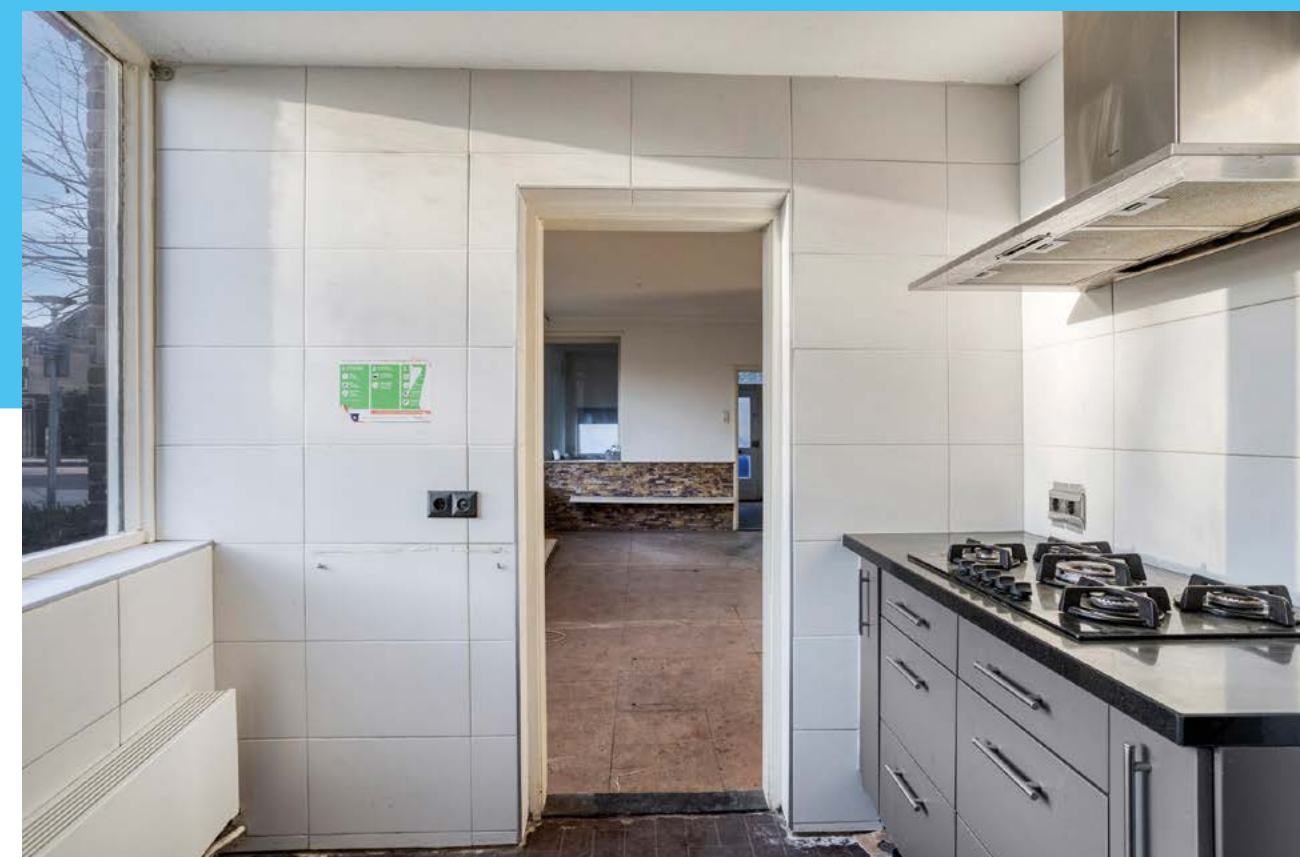
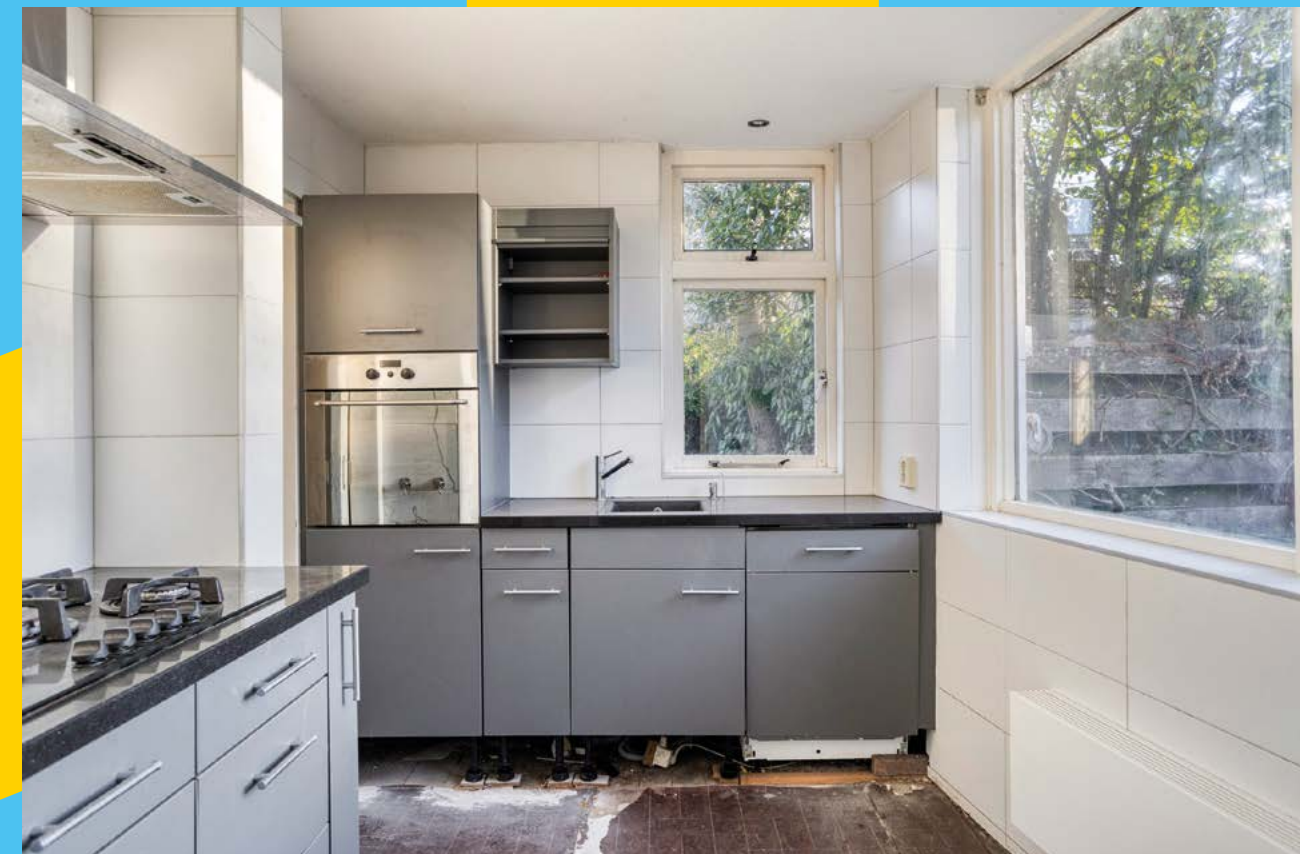


Woning Kottendijk 112 | Enschede

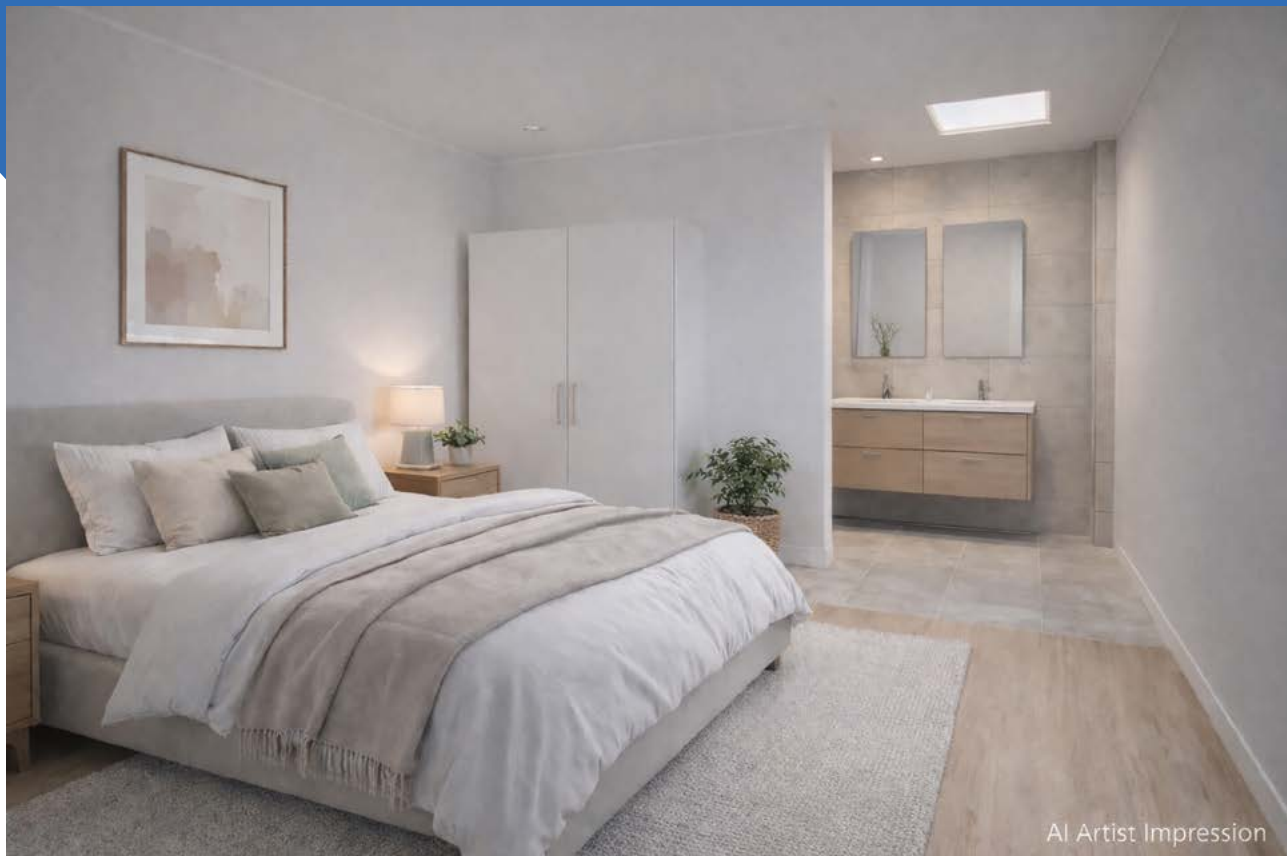
Makelaar Hilde Weerman | 053 78 11 122 | info@weermanmakelaars.nl















Begane grond



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

1^e verdieping



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



Algemene verkoopvoorwaarden

Vrijblijvende aanbieding

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Toch bestaat er de mogelijkheid dat er fouten en/of onvolledigheden in voorkomen. Zowel de verkoper als ons kantoor aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Alle aan u verstrekte informatie is bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en dient derhalve te worden gezien als vrijblijvende aanbieding. Een bieding die gelijk staat met de vraagprijs, doet niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Verkoper heeft te allen tijde het recht van gunning. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de branche organisaties, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn deze verkoopvoorwaarden opgesteld. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

Waarborgsom

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bedenktijd

Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan de aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Lijst van (on)roerende zaken

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (roerende) zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (roerende) zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Vragenlijst

De vragenlijst is naar eer en geweten ingevuld door de verkoper. Voor de juistheid van de verstrekte informatie kan door Weerman Makelaars en verkoper echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard.

Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of de grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuringen komen voor rekening van de koper.

Ouderdomsclausule

Een ouder pand kan gebreken hebben die niet altijd zichtbaar zijn. De verkoper is verplicht, aldus het Burgerlijk Wetboek, "een zaak te leveren die de eigenschappen bezit die voor normaal gebruik vereist zijn". Dit leidt in de praktijk nogal eens tot problemen bij oudere woningen, waar verouderde constructies zijn toegepast. In de koopovereenkomst van een woning van ca. 15 jaar of ouder zal de ouderdomsclausule worden opgenomen. Deze clausule is bedoeld om de koper van een oudere woning erop te wijzen dat hij aan een oudere woning niet dezelfde eisen mag stellen als aan een nieuwe woning. De clausule kan er als volgt uitzien: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer danjaar 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.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sedert 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal dan ook bij deze woningen een clausule worden opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met de mogelijke aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.

Erfdienstbaarheden

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van de laatste eigendomstitel is bij de makelaar ter inzage. In de notariële akte van levering worden bepalingen opgenomen waardoor de huidige toestand gehandhaafd blijft.

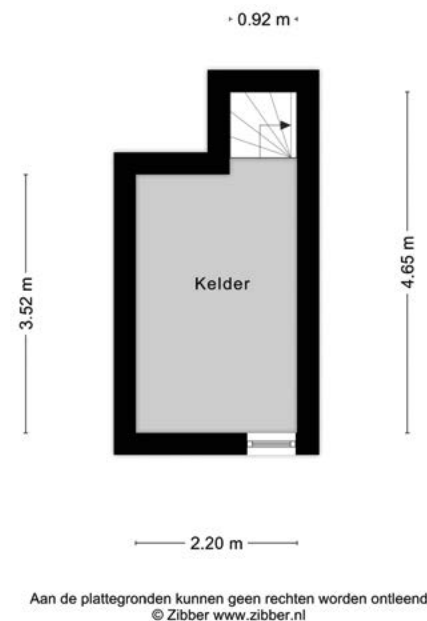
Aankoopmakelaar inschakelen

Voor deze woning treedt de verkoper / een makelaar van Mijneigenmakelaar.nl op als verkoopmakelaar. Wij raden u aan om bij interesse in deze woning zelf ook een makelaar in te schakelen. Uw eigen aankoopmakelaar zorgt ervoor dat u de beste deal sluit en u zich niet te veel door emoties laat beïnvloeden. Hij of zij wint belangrijke informatie in over de woning zoals (verborgen) gebreken, erfdienstbaarheden, de bouwkundige staat, de omgeving en het bestemmingsplan en geeft inzicht in de reële waarde van de woning. Uw eigen aankoopmakelaar verdient zich zonder meer terug, hij of zij zal voor u de meest voordelige aankoopprijs realiseren. U koopt zekerheid én het bespaart u tijd en geld. De makelaars van Mijneigenmakelaar.nl bemiddelen ook graag voor úw aankoop wanneer u voor een woning kiest, die niet in onze portefeuille zit.

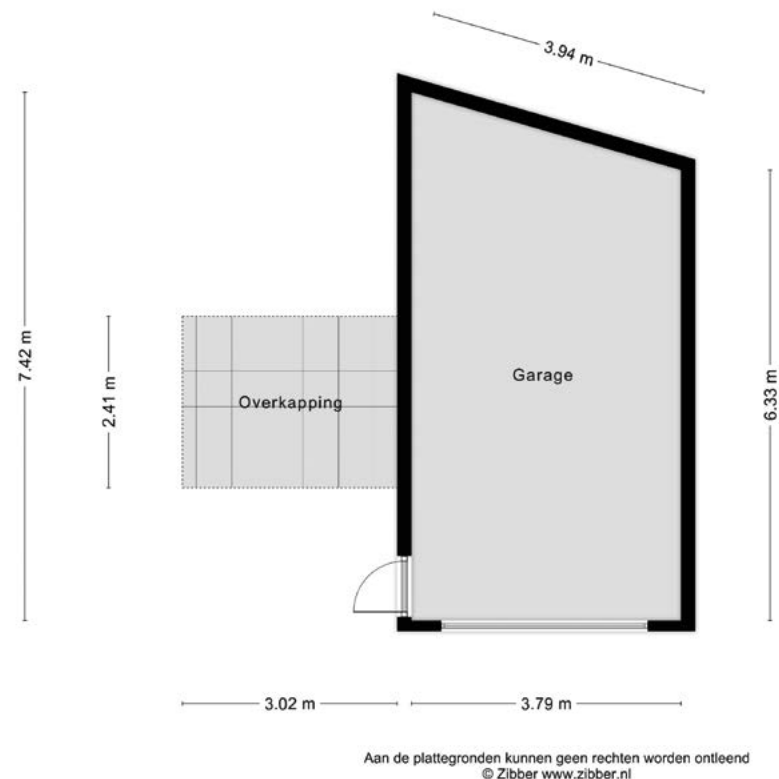
Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Kelder



Garage



Weerman Makelaars

Het verkopen, zoeken en kopen van een woning is een spannende gebeurtenis. Weerman Makelaars is er om alle bijkomende belangen hierbij optimaal te behartigen. Als vastgoedprofessionals bieden ze met een laagdrempelige formule en hoge kwaliteit, de beste dienstverlening.

Weerman Makelaars werkt uitsluitend met zelfstandig ondernemers. Daardoor zijn klanten verzekerd van een eigen persoonlijke makelaar die graag een beetje harder loopt. Dat doen ze ook nog eens tegen scherpe tarieven. De makelaars zijn zowel register makelaar als ook register taxateur en zijn ingeschreven in een van de makelaarsregisters en in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Daarnaast zijn ze aangesloten bij de branchevereniging VBO Makelaar en worden ze ieder jaar bijgeschoold en getoetst op hun vakbekwaamheid. Hiermee wordt de hoogwaardige kwaliteit van de dienstverlening gewaarborgd en aan alle kwaliteitseisen voldaan.

Als vastgoedprofessionals met een gedegen vakopleiding, vakkennis, commerciële ervaring en een dosis creativiteit is Weerman Makelaars de juiste partij voor alle persoonlijke vastgoed vraagstukken. Elke dag opnieuw streven we ernaar dat klanten onze dienstverlening als uitermate prettig, doeltreffend en als vanzelfsprekend ervaren. De klant is tenslotte de beste ambassadeur.



VBO



+31 (0)53 781 11 22
info@weermanmakelaars.nl
www.weermanmakelaars.nl



Weerman
Makelaars