



OUDE VEENWEG 225

ENSCHEDA



## CHARLES DONKERWOLKE

---

c.donkerwolke@snelderzijlstra.nl

06 - 229 68 342

---

VAN KLEIN TOT GROOT,  
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.  
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,  
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET  
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

---

Charles Donkerwolke



# INHOUDSOPGAVE

|                      |    |
|----------------------|----|
| Over deze woning     | 04 |
| Kenmerken            | 05 |
| Locatie              | 06 |
| Wonen                | 08 |
| Baden & Slapen       | 17 |
| Buiten               | 22 |
| Plattengronden       | 30 |
| Extra informatie     | 34 |
| Onze dienstverlening | 36 |
| Aantekeningen        | 38 |

# OVER DEZE WONING

Op een rustige locatie, net buiten het dorp Boekelo en op slechts tien kilometer van het centrum van Enschede, ligt deze karakteristieke en ruime woonboerderij met vrij uitzicht over het Twentse landschap.

De boerderij met een grote schuur op een riant erf, wordt omzoomd door een bosperceel waar reeën regelmatig komen drinken. Samen met het tegenover gelegen weiland van ca. 7.300 m<sup>2</sup> (welke optioneel te koop is voor € 80.000,- k.k.) zijn er volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld paardenliefhebbers en mensen met een passie voor het buitenleven en bosbeheer.

De boerderij zelf dateert uit 1934 en is in 1978 volledig verbouwd tot woonhuis. Sindsdien is het pand voortdurend gemoderniseerd. Tijdens een grondige renovatie is er gezorgd voor een lichte, comfortabele leefomgeving. De gehele benedenverdieping en de badkamer boven zijn voorzien van vloerverwarming. Dankzij de goede isolatie, zonnepanelen en een lucht-vloeistof warmtepomp is het energieverbruik beperkt en heeft het huis energielabel A.





## KENMERKEN

|                     |                       |                     |        |
|---------------------|-----------------------|---------------------|--------|
| VRAAGPRIJS:         | € 1.350.000 k.k.      | AANTAL KAMERS:      | 11     |
| SOORT WONING:       | WOONBOERDERIJ         | AANTAL SLAAPKAMERS: | 5      |
| BOUWJAAR:           | 1934                  | AANTAL WOONLAGEN:   | 4      |
| WOONOPPERVLAKTE:    | 478 M <sup>2</sup>    | TUINLIGGING:        | Rondom |
| PERCEELOPPERVLAKTE: | 15.212 M <sup>2</sup> |                     |        |
| INHOUD:             | 1737 M <sup>3</sup>   | ENERGIELABEL:       | A      |

# DE LOCATIE

De ligging is ideaal: vlakbij landgoed De Weele en op slechts drie kilometer van Boekelo, waar alle basisvoorzieningen aanwezig zijn zoals basisscholen, een huisarts met apotheek, een supermarkt en diverse eetgelegenheden. Enschede is eenvoudig te bereiken en biedt een verrassend rijk cultureel aanbod, met onder meer het Wilminktheater, het Muziekcentrum, filmhuis Concordia en Rijksmuseum Twenthe.

De natuurrijke omgeving is ideaal voor wandelaars en fietsers. Populaire routes lopen langs landgoed De Weele, buurtschap Stepelo en het veengebied rond Buurse.

De locatie is uitstekend ontsloten via de A35/A1 richting Deventer en Amsterdam, en de N18 richting Arnhem. Station Hengelo met goede parkeermogelijkheden ligt op tien kilometer afstand en biedt goede treinverbindingen met de rest van het land.





VOOR WIE OP ZOEK IS NAAR RUST, RUIMTE EN HET BUITENLEVEN, MAAR TOCH GRAAG IN DE BUURT VAN STEDELIJKE VOORZIENINGEN EN CULTUUR WIL ZIJN, IS DIT EEN UNIEKE KANS.

# WONEN

Binnen in de boerderij is met 480 m<sup>2</sup> aan woonoppervlakte aangenaam veel leefruimte. De woning biedt dan ook ruime mogelijkheden waaronder inwoning of een kantoor- of praktijkruimte aan huis.

Op de begane grond bevinden zich een hal met toilet, meterkast en garderobe, een trap naar de verdieping, toegang tot een ruime kelder, een woonkamer met uitzicht op de tuin, een royale tussenkamer met tuindeuren en een woonkeuken met tweede zithoek en openslaande deuren. Ook is er een badkamer aanwezig op de begane grond.

Verder zijn er een bijkeuken en twee multifunctionele kamers.

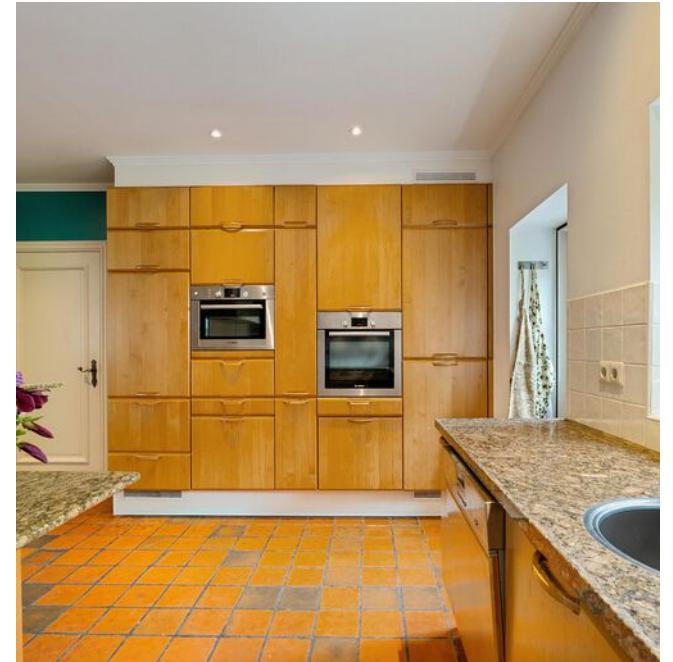
















"Een persoonlijke noot namens de verkopers:

"NA BIJNA 25 JAAR MET VEEL PLEZIER TE HEBBEN GEWOOND OP DEZE PLEK, SAMEN MET ONZE KINDEREN ÉN EEN BONTE VERZAMELING DIEREN – VAN KIPPEN EN GEITEN TOT HONDEN, KATTEN EN PAARDEN – IS VOOR ONS DE TIJD GEKOMEN VOOR EEN VOLGENDE STAP."

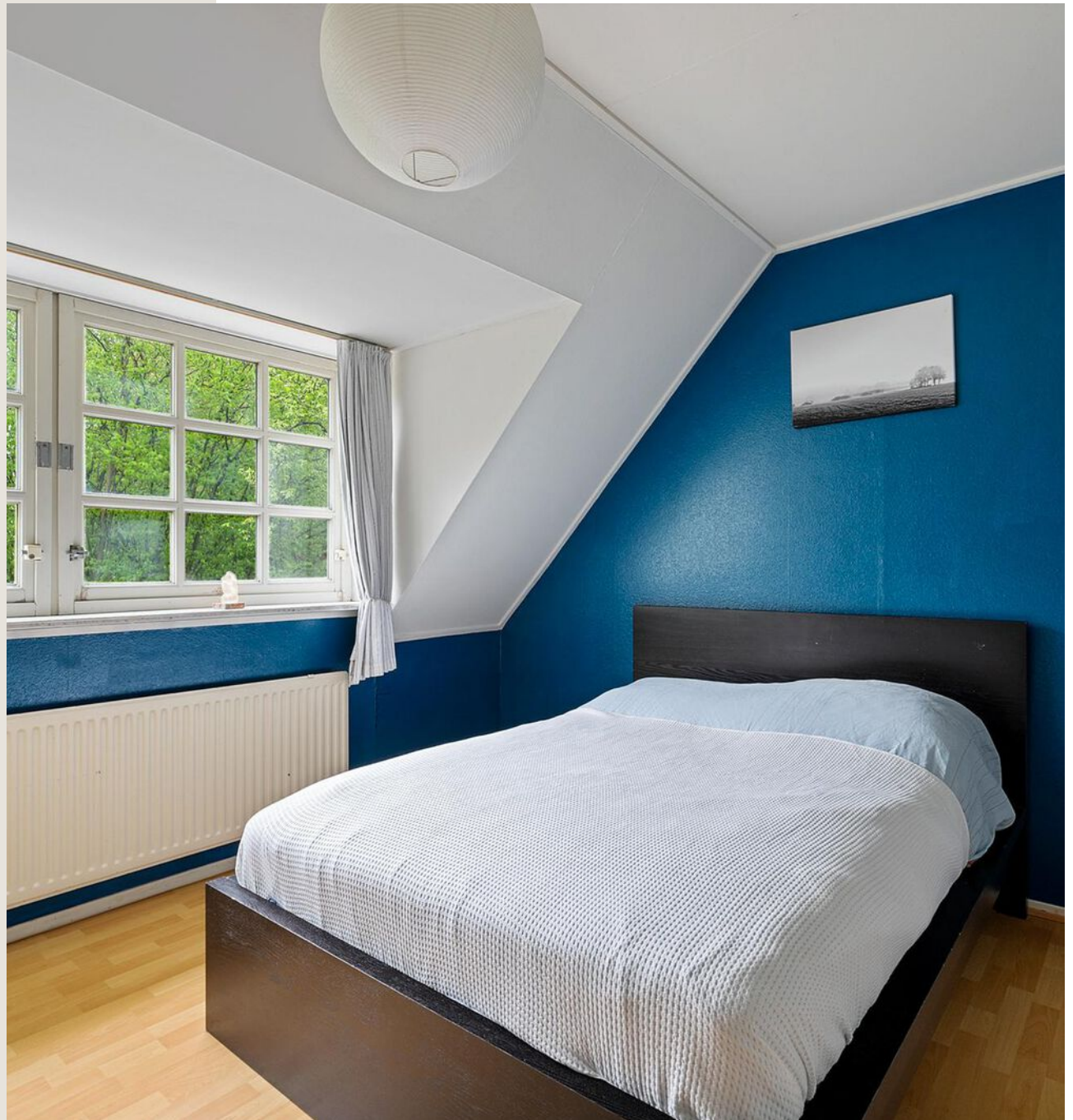


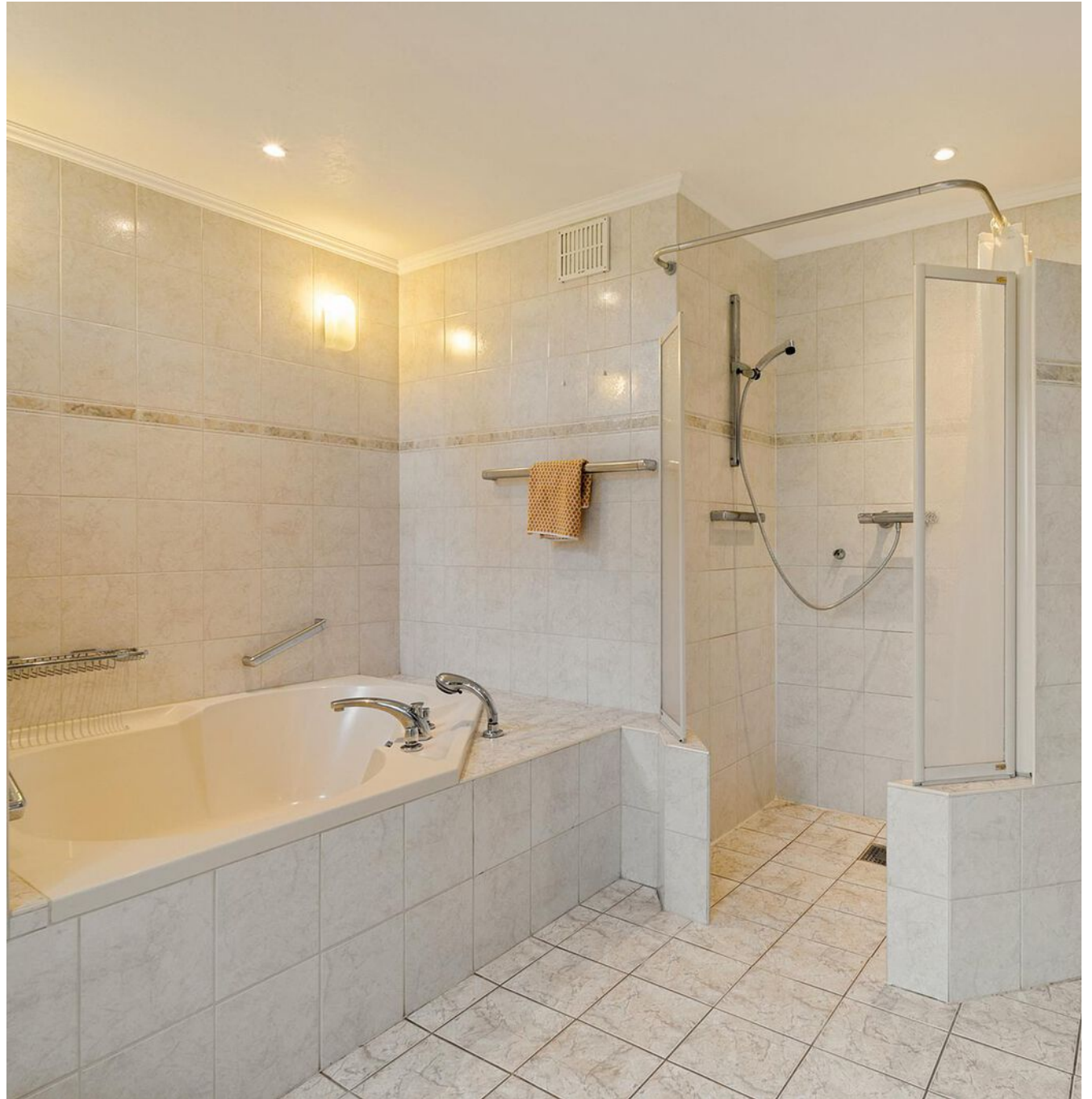
## BADEN & SLAPEN

Een ruime badkamer met ligbad, douche, dubbele wastafel en toilet is te vinden op de begane grond.

Boven leidt een grote overloop met veel bergruimte naar vijf slaapkamers, waaronder een zeer ruime kamer die eventueel kan worden opgesplitst. Ook bevindt zich hier een tweede badkamer met dubbele douche, toilet, bidet en dubbele wastafels, evenals een aparte wasruimte met de technische installaties.

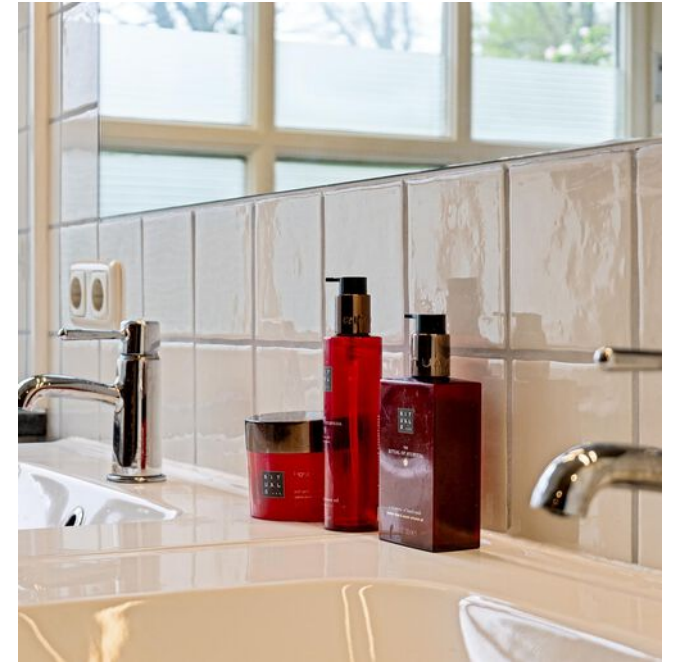
De tweede verdieping bestaat uit een zolder over de volledige lengte van het huis, verdeeld over twee delen: één boven het oorspronkelijke voorhuis en één boven het achterhuis.















## BUITEN

De tuin rondom de woning is een oase van rust en privacy.

Omgeven door hoge, deels bijna honderd jaar oude bomen, is het hier heerlijk vertoeven. Door de beschutte ligging is er vrijwel altijd een plek uit de wind, in de zon of juist in de schaduw. De volledig omheinde tuin is ideaal voor huisdieren en biedt uitzicht op het bosperceel met een kikkerpoel, waar reeën regelmatig komen drinken – en soms zelfs een kijkje nemen in de tuin als het hek openstaat.











Op het erf staat een authentieke boerenshuur van circa 182 m<sup>2</sup> met oude gebinten, voorzien van vijf paardenboxen.

Naast het stallen van dieren is er ook voldoende ruimte voor een camper, caravan of landbouwvoertuigen.

In de oude aardappelkelder kunnen planten vorstvrij overwinteren. Daarnaast is er nog een kleiner schuurtje, ideaal voor tuingereedschap.



# PLATTEGRONDEN

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
www.proland.nl

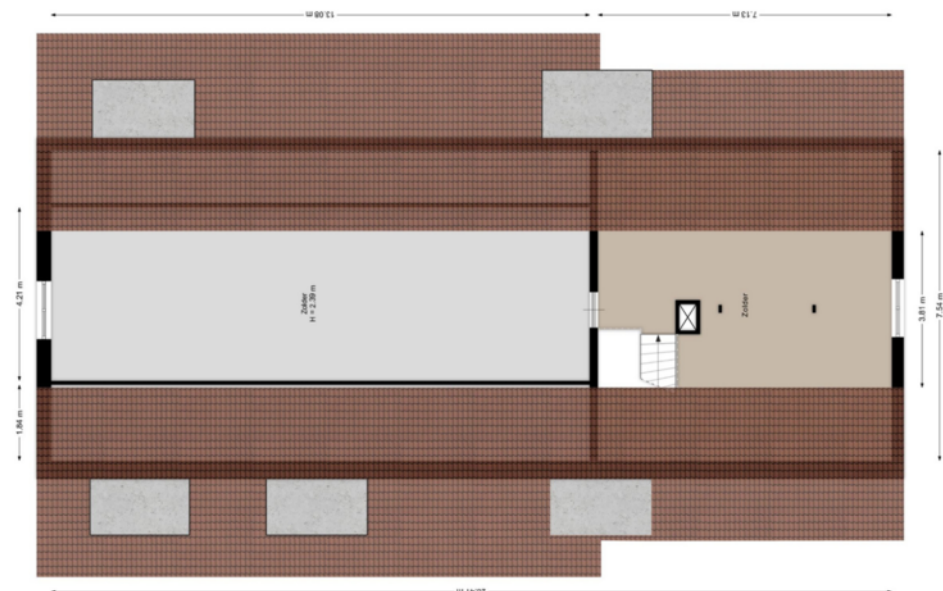
# PLATTEGRONDEN

Eerste verdieping

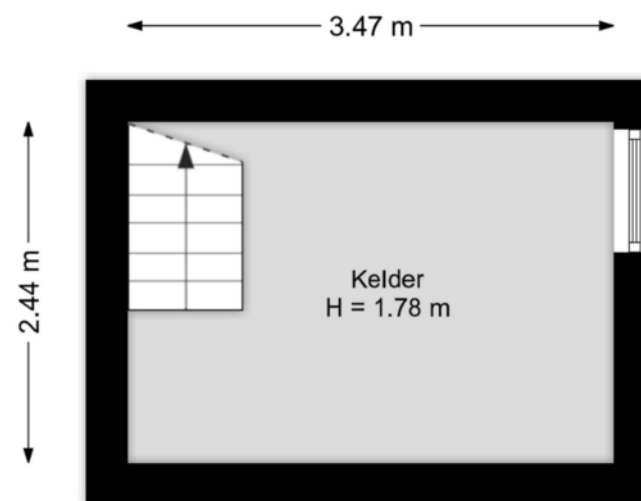


# PLATTEGRONDEN

Zolder



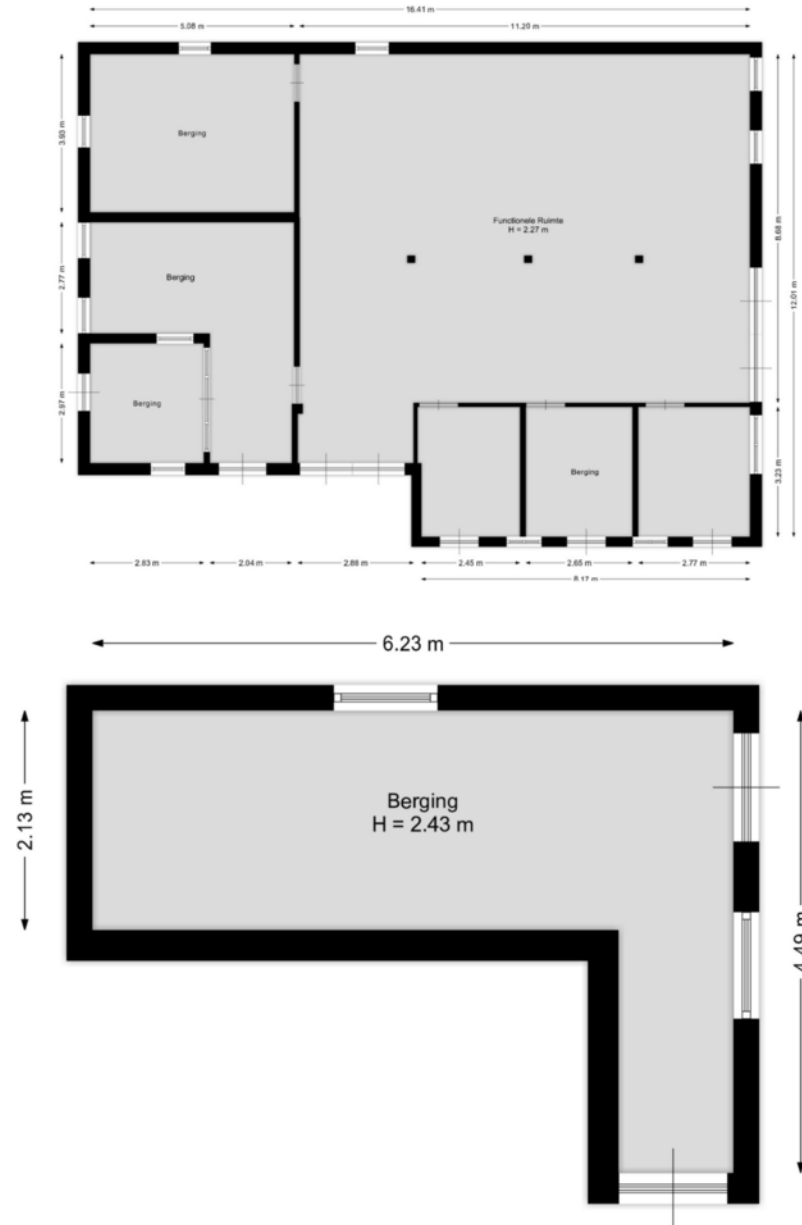
Kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# PLATTEGRONDEN

Bijgebouwen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# EXTRA INFORMATIE

## ■ ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

## ■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

## ■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

## ■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen in de koopovereenkomst voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is te vinden in de uiteindelijke koopovereenkomst.

## ■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze waarborgsom/bankgarantie bij de desbetreffende notaris te deponeren binnen de termijn dat in de koopovereenkomst afgesproken is.

## ■ ONDERZOEKSPlicht VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

## ■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is beschikbaar in het Move.nl account.

## ■ BEDENKTIJD

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

## ■ ONDERZOEKSPlicht KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

## ■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

## ■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

## ■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

## ■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

## ■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

# WE HELPEN JE GRAAG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



## TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



## AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vind je bij onze lokale partners de professionals die je met hun kennis en expertise ondersteunen.



## VERKOOP

Onze makelaars kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelsprietten in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.





# PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

**SNELDER ZIJLSTRA**

HOEDEMAKERPLEIN 1

7511 JR ENSCHEDE

☎ 053 485 22 22

✉ [enschede@snelderzijlstra.nl](mailto:enschede@snelderzijlstra.nl)

[SNELDERZIJLSTRA.NL/EXCLUSIEF](https://snelderzijlstra.nl/exclusief)

