

Van Diemenstraat 131 Enschede



Objectomschrijving

Uitgebouwde karakteristieke jaren-30 woning, type helft van dubbel met een diepe tuin en riante berging/hobbyruimte van maar liefst c.a. 33m². De woning ligt in een gewilde woonomgeving aan de rand van de wijk het Hogeland en op loopafstand van het mooie buitengebied. Het gezellige centrum van Enschede ligt op 10 minuten fietsafstand.

Begane grond:

Entree/hal voorzien van een granitovloer, meterkast, trapopgang naar de 1e verdieping en vanuit de hal heeft u toegang tot de lichte doorzonwoonkamer en aansluitend de aanbouw met keuken, bijkeuken, toilet en badkamer.

Woonkamer:

De living is voorzien van een laminaatvloer en heeft de beschikking over een voorraadkelder onder de trap, aan de voorzijde een erker en aan de achterzijde dubbele openslaande deuren naar de tuin en het terras.

Keuken:

Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot de aangebouwde keuken voorzien van een laminaatvloer. Het keurige keukenblok in rechte opstelling heeft de beschikking over een vaatwasser, koel/vries combinatie, hete luchtoven, inductie kookplaat, rvs afzuigschouw, 1,5 spoelbak, granieten aanrechtblad en een ruime hoeveelheid kast- en ladenruimte.

Bijkeuken:

Aansluitend aan de keuken grenst de bijkeuken met opstelling van de CV-ketel en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Vanuit deze ruimte heeft u toegang tot het terras en de tuin en bereikt u de geheel betegelde nette badkamer in moderne kleurstelling. De badkamer beschikt onder andere over een vrijdragend wandcloset, designradiator, wastafel en een inloopdouche.

1e verdieping:

Overloop, voorheen 3 slaapkamers waarvan er 1 thans bij de riante overloop is aangetrokken. Dit is eventueel weer in ere te herstellen. 1 slaapkamer heeft de beschikking over een vaste kast en de andere slaapkamer biedt toegang tot het platte dak van de aanbouw.

2e verdieping:

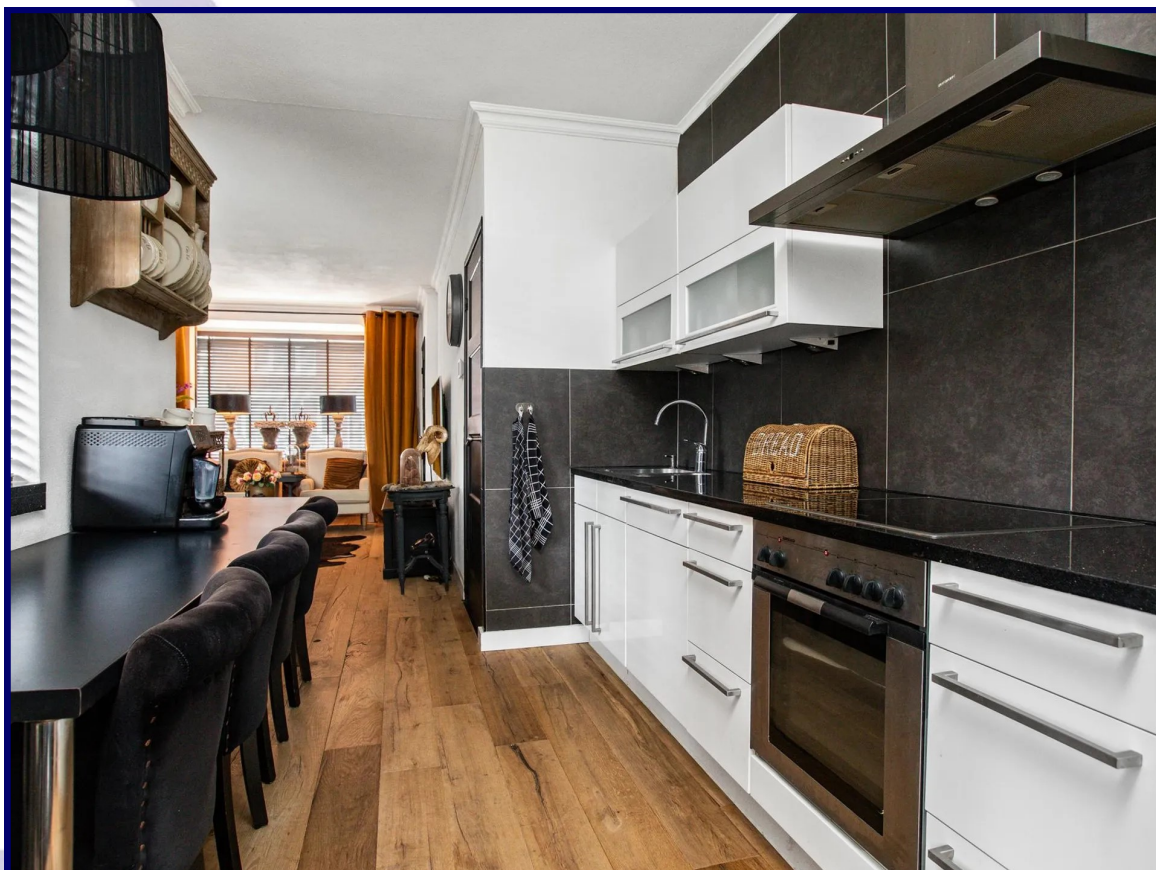
Middels vaste trap bereikt u de ruime zolderverdieping waar een extra slaapkamer is gesitueerd. De dubbele ramen in de zijgevel zorgen voor een prettige hoeveelheid natuurlijke lichtinval.

Tuin: onderhoudsarme voortuin en diepe achtertuin. De achtertuin heeft meerdere terrassen, een gezellige overkapping, borders met beplanting, achterom en is aan beide lange zijden langs de erfgrens voorzien van hout-beton schuttingen. Als kers op de taart bevindt zich in het achterste gedeelte van de ruime tuin een riante multifunctionele ruimte van maar liefst 33m².

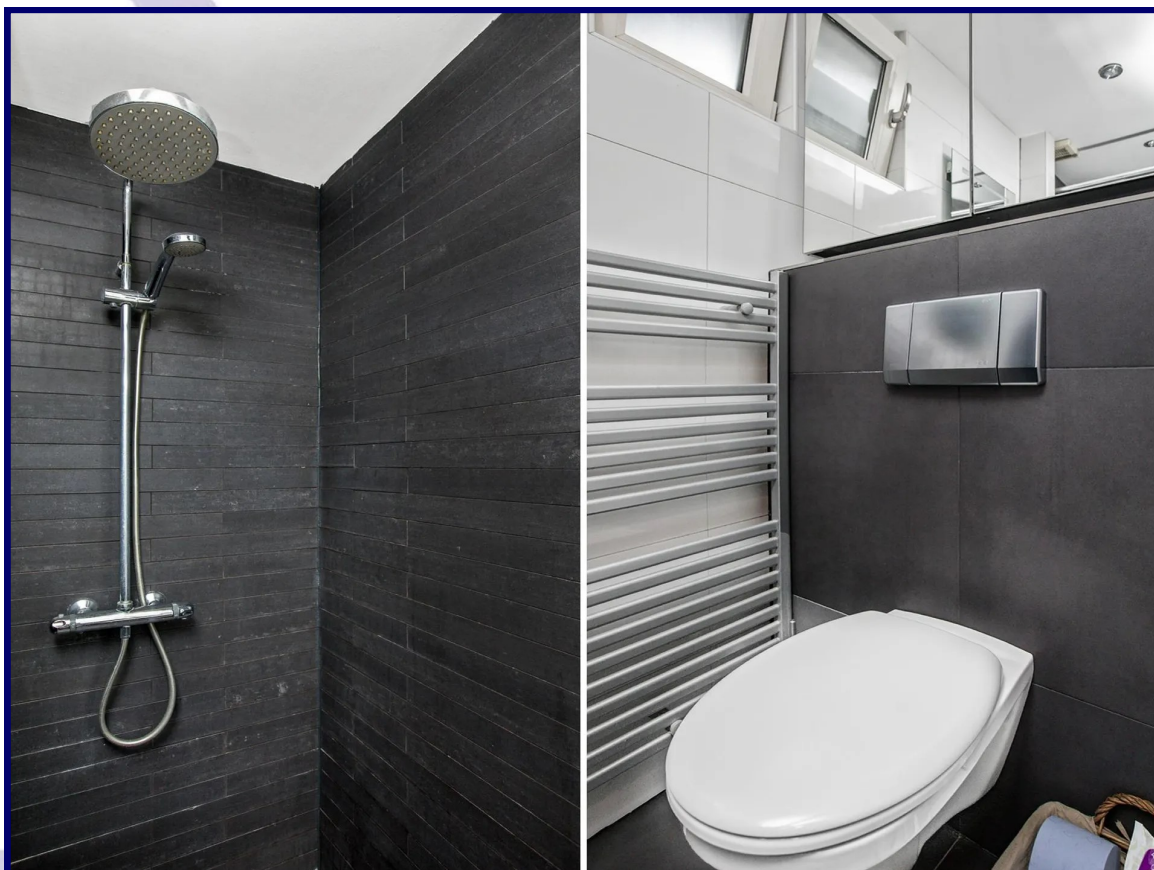
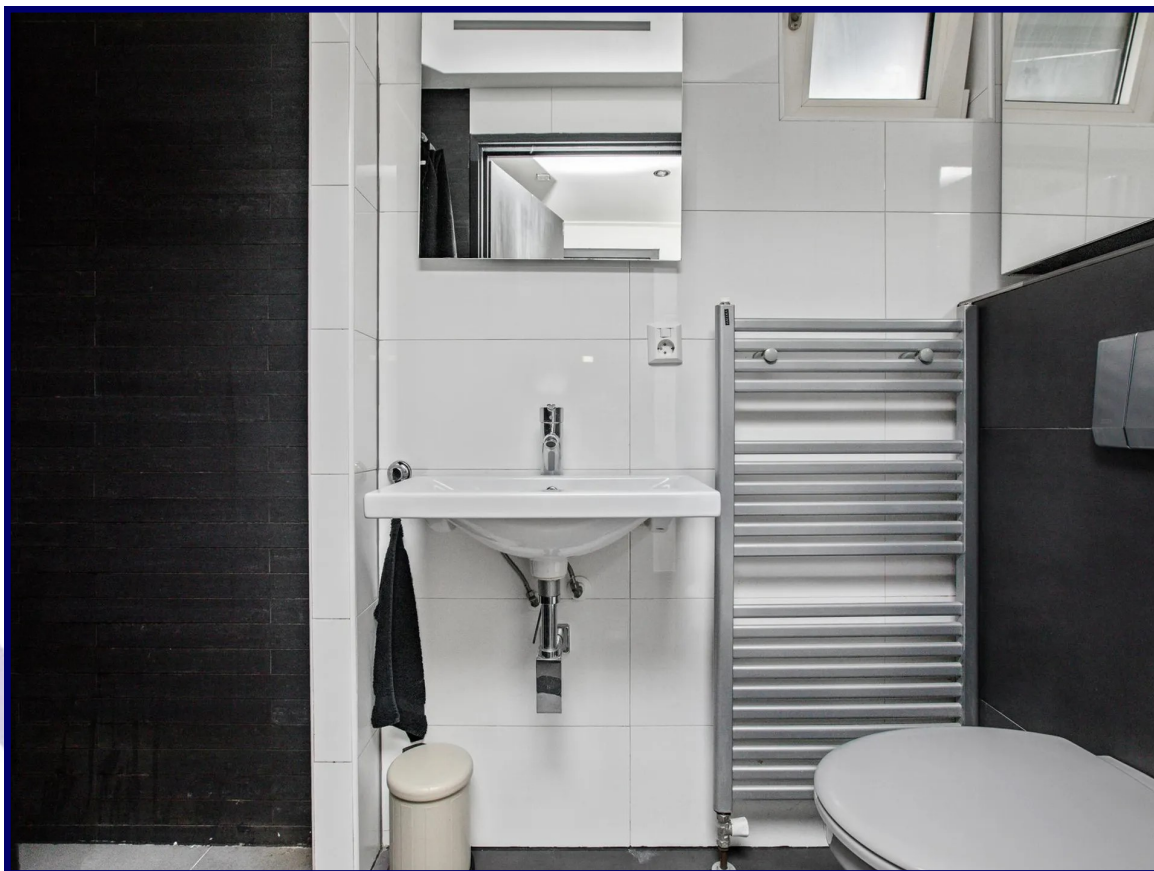
Deze ruimte in spouw met binnen muren van kalkzandsteen is een voormalige garage en momenteel in gebruik als bergruimte. Uiteraard kan deze ruimte ook worden ingericht en worden gebruikt als bijvoorbeeld hobbyruimte, mancave, praktijkruimte, kapsalon, schoonheidssalon of zoals heel gebruikelijk tegenwoordig het werken vanuit huis.



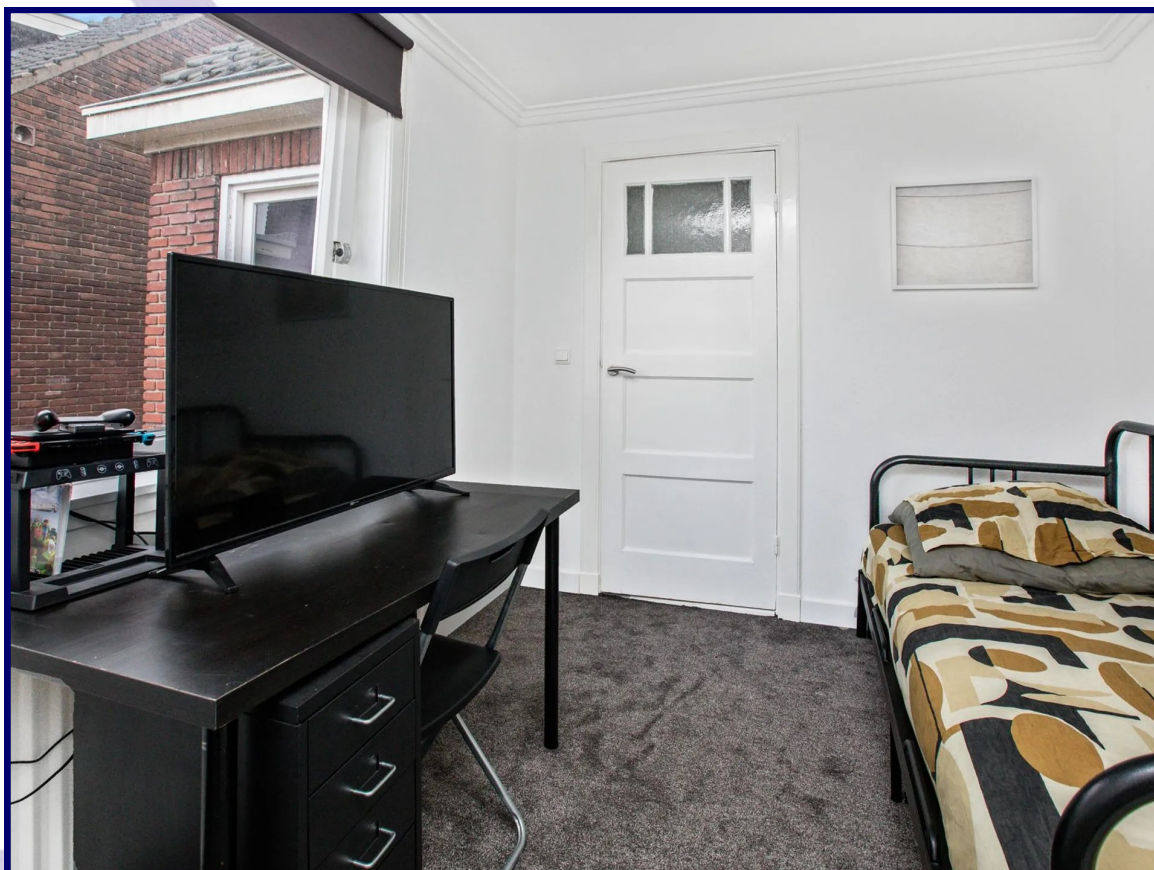


















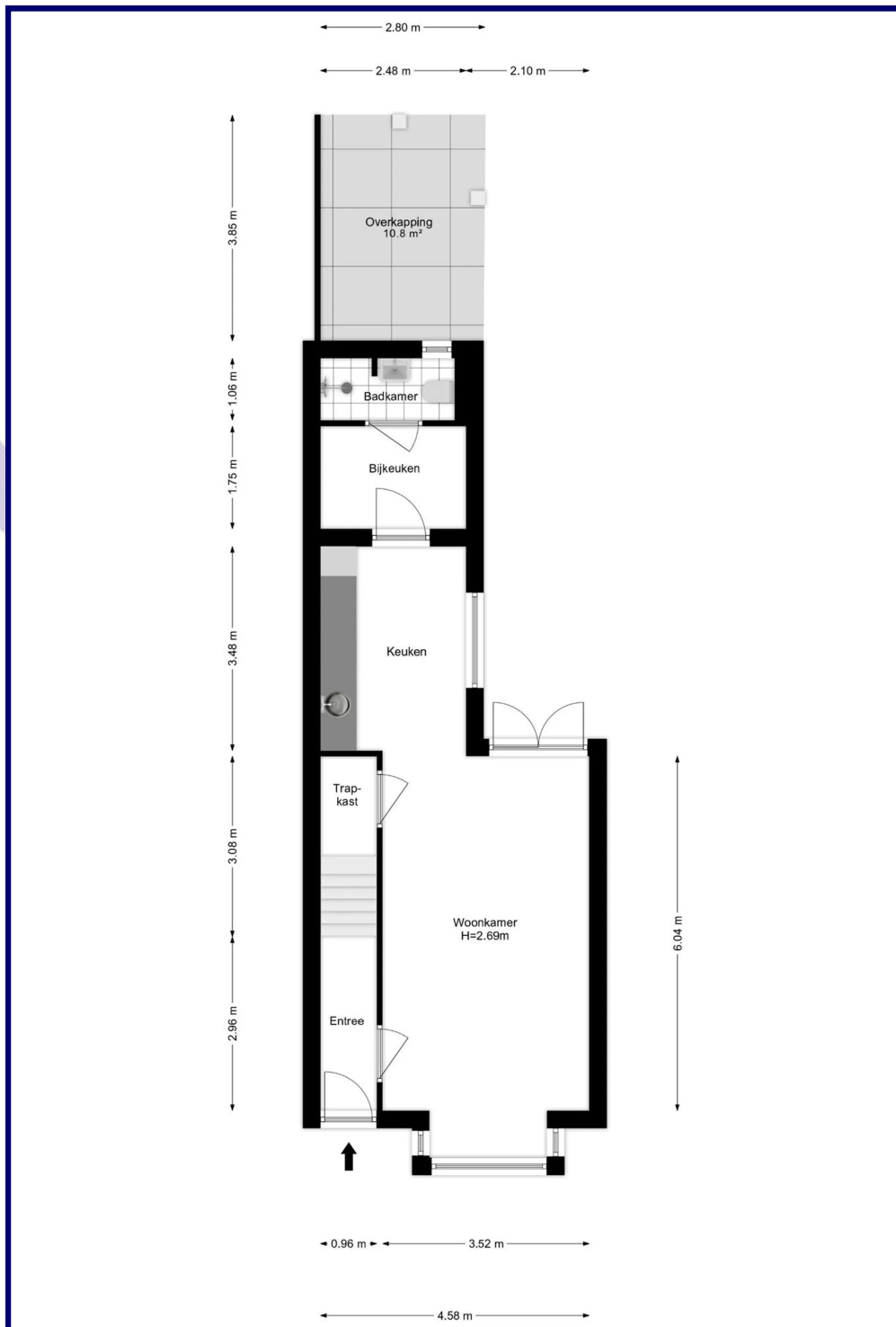




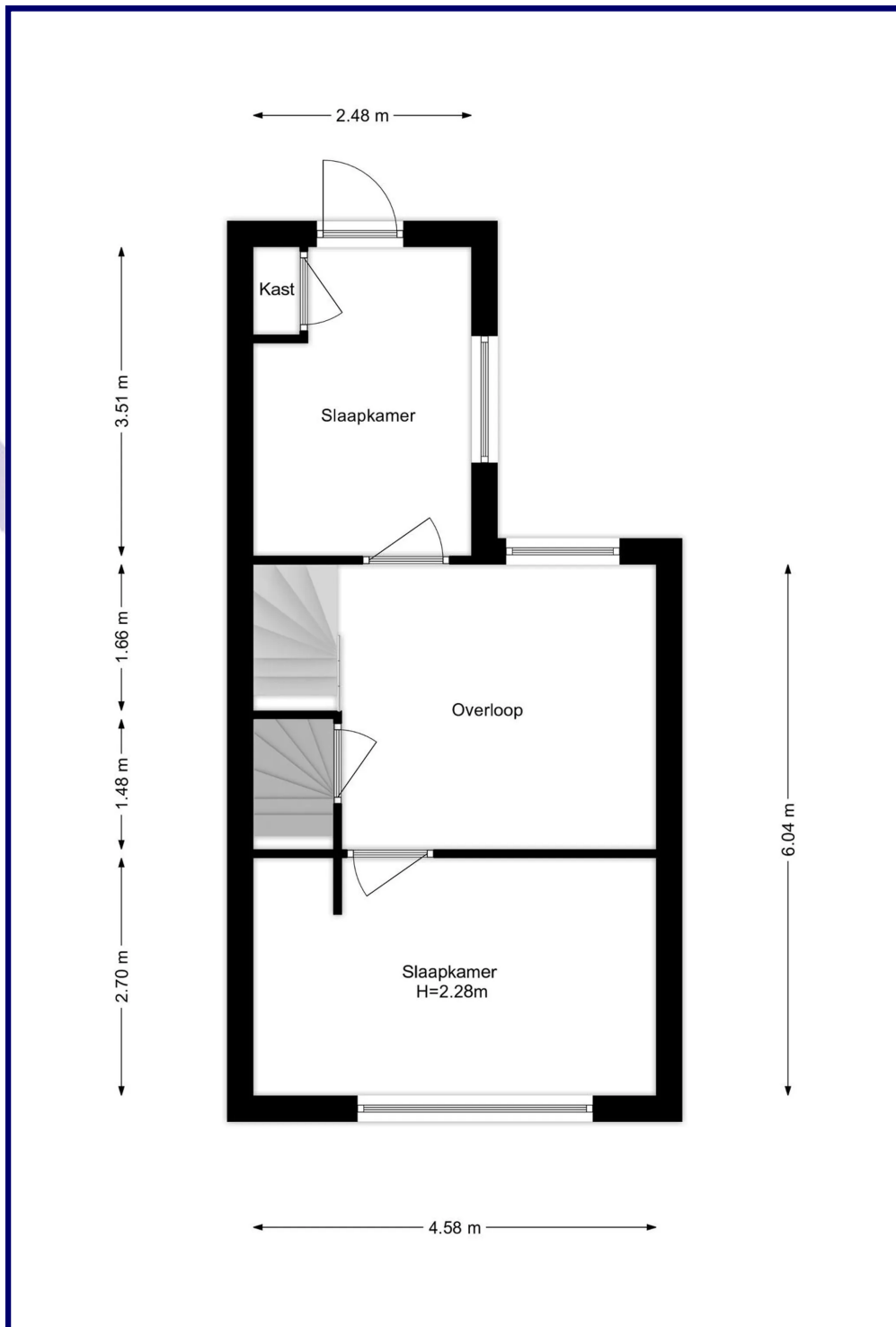




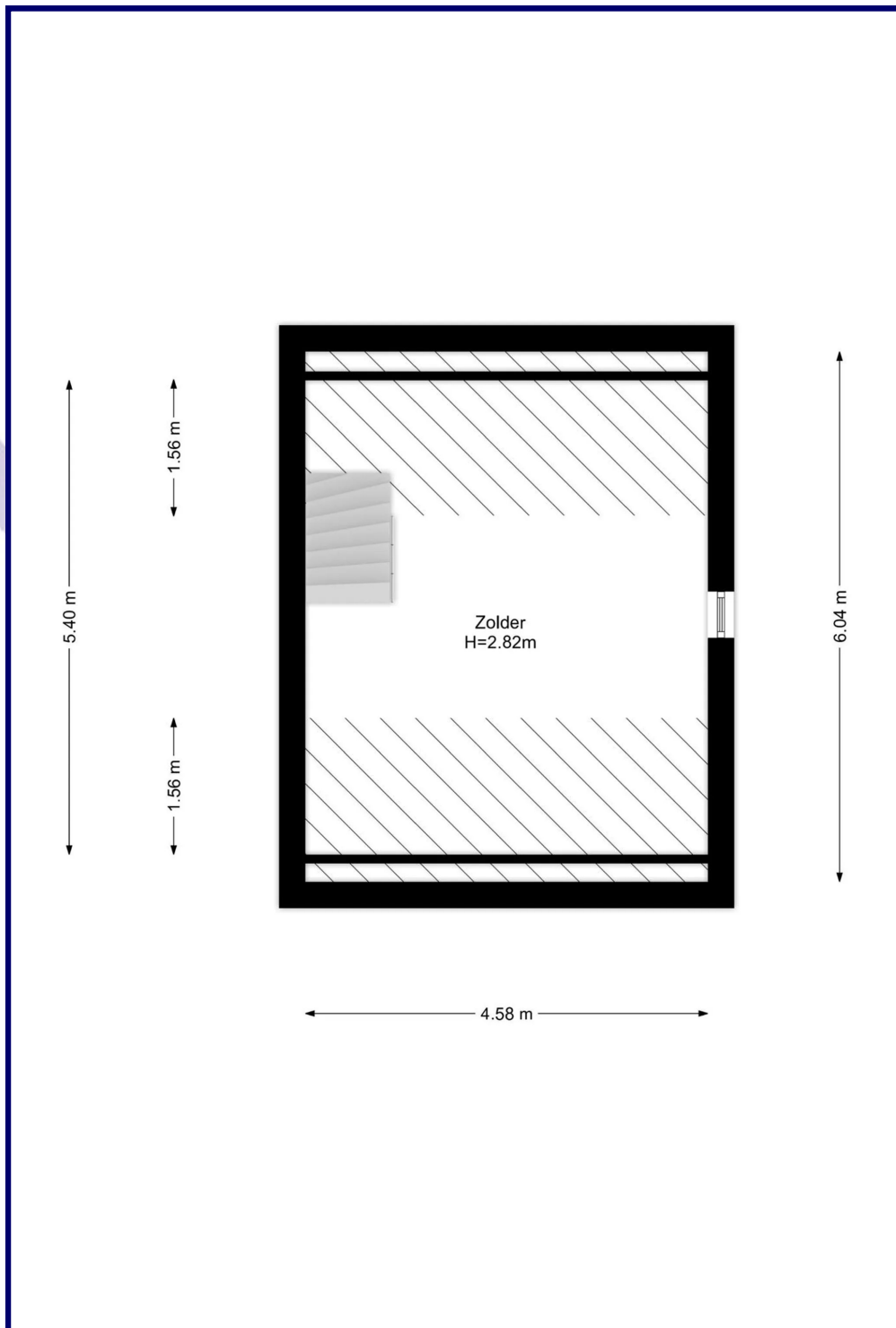
Plattegrond begane grond



Plattegrond verdieping



Plattegrond verdieping



Aanvullende kenmerken

Type woning: twee onder een kapwoning

Bouwjaar: 1935

Ligging woning: in woonwijk

Soort bouw: bestaande bouw

Perceeloppervlakte: 221 m²

Woonoppervlakte: 95 m²

Inhoud: 361 m³

Aantal kamers: 4

Aanvaarding: in overleg

Tuin: achtertuin op het noorden

Garage: bergruimte 33 m²

Verwarming: cv-ketel

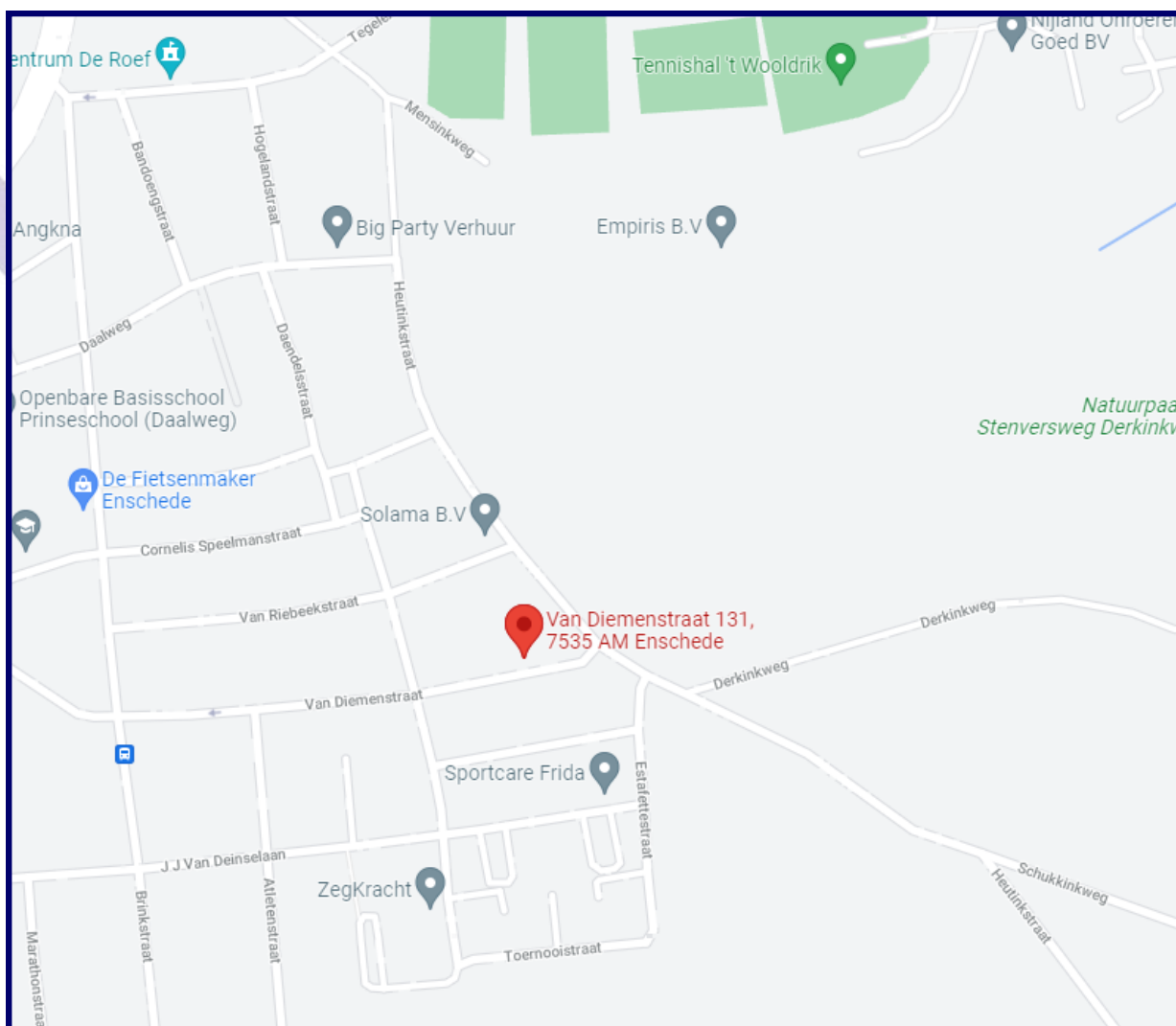
Cv-ketel: Intergas HR Combi eigendom

Isolatie: deels voorzien van kunststof kozijnen (achterdeur, tuindeuren, badkamer en zolder)

Bijzonderheden:

- Aan de achterzijde van de woning op de 1e verdieping zijn rolluiken gemonteerd –
- Achterzijde van de woning is voorzien van rolluiken.
- De bedrading is vervangen.

Omgeving



Kadastrale kaart



Veel gestelde vragen

Tijdens de koopfase van een huis staat na de bezichtiging het onderhandelen centraal. Natuurlijk speelt het vaststellen van de koopprijs daarin de belangrijke rol. Daarnaast kunt u ook onderhandelen over de datum van de overdracht van het huis, de ontbindende voorwaarden en de eventueel over te nemen roerende zaken. Als koper van een huis loopt u tegen allerlei vragen aan. Dat is logisch omdat u niet elke dag een woning koopt. Onderstaand geeft Jansen Makelaardij antwoord op veel gestelde vragen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen.

Dit betekent dat u nog niet in onderhandeling bent als de verkopend makelaar aangeeft uw bod te gaan bespreken met de verkoper.

Mag iemand anders ook een bod uitbrengen als ik in onderhandeling ben?

Ja. Jansen Makelaardij is echter voorstander van de werkwijze waarbij met de eerste partij die een bod heeft uitgebracht wordt onderhandeld. Dat is het meest eerlijke systeem. Komen partijen er niet uit, dan wordt de tweede partij de mogelijkheid geboden een bod uit te brengen.

Als ik de vraagprijs bied, is er dan een overeenkomst?

Nee. De vraagprijs is bedoeld als uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper uw bod afwijzen. In de meeste gevallen zal uw bod wel worden geaccepteerd. Dat is ook afhankelijk van andere voorwaarden zoals de datum van eigendomsoverdracht.

Kan de verkoper de vraagprijs verhogen tijdens de onderhandelingen?

Ja, net als de mogelijkheid om de vraagprijs te verlagen, kan de verkoper ook de vraagprijs verhogen. U kunt als potentiële koper ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw voorwaarden aan te passen.

Als ik als eerste een bod uitbreng, moet de verkopende partij dan eerst met mij onderhandelen?

Nee, Jansen Makelaardij bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Als u wilt weten wat uw positie is, kunt u daarnaar informeren.

Wanneer komt de koop tot stand?

Tijdens het onderhandelingsproces kunt u het met de verkopende partij mondeling eens worden over de prijs, de opleverdatum en de ontbindende voorwaarden. Zodra dit het geval is, is er sprake van een wilsovereenstemming. De verkoper kan op dat moment niet zonder meer voor een andere bidder kiezen. Wel kan tussen partijen in de onderhandelingsfase worden afgesproken dat verkoper zich kan terugtrekken zolang de koopakte niet door beide partijen is ondertekend.

Wat staat in de koopakte?

De koopakte is een schriftelijke overeenkomst waarin staat opgenomen wat er is afgesproken over de koopsom, de datum van eigendomsoverdracht, andere overeengekomen zaken en een beschrijving van de verkochte woning. In de koopakte staat ook opgenomen dat de koper een bedenktijd heeft van 3 dagen. Meestal staan in de koopakte ook andere zaken zoals een financieringsbehoud (voor het verkrijgen van een hypotheek), een waarborgsom van 10% en boeteclausules.

Hoeveel kosten moet ik betalen als koper aan de verkopend makelaar?

Geen kosten. U betaald weliswaar de kosten koper, maar daarin zitten niet de makelaarskosten van Jansen Makelaardij. In de kosten zitten 2% overdrachtsbelasting, de kosten voor de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven in de registers van deze akte. Daarnaast moet u rekening houden met kosten rondom de hypotheek, zoals notaris-kosten voor de hypotheekakte, afsluitprovisie en taxatiekosten. De makelaarskosten van Jansen Makelaardij worden door de verkopende partij betaald.

Onderzoeksplicht koper

De informatie in deze brochure is verkregen van de verkoper van de woning en is bedoeld om de koper te informeren. In het Burgerlijk Wetboek staat opgenomen dat op de koper van een woning een onderzoeksplicht rust. Dit houdt in dat de koper de plicht heeft om het huis te onderzoeken op eventuele gebreken. U kunt overwegen om een bouwkundige keuring uit te laten voeren. De verkopend makelaar van Jansen Makelaardij kan u in contact brengen met een onafhankelijk bouwkundig keuringsbureau.

Waarborgsom of bankgarantie

In Nederland is het gebruikelijk om een waarborgsom of bankgarantie op te nemen in de koopakte. Dit is een zekerheid voor de verkoper. Indien er overeenstemming wordt bereikt over de verkoop van de woning zal in de koopakte een verplichting voor de koper worden opgenomen voor het stellen van een bankgarantie of waarborgsom. De hoogte van deze bankgarantie of waarborgsom is 10% van de koopsom. Deze zal uiterlijk 6 weken na mondelinge overeenkomst bij de notaris beschikbaar moeten zijn.

Kan ik een hypotheek krijgen en wat zijn dan de maandlasten?

Op deze belangrijke vragen kan een van de erkende adviseurs van het kantoor waarmee wij samenwerken u snel antwoord geven. Zij geven u onafhankelijk en objectief advies over alle mogelijke hypotheekvormen van alle verschillende erkende banken en hypotheekverstrekkers. Via ons weet u zeker dat u een eerlijk advies op maat krijgt. Wij hebben geen binding met banken of financiële instellingen. Door de werkwijze van Jansen Makelaardij bent u verzekerd van kwaliteit voor de laagste prijs.

Hoewel bovenstaande objectinformatie en bijlagen met de groots mogelijke zorgvuldigheid zijn samengesteld, kan voor de juistheid door Jansen Makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard en aan de vermelde gegevens geen rechten worden ontleend. Verder mag bovenstaande informatie niet worden beschouwd als aanbieding of offerte.



Jansen Makelaardij Losser
Brinkstraat 16
7581 GC LOSSER
T: (053) 5363447