



**burbach**  
makelaars

**LEVINKSKAMP 27 | ENSCHEDE (LONNEKER)**

**€ 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**

**132 m<sup>2</sup>**

**INHOUD**

**492 m<sup>3</sup>**

**PERCEELOPPERVLAKTE**

**250 m<sup>2</sup>**

**KAMERS**

**4**

**SLAAPKAMERS**

**3**

**VRAAGPRIJS**

**€ 395.000 k.k.**

## BESCHRIJVING

Lonneker heeft wat ons betreft het beste van twee werelden! Hier geniet je van de rust, het groen en de gezellige sfeer van een dorp, terwijl je binnen tien minuten fietsen in hartje Enschede staat. De perfecte plek voor wie houdt van ruimte, een fijne buurt en het gemoedelijke dorpsleven.

En dan hebben we het nog niet eens over de woning zelf: een royale open leefruimte, maar liefst vier slaapkamers, een eigen oprit én een heerlijk balkon op het zuidwesten waar je volop van de middag- en avondzon kunt genieten.

Klinkt dit als muziek in jouw oren? Dan ben je aan de Levinkskamp 27 aan het juiste adres!

## Begane grond

Je parkeert de auto gemakkelijk op je eigen oprit en stapt via de overdekte entree de woning binnen. In de hal vind je de meterkast, een nette toiletruimte met fontein en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Loop je door, dan kom je in de lichte en royale leefruimte. Aan de voorzijde ligt de gezellige woonkamer, waar de open haard direct voor sfeer en warmte zorgt tijdens de koudere maanden. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van een prachtige, natuurlijke lichtinval. Aan de

achterzijde bevindt zich de eethoek die gelegen is bij de open keuken. Terwijl je kookt, houd je hier altijd contact met je gasten aan tafel en kijk je heerlijk weg over de achtertuin. Direct aan de keuken grenst de praktische bijkeuken. Een ideale ruimte voor de wasmachine, droger en de opstelling van de cv-ketel. Verder is er nog een praktische berging aanwezig, welke weer toegang geeft tot de oprit.

## Eerste verdieping

De vaste trap brengt je naar de eerste verdieping, waar de verrassende ruimte van dit huis pas echt opvalt. De overloop geeft toegang tot maar liefst vier ruime slaapkamers. Dit maakt de woning perfect voor een groter gezin, maar biedt ook alle mogelijkheden voor een comfortabele thuiswerkplek of een inloopkast. Een van de slaapkamers aan de achterzijde heeft bovendien toegang tot een heerlijk balkon dat is gesitueerd op het zuidwesten. Hier geniet je volop van de middag- en avondzon. De badkamer is van alle gemakken voorzien en uitgerust met een douche, een dubbele wastafel met meubel, een radiator en een tweede toilet.

## **Tweede verdieping**

Via een vlizotrap bereik je de bergzolder. Dit is de ideale plek voor het opbergen van koffers, kerstspullen en alle andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

## **Buitenruimte**

Achter het huis ligt een heerlijke, privacy biedende tuin waar je optimaal van het buitenleven geniet. Door de gunstige en rustige ligging vind je hier altijd wel een plekje in de zon of schaduw om te ontspannen, uitgebreid te tafelen of te tuinieren. Aan de voorzijde beschikt de woning over een diepe oprit, zodat parkeren op eigen terrein nooit een probleem is.

## **Bijzonderheden:**

- Bouwjaar 1974
- Woonoppervlak ca. 132 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlak 250 m<sup>2</sup>
- Inhoud ca. 492 m<sup>3</sup>
- Energielabel: D
- Gelegen in het geliefde, groene dorp Lonneker op fietsafstand van Enschede
- Royale en lichte woonkamer met sfeervolle open haard
- Vier volwaardige slaapkamers op de eerste verdieping
- Aanvaarding in overleg

## **Aanvullende bijzonderheden**

- Een koopovereenkomst komt pas tot stand nadat koper en verkoper de koopovereenkomst schriftelijk hebben ondertekend (schriftelijkheidsvereiste).
- Op verzoek van verkoper wordt een bankgarantie/waarborgsom van 10% van de koopsom opgenomen.
- In de koopovereenkomst zal een ouderdomsclausule worden opgenomen.
- In de koopovereenkomst zal een asbestclausule worden opgenomen.
- Mogelijkheid tot hypotheek met NHG (Nationale Hypotheek Garantie)
- Voor deze woning heeft het KCAF (Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft.

## **Disclaimer**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend. Deze informatie is bedoeld als uitnodiging tot het doen van een bod en kan niet worden beschouwd als een aanbod of offerte. Een formeel aanbod kan uitsluitend door de makelaar worden gedaan na goedkeuring van de verkoper.























# PLATTEGROND



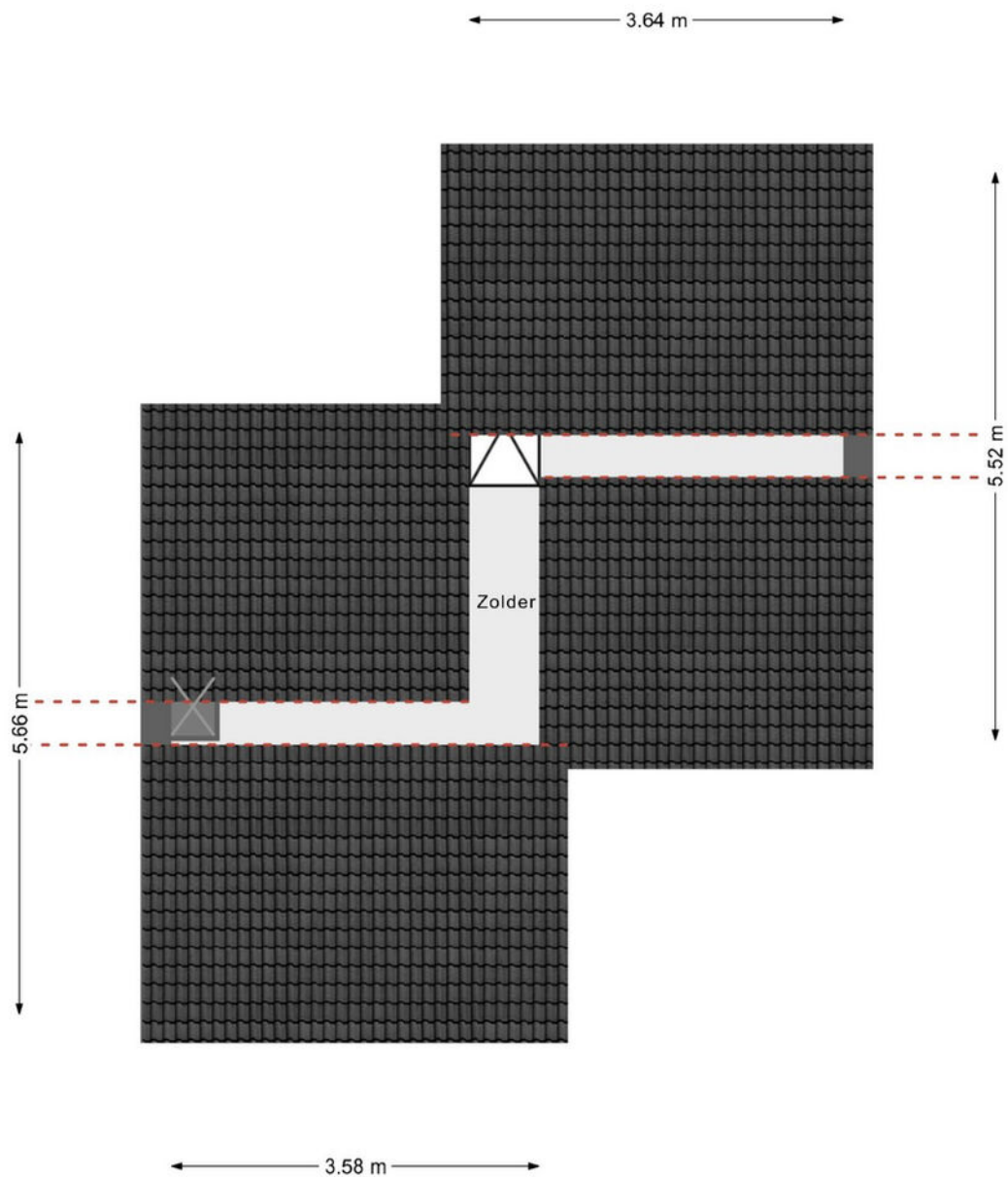
De tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend!  
©Velding.nl www.velding.nl

# PLATTEGROND



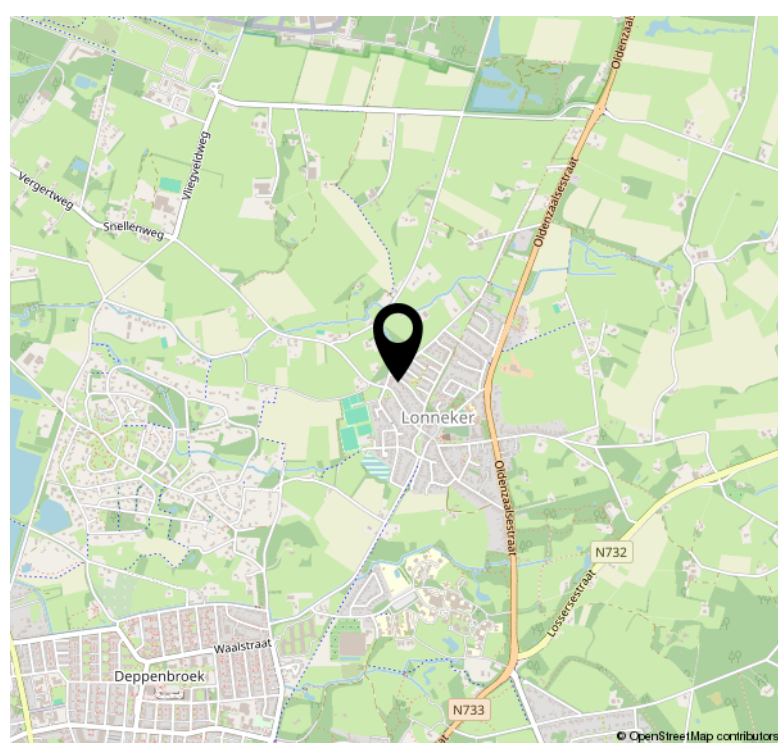
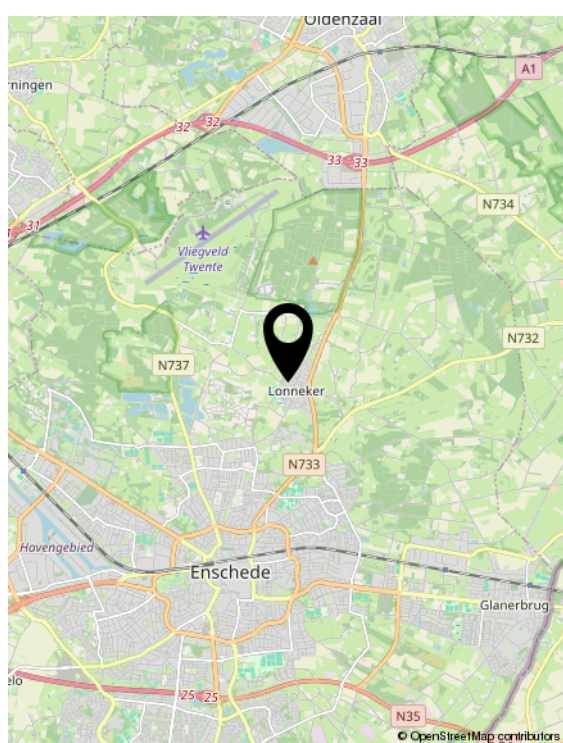
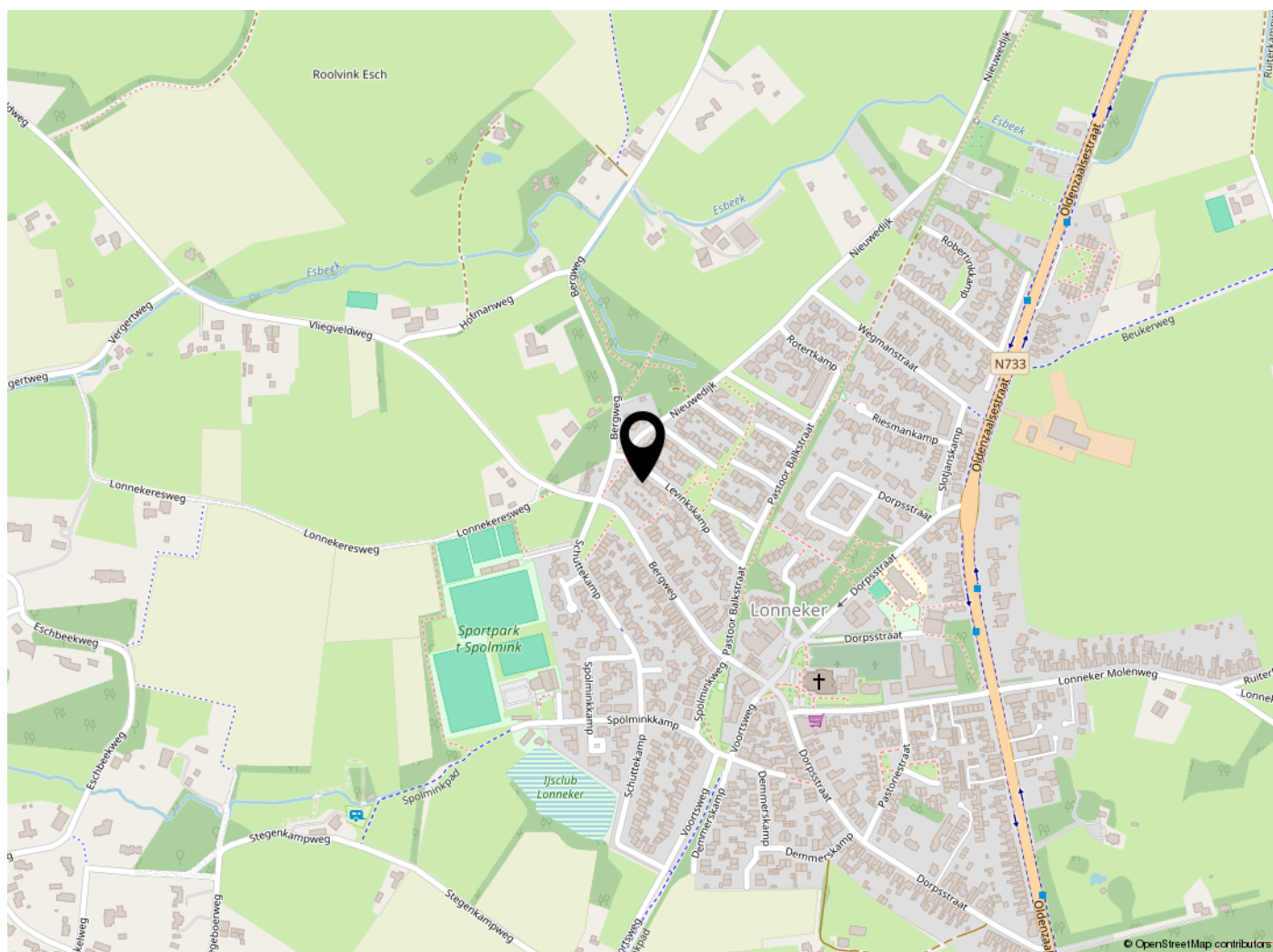
De tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend!  
©Velding.nl www.velding.nl

# PLATTEGROND



De tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend!  
©Velding.nl www.velding.nl

# LOCATIE OP DE KAART



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Designradiator(en)	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- vitrages	X			
- jaloezieën	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- plavuizen	X			
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat			X	
- afzuigkap	X			
- oven	X			
- koelkast	X			
- vaatwasser	X			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>				
- douche (cabine/scherf)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>				
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek		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**

Indien 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

