



Heelweg 23, Dinxperlo

Vraagprijs € 465.000 k.k.



Eggink Maalderink Garantiemakelaars
Dijkstraat 26
7121 EV Aalten

Tel. 0543 - 492 000
aalten@egginkmaalderink.nl
www.egginkmaalderink.nl





Kenmerken



Soort	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1910
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4
Inhoud	850 m³
Woonoppervlakte	218 m²
Perceeloppervlakte	816 m²
Tuin	achtertuin, voortuin
Energie label	D
Isolatie	dakisolatie



Omschrijving van de woning

Wat een charme heeft deze vrijstaande boerderijwoning aan de Heelweg. In 2005 is de woning flink verbouwd en dankzij de uitbouw aan de achterzijde is er meer ruimte dan de voorzijde doet vermoeden. De slaap- en badkamer beneden bieden de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen en het 20 meter diepe bijgebouw is de perfecte plek voor de klusser en auto-/motorliefhebber. Zodra je dit charmante huis met raamluiken ziet, ben je verkocht!

Je woont letterlijk aan de rand van Nederland, want de woningen aan de overzijde van de straat staan op Duits grondgebied. Via de Grensstraat loop je naar de winkels en restaurants in het centrum, waarvan het merendeel rondom de driesprong gesitueerd is. Dinxperlo heeft een goed voorzieningenniveau en een gunstige ligging ten opzichte van Bocholt, Aalten en Doetinchem.

Indeling

Begane grond:

Aan de voorzijde is de entree van dit ruime, charmante huis. Vanuit de lange hal zijn de woonkamer, slaapkamer en de tweede hal te bereiken. Mooie elementen zijn het hoge plafond, de plavuizenvloer, lambrisering en paneeldeuren. De tweede hal is een grote entree waaraan de overige ruimtes op de begane grond grenzen.

De gezellige woonkamer heeft veel lichtinval door de grote ramen, waarvan het merendeel aan de zuidkant is. Op de vloer ligt laminaat en er is een mooie verdeling tussen het zit- en eetgedeelte. Aansluitend is de dichte keuken, die groot genoeg is voor een ontbijttafel. De hoekopstelling met paneelfronten en granieten aanrechtblad is voorzien van diverse inbouwapparatuur: een keramische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en een combi-oven/magnetron.

In het linkerdeel van de woning zijn een slaapkamer, de badkamer en bijkeuken gesitueerd. De slaapkamer, groot genoeg voor een tweepersoonsbed en een garderobekast, kan ook als kantoor-/praktijkruimte of speelkamer van de kinderen worden gebruikt. In de badkamer zie je een ligbad, aparte douche en een wastafel met spiegel en planchet. Voor de wasapparatuur en vriezer is de bijkeuken een goede plek.

Verrassend is de aanbouw aan de achterzijde, waar een tuinkamer en de toiletruimte met fonteintje zijn. De tuinkamer, ingericht als zit-/slaapkamer, heeft een schuifpui en een aparte deur naar de diepe tuin. Op de vloer van deze lichte, multifunctionele ruimte ligt parket.

Eerste verdieping:

In de hal is een trap naar de eerste verdieping. Vanaf de overloop zijn twee slaapkamers, een berging en toiletruimte te bereiken. Aan de achterzijde is een ruime slaapkamer met dakkapel en wastafel. De slaapkamer aan de voorzijde grenst aan een zijkamer en een ruime berging met de opstelling van de HR-ketel. De zijkamer is onder andere geschikt als werk-/studeerkamer en kleedkamer.



Omschrijving van de woning

Bijgebouw:

Hou je van klussen, auto's, motoren of zoek je gewoon veel ruimte om spullen op te bergen? Schuin achter de woning staat een meer dan 20 meter diep bijgebouw, verdeeld in drie ruimtes. De voorste ruimte is de garage met een elektrisch bedienbare kanteldeur en een aparte loopdeur. Een schuifdeur verbindt de garage met de tweede, tevens grootste ruimte. Ook de achterste ruimte is via een schuifdeur te bereiken. Het bijgebouw heeft veel lichtinval, een betonvloer, elektra en krachtstroom.

Exterieur:

Aan de voorzijde zie je een onderhoudsvriendelijke tuin met grind en een laag, smeedijzeren hek. Parkeren kan op de oprit aan de rechterzijde, van waaruit je ook met een auto het bijgebouw kunt bereiken.

De diepe achtertuin is een fijne buitenruimte voor de tuin- en dierenliefhebber. Komen er kinderen in dit mooie huis te wonen, dan hebben ze volop ruimte om te spelen. Aan de woning is een overdekt terras gemaakt en achter in de tuin zie je een grote kippenren met nachtverblijf.

Bijzonderheden:

- Houten kozijnen, voorzien van isolerende beglazing;
- Het buitenschilderwerk is rond 2015 uitgevoerd;
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Remeha CW5, 2009);
- De elektrische installatie is in 2005 vernieuwd;
- Zeer ruim bijgebouw voor de auto, motor, aanhanger, fietsen en andere voertuigen;
- Energielabel D.



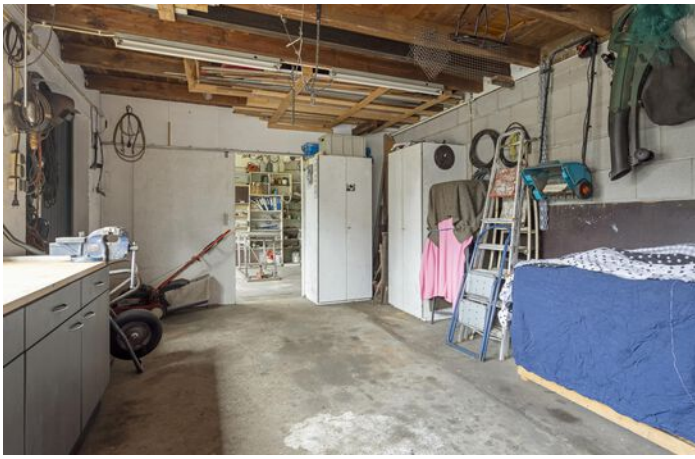






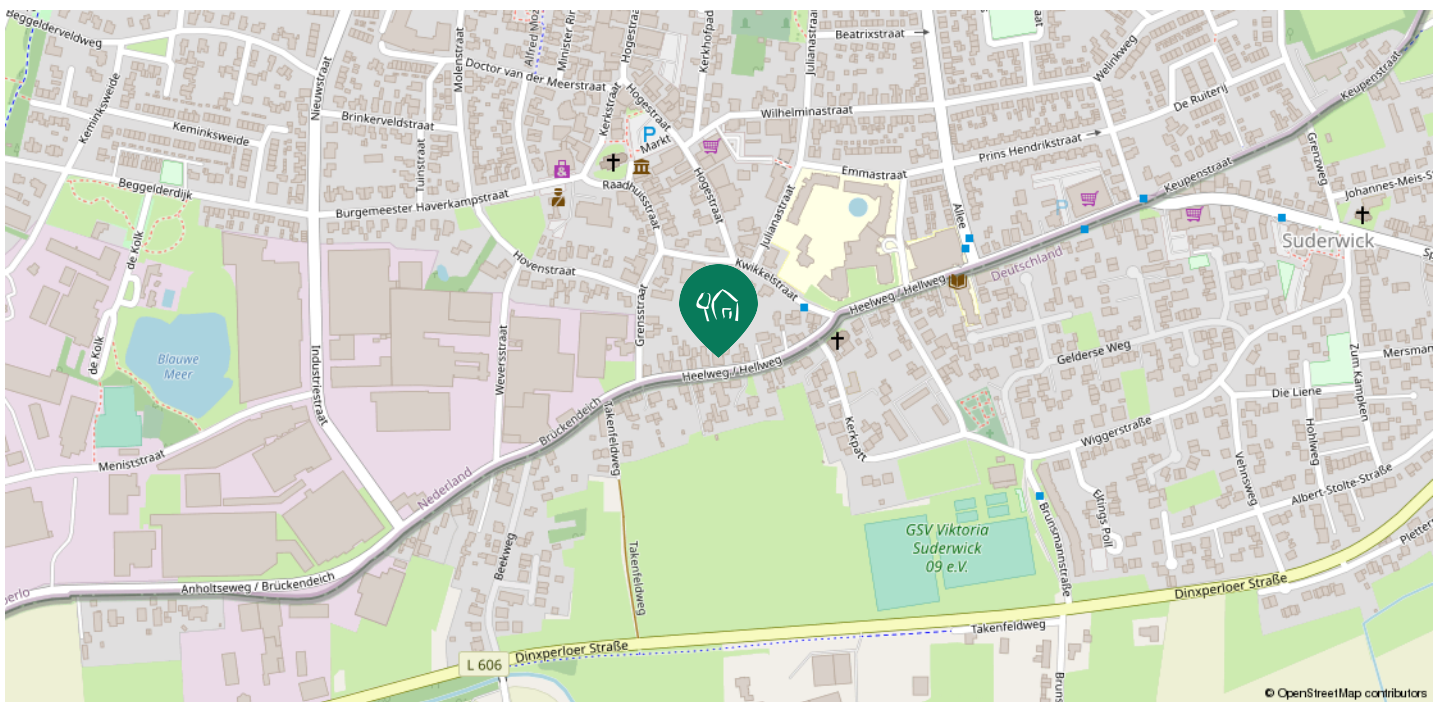




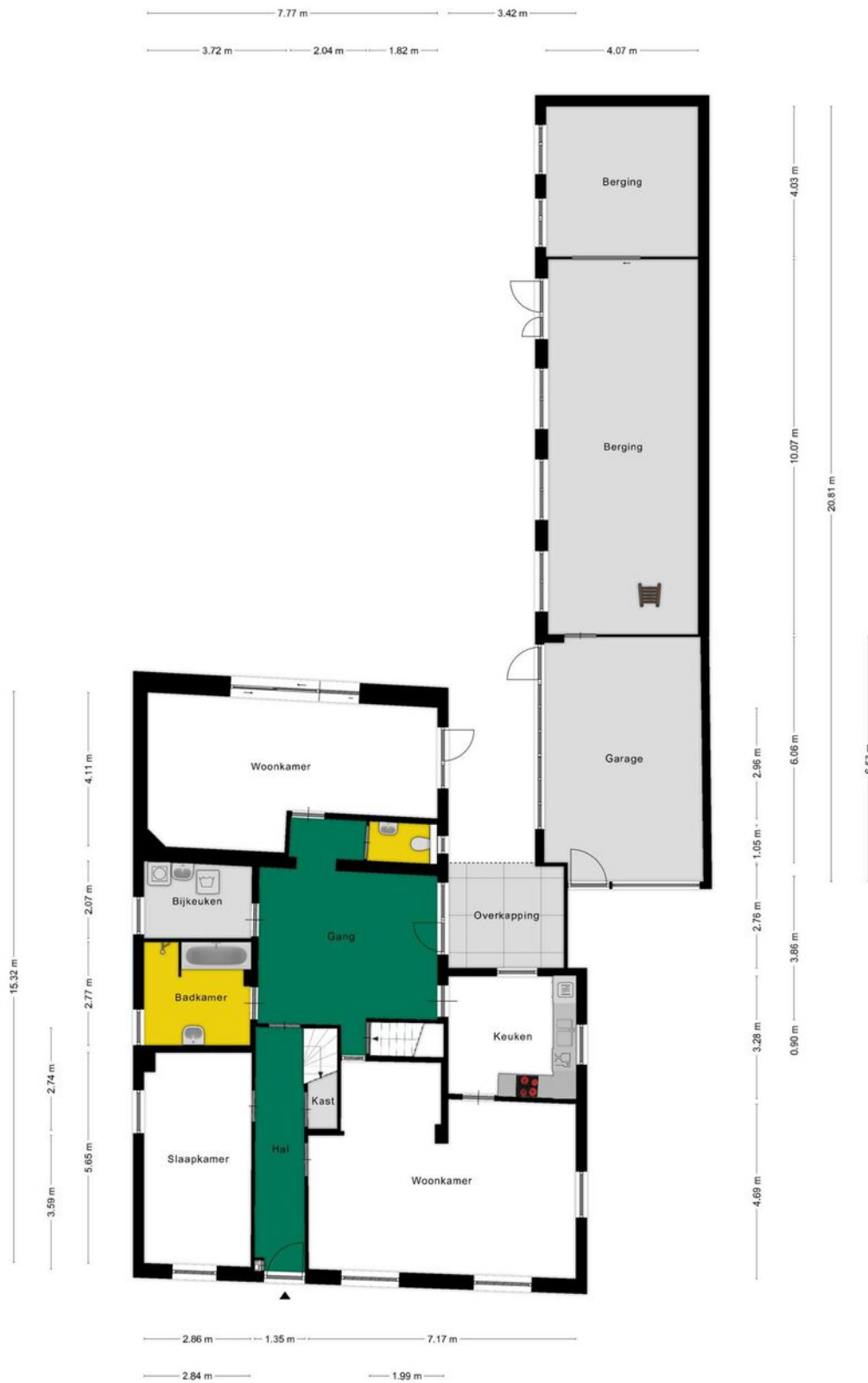




Locatie op de kaart



Plattegrond

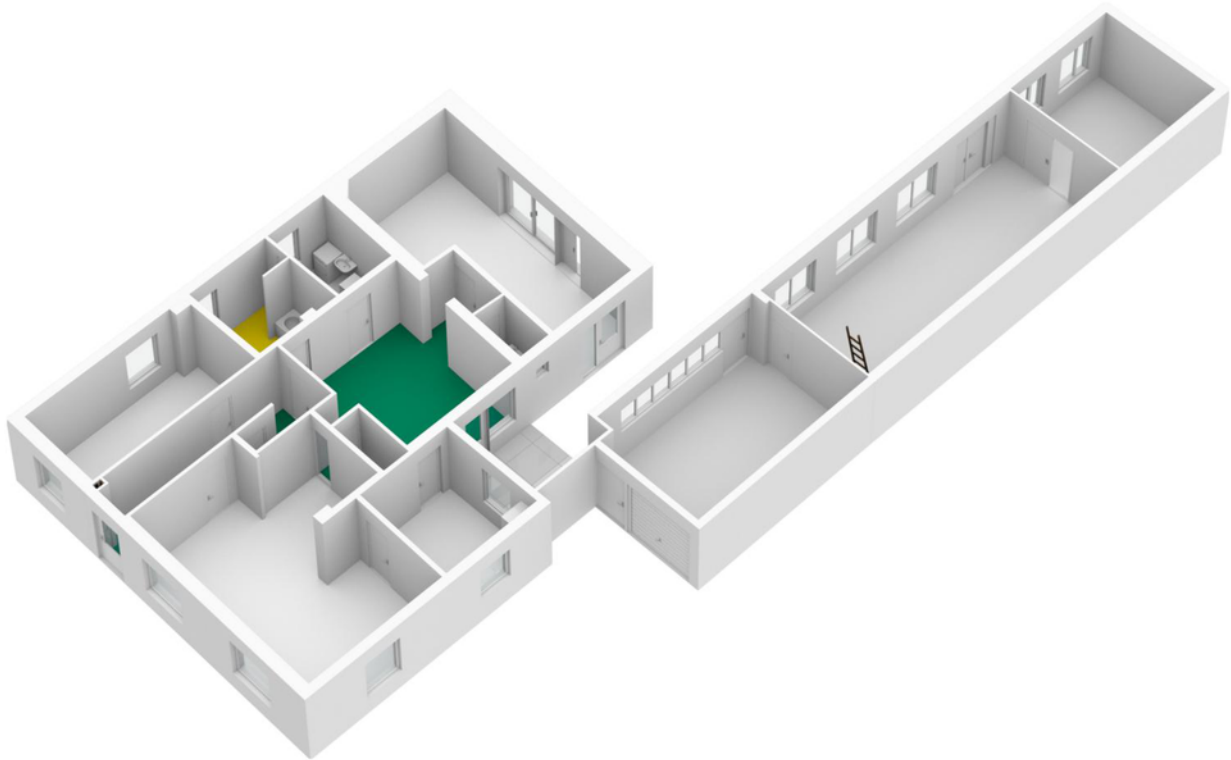


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend © Zibber www.zibber.nl

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



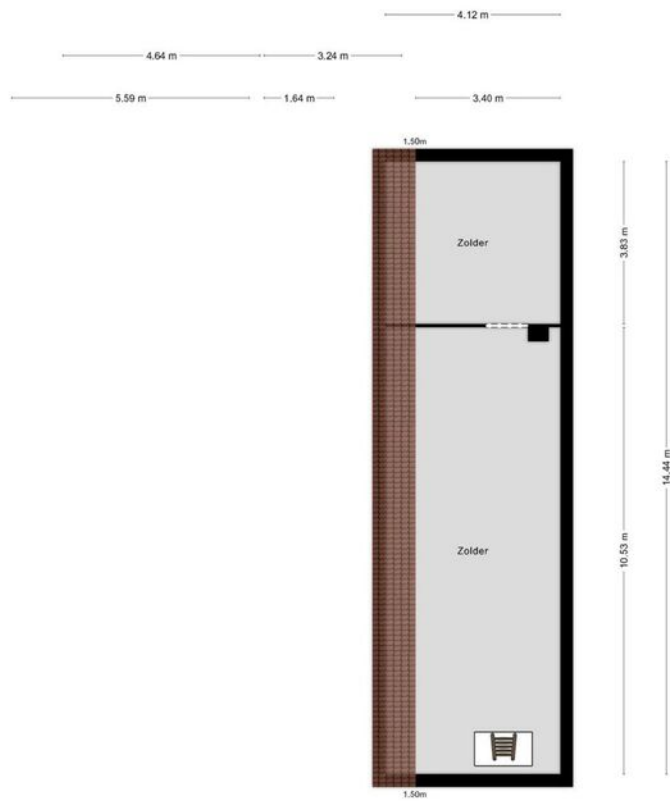
Plattegrond



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



Plattegrond

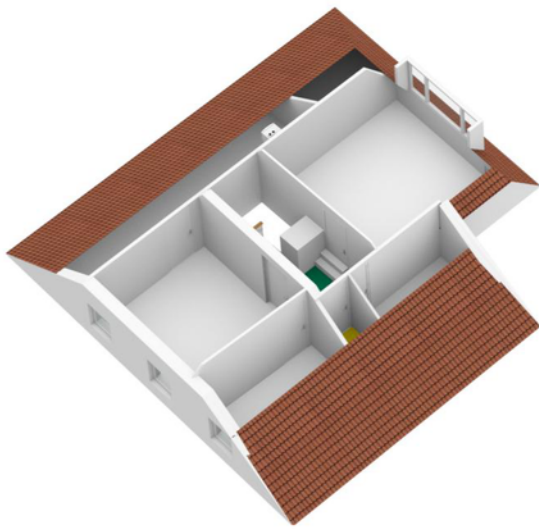


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend © Zibber www.zibber.nl

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



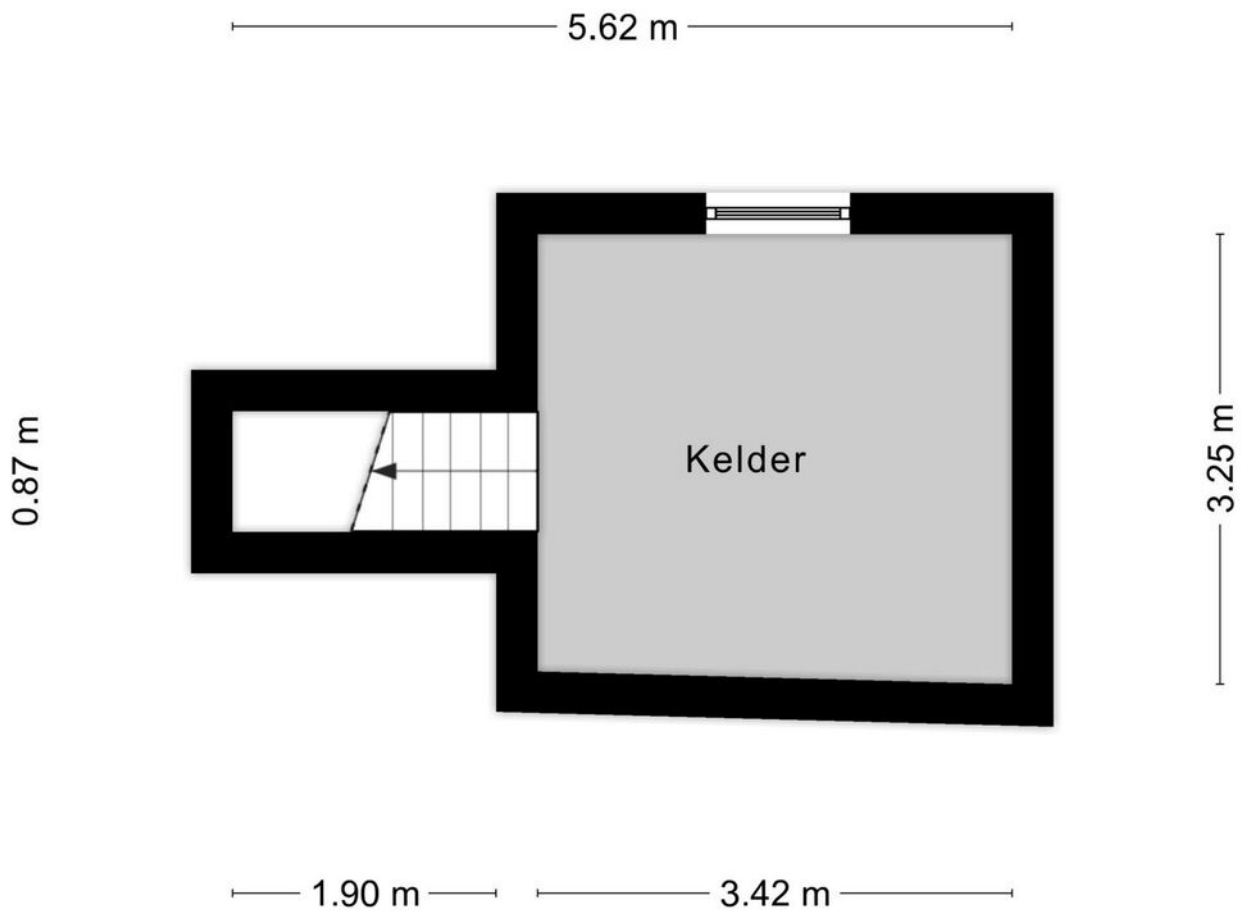
Plattegrond



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



Plattegrond

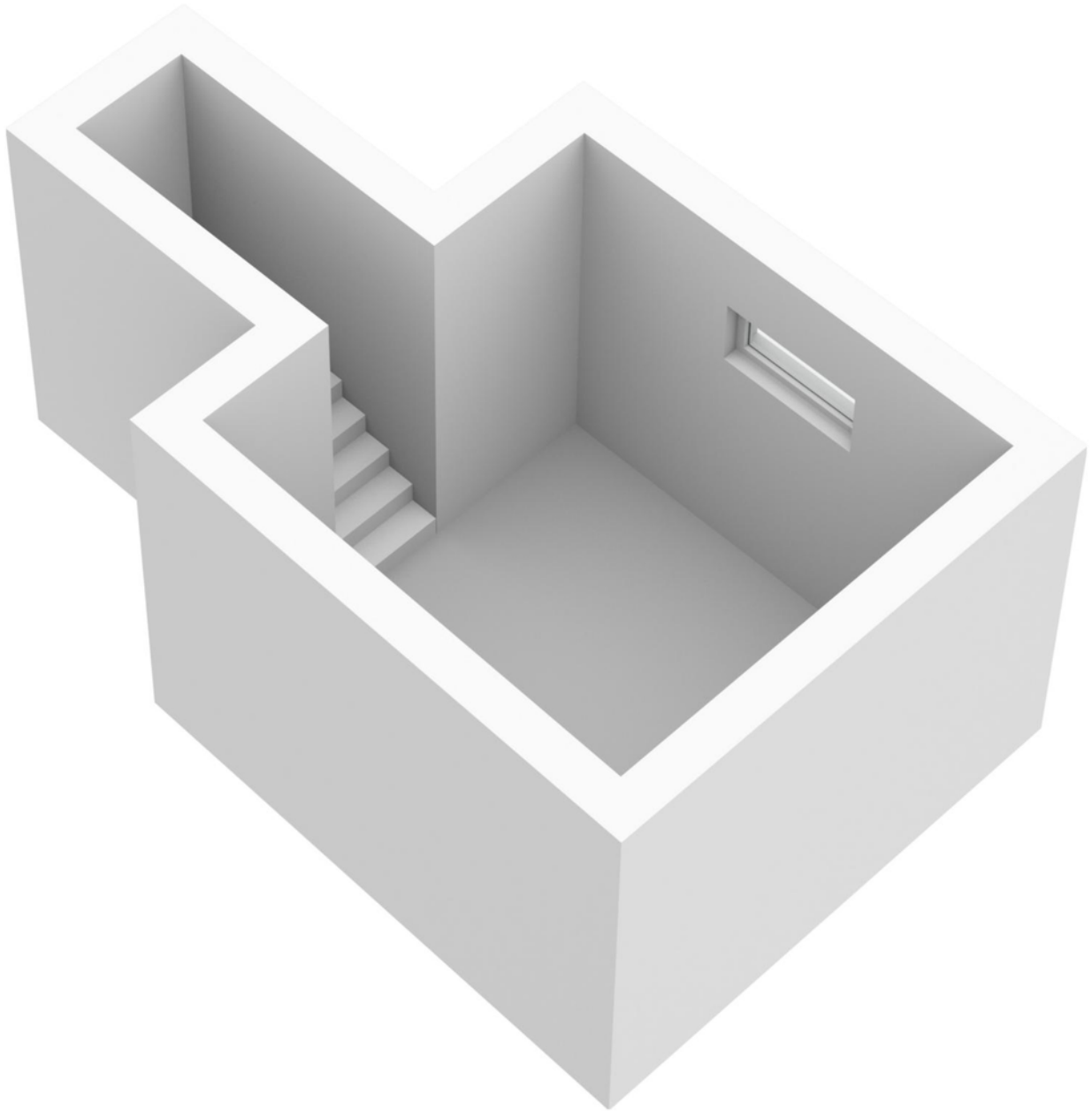


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

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



Plattegrond



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




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Heelweg 23



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, gevele: De bewaarder van het kadaster en de o.</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dinxperlo Sectie A Perceel 6340</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	--	---



Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Sommige kasten gaan mee		X		
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen			X	
- vitrages				X
- rolgordijnen				X



Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden			X	
- schilderij ophangstelsel			X	
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				



Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer		X		
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X



Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
Infraroodcabine overnemen tegen betaling			X	
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast	X			



Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- Mechanische ventilatie in badkamer	X			
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	X			
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X



Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			



Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
Grote werkplaats met zolder en kippenhok	X			
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



INLICHTINGENFORMULIER

DEEL B

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording, of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem dan zo snel mogelijk contact op met uw Garantiemakelaar.

Gegevens

Naam: Mevrouw Lepeshko
Adres: Heelweg 23
Postcode en plaats: 7091 BS Dinxperlo

Adres te verkopen perceel (uitsluitend invullen als dat afwijkt van hiernaast genoemd adres): _____

1 Bijzonderheden

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? ja nee

b Zijn er voor zover u bekend 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 nee
Zo ja, welke zijn dat:

c Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u 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.) ja nee
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?
↑

d Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? ja nee
Zo ja, graag nader toelichten:

aanaf de voorkant gezien is aan de linkerzijde nog ± 50 cm grond hoord bij dit perceel.

e Heeft u grond van derden in gebruik? ja nee
Zo ja, welke?

f Rusten er voor zover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingsbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.? (bijv. recht van overpad, 1e recht van koop verstrekt aan derden, lopende geschillen, afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur, optiebedingen, etc) ja nee
Zo ja, welke?
?

g Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing? ja nee

h Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? ja nee
Zo ja, hoe lang nog?
?

i Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht? ja nee
Is er sprake van een gemeentelijk- of rijksmonument? ja nee
Is er sprake van een beeldbepalend object? ja nee

j Is er sprake van ruilverkaveling? ja nee
k Is er sprake van onteigening? ja nee

INLICHTINGENFORMULIER

DEEL B

l Is het huis of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? ja nee

Zo ja:

- is er een huurcontract? ja nee
- welk gedeelte is verhuurd?

- welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

n.v.t.

- welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?
(bijv. geiser, keuken, lampen)

n.v.t.

- heeft de huurder een waarborgsom gestort? ja nee

Zo ja, hoeveel? €

- Hebt u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

ja nee

Zo ja, welke?

m Zijn er over het pand procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met bureu)

ja nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

n Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

ja nee

Zo ja, toelichting:

o Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?

ja nee

Zo ja, toelichting:

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

ja nee

q Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

ja nee

Zo ja, toelichting:

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

ja nee

s Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)

woning

Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan? ja nee

INLICHTINGENFORMULIER

DEEL B

2 Gevels

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

Zo ja, waar?

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

Zo ja, waar?

By brand sommige delen hersteld

c Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? ja nee
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? ja nee

? d Zijn de gevels ooit gereinigd? ja nee
Zo ja, volgens welke methode?

3 Dak(en)

a Indien er sprake is van platte daken (dus ook uitbouwen, garages, bergingen etc), van welk bouwjaar zijn deze daken dan?

b Heeft u last van daklekkages (gehad)? ja nee

Zo ja, waar?

Boven de garage plat dak

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

Zo ja, waar?

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

ja nee

e Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? ja nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? ja nee

f Zijn de regenwaterafvoeren in orde? ja nee

Zo nee, toelichting:

g Zijn de dakgoten in orde (bijv. lekkage)? ja nee

Zo nee, toelichting:

4 Kozijnen, ramen en deuren

a In welk jaar zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?

T 2015

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ja nee

b Functioneren alle scharnieren en sloten? ja nee

Zo nee, toelichting:

c Zijn alle sleutels aanwezig? ja nee

d Is er sprake van isolerende beglazing? ja nee gedeeltelijk

e Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? ja nee

Zo ja, waar?

INLICHTINGENFORMULIER

DEEL B

5 Vloeren, plafonds en wanden

a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? ja nee
Zo ja, waar?

b Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? ja nee
Zo ja, waar?

c Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ja nee
Zo ja, waar?

d Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (bijv. loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk etc) ja nee
Zo ja, waar?

*alleen in de kelder
loszittende tegels*

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

f Is er sprake van vloerisolatie? ja nee

6 Kelder, kruipruimte en fundering

a Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? ja nee
Zo ja, waar?

b Is de kruipruimte toegankelijk? ja nee

c Is de kruipruimte droog? ja nee meestal

d Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? ja nee soms

e Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ja nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? ja nee

7 Installaties

a Is er een CV-installatie aanwezig? ja nee
Zo ja, welk type c.v. ketel is het en hoe oud is deze?
RETEHA CW5 2009

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?

LANGER ALS 2 JAAR GELEDEN

b Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de CV-installatie noodzakelijk? ja nee
Zo ja, hoe vaak?

c Zijn er radiatoren die niet warm worden? ja nee
Zo ja, welke?

d Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ja nee
Zo ja, waar?

e Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ja nee
Zo ja, waar?

f Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ja nee
Zo ja, welke?

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

h Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ja nee

i Is de elektrische installatie vernieuwd? ja nee
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

NA DE BRAND IN JUNI 2005

INLICHTINGENFORMULIER

DEEL B

- j Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties? ja nee
Zo ja, welke?

8 Sanitair en riolering

- a Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ja nee
Zo ja, welke?

Keukenkraan lekt

- b Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? ja nee
Zo nee, welke niet?

ja

- c Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? ja nee

- d Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages etc? ja nee
Zo ja, welke?

- e Is er een andere voorziening, zoals een septic-tank, beerput of dergelijk aanwezig? ja nee

9 Diversen

- a Wat is het bouwjaar van de woning? *.1910*
b Zijn er asbesthoudende materialen in de woning en/of bijgebouwen aanwezig? ja nee
Zo ja, welke en waar?

- c Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? ja nee
d Is er sprake van loden leidingen in de woning? ja nee
Zo ja, waar? *?*

- e Is de grond voor zover bekend verontreinigd? ja nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? ja nee
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ja nee

- f Is er voor zover bekend een olietank aanwezig? ja nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? ja nee
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? ja nee

- g Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning (muizen, ratten, kakkerlakken etc)? ja nee

- h Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? ja nee
Is deze aantasting al eens behandeld? ja nee
Zo ja, wanneer en door welk bedrijf?

14-6-1999 H.G. THEISSEN & Zn

- i Is er voor zover bekend 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 betonelementen vb. balkons kunnen aangetast zijn*) ja nee

INLICHTINGENFORMULIER

DEEL B

j Hebben er verbouwingen en/of aanbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ja nee

Zo ja, welke ver-/aangebouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

1.

door:
jaartal

2.

door:
jaartal

3.

door:
jaartal

4.

door:
jaartal

5.

door:
jaartal

k Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder bouwvergunning?

ja nee

10 Vaste lasten

a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting?

€

- Belastingjaar:

b Wat is de WOZ-waarde? € 482.000

- Peiljaar? 2023 - 2024

c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

€

Belastingjaar?

d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? €

Belastingjaar?

e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?

- Gas

€

- Elektra

€

- Blokverwarming

€

- Water

€

149,-
62,-

f Zijn er leasecontracten (bijv. keuken, kozijnen, cv ketel etc)?

ja nee

Zo ja, welke?

Hoe lang lopen de contracten nog?

g Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? €

Heeft u alle canons betaald?

ja nee

Is de canon afgekocht?

ja nee

Zo ja, tot wanneer?

h Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

ja nee

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?

ja nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor? €

i Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?

ja nee

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar?

€

11 Vereniging van Eigenaren

Indien uw pand geen VvE heeft, kunt u deze vraag overslaan.

a Is er een actieve Vereniging van Eigenaren?

ja nee

b Is er een gezamenlijke opstalverzekering?

ja nee

n.v.t.

INLICHTINGENFORMULIER

DEEL B

c Wie is de administrateur of secretaris/penningmeester van de vereniging?

Naam:

Adres:

Postcode en plaats:

Telefoonnummer:

Emailadres:

Hoeveel bedraagt de maandelijkse VvE-bijdrage?

Servicekosten

€ p/maand € p/kwartaal

Voorschot stookkosten

€ p/maand € p/kwartaal

Zijn er bijzonderheden te verwachten ten aanzien van onderhoud of servicekosten? ja nee

Zo ja, welke?

Zijn er afspraken gemaakt of besluiten genomen door de VvE over vernieuwing of onderhoud, die voor de koper van belang zijn?

ja nee

Zo ja, welke?

Nadere informatie

(bijvoorbeeld, overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

12 Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, GIW-garantie etc? ja nee

Zo ja, welke?

INLICHTINGENFORMULIER

DEEL B

Ondertekening

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten de koper de mogelijkheid heeft om op grond van het Burgerlijk Wetboek schadevergoeding te claimen. Verkoper verklaart de woning tot de notariële levering op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Ondergetekende verklaart voorgaande vragen naar waarheid te hebben ingevuld:

Plaats:

Dinxperlo

Datum:

03 - 03 - 2023

Handtekening opdrachtgever:

Handtekening partner:

Van Bezichtiging tot Aankoop

Heeft u belangstelling voor de woning?

Nee

We stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

Nee

Vraag uw Garantiemakelaar naar een hypotheekadviseur.

Ja

Brengt u een bod uit?

Nee

Ja

We stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja

Wij stellen voor u een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'.

De notaris.

De notaris zal u enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren.

De hypotheek.

De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

Laatste inspectie.

Wij stellen u graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dient u ook de meterstanden te noteren.

De overdracht.

U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Gefeliciteerd!

Aankoopopdracht?

Het Aankoopzekerplan is een helder stappenplan dat een uitstekende aanpak biedt voor de selectie en aankoop van uw nieuwe huis. Het gaat tenslotte om een grote financiële investering en emotionele beslissing.

Garantiemakelaars Aankoopzekerplan

- onafhankelijk
- begeleiding ervaren makelaar
- gedegen marktkennis
- aanbod per e-mail of telefoon
- bouwtechnische keuring
- heldere afspraken



Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u 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 bieder 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 verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw 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 u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet.

De succesformule van Garantiemakelaars





Tijd voor een nieuw nestje?

De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw 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.

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 kunt u 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 verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Overige informatie

De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt volgens het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van de koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

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 ook de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

Schriftelijkheidsvereiste

De koop door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroepsbedrijf is pas rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Asbest

Het kan zijn dat er in de woning asbesthoudend materiaal is verwerkt. Als dit bij de verkoper bekend is, dan zal dit in de koopakte worden genoemd. Bij woningen gebouwd tot 1993 zal in de koopakte altijd de onderstaande clausule worden opgenomen: "in de onroerende zaak kunnen er gezien het bouwjaar asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper de maatregelen/voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbest uit de desbetreffende zaak kan voortvloeien".

Niet zelf feitelijk gebruikt

Wanneer de verkoper de woning nooit zelf bewoond heeft, wordt in de koopakte de volgende clausule opgenomen: "Koper is er mee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden".



Overige 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. Indien er al een bouwkundige keuring is gedaan, ligt deze ter inzage op ons kantoor.

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.

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".

Plattegronden

Het verkochte is ingemeten volgens de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een gebruiksoppervlakte. De meetinstructiesluit verschillen in uitkomst niet volledig uit.

Brochure

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



Welkom!

Wij zijn Eggink Maalderink Garantiemakelaars

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.

kantoren in Aalten, Terborg én Zutphen kennen we de hele met MM kantoren in Aalten, Terborg én Zutphen kennen we de hele Achterhoekse huizenmarkt als onze binnenzak.

Naast ons lokale netwerk hebben we een groot landelijk netwerk van meer dan 60 Garantiemakelaars in heel Nederland. En dat is niet verkeerd als je weet dat 50% van de kopers van buiten de regio komt. Wie weet zoeken zij jouw huis...

Contact

Wij zijn bereikbaar via:

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

Adresgegevens

Dijkstraat 26
7121 EV Aalten



Heeft u interesse in Heelweg 23?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

Bel 0543 - 492 000 of mail naar aalten@egginkmaalderink.nl



Eggink Maalderink Garantiemakelaars
Dijkstraat 26
7121 EV Aalten

Tel. 0543 - 492 000
aalten@egginkmaalderink.nl
www.egginkmaalderink.nl

