

TE KOOP

Vraagprijs € 715.000,- k.k.



Zadelmaker 38

7577 TK Oldenzaal

Kock van Benthem
Makelaars

Dichtbij
thuis!



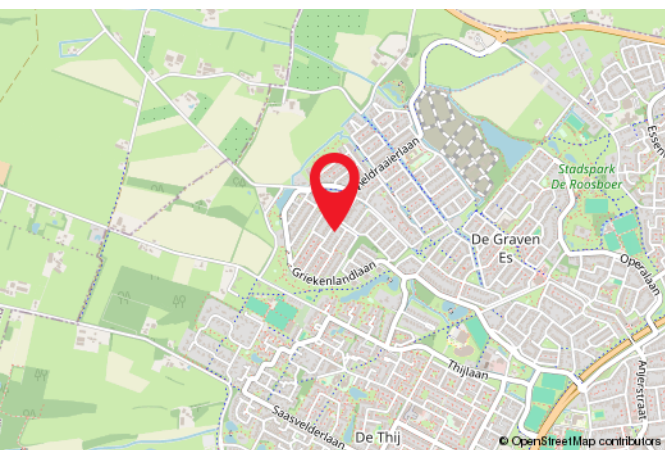


Kenmerken van de woning



Zadelmaker 38 Oldenzaal

Vraagprijs:	€ 715.000,- k.k.
Soort:	Eengezinswoning
Type woning:	Vrijstaande woning
Aantal kamers:	6 kamer(s) waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning:	949 m ³
Perceel oppervlakte:	358 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie:	246 m ²
Soort woning:	Eengezinswoning
Bouwjaar:	2011
Tuin:	Achtertuint, voortuin, 98 m ²
Garage:	-
Isolatie:	Volledig geïsoleerd





Beschrijving

Aan de rand van de kindvriendelijke woonwijk De Graven Es ligt deze ruime vrijstaande semi-bungalow met een lichte woonkamer, luxe inbouwkeuken, slaapkamer en badkamer op de begane grond en vier extra slaapkamers met een tweede badkamer op de verdieping. De zonnige achtertuin op het zuidoosten beschikt over een grote veranda en op de oprit is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Deze duurzame woning is gebouwd in 2011 en voorzien van aluminium kozijnen met triple glas. Dankzij onder andere 20 zonnepanelen, vloerverwarming en goede isolatie is de woning voorbereid op gasloos wonen. De Graven Es staat bekend om haar moderne architectuur, royale woningen en kindvriendelijke karakter, met scholen, binnenstad en buitengebied op korte afstand.

Indeling:

Begane grond: via de overdekte entree kom je in de hal met toilet en meterkast. De royale en lichte woonkamer aan de achterzijde van de woning heeft grote raampartijen, een natuurstenen vloer en een vernieuwde schuifpui (2022) naar de onderhoudsvriendelijke tuin met ruime veranda. De sfeervolle tweezijdige gashaard vormt een stijlvolle verbinding tussen de woonkamer en de keuken. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne woonkeuken met luxe inbouwapparatuur, waaronder een oven, magnetron (2022), koelkast, 5-pits gaskookplaat, vaatwasser en koffiezetapparaat. Dankzij de ruimte voor een grote eettafel is dit een heerlijke plek om samen te komen. Via de keuken bereik je de bijkeuken met berging en extra achterdeur. Vanuit de woonkamer is de multifunctionele slaapkamer bereikbaar met aansluitend een volledig betegelde badkamer voorzien van douche, toilet en wastafelmeubel. Deze ruimte is ook ideaal als kantoor, speelkamer of chillruimte.

De onderhoudsvriendelijk aangelegde tuin is voorzien van fraaie bestrating, kunstgras en groene borders. Direct achter de woning bevindt zich de ruime veranda uit 2019, waardoor je het hele jaar door comfortabel van het buitenleven kunt genieten. Aan de zijkant van de woning staat een houten berging uit 2017. Parkeren kan eenvoudig op eigen terrein aan de voorzijde van de woning, met daarnaast voldoende openbare parkeergelegenheid in de straat. De Zadelmaker is een rustige straat met voornamelijk bestemmingsverkeer, waardoor kinderen hier nog veilig buiten kunnen spelen.

Eerste verdieping: via de hal bereik je met de natuurstenen trap de verdieping. Hier bevinden zich een ruime overloop, vier slaapkamers, een kleedkamer, een badkamer en een aparte wasruimte. De ouderslaapkamer beschikt over een balkon waar je heerlijk van de ochtendzon kunt genieten. De complete badkamer is voorzien van een douche, whirlpool, dubbele wastafel met meubel, toilet en dakraam. In de wasruimte bevindt zich tevens de cv-ketel.

Tweede verdieping: middels vlizotrap te bereiken, praktische vliering waar tevens de omvormer van de zonnepanelen is geplaatst.

Bijzonderheden:

- * Bouwjaar 2011
- * Kaveloppervlakte 358m² * Woonoppervlakte 246m²
- * Er is een grond-/warmtepomp aanwezig t.b.v. de tuin;
- * Gehele woning v.v. HR+++ beglazing en onderhoudsvrije materialen zoals aluminium kozijnen;
- * Waterontharder + zonnepanelen (20x) aanwezig;
- * Slapen & baden op de begane grond = levensloopbestendig wonen;
- * Gehele begane grond + eerste verdieping v.v. vloerverwarming (per ruimte in te stellen);











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



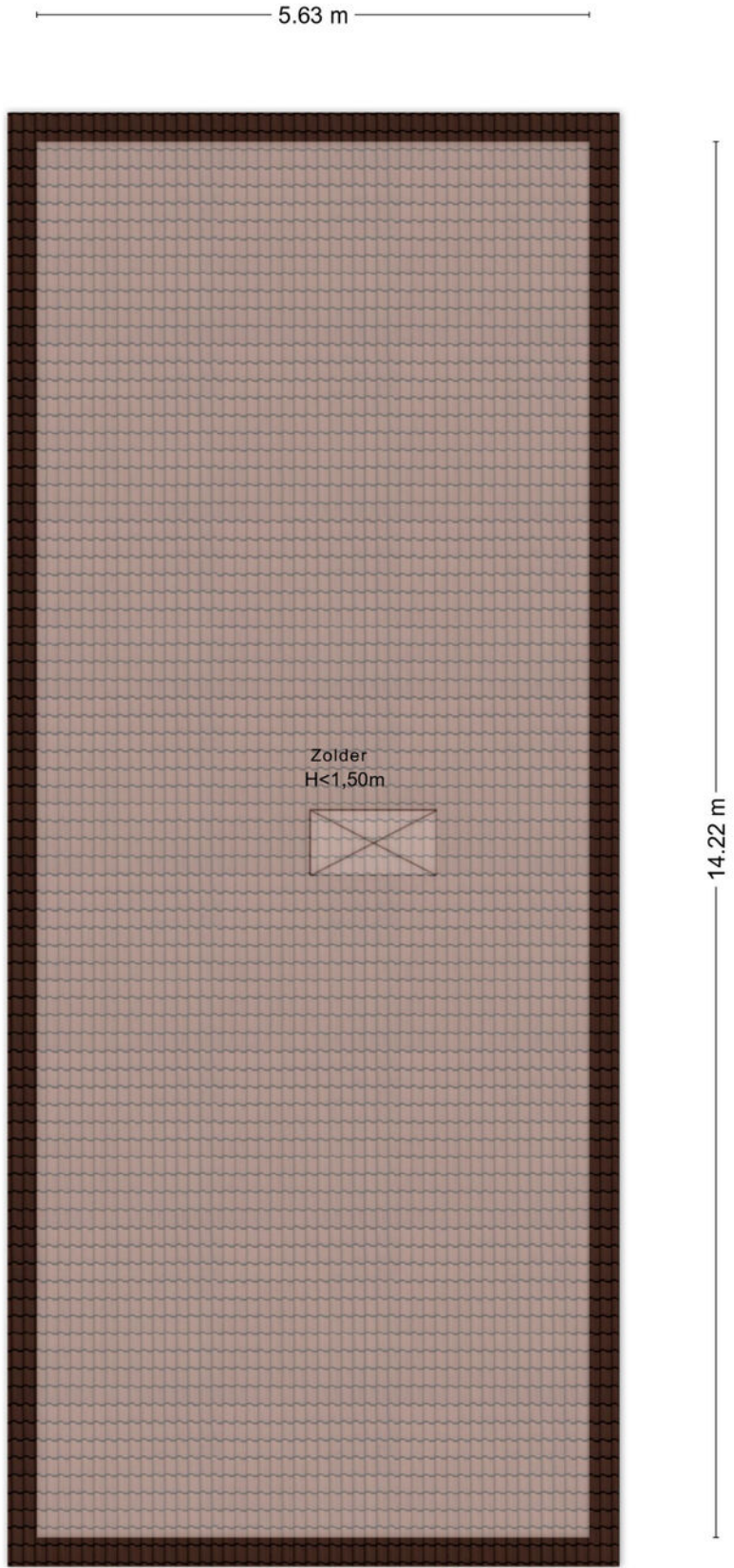
Plattegrond



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



Plattegrond



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



Plattegrond



Kadastrale kaart

Belangrijke vragen

1. Hoe werkt de biedingsprocedure bij een woning?

Antwoord: De biedingsprocedure begint wanneer je een bod uitbrengt op een woning waarin je geïnteresseerd bent. Dit bod wordt schriftelijk vastgelegd, meestal per e-mail of via een MOVE-account. Je kunt een bod uitbrengen met of zonder ontbindende voorwaarden, zoals financiering of een bouwkundige keuring. De verkoper kan jouw bod accepteren, een tegenbod doen of het bod afwijzen. Als jouw bod wordt geaccepteerd, wordt de koopovereenkomst opgesteld en ondertekend. Let wel: een bod is in Nederland juridisch niet bindend totdat de koopovereenkomst is getekend.

Tegenwoordig wordt er ook vaak gewerkt met een biedingstermijn. In dat geval maakt de makelaar dit vooraf kenbaar en geldt er een uiterste datum en tijd voor het indienen van biedingen. Je brengt dan één definitief bod uit, waarna de verkoper samen met de makelaar bepaalt welke kandidaat de beste koper is. Hierbij wordt doorgaans geen tegenvoorstel gedaan.

2. Moet ik altijd boven de vraagprijs bieden om kans te maken?

Antwoord: Niet per se, maar in de huidige markt komt het wel vaak voor dat biedingen boven de vraagprijs liggen, vooral in gewilde gebieden. Het hangt af van de vraag naar de woning en het aantal andere geïnteresseerde kopers. Je (aankoop)makelaar kan je adviseren over een realistisch bod op basis van de marktwaarde en concurrentie. Uiteindelijk bepaal jij hoeveel je bereid bent te betalen voor de woning.

3. Hoeveel bedenktijd heb ik na het accepteren van een bod?

Antwoord: In Nederland heb je als koper na het ondertekenen van de koopovereenkomst een wettelijke bedenktijd van drie dagen. Binnen deze periode kun je zonder opgaaft van redenen de overeenkomst ontbinden. De drie dagen beginnen te lopen vanaf het moment dat beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper een kopie daarvan heeft ontvangen.

4. Wat zijn ontbindende voorwaarden en welke moet ik overwegen?

Antwoord: Ontbindende voorwaarden beschermen je tegen bepaalde risico's. Veel voorkomende ontbindende voorwaarden zijn financiering (dat je de hypotheek rond krijgt) en een bouwkundige keuring (dat er geen ernstige gebreken aan de woning zijn). Andere opties zijn bijvoorbeeld een voorbehoud voor het verkrijgen van een vergunning of de verkoop van je eigen woning. Het is belangrijk om deze voorwaarden duidelijk in je bod op te nemen als je ze wilt gebruiken.

5. Kan ik het bod nog intrekken als de verkoper akkoord gaat?

Antwoord: Nee, zodra de verkoper jouw bod heeft geaccepteerd en jullie de koopovereenkomst hebben ondertekend, is het bod juridisch bindend, tenzij je gebruik maakt van de wettelijke bedenktijd van drie dagen. Tot het moment van ondertekening van de koopovereenkomst kun je echter nog altijd je bod intrekken of aanpassen. Na ondertekening is intrekken of wijzigen alleen mogelijk binnen de genoemde bedenktijd of als aan de ontbindende voorwaarden wordt voldaan.

6. Is het verstandig/noodzakelijk om een BTK uit te laten voeren?

Antwoord: Ligt aan de staat van de woning. Dus niet noodzakelijk. Hebben jullie als kopers twijfel over de (constructie) staat van het woonhuis is het verstandig om wel een BTK uit te laten voeren.

7. Wat houden servicekosten bij een appartement in en wat zit er allemaal in?

Antwoord: Servicekosten zijn een maandelijkse bijdrage aan de VVE (vereniging van eigenaren), waarvan het appartementen complex zal worden onderhouden en (groot)onderhoud welke in de (nabije) toekomst zal moeten worden uitgevoerd worden gereserveerd.



Interesse
in deze woning?

Kock van Benthem
◀ Makelaars ▶

Bisschopstraat 18 info@kvbm.nl
7571 CZ Oldenzaal www.kvbm.nl
0541-522022

