

TE KOOP



Boekelosestraat 308 te Enschede-Boekelo

Ruimte, comfort en verrassend veel mogelijkheden

 **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 (kan eventueel op korte termijn)

Vraagprijs: € 615.000,- K.K.

Ruimte, comfort en verrassend veel mogelijkheden!

Wie in Boekelo op zoek is naar een royale gezinswoning met volop leefruimte, een hoogwaardige afwerking én de mogelijkheid om wonen en werken te combineren, hoeft niet verder te zoeken. Deze prima onderhouden twee-onder-een-kapwoning (op de eerste verdieping geschakeld) was oorspronkelijk al uitgebouwd op de begane grond en in 2025 verder vergroot met een stijlvolle opbouw op de voormalige garage. Het resultaat is indrukwekkend: Maar liefst ± 180 m² woonoppervlakte, een inhoud van ± 636 m³ en een heerlijke woning die qua ruimtegevoel doet denken aan een vrijstaande woning.

De woning staat op een perceel van 259 m² en kijkt aan de straatzijde uit op een houtwal. Op eigen terrein is parkeergelegenheid voor meerdere auto's aanwezig, terwijl de carport en de overdekte doorgang naar de achtertuin zorgen voor extra comfort en gebruiksgemak.

Binnen valt direct de royale leefruimte op. De sfeervolle - straatgerichte - woonkamer staat in open verbinding met de woonkeuken, die o.a. beschikt over een schiereiland, diverse inbouwapparatuur en tuindeuren. Een heerlijke plek waar koken, eten en samenkomen centraal staan.

Een groot pluspunt is de voormalige garage, die tijdens de bouw al volledig werd geïsoleerd en v.v. een betonnen dak. Deze ruimte is momenteel ingericht als praktische bijkeuken met een tweede keukenopstelling voorzien van inbouwapparatuur. Ideaal voor een groot gezin, hobbyruimte of bijvoorbeeld aanvullende werk- of opslagmogelijkheden.

De in 2025 gerealiseerde opbouw vormt een waardevolle uitbreiding van de woning. Hier bevinden zich een kantoor-/werkgedeelte en een royale ouderslaapkamer van circa 16 m² met een luxe badkamer en suite. Een comfortabele privéverdieping die zorgt voor rust, privacy en een hotelachtige sfeer.

In de hoofdbouw bevinden zich daarnaast nog drie slaapkamers en een complete badkamer. De ruime zolderverdieping biedt bovendien voldoende mogelijkheden om desgewenst nog één of zelfs twee extra slaapkamers te realiseren.

Ook buiten is het volop genieten. De onderhoudsvriendelijke achtertuin op het noorden beschikt over een fraaie houten overkapping van circa 18 m², voorzien van glazen schuifwanden. Hierdoor ontstaat een heerlijke buitenkamer waar u al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar kunt ontspannen.

Duurzaamheid is eveneens goed vertegenwoordigd. De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van HR++ beglazing en beschikt over een energielabel A, wat zorgt voor een comfortabel woonklimaat en lage energielasten.

Voorzieningen, uitvalswegen en de gezellige dorpskern van Boekelo, met een redelijk gevarieerd winkelaanbod, enkele terrasjes en een vrijdagmarkt, bevinden zich op korte

afstand. De omgeving biedt prachtige mogelijkheden om te wandelen en/of te fietsen. Vanuit de woning loop je zo het buitengebied in en voor degenen die af en toe de drukte willen opzoeken, is het centrum van Enschede slechts 25 minuten fietsen.

Indeling

Begane grond:

- Entree opzij, hal met trapopgang, groepenkast en toilet v.v. wandcloset met fonteintje;
- Straatgerichte woonkamer;
- Open woonkeuken met tuindeuren;
- De keuken (incl. schiereiland) beschikt over de volgende inbouwapparatuur: Inductie-kookplaat, afzuiging, vaatwasser, combi-oven en koelkast;
- Doorgang naar voormalige garage, nu in gebruik als bijkeuken met keurig keukenblok v.v. combi-oven, koelkast en vriezer;

Eerste verdieping:

Hoofdbouw:

- Overloop, badkamer v.v. ligbad, douche, wandcloset en wastafelmeubel;
- Drie slaapkamers (1x ± 12 en 2x ± 9 m²);
- Vanaf de overloop leidt een schuifdeur naar de.....

Opbouw:

- Kantoorgedeelte (± 8 m²);
- Vierde (ouder)slaapkamer (± 16 m²) met vaste kastruimte;
- Badkamer en suite v.v. douche, wastafelmeubel en heat-panel;
- Airco-unit (monoblock).

Tweede verdieping:

Royale (mogelijkheid van 1 of 2 extra slaapkamers) zolder met twee dakramen, wasmachine- en CV-opstelling;

Tuin/bijgebouwen:

- Op het noorden georiënteerde achtertuin, met overdekte zij-ingang;
- Vrijstaande overkapping van ± 18 m² met glazen schuifwanden;
- Carport

Bijzonderheden:

- Perceelgrootte 259 m²;
- Woonoppervlakte ± 180 m²;
- Inhoud ± 636 m³;
- Volledig (incl. voormalige garage) geïsoleerd;
- HR++ beglazing;
- Intergas HR-combiketel (2015, eigendom);
- Airco-unit (monoblock);
- Begane grond en grootste badkamer v.v. vloerverwarming;
- Energielabel A;

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 zal o.a. de volgende bepaling worden opgenomen:

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 U.A., 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 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.

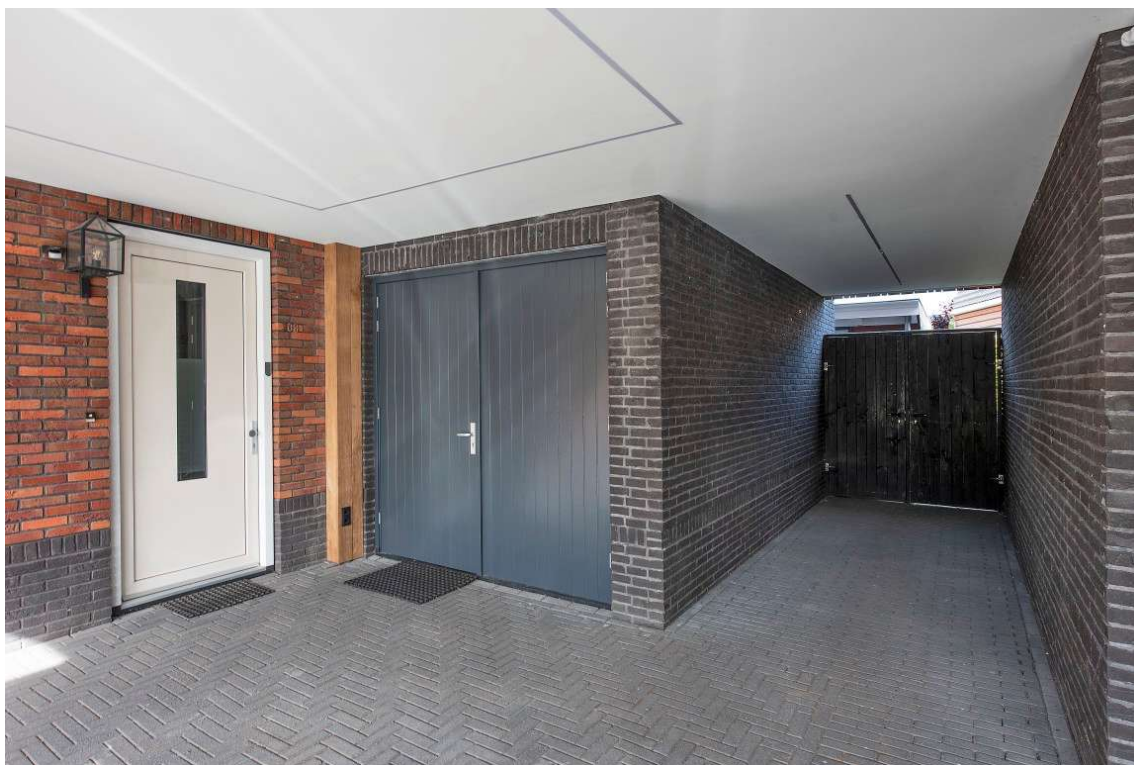
De aangegeven inhoud en (gebruiks)oppervlaktes zijn indicatief, berekend door derden en slechts steekproefsgewijs/marginaal door Makelaardij Meerman gecontroleerd. Iedere aansprakelijkheid van Makelaardij Meerman of de verkoper voor eventuele onjuistheden in deze berekening wordt nadrukkelijk uitgesloten. 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.

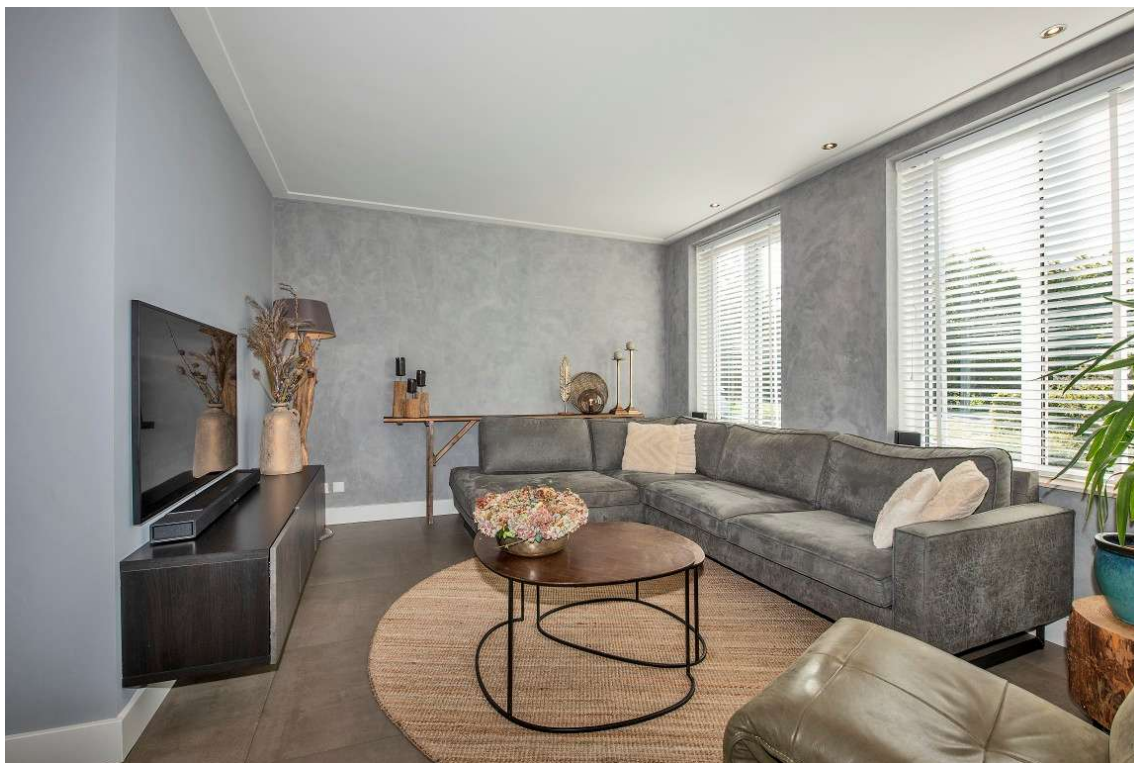








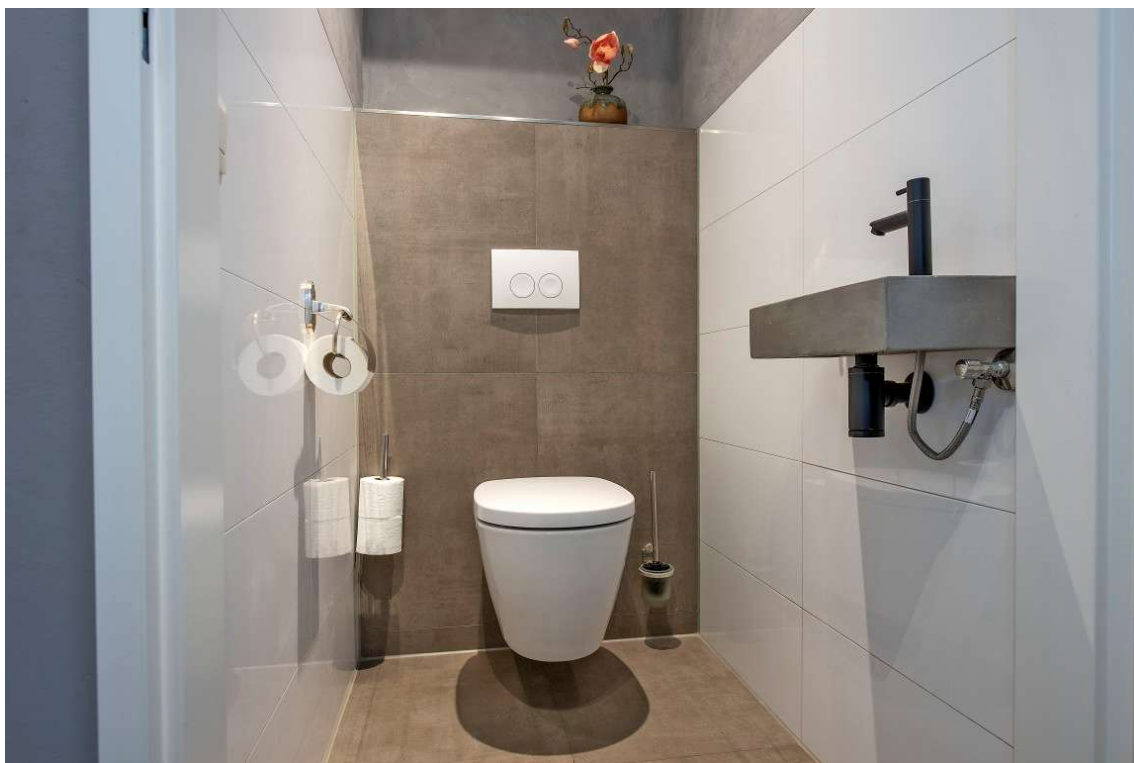


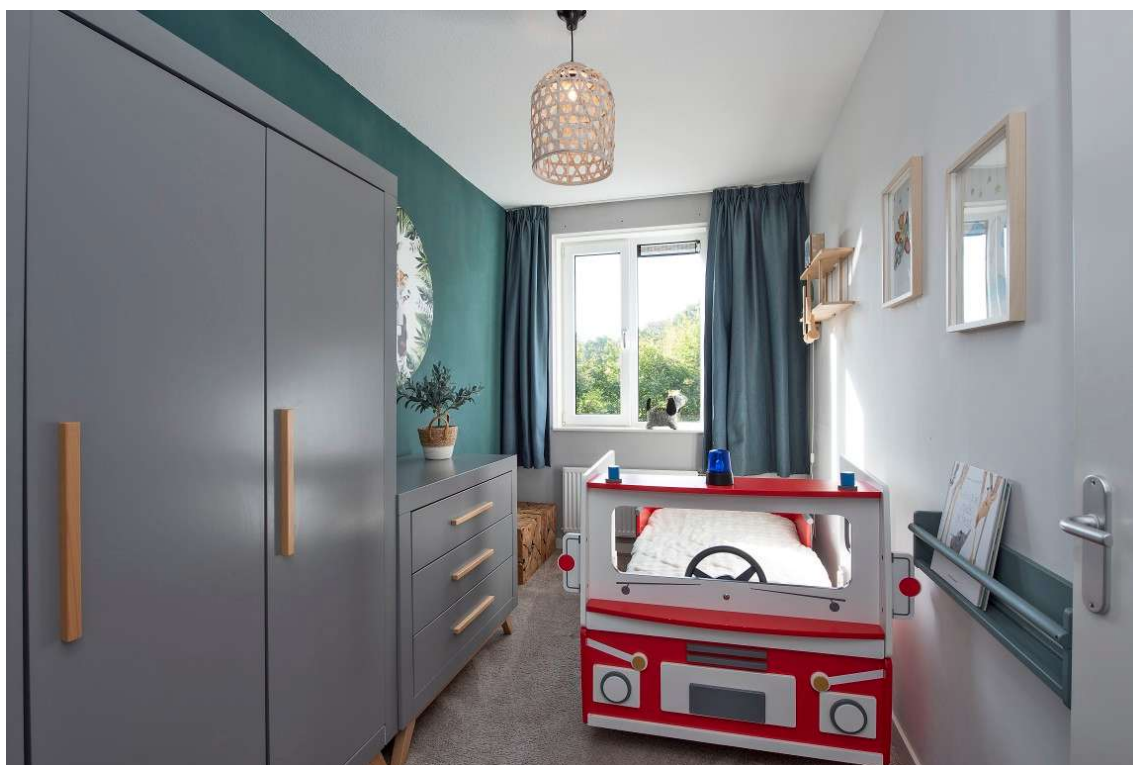




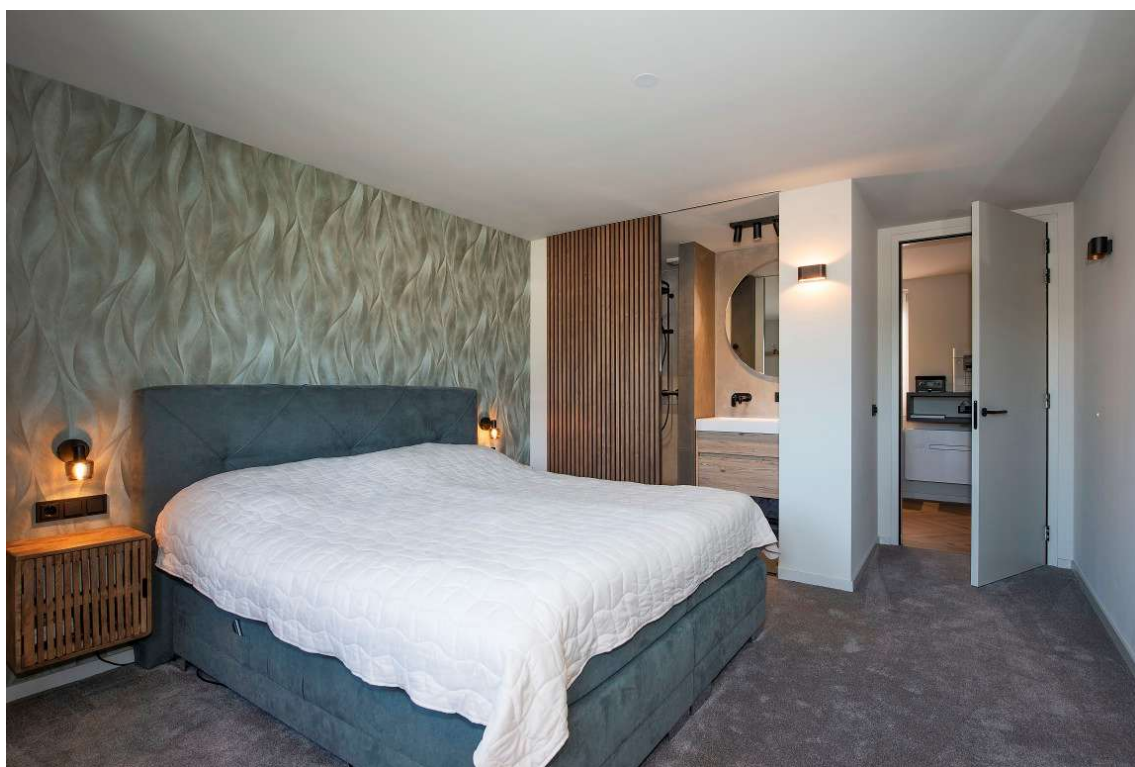


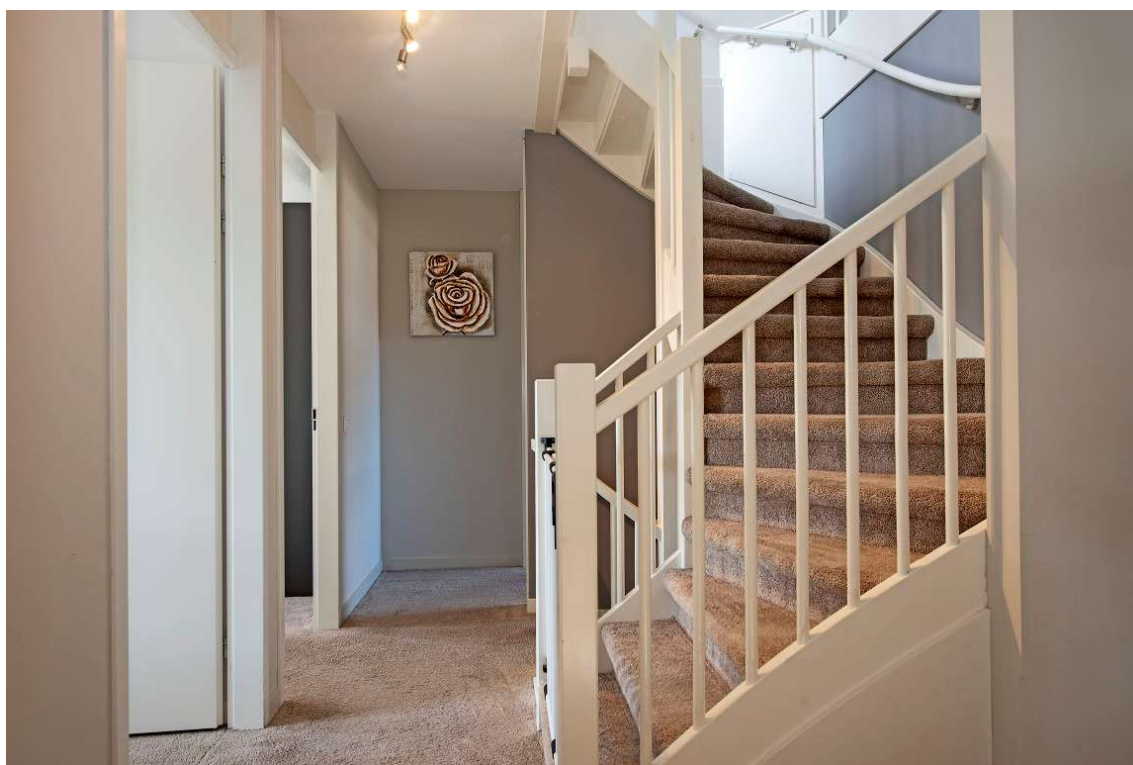
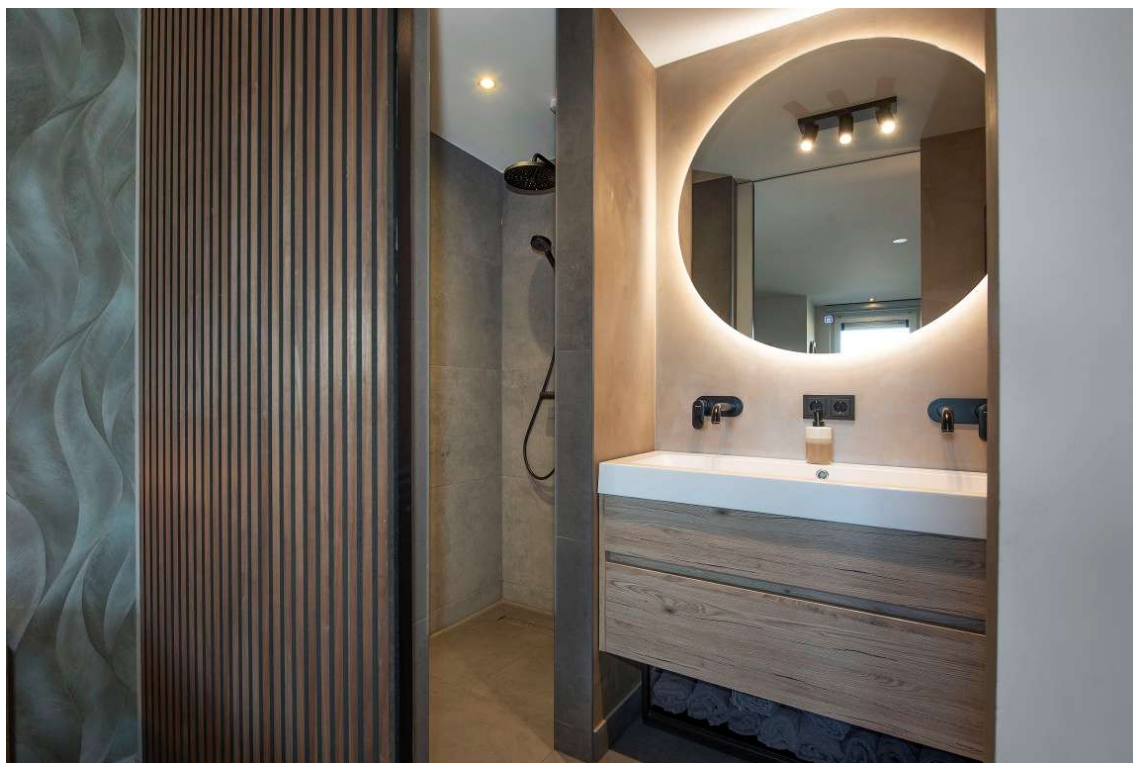
















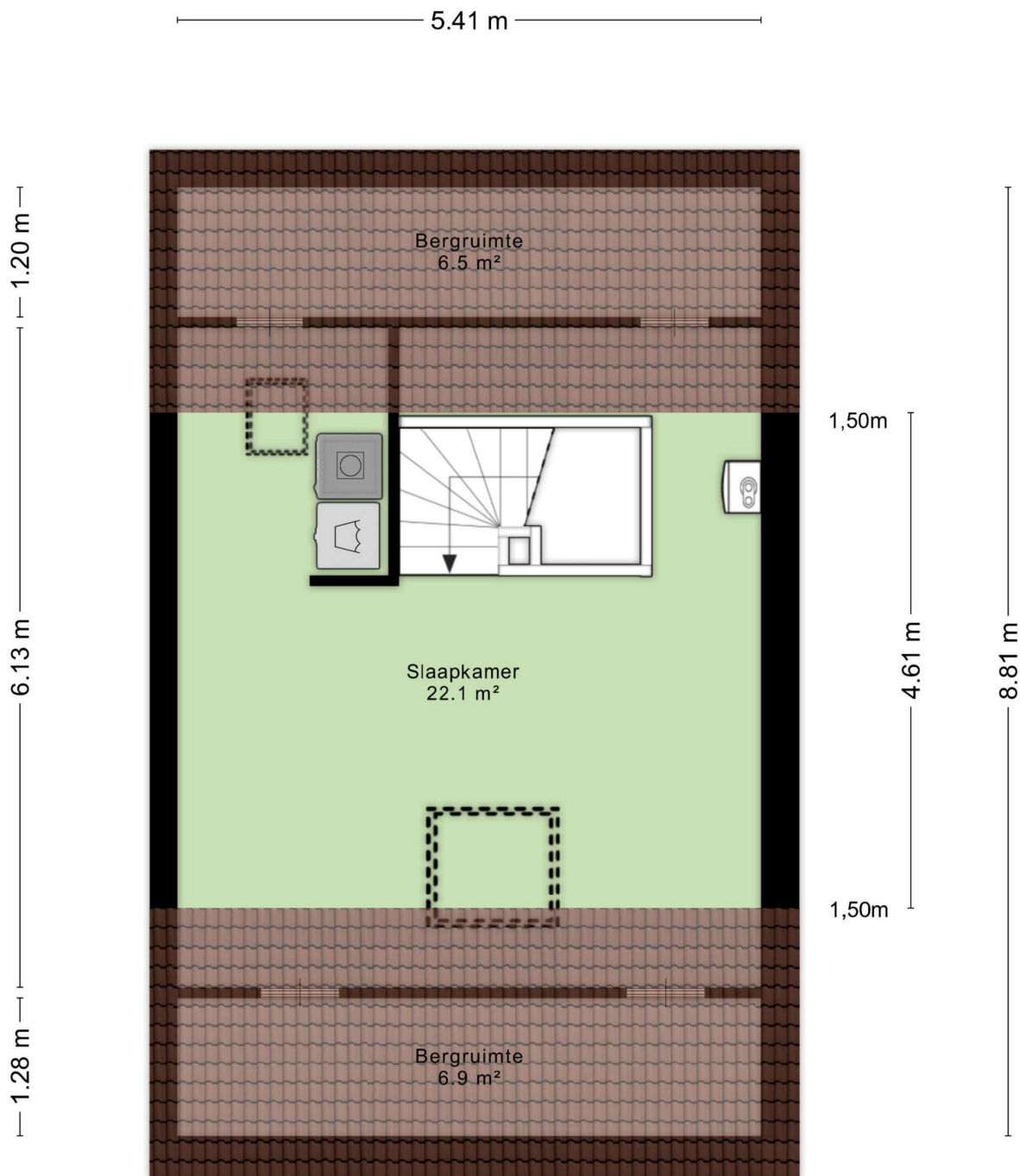
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



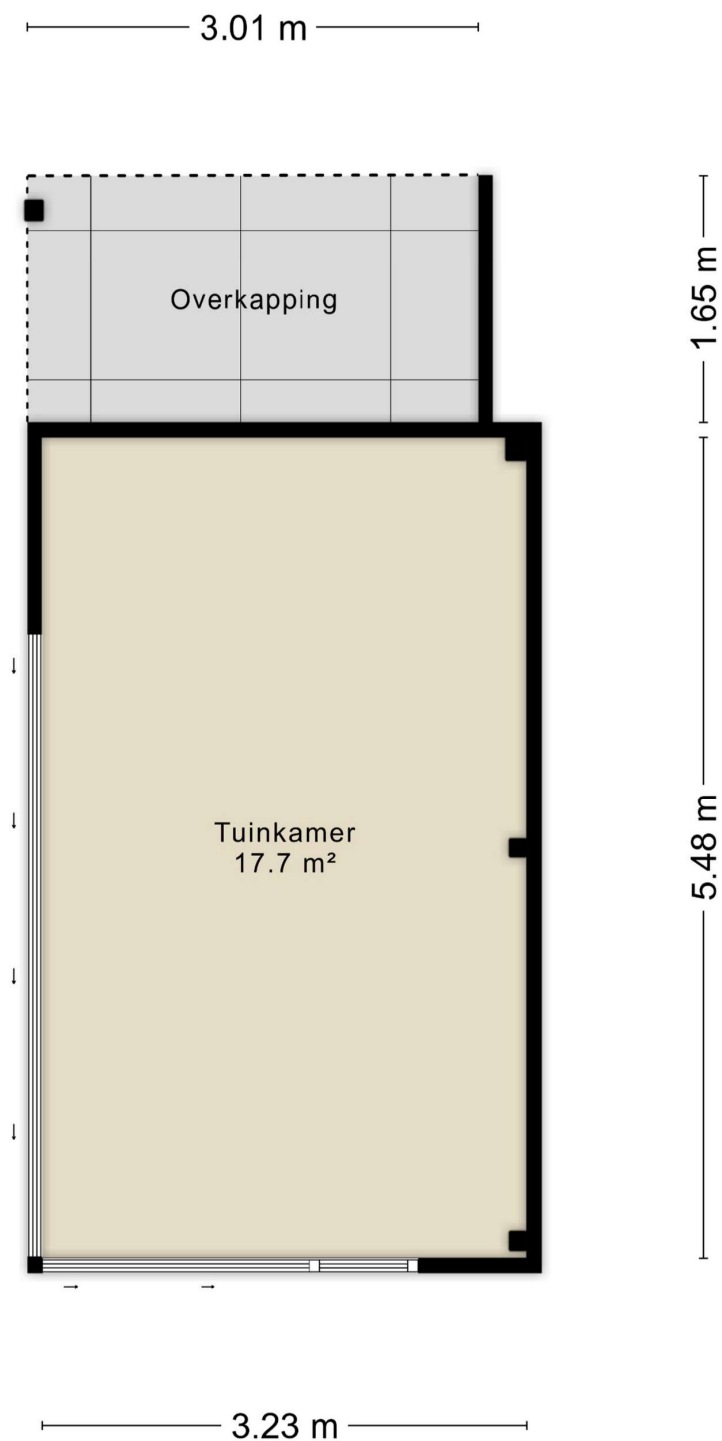
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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