

TE KOOP



Boekelose Stoomblekerij 105 Enschede-Boekelo

Wonen op niveau in Het Pakhuis – stijlvol, ruim en volledig instapklaar!

 **MAKELAARDIJ
MEERMAN** 
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 — info@makelaardij-meerman.nl

Aanvaarding: In overleg.

Vraagprijs: € 595.000,- K.K.

Soms komt alles samen. De ruimte, de sfeer, de afwerking én de locatie. Dit fraaie appartement op de vijfde verdieping van het geliefde appartementencomplex "Het Pakhuis" in Boekelo is daarvan een uitstekend voorbeeld. Met een woonoppervlakte van maar liefst 124 m², een eigen berging en een overdekte parkeerplaats op de begane grond biedt dit appartement een bijzonder comfortabele woonomgeving waar stijl en gebruiksgemak hand in hand gaan.

Bij binnenkomst valt direct de rust en ruimtelijkheid op. De royale living is dankzij de grote raampartijen heerlijk licht en biedt een prachtig uitzicht over "De Bleekerij" en het omliggende groen. De industriële architectuur van Het Pakhuis komt subtiel terug in de karakteristieke plafondbalken, die zorgen voor een unieke uitstraling en extra sfeer.

De huidige bewoners hebben veel aandacht besteed aan kleurgebruik en afwerking. Zachte aardetinten, warme houtaccenten en stijlvolle groen- en grijsinten vormen samen een harmonieus geheel, dat direct een gevoel van thuis creëert. De fraaie licht-eiken-PVC-vloer loopt vrijwel naadloos door in alle vertrekken en versterkt de rustige, luxe uitstraling van het appartement.

Centraal in de woonruimte bevindt zich de moderne open keuken met kookeiland. De strakke witte fronten, het hoogwaardige werkblad en de sfeervolle wandafwerking (beton ciré) zorgen voor een tijdloze uitstraling. Een plek waar koken, genieten en samen zijn moeiteloos samenkomen.

Ook de overige vertrekken zijn met dezelfde zorg en smaak ingericht. De slaapkamer straalt rust en comfort uit dankzij het uitgebalanceerde kleurpalet en de stijlvolle afwerking. De luxe badkamer heeft een eigentijdse uitstraling met hoogwaardige materialen (wanden eveneens uitgevoerd in beton ciré), een royale inloopdouche en een modern badkamermeubel. Zelfs de separate toiletruimte is uitgevoerd in dezelfde stijlvolle lijn, waardoor overal in de woning een gevoel van kwaliteit en samenhang aanwezig is.

Vanuit de woonruimte leidt een harmonicadeur naar het balkon. Hier geniet u van een prachtig vrij uitzicht en de bijzondere sfeer van het voormalige fabrieksterrein, met de iconische schoorsteen als herkenningspunt van het historische karakter van de "Boekeloosche Stoomblekerij".

Op de begane grond beschikt u over een eigen berging én een overdekte parkeerplaats, waardoor comfort en praktische voorzieningen optimaal zijn geregeld.

Dit appartement is bij uitstek geschikt voor wie op zoek is naar een combinatie van ruimte, luxe en een instapklare afwerking, op een unieke locatie in het hart van Boekelo.

Woonprogramma:

Op de begane grond bevindt zich de keurige entree met tochtportaal. Hier vinden we ook het bellentableau en de postvakken. De eigen berging bevindt zich aan de achterzijde. Vervolgens kunt u via de lift of het trappenhuis, het via ons aangeboden appartement op de vijfde verdieping bereiken.

De indeling van het appartement is als volgt:

- Ruime hal met groepenkast. Bijkeuken met wasmachine/droger-aansluiting en ruimte met boiler;
- Toilet met wandcloset en fonteintje;
- Stijlvolle badkamer v.v. inloopdouche, wandcloset en wastafelmeubel;
- Royale woonkamer met veel natuurlijk licht door de grote glaspartijen;
- Harmonicadeur naar het op het zuid-westen gesitueerde balkon waar u nagenoeg de hele dag van de zon kunt genieten;
- Open keuken inductie-kookplaat, afzuiging, vaatwasser, combi-magnetron en koel-vriescombinatie;
- Tot slot de twee slaapkamers (waarvan 1 op dit moment in gebruik als atelier);
- De gezamenlijke oppervlakte (bijna 70 m²) van woonkamer en keuken bieden - indien gewenst - de mogelijkheid tot het creëren van een derde slaapkamer.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte ± 124 m² (excl. balkon van ± 5 m²);
- Inhoud ± 409 m³;
- Inpandige berging ± 5 m²;
- Overdekte eigen parkeerplaatsen - direct naast de toegang tot het complex - op afgesloten parkeerterrein;
- Oorspronkelijk gebouwd ± 1913 maar in 2008/2009 volledig getransformeerd;
- Fraaie PVC-vloer (licht-eiken);
- Volledig geïsoleerd;
- HR++ beglazing;
- Gasloos, volledig v.v. vloerverwarming (infrarood);
- Warm water via elektrische boiler;
- Energielabel A.

Vereniging van Eigenaren

Door het kopen van een appartement wordt u automatisch lid van de actieve Vereniging van Eigenaren (VvE) "Het Pakhuis". De maandelijks verschuldigde bijdrage bedraagt € 194,74,-. Hierdoor hoeft u zich geen zorgen te maken over o.a. de opstalverzekering, administratiekosten, reservering voor groot en klein onderhoud, schoonmaakkosten en het elektriciteitsverbruik van de algemene ruimten. Minder bekend is waarschijnlijk dat door het rijksmonumentale karakter, meestal een deel van de onderhoudskosten fiscaal aftrekbaar is.

Boekelo

Wie Boekelo zegt denkt meteen aan zout. Iets waar Boekelo al meer dan 100 jaar bekend om staat. Maar met alleen "zout" doen we Boekelo te kort. Wat te denken van bijvoorbeeld de wereldberoemde "Military" die jaarlijks in Boekelo en het aangrenzende Usselo wordt

verreden of de gezellige dorpskern met een redelijk gevarieerd winkelaanbod en een paar terrasjes. Daarnaast is er iedere vrijdagochtend een markt. Aan de rand van Boekelo bevindt zich een 18-holes short-golf-baan (par 54) en een 9-holes-golf-baan (par 29). Ook kent Boekelo een bloeiend verenigingsleven.

Het is circa 5 minuten rijden naar de opritten naar de A-35 en nieuwe N-18 maar ook de liefhebbers van rust komen in Boekelo aan hun trekken. Het fraaie buitengebied met zijn diverse wandel-, fiets- en andere recreatiemogelijkheden bevindt zich overal in Boekelo op enkele minuten afstand. En voor degenen die af en toe de drukte willen opzoeken, is het centrum van Enschede slechts 25 minuten fietsen. Oftewel het beste van beide werelden is binnen handbereik.

Kortom: Een stijlvol appartement op een aansprekende locatie waar u zonder verbouwen direct kunt genieten van comfortabel wonen op hoog niveau.

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 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.

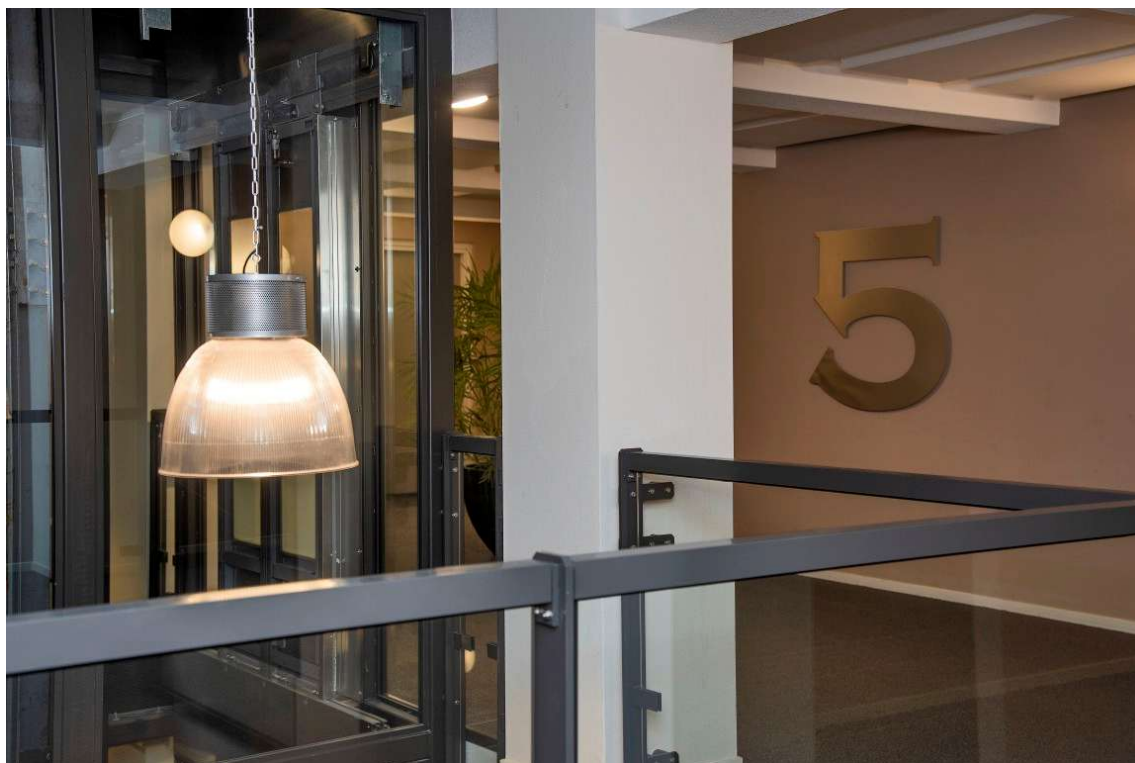
De in deze brochure opgenomen plattegronden, tekeningen, situatieschetsen e.d. dienen uitsluitend ter indicatie en **kunnen afwijken** van de werkelijke situatie.

De 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

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.



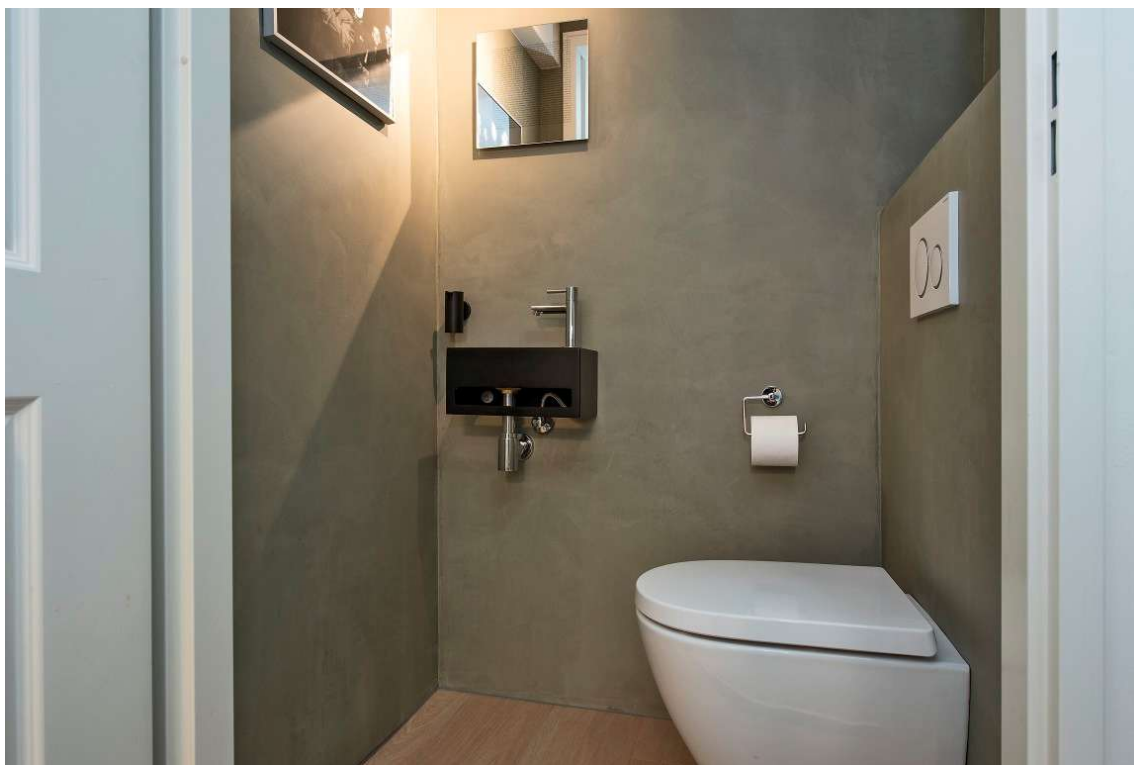


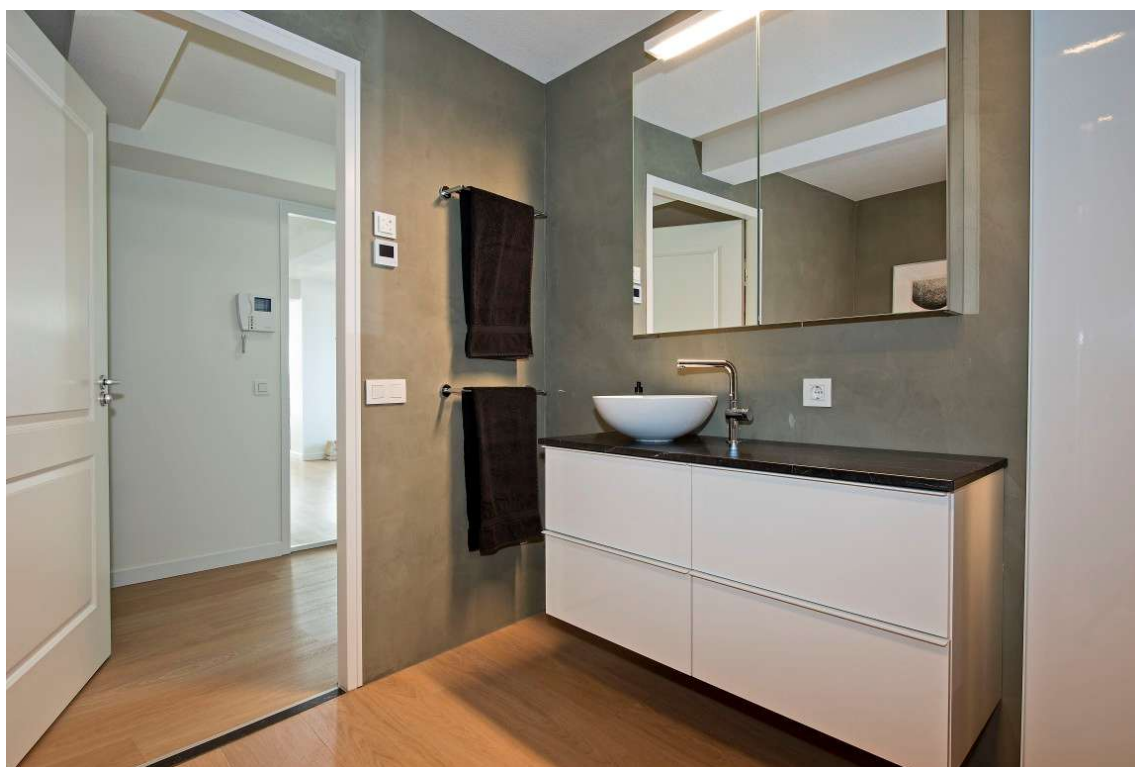
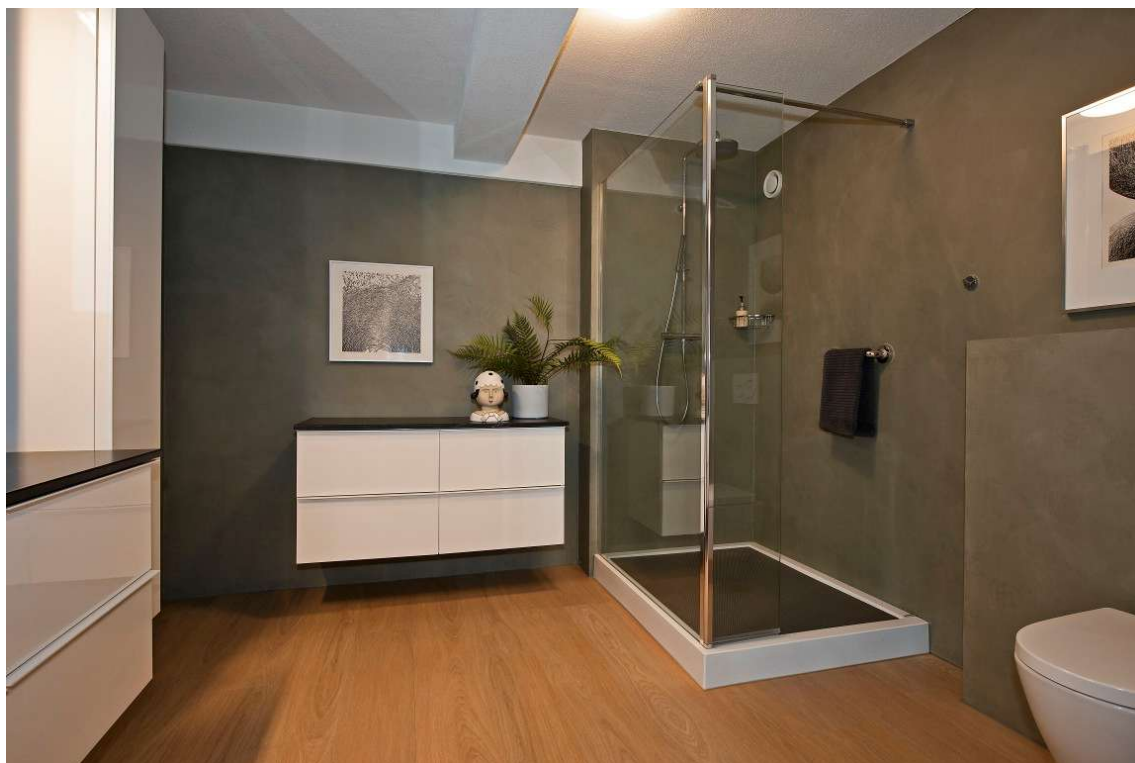








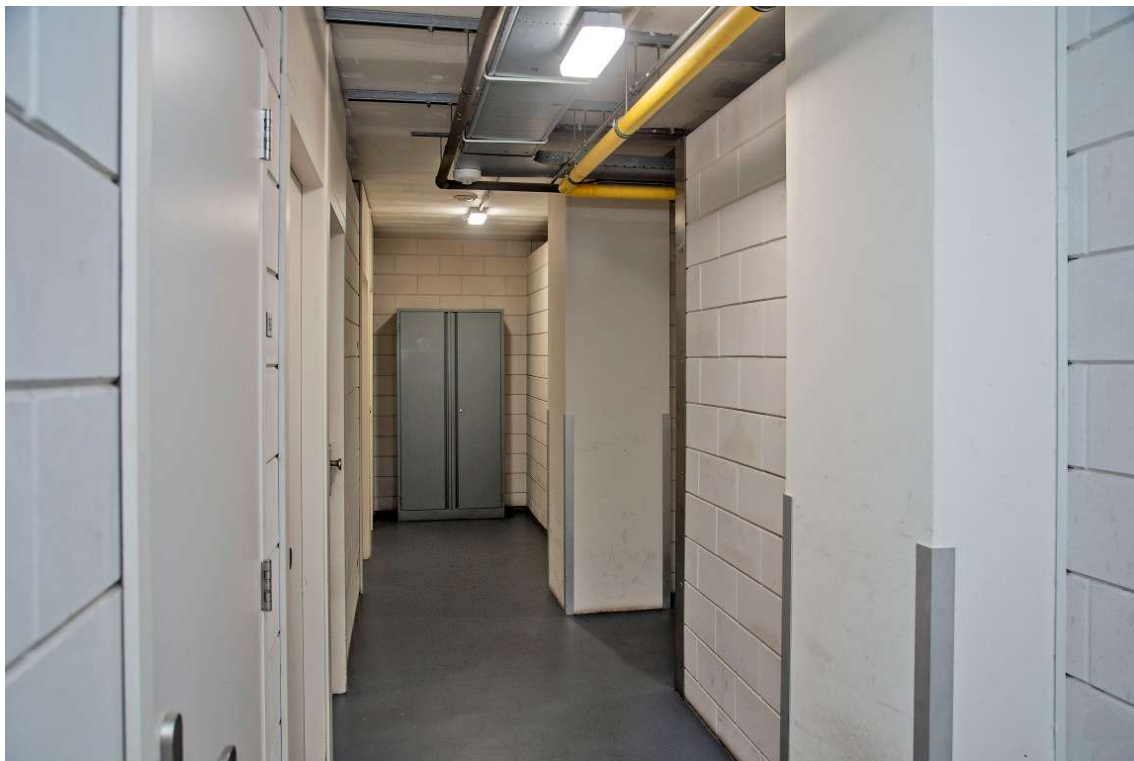










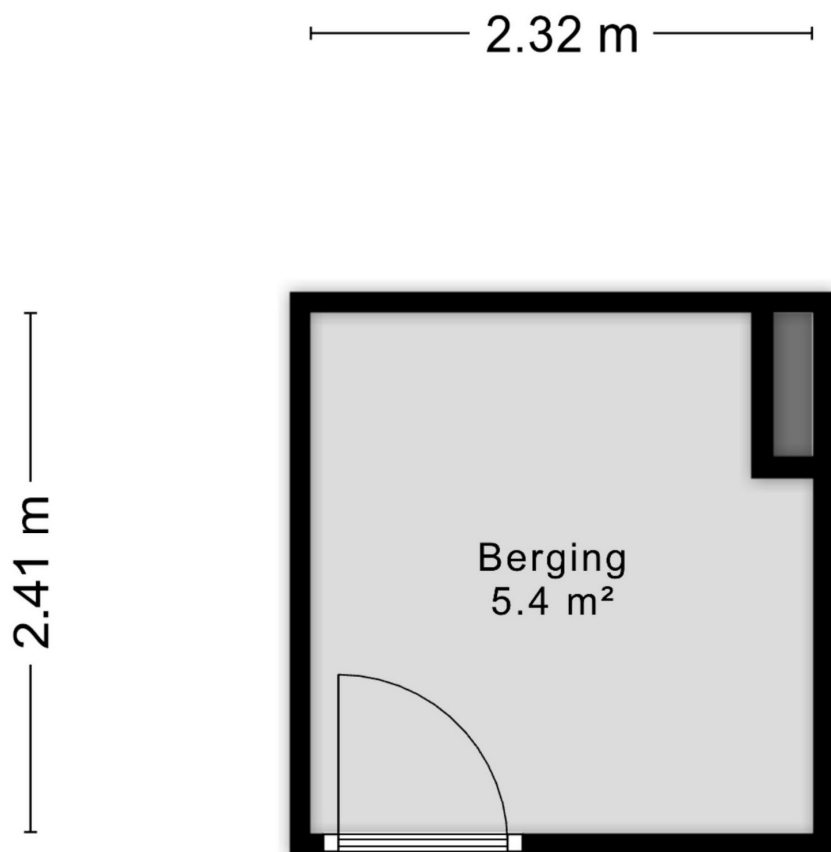




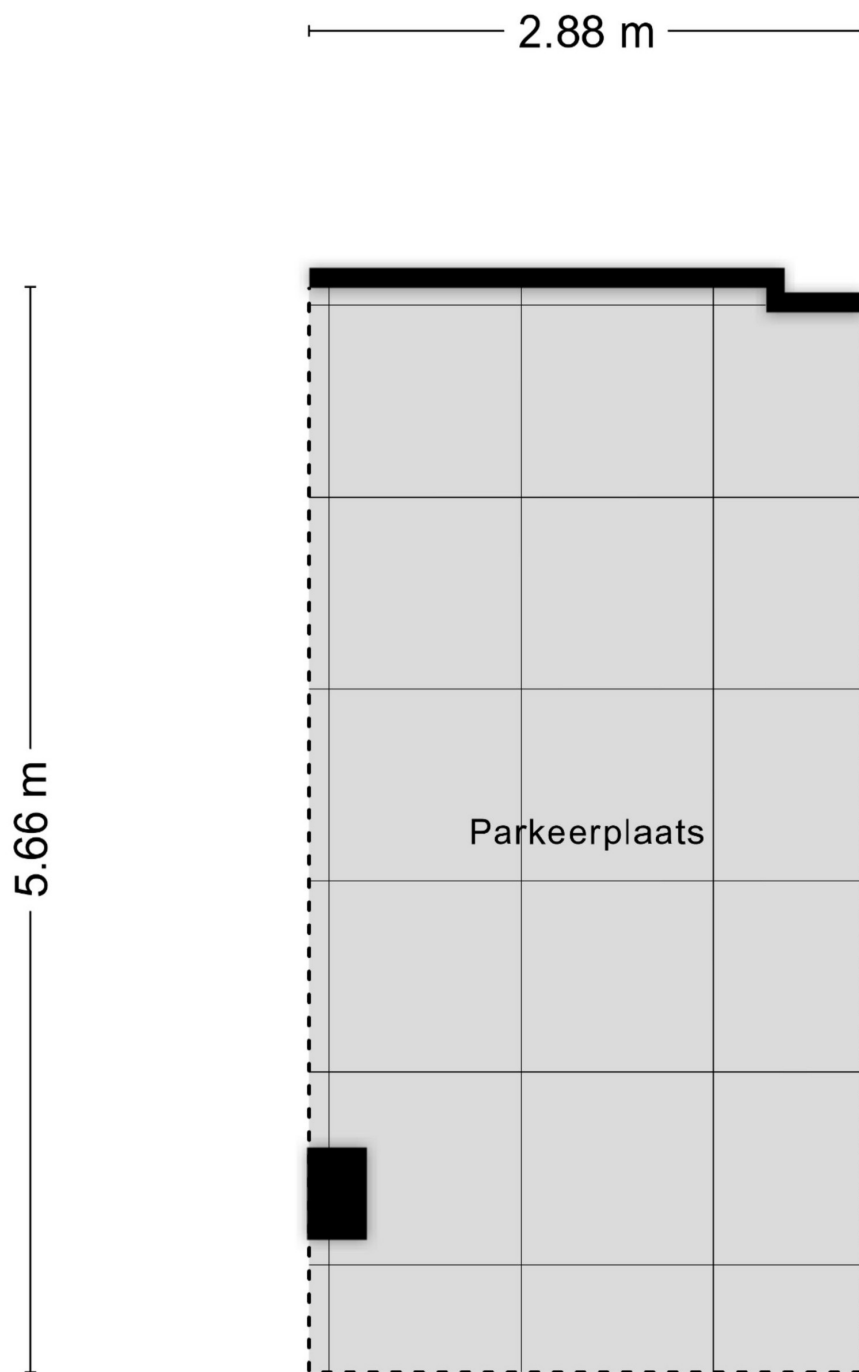




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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