



burbach
makelaars

DAHLIASTRAAT 105 | ENSCHEDE

€ 389.000 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

WOONOPPERVLAKTE

108 m²

INHOUD

395 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

137 m²

KAMERS

6

SLAAPKAMERS

3

VRAAGPRIJS

€ 389.000 k.k.

BESCHRIJVING

Sfeervolle, recent gerenoveerde jaren '30 twee-onder-een-kapwoning met energielabel A, gelegen aan de rustige Dahliastraat in Enschede. Authentieke details zoals glas-in-loodramen en de open haard zijn prachtig behouden, terwijl de woning in 2025/2026 grondig is gemoderniseerd.

In 2025 en 2026 is de woning grondig verbouwd en verduurzaamd tot energielabel A. Tijdens de verbouwing is het glas aan de voorzijde vernieuwd, is de trap gerenoveerd en zijn op de verdiepingen eikenhouten visgraatvloeren gelegd. De zolderverdieping is zelfs volledig vernieuwd met nieuwe elektra, isolatie, balustrade en dakramen met ingebouwde zonnepanelen. De wanden zijn tevens opnieuw gestuct. Daarnaast is er geïnvesteerd in de tuin en is de schutting vervangen. Daarmee is een unieke, instapklare jaren '30-woning met energielabel A gerealiseerd.

De ligging is bovendien bijzonder praktisch: op korte afstand vind je diverse scholen, supermarkten en sportvoorzieningen. Ook het centrum van Enschede is binnen enkele minuten per fiets bereikbaar, terwijl je toch geniet van de rust in deze woonwijk. Dankzij deze unieke combinatie is dit de ideale plek voor zowel jong en oud.

Indeling:

Begane grond:

De begane grond is gemoderniseerd, waarbij het karakter van de woning op fraaie wijze behouden is gebleven. Bij binnenkomst in de hal vallen de prachtige vloertegels direct op. Vanuit de hal loop je door naar de lichte en ruime woonkamer. In de erker zijn de bovenraampjes voorzien van sfeer vol glas-in-lood, wat bijdraagt aan de authentieke uitstraling. De woonkamer beschikt bovendien over een gezellige haard, waarmee je eenvoudig een warme en uitnodigende sfeer creëert.

Aansluitend bereik je de keuken, die van diverse inbouwapparatuur is voorzien, waaronder een wijn-klimaatkast en vaatwasser. Vanuit de keuken loop je door naar de bijkeuken, waar de vloer wederom met karakteristieke tegels is gelegd. De bijkeuken biedt toegang tot het toilet, de achtertuin en de ruime werkkamer met inbouwkast.

WOONOPPERVLAKTE

108 m²

INHOUD

395 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

137 m²

KAMERS

6

SLAAPKAMERS

3

VRAAGPRIJS

€ 389.000 k.k.

BESCHRIJVING

Eerste verdieping:

Via de trap bereik je de overloop van de eerste verdieping, gekenmerkt door de eikenhouten visgraat vloer, die toegang biedt tot twee ruime slaapkamers en de badkamer. Op de overloop bevindt zich tevens een praktische inbouwkast, waardoor de ruimte optimaal wordt benut. De twee slaapkamers zijn beide royaal van formaat en bieden volop mogelijkheden. De badkamer is compleet uitgerust met een inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel en een toilet, alles wat je nodig hebt voor optimaal comfort.

Tweede verdieping:

Via de trap bereik je de zolderverdieping. Deze verdieping is volledig gerenoveerd, is ruim opgezet en kenmerkt zich door de prettige lichtinval, wat zorgt voor een aangename en open sfeer. Deze ruimte is voorzien van een nieuwe eikenhouten visgraat vloer en is strak afgewerkt. Dankzij de royale opzet is er, naast een derde slaapkamer, plek voor een werk- of hobbyhoek. Kortom, een veelzijdige verdieping die geheel naar eigen wens is in te delen.

Buiten:

De tuin, gelegen op het zonnige zuidwesten, is bereikbaar via de dubbele tuindeuren van de woonkamer, de bijkeuken en via de buitentoegang naast het huis. De achtertuin is diep en biedt ruimte om heerlijk buiten te zitten en te genieten van de zomerse zon in de middag en de avond. Achterin de tuin bevindt zich een schuurtje voor de fietsen samen met een overkapping, die desgewenst kan worden uitgerust met glazen schuifwanden. Hiermee creëer je een comfortabele en beschutte plek waar je in alle seizoenen kunt ontspannen en genieten.

WOONOPPERVLAKTE

108 m²

INHOUD

395 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

137 m²

KAMERS

6

SLAAPKAMERS

3

VRAAGPRIJS

€ 389.000 k.k.

BESCHRIJVING

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1937
- Woonoppervlak ca. 108 m²
- Perceeloppervlak 137 m²
- Inhoud ca. 395 m³
- Energielabel: A
- Volledige isolatie
- Voorzet glas, dubbelglas en gedeeltelijk HR++
- 5 zonnepanelen
- Moderne afwerking
- Keuken in 2016
- Kindvriendelijke wijk in Ribbelt, aan de rand van Stokhorst
- Praktische ligging
- Dichtbij winkelcentrum Stokhorst
- Onderhoudsarme tuin op het zuidwesten, met achterom
- Aanvaarding in overleg
- Bij koop is een waarborgsom/bankgarantie vereist van 10% van de koopsom
- In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule en niet-zelf-bewoningsclausule opgenomen
- Mogelijkheid tot hypotheek met NHG (Nationale Hypotheek Garantie)
- Voor deze woning heeft het KCAF (Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft. Zie ook de disclaimer in de brochure.

- Deze presentatie is informatief en geheel vrijblijvend. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

Disclaimer: Funderingsrisico-indicator niet beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software geen funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. Fundermaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de gebruikte data van FunderMaps. Het ontbreken van een funderingsrisico-indicator sluit funderingsproblematiek niet uit en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan het ontbreken van een funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden worden geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten























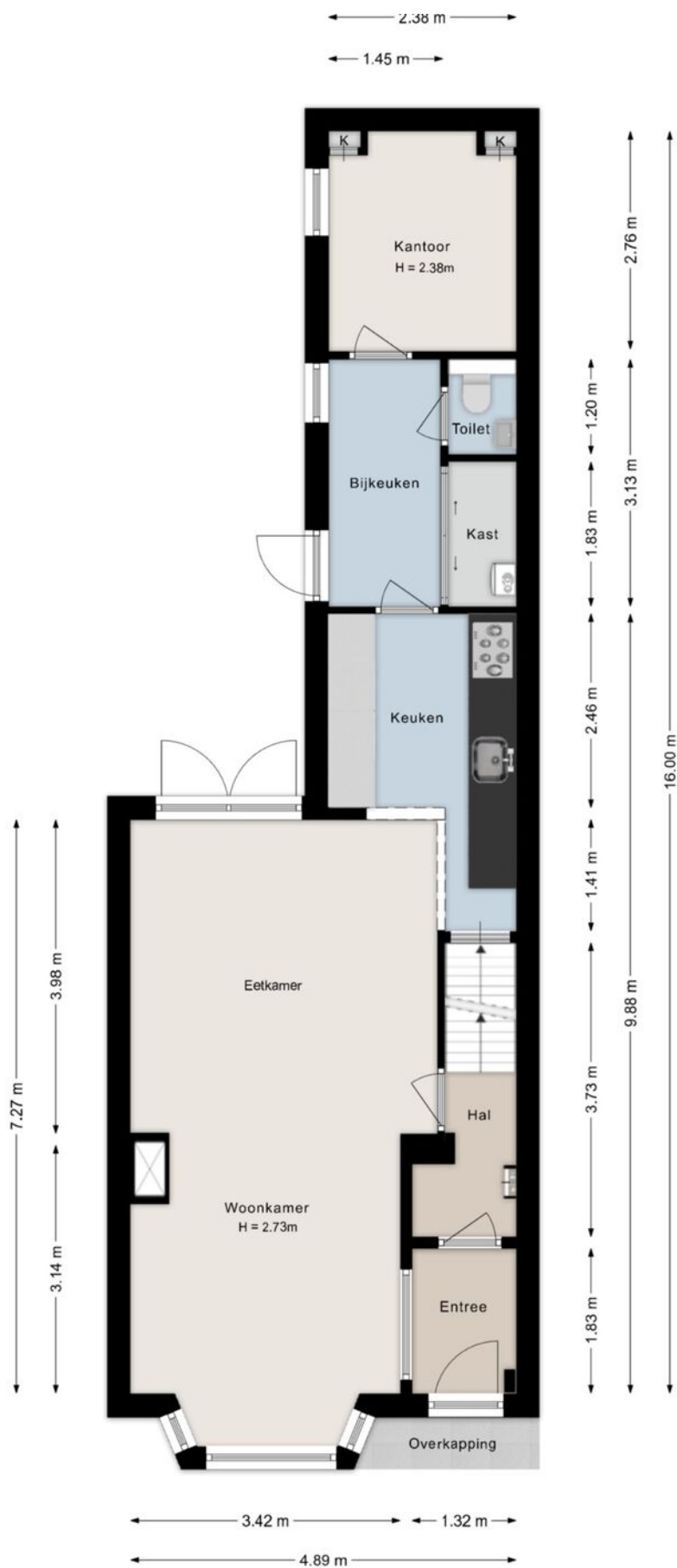




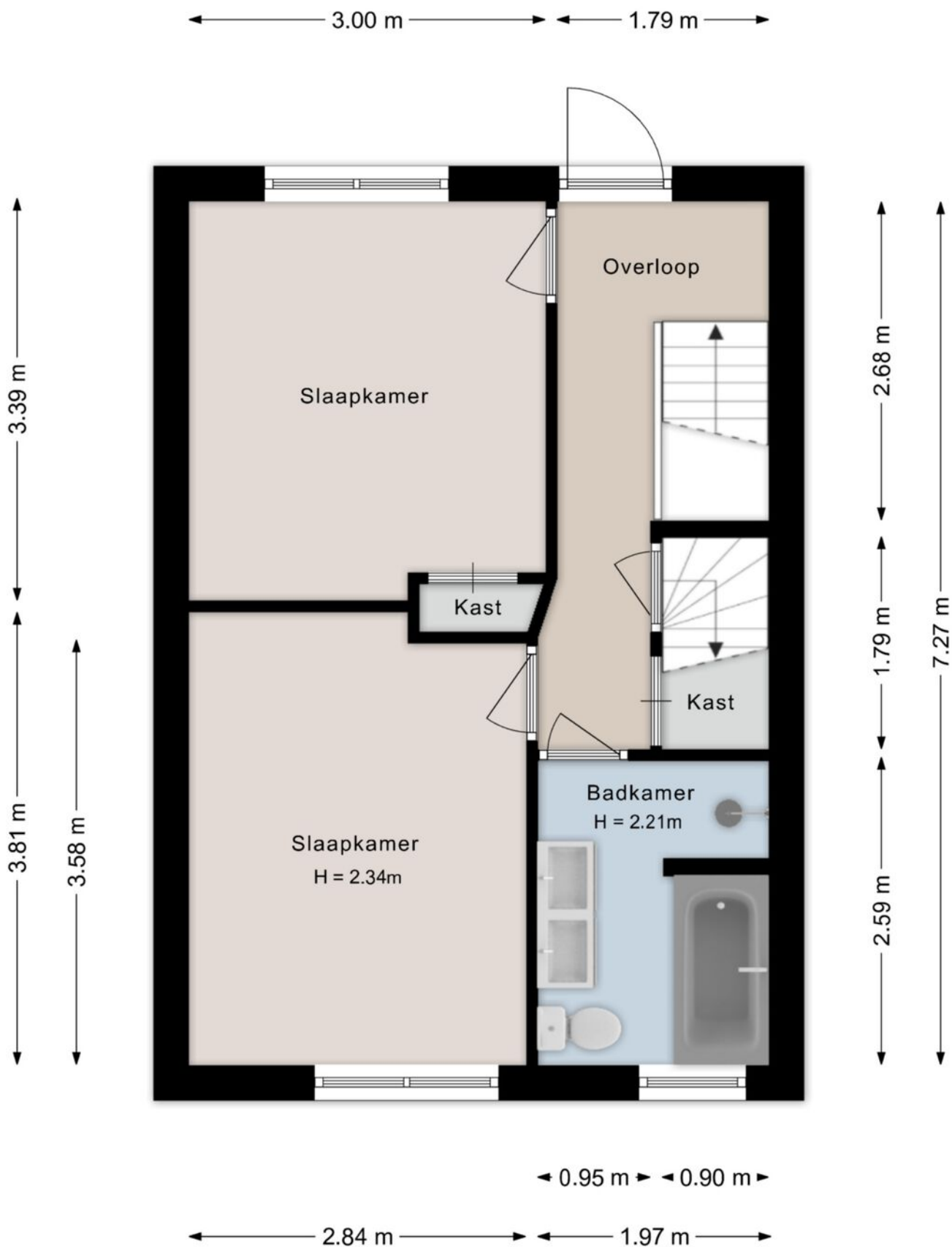




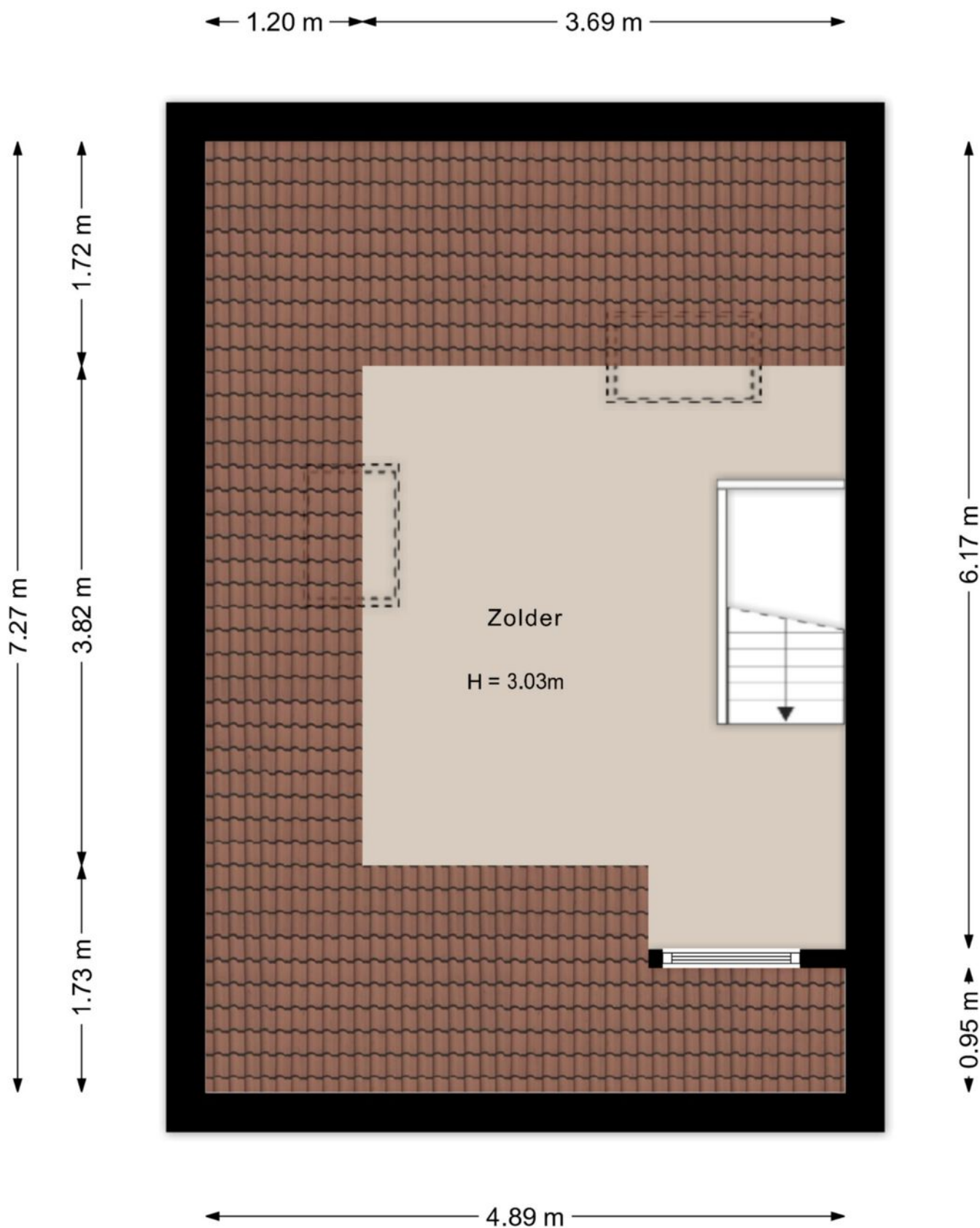
PLATTEGROND



PLATTEGROND

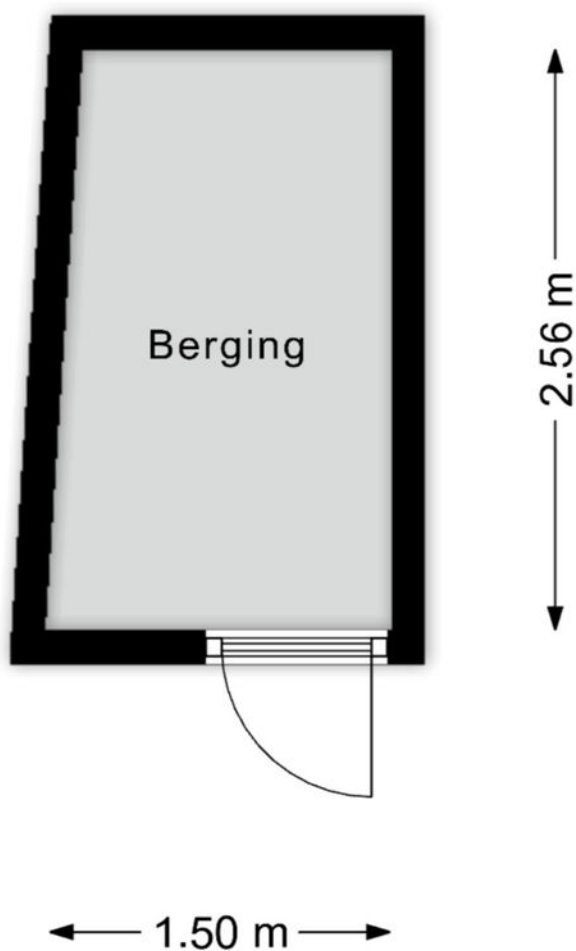


PLATTEGROND



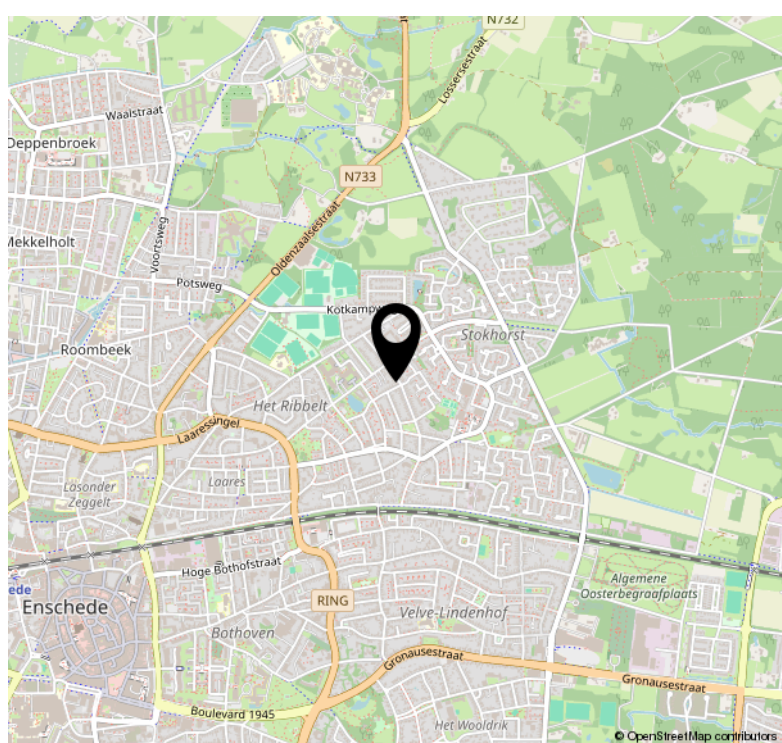
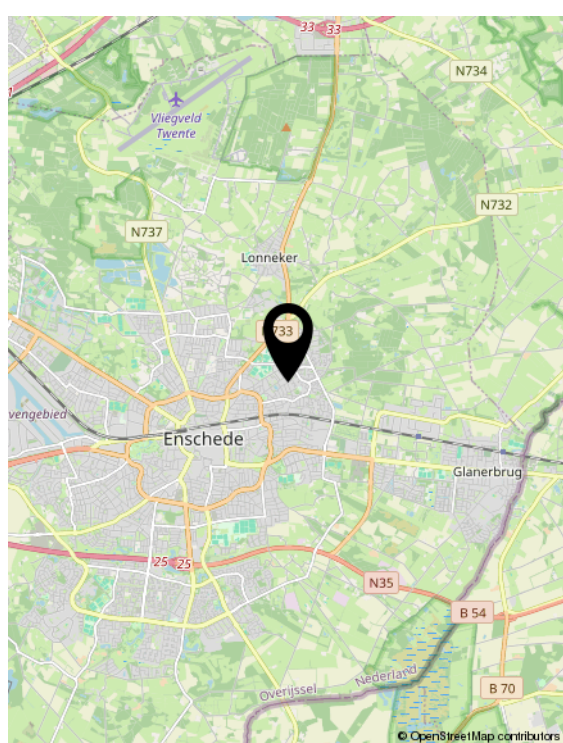
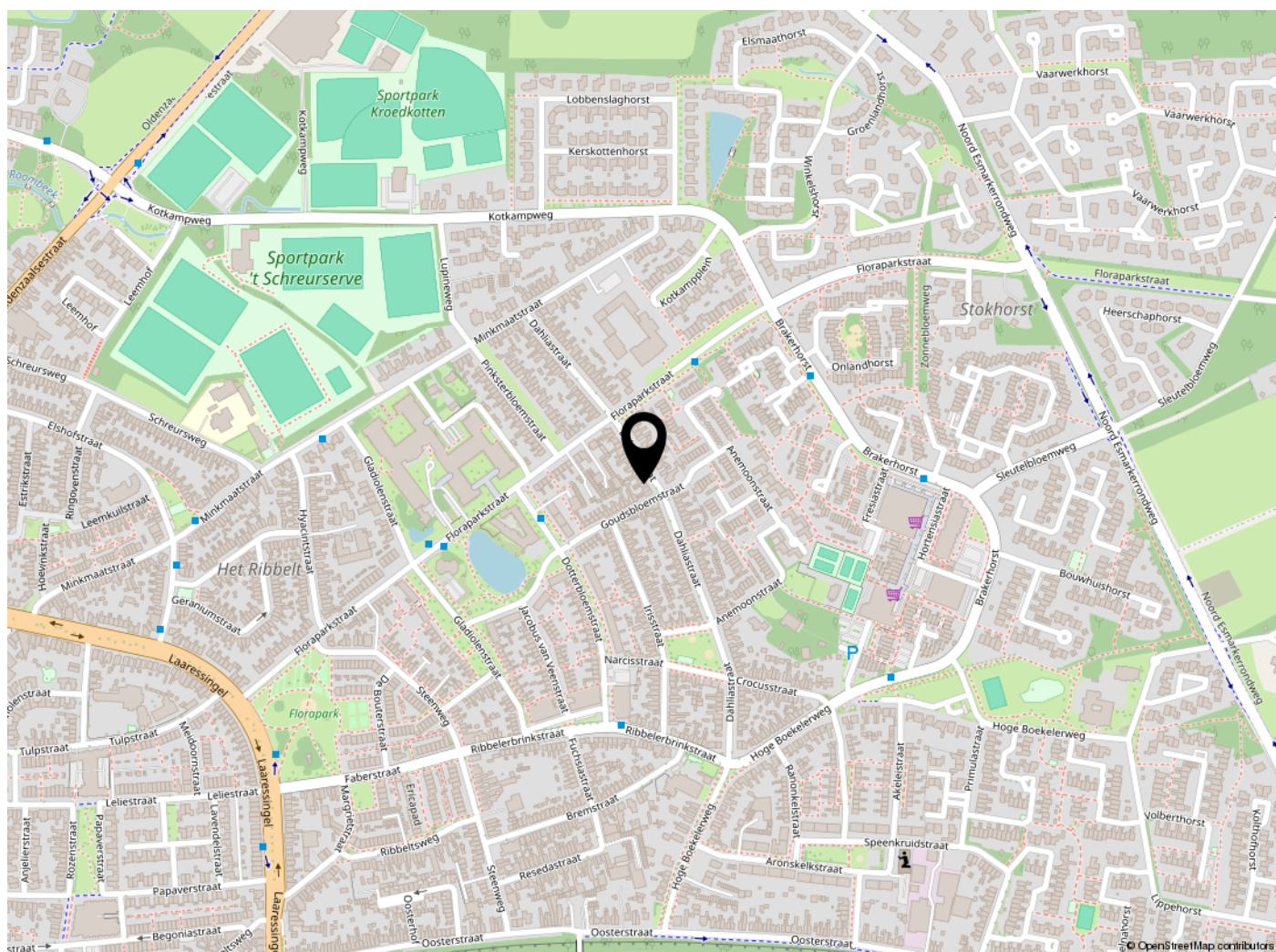
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

PLATTEGROND



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

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- losse (hang)lampen			X	
- Staande lampen			X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Wandkast schuifdeuren (tweede slaapkamer)	X			
- Vaste inbouwkast met bureau (werkkamer)	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
- Losse eikenhouten visgraat vloer delen incl ondervloer/plinten voor slaapkamers 1e verdieping (zelfde als overloop en zolder)			X	
Overig, te weten				
- schilderij ophangstelsel	X			
- Al het interieur is mogelijk over te nemen voor een goede prijs (circa 2 jaar oud max.)			X	
Woning - Keuken				

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- oven	X			
- koelkast	X			
- vriezer			X	
- vaatwasser	X			
- koffiezetapparaat		X		
- Wijnkoelkast			X	
Keukenaccessoires, te weten				
- Alle keukenaccessoires zijn over te nemen voor een goede prijs behalve het servies/kitchenaid/bestek			X	
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Screens	X			
Rolluiken	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Zonnepanelen	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie			X	
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
- Voorzetramen glas-in-lood	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- Schutting is gedeeld met de burens (2025 vervangen)	X			
Overig - Contracten				
CV: Moet worden overgenomen				

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

