

Te koop



Vraagprijs
€ 995.000,-- k.k.

Bouwjaar: 1938
Perceelgrootte: 10.915 m²
Woonoppervlakte: 237 m²

Paradijsje in de Achterhoek.
Sfeervolle woonboerderij
met B&B, mini-camping en
natuurtuin op ruim 1
hectare.

**Wordt dit uw
nieuwe woning?**

Wij zijn...

Lensink Gussinklo Makelaardij

info@lensinkgussinklo.nl

0315-653039

KENMERKEN

Voldoet dit aan uw woonwensen?

Status	Beschikbaar
Vraagprijs	€ 995.000,-- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Soort woning	Woonboerderij
Type woning	Vrijstaande woning
Kwaliteit woning	Goed
Bouwjaar	1938
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	Buiten bebouwde kom, landelijk gelegen en vrij uitzicht
Woonoppervlakte	237 m ²
Perceeloppervlakte	10.915 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	4 m ²
Overige inpandige ruimte	346 m ²
Externe bergruimte	70 m ²
Inhoud	2.512 m ³
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	6
Aantal woonlagen	3
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, isolerende beglazing en voorzetramen
Warmwater	Cv-ketel, boiler en in de kapschuur een boiler van 80 liter
Verwarming	Cv-ketel, gaskachel, open haard, vloerverwarming woonkamer en elektrische verwarming
Cv-ketel	Atag uit 2017
Tuin	Tuin rondom
Achterom	Ja
Kwaliteit tuin	Aangelegd onder architectuur
Bijgebouwen	Kapschuur met voorzieningen, sfeervolle blokhut/B&B, vergunde mini-camping met vijf tentplaatsen, garage, vrijstaande schuur, hooiberg, kweekkas en een deel
Voorzieningen	Buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam, glasvezel kabel, 24 zonnepanelen en een rookkanaal
Bijzonderheden	Levensloopbestendig

OMSCHRIJVING

Paradijsje in de Achterhoek - Molenweg 18 te Breedenbroek

Sfeervolle woonboerderij met B&B, mini-camping en natuurtuin op ruim 1 hectare.

Stelt u zich eens voor...

U rijdt de oprit op en zet de motor uit. Even is het stil – en dan hoort u het: het ruisen van de bomen, het gezang van vogels in de bomen. Een zachte bries waait over het erf, de geur van gras en bloesem hangt in de lucht. Nog voor u bent uitgestapt, weet u: dit is een plek om op adem te komen. Een plek om te blijven.

Een zeldzame vondst! Deze karaktervolle vrijstaande T-boerderij – bestaande uit een statig voorhuis, een royale deel, grote garage én bijgebouwen – ligt midden in het prachtige coulisselandschap van de Achterhoek. Een woonplek én natuurparadijs ineen, met talloze mogelijkheden voor wonen, werken, recreëren of zorgeloos genieten van rust en ruimte.

Bijzondere bijgebouwen met vergunningen

- Kapschuur met voorzieningen – inclusief keuken, zitruimte, sanitair en buitendouche
- Sfeervolle blokhut/B&B – geïsoleerd, met slaapgedeelte
- Vergunde mini-camping – vijf tentplaatsen met elektra, prachtig ingebed in het groen
- Toeristische activiteiten – kunnen eenvoudig worden voortgezet, maar dit is uiteraard geen verplichting
- Garage en opslag – geschikt voor stalling, werkplaats, hobbyruimte of extra woonruimte
- De deel – met originele gebinten en klassieke deuren, multifunctioneel inzetbaar: van atelier tot workshopruimte, van praktijk tot extra woonruimte of dubbele bewoning
- Hooiberg met nieuwe rieten kap – een heerlijke plek om beschut buiten te zitten

Wat een ruimte, zowel binnen als buiten. Een droomplek voor natuurliefhebbers, verzamelaars en hobbyisten!

Natuurbeleving op eigen erf

Op dit perceel van 10.915 m² is met liefde en visie een bio diverse droomplek gerealiseerd:

- Kikkerpoel, takkenrillen, vogelbosjes en hagen
- Diverse hoogstam boomgaarden met kersen, peren, appels, pruimen en walnoten
- Biologische moestuin (16 x 16 m) met kas en koude bak
- Volop aardbeien, bessen, bramen, druiven en frambozen
- Weiland vol wilde bloemen en kruiden
- Architectonisch aangelegde siertuin (Harry Esselink) met meerdere terrassen
- Nestkasten voor vogels, uilen en torenvalken
- Kippenverblijf, vrijstaande stenen schuur en aparte parkeerweide
- Het perceel is ook uitermate geschikt voor het houden van (klein)vee

Hier leven mens en natuur samen in harmonie. Vlinders, vogels en eekhoorns zijn vaste bewoners van dit erf.

OMSCHRIJVING

Indeling

Begane grond: ruime entree; hal met PVC vloer, meterkast, trapopgang en trapkast; woonkamer met verwarmde natuurstenen vloer, openslaande tuindeuren en speksteenkachel; landelijke woonkeuken compleet met diverse inbouwapparatuur en authentieke tegeltjesvloer; opkamer/kantoor met weids uitzicht, daaronder een grote kelder; badkamer met wandcloset, urinoir, wastafel en douche; cv-ruimte en doorloop naar het achterhuis met een riante deel/multifunctionele ruimte met gebinten en klassieke openslaande staldeuren; afzonderlijke berging en toegang naar aanbouw met riante garage met grote schuifdeuren, volop mogelijkheid voor het stallen van auto's, machines, werkplaats of opslag.

Eerste verdieping voorhuis: overloop; wasmachine-aansluiting; 4 slaapkamers met laminaatvloeren; de ouderslaapkamer heeft een inloop kledingkast met trapopgang; complete ruime badkamer met hoekligbad, inlooptdouche, wastafelmeubel en toilet; vaste trapopgang.

Tweede verdieping: overloop; 5e slaapkamer; hobbykamer. Vanuit de ouderslaapkamer is er een tweede trapopgang naar een grote zolderkamer welke nu is ingericht als sportruimte of dienst kan doen als 6e slaapkamer.

Voorhuis

Het indrukwekkende herenhuis is in de loop der jaren zorgvuldig aangepast en verbeterd. Het geheel is smaakvol en met zorg afgewerkt. Het hart van de woning wordt gevormd door de ruime woonkeuken; een fijne centrale plek met uitzicht over de landerijen. Vanuit de woonkamer geven openslaande deuren toegang tot het zonneterras omgeven door bloementuin. Volop ruimte voor een gezin, logees, hobby's, kantoor of praktijk aan huis.

Achterhuis

Het achterhuis bestaat uit een karakteristieke deel met originele details, eikenhouten gebinten en klassieke deeldeuren. Deze ruimte is momenteel in gebruik als werkplaats en opslag, maar leent zich bijvoorbeeld ook goed voor het geven van workshops, ambachtelijke activiteiten of creatieve projecten. Aangrenzend ligt een voormalige stal, nu in gebruik als royale garage en opslagruimte. Kortom, deze woonboerderij biedt volop mogelijkheden. Denk aan het realiseren van extra woonruimte, inwoning of zelfs dubbele bewoning. Uiteraard met inachtneming van de benodigde toestemmingen en de geldende regelgeving van de gemeente Oude IJsselstreek.

Omgeving

De boerderij ligt in het prachtige Achterhoekse coulisselandschap, met weids uitzicht over omliggende landerijen. U kunt hier heerlijk wandelen en fietsen over de kerkenpaden, door bossen en langs beken. In de nabijgelegen dorpen Dinxperlo, Ulft en Varsseveld vindt u alle nodige voorzieningen, winkels en gezellige weekmarkten. Voor een stedelijk uitstapje liggen Arnhem, Doesburg, Doetinchem, Winterswijk en het Duitse Bocholt op korte afstand. Via de A18 en Duitse snelwegen bent u snel onderweg naar elke gewenste bestemming.

OMSCHRIJVING

Enthousiast geworden? Dit unieke erf moet u ervaren – Maak een afspraak voor een bezichtiging – u bent van harte welkom!

Meer informatie via www.lensinkgussinklo.nl, of bezoek de website van de natuurcamping: www.delangenbrinck-eerlijkheerlijk.nl

Beknopte kerngegevens

- Bouwjaar: 1938
- Perceel: 10.915 m²
- Inhoud: 2.512 m³
- Woonoppervlakte: 237 m²
- Overige inpandige ruimte: 346 m²
- Externe bergruimte: 70 m²
- Verwarming: radiatoren (ATAG-ketel uit 2017). De woonkamer is voorzien van vloerverwarming en een speksteenkachel.
- Warmwater: via cv-ketel, elektrische boiler en in kapschuur 80 liter boiler
- Isolatie woongedeelte: muur- en dakisolatie, isolerende beglazing (dubbel glas/HR ++)
- Bestemming: wonen en vergunning voor B&B, 5 kampeerplaatsen en kikkerpoel. Het weiland is Agrarisch met Waarden
- Zonnepanelen: 24 stuks
- Glasvezel: aanwezig
- Energielabel: C

Aanvaarding

In overleg

Vraagprijs

€ 995.000,-- kosten koper

Energielabel **C**

Deze aanbieding is vrijblijvend en gedaan aan meerdere gegadigden. Graag nodigen wij u uit voor een bezichtiging.

De brochure is met zorg samengesteld. Desondanks kunnen aan de tekst en de tekeningen geen rechten worden ontleend.

Interesse in dit huis?

Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt u op Funda.



Karsten

Erwin

De heer E.K. Lensink

Makelaar-taxateur o.z.

06-13076954

lensink@lensinkgussinklo.nl

De heer K.F. Gussinklo

Makelaar-taxateur o.z.

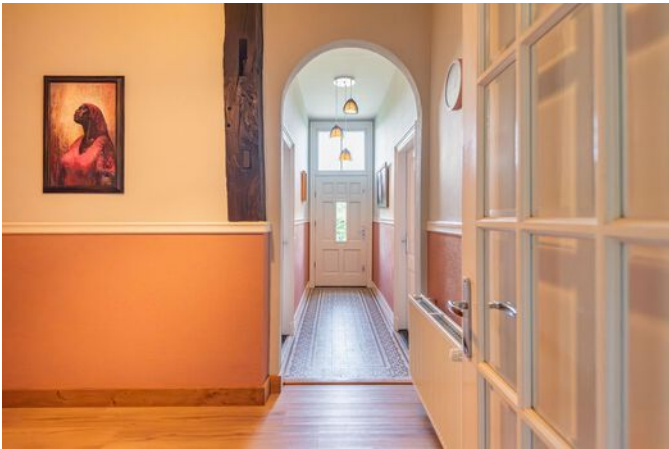
06-21811738

gussinklo@lensinkgussinklo.nl









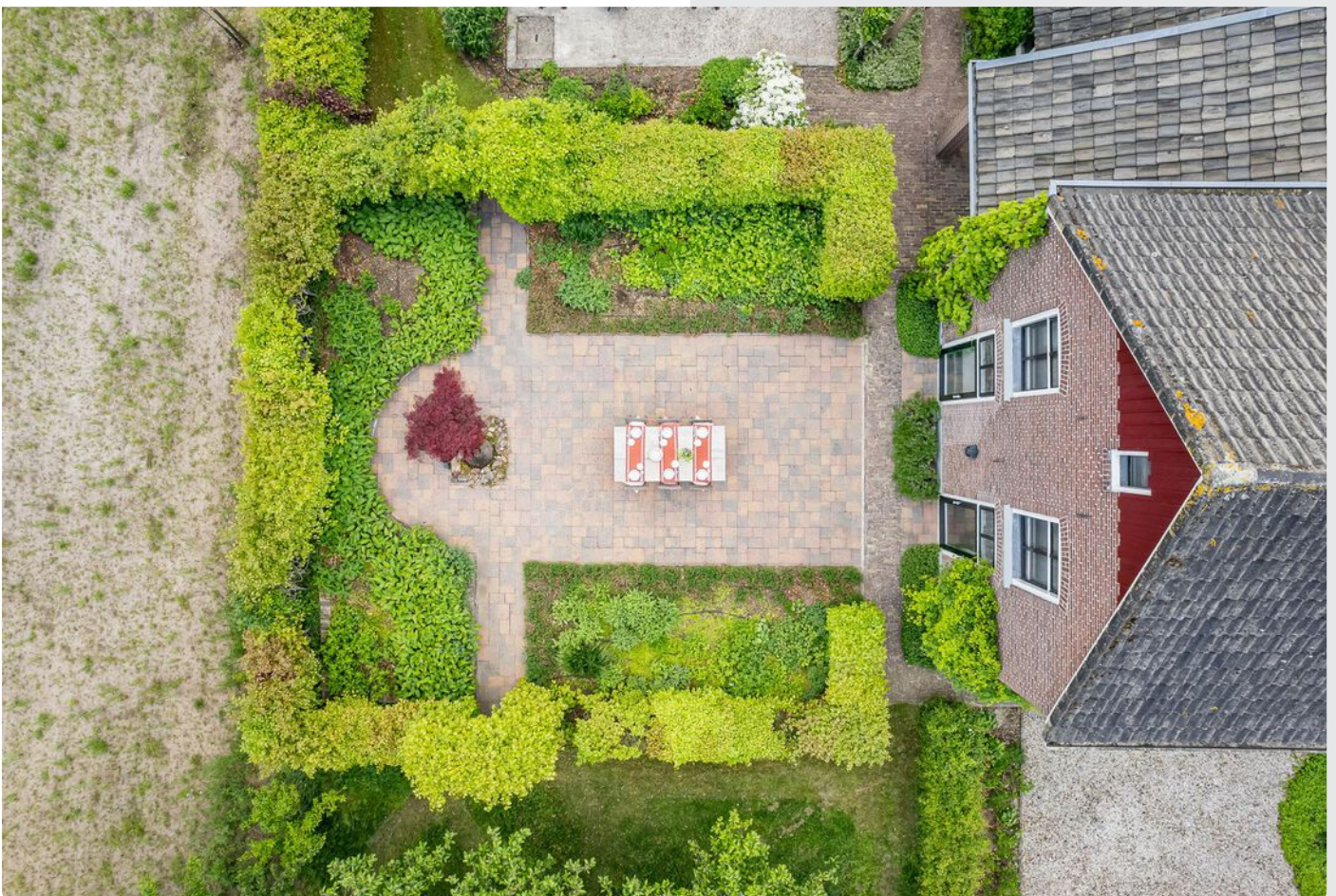










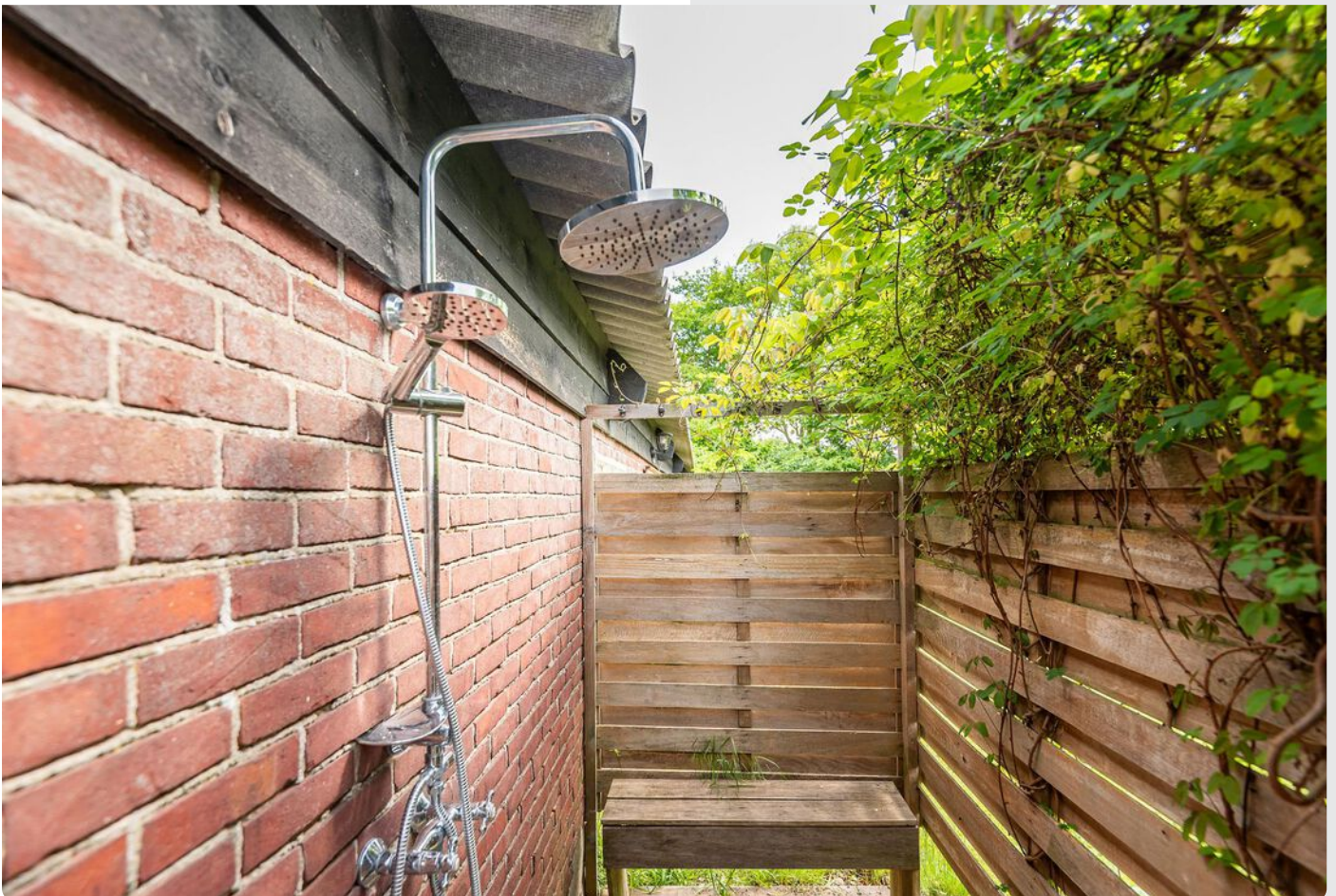


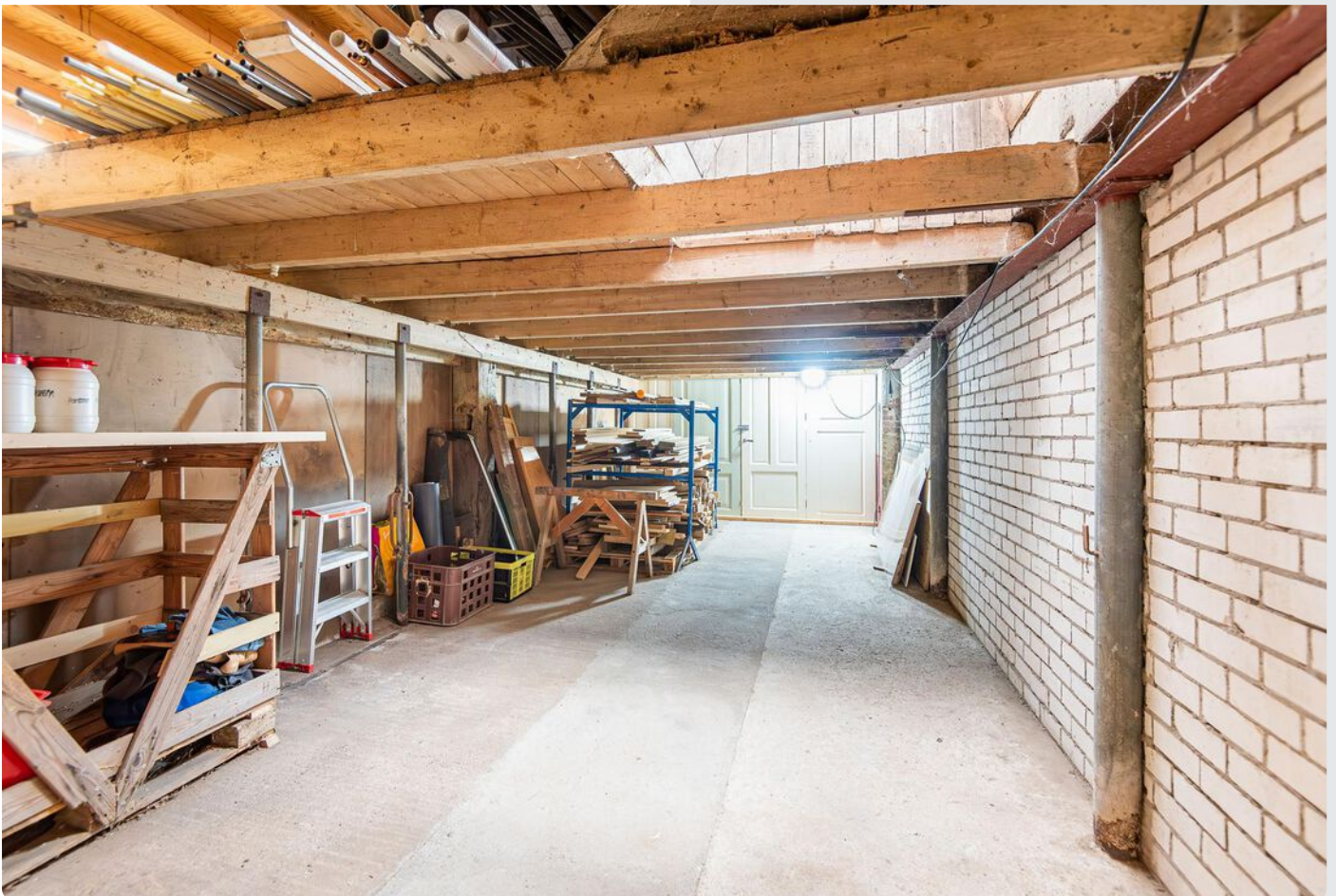








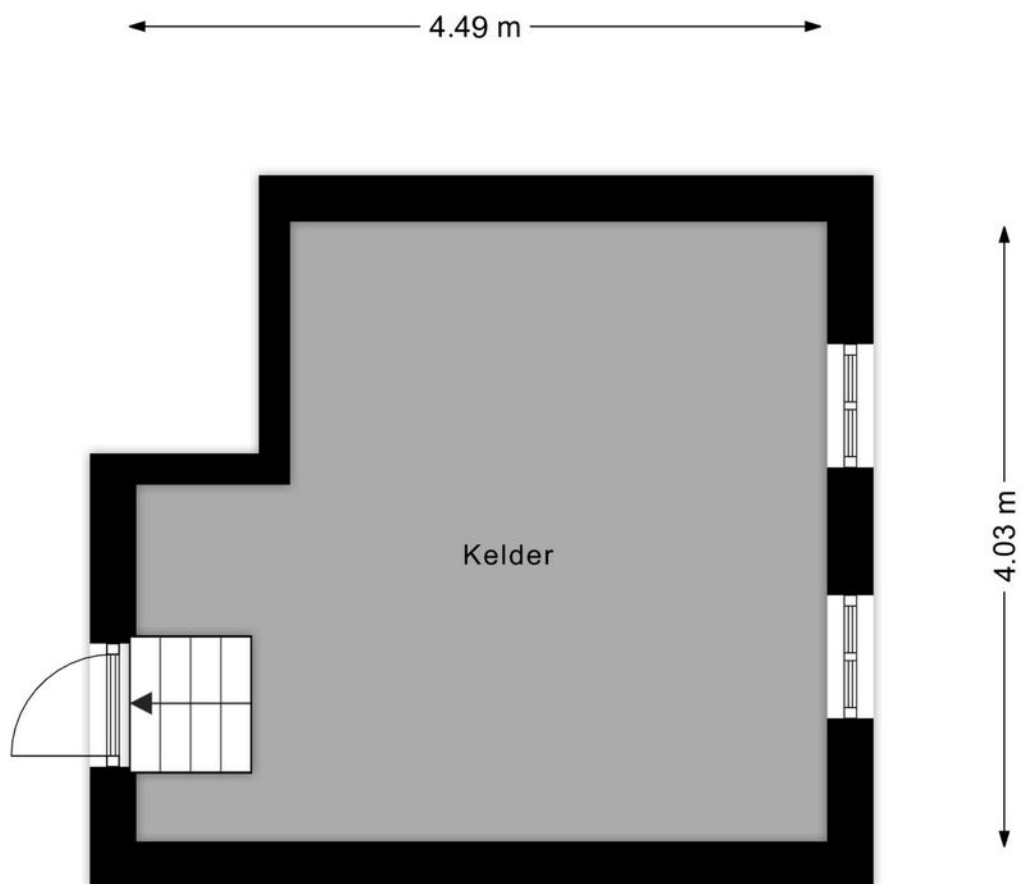






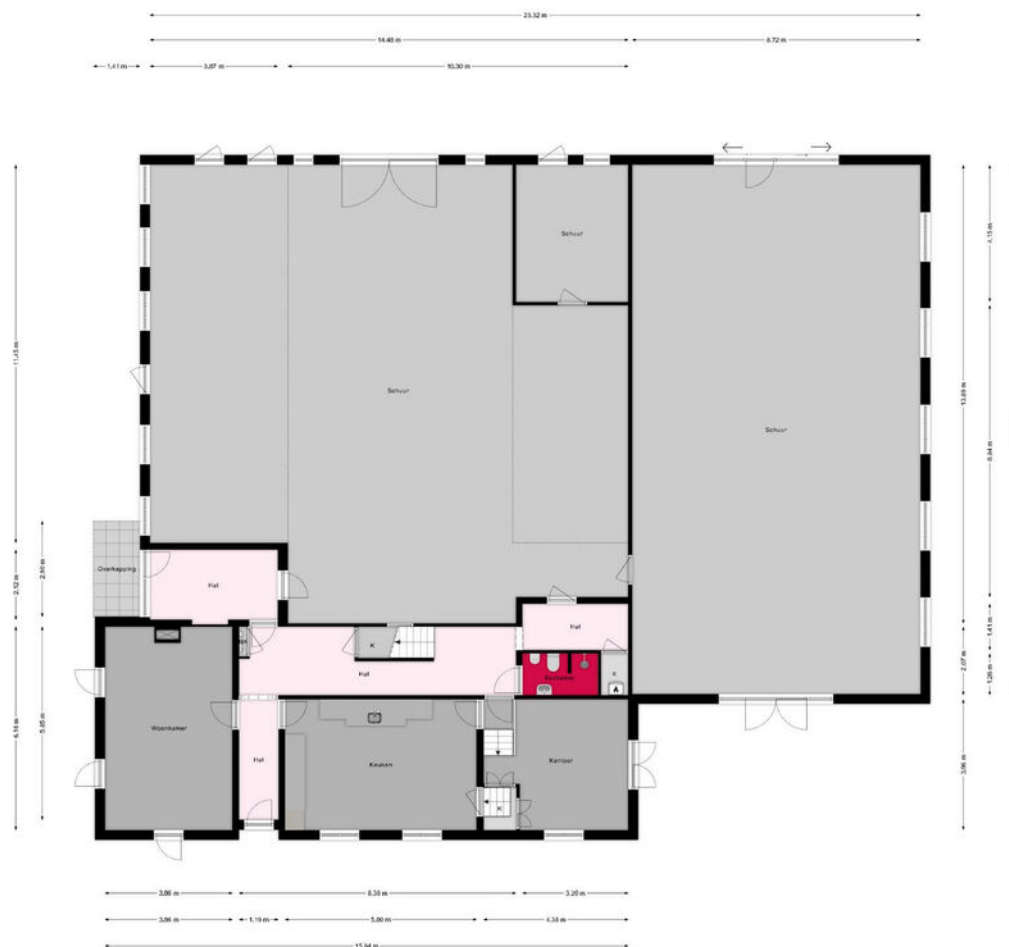
Kelder

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
© OLIVR. www.olivr.nl

PLATTEGROND



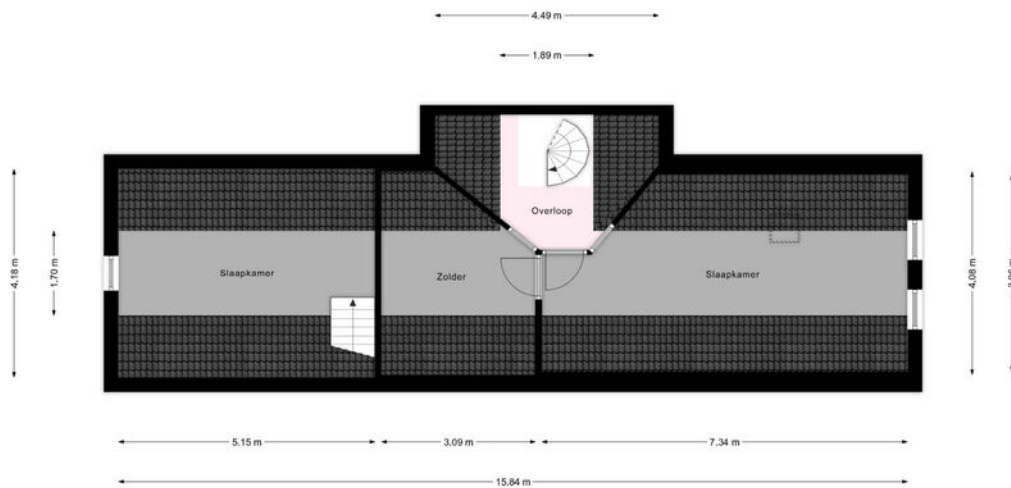
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
© OLIVR. www.olivr.nl

PLATTEGROND



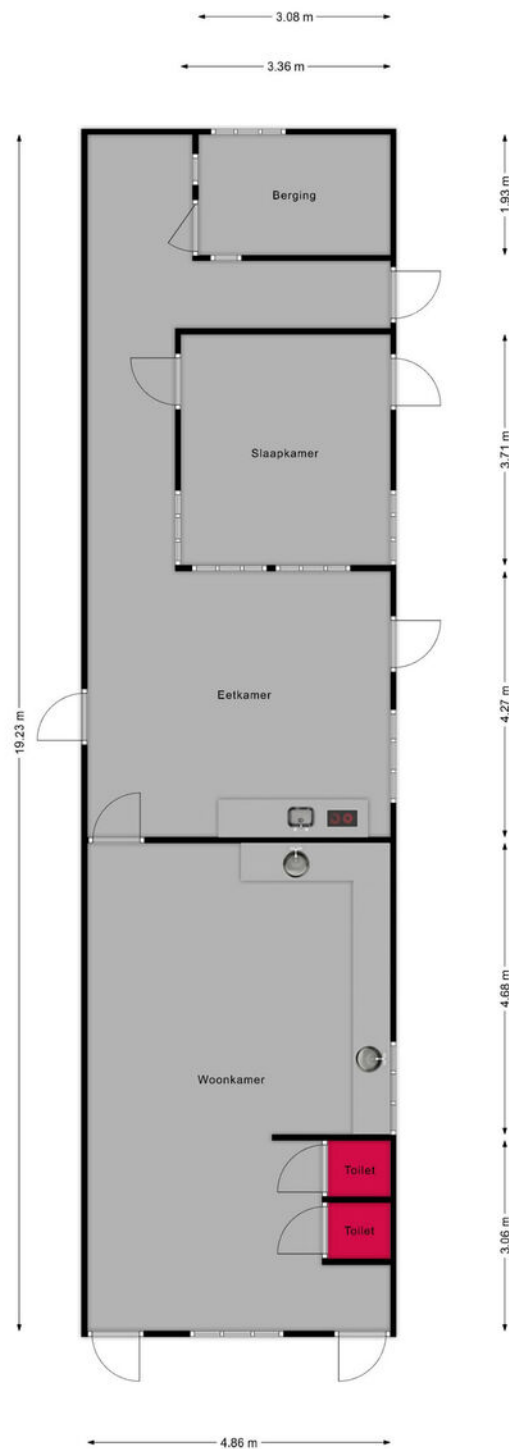
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
© OLIVR. www.olivr.nl

PLATTEGROND



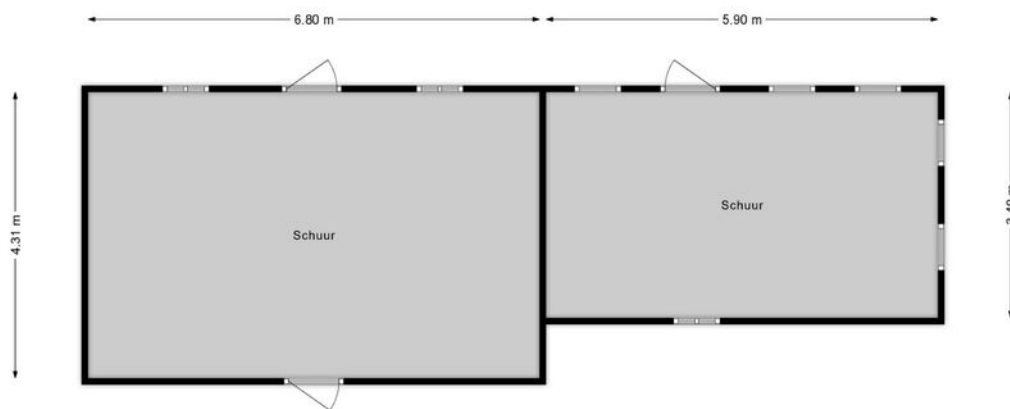
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
© OLIVR. www.olivr.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
© OLIVR. www.olivr.nl

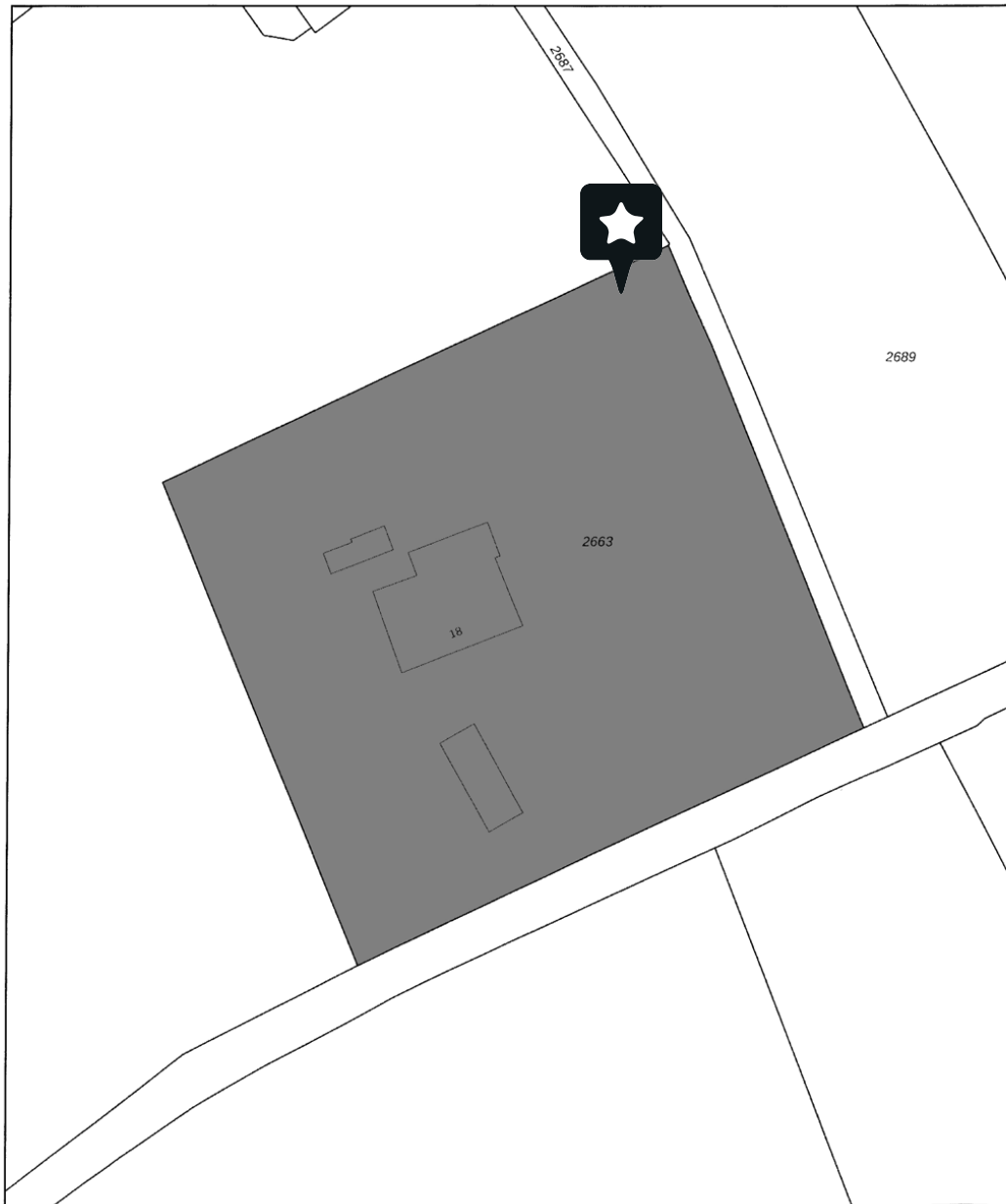
PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
© OLIVR. www.olivr.nl

KADASTER

Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Gendringen
	Huisnummer	Sectie	A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2663
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

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

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

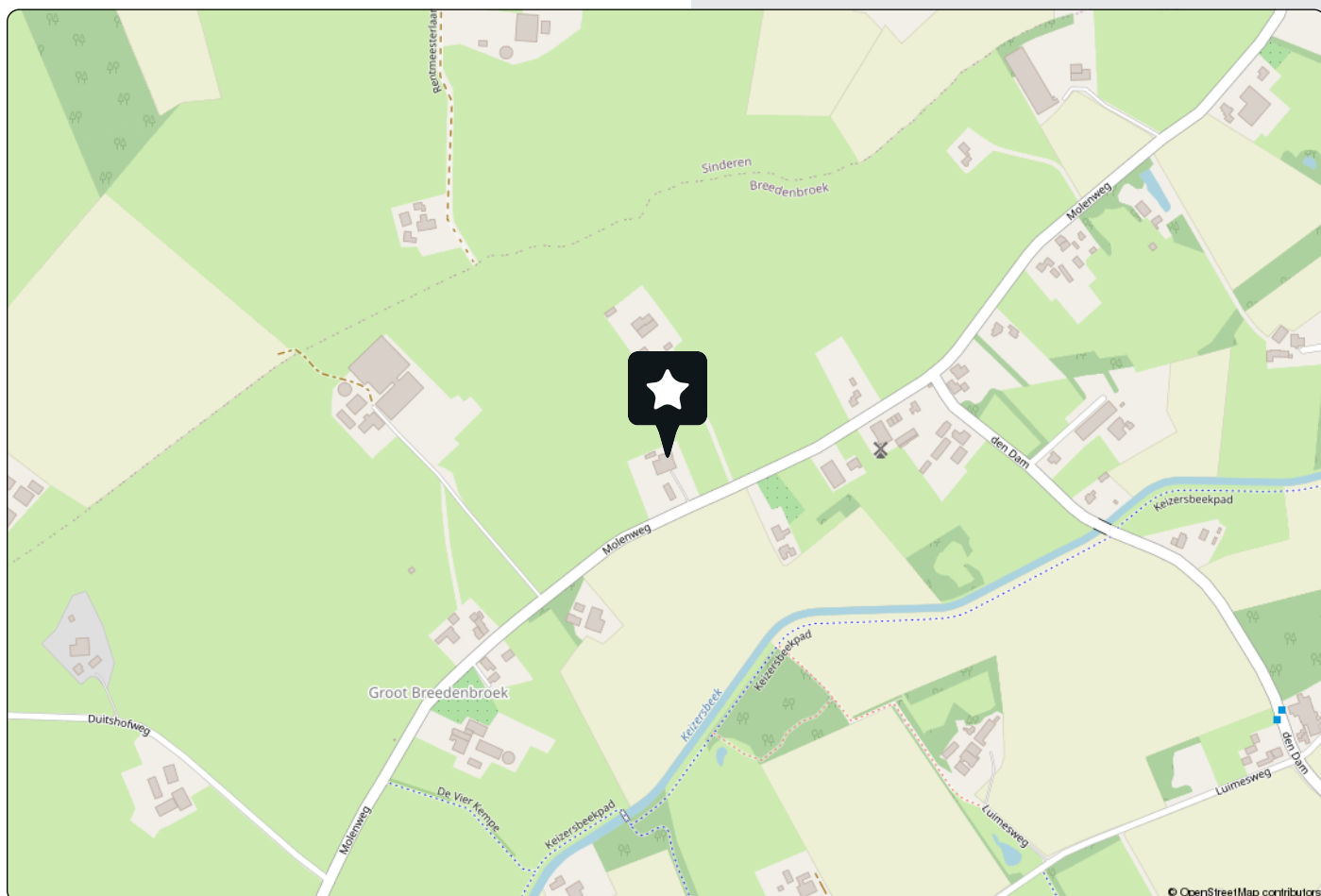
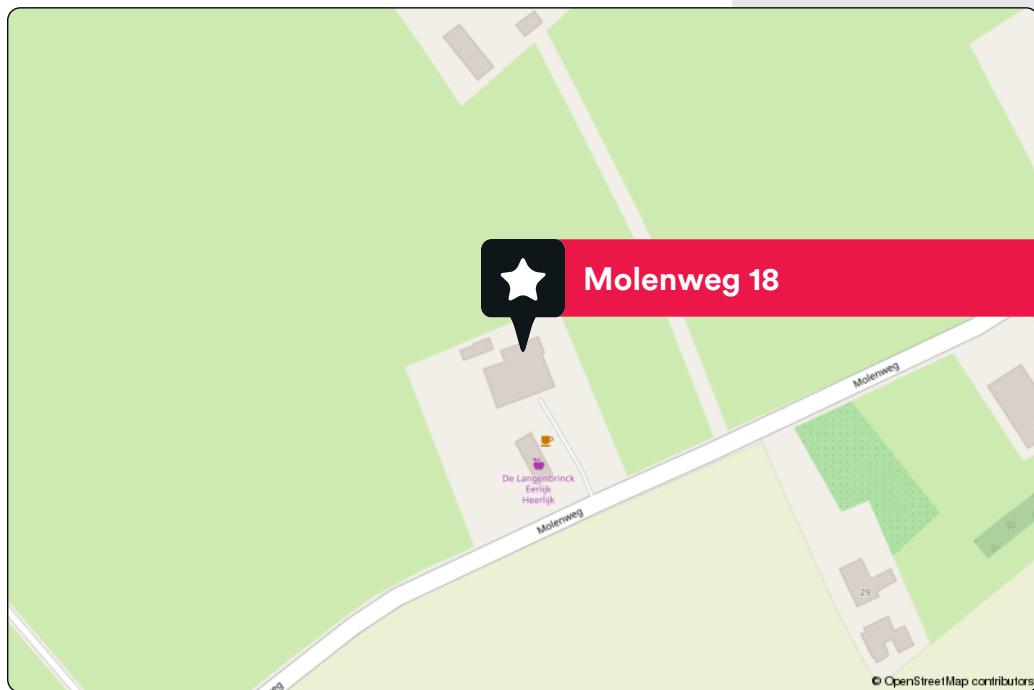
SITUATIESCHETS



LOCATIE

*Woont u
binnenkort op
deze locatie?*

Op de kaart: 7084 AV, Breedenbroek



LIJST VAN ZAKEN

Wonen

Interieur

Verlichting, te weten:

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
– Alle Hue lampen en toebehoren	☐	☒	☐	☐
– Buitenverlichting in deel, garage, kapschuur en stalletje	☒	☐	☐	☐
– Hanglampen kapschuur en blokhut	☐	☐	☒	☐

(Losse) kasten, legplanken, te weten:

– Inloopkledingkast stangen en 2 kasten in deel	☒	☐	☐	☐
– Billy Ikea kasten	☐	☒	☐	☐
– Houten kledingkast slaapkamer westzijde	☐	☐	☒	☐

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☐	☐	☒	☐
– Overgordijnen	☐	☐	☒	☐
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
– Vouw gordijn 1 ^e etage, gordijnen, vouwgordijnen, vitrage blokhut en kapschuur	☒	☐	☐	☐

Vloerdecoratie, te weten:

– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
– PCV vloeren (hal beneden en badkamer)	☒	☐	☐	☐
– Donkerbruin inlooptapijt bij hoofdentree en blauwe inloopmat garage	☒	☐	☐	☐

(Voorzet) openhaard met toebehoren

Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
– 2-persoons bed Ikea, okergeel vloerkleed zolder, 2-persoons box spring slaapkamer westzijde	☐	☐	☒	☐
– 2 spinfietsen sportzolder	☐	☐	☒	☐
– Inrichting blokhut: bed, 2 nachtkastjes, kapstok, lampen, klaptafel en opbergkast.	☐	☐	☒	☐
– Brandblussers in woning en vuurkorven	☒	☐	☐	☐
– Overige brandblussers	☐	☒	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☐	☐	☐	☒
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☒	☐	☐	☐
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☐	☐	☒	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
– Keukenboiler, keukenkasten, opbergrekken kelder	☒	☐	☐	☐
– 1 vriezer in kelder, Hesselink koffieapparaat in kapschuur, koelkast in kapschuur, 3 camping gaskookplaten	☐	☐	☒	☐
– 1 vriezer in kelder, grondwaterpomp in kelder	☒	☐	☐	☐
– Eiken kastjes (kruidenrekjes), campingkoelkastje en Hue lichtstrips uit keuken	☐	☒	☐	☐
Sanitair/ sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
– Douche, bidet in toilet beneden, 2 toiletten kapschuur, waskom, dubbel wastafelmeubel en accessoires	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Houten wandkastjes in badkamer	☐	☐	☒	☐
– Buitendouche en wastafelmeubel buiten bij kapschuur	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– Cv-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☒	☐	☐	☐
– Geiser	☐	☐	☐	☒
– 80 liter warmwater boiler in kapschuur	☒	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Alle inrichting in de kapschuur t.b.v. gasten B&B en camping zoals bed, tafels, stoelen, spiegels, lampen, authentiek wandmeubel, inrichting keuken	☐	☐	☒	☐
3 x keuken	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
– Radiator folie	☒	☐	☐	☐
– Plexiglas voorzetramen	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen en omvormer	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Wasmachine en wasdroger	☐	☒	☐	☐
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Potten blijven deels achter, gaan deels mee.	☒	☒	☐	☐
Druppelslangen	☒	☐	☐	☐
Handgrasmaaiër en zitmaaier	☐	☐	☒	☐
Houtvoorraad gaat deels mee, blijft deels achter	☒	☒	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Lantaarnpaal en buitenverlichting in en om de kapschuur en B&B	☒	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☒	☐	☐	☐
Koude bak voor voorkweken in moestuin, diverse moestuin accessoires, potjes etc. in opbergstalletjes, werkbank en kasten in stalletje, 1 werkbank en 2 kasten in deel en reserve dakpannen	☒	☐	☐	☐
Rest van de werkbanken en Groenlose kast	☐	☒	☐	☐
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
– Divers tuinmeubilair	☐	☐	☒	☐
– Hardhouten bank en 2 zitstoelen	☐	☒	☐	☐
– Elektra campingveld, kippenhok (kippen, binnen-, en buiten winterhok, accessoires en voertonnen etc.	☒	☐	☐	☐

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
Cv	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐

Bijlage(n) over te nemen contracten:

- Aanplant struweel en bomen campingterrein & weiland dient te worden overgenomen en in stand te worden gehouden i.v.m. verleende subsidie gemeente Oude IJsselstreek.
- Wij runnen momenteel een B&B en een natuurexcursie met 5 tent kampeerplekken. Dit concept mag u voortzetten, maar is niet noodzakelijk.

Aan deze lijst kunnen geen rechten worden ontleend. Raadpleeg voor de meest actuele en door de verkopers ondertekende lijst van zaken uw move.nl-account. Let op: in verband met privacy zijn de handtekeningen van de verkopers niet zichtbaar.

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.

Onderzoeksplicht koper

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is gekregen van de eigenaar c.q. verkoper, uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijkertijd te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundige) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Aankoopmakelaar

Wij adviseren u om uw eigen (NVM) makelaar mee te nemen die uw belangen gaat behartigen.

Voorwaarden bij aankoop van de woning

Zodra er overeenstemming is bereikt over de prijs, de opleverdatum en eventuele andere voorwaarden zal er door Lensink Gussinklo Makelaardij 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 ter 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.

Bouwkundige risico's

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1995 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.

MEEST GESTELDE VRAGEN

Meest gestelde vragen bij het kopen van een woning.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een (ver)koop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. 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 het overbieden kunnen uitlokken.

Kan 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 (zoals beschreven onder 'word ik koper als ik de vraagprijs bied?'), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen.

Wanneer komt de koop tot stand?

De koop komt tot stand wanneer zowel koper als verkoper beiden de koopakte hebben ondertekend. De verkopende makelaar legt deze koop schriftelijk vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte.



Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit 'onder voorbehoud financiering is'. Bij het tot stand komen van een overeenkomst zal een waarborgsom/bankgarantie ter hoogte van 10% van de koopsom door koper(s), bij de notaris, gedeponneerd moeten worden.

Bedenktime

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgestelde akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notariuskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan de koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen

MEEST GESTELDE VRAGEN

die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkend feestdag zijn. Mocht koper gebruik maken van deze bedenktijd om alsnog af te zien van de koop, dient koper dit, vóór afloop van de bedenktijd, kenbaar te maken aan de verkopende partij (dit kan zijn een makelaar optredend namens verkoper of een particulier).

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Dat mag. Eén 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 eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijfprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen. Vraag bij uw NVM makelaar naar de folder over deze procedure.

De makelaar vraagt een 'belachelijk' hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken – roerende zaken bijvoorbeeld – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaak eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

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 al wel eens over de voorwaarden 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 al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende 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.



MEEST GESTELDE VRAGEN

De 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 makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

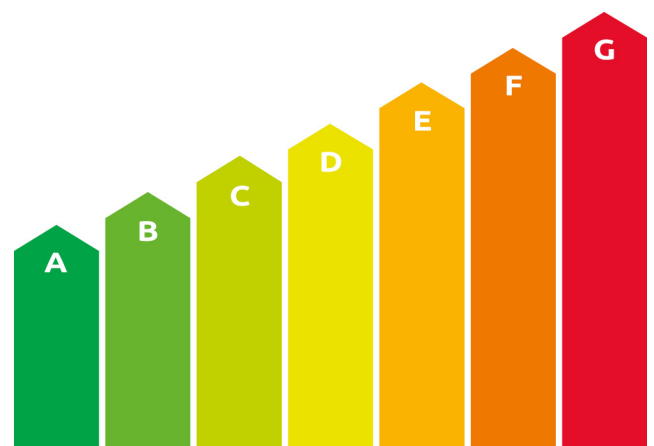
Energielabel

Verkopers en verhuurders zijn per 1 januari 2015 verplicht om een energielabel te laten zien. Op die manier kunnen belangstellenden de energiekwaliteit van een woning meenemen in hun beslissing om die woning te kopen of te huren. Op het moment dat woningen van bewoner wisselen, dient de verkoper of verhuurder het energielabel te overhandigen aan de nieuwe eigenaar of nieuwe huurder. Een energielabel is voor 10 jaar geldig.

Energielabel klassen

Het energielabel voor woningen heeft een aantal klassen. Energielabel A++ (donkergroen) is zeer zuinig, energielabel G (rood) is zeer onzuinig. Zo zie je snel hoe energiezuinig een huis is in vergelijking met soortgelijke huizen.

- A: Zeer laag energieverbruik.
- B: Laag energieverbruik.
- C: Redelijk laag energieverbruik.
- D: Gemiddeld energieverbruik.
- E: Redelijk hoog energieverbruik.
- F: Hoog energieverbruik.
- G: Zeer hoog energieverbruik.



WIE ZIJN WIJ?

Welkom bij Lensink Gussinklo Makelaardij!

Lensink en Gussinklo. Twee Achterhoekse namen die wat ons betreft staan voor een eerlijke, persoonlijke en no-nonsense aanpak. Vanuit ons kantoor in het historische Oude Postkantoor in Dinxperlo volgen we alle ontwikkelingen in de makelaardij op de voet. We combineren onze jarenlange ervaring met een brede kennis van de regionale markt en vurig enthousiasme.

Wij zijn als NVM makelaar helemaal thuis in de regio rond Dinxperlo, inclusief plaatsen als Breedenbroek, De Heurne, Sinderen en bijbehorende buitengebieden. Ook zijn we vaak te vinden in Uft, Silvolde, Terborg en Varsseveld.

Onze makelaars zijn gecertificeerd taxateur en we zijn aangesloten bij:

- NRVt (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs)
- TMI (Taxatie Management Instituut)
- NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g.)
- Stichting VastgoedCert (kwaliteitsregister van makelaars en taxateurs)
- NWWI (valideert taxatierapporten)

Wij vinden dat het succes van een transactie zit in een professionele makelaar met een persoonlijke benadering. Ons doel is om zoveel mogelijk zorg weg te halen bij onze klanten. De aankoop, verkoop, aanhuur of verhuur van een woning of bedrijfspand is tenslotte geen dagelijkse bezigheid. Voor ons gelukkig wel!

Om de aan- of verkoop van uw woning of bedrijfspand zo goed mogelijk te ondersteunen, bieden wij een dienstenpakket aan dat met de tijd meegaat en dat volledig is in te delen naar uw wensen.

Meer weten over ons of over onze diensten?

Neem gerust contact op via e-mail of telefoon!

Lees meer over ons op

www.lensinkgussinklo.nl



Verkoop & Aankoop

Wij verzorgen de verkoop of aankoop van uw object.



Verhuur & Aanhuur

Meest gestelde vragen bij het kopen van een woning.



Taxatie

Wilt u weten wat u object waard is? Wij taxeren het voor u.



Advies

Advies nodig over uw object? Wij helpen u graag.



ELDERS GESLAAGD?



Taxatierapport

Heeft u elders een woning gekocht, dan kunt u bij ons terecht voor een NVM taxatierapport ten behoeve van de financiering van uw nieuwe huis. Deze uitgebreide rapporten worden door iedere geldverstrekker geaccepteerd.



Advies en begeleiding bij aankoop

Staat uw droomhuis bij een andere makelaar te koop? Wij begeleiden u graag bij de aankoop van deze woning en geven onze visie op de vraagprijs, de onderhandelingsstactiek, de bouwkundige staat, de juridische aspecten en andere voorwaarden van het aangeboden object. Als lokale marktdeskundigen kennen wij de markt en zorgen wij voor een correcte (juridische) afhandeling na aankoop.



Overweegt u om een woning te verkopen en bent u benieuwd naar de waarde?

In ruil voor een kopje koffie komen wij graag een keer langs! Dit is geheel vrijblijvend en hier zitten dan ook geen kosten aan verbonden.



WAARDERINGEN

Wij scoren een **9,3** gemiddeld op Funda

VERKOPER VAN: DIERENRIEM 25

“Deskundig en professionele aanpak en efficiënt. Alles gaat in goed overleg, wij zijn heel tevreden hoe de verkoop is verlopen en wij raden deze makelaar zeker aan.”

EEN 10,0!

• • •

VERKOPER VAN: 'T STEGESLAG 99

“Geweldig begeleid bij de aankoop van ons nieuwe huis en de verkoop van ons oude huis. Dit kantoor zet de puntjes op de i. De makelaar is goed op de hoogte en communiceert goed. Net als de dames van de binnendienst! We hopen nog lang te genieten van ons nieuwe huis, maar anders zouden we zeker weer dit makelaarskantoor inschakelen.”

EEN 10,0!

• • •

VERKOPER VAN: BOSMANSLAAN 61

“We kijken terug op een uitermate prettige samenwerking. Erwin en zijn team hebben ons veel werk uit handen genomen bij de verkoop op afstand!”

EEN 9,3!

• • •

VERKOPER VAN: SPEKKENDIJK 13

“Erg prettig, vriendelijk en persoonlijk contact met iedereen. Professioneel. Kon er altijd terecht met mijn vragen. Complimenten!”

EEN 9,0!

• • •

funda

ZOEKEN EN AANKOOP

“Dhr Gussinklo is zeer betrokken met wat je doet. De begeleiding bij de aankoop van ons nieuwe huis hebben wij als zeer prettig ervaren. Je krijgt snel antwoord op je vragen. Persoonlijk kan ik hem iedereen aanraden.”

EEN 10,0!

• • •

GERICHTE AANKOOP

“De aankoop van de woning verliep prettig. Erwin Lensink heeft heel veel inzicht in het kopen van een woning. Ik heb er een goed gevoel bij. Het is een fijne makelaar om mee samen te werken.”

EEN 8,8!

• • •

GERICHTE AANKOOP

“Het verloop van de aankoop ging goed, ben fijn geholpen en ben regelmatig op de hoogte gebracht van de huidige situatie. Zelfs nog even een telefoontje voor de overdracht of alle papieren duidelijk waren en of er nog op of aanmerkingen waren. Prima service!”

EEN 8,5!



**Volgt u ons al op onze
social media kanalen?**

Aaltenseweg 2, 7091 AE Dinxperlo



info@lensinkgussinklo.nl



0315-653039



www.lensinkgussinklo.nl



Lensink Gussinklo NVM Makelaars



@lensinkgussinklo



Lensink Gussinklo





**Lensink
Gussinklo**
makelaardij

Interesse in deze woning?
Neem contact met ons op!



Erwin



Karsten



Kitty

Karsten Gussinklo



06-21 81 17 38

Onze binnendienst



0315-653 039

Erwin Lensink



06-13 07 69 54

Lensink en Gussinklo

*Twee Achterhoekse namen die wat ons betreft staan
voor een persoonlijke en no-nonsense aanpak.*

