



Enschedesestraat 14, 7582 AG Losser

Vraagprijs € 499.000,- k.k.

Straatman Makelaardij
Raadhuisstraat 24
7581 AA, LOSSER
Tel: 053-5369000
E-mail: info@straatmanmakelaardij.nl
www.straatmanmakelaardij.nl

Omschrijving

Op een perfect bereikbare locatie op enkele minuten wandelen van het gezellige centrum van Losser, is deze vrijstaande en royale gezinswoning in de verkoop gekomen. Het aanzicht van de woning laat zich kenmerken door een fraai mansardedak en een gevel met een erker en veel glas voor een open uitstraling. Aan de binnenzijde vind je onder andere een riante en sfeervolle living en een luxe woonkeuken, kelder en grote bijkeuken. Maar liefst vijf slaapkamers bieden ruimte voor het hele gezin. Het geheel is keurig afgewerkt en zeer comfortabel met bijvoorbeeld een moderne keuken, een luxe badkamer met whirlpool vloerverwarming en airco. Naast al dit comfort beschik je over een riante achtertuin, onderhoudsarm en ingericht met onder andere een hottub en een luxe veranda c.q. tuinkamer. In de daarachter gesitueerde garage is parkeergelegenheid voor een auto.

Je woont aan de oostzijde van Losser, op steenworp afstand van het gezellige centrum en in de directe omgeving van kinderopvang, scholen en openbaar vervoer. In het centrum vind je een keur aan winkels en speciaalzaken, fijne horecavoorzieningen en zorgfaciliteiten. De wandel- of fietsliefhebber kan het hart ophalen in het uitgestrekte landelijke gebied dat Losser omringt, en wie behoefte heeft aan de reuring van de stad rijdt in een kwartier naar de binnenstad van Enschede. Via de A1 zijn ook andere omliggende steden gemakkelijk bereikbaar.

Indeling

Begane grond:

Je betreedt de woning via een ruime hal met garderobe en trapopgang naar de eerste verdieping. Vervolgens bereik je de L-vormige living, afgewerkt met een plavuizenvloer inclusief vloerverwarming en door grote raampartijen aan drie zijden bijzonder licht. De erker aan de voorzijde biedt plaats voor een gezellig leeshoekje. Een schuifpui in de eetkamer geeft toegang tot de achtertuin. De keuken wordt bereikt via de hal en beschikt over grote raampartijen aan drie zijden. Het betreft een riante woonkeuken, ingericht middels een L-vormig keukenmeubel, een kookeiland en een eettafel. Via de keuken heb je toegang tot de kelder, met alle ruimte voor voorraden en dergelijke. Daarnaast heb je toegang tot de hal met meterkast, moderne toiletruimte met wandcloset en urinoir en een riante bijkeuken met raampartij, kitchenette, witgoed aansluitingen en cv-installatie.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers. De twee grote kamers beschikken over een kastenwand met schuifdeuren. Alle kamers zijn voorzien van een nette vloerbedekking. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van spotverlichting, een designradiator, wandcloset, badkamermeubel met lades, wandkast, dubbele wastafel en spiegelkast met verlichting, een ruime inloopdouche met hand- en regendouche en in de wand verzonken kranen en een heerlijk ligbad met whirlpool.

Tweede verdieping:

De overloop is prettig licht door een grote raampartij met draaikiepvijsters, en voorzien van een airco. Via de overloop heb je toegang tot twee ruime slaapkamers, elk voorzien van nette vloerbedekking, een dakkapel en grote raampartijen met draaikiepvijster(s).

Buiten:

Aan de voorzijde bevindt zich een onderhoudsarme voortuin met diverse bomen, die maken dat je weinig hinder hebt van binnenkijkende voorbijgangers. De achtertuin op het noorden is prettig ruim en volledig bestraat, zodat ook hier weinig onderhoud nodig is. Achterin bevindt zich een luxe veranda, die middels een glazen schuifpui volledig afgesloten kan worden. Je vindt er onder andere een bar en een buitenkachel, zodat

het hier in elk seizoen goed toeven is. Via de veranda heb je toegang tot de garage.

Extra belangrijke informatie:

Naast het woonhuis staat een bedrijfsgebouw die in de toekomst zal worden afgebroken. Daar zal op termijn weer een woonhuis worden gebouwd. In de fotoreportage zitten een aantal artist impressies van hoe het eruit kan komen te zien. Het zijn dus slechts enkele voorbeelden. De ruimte tussen het bedrijfsgebouw en het woonhuis zal worden verdeeld. Nieuwe kadastrale inmeting heeft al plaats gevonden. Dus ook voor het huis zijn er uitstekende parkeermogelijkheden. Achter de bijbehorende garage staan nog 2 garages en daarvoor liggende grond, deze kunnen optioneel worden mee verkocht met nummer 14.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar:1930;
- Gebruiksoppervlakte: 162 m²;
- Perceeloppervlakte: 470 m² (oorspronkelijke perceel + ca. 72 m²)
- Inhoud: 606 m³;
- Vrijstaande gezinswoning met veel buitenruimte;
- Externe schilderwerk 2023
- Maar liefst vijf slaapkamers;
- Grote living met raampartijen aan drie zijden;
- Modern en luxe uitgeruste woonkeuken;
- Zeer comfortabele badkamer met whirlpool;
- Erg lichte woning;
- Prachtige, volledig afsluitbare veranda/tuinkamer;
- Garage aan de achterzijde;
- Collegiale verkoop met Thoma Post Makelaars;
- In de koopakte zal een 10% waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen.

Aanvaarding: in overleg.

Deze presentatie is informatief en geheel vrijblijvend. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

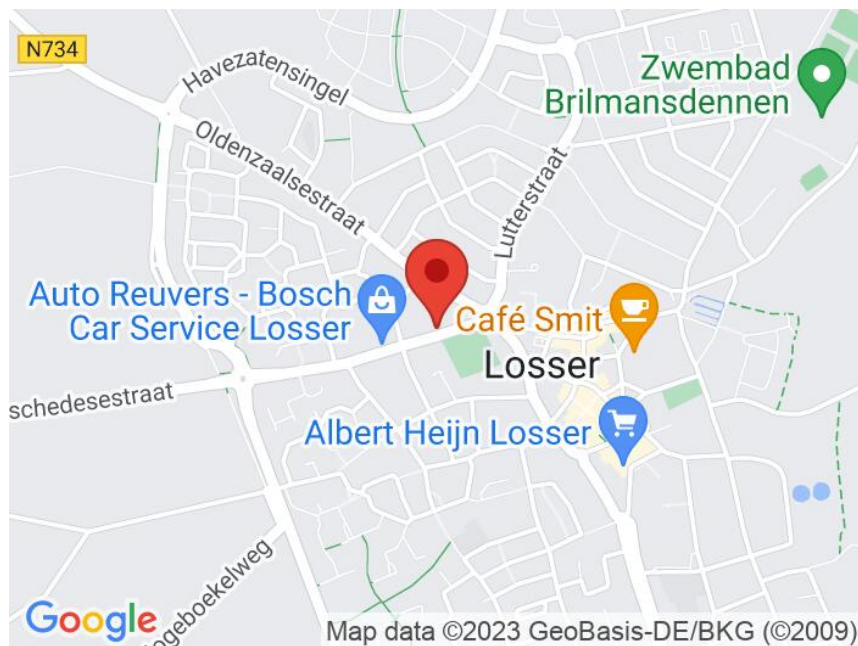
Interesse in dit huis? Schakel direct jouw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Jouw NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Twente vind je op Funda.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 499.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 606 m ³
Perceel oppervlakte	: 470 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 163 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 1930
Ligging	: Aan drukke weg
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Achtertuin 168 m ²
Garage	: Aangebouwd steen, parkeerplaats
Energie label	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Buitenzonwering, Airconditioning, Schuifpui, Glasvezel kabel
C.V.-ketel	: HR combi (Gas gestookt combiketel eigendom)

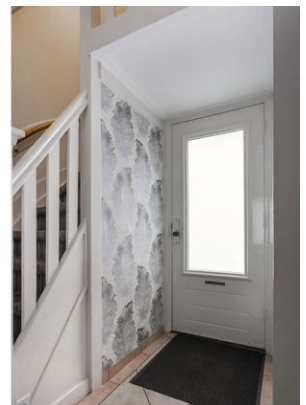
Locatie

Enschedesestraat 14
7582 AG LOSSER



Straatman Makelaardij
Raadhuisstraat 24
7581 AA, LOSSER
Tel: 053-5369000
E-mail: info@straatmanmakelaardij.nl
www.straatmanmakelaardij.nl

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond



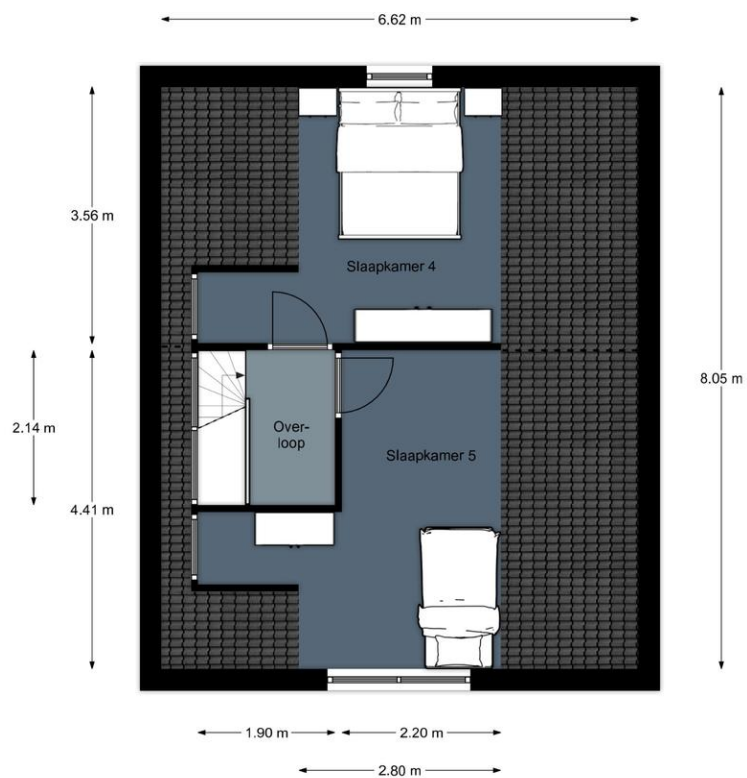
Begane grond, Enschedesestraat 14 te Losser
 De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
 Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Plattegrond



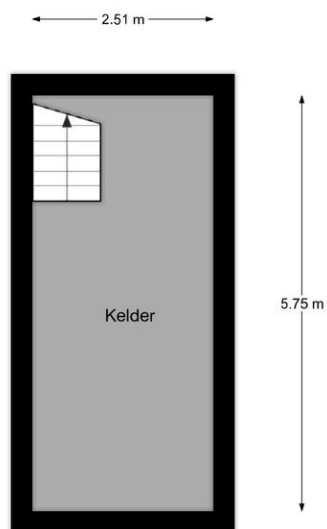
1e Verdieping, Enschedesestraat 14 te Losser
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Plattegrond



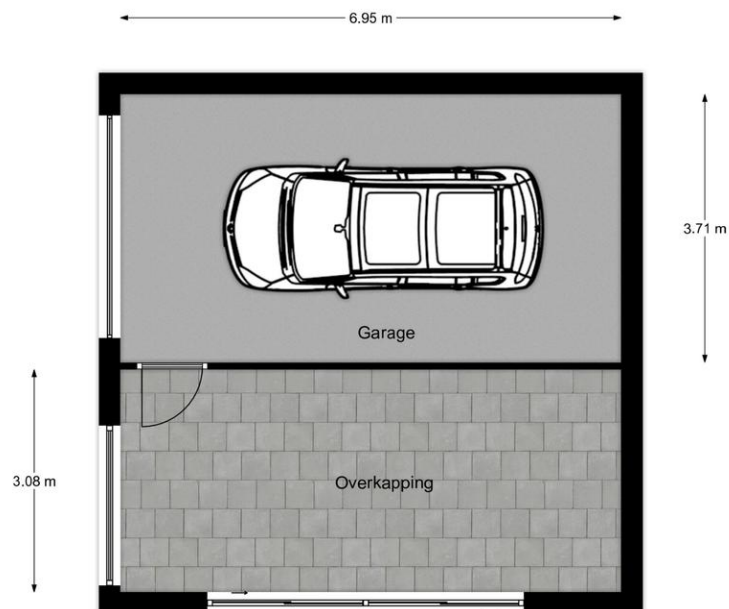
2e Verdieping, Enschedesestraat 14 te Losser
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Plattegrond



Kelder, Enschedesestraat 14 te Losser
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Plattegrond



Begane grond, Enschedesestraat 14 te Losser
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Plattegrond



Situatie, Enschedesestraat 14 te Losser
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Straatman Makelaardij
Raadhuisstraat 24
7581 AA, LOSSER
Tel: 053-5369000
E-mail: info@straatmanmakelaardij.nl
www.straatmanmakelaardij.nl



Mocht u na het lezen van deze brochure nog vragen hebben, meer informatie wensen of een bezichtiging willen plannen met de makelaar dan kunt u natuurlijk contact met ons opnemen.

Wij zijn u graag van dienst!



Ons kantoor is op werkdagen geopend van 08.30 tot 17.00 uur.
U bent van harte welkom!

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden."

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particulier 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 email of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een "ondertekende koopovereenkomst".

De meest gestelde vragen:

1 Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de

Straatman Makelaardij
Raadhuisstraat 24
7581 AA, LOSSER
Tel: 053-5369000
E-mail: info@straatmanmakelaardij.nl
www.straatmanmakelaardij.nl



vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan 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 gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

9. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

Financieringsvoorbehoud; Geen huisvestingsvergunning; Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring; Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie; NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend.

Straatman Makelaardij
Raadhuisstraat 24
7581 AA, LOSSER
Tel: 053-5369000
E-mail: info@straatmanmakelaardij.nl
www.straatmanmakelaardij.nl



Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

11. Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clause dan kun je die overstap vaak wel maken.

De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

12. Waar vind ik de algemene voorwaarden?

De NVM kent de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden via www.nvm.nl/voorwaarden, op te vragen via E-mail of verkrijgbaar via je NVM-makelaar.

De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

13. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

14. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

15. Wat zijn de tarieven voor de dienstverlening van NVM-makelaars?

Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voorgeschreven. Iedere NVM-makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die je betaalt is uiteindelijk afhankelijk van de samenstelling van het

Straatman Makelaardij
Raadhuisstraat 24
7581 AA, LOSSER
Tel: 053-5369000
E-mail: info@straatmanmakelaardij.nl
www.straatmanmakelaardij.nl



dienstenpakket dat je afneemt. Maak daarom een afspraak met een NVM-makelaar bij jou in de buurt voor een vrijblijvend gesprek over de gewenste dienstverlening. Zo kan hij een berekening voor je maken van de courtage.

Naast de courtage kan de NVM-makelaar de gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen. Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met je maken.

16. Heeft mijn woning een energielabel nodig?

Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete van maximaal € 405,- of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst. Meer informatie kunt u vinden op de website van de rijksoverheid www.rijksoverheid.nl