



burbach
makelaars

HET ADELSGOOR 12 | LOSSER

€ 399.000 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

122 m²

INHOUD

491 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

187 m²

KAMERS

6

SLAAPKAMERS

5

VRAAGPRIJS

€ 399.000 k.k.

BESCHRIJVING

Hallo daar! Laat deze zeer goed onderhouden, moderne en instapklare hoekwoning met energielabel A, garage en oprit niet aan jou voorbij gaan!

Deze woning is tot in de puntjes verzorgd en beschikt over een strakke afwerking en een moderne, frisse uitstraling. De moderne badkamer, toiletruimte en keuken maken dat deze woning direct klaar is voor jouw nieuwe woonavontuur!

De woning beschikt over maar liefst 5 slaapkamers, een ruime garage met carport en een eigen oprit, die plek biedt voor twee auto's. Een van de openbare parkeerplekken aan de voorzijde van de woning is voorzien van een elektrische laadpaal. Door de praktische indeling en de verschillende kamers zijn de mogelijkheden hier eindeloos: een fijne thuiswerkplek, sport-/ontspanningsruimte of tóch juist die extra slaapkamers? Een ideale woning om meteen comfortabel te wonen voor een starter of gezin.

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk van Losser. In de straat bevindt zich een speeltuin en op enkele fietsminuten afstand bevindt zich het buitengebied, maar ook de gezellige dorpskern van Losser. De dorpskern van Losser beschikt over diverse winkels (supermarkten, kledingwinkels, drogist enz.) en horecagelegenheden met gezellige terrasjes. Ook zijn er meerdere basisscholen, kinderdagverblijven en sportvoorzieningen te vinden.

Ben jij op zoek naar een instapklare, moderne hoekwoning in een mooie wijk in Losser? Neem dan contact met ons op. Wij plannen graag een bezichtiging voor je in!

WOONOPPERVLAKTE

122 m²

INHOUD

491 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

187 m²

KAMERS

6

SLAAPKAMERS

5

VRAAGPRIJS

€ 399.000 k.k.

BESCHRIJVING

Indeling:

Begane grond:

De woning verwelkomt je met een eigen oprit en garage, waardoor parkeren op eigen terrein mogelijk is. Bij binnenkomst in de hal valt direct de verzorgde en strakke afwerking op. Hier vind je de moderne toiletruimte, de trapopgang, de meterkast en de toegang tot de leefruimte.

De royale, L-vormige woonkamer met erker is een echte eyecatcher! Dankzij de grote raampartijen baadt de ruimte in het daglicht, wat zorgt voor een prettige en lichte leefruimte. Hier creëer je moeiteloos een gezellige zithoek en een ruime eethoek, perfect voor lange avonden tafelen of ontspannen met het gezin.

De moderne keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is strak afgewerkt en praktisch ingericht. De L-vormige keuken is voorzien van een hardstenen aanrechtblad en inbouwapparatuur: een vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron en koelkast (2026). Aan de tuinzijde zorgen de grote ramen voor een prachtige lichtinval en een fijne connectie met buiten. Via de keuken heb je toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping:

Via de vaste trap bereik je de ruime en lichte overloop, die toegang geeft tot alle kamers. De drie slaapkamers op deze verdieping zijn stuk voor stuk prettig van formaat. De master bedroom is voorzien van een vaste kast met voldoende opbergruimte. De badkamer (2016) is modern, tijdloos en van alle gemakken voorzien. Denk aan een comfortabele inloofdouche, een tweede toilet, een dubbele wastafel met meubel en een verwarmde spiegel met sensorverlichting en stopcontact. Een fijne plek om de dag ontspannen te beginnen óf juist af te sluiten.

WOONOPPERVLAKTE

122 m²

INHOUD

491 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

187 m²

KAMERS

6

SLAAPKAMERS

5

VRAAGPRIJS

€ 399.000 k.k.

BESCHRIJVING

Tweede verdieping:

De tweede verdieping is via een vaste trap bereikbaar en biedt verrassend veel extra (opberg)ruimte en mogelijkheden. De overloop geeft je toegang tot een vaste kast met opstelplaats van de C.V.-ketel en een witgoedaansluiting. De eerste kamer, momenteel ingericht als werkkamer, profiteert van een brede dakkapel met kunststofkozijnen en HR++-beglazing, die zorgt voor extra licht en een ruimtelijk gevoel. Een ideale plek om rustig te werken of te studeren. Onder het schuine dak bevinden zich twee opbergruimtes.

De tweede kamer is een volwaardige en ruime slaapkamer voorzien van een Velux dakraam, een vaste kast met voldoende opbergruimte en extra opbergruimte achter de knieschotten. Uiteraard is deze ruimte geschikt voor diverse doeleinden.

Buiten:

De achtertuin is gelegen op het zuiden, waardoor de zonnestralen grotendeels van de dag in de tuin schijnen. Vanaf de tuin is de ruime, aangebouwde garage te bereiken via een enkele deur. De garage is voorzien van elektra, wastafel en kanteldeur. Daarnaast beschikt de achtertuin over een achterom.

WOONOPPERVLAKTE

122 m²

INHOUD

491 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

187 m²

KAMERS

6

SLAAPKAMERS

5

VRAAGPRIJS

€ 399.000 k.k.

BESCHRIJVING

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1992
- Woonoppervlak ca. 122 m² (excl. garage)
- Perceeloppervlak 187 m²
- Inhoud ca. 491 m³
- Energielabel: A
- Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum 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.
- Voorzien van een screen en rolluik (2023, Heroal, Somfy-motor, afstandsbediening)
- HR++ glas (eerste verdieping (2019) en dakkapel) en dubbele beglazing (overige ramen)
- Dakkapel voorzien van kunststofkozijnen
- Goten recent vervangen in 2026
- Inbouwkoelkast recent vervangen in 2026
- Voorzien van 5 (slaap-)kamers
- Lichte leefruimte met erker en een open keuken
- Aanvaarding in overleg
- In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen
- Bij koop is een waarborgsom/bankgarantie vereist van 10% van de koopsom
- 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.























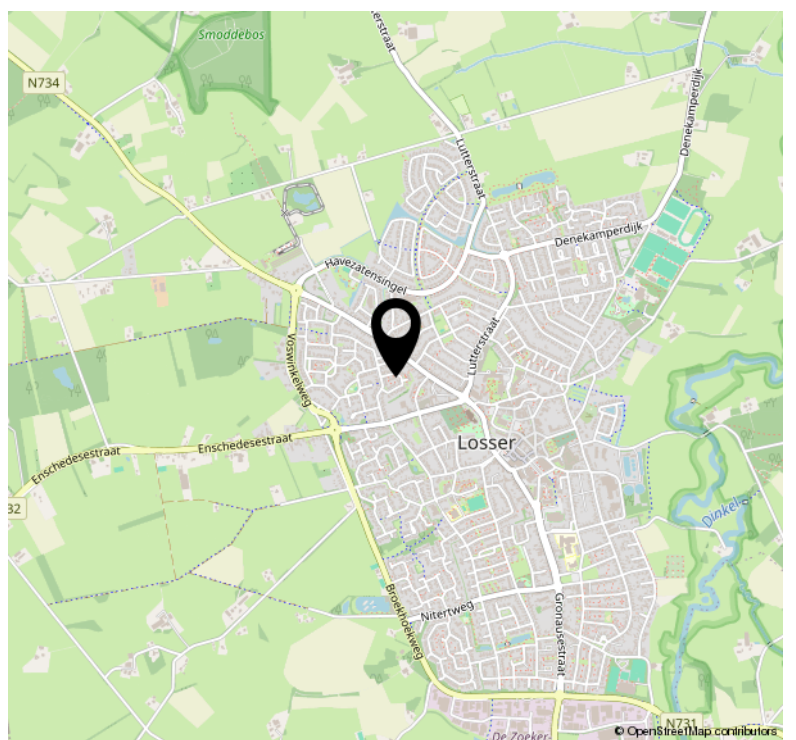
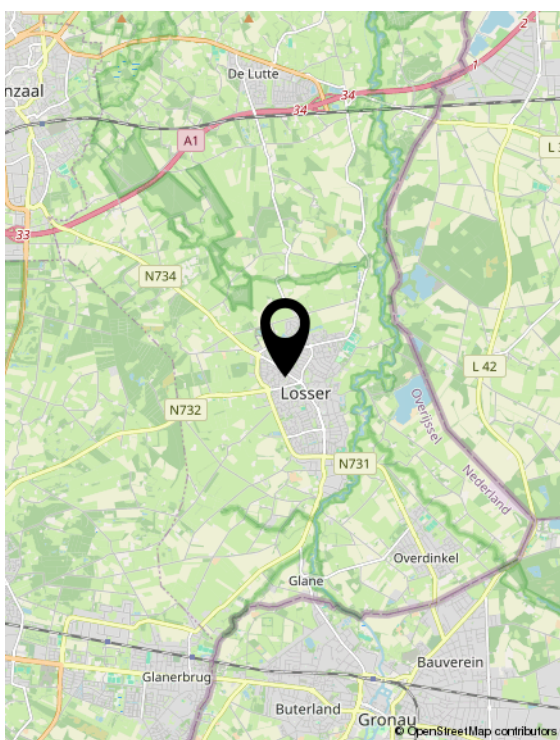
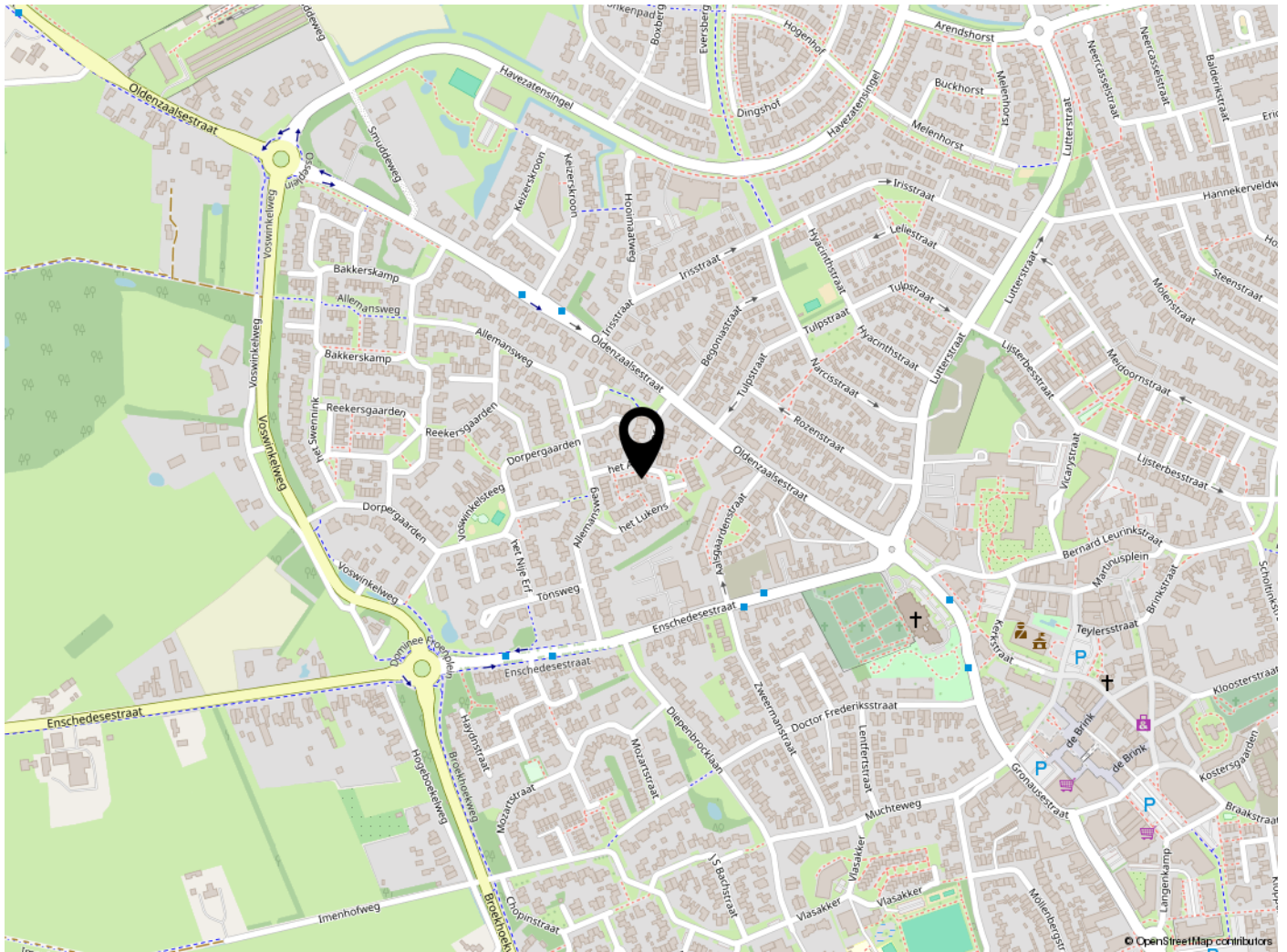








LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	
- losse (hang)lampen		X		
- Oplaadbare LED verlichting met bewegingssensor (6 stuks)	X			
- Hanglampen			X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Losse kasten		X		
- Inbouwkasten (2 stuks)	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen			X	
- rolgordijnen	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- plavuizen	X			
- PVC vloer	X			
Overig, te weten				
- schilderij ophangstelsel	X			
- Vaste kapstok in de hal	X			
- Vaste deurbelgong in de hal	X			
- Plafondventilator Hunter Harmony			X	
- Wastafel garage	X			
Woning - Keuken				

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- afzuigkap	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vaatwasser	X			
- koffiezetapparaat		X		
-	X			
Keukenaccessoires, te weten				
- Handdoekhaakjes (4 stuks)	X			
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
- Inbouwspots	X			
- Reserverolhouder en handdoekhaakje	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- wastafelmeubel	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- Spiegel met verwarming (knop), verlichting (sensor) en stopcontact	X			
- Ventilator (merk Itho), handdoekhouder en stortdouche	X			
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Brievenbus			X	
(Voordeur)bel		X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			X	
Rookmelders			X	
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens	X			
Rolluiken	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
NETGEAR Netwerkswitch GS108	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Reservestenen, -tegels en -dakpannen	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Buitenlampen bij voor- en achterdeur	X			
Tuin - Bebouwing				
Containerombouw (voor 3 containers)	X			
Konijnenhok/-ren	X			
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
-	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

