

KAREL DOORMANSTRAAT 21 | HAAKSBERGEN

€ 400.000 k.k.



Burbach Makelaars - Dé lokale makelaar met jouw belang voorop

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 vastgoederavaring soepel en helder verloopt.

www.burbach.nl

WOONOPPERVLAKTE

122 m²

INHOUD

442 m³

PERCEELOPPERVLAKE

274 m²

KAMERS

4

SLAAPKAMERS

3

VRAAGPRIJS

€ 400.000 k.k.

BESCHRIJVING

Welkom aan Karel Doormanstraat 21 te Haaksbergen!

Zoek je een licht en sfeervol huis met een ruime, groene tuin die veel privacy én mogelijkheden biedt? Een rustige woonplek, met de supermarkt, het centrum en andere voorzieningen dichtbij en Enschede, Hengelo en de A35 op slechts 10 tot 15 minuten rijden? Dan is Karel Doormanstraat 21 zeker het bekijken waard. Deze twee-onder-een-kapwoning heeft een woonoppervlak van 122 m² en staat op een perceel van 274 m². Binnen is het huis licht en voelt het ruimtelijk, met aan zowel de voor- als achterzijde een vrije uitkijk.

Indeling

Begane grond:

Via de entree kom je in de ruime hal met meterkast en trapopgang. Vanuit de hal bereik je de lichte woonkamer. De echte eikenhouten vloer en de haard geven de ruimte warmte en sfeer, terwijl de grote ramen voor veel daglicht zorgen. Een ruime trapkast biedt hier veel extra opbergruimte. De woonkamer loopt door in de ruime eethoek, met voldoende plaats voor een grote eettafel en zicht op het groen. Aansluitend bevindt zich de uitgebouwde keuken, voorzien van inbouwapparatuur en een gaskookplaat. Ook hier zorgen de grote ramen en het zicht op de tuin voor een fijne lichtinval. Vanuit de keuken bereik je de achterhal met toilet en directe toegang tot de tuin.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers. De slaapkamer aan de achterzijde loopt door in een aparte werk-/bibliotheekruimte, die ook via een separate deur bereikbaar is. Juist deze indeling biedt verschillende mogelijkheden: de ruimte kan worden gebruikt zoals nu, maar er kan ook weer een afzonderlijke slaapkamer van worden gemaakt. Of denk bijvoorbeeld aan een ruime walk-in closet of een zelfstandige werkkamer. Vanuit de slaapkamer aan de achterzijde is het balkon bereikbaar. De badkamer is voorzien van een ligbad met douche, wastafel met meubel en een tweede toilet.

Tweede verdieping:

Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping. Hier bevindt zich een separate en volwaardige slaapkamer, afgescheiden van de overloop met de aansluitingen voor wasmachine en droger. Achter de knieschotten bevindt zich bovendien veel praktische bergruimte.

Buiten:

De tuin is met aandacht ontworpen en in de loop der jaren uitgegroeid tot een volwassen, groene plek met veel privacy. De grotendeels groenblijvende beplanting zorgt ervoor dat de tuin ook buiten de zomer zijn groene karakter behoudt. Door de indeling en ruimte van de tuin is er gedurende de dag keuze tussen een plek in de zon of juist even lekker in de schaduw. Ondanks de centrale ligging is het hier opvallend rustig. Achter in de tuin staat een geïsoleerde werkruimte met ramen en openslaande deuren naar de tuin. Deze ruimte is jarenlang gebruikt als professionele werkruimte. Op mooie dagen kunnen de tuindeuren helemaal open en ontstaat er direct contact met de tuin, een prettige, rustige plek om te werken met het groen letterlijk voor de deur. Uiteraard kan de ruimte ook worden gebruikt als atelier, hobbyruimte of kantoor aan huis. Aansluitend bevindt zich een separate berging. Daarnaast is er naast het huis ook nog een overkapping die momenteel onder meer wordt gebruikt voor het stallen van fietsen. De achtertuin is ook via een achterom bereikbaar.

Ligging:

De woning ligt in een rustige woonomgeving, maar zeker niet afgelegen. De dichtstbijzijnde supermarkt ligt op circa 3 minuten fietsen. Ook het centrum van Haaksbergen, scholen, sportvoorzieningen en andere dagelijkse voorzieningen zijn snel bereikbaar. Enschede, Hengelo en de aansluiting op de A35 liggen op circa 10 tot 15 minuten rijden. Daarmee woon je hier rustig en groen, zonder daarvoor veel afstand tot stad en voorzieningen in te leveren.

Bijzonderheden:

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1972
- Woonoppervlak ca. 122 m²
- Perceeloppervlak 274 m²
- Inhoud ca. 442 m³
- Energielabel: C
- Sfeervolle woonkamer voorzien van een gezellige haard
- Drie slaapkamers, mogelijkheid tot vier
- Ruime achtertuin met veel privacy en volop mogelijkheden
- Gelegen in een rustige woonwijk op korte afstand van het centrum, scholen, winkels en sportvoorzieningen
- Aanvaarding in overleg
- Bij koop is een waarborgsom/bankgarantie vereist van 10% van de koopsom
- Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum 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. Zie ook de disclaimer in de brochure
- In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule en een asbestclausule opgenomen
- Deze presentatie is informatief en geheel vrijblijvend. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.





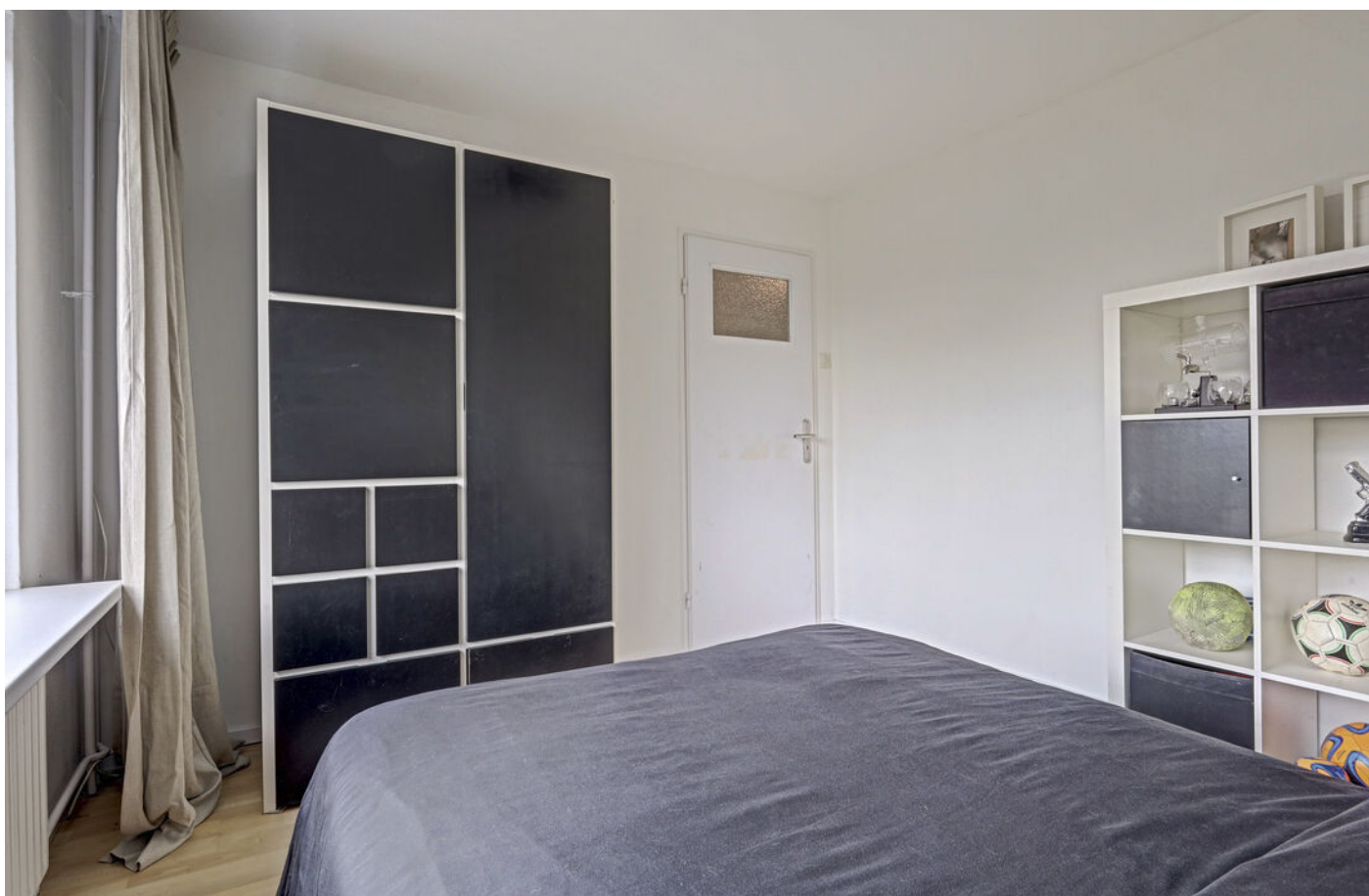






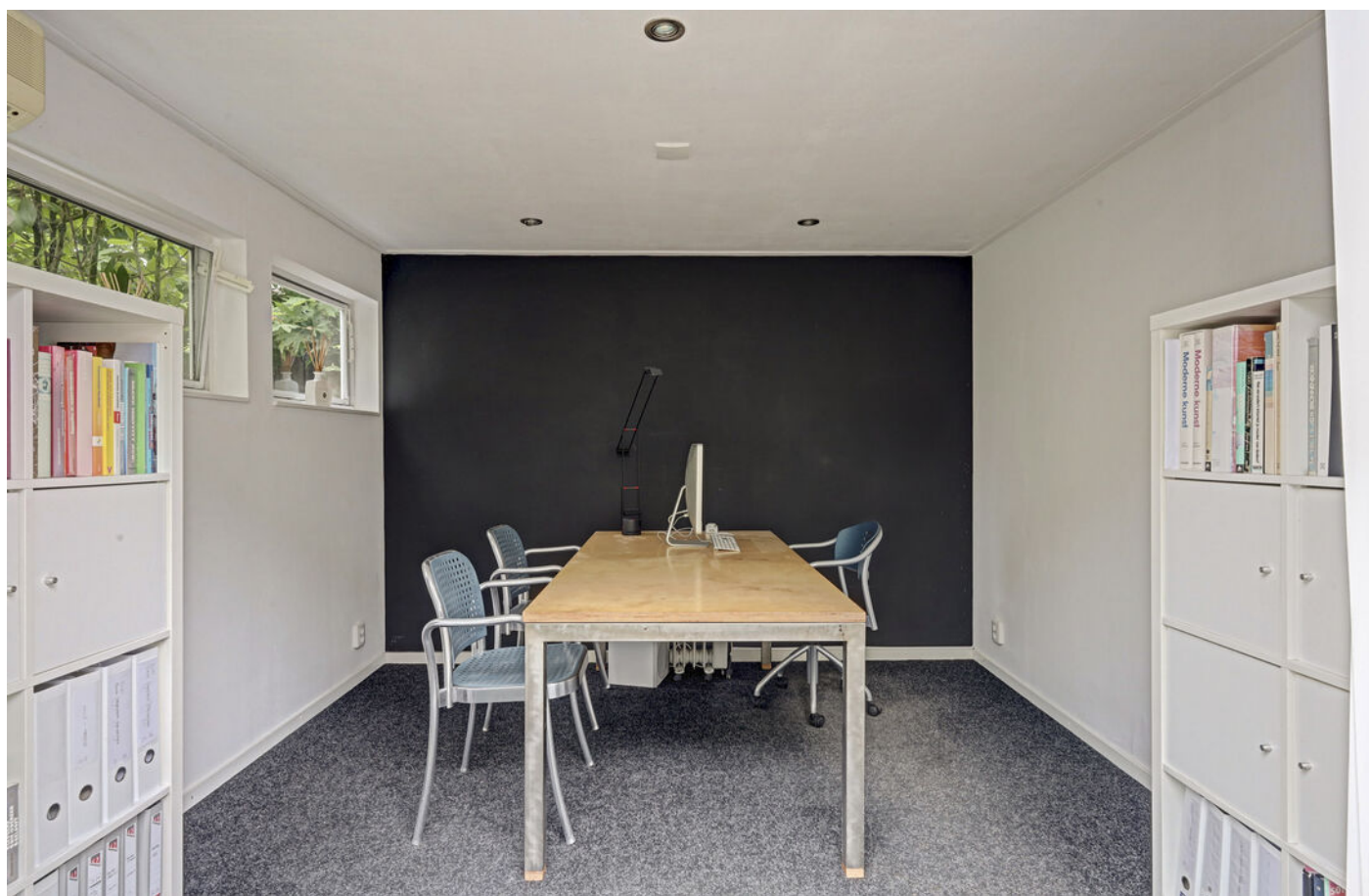




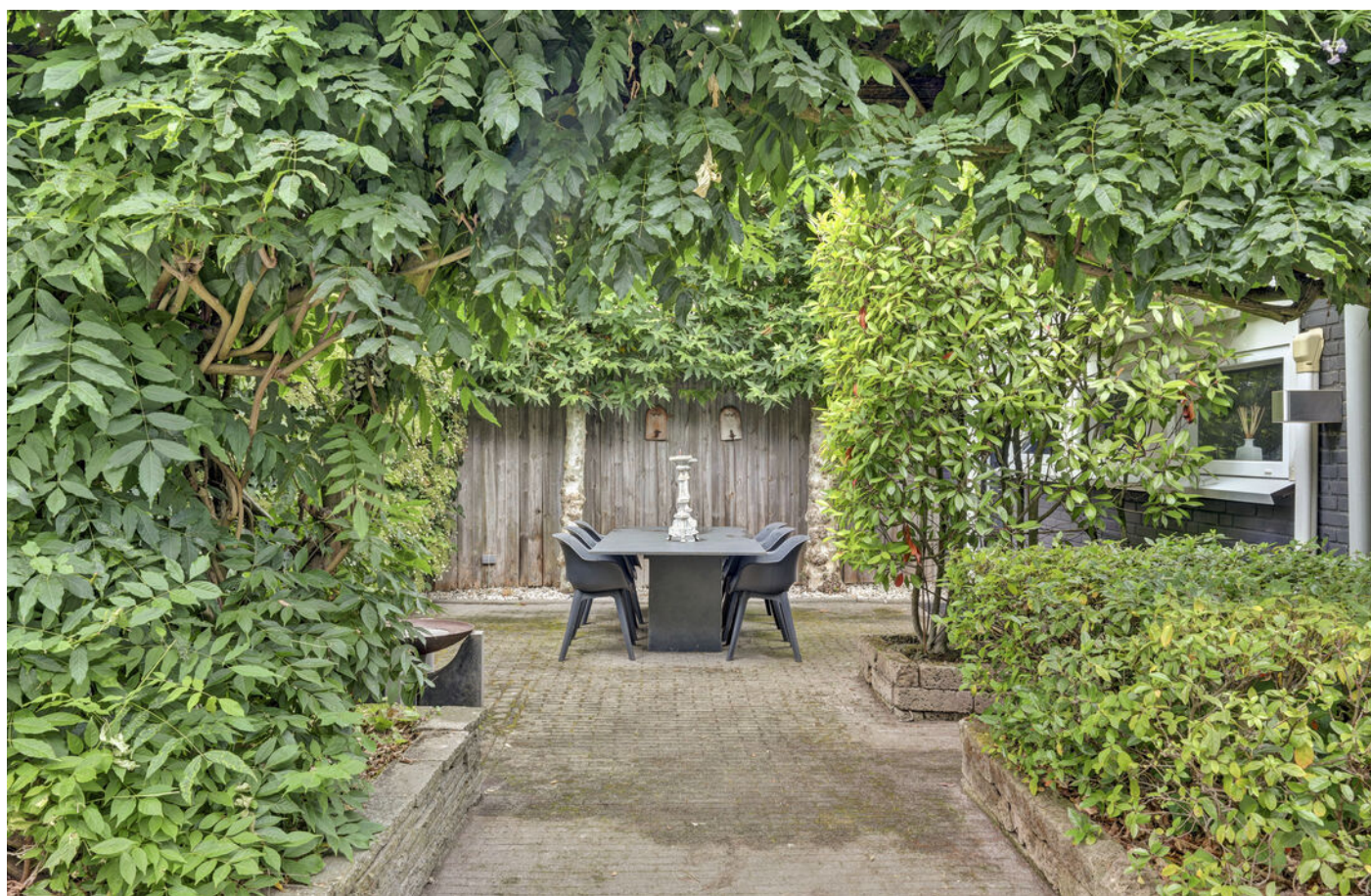












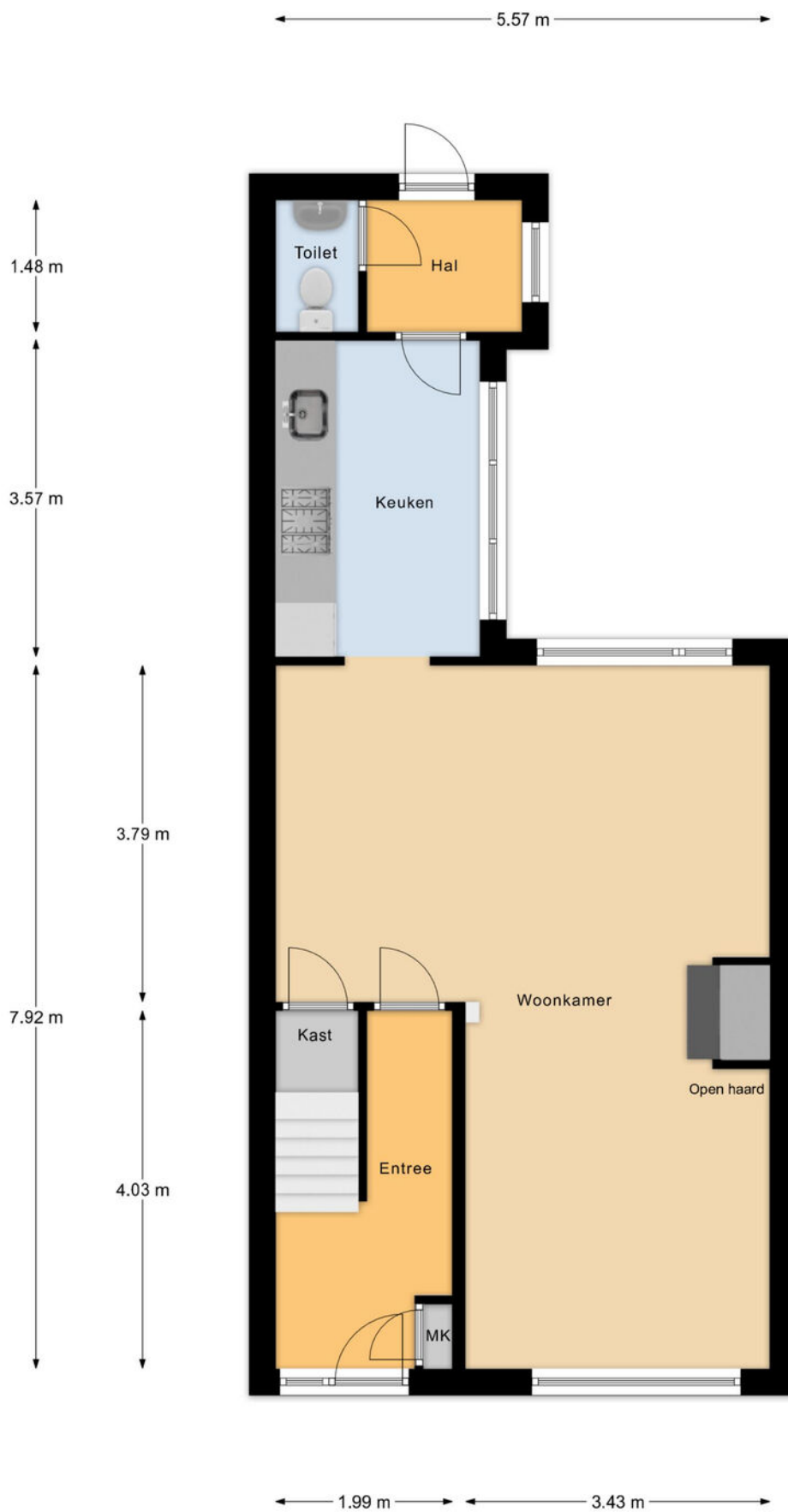




Dé lokale makelaar met jouw belang voorop



PLATTEGROND



Begane Grond

PLATTEGROND

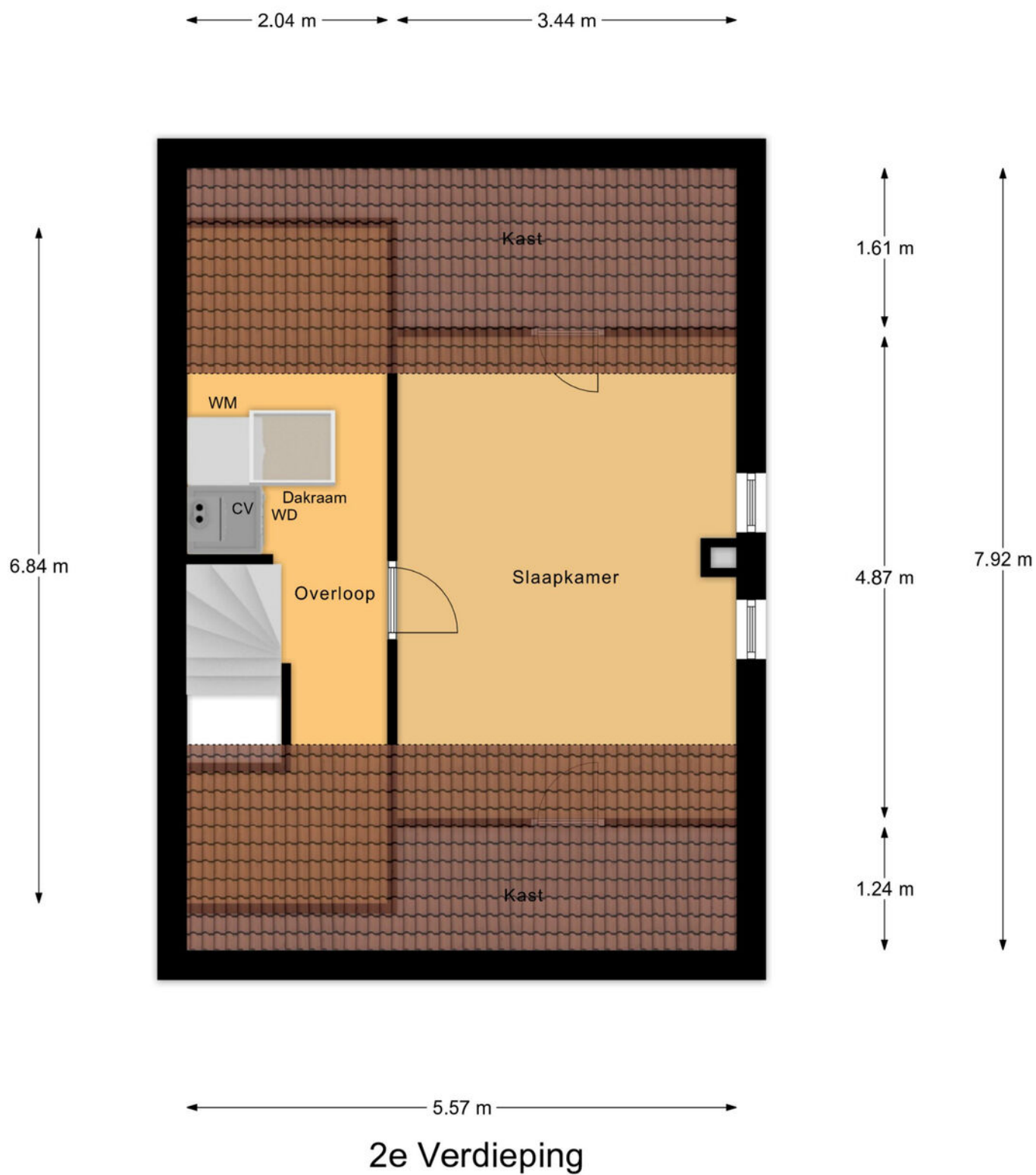


Begane Grond Tuin

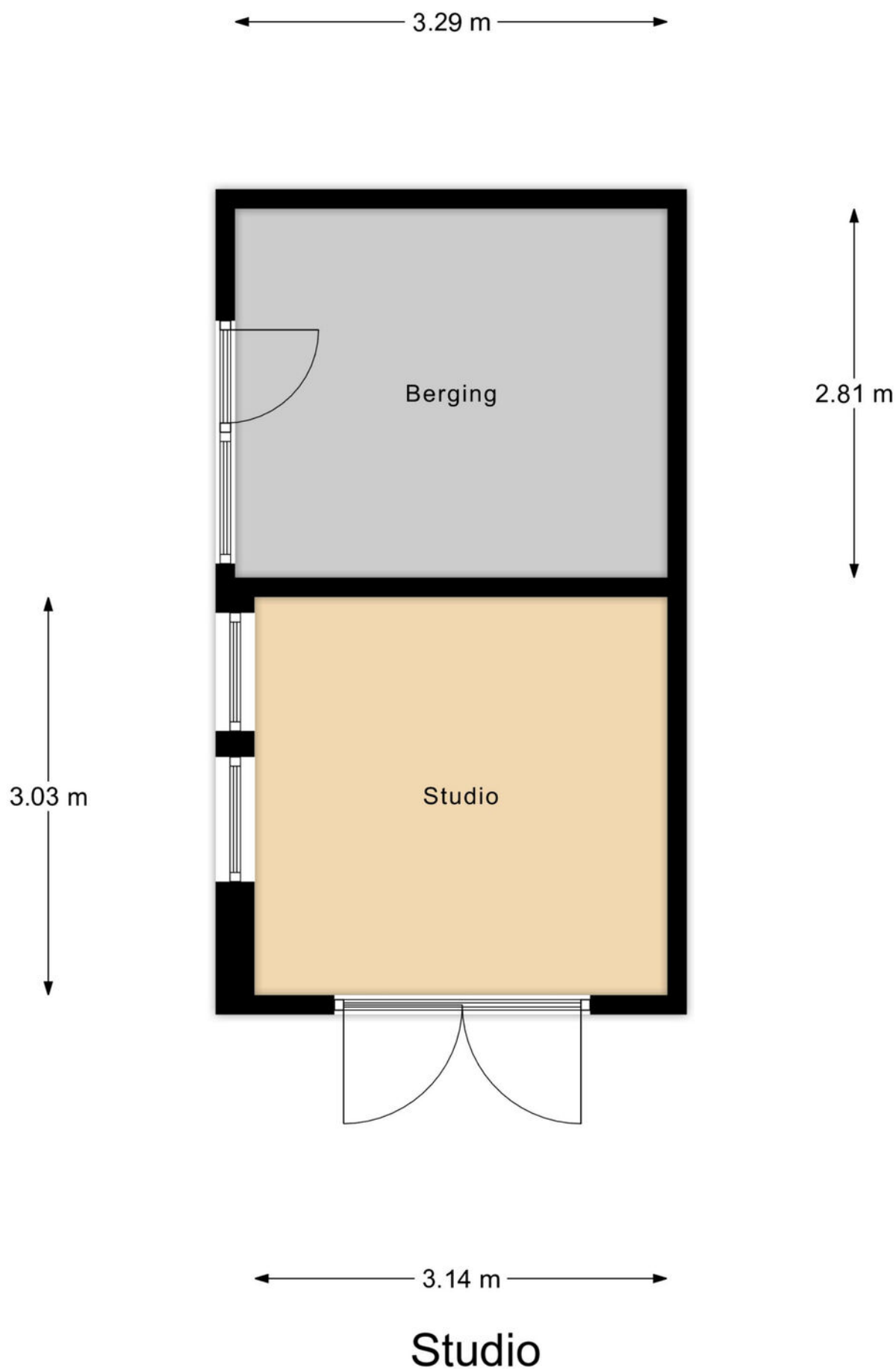
PLATTEGROND



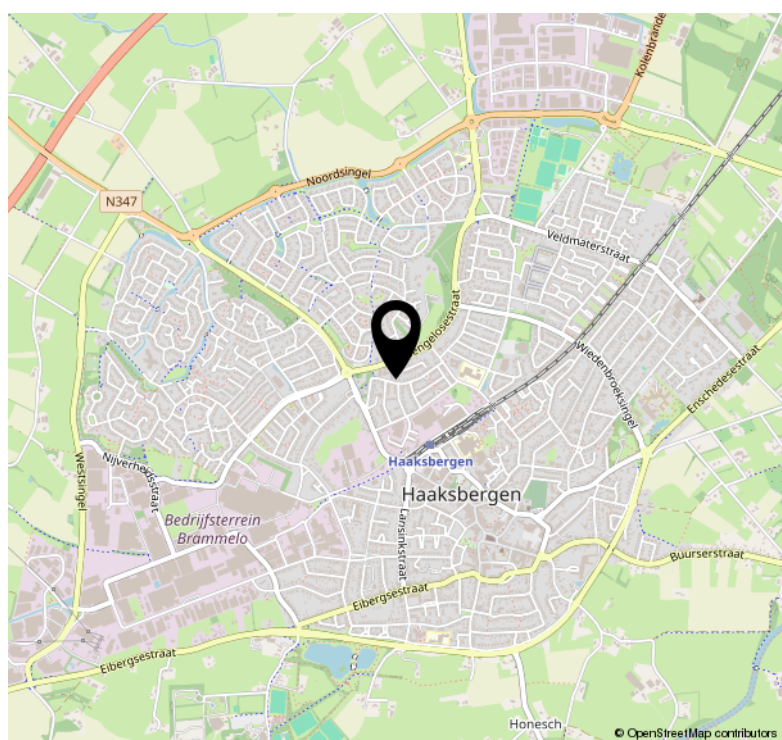
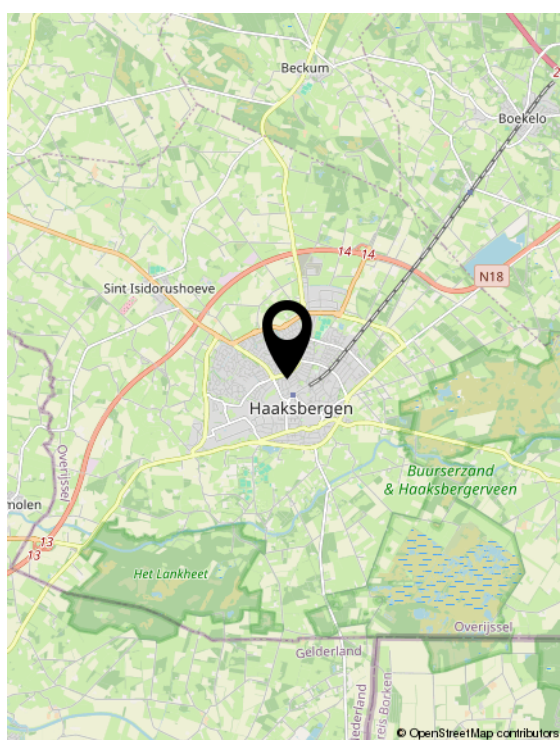
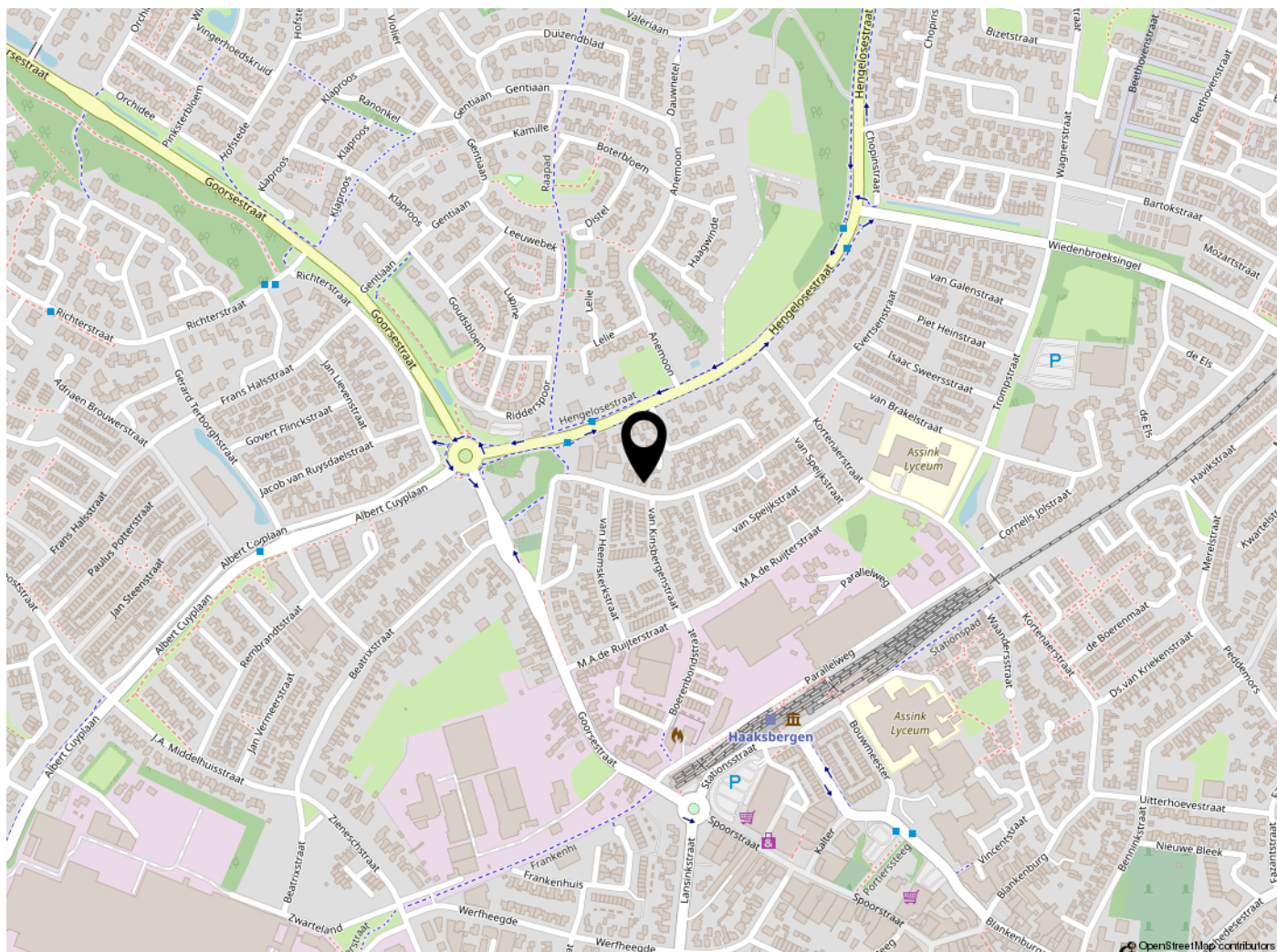
PLATTEGROND



PLATTEGROND



LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
- lampen hal voor en achter, studeerkamer, buiten, overloop, zolder, spots badkamer, wc-lampen	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- legplanken studeerkamer	X			
- kast slaapkamer			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
Overig, te weten				
- smalle tafel keuken, kastjes hal achter	X			
Woning - Keuken				

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker			X	
- koffiezetapparaat		X		
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherf)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toilet	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- designradiator	X			
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Waterslot wasautomaat	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
- radiatorfolie	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
tuinornamenten & decoratie		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tuin - Bebouwing				
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
fietsenschuur	X			
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- vlaggenmast(houder)	X			
Overig - Contracten				
CV: Moet worden overgenomen				

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 ontleen. 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

