



EXTRA

MAKELAARS

991

ENSCHEDA
Gronausestraat 991

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Bjorn Bruinenberg

bjorn@extramakelaars.nl

053-4304304

Type woning	VRIJSTAAND
Bouwjaar	1971
Aantal slaapkamers	4
Perceeloppervlakte	875m ²
Woonoppervlakte	182.30m ²
Inhoud woning	683.57m ³
Energie label	A+
Vraagprijs	€ 599.000 K.K.

Vrijstaand wonen met praktijkruimte én ruim bijgebouw aan de Gronausestraat 991!

Ben je op zoek naar een vrijstaande woning met volop ruimte, rust én mogelijkheden aan huis? Deze goed onderhouden woning aan de Gronausestraat 991 biedt het allemaal! Met drie ruime slaapkamers, een moderne badkamer en een diepe, zonnige tuin is dit een heerlijk familiehuis.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de aanwezige praktijkruimte, ideaal voor werken aan huis of het uitoefenen van een hobby. Daarnaast bevindt zich op het perceel een ruime berging opgedeeld in drie ruimtes, eventueel geschikt voor kleinvee. Er is voldoende opslagruimte aanwezig voor bijvoorbeeld voer, gereedschap of andere benodigdheden.

Gelegen op een centrale locatie, dichtbij alle voorzieningen, combineert deze woning comfort, ruimte en veelzijdigheid op unieke wijze.





Indeling

Je betreedt de woning via de entree aan de zijkant van het huis. In de hal bevinden zich de meterkast, een garderobe en een toilet met hangend closet en fontein.

Vanuit de hal kom je in de ruime en lichte woonkamer, die doorloopt naar de keuken. In de woonkamer bevindt zich tevens de open trap naar de eerste verdieping. De lichte en sfeervolle woonkamer is ruim van opzet en biedt voldoende plek voor een comfortabele bank en een gezellige zithoek.

De keuken, gelegen aan de achterzijde van de woning, is netjes uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, kookplaat en oven.











Vanuit de keuken leidt een deur naar een gang die uitkomt in de riante bijkeuken. Deze praktische ruimte is voorzien van extra bergruimte, de cv-ketel én aansluitingen voor wasmachine en droger. Daarnaast is er volop plek voor wasgoed, schoonmaakspullen en andere huishoudelijke benodigdheden. Vanuit de gang is er een achterdeur naar de tuin en ook de bijkeuken zelf biedt via een tweede deur directe toegang tot de tuin.



1e verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, elk voorzien van een praktische inbouwkast. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en strekt zich uit over de volledige breedte van het huis. Een fijne, lichte ruimte met volop mogelijkheden en inbouwkasten. Aan de achterzijde zijn nog twee slaapkamers gesitueerd. Eén van deze kamers beschikt over een ruimere, dubbele inbouwkast, terwijl de andere is voorzien van een enkele inbouwkast. Beide kamers zijn uitstekend geschikt als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer.





De badkamer is in 2022 compleet vernieuwd en modern en ruim opgezet, met een inloofdouche, toilet en wastafelmeubel; alles is keurig afgewerkt, voorzien van elektrische vloerverwarming en direct klaar voor gebruik.



Tuin

Achter de woning ligt een verrassend diepe tuin, gunstig gelegen op het zuiden. Hier geniet je de hele dag van de zon én van volledige privacy. Ook bevindt zich op het perceel een multifunctioneel bijgebouw. Ideaal voor de dierenliefhebber of iemand met een hobby die ruimte vraagt. Of je nu droomt van het houden van kleinvee, een speelplek voor kinderen of gewoon wilt genieten van rust en ruimte, deze tuin biedt alle





Ingerichte praktijkruimte

Achter de dubbele garagedeuren bevindt zich momenteel een volledig ingerichte praktijkruimte, ideaal voor wie werken aan huis wil combineren met wonen. Denk hierbij aan een kapsalon, pedicurepraktijk of kantoor. De ruimte is veelzijdig inzetbaar en heeft een eigen entree via de oprit.



EXTRA informatie

- Energielabel A+
- Een sfeervolle vrijstaande woning.
- De woning is voorzien van 3 ruime slaapkamers.
- De woning biedt veel wooncomfort en is zeer goed onderhouden.
- Royale oprit met afgesloten toegang.
- Riante schuur voor kleinvee of als opslag.
- Diepe, zonnige achtertuin.
- Deels voorzien van rolluiken.
- Voorzien van kunststof kozijnen met isolerende HR++ beglazing.
- Buitenzijde is in 2023 geschilderd.
- Deels voorzien van vloerisolatie.
- Voorzien van een cv-ketel en een hybride warmtepomp (2022).
- Badkamer is voorzien van elektrische vloerverwarming.
- Voorzien van 30 zonnepanelen.
- In de wijk zijn er diverse openbare voorzieningen, w.o. openbaar vervoer, snelweg, sport- en zorgvoorzieningen, winkelcentra, basisscholen en voortgezet onderwijs.
- Bouwjaar: 1971, woonoppervlakte: 182 m², inhoud: ca. 683 m³, perceeloppervlakte: 875 m².



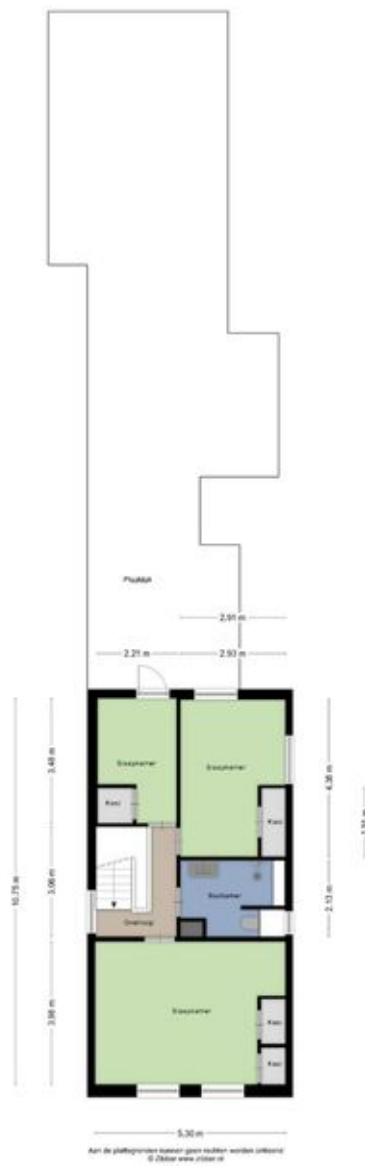
PLATTEGRONDEN



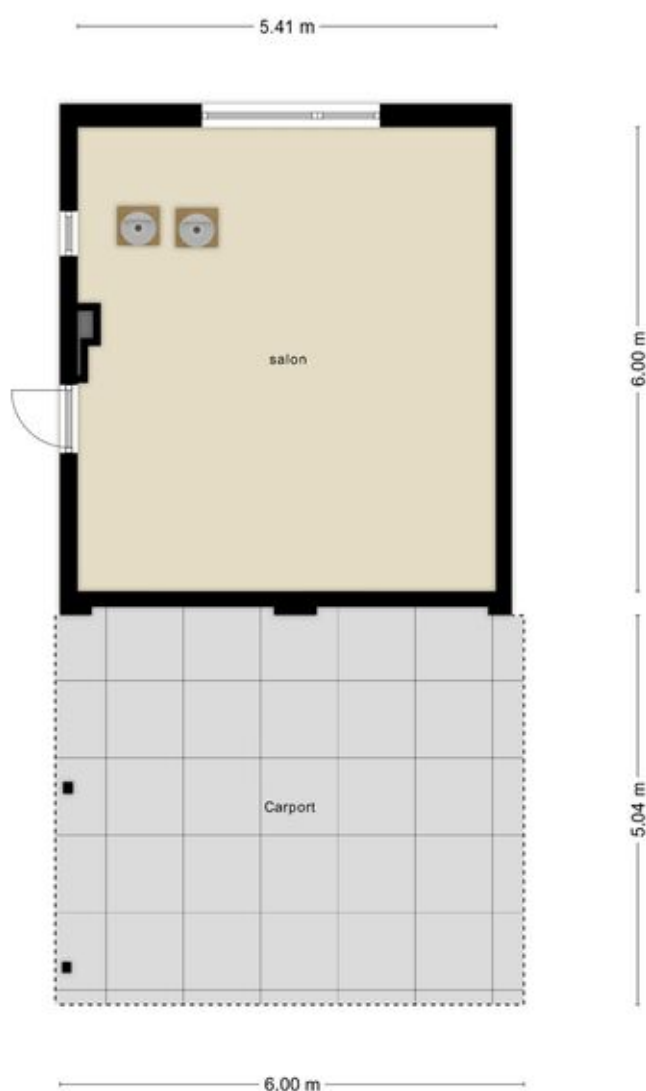
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

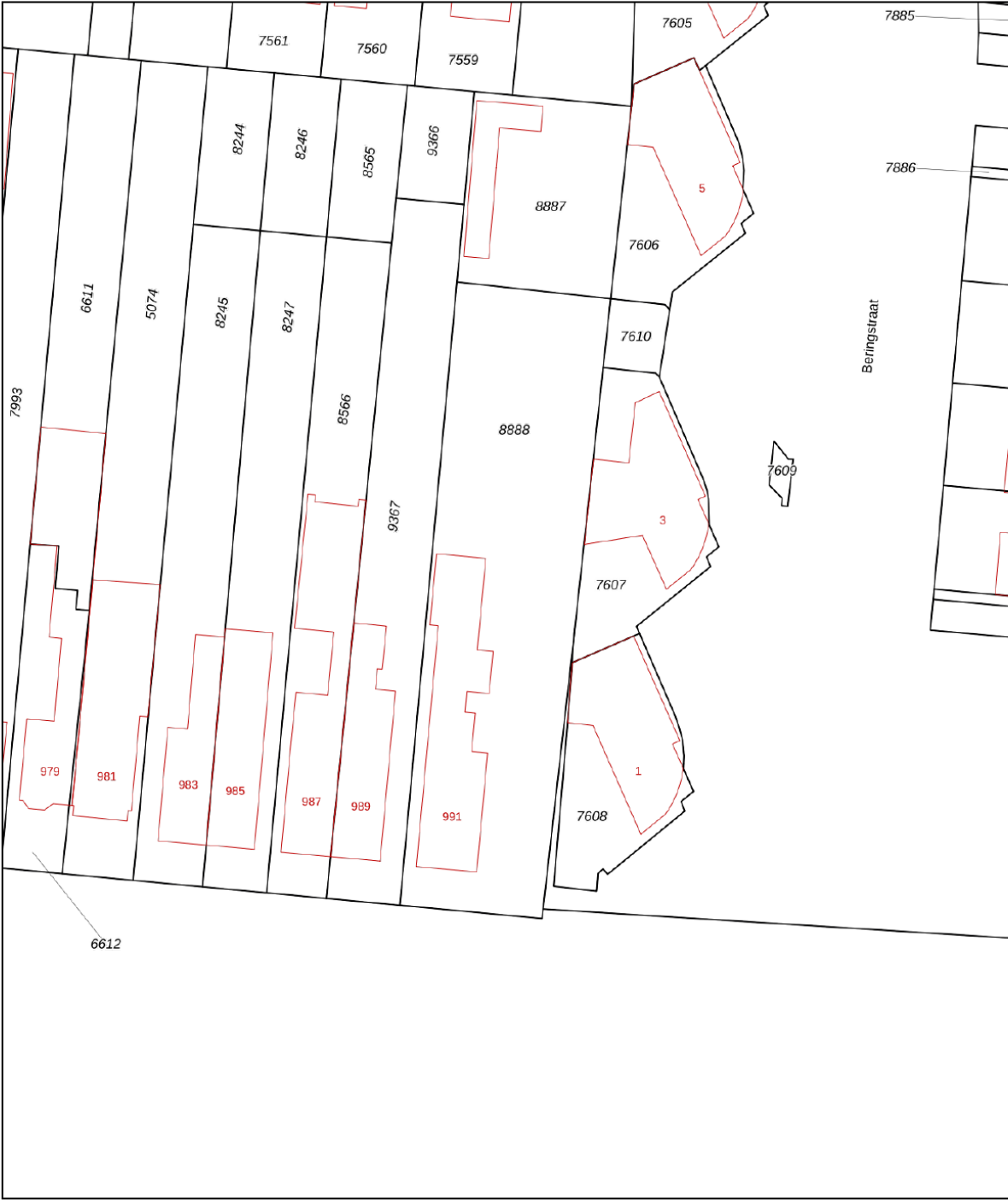


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoogstraat 43



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Lonneker

Sectie E

Perceel 8888

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.

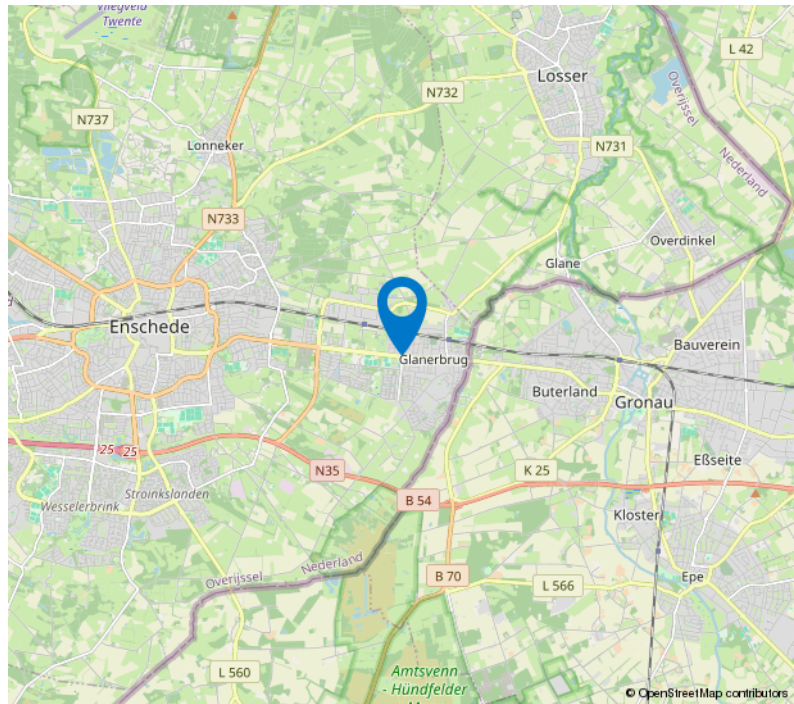
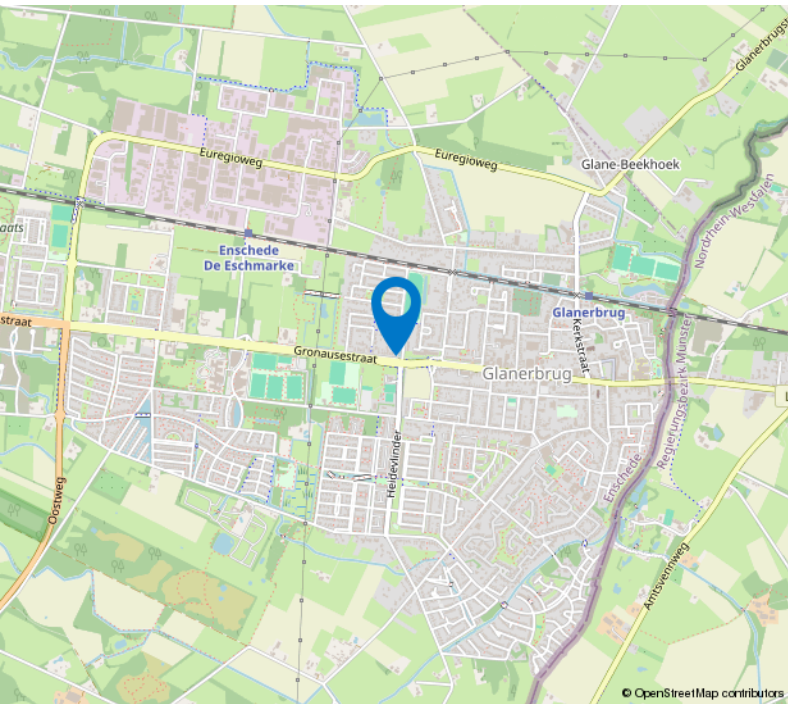
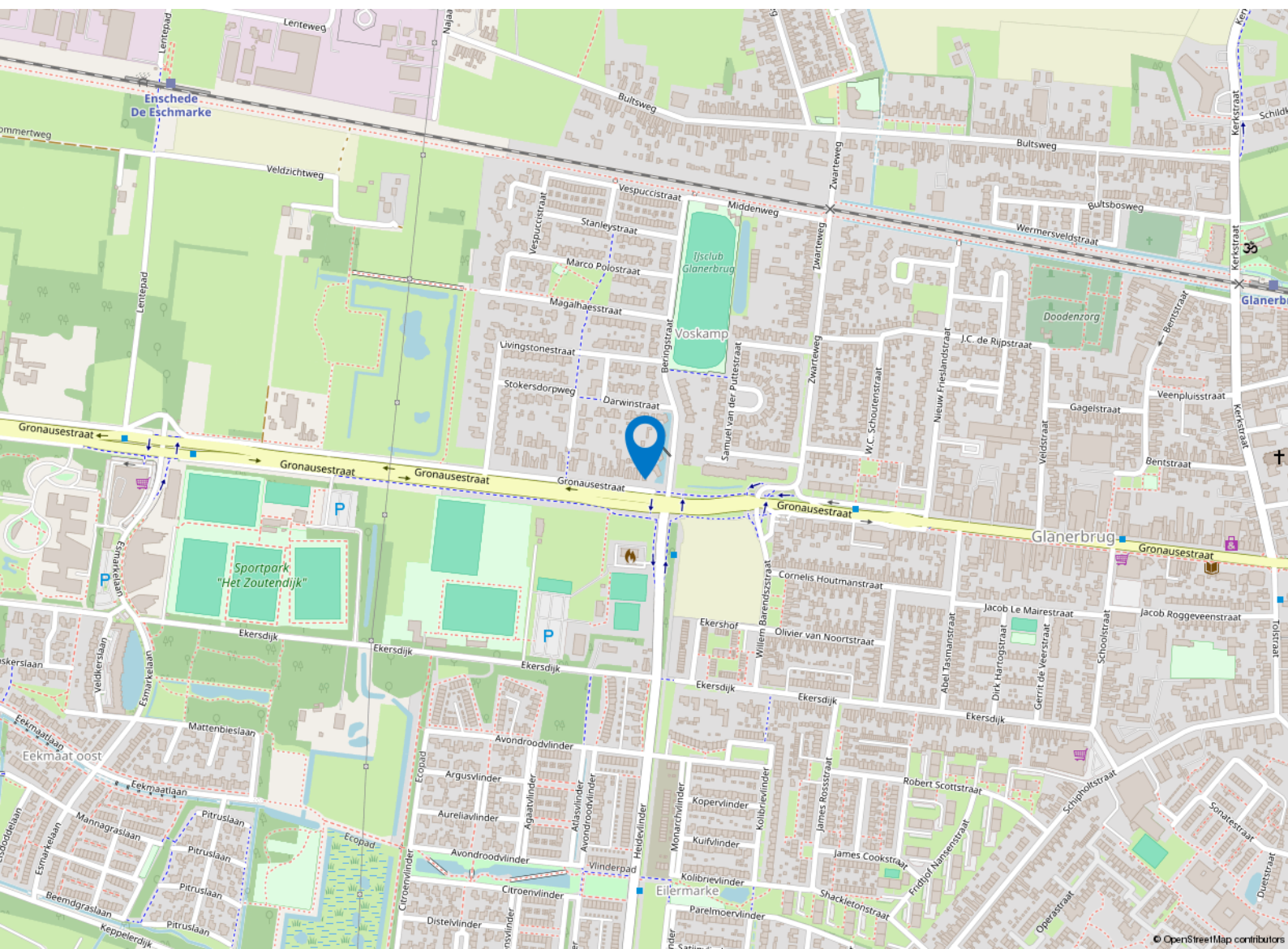
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 april 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE OP DE KAAAT



OVER ONS

EXTRA Makelaars is op de Twentse markt een uniek en actief makelaars-kantoor, gevestigd in Enschede met een frisse, vernieuwende werkwijze. Onze unieke en actieve werkwijze hebben wij samengevat in onze naam en logo:

EXTRA Ondernemende Makelaars. Onze naam is een uitdaging! Wie het woord EXTRA in zijn naam op neemt moet ook meer bieden. Zo hanteren wij het "no cure, no pay" principe. Wij zijn ondernemend omdat alle makelaars zelfstandig ondernemer zijn. Bezichtigingen en afspraken

We hebben geen 9.00-tot-17.00u mentaliteit. Wijkspecialisme, persoonlijke aanpak, direct contact met de makelaar zijn andere speerpunten. Ook voor advies en hulp bij uw aankoopbeslissing bent u bij ons in goede handen. Wij komen graag langs voor een gratis waardebepaling en uitleg over onze werkwijze!

EXTRA Makelaars doet meer voor u!



DE 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 bidder 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 Vtreedt 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 wijzigen?

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.

DE MEEST GESTELDE CONSUMENTENVRAGEN

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.

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

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u 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 VBO-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

12. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kunt u denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notaris-kosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper.

Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkomt u dat u achteraf voor verrassingen te komen staan.

13. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

VBO-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwggebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m2 worden genegeerd.

14. 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 € 410,- 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.

INTERESSE?



MAKELAARS



Kuipersdijk 412
7541 WK Enschede
053-4304304
info@extramakelaars.nl
www.extramakelaars.nl

