



burbach
makelaars

KROONPRINS 23 | HAAKSBERGEN

€ 795.000 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

WOONOPPERVLAKTE

197 m²

INHOUD

870 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

826 m²

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

3

VRAAGPRIJS

€ 795.000 k.k.

BESCHRIJVING

Verrassend ruim en levensloopbestendig wonen in villawijk Kroonprins!

Welkom aan Kroonprins 23. Op een van de meest prominente plekken in de zeer gewilde en groene villawijk Kroonprins, te Haaksbergen, staat deze verrassend ruime semibungalow. De woning is in 1991 volledig onder architectuur verbouwd en riant uitgebouwd, hetgeen heeft geresulteerd in een comfortabel woonoppervlak van circa 197 m². Dankzij de levensloopbestendige indeling, royale leefruimtes en het fraaie perceel van 826 m² is dit een ideale woning voor wie ruimte, comfort en rust zoekt.

Begane grond:

Via de overdekte entree betreedt u de ruime hal met garderobe, meterkast en toiletruimte. Vanuit hier heeft u toegang tot de royale woonkamer. Deze lichte leefruimte wordt gekenmerkt door de grote raampartijen en schuifdeuren naar het terras, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze met elkaar worden verbonden.

Voor extra comfort is de woonkamer zowel aan de voorzijde als aan de terraszijde voorzien van royale, elektrisch bedienbare zonneschermen. Een sfeervolle doorkijkhaard vormt de subtiele scheiding tussen de woonkamer en een gezellige tweede zithoek. Vanuit deze zithoek biedt een openslaande deur toegang tot het overdekte terras, vanwaar u een prachtig uitzicht heeft over

de fraai aangelegde tuin.

Het op het zuidoosten gelegen terras vormt een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten en biedt volop gelegenheid om lange zomeravonden comfortabel door te brengen.

De ruime eetkeuken is compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een Siemens combi-magnetron, warmhoudlade, kookplaat en koelkast, evenals een Miele vaatwasser. Hier bevindt zich ook de tweede open haard op eettafelhoogte. Vanuit de keuken bereikt u de praktische bijkeuken. Deze is voorzien van een wasmachine -en drogeraansluiting, wasbak met warm en koud water en vaste kasten. De bijkeuken, die tevens fungeert als achteringang, biedt toegang tot de goed bemeten garage met automatische roldeur en buitendeur naar de achtertuin.

Wat deze woning bijzonder maakt, is het volledig gelijkvloerse woonprogramma. Aan de achterzijde bevinden zich namelijk maar liefst drie ruime slaapkamers met toegang tot de tuin en twee badkamers, alsmede een separaat toilet. De badkamer is voorzien van een dubbele wastafelunit met lades en een ruim ligbad. De gastenbadkamer is voorzien van een douche en wastafel. De hoofdslaapkamer, met een veelheid aan inbouwkasten, is voorzien van een openslaande deur naar het overdekte terras, een heerlijke plek om wakker te worden.

Eerste verdieping:

Vanuit de hal aan de achterzijde bereikt u met een trap de eerste verdieping. Hier bevinden zich nog een royale multifunctionele ruimte en een grote bergzolder, waar ook de CV-ketel (hybride ready) is opgesteld. De multifunctionele ruimte biedt de mogelijkheid om 2 slaapkamers te creëren, er is eveneens voldoende ruimte voor een derde badkamer.

Ligging:

De gunstige ligging van de woning op het perceel zorgt ervoor dat er op elk moment van de dag een fijne plek in de zon te vinden is. Naast het overdekte terras bij de woonkamer zijn er aan de achterzijde meerdere terrassen gerealiseerd. Hierdoor kunt u optimaal genieten van de fraai aangelegde en uitstekend onderhouden tuin, die wordt gekenmerkt door veel groen, rust en privacy. Ook de royale oprit draagt bij aan het wooncomfort en biedt voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's. De woning is gelegen in de rustige en ruim opgezette villawijk Kroonprins, een van de meest geliefde woonlocaties van Haaksbergen, aan de rand van het buitengebied. De omgeving kenmerkt zich door veel groen en een aangename, rustige woonomgeving. Houdt u van wandelen, dan staat u binnen enkele stappen midden in het natuur- en buitengebied. Voorzieningen zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten bevinden zich op korte afstand. Ook openbaar vervoer en de uitvalswegen richting Hengelo en Enschede zijn snel bereikbaar. Daarnaast liggen de snelwegen A1 en A35 en de Duitse grens op korte afstand. Hier woont u rustig en comfortabel, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1967, compleet verbouwd en uitgebouwd in 1991
- Woonoppervlak circa 197 m²
- Perceeloppervlakte van 826 m²
- Inhoud ca. 857 m³
- Energielabel C
- Gelegen in de zeer gewilde villawijk Kroonprins
- Levensloopbestendig met 3 slaapkamers en 2 badkamers op de begane grond
- Overdekt terras
- Extra multifunctionele ruimte en berging op de eerste verdieping
- Fraai aangelegde, goed onderhouden tuin rondom met meerdere terrassen
- Goed bemeten garage met automatische roldeur
- Royale oprit voor meerdere auto's
- Volledig voorzien van dubbelglas, deels HR+ + glas
- Twee open haarden, waarvan één open haard met warmteterugwinning
- Hal, woonkamer, zithoek en eetkeuken voorzien van een kwalitatief hoogwaardige parketvloer
- Buiten schilderwerk uitgevoerd in 2025
- CV-ketel (hybride ready) vernieuwd in 2024
- Voor deze woning heeft het KCAF (Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Niet verhoogd'. Dat houdt in dat de woning op basis van de KCAF beschikbare gegevens de indicatie A, B of C heeft. Zie ook de disclaimer in de brochure.
- Aanvaarding in overleg
- Bij koop is een waarborgsom/bankgarantie vereist van 10% van de koopsom
- In de koopovereenkomst zullen een "as is, where is"-clausule, alsmede een ouderdoms-, asbest- en niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen.
- De levering van het verkochte zal geschieden ten overstaan van een door verkoper aan te wijzen notaris (de projectnotaris).
- Deze presentatie is informatief en geheel vrijblijvend. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.







































Dé lokale makelaar met jouw belang voorop

PLATTEGROND

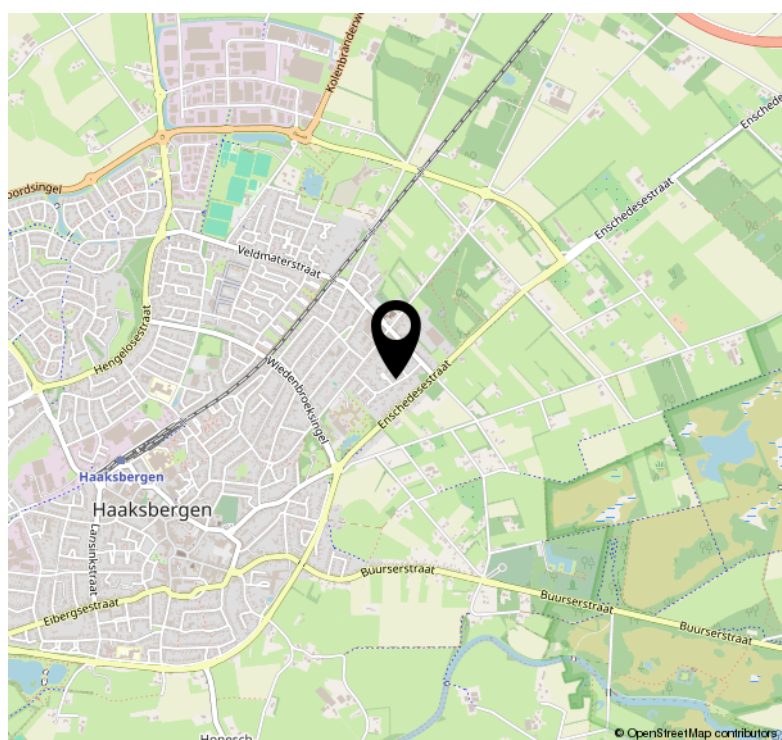
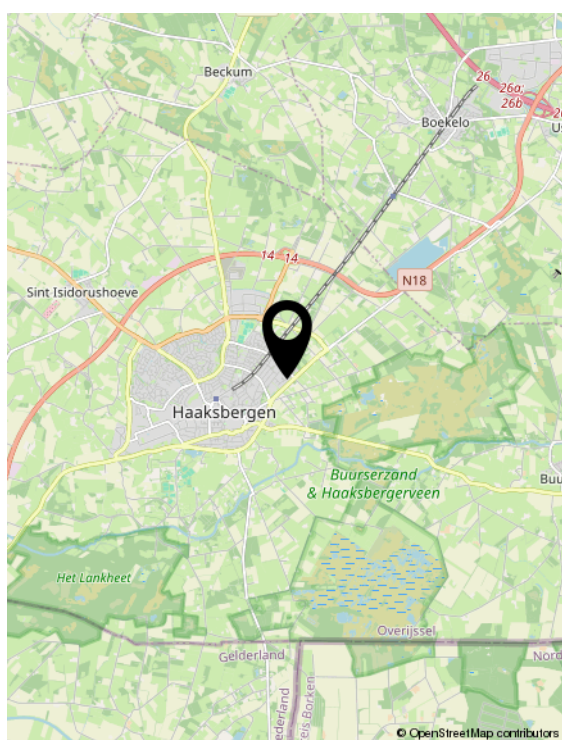
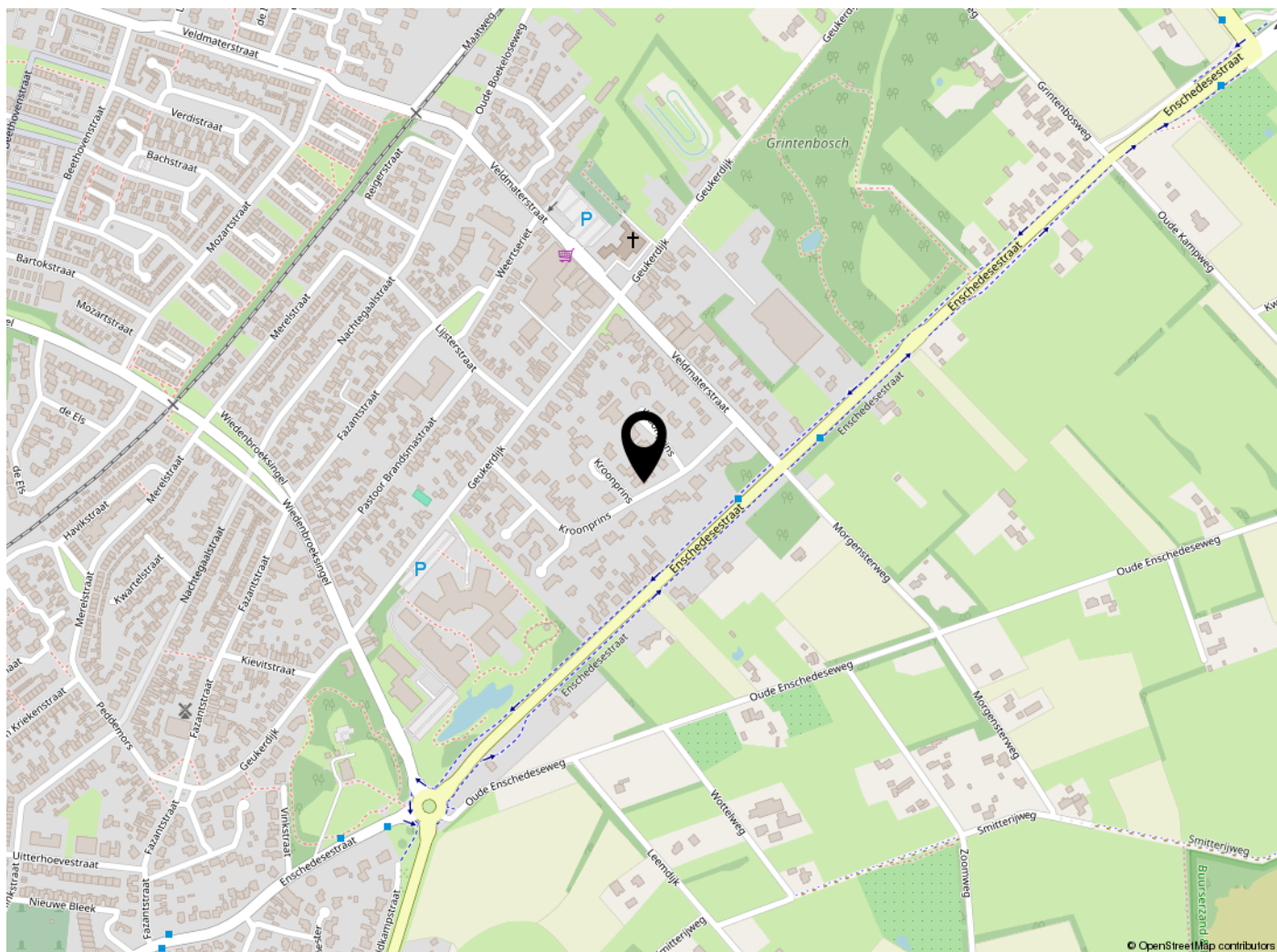


©HomeVisuals - Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

PLATTEGROND



LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kasten alle slaapkamers, multifunctionele ruimte en bergzolder	X			
- Stellingkasten en opberghaken garage en bergzolder, boekenkast met bureau (Lundia) multifunctionele ruimte	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- jaloezieën	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- plavuizen	X			
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- Spiegel met lijst in hal achter	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- afzuigkap	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- vaatwasser	X			
- Warmhoudlade	X			
- Diepvries bijkeuken	X			
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
- Spiegel	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafelmeubel	X			
- Spiegel	X			
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Bepanting	X			
Tuinpotten	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
Tuin - Bebouwing				
Houtberging	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

