



ENSCHEDÉ, OUDE DELDENERWEG 217

Royaal en charmant landhuis met
energielabel A+


DRIEKLOMP
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

www.drieklomp.nl

Royal family house

Hidden in the beautiful coulisselandschap of Twente, between vast fields and forests, you find this royal and charming family house where everyone feels welcome. From your own back garden, you stroll straight into the woods.

Dear little paths lead to the former engineer's house of the salt factory of weleer. The path to the front door is a bit overgrown. That's not a problem because everyone comes here from behind.



Woonkeuken

Enmaal binnen, leidt de deur aan uw rechterhand naar de landelijke woonkeuken. Daar verblijven de huidige bewoners het meest. Begrijpelijk want het voelt gelijk goed. Zeker als de kleine haard al brandt. Maar het is niet de enige fijne plek. De bewoonster kan moeilijk kiezen: 'In de winter zitten we graag bij de grote haard. De tuinkamer met openslaande deuren is het hele jaar door zalig licht en het terras bij de bosrand is heerlijk koel. Bos- en tuinvogels kwetteren er vrolijk door elkaar en in de verte roept altijd wel een specht.'







Warm en gastvrij

Maar liefst 57 zonnepanelen op het dak zorgen voor een prettige energierekening. En ja, u leest het goed: u woont in deze woning uit 1935 straks helemaal gasloos.

Het moderne inductiefornuis past prima in de landelijke keuken.

Een slim EVO home- systeem regelt de temperatuur in de verschillende kamers gemakkelijk en snel. Zo is het op een verantwoorde manier snel comfortabel in elke kamer en bent u altijd voorbereid op onverwachte logees.







Indeling

Souterrain: Kelderruimte

Parterre: Entree. Ruime hal met toilet en garderobe. Heerlijke living met schouw, haardkanaal, eiken vloer en openslaande deuren naar het terras. Werk-/tv kamer. Sfeervolle woonkeuken met inbouwapparatuur en haard. Werk-/Studeerkamer met openslaande deuren. Hal met toilet en trapopgang. Bijkeuken met kastuimte en witgoedaansluitingen. Riante studeer-/praktijkkamer of bibliotheek met openslaande deuren. Dubbele garage/berging.

1e verdieping: Overloop met kastuimte. 4 Slaapkamers waarvan 2 met vaste kasten en 2 met toegang tot balkons. 2 Badkamers.

1e verdieping aanbouw: Toilet. Atelier. Slaapkamer met kastenkamer.

2e verdieping: Overloop. Toilet. 2 Slaapkamers.

3e verdieping: Middels vlizotrap naar zolderverdieping.







Kenmerken

BOUWJAAR
BOUWWIJZE

1935, volledig gerenoveerd (2001)
het landhuis is opgetrokken in
stenen gevels, beton -/en houten
vloeren en houten kozijnen

DAKBEDEKKING

het landhuis is voorzien van een
pannen gedekt dak

VERWARMING

het landhuis wordt verwarmd
middels een Daikin

ISOLATIE

warmtepompinstallatie (2021)
het landhuis is volledige geïsoleerd

WOONOPPERVLAKTE

443 m²

INHOUD

1.721 m³

PERCELOPPERVLAKE

1.720 m²

ENERGIELABEL

A+

















Multifunctioneel bijgebouw

De entree geeft tevens toegang tot het aangebouwde gedeelte. Dat voorziet naast een royale, dubbele garage ook in een kantoorruimte voor meerdere medewerkers. Boven zijn twee (slaap)kamers. Een daarvan staat bekend als 'de legozolder', een plek waar het speelgoed gewoon mocht blijven liggen. De speelkamer groeide met het gezin mee: via puber-hangplek naar het atelier van nu.

Hoe u het ook bekijkt, dankzij deze aanbouw is er altijd ruimte genoeg om te spelen, sporten of te chillen. Maar misschien denkt u wel aan een B&B of praktijk aan huis.







Het buitengebied van Boekelo heeft van oudsher een vleugje chic. Het ligt tussen Hengelo, Enschede en Haaksbergen. Het nabijgelegen Hotel Bad Boekelo was vanwege de zoutwinning ooit het eerste zoutwaterresort van Nederland. Er is nog altijd een zwembad. Dat scheelt als de kinderen nog op zwemles moeten. In het aangrenzende bos kunnen ze eindeloos klauteren en klimmen. Een basisschool is dichtbij net als de diverse sportverenigingen.

De op -en afrit van de A1 ligt op 8 autominuten. Binnen 20 minuten staat u in hartje Enschede of Hengelo. Een 27-holes golfbaan ligt om de hoek.





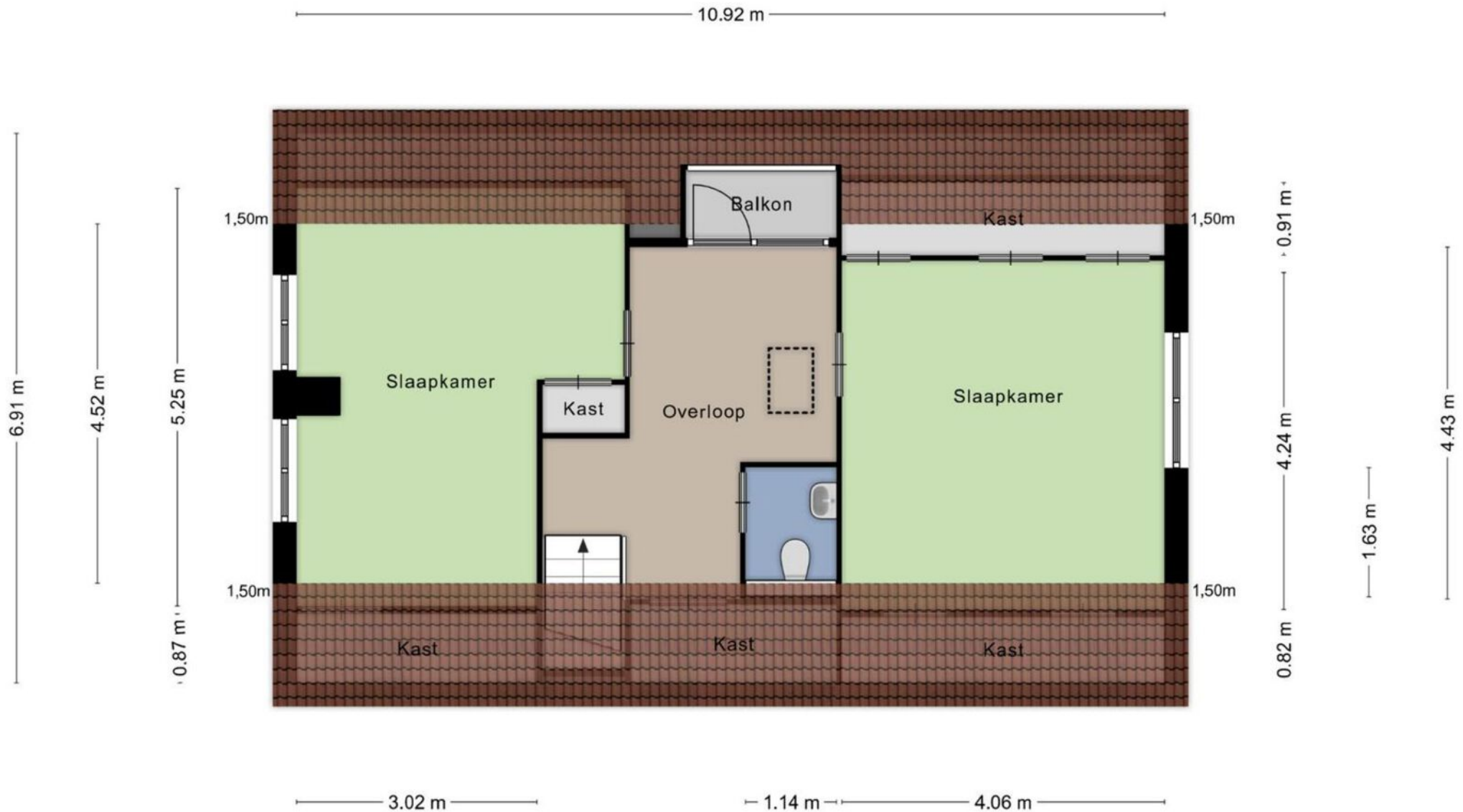
Plattegrond



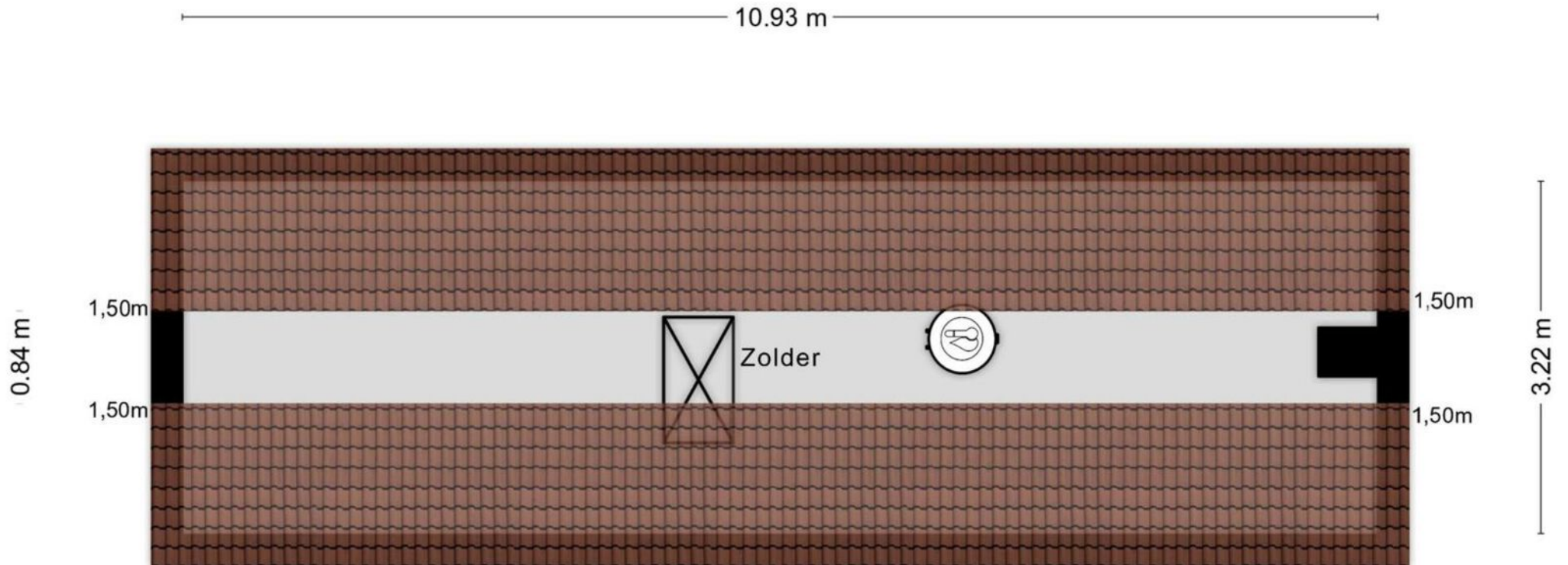
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping

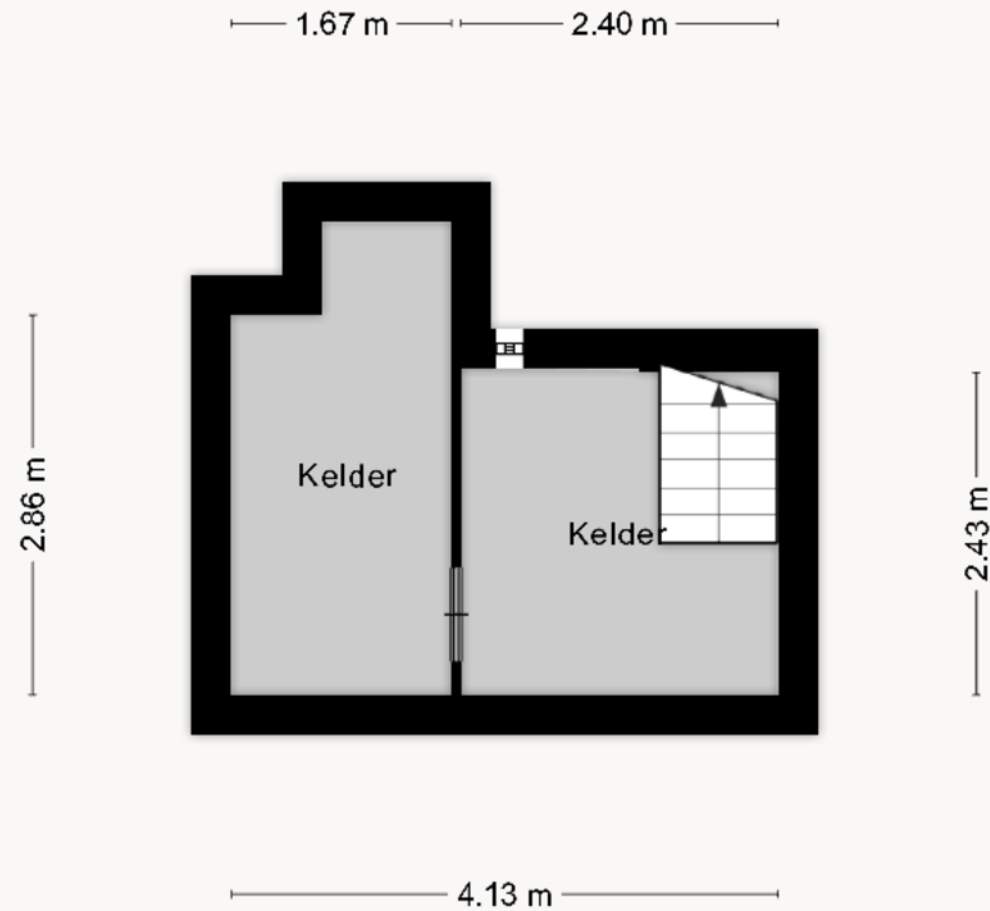


Plattegrond zolder



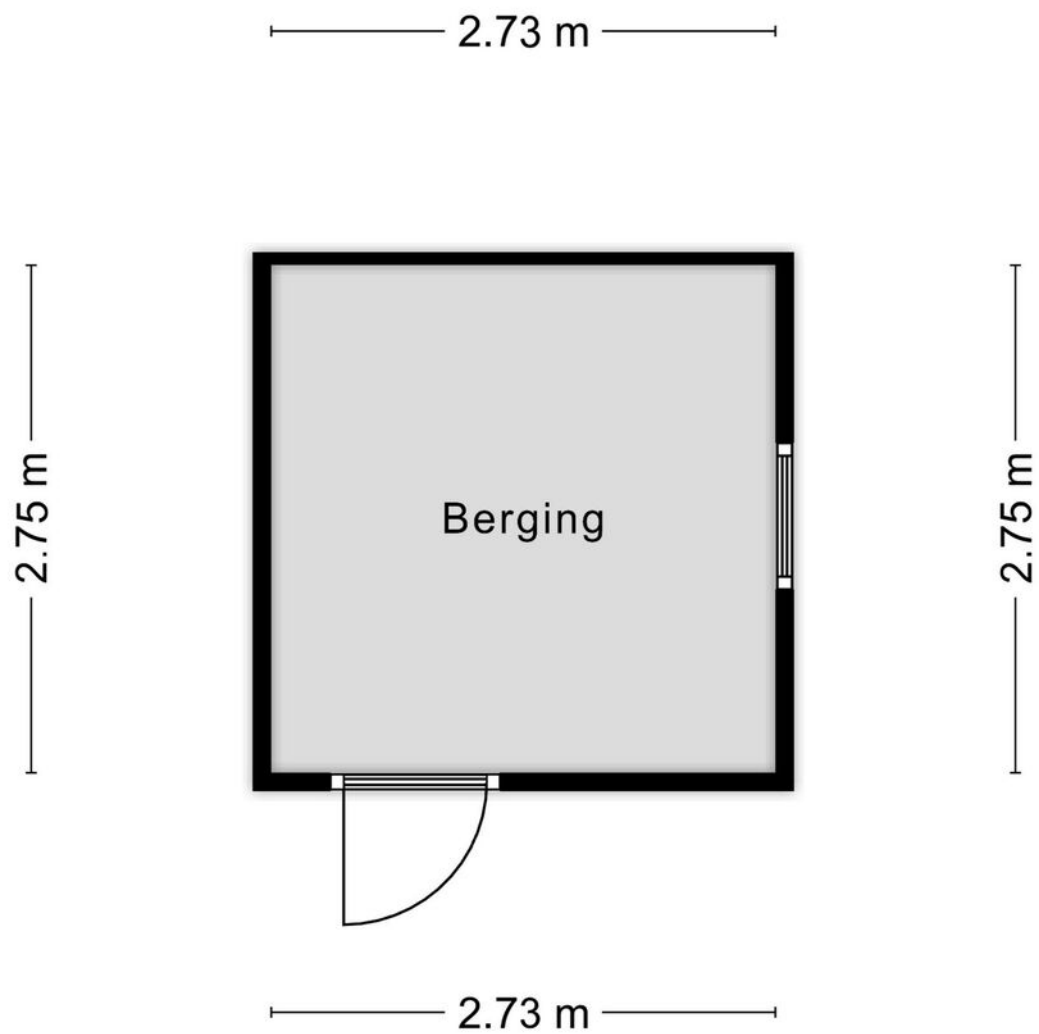
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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


Plattegrond



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

Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Lonneker	
—	Huisnummer	Sectie I	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2468	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 september 2022
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.

Voorwaarden

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. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. 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 erfdiensbaarheden, 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”, welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

ONDERZOEKSP LICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen “aankopend makelaar”. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder “kenmerken” in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. 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. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

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. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) 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 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. *Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de 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 wordt overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

GEREGISSEERD EN GEREGLD

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies



DRIEKLOMP
FINANCIEEL ADVISEURS

0342 47 09 40 - informatie@drieklompfinancieel.nl - www.drieklompfinancieel.nl



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



Drieklomp Makelaars en Rentmeesters
Hoofdstraat 41A
7213 CP Gorssel
T 0575 491777
E gorssel@drieklomp.nl
www.drieklomp.nl