

# Hoofdstraat 149 Overdinkel



## Objectomschrijving

Aan een levendige straat in de dorpskern van Overdinkel, op korte afstand van de grens met het Duitse Gronau en steden als Enschede en Oldenzaal, staat dit vrijstaande voormalige winkel/woonhuis.

De huidige bestemming is wonen met bedrijvigheid. Werken vanuit huis kan dan ook tot de mogelijkheden behoren. Het pand kan uiteraard ook in zijn geheel dienst doen als woonhuis.

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal: Kleine hal met toiletruimte en trapopgang.

Vanuit de hal bereikt u de ruime woonkamer. In de huidige situatie een zitkamer en separate eetkamer.

De woonkamer is uitgerust met een vaste provisiekast, royale raam partijen aan de voorzijde wat zorgt voor een prettige hoeveelheid natuurlijke lichtinval.

Aansluitend aan de woonkamer treft u de dichte keuken aan met eenvoudig keukensblok in rechte opstelling. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de patio.

1e verdieping:

Overloop met 2 ruime slaapkamers (voorheen 4 slaapkamers) en een badkamer. De 2 slaapkamers beschikken over een grote raampartij en inbouwkast. De badkamer is voorzien van een wastafel en douche ruimte.

2e verdieping:

De ruime bergzolder is vanaf de overloop door middel van een vlizo trap te bereiken. Het is mogelijk om hier meerdere extra slaap of werkkamers te realiseren.

Tuin: de voortuin is momenteel geheel v.v. bestrating.

Aan de achterzijde bevindt zich de besloten patio met vrijstaande stenen berging en achterom .

Geen groene vingers maar toch liever een vrijstaand woonhuis en liever geen appartement dan is dit mogelijk interessant voor U.



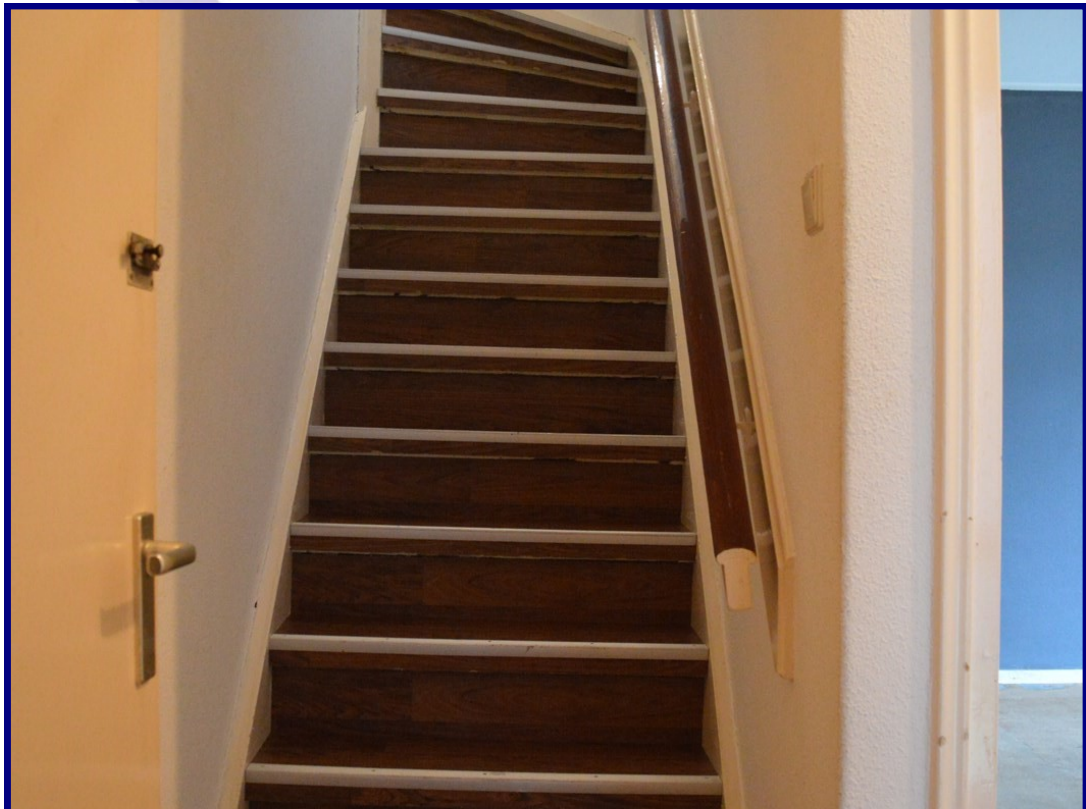
























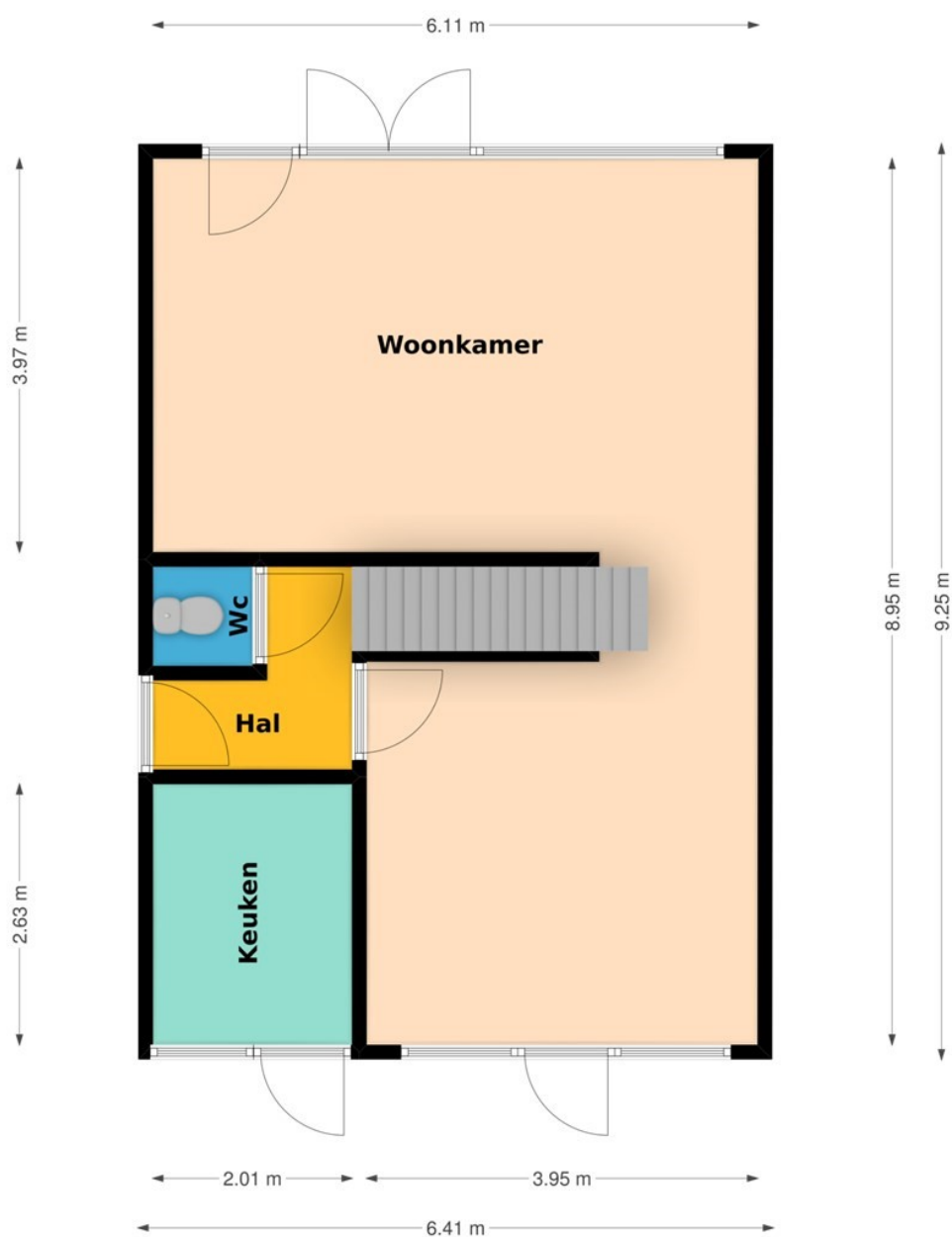




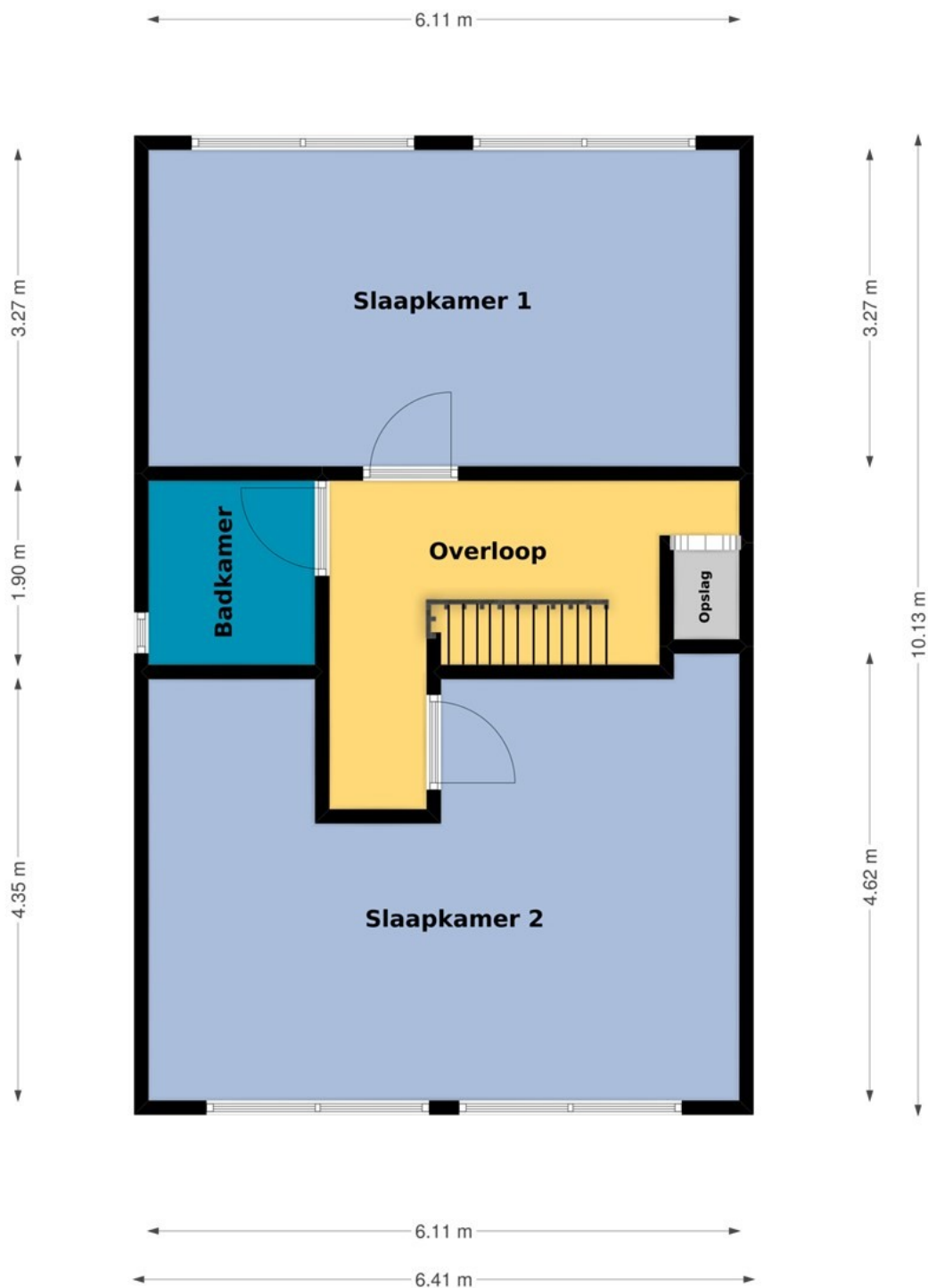




## Plattegrond begane grond



## Plattegrond verdieping





## Aanvullende kenmerken

**Type woning:** vrijstaande woning

**Bouwjaar:** 1958

**Ligging woning:** in centrum

**Soort bouw:** bestaande bouw

**Perceeloppervlakte:** 161 m<sup>2</sup>

**Woonoppervlakte:** 140 m<sup>2</sup>

**Inhoud:** 446 m<sup>3</sup>

**Aantal kamers:** 6

**Aanvaarding:** in overleg

**Tuin:** patio/atrium noordoost, 8.50 x 4.50 m

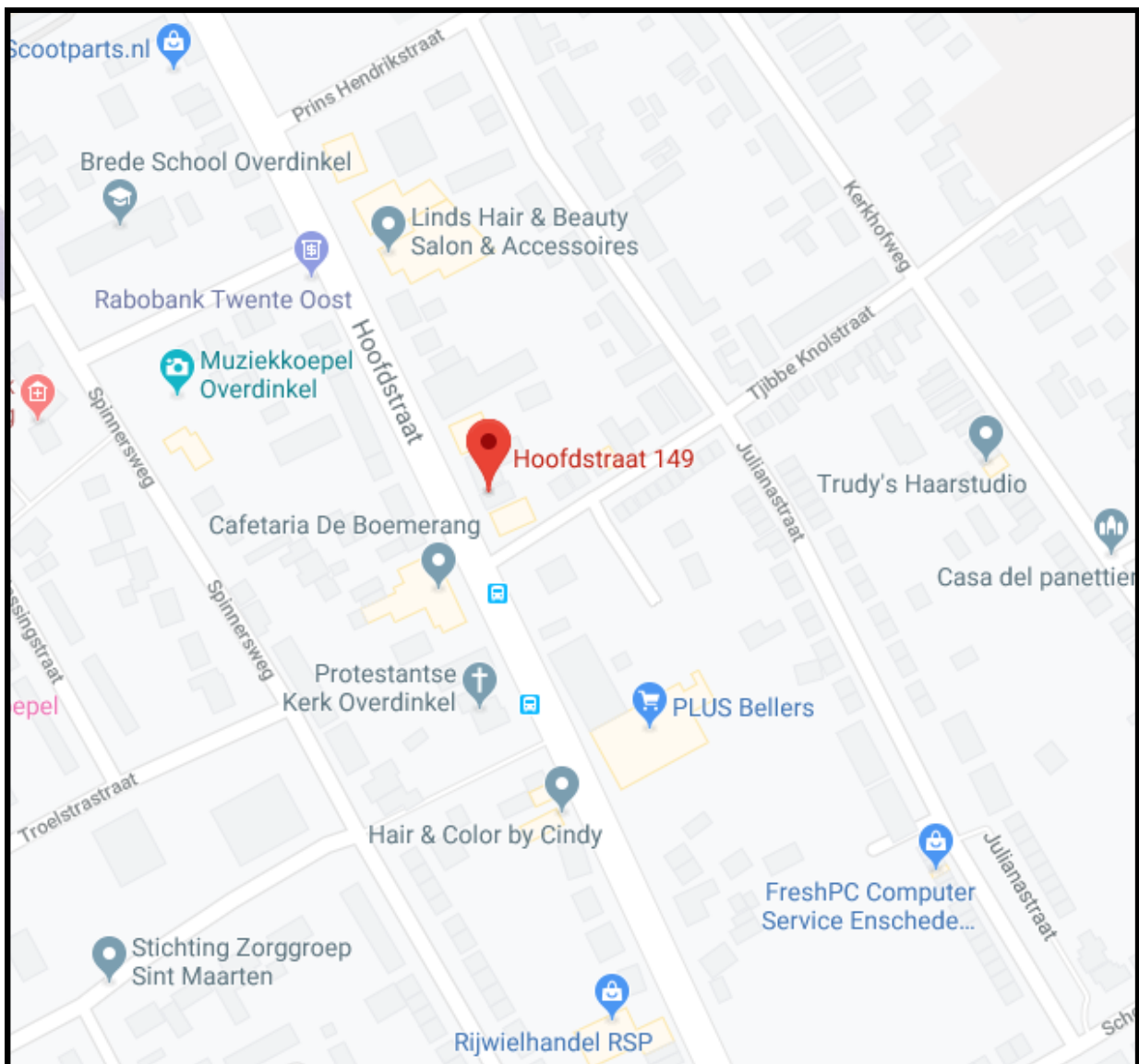
**Garage:** vrijstaande stenen berging

**Verwarming:** Cv-ketel

**Cv-ketel:** Remeha 2015 eigendom

**Isolatie:** grotendeels dubbelglas

## Omgeving



# Kadastrale kaart





## **Veelgestelde vragen**

Tijdens de koopfase van een huis staat na de bezichting het onderhandelen centraal. Natuurlijk speelt het vaststellen van de koopprijs daarin de belangrijke rol. Daarnaast kunt u ook onderhandelen over de datum van de overdracht van het huis, de ontbindende voorwaarden en de eventueel over te nemen roerende zaken. Als koper van een huis loopt u tegen allerlei vragen aan. Dat is logisch omdat u niet elke dag een woning koopt. Onderstaand geeft Jansen Makelaardij antwoord op veel gestelde vragen.

### **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen.

Dit betekent dat u nog niet in onderhandeling bent als de verkopend makelaar aangeeft uw bod te gaan bespreken met de verkoper.

### **Mag iemand anders ook een bod uitbrengen als ik in onderhandeling ben?**

Ja. Jansen Makelaardij is echter voorstander van de werkwijze waarbij met de eerste partij die een bod heeft uitgebracht wordt onderhandeld. Dat is het meest eerlijke systeem. Kommen partijen er niet uit, dan wordt de tweede partij de mogelijkheid geboden een bod uit te brengen.

### **Als ik de vraagprijs bied, is er dan een overeenkomst?**

Nee. De vraagprijs is bedoeld als uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper uw bod afwijzen. In de meeste gevallen zal uw bod wel worden geaccepteerd. Dat is ook afhankelijk van andere voorwaarden zoals de datum van eigendomsoverdracht.

### **Kan de verkoper de vraagprijs verhogen tijdens de onderhandelingen?**

Ja, net als de mogelijkheid om de vraagprijs te verlagen, kan de verkoper ook de vraagprijs verhogen. U kunt als potentiële koper ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw voorwaarden aan te passen.

### **Als ik als eerste een bod uitbreng, moet de verkopende partij dan eerst met mij onderhandelen?**

Nee, Jansen Makelaardij bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Als u wilt weten wat uw positie is, kunt u daarnaar informeren.

### **Wanneer komt de koop tot stand?**

Tijdens het onderhandelingsproces kunt u het met de verkopende partij mondeling eens worden over de prijs, de opleverdatum en de ontbindende voorwaarden. Zodra dit het geval is, is er sprake van een wilsovereenstemming. De verkoper kan op dat moment niet zonder meer voor een andere bidder kiezen. Wel kan tussen partijen in de onderhandelingsfase worden afgesproken dat verkoper zich kan terugtrekken zolang de koopakte niet door beide partijen is ondertekend.

### **Wat staat in de koopakte?**

De koopakte is een schriftelijke overeenkomst waarin staat opgenomen wat er is afgesproken over de koopsom, de datum van eigendomsoverdracht, andere overeengekomen zaken en een beschrijving van de verkochte woning. In de koopakte staat ook opgenomen dat de koper een bedenktijd heeft van 3 dagen. Meestal staan in de koopakte ook andere zaken zoals een financieringsbehoud (voor het verkrijgen van een hypotheek), een waarborgsom

### **Hoeveel kosten moet ik betalen als koper aan de verkopend makelaar?**

Geen kosten. U betaald weliswaar de kosten koper, maar daarin zitten niet de makelaarskosten van Jansen Makelaardij. In de kosten zitten 2% overdrachtsbelasting, de kosten voor de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven in de registers van deze akte. Daarnaast moet u rekening houden met kosten rondom de hypotheek, zoals notariskosten voor de hypotheekakte, afsluitprovisie en taxatiekosten. De makelaarskosten van Jansen Makelaardij worden door de verkopende partij betaald.

### **Onderzoeksplicht koper**

De informatie in deze brochure is verkregen van de verkoper van de woning en is bedoeld om de koper te informeren. In het Burgerlijk Wetboek staat opgenomen dat op de koper van een woning een onderzoeksplicht rust. Dit houdt in dat de koper de plicht heeft om het huis te onderzoeken op eventuele gebreken. U kunt overwegen om een bouwkundige keuring uit te laten voeren. De verkopend makelaar van Jansen Makelaardij kan u in contact brengen met een onafhankelijk bouwkundig keuringsbureau.

### **Waarborgsom of bankgarantie**

In Nederland is het gebruikelijk om een waarborgsom of bankgarantie op te nemen in de koopakte. Dit is een zekerheid voor de verkoper. Indien er overeenstemming wordt bereikt over de verkoop van de woning zal in de koopakte een verplichting voor de koper worden opgenomen voor het stellen van een bankgarantie of waarborgsom. De hoogte van deze bankgarantie of waarborgsom is 10% van de koopsom. Deze zal uiterlijk 6 weken na mondelinge overeenkomst bij de notaris beschikbaar moeten zijn.

### **Kan ik een hypotheek krijgen en wat zijn dan de maandlasten?**

Op deze belangrijke vragen kan een van de erkende adviseurs van het kantoor waarmee wij samenwerken u snel antwoord geven. Zij geven u onafhankelijk en objectief advies over alle mogelijke hypotheekvormen van alle verschillende erkende banken en hypotheekverstrekkers. Via ons weet u zeker dat u een eerlijk advies op maat krijgt. Wij hebben geen binding met banken of financiële instellingen. Door de werkwijze van Jansen Makelaardij bent u verzekerd van kwaliteit voor de laagste prijs.

**Hoewel bovenstaande objectinformatie en bijlagen met de groots mogelijke zorgvuldigheid zijn samengesteld, kan voor de juistheid door Jansen Makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard en aan de vermelde gegevens geen rechten worden ontleend. Verder mag bovenstaande informatie niet worden beschouwd als aanbieding of offerte.**



## Jansen Makelaardij Enschede & Losser

**Brinkstraat 171A  
7512 ED ENSCHEDE  
T: (053) 4304345**

**Brinkstraat 16  
7581 GC LOSSER  
T: (053) 5363447**

