

Te koop

Vraagprijs € 1.185.000,- k.k.



Kruisstraat 4

7573 GJ Oldenzaal

Kock van Benthem
Makelaars

Dichtbij
thuis!



vastgoedcert
gecertificeerd





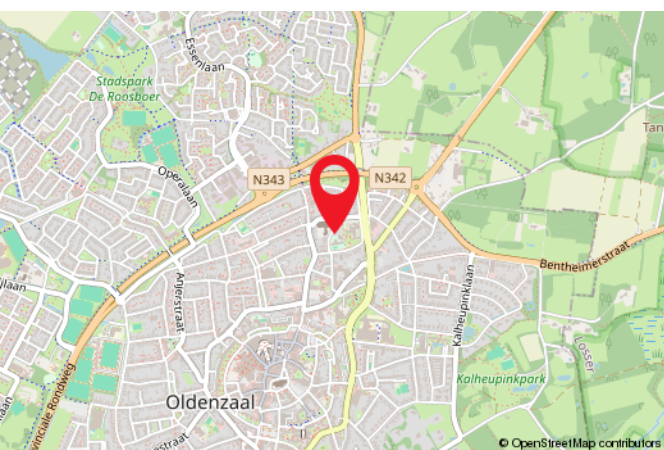
Kenmerken van de woning

Kruisstraat 4

Oldenzaal



Vraagprijs:	€ 1.300.000,- k.k.
Soort:	Eengezinswoning
Type woning:	Vrijstaande woning
Aantal kamers:	9 kamer(s) waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning:	1365 m ³
Perceel opervlakte:	1006 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie:	332 m ²
Soort woning:	Eengezinswoning
Bouwjaar:	1934
Tuin:	Achtertuint, voortuint, 600 m ²
Garage:	-
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie





Beschrijving

Een unieke kans om vrijstrijkt te wonen in een sfeervol jaren-30 huis met authentieke details, maar liefst 332m² woonoppervlak, zonnepanelen en een parkachtige achtertuin met volop privacy en vrij uitzicht. Deze gave woning is werkelijk van alle gemakken voorzien en nodigen je graag uit om samen met ons de sfeer in deze woning zelf te ervaren.

****Het betreft momenteel een vrijstaand woonhuis. Vanuit de Gemeente Oldenzaal is toestemming verleend om de woning te verbouwen naar een 2-onder-1-kap (zie toegevoegde bouwtekening).****

De woning is centraal gelegen in het centrum van Oldenzaal. Binnen enkele minuten sta je in de binnenstad die beschikt over een divers aantal winkels en horeca gelegenheden. Je parkeert op je eigen oprit aan zowel de linker én rechterzijde van de woning. Daarnaast ben je binnen enkele minuten ook buiten de stad, door de gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen en prachtige wandelroutes in de nabij gelegen natuurgebieden.

Indeling:

Begane grond: entree, royale hal met trappenhuis en toilet met fonteintje. Via deze centrale hal is er toegang tot de eerste woon-/zit-/hobbykamer en ook toegang tot de royale woonkeuken welke is uitgerust met diverse inbouwapparatuur zoals een koelkast, vaatwasser, gave AGA kookplaat met ingebouwde ovens, afzuigkap en volop bergruimte in de vele kasten. Via de keuken is er toegang tot de provisiekelder van ca. 10,3m². Door naar de tuingerichte woonkamer met openslaande tuindeuren waardoor er prachtig uitzicht ontstaat op de tuin, sfeervolle openhaard en nog een separate ruimte welke momenteel is ingericht als tv-kamer maar ook uitermate geschikt is voor bijvoorbeeld hobbymatig gebruik of een speelkamer. Tal van mogelijkheden door het diverse aanbod aan ruimtes.

Via de zij-entree van de woning kom je direct in de bijkeuken met aansluiting voor de wasmachine-/droger én is er nog een stenen berging met extra bergruimte. In deze berging zit tevens de trap naar een extra ruimte welke nu als kantoor fungeert. Door de dakkapel en dakramen is deze ruimte ook perfect voor bijvoorbeeld een extra slaapkamer.

Uniek aan deze woning is toch wel de achtertuin, wonen in het centrum van Oldenzaal maar het gevoel hebben alsof je buitenaf woont wanneer je plaatsneemt in deze heerlijke tuin met vrij en groen uitzicht, volop privacy en gelegen op het oosten. Een royale overkapping zorgt er voor dat je hier een groot gedeelte van het jaar goed kunt vertoeven. Nog niet genoeg bergruimte? Geen probleem, er is ook nog een vrijstaande stenen garage aanwezig aan de zijkant van de woning.

Eerste verdieping grote overloop met vide welke toegang verleend aan 4 slaapkamers waarvan 2 v.v. vaste kast. De volledig betegelde badkamer is ingericht met een douche, dubbele wastafel, ligbad en vaste kast met Cv-ketel. Een separaat toilet met fonteintje op de overloop.

Tweede verdieping middels vaste trap te bereiken zolderverdieping welke nu nog uit één grote ruimte bestaat en 2 separate bergingen. Deze ruimte is voor diverse doeleinden geschikt en er is voldoende lichtinval door de raampartijen rondom.

Bijzonderheden:

- * Bouwjaar 1934
- * Kaveloppervlakte 1006m² * Woonoppervlakte 332m²
- * Authentieke jaren'30 woning;
- * 4 slaapkamers in huidige situatie, mogelijkheden voor 6 slaapkamers;
- * Eigen oprit aan beide zijden van de woning;



IMPRESSIE









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



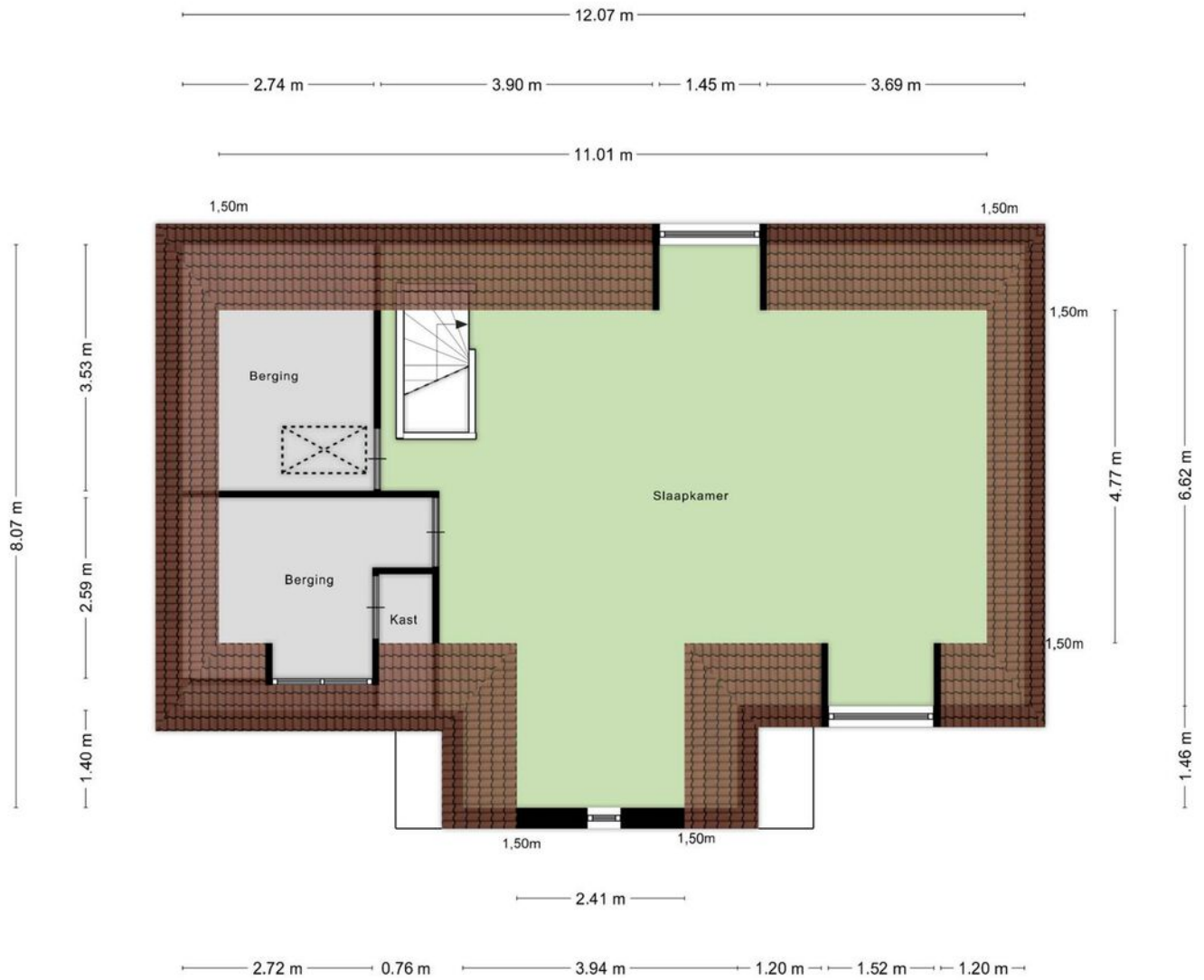
Plattegrond



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



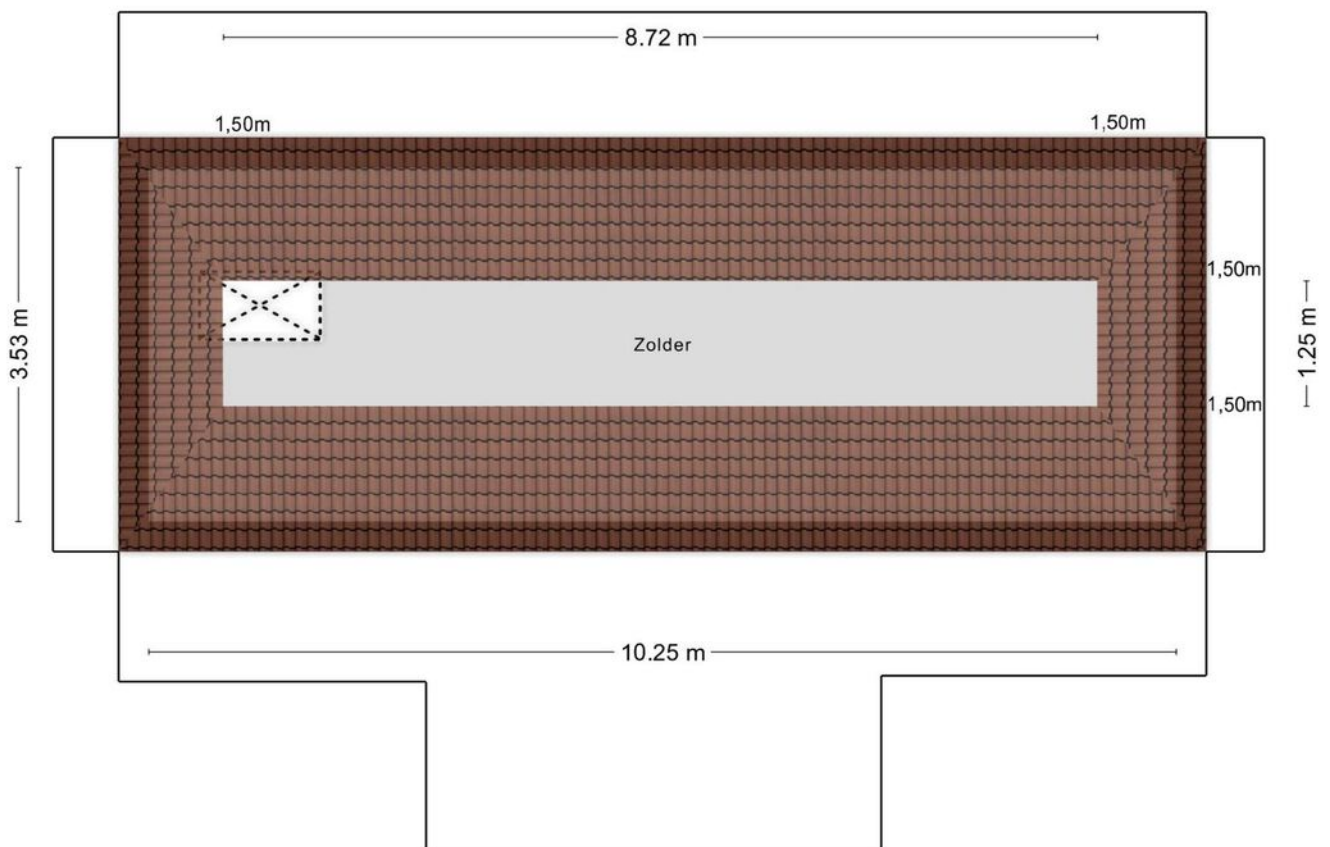
Plattegrond



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



Plattegrond

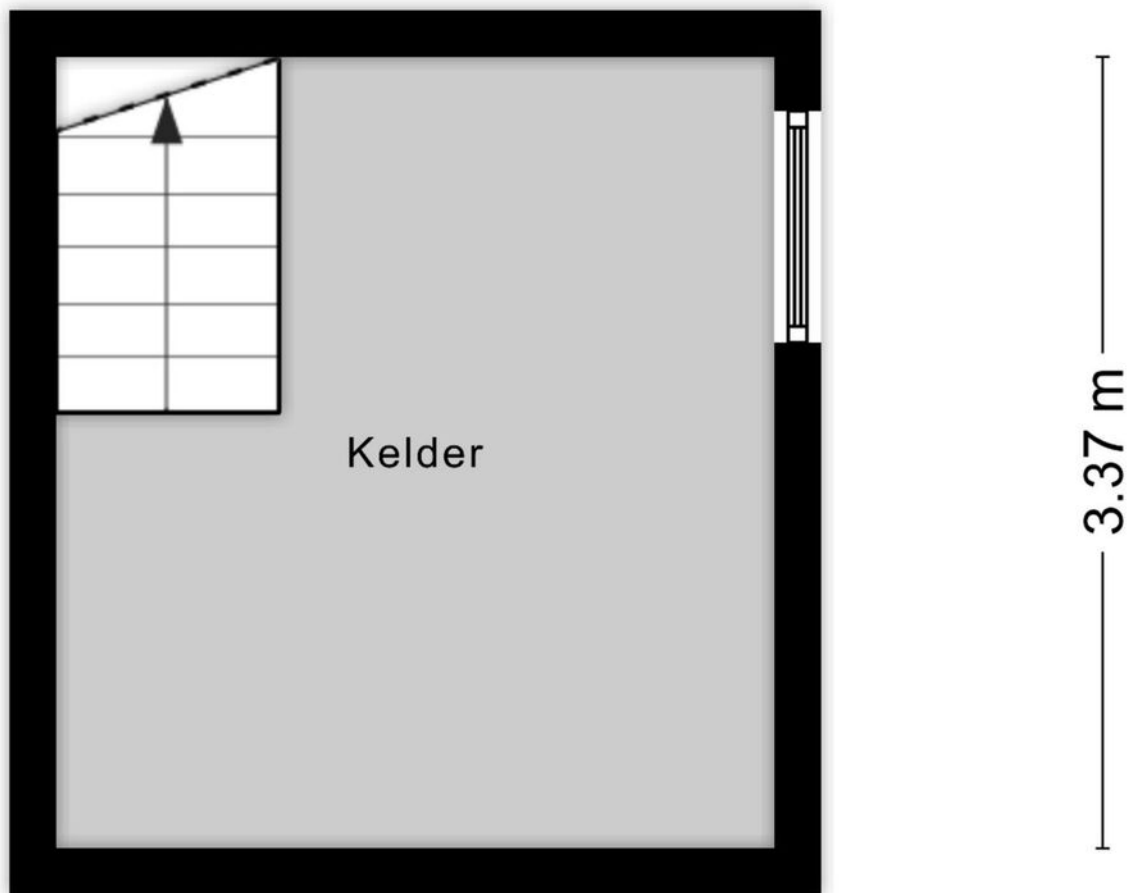


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Plattegrond

3.06 m



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?

KockvanBenthem
◀Makelaars▶

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

