

TE KOOP



Lasondersingel 56 te Enschede

Uniek volumineus en karakteristiek herenhuis – Perfect voor wonen, werken of een combinatie van beide!



Usselerhofweg 1 — 7548 RZ Usselo.
Tel. 053 - 428 24 44 — fax 053 - 428 29 25
www.makelaardij-meerman.nl — info@makelaardij-meerman.nl

Aanvaarding: Direct

Vraagprijs: € 549.000,- K.K.

Uniek, volumineus en karakteristiek herenhuis – Perfect voor wonen, werken of een combinatie van beide!

Ontdek dit prachtige herenhuis, gebouwd in 1919, dat door zijn degelijke constructie en stijlvolle uitstraling een tijdloze charme uitstraalt.

Dit bijzondere pand biedt volop mogelijkheden om te wonen, werken of een fijne combinatie van beide te realiseren.

Highlights:

- **Robuuste bouw uit 1919:** Een solide basis met authentieke details die de sfeer van weleer ademen;
- **Uitgebreide renovatie in 2000/2001:** Modern comfort gecombineerd met historische karaktereigenschappen en isolatie;
- **Veelzijdige indeling:** Gebouwd als woning, tot voor kort volledig in gebruik als kantoor, maar het oorspronkelijke gebruiksdoel is eenvoudig te herstellen;
- **Ruimte:** Mogelijkheid van maar liefst 6 slaapkamers, ideaal voor grote gezinnen en/of ruimte-vragende hobby's;
- **Centrale ligging:** Gelegen aan de mooie singel waardoor het stadscentrum zich op nog geen 5 minuten fiets- of 15 minuten loopafstand bevindt en vlakbij de uitvalswegen;

Woonprogramma:

Begane grond:

- Half overdekte entree aan voorzijde en portaal;
- Ruime hal met trapopgang, toilet met wandcloset en fonteintje;
- Provisiekelder ($\pm 9 \text{ m}^2$);
- Voorkamer ($\pm 20 \text{ m}^2$) en achterkamer (incl. voormalige waranda $\pm 21 \text{ m}^2$) die zeer eenvoudig kunnen worden samengevoegd tot één grote ruimte (zie impressie);
- Dichte keuken, op dit moment beperkt qua omvang maar de scheidingswand tussen keuken en hal is eenvoudig te verplaatsen (zie impressie);

Eerste verdieping:

- Ruime overloop met mogelijkheid van extra kamer;
- Twee royale slaapkamers (± 20 - en 16 m^2) waarvan 1 met toegang tot balkon;
- Voormalige badkamer, nu in gebruik als dubbel toilet (beide met wandcloset en 1 met urinoir) met wastafel;
- Vaste trap naar.....

Tweede verdieping:

Multifunctionele ruimte van maar liefst $\pm 45 \text{ m}^2$ (incl. twee bergruimtes) die door de situering van dakkapel, dakramen en dakconstructie eenvoudig kan worden verdeeld in meerdere slaapkamers, eventueel met badkamer;

Derde verdieping:

Extra bergruimte op deze afgetimmerde, geïsoleerde en royale vliering, bereikbaar d.m.v. vlizotrap.

Tuin en bijgebouwen:

Onderhoudsarme, diepe tuin op het zuiden met achterom, twee overkappingen en berging.

Renovatie/verbouwing:

In 2001 heeft er een grote renovatie plaatsgevonden, waarbij o.a. de volgende onderdelen zijn aangepast/vervangen/aangebracht:

- Dakpannen en dakconstructie (uiteraard incl. isolatie);
- Geïsoleerde voorzetwanden;
- Vloeren;
- Sanitair en keuken;
- Volledige G/W/E-installatie;
- Hardhouten ramen en kozijnen met HR++ beglazing, aan voorzijde ook geluidwerend;
- Verdiepingsvloeren v.v. brand- en geluidwerende "Fermacellplaten";

Bijzonderheden:

- Perceelgrootte 184 m²;
- Woonoppervlakte ± 170 m²;
- Balkon ± 12 m²;
- Inhoud ± 644 m³;
- Bouwjaar ± 1919 (volgens BAG-viewer);
- Verwarming via Intergas HRE-combiketel (eigendom, 2024);
- Warm water deels via combiketel, deels via keukenboiler (eigendom, 2001);
- Dakisolatie, gevelisolatie en HR++ isolerende beglazing;
- Energielabel C;
- Schilderwerk 2015, controle-/bijwerkbeurt in 2020 en 2023;
- Kelder is professioneel behandeld tegen vocht;

Slimme ingrepen met grote impact.

- Momenteel wordt de oorspronkelijke woonkamer nog verdeeld door een makkelijk te verwijderen tussenwand, die de kamer opsplitst in een voor- en achterkamer. Achter deze indeling schuilt een prachtige mogelijkheid: het samenvoegen van beide kamers tot één royale woonkamer van maar liefst circa 40 m²;
- Van compacte keuken naar royale leefkeuken. De huidige keuken is functioneel, maar compact. Toch biedt deze woning een verrassend eenvoudige mogelijkheid om deze ruimte aanzienlijk te vergroten door het verplaatsen van de scheidingswand met de hal. Deze ingreep opent de deur naar een royale leefkeuken (die volledig naar eigen smaak kan worden ingericht) met volop ruimte voor extra werk- en opbergruimte. Dankzij de nieuwe indeling ontstaat een open en luchtige sfeer waarin koken en samenzijn centraal staan. De keuken wordt een praktische, en volwaardig onderdeel van het wooncomfort;

- Twee kansen voor extra comfortabel wonen - herstel én uitbreiding van de badkamer: Met minimale bouwkundige ingrepen is deze ruimte eenvoudig terug te brengen tot volwaardige badkamer;
- Veelzijdige ruimte met eindeloze mogelijkheden - 45 m² puur woongenot. Stap binnen op de tweede verdieping en ontdek een royale ruimte van maar liefst ca. 45 m², waar comfort en flexibiliteit samenkomen. Dankzij de slimme dakconstructie en strategisch geplaatste ramen is deze ruimte een ware kameleon: Perfect als luxe ouderslaapkamer met hotelallure, eventueel met eigen badkamer, een privé fitnessruimte, creatieve chillzone of inspirerende werkplek. De indeling leent zich ook moeiteloos voor het creëren van meerdere slaapkamers – ideaal voor een groot gezin en/of logeerkamers. Licht, lucht en karakter vormen hier de basis voor jouw woonwensen;
- Alternatieve indelingen in beeld gebracht: Om de mogelijkheden van de ruimtes in beeld te brengen, hebben wij geprobeerd enkele alternatieve indelings- en inrichtingsvarianten te visualiseren in de bijgevoegde afbeeldingen. Deze beelden geven een indruk van hoe verschillende indelingen en inrichtingen kunnen bijdragen aan functionaliteit, sfeer en gebruiksgemak. Dit object biedt de perfecte balans tussen authentieke charme en modern comfort. Of u nu op zoek bent naar een sfeervol gezinshuis, een inspirerende werkplek aan huis, of een combinatie van beiden, dit pand past zich moeiteloos aan uw wensen aan;

Bestemmingsplan:

Het omgevingsplan (voorheen) bestemmingplan biedt diverse gebruiksmogelijkheden. De bestemming is "Gemengd-1", oftewel het is volgens het vigerend omgevingsplan toegestaan om het object te gebruiken voor de volgende doeleinden:

- Volledig wonen (al dan niet gecombineerd met een beroep of bedrijf aan huis);
- Bepaalde vormen van consumentverzorgende dienstverlening (uitsluitend begane grond);
- Bepaalde kantoren (maximaal BVO 350 m²); en
- Bepaalde vormen van maatschappelijke voorzieningen (uitsluitend begane grond).

Uiteraard kunnen wij u in grote lijnen informeren over de gebruiksmogelijkheden. Wij adviseren u echter nadrukkelijk om ook zelfstandig bij de gemeente te informeren of het omgevingsplan het door u gewenste specifieke gebruik mogelijk maakt

Dit object biedt de perfecte balans tussen authentieke charme en modern comfort. Of u nu op zoek bent naar een sfeervol gezinshuis, een inspirerende werkplek aan huis, of een combinatie van beiden, dit pand past zich moeiteloos aan uw wensen aan.

Kortom: Een zeldzaam en waardevol object dat zich onderscheidt door kwaliteit, ruimte en potentie. Neem snel contact met ons op voor een bezichtiging en ervaar zelf de mogelijkheden van dit prachtige herenhuis!

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 in de basis meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, 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 (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.

2. 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 en de 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.







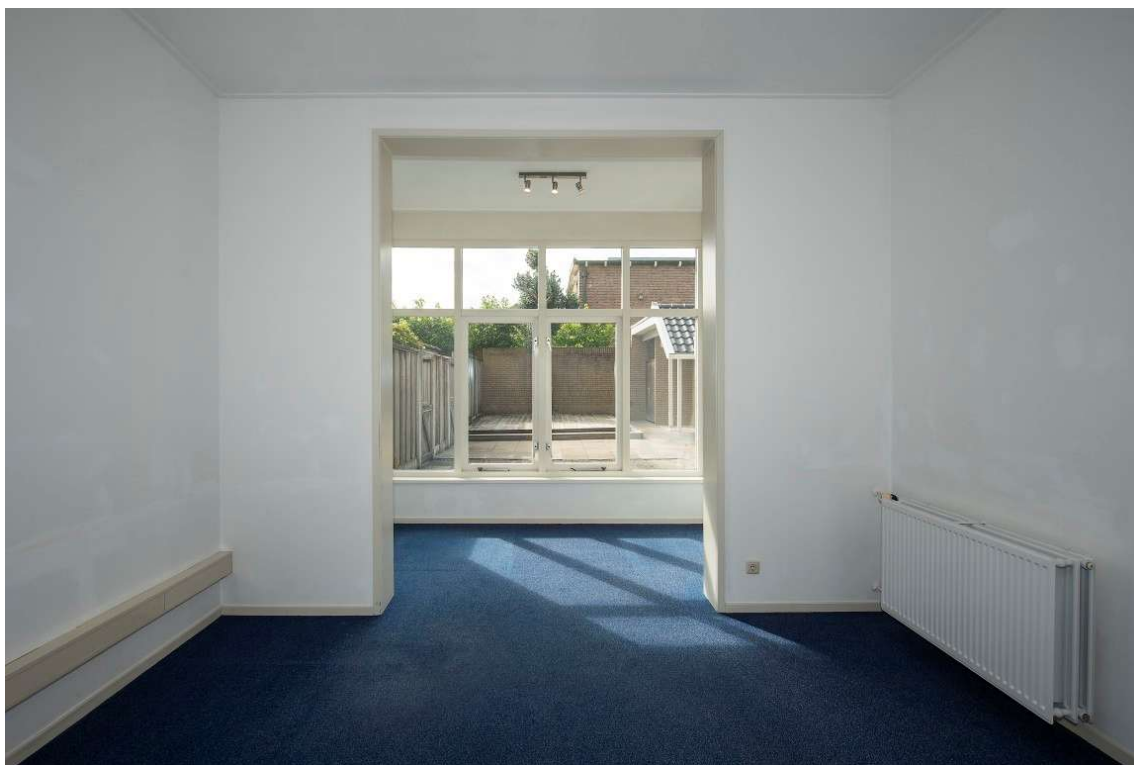




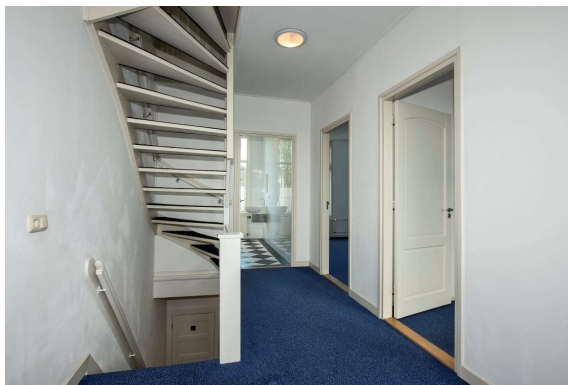














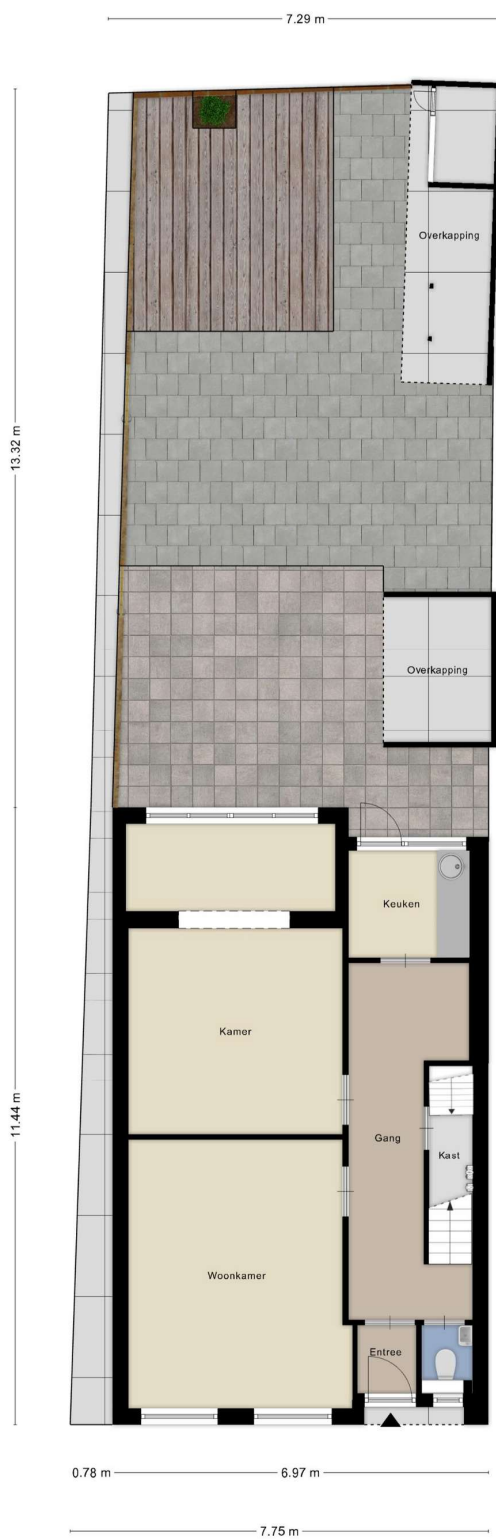












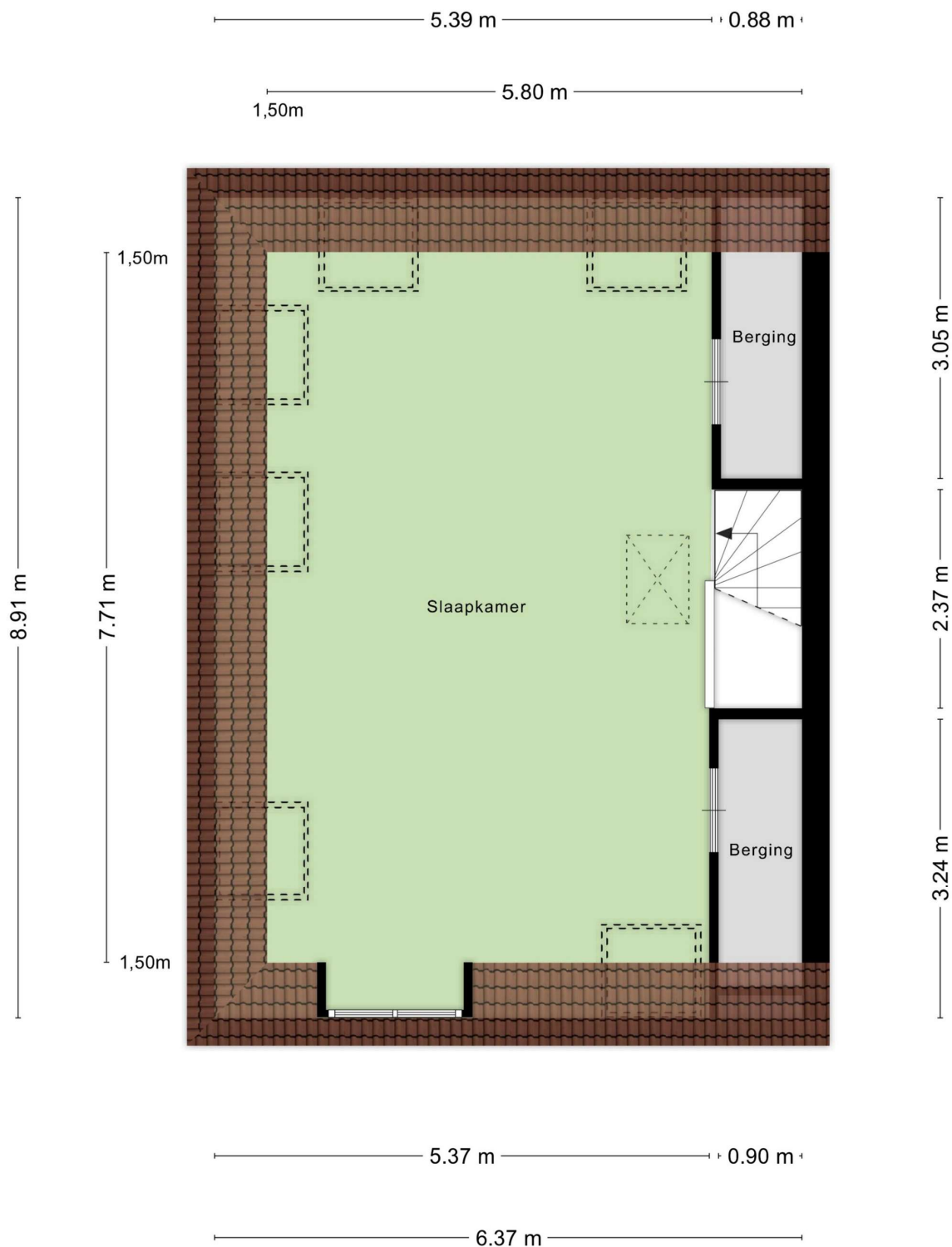
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



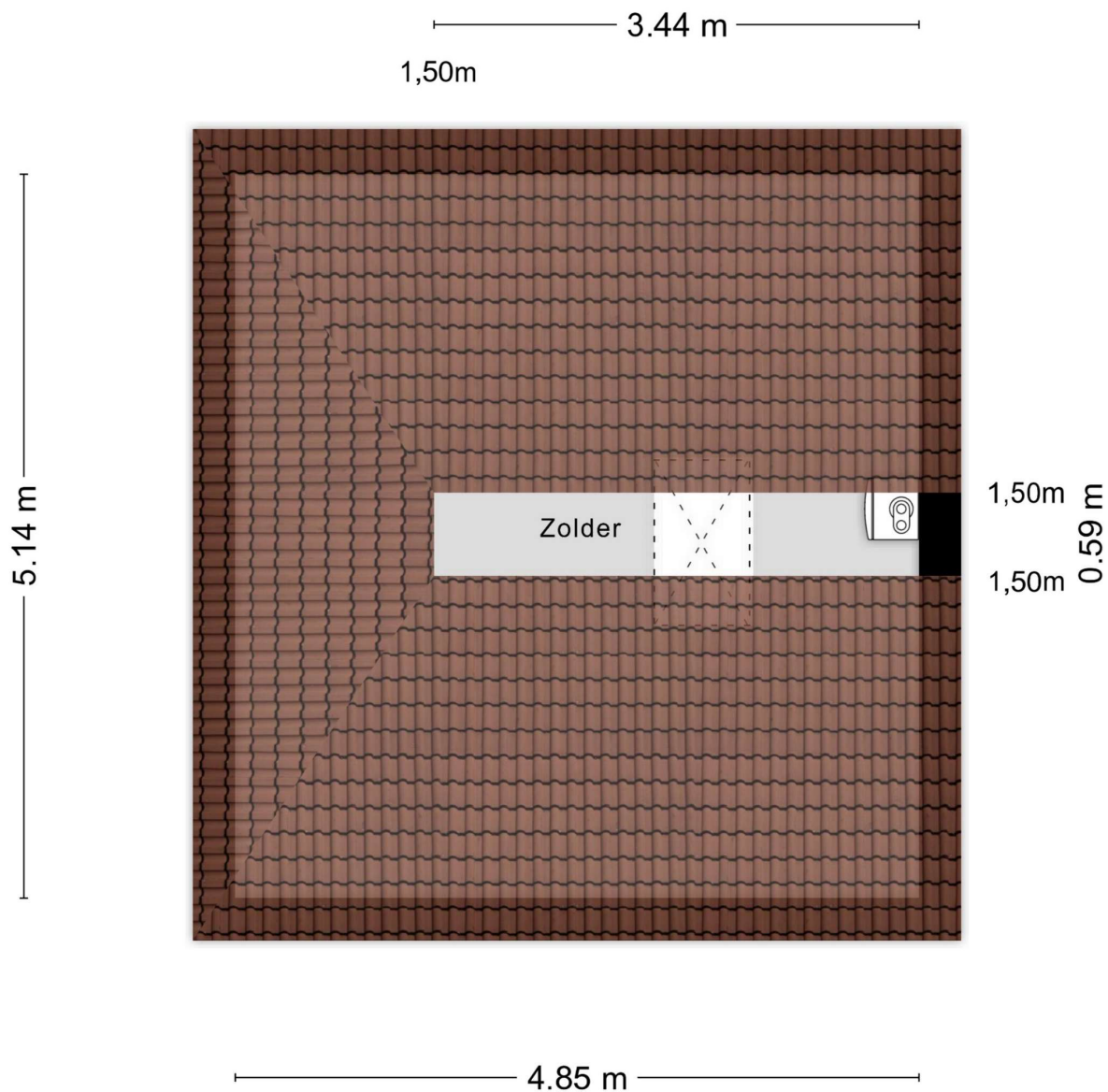
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



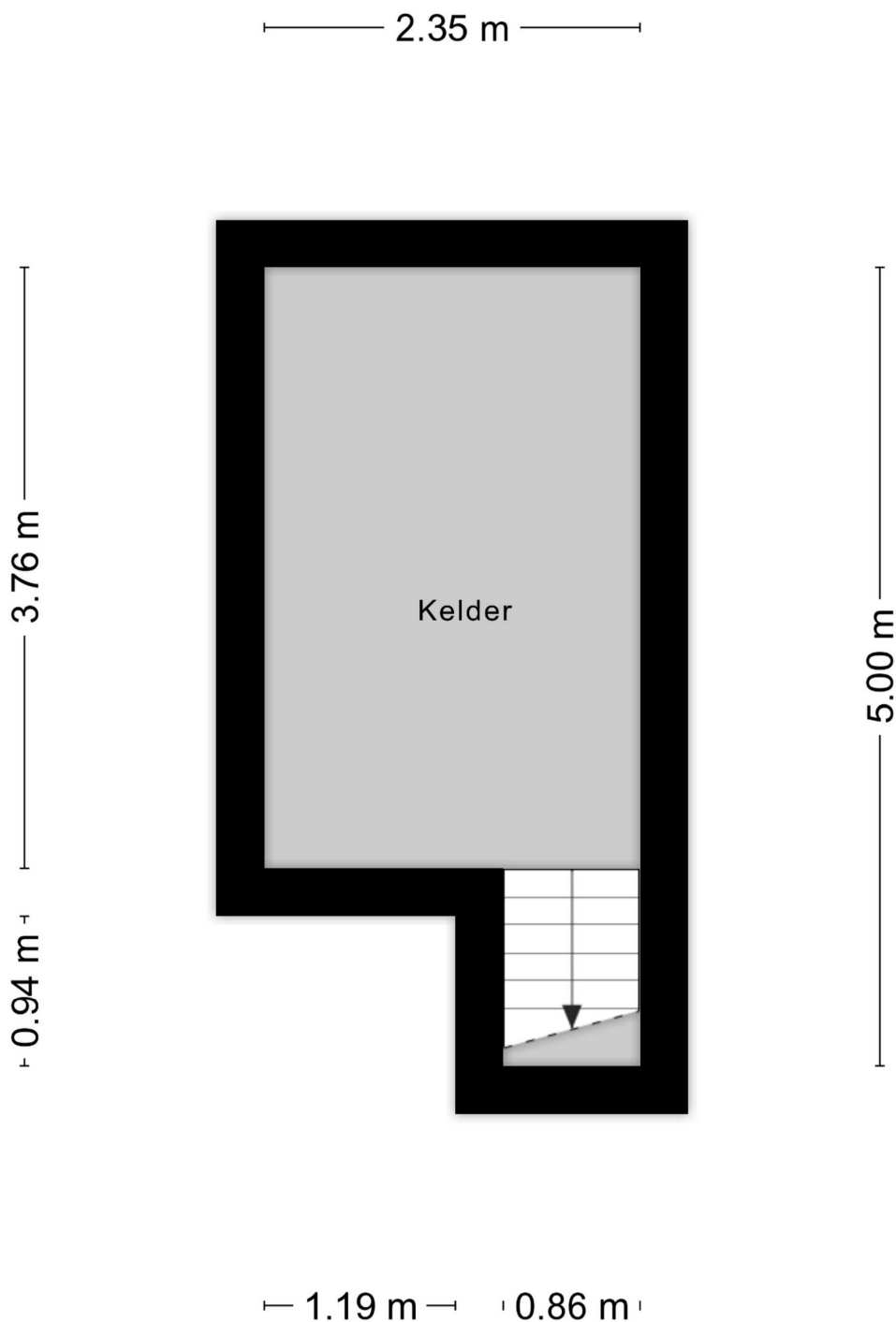
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

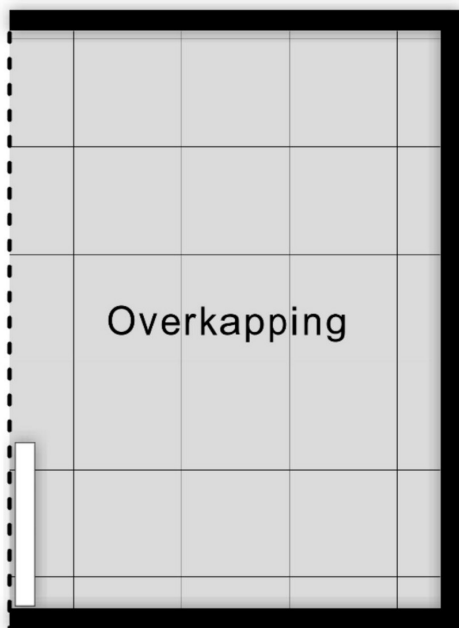


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



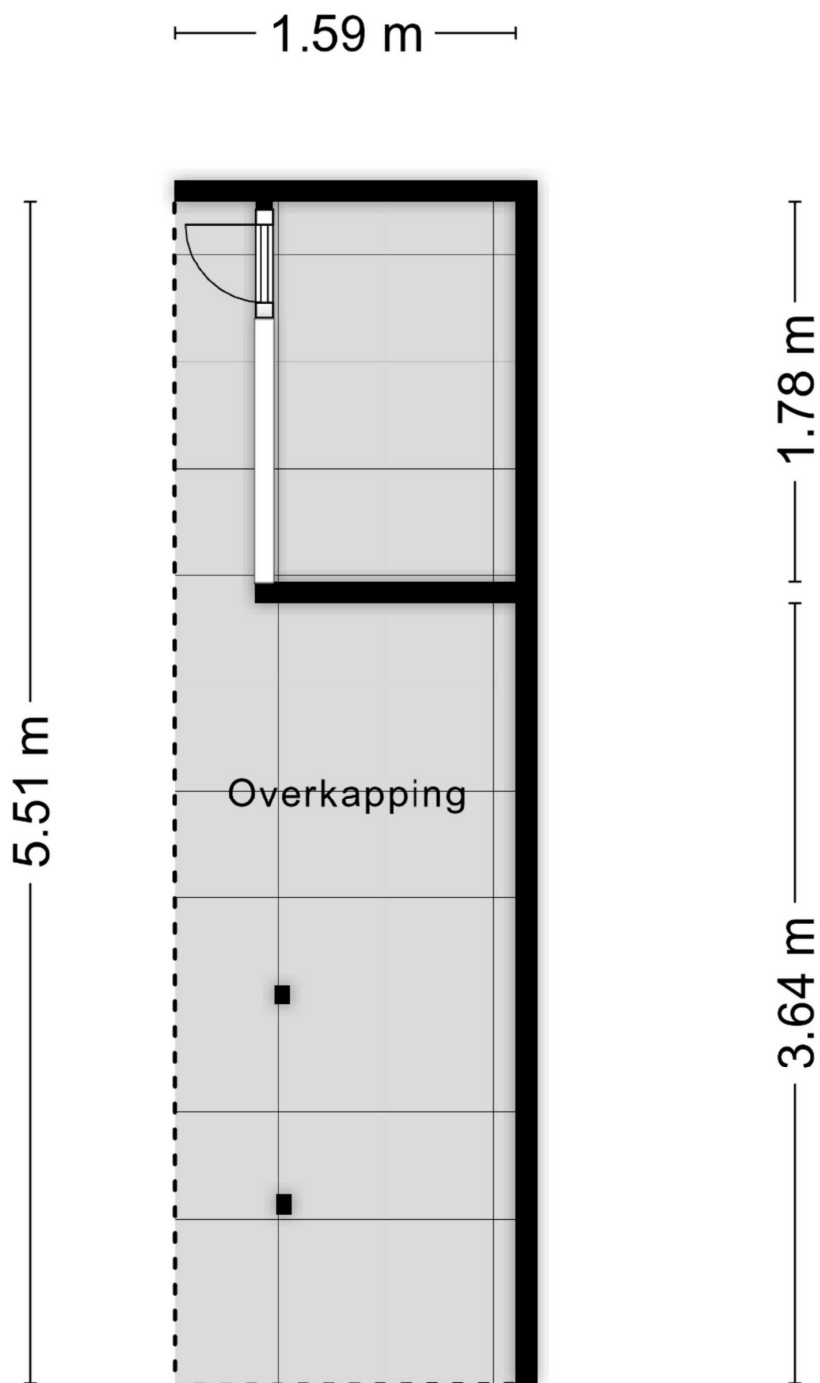
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

— 2.00 m —



— 2.68 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