

Te koop



Kavel A: € 395.000,--
Kavel B: € 410.000,--
Kavel C: € 645.000,--

Kavel A 2.000m²
Kavel B 2.400m²
Kavel C 2.600m² + 5 hectare

*2 royale kavels te koop op
Landgoed 't Raesfeldsbosch
op Sinderen. Een unieke kans
om op een prachtige locatie
een droomwoning te bouwen!*

Wordt dit uw nieuwe woning?

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

OMSCHRIJVING

Royale bouw kavels Landgoed 't Raesfeldsbosch

Een unieke kans om op een prachtige locatie in het buitengebied van de Achterhoek uw eigen vrijstaande droomwoning te laten bouwen en een landgoed te realiseren, dan wel er bij te wonen.

Er zijn nog 2 royale bouw kavels beschikbaar:

- kavel C met maar liefst 5 hectare natuurgrond!
- kavel A of kavel B. (De initiatiefnemer houdt zelf in eigendom het resterende kavel A of B.)

Ligging

Het landgoed 't Raesfeldsbosch ligt in het prachtige buitengebied van Sinderen, tussen de plaatsen Varsseveld en Terborg. Het ligt in een groene ontwikkelingszone met 5 hectare grond en aan de rand van het Nibbelinkbos en Idinkbos. De omgeving is afwisselend met open landbouwpercelen, weidse uitzichten en kleinere en grotere bospercelen, het zogeheten coulisselandschap. De wegen worden geaccentueerd met bomenrijen. Het landgoed Raesfeldsbosch is gelegen in de hoek Koninksweg en de Toldijk. Het landgoed is rechthoekig van vorm en wordt begrensd door sloten en greppels. Er zijn in totaal drie bouw kavels en deze zijn allemaal ruim bemeten. Het biedt de toekomstige bewoners vooral veel rust en natuur. Wees niet verbaasd wanneer de reeën rustig grazend voorbij trekken. Ieder seizoen is het weer genieten op deze geweldige plek. Een ideale thuisbasis voor de natuurliefhebber en om heerlijk te fietsen en/of te wandelen. Wat dacht u van een rondje van 12 km wandelen in het direct nabij gelegen Idinkbos. Waarbij u onderweg langs koffieboerderij Groot-Nibbelink komt.

Eigen natuurgebied van 5 hectare

Een dergelijke aanbod is zeldzaam. Één van de bouw kavels bestaat uit maar liefst ruim 5 hectare nog aan te leggen natuurgrond met openbare wandelpaden. Hiervoor is een schetsontwerp opgesteld met een inrichtingsplan wat onder meer bestaat uit een nieuw aan te leggen bos van 1.5 hectare, een waterpoel, wandelpaden en open kruiden- en faunarijke graslanden. Hiervoor is eventueel de mogelijkheid om dit te rangschikken onder de Natuurschoonwet (NSW), wat fiscale voordelen kan geven. Informeer naar de voorwaarden. Dit natuurgebied wordt door de verkoper aangelegd. In overleg met de koper is dit eventueel aan te passen, denk daarbij aan een voedselbos of een andere invulling mits de gemeente daarmee instemt. Eventueel is het ook bespreekbaar om deze 5 hectare op te delen en een gezamenlijk landgoed te realiseren. Wat een prachtige kans om fantastisch buitenaf te wonen.

Landelijk en nabij voorzieningen

Het beste van twee werelden: de rust van het buiten wonen en de voorzieningen onder handbereik. Op korte afstand bevindt zich het gezellige dorp Varsseveld. Hier zijn volop winkels, supermarkten, scholen, horecazaken en een treinstation. Ook de omliggende andere dorpen zijn allemaal goed bereikbaar. De levendige plaatsen als Doetinchem en Winterswijk zijn vlot te bereiken en hier vindt u een keur aan winkels, uitgaansgelegenheden, bioscopen en schouwburgen. De kavels ligt op 5 autominuten afstand van de snelweg A18 en hierdoor is de A12 richting Arnhem-Utrecht ook prima te bereiken. Ook zijn de nabij gelegen Duitse steden de moeite van het bezoeken waard en kunt u vliegen vanaf diverse Duitse vliegvelden. In de omgeving zijn ook een aantal golfbanen. In de plaats Ulft, vindt u de DRU cultuurfabriek waar regelmatig festivals en diverse activiteiten worden georganiseerd. Laat u verrassen door de gastvrije Achterhoek.

OMSCHRIJVING

Vrijstaande woningen

De nieuw te realiseren woningen en bijbehorende erven zijn bestemd als 'Wonen', zie hiervoor pagina 12 van deze brochure. Binnen dat bestemmingsvlak (in geel afgebeeld) is het bouwvlak (als zwart omljnde U-vorm aangegeven) voor vrijstaande woningen. Binnen dit bouwvlak krijgt uw woning een plek, waarbij de exacte positie van de woning nog niet is bepaald en dus te schuiven is. Naast het gebruik van de woning zijn er onder voorwaarden mogelijkheden voor bijvoorbeeld een aan huis verbonden beroep, een Bed en Breakfast in een woning of het hobbymatig agrarisch gebruik van gronden. De gezamenlijke inhoud van de drie woningen bedraagt maximaal 2.500 m³. De inhoud van iedere woning kan variëren tussen minimaal 650 m³ en maximaal 925 m³. De toegestane goot- en bouwhoogte van de woningen bedraagt maximaal respectievelijk 3.5 m en 8 m. In overleg met de gemeente kan mogelijk worden afgeweken van deze voorwaarden. Bijbehorende bouwwerken (bijvoorbeeld bijgebouwen), overkappingen en overige bouwwerken zijn -onder voorwaarden- ook toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte daarvan mag per woning maximaal 150 m² bedragen.

Alle 3 kavels liggen aan een gezamenlijke toegangsweg en komen uit op het gemeenschappelijke erf. Centraal op het erf wordt een solitaire boom geplant, met eromheen parkeerplaatsen voor gasten. De toekomstige eigenaren worden voor een derde eigenaar van het erf, de gemeenschappelijk parkeerplaatsen en de toegangsweg. Één van de kavels krijgt een fruitboomgaard.

De voorwaarden zijn opgenomen in het onherroepelijk vastgestelde bestemmingsplan. Nadere informatie over de mogelijkheden is te verkrijgen via de gemeente Oude IJsselstreek.

Eerste aanzet

In deze presentatie zijn voorbeeldwoningen opgenomen en deze dienen slechts als eerste aanzet om een idee te geven. Deze voorbeeldwoningen kunnen worden gebouwd door bouwbedrijf Gert Jansen uit Ulft. Er is een indicatie van de bouwkosten van deze voorbeeldwoningen voorhanden, u kunt hiervoor contact opnemen met ons kantoor. Uiteraard zijn de totale kosten sterk afhankelijk van uw wensen, het afwerkingsniveau en het maatwerk om uw eigen woning te laten realiseren. Alle kavels zijn vrij van architect en aannemer.

Kavels en koopsom

De drie kaveloppervlaktes zijn:

- A. circa 2.000 m² koopsom € 395.000 vrij op naam*
- B. circa 2.400 m² koopsom € 410.000 vrij op naam*
- C. circa 2.600 m² en circa 5 hectare natuurgrond koopsom € 645.000 vrij op naam

*Kavel A of kavel B blijft in eigendom bij de initiatiefnemer, de koper heeft de eerste keuze.

De opgegeven kaveloppervlaktes zijn globale schattingen en dienen door het Kadaster te worden vastgesteld. De kavelprijs is inclusief 21% btw, notariskosten en kadaster kosten. Het is bespreekbaar om in onderling overleg de kavelgroottes aan te passen. Graag gaan wij hierover met u in gesprek. Heeft u belangstelling en/of vragen over dit prachtige project? Neem dan contact met ons op.



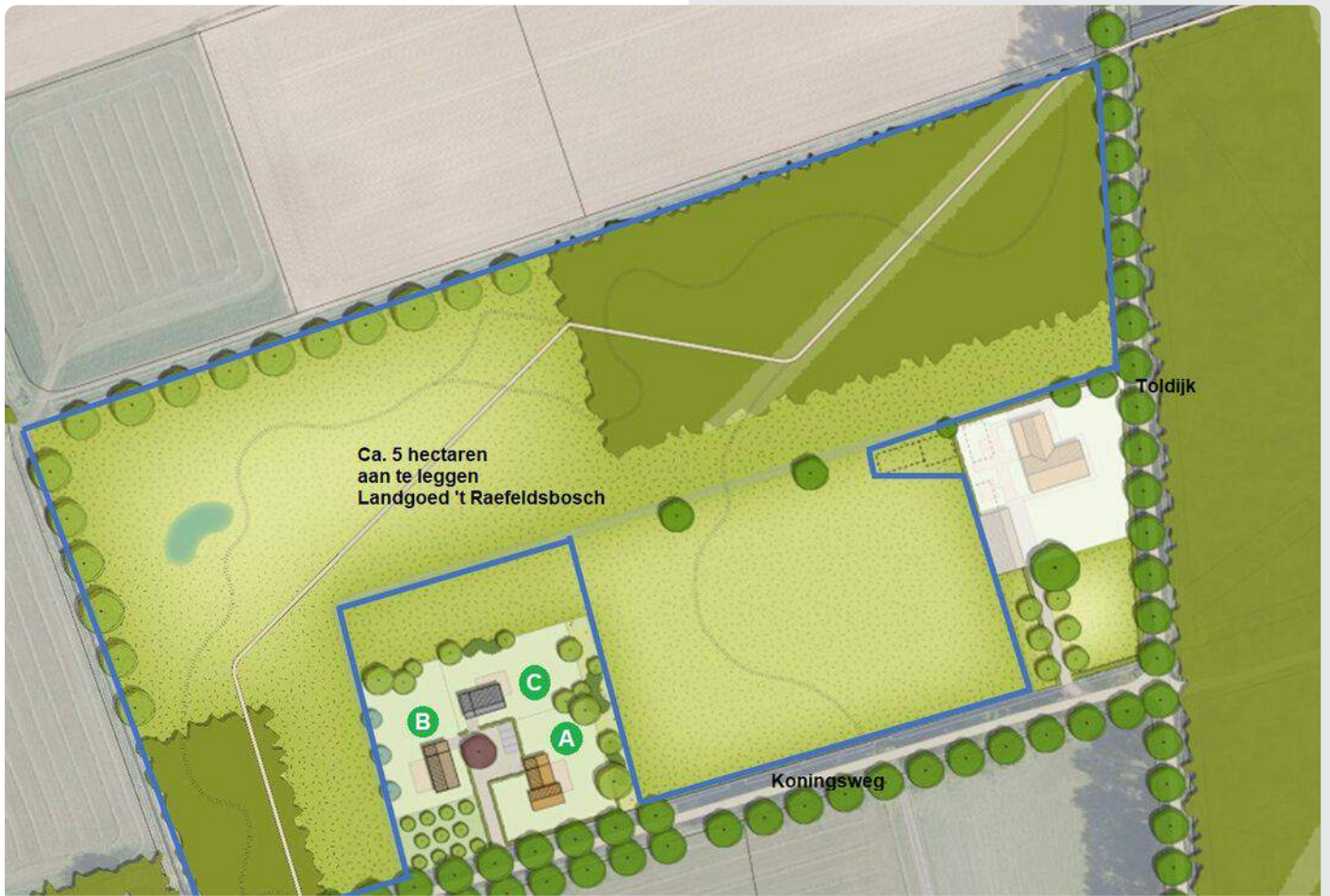


Voorbeeldwoning type 3



Voorbeeld











KADASTER

Kadastrale kaart



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>- - - Voorlopige kadastrale grens</p> <p>... Administratieve kadastrale grens</p> <p>▭ Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 2100</p> <p>Kadastrale gemeente Varsseveld</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 5341</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p>
--	---	-----------------

BESTEMMING

Omgevingsloket Regels op de kaart

< Opnieuw zoeken < Toldijk 2, 7065AC Smderen

225900, 438061

Deze coördinaten liggen in
Perceel Varsseveld (NSU00) D.5341

▼ Toon documenten op gekozen locatie

Buitengebied, locatie Landgoed Raesfeldsbosch

Bestemmingsplan: Gemeente Dordrecht IJsselstreek
meer karakterken

vastgesteld 26-12-2023 - geheel onherroepelijk in werking

Planinfo Regels: Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting
Cereelaccid Overig

Bestemmingsvlakken (1)

Wonen >

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Gebiedsaanduidingen (2)

overige zone - woonwaardelijke verplichting landgoed >

overige zone - groene ontwikkelingszone >

Omgevingsloket Regels op de kaart

< Opnieuw zoeken < Toldijk 2, 7065AC Smderen

225900, 438061

Deze coördinaten liggen in
Perceel Varsseveld (NSU00) D.5341

▼ Toon documenten op gekozen locatie

Legenda Kaartlagen

Legenda

Gekozen locatie

Document

Plankaart

BESTEMMING

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal drie vrijstaande woningen per bouwvlak;
- b. een aan huis verbonden beroep;
- c. een bed en breakfast in een woning;
- d. het hobbymatig agrarisch gebruik van gronden en opstallen;
- e. het recreatief bewonen van de onder sub a genoemde woningen;
- f. zonnepanelen voor de opwekking van duurzame energie op gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend binnen een bouwvlak ten behoeve van de eigen energievoorziening;

met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, parkeer- en groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke inhoud van de woningen mag per bouwvlak maximaal 2.500 m³ bedragen;
- b. de inhoud van iedere woning bedraagt minimaal 650 m³ en maximaal 925 m³;
- c. de goothoogte mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 8 meter bedragen.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij woningen gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken en overkappingen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte mag per woning maximaal 150 m² bedragen;
- c. bijbehorende bouwwerken en overkappingen moeten minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de betreffende woning worden gebouwd;
- d. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- f. de afstand tot enig punt van de woning mag maximaal 25 meter bedragen.

4.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij woningen gelden de volgende regels:

- a. voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd:
- b. erf- en terreinafscheidings met een bouwhoogte van maximaal 1 meter;
- c. vanaf één meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd:
 1. erf- en terreinafscheidings met een bouwhoogte van maximaal 2 meter;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde is maximaal 3 meter;
- d. de bouwhoogte van masten mag maximaal 10 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van grondgebonden installaties ten behoeve van zonnepanelen mag maximaal 1,5 m en de oppervlakte mag maximaal 50 m² bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken

BESTEMMING

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel:

- a. 4.2.1 onder b, d en e ten behoeve van het toestaan van één woning met een inhoud tot maximaal 1200 m³, een bouwhoogte tot maximaal 9 meter en een goothoogte tot maximaal 4,5 meter.
- b. 4.2.2 ten behoeve van het realiseren van een in pandig bijbehorend bouwwerk kan afgeweken worden van de positionering onder c en het bepaalde onder d en e, onder de voorwaarde dat deze gelijk zijn aan de te realiseren woning als bedoeld onder 4.2.1.

4.3.2 Voorwaarde voor afwijken

Afwijken als bedoeld in artikel 4.3.1 kan slechts mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. Het architectonisch ontwerp ten behoeve van het realiseren van de beeldkwaliteit als bedoeld in Bijlage 1 dit noodzakelijk maakt.
- c. de afwijking afgestemd is met de overige woningen en van een motivatie wordt voorzien.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Voorwaardelijke verplichting landgoedontwikkelingsplan

- a. Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken binnen de bestemming 'Wonen' zonder de uitvoering en instandhouding van de inrichting- en beheermaatregelen zoals beschreven in Artikel 8.2, onderdeel van de inrichting- en beheermaatregelen vormen ook nadrukkelijk de openstelling conform de voorwaarden voor openstelling zoals deze in de Beleidsregel openstelling landgoederen Natuurschoonwet 1928 zijn vastgelegd;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a is het toegestaan gronden en/of bouwwerken overeenkomstig de bestemming 'Wonen' te gebruiken of laten gebruiken onder de voorwaarde dat binnen twee jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, de uitvoering van de landschappelijke inrichtingsmaatregelen zoals beschreven in Artikel 8.2 van de regels heeft plaatsgevonden en deze maatregelen duurzaam in stand worden gehouden.

4.4.2 bed en breakfast

Een bed en breakfast is toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. de accommodatie deel uit maakt van de woning met dien verstande dat maximaal 3 slaapkamers en maximaal 6 slaapplekken zijn toegestaan;
- b. de oppervlakte van de gehele accommodatie maximaal 30% van de woning beslaat;
- c. op eigen terrein in de parkeerbehoefte dient te worden voorzien.

4.4.3 aan huis verbonden beroep

Een aan huis verbonden beroep is toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte die wordt gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep maximaal 30% van het woonoppervlak beslaat met een maximum van 50 m²;
- b. het aan huis verbonden beroep wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning;
- c. geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep.

BESTEMMING

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het gebruik van een gedeelte van de woning ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf onder de voorwaarden dat:

- a. degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
- b. de oppervlakte van de voor het bedrijf uit te oefenen ruimte maximaal 30% bedraagt van het woonoppervlak, met een maximum van 50 m².
- c. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep of bedrijf;
- d. geen onevenredige afbreuk plaatsvindt aan het (leef)milieu en/of in de omgeving aanwezige functies.

BESTEMMING

Omgevingsloket Regels op de kaart

← Opnieuw zoeken ← Totaal: 2, 7065 AC Sinds: 0

225892, 438134

Deze coördinaten liggen in
Perceel: VASSEVELT, (VSW001), D.53.41

✓ Toon documenten op gekozen locatie

Menu ▾

Buitengebied, locatie Landgoed Raesfeldsbosch

Bestemmingsplan: Gemeente Oude IJsselmeek
meer kenmerken ▾

vastgesteld 26-10-2023 - gshaet onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (1)

Natuur ▾

Gebiedsaanduidingen (2)

overige zone - voorwaardelijke verplichting landgoed ▾

overige zone - groene ontwikkelingszone ▾

33426 - 0000180

1896 - 270

Omgeving: **Omgevingsloket** Regels op de kaart

← Opnieuw zoeken ← Totaal: 2, 7065 AC Sinds: 0

225892, 438134

Deze coördinaten liggen in
Perceel: VASSEVELT, (VSW001), D.53.41

✓ Toon documenten op gekozen locatie

Map navigation: +, -, Home, Measure, Rotate, Street View, Full Screen, Print, Share, Help

Map layers: **Legenda** Kaartlagen

Legenda

- Gekozen locatie
- Document
- Plankaart

Scale: 30m

BESTEMMING

Artikel 3 Natuur

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos- en natuurgebieden;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden;
- c. voet- en fietspaden;
- d. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- e. agrarisch gebruik gericht op natuurbeheer;
- f. ontsluitingswegen voor aangrenzende woonpercelen;
- g. extensief (dag)recreatief medegebruik;

met de daarbij behorende bouwwerken, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 gebouwen

Het realiseren van gebouwen is niet toegestaan

3.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal bedragen:
 1. voor kunstobjecten 6 meter;
 2. voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 3 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het plan wordt in ieder geval begrepen:

- a. opslag-, stort- en/of lozingsplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen, grond, stoffen en materialen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond en opstallen;
- b. het geplaatst houden van kampeermiddelen.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de gronden de volgende andere-werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden met 50 cm of meer;
- c. aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen en draineren;
- d. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging daarvan tot gevolg kunnen hebben.

BESTEMMING

3.4.2 verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.4.1 wordt slechts verleend indien door het uitvoeren van de andere-werken, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en/of natuurwaarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

3.4.3 uitzonderingen

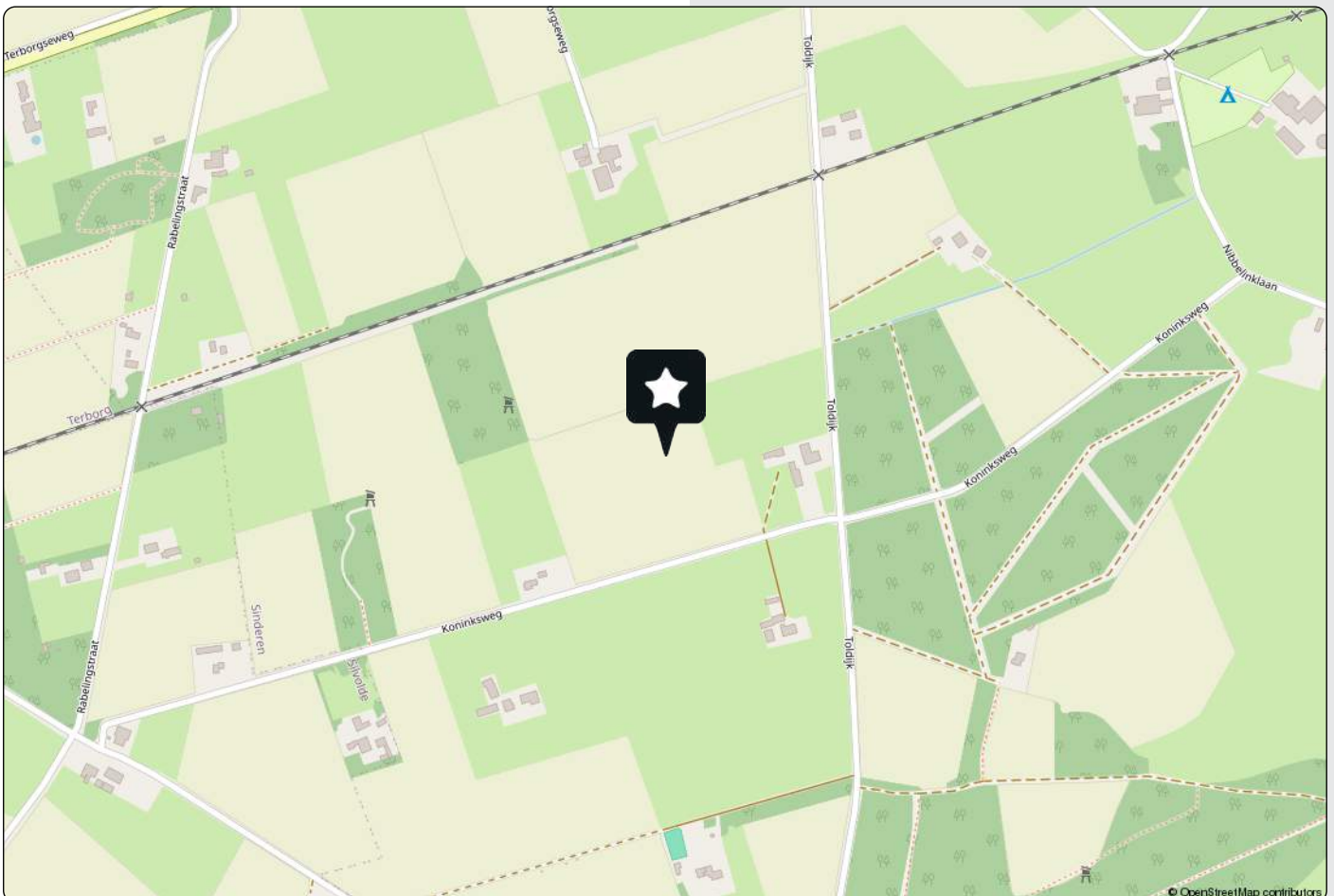
Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. andere-werken in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. andere-werken of werkzaamheden die betrekking hebben op de uitvoering en het beheer van het landgoedontwikkelingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1.
- c. andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- d. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, voor zover daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet.

LOCATIE

*Woont u
binnenkort op
deze locatie?*

Op de kaart: 7065 AC, Sinderen



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.

Bedenktime

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgestelde akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notaris kantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan de koper. Indien de bedenktijd 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 bedenktijd 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.



Wij helpen u graag!

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



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



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

Wij scoren een **9,3** gemiddeld op Funda

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!

•••

funda

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.

