

Te koop



Vraagprijs
€ 675.000 k.k.

Woonoppervlakte: 171 m²
Perceelgrootte: 1.250 m²
Bouwjaar: 2007

Royale vrijstaande woning met 3 slaapkamers en 2 badkamers. Buitenaf gelegen maar toch in de dorpskern.

**Wordt dit uw
nieuwe woning?**

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

KENMERKEN

*Voldoet dit aan
uw woonwensen?*

Status	Beschikbaar
Vraagprijs	€ 675.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Kwaliteit woning	Goed
Bouwjaar	2007
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg en met vrij uitzicht
Woonoppervlakte	171 m ²
Perceeloppervlakte	1.250 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	19 m ²
Overige in pandige ruimte	51 m ²
Externe bergruimte	16 m ²
Inhoud	727 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	3
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en HR ++ glas
Warmwater	C.v.-ketel
Verwarming	C.v.-ketel, warmte terugwininstallatie, houtkachel en gedeeltelijke vloerverwarming
C.V.-Ketel	Nefit 2007
Tuin	Tuin rondom
Achterom	Ja
Kwaliteit tuin	Verzorgd
Schuur / Berging	Vrijstaand hout
Garage	Aangebouwd stenen garage met carport
Voorzieningen	Buitenzonwering, mechanische ventilatie, rolluiken, glasvezel kabel, zonnepanelen en natuurlijke ventilatie

OMSCHRIJVING

Dromen van een dorpsleven? Kom thuis op de D.H. Keuperweg 9 in De Heurne!

Heeft u altijd al in alle rust willen wonen, maar met alles binnen handbereik? Dan is deze sfeervolle vrijstaande woning op de D.H. Keuperweg 9 in De Heurne uw droomhuis! Deze royale woning biedt volop ruimte met maar liefst 171 vierkante meter woonoppervlak, verdeeld over twee verdiepingen en een zolder. Een ideale stek voor zowel jonge gezinnen als vitale 50 plussers die vrij en buitenaf wonen, maar toch de gezelligheid van een buurtschap niet willen missen.

Indeling

Begane grond: entree met trapopgang en meterkast; riante woonkamer met tuindeur, schuifpui en houtkachel; open keuken met U-vormig blok met natuurstenen blad en voorzien van diverse inbouwapparatuur; bijkeuken met witgoed aansluitingen; badkamer met dubbele wastafel, inloopdouche, wandcloset en urinoir.

Eerste verdieping: overloop; 3 slaapkamers met bergkasten (waarvan één riante ouderslaapkamer aan de voorzijde welke eenvoudig te delen is); 2e badkamer met dubbele wastafel, douchehoek, wandcloset en bidet; berging met cv-ruimte. Vlizotrap naar zolderberging in de kap van de tweede verdieping.

Buitenruimtes

Sterk onderdeel is de ligging. Direct aan de rand van de kom en aan de achterzijde een grote weide. De tuin is mooi en glooiend aangelegd met een groot gazon, boompjes, borders met vaste beplanting en diverse terrassen. Aan de achterzijde is een strook grond bijgekocht, dit ligt wat verdiept en grenst direct aan een weide. Geniet van het uitzicht en de buitenlucht in de ruime tuin, of neem plaats onder de overkapping van het houten tuinhuis waar ook voldoende plek is om houtblokken op te slaan. Daarnaast kun je je auto kwijt onder de carport met glazen zijwand en een lichtkoepel. Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De aangebouwde garage/berging biedt veel ruimte voor hobby of opslag en het plafond is bewust hoger uitgevoerd zodat er eventueel ook een caravan kan worden gestald.

EE en jonge woning

Deze sierlijke woning is in 2007 in opdracht van de huidige bewoner gebouwd, waarbij goede materialen zijn gebruikt. Bij het ontwerp is alles net een maat groter uitgevoerd dan gebruikelijk en alle vertrekken zijn hierdoor riant. Hierdoor zijn er verschillende gebruiksmogelijkheden. Zo kan de grote slaapkamer eenvoudig worden gedeeld in twee kamers of kan deze worden gebruikt voor inwoning (het leidingwerk is al voorbereid). Ook zijn er twee badkamers. Een andere gedachte kan zijn om op de begane grond een extra (slaap-)kamer te realiseren, het is immers groot genoeg. De woning heeft het gunstige energielabel A. De isolatie is uitstekend en er is HR ++ glas aangebracht. In de huiskamer en grote slaapkamer is er nog een airco-warmtepomp aanwezig. Daarnaast zijn er 18 zonnepanelen aanwezig. De woning is onderhoudsarm uitgevoerd, zo zijn er onder andere kunststof kozijnen en deuren. Rondom zijn rolluiken, screens en kunststof luiken aangebracht.

Omgeving

Rustig gelegen in een graag bewoonde straat met vrijwel vrijstaande en half vrijstaande woonhuizen. De woning ligt op een steenworp afstand van een basisschool, ideaal voor gezinnen met jonge kinderen. Ook de dorpen Dinxperlo, Varsseveld en Aalten liggen op korte afstand. Weekmarkten, winkels en supermarkten, u vindt het allemaal in de directe omgeving.

OMSCHRIJVING

Het buurtschap De Heurne heeft een gezellige en harmonieuze dorpskern. Daarnaast zijn de omgeving en het direct nabijgelegen buitengebied zeer geschikt voor wandel- en fietstochten. Grote steden als Doetinchem, Arnhem of het Duitse Bocholt zijn ook vlot te bereiken en de moeite waard.

Als u het dorpsleven enige tijd heeft overwogen en u op zoek bent naar volop ruimte, dan is de D.H. Keuperweg 9 in De Heurne de ideale toevluchtsoord. Neem contact met ons op en ontdekt u zelf de rust en ruimte van deze heerlijke plek!

Beknopte kerngegevens

- Bouwjaar: 2007
- Perceelgrootte: 1.250 m²
- Inhoud: 727 m³
- Woonoppervlakte: 171 m²
- Overige inpandige ruimte: 51 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte: 19 m²
- Externe berging: 16 m²
- Verwarming: radiatoren (Nefit ketel uit 2007) en vloerverwarming begane grond (behalve bijkeuken) en badkamer boven
- Warmwater: via cv-ketel met afzonderlijke boiler
- Isolatie: muur-, dak- en vloerisolatie en HR ++ glas
- Zonwering: rolluiken, screens en kunststof luiken
- Zonnepanelen: 18 stuks uit 2021
- Glasvezel: aanwezig
- Energielabel: label A

Aanvaarding

In overleg

Vraagprijs

€ 675.000,-- kosten koper

Energielabel **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

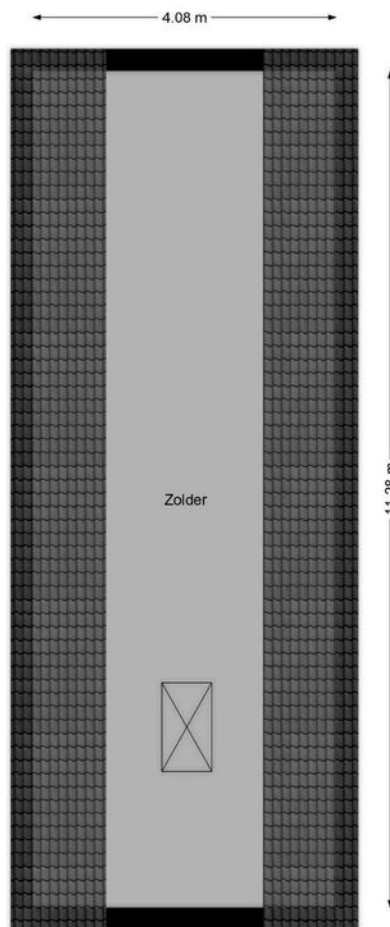


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
 © OLIVR. www.olivr.nl

PLATTEGROND

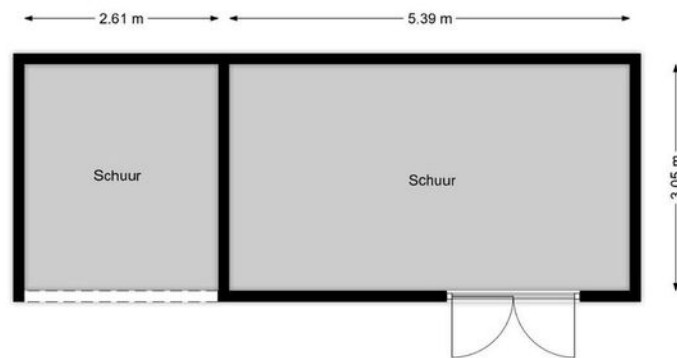


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
 © OLIVR. www.olivr.nl

PLATTEGROND

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
© OLIVR. www.olivr.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
© OLIVR. www.olivr.nl

KADASTER

Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

<p>12345</p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>--- Voorlopige kadastrale grens</p> <p>--- Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebauwing</p> <p>Voor een oomsluitend uittreksel, De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dinxperlo</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 3860</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

D H Keuperweg 9, 7095AW De Heurne

> Toon documenten op gekozen locatie

Kern De Heurne 2010
Bestemmingsplan Gemeente Aalten
meer kenmerken >

ontheroepelijk 17-12-2010 - geheel ontheroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (4)

- Wonen - Uit te werken >
- Wonen >
- Tuin >
- Verkeer >

Bouwaanduidingen (2)

- vrijstaand
- twee-aaneen

Bouwvlakken (1)

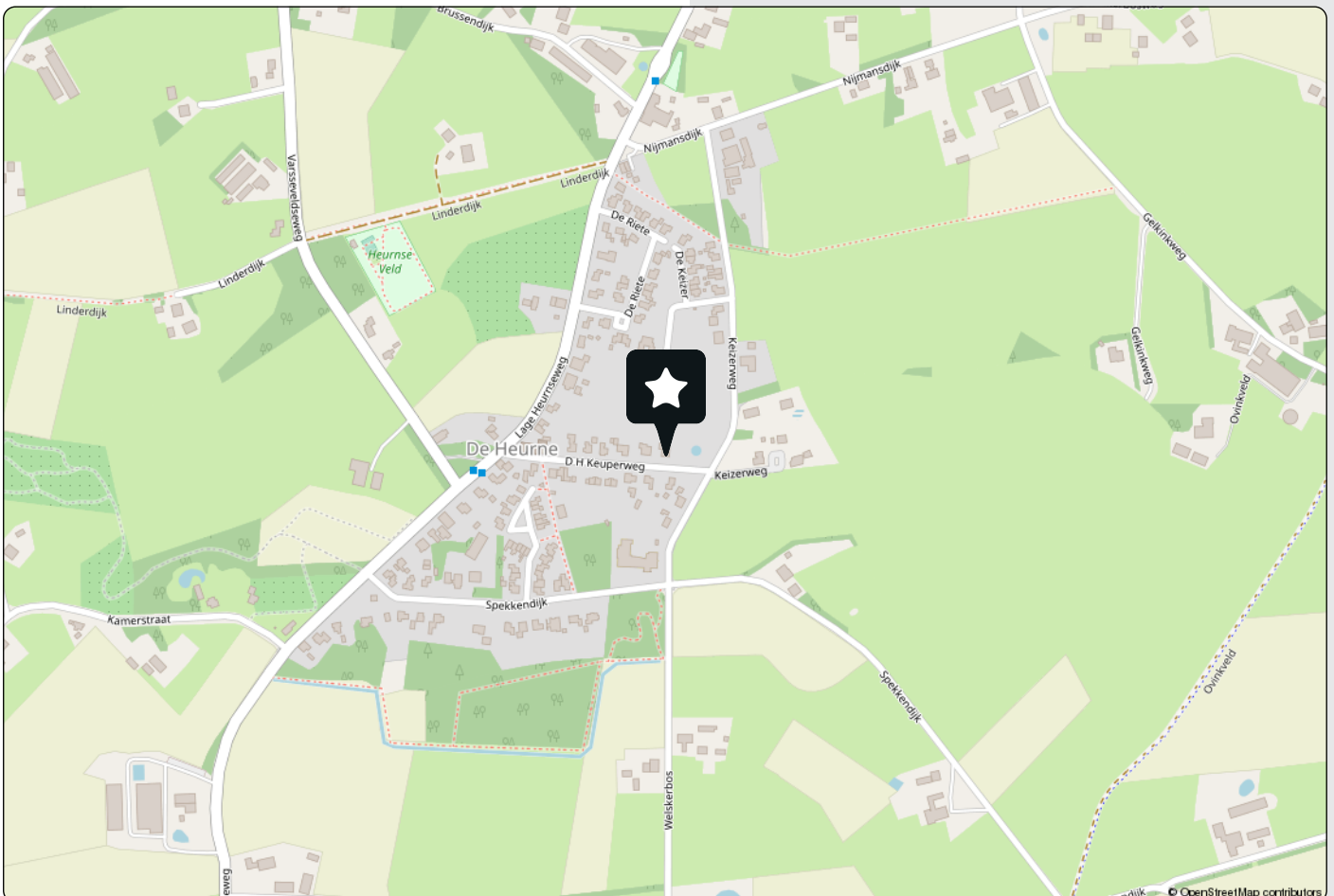
2346,41374 (99)

Venue 1160

LOCATIE

*Woont u
binnenkort op
deze locatie?*

Op de kaart: 7095 AW, De Heurne



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Wonen				
<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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Overgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vitrages	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Lamellen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Jaloezieën	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (Losse) horren/rolhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Parketvloer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Houten vloer(delen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Laminaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Keuken				
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Koel-vriescombinatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Quooker	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Koffiezetapparaat	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sanitair/ sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toilethouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Wastafelmeubel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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"/>
- Toilethouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletborstel(houder)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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.
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Geiser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Screens	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rolluiken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonwering buiten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oplaadpunt elektrische auto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
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"/>
Enkele bloembakken	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<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.
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Broei)kas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vlaggenmast(houder)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Grote parasol	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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.

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.

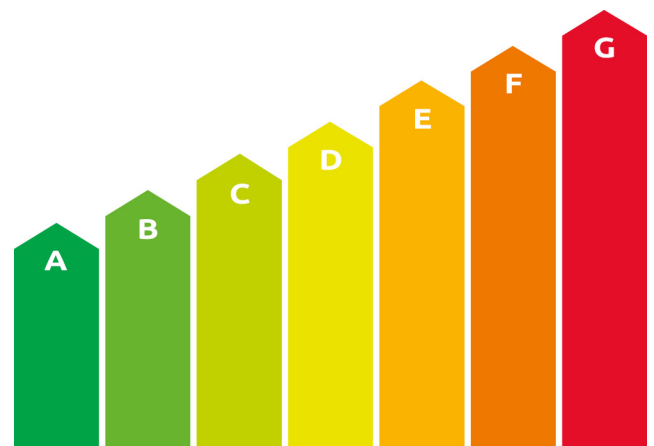
Energielabel

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.



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!

•••



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!



Erwin



Karsten



Jill



Kitty



Sanne

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.

