

TE KOOP

Gronausestraat 49

Enschede

Lees deze brochure door en voor vragen kan je terecht bij je eigen makelaar:
Hilde Weerman, 053 78 11 122 of **info@weermanmakelaars.nl**

Weerman Makelaars

Jouw makelaar
Hilde Weerman
053 78 11 122
info@weermanmakelaars.nl

Vrijstaand wonen met ruimte, comfort en een prachtige tuin

Aan de Gronausestraat in Enschede staat deze verrassend ruime vrijstaande woning op een royaal perceel met een fraai aangelegde tuin. De woning combineert comfortabel gelijkvloers wonen met volop extra leefruimte op de verdieping en beschikt daarnaast over een garage, bergingen, meerdere terrassen en een sfeervolle overkapping.

Indeling

Begane grond
Bij binnenkomst valt direct de royale opzet van de woning op. De hal met toiletruimte geeft toegang tot de lichte woonkamer. Dankzij de grote raampartijen geniet u hier van een prettige lichtinval en een fraai uitzicht op de tuin. De woonkamer staat in verbinding met de ruime woonkeuken, die voldoende plaats biedt voor een gezellige eethoek. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken. De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming, wat zorgt voor een aangenaam wooncomfort.

Een groot pluspunt van deze woning is de aanwezigheid van een ruime slaapkamer op de begane grond met een aangrenzende walk-in closet. Daarnaast beschikt de woning over een comfortabele badkamer. Hierdoor is de woning uitermate geschikt voor levensloopbestendig wonen, terwijl ook gezinnen hier uitstekend uit de voeten kunnen.

Eerste verdieping
De verdieping biedt verrassend veel extra ruimte. Hier bevinden zich twee royale slaapkamers, een tweede badkamer met ligbad en wastafel, een separate toiletruimte en een tweede walk-in closet. Deze indeling maakt de woning ideaal voor gezinnen, thuiswerkers of voor het ontvangen van gasten.

Tuin en buitenleven
Een van de absolute blikvangers van deze woning is de fraai aangelegde achtertuin. Het diepe perceel biedt een heerlijke combinatie van gazon, borders, volwassen beplanting en meerdere terrassen. Hierdoor is er altijd een fijne plek in de zon of schaduw te vinden.

De tuin biedt veel privacy en vormt een heerlijke plek om te ontspannen. Achter op het perceel bevinden zich een berging en een overkapping, ideaal voor hobby's, opslag of lange zomeravonden buiten.

Garage
Naast de woning bevindt zich een ruime garage met volop mogelijkheden voor het stallen van een auto, fietsen of het creëren van extra bergruimte.

Omgeving
De woning is gelegen aan de oostzijde van Enschede, nabij Glanerbrug en op korte afstand van de Duitse grens. In de directe omgeving bevinden zich winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer. Ook het centrum van Enschede is goed bereikbaar.

Een bijzonder pluspunt is de ligging op korte loopafstand van het geliefde Wooldrikspark. Dit groene stadspark biedt volop mogelijkheden om te wandelen, sporten en ontspannen in een natuurlijke omgeving. Daarnaast liggen diverse natuur- en recreatiegebieden op korte afstand. Hierdoor combineert deze locatie het gemak van stedelijke voorzieningen met de rust en ruimte van het groen.

Een verrassend ruime vrijstaande woning met een fraaie tuin, volop wooncomfort en mogelijkheden voor iedere levensfase. Wij nodigen u graag uit om de sfeer, ruimte en mogelijkheden van Gronausestraat 49 in Enschede zelf te komen ervaren.

Overige informatie
- In de koopakte wordt een waarborgsom/bankgarantie van 10% opgenomen
- Ouderdoms- en asbestclausule van toepassing
- De koop is pas definitief na ondertekening door beide partijen
- Aanvaarding in overleg

Alle verstrekte informatie is met zorg samengesteld. Desondanks kunnen aan deze gegevens geen rechten worden ontleend. Afmetingen, oppervlakten, inhoud en indelingen zijn indicatief. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om de voor hen belangrijke informatie zelfstandig te verifiëren.

Te koop
Gronausestraat 49
7533 BW Enschede

De woning in het kort	
Inhoud	834 m^3
Perceel	800 m^2
Bouwjaar	1972
Aanvaarding	In overleg

Gebruiksoppervlakten	
Woonoppervlakte	200 m^2
Overig inpandig	25 m^2
Gebouwgebonden	3 m^2
Externe bergruimte	13 m^2

Bijzonderheden
Vrijstaande woning met slaapkamer en badkamer op de begane grond
In totaal 3 ruime slaapkamers, 2 badkamers en 2 separate toiletten
Royale woonkeuken met bijkeuken
Begane grond v.v. vloerverwarming
Volledig geïsoleerd
Eigen oprit met garage welke vanuit de bijkeuken te bereiken is
Fraai aangelegde, diepe achtertuin met veel privacy
Extra berging en overkapping aanwezig
Geschikt voor gelijkvloers en levensloopbestendig wonen
Gunstige ligging nabij voorzieningen, uitvalswegen en Duitsland

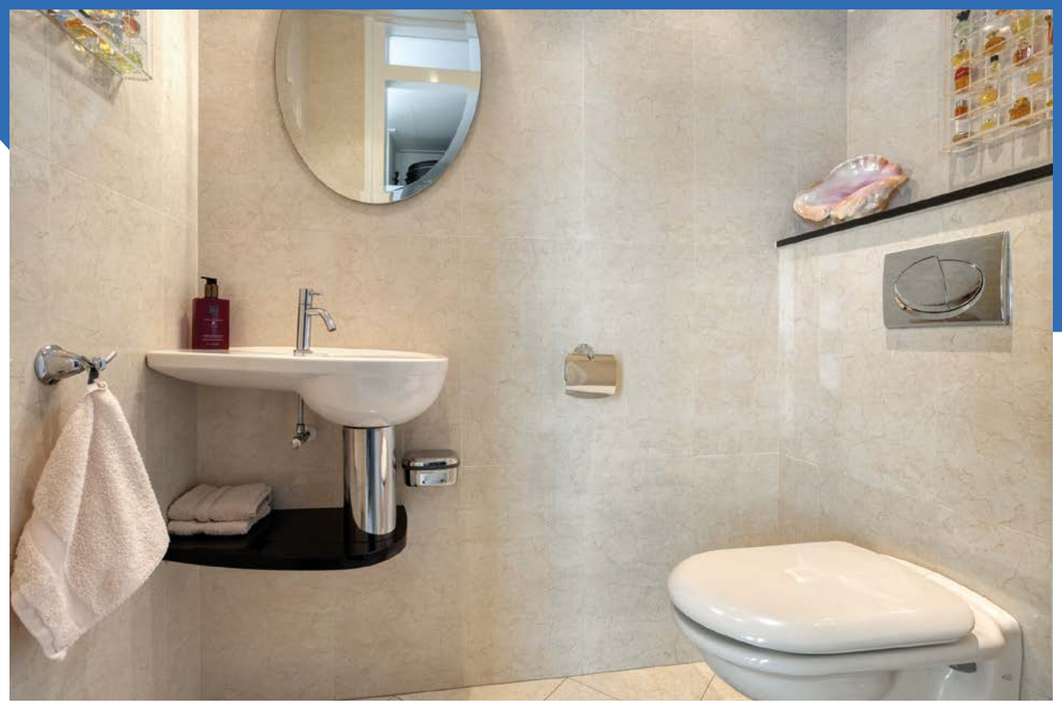


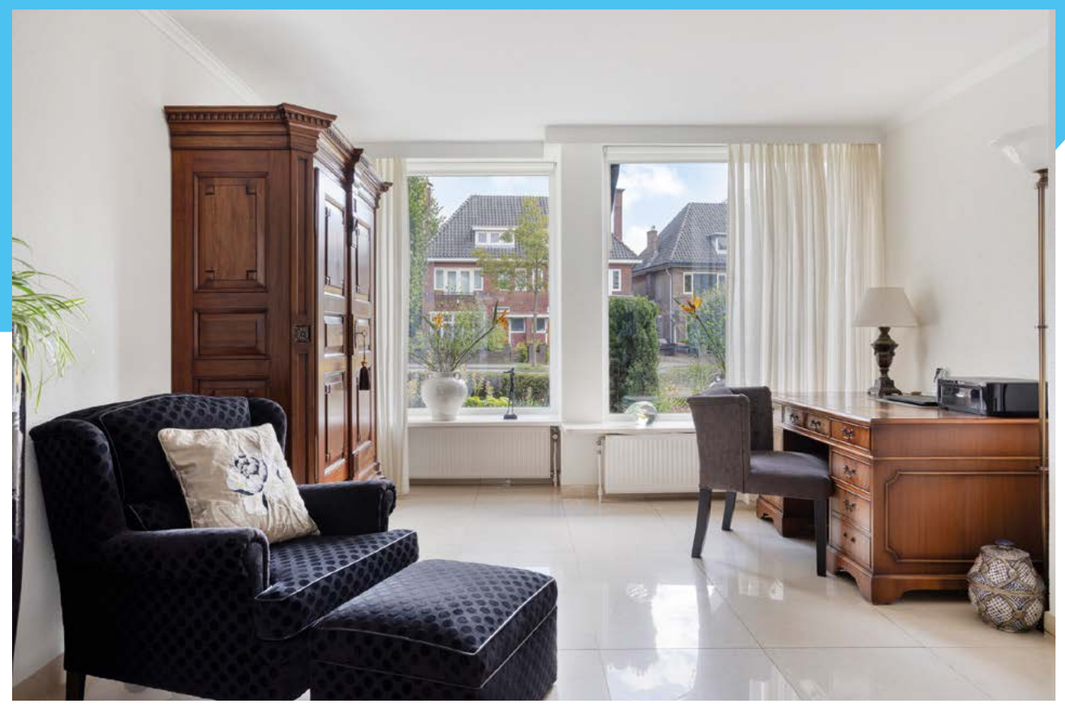


Weerman Makelaars









Woning Gronausestraat 49 | Enschede
Makelaar Hilde Weerman | 053 78 11 122 | info@weermanmakelaars.nl

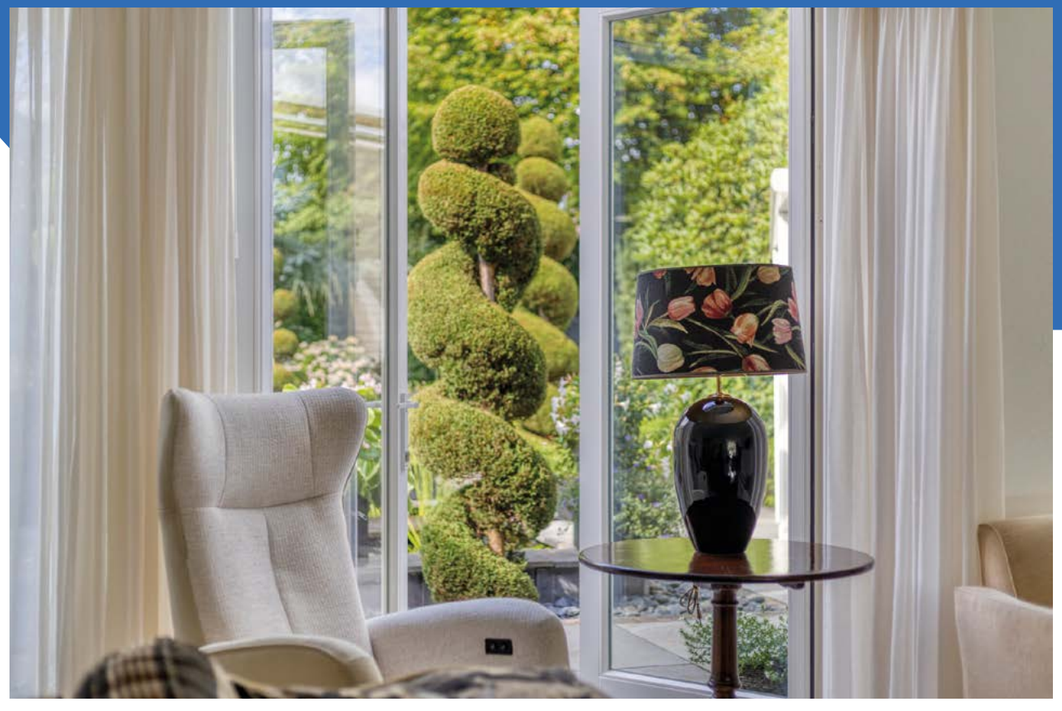
Weerman Makelaars

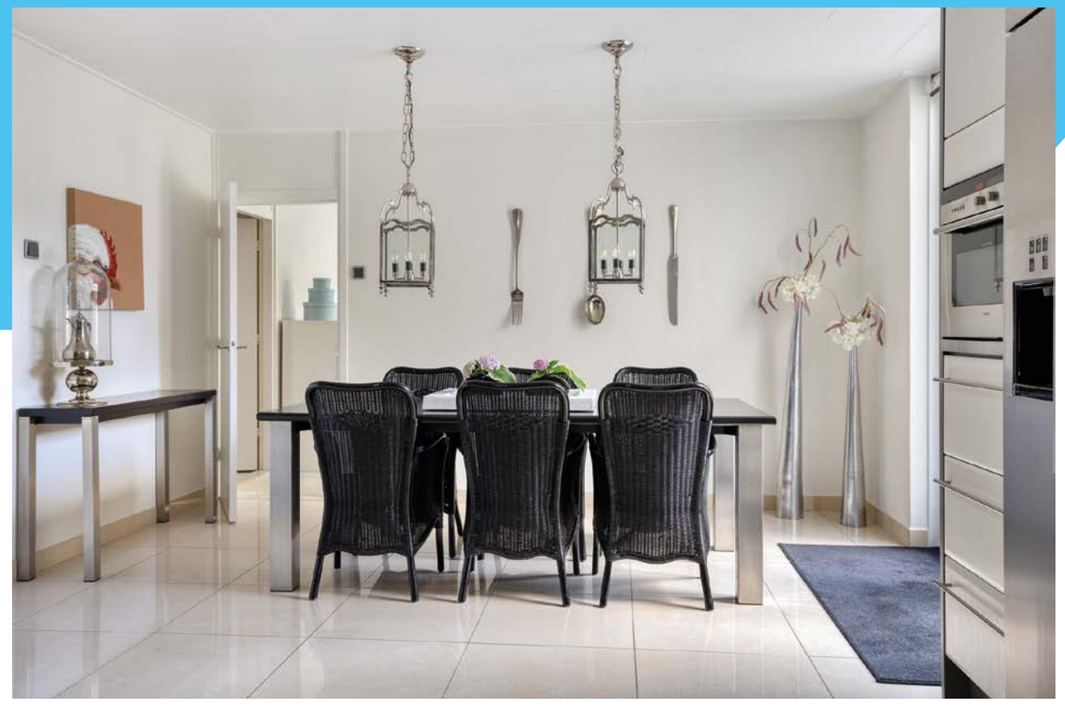
Woning Gronausestraat 49 | Enschede
Makelaar Hilde Weerman | 053 78 11 122 | info@weermanmakelaars.nl

Weerman Makelaars









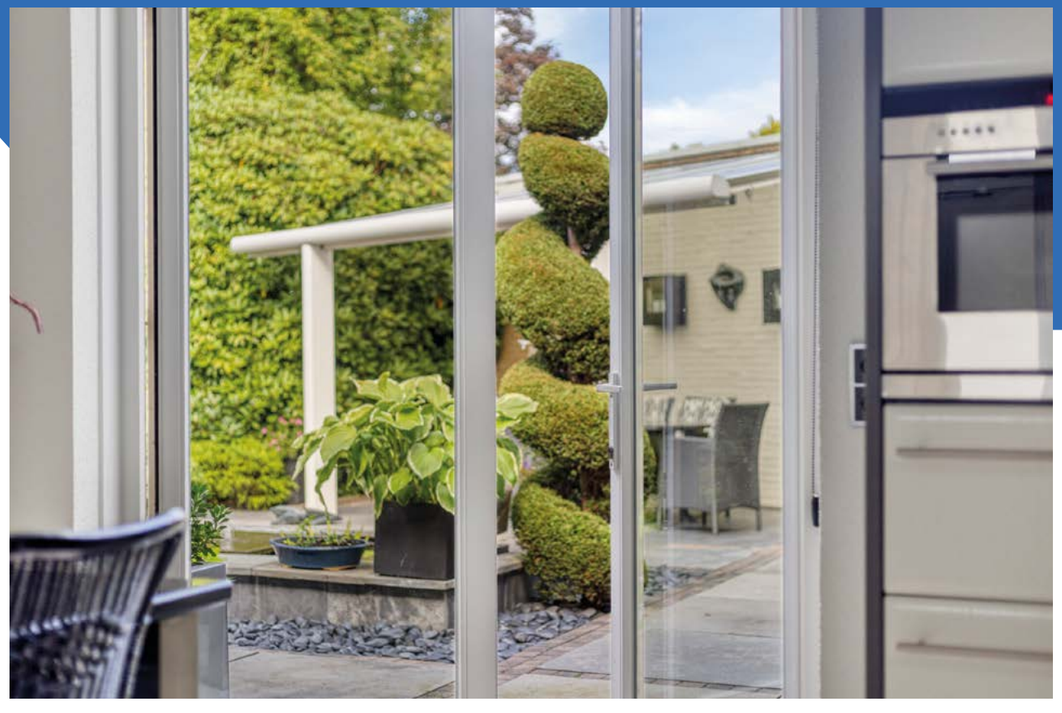
Woning Gronausestraat 49 | Enschede
Makelaar Hilde Weerman | 053 78 11 122 | info@weermanmakelaars.nl

Weerman Makelaars

Woning Gronausestraat 49 | Enschede
Makelaar Hilde Weerman | 053 78 11 122 | info@weermanmakelaars.nl

Weerman Makelaars





Woning Gronausestraat 49 | Enschede
Makelaar Hilde Weerman | 053 78 11 122 | info@weermanmakelaars.nl

Weerman Makelaars



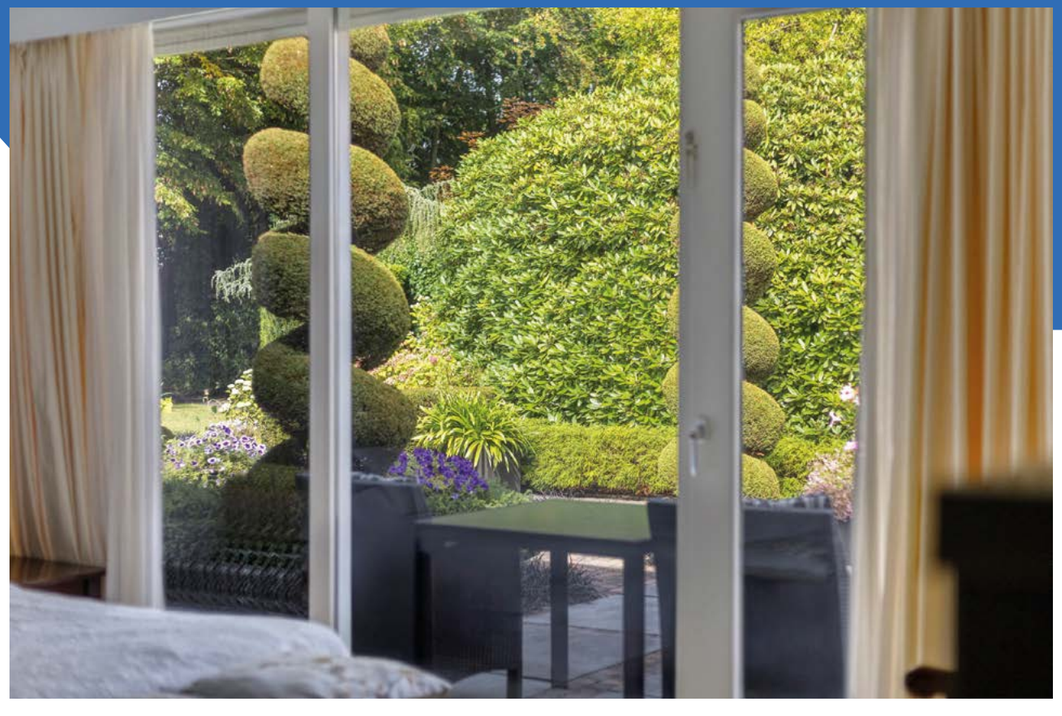


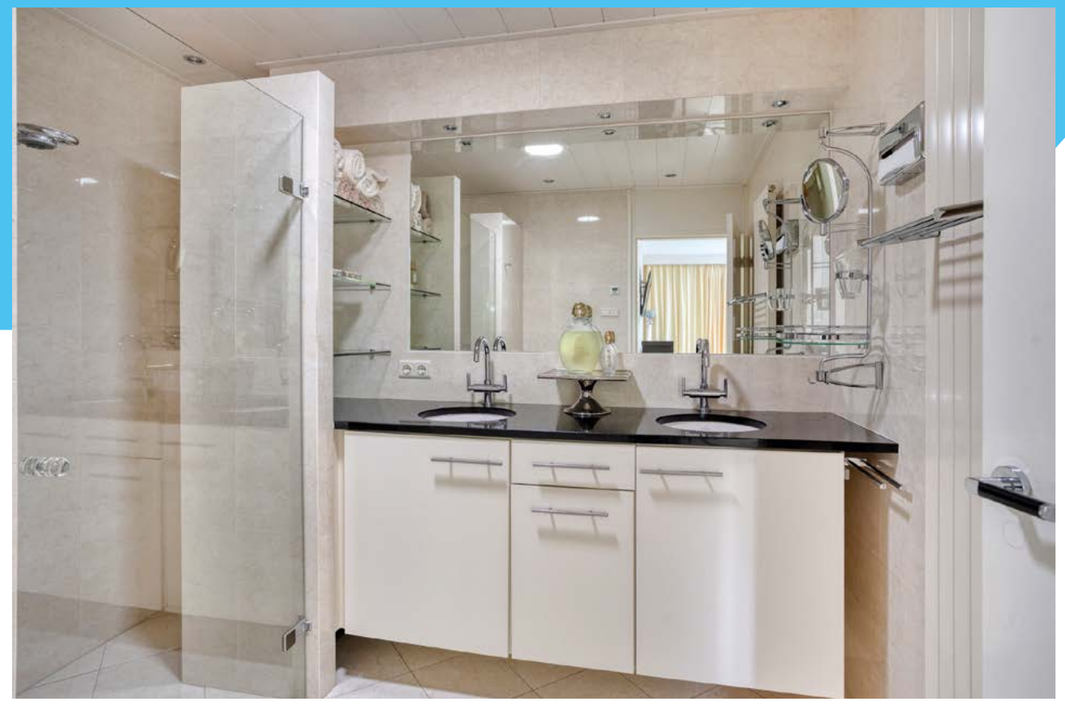
Woning Gronausestraat 49 | Enschede
Makelaar Hilde Weerman | 053 78 11 122 | info@weermanmakelaars.nl

Weerman Makelaars









Woning Gronausestraat 49 | Enschede
Makelaar Hilde Weerman | 053 78 11 122 | info@weermanmakelaars.nl

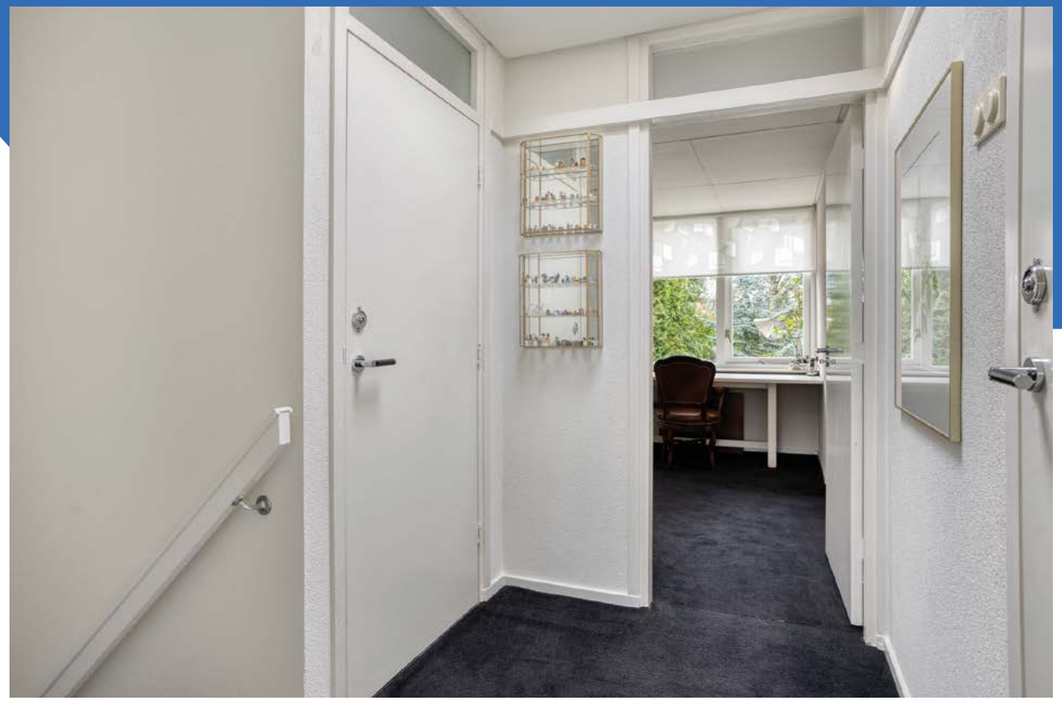
Weerman Makelaars

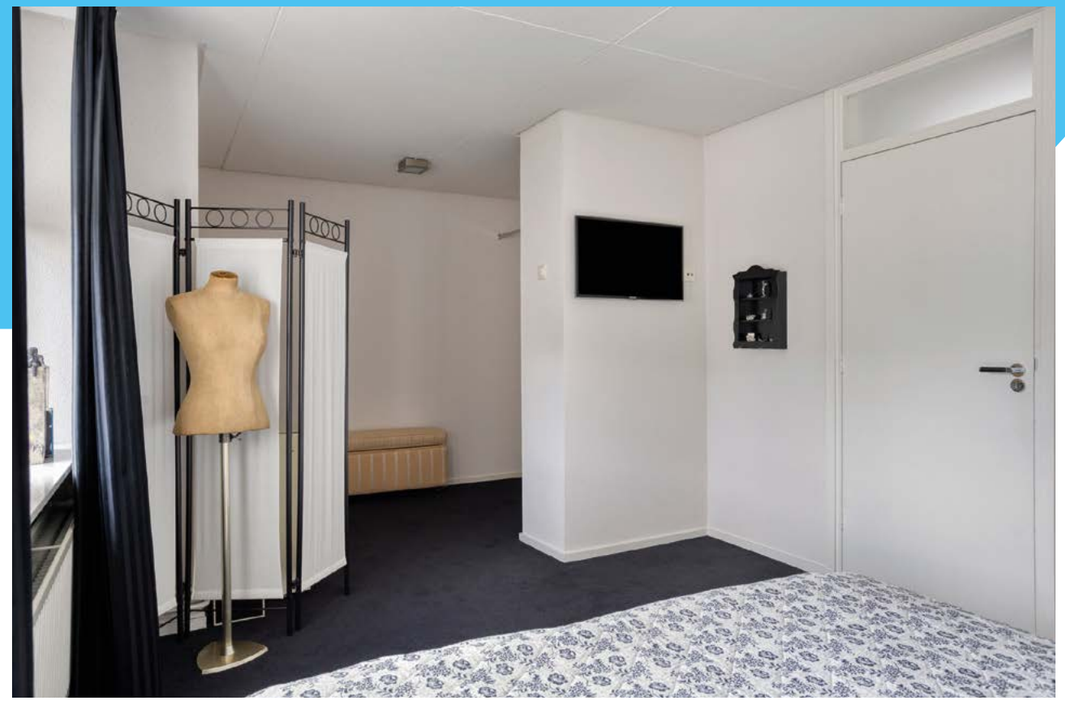
Woning Gronausestraat 49 | Enschede
Makelaar Hilde Weerman | 053 78 11 122 | info@weermanmakelaars.nl

Weerman Makelaars









Woning Gronausestraat 49 | Enschede
Makelaar Hilde Weerman | 053 78 11 122 | info@weermanmakelaars.nl

Weerman Makelaars

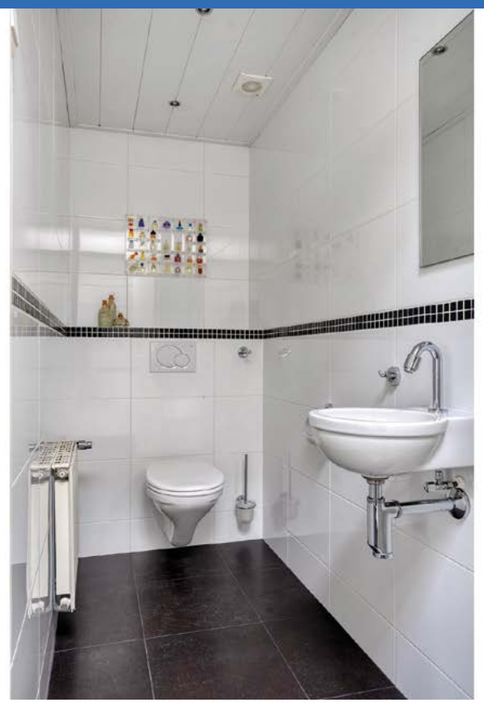
Woning Gronausestraat 49 | Enschede
Makelaar Hilde Weerman | 053 78 11 122 | info@weermanmakelaars.nl

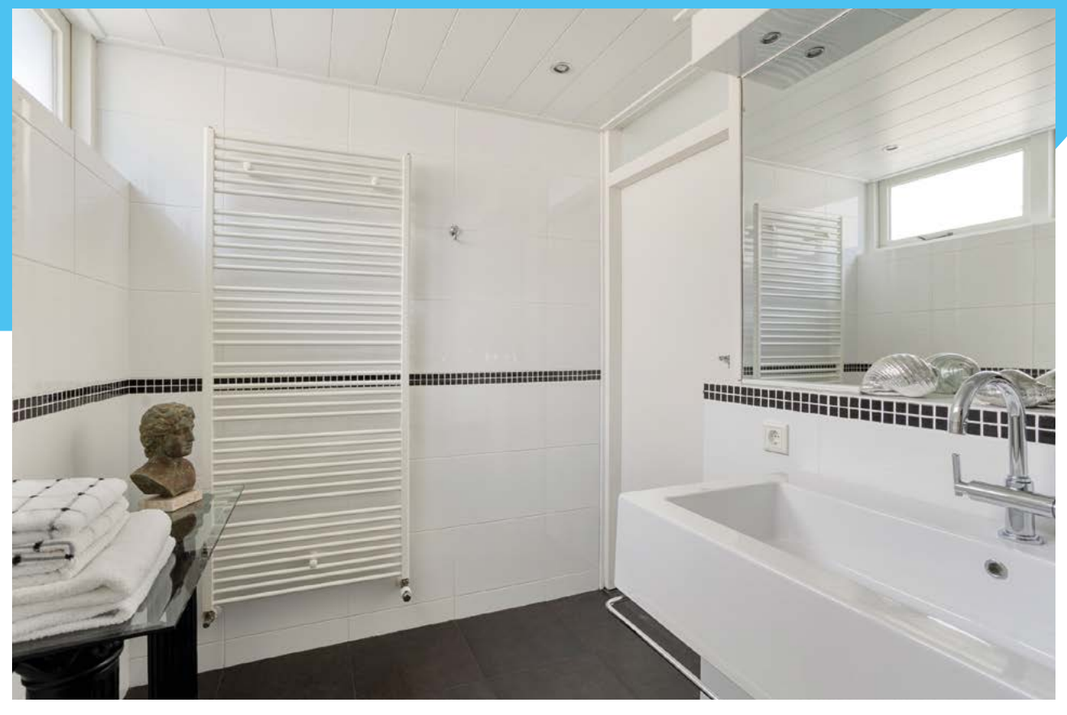
Weerman Makelaars











Woning Gronausestraat 49 | Enschede
Makelaar Hilde Weerman | 053 78 11 122 | info@weermanmakelaars.nl

Weerman Makelaars

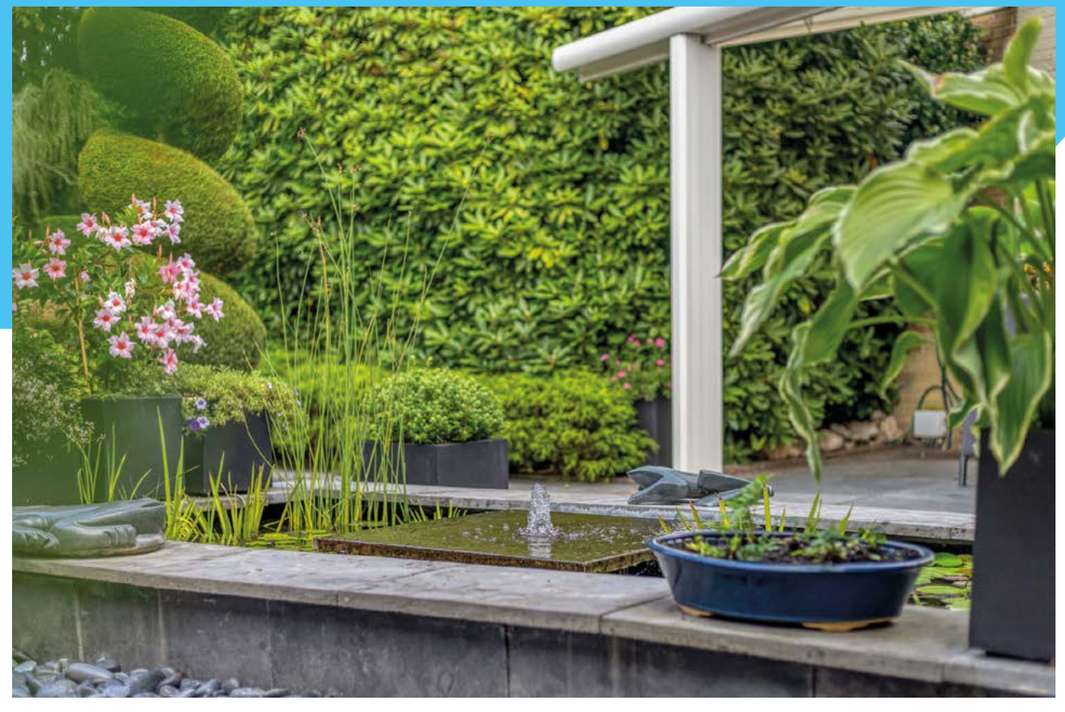
Woning Gronausestraat 49 | Enschede
Makelaar Hilde Weerman | 053 78 11 122 | info@weermanmakelaars.nl

Weerman Makelaars









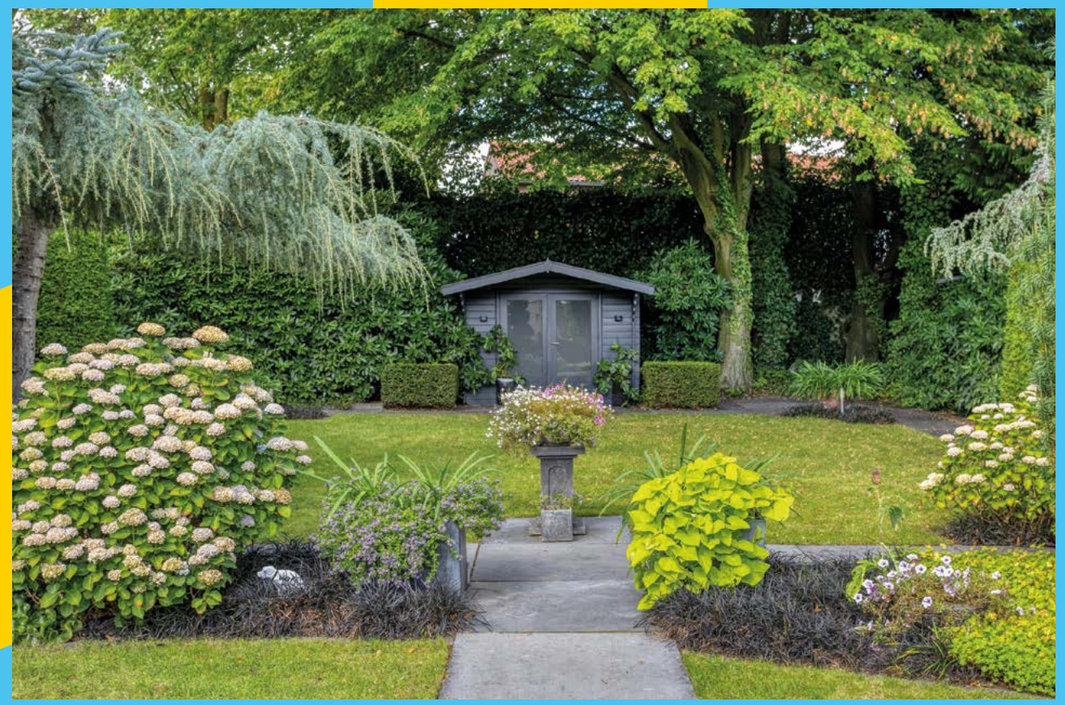
Woning Gronausestraat 49 | Enschede
Makelaar Hilde Weerman | 053 78 11 122 | info@weermanmakelaars.nl

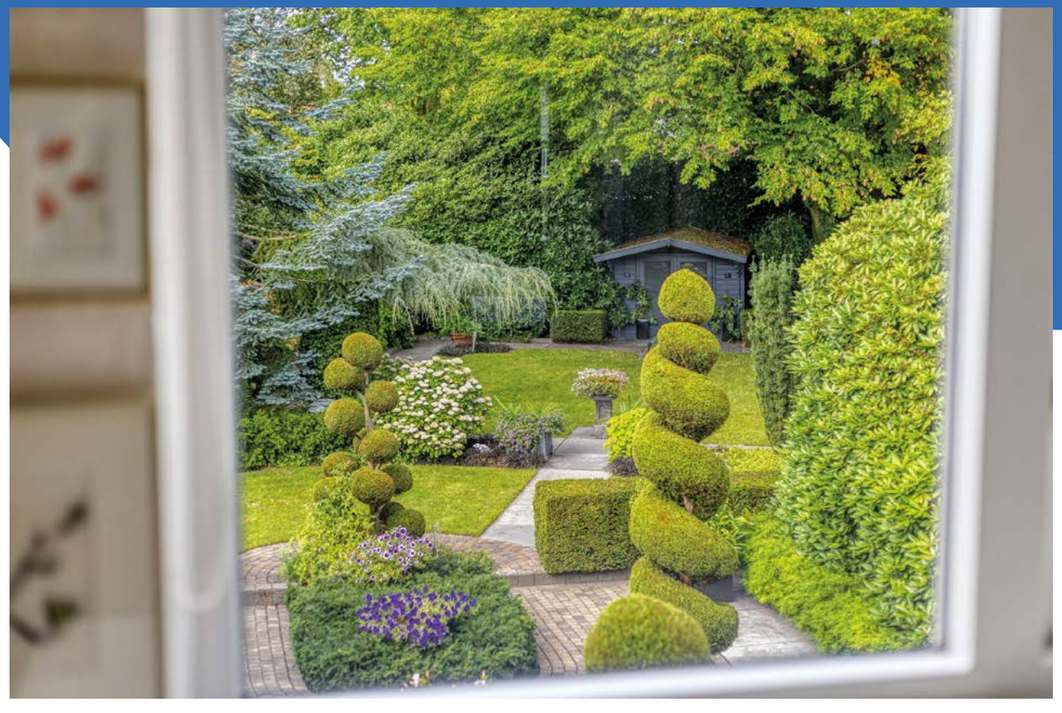
Weerman Makelaars

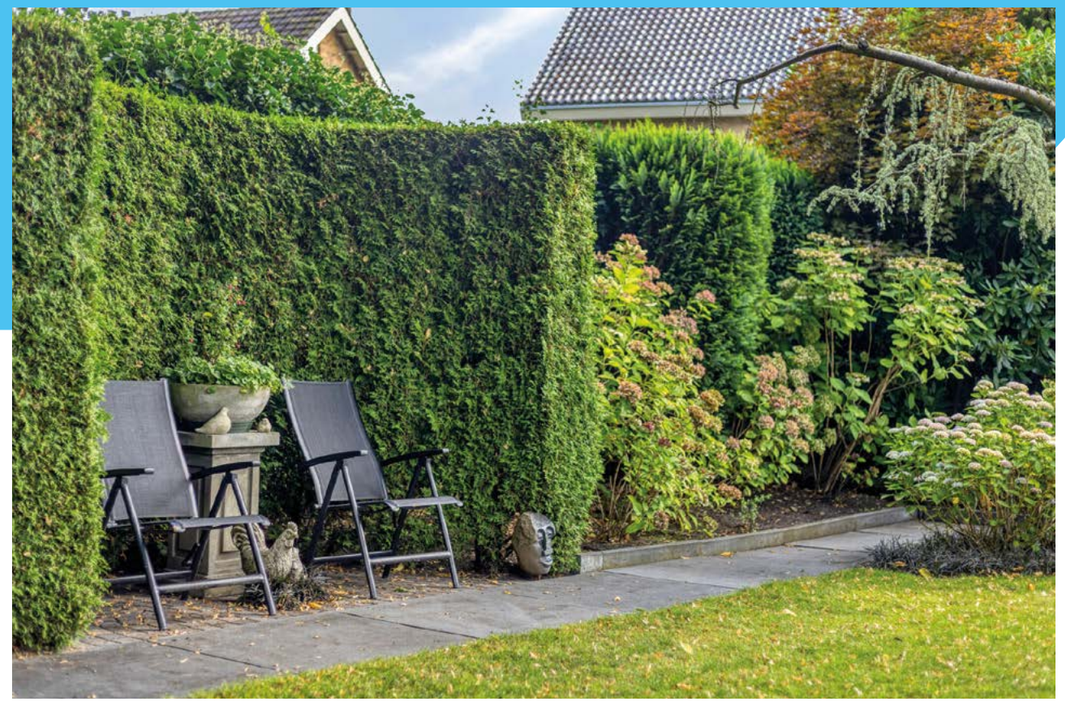
Woning Gronausestraat 49 | Enschede
Makelaar Hilde Weerman | 053 78 11 122 | info@weermanmakelaars.nl

Weerman Makelaars







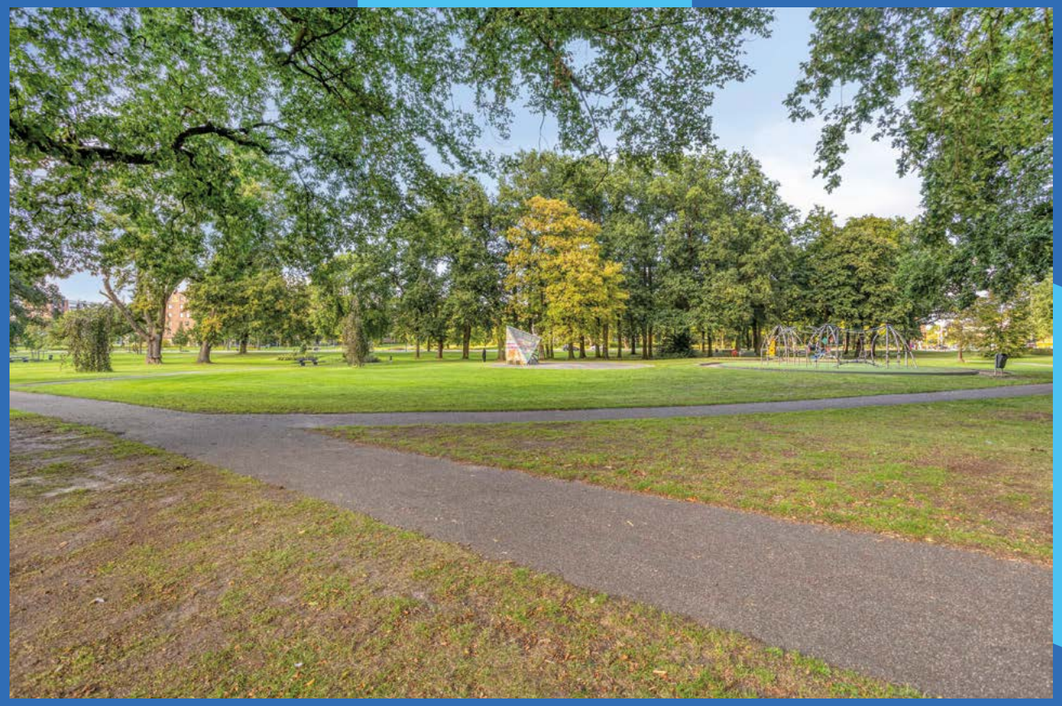


Woning Gronausestraat 49 | Enschede
Makelaar Hilde Weerman | 053 78 11 122 | info@weermanmakelaars.nl

Weerman Makelaars

Woning Gronausestraat 49 | Enschede
Makelaar Hilde Weerman | 053 78 11 122 | info@weermanmakelaars.nl

Weerman Makelaars





Woning Gronausestraat 49 | Enschede
Makelaar Hilde Weerman | 053 78 11 122 | info@weermanmakelaars.nl

Weerman Makelaars

Begane grond



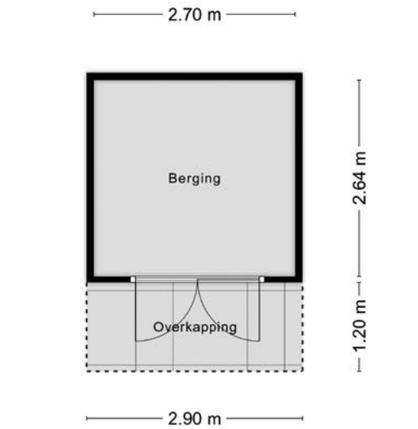
1e verdieping



Woning Gronausestraat 49 | Enschede
Makelaar Hilde Weerman | 053 78 11 122 | info@weermanmakelaars.nl

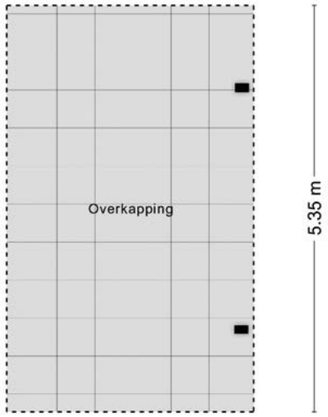
Weerman Makelaars

Berging



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

Overkapping



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

Woning Gronausestraat 49 | Enschede
Makelaar Hilde Weerman | 053 78 11 122 | info@weermanmakelaars.nl

Weerman Makelaars

Algemene verkoopvoorwaarden

Vrijblijvende aanbieding
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Toch bestaat er de mogelijkheid dat er fouten en/of onvolledigheden in voorkomen. Zowel de verkoper als ons kantoor aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. 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. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Koopovereenkomst
De overeenkomst wordt gesloten op basis van een koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de branche organisaties, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn deze verkoopvoorwaarden opgesteld. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

Waarborgsom
Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koop-overeenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bedenktijd
Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koop-overeenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan de aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Lijst van (on)roerende zaken
Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (roerende) zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (roerende) zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Vragenlijst
De vragenlijst is naar eer en geweten ingevuld door de verkoper. Voor de juistheid van de verstrekte informatie kan door Weerman Makelaars en verkoper echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard.

Bouwtechnische keuring
Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of de grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuringen komen voor rekening van de koper.

Ouderdomsclausule
Een ouder pand kan gebreken hebben die niet altijd zichtbaar zijn. De verkoper is verplicht, aldus het Burgerlijk Wetboek, “een zaak te leveren die de eigenschappen bezit die voor normaal gebruik vereist zijn”. Dit leidt in de praktijk nogal eens tot problemen bij oudere woningen, waar verouderde constructies zijn toegepast. In de koopovereenkomst van een woning van ca. 15 jaar of ouder zal de ouderdomsclausule worden opgenomen. Deze clausule is bedoeld om de koper van een oudere woning erop te wijzen dat hij aan een oudere woning niet dezelfde eisen mag stellen als aan een nieuwe woning. De clausule kan er als volgt uitzien:
Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan .....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.

Asbestclausule
Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sedert 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal dan ook bij deze woningen een clausule worden opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met de mogelijke aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.

Erfdienstbaarheden
De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van de laatste eigendomstitel is bij de makelaar ter inzage. In de notariële akte van levering worden bepalingen opgenomen waardoor de huidige toestand gehandhaafd blijft.

Aankoopmakelaar inschakelen
Voor deze woning treedt de verkoper / een makelaar van Mijneigenmakelaar.nl op als verkoopmakelaar. Wij raden u aan om bij interesse in deze woning zelf ook een makelaar in te schakelen. Uw eigen aankoopmakelaar zorgt ervoor dat u de beste deal sluit en u zich niet te veel door emoties laat beïnvloeden. Hij of zij wint belangrijke informatie in over de woning zoals (verborgen) gebreken, erfdienstbaarheden, de bouwkundige staat, de omgeving en het bestemmingsplan en geeft inzicht in de reële waarde van de woning. Uw eigen aankoopmakelaar verdient zich zonder meer terug, hij of zij zal voor u de meest voordelige aankoopprijs realiseren. U koopt zekerheid én het bespaart u tijd en geld. De makelaars van Mijneigenmakelaar.nl bemiddelen ook graag voor úw aankoop wanneer u voor een woning kiest, die niet in onze portefeuille zit.

Toelichtingsclausule NEN2580
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meet-instructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Weerman Makelaars

Weerman Makelaars

Het verkopen, zoeken en kopen van een woning is een spannende gebeurtenis. Weerman Makelaars is er om alle bijkomende belangen hierbij optimaal te behartigen. Als vastgoedprofessionals bieden ze met een laagdrempelige formule en hoge kwaliteit, de beste dienstverlening.

Weerman Makelaars werkt uitsluitend met zelfstandig ondernemers. Daardoor zijn klanten verzekerd van een eigen persoonlijke makelaar die graag een beetje harder loopt. Dat doen ze ook nog eens tegen scherpe tarieven. De makelaars zijn zowel register makelaar als ook register taxateur en zijn ingeschreven in een van de makelaarsregisters en in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Daarnaast zijn ze aangesloten bij de branchevereniging VBO Makelaar en worden ze ieder jaar bijgeschoold en getoetst op hun vakbekwaamheid. Hiermee wordt de hoogwaardige kwaliteit van de dienst-verlening gewaarborgd en aan alle kwaliteitseisen voldaan.

Als vastgoedprofessionals met een gedegen vakopleiding, vakkennis, commerciële ervaring en een dosis creativiteit is Weerman Makelaars de juiste partij voor alle persoonlijke vastgoed vraagstukken. Elke dag opnieuw streven we ernaar dat klanten onze dienstverlening als uitermate prettig, doeltreffend en als vanzelfsprekend ervaren. De klant is tenslotte de beste ambassadeur.

VBO funda

+31 (0)53 781 11 22
info@weermanmakelaars.nl
www.weermanmakelaarsnl

Weerman Makelaars