

**JOHAN VAN REESSTRAAT 29 | ENSCHEDE**

**€ 359.000 k.k.**



**Burbach Makelaars - Dé lokale makelaar met jouw belang voorop**

**[WWW.burbach.nl](http://www.burbach.nl)**

# WELKOM

Burbach Makelaars is een kleinschalig makelaarskantoor dat zijn wortels stevig heeft geplant in Haaksbergen en de omliggende gebieden. Deze lokale focus is onze kracht: we kennen de markt, de ontwikkelingen en de mensen. Onze betrokkenheid bij de gemeenschap is niet alleen professioneel, maar ook persoonlijk. We zijn trots op ons dorp, en dat merk je in alles wat we doen.

Kies voor Burbach Makelaars en ervaar hoe onze lokale kennis en persoonlijke benadering samenkomen om jouw belang voorop te stellen. Neem contact met ons op en ontdek wat wij voor je kunnen betekenen in de vastgoedwereld!

## De betrouwbaarheid van een NVM-Makelaar

Wij zijn aangesloten bij de NVM, de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen. Dit betekent dat wij over de kennis en de juiste middelen beschikken om u op een betrouwbare en efficiënte manier van dienst te zijn. Daarnaast kunnen wij door het uitgebreide NVM-netwerk u uitstekend op de hoogte houden van de ontwikkelingen op de woningmarkt. U kiest voor de kwaliteit waar het NVM-logo voor staat.



Samen zorgen we ervoor dat jouw vastgoedervaring soepel en helder verloopt.

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

**WOONOPPERVLAKTE**

**122 m<sup>2</sup>**

**INHOUD**

**510 m<sup>3</sup>**

**PERCEELOPPERVLAKE**

**275 m<sup>2</sup>**

**KAMERS**

**6**

**SLAAPKAMERS**

**4**

**VRAAGPRIJS**

**€ 359.000 k.k.**

## BESCHRIJVING

Hallo jaren'30 liefhebbers!

Altijd op zoek geweest naar een woning zoals deze, maar heb je geen zin om een huis volledig te strippen en helemaal opnieuw op te bouwen? Dan hebben wij er hier precies één voor jou!

Karakteristieke kenmerken? Check! Aanbouw van de woonruimte? Check! Moderne keuken, badkamer en toilet? Check! Deze woning is vier jaar geleden volledig gestript en opnieuw opgebouwd. Er is een aanbouw gerealiseerd, waardoor de woning een lengte heeft van maar liefst circa 11,50 meter! Auto's op eigen terrein? Ook dat is hier mogelijk! Het is een warme en gezellige woning die veel ruimte biedt. De tweede verdieping biedt bovendien veel bergruimte. Extra slaapkamer(s) nodig? Transformeer deze ruimte tot een overloop met toegang tot een ruime slaapkamer.

De oudere woningen hebben vaak de grootste kavels, en dat geldt zeker voor deze woning! Met een perceeloppervlakte van maar liefst 275 m<sup>2</sup> ligt dit huis op het zonnige zuiden. Realiseer hier bijvoorbeeld een gezellige overkapping of een vlonderterras voor een fijne zithoek. Voor het opbergen van tuinspullen of het stallen van (motor)fietsen is de aangebouwde berging ideaal.

De woning is gelegen aan een rustige en brede straat met woningen gebouwd in de jaren '30. De

Johan van Reesstraat behoort tot één van de gewilde straten van de woonwijk Tweekelerveld. Het park Abraham Ledeboerpark, voetbalvereniging Rigtersbleek en het winkelcentrum liggen vlakbij. Een bezoek aan het centrum van Enschede hoeft geen parkeerkosten met zich mee te brengen: pak de fiets en je bent binnen 10 minuten in het hart van de stad. Ook de meubelboulevard en de snelweg zijn in een mum van tijd te bereiken.

Wij laten jou met veel enthousiasme deze woning zien. Neem contact op met ons kantoor en wij plannen graag een bezichtiging voor je in!

**WOONOPPERVLAKTE**

**122 m<sup>2</sup>**

**INHOUD**

**510 m<sup>3</sup>**

**PERCEELOPPERVLAKTE**

**275 m<sup>2</sup>**

**KAMERS**

**6**

**SLAAPKAMERS**

**4**

**VRAAGPRIJS**

**€ 359.000 k.k.**

## BESCHRIJVING

Indeling:

Begane grond:

Bij binnenkomst valt direct de mooie grijze terrazzo vloer op. Een typische jaren-30-vloer die in goede staat verkeert. Via de hal heb je toegang tot de eerste verdieping middels een vaste trap en tot de leefruimte.

De leefruimte beschikt over een mooie, warme PVC-vloer, die zorgvuldig is uitgekozen in verband met de vloerverwarming over de gehele begane grond. Een erker aan de voorzijde geeft de woning veel licht en sfeer. Langs de (span)plafondranden loopt dimbare ledverlichting, die zorgt voor extra gezelligheid in huis.

De keuken uit 2024 is uitgerust met een kookeiland met inductiekookplaat, vaatwasser, oven en afzuigkap met luchtcirculatie. Het keukenblok is voorzien van een spoelbak en koelkast. Daarnaast beschikt de keuken over grote openslaande tuindeuren. De potjes en het voorraad eten kunnen opgeslagen worden in de kelderkast.

Vanaf de keuken kun je het tussenportaal bereiken waar je de opstelplaats van het witgoed aantreft en de toegang tot het toiletruimte, de badkamer en de achtertuin. De toiletruimte en badkamer uit 2024 zijn sfeervol en modern

afgewerkt. De badkamer is uitgerust met een inloopdouche, wastafelmeubel en handdoekradiator.

Eerste verdieping:

Op de overloop heb je toegang tot het toiletruimte en drie slaapkamers. Voor het gemak is het toiletruimte op de eerste verdieping gerealiseerd. De drie slaapkamers zijn voorzien van een vaste kast.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is te bereiken via een vaste trap en beschikt over een oppervlakte van bijna 20 m<sup>2</sup>. Hierdoor is het mogelijk om een overloop met een (slaap)kamer te realiseren.

Buiten:

Deze woning beschikt over een lange oprit, waardoor er ruimte is voor twee auto's. De achtertuin is lang en gelegen op het zuiden. Ben jij in het bezit van een motor? De poort en de deur naar de aangebouwde berging zijn extra breed.













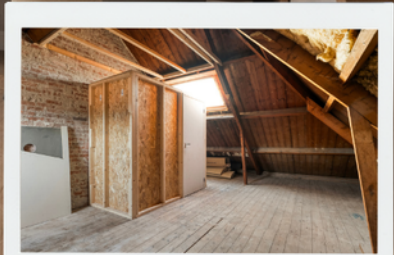




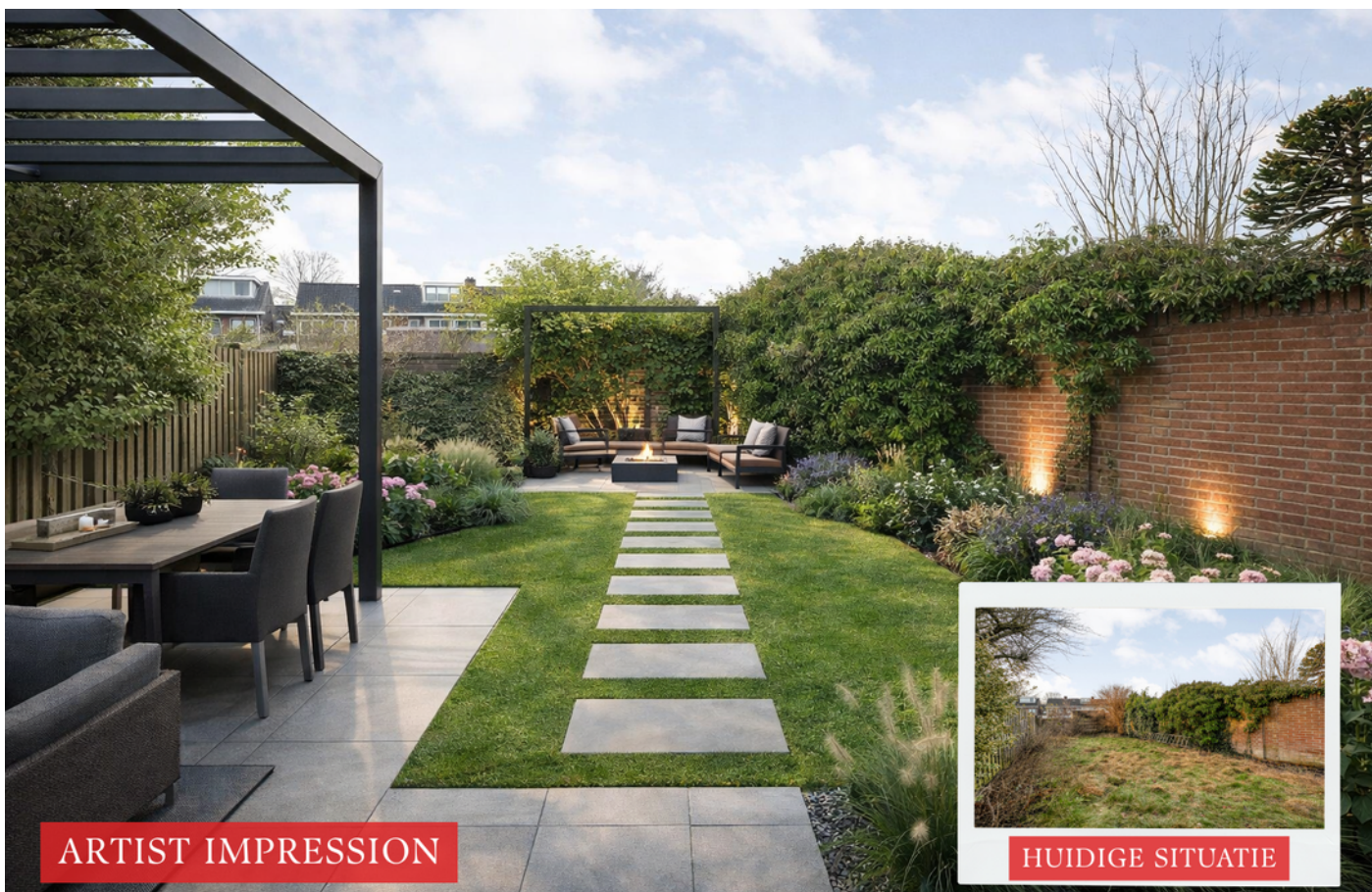




ARTIST IMPRESSION

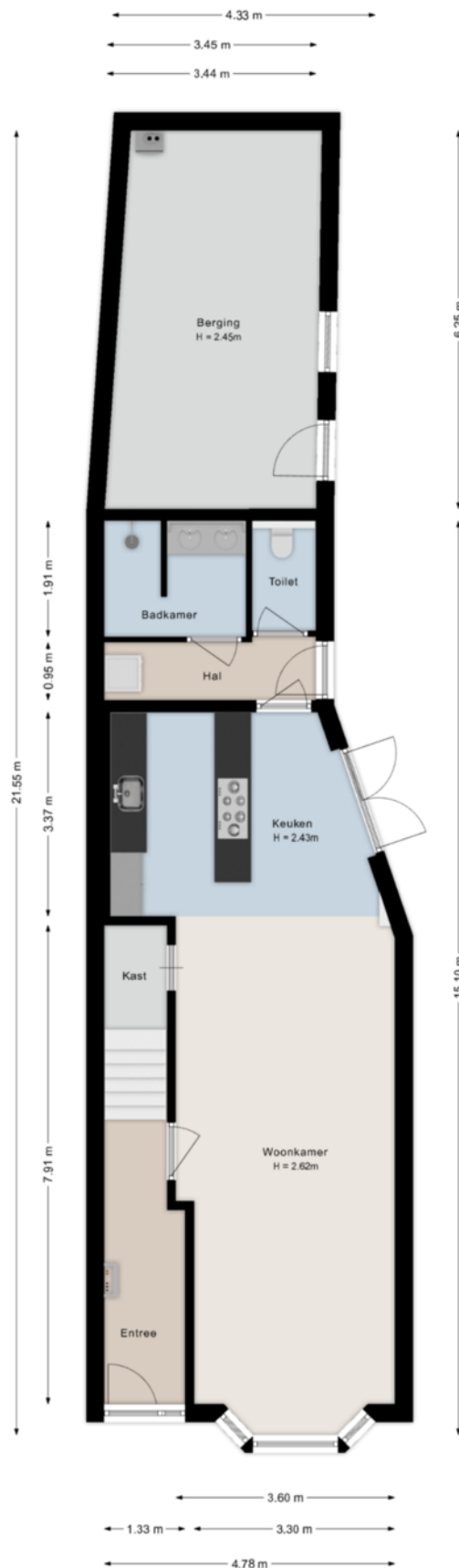


HUIDIGE SITUATIE



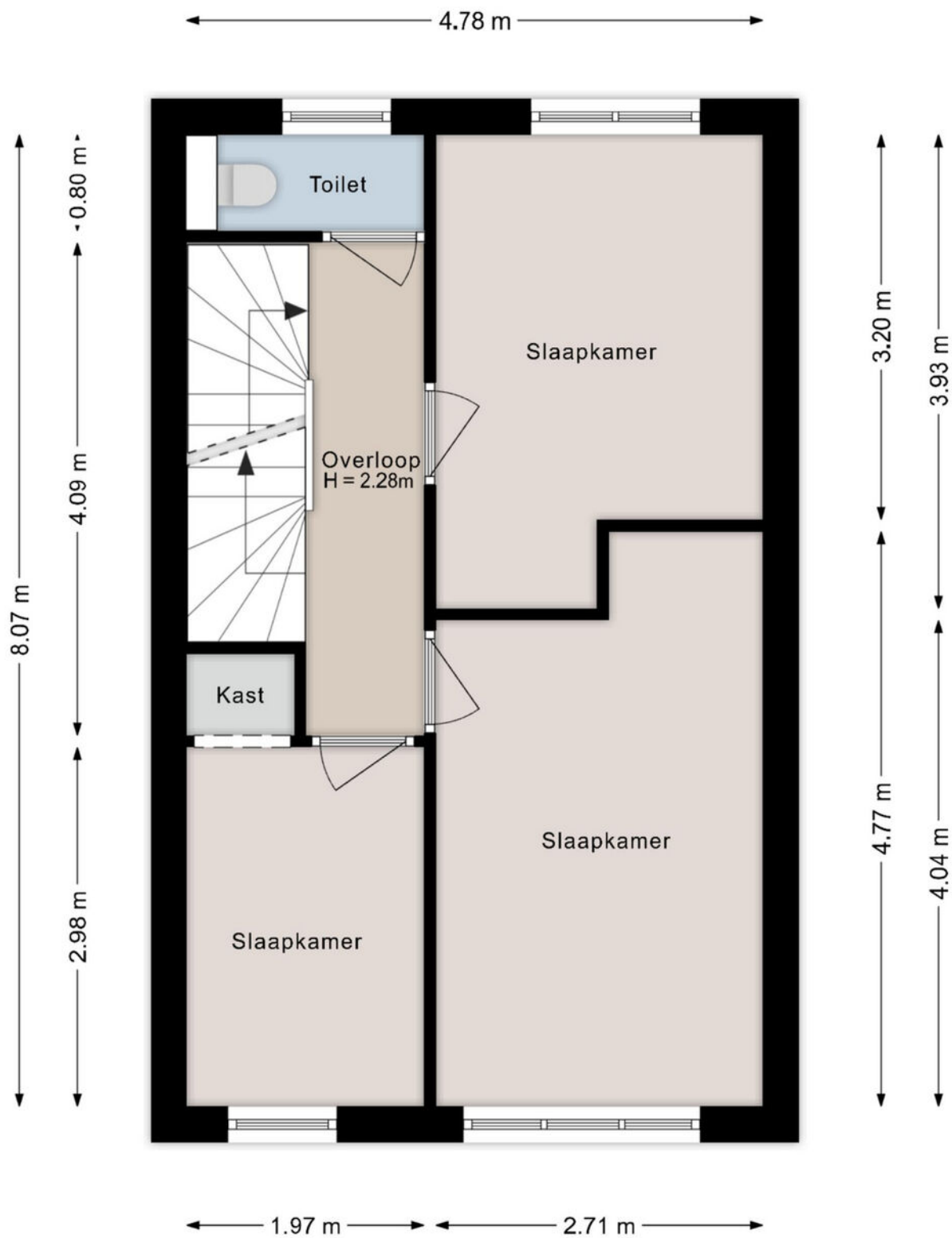


# PLATTEGROND



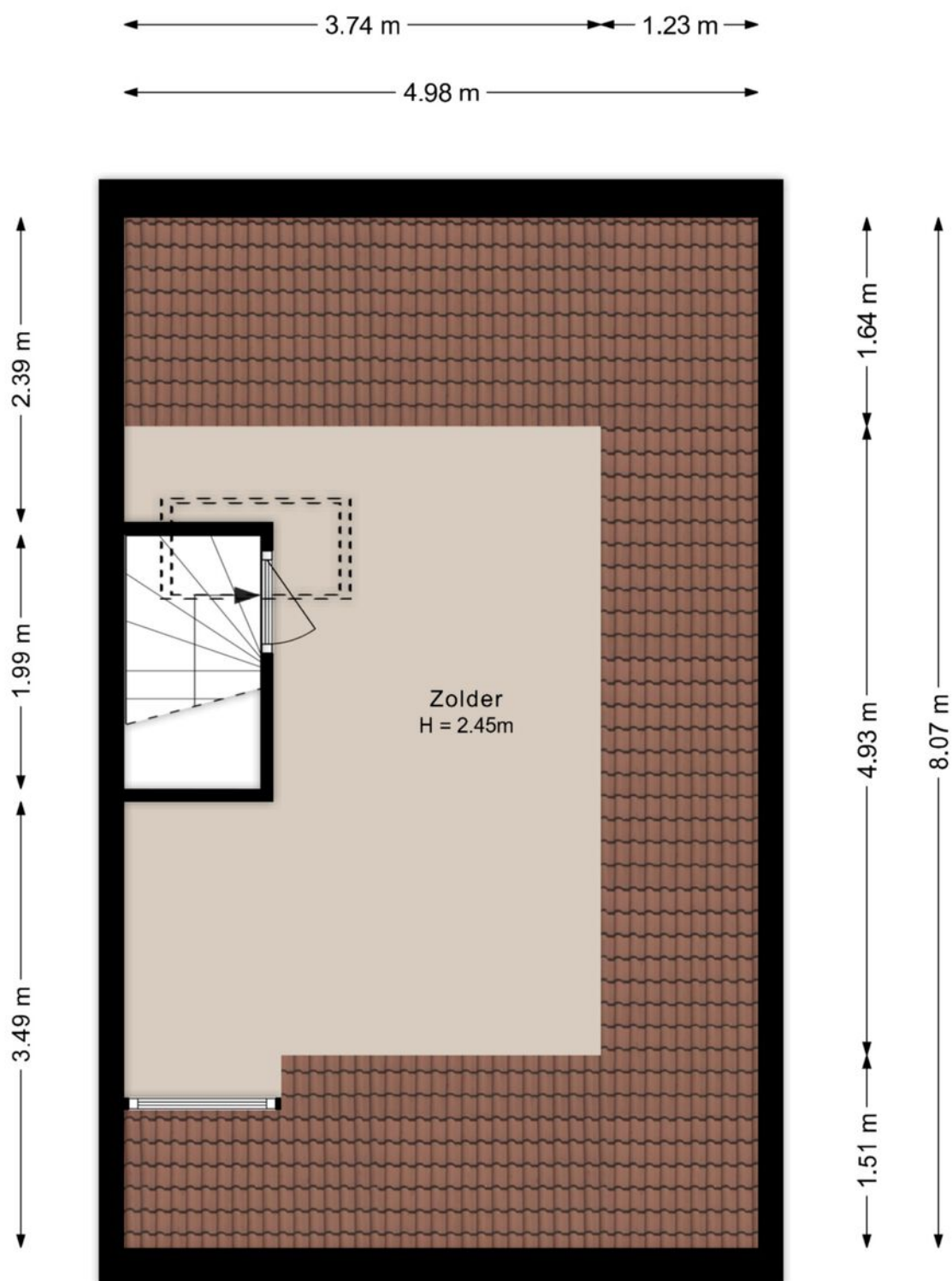
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
www.home-visuals.nl

# PLATTEGROND



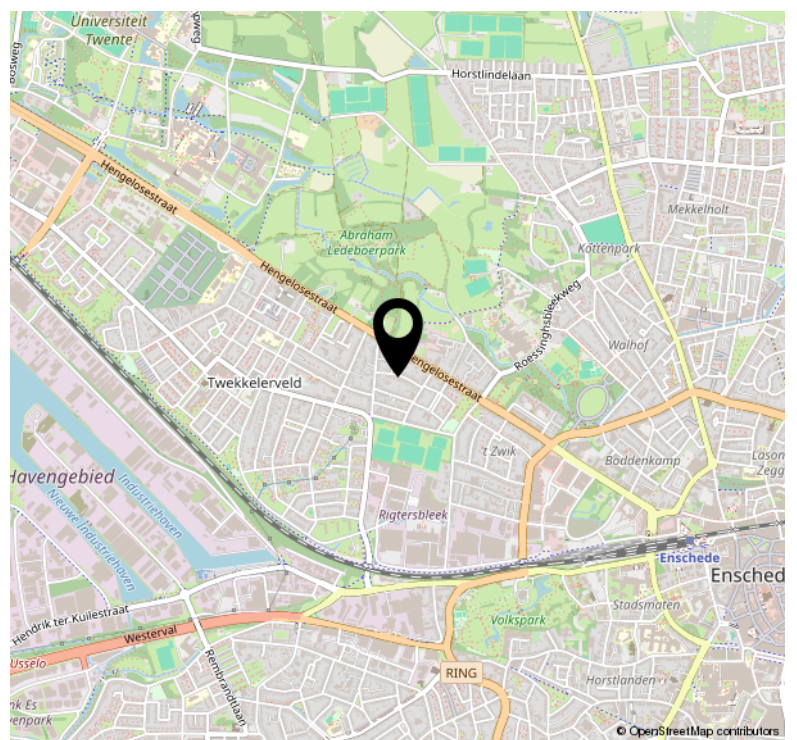
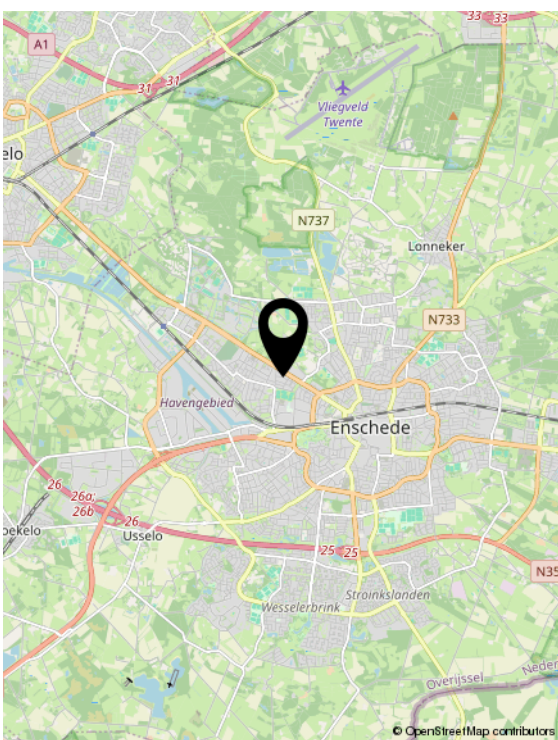
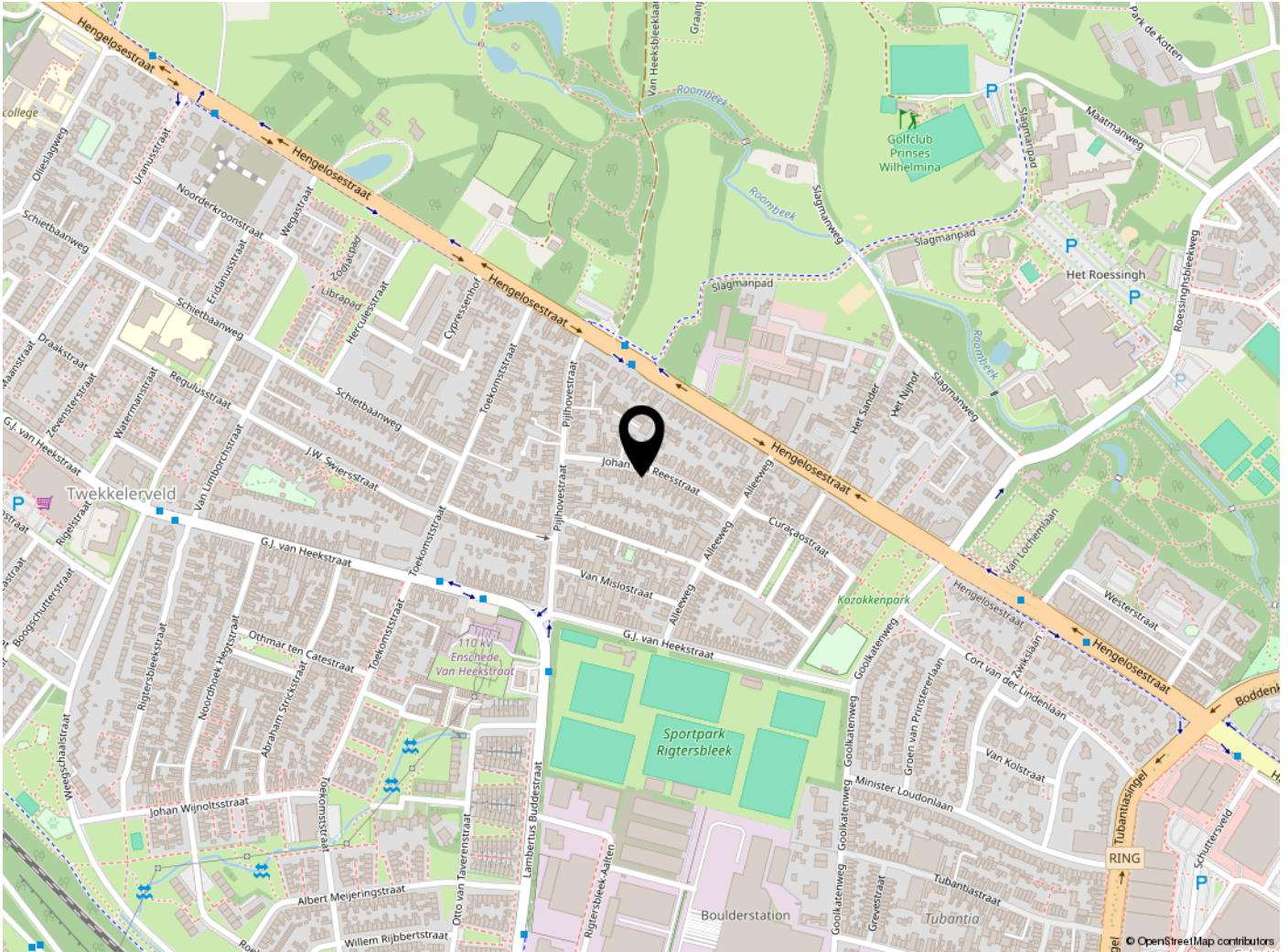
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.home-visuals.nl](http://www.home-visuals.nl)

# PLATTEGROND



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.home-visuals.nl](http://www.home-visuals.nl)

# LOCATIE OP DE KAART



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
Designradiator(en)	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- tv meubel	X			
- buffetkast	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- vaatwasser	X			
- koffiezetapparaat		X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder		X		
Badkamer met de volgende toebehoren				
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>				
Brievenbus	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			

# DISCLAIMER

## **Informatieplicht**

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de 'lijst van roerende zaken'.

## **Onderzoeksplicht & meldingsplicht**

Deze uitgebreide brochure heeft niet tot doel u een lijst te geven van alle mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie is verkregen van de eigenaar/verkoper alsmede uit eigen waarneming ter plaatse. Doel=> de koper zo goed mogelijk te informeren en te voldoen aan de op verkoper rustende meldingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek heeft de koper een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van de woning en of de woning de eigenschappen bezit die hij redelijkerwijs mag verwachten. Wij adviseren u een (bouwkundig) deskundige in te schakelen/

## **Financiering/hypotheek**

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Plaggemars Makelaars kan u doorverwijzen naar financiële specialisten. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning.

## **Vrijblijvende aanbieding**

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Toch bestaat er de mogelijkheid dat er fouten en/of onvolledigheden in voorkomen. Zowel de verkoper als ons kantoor aanvaarden in deze gevallen geen enkele aansprakelijkheid. 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. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw) tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. De koper kan ook hieraan geen enkel recht ontnemen. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

## **Bouwkundige risico's**

Indien de woning is gebouwd voor 1990 bestaat de kans dat er asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbest houdende materialen kan voortvloeien.

## **Koopovereenkomst en waarborgsom/bankgarantie**

Indien er via onze bemiddeling een koopovereenkomst tot stand komt tussen de verkopende en de kopende partij, zal ons kantoor zorg dragen voor het opmaken van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgesteld door de NVM. Er zal in de koopakte altijd een 10% waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen. Iedere aspirant-koper dient zich hieraan te conformeren.

## **Na de bezichtiging**

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Wij kunnen bijvoorbeeld uw gegevens en wensen noteren in ons 'zoekersbestand' en u op de hoogte houden van ons nieuwe en gewijzigde woningaanbod. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

## **Onderhandelen**

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er 'een bod op de woning ligt'. Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

Dé lokale makelaar met jouw belang voorop



**Burbach Makelaars**  
Blankenburgerstraat 26 b  
7481 EB Haaksbergen  
T 053 - 57 24 800  
info@burbach.nl  
www.burbach.nl

