

**Te koop**



**Vraagprijs**  
€ 895.000 k.k.

**Woonoppervlakte: 140 m<sup>2</sup>**  
**Inhoud: 547 m<sup>3</sup>**  
**Bouwjaar: 2001**

**Vrijstaande bedrijfswoning  
met vrijstaande  
bedrijfsruimte**

**Wordt dit uw  
nieuwe woning?**

**Wij zijn...**  
Lensink Gussinklo Makelaardij  
info@lensinkgussinklo.nl  
0315-653039

## KENMERKEN

*Voldoet dit aan  
uw woonwensen?*

Status	Beschikbaar
Vraagprijs	€ 895.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande bedrijfswoning
Kwaliteit woning	Goed tot uitstekend
Bouwjaar	2001
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg
Woonoppervlakte	140 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	1.207 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	19 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	14 m <sup>2</sup>
Inhoud	547 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Aantal woonlagen	3
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en dubbel glas -volledig geïsoleerd-
Warmwater	C.v.-ketel en zonnecollectoren
Verwarming	C.v.-ketel, warmtepomp en gedeeltelijke vloerverwarming
C.V.-Ketel	ATAG 2018
Tuin	Tuin rondom
Achterom	Ja
Kwaliteit tuin	Fraai aangelegd
Schuur / Berging	Vrijstaand hout
Garage	Aangebouwd steen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, glasvezel kabel, rookkanaal, airconditioning en zonnecollectoren

# OMSCHRIJVING

## Beggelderdijk 39 en Helmkamp 2a - Dinxperlo

Wonen en werken op één locatie met ieders een eigen identiteit en voldoende privacy. Energielabel A, een duurzaam geheel met o.a. een zonneboiler, een nieuwe warmtepomp en mogelijkheid voor ca. 40 zonnepanelen.

Aan de rand van het bedrijventerrein en de bebouwde kom gelegen vrijstaande bedrijfswoning en vrijstaande bedrijfsruimte. Deze in 2001 gebouwde bedrijfswoning en bedrijfshal zijn in de loop der jaren gemoderniseerd, verbouwd, uitgebouwd, en verduurzaamd. Het geheel is gelegen op een groot bemeten perceel van ruim 1.200 m<sup>2</sup>. De bedrijfswoning is gelegen aan de Beggelderdijk met gelijksoortige vrijstaande woning aan de ene zijde van de straat en geschakelde eengezinswoningen aan de overzijde. De bedrijfsruimte is bereikbaar via de aan de achterzijde gelegen Helmkamp.

### Indeling bedrijfswoning

Begane grond: entree, hal met trapopgang en trap kast, meterkast en vernieuwd gastentoilet; L-vormige ruime woonkamer met schouw voorzien van een houtkachel, houtenvloer en dubbele schuifdeuren naar een ruime en vernieuwde leefkeuken met plavuizenvloer in grijs tint en een moderne in hoogglans wit uitgevoerde keuken met composieten aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur zoals afzuigstelsysteem via de inductiekookplaat, vaatwasser, wijnkoeler, combi-oven, magnetron en koelkast; openslaande deuren naar het buiten terras; bijkeuken met uitstortgootsteen en kastenwand met opstelplaats wasmachine en droger; berging met opstelplaats warmwaterboiler en inbouwkast; voormalige garage omgebouwd tot slaapkamer.

Verdieping: overloop met dakraam; 4 ruime slaapkamers -waarvan 1 met zeer ruime inloopkast-; nieuwe en zeer moderne badkamer met een dubbel wastafelmeubel, toilet, inloopdouche met regendouche, ruim ligbad en designradiator.

Zolder: bereikbaar middels een vlizotrap.

Bijgebouwen: tuinhuis en veranda.

### Nadere omschrijving woning

Het woonhuis is in een fraaie, landelijke stijl gebouwd met aan de buitenkant: houten kozijnen en ramen met roede verdeling, sierluiken, zinken dakgoten, aangesmeerd trasraam en statige dwars kapconstructie. Aan de binnenzijde zijn mooie paneeldeuren, schuifdeuren en zijn aan het plafond sierlijsten aangebracht. De woning is keurig en met hoogwaardige materialen afgewerkt. Afgelopen periode zijn o.a. nog de gehele keuken, gastentoilet en de badkamer vernieuwd en is er een grotere dakkapel geplaatst. De keuken en het sanitair zijn zeer luxe uitgevoerd. De woning is geheel geïsoleerd en wordt thans nog verwarmd door radiatoren en vloerverwarming in de keuken, bijkeuken, hal en de badkamer. Dit wordt gedaan middels een Atag HR cv-ketel aangesloten op een grote zonneboiler van Atag en een drietal zonnecollectoren. Daarnaast heeft de eigenaar reeds een nieuwe luchtwarmtepomp aangeschaft welke nog wel geïnstalleerd dient te worden door de nieuwe koper. Het dak van de achtergelegen vrijstaande bedrijfsruimte is tevens zeer geschikt voor het plaatsen van ca. 40 zonnepanelen, indien gewenst.

# OMSCHRIJVING

De woning en de bedrijfshal zijn gelegen op een ruim perceel van ca. 1.200 m<sup>2</sup> waarvan beide objecten zijn eigen toegang en buiten ruimte heeft. De tuin bij de woning is in 2022 nog geheel opnieuw aangelegd en o.a. voorzien van nieuw straatwerk middels gebakken klinkers en grote grijze tegels, grind rondom de woning, ruim gazon, bomen en diverse borders met diverse beplating. De tuinafscheiding bestaat uit een nieuwe houten donkere schutting en diverse beukenhagen. Tegen de achterzijde van de bedrijfsruimte is een zeer mooie houten veranda gerealiseerd met zinken dak en is er een houten tuinhuis aanwezig voor het tuingereedschap. De tuin heeft een nieuwe beregeningsinstallatie met zeer stille grondwaterpomp en het gras wordt middels een robotmaaier (ter overname) gemaaid. Aan de voorzijde van de woning is er een ruime oprit met fraai straatwerk middels gebakken klinkers en een stalen toegangspoort.

De woning ligt in een rustige woonwijk uit de eind jaren tachtig aan de ene zijde en diverse vrijstaande woonhuizen als direct belendingen uit de bouwperiode 2000 tot heden. Aan de achterzijde van de woning begint het bedrijventerrein van Dinxperlo, is er een gemeentelijk park en is er het openluchtzwembad "Het Blauwe Meer", sportcentrum "Het Blauw Meer" en tennisbanen van "Tennisvereniging De Rietstap" aanwezig. Het centrum van Dinxperlo is vlot bereikbaar en beschikt over alle dagelijks benodigde voorzieningen, supermarkten, horecagelegenheden en is er de vrijdag weekmarkt. Ook zijn scholen en sportaccommodaties goed vertegenwoordigd. Het landelijke buitengebied nodigt uit om wandel- en fietstochten te maken. Via de Duitse autosnelweg A3/A12 is Arnhem-Oberhausen ook goed te bereiken.

## Beknopte kerngegevens bedrijfswoning

- Bouwjaar: 2001
- Perceelgrootte: 1.207 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 547 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte: 140 m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte: 19 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte: 14 m<sup>2</sup>
- Isolatie: compleet geïsoleerd
- Verwarming: vloerverwarming in de keuken, bijkeuken, hal en badkamer. Overige ruimtes worden verwarmd door radiatoren middels een Atag HR cv-ketel "Alec Systeem" uit 2018. Daarnaast is er reeds een warmtepomp aanwezig welke nog dient te worden geïnstalleerd door de nieuwe eigenaar.
- Warmwater: via Atag zonneboiler "Alec Systeem" met een drietal zonnecollectoren
- Koeling: airco unit op overloop verdieping
- Centraal stofzuigstelsel: aanwezig (exclusief stofzuiger, slangen en borstels)
- Glasvezel: aanwezig
- Energielabel: label A
- Bezinning: westen

# OMSCHRIJVING

## Indeling bedrijfsruimte

Begane grond: entree, showroom met balie; kantoorruimte; bijkeuken met keukenblok en toilet; opslagruimte en aangebouwde garage/opslagruimte.  
Verdieping: kantoor, kantine en opslagruimte.  
Overig: eigen stuk omheind buitenterrein

## Nadere omschrijving bedrijfsruimte

Bedrijfsruimte gebouwd op een strokenfundering met een gemetselde borstwering en stalen geïsoleerde sandwichpanelen, stalen constructie bestaande uit stalen kolommen en liggers, platdakconstructie met stalen dakplaten, isolatie en een bitumineuze dakbedekking, deels houten en deels kunststof deuren, ramen en kozijnen, verwarming middels vloerverwarming in kantoor, bijkeuken en showroomgedeelte op de begane grond en diverse radiatoren verwarmd middels HR cv-ketels, kantoor en kantine en gasheater de werkplaats.

## Beknopte kerngegevens bedrijfsruimte

- Bouwjaar: 2001 en later in 2006 uitgebreid
- Verwarming: middels vloerverwarming en radiatoren via een HR cv-ketel en een direct gestookte gasheater in de opslagruimte
- Koeling: één airco unit op de begane grond en een tweetal op de verdieping
- Afmetingen: begane grond ca. 185 m<sup>2</sup> b.v.o. en 156 m<sup>2</sup> b.v.o. op de verdieping
- Bedrijfsruimte voorzien van een tweetal sectionaal deuren
- Eigen identiteit en uitstraling als bedrijf middels toegang via de Helmkamp
- Dak bedrijfshal groot genoeg voor aanbrengen van ca. 40 zonnepanelen

## Bestemming

Kern Dinxperlo 2012, bestemming "Bedrijven". De bestemmingsplankaart en de voorschriften zijn als bijlage toegevoegd aan deze brochure. Daarnaast kunt u informatie inzake gebruiksmogelijkheden en voorschriften verkrijgen bij de gemeente Aalten.

## Aanvaarding

In overleg

## Vraagprijs

€ 895.000,-- kosten koper

Energie label **A**

Deze aanbieding is vrijblijvend en gedaan aan meerdere gegadigden. Graag nodigen wij u uit voor een bezichtiging.

De brochure is met zorg samengesteld. Desondanks kunnen aan de tekst en de tekeningen geen rechten worden ontleend.

## Interesse in dit huis?

Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt u op Funda.



Karsten

Erwin

**De heer E.K. Lensink**

Makelaar-taxateur o.z.

06-13076954

lensink@lensinkgussinklo.nl

**De heer K.F. Gussinklo**

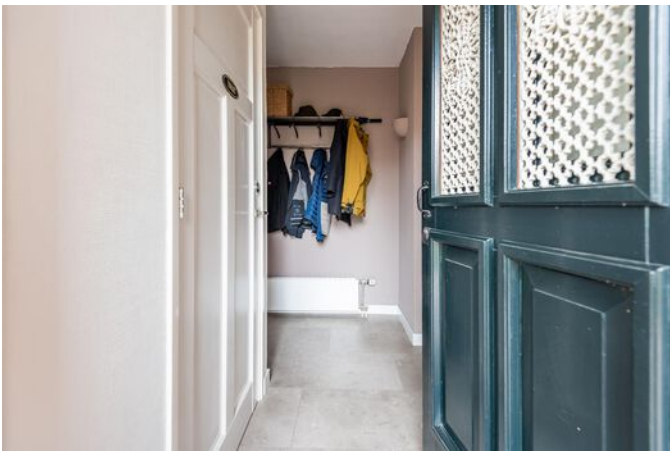
Makelaar-taxateur o.z.

06-21811738

gussinklo@lensinkgussinklo.nl







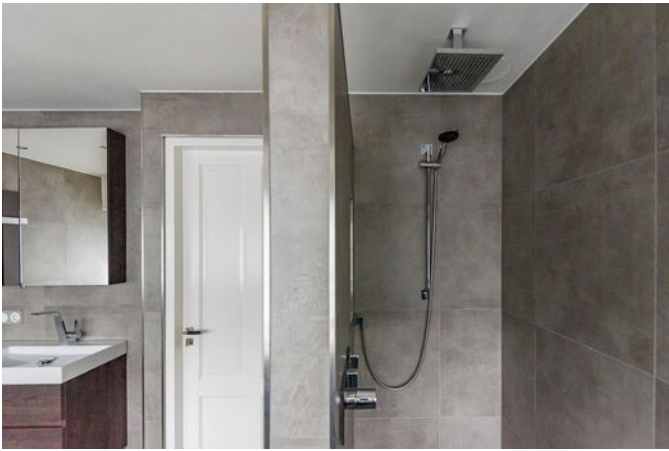












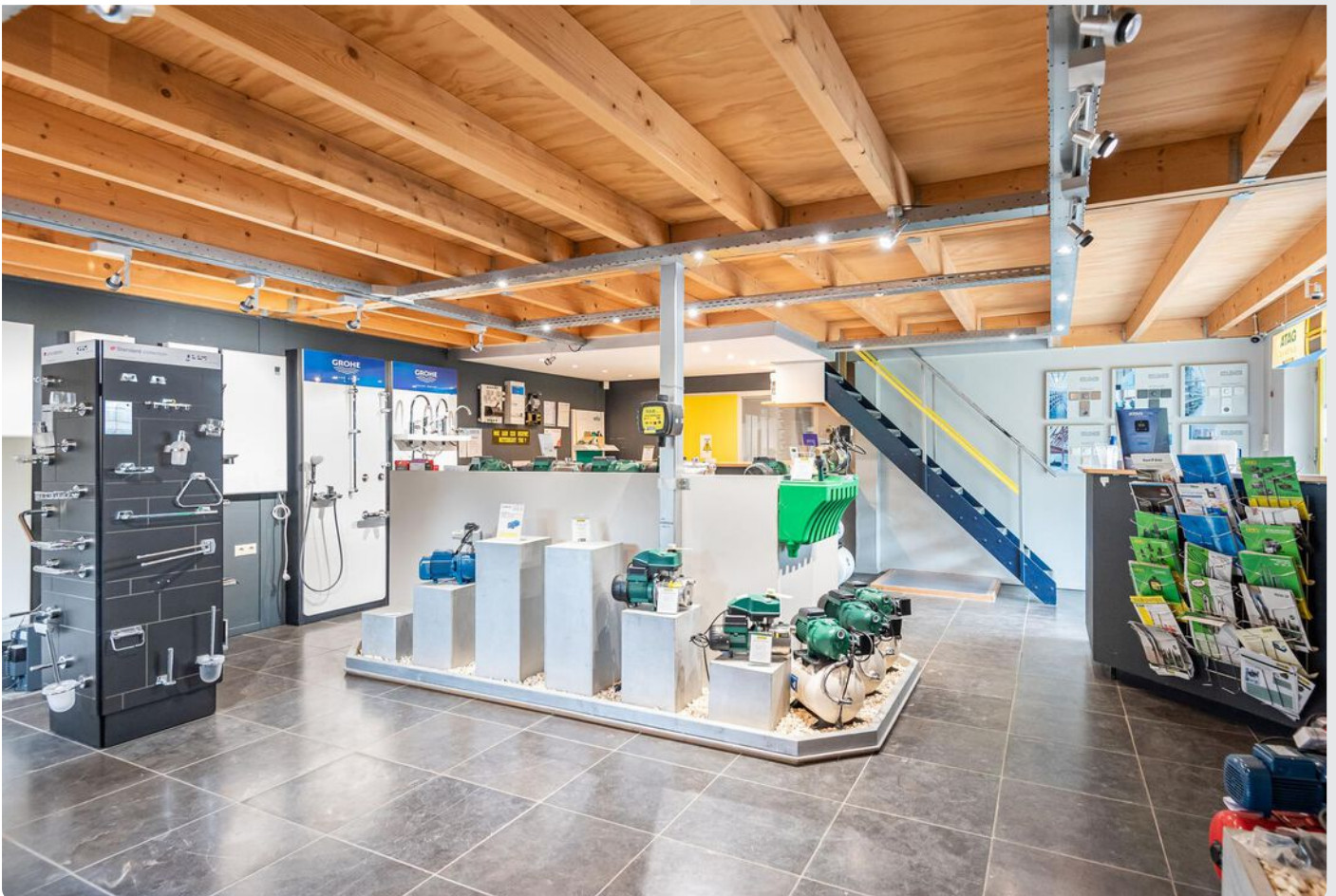
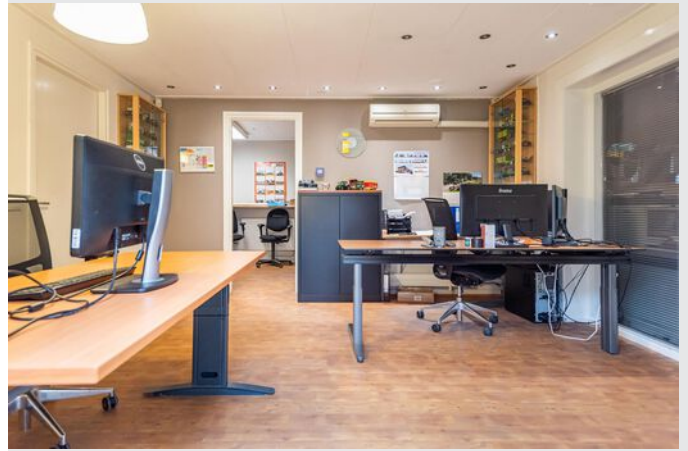


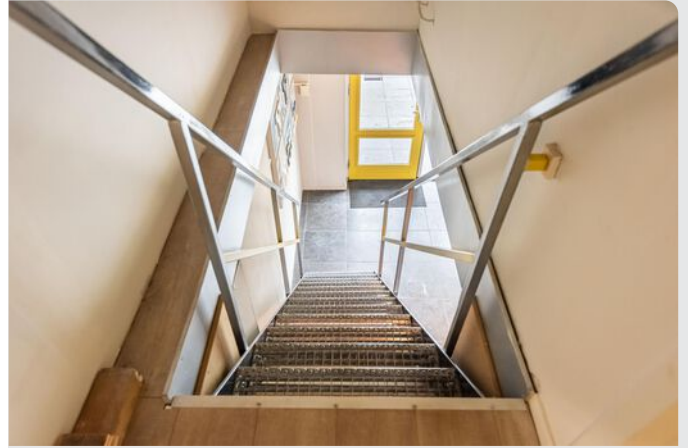














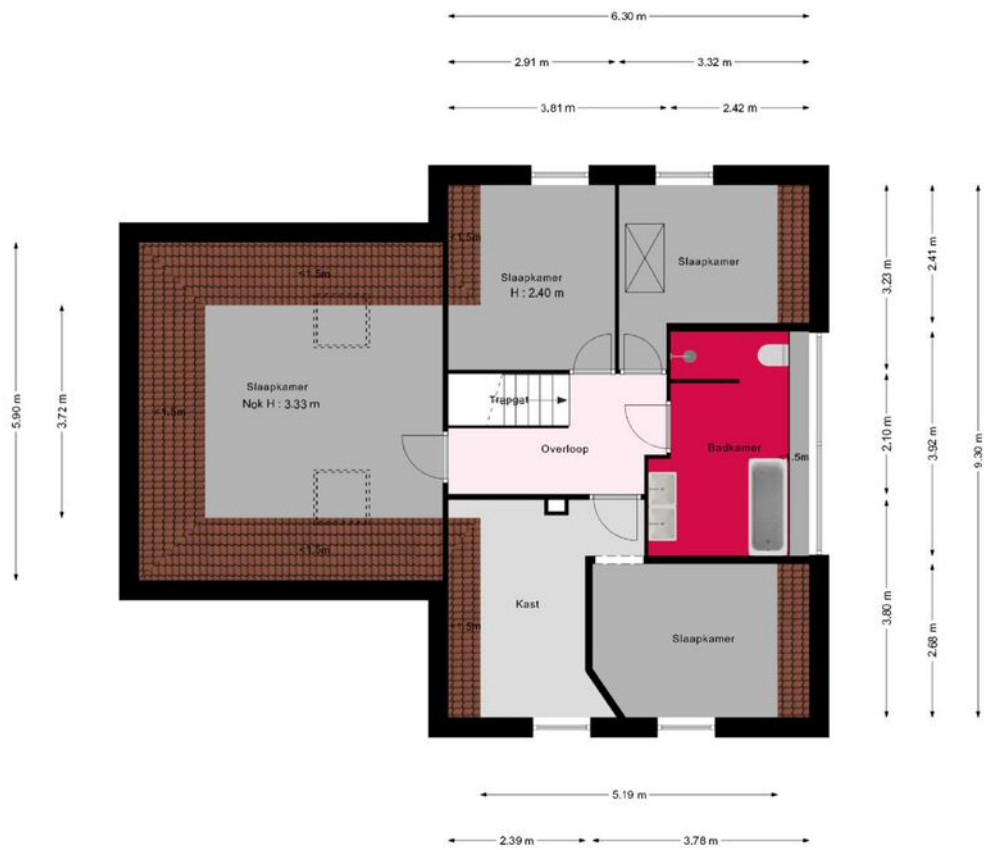


**PLATTEGROND**



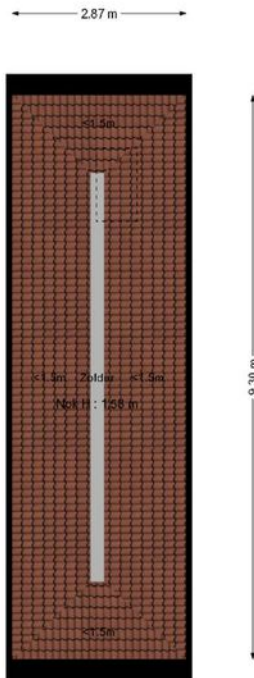
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
 © OLIVR. [www.olivr.nl](http://www.olivr.nl)

**PLATTEGROND**



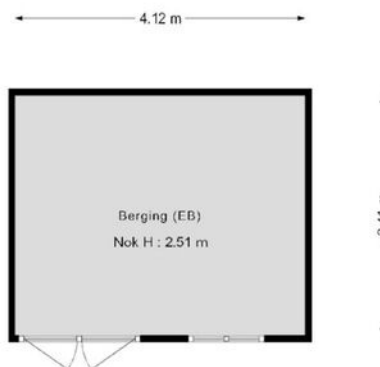
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
 © OLIVR. [www.olivr.nl](http://www.olivr.nl)

**PLATTEGROND**



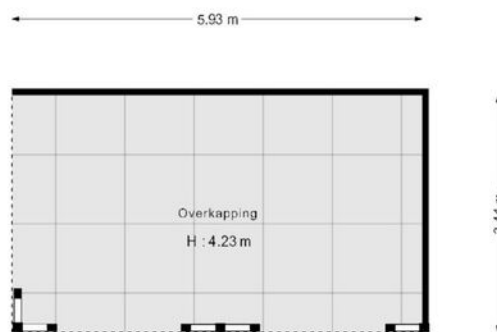
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
 © OLIVR. [www.olivr.nl](http://www.olivr.nl)

## PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
© OLIVR. [www.olivr.nl](http://www.olivr.nl)



**PLATTEGROND**

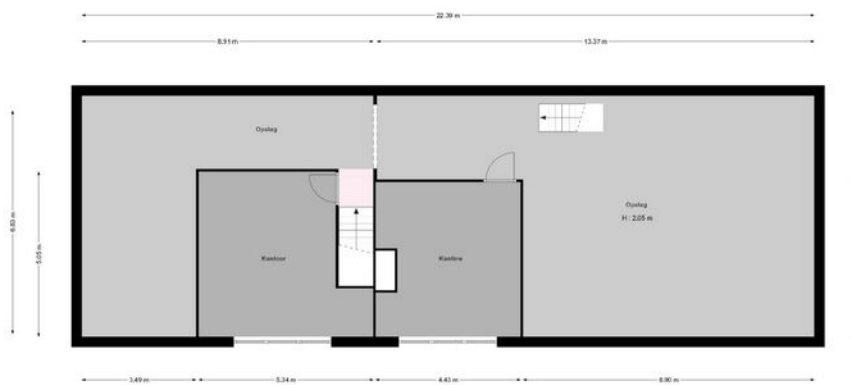
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
© OLIVR. [www.olivr.nl](http://www.olivr.nl)

**PLATTEGROND**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
 © OLIVR. [www.olivr.nl](http://www.olivr.nl)

**PLATTEGROND**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
 © OLIVR. [www.olivr.nl](http://www.olivr.nl)

# KADASTER

Kadastrale kaart



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>- - - Voorlopige kadastrale grens</p> <p>· · · Administratieve kadastrale grens</p> <p>▬ Bebauwing</p> <p><small>Voor een eenskluidend uittreksel De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dinxperlo</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 1815</p> <p><small>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.</small></p>	<p>kadaster</p>
--	--	-----------------

# BESTEMMING

**Ruimteplannen.nl**

ADRES: FLAANWAO'-NUMMER  
beogalderijk 30 dinxperio

BEZIGELDIJK 30 Dinxperio

GENEENTE (3) PROVINCIE (19) RIJK (25)

**BESTEMMINGSPLANNEN**

Werk bestemmingsplan  
moetlik klizent

**R** Voorberedingsbesluit hyper-scale  
datacenters  
voorberedingsbesluit  
vastgesteld (2022-02-16)

**G** Parapluplan gemeente Aalten  
bestemmingsplan  
ontherroepelijk (vastgesteld 2018-09-18)

**G** Kern Dinxperio 2012  
bestemmingsplan  
ontherroepelijk (2013-02-26)

**STRUCTUURVISIES**

**G** Regionale structuurvisie Achterhoek 2012  
structuurvisie  
vastgesteld (2012-05-22)

Verberg plannen

**Kern Dinxperio 2012**  
gemeente Aalten  
bestemmingsplan  
ontherroepelijk (2013-02-26)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

**230103.7, 430859**

**Enkelbestemming**  
Bedrijf

**Dubbelbestemming**  
Waarde - Archeologische laag

**Bouwvlak**

**Functieaanduiding**  
bedrijfswooning

**Maatvoering**  
o maximum bouwhoogte: 9 m  
o maximum goothoogte: 6 m

**Maatvoering**  
maximum bebouwingspercentage  
terrein: 80%

# BESTEMMING

## Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.2 Bouwregels

4.3 Nadere eisen

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

doeleinden van handel en bedrijf waaronder uitsluitend bedrijven worden verstaan die behoren tot categorie 1 of 2 van de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;

kantoren;

detailhandel;

bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

een antennemast, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zend- ontvangstinstallatie';

met bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, erven, terreinen, beplanting,

parkeervoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding, en met inachtneming van

het bepaalde in 4.4.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Toegestane bebouwing

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd:

hoofdgebouwen;

bijbehorende bouwwerken;

bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

#### 4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van de in lid 4.2.1 sub a genoemde hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

de goothoogte en/ of bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de

aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' of 'maximale bouwhoogte (m)' is

aangegeven;

voor zover een aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is opgenomen, mag het

bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer bedragen dan ter plaatse van die

aanduiding is aangegeven;

ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m<sup>2</sup>)' mag de oppervlakte aan

bedrijfsgebouwen, met uitzondering van de bedrijfswoning en de hierbij bijbehorende

bouwwerken, niet meer bedragen dan de aangegeven oppervlakte;

de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 m

bedragen;

de inhoud van de bedrijfswoning mag ten hoogste 750 m<sup>3</sup> bedragen.

#### 4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van de in lid 4.2.1 sub b genoemde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

bijbehorende bouwwerken en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat voor bijbehorende bouwwerken bij

bedrijfswoningen het volgende geldt:

bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van

de aanduiding 'bedrijfswoning', alsmede maximaal 15 m buiten de aanduidingsgrens, met

dien verstande dat de bijbehorende bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan op minimaal 1

m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;

# BESTEMMING

de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen;

de goothoogte van aan de bedrijfswoning gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan de hoogte van de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,30 m bedragen;

de bouwhoogte van aan de bedrijfswoning gebouwde bijbehorende bouwwerken mag maximaal 6 m bedragen;

de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen;

de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag maximaal 5 m bedragen.

#### **4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde**

Voor het bouwen van de in lid 4.2.1 sub c genoemde bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevels c.q. het verlengde daarvan mag niet meer dan 1 m bedragen;

de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels c.q. het verlengde daarvan mag niet meer dan 2 m bedragen mits deze op minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;

de hoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer dan 10 m bedragen;

de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

#### **4.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de brandveiligheid; en
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

##### **4.4.1 Nadere detaillering gebruik: detailhandel**

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 4.1 wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van:

- detailhandel, als ondergeschikte nevenactiviteit van nijverheid en industrie, in ter plaatse vervaardigde en bewerkte goederen, niet zijnde detailhandel in textiel, schoeisel en lederwaren, voedings- en genotmiddelen en huishoudelijke artikelen;
- detailhandel bij een garagebedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf'.

##### **4.4.2 Nadere detaillering verboden gebruik: bevi-inrichtingen**

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 4.1, worden in ieder geval begrepen: bevi-inrichtingen, zijnde inrichtingen die vallen binnen het Besluit externe veiligheid inrichtingen, met uitzondering van bestaande bevi-inrichtingen.

##### **4.4.3 Nadere detaillering verboden gebruik: opslag in open lucht**

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 4.1, wordt in ieder geval begrepen:

- een gebruik van de gronden, gelegen vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens, voor opslag van materialen en goederen in de open lucht;

# BESTEMMING

een gebruik van de overige gronden voor opslag van materialen en goederen in de open lucht, voor zover de hoogte daarvan meer bedraagt dan 2 m.

## **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **4.5.1 Omgevingsvergunning toestaan vergelijkbare bedrijven**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 4.1 voor de vestiging van een bedrijf dat niet onder de genoemde categorieën valt, of voor de wijziging of aanpassing van een bedrijf dat daardoor niet meer onder de genoemde categorieën valt, indien en voor zover het betreffende bedrijf, in vergelijking tot bedrijven die wel mogelijk zouden zijn, niet in meerdere mate een blijvende onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu.

## **4.6 Wijzigingsbevoegdheid**

### **4.6.1 Verplaatsen bedrijfswoning**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening, wijzigen ten behoeve van de verplaatsing van de bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', mits voldaan wordt aan de volgende bepalingen:

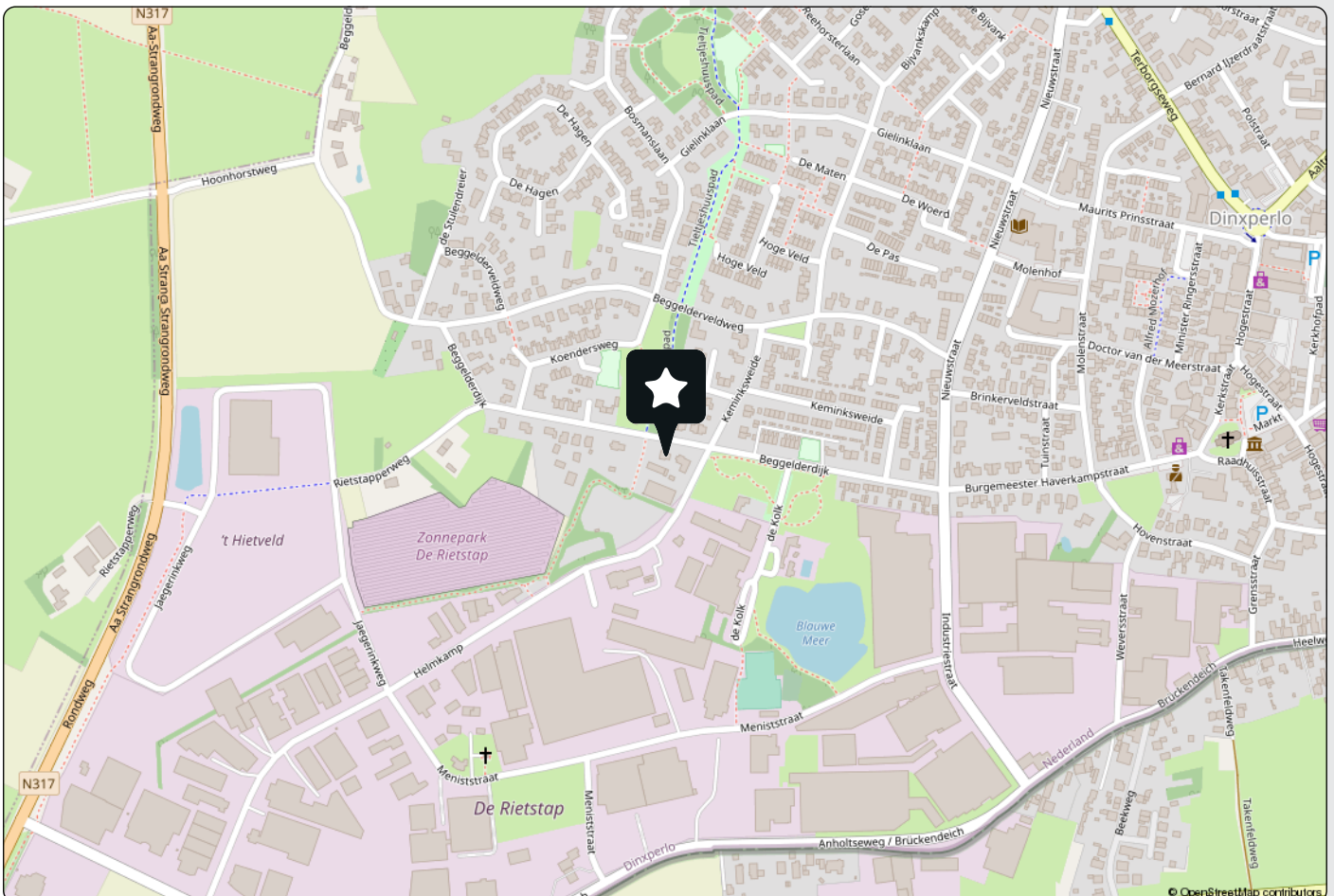
uit milieuoogpunt bestaan geen bezwaren tegen verplaatsing van de bedrijfswoning;  
de bedrijfswoning vormt geen belemmering voor bedrijfsactiviteiten in de omgeving;  
er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;  
het bepaalde in 4.2 is van overeenkomstige toepassing.



# LOCATIE

Woont u  
binnenkort op  
deze locatie?

Op de kaart: 7091 HE, Dinxperlo



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<b>Wonen</b>				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Losse (hang)lampen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Overgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vitrages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Rolgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Lamellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Jaloezieën	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- (Losse) horren/rolhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Parketvloer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Houten vloer(delen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Plavuizen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Voorzet) openhaard met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Houtkachel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Gas)kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Designradiator(en)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Overige, te weten:				
- Spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Schilderij ophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<b>Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (Gas) fornuis	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Magnetron	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Oven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Combi-oven/combimagnetron	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vriezer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Koel-vriescombinatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Vaatwasser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Quooker	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Koffiezetapparaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Sanitair/ sauna</b>				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletrolhouder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Fontein	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Jacuzzi/whirlpool	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Stoomdouche (cabine)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Wastafelmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Planchet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Toiletkast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletrolhouder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sauna met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<b><i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i></b>				
Schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kluis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rookmelders	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Airconditioning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Boiler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
– Geiser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Screens	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rolluiken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonwering buiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Oplaadpunt elektrische auto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Tuin</b>				
<b><i>Inrichting</i></b>				
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b><i>Verlichting/installaties</i></b>				
Buitenverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b><i>Bebouwing</i></b>				
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Broei)kas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Robotmaaiers	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Warmte pomp	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vlaggenmast(houder)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

## Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boiler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Bijlage(n) over te nemen contracten:

-  
-

# ALGEMENE INFORMATIE

## Uw mening

De verkoper is benieuwd naar uw mening. We stellen het dan ook bijzonder op prijs, indien u op zo kort mogelijke termijn uw reactie aan ons kenbaar maakt. Ook als u geen belangstelling meer heeft.

## Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

## Onderzoeksplicht koper

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is gekregen van de eigenaar c.q. verkoper, uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijkertijd te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust 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 maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundige) 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 rekening.

## Aankoopmakelaar

Wij adviseren u om uw eigen (NVM) makelaar mee te nemen die uw belangen gaat behartigen.

## Voorwaarden bij aankoop van de woning

Zodra er overeenstemming is bereikt over de prijs, de opleverdatum en eventuele andere voorwaarden zal er door Lensink Gussinklo makelaardij een koopovereenkomst conform het NVM model worden opgemaakt. De koop komt tot stand op het moment dat beide partijen deze schriftelijke overeenkomst hebben getekend. Na ontvangst van de door beide partijen getekende koopakte heeft koper een wettelijke bedenktijd van drie (werk-)dagen. Tenzij anders is aangegeven is de keuze van de notaris voorbehouden aan de koper. In de koopovereenkomst wordt verder de verplichting voor koper opgenomen tot het stellen van een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom, te deponeren of te storten bij de notaris.

## Overdrachtsbelasting artikel 13 WBR

(eventueel voordeel voor verkoper)  
Indien van toepassing, zal voor de vaststelling van de overdrachtsbelasting in de koopovereenkomst worden opgenomen dat de heffingsgrondslag van de overdrachtsbelasting wordt verminderd op grond van artikel 13 Wet op Belastingen (WBR). Koper zal aan verkoper wel het verschil uitkeren (artikel 2.2. van de NVM koopovereenkomst).

## Financieringsvoorbehoud

Indien overeengekomen kan in de koopovereenkomst voor de koper een voorbehoud ten behoeve van het verkrijgen van een hypotheek worden opgenomen.

## Bouwkundige risico's

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1995 zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

# MEEST GESTELDE VRAGEN

## Meest gestelde vragen bij het kopen van een woning.

### 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.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een (ver)koop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder 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.

### 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.

### Wanneer komt de koop tot stand?

De koop komt tot stand wanneer zowel koper als verkoper beiden de koopakte hebben ondertekend. De verkopende makelaar legt deze koop schriftelijk vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte.



Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. 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'. Bij het tot stand komen van een overeenkomst zal een waarborgsom/bankgarantie ter hoogte van 10% van de koopsom door koper(s), bij de notaris, gedeponeed moeten worden.

### Bedenkijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenkijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenkijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notariskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan de koper. Indien de bedenkijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenkijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen

## MEEST GESTELDE VRAGEN

die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkend feestdag zijn. Mocht koper gebruik maken van deze bedenktijd om alsnog af te zien van de koop, dient koper dit, vóór afloop van de bedenktijd, kenbaar te maken aan de verkopende partij (dit kan zijn een makelaar optredend namens verkoper of een particulier).

### 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 woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### 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. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijfprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen. Vraag bij uw NVM makelaar naar de folder over deze procedure.

### De makelaar vraagt een 'belachelijk' 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 hoofdzaak eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

### Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al 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 al 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. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod.





## MEEST GESTELDE VRAGEN

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.

**Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigd 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 teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

**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 en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte 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 verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

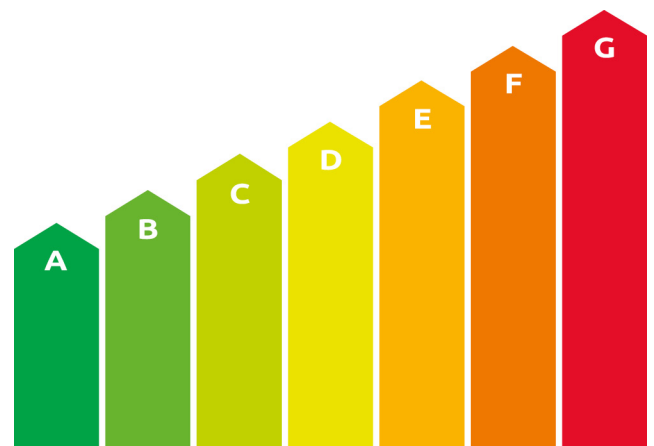
### Energielabel

Verkopers en verhuurders zijn per 1 januari 2015 verplicht om een energielabel te laten zien. Op die manier kunnen belangstellenden de energiekwaliteit van een woning meenemen in hun beslissing om die woning te kopen of te huren. Op het moment dat woningen van bewoner wisselen, dient de verkoper of verhuurder het energielabel te overhandigen aan de nieuwe eigenaar of nieuwe huurder. Een energielabel is voor 10 jaar geldig.

### Energielabel klassen

Het energielabel voor woningen heeft een aantal klassen. Energielabel A++ (donkergroen) is zeer zuinig, energielabel G (rood) is zeer onzuinig. Zo zie je snel hoe energiezuinig een huis is in vergelijking met soortgelijke huizen.

- A: Zeer laag energieverbruik.
- B: Laag energieverbruik.
- C: Redelijk laag energieverbruik.
- D: Gemiddeld energieverbruik.
- E: Redelijk hoog energieverbruik.
- F: Hoog energieverbruik.
- G: Zeer hoog energieverbruik.



# WIE ZIJN WIJ?

## Welkom bij Lensink Gussinklo Makelaardij!

**Lensink en Gussinklo. Twee Achterhoekse namen die wat ons betreft staan voor een eerlijke, persoonlijke en no-nonsense aanpak.** Vanuit ons kantoor in het historische Oude Postkantoor in Dinxperlo volgen we alle ontwikkelingen in de makelaardij op de voet. We combineren onze jarenlange ervaring met een brede kennis van de regionale markt en vurig enthousiasme.

Wij zijn als NVM makelaar helemaal thuis in de regio rond Dinxperlo, inclusief plaatsen als Breedenbroek, De Heurne, Sinderen en bijbehorende buitengebieden. Ook zijn we vaak te vinden in Ulft, Silvolde, Terborg en Varsseveld.

### Onze makelaars zijn gecertificeerd taxateur en we zijn aangesloten bij:

- NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs)
- TMI (Taxatie Management Insitituut)
- NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g.)
- Stichting VastgoedCert (kwaliteitsregister van makelaars en taxateurs)
- NWWI (valideert taxatierapporten)

Wij vinden dat het succes van een transactie zit in een professionele makelaar met een persoonlijke benadering. Ons doel is om zoveel mogelijk zorg weg te halen bij onze klanten. De aankoop, verkoop, aanhuur of verhuur van een woning of bedrijfspand is tenslotte geen dagelijkse bezigheid. Voor ons gelukkig wel!

Om de aan- of verkoop van uw woning of bedrijfspand zo goed mogelijk te ondersteunen, bieden wij een dienstenpakket aan dat met de tijd meegaat en dat volledig is in te delen naar uw wensen.

### Meer weten over ons of over onze diensten?

Neem gerust contact op via e-mail of telefoon!

Lees meer over ons op

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



### Verkoop & Aankoop

Wij verzorgen de verkoop of aankoop van uw object.



### Verhuur & Aanhuur

Meest gestelde vragen bij het kopen van een woning.



### Taxatie

Wilt u weten wat u object waard is? Wij taxeren het voor u.



### Advies

Advies nodig over uw object? Wij helpen u graag.



# HET TEAM



*Ons pand*



## ELDERS GESLAAGD?



### Taxatierrapport

Heeft u elders een woning gekocht, dan kunt u bij ons terecht voor een NVM taxatierapport ten behoeve van de financiering van uw nieuwe huis. Deze uitgebreide rapporten worden door iedere geldverstrekker geaccepteerd.



### Advies en begeleiding bij aankoop

Staat uw droomhuis bij een andere makelaar te koop? Wij begeleiden u graag bij de aankoop van deze woning en geven onze visie op de vraagprijs, de onderhandelingsstactiek, de bouwkundige staat, de juridische aspecten en andere voorwaarden van het aangeboden object. Als lokale marktdeskundigen kennen wij de markt en zorgen wij voor een correcte (juridische) afhandeling na aankoop.



### Overweegt u om een woning te verkopen en bent u benieuwd naar de waarde?

In ruil voor een kopje koffie komen wij graag een keer langs! Dit is geheel vrijblijvend en hier zitten dan ook geen kosten aan verbonden.



# WAARDERINGEN

Verkoopgemiddelde **9,3**

## VERKOPER VAN: DIERENRIEM 25

“Deskundig en professionele aanpak en efficiënt. Alles gaat in goed overleg, wij zijn heel tevreden hoe de verkoop is verlopen en wij raden deze makelaar zeker aan.”

**EEN 10,0!**

• • •

## VERKOPER VAN: 'T STEGESLAG 99

“Geweldig begeleid bij de aankoop van ons nieuwe huis en de verkoop van ons oude huis. Dit kantoor zet de puntjes op de i. De makelaar is goed op de hoogte en communiceert goed. Net als de dames van de binnendienst! We hopen nog lang te genieten van ons nieuwe huis, maar anders zouden we zeker weer dit makelaarskantoor inschakelen.”

**EEN 10,0!**

• • •

## VERKOPER VAN: BOSMANSLAAN 61

“We kijken terug op een uitermate prettige samenwerking. Erwin en zijn team hebben ons veel werk uit handen genomen bij de verkoop op afstand!”

**EEN 9,3!**

• • •

## VERKOPER VAN: SPEKKENDIJK 13

“Erg prettig, vriendelijk en persoonlijk contact met iedereen. Professioneel. Kon er altijd terecht met mijn vragen. Complimenten!”

**EEN 9,0!**

• • •



Aankoopgemiddelde **9,0**

## ZOEKEN EN AANKOOP

“Dhr Gussinklo is zeer betrokken met wat je doet. De begeleiding bij de aankoop van ons nieuwe huis hebben wij als zeer prettig ervaren. Je krijgt snel antwoord op je vragen. Persoonlijk kan ik hem iedereen aanraden.”

**EEN 10,0!**

• • •

## GERICHTE AANKOOP

“De aankoop van de woning verliep prettig. Erwin Lensink heeft heel veel inzicht in het kopen van een woning. Ik heb er een goed gevoel bij. Het is een fijne makelaar om mee samen te werken.”

**EEN 8,8!**

• • •

## GERICHTE AANKOOP

“Het verloop van de aankoop ging goed, ben fijn geholpen en ben regelmatig op de hoogte gebracht van de huidige situatie. Zelfs nog even een telefoontje voor de overdracht of alle papieren duidelijk waren en of er nog op of aanmerkingen waren. Prima service!”

**EEN 8,5!**





Lensink  
Gussinklo

makelaardij

# Interesse in deze woning?

## Neem contact met ons op!



Karsten Gussinklo



06-21 81 17 38

Onze binnendienst



0315-653 039

Erwin Lensink



06-13 07 69 54

### Lensink en Gussinklo

Twee Achterhoekse namen die wat ons betreft staan voor een persoonlijke en no-nonsense aanpak.

