



Bultsbosweg 36 Enschede

EXTRA Makelaars
Uw Makelaar Bjorn Bruinenberg
Kuipersdijk 3c
7512 CA Enschede
Tel : 053-4303075
Mob : 06-22201253
E-mail: b.bruinenberg@extramakelaars.nl
www.extramakelaars.nl
www.funda.nl
www.vbo.nl
www.facebook.com/EXTRAMakelaarsEnschede/





Te koop: Bultsbosweg 36, 7532 BH Enschede

Prijs	€ 297.000,- k.k.
Type object	Woonhuis, eengezinswoning, geschakelde woning
Perceeloppervlakte	187 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	135 m²
Aanvaarding	In overleg

Omschrijving

Bultsbosweg 36, Enschede

Op zoek naar een riante en prachtige jonge woning in een rustige woonomgeving?

Dan is deze ruime vrijstaande geschakelde woning met garage een absolute aanrader. Geïnspireerd op klassieke bouw, maar helemaal van deze tijd. De woning is voorzien van een schitterende en luxe inbouwkeuken met kookeiland, toilet met hangcloset, badkamer met onder andere een ligbad en beschikt over een fraaie en strak aangelegde achtertuin die op meerdere manieren bereikbaar is, maar ook via de grote schuifpui vanuit de woonkamer.

Kernwoorden voor deze woning: ruim (4 prachtige slaapkamers), garage met eigen oprit, goed onderhouden, sfeervol, strakke voor- en achtertuin en een luxe inbouwkeuken, badkamer en toilet. De wijk is enige jaren geleden gerealiseerd en kenmerkt zich door rust, kindvriendelijkheid en kent eigenlijk alleen bestemmingsverkeer, is goed bereikbaar en alle voorzieningen zijn nabij.

Indeling:

Begane grond: Ruime, lichte entree/hal met garderoberuimte, provisiekast, meterkast, trapopgang, luxe toilet met hangcloset en fontein. Er is een zonnige, ruime living met een mooi uitzicht op de omgeving. De Merbau hardhouten vloer maakt de living helemaal af. De moderne en luxe inbouwkeuken is voorzien van een schitterend kookeiland, kast- en werkruimte en diverse inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, koffiemachine, spoelbak, gaskookplaat, schouw, combi magnetron, koelkast, vrieskast, het geheel wordt fraai afgewerkt door een granieten aanrechtblad. De aangebouwde stenen garage is via de achtertuin te bereiken.

Via de prachtige living met schuifpui is er toegang tot de fraaie en strak aangelegde zonnige achtertuin met toegang naar de aangebouwde stenen garage met oprit. De garage is v.v. een betonvloer, vliering, loopdeur en een kanteldeur naar de oprit.

1e verdieping: Ruime overloop met een trapopgang naar de geheel afgetimmerde zolderverdieping. Op deze verdieping bevinden zich 3 slaapkamers waarvan de grote slaapkamer aan de achterzijde is gelegen. De luxe, geheel betegelde en moderne badkamer beschikt over een fraai badmeubel met dubbele wastafel, inloopdouche met glazendeur, designradiator, ligbad en een 2e hangcloset. De gehele 1e verdieping is keurig afgewerkt.

2e verdieping: Zeer ruime en geheel afgetimmerde zolderverdieping met spotjes in het plafond. De zolder is afgetimmerd met een technische ruimte v.v. combiketelopstelling, mechanisch ventilatiesysteem en witgoed aansluiting. Extra kamer te gebruiken als bergruimte en/of was/strijkkamer met Velux dakvenster en de riante 4de slaapkamer die momenteel in gebruik is als kantoor met bergruimte achter de knieschotten en een groot Velux dakvenster.

Verder is de zolder nagenoeg geheel v.v. een fraaie laminaatvloer.

Tuin: De woning beschikt over een fraai aangelegde voor- en achtertuin. De achtertuin is v.v. fraaie sierbestrating en kunstgras. Het terras profiteert optimaal van de zon. De tuin is afgesloten en beschikt over veel privacy.

Bijzonderheden:

- Riant vrijstaand geschakeld herenhuis met 4 slaapkamers, garage en oprit met plaats voor 1 auto.
- Bijzonder sfeervolle, goed onderhouden en goed afgewerkte woning.
- Moderne, goed geïsoleerde woning: woonplan Bultsbeek, type Glanerbosch.
- Ruime geheel afgetimmerde zolderverdieping met hoge nokhoogte.
- Fraaie, luxe inbouwkeuken met kookeiland, toilet met hangcloset en een zeer luxe badkamer met o.a. ligbad en ruime doucheruimte met glazendeur.
- Goede ligging aan een rustige straat met goed onderhouden speelveld nabij.
- De living is v.v. een schuifpui naar de strak aangelegde achtertuin.
- Perfecte isolatiewaarden, resulterend in een hoog wooncomfort.
- Verwarming en warm water d.m.v. een combiketel.
- Bouwjaar: 2005, inhoud woning: ± 553 m³, woonopp.: ± 135m².
- Meetrapport aanwezig.
- In de koopakte zal een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom worden opgenomen.

Opmerking: Dit is een ideale gezinswoning in een prachtige kindvriendelijke woonomgeving met leuke burens. De afwerking van de woning is prima en basisvoorzieningen zijn gewoonweg luxe... heerlijk. Foto's zeggen veel, maar dit is echt een woning die ervaren moet worden. U bent van harte uitgenodigd om deze woning te komen bekijken.

Voor bezichtigingen of meer informatie kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Aanvaarding in overleg.

Kenmerken

Overdracht	
Vraagprijs	€ 297.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, geschakelde woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2005
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	187 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	135 m ²
Inhoud	553 m ³

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 4 slaapkamers)

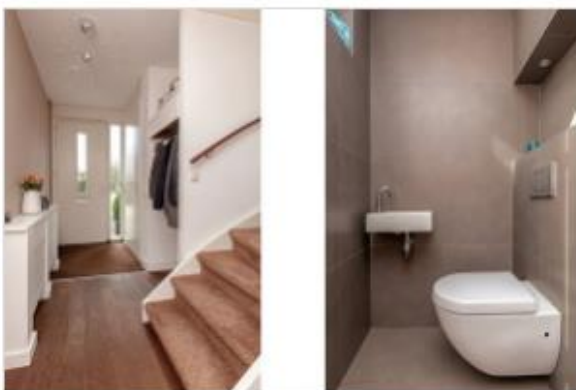
Locatie	
Ligging	Aan rustige weg In woonwijk
Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noorden
Staat	Goed onderhouden
Uitrusting	
Warm water	CV-ketel
Badkamervoorzieningen	Bad Douche Toilet Wastafelmeubel
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Heeft kabel-tv	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft een parkeerplaats	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Overig :

Een eventuele koopovereenkomst zal op schrift worden gesteld in het model VBO koopovereenkomst (in samenwerking met vereniging Eigen Huis' en consumentenbond). Een afdruk van dit model is op aanvraag verkrijgbaar. Na overeenstemming zal er een waarborgsom of bankgarantie gestort dienen te worden van 10% van de koopsom. Hier staat een termijn voor van 6 weken.

Wij adviseren koper(s) om altijd een bouwtechnische keuring te late

Foto's



*Aangezien wij voor vermelde gegevens afhankelijk zijn van derden kunnen wij niet instaan voor de juistheid ervan.
Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.*



*Aangezien wij voor vermelde gegevens afhankelijk zijn van derden kunnen wij niet instaan voor de juistheid ervan.
Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.*



*Aangezien wij voor vermelde gegevens afhankelijk zijn van derden kunnen wij niet instaan voor de juistheid ervan.
Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.*



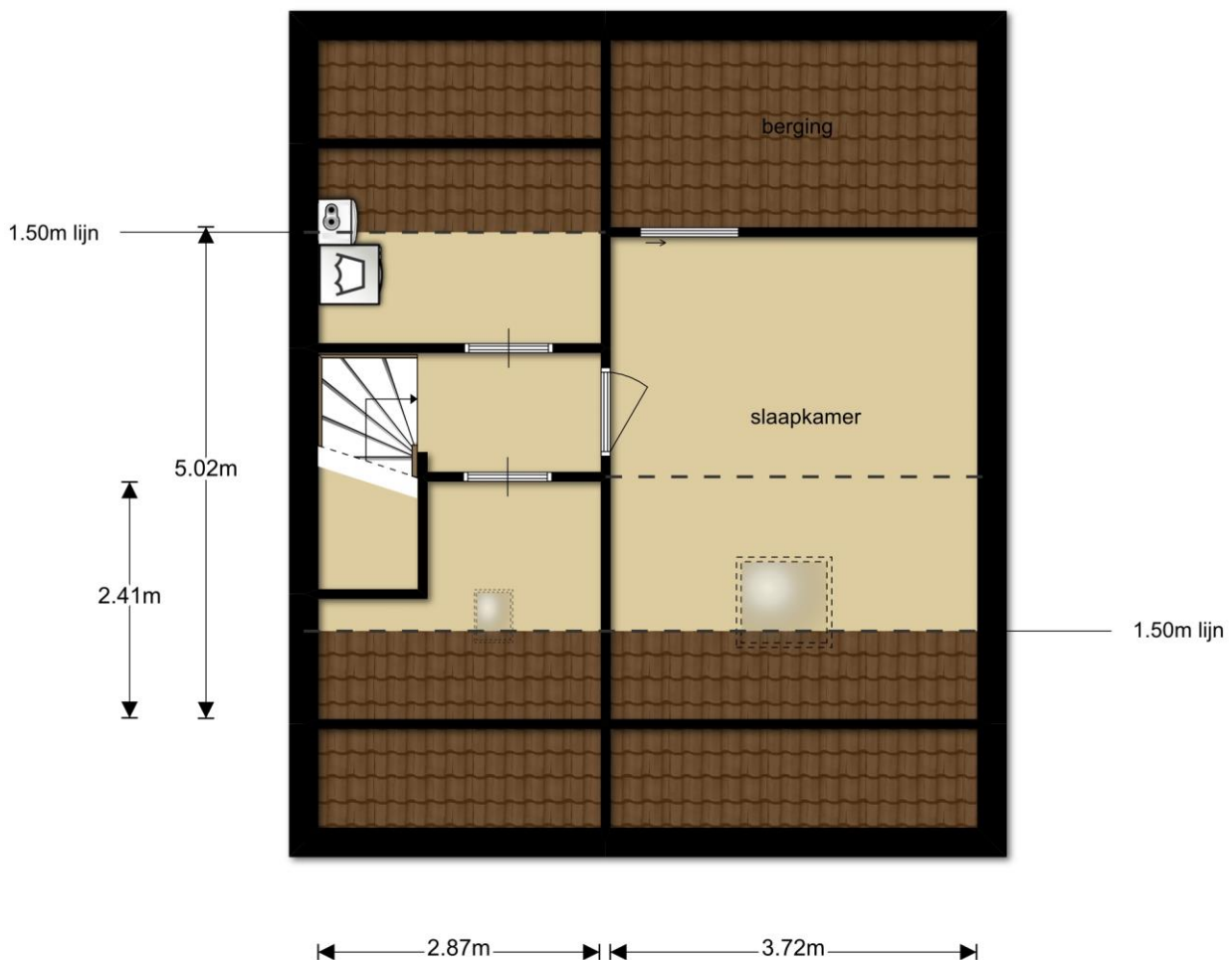
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

*Aangezien wij voor vermelde gegevens afhankelijk zijn van derden kunnen wij niet instaan voor de juistheid ervan.
 Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.*



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

*Aangezien wij voor vermelde gegevens afhankelijk zijn van derden kunnen wij niet instaan voor de juistheid ervan.
Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.*



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

*Aangezien wij voor vermelde gegevens afhankelijk zijn van derden kunnen wij niet instaan voor de juistheid ervan.
Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.*

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: Bultsbosweg 36, 7532 BH Enschede

Datum: 04-03-2019

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus niet achterblijft in de woning.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☐	☐	☐	☒
– Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☐	☐	☒	☐
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
– Laminaat	☐	☐	☐	☒
– Plavuizen	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☒	☐	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Fontein	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☒	☐	☐	☐
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☐	☐	☐	☒
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐

Aangezien wij voor vermelde gegevens afhankelijk zijn van derden kunnen wij niet instaan voor de juistheid ervan.
Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Screens/rolluiken	☐	☐	☐	☒
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☒	☐	☐	☐
Luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
Airconditioning met toebehoren (aantal:)	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



Blijft
achter

Gaat
mee

Kan worden
overgenomen

N.v.t.

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?

Ja

Nee

Gaat
mee

Moet worden
overgenomen

CV/geiser/boiler	☐	☒	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☒	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☒	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐

Bijlage(n) over te nemen contracten:

–	
–	

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording, of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem dan zo snel mogelijk contact op met uw makelaar.

(* Een kopie van deel B wordt verstrekt aan de koper en kan, indien partijen dit wensen, als bijlage aan de koopakte gehecht worden.)

DEEL B

Persoonlijke gegevens

Naam Marloes Ameling
Adres te verkopen perceel Bultsbosweg 36 te Enschede

1. Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? **Nee**
- b. Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **Nee**
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)
Zo ja, welke zijn dat : _____
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **Nee**
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? : _____
- d. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **Nee**
Zo ja, graag nader toelichten : _____
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- f. Rusten er voor zover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.? **Nee**
(Bijvoorbeeld recht van overpad, 1e recht van koop verstrekt aan derden, lopende, geschillen afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur, optiebedingen, etc.)
Zo ja, welke? : _____
- g. Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing? **Nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? **Nee**
Zo ja, hoe lang nog? : _____
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht? **Nee**
Is er sprake van een gemeentelijk of rijksmonument? **Nee**
Is er sprake van een beeldbepalend object? **Nee**
- j. Is er sprake van ruilverkaveling? **Nee**
- k. Is er sprake van onteigening? **Nee**
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **Nee**
Zo ja:
- is er een huurcontract? Ja / Nee
- welk gedeelte is verhuurd? : _____
- welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? : _____

Aangezien wij voor vermelde gegevens afhankelijk zijn van derden kunnen wij niet instaan voor de juistheid ervan.
Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

- welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? : _____
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen)
- heeft de huurder een waarborgsom gestort? Ja / Nee
- Zo ja, hoeveel? € _____
- heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Ja / Nee
- Zo ja, welke? : _____
- m. Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? (Bijvoorbeeld onteigening/kwesties met bureu.) **Nee**
- Zo ja, welke is/zijn dat? : _____
- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **Nee**
- Zo ja, toelichting : _____
- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? **Nee**
- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? **Nee**
- q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **Nee**
- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? Ja / Nee
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woonwoning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)
- s. Hoe gebruikt u de woning nu? : **woning**
(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag.)
- t. Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**
- 2. Gevels**
- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **Nee**
- Zo ja, waar? : _____
- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **Nee**
- Zo ja, waar? : _____
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? Ja / Nee
- Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? Ja / Nee
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? Ja / Nee
- Zo ja, volgens welke methode? : _____
- 3. Dak(en)**
- a. Hoe oud zijn de daken?
- Platte daken : _____
- Overige daken : _____
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Nee**
- Zo ja, waar? : _____
- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **Nee**
- Zo ja, waar? : _____
- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? **Nee**
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Ja / Nee
- Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Ja / Nee / Gedeeltelijk
- f. Zijn de regenwaterafvoeren in orde? **Ja**

- Zo nee, toelichting : _____
- g. Zijn de dakgoten in orde? (*Bijvoorbeeld lekkage.*) **Ja**
 Zo nee, toelichting : _____
- 4. Kozijnen, ramen, en deuren**
- a. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het : _____
 laatst geschilderd?
 Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Ja / Nee
- b. Functioneren alle scharnieren en sloten? **Ja**
 Zo nee, toelichting : _____
- c. Zijn alle sleutels aanwezig? **Nee**
- d. Is er sprake van isolerende beglazing? **Ja**
- e. Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- 5. Vloeren, plafonds en wanden**
- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? **Nee**
 (*Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.*)
 Zo ja, waar? : _____
- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- f. Is er sprake van vloerisolatie? Ja / Nee
- 6. Kelder, kruipruimte en fundering**
- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **Ja**
- c. Is de kruipruimte droog? Ja / Nee / Meestal
- d. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Ja / Nee
- e. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **Nee**
 Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? Ja / Nee
- 7. Installaties**
- a. Is er een CV-installatie aanwezig? **Ja**
 Zo ja, welk type CV-ketel is het en hoe oud is deze? : _____
 Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? : _____
- b. Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de CV-installatie noodzakelijk? Ja / Nee

- Zo ja, hoe vaak? : _____
- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? Ja / Nee
Zo ja, welke? : _____
- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- f. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- g. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : _____
- h. Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? Ja / Nee
- i. Is de elektrische installatie vernieuwd? Ja / Nee
Zo ja, wanneer? : _____
Zo ja, welke onderdelen? : _____
- j. Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- k. Zijn er andere installaties met gebreken? **Nee**
Zo ja, welke en welke bijzonderheden? : _____

8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- b. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? **Ja**
Zo nee, welke niet? : _____
- c. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **Ja**
- d. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- e. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **Nee**

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? : **2005**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? **Nee**
Zo ja, welke en waar? : _____
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **Nee**
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- e. Is de grond voor zover bekend verontreinigd? **Nee**
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja / Nee
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja / Nee
- f. Is er voor zover bekend een olietank aanwezig? **Nee**
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja / Nee
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? Ja / Nee
- g. Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning? (Muizen, ratten, kakkerlakken etc.) Ja / Nee

*Aangezien wij voor vermelde gegevens afhankelijk zijn van derden kunnen wij niet instaan voor de juistheid ervan.
Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.*

- h. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? Ja / Nee
 Is deze aantasting al eens behandeld? Ja / Nee
 Zo ja, wanneer? : _____
 Zo ja, door welk bedrijf? : _____
- i. Is er voor zover bekend sprake van chlorideschade (betonrot)? Ja / Nee
(Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen vb. balkons kunnen aangetast zijn.)
- j. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? Ja / Nee
 Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : _____
 Zo ja, in welk jaartal? : _____
 Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : _____
- k. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? Ja / Nee
- l. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? Ja / Nee
 Zo ja, welke label? : _____

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting? € _____
 Belastingjaar : _____
- b. Wat is de WOZ-waarde? € **273000**
 Peiljaar? : **2018**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € _____
 Belastingjaar? : _____
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? € _____
 Belastingjaar : _____
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € _____
 Elektra: € _____
 Blokverwarming: € _____
- f. Zijn er leasecontracten? *(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, CV-ketel etc.)* Ja / Nee
 Zo ja, welke? : _____
 Hoe lang lopen de contracten nog? : _____
- g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? € _____
 Heeft u alle canons betaald? Ja / Nee
 Is de canon afgekocht? Ja / Nee
 Zo ja, tot wanneer? : _____
- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **Ja**
 Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? Ja / Nee
 Zo ja, hoe hoog? : _____
 Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? **Nee**
 Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? € _____

11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper zoals dakbedekking, CV-installatie, dubbele beglazing, GIW-garantie etc? Ja / Nee

Zo ja, welke? : _____

Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

Adres	:	Bultsbosweg 36
	:	7532 BH, Enschede
Object	:	woning
Datum meetafspraak	:	11-03-2019
Datum meetrapport	:	13-03-2019
Status	:	definitief

Meesbedrijf	:	ZIEN24 Bahiddan 600C 3065 WC Rotterdam
Meescertificaat	:	Type A: maatvoering en ruimtegebruik is op locatie gecontroleerd en ingenieten
Versie	:	V1

Opmerkingen

Op onze meetrapporten zijn de algemene voorwaarden van ZIEN24 van toepassing. Al onze metingen zijn verricht aan de hand van de NVM & VBO richtlijnen gebaseerd op de NEN2580.

TOTALEN WONING				
GOB	AP	OIR	GOW	EB
gebruiksooppervlak bouwlaag	afrekkosten (vries, trapgaten, nissen)	overige inpandige ruimte	gebruiksooppervlak wonen	externe bergruimte
715	-	18.2	53.4	-
531	-	-	531	-
28.5	-	-	28.5	-
totaal			135.0	0.0
bruto inhoud 553 m3				



12345	Dit kaart is noordgericht	Schaal 1:500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Lonneker
	Huisnummer	Sectie		E
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		8476
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
	Overige topografie			
Voor een eenduidend uittreksel, v. 27 februari 2019				
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.				

U heeft de woning bezichtigd en u wilt de woning graag hebben, maar hoe nu verder?

Als u na de bezichtiging om welke reden dan ook niet verder gaat met deze woning, stellen wij het op prijs dat u ons daarvan op de hoogte brengt. Ook voor onze opdrachtgever is deze periode namelijk spannend en het zou dus fijn zijn als wij deze in kunnen lichten waarom u geen interesse meer heeft.

Wanneer u de woning wilt kopen zult u met een aantal zaken rekening dienen te houden.

Allereerst moet u alle relevante gegevens van de woning helder voor ogen hebben en deze ook op juistheid gecontroleerd hebben. Het is uw goed recht om onroerend goed te kopen buiten de hulp van specialisten. Zelf zult u dan juridisch-, bouwtechnisch- en marktonderzoek moeten doen. Op deze manier bent u van alles afdoende op de hoogte en zult u achteraf niet met verrassingen worden geconfronteerd.

Vervolgens zult u een voorstel (bieding) moeten doen richting ons kantoor waarin u minimaal de volgende zaken aan de orde moet stellen:

- De **voorwaarden** waaronder u de koop wil laten plaats vinden. Te denken valt bijvoorbeeld aan de ontbindende voorwaarde van financiering, dit is de meest gebruikte maar er kunnen meer bijzondere voorwaarden zijn.
- De **roerende zakenlijst**. Wanneer u geen wijziging aangeeft, geldt de lijst die is opgesteld voor de verkoopbrochure is opgenomen.
- De **opleverings- c.q. aanvaardingsdatum**. Dit kan een vaste datum zijn, maar er zijn ook mogelijkheden om voor een variabele datum te kiezen.
- En tenslotte uiteraard de **hoogte** van uw voorstel.

Overeenstemming is bereikt op het moment dat u en de verkoper het niet alleen eens zijn over de prijs maar ook over alle overige bepalingen c.q. voorwaarden.

Een eventuele koopovereenkomst zal op schrift worden gesteld in het VBO model koopovereenkomst. Na overeenstemming zal er een waarborgsom of bankgarantie gestort dienen te worden van 10% van de koopsom. Hier staat een termijn voor van 6 weken.

Voorts treft u hieronder aan de meest tien gestelde vragen die in uw huidige positie meer dan relevant zijn.

De tien meest gestelde consumentenvragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, "onder bod" is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder "Word ik koper als ik de vraagprijs bied?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen.

Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dan ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt die eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper de koopovereenkomst hebben ondertekend waarin is vastgelegd wat de partijen onderling zijn overeengekomen, met als belangrijke elementen: de prijs, de opleveringsdatum en eventuele ontbindende voorwaarden. Vervolgens treedt de wettelijke bedenktijd in. De koop komt pas definitief tot stand nadat deze periode is verstreken (ontbindende voorwaarden buiten beschouwing gelaten). De verkopende makelaar stelt doorgaans de koopovereenkomst op. Daarin moet staan wat de partijen hebben afgesproken. Meestal wordt nog een aantal extra afspraken vastgelegd in de koopovereenkomst. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule.

Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn vóór tekening van de koopovereenkomst. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is.

5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woongids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigingen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag acht en negen). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. De makelaar vraagt een ‘belachelijke’ hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken – roerende zaken bijvoorbeeld – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn.

In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een resultaat is bereikt.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo’n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip ‘optie’ gebruikt.

Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo’n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstellingen voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de ‘kosten koper’?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid ‘hangt’ aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en eventueel de hypotheekakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage).

De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Het spreekt voor zich dat wij, indien er van uw zijde nog vragen zijn, deze graag zullen beantwoorden.

VBO Makelaar, De makelaar waar u zich thuis voelt

Ons kantoor is aangesloten bij de Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed.

Kiezen voor een VBO Makelaar betekent: kiezen voor flexibiliteit, klantvriendelijkheid en kwaliteit. De Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed is een snel groeiende organisatie van ruim 1000 makelaars. Deze makelaars staan stuk voor stuk bekend om hun deskundigheid en klantgerichtheid. Uit onderzoek van de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis blijkt bovendien dat woningkopers en verkopers in de meeste gevallen aanzienlijk voordeliger uit zijn als ze zaken doen met VBO-leden. Om de kwaliteit van VBO Makelaars te kunnen garanderen worden er strenge eisen gesteld. Makelaars die lid willen worden én blijven van de VBO, moeten kunnen aantonen dat zij vakkundig zijn, een vakopleiding hebben en een smetteloze reputatie bezitten.

Bovendien heeft VBO Makelaar samen met de Consumentenbond en de Stichting Geschillencommissies voor consumenten zaken (SGC) de Geschillencommissie Makelaardij opgericht. Deze commissie is een objectief en door de overheid gedragen instituut. Samenstelling van de commissie staat garant voor een objectieve behandeling van een consumentenklacht. VBO Makelaar is hiermee de enige branchevereniging met een onafhankelijke geschillencommissie!

GRATIS WAARDEBEPALING VAN UW WONING !

EXTRA Makelaars is een actief kantoor met een vernieuwende werkwijze, het adres voor verkoop- en aankoopmakelaardij. Maar we zijn meer. EXTRA Makelaars is ook erkend hypotheekadviseur en financieel adviseur.

Onze naam is een uitdaging! Wie het woord EXTRA in zijn naam op neemt moet ook meer bieden. Zo hanteren wij bij verkoop het "No cure, no pay" principe. Wij zijn actief en ondernemend omdat alle makelaars zelfstandig ondernemer zijn. Bezichtigingen en afspraken ook 's avonds en in het weekend! We hebben een 8.00-tot-22.00u mentaliteit.

Wijkspecialisme, persoonlijke aanpak, direct contact met de makelaar zijn andere speerpunten van ons kantoor.

Wij komen graag langs voor een gratis waardebeoordeling en uitleg over onze werkwijze!

De VBO makelaar doet meer voor u!

Hypotheek advies!

Uiteraard kunt u ook bij ons terecht voor hypotheeken, verzekeringen en overige financiële diensten.

Middels een uitstekende vakkennis en zeer ervaren achtergrond kan onze hypotheekadviseur u begeleiden adviseren met betrekking tot de meest uiteenlopende financiële vraagstukken.

Met ons uitgebreide dienstenpakket kan hij u in bijna iedere situatie een passende oplossing bieden. Bij ons bent u verzekerd van een onafhankelijk advies op maat met service die u mag verwachten van een degelijke organisatie als EXTRA Ondernemende Makelaars. Heeft u vragen of wilt u meer weten over onze diensten neem dan gerust contact op voor een geheel vrijblijvend advies.

EXTRA Makelaars
Uw Makelaar Bjorn Bruinenberg
Kuipersdijk 3c
7512 CA Enschede
Tel : 053-4303075
Mob : 06-22201253
E-mail: b.bruinenberg@extramakelaars.nl
www.extramakelaars.nl
www.funda.nl
www.vbo.nl



Geachte mevrouw, mijnheer,

Namens de verkoper willen wij u hartelijk danken voor de interesse die u heeft getoond voor zijn/haar woning.

Voorts stelt de verkoper dat het te koop aanbieden van zijn/haar woning, alsmede alle documentatie, vrijblijvend is en een uitnodiging is tot het doen van een bod.

De verkoop/koop komt echter niet eerder tot stand, nadat over alle hoofdzaken en details overeenstemming is bereikt.

Mocht deze woning niet precies aan uw verwachtingen hebben voldaan, dan bieden wij graag onze diensten aan om u te helpen zoeken naar een geschikte woning.

Op onze website www.extramakelaars.nl kunt u ons gehele woningaanbod bekijken.

Indien u ons wilt bezoeken; ons pand bevindt zich in het centrum van Enschede, achter Hudson's Bay. Voldoende parkeergelegenheid (betaald) in de Ledebouwerstraat.



Deze documentatie is met zorg samengesteld. Mochten er toch onvolkomenheden in voorkomen dan kunnen daar geen rechten aan ontleend worden. Indien er meerdere kandidaten tegelijkertijd belangstelling tonen voor dit object kan de verkoper overgaan tot een schriftelijke biedsysteem met meerdere kandidaten. Alle rechten voorbehouden.

Aangezien wij voor vermelde gegevens afhankelijk zijn van derden kunnen wij niet instaan voor de juistheid ervan. Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.