

TE KOOP



Lasondersingel 54 te Enschede

Uniek, volumineus en karakteristiek herenhuis met dubbele garage en onderhoudsarme achtertuin

 **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

Vraagprijs: € 649.000,- K.K.

Uniek, volumineus en karakteristiek herenhuis met dubbele garage en onderhoudsarme achtertuin

Dit markante herenhuis uit 1919 combineert een degelijke bouw met een uitermate sfeervolle - en verzorgde afwerking.

Het pand is volledig als woonhuis in gebruik en ademt karakter, met behoud van authentieke details én het comfort van nu. Een bijzonder pluspunt is de in 1999 gebouwde, royale dubbele garage, uitgevoerd in spouw; een echte eyecatcher en zeldzaam bij singelwoningen.

Highlights:

- Karaktervolle bouw uit 1919 met een solide constructie en tijdloze uitstraling;
- Sfeervolle afwerking waarbij klassieke elementen en hedendaags wooncomfort harmonieus samenkomen;
- Volledig als woonhuis in gebruik, maar het bestemmingsplan biedt ook mogelijkheden van bedrijfsmatig gebruik of een combinatie van beiden;
- Vier volwaardige slaapkamers, ideaal voor gezinnen;
- Dubbele garage (1999), in spouw gebouwd: uniek, ruim en multifunctioneel te gebruiken;
- Centrale ligging aan een fraaie singel, met het stadscentrum op circa 5 minuten fietsen of 15 minuten lopen en tevens goede bereikbaarheid van uitvalswegen.

Woonprogramma:

Begane grond:

- Half overdekte entree aan voorzijde en portaal;
- Ruime hal met trapopgang, toilet met wandcloset en fonteintje;
- Provisiekelder;
- Royale woonkamer met fraaie parketvloer (Amerikaans eiken), schouw en suitedeuren naar de "Waranda" met tuindeuren;
- De dichte keuken is gedateerd maar de apparatuur is de afgelopen jaren vernieuwd. Een mooie gelegenheid voor de nieuwe eigenaar om hier naar eigen smaak een droomkeuken te realiseren.

Eerste verdieping:

- Ruime overloop;
- Twee royale slaapkamers, de master-bedroom met tuindeuren naar balkon en doorgang naar kleedkamer;
- Badkamer met fraai ligbad (whirlpool), bijzonder vormgegeven douche, wandcloset en wastafel;
- Vaste trap naar.....

Tweede verdieping:

- Overloop, bergkast met wasmachine- en drogeropstelling;
- Twee slaapkamers, beide met dakkapel en 1 met extra dakraam;
- Saunarimte (Finse sauna) met dakkapel;
- Tweede badkamer v.v. douche, wandcloset en wastafel.

Derde verdieping:

Zolder, bereikbaar d.m.v. vlizotrap.

Tuin en bijgebouwen:

- Op het zuiden georiënteerde, onderhoudsarme en verzorgde tuin met vijverpartij en extra zij-ingang;
- Vrijstaande stenen garage voor twee auto's, in spouw uitgevoerd en v.v. op afstand bedienbare deur, krachtstroom-, water en gasaansluiting; aan de garage is nog een veranda gebouwd.

Renovatie/verbouwing:

In 2001 heeft er een ingrijpende renovatie plaatsgevonden, waarbij o.a. de volgende onderdelen zijn aangepast/vervangen/aangebracht:

- Dakpannen en dakconstructie;
- Geïsoleerde voorzetwanden;
- Twee volledig nieuwe badkamers met "Philippe Starck" sanitair en kranen;
- Volledige G/W/E-installatie;
- (Hard)houten ramen en kozijnen met HR++ beglazing, aan voorzijde ook geluidwerend;

Bijzonderheden:

- Perceelgrootte 184 m²;
- Woonoppervlakte ± 180 m²;
- Balkon ± 8 m²;
- Garage ± 33 m² + veranda;
- Inhoud ± 704 m³;
- Bouwjaar ± 1919 (volgens BAG-viewer, in werkelijkheid waarschijnlijk 1923);
- Verwarming via Nefit HR-Topline-combiketel (eigendom, 2009);
- Warm water deels via combiketel, deels via keukenboiler;
- Gevelisolatie en HR++ isolerende beglazing;
- Energielabel C;
- Schilderwerk 2015, controle-/bijwerkbeurt in 2020, 2023 en 2025;
- Kelder is professioneel behandeld tegen vocht;
- Eventueel i.c.m. Lasondersingel 56 te koop;

Bestemmingsplan:

Het omgevingsplan (voorheen) bestemmingsplan biedt diverse gebruiksmogelijkheden. De bestemming is "Gemengd-1", oftewel het is volgens het vigerend omgevingsplan toegestaan om het object te gebruiken voor de volgende doeleinden:

- Volledig wonen (al dan niet gecombineerd met een beroep of bedrijf aan huis);
- Bepaalde vormen van consumentverzorgende dienstverlening (uitsluitend begane grond);
- Bepaalde kantoren (maximaal BVO 350 m²); en

- Bepaalde vormen van maatschappelijke voorzieningen (uitsluitend begane grond). Uiteraard kunnen wij u in grote lijnen informeren over de gebruiksmogelijkheden. Wij adviseren u echter nadrukkelijk om ook zelfstandig bij de gemeente te informeren of het omgevingsplan het door u gewenste specifieke gebruik mogelijk maakt

Neem contact met ons op voor een bezichtiging en ervaar zelf de sfeer in dit prachtige herenhuis!

Specifieke objectinformatie:

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

1. Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak in de basis meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper. 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 (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.

2. 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 de 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 ontleen. 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.

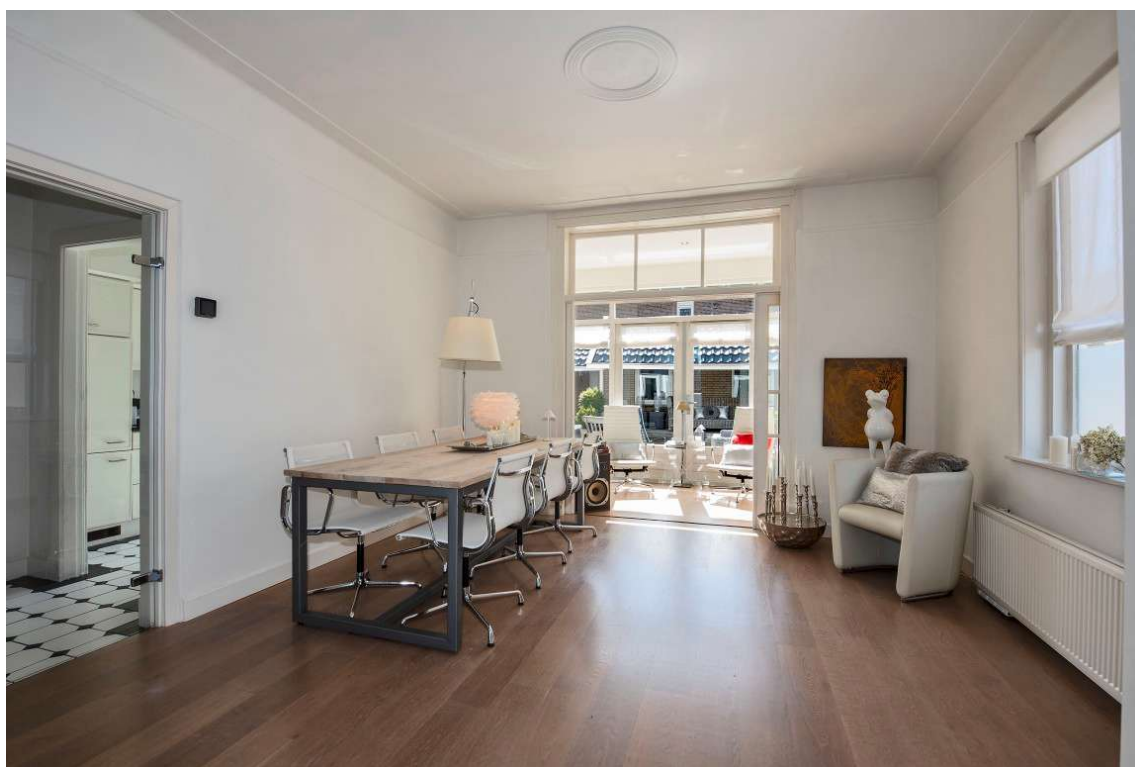
Makelaardij Meerman behartigt als makelaar-verkoper met name de belangen van de verkoper. Aangezien het kopen van een woning een complexe aangelegenheid is adviseren wij u dan ook zich te laten bijstaan door een eigen deskundige en een bouwkundige keuring uit te laten voeren.





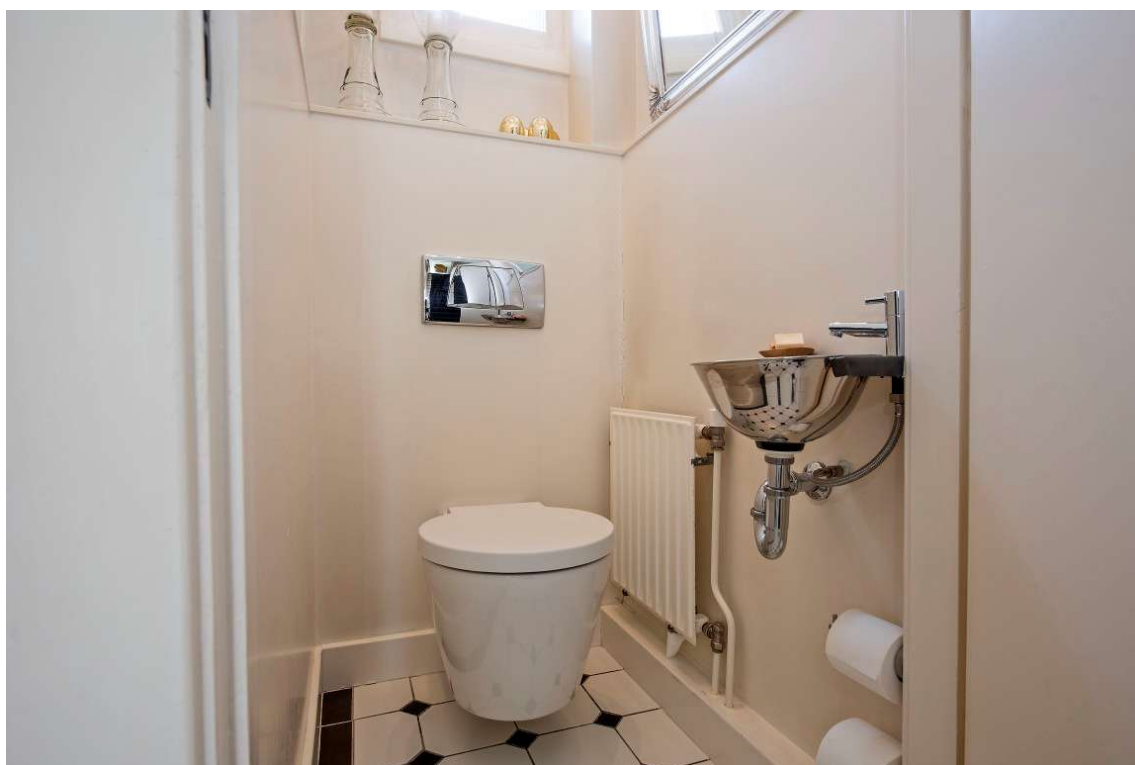










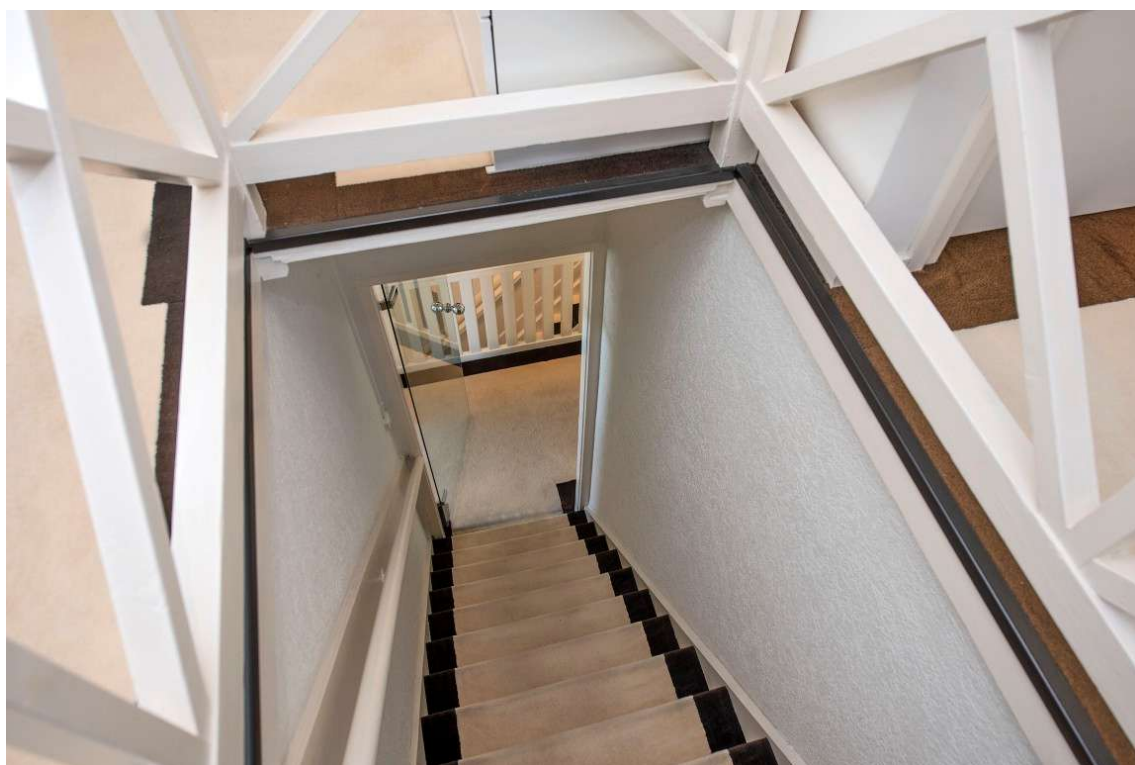






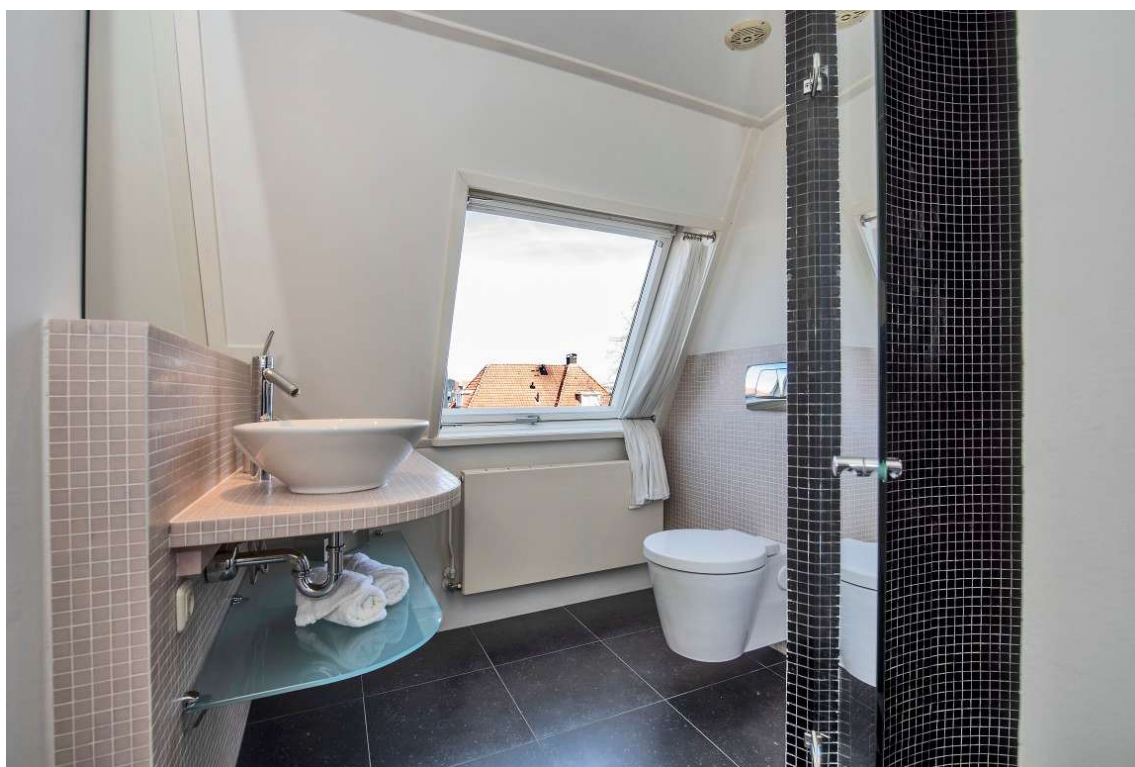




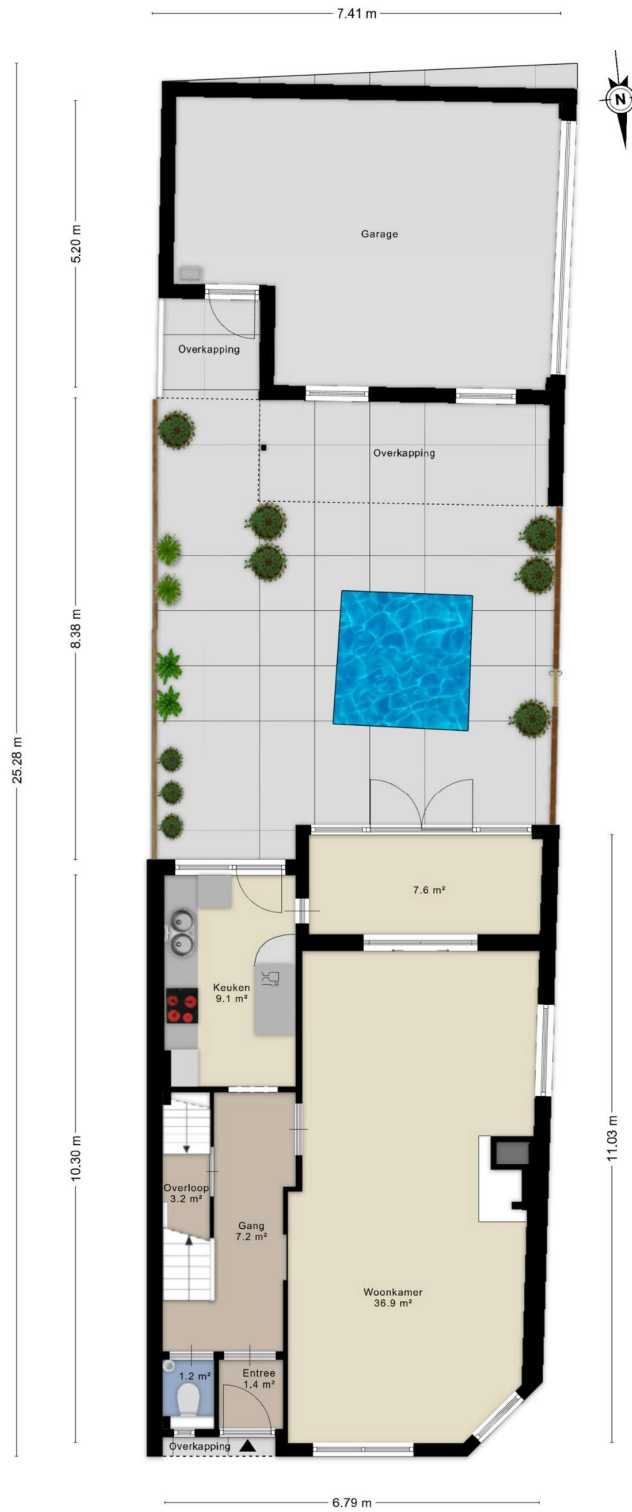












Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



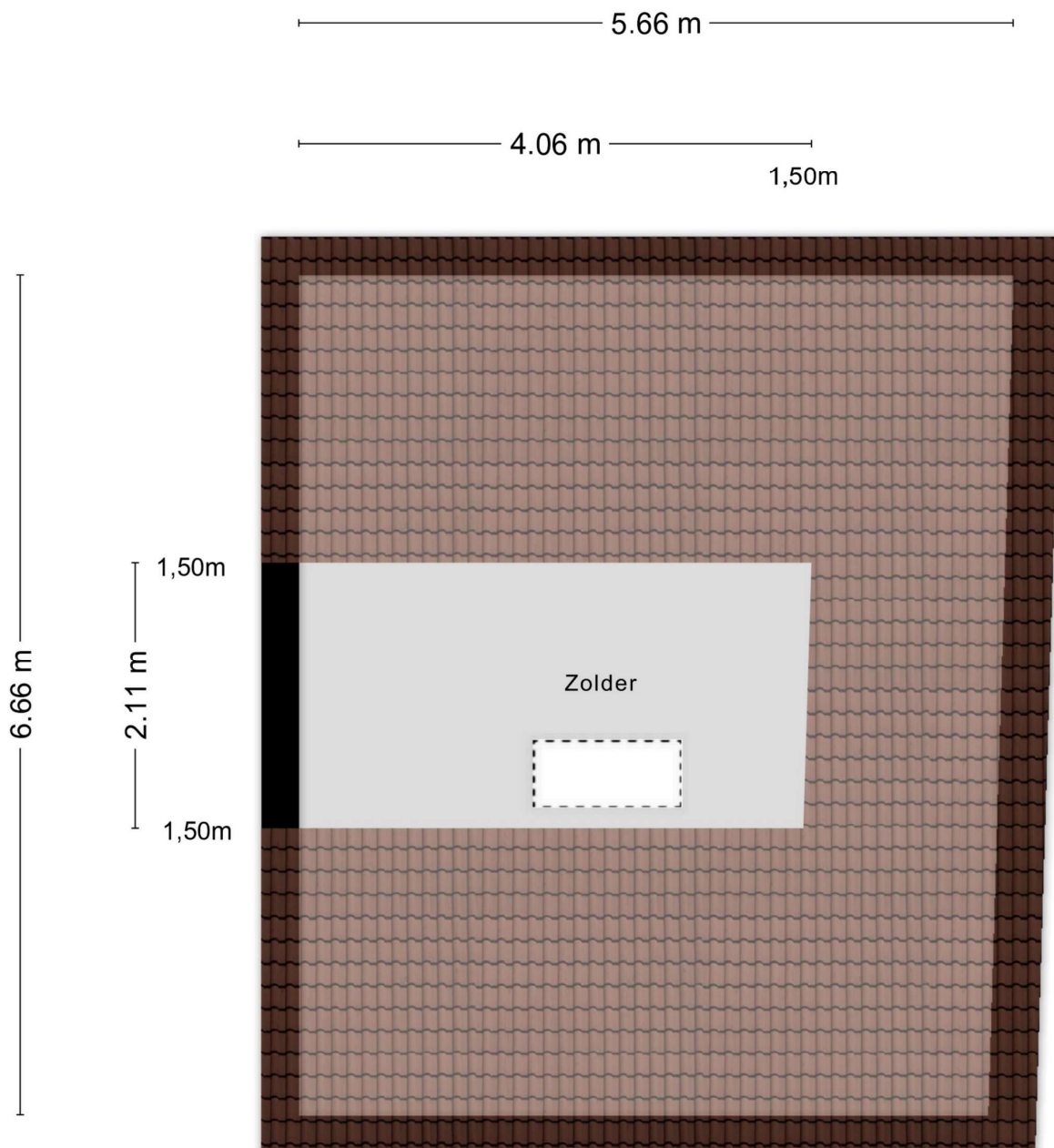
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



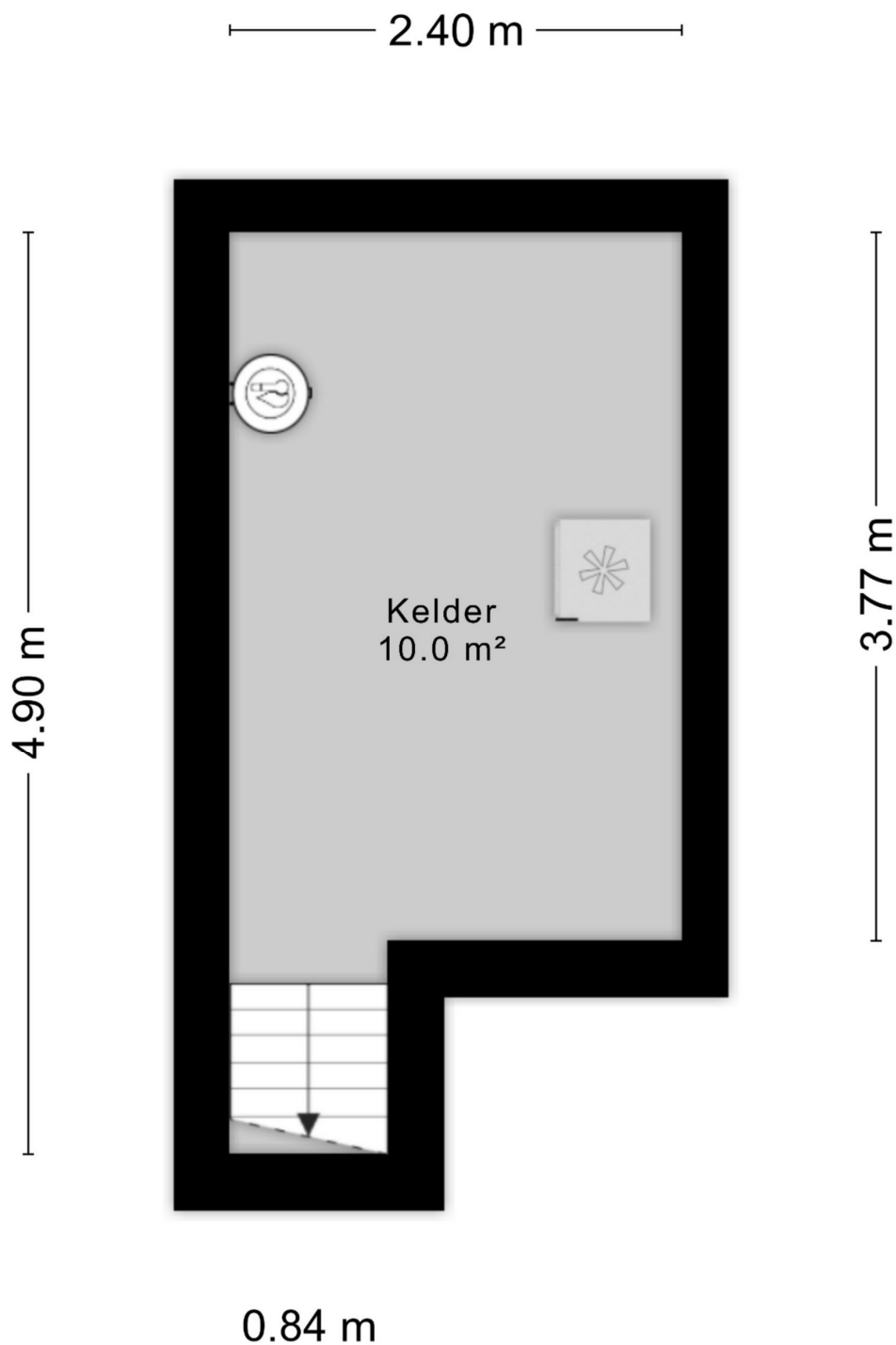
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



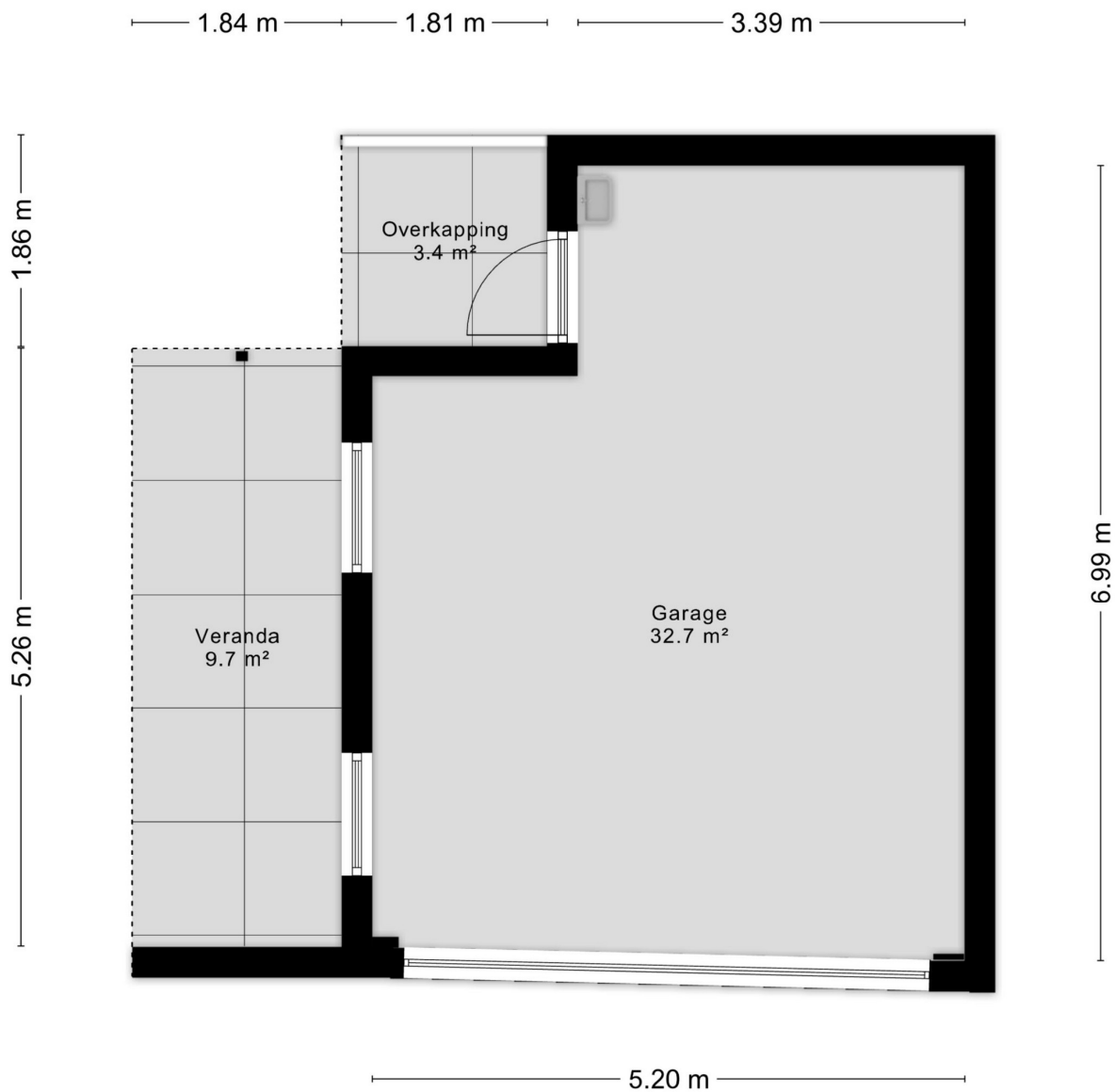
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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