

# TE KOOP



## Beckumerstraat 193 te Boekelo

Wonen met uitzicht, ruimte én comfort — aan de rand van Boekelo in deze karakteristieke 2-onder-1-kapwoning met royale garage/berging, carport en uitzicht over het Twentse buitengebied



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](http://www.makelaardij-meerman.nl) — [info@makelaardij-meerman.nl](mailto:info@makelaardij-meerman.nl)

**Aanvaarding:** In overleg

**Vraagprijs:** € 485.000,- K.K.

Welkom aan de rand van het sfeervolle Boekelo, waar rust, ruimte en comfort samenkomen in deze charmante 2-onder-1-kapwoning. Gelegen op een royaal perceel van 417 m<sup>2</sup>, geniet u aan de voorzijde van een prachtig vrij uitzicht over het omliggende buitengebied en dat terwijl voor het bereiken van de gezellige dorpskern met winkels en terrasjes slechts een korte fietstocht noodzakelijk is

### Highlights

- **Perfect bereikbaar & volop ruimte:** Binnen 10 minuten op de A35 richting Enschede, Hengelo of verder.  
Ruime oprit, carport én een royale garage/berging van ca. 40 m<sup>2</sup>: ideaal voor een beroep aan huis, atelier of hobbyruimte.
- **Recent vernieuwd & goed onderhouden:** In 2024 is de aanbouw volledig vernieuwd na een brand, inclusief moderne keuken en toilet. Grotendeels voorzien van onderhoudsarme kunststof kozijnen met HR++ beglazing  
CV-ketel uit 2022 (eigendom) en airconditioning in zowel woonhuis als garage (2024/2023, eigendom). 8 zonnepanelen (2024, eigendom) dragen bij aan lagere energielasten.
- **Wonen met karakter én comfort:** Deze woning biedt niet alleen een fijne leefomgeving, maar ook volop mogelijkheden voor wie thuis wil werken of een ruimte-intensieve hobby heeft. De combinatie van landelijke rust, moderne voorzieningen en uitstekende bereikbaarheid maakt dit een unieke kans in Boekelo.

### Woonprogramma:

#### Begane grond:

- Overdekte entree opzij, hal met groepenkast en trapopgang;
- Woonkamer (± 30 m<sup>2</sup>) met open haard;
- Kantoortje (voormalige opkamer);
- Dichte keuken (2024) v.v. inductiekookplaat, afzuiging, Combi-oven en koel-vriescombinatie;
- Portaal met CV-opstelling en kelderkast;
- Achterportaal met wasmachine-opstelling en toilet v.v. wandcloset (2024);

#### Verdieping:

- Overloop;
- Badkamer douchecabine, wastafel en wandcloset;
- Drie slaapkamers (± 14, 10, en 5 m<sup>2</sup>) waarvan twee met vaste kastruimte.

#### Bijgebouwen/tuin:

- Diepe en zonnige, op het zuid-westen georiënteerde tuin;
- Carport (2024, ± 25 m<sup>2</sup>);

- Garage/berging, ± 27 m<sup>2</sup> v.v. airco en eigen groepenkast;
- Berging, ± 11 m<sup>2</sup>.

**Bijzonderheden:**

- Perceelgrootte 417 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlakte ± 104 m<sup>2</sup>;
- Inhoud ± 367 m<sup>3</sup>;
- Bouwjaar 1909;
- Aanbouw 2024;
- Nagenoeg volledig (m.u.v. voordeur) v.v. onderhoudsarme kozijnen, grotendeels v.v. HR++ beglazing;
- Begane grondvloer beton;
- HR Combiketel (HR Tzerra Ace 28C, eigendom, 2022);
- Airco woning (eigendom, 2024);
- Airco garage/berging (eigendom, 2023);
- Aanbouw v.v. vloerverwarming (met eigen thermostaat);
- 8 Zonnepanelen (eigendom 2024);
- Energielabel B;
- Groepenkasten woning en garage/berging in 2024 vervangen

**Nieuwsgierig geworden?**

**Laat u verrassen door de ruimte, het uitzicht en de mogelijkheden. Neem contact op voor een bezichtiging en ervaar zelf de charme van deze woning!**

**Specifieke objectinformatie:**

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

**1. Ouderdomsclausule**

Het is koper bekend dat de onroerende zaak in de basis circa 116 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk 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** 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 kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. 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.

**4. 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.

**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.**



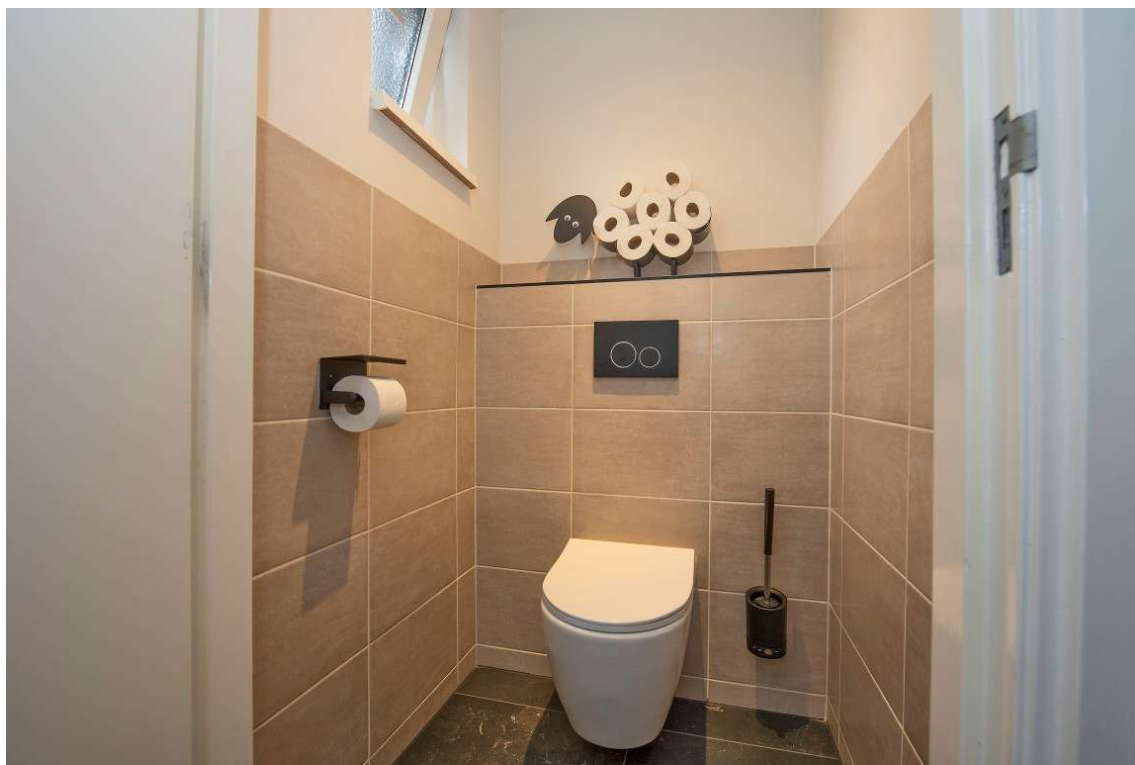










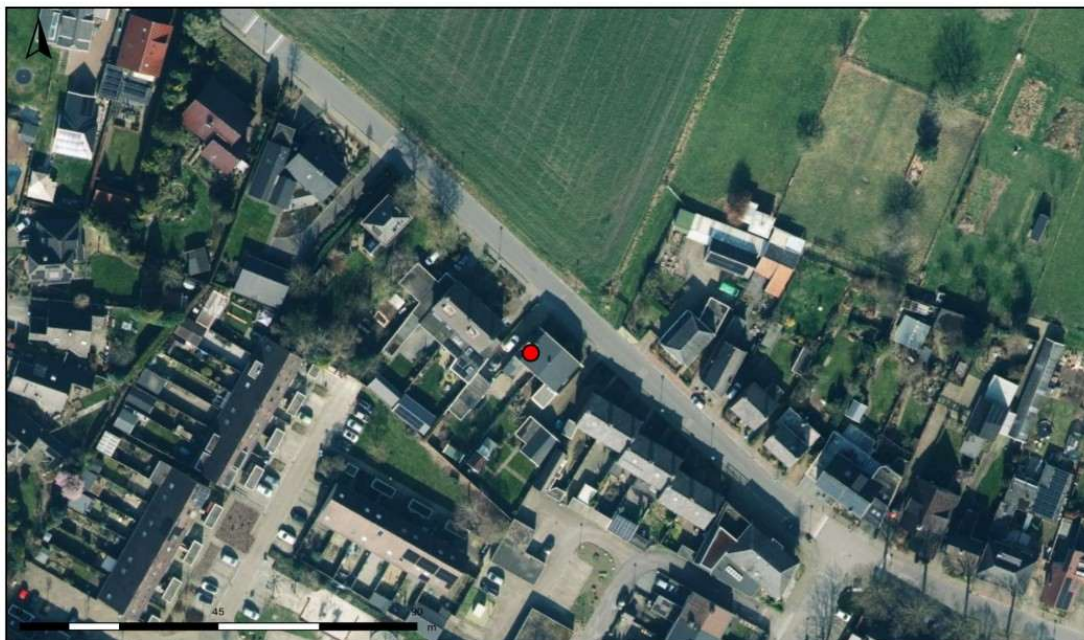












**Luchtfoto Beckumerstraat 193**

Auteur: Makelaardij Meerman  
Datum: 1-10-2025  
Schaal: 1: 866

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 erge 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 ook, die voortvloeit uit het gebruik van NVM Geografische Informatie.





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibor www.zibor.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