

TE KOOP



Usselerveenweg 116 te Enschede-Usselo

Landelijk en vrij wonen met verrassend veel extra mogelijkheden – op een royaal perceel van ± 1.000 m² (Eigen grond)!

Aanvaarding: In overleg

Vraagprijs: € 745.000,- K.K.

Landelijk en vrij wonen met verrassend veel extra mogelijkheden – op een royaal perceel van ± 1.000 m² (Eigen grond)!

Op een rustige, groene locatie staat deze vrijstaande, deels onderkelderde woning met een uitstekende combinatie van comfort, buitenruimte en multifunctionele bijgebouwen. Hier geniet u dagelijks van rust, ruimte en privacy, terwijl u beschikt over alles wat het buitenleven extra aangenaam maakt.

De woning heeft een verzorgde uitstraling en ligt fraai op het perceel, omgeven door groen. De tuin met vijver en kleine boomgaard biedt volop ruimte om te ontspannen en te genieten, met als absolute blikvanger het heerlijke zwembad dat is voorzien van een zandfilterinstallatie. Aansluitend vindt u een gezellige overkapping – dé plek om lange zomeravonden door te brengen met familie en vrienden.

Op het erf staan meerdere vrijstaande bijgebouwen die de mogelijkheden aanzienlijk vergroten. De ruime houten garage van circa 60 m² beschikt over voldoende hoogte en is daardoor uitermate geschikt voor het stallen van bijvoorbeeld een caravan, camper of meerdere voertuigen. Daarnaast is er een vrijstaande stenen berging die is ingericht als gastenverblijf, compleet met een slaapkamer, badkamer en een praktische vloering. Ideaal voor logees of werken aan huis.

Duurzaamheid:

Ook op het gebied van duurzaamheid bent u op het juiste adres. De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van maar liefst 19 zonnepanelen én een hybride warmtepomp. Het resultaat? Een energiezuinig geheel met een uitstekend energielabel A+++.

Locatie: Landelijk maar niet achteraf wonen met voorzieningen dichtbij. Op korte afstand van “Het Rutbeek” en het buitengebied, en binnen 5–10 fietsminuten in de gezellige dorpskern van Usselo of winkelcentrum Helmerhoek. Hier komen rust en bereikbaarheid mooi samen.

Indeling:

Souterrain:

- Twee kelderruimtes, ± 19 - en 16 m² (beide met natuurlijk licht);
- Berg ruimte met opstelling zandfilter;

Begane grond:

- Overdekte entree;
- Hal, toilet v.v. wandcloset en fonteintje;
- Badkamer met inloopdouche en dubbele wastafel;
- L-vormige, tuingerichte en ruime (± 51 m²) woonkamer met aansprekende ronde erker, tuindeuren en rookkanaal;
- Dichte keuken, ± 22 m², v.v. kookeiland, diverse inbouwapparatuur en tuindeuren;

Verdieping:

- Overloop, toilet met fonteintje en opstelling Cv-ketel en hybride warmtepomp;
- Drie slaapkamers (± 19 -, 12 en 9 m²) met dakkapellen, de grootste beschikt over tuindeuren naar plat boven de erker.

Bijgebouwen:

- Overkapping - grenzend aan het zwembad - met een oppervlakte van ± 20 m²;
- Royale, vrijstaande houten garage (± 58 m²) met voldoende hoogte voor camper of caravan;
- Vrijstaand stenen bijgebouw: Voorportaal met groepenkast en wasmachine-opstelling, twee kamers ((beide ± 8 m²) en badkamer v.v. douche, wastafel en wandcloset; Tevens is nog een overkapping aangebouwd;

Bijzonderheden:

- Perceelgrootte 1.006 m² (EIGEN GROND);
- (Ver)Bouwjaren ± 1977 , 1997 en 2007 ;
- Woonoppervlakte ± 172 m² (waarvan ± 25 m² gastenverblijf);
- Inhoud ± 821 m³ (incl. gastenverblijf);
- Energielabel A+++ (geldig tot 20-04-2036);
- CV-ketel Remeha Tzerra Ace-matic 35c (2024, eigendom);
- Warmtepomp Remeha Elga Ace 6KW (2024, eigendom);
- 19 zonnepanelen;
- Volledig geïsoleerd;
- Isolerende beglazing, deels HR++;
- Voor in de koopovereenkomst op te nemen bijzondere bepalingen, zie de brochure.

Kortom: Een object dat zich onderscheidt door ruimte, vrijheid en veelzijdigheid. Perfect voor wie landelijk maar niet achteraf wil wonen met extra comfort en gebruiksmogelijkheden binnen handbereik.

Bestemmingsplan:

Volgens het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Zuidoost" mag op deze plek één wooneenheid aanwezig zijn met een inhoud van maximaal 750 m³ (kubieke meters onder het maaiveld tellen hierbij niet mee, mits onder de contouren van het woonhuis).

Bijbehorende bouwwerken mogen een oppervlakte hebben van maximaal 100 m².

Uiteraard zijn de bestemmingsplankaart en de bijbehorende voorschriften beschikbaar. Wij adviseren u echter nadrukkelijk om v.w.b. de bebouwings-/uitbreidingsmogelijkheden zelfstandig contact op te nemen met de gemeente Enschede.

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 o.a. de volgende bijzondere bepalingen worden opgenomen:

1. Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak gedeeltelijk circa 50 – en gedeeltelijk circa 30 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 (keuze nog te 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. Asbest

Verkoper is niet bekend met de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak. In de onroerende zaak kunnen desondanks asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft.

3. 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.

4. Bruikleenovereenkomst

Ter plaatse van de ongeveer noord-oostelijke perceelgrens (tussen Usselerveenweg 116 en 116-A) heeft de eigenaar van Usselerveenweg 116-A een strookje grond in gebruik dat behoort tot Usselerveenweg 116. Het e.e.a. is schriftelijk vastgelegd in een “bruikleenovereenkomst” met als belangrijkste opmerking, dat deze opzegbaar is met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden. In het kader van de privacy wordt deze bruikleenovereenkomst uitsluitend op verzoek toegezonden.

5. Overeenkomst bomen Usselerveenweg 114 en 116

In het verleden hebben de eigenaren van Usselerveenweg 114 en – 116 een geschil gehad over een aantal bomen op het perceel van 114. Het e.e.a. heeft geleid tot een “vaststellingsovereenkomst” (hierna: “VSO”) waarin o.a. het nodige is bepaald over de maximale omvang - en hoogte van die bomen. Deze VSO is bekrachtigd in een proces-verbaal van de Rechtbank Overijssel, Team kanton en handelsrecht, zittingsplaats Enschede, Zaaknummer 8147867 CV EXPLK. 6559/19, d.d. 03 maart 2020. In het kader van de privacy wordt deze bruikleenovereenkomst uitsluitend op verzoek

toegezonden. In de VSO (artikel 6) is eveneens bepaald, dat de verplichtingen die voortvloeien uit de VSO, bij verkoop over gaan naar de nieuwe eigenaren van het desbetreffende perceel. De verkopers van Usselerveenweg 114 of 116 zijn verplicht deze verplichtingen op te nemen in een koopakte of vast te laten leggen bij het kadaster.

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 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.













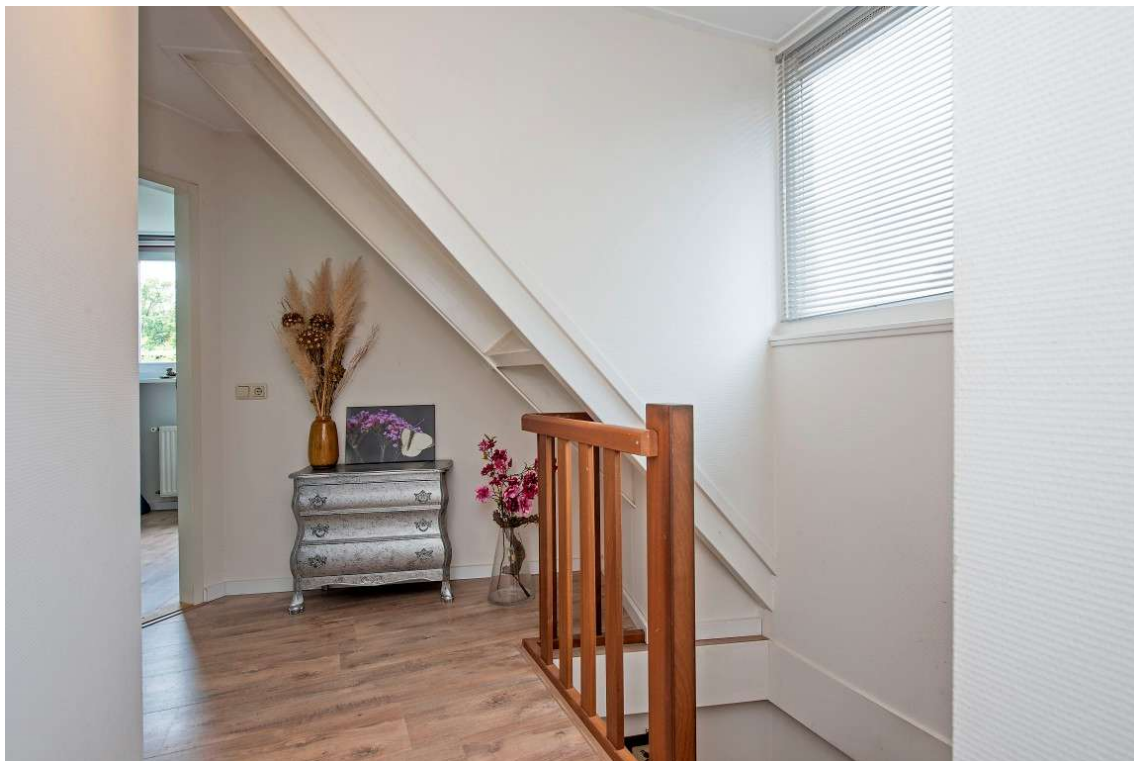
















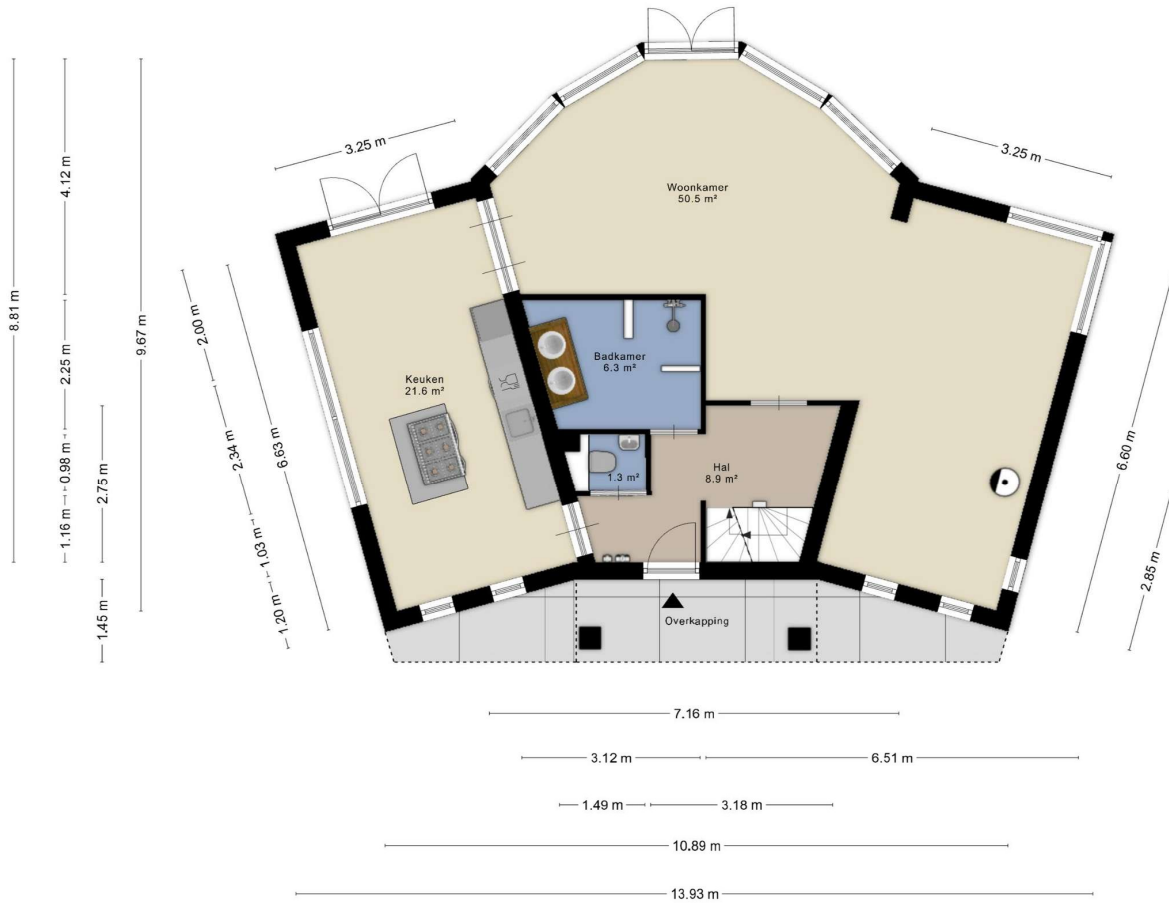




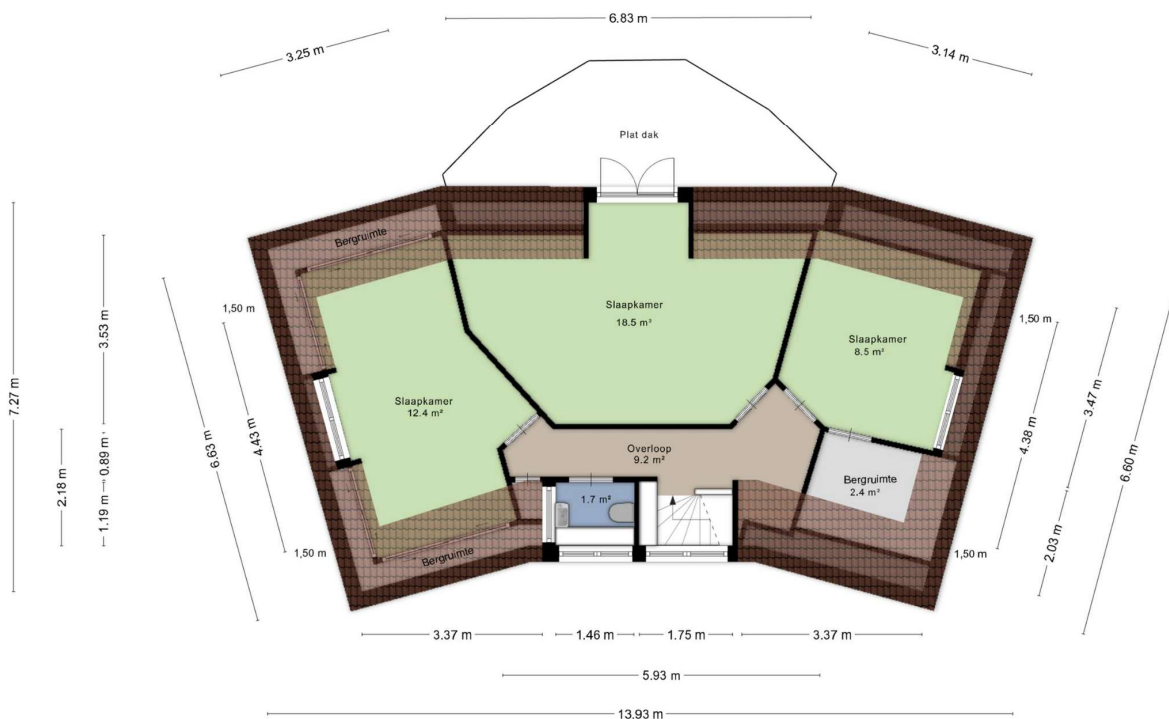




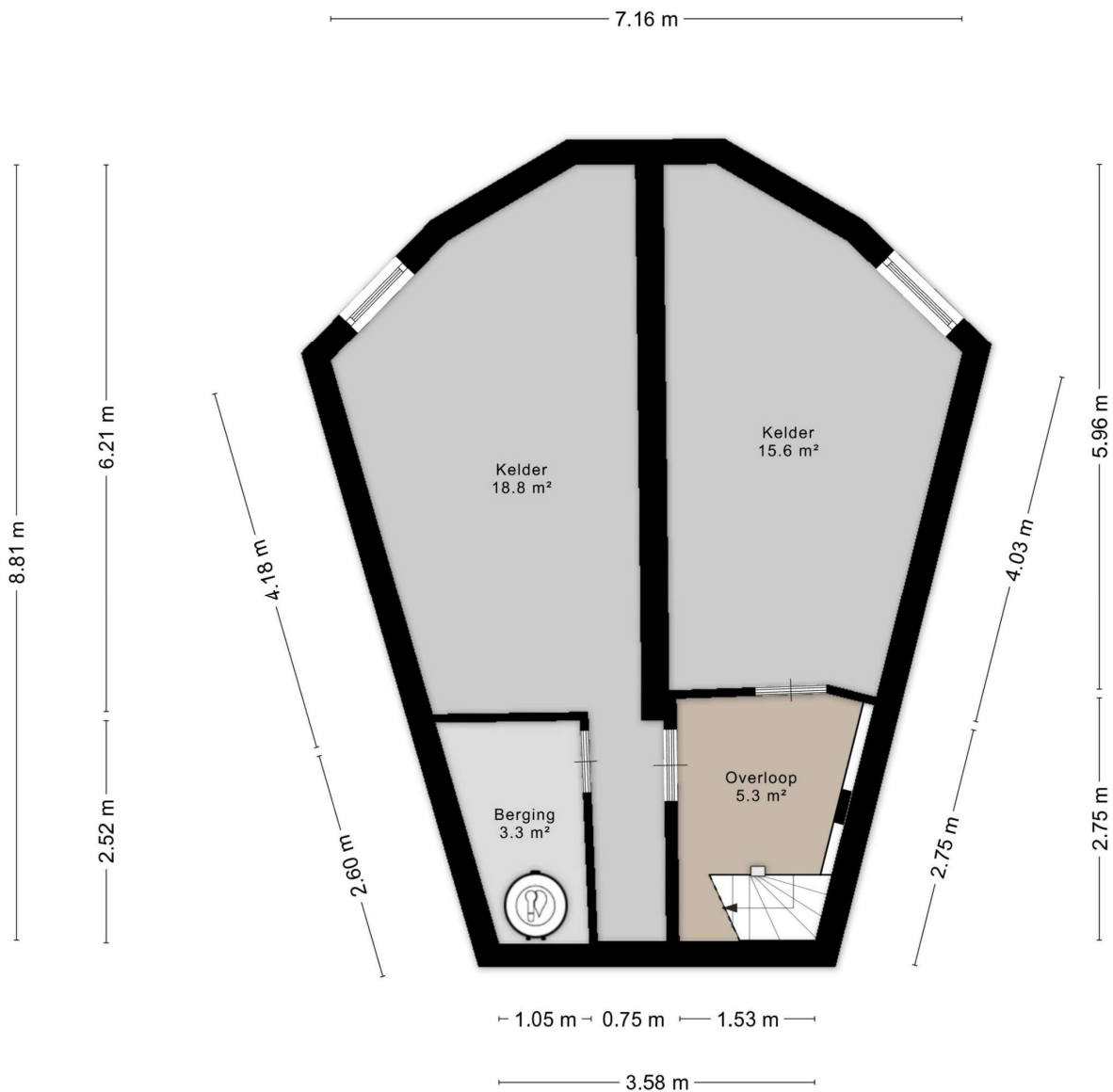
Aan de plattegrond zijn geen rechten afgeleid.



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



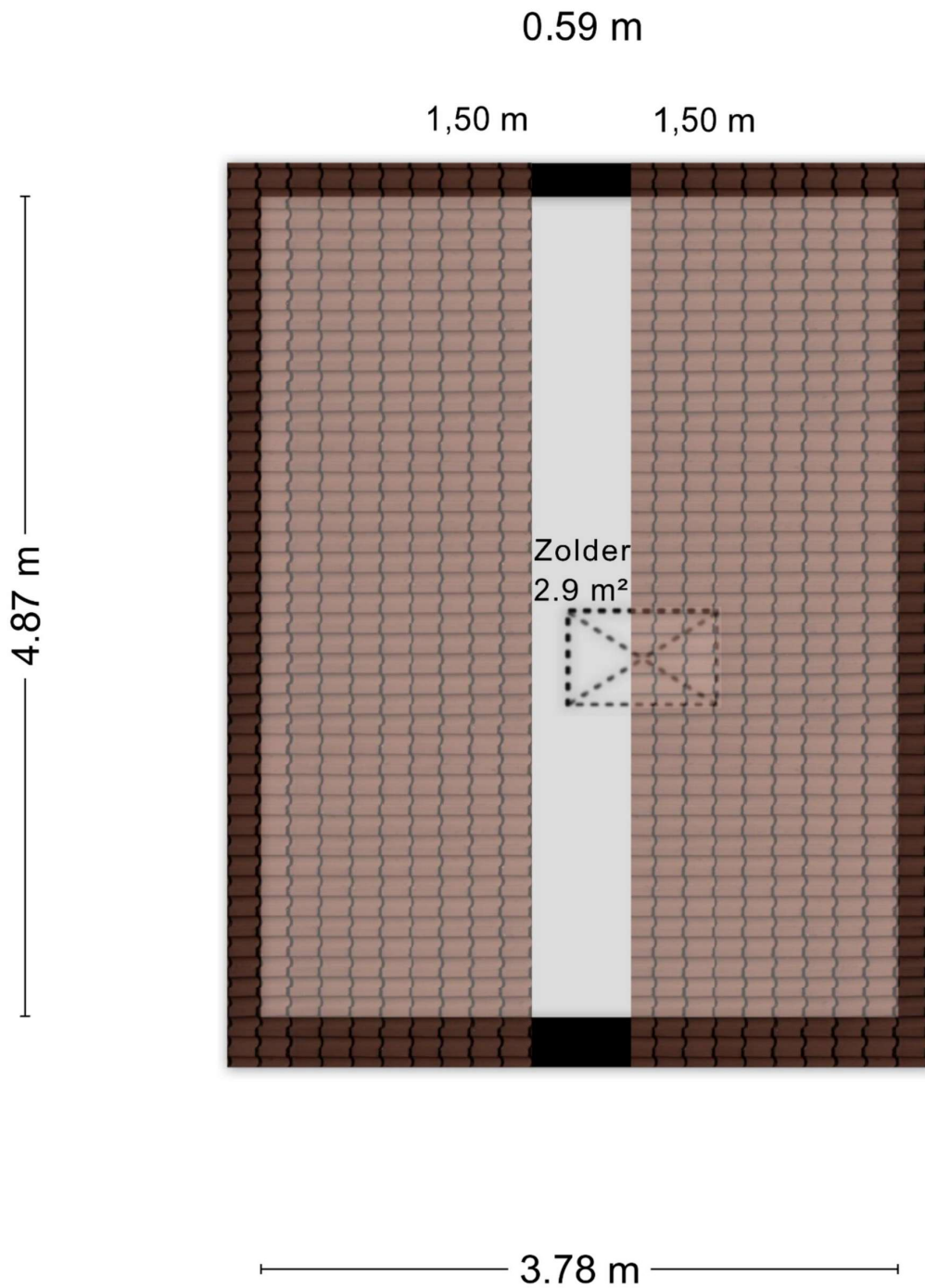
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



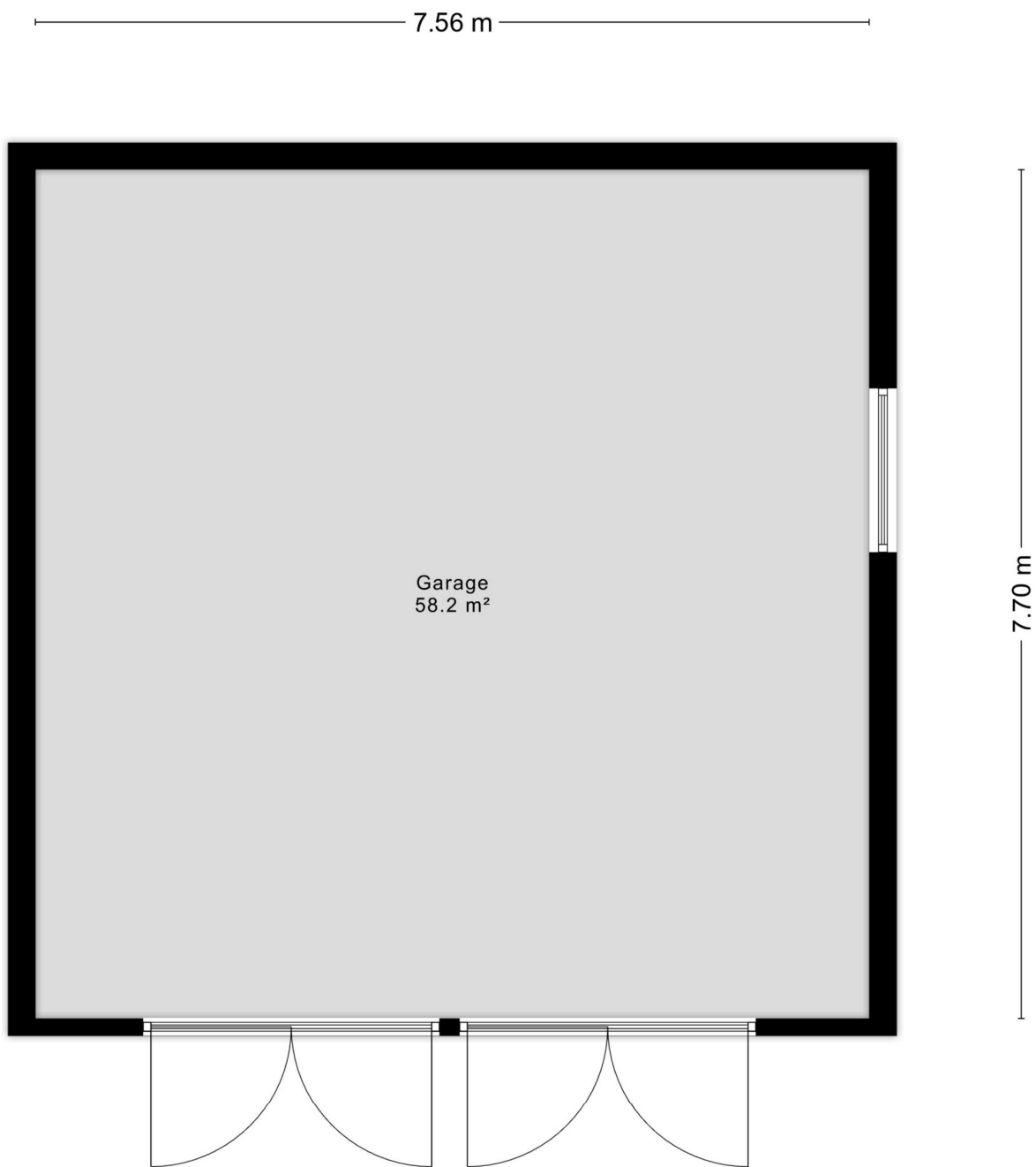
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



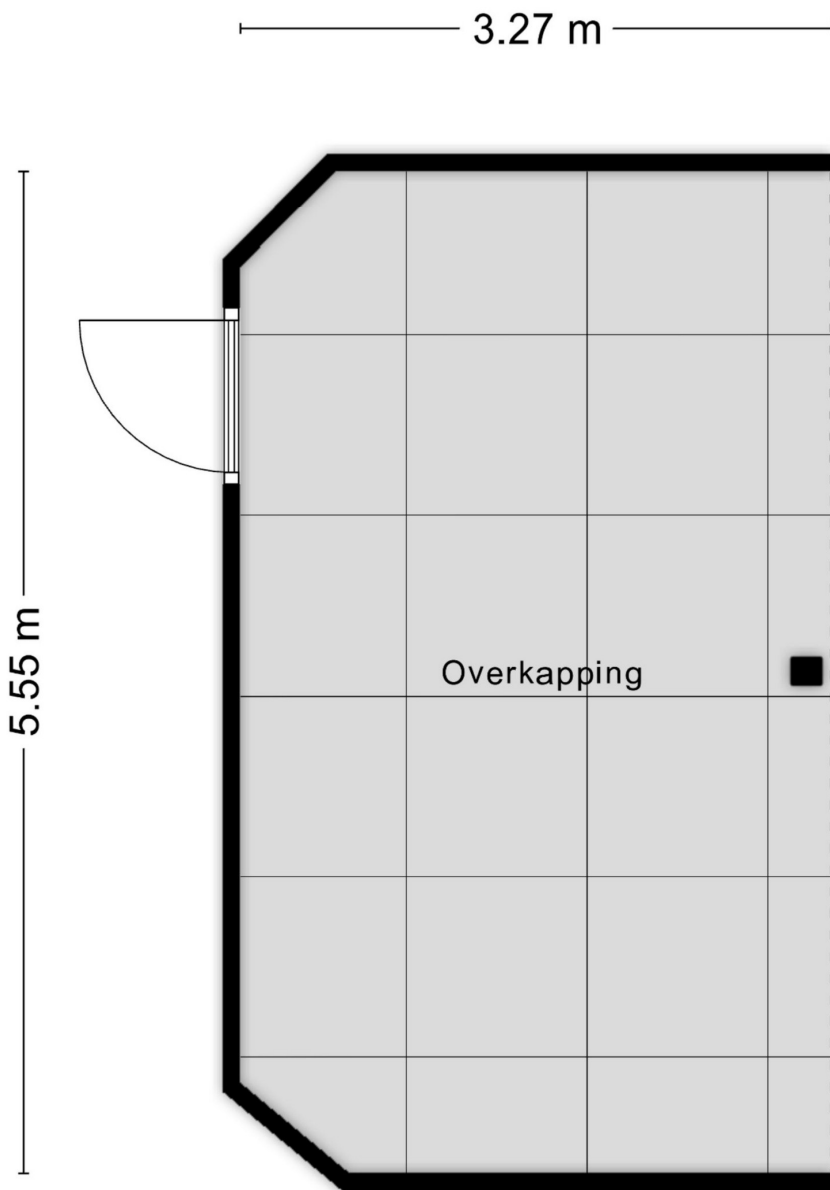
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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