

—  
WELKOM  
—

Boterdijk 12  
Enschede



**MORSKIEFT**  
DE TWENTSCHE MAKELAAR

[www.detwentschemakelaar.nl](http://www.detwentschemakelaar.nl)



## Kenmerken

Woonoppervlakte	173 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	266 m <sup>2</sup>
Gebouwegebonden buitenruimte	2 m <sup>2</sup>
Bergruimte	10 m <sup>2</sup>
Inhoud	614 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1972
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Bijgebouw	berging, overkapping, separate garagebox noordwest
Ligging tuin	
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Warm water	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel



Deze woning heeft energielabel **C**



## Beschrijving

Verrassend ruim woonhuis in bosrijke omgeving.

Het bos én buitengebied als voortuin en de voorzieningen van een dorp als achtertuin? Dat klinkt als de perfecte combinatie.

Aan de rand van Boekelo, op de grens met het buitengebied, staat deze bijzondere ruime hoekwoning met vrij uitzicht aan zowel de voor- als zijkant. Met maar liefst 173 m<sup>2</sup> puur woonoppervlak, een uitgebouwde woonkamer, vijf slaapkamers en een garage, is er ruimte genoeg voor iedereen.

Het huis is door de jaren heen goed onderhouden en voorzien van vloer-, spouw- en dakisolatie. De kozijnen boven zijn voorzien van draai-/kiepramen met isolerende beglazing. Samen zorgt dit voor een zeer aangename energierekening. Verder zijn er in dit huis veel lampen geautomatiseerd. Met één druk op de knop is het gezellig.

De onderhoudsvriendelijke tuin springt gelijk in het oog door het vele groen en is voorzien van een zijingang. Door de ligging op het noordwesten, is er altijd een plekje voor zon of schaduw. Achter op het perceel staat een berging en overkapping en op circa 50 meter afstand staat de separaat aangeboden garagebox.

Boekelo biedt volop vertier en de natuur is nooit ver weg. De bereikbaarheid is goed via zowel openbaar vervoer als auto. Er is een uitstekende middenstand met o.a. een supermarkt, diverse horecagelegenheden en voor de liefhebbers een golfbaan. Verder twee basisscholen en een gezondheidscentrum. Het landelijke en rustgevende gebied is een ideaal vertrekpunt voor vele fiets- en wandelroutes.

Kortom; een uitgelezen kans om ruim te wonen in een prachtige landelijke omgeving. Is uw interesse gewekt? We laten u het huis graag zien.



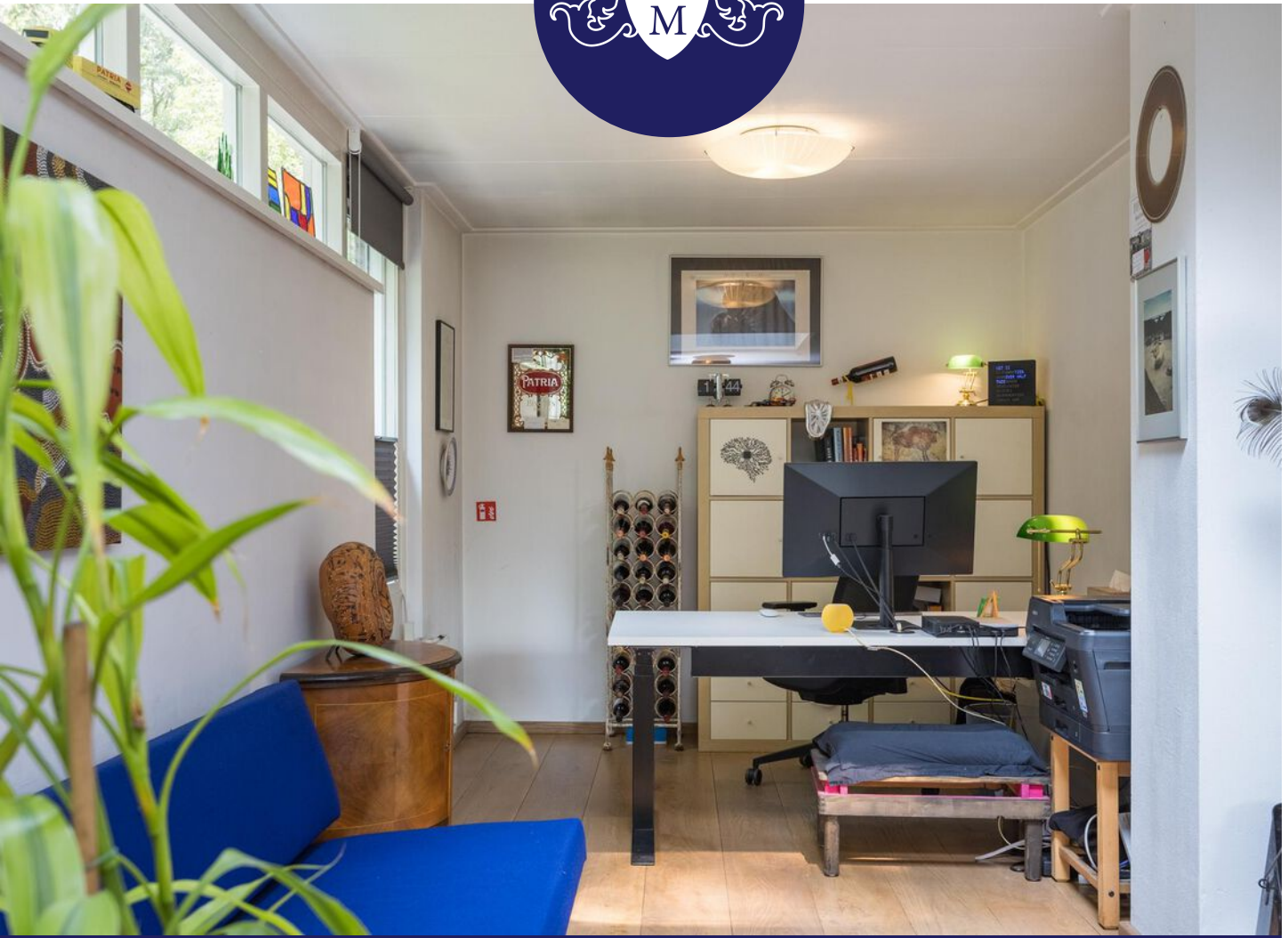
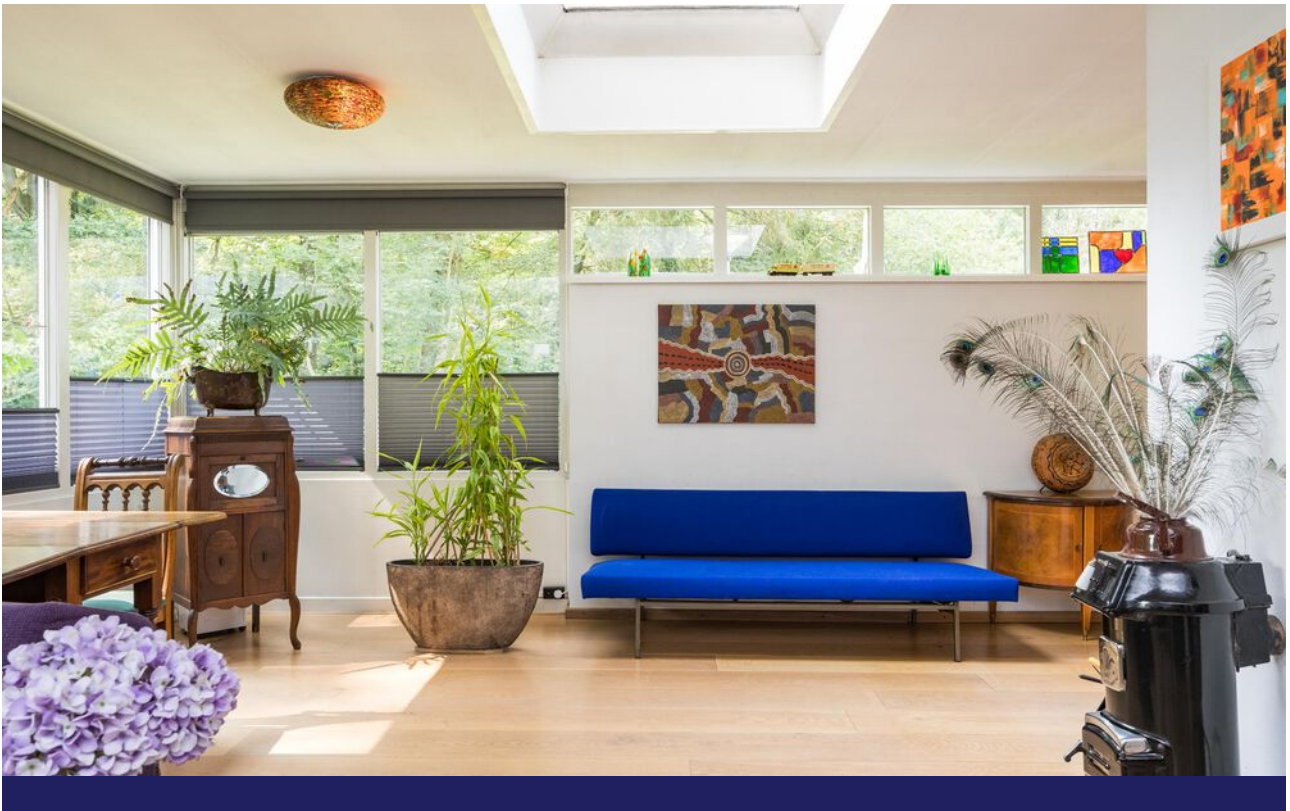


## Indeling begane grond

- entree met hal, toilet en meterkast
- open, ruime woonkeuken met eethoek, openslaande tuindeuren en inbouwapparatuur zoals vaatwasser, inductie kookplaat, oven en koelkast
- riante huiskamer met zijuitbouw en diverse zithoeken
- berging/bijkeuken

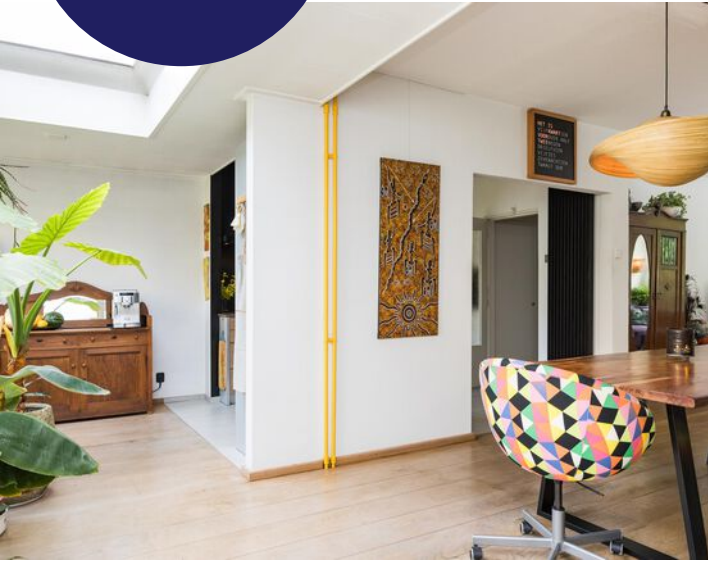


















## Indeling 1e verdieping

- via vaste trap te bereiken overloop
- drie slaapkamers waarvan één slaapkamer met vaste kastenwand
- badkamer met elektrische vloerverwarming, ligbad, inloopdouche, vrijdragend toilet en dubbele wastafel met badmeubel





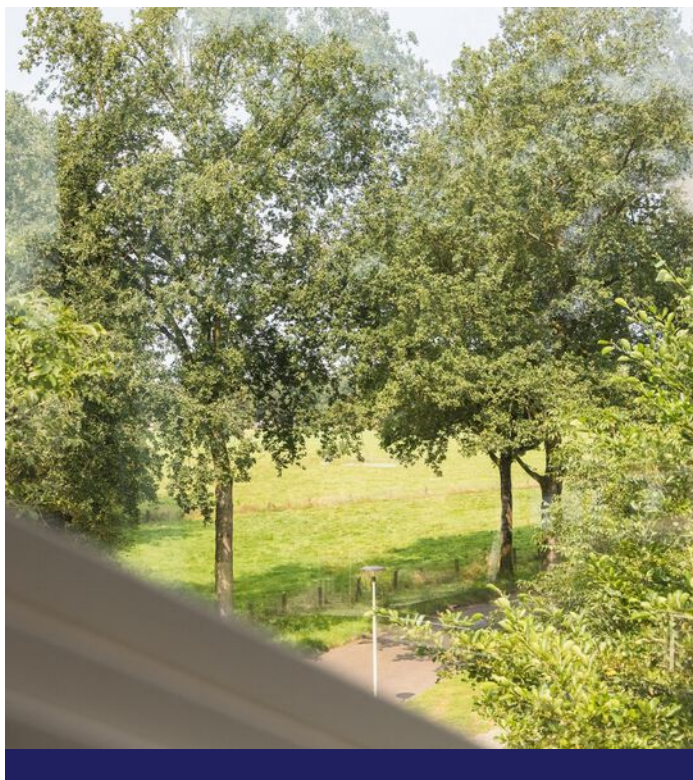






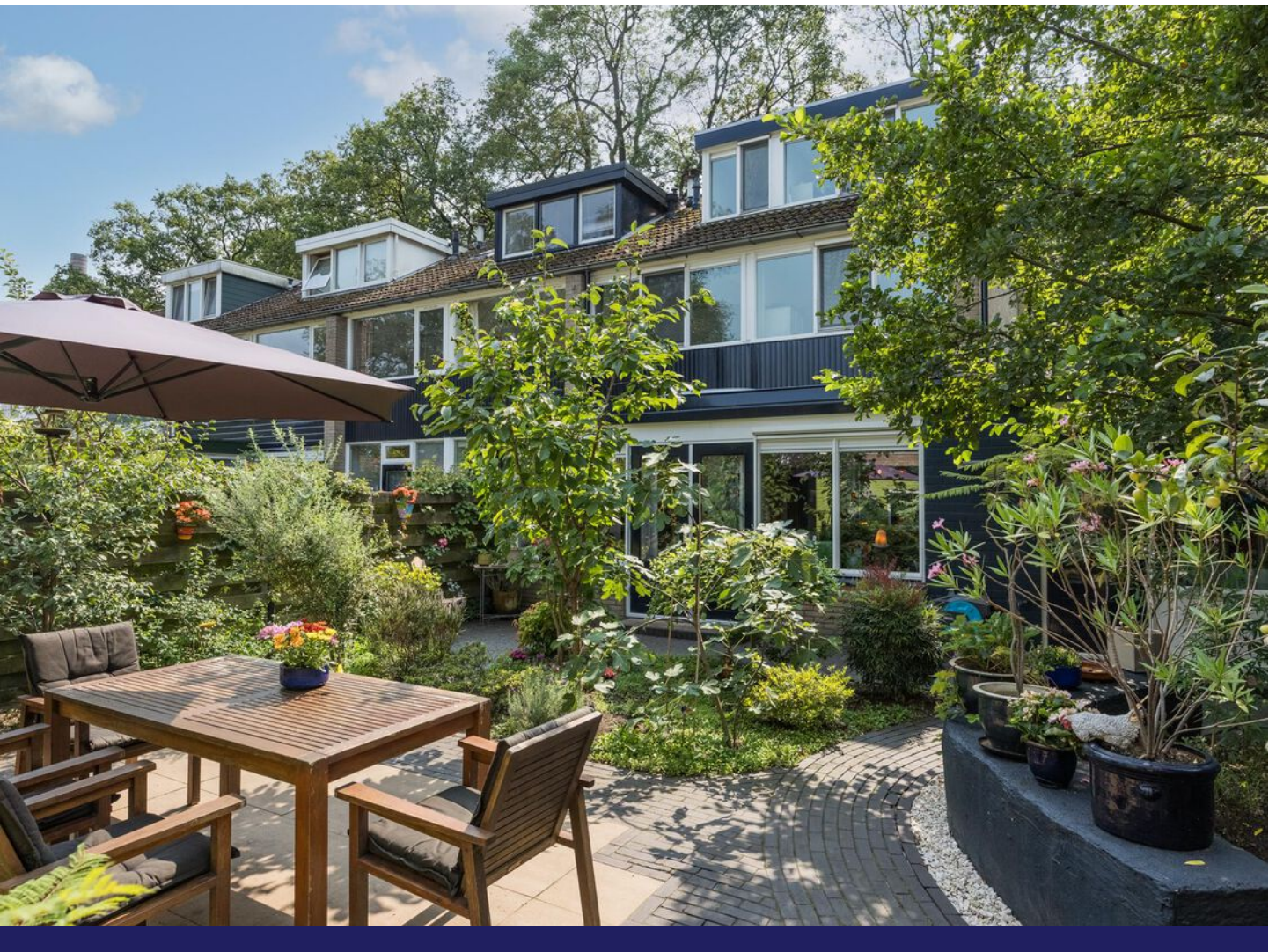
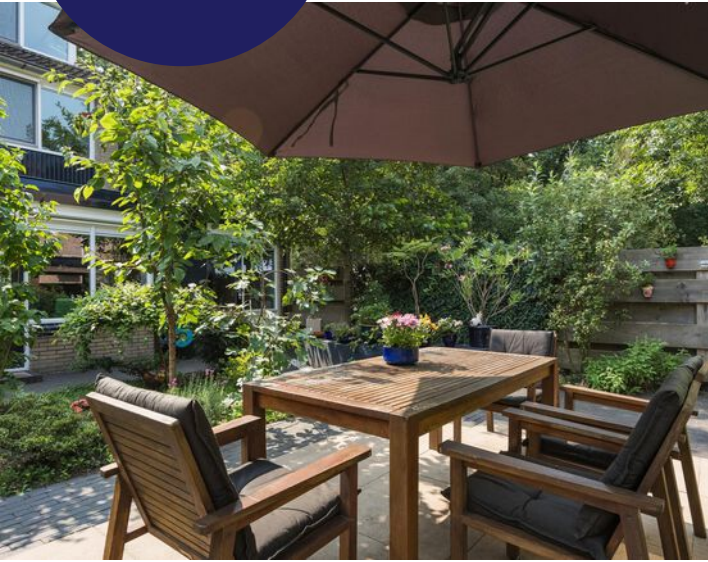
## 2e verdieping

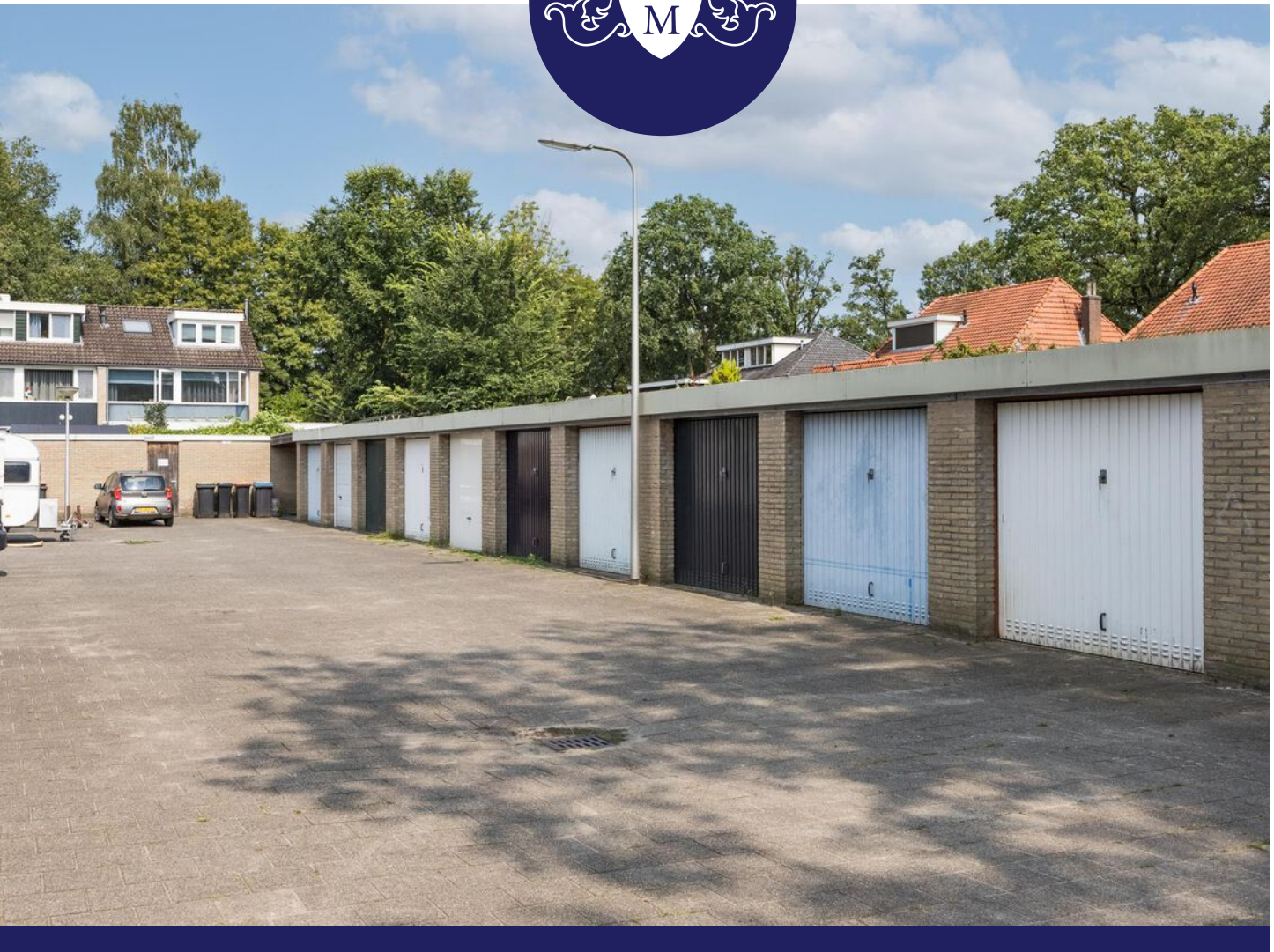
- via vaste trap te bereiken
- overloop met bergruimte
- was- en CV ruimte
- twee ruime slaapkamers met dakkapel













## Bijzonderheden

- zeer ruime en uitgebouwde hoekwoning met overkapping, berging, achterom en optioneel een garagebox
- prachtige ligging aan de rand van Boekelo tegen het buitengebied aan
- maar liefst 173 m2 woonoppervlak
- volledig geïsoleerd
- dakgoten recentelijk vernieuwd (2021)
- begane grond merendeels voorzien van elektrische sunscreens (2022)
- nieuwe groepenkast (2023)
- vaatwasser vernieuwd in 2024 en oven in 2023
- huiskamer voorzien van eiken vloerdelen
- publieke laadpaal voor elektrische auto's in de buurt
- speeltuin voor kinderen op het pleintje achter
- woonoppervlak en inhoud conform NEN 2580 (meetrapport aanwezig)
- in de koopovereenkomst wordt de ouderdomsclausule opgenomen
- bij koop is een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom vereist



**Dat kan.  
Scan dan hier  
de QR-code!**

**Alvast een kijkje nemen  
in dit leuke huis?**







# Plattegrond begane grond



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



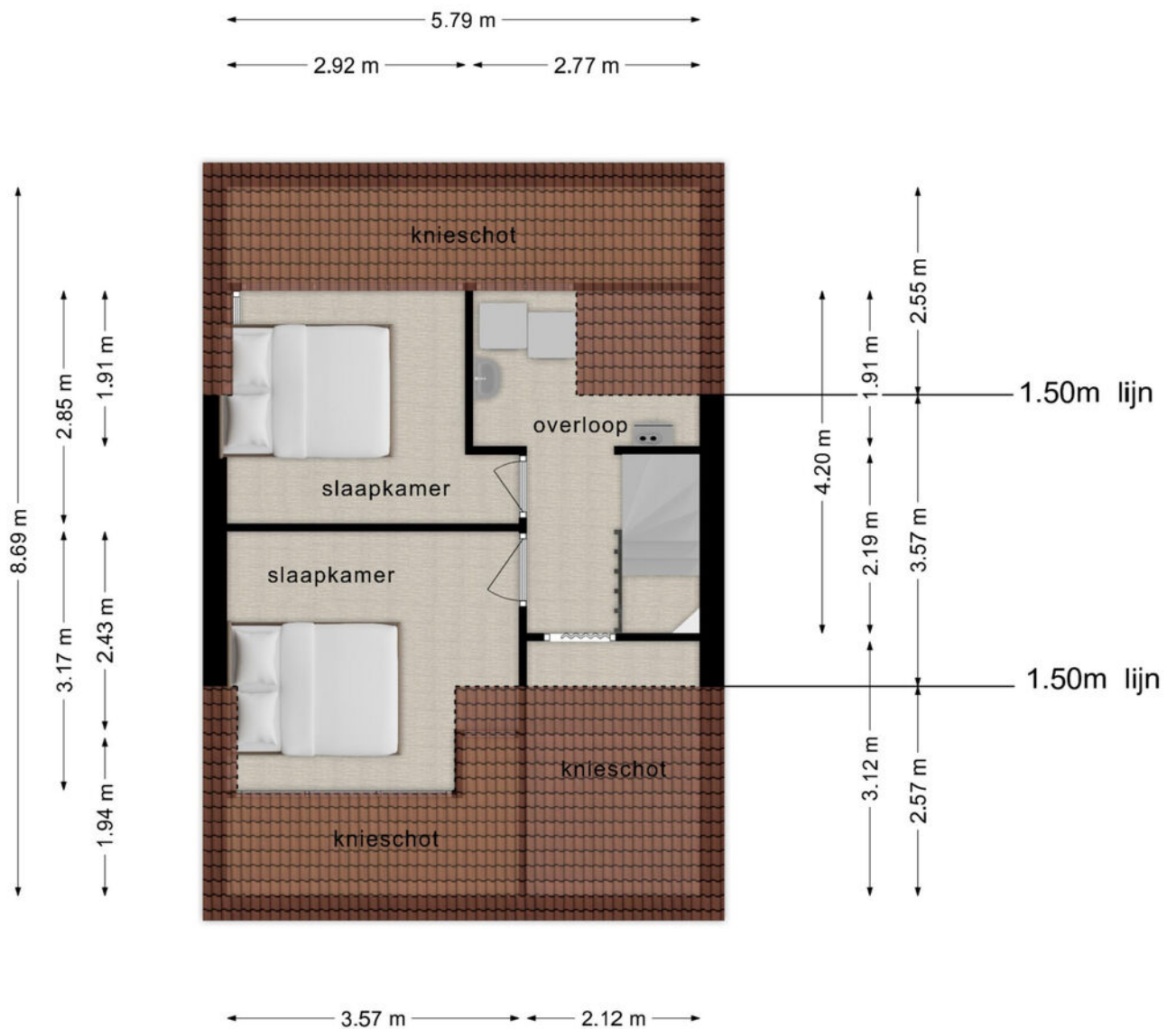
# Plattegrond eerste verdieping



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



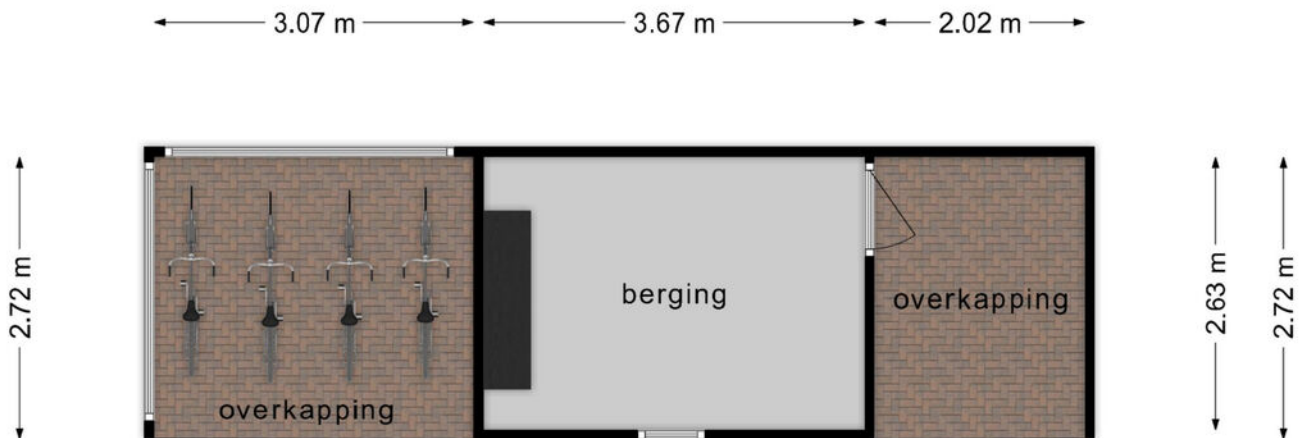
# Plattegrond tweede verdieping



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



# Plattegrond berging



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

# Tijdlijn



Verbouwingen en onderhoud

2021



## Dakgoten

De dakgoten zijn vernieuwd.

2022



## Elektrische sunscreens

De begane grond is meerendeels voorzien van elektrische sunscreens.

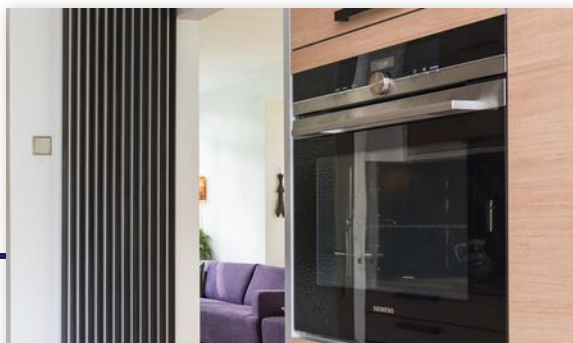
2023



## Groepenkast

Het huis is voorzien van een nieuwe groepenkast.

2023



## Oven

Er is een nieuwe oven geplaatst.

2024



## Vaatwasser

Er is een nieuwe vaatwasser geplaatst.



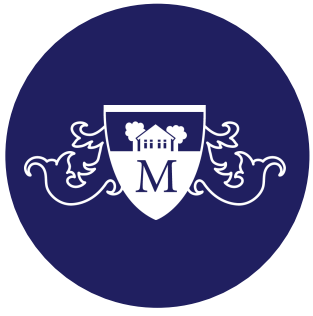
# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inloopkast spiegel		X	
- Inloopkast metalen hangstelsel	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
- Inloopkast blauwe kasten		X	
-		X	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Magnetron bijkeuken		X	
- Koelkast bijkeuken	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Spiegelwand	X		
- Planchet bij wasmachines	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Planten in potten		X	



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Automatisering lampen e.d.	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Plastic kast schuur		X	
Werkbank schuur		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Regenton	X		



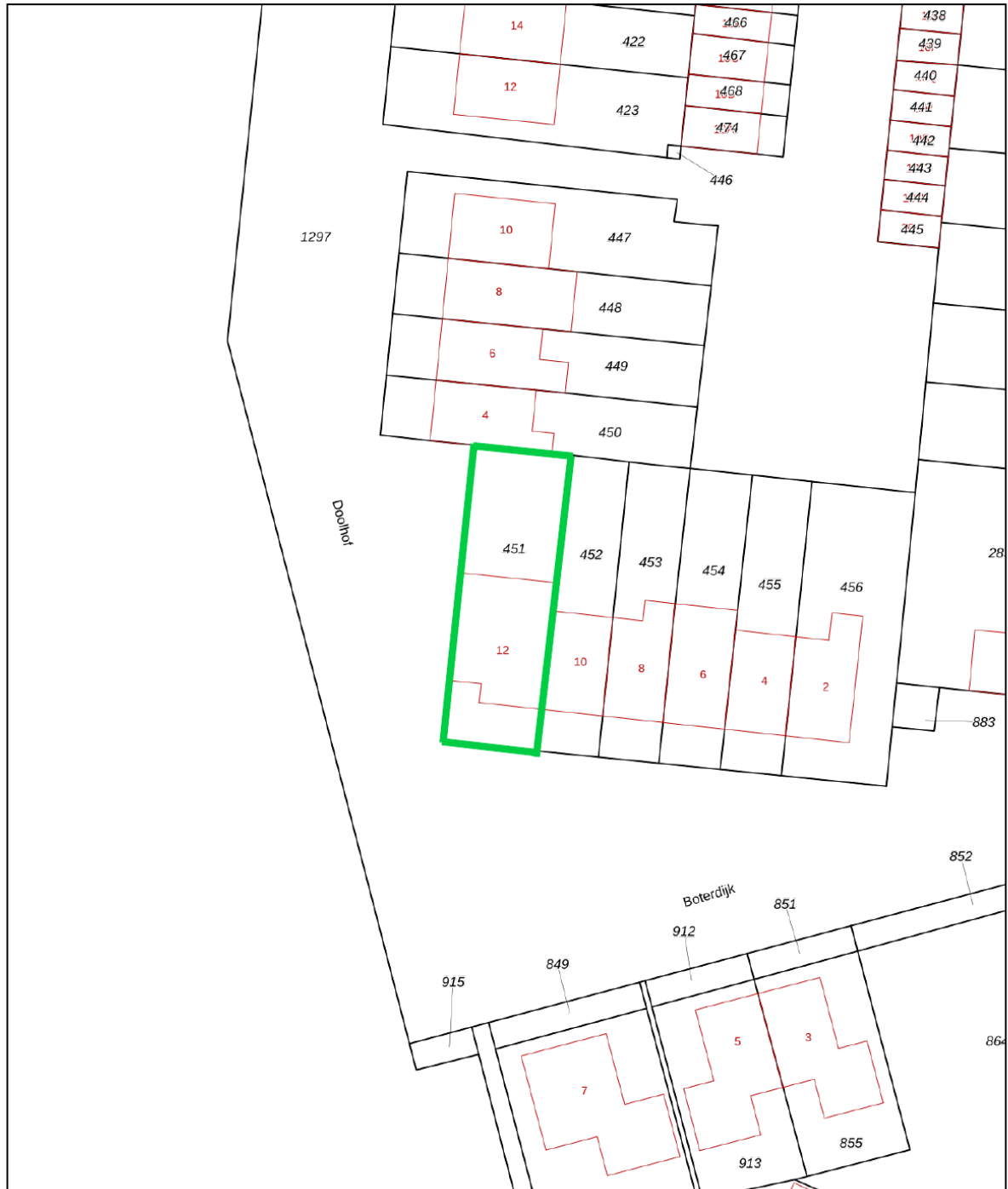


# Kadastrale kaart



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



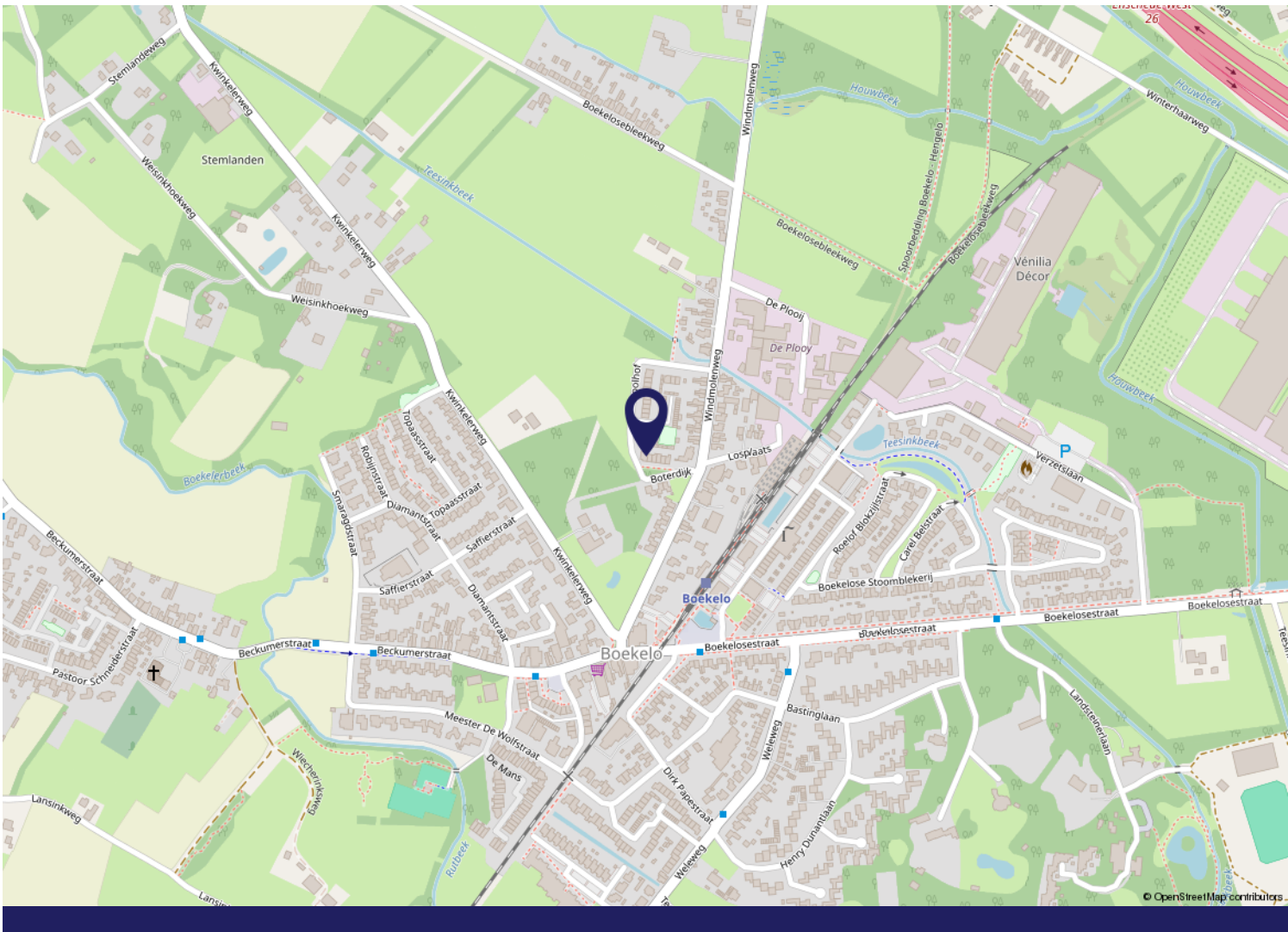
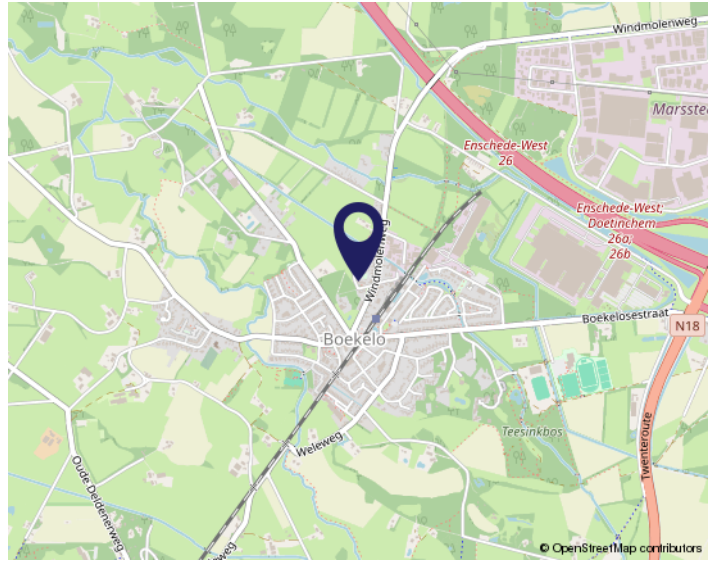
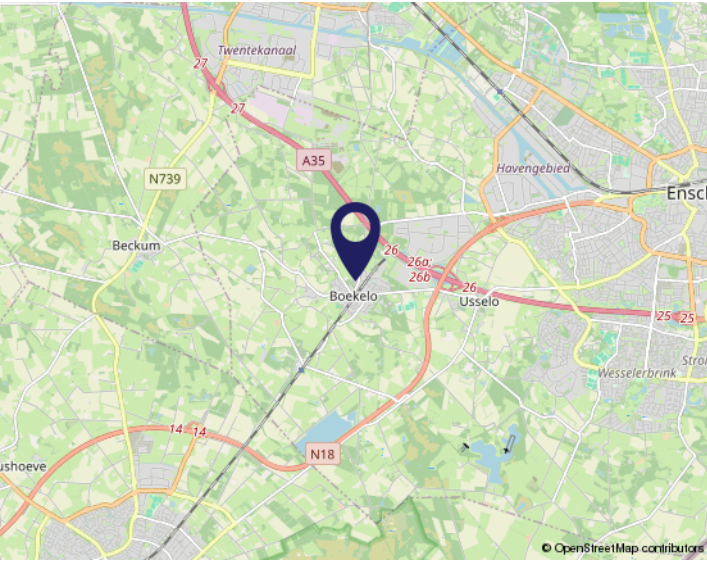
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Lonneker	
—	Huisnummer	Sectie V	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 451	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 juli 2024  
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.

# Locatie op de kaart





# Buurtinformatie - Enschede / Dorp Boekelo

Leeftijd



0 - 14: 18%

15 - 24: 8%

25 - 44: 21%

45 - 64: 27%

65+: 26%

Huishoudens



Eenpersoons: 30%

Zonder kinderen: 37%

Met kinderen: 33%

Koop / huur



Koop: 79%

Huur: 21%



49%



51%



1,3 per huishouden



# De 10 meest gestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Als potentiële koper van een huis bent u pas in onderhandeling als de verkoper op uw bod reageert door een tegenbod te doen. U bent nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Ook mag met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaars van Morskieft De Twentsche Makelaar zullen dit te allen tijde duidelijk melden. Wanneer al over een bod wordt onderhandeld, mag u ook een bod uitbrengen, maar met u mag pas worden onderhandeld als de eerdere onderhandeling is beëindigd. De makelaars van Morskieft De Twentsche Makelaar doen geen mededelingen over de hoogte van biedingen door anderen.

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

Nee. De vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet. Hij kan alsnog een hoger tegenbod doen.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen. Evenzo kunt u als potentiële koper besluiten uw bod tijdens de onderhandeling te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

**5. Kan ik altijd ontbindende voorwaarden laten gelden?** Nee. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit bij het uitbrengen van uw bod melden. Het is dan ook belangrijk dat de koper en de verkoper het over de ontbindende voorwaarden eens zijn voordat de koopakte wordt opgemaakt.

## 6. Hoe komt de koop tot stand?

De verkoper en koper moeten het over de belangrijkste zaken eens zijn, zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden. Vervolgens legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Zodra beide partijen de koopakte

hebben ondertekend en u als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen, treedt voor u de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u alsnog van de aankoop afzien. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht bij de notaris plaatsvinden.

## 7. Mag een makelaar 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 is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Vervolgens kan voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure worden gekozen. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Voordat de verkopende makelaar het systeem wijzigt, moet hij uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen nakomen.

## 8. Wat is een optie?

In het geval van een optie zijn een geïnteresseerde koper en de verkoper het eens over de koop, maar krijgt de koper nog een bedenktijd. Hij kan deze tijd gebruiken om bijvoorbeeld een beter inzicht in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning te krijgen. Een optie is bij de aankoop van een nieuwbouwwoning nog wel gebruikelijk, maar bij de aankoop van een bestaande woning niet.

## 9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan wanneer ik als eerste een bezichtiging vraag of als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dit kan teleurstelling voorkomen.

## 10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor de inschrijving daarvan in de registers. Daarnaast moet de koper rekening houden met de kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. De kosten van een verkopende makelaar komen voor rekening van de verkoper. De kosten van de aankopende makelaar, de makelaarscourtage, komen voor rekening van de koper.



# Belangrijke informatie

## Notaris

Tenzij anders is vermeld, mag koper de notaris kiezen.

## Ontbindende voorwaarden

Partijen kunnen dit in de onderhandelingen overeenkomen. De looptijd van deze ontbindende voorwaarden is, tenzij anders overeengekomen, 6 weken na het bereiken van de overeenstemming.

## Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming door koper is er een waarborgsom door koper verschuldigd van 10% van de koopsom.

## Opleveringsniveau

Het pand wordt opgeleverd in de staat waarin deze zich ten tijde van het bereiken van de overeenstemming bevindt, inclusief eventuele lusten en lasten. De roerende zaken die achter blijven, staan omschreven in de lijst van zaken. Alle baten en lasten komen vanaf het moment van de overdracht voor rekening van de koper. De lopende baten en lasten worden tussen partijen verrekend door de notaris bij het transport.

## Mogelijk asbest aanwezig

**Let op:** bij woningen die gebouwd zijn vóór 1994 kunnen er asbesthoudende materialen gebruikt zijn, ook op niet zichtbare plekken. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen, dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Wanneer dit voor u van groot belang is voor een aankoopbeslissing dient u zelf onderzoek te verrichten. Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

## Ouderdomsclausule standaard van toepassing bij huizen van 20 jaar en ouder

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Het geheel of gedeeltelijk ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal of bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak komt voor rekening en risico van de koper.

## Niet zelf-bewoningsclausule

Deze clausule wordt standaard in de koopovereenkomst opgenomen wanneer een huis wordt verkocht door een verkoper die het huis niet, of geruime tijd niet, zelf heeft bewoond of gebruikt. De volgende passage wordt dan in de koopovereenkomst opgenomen:

"Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte (geruime tijd) zelf feitelijk niet heeft gebruikt en dat

verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden."

## Onderzoeksplicht & mededelingsplicht

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in het huis. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek, rust er op de koper van het huis een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning die eigenschappen zal bezitten die hij redelijkerwijs mag verwachten. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

## Bodemverontreiniging & ondergrondse tanks

Er is door de verkoper geen onderzoek verricht naar eventuele aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloei-) stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook.

## Bouwtechnische keuring

Indien u een bouwtechnische keuring wenst te laten uitvoeren, geef dit tijdig aan tijdens de onderhandeling. Tenzij anders overeengekomen dient de koper de bouwtechnische keuring te laten plaatsvinden voor of tijdens de drie dagen bedenktijd.

## Mondelinge overeenkomst is niet bindend

De koop is pas rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben getekend.

## Toelichtingsclausule branche brede meetinstructie

De meetinstructie is conform de branche brede meetinstructie. De meetinstructie 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.

# Over ons



Klantbeoordeling  
op Funda

9,5

Verkoop

Morskieft De Twentsche Makelaar is gevestigd in het centrum van Ootmarsum en wordt gevormd door Anouk, Lotte, Myrthe, Bert en Frank Opgericht in 2002 en actief als aan- en verkoop makelaar in Noord Oost Twente. Een prachtig woon- en werkgebied waar wij alle vijf geboren en getogen zijn.

Uit onderzoek van de NVM blijkt dat ons kantoor over het jaar 2019, 2020 en 2021 als beste presteert voor wat betreft doorlooptijd en verkoopprijs in de gemeente Dinkelland en Tubbergen. Iets waar wij trots op zijn.

Wij hebben plezier in ons werk, passie voor ons vak en gaan ervoor. Kwaliteit, creativiteit en integriteit zijn onze sleutelwoorden.

Benieuwd naar onze unieke werkwijze? Dat vertellen wij u graag tijdens een vrijblijvend gesprek bij u thuis of kom gerust een bezoek brengen aan ons kantoor. U bent van harte welkom!

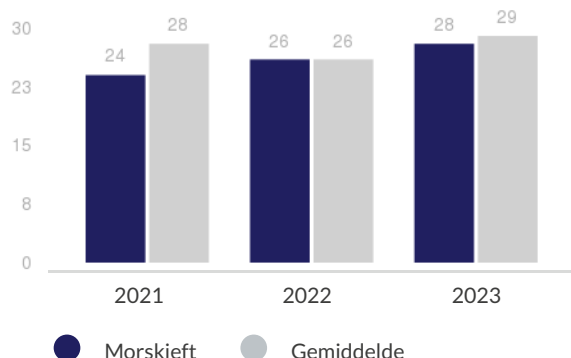
**Wij ontzorgen u van A tot Z!**

## Snel verkopen? Met de hoogste opbrengst?

### Verskil in transactieprijs - vraagprijs (Gemeente Dinkelland en Tubbergen)

	Morskieft	Gemiddeld
2021	4,7 %	2,9 %
2022	-3,1%	-2,7%
2023	0%	0%

### Gemiddelde verkooptijd in dagen (Gemeente Dinkelland en Tubbergen)







INTERESSE?



En ook  
genieten  
van de  
prachtige  
omgeving?



**Neem dan contact op met ons kantoor:**

**Morskieft 'De Twentsche Makelaar'**

Grotestraat 22

7631 BV Ootmarsum

0541 350931

[info@morskieftmakelaar.nl](mailto:info@morskieftmakelaar.nl)

[www.detwentschemakelaar.nl](http://www.detwentschemakelaar.nl)

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.