

TE KOOP



Beckumerstraat 48 te Boekelo

Voormalig winkel-woonhuis in hartje Boekelo - nuchter, ruim en vol mogelijkheden

In de dorpskern van Boekelo staat dit voormalige winkel-woonhuis met "geschiedenis" (onder de Boekeloërs bekend als "Slagerij Voogd"). Volgens het geldende omgevingsplan is de hoofdbestemming "wonen" met "detailhandel toegestaan". Dat betekent: Wie wil, kan hier wonen en kleinschalige detailhandel combineren, maar een volledig gebruik als woonhuis - na renovatie - ligt voor de hand.

**MAKELAARDIJ
MEERMAN** NVM
AAN- EN VERKOOP ONROEREND GOED - TAXATIES - ADVIEZEN

Usselerhofweg 1 – 7548 RZ Usselo.
Tel. 053 - 428 24 44 – fax 053 - 428 29 25
www.makelaardij-meerman.nl – info@makelaardij-meerman.nl

Aanvaarding: In overleg op korte termijn

Vraagprijs: € 375.000,- K.K.

Voormalig winkel-woonhuis in hartje Boekelo - nuchter, ruim en vol mogelijkheden

In de dorpskern van Boekelo staat dit voormalige winkel-woonhuis met "geschiedenis" (onder de Boekeloërs bekend als "Slagerij Voogd"). Volgens het geldende omgevingsplan is de hoofdbestemming "wonen" met "detailhandel toegestaan". Dat betekent: Wie wil, kan hier wonen en kleinschalige detailhandel combineren, maar een volledig gebruik als woonhuis - na renovatie - ligt voor de hand.

Kernpunten:

- **Perceel** 353 m²;
- **Woonoppervlakte** mogelijk van bijna 145 m²;
- **Garage/berging** (± 45 m²) ideaal voor opslag, hobby of werkplaats;
- **Extra hoge** (± 2.70 m¹) **carport** aan straatzijde van garage/berging, lengte ± 3 - en breedte ± 3.20 m¹;
- **Extra parkeerplaats** naast voornoemde carport;
- **Ligging:** Midden in het dorp tegenover een monumentale boerderij; winkels, voorzieningen, basisscholen en het Twentse buitengebied binnen handbereik;
- **Bestemming:** Wonen met op de begane grond detailhandel toegestaan;

Wat u aantreft:

Een robuuste jaren '30 woning met een voormalige winkelfunctie aan de straatzijde en woonruimte erachter en boven. De indeling is aan u: Creëer een royale leefkeuken, een lichte woonkamer en meerdere slaapkamers of kies voor een praktische werkruimte aan huis. De omstreeks 1994 gebouwde ruime (± 45 m²) garage/berging achterop het perceel (met extra-hoge carport aan de straatzijde) maakt het plaatje compleet: Plek voor auto, fietsen, gereedschap, voorraad of een hobby die ruimte vraagt.

Voor wie?

Voor de nuchtere koper die graag zelf de schouders eronder zet: Renoveren naar eigen smaak, energiezuinig maken waar mogelijk en vervolgens genieten van dorps wonen met de voorzieningen om de hoek. En voor wie een compacte, toegankelijke winkel aan huis overweegt, biedt de bestemming extra kansen.

Indeling:

Begane grond:

- Entree opzij, hal met trapopgang en provisiekelder;
- Woonkamer (± 21 m²) met open haard;
- Dichte keuken (± 11 m²);
- Badkamer met ligbad, wastafel en toilet;
- Bijkeuken met wasmachine-opstelling en doorgang naar voormalige winkelgedeelte;
- Voormalig winkelgedeelte, tussen het voorste - en het achterste deel is een lichte scheidingswand geplaatst;

Verdieping:

- Meer dan royale ($\pm 24 \text{ m}^2$) overloop met alternatieve indelingsmogelijkheden;
- Twee ruime slaapkamers, beide $\pm 13 \text{ m}^2$;

Tweede verdieping: Vliering

Bijgebouwen/tuin:

- Diepe onderhoudsarme tuin, op het noorden gesitueerd maar met voldoende zonlicht;
- Garage/berging, verdeeld in een garage van $\pm 17 \text{ m}^2$ en twee bergingen van ± 12 - en 15 m^2 ;
- Extra hoge ($\pm 2.70 \text{ m}^1$) carport aan straatzijde van garage/berging, lengte ± 3 - en breedte $\pm 3.20 \text{ m}^1$;
- Aan de tuinzijde van de garage/berging bevindt zich een overkapping;

Bijzonderheden:

- Perceelgrootte 353 m^2 ;
- Woonoppervlakte nu nog $\pm 132 \text{ m}^2$, na verwijdering lichte scheidingswand $\pm 145 \text{ m}^2$;
- Inhoud $\pm 588 \text{ m}^3$;
- Bouwjaar 1930, later verbouwd, garage 1994;
- Dakisolatie en enige isolerende beglazing;
- Gehuurde HR Combiketel;
- Energielabel F;

Boekelo:

Wie Boekelo zegt denkt meteen aan zout. Iets waar Boekelo al meer dan 100 jaar bekend om staat. Maar met alleen "zout" doen we Boekelo te kort. Wat te denken van bijvoorbeeld de wereldberoemde "Military" die jaarlijks in Boekelo en het aangrenzende Usselo wordt verreden of de gezellige dorpskern met een redelijk gevarieerd winkelaanbod en enkele terrasjes. Daarnaast is er iedere vrijdagochtend een markt. Boekelo kent een bloeiend verenigingsleven en heeft twee basisscholen.

Liefhebbers van rust komen in Boekelo aan hun trekken. Het fraaie buitengebied met zijn diverse wandel-, fiets- en andere recreatiemogelijkheden, bevindt zich overal in Boekelo op enkele minuten afstand. Dit laatste geldt ook voor de oprit naar de A-35 en nieuwe N-18. En voor degenen die af en toe de drukte willen opzoeken, is het centrum van Enschede slechts 25 minuten fietsen.

Omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan)

Volgens het vigerend omgevingsplan (Boekelo 2015). Rust op de onroerende zaak een woonbestemming en is op de begane grond detailhandel toegestaan.

Het omgevingsplan wordt op dit moment geïnventariseerd en volgens het omgevingsplan is de gemeente Enschede (uiteraard onder voorwaarden) bevoegd de aanduiding "detailhandel" te verwijderen. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat inzage in het omgevingsplan tot de onderzoeksplicht van koper behoort. Indien de aanduiding "detailhandel" voor u van belang is adviseren wij u nadrukkelijk om zelfstandig contact op te nemen met de gemeente Enschede.

Specifieke objectinformatie:

In de op te stellen koopovereenkomst zullen o.a. de volgende bijzondere bepalingen worden opgenomen:

1. As-is-where-is

Het is koper bekend dat de onroerende zaak bijna 100 jaar oud is en dat de onroerende zaak (grondig) gerenoveerd moet worden. In verband hiermee wil verkoper geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/ bouwvergunningen/ bestemmingsplanbepalingen e.d. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 door te halen. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak 'as is, where is'. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clausule. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier **wel/ geen** gebruik van gemaakt. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

2. Mogelijk asbest

In de onroerende zaak zijn asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien.

3. Aansprakelijkheid voor door derden uitgevoerde werkzaamheden

De afmetingen en het energielabel van de onroerende zaak zijn berekend -, respectievelijk afgegeven, door derden. Iedere aansprakelijkheid van verkoper en/of Makelaardij Meerman voor fouten van deze derden wordt nadrukkelijk uitgesloten. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Algemene informatie:

Indien er een koopovereenkomst tot stand mocht komen zal ons kantoor deze vastleggen in het meest recente model van de “Koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning”. Vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar en Vereniging Eigen Huis

In deze koopakte zal de gebruikelijke 10% waarborgsom of - bankgarantie worden opgenomen.

Aan een mondelinge overeenstemming kunnen zowel verkoper als koper geen rechten ontlenen. Een mondelinge overeenstemming tussen een particuliere verkoper en een particuliere koper is in Nederland niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst kan niet worden beschouwd als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

Hoewel deze brochure met de grootst mogelijke zorg is samengesteld wordt voor eventuele onjuistheden noch door Makelaardij Meerman, noch door verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard. Alle verstrekte informatie dient te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

De in deze brochure opgenomen plattegronden, tekeningen, situatieschetsen e.d. dienen uitsluitend ter indicatie en **kunnen afwijken** van de werkelijke situatie.

De aangegeven inhoud en (gebruiks)oppervlaktes zijn indicatief, berekend door derden en slechts steekproefsgewijs/marginaal door Makelaardij Meerman gecontroleerd. Iedere aansprakelijkheid van Makelaardij Meerman of de verkoper voor eventuele onjuistheden in deze berekening wordt nadrukkelijk uitgesloten. Indien de exacte afmetingen van de onroerende zaak voor u van grote betekenis zijn, wordt u geadviseerd deze na te (laten) meten.

Makelaardij Meerman behartigt als makelaar-verkoper met name de belangen van de verkoper. Aangezien het kopen van een woning een complexe aangelegenheid is adviseren wij u dan ook zich te laten bijstaan door een eigen deskundige en een bouwkundige keuring uit te laten voeren.























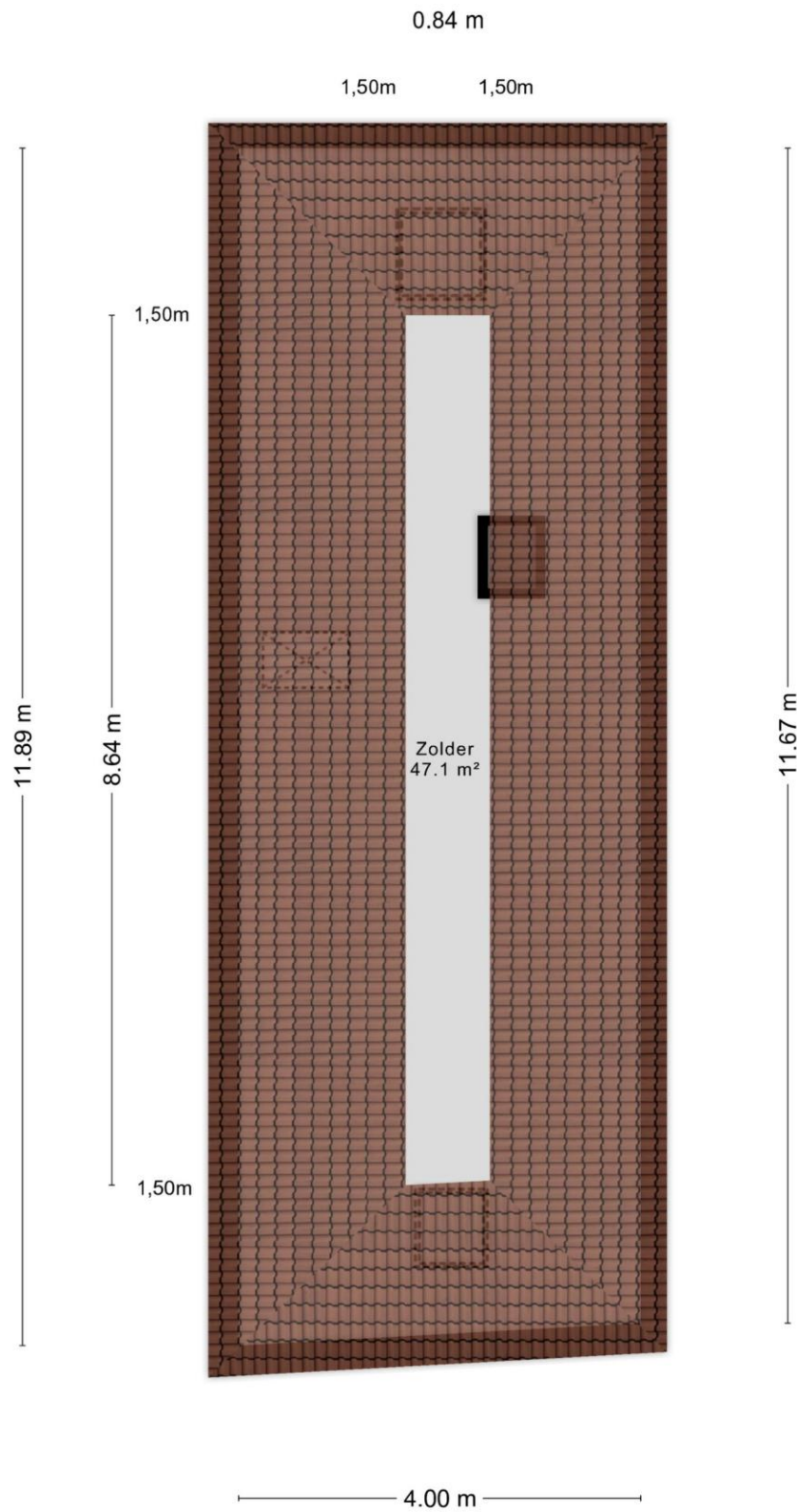




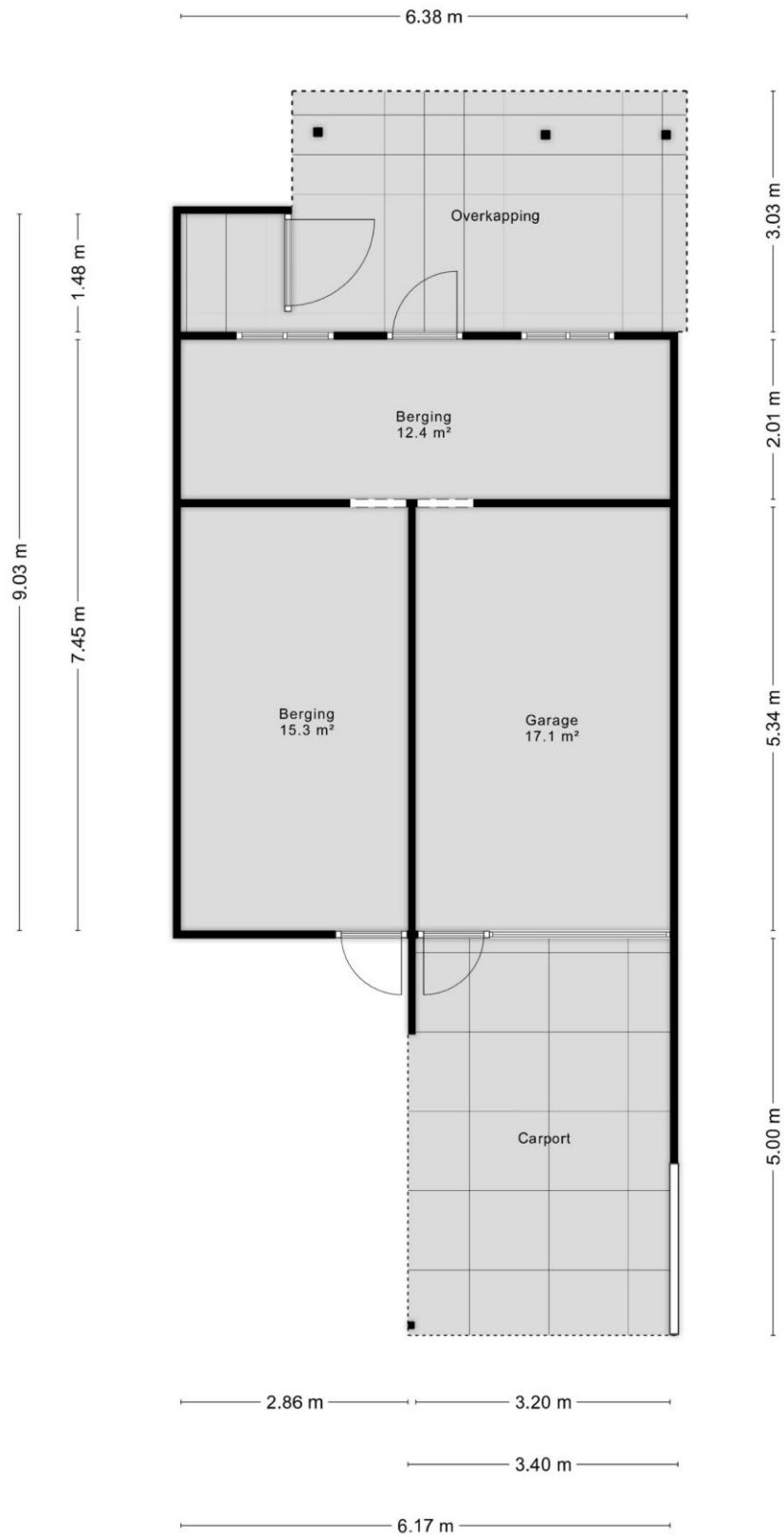
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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

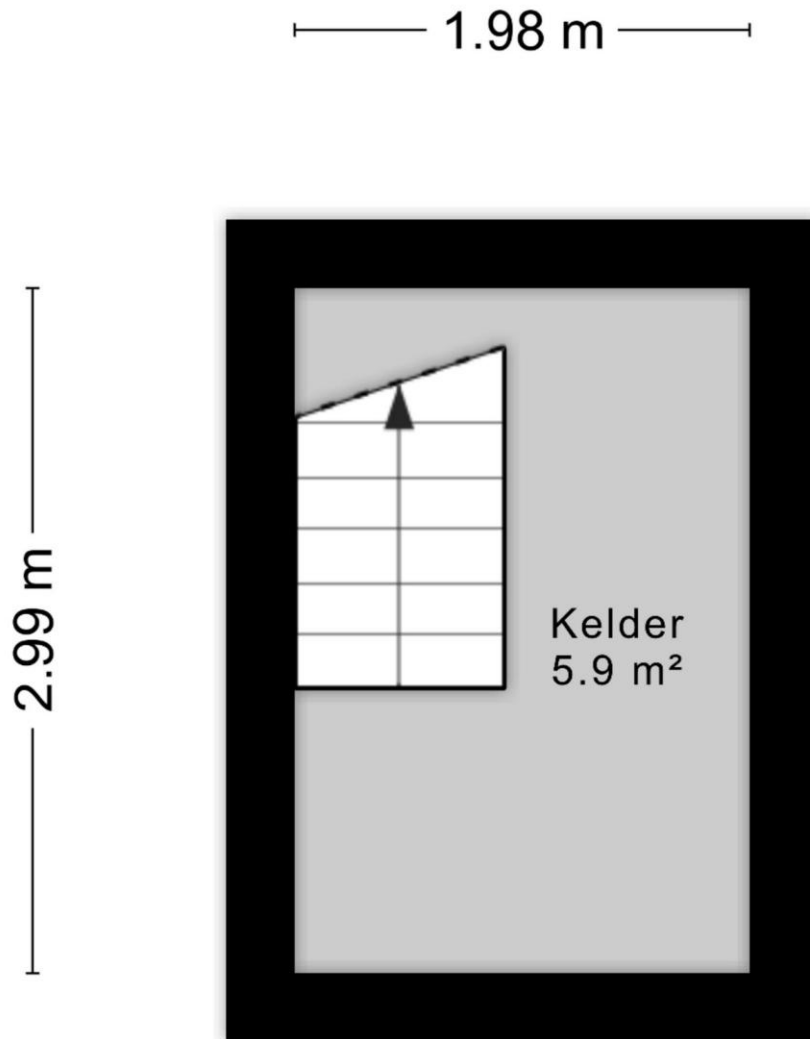


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

Let op! Locatie paal carport is niet correct ingetekend



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