



NVM

Lensink
Gussinklo

makelaardij

de Bryde 10
7077 AX Netterden

Te koop



Vraagprijs
€ 345.000 k.k.

Woonoppervlakte: 159 m²
Perceeloppervlakte: 305 m²
Bouwjaar: 1989

Verrassend ruime 2-onder-1-
kapwoning met o.a. 4
slaapkamers en een fraai
aangelegde achtertuin in het
gezellige Netterden.

Wordt dit uw
nieuwe woning?

Wij zijn...

Lensink Gussinklo Makelaardij

info@lensinkgussinklo.nl

0315-653039

KENMERKEN

Voldoet dit aan uw woonwensen?

Status	Beschikbaar
Vraagprijs	€ 345.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Kwaliteit woning	Goed
Bouwjaar	1989
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg
Woonoppervlakte	159 m ²
Perceeloppervlakte	305 m ²
Externe bergruimte	2 m ²
Inhoud	522 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie en vloerisolatie
Warmwater	Cv-ketel
Verwarming	Cv-ketel en gashaard
C.V.-Ketel	Nefit uit 2011
Tuin	Voor- en achtertuin
Oppervlakte hoofdtuin	108 m ²
Ligging hoofdtuin	Oosten
Achterom	Ja
Kwaliteit tuin	Fraai aangelegd
Bijkeuken/Berging	Aangebouwd steen
Voorzieningen	Dakraam, rolluiken en airconditioning

OMSCHRIJVING

Verrassend uitgebouwde en ruime 2-onder-1-kapwoning in de rustige dorpskern van het gezellige Netterden. Echt een ideale woning voor grote gezinnen, inwoning of voor kantoor/werk aan huis.

Aan de achterzijde is de woning fors vergroot en boven de voormalige garage/berging is een dakopbouw met een dakkapel geplaatst. Hierdoor heeft de woning een riante woonkamer en de royale kamer in de kap van de aanbouw. Er zijn volop gebruiksmogelijkheden. Bovendien heeft de woning een benijdenswaardig A-label, wat mede te danken is aan de geïnstalleerde zonnepanelen.

Bijzonderheden

- Royaal woonoppervlakte van 159 m²
- Energielabel A
- Rustige en kindvriendelijke woonwijk
- Netterden heeft een eigen oprit naar de Duitse snelweg A3
- Omsloten en keurig aangelegde achtertuin

Indeling

Begane grond: entree met meterkast, gerenoveerde trapopgang en trapkast; riante tuingerichte woonkamer met sfeerhaard, eiken vloer en tuindeuren; keuken met hoekopstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur; doorloop naar aangebouwde ruime berging/bijkeuken met keukenblokje, witgoedaansluitingen, tuindeur en vernieuwd toilet; vanuit de hal is er een tweede trap naar een ruime kamer in de kap, welke momenteel is ingericht als werkruimte/kantoor en is voorzien van forse dakkapel (ook prima geschikt is als tweede zijkamer of slaapkamer).

Verdieping: overloop; 3 slaapkamers, waarvan één voorzien van airconditioning; badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en wandcloset. Vaste trap naar zolder.

Grote zolder waarop slaapkamer/werkkamer met dakraam en cv-ruimte en berging.

Verrassend ruim en sfeervol uitgevoerd

Echt een woning om van binnen te gaan bekijken. De voorzijde geeft nog lang niet alles prijs. Door de jaren heen is de woning flink uitgebouwd, verbouwd en gemoderniseerd. Het is smaakvol uitgevoerd en daarbij zijn ruime vertrekken gerealiseerd. Laat u verrassen door deze sfeervolle woning.

Buitenruimtes

De woning beschikt over een keurig aangelegde achtertuin met gazon, terras en borders. Het biedt voldoende privacy. Een fraai waterornament zorgt voor rust en een speels accent. Achterin de tuin bevindt zich een houten overkapping en hieronder kan heerlijk van het buitenleven worden genoten. Tevens is er een houten tuinhuisje om uw tuingereedschap in op te bergen. Op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid en ook in de straat zijn openbare parkeervakken met groenvoorzieningen.

OMSCHRIJVING

Omgeving

De woning is gelegen in de dorpskern van Netterden en is omringd door de groene charme van de Achterhoek. Netterden is een pittoresk dorp en heeft een gunstige ligging aan de grens met Duitsland. Voor uw dagelijkse boodschappen kunt u terecht in de nabijgelegen plaatsen zoals 's-Heerenberg, Ulft, Gendringen en Emmerich. Voor de kleintjes is er op loopafstand een basisschool. Er is een voetbal vereniging en voor ontspanning zijn er verschillende zwembaden in de buurt. In slechts enkele autominuten is de Duitse snelweg A3 te bereiken en zo bent u in een mum van tijd op weg richting Oberhausen of Arnhem.

Kom zelf ervaren hoe deze prachtige 2-onder-1-kapwoning het woord 'thuis' herdefinieert. Belangstelling? Neem dan contact op voor het plannen van een bezichtiging.

Beknopte kerngegevens

- Bouwjaar: 1989
- Perceelgrootte: 305 m²
- Inhoud: 522 m³
- Woonoppervlakte: 159 m²
- Externe bergruimte: 2 m²
- Verwarming: radiatoren (Nefit HR ketel uit 2011)
- Warmwater: via cv-ketel
- Isolatie: dak-, vloer- en muurisolatie en dubbel glas
- Bezonning: oost
- Zonnepanelen: 12 stuks
- Glasvezel: aanwezig
- Energielabel: label A

Aanvaarding

In overleg

Vraagprijs

€ 345.000,-- 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

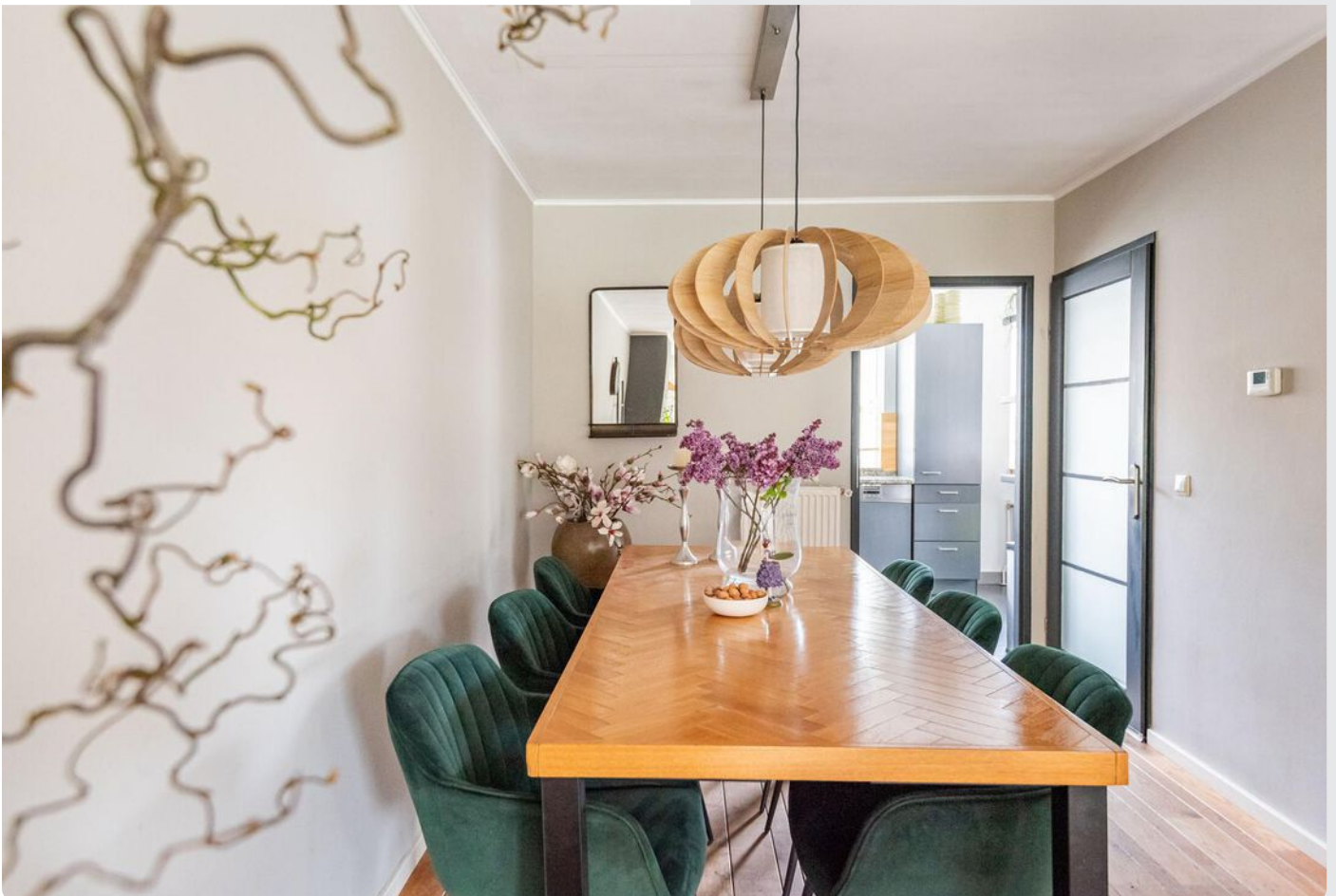
gussinklo@lensinkgussinklo.nl









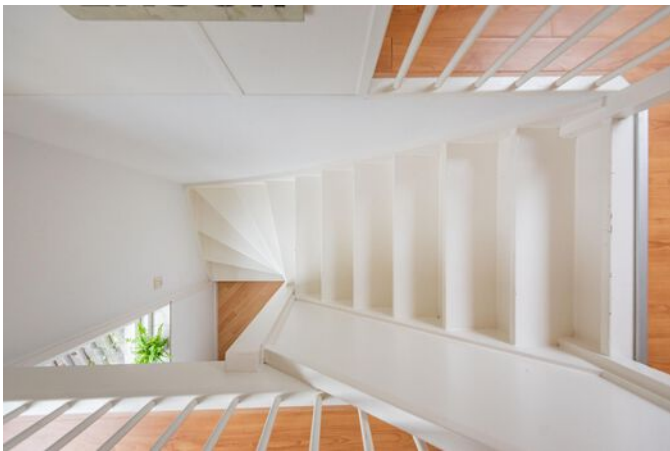
















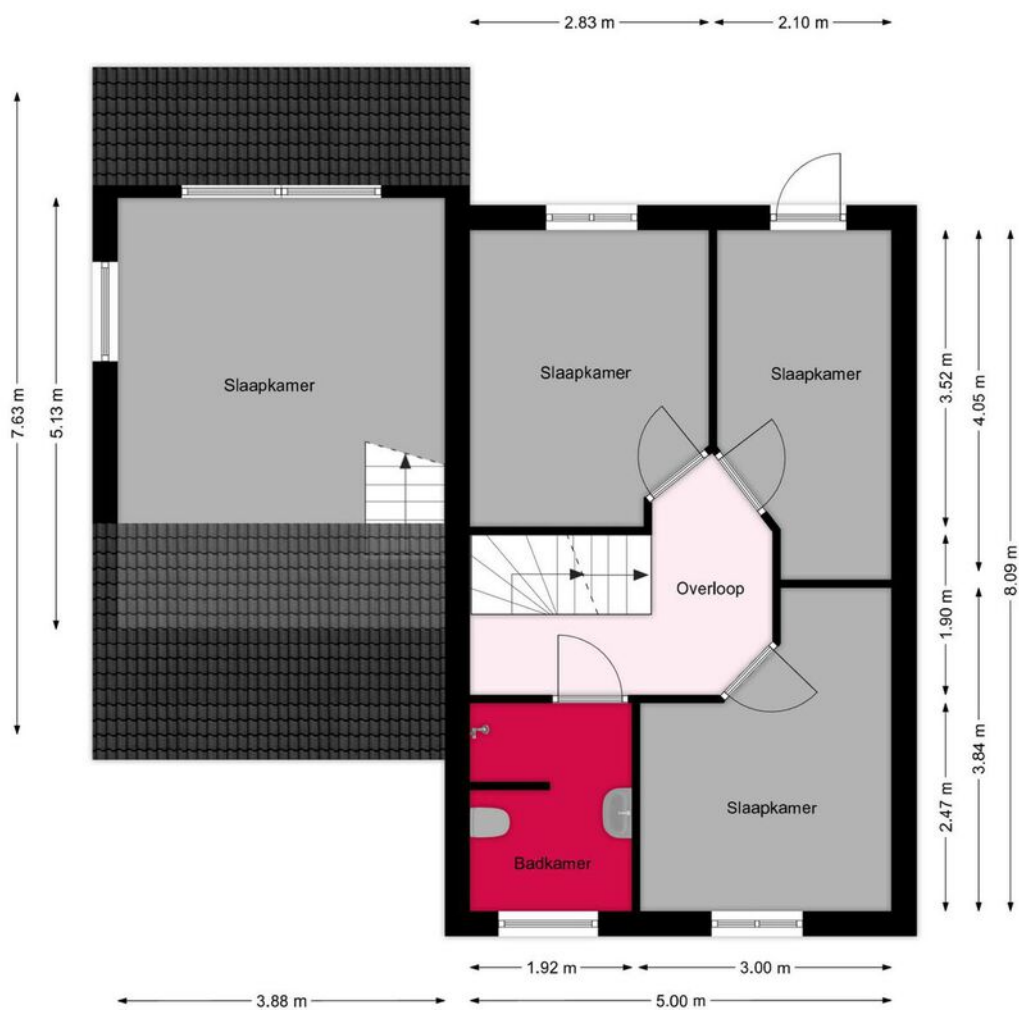


PLATTEGROND



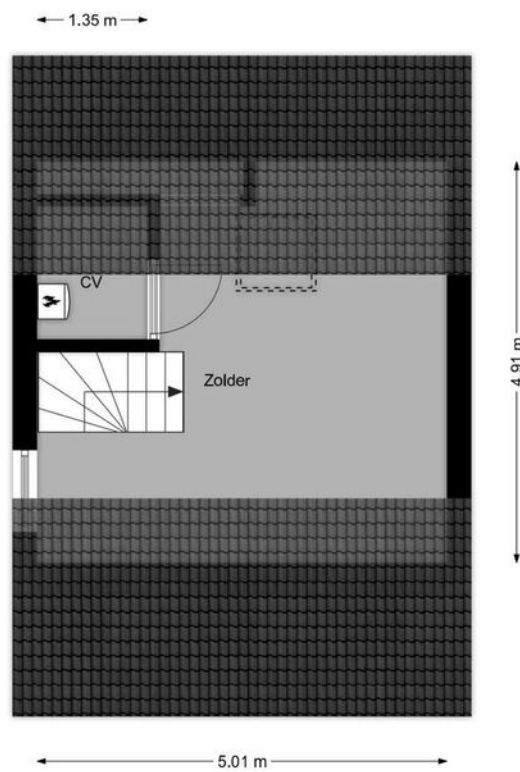
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
 © OLIVR. www.olivr.nl

PLATTEGROND

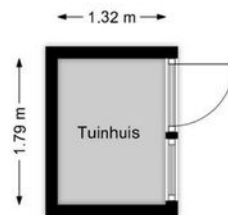


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
 © OLIVR. www.olivr.nl

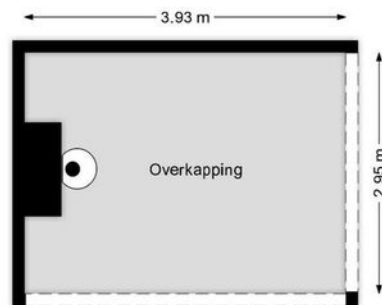
PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

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

KADASTER

Kadastrale kaart



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 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: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Gendringen</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 769</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

Menu ▾

Kom Netterden 2015

Bestemmingsplan
Gemeente Oude IJsselstreek
meer kenmerken ▾
vastgesteld 26-05-2016 - geheel
onthroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels
Toelichting Bijlagen Gerelateerd
Overig

Bestemmingsvlakken (4)

- Wonen** >
- Tuin** >
- Verkeer - Verbljfsgebied** >
- Waarde - Archeologische Verwachting 1** >

Bouwaanduidingen (1)

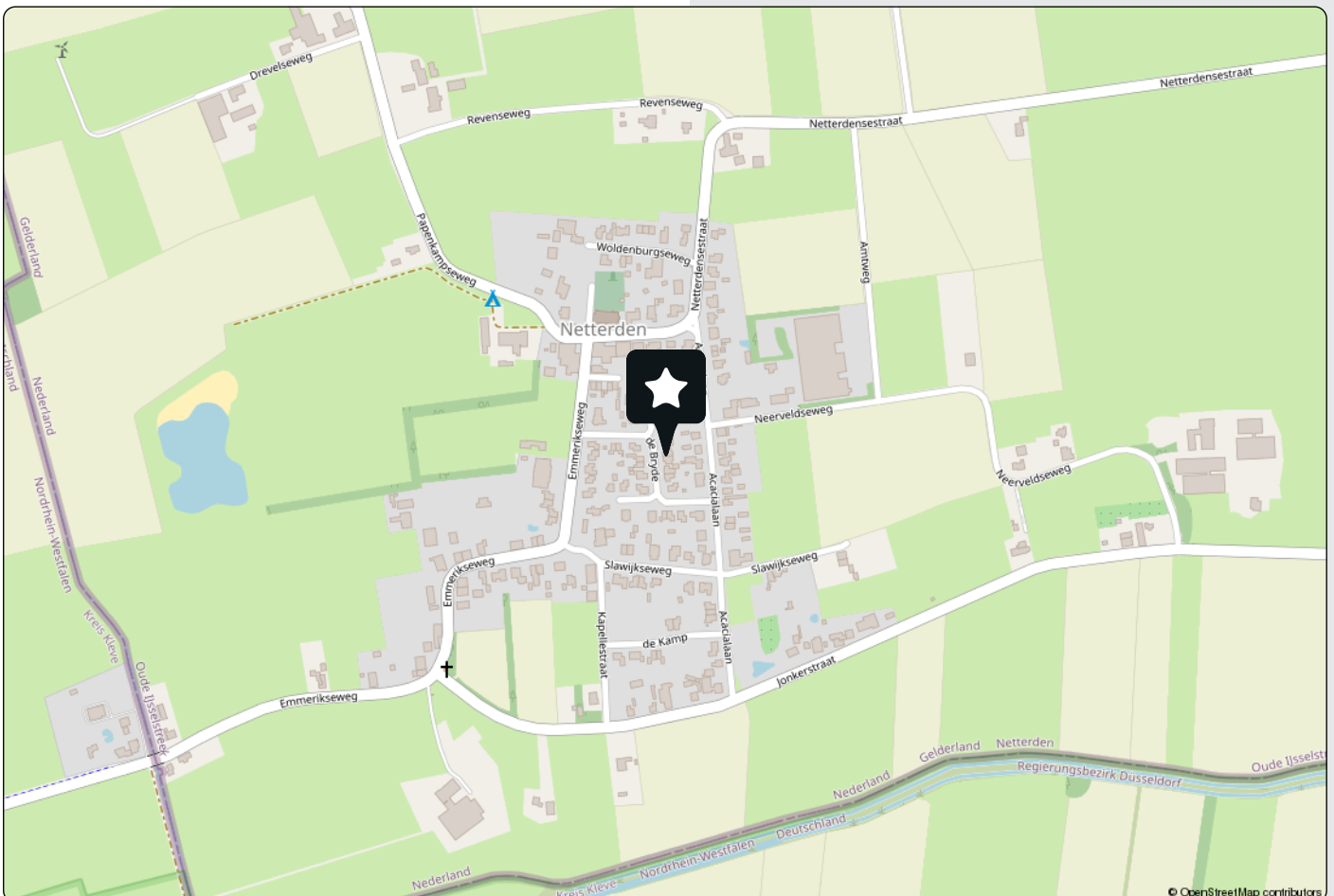
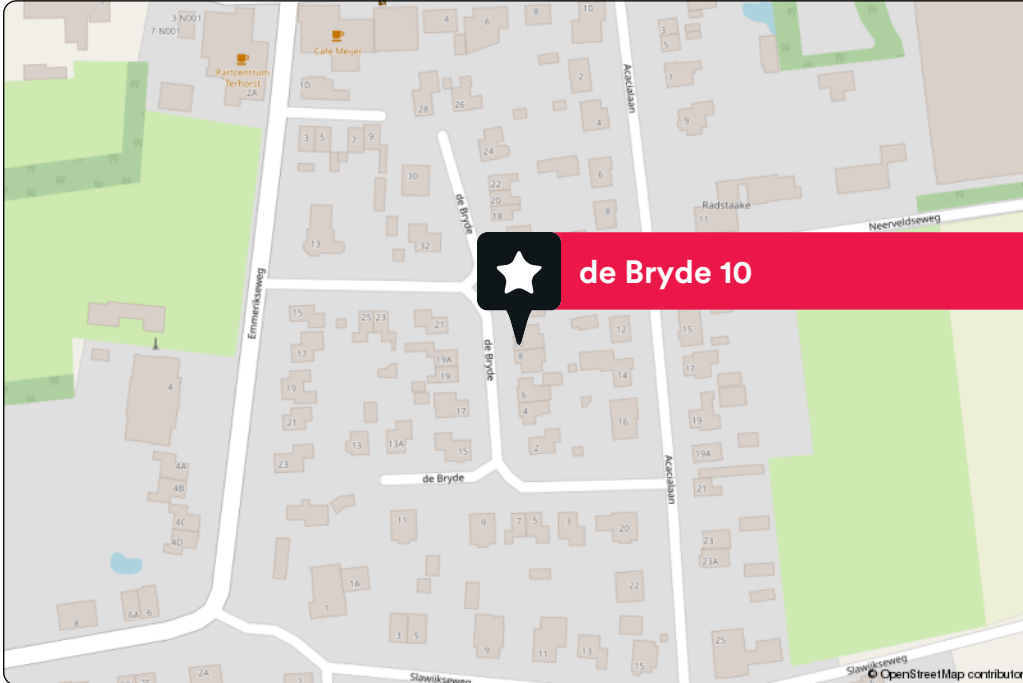
- twee-aaneen**

Omgevingsloket Regels op de kaart

LOCATIE

Woont u
binnenkort op
deze locatie?

Op de kaart: 7077 AX, Netterden



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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Gordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Overgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Jaloezieën	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (Losse) horren/rolhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Gas)kachels	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Designradiator(en)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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"/>
- Gaskachel tuinhuis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Magnetron	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Oven	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Koel-vriescombinatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Quooker	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Koffiezetapparaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Koffie en wijnkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sanitair/ sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletrolhouder	<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 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletrolhouder	<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.
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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 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 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rolluiken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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				
Inrichting				
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"/>
Plantenbakken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuinset	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Overige tuininrichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verlichting/installaties				
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 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"/>
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Vlaggenmast(houder)	<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"/>

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.

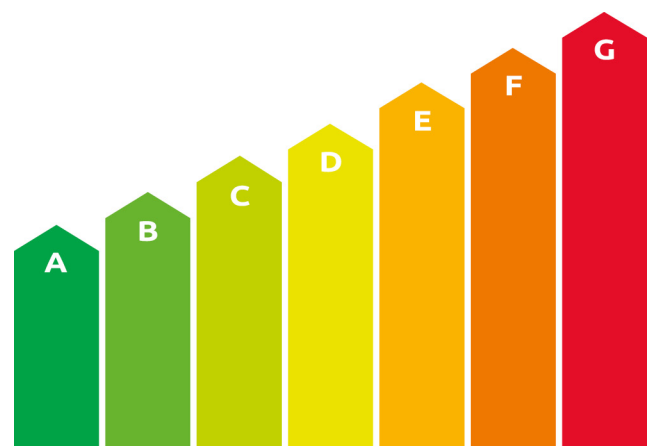
Energielabel

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



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.

