

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Piepersweg 12**

**Aalten**

Op een prachtige plek, aan de rand van Aalten, staat dit fantastische woonhuis op maar liefst 8.750 m<sup>2</sup> eigen grond. De Piepersweg is een rustige straat aan de zuidkant van Aalten.



Eggink Maalderink  
Garantiemakelaars  
Dijkstraat 26  
7121 EV Aalten

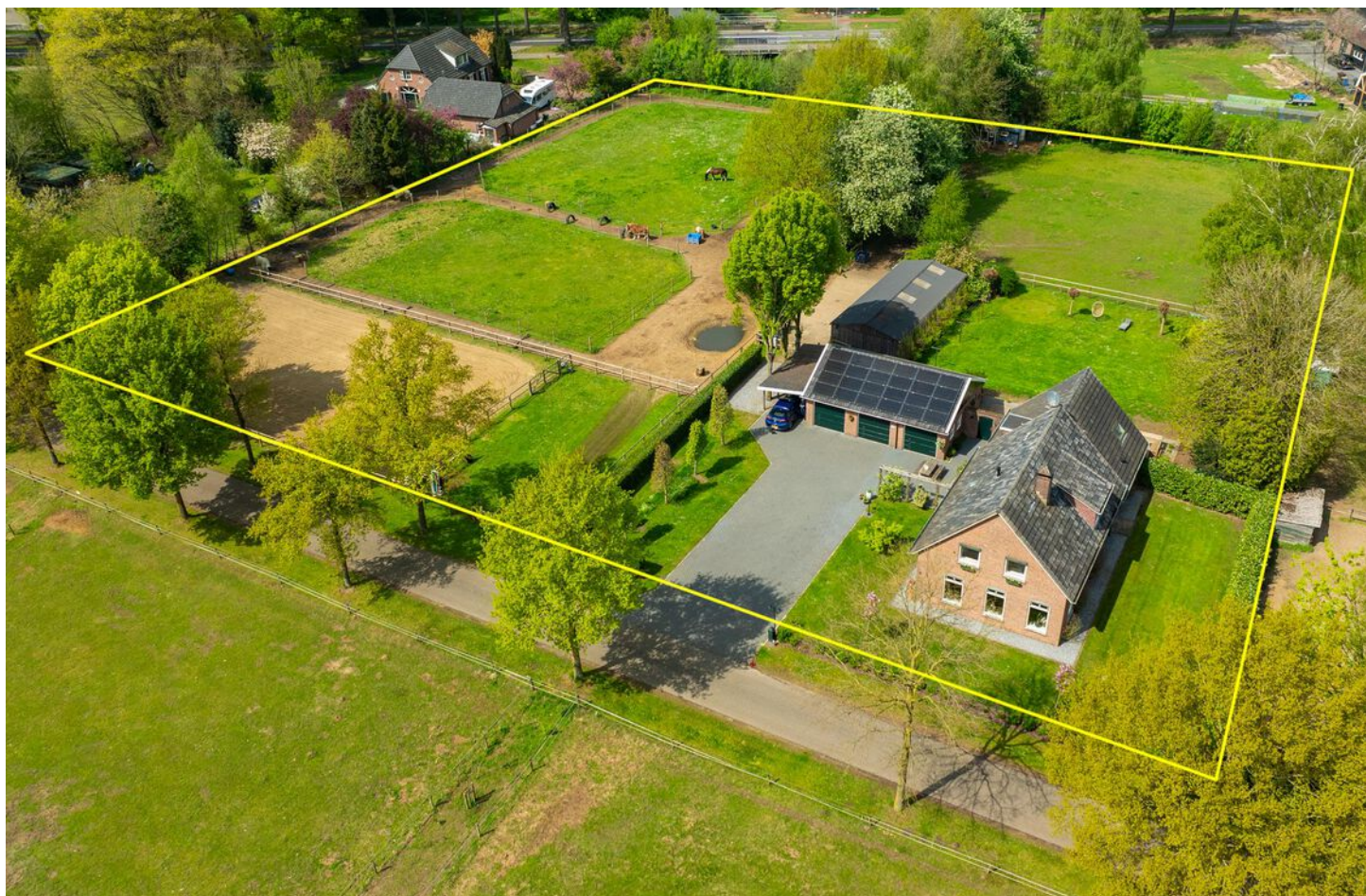
0543 – 492 000  
aalten@egginkmaalderink.nl  
[www.egginkmaalderink.nl](http://www.egginkmaalderink.nl)

# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Op een prachtige plek, aan de rand van Aalten, staat dit fantastische woonhuis op maar liefst 8.750 m<sup>2</sup> eigen grond. Stallen, een rijbak, paddock en meerdere omheinde weides maken van dit huis een droomhuis. Verder zijn er ruime garages, volop ruimte voor de paardentrailer en een mooi aangelegde tuin met uitzicht naar een van de weides. Het woonhuis, gebouwd in 1910, is in 1980 opnieuw opgebouwd en biedt volop ruimte voor een gezin, en om gelijkvloers te wonen.

Vraagprijs € 845.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| <b>Soort woning</b> | Eengezinswoning    |
| <b>Type woning</b>  | Vrijstaande woning |
| <b>Bouwjaar</b>     | 1980               |

|                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| <b>Inhoud</b>             | 973 m <sup>3</sup>  |
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 232 m <sup>2</sup>  |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | 8750 m <sup>2</sup> |
| <b>Tuin</b>               | Tuin rondom         |

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Energie label</b>      | B |
| <b>Aantal kamers</b>      | 7 |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | 5 |

# Omschrijving van de woning

Paardenliefhebbers opgelet! Op een prachtige plek, aan de rand van Aalten, staat dit fantastische woonhuis op maar liefst 8.750 m2 eigen grond. Stallen, een rijbak, paddock en meerdere omheinde weides maken van dit huis een droomhuis. Verder zijn er ruime garages, volop ruimte voor de paardentrailer en een mooi aangelegde tuin met uitzicht naar een van de weides. Het woonhuis, oorspronkelijk gebouwd in 1910, is in 1980 opnieuw opgebouwd en biedt volop ruimte voor een gezin, en om gelijkvloers te wonen.

De Piepersweg is een rustige straat aan de zuidkant van Aalten, tussen de Dinxperlosestraatweg en de Bochooltsestraatweg. Met het vele groen om je heen heb je niet het idee dat je aan de rand van het dorp woont, met de Markt in hartje centrum op nog geen 2 kilometer fietsen. De weides grenzen aan de achterzijde aan de Keizersbeek en aan de voorzijde kijk je naar de paardenweides van de burens.

## Indeling

### Begane grond:

Vanaf de rustige Piepersweg rij je de brede oprit op, richting drie garages en de carport. Twee garagepoorten vormen samen een dubbele garage en de derde garage, aan de kant van het woonhuis, is voorzien van een krachtstroom.

Vervolgens loop je naar de entree, aan de linkerzijde van het woonhuis. Achter de donkergroene voordeur is de sfeervolle ontvangsthall met een vide, de bordestrap en een rond stalraam met bloemmotief. Aan de linkerzijde zijn de toiletruimte en een royale garderobe.

Aan de voorzijde is de L-vormige woon-/eetkamer, met aan drie kanten prachtig uitzicht naar de tuin. Het zitgedeelte is bij de inbouwhaard met schouw en aan de andere zijde, naast het eetgedeelte, is ruimte voor een piano. De naastgelegen werkkamer is vanuit de keuken te bereiken.

In de sfeervolle keuken staat een hoekopstelling in een mooie, groene kleur. Het aanrechtblad is van graniet en de grote, porseleinen gootsteen past goed in het geheel. De keuken zelf is in 1980 geplaatst en de inbouwapparatuur is in 2021 vernieuwd. Blikvanger is het Atag inductiefornuis met een grill-oven, bakoven en een warmhoudlade. Verder heeft deze keuken een ingebouwde afzuigkap, koelkast, vaatwasser en een zgn. 'InSinkErator'. Hiermee kan klein organisch afval worden versnipperd en afgevoerd.

Naast de keuken is de bijkeuken, met een interieur in dezelfde stijl als de keuken. Op een prettige hoogte is plek voor de wasmachine en droger en vanuit de bijkeuken is de wijn-/provisiekelder te bereiken. Aansluitend bevindt zich een berging die, net als de bijkeuken, een eigen entree heeft.

Met een slaapkamer en badkamer op de begane grond is het mogelijk om gelijkvloers te wonen. De slaapkamer, te bereiken vanuit de hal, heeft twee inbouwkasten en de badkamer is ingedeeld met een douche en wastafelmeubel.

### Eerste verdieping:

Vanaf de overloop, met een fraaie vide, zijn drie slaapkamers te bereiken. Aan de voorzijde is een sfeervolle tweepersoonskamer, met industrieel patroonbehang en een vaste kastenwand. De tweede en derde slaapkamer, met een gezamenlijke dakkapel, zijn aan de rechterzijde. Verrassend is de woonkamer aan de achterzijde, groot genoeg voor een zit- en een eetgedeelte. Deze kamer kan als mancave, werkkamer, hobbyruimte of zeer ruime slaapkamer worden gebruikt. De badkamer op deze verdieping is in 2020/2021 vernieuwd. Het grote dakraam zorgt voor veel lichtinval en de ruimte is ingedeeld met een tweepersoons bad, een inlooptdouche met zitje, een toilet en een dubbel wastafelmeubel met spiegelkast.

#### Garages:

Deze woning heeft een dubbele garage (circa 6.57 x 7.00 meter) en een enkele garage (circa 3.27 x 7.00 meter).

Aan de voorzijde zijn drie sectionaalpoorten geplaatst en de zolder biedt veel praktische bergruimte.

#### Paardenstallen:

Voor het houden van dieren zijn de paardenstallen meer dan geschikt. In totaal zijn er 3 stallen, een zadelkamer en de grootste ruimte is voor opslag van hooi, stro en andere spullen.

#### Tuin en weides:

Het woonhuis wordt omringd door een royale, fraai aangelegde tuin met een groot terras. Vanaf het terras kijk je niet alleen naar de tuin, maar ook naar de paarden in een van de weides. Verder zijn er een rijbak, paddock, meerdere omheinde weides, een drinkplaats en een leuk parcours voor de paardenliefhebber.

#### Bijzonderheden:

- Oorspronkelijk bouwjaar 1910 en opnieuw opgetrokken in 1980;
- Dak-, spouwmuur- en vloerisolatie;
- Houten kozijnen met dubbel glas;
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2025;
- Verwarming via een cv-ketel (Faber, circa 2013);
- Vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer (boven);
- 24 zonnepanelen, geplaatst in 2018 (jaarlijkse opbrengst 6200 tot 600 kWh);
- Dubbele garage en een enkele garage met laadpaal;
- Perfecte locatie voor de paardenliefhebber, met alle benodigde voorzieningen;
- Geheel heeft een bestemming 'Wonen-1' en 'Agrarisch'.
- Energielabel B.

























































































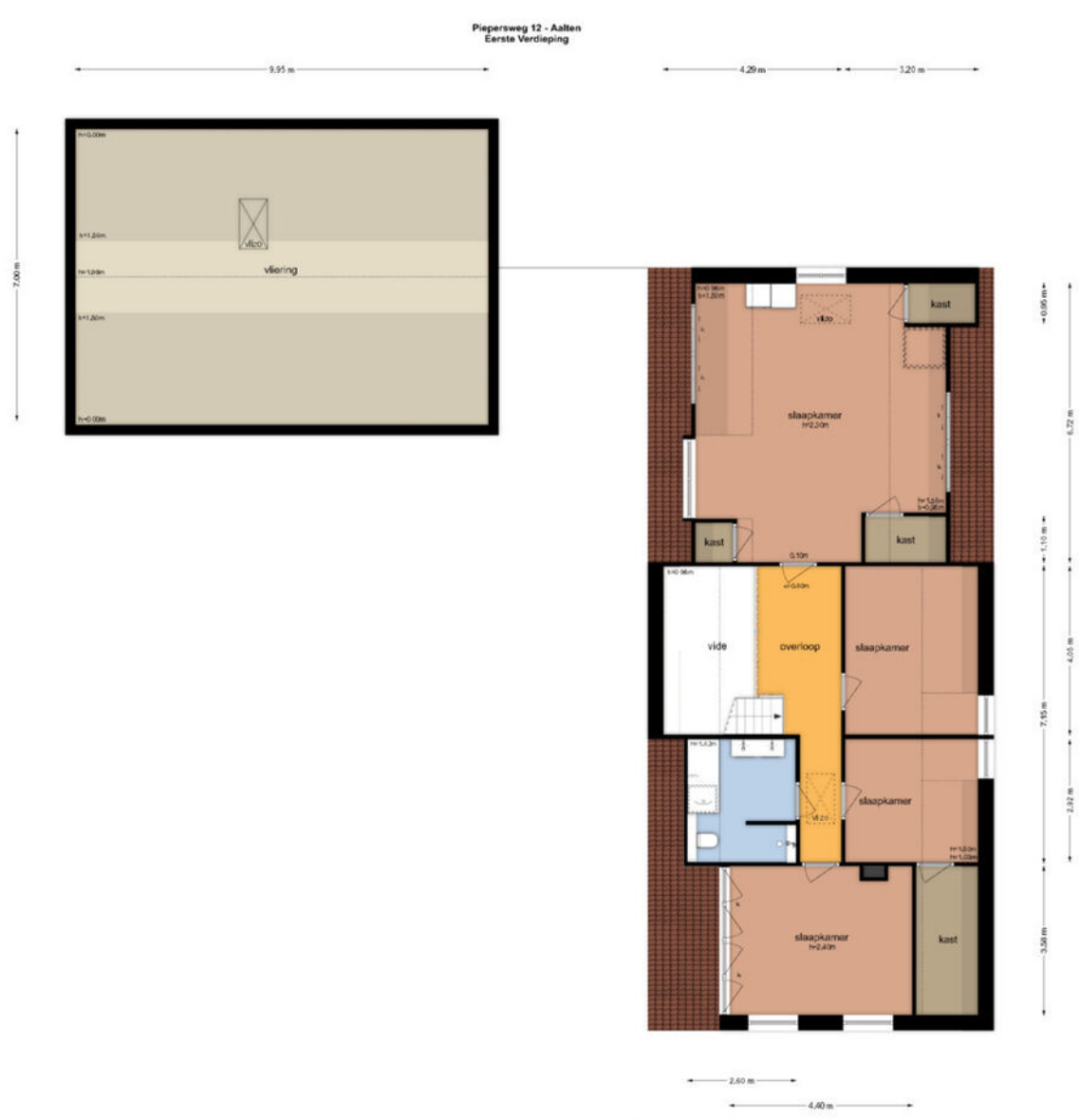
# Plattegrond



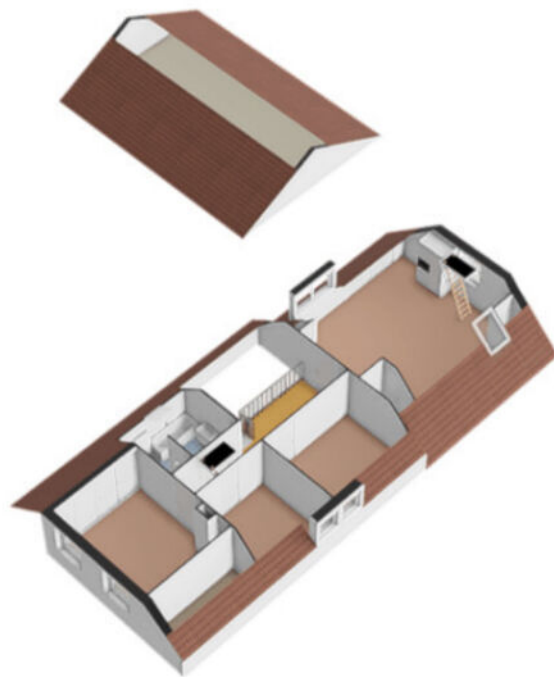
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



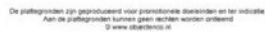
# Plattegrond



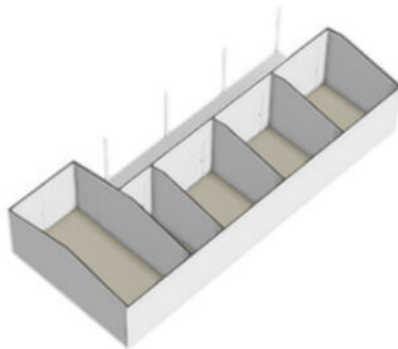
# Plattegrond



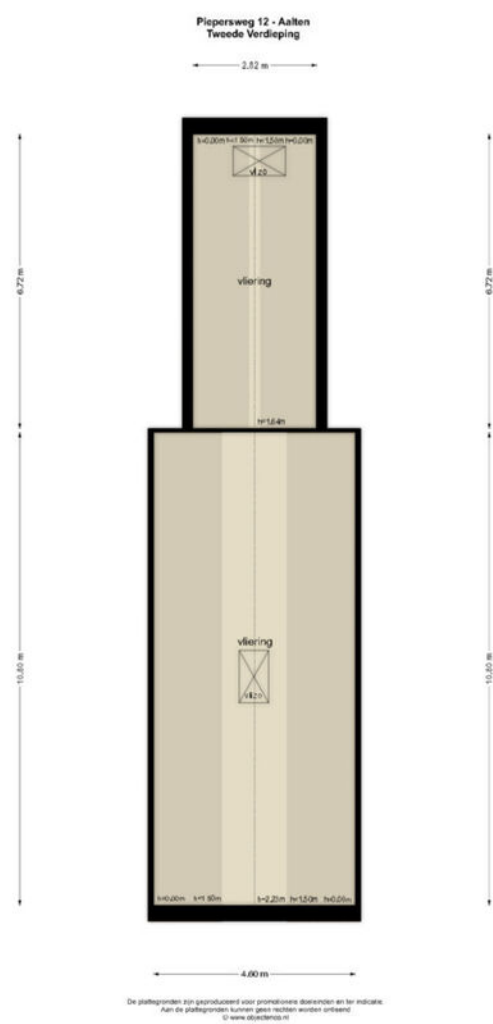
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



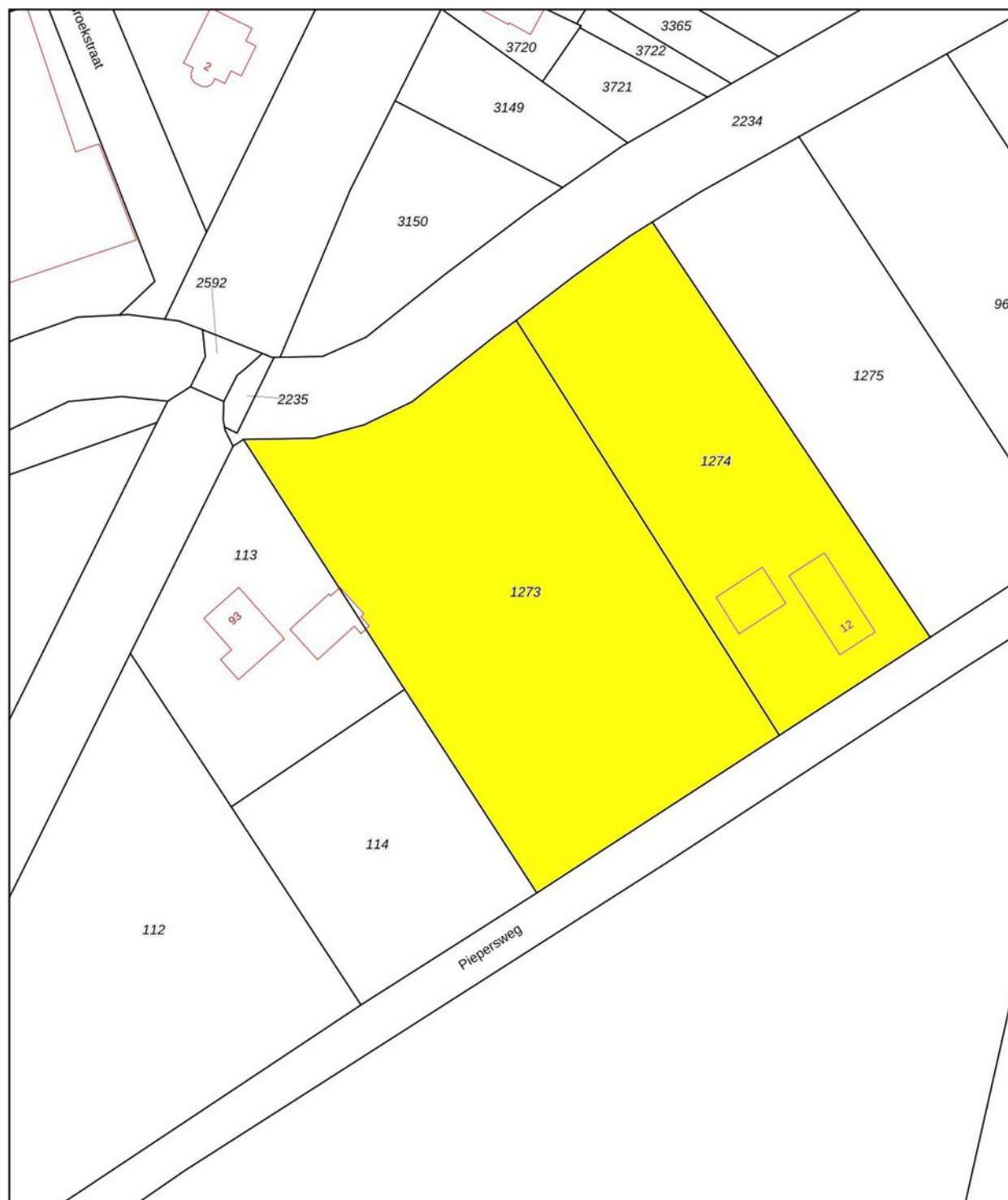
# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Piepersweg 12



0 10 20 30 40 50m

|       |                                  |                            |                                                                                       |
|-------|----------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 1000             |  |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Aalten |                                                                                       |
|       | Huisnummer                       | Sectie K                   |                                                                                       |
|       | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 1273               |                                                                                       |
|       | Voorlopige kadastrale grens      |                            |                                                                                       |
|       | Administratieve kadastrale grens |                            |                                                                                       |
|       | Bebouwing                        |                            |                                                                                       |

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

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.

# Lijst van zaken

| BESCHRIJVING                                                       | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                          |               |          |              |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren                                 | X             |          |              |
| Designradiator(en)                                                 | X             |          |              |
| <b>Verlichting, te weten</b>                                       |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                                              | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                             |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen                                               |               | X        |              |
| <b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>                    |               |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren                                         | X             |          |              |
| <b>Vloerdecoratie, te weten</b>                                    |               |          |              |
| - parketvloer                                                      | X             |          |              |
| - houten vloer(delen)                                              | X             |          |              |
| - laminaat                                                         | X             |          |              |
| - plavuizen                                                        | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                                             |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                       | X             |          |              |
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>                         |               |          |              |
| - kookplaat                                                        | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                                                     | X             |          |              |
| - afzuigkap                                                        | X             |          |              |
| - magnetron                                                        |               | X        |              |
| - oven                                                             | X             |          |              |
| - koelkast                                                         | X             |          |              |
| - vaatwasser                                                       | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                                                |               | X        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| <b>Toilet met de volgende toebehoren</b>                           |               |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
| - fontein                                                          | X             |          |              |
| <b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>                         |               |          |              |
| - ligbad                                                           | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toiletkast                                                       | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Rolluiken                                                          | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            |               | X        |              |

# Lijst van zaken

| BESCHRIJVING                               | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|--------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Waterslot wasautomaat                      |               | X        |              |
| Zonnepanelen                               | X             |          |              |
| Oplaadpunt elektrische auto                | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten             |               |          |              |
| - CV-installatie                           | X             |          |              |
| Tuin - Inrichting                          |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                      | X             |          |              |
| Bepanting                                  | X             |          |              |
| Tuin - Verlichting/installaties            |               |          |              |
| Buitenverlichting                          | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X             |          |              |
| Tuin - Bebouwing                           |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                     | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        | X             |          |              |
| Tuin - Overig                              |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                     |               |          |              |
| - (sier)hek                                | X             |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                      | 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.)

Ja

Zo ja, welke zijn dat?

buurvrouw aangrenzend perceel gebruikt stroom voor haar paardenweide, zij betaald hiervoor een jaarlijkse bijdrage van zestig euro voor gemaakte kosten

### 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.)

Niet bekend

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

### Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van de woning, 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)

Nee

Zo ja, welke?

# Vragenlijst

| VRAAG                                                                                                                     | ANTWOORD |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Bijzonderheden 1 G.</b>                                                                                                |          |
| Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?                                                                        | Nee      |
| <b>Bijzonderheden 1 H.</b>                                                                                                |          |
| Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?                                    | Nee      |
| Zo ja, hoe lang nog?                                                                                                      |          |
| <b>Bijzonderheden 1 I.</b>                                                                                                |          |
| 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?        | Nee      |
| Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?                                  | Nee      |
| <b>Bijzonderheden 1 J.</b>                                                                                                |          |
| Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?                                                                               | Nee      |
| Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?                                                                     |          |
| Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:                                                                                  |          |
| Duur:                                                                                                                     |          |
| <b>Bijzonderheden 1 K.</b>                                                                                                |          |
| Is er sprake van onteigening?                                                                                             | Nee      |
| <b>Bijzonderheden 1 L.</b>                                                                                                |          |
| Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?                                       | Nee      |
| Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?                                                                      |          |
| Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken: |          |
| Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?                                                                            |          |
| 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?                                                                                 |          |
| Zo ja, hoeveel?                                                                                                           |          |
| Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?                                                                     |          |

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 M.

Is er over de woning 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 de woning 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)

woonhuis

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

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

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

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?

Ja

Zo ja, waar?

kleine scheur bij toiletraam en zijdeur washok

Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Ja

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

geen platte daken

Overige daken:

in 1980 is er volledig verbouwd

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Nee

Zo ja, waar?

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?

# Vragenlijst

| VRAAG                                                                                                                        | ANTWOORD                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dak(en) 3 D.</b>                                                                                                          |                                                                                       |
| Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?                                                | Nee                                                                                   |
| Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?                                                                                |                                                                                       |
| <b>Dak(en) 3 E.</b>                                                                                                          |                                                                                       |
| Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:                                                                         | Nee                                                                                   |
| Overige daken:                                                                                                               | Ja                                                                                    |
| Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:                                                                          | Nee                                                                                   |
| Overige daken:                                                                                                               |                                                                                       |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?                                               | 1980 er zit isolatie in de spouwmuur en het dak is ook voorzien van isolatiemateriaal |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?                                                                       | Nee                                                                                   |
| Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:                                                                           | Nee                                                                                   |
| Overige daken:                                                                                                               | Nee                                                                                   |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?                                                                                 | garagedak                                                                             |
| <b>Dak(en) 3 F.</b>                                                                                                          |                                                                                       |
| Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?                                                                                  | Nee                                                                                   |
| Zo ja, toelichting:                                                                                                          |                                                                                       |
| <b>Dak(en) 3 G.</b>                                                                                                          |                                                                                       |
| Zijn de dakgoten lek of verstopt?                                                                                            | Nee                                                                                   |
| Zo ja, toelichting:                                                                                                          |                                                                                       |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 A.</b>                                                                                        |                                                                                       |
| Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal) | hout                                                                                  |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 B.</b>                                                                                        |                                                                                       |
| Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?                                                 | dit wordt voor de verkoop nog gedaan dus dan word het 2025                            |
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?                                                                             | Ja                                                                                    |
| Zo ja, door wie?                                                                                                             | wordt nog ingevuld                                                                    |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 C.</b>                                                                                        |                                                                                       |
| Functioneren alle scharnieren en sloten?                                                                                     | Ja                                                                                    |

# Vragenlijst

| VRAAG                                                                                                                                                                                | ANTWOORD                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Zo nee, toelichting:                                                                                                                                                                 |                                              |
| Kozijnen, ramen en deuren 4 D.                                                                                                                                                       |                                              |
| Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?                                                                                                                     | Ja                                           |
| Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?                                                                                                                                          |                                              |
| Kozijnen, ramen en deuren 4 E.                                                                                                                                                       |                                              |
| Is er sprake van isolerende beglazing?                                                                                                                                               | Ja                                           |
| Zo ja, welk type glas?<br>(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)                                  | dubbel glas uit 1980 dus HR neem ik aan      |
| Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?                                                                                                                           | Nee                                          |
| Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?                                                                                                                                            | een paar kleine raampjes zijn nog enkel glas |
| Kozijnen, ramen en deuren 4 F.                                                                                                                                                       |                                              |
| Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?<br>(Denk aan lekkende ruiten.)                                                                          | Ja                                           |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                         | er zijn een paar ramen die lek zijn          |
| Vloeren, plafonds en wanden 5 A.                                                                                                                                                     |                                              |
| Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de 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?                                                                                                     | Ja                                           |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                         | badkamer slaapkamer beneden                  |
| 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?<br>(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.) | Nee                                          |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                         |                                              |

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

### 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?

Niet bekend

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Is er sprake van volledige isolatie?

Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Nee

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Soms

Zo ja of soms, toelichting:

als het grondwaterpeil heel hoog staat dan loopt er water in de kelder, dit is in de zes jaar dat wij er wonen 1 keer gebeurd

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

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

Ja

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

Ja

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

### Installaties 7 A.

# Vragenlijst

## VRAAG

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?  
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

## ANTWOORD

vloerverwarming en cv ketel

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

Ja

Zo nee, toelichting:

(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/ leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s):

faber

Type(nummer) van de installatie(s):

onbekend

Installatiedatum van de installatie(s):

ca 2013

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?

onbekend

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

obbink

## Installaties 7 B.

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?  
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden of de installatie functioneert niet goed)

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, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:

Nee

warm water:

Nee

overig, namelijk

op cv aangesloten

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

begane grond en badkamer boven

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

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?

Nee

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper?  
Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:

24

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

Ja

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?  
(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp).  
Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.

opbrengst tussen de 6200 en 6600 kwh per jaar

Functioneren alle zonnepanelen?

Ja

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

aangekocht via AT solartechniek in varsseveld in 2018

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?

Ja

Zo ja, welke?

mysolaredge

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:

oktober 2018

Installateur:

AT Solartechniek uit varsseveld

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Ja

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

2021 6.13mwh  
2022 6.45mwh  
2023 5.95mwh  
2024 5.63mwh  
2025 544kwh ( tot nu toe)

Aantal kWh:

2021 6.13mwh  
2022 6.45mwh  
2023 5.95mwh  
2024 5.63mwh  
2025 544kwh ( tot nu toe)

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

wordt nagevraagd

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

# Vragenlijst

| VRAAG                                                                                                                                                                                  | ANTWOORD                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?                                                                                                                                           |                           |
| Installaties 7 I.                                                                                                                                                                      |                           |
| In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/<br>rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?                                                                               | 2025                      |
| Installaties 7 J.                                                                                                                                                                      |                           |
| Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst<br>gebruikt?                                                                                                           | wordt regelmatig gebruikt |
| Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?                                                                                                                                      | Ja                        |
| Installaties 7 K.                                                                                                                                                                      |                           |
| Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de<br>elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars<br>stopcontacten, meterkast e.d.) | Ja                        |
| Zo ja, wanneer en welke onderdelen?                                                                                                                                                    | meterkast in 2018         |
| Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?                                                                                                                                       | Nee                       |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                          |                           |
| Installaties 7 L.                                                                                                                                                                      |                           |
| Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?                                                                                                                                 | Nee                       |
| Zo ja, waar bevindt deze zich?                                                                                                                                                         | 1 e garage                |
| Blijft deze achter?                                                                                                                                                                    | Ja                        |
| Installaties 7 M.                                                                                                                                                                      |                           |
| Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?                                                                                                                      | Nee                       |
| Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?                                                                                                                                          | Ja                        |
| Zo nee, toelichting:                                                                                                                                                                   |                           |
| Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?                                                                                                                                    |                           |
| Hoe oud is dit systeem ongeveer?                                                                                                                                                       |                           |
| Installaties 7 N.                                                                                                                                                                      |                           |
| Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een<br>domoticsysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming,<br>audio, ventilatie e.d. automatisch)            | Nee                       |
| Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?                                                                                                                                          |                           |
| Zo nee, toelichting:                                                                                                                                                                   |                           |
| Hoe oud is dit systeem ongeveer?                                                                                                                                                       |                           |

# Vragenlijst

| VRAAG                                                                                      | ANTWOORD  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Installaties 7 O.                                                                          |           |
| Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?                                         | Ja        |
| Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?                                               | 2019      |
| Sanitair, riolering en keuken 8 A.                                                         |           |
| Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?        | Nee       |
| Zo ja, welke?                                                                              |           |
| Sanitair, riolering en keuken 8 B.                                                         |           |
| Hoe oud is de badkamer ongeveer?                                                           | 2020/2021 |
| Sanitair, riolering en keuken 8 C.                                                         |           |
| Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?   | Ja        |
| Zo nee, welke niet?                                                                        |           |
| Sanitair, riolering en keuken 8 D.                                                         |           |
| Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?                                       | Ja        |
| Sanitair, riolering en keuken 8 E.                                                         |           |
| Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? | Nee       |
| Zo ja, welke?                                                                              | so        |
| Sanitair, riolering en keuken 8 F.                                                         |           |
| 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?                          |           |
| Sanitair, riolering en keuken 8 G.                                                         |           |
| Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?                                        | 1980      |
| Sanitair, riolering en keuken 8 H.                                                         |           |
| Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?                                        | 2021      |
| Functioneert alle inbouwapparatuur?                                                        | Ja        |
| Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?                                             |           |

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

Sanitair, riolering en keuken 8 I.

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)

Nee

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

rond 1900 met volledige verbouwing in 1980

Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)

Niet bekend

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?

Niet bekend

Zo ja, waar?

Diversen 9 E.

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)

Niet bekend

Diversen 9 F.

Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?

Niet bekend

Diversen 9 G.

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)

Nee

Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd?

Niet bekend

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?

Niet bekend

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

Nee

Diversen 9 J.

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 K.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?

Niet bekend

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

Diversen 9 L.

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)

Niet bekend

Zo ja, waar?

Diversen 9 M.

Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning?

Nee

Zo ja, welke ver-/aankouwingen?

Zo ja, in welk jaartal?

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgeoerd?

Diversen 9 N.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgeoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

Niet bekend

# Vragenlijst

| VRAAG                                                                                                                     | ANTWOORD |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Zo ja, welke?                                                                                                             |          |
| Diversen 9 O.                                                                                                             |          |
| Is er sprake van glasvezel internet?                                                                                      | Ja       |
| Diversen 9 P.                                                                                                             |          |
| Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/<br>energielabel?                                      | Nee      |
| Zo ja, welke label?                                                                                                       |          |
| Vaste lasten 10 A.                                                                                                        |          |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?                                                       | 659      |
| Belastingjaar?                                                                                                            | 2025     |
| Vaste lasten 10 B.                                                                                                        |          |
| Wat is de WOZ-waarde?                                                                                                     | 693000   |
| Peiljaar?                                                                                                                 | 2024     |
| Vaste lasten 10 C.                                                                                                        |          |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?                                                             | 512      |
| Belastingjaar?                                                                                                            | 2024     |
| Vaste lasten 10 D.                                                                                                        |          |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?<br>(zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) | 290      |
| Belastingjaar?                                                                                                            | 2025     |
| Vaste lasten 10 E.                                                                                                        |          |
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?<br>Gas:                                               | 300      |
| Elektra:                                                                                                                  | 250      |
| Water:                                                                                                                    | 80       |
| Stadsverwarming:                                                                                                          | 0        |
| Anders:                                                                                                                   | nvt      |
| Te weten:                                                                                                                 | 0        |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):                                                        | 1556     |
| Elektriciteit hoog (kWh):                                                                                                 | 3522     |

# Vragenlijst

| VRAAG                                                                                                                                                                                              | ANTWOORD |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Elektriciteit laag (kWh):                                                                                                                                                                          | 3269     |
| Elektriciteit totaal (kWh):                                                                                                                                                                        | 6791     |
| Water (m3):                                                                                                                                                                                        | 280      |
| Stadsverwarming (GJ):                                                                                                                                                                              | 0        |
| Anders:                                                                                                                                                                                            | 0        |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:                                                                                                                                                 | 4        |
| Vaste lasten 10 F.                                                                                                                                                                                 |          |
| Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?<br>(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)                                                                                                        | Nee      |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                                      |          |
| Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?<br>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?<br>Afkoopsom:                                                                                                                   |          |
| Duur:                                                                                                                                                                                              |          |
| Vaste lasten 10 G.                                                                                                                                                                                 |          |
| 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.                                                                                                                                                                                    |          |

# Vragenlijst

## VRAAG

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?  
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

## ANTWOORD

Nee

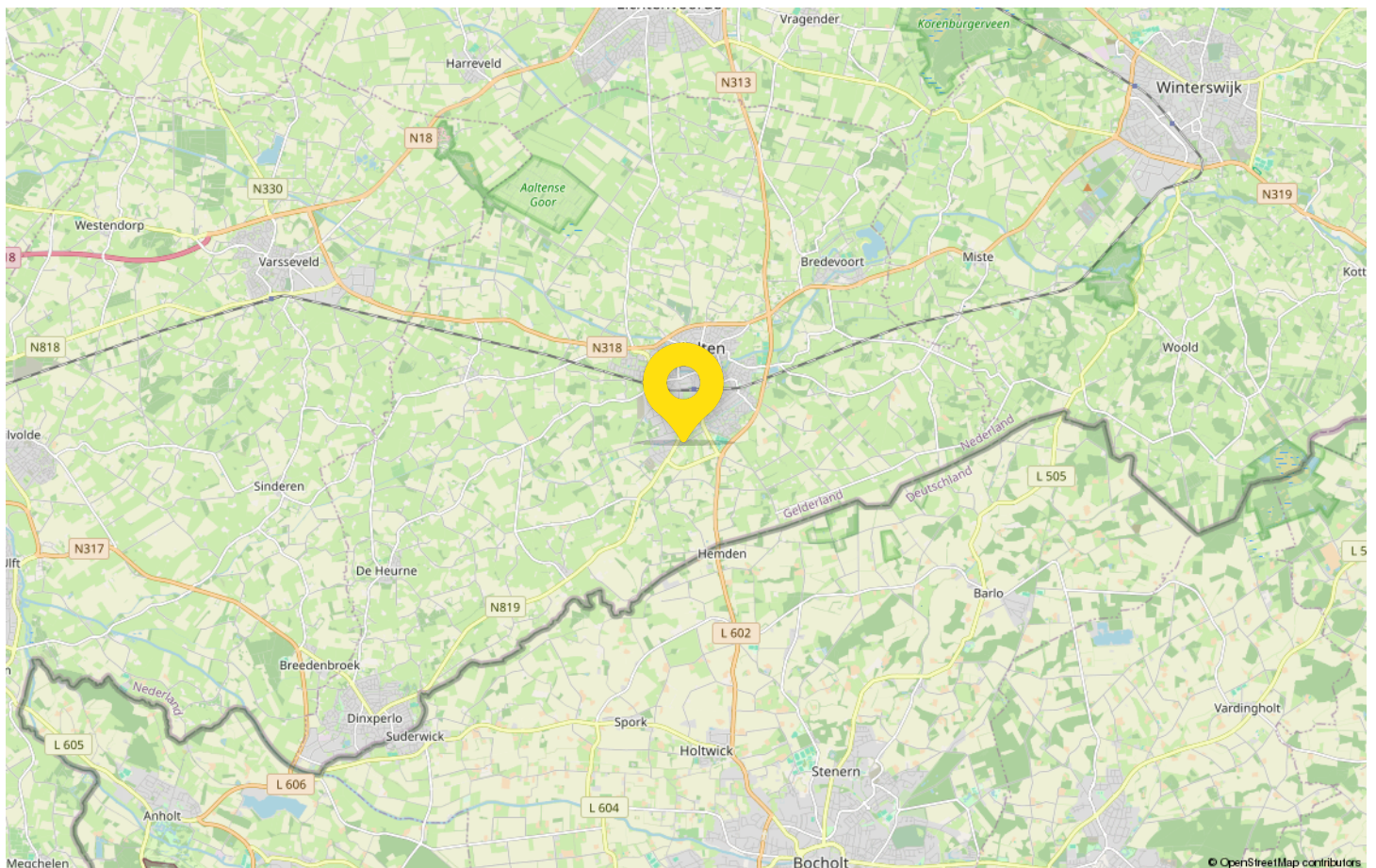
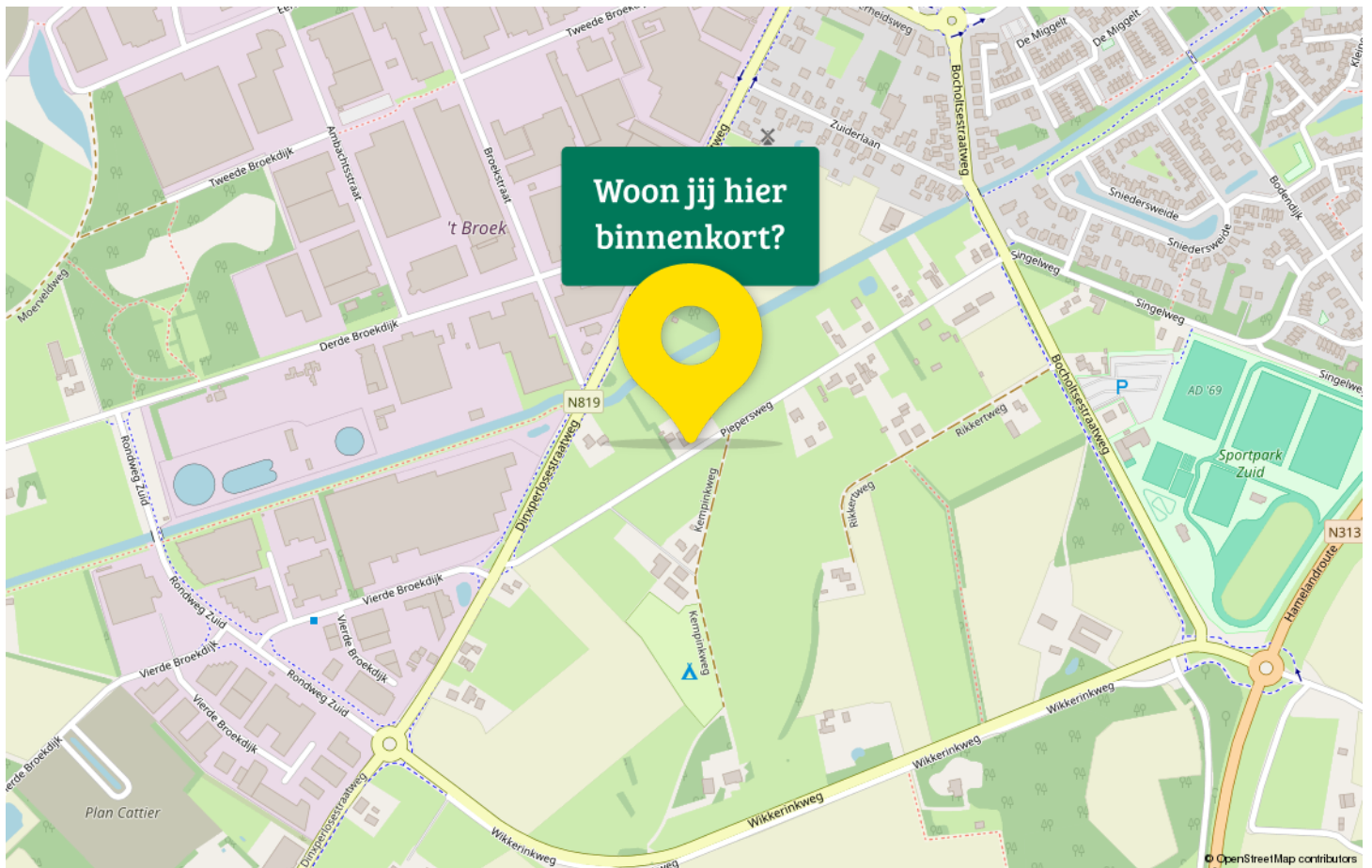
Zo ja, welke?

## Nadere informatie 12 A.

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

.

# 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 van makelaars en taxateurs)



## Adresgegevens

Dijkstraat 26

7121 EV Aalten

## Wij zijn bereikbaar via:

0543 – 492 000

aalten@egginkmaalderink.nl

[www.egginkmaalderink.nl](http://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.

## This image shows a single sheet of white paper with horizontal green ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



## Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

**0543 – 492 000**

[aalten@egginkmaalderink.nl](mailto:aalten@egginkmaalderink.nl)

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