

TE KOOP



Schaddendijk 73 te Enschede- Usselo

Bent u op zoek naar een bouwkaavel van $\pm 1.000 \text{ m}^2$ (eigen grond) of een royaal perceel met een bescheiden woning die u volledig naar eigen inzicht kunt vernieuwen en/of uitbreiden?

Dan biedt deze vrijstaande bungalow met enkele bijgebouwen een uitgelezen kans.

**MAKELAARDIJ
MEERMAN**
AAN- EN VERKOOP ONROEREND GOED - TAXATIES - ADVIEZEN

Usselerhofweg 1 — 7548 RZ Usselo.

Tel. 053 - 428 24 44

www.makelaardij-meerman.nl — info@makelaardij-meerman.nl

Aanvaarding: In overleg.

Vraagprijs: € 468.000,- K.K.

Welkom aan de Schaddendijk 73! Bent u op zoek naar een bouwkaavel van $\pm 1.000 \text{ m}^2$ (eigen grond) of een royaal perceel met een bescheiden woning die u volledig naar eigen inzicht kunt vernieuwen en/of uitbreiden? Dan biedt deze vrijstaande bungalow met enkele bijgebouwen een uitgelezen kans.

De houten woning, gebouwd in 1972, staat op een ruim perceel van maar liefst 1.440 m^2 (maar waarvan een deel is belast met een recht van weg). Met een woonoppervlakte van circa 75 m^2 en een inhoud van circa 280 m^3 is de woning beperkt qua omvang, maar voor wie meer ruimte wenst en/of noodzakelijk is, zijn er volop mogelijkheden tot uitbreiding.

Ook liefhebbers van rust en natuur komen hier aan hun trekken. De woning ligt in een landelijke omgeving, op korte afstand van recreatiegebied Het Rutbeek en het omliggende buitengebied. Tegelijkertijd fietst u binnen 5 à 10 minuten naar de gezellige dorpskern van Usselo en winkelcentrum Helmerhoek. Kortom: Het beste van twee werelden binnen handbereik.

Kenmerken:

- Eén slaapkamer;
- Aan te leggen tuin rondom;
- Kindvriendelijk gelegen, aan doodlopende straat;
- Op fietsafstand van de Helmerhoek en op loopafstand van het buitengebied;
- Enkele bijgebouwen;

Begane grond:

- Entree, hal, provisiekast en toilet;
- Slaapkamer;
- Woonkamer;
- Inpandige hal;
- Dichte woonkeuken;
- Entree/bijkeuken met wasmachine-opstelling;
- Nette badkamer v.v. douche, wastafel en toilet.

Vanuit de hal leidt een luik naar de niet bevloerde vliering.

Bijgebouwen:

Diverse eenvoudige bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van $\pm 33 \text{ m}^2$.

Bijzonderheden:

- Perceelgrootte 1.440 m^2 (eigen grond, deels belast met recht van weg);
- Bouwjaar 1972;
- Woonoppervlakte $\pm 75 \text{ m}^2$;
- Inhoud $\pm 279 \text{ m}^3$;
- Energielabel E (geldig tot 15-06-2036);

- Remeha Tzerra ACE 39C CV-ketel (2022, eigendom);
- Gedeeltelijk v.v. isolerende beglazing;
- Voor in de koopovereenkomst op te nemen bijzondere bepalingen, zie de brochure.

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 omgevings-/bestemmingsplankaart en de bijbehorende voorschriften beschikbaar. Ook kunt u deze rechtstreeks inzien via www.Omgevingsloket.nl. Wij adviseren u echter nadrukkelijk om v.w.b. de bebouwings- en eventuele uitbreidingsmogelijkheden zelfstandig/rechtstreeks contact op te nemen met de gemeente Enschede.

Neem gerust contact op als u meer informatie wilt of een bezichtiging wilt plannen. Wij helpen u graag verder!

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. As-is-where-is-clausule

De onroerende zaak wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken, op basis van het "as is, where is" principe. Koper aanvaardt de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van de onroerende zaak in alle opzichten. Koper heeft ter zake van deze staat van de onroerende zaak geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens verkoper. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 door te halen. 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. 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

Koper verklaart bekend te zijn met de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak op één plaats, namelijk de dakbedekking van de berging. Partijen verklaren er voorts mee bekend te zijn, dat mogelijk nog meer asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper

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.

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.

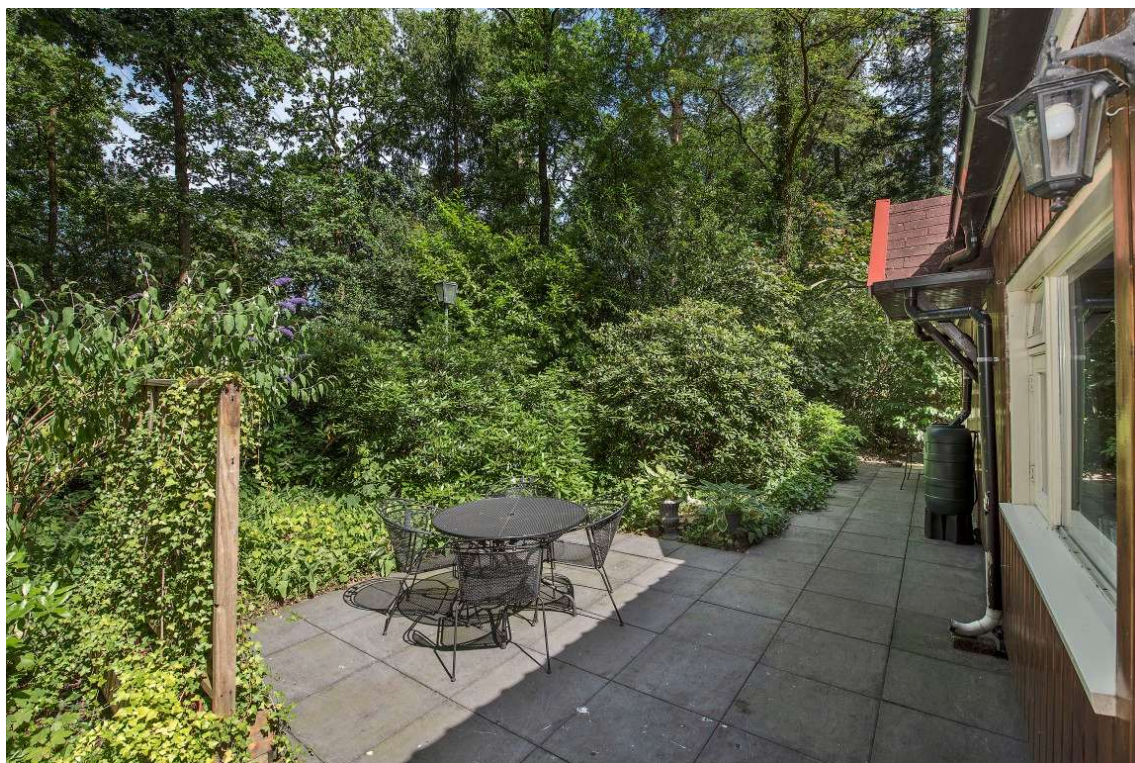
Makelaardij Meerman behartigt als makelaar-verkoper met name de belangen van de verkoper. Aangezien het kopen van een woning een complexe aangelegenheid is adviseren wij u dan ook zich te laten bijstaan door een eigen deskundige en een bouwkundige keuring uit te laten voeren.







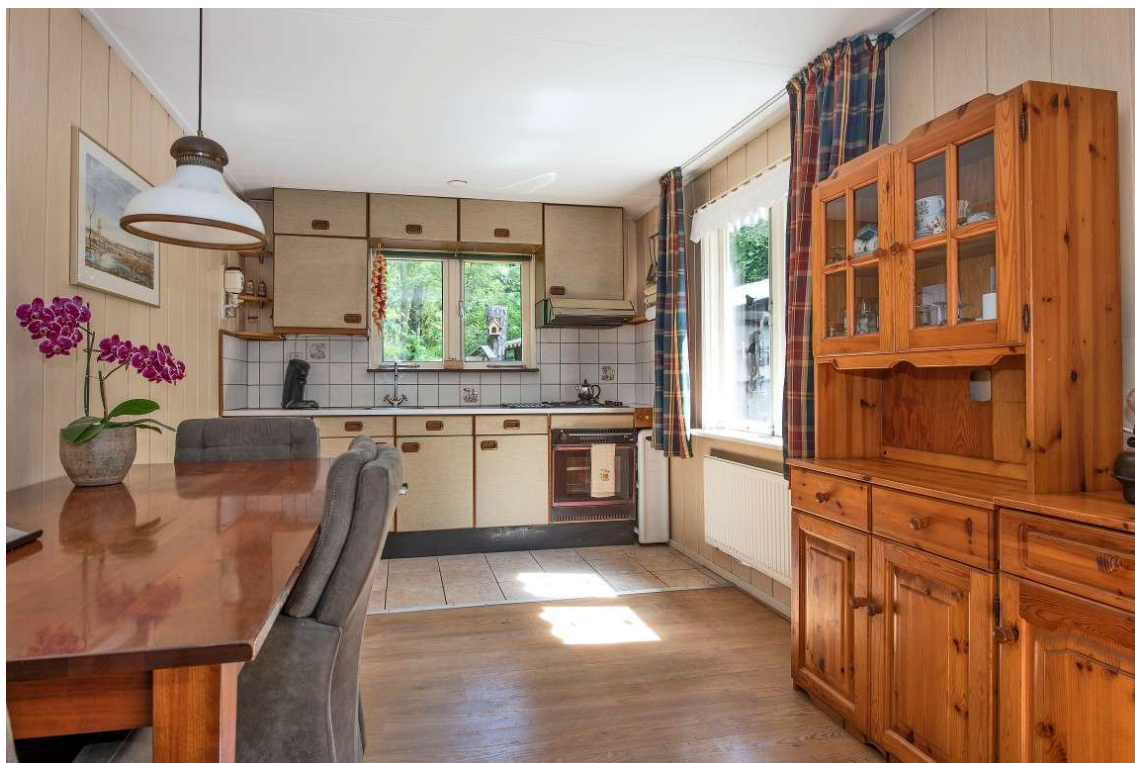






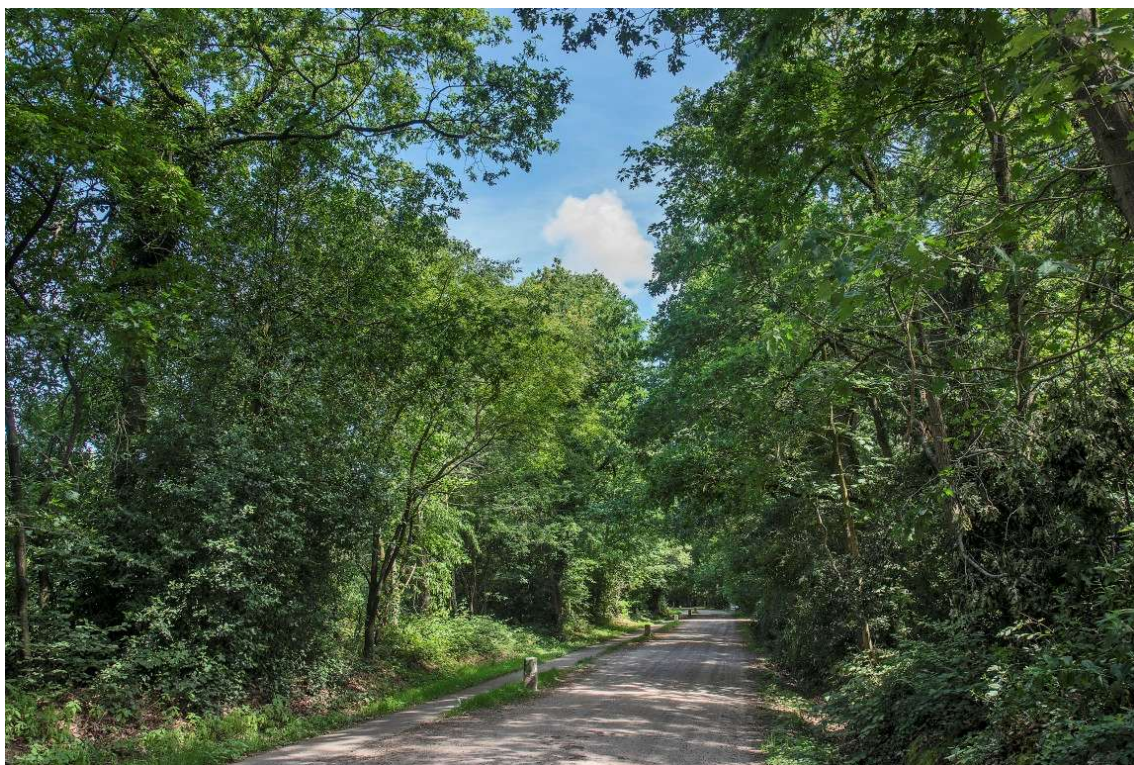


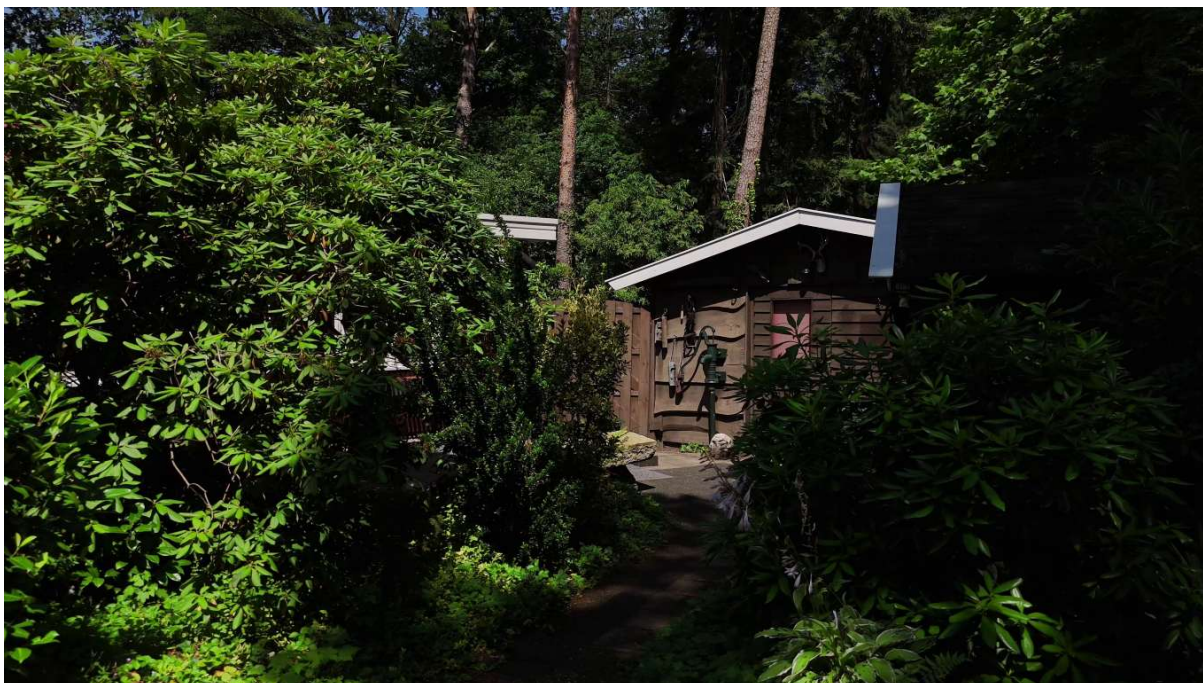








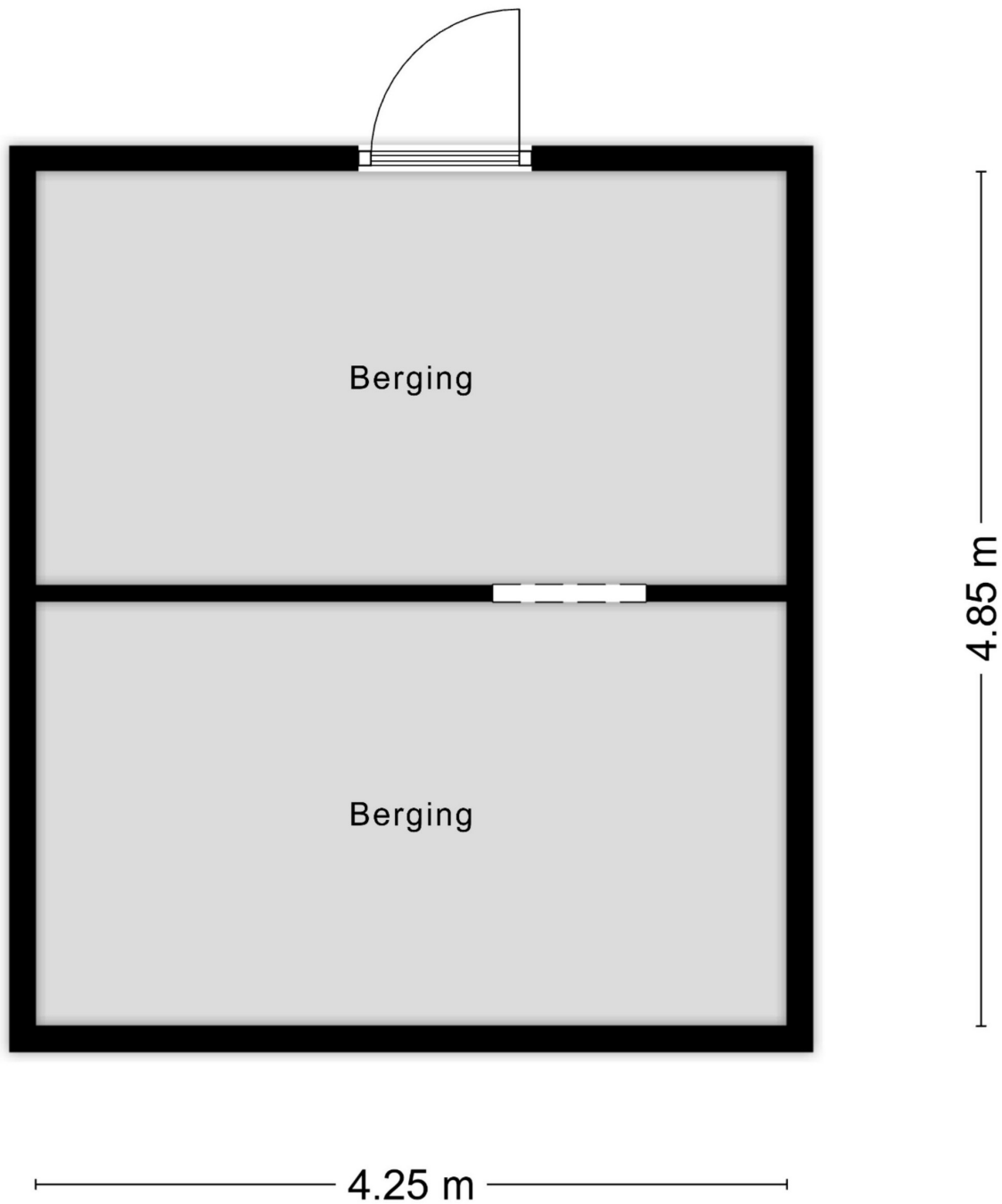




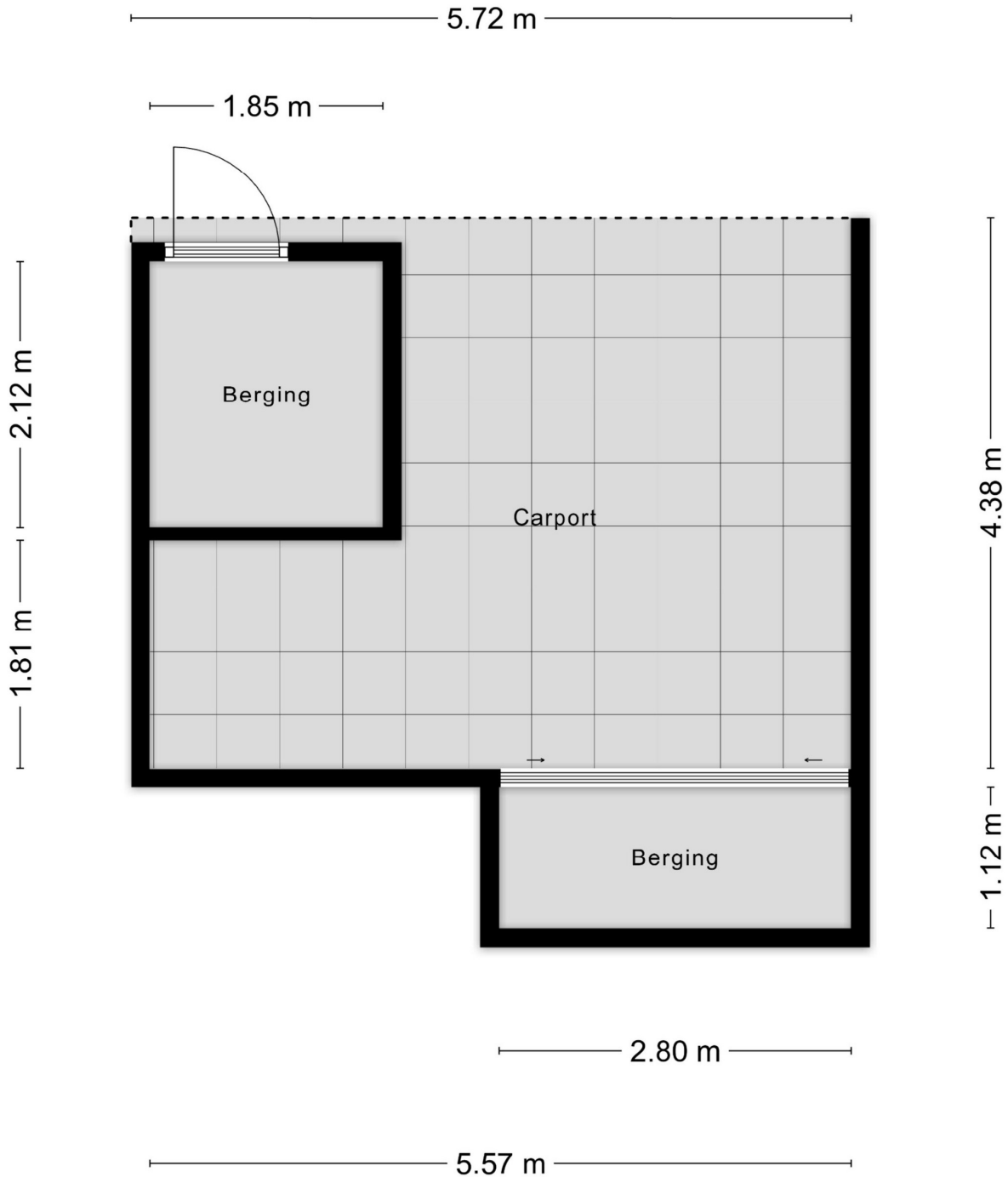




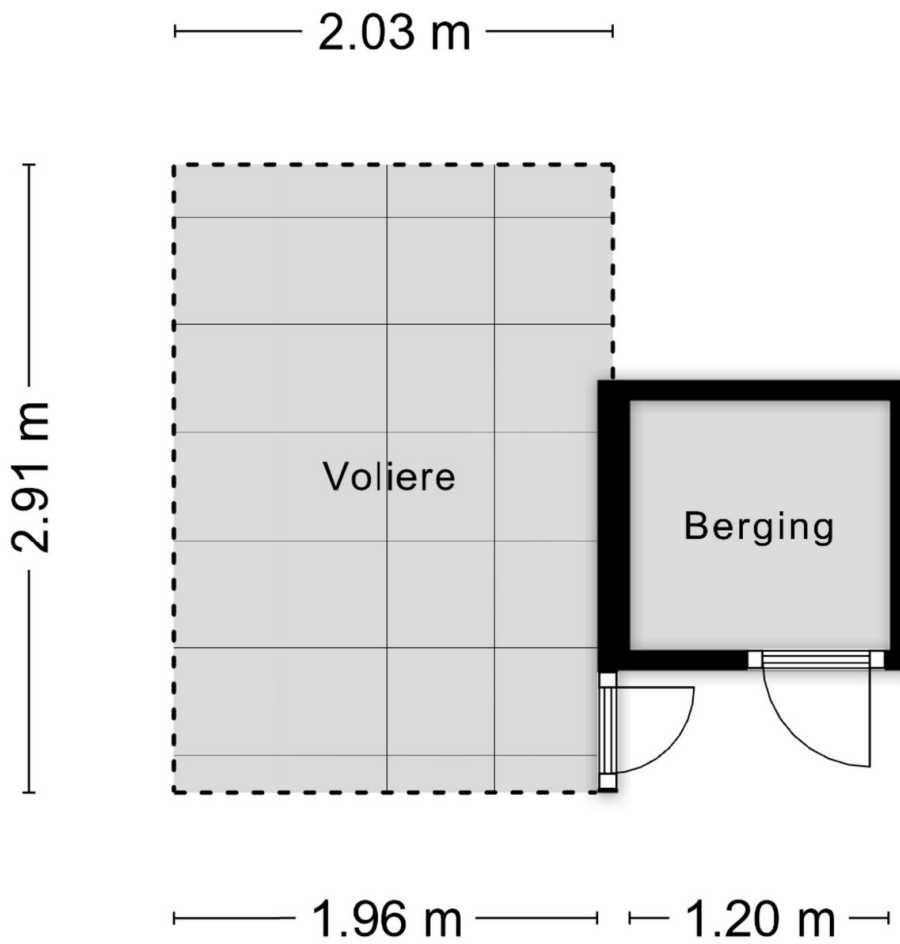
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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