

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Prinsenstraat 1 K**

**Aalten**

Stijlvol en luxe wonen op een mooie plek in het centrum van Aalten. Een gelijkvloers driekamerappartement met een lichte woonkamer, luxe keuken, twee slaapkamers en een loggia op het zonnige zuiden.

# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Met de lift ben je zo in het appartement, ook nadat je de auto in de parkeergarage hebt gezet. Hier is niet alleen de vaste, ruime parkeerplek maar ook een eigen (fietsen)berging.

Alle dagelijkse voorzieningen zijn in de nabijheid, waardoor de auto en fiets vaak kunnen blijven staan. Dit geldt voor de supermarkt, winkels, restaurants en andere voorzieningen in het centrum. Aalten heeft goede busverbindingen met de regio, een treinstation (lijn Arnhem CS-Winterswijk).

Vraagprijs € 379.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| <b>Soort woning</b> | Portiekflat |
| <b>Type woning</b>  | Appartement |
| <b>Bouwjaar</b>     | 2005        |

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| <b>Inhoud</b>          | 333 m <sup>3</sup> |
| <b>Woonoppervlakte</b> | 101 m <sup>2</sup> |

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Energie label</b>      | A |
| <b>Aantal kamers</b>      | 4 |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | 2 |

# Omschrijving van de woning

Stijlvol en luxe wonen op een mooie plek in het centrum van Aalten. In het bekende gebouw 'Prinsenhof' biedt dit gelijkvloerse driekamerappartement alles wat je zoekt: een lichte woonkamer, luxe keuken, twee slaapkamers en een loggia op het zonnige zuiden. Met de lift ben je zo in het appartement, ook nadat je de auto in de parkeergarage hebt gezet. Hier is niet alleen de vaste, ruime parkeerplek maar ook een eigen (fietsen)berging. Alle dagelijkse voorzieningen zijn in de nabijheid, waardoor de auto en fiets vaak kunnen blijven staan. Dit geldt voor de supermarkt, winkels, restaurants en andere voorzieningen in het centrum. Aalten heeft goede busverbindingen met de regio, een treinstation (lijn Arnhem CS-Winterswijk) en een goede situering ten opzichte van steden als Doetinchem en Winterswijk.

## Indeling:

### Appartementengebouw:

Welkom in dit mooie appartementengebouw, met een lift en binnendeuren die met een druk op de knop te openen zijn. De brievenbussen en het bellentableau met intercom zijn aan de buitenzijde van het gebouw. Met de trap of lift zijn de bovengelige woonverdiepingen en de parkeergarage met bergingen te bereiken. Bij dit appartement horen een vaste parkeerplek en een eigen (fietsen)berging.

### Appartement:

Bij de brede gang op de tweede verdieping is de voordeur van dit fraaie appartement. De hal zorgt voor een ontvangst in stijl, mede dankzij de visgraatvloer en het behang op meerdere wanden. Er hangt een airco-unit, die kan koelen en verwarmen. Rechts in de hal zijn de toiletruimte met fonteintje en een inpandige berging waar de wasmachine, droger en een vriezer kunnen staan.

De woon-/eetkamer met open keuken is een sfeervolle leefruimte, waar je zo de meubels neer kan zetten. Twee dakkapellen met grote ramen aan de zuidkant zorgen voor veel lichtinval en de fraaie, zwarte keuken met kookeiland is in 2023 geplaatst. De inductie kookplaat met afzuiging, de combi-oven, koelkast, vaatwasser en Quooker zorgen voor vele jaren kook- en bakplezier. Alles klopt, van de koof met inbouwverlichting tot het aanrechtblad.

Vanuit de hal is er toegang tot twee slaapkamers, die beiden aan de loggia (eveneens met twee dakkapellen en veel lichtinval) grenzen. In beide kamers ligt fraai tapijt en ook hier valt veel (zon)licht naar binnen. Naast de master bedroom is de badkamer, die is ingedeeld met een douche, wastafel en een bidet.

## Exterieur:

Vanuit de woonkamer en de master bedroom is de ruime loggia te bereiken, die nu als werk- en hobbyplek in gebruik is. De ligging op het zuiden zorgt voor een fijne ruimte om te zitten, met de ramen open of dicht.

## Bijzonderheden:

- Gelijkvloers appartement in het centrum van Aalten;
- Fraaie visgraat pvc-vloer met zwarte bies in bijna het hele appartement;
- Luxe keuken (2023) met inbouwapparatuur;
- Houten kozijnen met isolerende beglazing;
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (2005);
- Loggia aan de zuidkant, met uitzicht naar de Haartsestraat;
- Vaste parkeerplaats en een berging in de parkeergarage;
- VvE bijdrage ca. € 163,21 per maand;
- Energielabel A.

























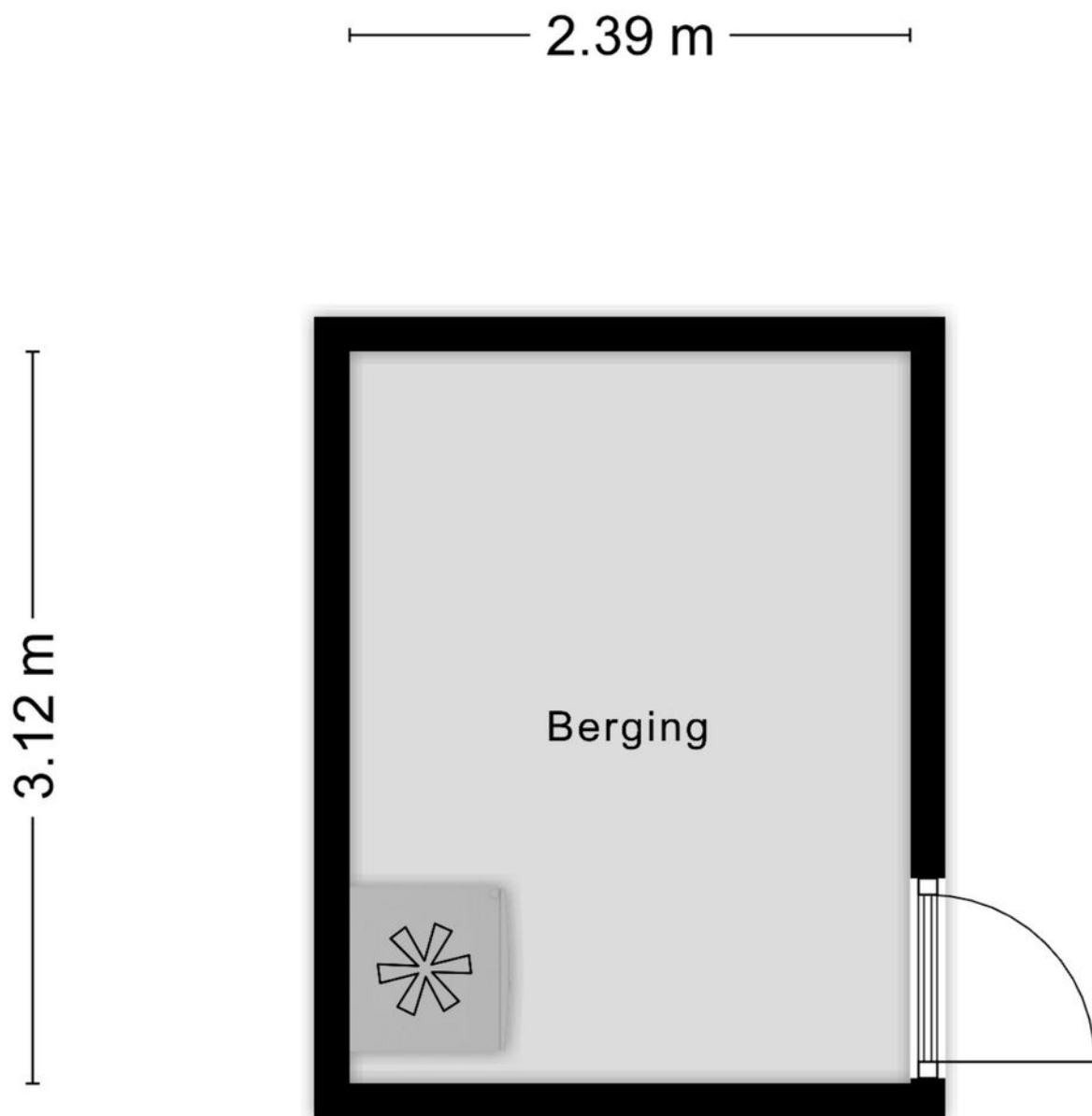


# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

2.57 m



Parkeerplaats

5.03 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Lijst van zaken

| BESCHRIJVING                                                       | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                          |               |          |              |
| Designradiator(en)                                                 | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                                              |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                                              | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                             |               |          | X            |
| - losse (hang)lampen                                               |               |          | X            |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                                |               |          |              |
| - Grote schuifdeurkast in slaapkamer en logeerkamer                |               |          | X            |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                           |               |          |              |
| - gordijnrails                                                     | X             |          |              |
| - gordijnen                                                        |               |          | X            |
| - jaloezieën                                                       |               |          | X            |
| - (losse) horren/rolhorren                                         |               |          | X            |
| Vloerdecoratie, te weten                                           |               |          |              |
| - vloerbedekking                                                   | X             |          |              |
| - laminaat                                                         | X             |          |              |
| Overig, te weten                                                   |               |          |              |
| - schilderij ophangstelsel                                         | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                                             |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                       | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                |               |          |              |
| - kookplaat                                                        | X             |          |              |
| - afzuigkap                                                        | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                                        | X             |          |              |
| - koelkast                                                         | X             |          |              |
| - vriezer                                                          |               |          | X            |
| - vaatwasser                                                       | X             |          |              |
| - Quooker                                                          | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                                                |               |          | X            |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
| - fontein                                                          | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - douche (cabine/scherm)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| Airconditioning                                                    | X             |          |              |
| Screens                                                            | X             |          |              |

# Lijst van zaken

| BESCHRIJVING                   | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|--------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Warmwatervoorziening, te weten |               |          |              |
| - CV-installatie               | X             |          |              |

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

### Bijzonderheden 1 A.

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

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 appartement, 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 voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement?  
(‘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?

### Bijzonderheden 1 G.

# Vragenlijst

| VRAAG                                                                                                                     | ANTWOORD |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?                                                                        | Nee      |
| Bijzonderheden 1 H.                                                                                                       |          |
| Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement?                              | 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?       | Nee      |
| 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 het appartement 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?                                                                     |          |
| Zo ja, welke?                                                                                                             |          |

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

### Bijzonderheden 1 M.

Behoort de gebruikte berging (of een andere ruimte zoals een garage en/of parkeerplaats) ook volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement? (Het komt regelmatig voor dat een in gebruik zijnde berging/garage/parkeerplaats niet de berging is die volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort. Men heeft om wat voor reden dan ook de berging geruild. Het is van belang om de berging/garage/parkeerplaats welke conform de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort te verkopen)

Ja

### Bijzonderheden 1 N.

Is er over het appartement een geschil/procedure 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 O.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

### Bijzonderheden 1 P.

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 Q.

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd?

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 R.

Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Zo ja, waarom?

### Bijzonderheden 1 S.

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een appartement met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Nee

# Vragenlijst

| VRAAG                                                                                                     | ANTWOORD |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Zo ja, waarom?                                                                                            |          |
| Bijzonderheden 1 T.                                                                                       |          |
| Hoe gebruikt u het appartement nu?<br>(Bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag.)             | Bewoning |
| Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan?                                                      | Ja       |
| 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 bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? | Nee      |
| Zo ja, waar?                                                                                              |          |
| Gevels 2 B.                                                                                               |          |
| Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/ aan de gevels aanwezig?            | Nee      |
| Zo ja, waar?                                                                                              |          |
| Gevels 2 C.                                                                                               |          |
| Zijn de gevels bij het appartement 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 bij het appartement ooit gereinigd?                                                        | Nee      |
| Zo ja, volgens welke methode en wanneer?                                                                  |          |
| Dak(en) 3 A.                                                                                              |          |
| Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer? Platte daken:                                | 20 jaar  |
| Overige daken:                                                                                            | nvt      |

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

### Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Ja

Zo ja, waar?

via de bovenburen, probleem is verholpen

### Dak(en) 3 C.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Dak(en) 3 D.

Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd?

Nee

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

### Dak(en) 3 E.

Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd?  
Platte daken:

Ja

Overige daken:

Ja

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:

Overige daken:

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

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Ja

Overige daken:

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Geen idee

### Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement 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.

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?  
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

hout

# Vragenlijst

| VRAAG                                                                                                                                               | ANTWOORD                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kozijnen, ramen en deuren 4 B.                                                                                                                      |                                                                                                                                                 |
| Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd?                                                    | 2024 en 2025                                                                                                                                    |
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?                                                                                                    | Ja                                                                                                                                              |
| Zo ja, door wie?                                                                                                                                    | Graven Aalten                                                                                                                                   |
| Kozijnen, ramen en deuren 4 C.                                                                                                                      |                                                                                                                                                 |
| Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement?                                                                                         | Ja                                                                                                                                              |
| 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 in het appartement?                                                                                           | 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) | Geen idee, bouwjaar 2005                                                                                                                        |
| Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement?                                                                                    | Ja                                                                                                                                              |
| Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?                                                                                                           |                                                                                                                                                 |
| Kozijnen, ramen en deuren 4 F.                                                                                                                      |                                                                                                                                                 |
| Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?<br>(Denk aan lekkende ruiten.)                                         | Nee                                                                                                                                             |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                        |                                                                                                                                                 |
| Vloeren, plafonds en wanden 5 A.                                                                                                                    |                                                                                                                                                 |
| Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?                                  | Ja                                                                                                                                              |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                        | Bij de inpandige muur, kwam van boven. Tevens was er lekkage bij 2 van de 4 dakkapellen. Alles is hersteld in 2025 en schilderwerk is hersteld. |
| Vloeren, plafonds en wanden 5 B.                                                                                                                    |                                                                                                                                                 |
| Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?                                                 | Ja                                                                                                                                              |

# Vragenlijst

## VRAAG

Zo ja, waar?

## ANTWOORD

Zie hierboven

Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

Zijn er in het appartement (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 in het appartement 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 in het appartement 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 in het appartement 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?

Kelder, kruipruimte en fundering 6 A.

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

Niet bekend

Zo ja, waar?

Kelder, kruipruimte en fundering 6 B.

Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk?

Nee

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

Kelder, kruipruimte en fundering 6 C.

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

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(s) is/zijn er aanwezig in het appartement? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, blokverwarming, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

CV

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):

Intergas

Type(nummer) van de installatie(s):

Geen idee

Installatiedatum van de installatie(s):

2005

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

2022

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Reparaad

### Installaties 7 B.

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?

Nee

(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)

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?

# Vragenlijst

VRAAG

ANTWOORD

## Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?

Nee

Zo ja, waar?

## Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in het appartement?

Nee

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

warm water:

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

## Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

## Installaties 7 H.

Heeft het appartementencomplex zonnepanelen?

Nee

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst? Jaar:

Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt gebruikt?  
(Bijvoorbeeld voor de privé-gedeeltes van de bewoners of voor de gemeenschappelijke ruimten)

## Installaties 7 I.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/  
rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?

Onbekend

## Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst  
gebruikt?

Niet door mij gebruikt

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Niet bekend

## Installaties 7 K.

Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de  
elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars  
stopcontacten, meterkast e.d.)

Nee

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?

Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter?

Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Ja

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

2022

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

2005

Installaties 7 N.

Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

Geen idee

Sanitair en riolering 8 A.

Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

Nee

Zo ja, welke?

Sanitair en riolering 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

2005

Sanitair en riolering 8 C.

# Vragenlijst

## VRAAG

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door?

Zo nee, welke niet?

## ANTWOORD

Nee

Toilet spoelt af en toe wat minder goed, 2 of 3 keer doorspoelen. Het riool wordt via VvE gereinigd (overmatige kalk aanwezig)

## Sanitair en riolering 8 D.

Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

## Sanitair en riolering 8 E.

Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?

Nee

Zo ja, welke?

## Sanitair en riolering 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 en riolering 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

2023

## Sanitair en riolering 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

2023

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

## Sanitair en riolering 8 I.

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

Ja

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

Ja, 2023

## Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van het appartement?

2005

## Diversen 9 B.

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement 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.)

Nee

Zo ja, welke en waar?

### Diversen 9 C.

Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?

Nee

### Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in het appartement?

Nee

Zo ja, waar?

### Diversen 9 E.

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)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)

Nee

### Diversen 9 F.

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

Nee

### Diversen 9 G.

Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd?

Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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

### Diversen 9 H.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?

Nee

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 I.

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

Nee

# Vragenlijst

VRAAG

ANTWOORD

Zo ja, waar?

Diversen 9 J.

Is het appartement 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 K.

Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)? (betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van panden 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 L.

Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden?

Nee

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Zo ja, in welk jaartal?

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Diversen 9 M.

Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

Nee

Zo ja, welke?

Diversen 9 N.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE?

Nee

Zo ja, welke?

Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Niet bekend

Diversen 9 P.

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/  
energielabel?

Ja

Zo ja, welke label?

Effe checken

### Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

264

Belastingjaar?

2025

### Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?

278000

Peiljaar?

01-01-2024

### Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

382

Belastingjaar?

2025

### Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?  
(zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)

200

Belastingjaar?

2025

### Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?  
Gas:

30

Elektra:

43

Water:

17

Stadsverwarming:

0

Anders:

Geen

Te weten:

0

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m<sup>3</sup>):

200

Elektriciteit hoog (kWh):

852

Elektriciteit laag (kWh):

852

Elektriciteit totaal (kWh):

192

Water (m<sup>3</sup>):

15

Stadsverwarming (GJ):

0

Anders:

Geen

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:

1

# Vragenlijst

| VRAAG                                                                                                                                                                                              | ANTWOORD |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Vaste lasten 10 F.</b>                                                                                                                                                                          |          |
| 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:                                                                                                                                                                                              |          |
| <b>Vaste lasten 10 G.</b>                                                                                                                                                                          |          |
| 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?                                                                                                                                                                                |          |
| <b>Vaste lasten 10 H.</b>                                                                                                                                                                          |          |
| 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?                                                                                                                                                                                   |          |
| Zo ja, waarvoor?                                                                                                                                                                                   |          |
| <b>Vaste lasten 10 I.</b>                                                                                                                                                                          |          |
| 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 per jaar?                                                                                                                                           |          |
| <b>Garanties 11 A.</b>                                                                                                                                                                             |          |
| Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?<br>(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)                                         | Nee      |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                                      |          |
| <b>De VvE en onderlinge verhoudingen 12 A.</b>                                                                                                                                                     |          |
| Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)?                                                                                                                              | Ja       |

# Vragenlijst

## VRAAG

Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel:

## ANTWOORD

Bekend bij makelaar

De VvE en onderlinge verhoudingen 12 B.

Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?

Circa 20

De VvE en onderlinge verhoudingen 12 C.

Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen?

Nee

De VvE en onderlinge verhoudingen 12 D.

Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex: Woning:

Bekend bij makelaar

Berging:

Bekend bij makelaar

Parkeerplaats:

Bekend bij makelaar

De VvE en onderlinge verhoudingen 12 E.

Aantal stemmen voor dit appartement:

Bekend bij makelaar

De bestuurder(s) ('het bestuur') 13 A.

Is er een professionele bestuurder?

Ja

De bestuurder(s) ('het bestuur') 13 B.

Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE?

De vergadering van eigenaars 14 A.

Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd?

Ja

De vergadering van eigenaars 14 B.

Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar?

Ja

De vergadering van eigenaars 14 C.

Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten?

Nee

Zo ja, om welke besluiten gaat het?

Verzekeringen 15 A.

Is er een collectieve opstalverzekering?

Ja

Verzekeringen 15 B.

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen?

Ja

Verzekeringen 15 C.

Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering?

Nee

Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 A.

Is er een reservefonds?

Nee

Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum? Bedrag:

0

Datum:

Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 B.

Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig?

Nee

Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan? Jaar:

Periode:

Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 C.

Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud?

Geen idee of er een reservefonds of MJOP is, ik heb het MJOP opgevraagd bij bestuurder Benno Beusink  
Rest van de gegevens van de VvE heb ik naar de makelaar gestuurd

Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 D.

Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal:

170

Waarvan:

Exploitatiekosten (servicekosten)

0

Reservering voor onderhoud

0

Stookkosten (voorschot)

0

Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 E.

Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd?

Nee

Zo ja, waarvoor, wat is het bedrag en wanneer moeten deze worden betaald?

Bedrag:

Te voldoen per:

# Vragenlijst

VRAAG

ANTWOORD

Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 F.

Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald?

Ja

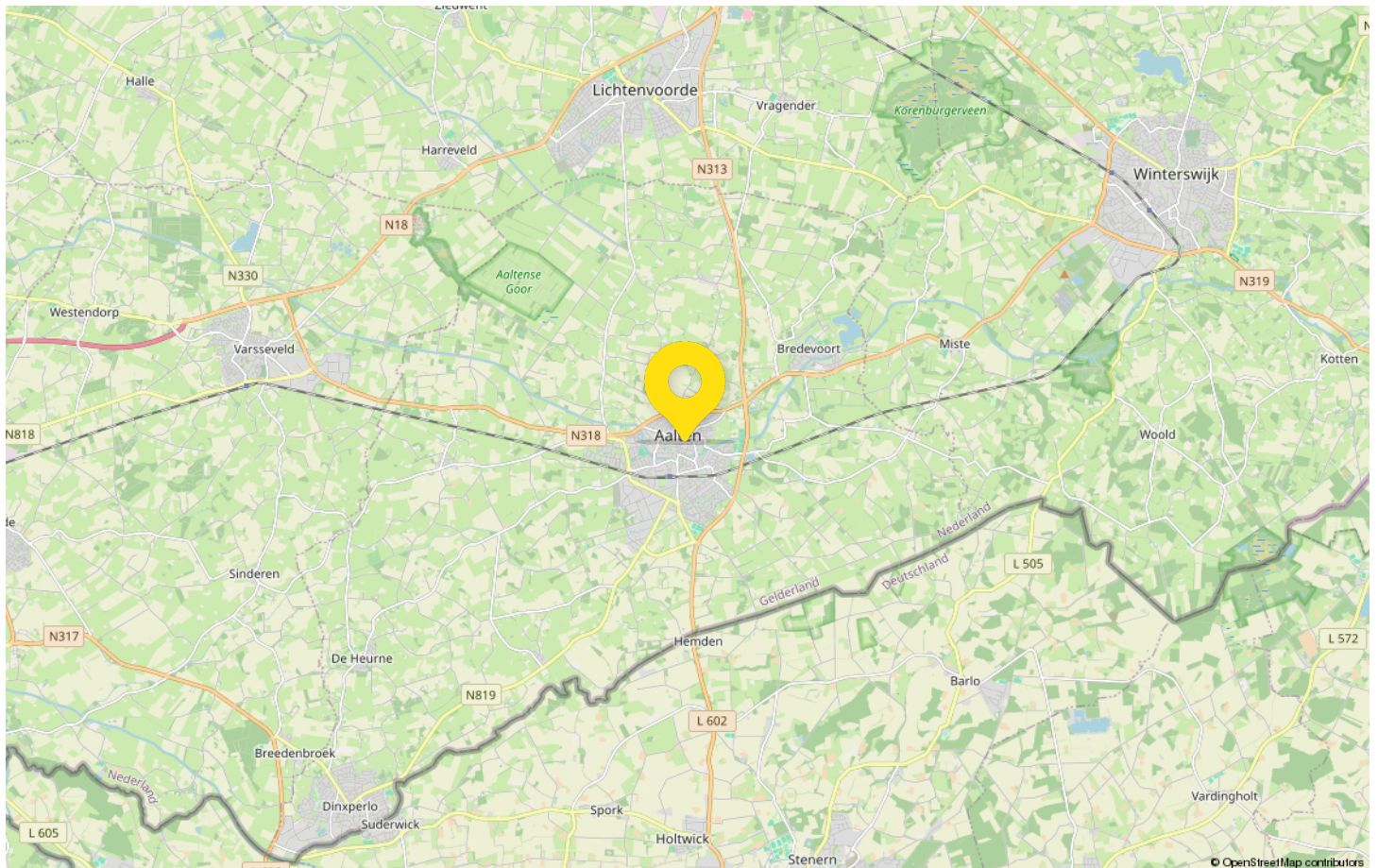
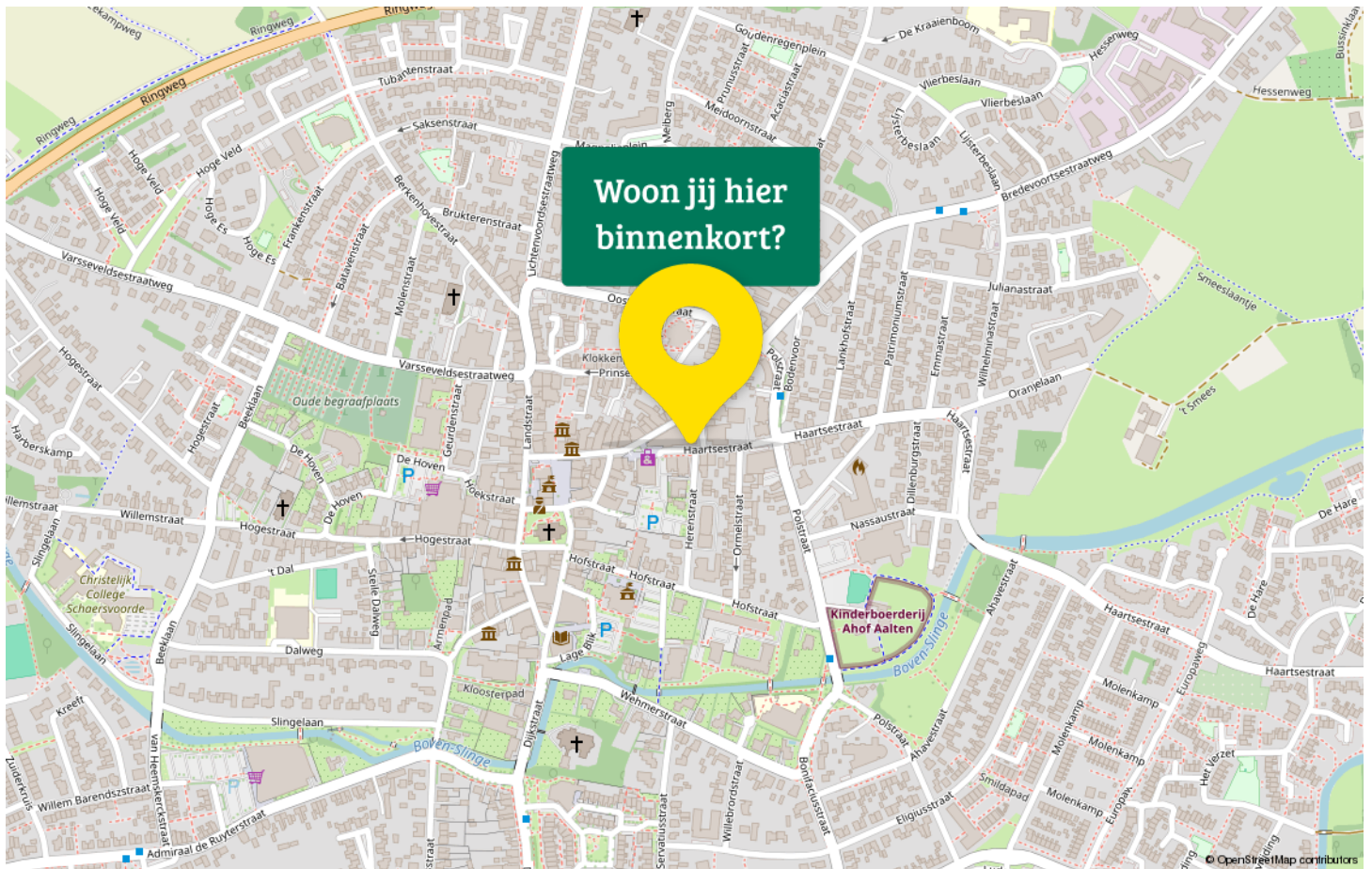
Zo nee, welke niet?

Nadere informatie 17 A.

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

Geen idee

# 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](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.

[illegible]



## 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)



# Kenmerken van deze woning

|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| <b>Soort woning</b>       | Portiekflat              |
| <b>Type woning</b>        | Appartement              |
| <b>Bouwjaar</b>           | 2005                     |
| <b>Inhoud</b>             | 333 m <sup>3</sup>       |
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 101 m <sup>2</sup>       |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | 0 m <sup>2</sup>         |
| <b>Tuin</b>               |                          |
| <b>Tuin oppervlakte</b>   | Undefined m <sup>2</sup> |
| <b>Energie label</b>      | A                        |
| <b>Aantal kamers</b>      | 4                        |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | 2                        |