

Bles & Van der Does

MAKELAARDIJ



Enschede, Oldenzaalsestraat 811

vraagprijs € 489.000 k.k.



Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type	geschakelde woning
Kamers	6
Woonoppervlakte	135 m ²
Perceeloppervlakte	243 m ²
Inhoud	500 m ³
Bouwjaar	2009
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	geen garage
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	volledig geïsoleerd

Wil je graag rustig wonen, buiten de drukte van de stad, in een groene omgeving en met alle faciliteiten op korte afstand? Dan is deze stijlvolle en functionele woning met eigen oprit, inpandig bereikbare berging, sfeervolle woonkamer, slaapkamer op de begane grond en fraai aangelegde tuin misschien iets voor jou.

Deze geschakelde woning met eigen kap ligt aan de rand van het dorp Lonneker op het kindvriendelijke Lonneker Erf. Het Lonneker Erf is een jonge wijk op loopafstand van de gezellige dorpskern met de noodzakelijke voorzieningen in de directe omgeving. Het centrum van zowel Enschede, Oldenzaal als Losser is eenvoudig te bereiken.

De woning is goed geïsoleerd, beschikt over 12 zonnepanelen en heeft een energielabel A. Op elke slaapkamer bevindt zich een airconditioning die kan koelen en verwarmen. Dit alles draagt bij aan een besparing van de energielasten.

Begane grond:

Entree, hal met trapopgang, meterkast en toiletruimte met wandcloset en fontein. Gezellige en lichte tuingerichte woonkamer met fraai zicht op de tuin, waarbij de openslaande deuren zorgen voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten. De ruime keuken in hoekopstelling is uiteraard voorzien van de benodigde apparatuur en biedt voldoende bergruimte.

Vanuit de woonkamer is de gang bereikbaar die toegang geeft tot de kamer op de begane grond, de bijkeuken / bergruimte en de inpandig bereikbare berging. De kamer op de begane grond is prima geschikt als slaapkamer, maar uiteraard ook als hobby-/ werkkamer. De berging / bijkeuken is een ideale bergruimte maar kan ook in gebruik worden genomen als badkamer. Gelijkvloers wonen is bij deze woning dus zeker mogelijk. De inpandige berging biedt voldoende ruimte voor het stallen van de fietsen. Tevens bevindt zich hier de opstelplaats van de Cv ketel en het witgoed.



1e verdieping:

Vanaf de overloop is er toegang tot twee slaapkamers, een kastenkamer en de badkamer. De twee slaapkamers zijn prima van formaat. De nette badkamer beschikt over een inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en wandcloset.

2e verdieping:

De zolderetage is te bereiken met een vaste trap. Hier bevindt zich thans de ouderslaapkamer. Uiteraard is deze ruimte ook prima geschikt als werk- of hobbyruimte. De aanwezige dakkapel zorgt hier voor een prettige lichtinval.

Tuin:

De tuin is fraai en divers aangelegd met een ruim terras, borders met beplanting en een gazon. Er is voldoende ruimte voor de kinderen om te spelen. Onder de houten terrasoverkapping kun je heerlijk beschut buiten zitten.

Bijzonderheden:

- Rustig gelegen in kindvriendelijke wijk;
- Alle noodzakelijke voorzieningen in de directe omgeving;
- Volledig geïsoleerd;
- Energielabel A;
- Nette keuken en badkamer;
- 12 zonnepanelen (2021);
- 3x airconditioning;
- Slaap-/werkkamer op de begane grond;
- Mogelijkheid voor een badkamer op de begane grond;
- Fraai aangelegde tuin met terrasoverkapping;
- Parkeren op eigen terrein.

Bijzonderheden koopovereenkomst:

- Koper en verkoper zijn pas gebonden indien beiden de koopovereenkomst hebben getekend.
- In de koopovereenkomst wordt voor de koper de verplichting tot het stellen van een 10% waarborgsom/bankgarantie opgenomen.

Aanvaarding: in overleg.

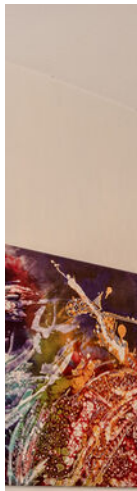






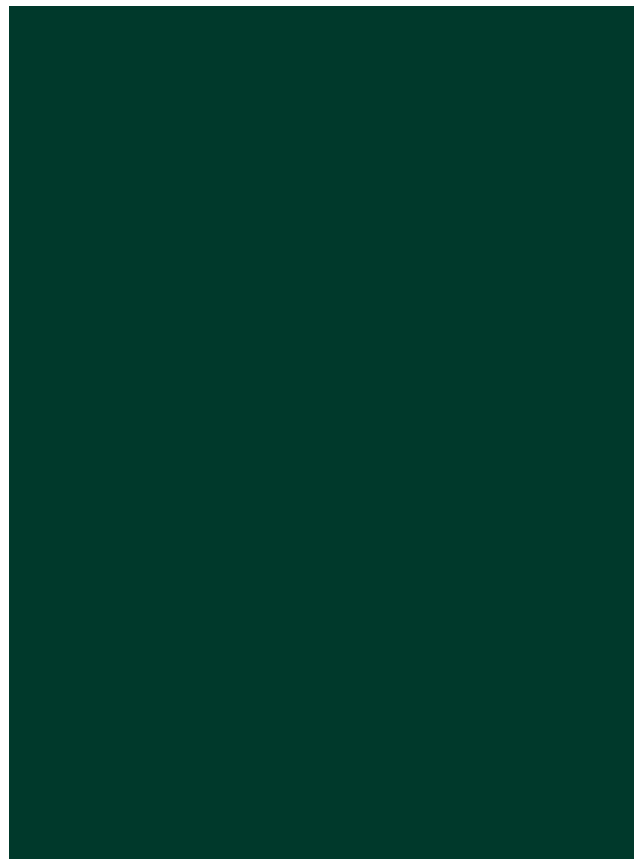


KEUKEN















Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Verplaatsbare kasten		X	
- Inbouwkasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- overgordijnen		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Duettes	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Extra koelkast		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

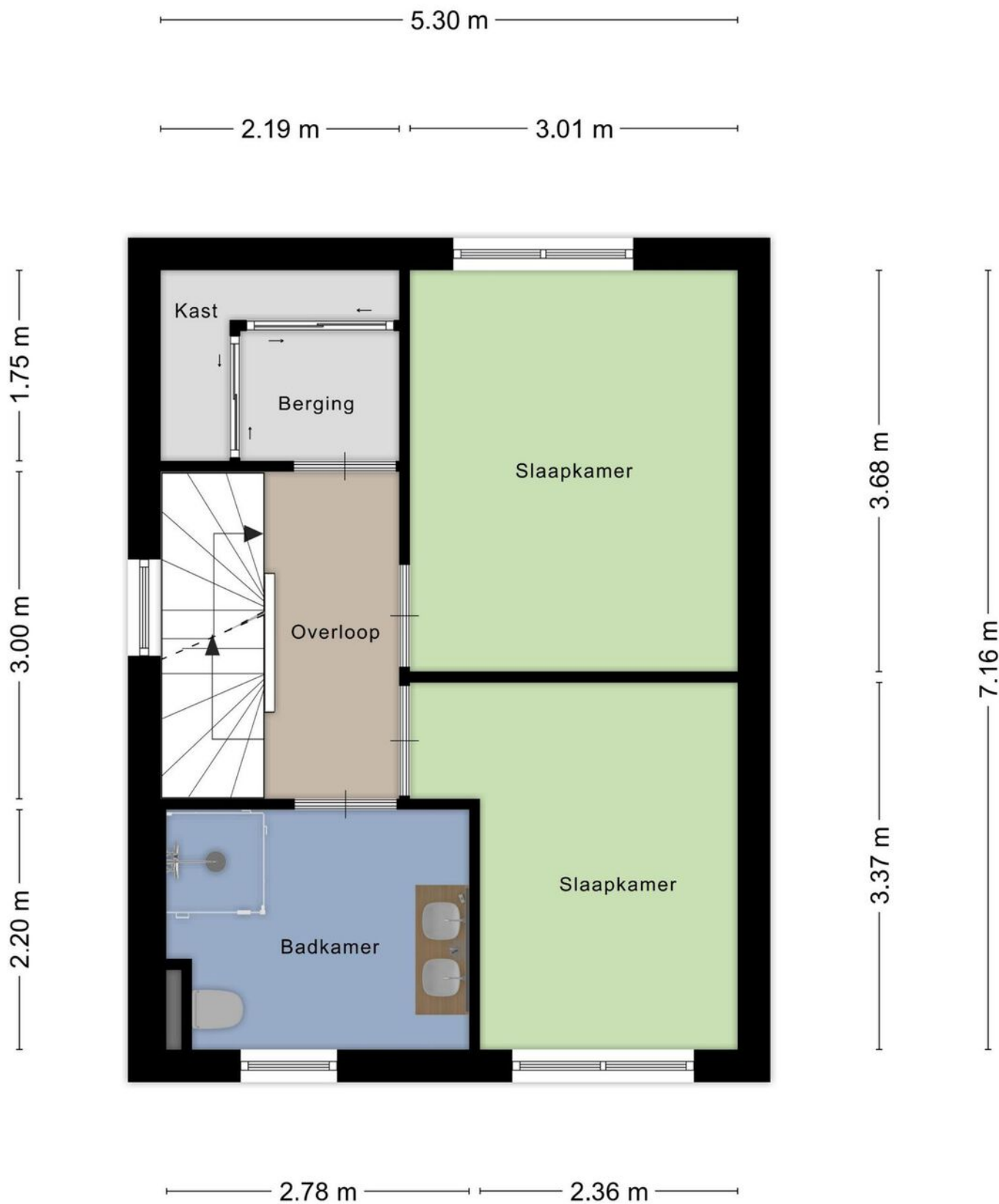
Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Wandverlichting overkapping		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Tuinslang (Gardena, haspel)		X	
- Heater		X	

Begane grond

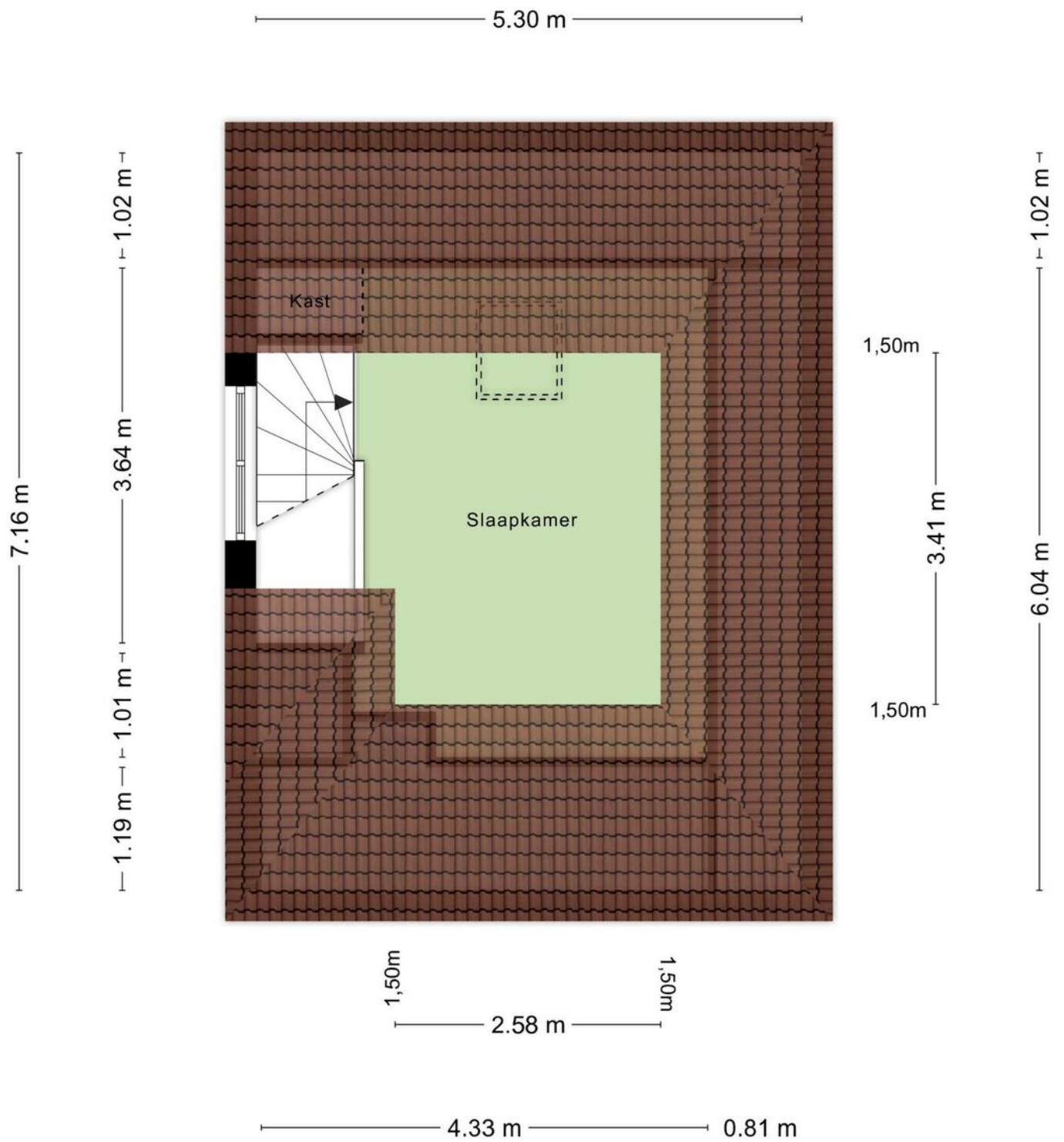


Eerste verdieping



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

Tweede verdieping



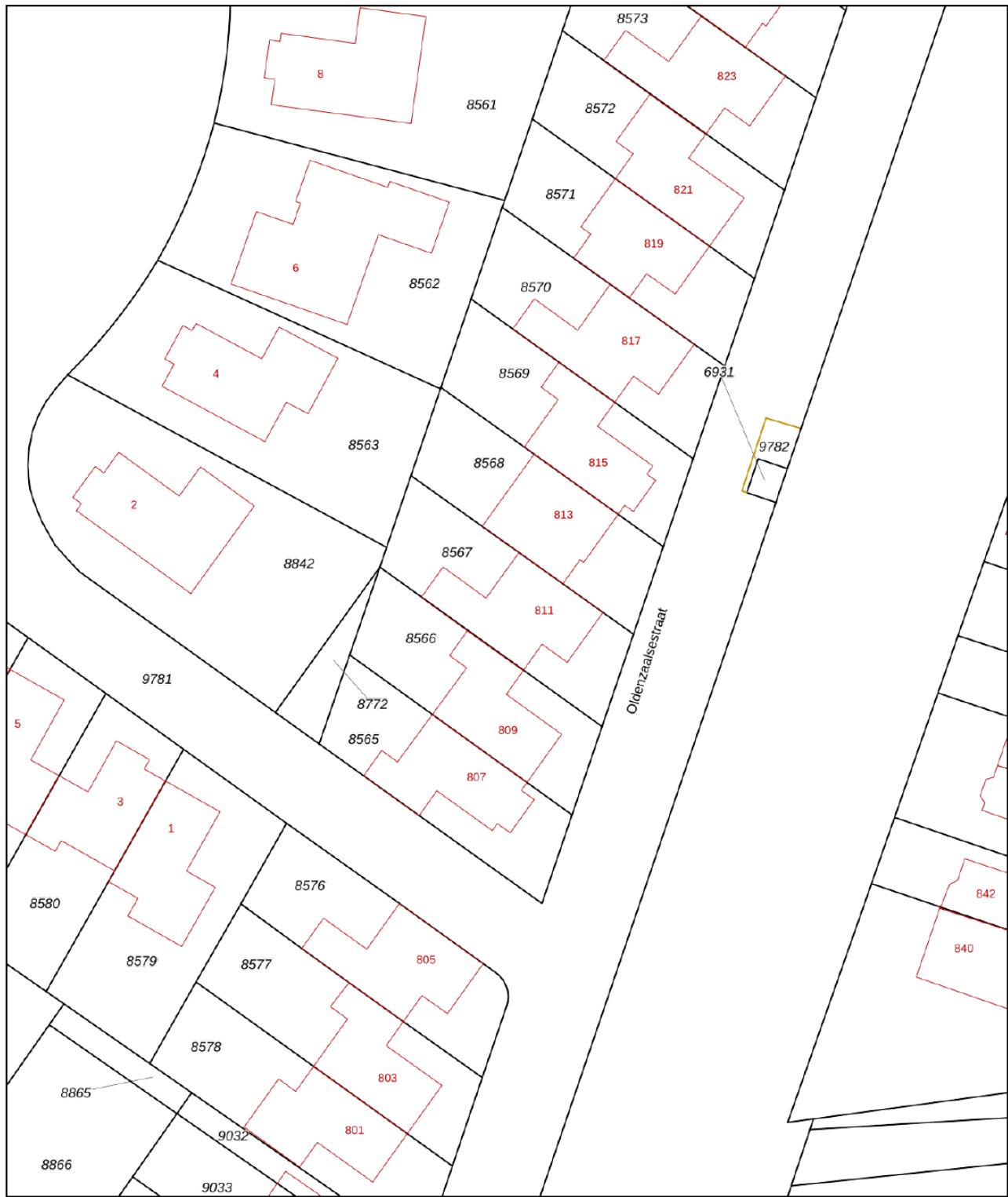
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente Lonneker Sectie C Perceel 8567	
—	Vastgestelde kadastrale grens			
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 januari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Algemene informatie

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. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid.

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, de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Er zal in de koopakte altijd een 10% waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen. Iedere aspirant-koper dient zich hieraan te conformeren. Indien er een bankgarantie wordt afgegeven dient dit te geschieden door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Onderzoeksplicht en mededelingsplicht

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning die eigenschappen zal bezitten die hij redelijkerwijs mag verwachten. Het verdient dan ook een aanbeveling een ter zake (bouwkundig) deskundige of aankoopmakelaar in te schakelen. Wanneer u interesse heeft in een woning die wij niet in onze portefeuille hebben helpt Bles & Van der Does makelaardij u uiteraard graag om deze woning zo gunstig mogelijk aan te kopen.



Welkom bij Bles & Van der Does

De medewerkers van Bles & Van der Does zetten zich in voor heldere en deskundige dienstverlening. Wij stellen u, uw wensen en doelstellingen centraal. Deze stemmen wij samen met u af op uw persoonlijke situatie. Daarbij streven wij een hoog serviceniveau na en staat persoonlijk contact en betrokkenheid met onze relaties voorop.

Lees hieronder meer over onze dienstverlening.

Verkoopbegeleiding

Wat uw reden ook is om een huis te verkopen, u wilt het liefst dat het verkoopproces zo soepel mogelijk verloopt en tegen de best haalbare prijs. Bles & Van der Does Makelaardij helpt u graag bij het tot stand brengen van een kwalitatief en financieel optimale transactie. Daarbij kunt u rekenen op een actieve begeleiding en persoonlijke aandacht. Bles & Van der Does Makelaardij is bovendien aangesloten bij de NVM, het keurmerk van professionaliteit en kwaliteit. En uw woning wordt uiteraard gepresenteerd op Funda.

Aankoopbegeleiding

Bent u van plan om een nieuw huis te kopen? Als aankoopmakelaar helpen wij u graag. Bles & Van der Does Makelaardij behartigt bij een aankoop uitsluitend úw belangen! Daarmee heeft u zekerheid van begeleiding van een kundige NVM-makelaar. U ontvangt begeleiding bij alle aspecten van de aankoop. Dat begint met het inventariseren van uw woonwensen tot aan het zetten van de handtekening bij de notaris.

Taxatie

Of u nu een woning heeft gekocht, uw hypotheek wilt oversluiten of een andere reden heeft waarvoor u een taxatierapport nodig heeft, Bles & Van der Does Makelaardij kan dit rapport voor u verzorgen. Voor het valideren van taxatierapporten zijn wij zijn aangesloten bij zowel het NWWI, TaxateursUnie en het TVI. Daardoor kan het rapport gebruikt worden voor een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie en wordt het geaccepteerd door alle Nederlandse financiële instellingen.

Gratis waardebepaling

Om vast te stellen wat een mogelijke (verkoop)waarde van uw woning is kunt u Bles & Van der Does Makelaardij een gratis waardebepaling laten uitvoeren. Een waardebepaling is een schatting van de waarde van de woning. Kosteloos en zonder enige verplichting. Wij informeren u dan over de waarde van uw woning en adviseren u over eventuele verkoopmogelijkheden.

Hypotheek

Wij adviseren u graag over de juiste hypotheekvorm de rentevariant, de aantrekkelijkste geldverstrekker en kijken daarbij verder dan alleen de hypotheek. Uw hypotheek wordt een onderdeel van een totaal advies; uw persoonlijk financieel plan. In dit plan stemmen wij al uw financiën nauwkeurig op elkaar af. Hierdoor ontstaat er vaak meer financiële ruimte om uw wensen te realiseren.

Gratis verhuisbus

Een woning kopen of verkopen is één, verhuizen is twee. Het regelen van een verhuizing is altijd veel werk en kan een kostbare aangelegenheid zijn. Daarom heeft Bles & Van der Does Makelaardij voor haar klanten een extra service, namelijk de gratis verhuisbus. U kunt als opdrachtgever bij een

geslaagde aan- of verkoop gratis van onze verhuisbus gebruikmaken.

Overige dienstverlening

Naast de makelaardij kunt u bij Bles & Van der Does ook terecht voor financiële planning, uw verzekeringen en belastingadvies. Bles & Van der Does is tevens zelfstandig adviseur van de Regiobank en aangesloten bij de landelijke organisatie "De Scheidingsplanner".

Kijk voor meer informatie over onze medewerkers, diensten en producten op www.blesvanderdoes.nl



Bles & Van der Does



DEURNINGERSTRAAT 224
7522 CL ENSCHEDE

053 800 10 10
info@blesvanderdoes.nl
www.blesvanderdoes.nl

