

TE KOOP



Oldenzaalsestraat 118 te Losser

Uw unieke kans!

Zoekt u een plek waar rust en ruimte samenkomen met een uitstekende bereikbaarheid? Dan is dit bijzondere object aan de Oldenzaalsestraat 118 precies wat u zoekt. Buitenaf, maar zeker niet achteraf: Binnen 10 minuten fietst u naar de kern van Losser en na ongeveer 20 fietsminuten staat u in het centrum van Oldenzaal.



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: Direct.

Vraagprijs: € 975.000,- K.K.

Uw unieke kans aan de Oldenzaalsestraat 118 in Losser

Zoekt u een plek waar rust en ruimte samenkomen met een uitstekende bereikbaarheid? Dan is dit bijzondere object aan de Oldenzaalsestraat 118 precies wat u zoekt. Buitenaf, maar zeker niet achteraf: Binnen 10 minuten fietst u naar de kern van Losser en na ongeveer 20 fietsminuten staat u in het centrum van Oldenzaal.

Wat maakt deze locatie zo bijzonder?

- Aan de voorzijde ervaart u de levendigheid van de Oldenzaalsestraat;
- Aan de achterzijde geniet u van een adembenemend - enigszins geaccidenteerd - uitzicht over het Twentse coulisselandschap;
- Een volumineus woonhuis met een inhoud van bijna 850 m³;
- Een royaal perceel van meer dan 1,8 hectare;
- Maar liefst ± 550 m² (incl. een vlieringdeel) aan bijgebouwen

Uw mogelijkheden zijn eindeloos:

Renoveert u de bestaande woning en maakt u er uw droomhuis van? Of kiest u ervoor om te slopen en geheel nieuw te bouwen? De keuze is aan u.

Woning:

Indeling begane grond:

- Overdekte entree opzij;
- Ruime hal met trapopgang en studeerkamer (± 9 m²) die eventueel als slaapkamer te gebruiken is;
- Riante (bijna 60 m²) L-vormige woonkamer met schouw;
- Ruime (± 16 m²) slaapkamer met dubbele inloopkast;
- Dichte woonkeuken (± 12 m²) met keukenblok in hoekopstelling;
- Achterportaal met vaste kasten en CV-opstelling;
- Separaat toilet en badkamer met ligbad en wastafel;

Eerste verdieping:

- Overloop met berging v.v. dakraam en luik naar vliering;
- Drie royale (± 20, 2 x ± 13 m²) slaapkamers, waarvan twee met dakkapel en één met balkon;
- Badkamer (± 12 m²) v.v. ligbad, douchecabine, toilet en dubbele wastafel;

Tweede verdieping:

Via losse trap te bereiken, niet-beloopbare vliering;

Bijgebouwen:

- Terrasoverkapping aan de achterzijde van de woning;
- Circa 566 m² aan bijgebouwen, waarvan ± 480 m² op de begane grond;

Bijzonderheden:

- Perceelgrootte 18.420 m²;
- Woonoppervlakte ± 214 m²;
- Inhoud woning ± 846 m³;
- Volgens de BAG is de woning gebouwd in 1958, de bijgebouwen hebben verschillende bouwjaren;
- Gedeeltelijk v.v. isolerende beglazing;
- Energielabel E;
- Minimaal dient met een ingrijpende renovatie rekening te worden gehouden;

Neem vandaag nog contact met ons op voor een bezichtiging en ontdek zelf de potentie van deze bijzondere locatie.

Bestemmingsplan:

Volgens het omgevingsplan van rechtswege (Bestemmingsplan Buitengebied) is op deze locatie sprake van de functie “Wonen” met een bouwvlak en een dubbele functie “Waarde - Archeologie 2”. De percelen rondom het erf kennen de functie “Agrarisch - 2” met de dubbele functie “Waarde - Natuur en landschap”. Het is op dit moment niet toegestaan om een extra woning te bouwen. Dit laatste is wellicht mogelijk maar hiervoor dient de toekomstige eigenaar een vergunning-traject te doorlopen. De verkoper kan op dit onderdeel dan ook geen garanties geven

Fundering:

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.

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.

Specifieke objectinformatie:

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

1. Lijst van zaken

De gebruikelijke lijst van zaken is niet beschikbaar. De woning zal worden opgeleverd inclusief de zaken die zie zich op dit moment in de woning bevinden, exclusief eventueel nog aanwezige meubelen. De bijgebouwen zullen ontruimd worden opgeleverd. De autobrug zal voor het passeren van de akte van levering door verkoper worden verwijderd.

2. Asbest aanwezig

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. As-is-where-is

Verkoper wil 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, bodem- en/of grondwater verontreiniging 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/op de mogelijkheid gewezen, om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier **wel/ geen (keuze nog maken)** 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.

4. Aansprakelijkheid voor door derden uitgevoerde werkzaamheden

De afmetingen, het energielabel en het funderingsrisico van de onroerende zaak zijn berekend/afgegeven/ingeschaald, 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 bestaand appartementsrecht”. 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.



Schets Oldenzaalsestraat 118

Auteur: Makelaardij Meerman
Datum: 13-11-2025
Schaal: 1: 1750



Copyright © 2024 ESRI Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.

















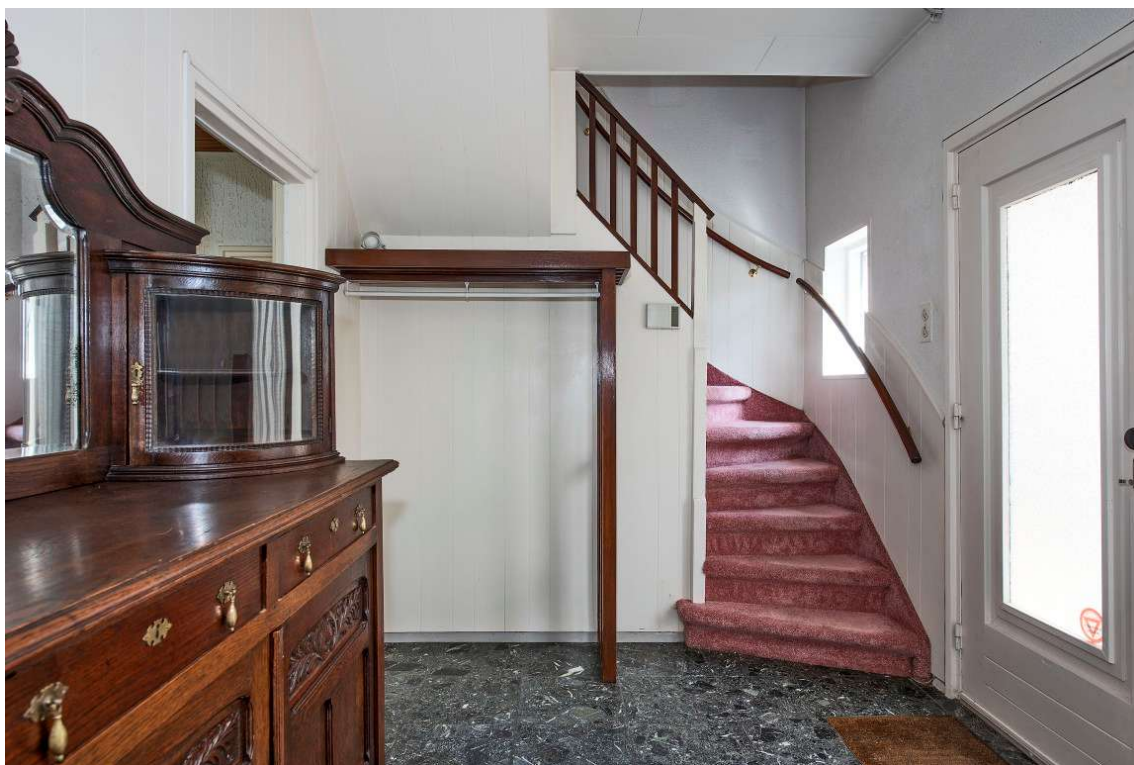




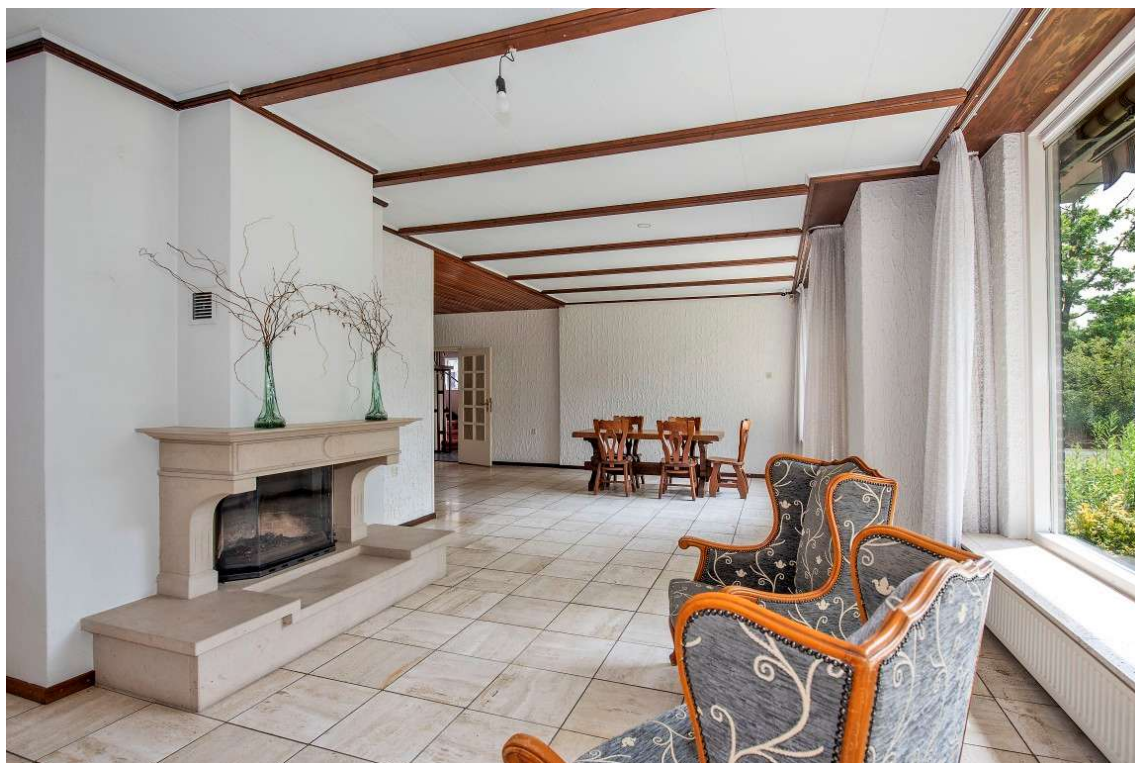




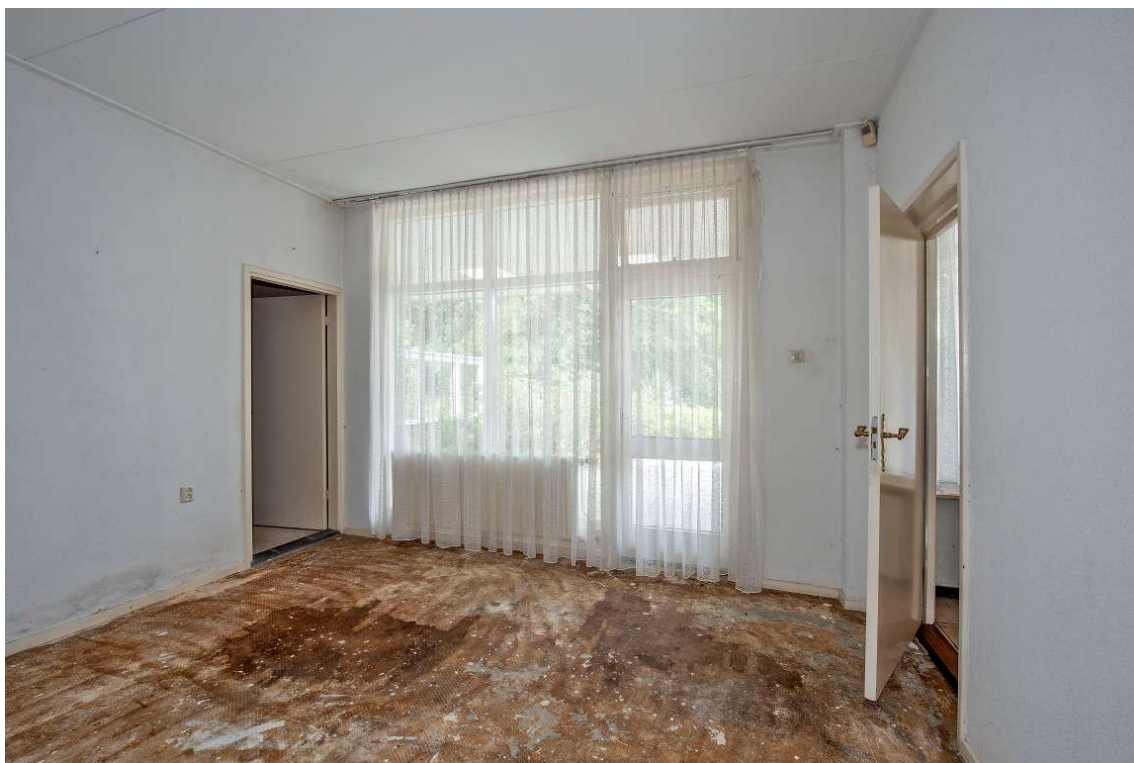


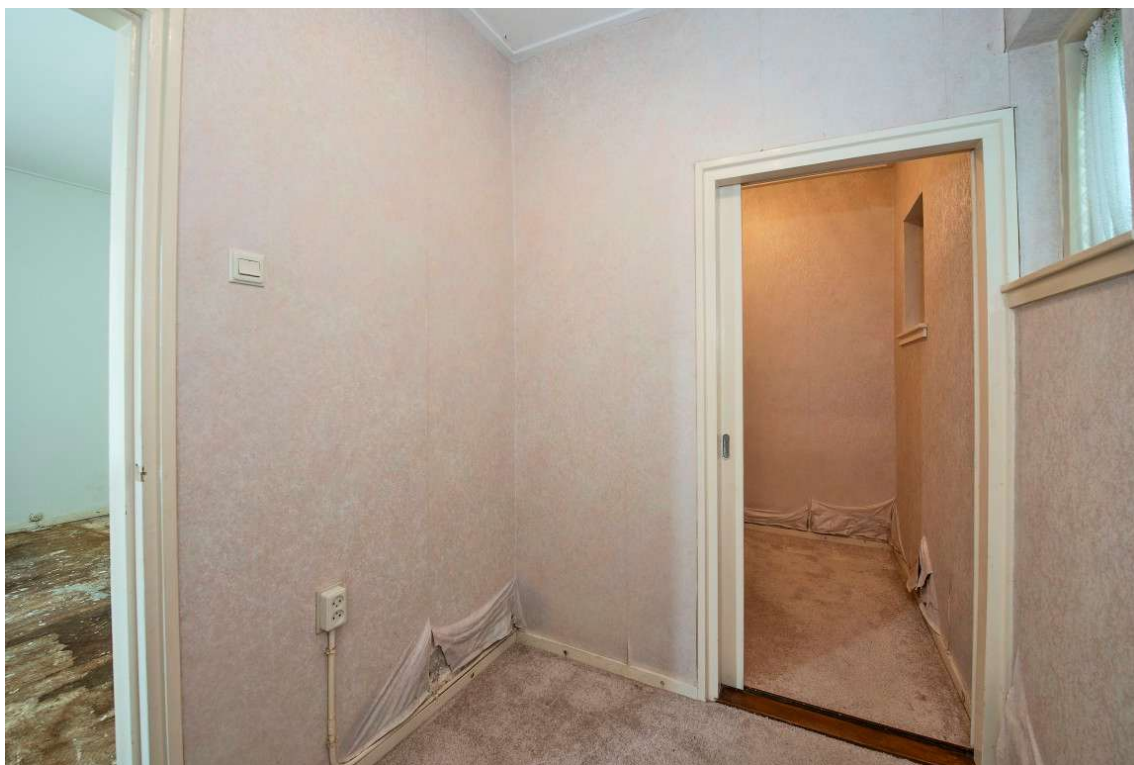


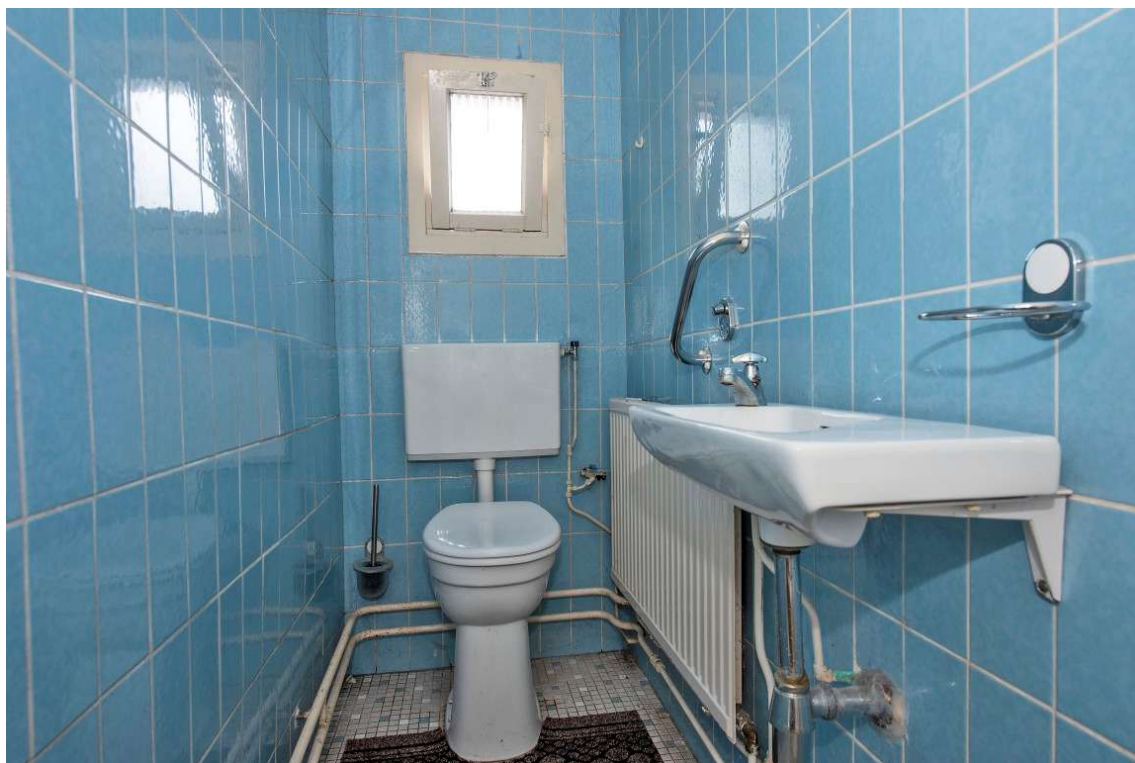


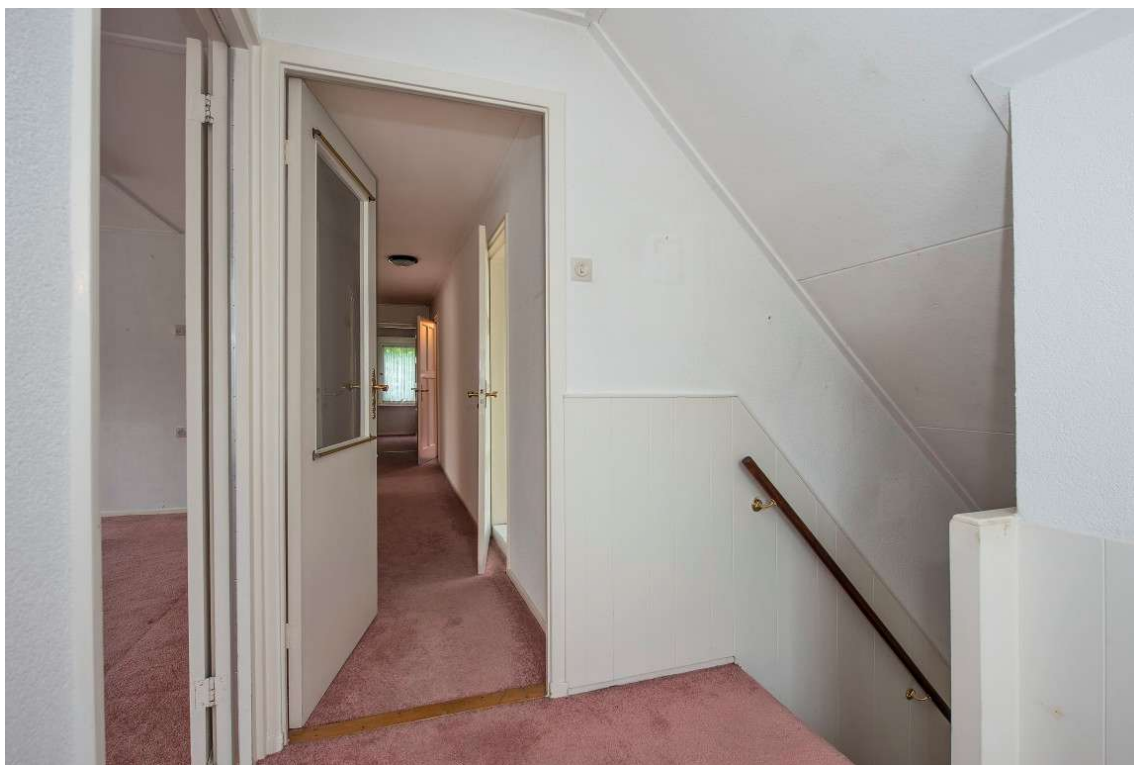


















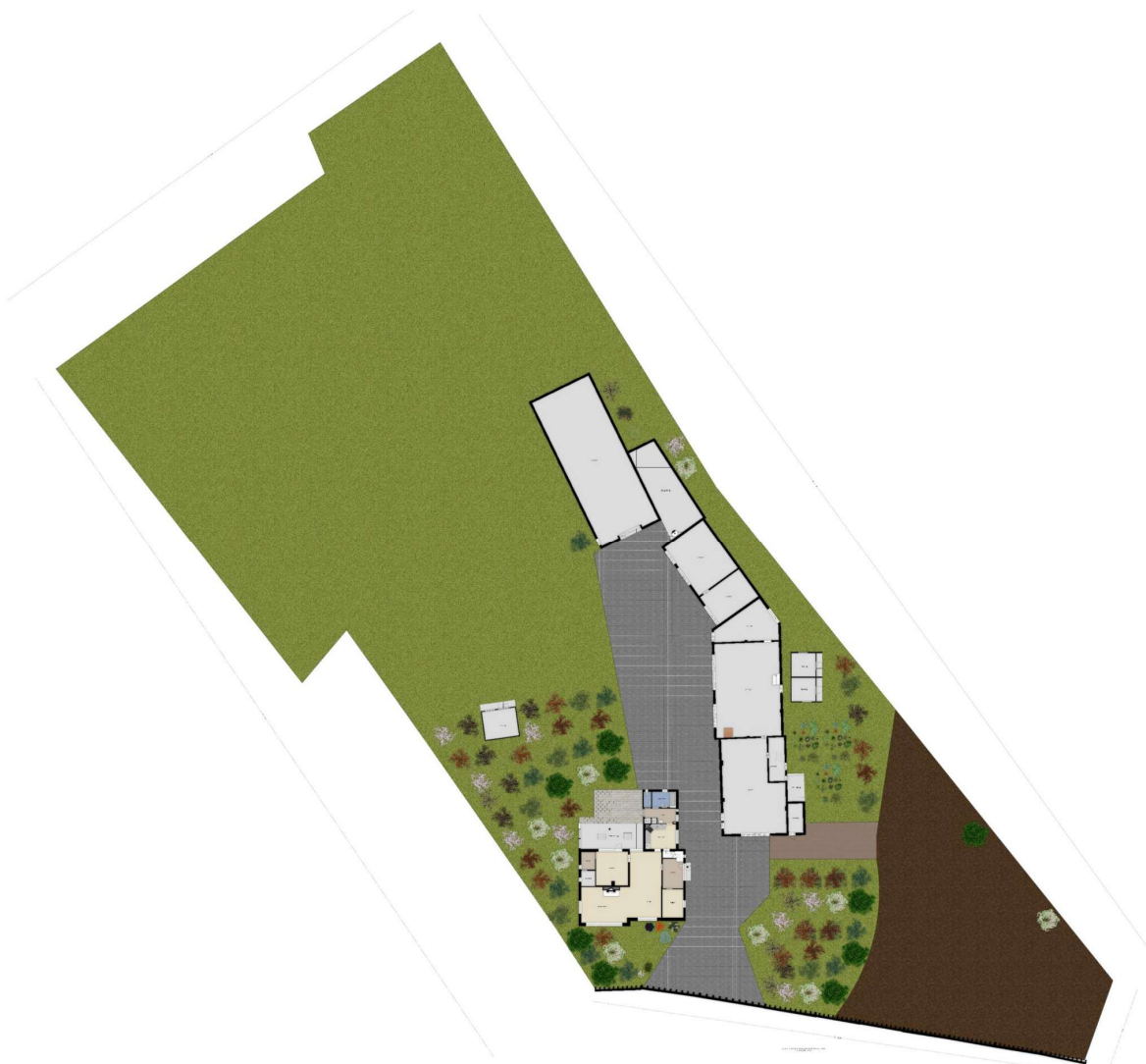










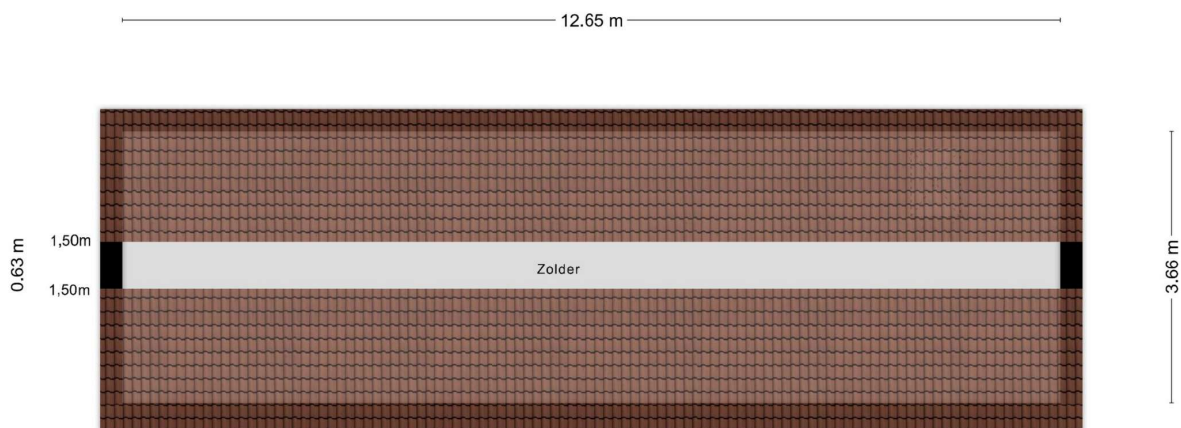




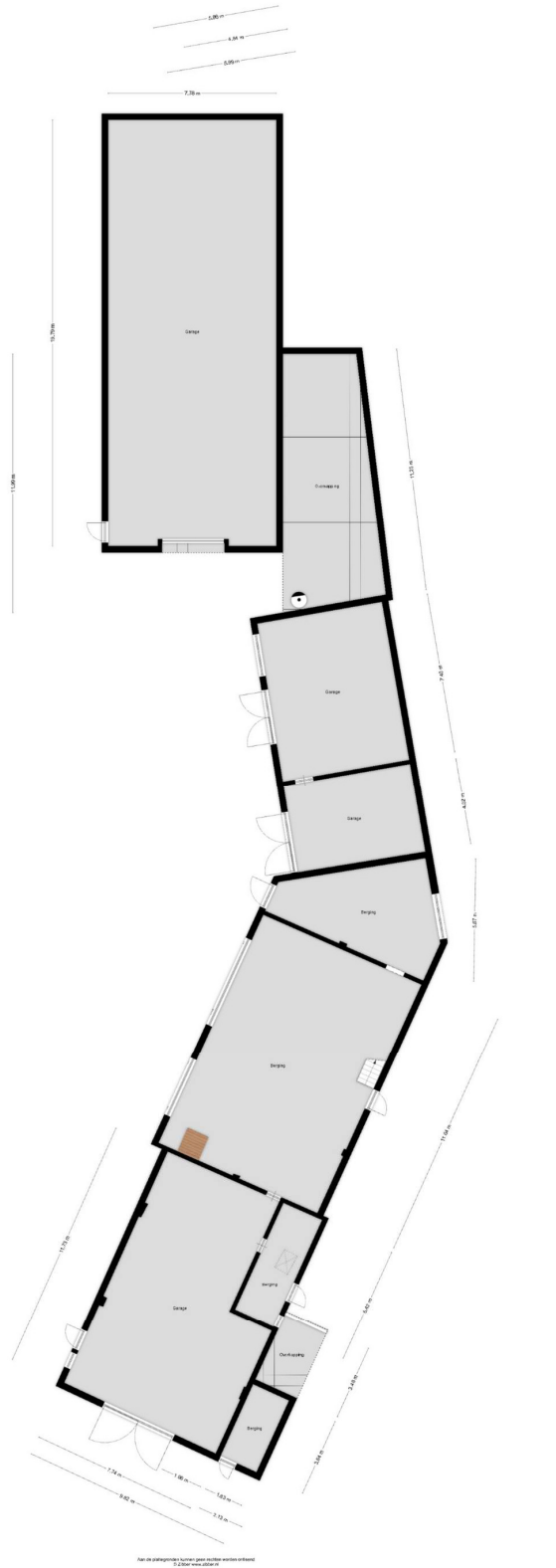
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

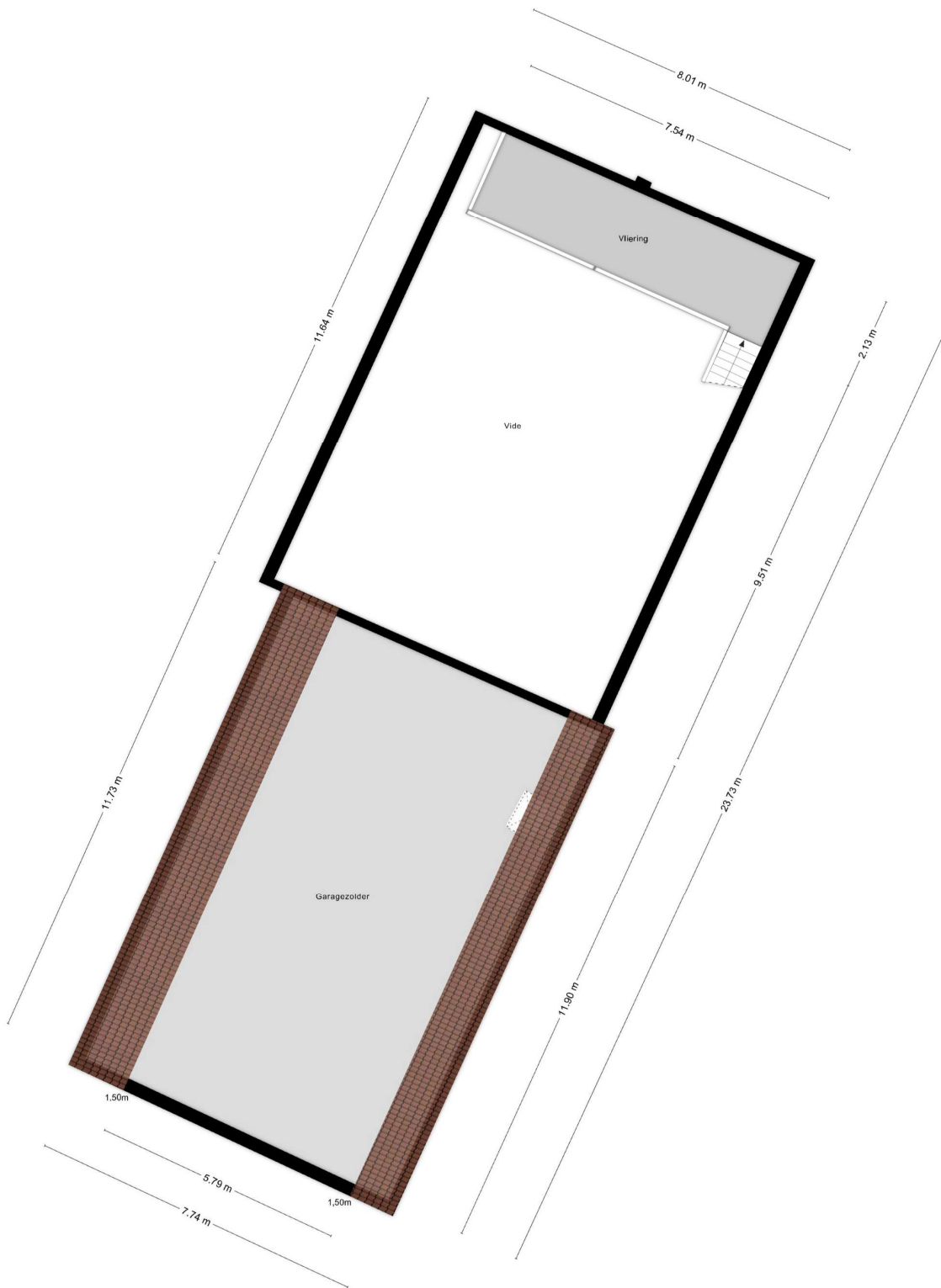


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

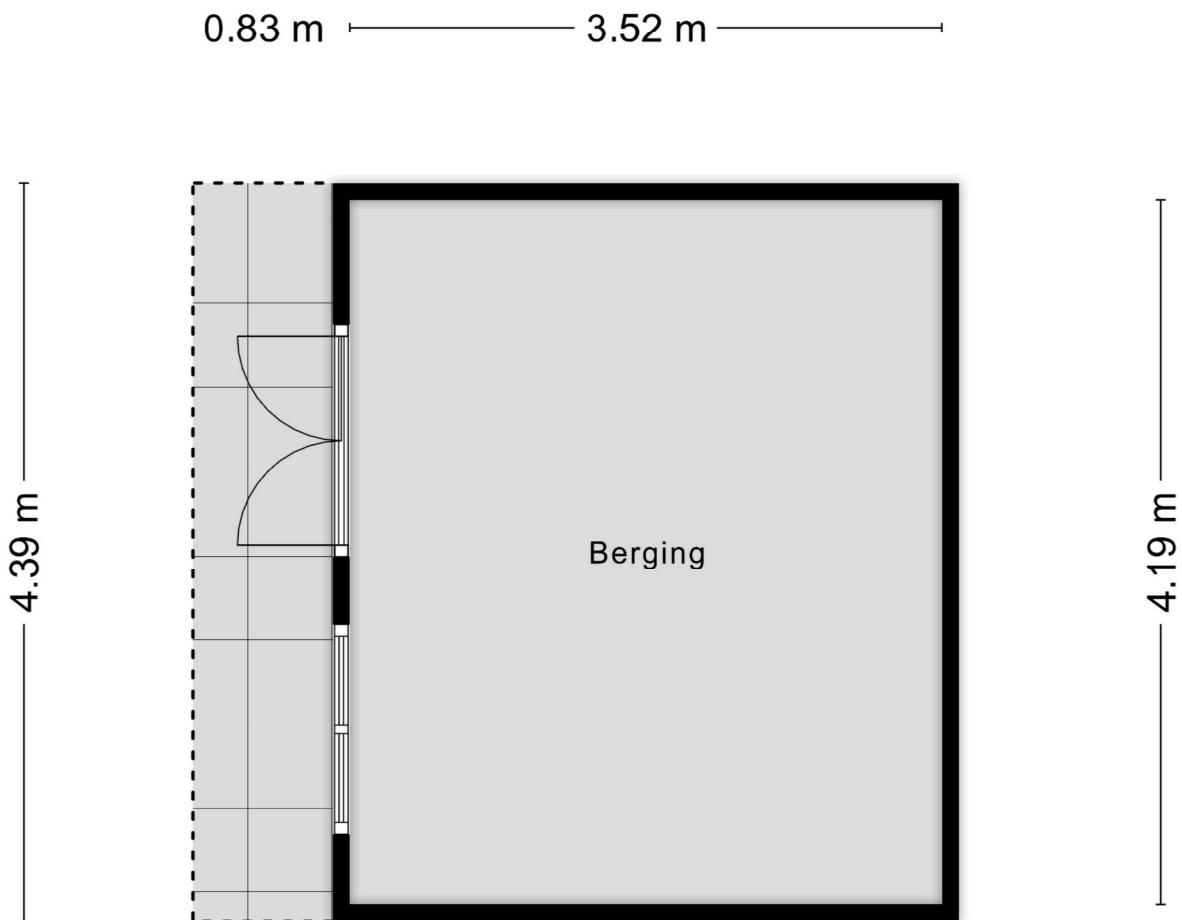


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

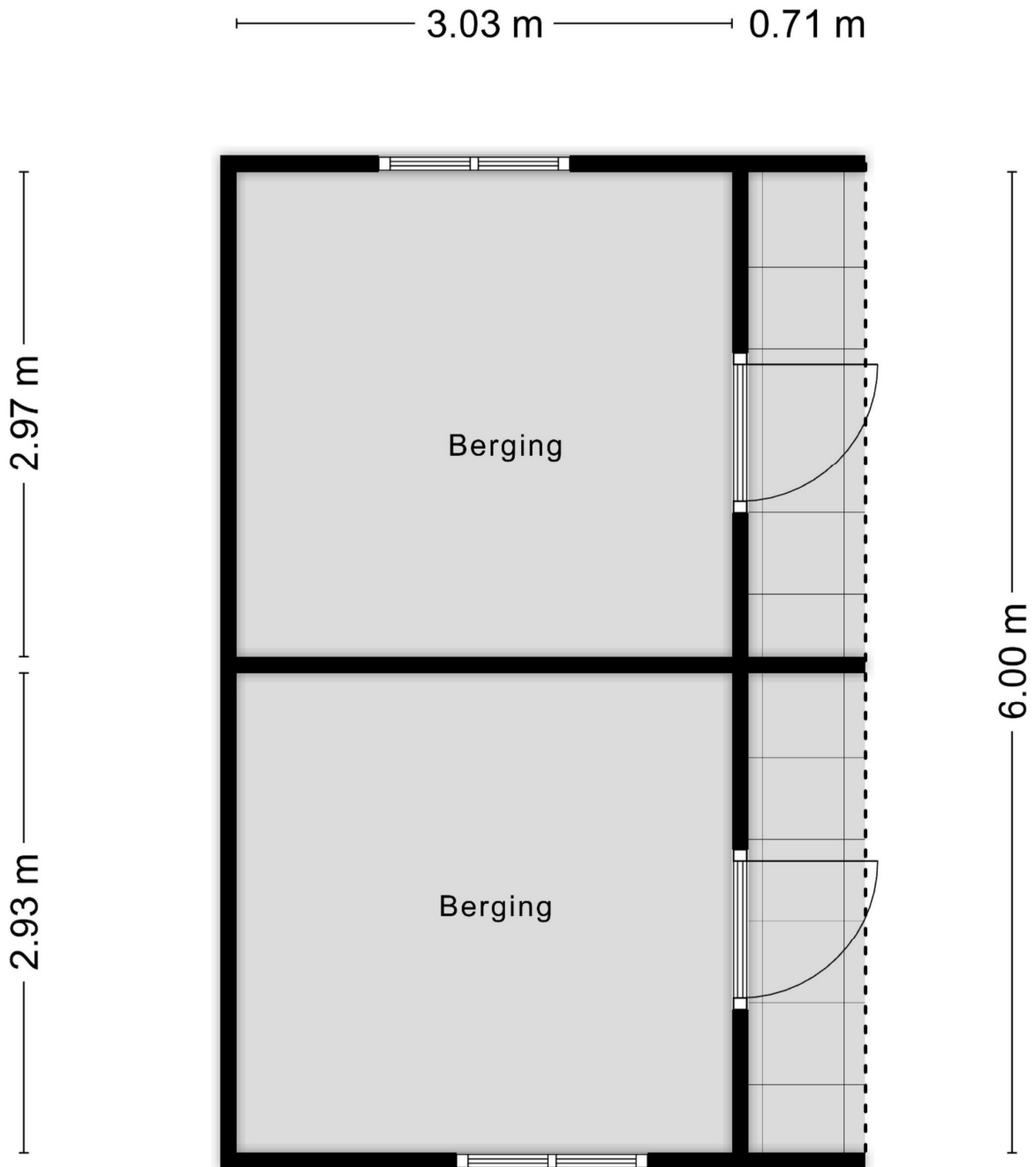




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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