



**burbach**  
makelaars

**HENGELOSESTRAAT 72 | HAAKSBERGEN**

**€ 395.000 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**

**152 m<sup>2</sup>**

**INHOUD**

**536 m<sup>3</sup>**

**PERCEELOPPERVLAKTE**

**384 m<sup>2</sup>**

**KAMERS**

**8**

**SLAAPKAMERS**

**4**

**VRAAGPRIJS**

**€ 395.000 k.k.**

## BESCHRIJVING

BURBACH OPENT DE DEUR - VRIJDAG 29 MEI  
15:30 UUR - 17:00 UUR!

Je bent van harte welkom aan de Hengelosestraat 72 te Haaksbergen tijdens "Burbach opent de deur" op vrijdag 29 mei tussen 15:30 uur en 17:00 uur. Het betreft een vrije inloop, aanmelden van tevoren is niet nodig. Graag tot dan!

Schikt deze datum jou niet? Neem dan contact met ons op om een bezichtiging in te plannen.

Klussers (in wording) opgelet! Zie jij de mogelijkheden al? Stroop de mouwen op en trek de kluskleding aan, want deze woning biedt een solide basis en wacht erop volledig naar eigen smaak gemoderniseerd te worden. Met een ruim perceel van 384 m<sup>2</sup>, een garage, royale oprit en een fijne leefruimte beschikt deze woning over volop potentie. Wat ons betreft een woning met alle ingrediënten om er iets moois van te maken!

De ligging is bovendien ideaal: nabij het groene buitengebied en op korte afstand van het gezellige centrum van Haaksbergen. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en dagelijkse voorzieningen zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Via de uitvalswegen ben je daarnaast snel onderweg richting omliggende steden.

Indeling:

Begane grond:

Via de overdekte entree kom je binnen in een ruime hal met toegang tot het toilet, de meterkast, de trapopgang, de keuken en de royale woonkamer. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de erker aan de voorzijde en de grote raampartijen. Daarnaast biedt deze ruimte volop mogelijkheden voor een sfeervolle inrichting en beschikt deze over een gezellige open haard. Vanuit de woonkamer heb je directe toegang tot zowel de tuin als de keuken. De keuken heeft een praktische indeling, voldoende ruimte en eveneens toegang tot de achtertuin. De basis van de begane grond is degelijk en biedt veel mogelijkheden om een eigentijdse leefruimte te creëren. Inspiratie nodig? Bekijk dan zeker de artist impressions voor een indruk van het potentieel.

Daarnaast beschikt de woning over een ruime garage van circa 26 m<sup>2</sup>: ideaal voor hobbyisten, klussers of extra opslagruimte.

## BESCHRIJVING

### Eerste verdieping:

De ruime overloop geeft toegang tot drie goed bemeten slaapkamers en de badkamer. Twee slaapkamers beschikken bovendien over een balkon. Ook deze verdieping dient gemoderniseerd te worden, maar biedt een uitstekende basis. De slaapkamers zijn ruim en licht, terwijl de badkamer verschillende indelingsmogelijkheden biedt. De aanwezige artist impressions laten goed zien wat hier mogelijk is.

### Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze ruime etage biedt volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een vierde slaapkamer, thuishok, hobbyruimte of extra berging. Ook bevindt zich hier de cv-installatie.

### Buiten:

Bij aankomst valt direct op hoeveel ruimte deze woning biedt. De royale oprit biedt plaats aan meerdere auto's en de diepe voortuin zorgt voor een ruimtelijk gevoel. Aan de achterzijde bevindt zich een groene achtertuin met veel privacy en volop ruimte om te genieten van het buitenleven. Dankzij de gunstige ligging op het zuidoosten kun je hier heerlijk van de zon genieten

### Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1972
- Woonoppervlak ca. 152 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlak 384 m<sup>2</sup>
- Inhoud ca. 536 m<sup>3</sup>
- Energielabel: D
- Centrale ligging nabij dorpskern, groen en uitvalswegen
- Te moderniseren woning met veel potentie
- Solide basis met veel leefruimte
- Grote garage
- Vier slaapkamers en thuishok
- Eventueel extra slaapkamers te realiseren
- Balkon aan voor- en achterzijde
- Aanvaarding in overleg
- Bij koop is een waarborgsom/bankgarantie vereist van 10% van de koopsom
- Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Hoog'. Dat houdt in dat de woning volgens KCAF beschikbare data de indicatie D of E heeft. Zie ook de disclaimer in de brochure.
- Mogelijkheid tot hypotheek met NHG (Nationale Hypotheek Garantie)
- Check via [www.svn.nl](http://www.svn.nl) of een starterslening mogelijk is voor deze woning
- In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule en niet-zelf-bewoningsclausule opgenomen
- Deze presentatie is informatief en geheel vrijblijvend. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.





























# PLATTEGROND



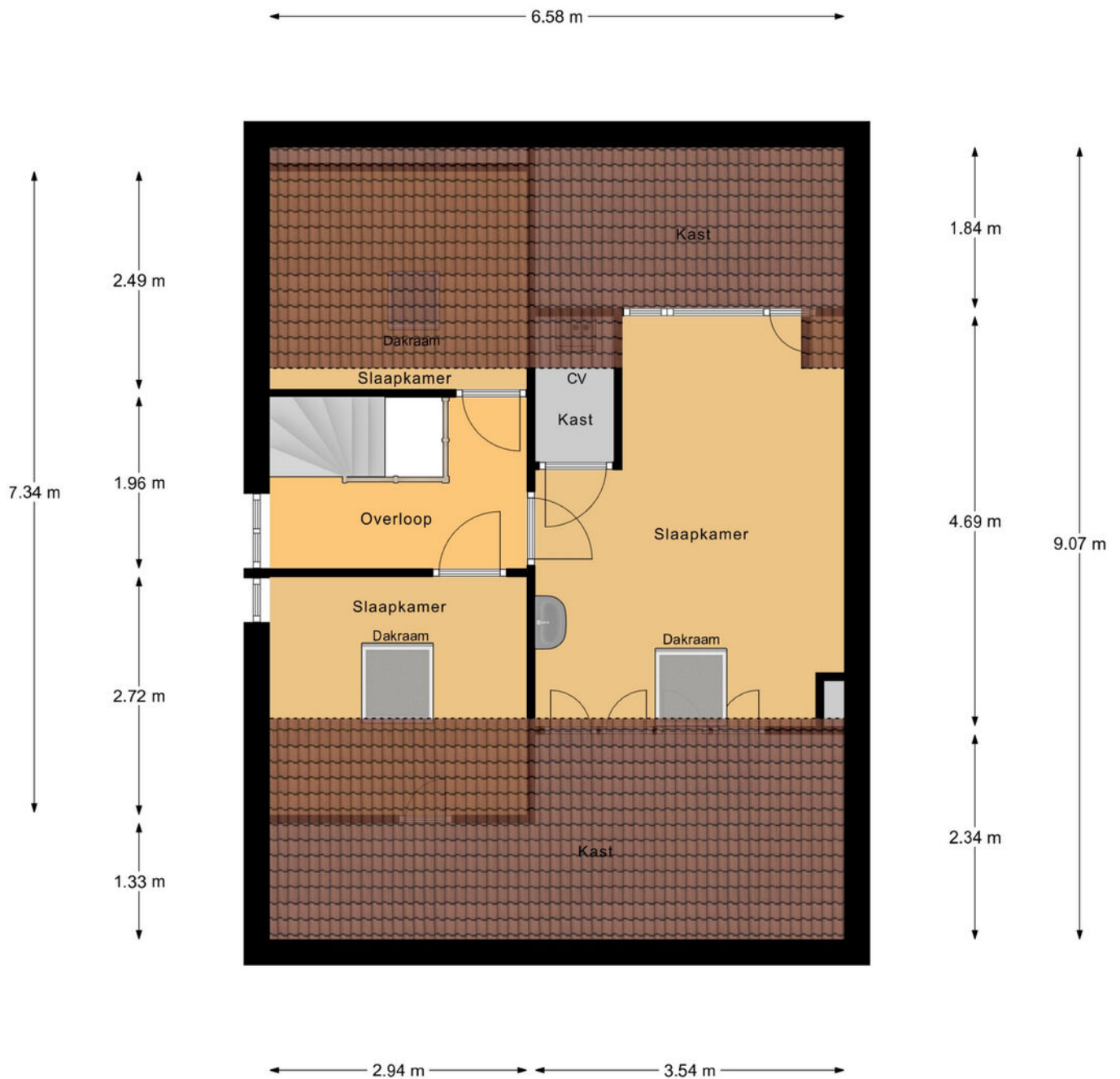
Begane Grond

# PLATTEGROND



1e Verdieping

# PLATTEGROND



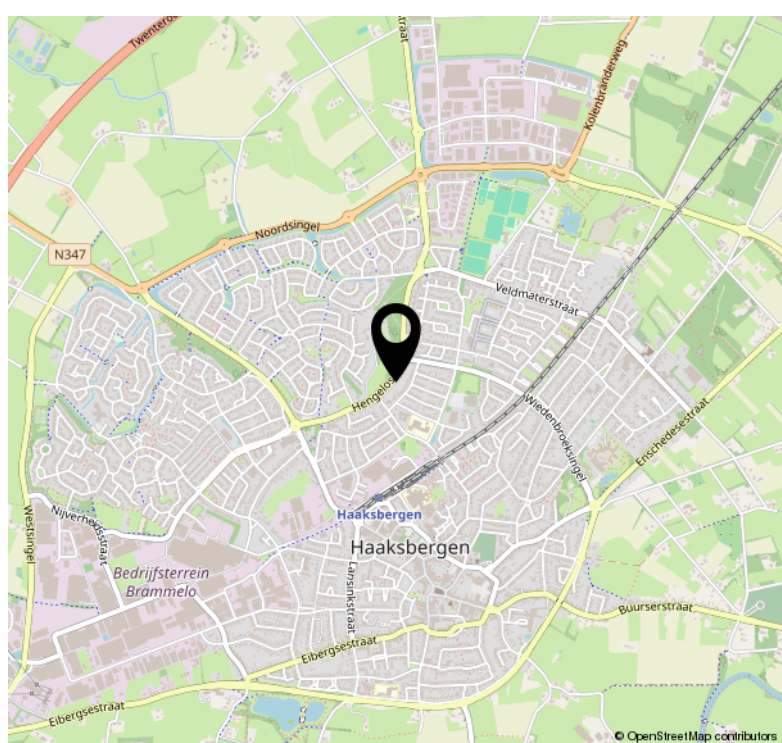
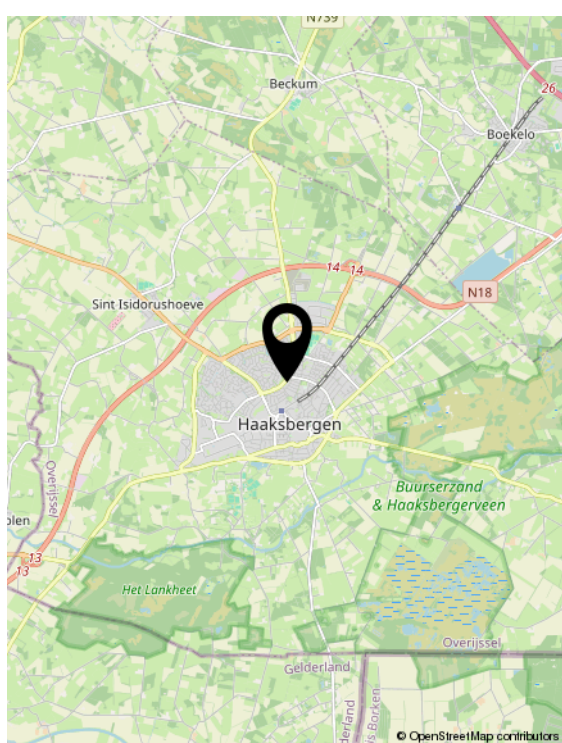
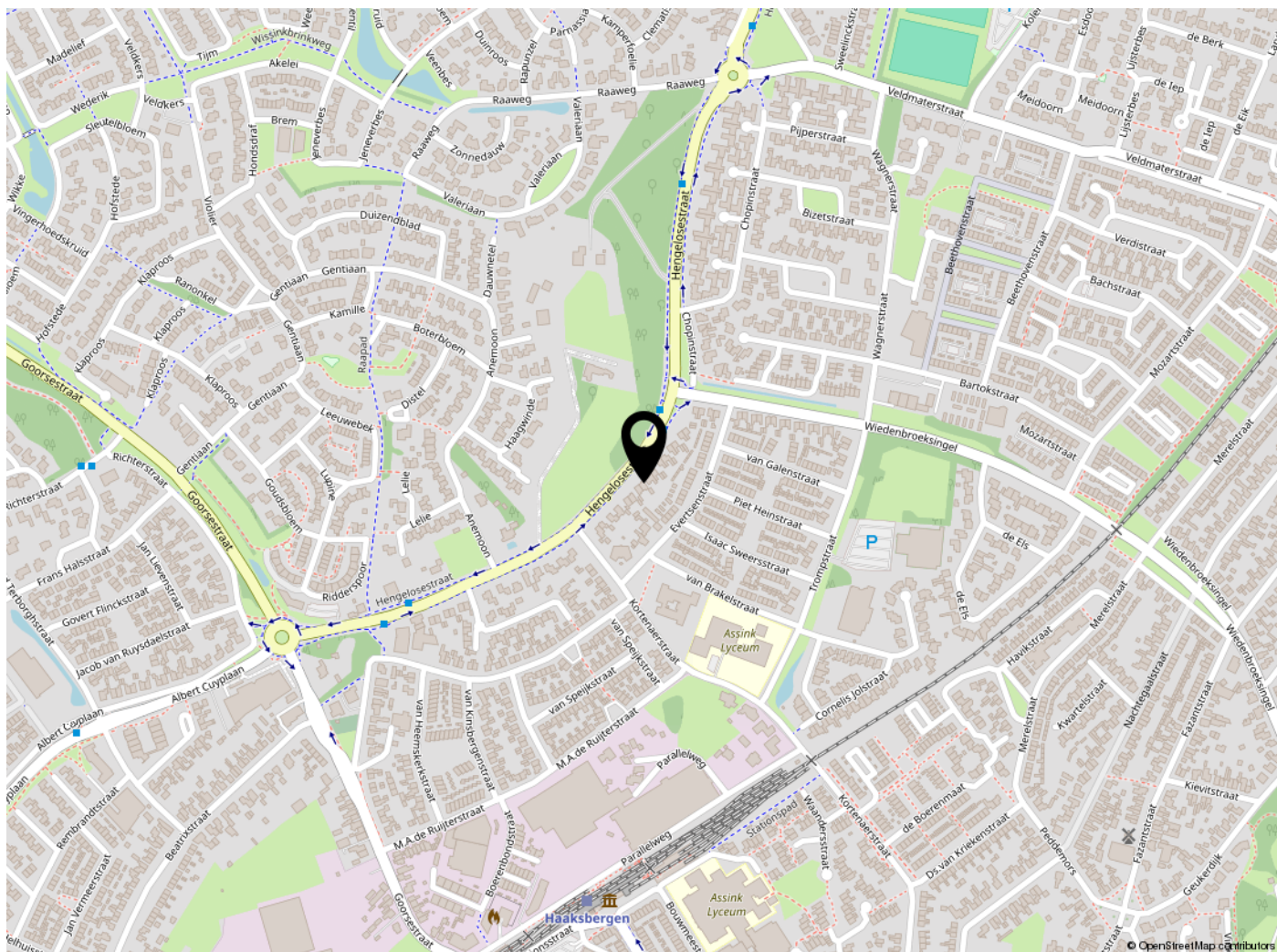
2e Verdieping

# PLATTEGROND



Begane Grond Tuin

# LOCATIE OP DE KAART



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Verlichting, te weten				
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- plavuizen	X			
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- oven	X			
- koelkast		X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafel	X			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- planchet	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>				
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
(Klok)thermostaat	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	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**

Inden 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.

# DISCLAIMER FUNDERINGSRISICO

## **a.Disclaimer: funderingsrisico-indicator wel beschikbaar**

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. 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 funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

## **b. 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 wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten."



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

