**WIEDENBROEKSINGEL 141 | HAAKSBERGEN** **€ 410.000 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.

burbach makelaars



Samen zorgen we ervoor dat jouw vastgoedervaring soepel en helder verloopt.

**www.burbach.nl**

| | |
|---|---|
| **WOONOPPERVLAKTE** | **145 m²** |
| **INHOUD** | **506 m³** |
| **PERCEELOPPERVLAKTE** | **460 m²** |
| **KAMERS** | **7** |
| **SLAAPKAMERS** | **5** |
| **VRAAGPRIJS** | **€ 410.000 k.k.** |

**BESCHRIJVING**
Ruime twee onder een kapwoning met vijf slaapkamers, garage en royale tuin!

Maar liefst 145 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers, een perceel van 460 m² en een eigen garage met oprit! Deze ruime twee onder een kapwoning biedt alle ruimte voor een groot gezin, thuiswerken en het realiseren van jouw eigen woonwensen. Met een sfeervolle woonkamer met zicht over gehele tuin, een gerenoveerde badkamer en een royale tuin rondom de woning is hier een mooie basis aanwezig voor jarenlang woonplezier.
De woning is gebouwd in 1972 en ligt op een centrale locatie aan een doorgaande weg. Dankzij de ruime opzet, de praktische indeling en de aanwezigheid van maar liefst vijf slaapkamers is dit een woning met verrassend veel mogelijkheden. De woonkamer beschikt over een houtkachel en airconditioning, terwijl de badkamer in de periode eind 2025, begin 2026 grotendeels is gerenoveerd. Ook de slaapkamers zijn netjes onderhouden.
Een aantal onderdelen van de woning biedt nog ruimte voor verdere modernisering. Zo zijn de voorbereidende sloopwerkzaamheden in de voormalige keuken reeds uitgevoerd, waardoor je de mogelijkheid hebt om hier een geheel nieuwe keuken naar eigen smaak en inzicht te realiseren. Ook op het gebied van onderhoud en afwerking zijn er nog aandachtspunten. Tegelijkertijd biedt dit juist de gelegenheid om de woning verder aan te passen aan jouw persoonlijke woonwensen.

Indeling
Begane grond:
Via de entree kom je in de hal met toiletruimte in moderne opstelling, meterkast en praktische bergkast. Vanuit de hal bereik je de royale woonkamer. Dankzij de ruime afmetingen is hier volop plek voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. De houtkachel vormt een sfeervol middelpunt in de woonkamer en de aanwezige airconditioning zorgt voor extra comfort.
De voormalige gesloten keuken biedt volop mogelijkheden om een nieuwe keuken geheel naar eigen smaak te realiseren. De bestaande keuken is inmiddels verwijderd en de sloopwerkzaamheden zijn uitgevoerd. Hierdoor ligt er een mooie kans om de ruimte opnieuw in te delen en af te werken, passend bij jouw wensen en manier van wonen.
Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met toegang tot de tuin. Daarnaast is er een afzonderlijke ruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger en de opstelling van de cv ketel.

Eerste verdieping:
De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn netjes onderhouden en bieden voldoende ruimte voor verschillende woonwensen. Twee slaapkamers beschikken over een ingebouwde kast en vanuit één van de slaapkamers heb je toegang tot het balkon.
De badkamer is grotendeels gerenoveerd en vormt daarmee een prettig pluspunt van de woning. Zo is de badkamer voorzien van nieuwe vloertegels, een nieuwe inloopdouche, een dimbare spiegel, vernieuwde kozijnen en ventilatie. Verder beschikt de badkamer over een dubbele wastafel en een toilet.

Tweede verdieping:
Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte. Hier bevinden zich een overloop met wastafel, een praktische bergruimte en nog eens twee kamers die gebruikt kunnen worden als slaapkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek.
Beide kamers beschikken over een kunststof dakkapel, waardoor je profiteert van extra ruimte en prettig daglicht. Met in totaal vijf slaapkamers biedt deze woning volop mogelijkheden voor grotere gezinnen of voor wie graag een eigen werkruimte of hobbykamer aan huis heeft.
Royale tuin, eigen oprit en garage
Ook buiten is ruimte een groot pluspunt! De woning staat op een royaal perceel van maar liefst 460 m² en beschikt over een ruime voor-, zij- en achtertuin. Hierdoor zijn er volop mogelijkheden om verschillende zitplekken te creëren, te genieten van het buitenleven of kinderen heerlijk te laten spelen.
Of je nu droomt van een groot terras, een fijne speelplek, een moestuin of een combinatie hiervan, de beschikbare buitenruimte biedt voldoende mogelijkheden om de tuin naar eigen wens in te richten.
Daarnaast beschikt de woning over een eigen oprit, bereikbaar via de Evertsenstraat. Via deze oprit bereik je de garage, die is voorzien van een elektrisch bedienbare roldeur. Een praktische toevoeging voor het parkeren van de auto, het stallen van fietsen of het creëren van extra bergruimte.

Volop ruimte om jouw woonwensen waar te maken

Wat deze woning bijzonder aantrekkelijk maakt, is de combinatie van ruimte, een praktische indeling en de mogelijkheden om het geheel verder naar eigen smaak af te werken. Met vijf slaapkamers, een royale woonkamer, een grotendeels gerenoveerde badkamer, een ruime tuin en een garage met eigen oprit is er al veel aanwezig.

Hoewel op onderdelen nog onderhoud en modernisering gewenst zijn, biedt de woning juist daardoor ruimte om persoonlijke keuzes te maken. Met name de keukenruimte biedt een mooie gelegenheid om een nieuwe keuken te realiseren die helemaal aansluit bij jouw woonstijl.

Ben jij op zoek naar een ruime gezinswoning met vijf slaapkamers, een royaal perceel en volop mogelijkheden voor de toekomst? Dan is deze twee onder een kapwoning zeker een bezichtiging waard!

Bijzonderheden
- Bouwjaar 1972
- Woonoppervlak circa 145 m²
- Perceeloppervlak 460 m²
- Inhoud 506 m³
- Centrale ligging aan een doorgaande weg
- Royale woonkamer met houtkachel en airconditioning
- Keuken naar eigen smaak in te richten
- Vijf slaapkamers
- Royale tuin met volop mogelijkheden
- Eigen oprit en garage met elektrische deur
- Dakisolatie, vloerisolatie en grotendeels isolatieglas
- Energielabel D
- Aanvaarding: in overleg
- Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Beperkt risico'. Dat houdt in dat de woning volgens KCAF beschikbare data de indicatie B heeft. Zie ook de disclaimer in de brochure
- Mogelijkheid tot hypotheek met NHG (Nationale Hypotheek Garantie)
- In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule, asbestclausule en 'as is where is' clausule opgenomen.










ARTIST IMPRESSION
HUIDIGE SITUATIE


ARTIST IMPRESSION
HUIDIGE SITUATIE




















ARTIST IMPRESSION
HUIDIGE SITUATIE





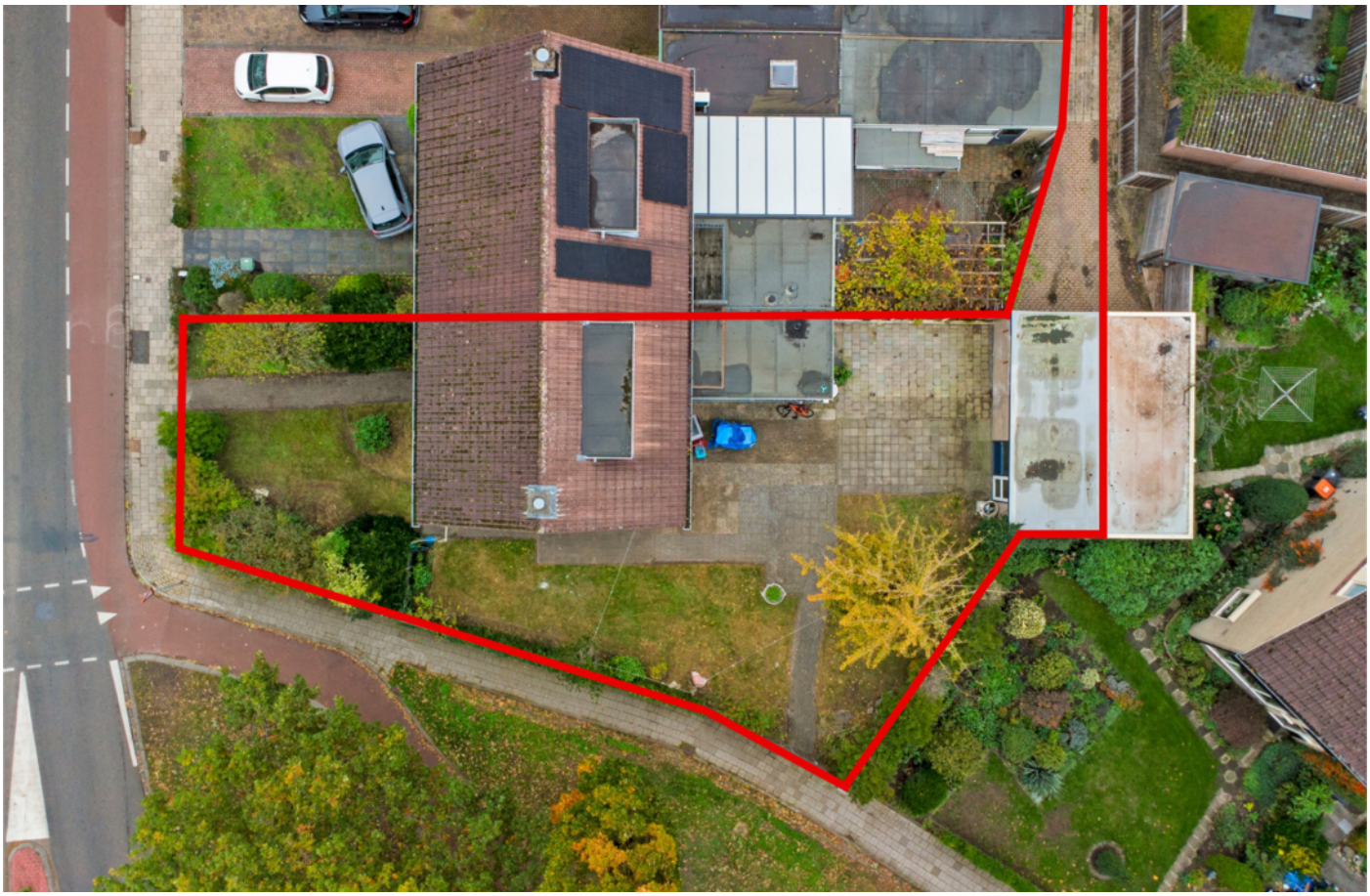




















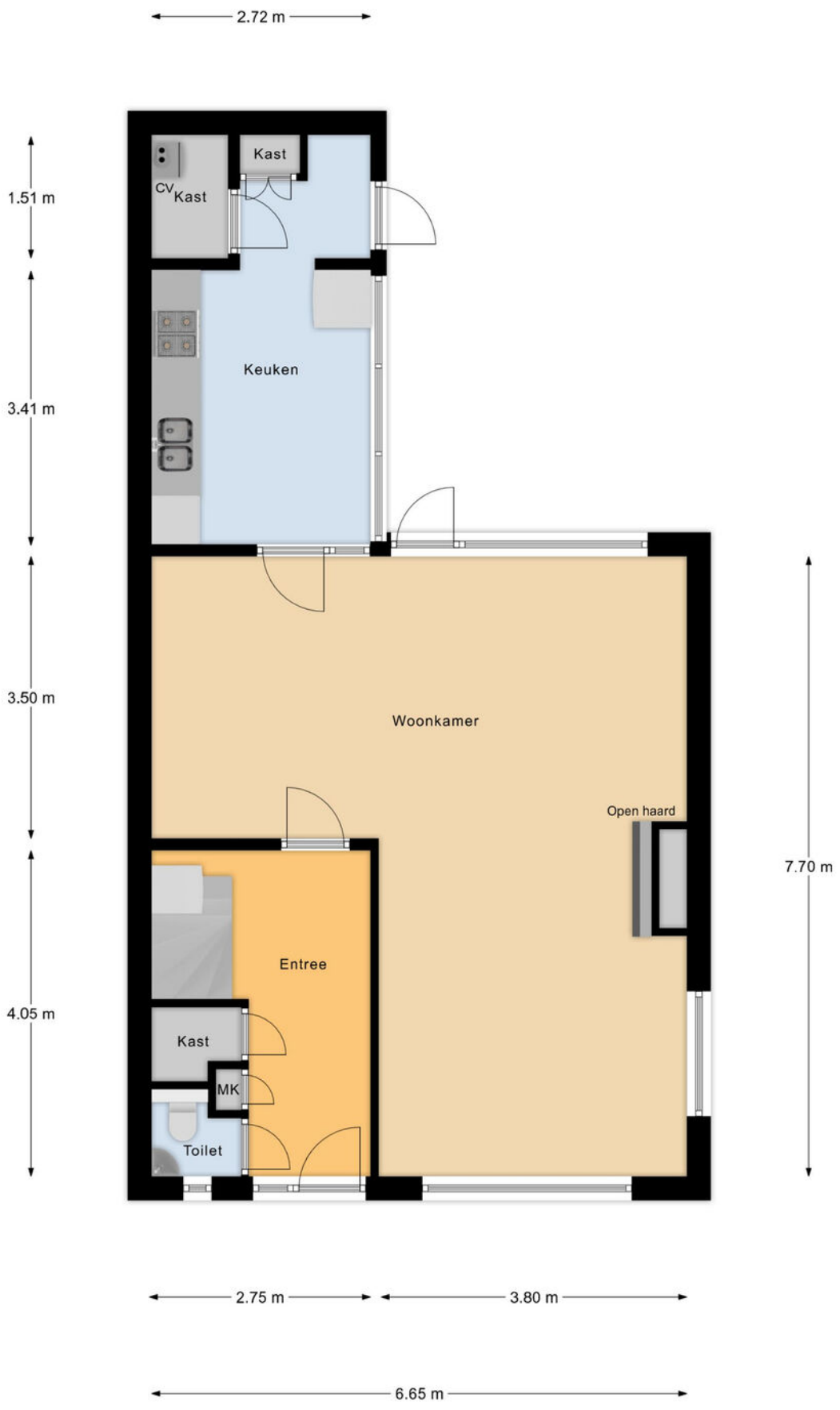








# PLATTEGROND



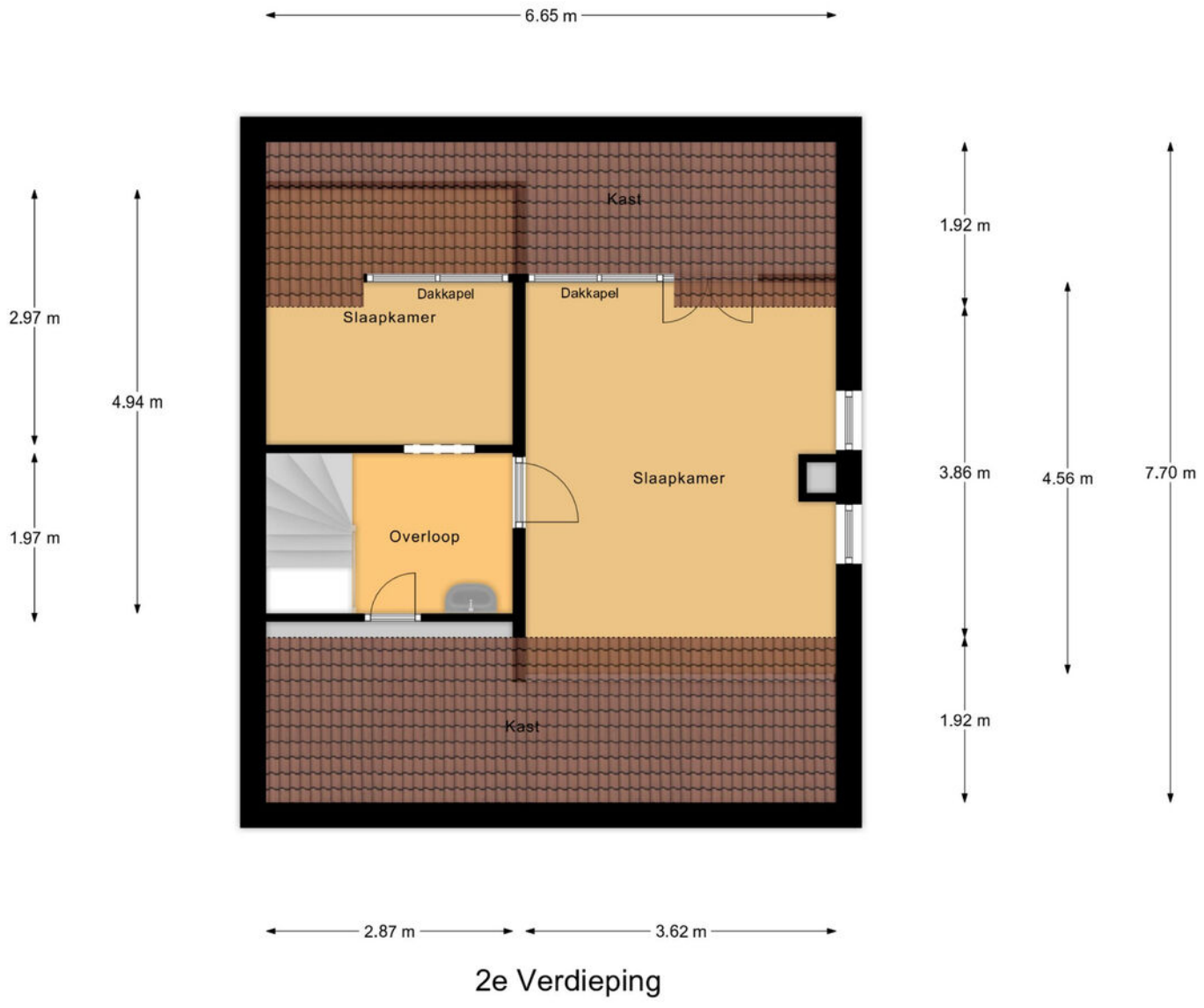

Begane Grond

# PLATTEGROND



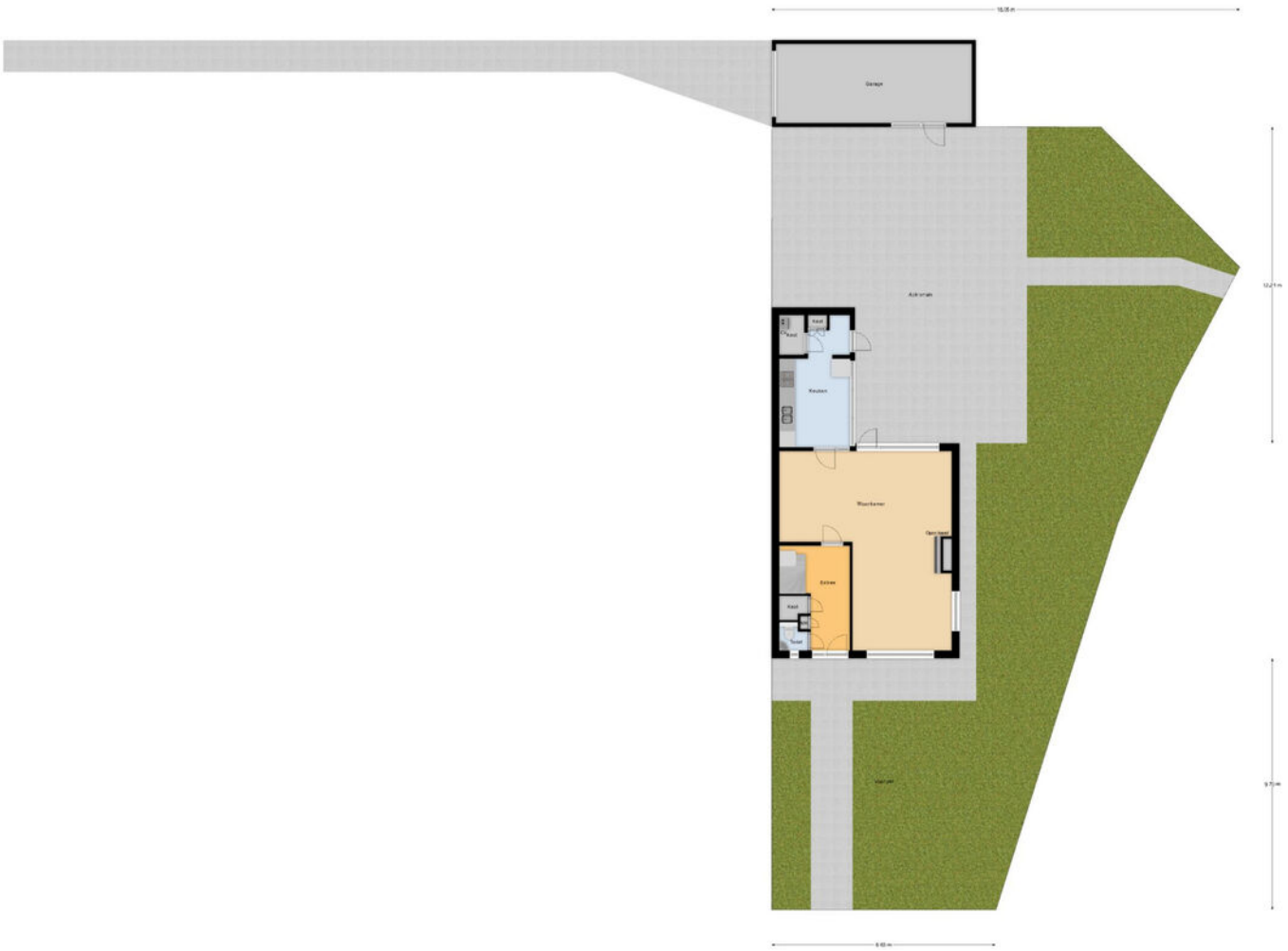

1e Verdieping

# PLATTEGROND

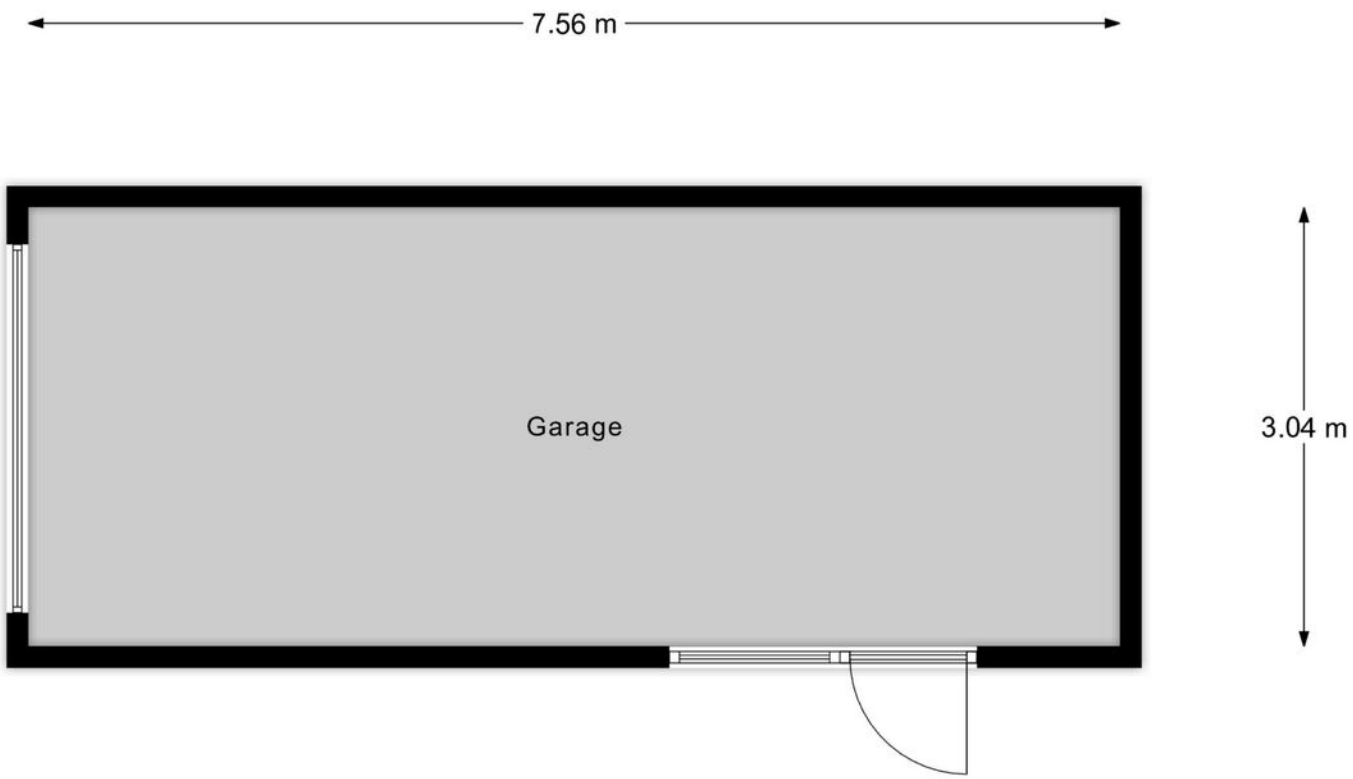



2e Verdieping

# PLATTEGROND

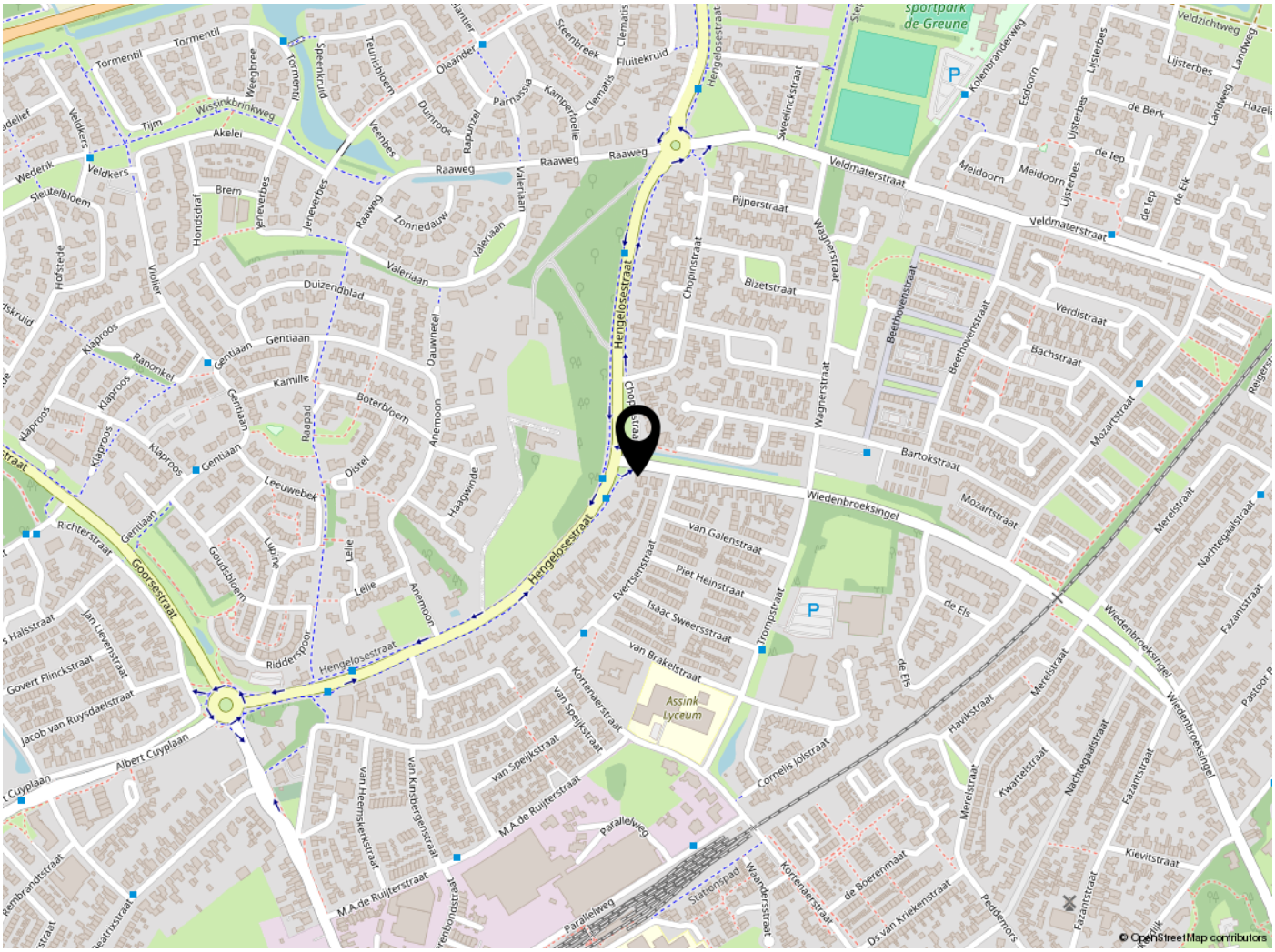


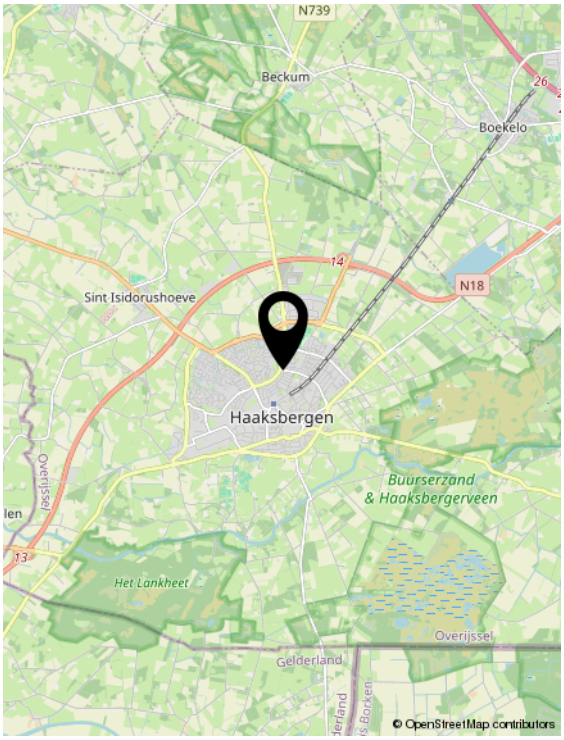
# PLATTEGROND

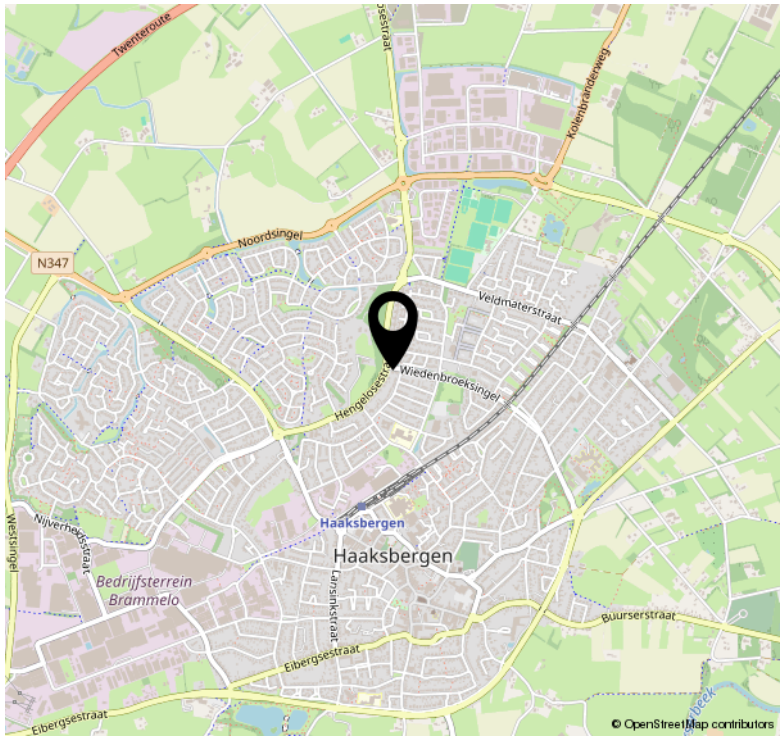



Garage

# LOCATIE OP DE KAART



# LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---|---|---|---|
| **Woning - Interieur** | | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | X | | | |
| Verlichting, te weten | | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers | X | | | |
| - losse (hang)lampen | | X | | |
| | | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | | |
| - gordijnrails | X | | | |
| - gordijnen | | X | | |
| - overgordijnen | | X | | |
| - vitrages | | X | | |
| - rolgordijnen | X | | | |
| - jaloezieën | X | | | |
| - Plisségordijn | X | | | |
| | | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | | |
| - laminaat | X | | | |
| - plavuizen | X | | | |
| - kurkvloer woonkamer | X | | | |
| | | | | |
| Overig, te weten | | | | |
| - Radiator bekleding | X | | | |
| - Wastafel en accesoirs zolder | X | | | |
| - Kapstok hal begane grond | X | | | |
| | | | | |
| **Woning - Sanitair/sauna** | | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | | |
| - toilet | X | | | |
| - toiletrolhouder | X | | | |
| - fontein | X | | | |
| - Toiletkast | X | | | |
| | | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | | |

# LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---|---|---|---|
| - douche (cabine/scherm) | X | | | |
| - wastafel | X | | | |
| - wastafelmeubel | X | | | |
| - toilet | X | | | |
| - toiletrolhouder | X | | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | | |
| - badkamerspiegel met geïntegreerde ledverlichting en touchscreenbediening | X | | | |
| | | | | |
| **Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing** | | | | |
| (Voordeur)bel | X | | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | | |
| (Klok)thermostaat | X | | | |
| Airconditioning | X | | | |
| Rolluiken | X | | | |
| Zonwering buiten | X | | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | | |
| - CV-installatie | X | | | |
| | | | | |
| **Tuin - Inrichting** | | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | | |
| Beplanting | X | | | |
| | | | | |
| **Tuin - Verlichting/installaties** | | | | |
| Buitenverlichting | X | | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder | X | | | |
| | | | | |
| **Tuin - Overig** | | | | |
| Overige tuin, te weten | | | | |
| - (sier)hek | X | | | |
| - Tuindecoratie (hondenbeeld met geïntegreerde plantenbak en decoratieve tuinvaas op voet. | X | | | |

# LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

# 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 erfdienstbaarheden, 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 ontlenen. 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**
Inden 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 enkan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerdop data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype,bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is eencommercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVMstaan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator isinformatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staatvan de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten wordenontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de funderingvoor 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 is gebaseerd op data uit FunderMaps,waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- engrondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieeldataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet invoor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de gebruikte data van FunderMaps. Hetontbreken van een funderingsrisico-indicator sluit funderingsproblematiek niet uit envormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan het ontbreken van eenfunderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerdenwordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is,zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten."

burbach
makelaars

**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

NVM