



KERKSTRAAT EIBERGEN

Vraagprijs € 475.000 k.k.



KENMERKEN

Woonoppervlakte 154 m²

Perceeloppervlakte 230 m²

Inhoud 577 m³

Aantal slaapkamers 3

Bouwjaar 1912

Energie label C



OMSCHRIJVING

Sfeervol wonen en eventueel werken in het centrum van Eibergen!

Op een prachtige plek, direct in het centrum van Eibergen, staat deze charmante vooroorlogse woning uit 1912, voorzien van een multifunctionele ruimte met eigen voordeur en voorzieningen. Door de karakteristieke details zoals glas-in-loodramen aan de voorzijde, ademt het huis direct sfeer. In de afgelopen jaren is deze grondig opgeknapt naar de maatstaven van nu en keurig onderhouden.

De woning ligt in een rustige, gezellige straat en beschikt over een diepe, groene achtertuin op het noordwesten.

Het perceel is 230 m² groot. Met een royaal woonoppervlak van circa 154 m² en een inhoud van circa 577 m³ is de woning royaal. Naast de woning bevindt zich de multifunctionele ruimte met eigen entree, en voorzien van een keuken, toilet en badkamer. Deze ruimte kan eenvoudig bij de woning worden betrokken, dienen als een zelfstandig gastenverblijf of dienst doen als kantoor aan huis.

Indeling woonruimte.

Entree met toilet en trapopgang naar de eerste verdieping.

De lichte en sfeervolle woonkamer met massief houten vloer heeft openslaande deuren naar de achtertuin.

Grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht. De

halfopen keuken met aparte buitendeur naar de tuin is voorzien van een landelijke inbouwkeuken met een hardgranieten blad, gasfornuis, vaatwasser en afzuigkap en een losstaande koel-vriescombinatie. Vanuit de keuken is er toegang tot de kelder, een praktische ruimte voor voorraadopslag.

Eerste verdieping:

De overloop is licht en ruim en laat meteen de authentieke elementen van het huis zien, zoals de prachtige balkenconstructie. De royale ouderslaapkamer aan de achterzijde beschikt over een dakkapel, openslaande deuren naar een balkon, ingebouwde kastruimte en een laminaatvloer.

De tweede slaapkamer is eveneens voorzien van een dakkapel en authentieke balken. In de separate bergruimte bevinden zich op maat gemaakte kasten en aansluitingen voor de wasmachine. De moderne, riante badkamer is bereikbaar vanuit beide slaapkamers en beschikt over een ruime inloopdouche, toilet en wastafel. De gehele verdieping is uitgerust met inbouwspots voor een strak afgewerkte uitstraling.

Tweede verdieping: Bergzolder.



Indeling multifunctionele ruimte:

Via de aparte ingang betreed je de lichte entreehal. Vanuit hier is toegang tot de eet en de woonkamer met keukenopstelling. Verder bevindt zich op de begane grond een inbouwkast, slaapkamer, separaat toilet, en een vernieuwde badkamer (2024). Achterin de ruimte is een deur naar de tuin.

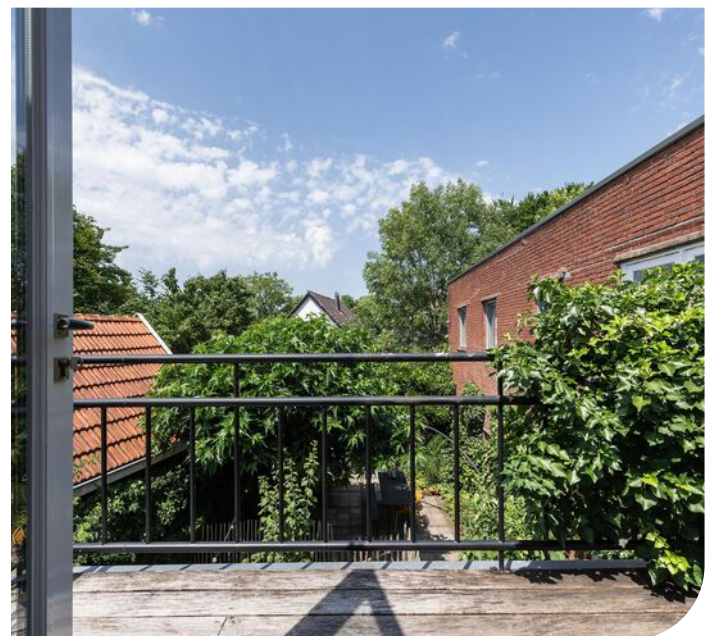
Bijzonderheden

- Karakteristieke vooroorlogse woning uit 1912 en helemaal up-to-date qua woongenot
- Multifunctionele ruimte met eigen entree en voorzieningen
- Glas-in-loodramen aan de voorzijde
- Centraal gelegen met (centrum) faciliteiten binnen handbereik
- Verwarming en warm water via Remeha cv-ketel
- Energielabel C.
- Mooie besloten tuin met achterom, overkapping en schuur.





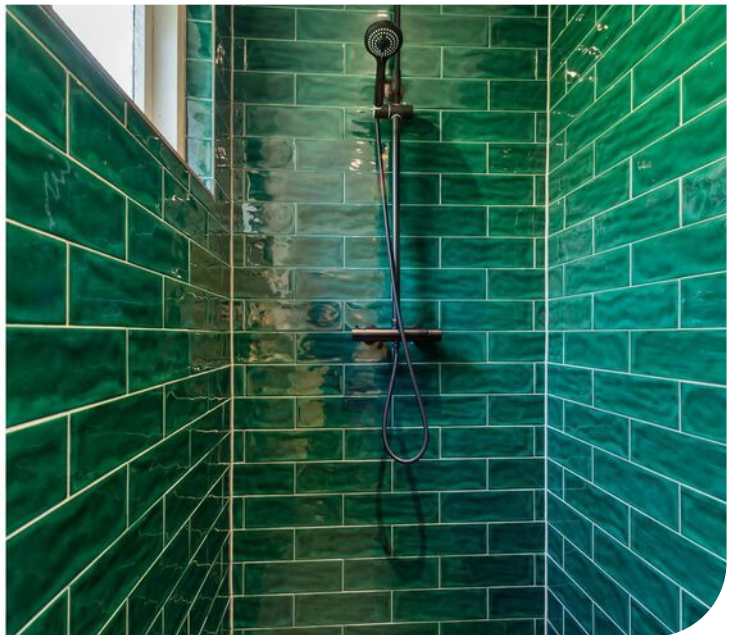
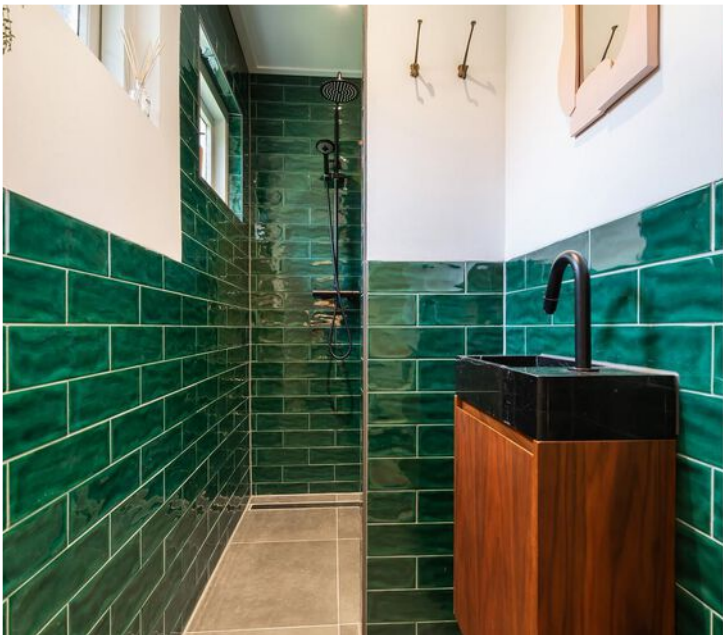




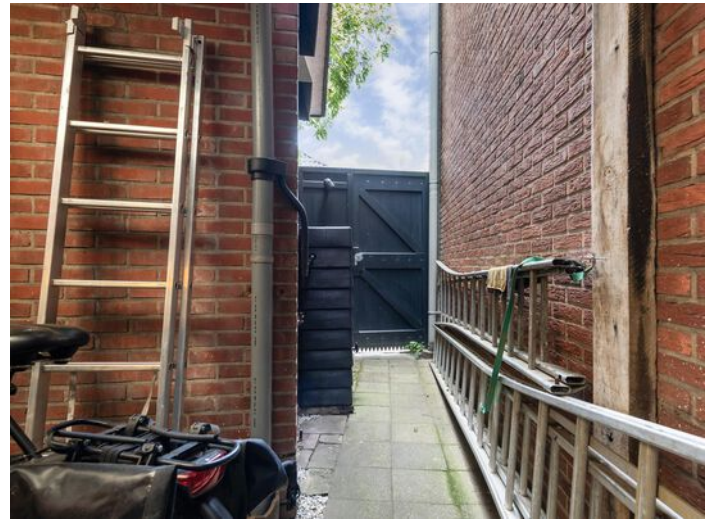


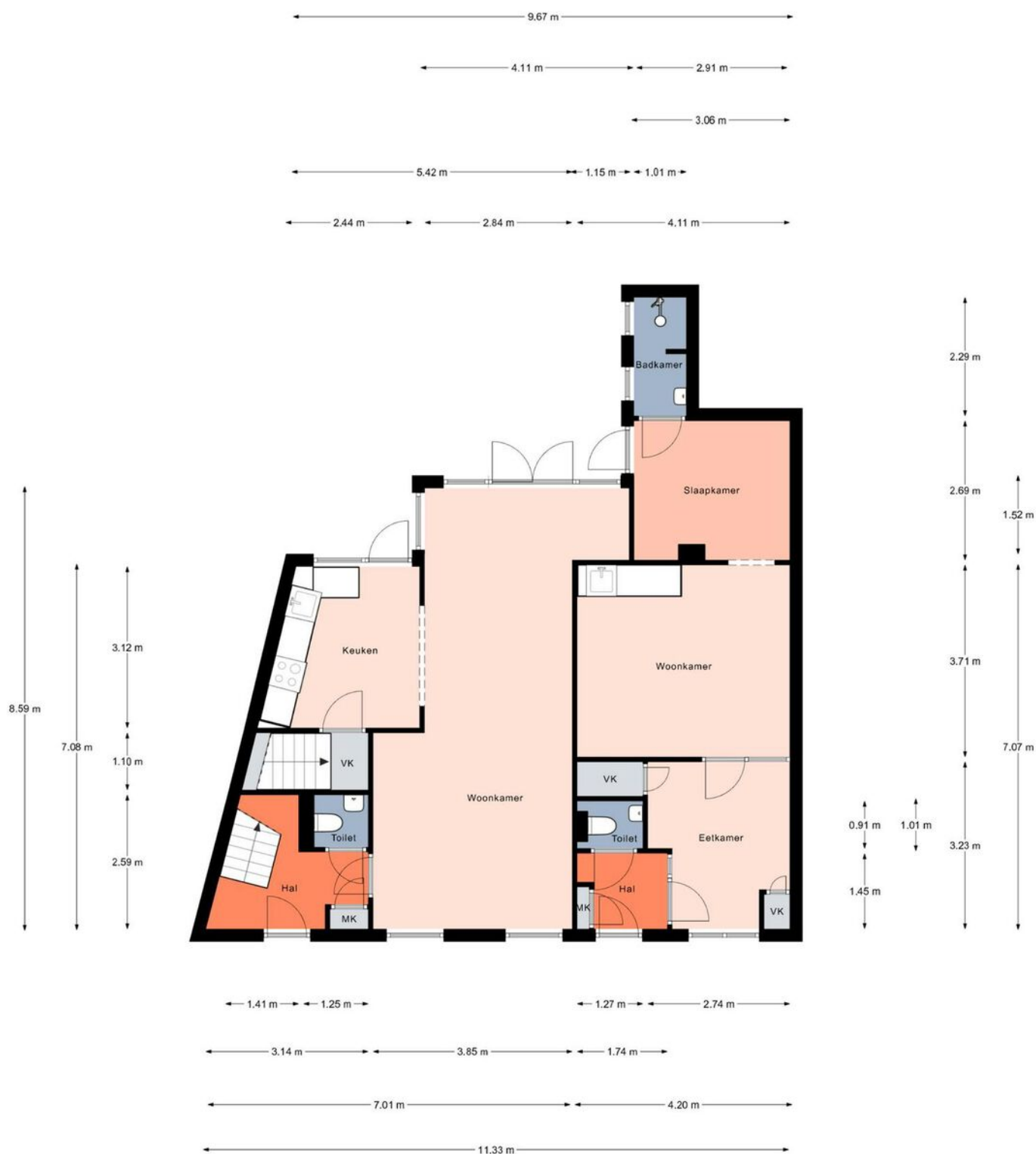






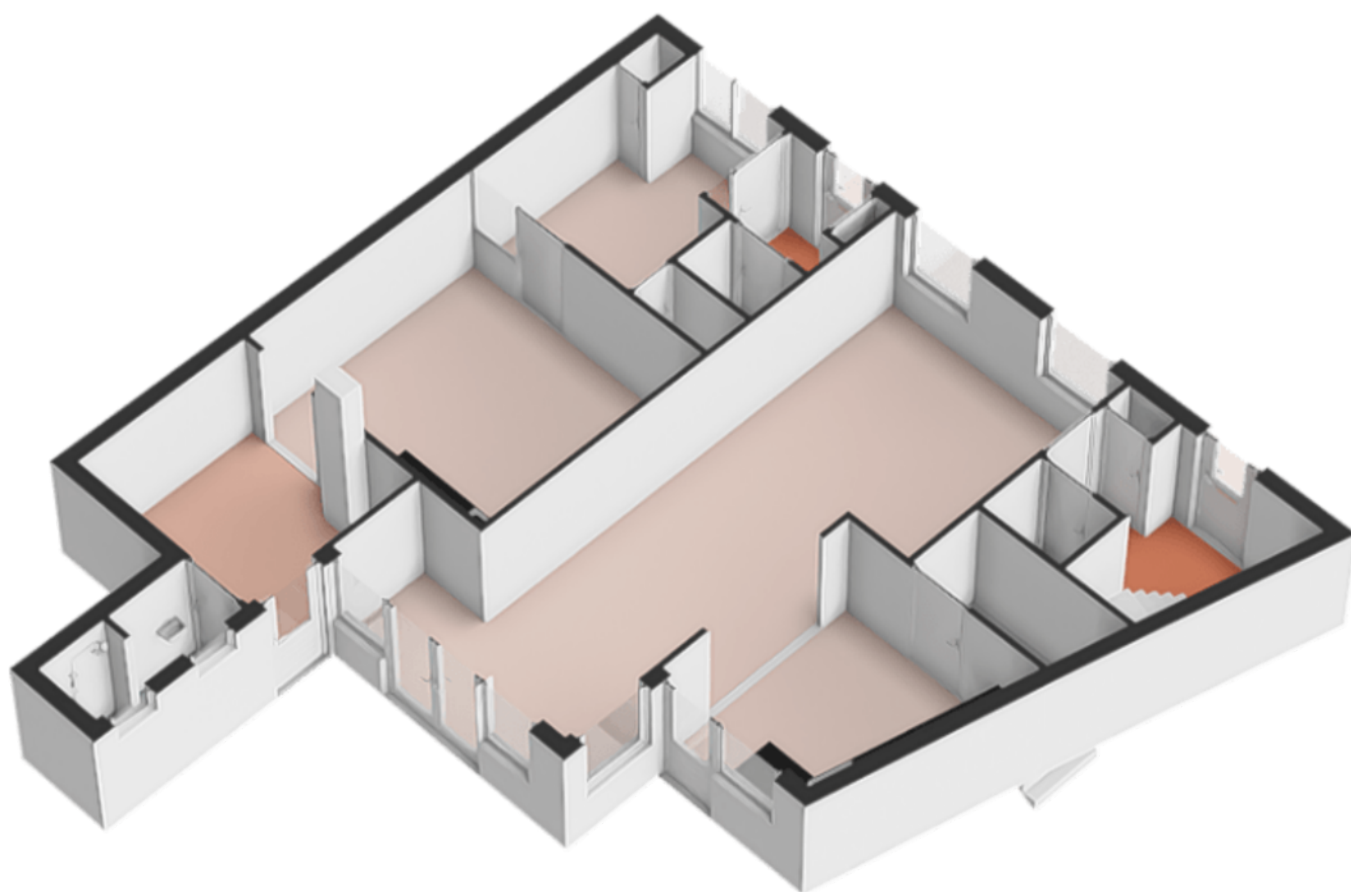




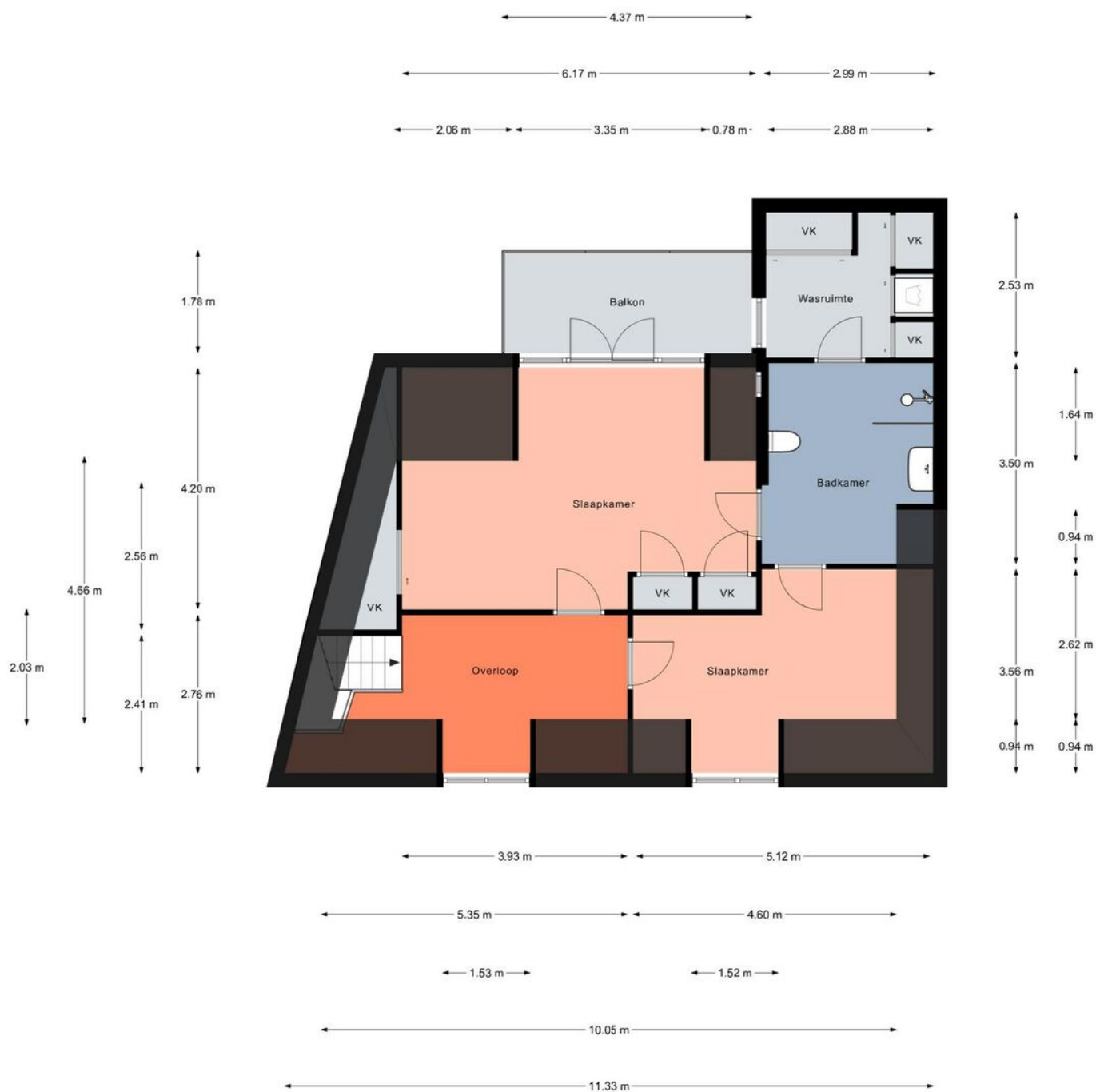


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Relax www.relax.nl

PLATTEGROND

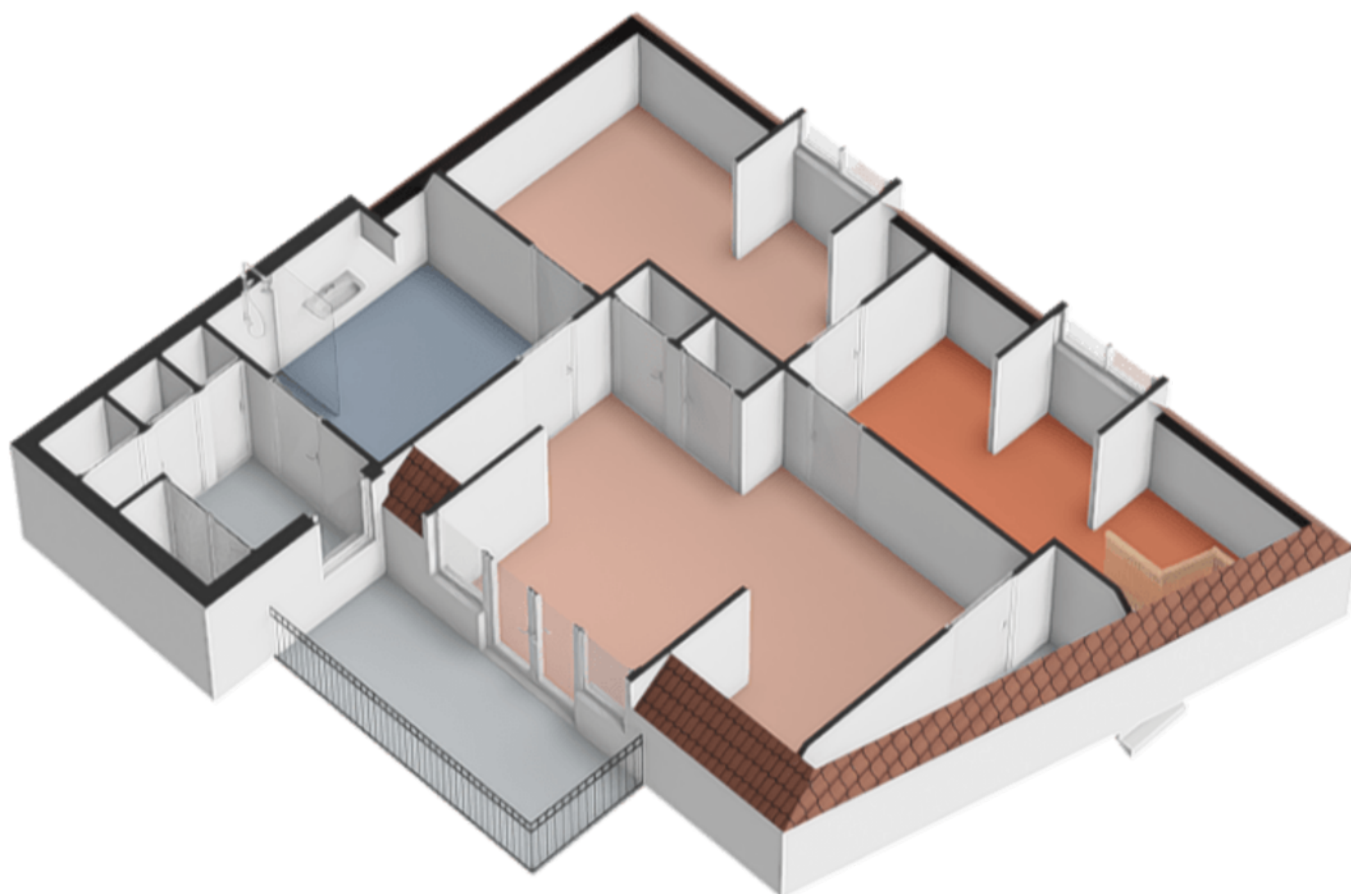


PLATTEGROND

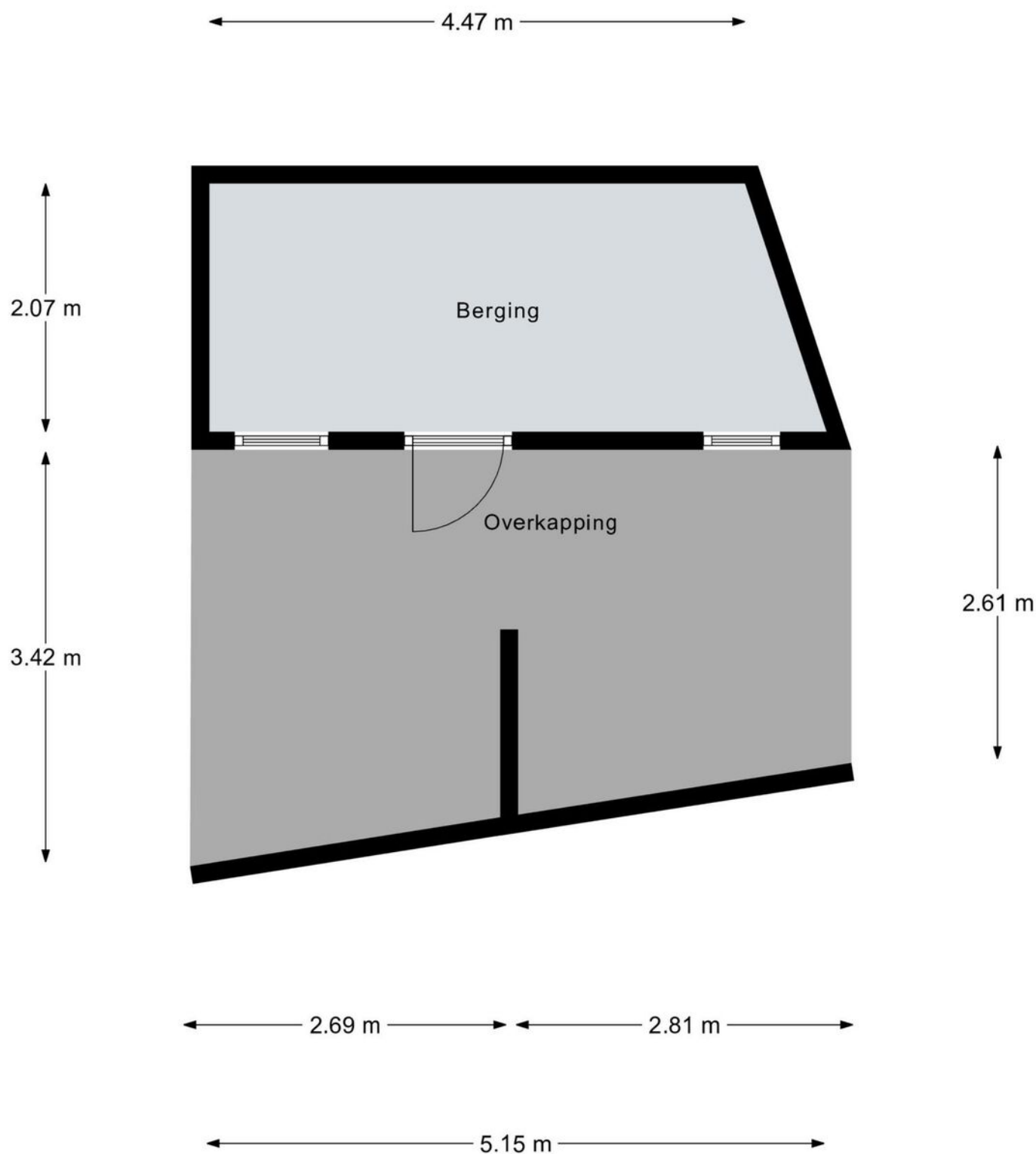


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

PLATTEGROND

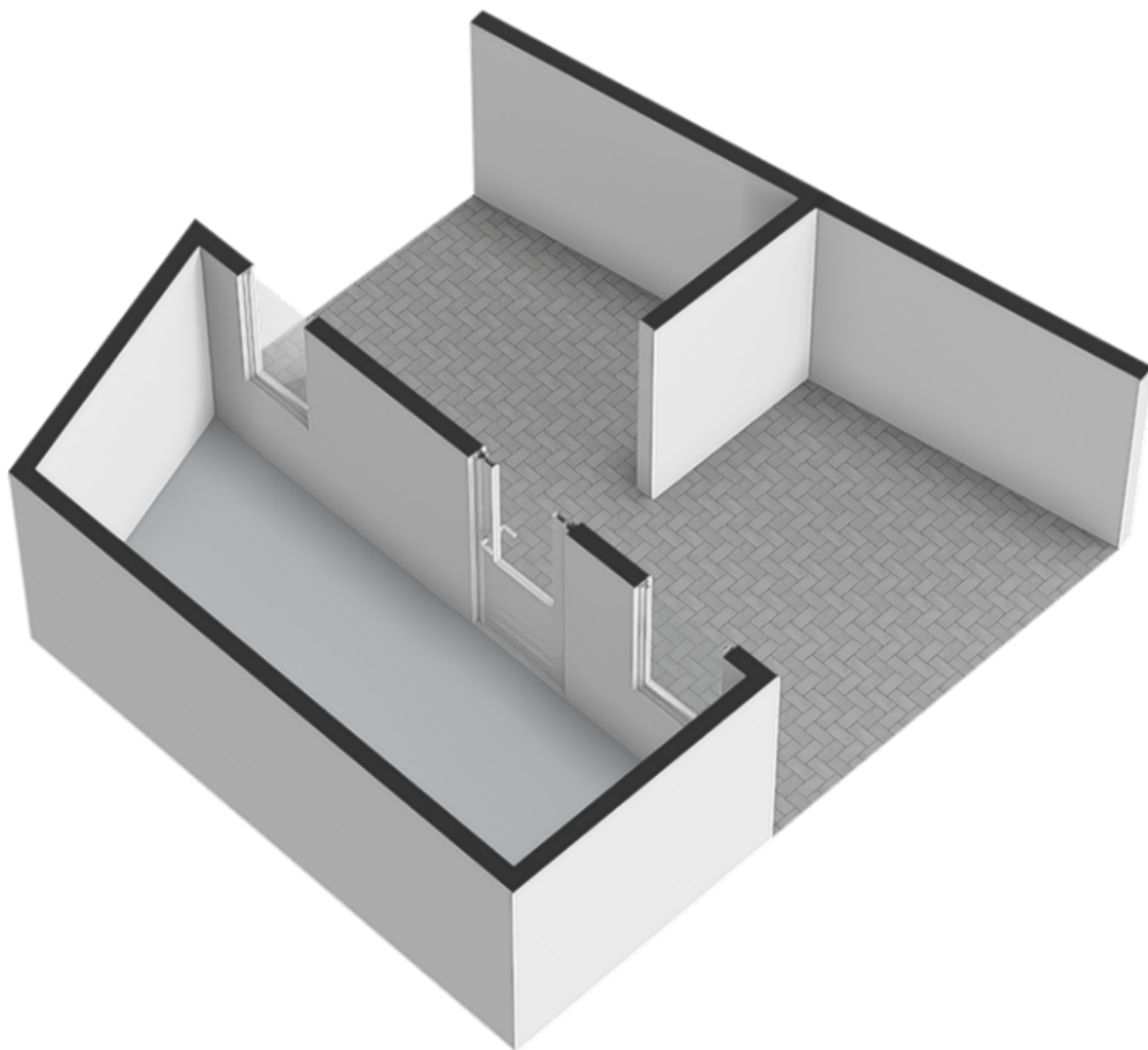


PLATTEGROND

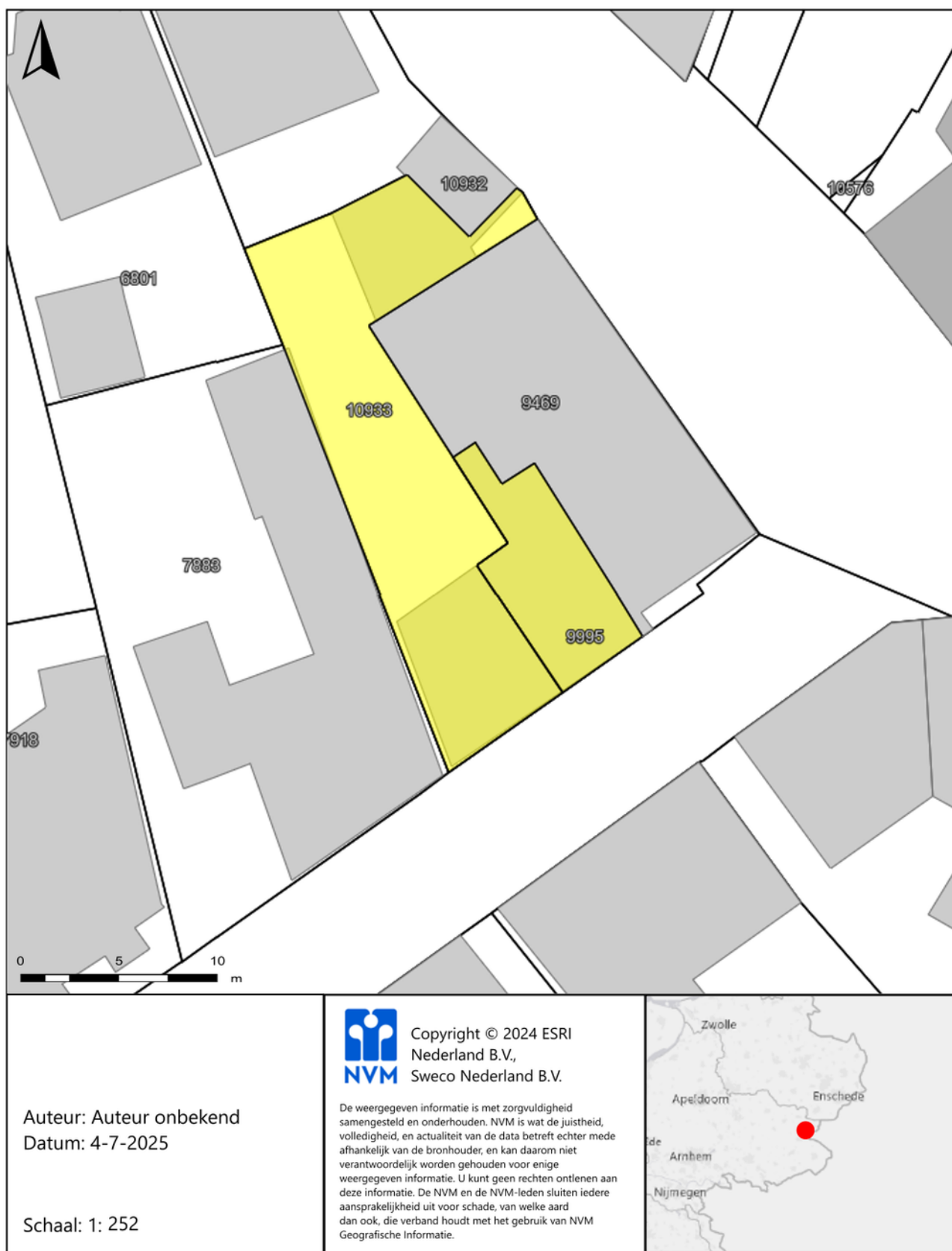


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

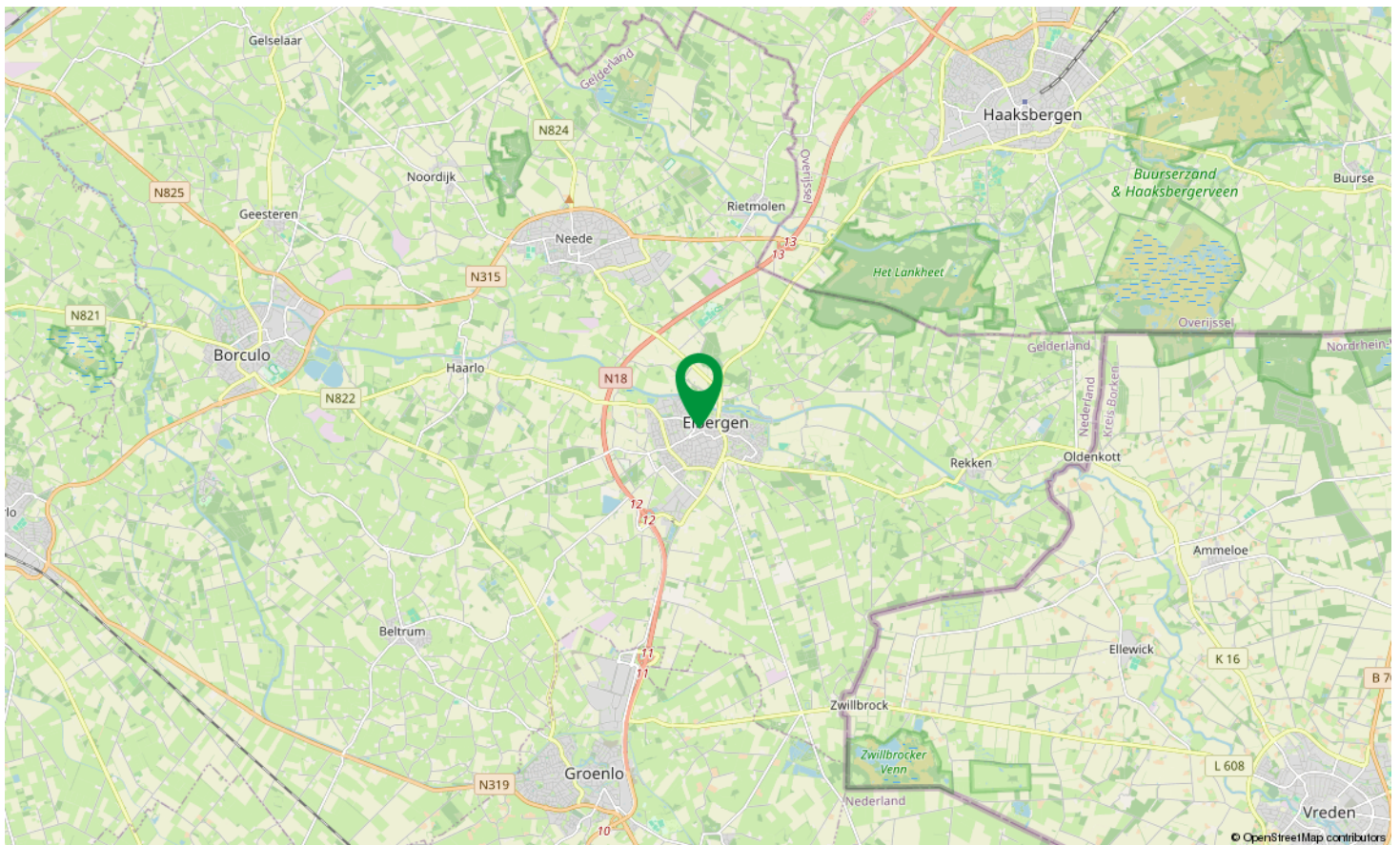
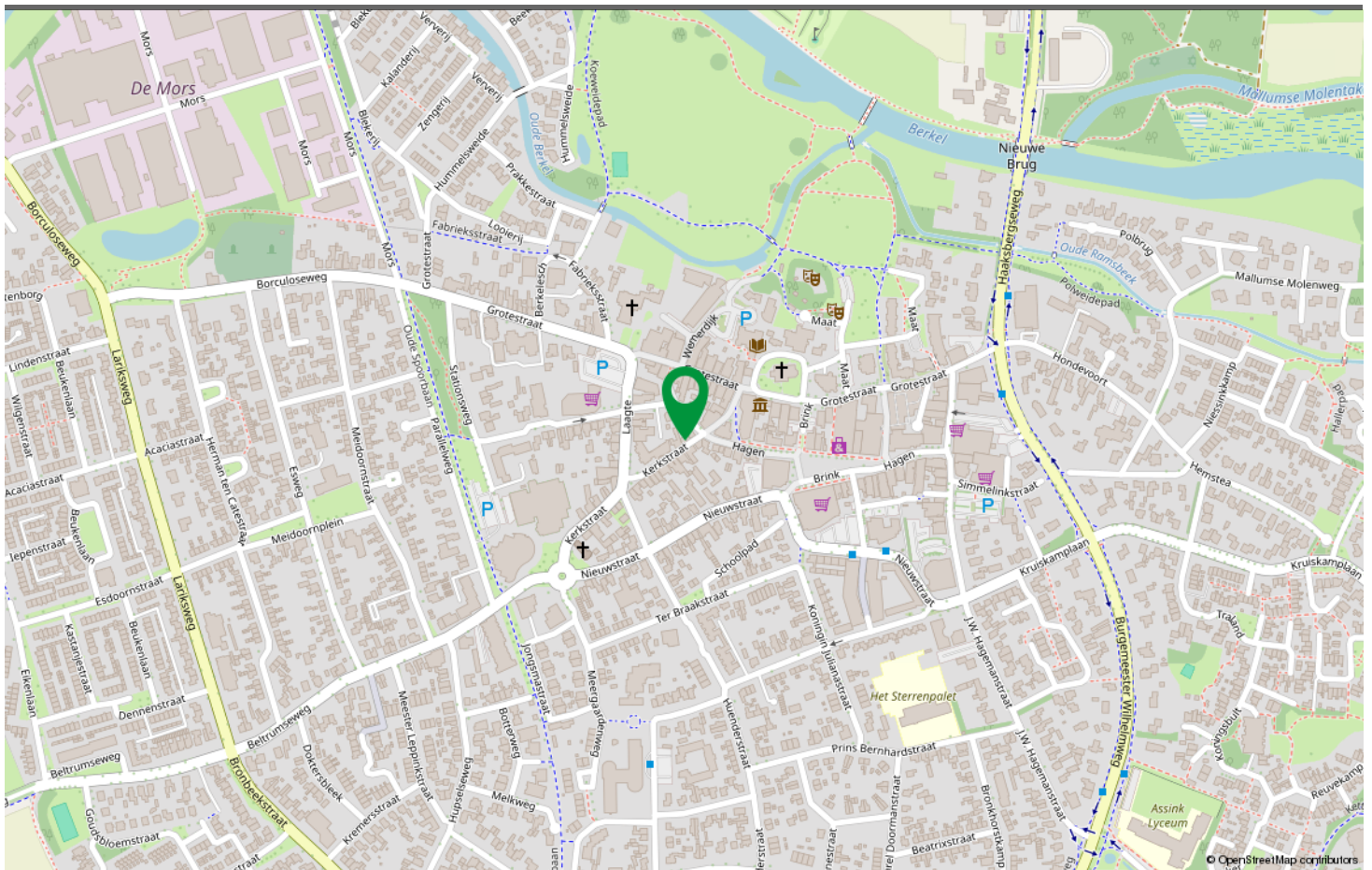
PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART



LOCATIE OP DE KAART



"HUIS KOPEN, VERKOPEN OF TAXATIES: BENNINK MAKELAARDIJ"

Bennink makelaardij: erkend NVM-makelaar

U wilt een huis kopen, huis verkopen of de waarde van uw huis weten? Dan is het belangrijk een makelaar te kiezen die bij u past. Bennink makelaardij in Eibergen is erkend NVM-lid en onderscheidt zich in de aandacht voor de klant. Praten en luisteren zijn essentieel in het intensieve proces van het kopen of verkopen van een woning. Wij vinden het belangrijk uw persoonlijke situatie en wensen te kennen, gaan actief op zoek en zijn betrouwbaar. Daarbij gaan we net een stapje verder in kwaliteit en service.

Huis kopen, verkopen of taxaties: Bennink makelaardij

Koop, verkoop, huur, verhuur en taxaties van woningen behoren tot het vakgebied van Bennink makelaardij. Met onze kennis van de plaatselijke en regionale markt (Eibergen en omgeving), jarenlange ervaring en continue scholing zijn wij uw betrouwbare en actieve NVM-makelaar. Wij staan u gedurende het hele traject bij met onze intensieve, persoonlijke begeleiding.

NVM Makelaar in Eibergen

Bennink makelaardij is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Wij beschikken over alle voordelen van een landelijk netwerk. Het woningaanbod van de NVM-makelaars vindt u met een uitgebreide presentatie en hoge ranking op Funda. Dit draagt bij aan een snellere verkoop.



OVER ONS

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Bennink makelaardij kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

a) Een tegenbod te doen.

b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook

het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan 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 gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van

MEEST GESTELDE VRAGEN

de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

9. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet

het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 10). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

11. Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clause dan kun je die overstap vaak wel maken.

De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien

MEEST GESTELDE VRAGEN

van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

12. Waar vind ik de Algemene Voorwaarden?

De NVM kent de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden via www.nvm.nl/voorwaarden, op te vragen via cv@nvm.nl of verkrijgbaar via je NVM-makelaar. De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

13. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

14. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

15. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper

komen. Hierbij kun je denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkom je dat je achteraf voor verrassingen komt te staan.

Meer informatie?

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning.

Wil je meer weten? Neem dan contact met ons op, we helpen je graag verder.

0545 461 146
makelaardij@bennink.nl
www.bennink.nl

MEEST GESTELDE VRAGEN



www.bennink.nl

**Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!**



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!



KERKSTRAAT 6 A EIBERGEN


Bennink

makelaardij o.g.

Vogelenzangstraat 1, 7151 VE Eibergen, 0545 461 146
makelaardij@bennink.nl, www.bennink.nl