

Wordt dit jouw droomhuis?



Rijksweg 232

Gaanderen

Op een mooie plek in Gaanderen, om de hoek van het park en een natuurspeeltuin, staat deze vrijstaande jaren '30 woning met een lange oprit en een garage.

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Aan drie kanten wordt de woning omringd door een mooi aangelegde tuin, met de achtertuin op het zonnige zuiden. De sfeer van ruim 90 jaar geleden is op diverse plekken nog aanwezig met o.a. paneeldeuren. Het keukenblok geeft goed weer hoe er vroeger werd gekookt en er zijn drie slaapkamers, waarvan een op de begane grond. Ook de badkamer is beneden, waardoor gelijkvloers wonen mogelijk is.

Vraagprijs € 357.500,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1931

Inhoud	415 m ³
Woonoppervlakte	111 m ²
Perceeloppervlakte	458 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	182 m ²

Energie label	G
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

Omschrijving van de woning

Op een mooie plek in Gaanderen, om de hoek van het park en een natuurspeeltuin, staat deze vrijstaande jaren '30 woning met een lange oprit en een garage. Aan drie kanten wordt de woning omringd door een mooi aangelegde tuin, met de achtertuin op het zonnige zuiden. De sfeer van ruim 90 jaar geleden is op diverse plekken nog aanwezig met o.a. paneeldeuren. Het keukenblok geeft goed weer hoe er vroeger werd gekookt en er zijn drie slaapkamers, waarvan een op de begane grond. Ook de badkamer is beneden, waardoor gelijkvloers wonen mogelijk is.

Als je de Rijksweg in westelijke richting loopt, dan is het maar 600 meter naar de supermarkten en winkels. Gaanderen heeft een treinstation, basisschool, bushalte en sportclubs waardoor het een prima plek is om te wonen. Hier ervaar je de sfeer van een dorp, met prima basisvoorzieningen, en woon je op minder dan 5 kilometer van Doetinchem.

Indeling:

Begane grond:

De hal toont karakter, net als de rest van de woning. Fraaie elementen zijn de deurkozijnen en de binnendeuren. Rechts in de hal zijn de garderobe, trapopgang en de kelderkast.

Vanuit de hal zijn de woonkamer en een slaap-/werkkamer te bereiken. De woonkamer, met grote ramen aan twee zijden, heeft een lengte van bijna 7.50 meter. Het zitgedeelte is nu aan de voorzijde en het eetgedeelte aan de achterzijde van de woonkamer. Je oog valt op een deur met een groot glas-in loodraam. Achter deze deur is de ruime eetkeuken, met klassieke blauwe wandtegels en een retro-keukenblok. De apparatuur is los geplaatst, en in de hoek hangt een geiser die voor warm water zorgt.

Naast de keuken is een ruime bijkeuken, die samen met de keuken de mogelijkheid biedt om een woonkeuken te realiseren. De badkamer, net als de keuken met blauwe tegels, is ingedeeld met een toilet, wastafel en een douche. In de slaapkamer, met een inbouwkast, staan nu een eenpersoonsbed en een grote garderobekast. Ga je boven slapen, dan is deze kamer onder andere geschikt als werkkamer, speelkamer of eetkamer.

Achter de woning in het verlengde van de oprit, staat een stenen garage van ruim 18 m², met dubbele deuren aan de voorzijde en een deur naar de tuin. Voor opslag,

hobby, om te klussen en voor de fietsen is dit een prima ruimte. Of zet je, als liefhebber, de auto in de garage?

Eerste verdieping:

Vanaf de ruime overloop, met een berging achter het gordijn, zijn twee slaapkamers te bereiken. Aan de achterzijde is de grootste slaapkamer, met een deur naar het platte dak. De kamer aan de voorzijde, waar nu een bureau staat, is qua ruimte heel geschikt als kinderkamer. De paneeldeuren zijn behouden, en je ziet de originele houten vloer.

Zolder:

In de nok van de woning is een ruime bergzolder, te bereiken vanaf de overloop.

Tuin:

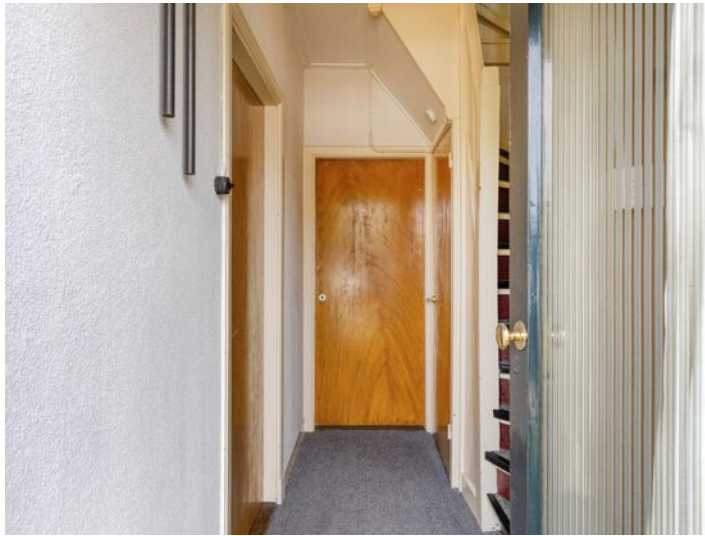
Dit superleuke huis staat op een perceel van maar liefst 458 m², met de achtertuin op het zuiden. In de ruime voortuin zie je een grote variatie aan beplanting en via de zijtuin is de achtertuin te bereiken. Op de lange oprit is parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

Ook in de achtertuin wordt de sfeer bepaald door mooie beplanting, met kleurrijke bloemen rondom het gazon. Al dit moois is goed te bewonderen vanaf het grote, zonnige terras waar veel privacy is.

Bijzonderheden:

- Het dak is in 2002 geïsoleerd (alleen eerste verdieping);
- Houten kozijnen, deels met dubbel glas;
- Buitenschilderwerk is uitgevoerd in 2024;
- Verwarming via gaskachels, warm water via een geiser;
- Gelijkvloers wonen dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- Grote aanbouw aan de achterzijde (keuken, bijkeuken en badkamer);
- Twee (mogelijk drie) slaapkamers op de eerste verdieping;
- Royale parkeergelegenheid op eigen terrein (oprit en garage);
- Energielabel G







Impressie











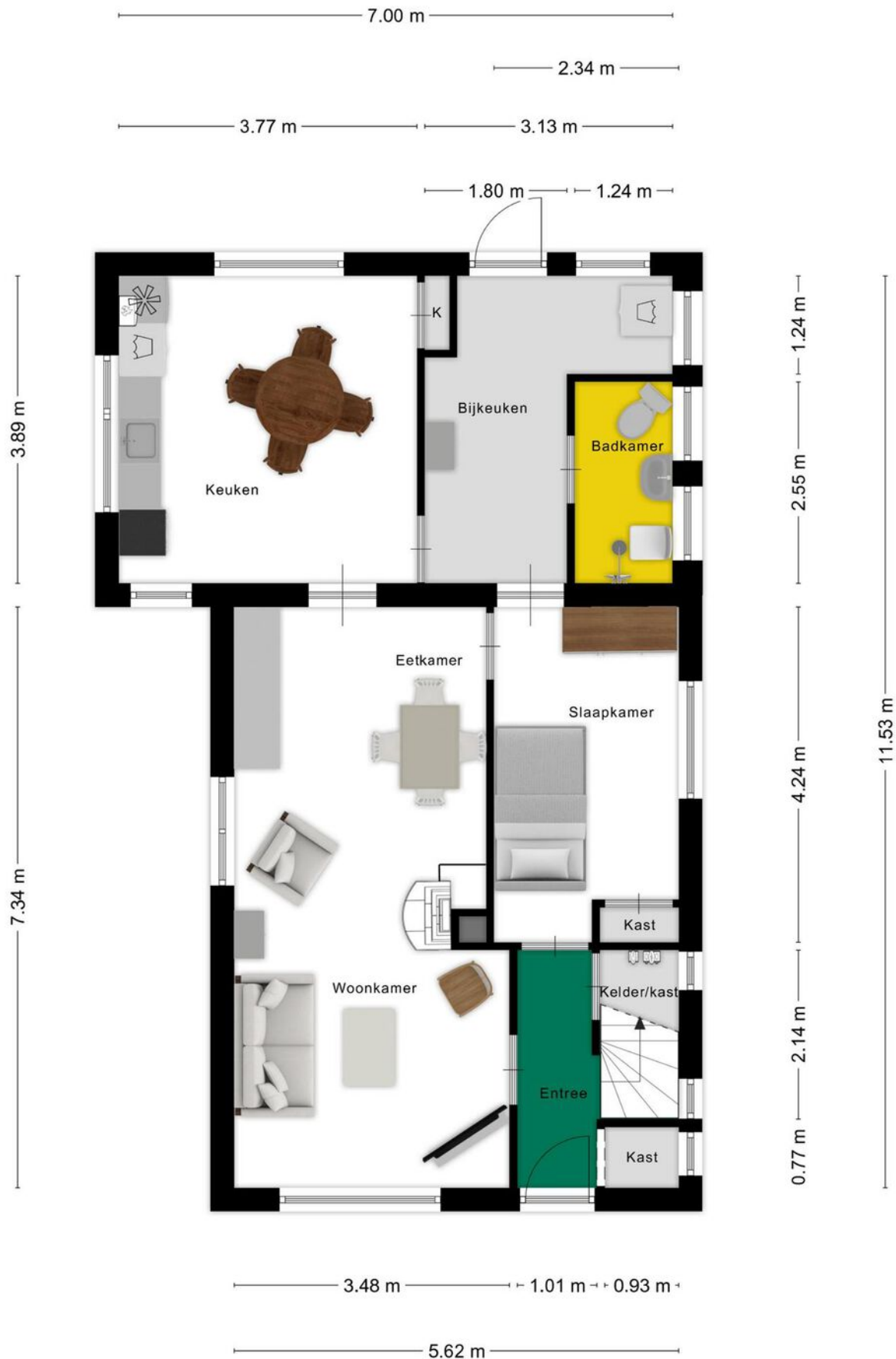






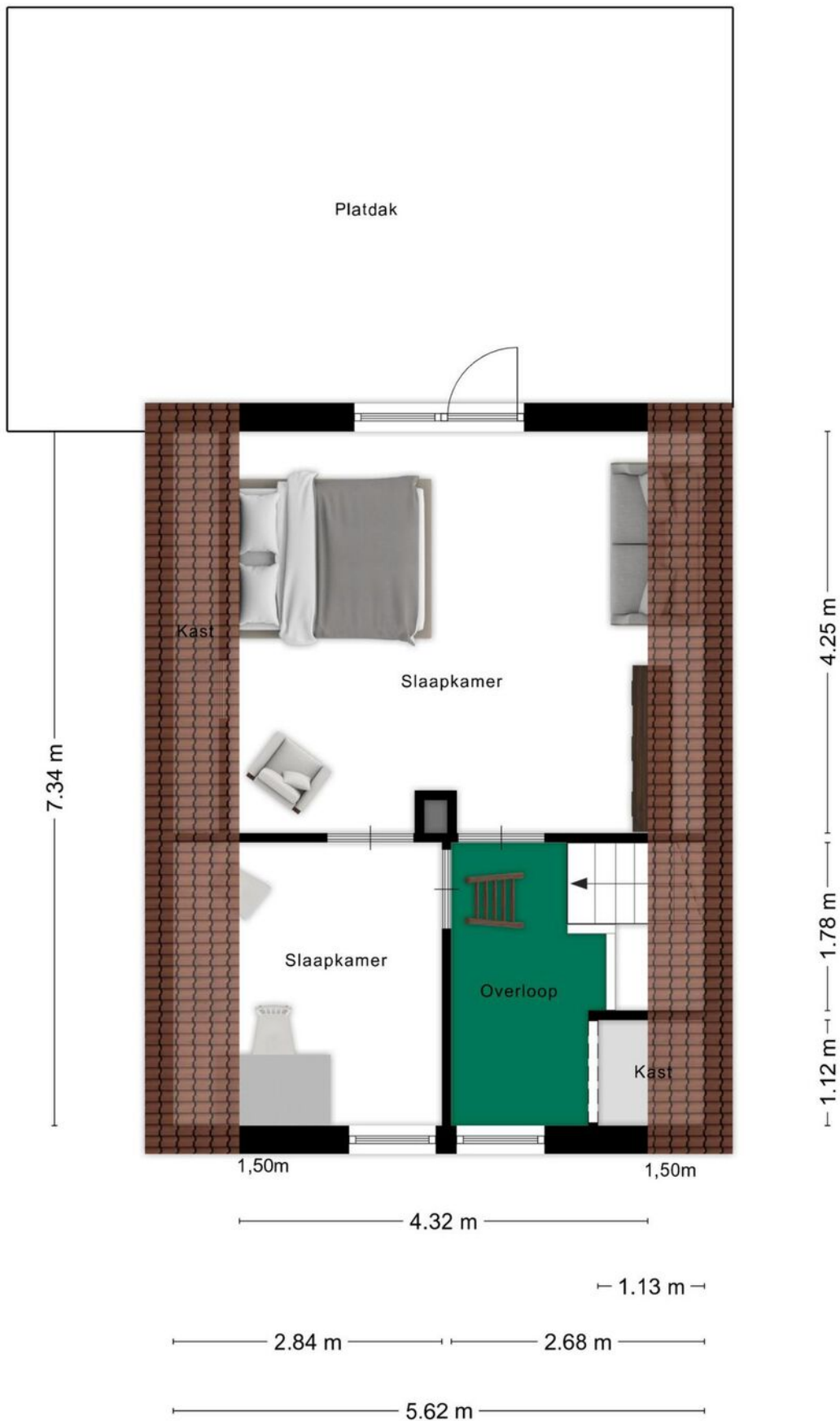


Plattegrond



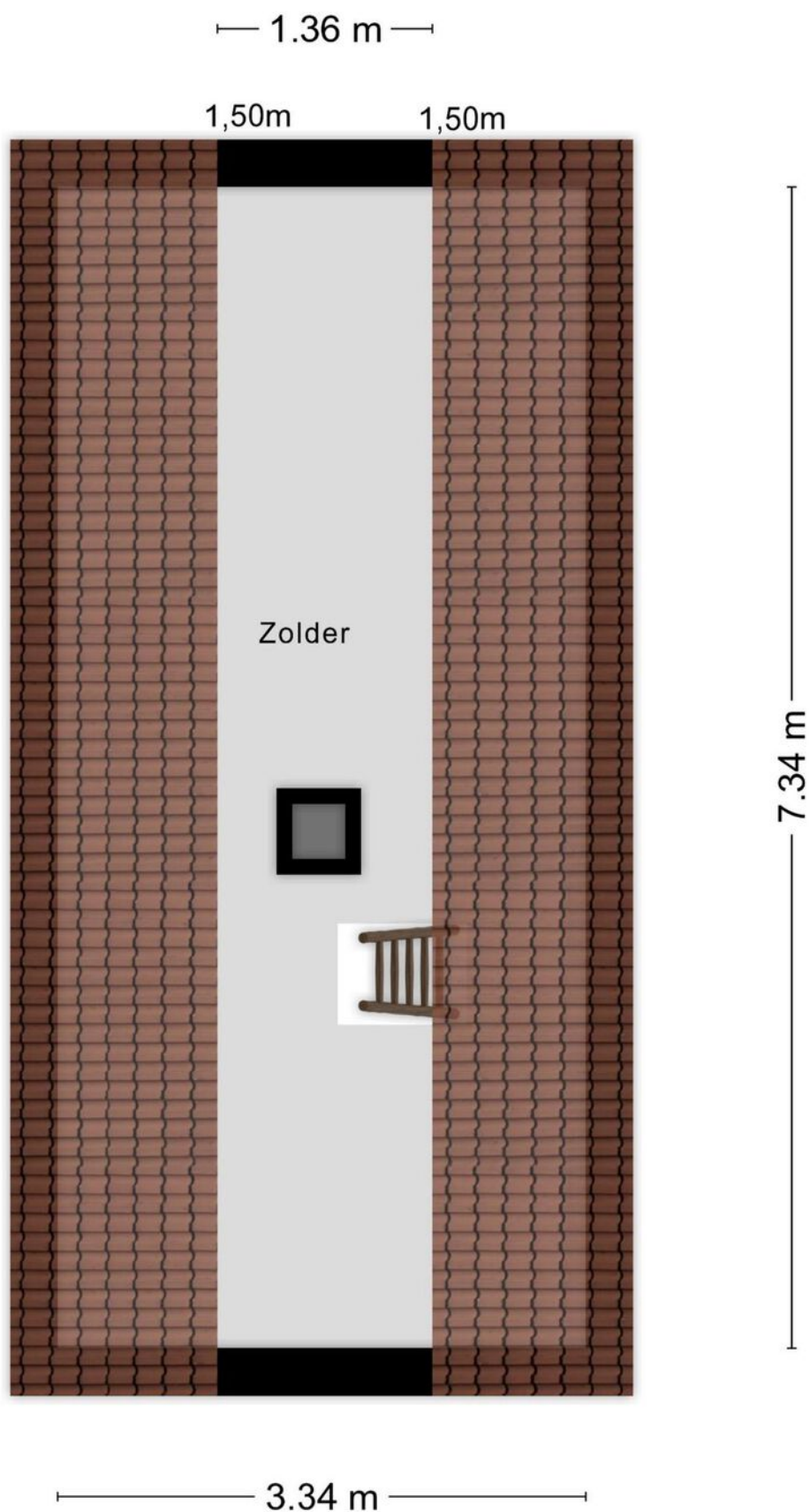
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



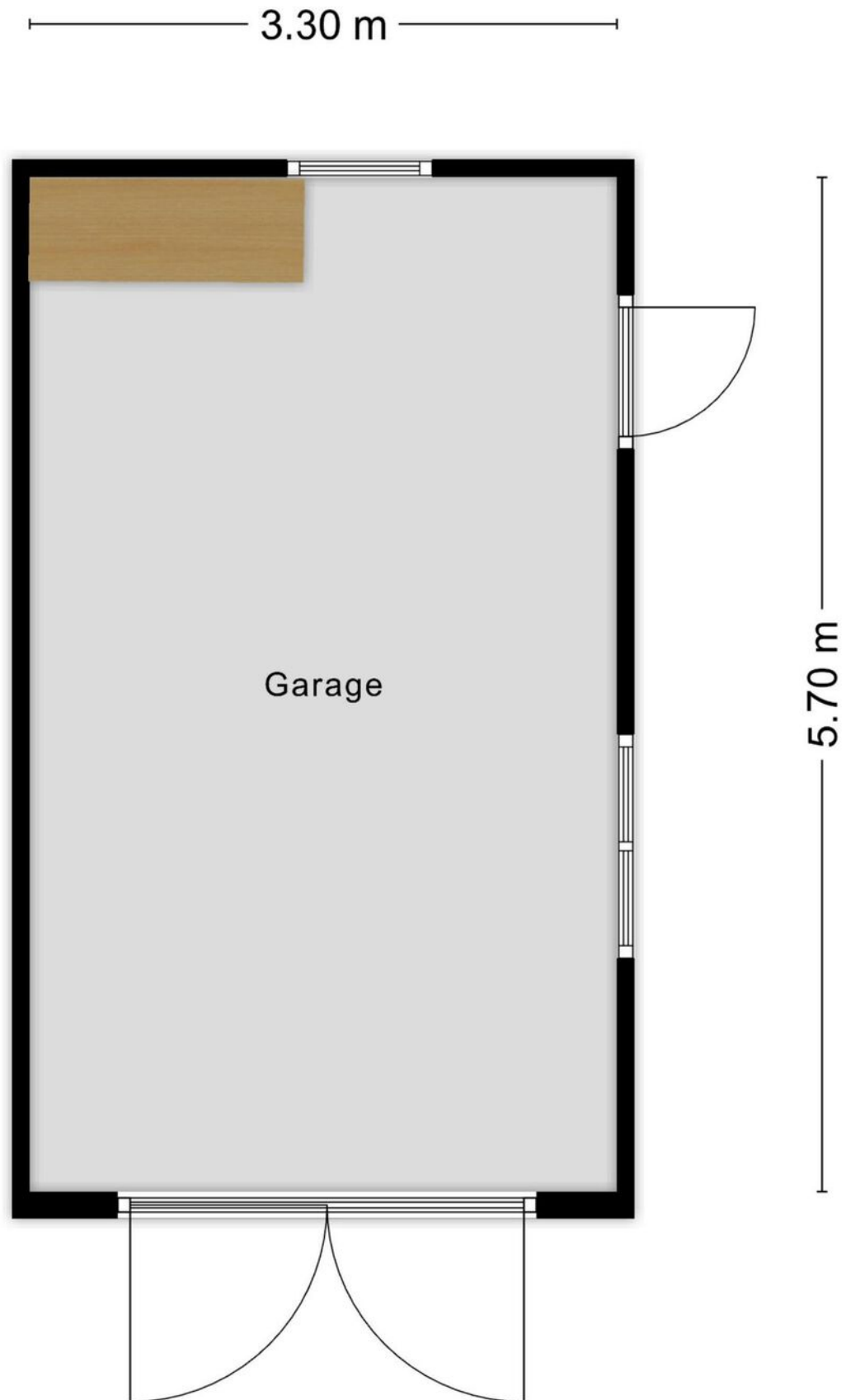
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rijksweg 232 Gaander

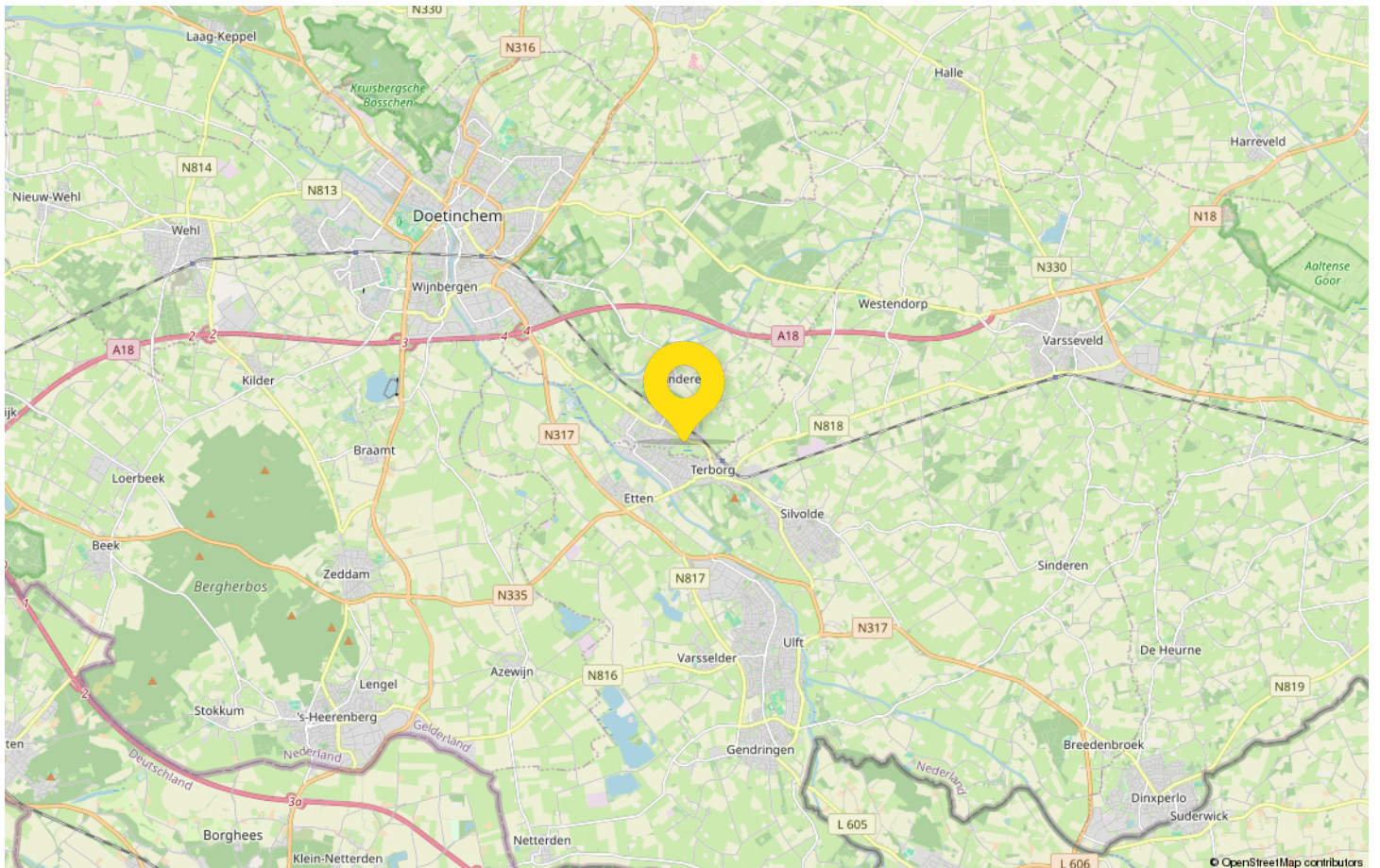
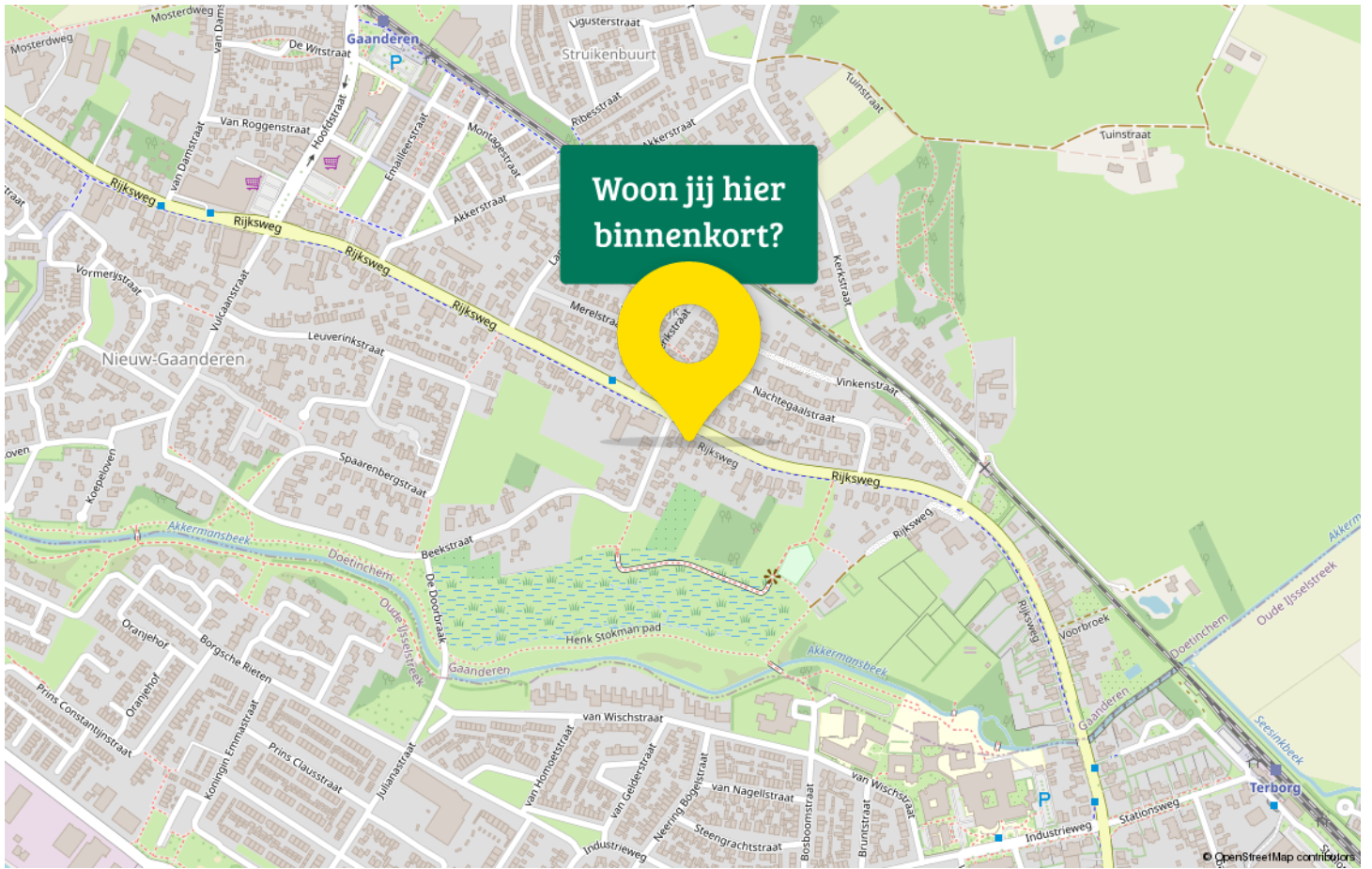


12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster 	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente		Ambt-Doetinchem
 Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Sectie		I
 Bebouwing		Perceel	3886	

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.

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

Locatie op de kaart



Maak kennis met Gaanderen

Gaanderen is een dorp gelegen in de gemeente Doetinchem en grenst aan het stadje Terborg. Het dorp telt circa 5.800 inwoners en wordt gekenmerkt als een hecht dorp met een rijk verenigingsleven. Jaarlijkse evenementen als de kermis en het pleinenfeest worden druk bezocht. Alle voorzieningen zijn aanwezig om aan de primaire levensbehoefte te kunnen voldoen.



Gaanderen is goed bereikbaar per openbaar vervoer of per auto, het dorpje beschikt over een treinstation en is dicht gelegen aan de grote wegen richting Doetinchem. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij één van de twee supermarkten. Voor een ruimer aanbod aan winkels is het naastgelegen stadje Terborg binnen enkele minuten bereikbaar. Sport- en cultureel centrum 'De Pol' biedt een ruime keuze aan activiteiten en sportmogelijkheden. Zo zijn de volleybal-, biljart-, gymnastiek-, handbal- en overige verenigingen gevestigd op deze locatie.

Gaanderen is omringd door prachtige natuur. Net in het buitengebied begint wandelroute Bielheimerbeek, een wandeling over onverharde paden en mooie zandwegen. Of kies voor Natuurpark Akkermansbeek, het is gelegen tussen de dorpen Gaanderen en Terborg en is ongeveer vijf hectare groot. Het bestaat uit een wandel- en natuurgebied en een dieren- en speelweide. Bijzonder speelelement is het klimparcours dat is aangelegd in een bestaand dennenbosje. Ideaal om je even in het zweet te werken!



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



Adresgegevens

Hoofdstraat 102

7061 CM Terborg

Wij zijn bereikbaar via:

0315 – 395 424

achterhoek@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

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 kopende partij 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 nooit 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
- Notaris kosten 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:

- Notaris kosten 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 beroep of bedrijf 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 gemeld. 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 en 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 ermee 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".

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. 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 meetinstructies sluiten 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.

Aantekeningen

[illegible]



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0315 – 395 424

achterhoek@egginkmaalderink.nl

www.egginkmaalderinkterborg.nl