

Wordt dit jouw droomhuis?



Het Verzet 70

Aalten

Deze ruime en lichte hoekwoning met vier slaapkamers staat in een rustige straat, aan de rand van Aalten op 5 minuten fietsen van het centrum en het station. In de achtertuin is een carport gebouwd.

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Als je hier woont, loop je via de Molenkampsdijk naar het Karpermeer en het Loohuisbos. Deze ruime en lichte hoekwoning met vier slaapkamers staat in een rustige straat, aan de rand van Aalten op 5 minuten fietsen van het centrum en het station. De achtertuin heeft een gunstige ligging op het zonnige zuiden. De sporthal is op loop-afstand en ook het centrum, winkels, scholen, tennisvereniging Altec en de voetbalvelden van AZSV zijn op korte afstand gelegen.

Vraagprijs € 269.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1980

Inhoud	438 m ³
Woonoppervlakte	114 m ²
Perceeloppervlakte	189 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	70 m ²

Energie label	C
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4

Omschrijving van de woning

Als je hier woont, loop je via de Molenkampsdijk naar het Karpermeer en het Loohuisbos. Deze ruime en lichte hoekwoning staat in een rustige straat, aan de rand van Aalten op 5 minuten fietsen van het centrum en het station. Er zijn vier slaapkamers, waarvan een op de zolder-verdieping, en de achtertuin heeft een gunstige ligging op het zonnige zuiden. In de achtertuin is een carport gebouwd, te bereiken via de achterkant en er is openbare parkeergelegenheid aan de voorzijde en achterzijde van de woning.

De sporthal is op loopafstand en ook het centrum, winkels, scholen, tennisvereniging Altec en de voetbalvelden van AZSV zijn op korte afstand gelegen. Terwijl je door de wijk loopt, zie je veel groen en het centrum is, net als de andere voorzieningen in Aalten, op fietsafstand.

Indeling

Begane grond:

Een pad in de voortuin leidt naar de overdekte entree, met een hardhouten voordeur en huisnummer 70 op de gevel. In de hal, aan de linkerkant, zijn de meterkast en de toiletruimte met fonteintje. Naast de trap is de deur naar de woonkamer, met aan twee kanten uitzicht naar het groen. Nu staat de eettafel aan de voorzijde, en kan het achterste deel als zitgedeelte worden ingericht. Andersom kan ook, dan is het eetgedeelte vlak naast de keuken.

Niet alleen vanuit de woonkamer, maar ook vanuit de keuken kijk je naar de achtertuin. De ruimte in de keuken is ingedeeld met een U-opstelling. De aansluitende, inpandig te bereiken berging heeft spouwmuren, een vliering en een deur naar de tuin.

Eerste verdieping:

Er zijn drie slaapkamers op de eerste verdieping, waarvan twee aan de achterzijde. Vanuit deze kamers kijk je naar de achtertuin, op het zonnige zuiden. Een van deze kamers kan, net als de slaapkamer aan de voorzijde, worden ingericht als tweepersoonskamer. De badkamer, origineel van het bouwjaar van het huis, is ingedeeld met een ligbad/douche, een toilet en een wastafel. Handhaaf je de huidige indeling met een ligbad, of kies je voor een inloopdouche?

Tweede verdieping:

Een vaste trap geeft toegang tot de tweede verdieping, waar de vierde slaapkamer is. Deze kamer heeft een handige berging in de schuinde van het dak. Op de overloop kun je, net als in de berging/cv-ruimte, veel spullen kwijt.

Exterieur:

Deze lichte hoekwoning heeft een diepe voortuin met veel groen, een smalle zijtuin met beplanting en een fijne achtertuin op het zonnige zuiden. In het verlengde van de berging is een carport gebouwd, en de tuin grenst aan een rustige straat met veel groen in de directe omgeving.

Bijzonderheden:

- Vier slaapkamers, waarvan een op de tweede verdieping;
- Verwarming en warm water via een CV-ketel;
- Ruime tuin met veel groen (achtertuin op het zuiden);
- Carport aan de achterzijde;
- De woning dient gemoderniseerd te worden;
- Energielabel C.





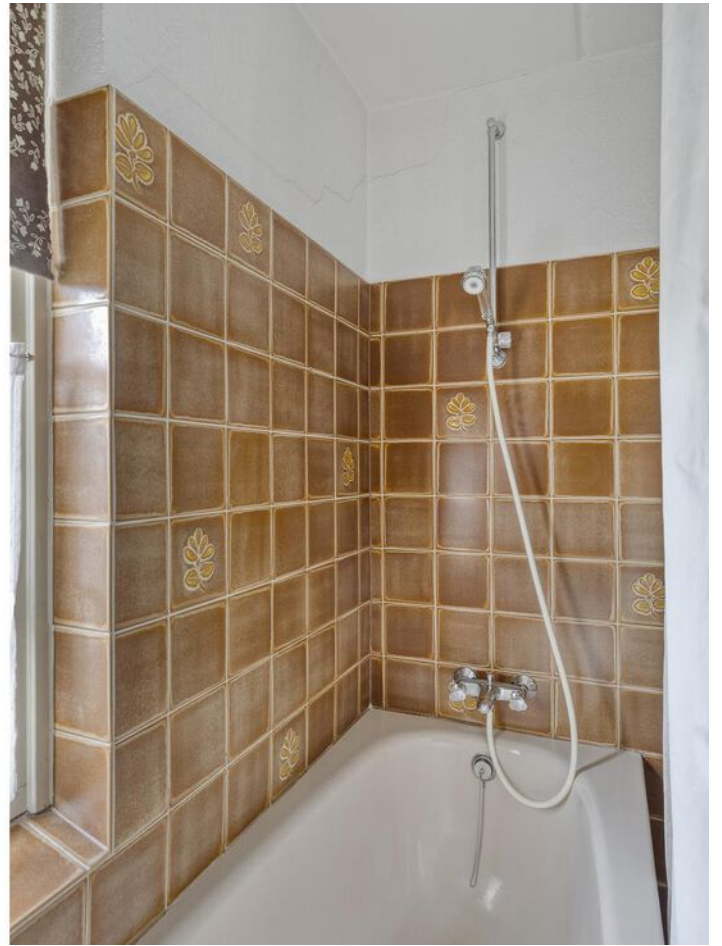














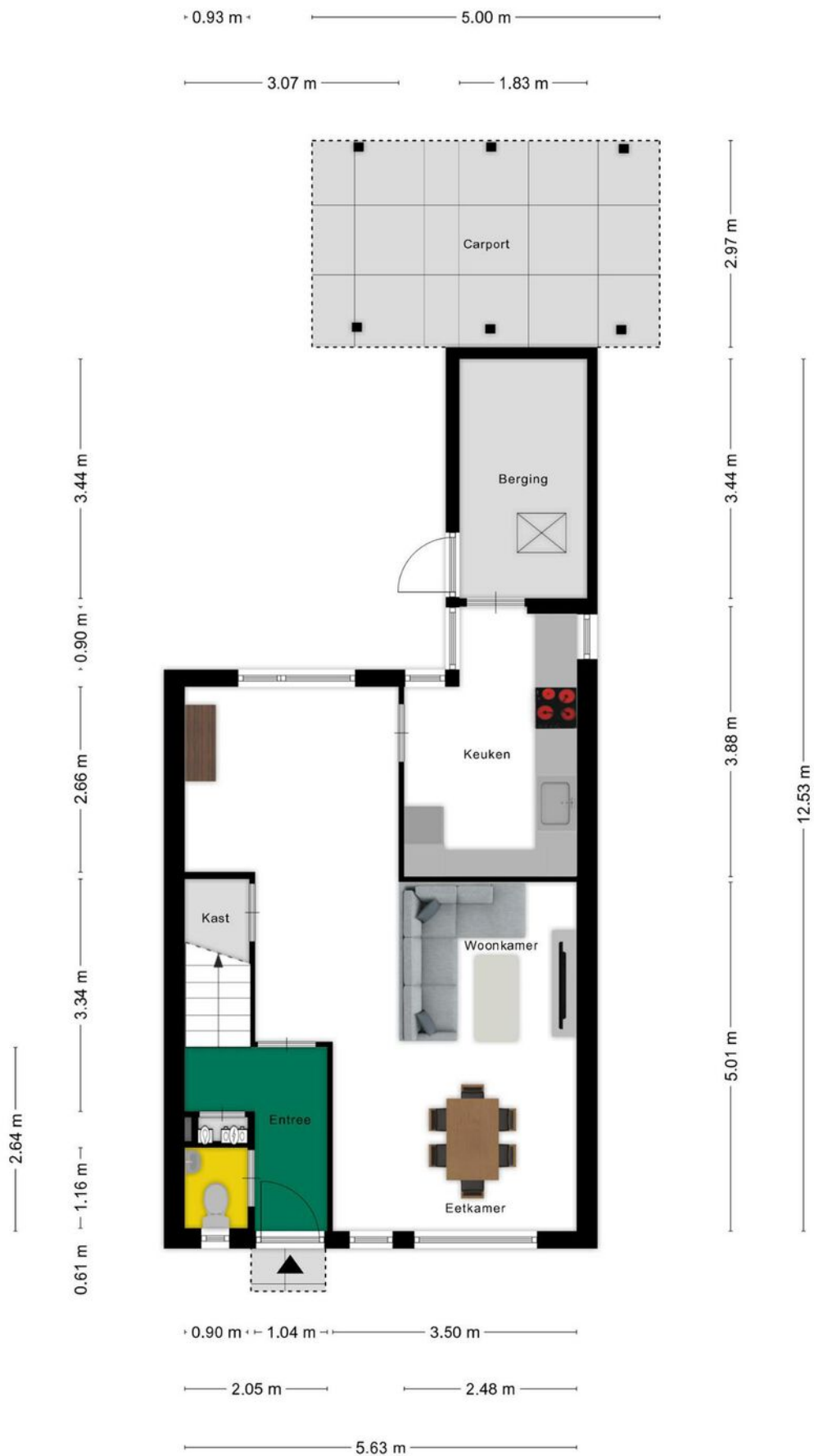








Plattegrond



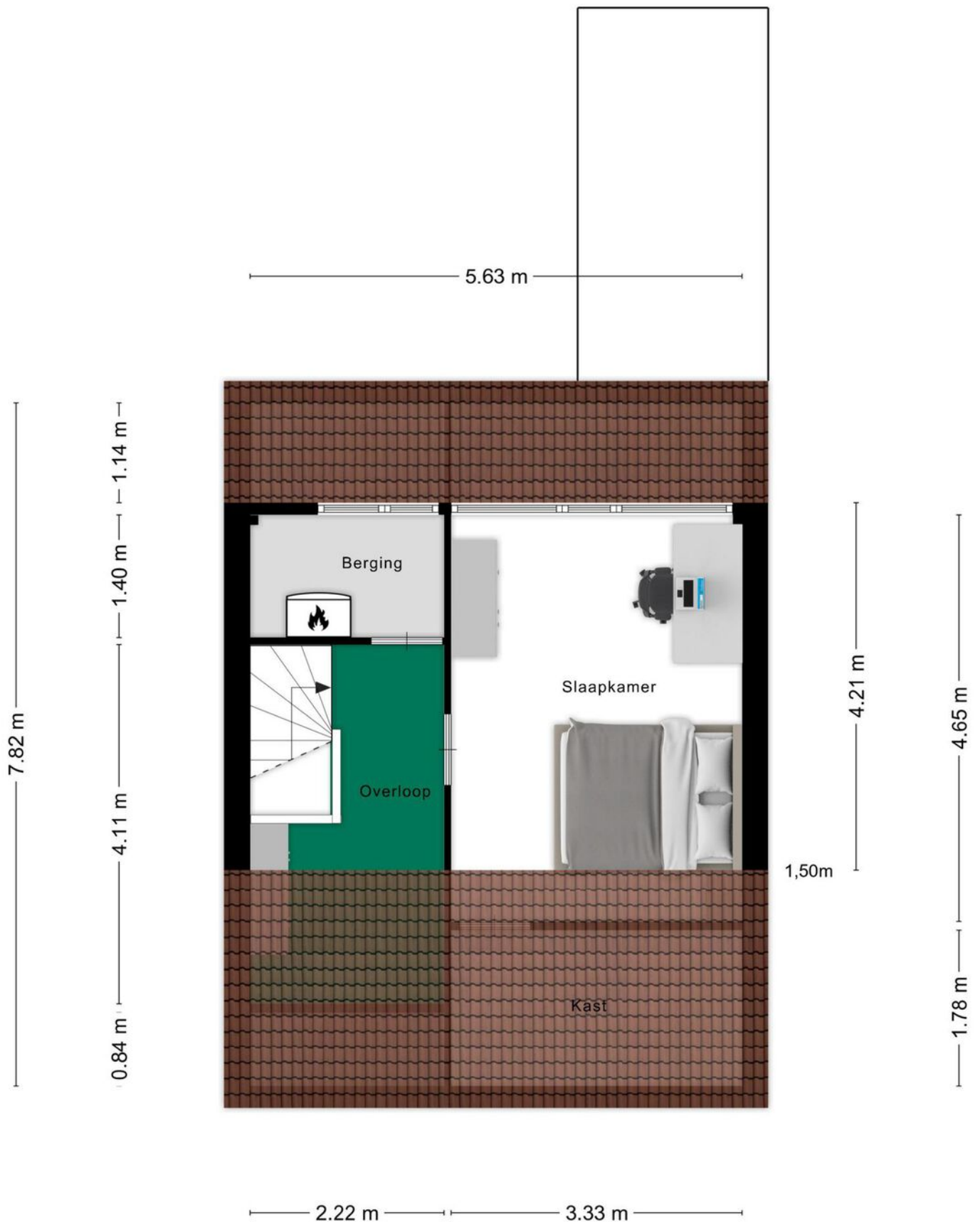
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Anke

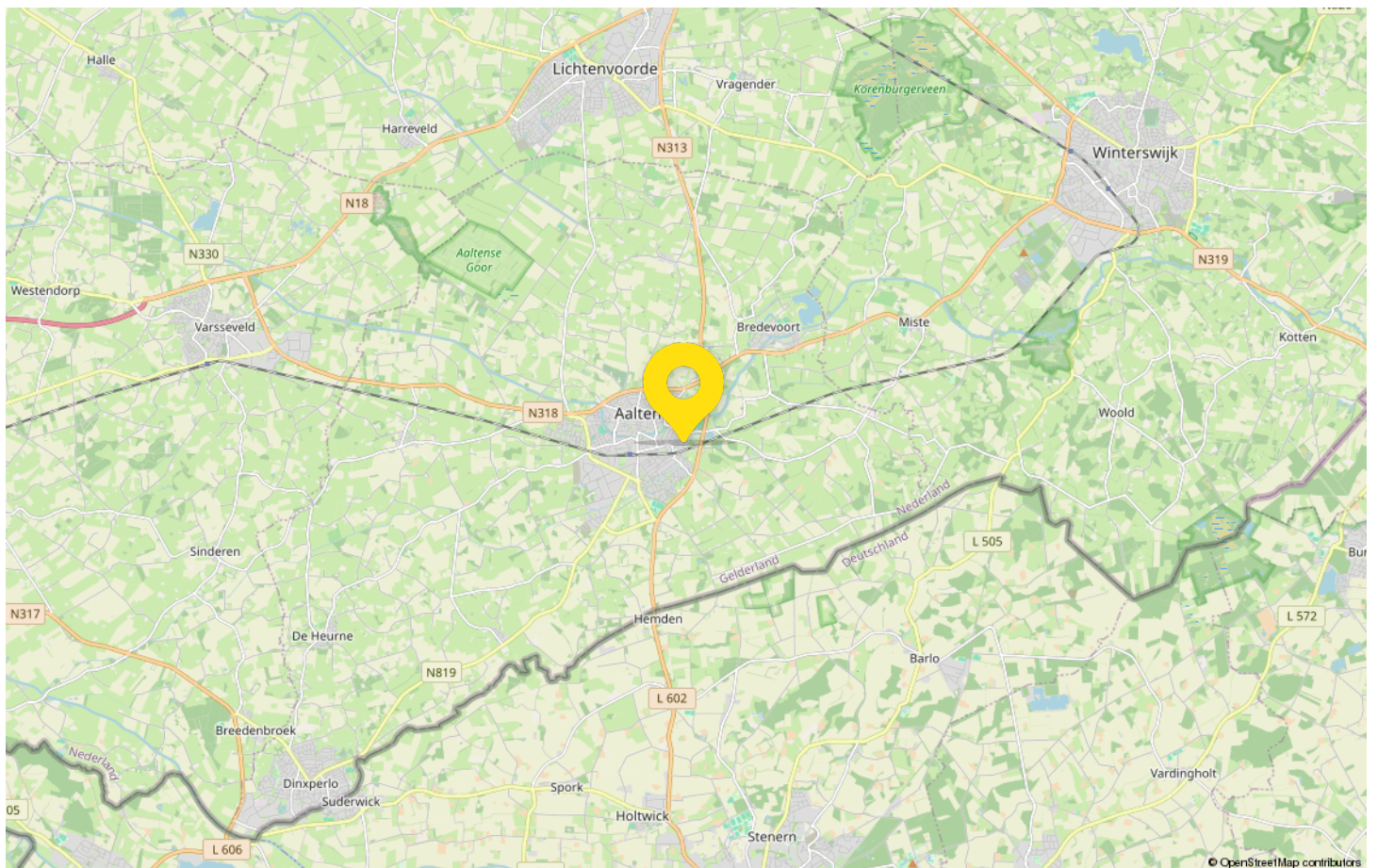
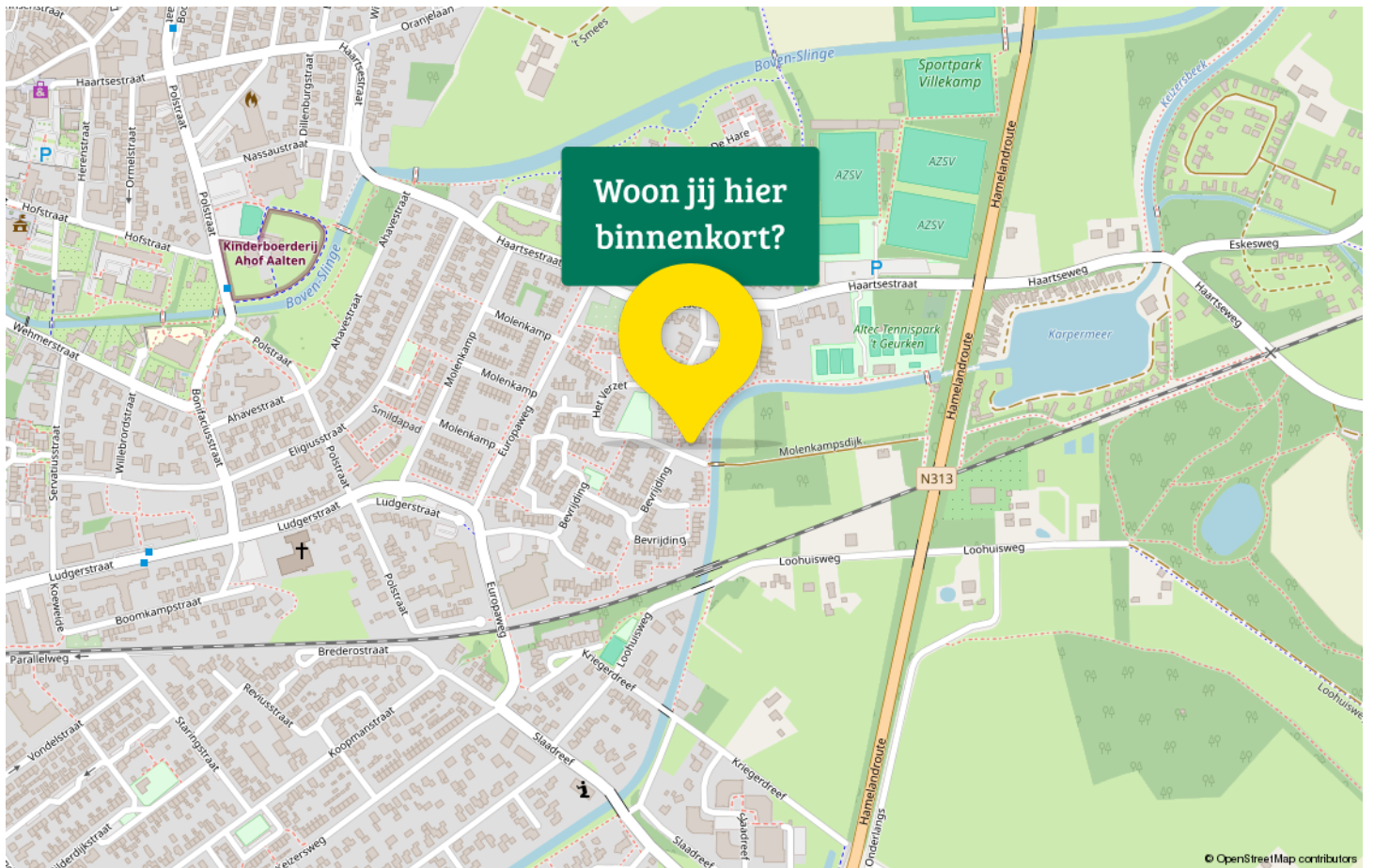


12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Aalten Sectie D Perceel 5069 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	kadaster 
--	--	--	---

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		

Locatie op de kaart



Maak kennis met Aalten

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

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

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

Ook zijn er voldoende terrassen waar je heerlijk kunt vertoeven.



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

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

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



Eggink Maalderink jouw Garantiemakelaar

Aangenaam: Eggink Maalderink, full-service makelaarskantoor.

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

Kansrijk in de hele Achterhoek én overig Nederland

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

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

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

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

Gecertificeerd en aangesloten bij:

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



Adresgegevens

Dijkstraat 26

7121 EV Aalten

Wij zijn bereikbaar via:

0543 – 492 000

aalten@egginkmaalderink.nl

www.egginkmaalderink.nl

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

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

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

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

4. Hoe komt de koop tot stand?

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

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

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

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

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

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

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

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

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

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

Algemene informatie

Uw mening

De verkoper is benieuwd naar uw mening. We stellen het dan ook bijzonder op prijs, indien u op zo kort mogelijke termijn uw reactie aan ons kenbaar maakt. Ook als u geen belangstelling meer heeft.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

Meetinstructie NEN2580

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

Onderzoeksplicht

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

Bouwkundige risico's

Indien de woning gebouwd of verbouwd is in de periode tot 1993 zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Voorwaarden bij aankoop van de woning

Zodra er overeenstemming is bereikt over de prijs, de opleverdatum en eventuele andere voorwaarden zal er door Eggink Maalderink een koopovereenkomst conform het NVM model worden opgemaakt. De koop komt tot stand op het moment dat beide partijen deze schriftelijke overeenkomst hebben getekend. Na ontvangst van de door beide partijen getekende koopakte heeft koper een wettelijke bedenktijd van drie (werk-)dagen. Tenzij anders is aangegeven is de keuze van de notaris voorbehouden aan de koper. In de koopovereenkomst wordt verder de verplichting voor koper opgenomen tot het stellen van een bankgarantie of waarborgsom te grootte van 10% van de koopsom, te deponeren of te storten bij de notaris.

Overdrachtsbelasting artikel 13 WBR

(Eventueel voordeel voor verkoper)

Indien van toepassing, zal voor de vaststelling van de overdrachtsbelasting in de koopovereenkomst worden opgenomen dat de heffingsgrondslag van de overdrachtsbelasting wordt verminderd op grond van artikel 13 Wet op Belastingen (WBR). Koper zal aan verkoper wel het verschil uitkeren (artikel 2.2 van de NVM koopovereenkomst).

Financieringsvoorbehoud

Indien overeengekomen kan in de koopovereenkomst voor de koper een voorbehoud ten behoeve van het verkrijgen van een hypotheek worden opgenomen.

Algemene informatie

Bouwkundige keuring

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

Onderzoeksplicht

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

De kosten koper

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

Ouderdomsclausule

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

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

Brochure

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

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



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0543 – 492 000

aalten@egginkmaalderink.nl

www.egginkmaalderink.nl