TE KOOP



Agaatstraat 14 te Enschede-Boekelo

Verrassend veel ruimte, midden in Boekelo!

De buitenzijde doet al vermoeden hoeveel ruimte deze woning te bieden heeft. Achter de gevel gaat een bijzonder royale gezinswoning schuil met circa 228 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers, twee badkamers én een woonkeuken in de aanbouw. Voeg daar het perceel van 611 m², de rustige ligging en de centrale plek in Boekelo aan toe en u heeft een huis met volop mogelijkheden voor de toekomst.

MAKELAARDIJ MEERMAN NVM
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 (februari/maart 2027)

Vraagprijs: € 745.000,- K.K.

Verrassend veel ruimte, midden in Boekelo!

De buitenzijde doet al vermoeden hoeveel ruimte deze woning te bieden heeft. Achter de gevel gaat een bijzonder royale gezinswoning schuil met circa 228 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers, twee badkamers én een woonkeuken in de aanbouw. Voeg daar het perceel van 611 m², de rustige ligging en de centrale plek in Boekelo aan toe en u heeft een huis met volop mogelijkheden voor de toekomst.

De woning is oorspronkelijk gebouwd in de 70'er jaren en omstreeks 1993 vergroot. Hierdoor is een woonhuis ontstaan dat zich uitstekend leent voor een groot of samengesteld gezin, thuiswerken of bijvoorbeeld het creëren van een slaap- en badkamer op de begane grond (in de huidige garage/berging). De woning is goed onderhouden, maar biedt tegelijkertijd alle gelegenheid om het interieur naar eigen smaak te moderniseren.

Ruimte om te wonen én te leven

De Z-vormige woonkamer vormt het prettige middelpunt van het huis. Met circa 53 m² is er volop plek voor zowel een royale zithoek als een grote eettafel. De open haard zorgt daarbij op een natuurlijke manier voor een verdeling tussen beide gedeelten. Via de tuindeuren staat de woonkamer bovendien direct in verbinding met het terras.

Aansluitend bevindt zich de keuken van circa 26 m² die omstreeks 1993 is aangebouwd. De schuifpui zorgt hier voor veel daglicht en een fijne verbinding naar de terrasoverkapping en de tuin.

Vijf slaapkamers en twee badkamers

Ook op de verdiepingen blijft ruimte het sleutelwoord. Op de eerste verdieping bevinden zich vier goed bemeten slaapkamers, waarvan twee met vaste kastruimte. De ouderslaapkamer beschikt over een inloopkast.
Op deze verdieping zijn maar liefst twee badkamers aanwezig. De grootste is voorzien van een ligbad, toilet en dubbele wastafel. De tweede badkamer beschikt over een douche, toilet en wastafel.

De tweede verdieping biedt nog meer gebruiksmogelijkheden. Hier vindt u een vijfde slaapkamer en daarnaast een royale zolderkamer. Deze kan bijvoorbeeld worden gebruikt als werk-, hobby-, speel- of logeerruimte.

Een tuin met privacy en meerdere terrassen
De woning staat centraal op een mooi perceel van 611 m² met een rondom aangelegde tuin. Dankzij de verschillende terrassen is er gedurende de dag altijd wel een geschikte plek in de zon of juist in de schaduw te vinden.

Aan de voorzijde biedt de eigen oprit plaats aan meerdere auto's. De inpandige garage kan met een oppervlakte van circa 24 m² met recht "ruim" worden genoemd en is ook via de overdekte entree bereikbaar.

Indeling

Begane grond:
- Overdekte entree Hal, toilet met fonteintje, groepenkast, trapopgang en doorgang naar berging/bijkeuken met deur naar de garage;
- Z-vormige woonkamer van ruim 50 m² met openhaard. Door de indeling is er alle ruimte voor een afzonderlijk zit- en eetgedeelte. Tuindeuren geven toegang tot het op het zuidoosten gesitueerde terras;
- Aan de woonkamer grenst de circa 26 m² grote, dichte woonkeuken met L-vormige keukenblok v.v. inductiekookplaat, afzuiging, oven, magnetron, vaatwasser en koel-vriescombinatie, Vanuit de keuken leidt een schuifpui naar de verwarmbare terrasoverkapping (± 15 m²).

Eerste verdieping:
- Royale overloop met deur naar grote bergruimte;
- Vier ruime (± 25 -, 18 -, 12 - en 11 m²) slaapkamers. De ouderslaapkamer beschikt over een inloopkast van ± 5 m²;
- Twee badkamers. De eerste is uitgerust met een ligbad, toilet en dubbele wastafel. De tweede beschikt over een douche, toilet en wastafel.

Tweede verdieping
Overloop met dakraam, waardoor ook de trapopgang van daglicht wordt voorzien. Hier bevinden zich de vijfde slaapkamer (± 18 m²) en een grote multifunctionele zolderruimte (± 26 m²) met cv-opstelling.

Bijzonderheden
- Perceeloppervlakte 611 m²;
- Woonoppervlakte: circa 228 m²;
- Inhoud: circa 964 m³;
- Bouwjaar ± 1974;
- Uitgebreid omstreeks 1993;
- Keuken volledig geïsoleerd;
- Begane grond hoofdbouw voorzien van isolerende beglazing;
- Muren hoofdbouw na-geïsoleerd;
- Kruipruimte v.v. bodemisolatie;
- Dak tijdens de bouw vermoedelijk geïsoleerd;
- Energielabel D, geldig tot 05 mei 2036 (waarbij geen rekening is gehouden met muur- en bodemisolatie);
- Goed onderhouden woning, waarbij wel rekening dient te worden gehouden met modernisering.

Wonen in Boekelo
Boekelo combineert het gemak van een levendig dorp met het groene buitengebied van Twente. De dorpskern met winkels, horeca, terrasjes, basisscholen en de wekelijkse vrijdagmarkt ligt dichtbij. Ook evenementen zoals de bekende Military Boekelo dragen bij aan het herkenbare karakter van het dorp.
Wie graag wandelt of fietst, staat vanuit Boekelo bovendien snel midden in het omliggende buitengebied. Tegelijkertijd zijn Enschede en Hengelo goed bereikbaar en zorgen de nabijgelegen A35 en N18 voor een goede aansluiting op de regio.

Een huis waar nog van alles mogelijk is

Het bijzondere aan deze woning zit vooral in de combinatie van ruimte, ligging en mogelijkheden. De basis is royaal, de tuin biedt privacy en binnenshuis zijn er tal van opties om de woning aan te passen naar uw woonwensen. Moderniseren is aan de orde, maar juist daardoor ontstaat de kans om hier een eigentijds gezinshuis te realiseren dat helemaal aansluit bij de wensen van de volgende bewoners.

Nieuwsgierig geworden naar de ruimte achter deze gevel? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf hoeveel mogelijkheden deze woning te bieden heeft.

Fundering:
In opdracht van verkoper is een “funderingsattest” opgesteld. Onderzoeksmethode “Fase 0 Funderingsrisico onderzoek. Toegepaste Richtlijn: “KCAF (Quickscan)”
Uitkomst: *Uit het uitgevoerde Fase 0 - Funderingsrisico onderzoek blijkt dat er geen directe signalen aanwezig zijn die wijzen op funderingsproblemen of een verhoogd risico op schade. Dit betekent dat er op dit moment geen vervolgacties noodzakelijk zijn.*
Het volledige funderingsattest heeft u tegelijk met deze brochure ontvangen.

Naar aanleiding van voornoemd onderzoek heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) de aanvankelijke funderingsclassificatie aangepast naar “A” (laag risico).
Verkoper en de makelaar staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van het funderingsattest en de gebruikte data. 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.

Specifieke objectinformatie:

In de op te stellen koopovereenkomst zullen de volgende bijzondere bepalingen worden opgenomen:

1. Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 50 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 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. Mogelijk asbest

Verkoper verklaart dat voor zover aan hem/haar bekend in de onroerende zaak geen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig/verwerkt zijn.
In de onroerende zaak kunnen echter (gelet op het bouwjaar) asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van (het doorgehaalde) artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van 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 c.q. rechtsopvolgers

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 ontlenen. 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.














































GRAND
PRIX














PRADO







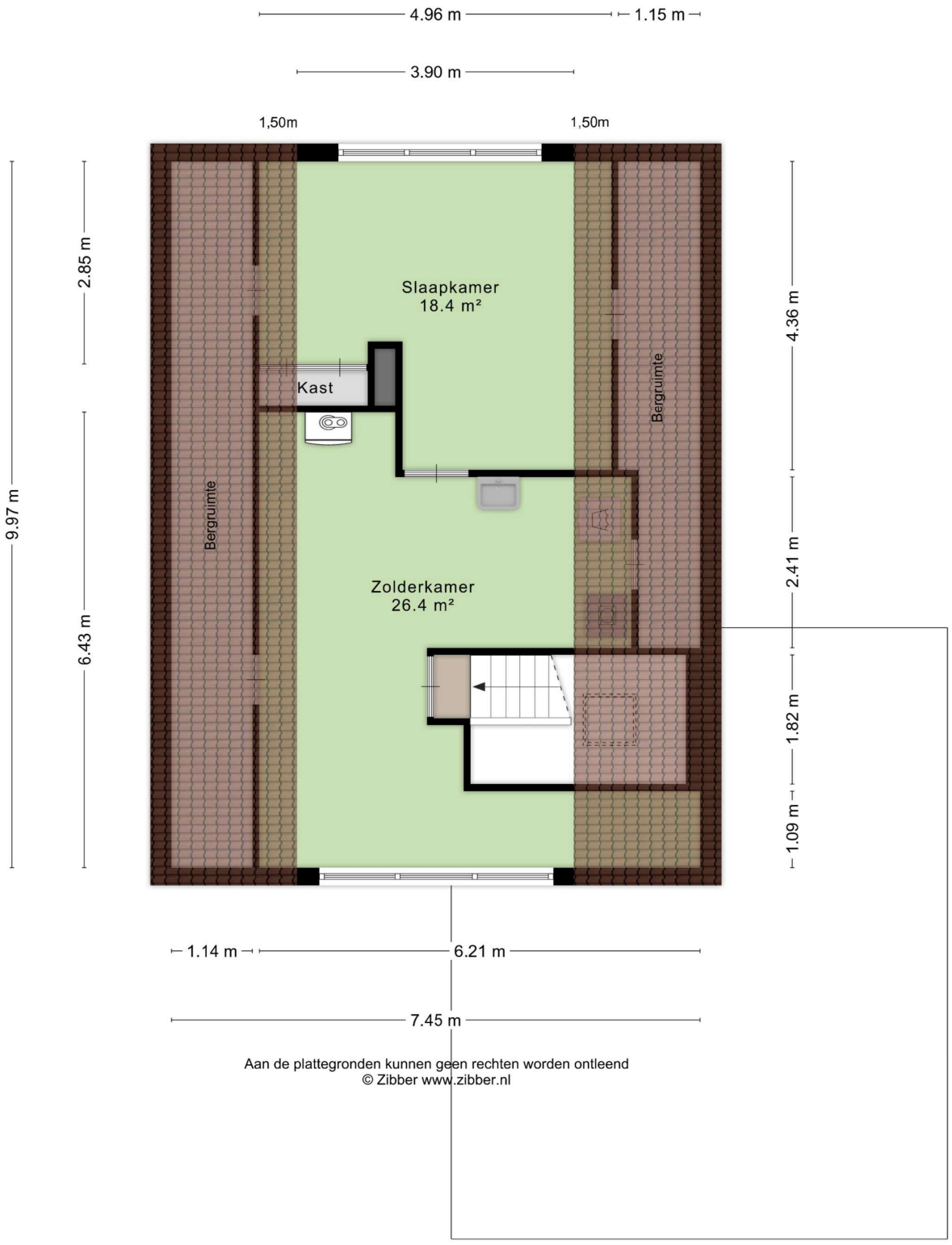
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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