

Wordt dit uw droomhuis?



Bredevoortsestraatweg 67

Aalten

Aan de prachtige
Bredevoortsestraatweg, op een
heuveltje, staat deze monumentale
STATIGE VRIJSTAANDE VILLA met
koetshuis en overdekt terras uit 1859.



Eggink Maalderink
Garantiemakelaars
Dijkstraat 26
7121 EV Aalten

0543 – 492 000
aalten@egginkmaalderink.nl
www.egginkmaalderink.nl

Wat leuk dat u interesse heeft in deze woning!

De villa met aangebouwd koetshuis wordt omringd door een prachtige tuin met monumentale hoge bomen en royale parkeergelegenheid op eigen terrein. Boven zijn vijf slaapkamers en er zijn in totaal drie badkamers, twee toiletruimtes en een kantoor-/praktijkruimte op de begane grond. Hoge plafonds, grote ramen, Louvre luiken, sierlijke dakkapellen, marmeren vloeren en fraaie binnendeuren bepalen de sfeer.

Koopsom € 1.050.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1859

Inhoud	1302 m ³
Woonoppervlakte	323 m ²
Perceeloppervlakte	2010 m ²
Tuin	Tuin rondom
Tuin oppervlakte	Undefined m ²

Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	6

Omschrijving van de woning

Aan de prachtige Bredevoortsestraatweg, op een heuveltje, staat deze monumentale STATIGE VRIJSTAANDE VILLA met koetshuis en overdekt terras uit 1859. Het is ooit gebouwd als kantongerecht met woning, en is daarna gebruikt als kostschool van de dames Hagen. Later werd de villa bewoond door de gemeentesecretaris Bernard Hendrik Vaags. Bijzonder is dat er tijdens de Tweede Wereldoorlog onderduikers in het huis zijn ondergebracht, in een kleine ruimte op de eerste verdieping. De levensloop gaat verder, als notariskantoor van Krijgers Janzen en als locatie van de Volle Evangelie Gemeente 'Heil en Lof'. Hierna werd de villa particulier bewoond, en nadat de huidige eigenaar de villa kocht is hij gestart met een grootschalige verbouwing.

De villa met aangebouwd koetshuis wordt omringd door een prachtige tuin met monumentale hoge bomen en royale parkeergelegenheid op eigen terrein. Boven zijn vijf slaapkamers en er zijn in totaal drie badkamers, twee toiletruimtes en een kantoor-/praktijkruimte op de begane grond. Hoge plafonds, grote ramen, Louvre luiken, sierlijke dakkapellen, marmeren vloeren en fraaie binnendeuren bepalen de sfeer.

Verbouwing:

In de afgelopen jaren is de villa, waar nodig, constructief en grondig verbouwd inclusief een renovatie van de hoofdbadkamer en de twee andere badkamers. Het dak, inclusief zink- en loodwerk van de dakkapellen, en het bitumen platte dak is gerenoveerd. Het buitenschilderwerk, waar nodig, is in 2024/2025 uitgevoerd door een schildersbedrijf. Er zijn nog enkele werkzaamheden die uitgevoerd moeten worden. De drie badkamers en twee toiletruimtes dienen nog afgewerkt te worden, en in het koetshuis kan de realisatie van een bijkeuken worden afgerond.

Locatie:

De ligging is uitstekend, op loopafstand van het centrum met winkels, specialzaken, diverse restaurants, een supermarkt en andere voorzieningen. Scholen en sportvoorzieningen zijn op fietsafstand, net als het treinstation. Aalten is een geliefde plek om te wonen, vanwege de goede voorzieningen en het prachtige omliggende landschap.

Indeling:

Begane grond:

Via de oprijlaan rijdt u, omringd door prachtige waardevolle (monumentale) bomen, richting de entree van deze markante villa. De entree, met een imposante voordeur, nodigt uit voor een nadere kennismaking.

Naast de deur hangt niet alleen het huisnummer, maar ook het monumentenschildje.

De hal is een prachtige ontvangstruimte met een marmeren vloer, paneeldeuren en een hoog plafond. Links in de hal, naast de meterkast, is de garderobe en aan het einde is de trap naar de eerste verdieping.

Naast de trap is een gang, met de toiletruimte en een trap naar de wijn-/provisiekelder.

Dubbele deuren met glas verbinden de hal met de eetkamer en de aansluitende woonkamer, welke recent is voorzien van een aansluiting (nieuw rookkanaal) voor een houtkachel. Hoge plafonds, grote ramen en een schuifpui zorgen voor lichte leefruimtes die optimaal met de tuin verbonden zijn. In de eetkamer ligt een visgraatvloer met zwarte bies, en achter de klassieke schuifdeuren is de woonkamer met een marmeren vloer. De visgraatvloer is recent geschuurd en geolied. De eerder genoemde marmeren vloer ligt ook in de keuken, die via openslaande deuren toegang tot het overdekte terras geeft. De moderne keukenopstelling, met een L-vorm en een hoge kastenwand, is voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur: een inductie kookplaat, afzuigkap, kokend waterkraan, vaatwasser, combi-oven, stoomoven, koffiemachine, koelkast, wijnkast, diepvriezer, plintverlichting en plintverwarming. Aan de voorzijde is een fraaie kamer, met hoge ramen aan twee kanten en mooi uitzicht naar de tuin. De aansluitingen voor het realiseren van een nieuwe badkamer zijn, in de voormalige kluis van het voorgenoemde notariskantoor, reeds aanwezig. Zo kan de kamer worden gebruikt als kantoor, praktijk of slaap-/logeerkamer.

In het achterste deel van de villa, het koetshuis, is een grote garage/berging met schuifdeuren richting de oprit en een deur naar het overdekte terras in de tuin. Hier zijn de aansluitingen voor een tweede keuken of een bijkeuken met witgoed, en er is toegang tot een dubbele berging. Een van deze bergingen is ook bereikbaar vanuit de tuin.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping is bereikbaar via een bordestrap en is verdeeld over twee niveaus, met in totaal vijf slaapkamers elk met kraalschroten en gebinten in het zicht. De slaapkamers in het voorste deel van de villa hebben elk twee dakkapellen, en de kamer in het achterste deel (koetshuis) heeft lichtinval vanaf drie kanten.

Verder zijn er een technische ruimte, twee casco badkamers, een casco toilet en een royale overloop met bergkast. Hier kunt u de verbouwing naar eigen wens afronden, waarbij het mogelijk is om reeds aanwezige materialen over te nemen.

Zolder:

In 2025 is er een vlizotrap geplaatst, om de zolder te bereiken. De vloer van de zolder is in 2025 voorzien van een houten (platen) vloer en er is verlichting gerealiseerd.

Exterieur:

De villa wordt omringd door een royale tuin met een overdekt terras, meerdere zonneterrassen en veel groen. Onder het royale overdekte terras van circa 30 m² kan heerlijk buiten worden gezeten. Het terras is voorzien van een buitenhaard, plafond heaters en spotjes. Het gazon, de hagen, hoge monumentale bomen en overige beplanting vormen een fraai geheel. U ziet onder andere zomereiken, een notenboom en een beeldbepalende beuk, die in de herfst prachtige kleurschakeringen vertonen en waar de eekhoorns zich naar hartenlust kunnen vermaken. En gaat u de tuin naar eigen wens aanpassen? De tuin bevat een aantal monumentale eikenbomen. Voor het onderhoud van deze bomen is er subsidie vanuit de gemeente.

Bijzonderheden:

- Verwarming via een HR-ketel (ATAG, 2013), warm water via een zonneboiler, vloerverwarming (hal en woonkamer);
- Buitengevels zijn in augustus 2025 professioneel gereinigd (softwash, methode met osmose water);
- Dakrenovatie in 2022/2023 (hoekkeper, nokvorsten, zink en loodwerk inclusief dakkapellen en hemelwaterafvoer);
- Platte dakbedekking, inclusief isolatie, is in 2022/2023 vernieuwd;
- Buitenschilderwerk waar nodig uitgevoerd in 2024/2025;
- Markiezen in 2024 voorzien van loodafdekking teneinde inwatering te voorkomen;
- Vijf slaapkamers en twee casco badkamers op de eerste verdieping;
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- Mogelijkheid voor een kantoor/praktijk aan huis;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein, met EV laadpaal;
- Zomereiken en Beuk zijn opgenomen in het Landelijk Register van Monumentale Bomen waarvoor interessante subsidiemogelijkheden bestaan;
- Gemeentelijk monument;
- Energielabel, monumenten zijn vrijgesteld van een verplichte energielabel.























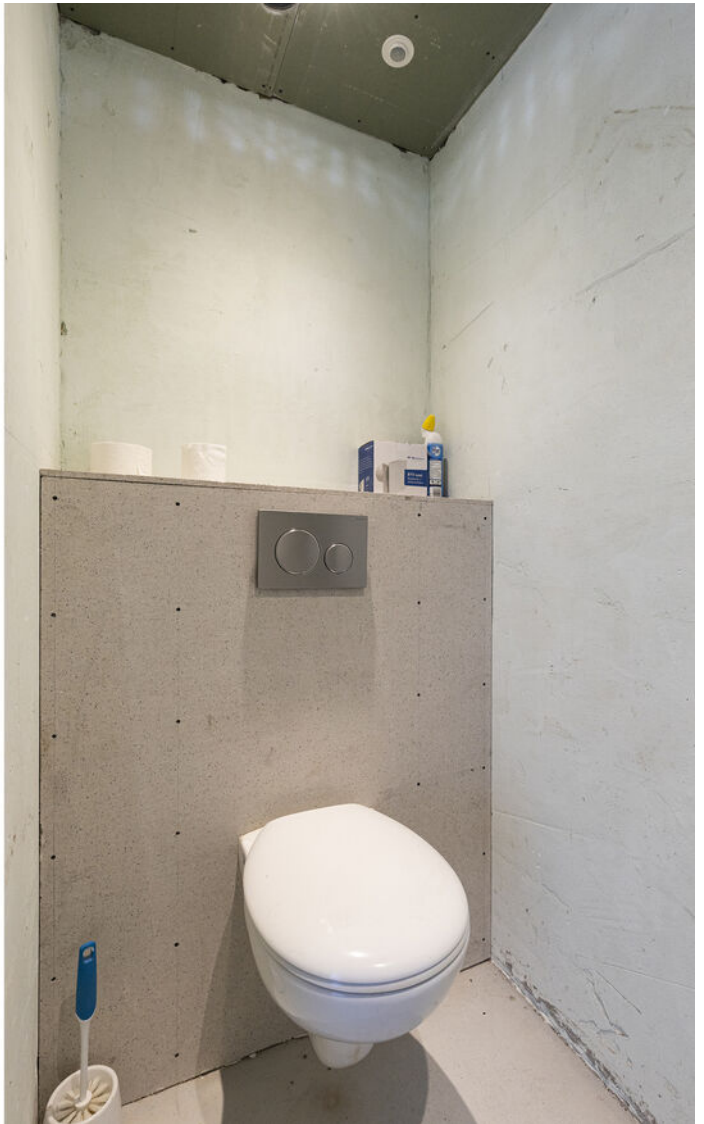




























































Gemeentelijk monument

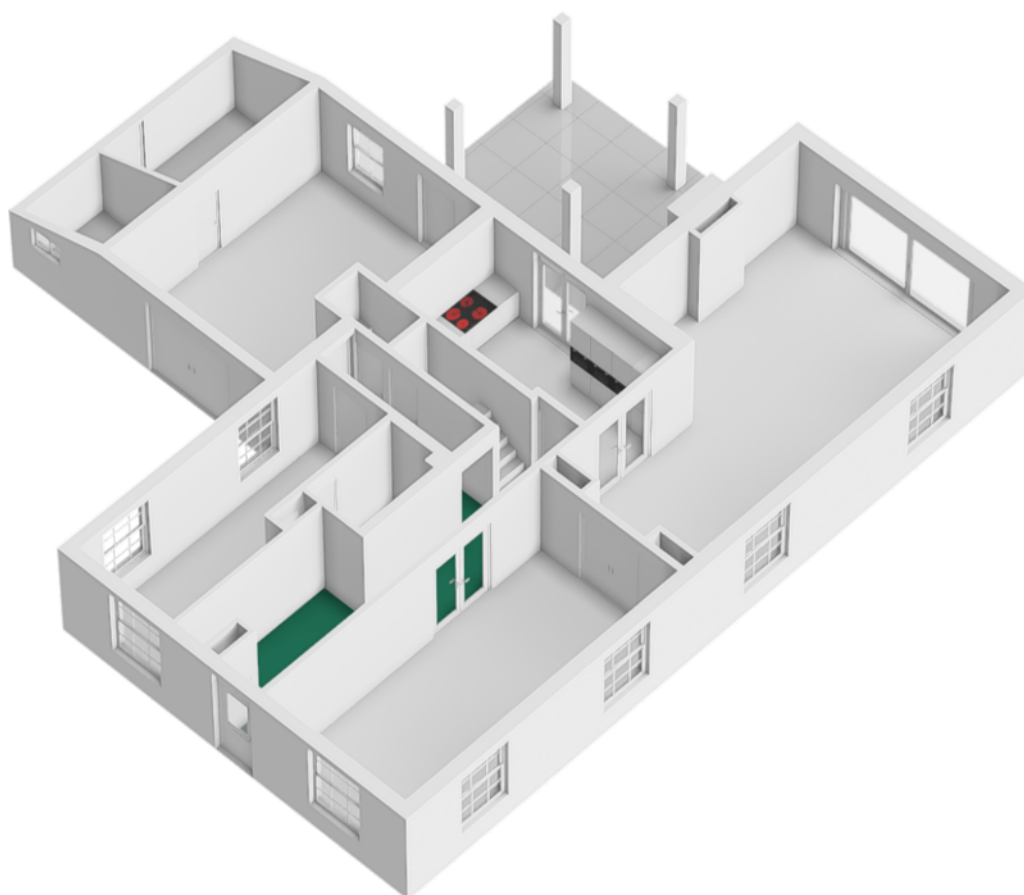


Plattegrond

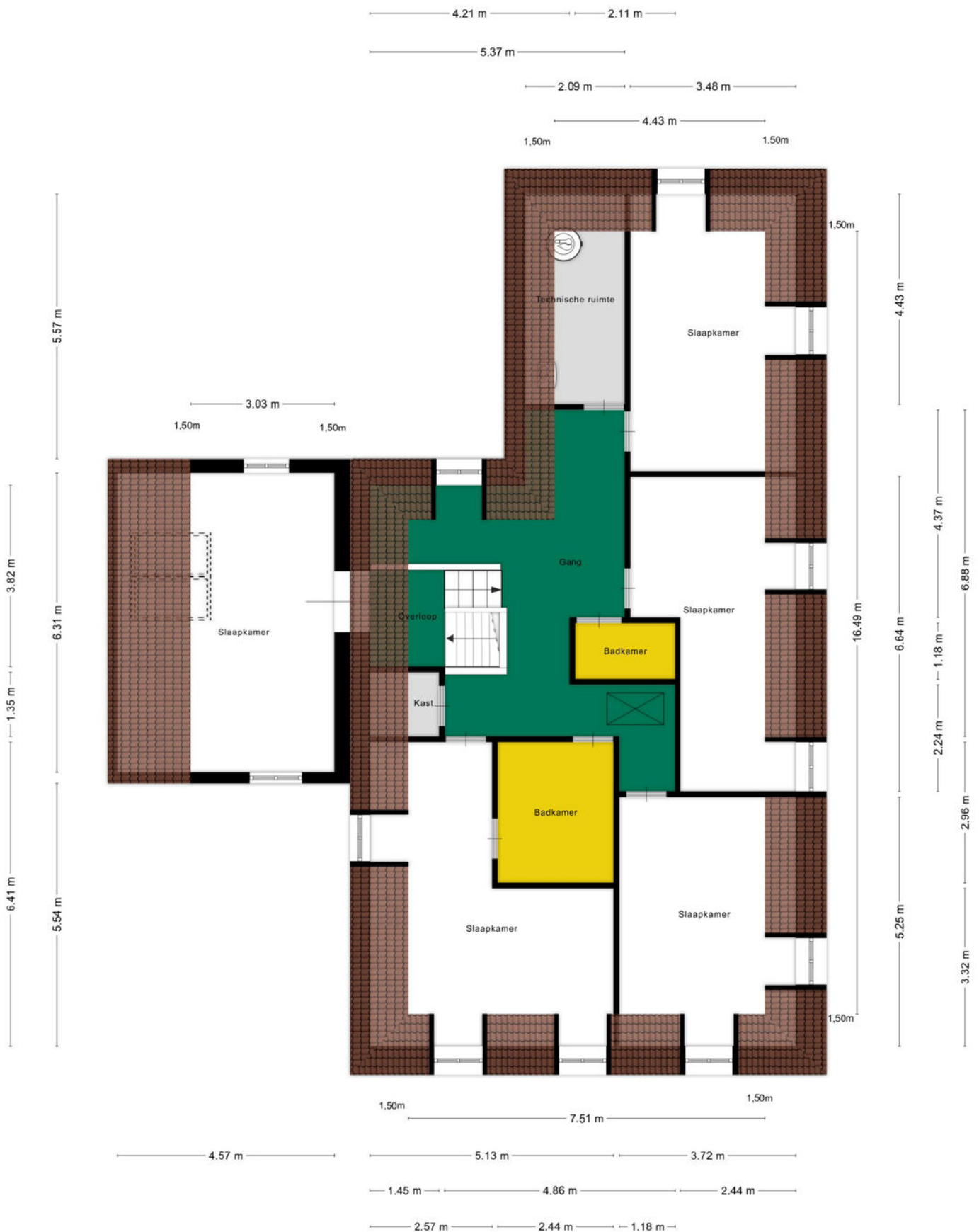


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



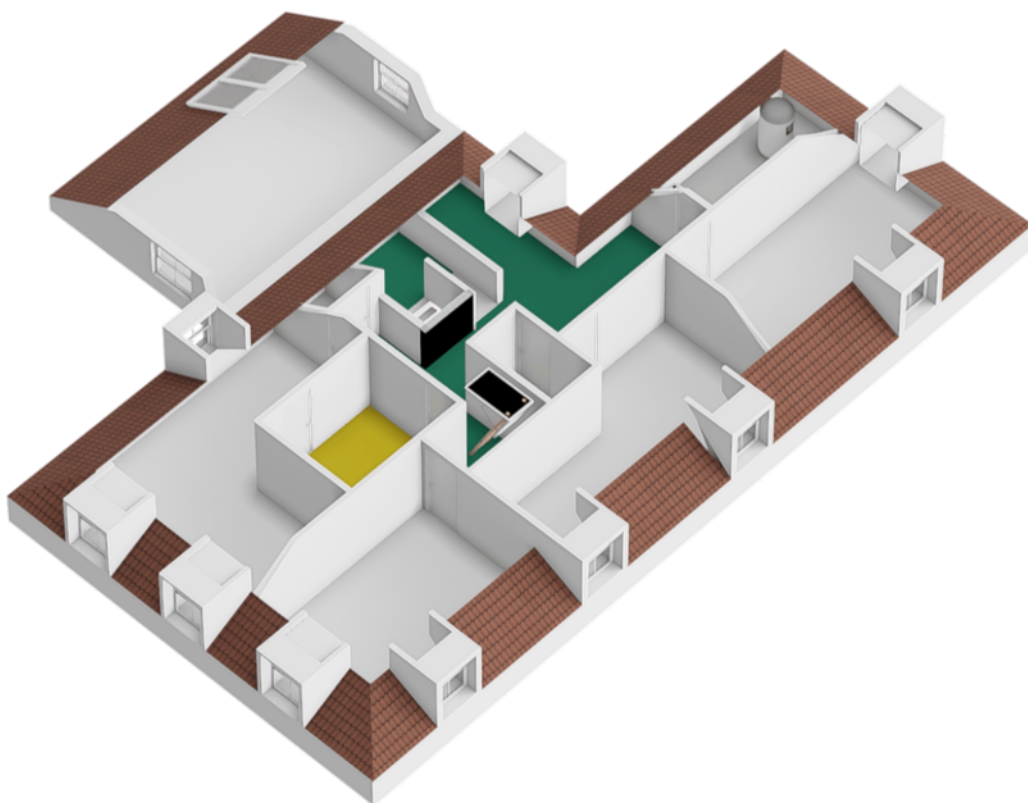
Plattegrond



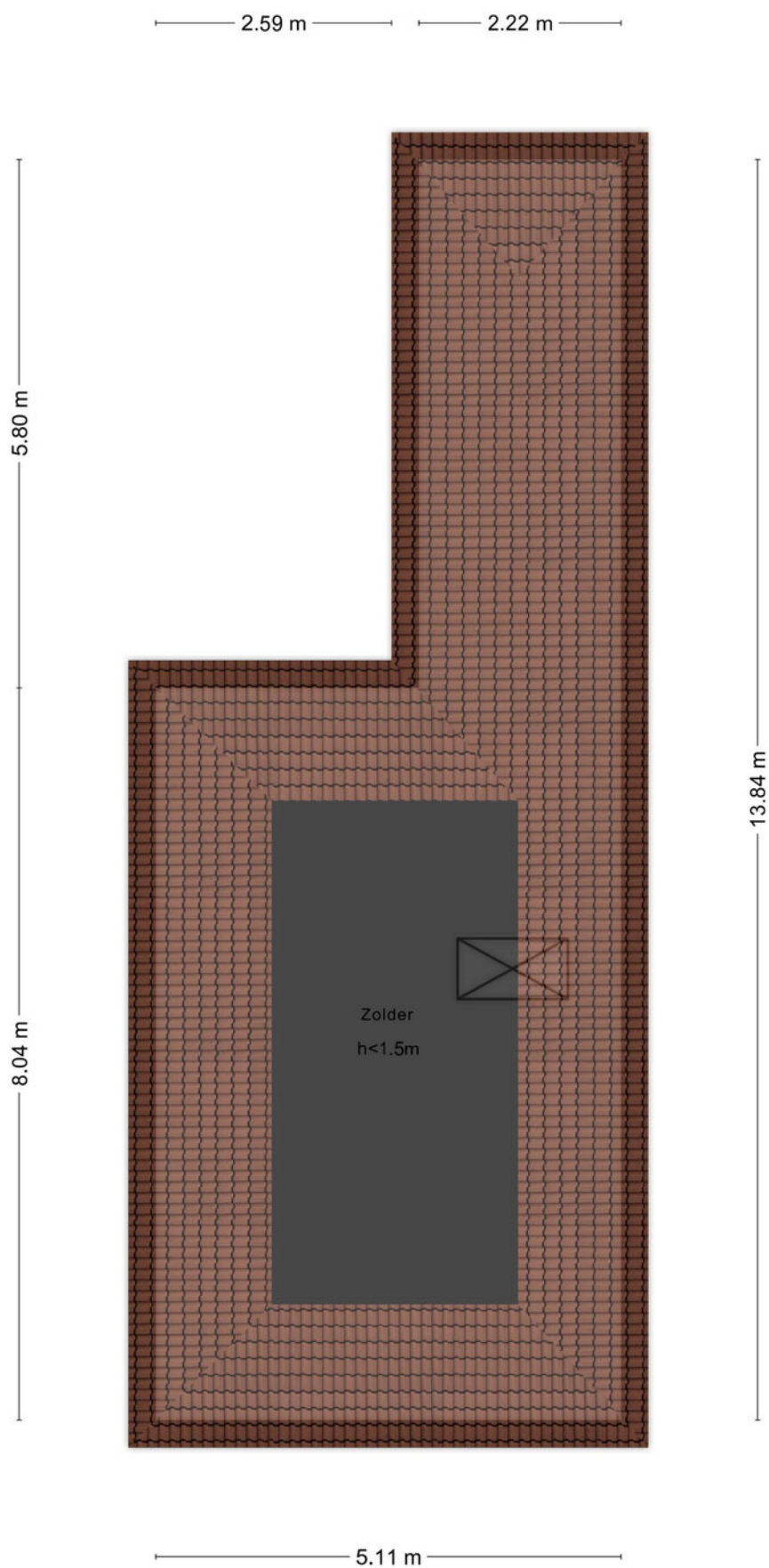
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

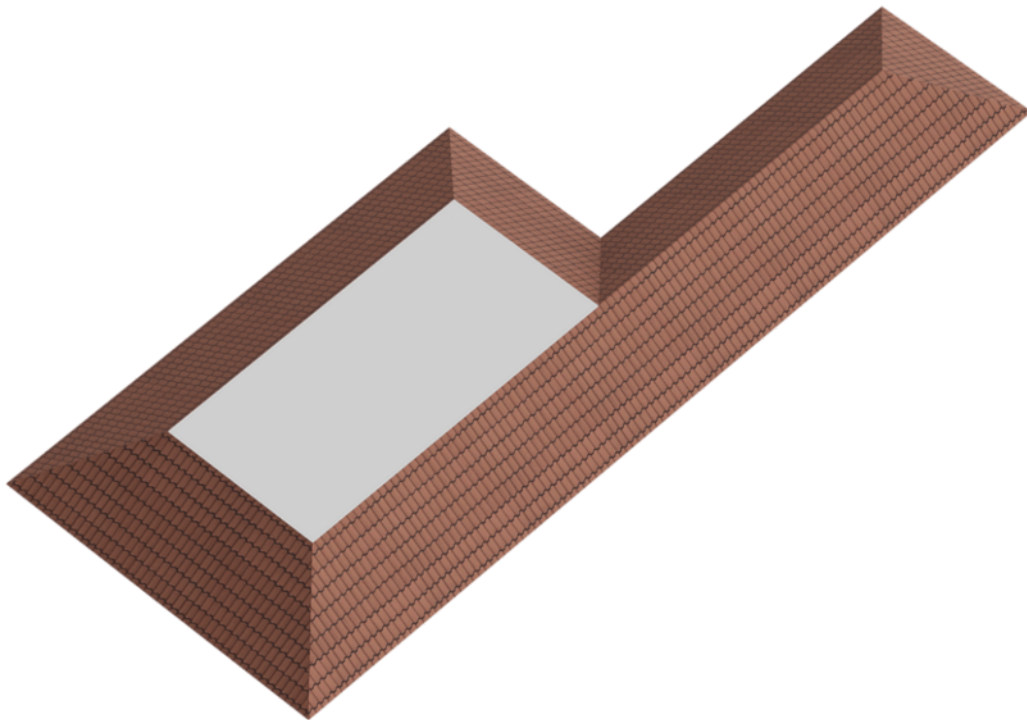
Plattegrond



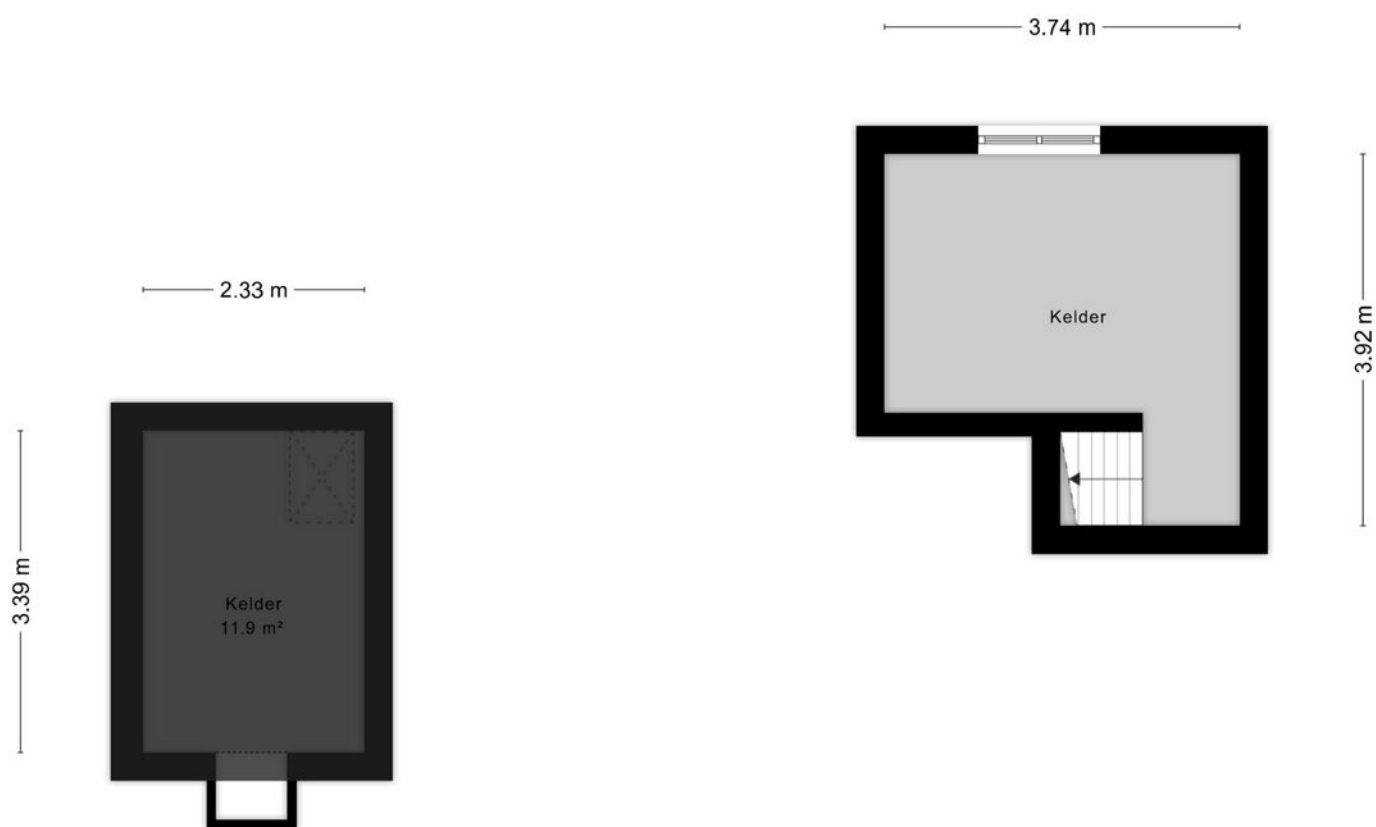
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

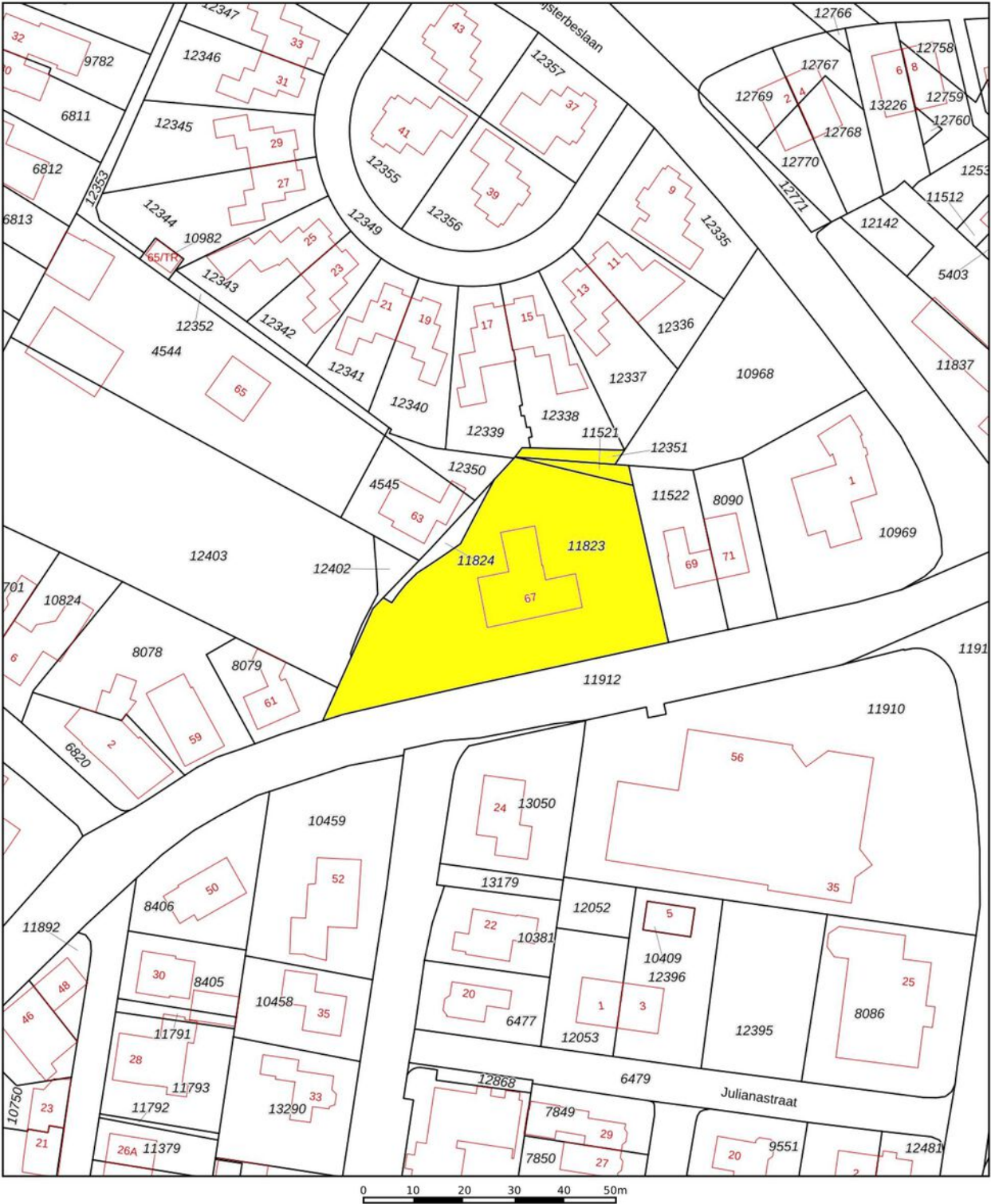


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Anke



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Aalten

Sectie I

Perceel 11823

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Hanglampen benedenverdieping en plafondlampen bovenverdieping blijven achter. Kroonluchter woonkamer Murano blauw en geslepen glazen negenlichtsluchter kan worden overgenomen.			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkasten en schuifdeuren woon- eetkamer.	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
- Bouwmaterialen t.b.v. verbouwing blijft achter	X		
Overig, te weten			
- Klein bureau met bureaulamp, kastje met twee planken	X		
- Nieuwe ASC ladder 2 delig, laddermat en wandafstandhouder ter overname			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
- Keuken inbouwverlichting plinten en nieuwe opbouwlampen (Artemide Tolomeo)	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Nieuwe keukenboiler, installatieset en gootsteen compleet met kraan ad ca. € 415,= t.b.v. bijkeuken kan worden overgenomen			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- toilet	X		
- toiletrolhouder			X
- toiletborstel(houder)			X
- fontein			X
- Twee losse nieuwe toiletten behorend bij het complete sanitair kan worden overgenomen			X
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			X
- jacuzzi/whirlpool			X
- douche (cabine/scherf)			X
- wastafel			X
- wastafelmeubel			X
- planchet			X
- toiletkast			X
- toilet			X
- toiletrolhouder			X
- toiletborstel(houder)			X
- Radiator, douchedeuren, walk-in glazen wand, badkamermeubilair etc voor drie badkamers en twee toiletten kunnen worden overgenomen (Totale waarde ca. € 16.000)			X
- Tegels vloer wanden t.b.v. sanitaire ruimtes kunnen worden overgenomen (waarde ca. € 2.400,=).			X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Zonnecollector t.b. zonneboiler	X		
- Vloerverwarming, woonkamer, hal en gang	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Italiaanse terracotta grote olijfpot, fontein en klassiek tuinornament blijven achter	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Vragenlijst

VRAAG

ANTWOORD

Bijzonderheden 1 A.

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

Bijzonderheden 1 F.

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Ja

Vragenlijst

VRAAG

Zo ja, welke?

ANTWOORD

Recht van overpad voor aangrenzende woningen, via toegangsweg linkerzijde van het perceel. Geeft absoluut geen overlast gezien afscheiding, qua beukenhaag, en monumentale bomen t.w. beuk en zomereiken.

Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning?

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Ja

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?

Nee

Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening?

Nee

Bijzonderheden 1 L.

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?

Nee

Zo ja: Is er een huurcontract?

Welk gedeelte is verhuurd?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Vragenlijst

VRAAG	ANTWOORD
Zo ja, hoeveel?	
Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?	
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 M.	
Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)	Nee
Zo ja, welke is/zijn dat?	
Bijzonderheden 1 N.	
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Bijzonderheden 1 O.	
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Nee
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 P.	
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	Nee
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 Q.	
Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Zo ja, waarom?	
Bijzonderheden 1 R.	
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)	Nee
Zo ja, waarom?	
Bijzonderheden 1 S.	
Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)	Woning niet in gebruik i.v.m. eerder vermelde verbouwing, welke praktisch is afgerond.

Vragenlijst

VRAAG

ANTWOORD

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

Gevels 2 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?

Nee

Zo ja, waar?

Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?

Nee

Zo ja, waar?

Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Nee

Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd?

Ja

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Ja

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

Softwash methode, inclusief osmosewater reiniging nadien, per 28 augustus 2025

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken? Platte daken:

2023 m.u.v. dak overkapping dateert van ca. 2013

Vragenlijst

VRAAG

Overige daken:

ANTWOORD

Betreft Gemeentelijk Monument bedekt met keramische blauw oud holle dakpannen welke volgens Monumentenwacht in redelijke staat verkeren en waar nodig uit eigen voorraad zijn vervangen. Hoekkeper - en nokvorsten , naast benodigd, zink- en loodwerk gedurende 2022 en 2023 door professioneel leidekkers-, c.q dakbedrijf gespecialiseerd in monumenten, vernieuwd. Eveneens zijn alle dakkapellen aangepakt met waar nodig nieuwe zijwanden en is de zinken dakbedekking en loodwerk (spuwers en waterafvoer) volledig vernieuwd. Eveneens zijn op last van Monumentenwacht drie veiligheidshaken op het dak aangebracht. Schilderwerk dakkapellen (boeidelen en zijwanden) eveneens eind 2022 uitgevoerd.

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Ja

Zo ja, waar?

Langs luchtafvoerbuizen. Inmiddels volledig verholpen dankzij ingrijpende dakrenovatie uitgevoerd gedurende 2022 en 2023. waar nog zeker 8 jaar garantie op zit.

Dak(en) 3 C.

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?

Nee

Zo ja, waar?

Dak(en) 3 D.

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?

Ja

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

Platte dak (nieuw bitumen en isolatie aangebracht) en zinken daken van alle dakkapellen. Reden destijds lekkage langs luchtafvoerbuizen. Na aanpak verholpen.

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?

Nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?

Ja

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Vragenlijst

VRAAG

ANTWOORD

Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?

Markiezen, duimen, dakkapellen zowel in -als uitwendig in 2024 geschilderd. Markiezen waar nodig gerestaureerd. Duimen van markiezen ontroest en opnieuw, waar noodzakelijk herbevestigd en geschilderd. Kozijnen waar noodzakelijk bijgewerkt eveneens in 2024 en 2025. Zuilen overkapping terras bijgewerkt in 2025. Eveneens in 2024 op advies van Monumentenwacht loodslabben aangebracht op bovenkant alle markiezen teneinde inwatering te voorkomen.

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Schilderwerk Rusink, Aalten

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Functioneren alle scharnieren en sloten?

Ja

Zo nee, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?

Ja

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

Is er sprake van isolerende beglazing?

Ja

Is er sprake van volledige isolatie?

Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Beglazing ramen dakkapellen bovenverdieping en ramen benedenverdieping, m.u.v. schuifpui en keukendeur benedenverdieping. VELUX dakkantelramen in 2023 vernieuwd met isolerende beglazing en trek gordijnen.

Vragenlijst

VRAAG

ANTWOORD

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?
(Denk aan lekkende ruiten.)

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Ja

Is er sprake van volledige isolatie?

Nee

Vragenlijst

VRAAG

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

ANTWOORD

Vloeren bovenverdieping niet geïsoleerd evenals zolder andere delen mij niet bekend. Vlizotrap aangebracht in 2025 voor bereikbaarheid zolder welke eveneens in 2023 is voorzien van een houten (platen) vloer. Verlichting aangebracht in 2025.

Kelder, kruipruimte en fundering 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

Nee

Zo ja, waar?

Kelder, kruipruimte en fundering 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Nee

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

Kelder, kruipruimte en fundering 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Nee

Zo ja of soms, toelichting:

Kelder, kruipruimte en fundering 6 D.

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?

Nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie is er aanwezig?
(Bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem.)

CV Ketel en zonneboiler

Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze? Merk:

ATAG 2013

Leeftijd:

12 jaar

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?

Grootschalig onderhoud gepleegd eind 2024 waarbij de zonneboiler opnieuw is aangesloten (was losgemaakt tijdens de eerder genoemde dakrenovatie) en pompen waar nodig vervangen door erkend Installatiebedrijf t.w. Henk Rensing.

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Fa. Henk Rensing te Bredevoort.

Vragenlijst

VRAAG	ANTWOORD
Installaties 7 B.	
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden)	Nee
Zo ja, wat is u opgevallen?	
Installaties 7 C.	
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 D.	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zo ja, waar en welke?	
Installaties 7 E.	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zo ja, waar?	
Installaties 7 F.	
Heeft u vloerverwarming in de woning?	Ja
Zo ja, waar?	
Woonkamer, hal en gang. Plintverwarming in de keuken.	
Installaties 7 G.	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 H.	
Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Ja
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	
Ja	
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd?	Nee
Kan het huurcontract worden overgenomen door koper?	
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	Ter verduidelijking, betreft 1 zonnepaneel voor zonneboiler, aangeschaft jaren 90. Andere zonnepanelen niet aanwezig.
Installateur:	N.v.t.
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Nee
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	N.v.t.

Vragenlijst

VRAAG	ANTWOORD
Aantal kWh:	N.v.t
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	N.v.t.
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
Installaties 7 I.	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	2021 in welk jaar eveneens een nieuw rookkanaal (pijp) is aangebracht t.b.v. plaatsing evt. houtkachel in woonkamer.
Installaties 7 J.	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	N.v.t.
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Niet bekend
Installaties 7 K.	
Is de elektrische installatie vernieuwd?	Ja
Zo ja, wanneer?	2012
Zo ja, welke onderdelen?	Complete meterkast. In 2023 aangepast in die zin dat er een installatie is aangebracht voor het laden van een EV.
Installaties 7 L.	
Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?	Nee
Zo ja, welke?	
Sanitair en riolering 8 A.	
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Zo ja, welke?	
Sanitair en riolering 8 B.	
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	
Sanitair en riolering 8 C.	
Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja

Vragenlijst

VRAAG	ANTWOORD
Sanitair en riolering 8 D.	
Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Nee
Zo ja, welke?	
Sanitair en riolering 8 E.	
Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Nee
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	
Diversen 9 A.	
Wat is het bouwjaar van de woning?	1859
Diversen 9 B.	
Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig?	Nee
Zo ja, welke en waar?	
Diversen 9 C.	
Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Nee
Diversen 9 D.	
Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Nee
Zo ja, waar?	
Diversen 9 E.	
Is de grond verontreinigd?	Nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	
Diversen 9 F.	
Is er een olietank aanwezig?	Nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	
Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	N.v.t

Vragenlijst

VRAAG	ANTWOORD
Diversen 9 G.	
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)	Nee
Zo ja, waar?	
Diversen 9 H.	
Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
Zo ja, waar?	
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	
Zo ja, wanneer?	
Zo ja, door welk bedrijf?	
Diversen 9 I.	
Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)	Nee
Zo ja, waar?	
Diversen 9 J.	
Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Ja
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	Overkapping terras inclusief inbouwspots en verwarmingselementen.
Zo ja, in welk jaartal?	Vermoedelijk 2013 door voorgaande eigenaar.
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Niet bekend.
Diversen 9 K.	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
Zo ja, welke?	
Diversen 9 L.	
Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?	Nee
Zo ja, welke label?	
Vaste lasten 10 A.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	907

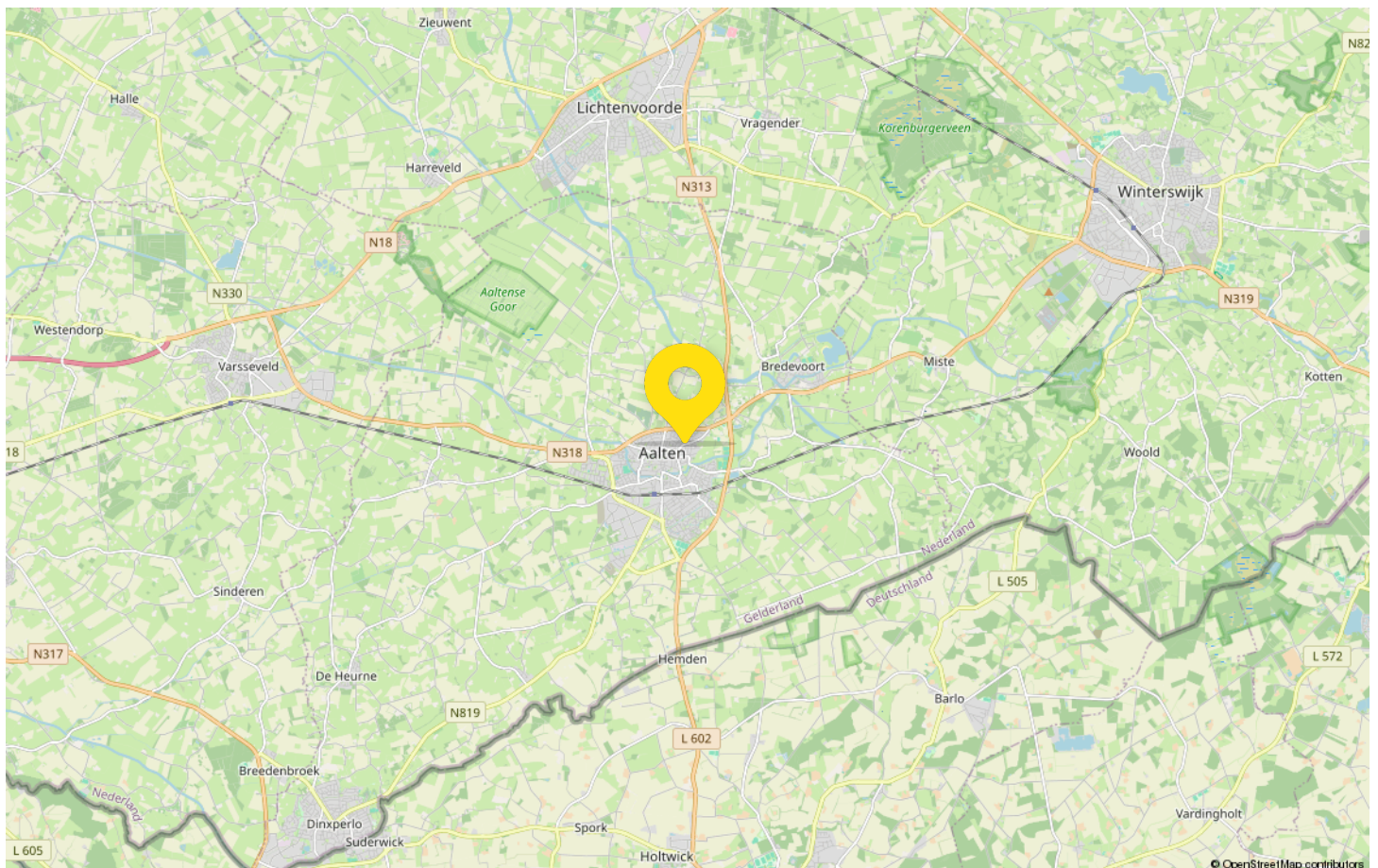
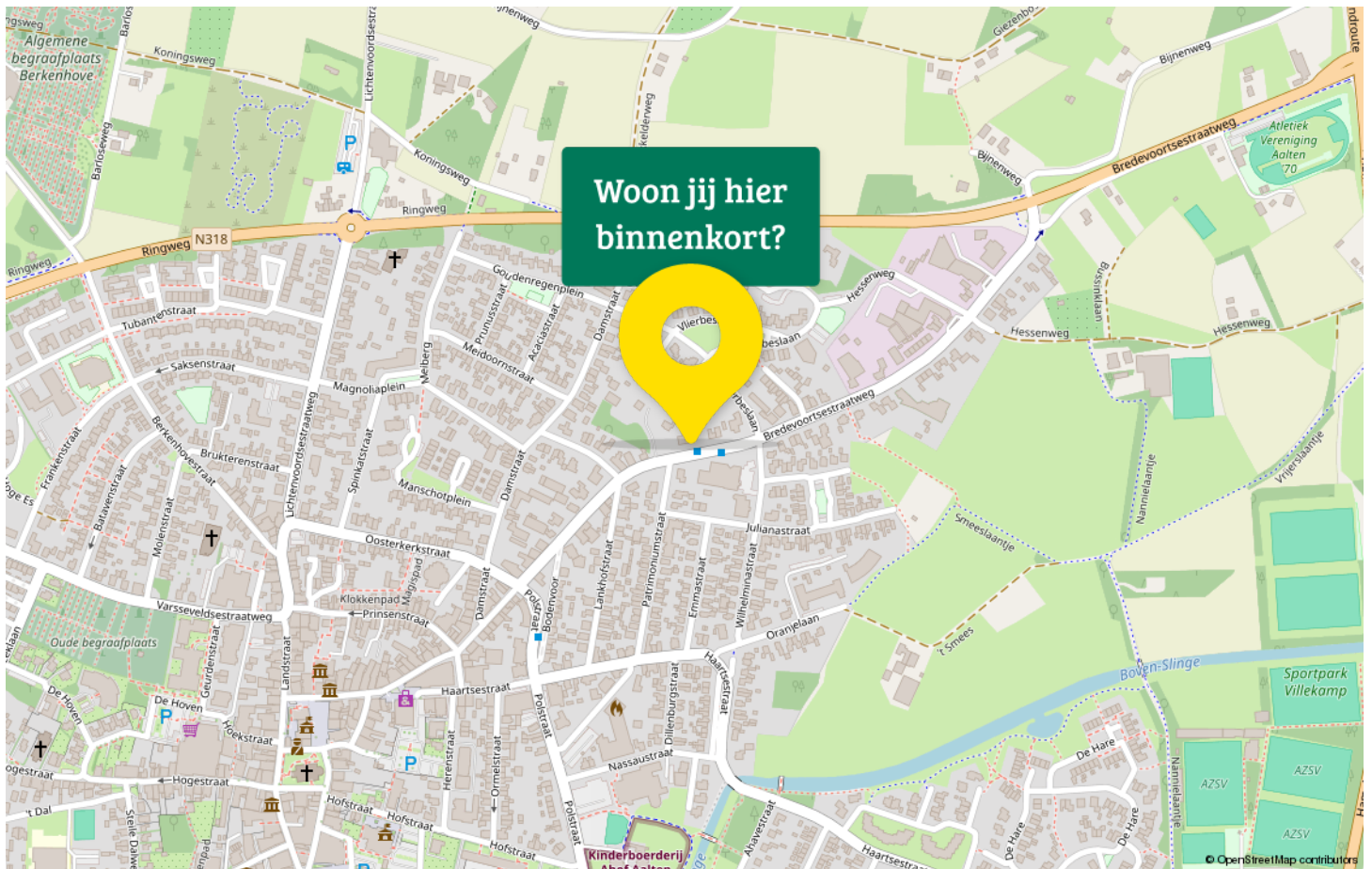
Vragenlijst

VRAAG	ANTWOORD
Belastingjaar?	2025
Vaste lasten 10 B.	
Wat is de WOZ-waarde?	953000
Peiljaar?	Waardepeildatum 01-01-2024
Vaste lasten 10 C.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	347
Belastingjaar?	2025
Vaste lasten 10 D.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht?	0
Belastingjaar?	Rioolheffing is geïncorporeerd in factuur waterleverancier Vitens en bedroeg gezien het zeer lage waterverbruik (pand wordt als gevolg van interne verbouwing niet door ons bewoond) een kleine € 25,=
Vaste lasten 10 E.	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?	287
Gas:	
Elektra:	0
Blokverwarming:	0
Anders:	Elektra voorschot is inbegrepen in voorschot gas.
Te weten:	0
Vaste lasten 10 F.	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)	Nee
Zo ja, welke?	
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.	
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom?	
Afkoopsom:	
Duur:	
Vaste lasten 10 G.	

Vragenlijst

VRAAG	ANTWOORD
Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	0
Heeft u alle canons betaald?	N.v.t
Is de canon afgekocht?	N.v.t
Zo ja, tot wanneer?	
Vaste lasten 10 H.	
Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Ja
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?	
Vaste lasten 10 I.	
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Nee
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?	
Garanties 11 A.	
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)	Ja
Zo ja, welke?	Dakbedekking nog 8 jaar. Nieuw geschuurd en geolied eikenhouten parket 1 jaar, waterpompen eveneens 1 jaar gerekend vanaf eind 2024.
Nadere informatie 12 A.	
Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)	Constructief is alles gedaan wat er moest gebeuren incl. verhelpen oude lekkage in de hoofdbadkamer. Afwerking betreft alleen nog de 3 badkamers, 2 toiletten en een evt. bijkeuken in het koetshuis. Sanitair en tegelwerk ter overname aanwezig.

Locatie op de kaart



Maak kennis met Aalten

Aalten is de grootste plaats van de gelijknamige gemeente en telt circa 17.500 inwoners.

Het dorp wordt gekenmerkt door de hoogteverschillen in de straten van noord naar zuid, evenals de gāngeskes. Een gāngeske is een smal paadje van twee kruiwagens breed. De paadjes liepen tussen de tuinen van de bewoners en vormden in vroegere tijden de verbindingen tussen de hoofdwegen. In het centrum van Aalten is een gezellige mix van straatjes, boetiekjes, ketens en speciaalzaken te vinden.

Jaarlijks worden er diverse braderieën georganiseerd zoals de inmiddels landelijk bekende Aalten Dagen.

Ook zijn er voldoende terrassen waar je heerlijk kunt vertoeven.



Aalten beschikt over talloze verenigingen waaronder de zwemsport-, voetbal-, volleybal- en atletiekvereniging. Kunstliefhebbers kunnen terecht bij een van de musea van Aalten: Boerderijmuseum de Neeth, Aaltens Industrie Museum of het Nationaal Onderduikmuseum.

In de nabije omgeving van Aalten ligt het Nationaal Landschap. Het Kloosterbos, de Slingeplas, Landgoed 't Walfort en het Aaltense Goor zijn mooie stukken natuur die behoren tot de Gemeente Aalten.

Aalten is omringd door kleinere buurtschappen zoals IJzerlo, Lintelo, Haart en De Heurne. In de buurtschappen is vaak sprake van een kleine kern met enkele voorzieningen, verder liggen de woningen over het landschap verspreid. Naoberschap en saamhorigheid zijn daar onderdeel van het dagelijks leven. Belangeloos klaarstaan voor elkaar, omkijken naar de mensen om je heen en samen het leven vieren. Verspreid door de buurtschappen vind je diverse boerderijwinkels, theetuinen, wijngaarden, kijk- en pluktuinen en andere bijzondere horecagelegenheden.



Eggink Maalderink jouw Garantiemakelaar

Aangenaam: Eggink Maalderink, full-service makelaarskantoor.

We ondersteunen je in het hele verkoop- of aankooptraject. Van kennismaking tot overdracht: je kunt alles aan ons overlaten. Zo weet je zeker dat je niks over het hoofd ziet. En, nog belangrijker: je weet zeker dat je geen juridische fouten maakt of geld laat liggen.

Kansrijk in de hele Achterhoek én overig Nederland

Onze dienstverlening houdt niet op bij de gemeentegrens. Met kantoren in Aalten, Terborg én Zutphen kennen we de hele Achterhoekse huizenmarkt als onze binnenzak.

Op ons kantoor werkt een team van gemotiveerde en enthousiaste medewerkers die kennis hebben van de lokale en regionale onroerend goed markt. Allen hebben ervaring én een gedegen opleiding in de makelaardij, wat maakt dat zij u op een professionele en klantgerichte manier begeleiden bij de aankoop of verkoop van uw woning.

We begeleiden de koop en verkoop van onroerend goed, zodat jij geruisloos een van de belangrijkste keuzes in je leven kunt maken: het (ver)kopen van je huis, bedrijfspand of boerderij.

Wil je een keer kennismaken? Heb je een vraag? Wees welkom en neem contact op voor een kop koffie en een vrijblijvend adviesgesprek.

Gecertificeerd en aangesloten bij:

- NRVt (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs)
- NWWI (valideert taxatierapporten)
- NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g.)
- Stichting VastgoedCert (kwaliteitsregister makelaars)



Adresgegevens

Dijkstraat 26

7121 EV Aalten

Wij zijn bereikbaar via:

0543 – 492 000

aalten@egginkmaalderink.nl

www.egginkmaalderink.nl

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. 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 overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een 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 (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één 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 eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. 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 wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-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. De NVM-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 kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

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.

Meetinstructie NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op NEN2580 en is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel de woning zorgvuldig door Zibber is ingemeten, wordt noch door Eggink Maalderink noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren.

Onderzoeksplicht

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van een koper. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor o.a. datgene dat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

Bouwkundige risico's

Indien de woning gebouwd of verbouwd is in de periode tot 1993 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.

Voorwaarden bij aankoop van de woning

Zodra er overeenstemming is bereikt over de prijs, de opleverdatum en eventuele andere voorwaarden zal er door Eggink Maalderink 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 te 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.

Algemene informatie

Bouwkundige keuring

Koper heeft het recht om een bouwkundige keuring te laten uitvoeren om inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat. Indien u een keuring wilt laten uitvoeren, dient u dit voor of tijdens de onderhandelingen aan te geven.

Onderzoeksplicht

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper een meldingsplicht heeft, vermeldt het BurgerlijkWetboek ook de onderzoeksplicht van een koper. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor o.a. datgene dat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Onder de kosten koper vallen de overdrachtsbelasting, notariskosten voor de opmaak van de akte van levering en de kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte).

Ouderdomsclausule

Wanneer het een oudere woning betreft zullen wij in de koopakte altijd de volgende clausule opnemen: “koper verklaart ermee bekend te zijn dat het verkochte meer dan jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere woningen. Verkoper staat niet in voor fundering, vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht.

Bouwkundige gebreken worden niet geacht belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart de koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken”.

Brochure

Aan de samenstelling van deze brochure is uiterste zorg besteed, desondanks kunnen er aan vermelde gegevens geen rechten worden ontleend.

[illegible]



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0543 – 492 000

aalten@egginkmaalderink.nl

www.egginkmaalderink.nl