



Dorpsstraat 23 A, 6986 AJ Angerlo
Vraagprijs € 550.000,- k.k.

Omschrijving

Dorpsstraat 23 A, 6986 AJ Angerlo

Aan fraaie straat in het pittoreske dorpje Angerlo (gemeente Zevenaar) op 15 autominuten van Arnhem en Doetinchem ligt deze karakteristieke twee-onder-één-kapwoning met royale woonoppervlakte (185 m²), energielabel B, staande op een ruim perceel (294 m²) met royale diepe tuin, voorzien van maar liefst zeven slaapkamers, royale raampartijen waardoor plezierig lichtinval, oprit, houten berging en rijk aan authentieke details en extra's.

Welkom aan Dorpsstraat 23A

De fraaie foto's, video en plattegronden spreken boekdelen, toch willen wij jou graag enige aanvullende informatie geven zodat je er zeker van zult zijn deze leuke woning te willen bezichtigen.

In gewilde woonomgeving, aantrekkelijk voor gezinnen, maar ook voor andere doelgroepen, aangezien de reeds deels levensloopbestendig is en zich aan verschillende levensfasen kan aanpassen. Ook aantrekkelijk voor werkenden aan huis, tuinliefhebbers en ga zo maar door.

Angerlo

Welkom in Angerlo, een gezellig en gemoedelijk dorp in de gemeente Zevenaar, waar het beste van twee werelden samenkomt: het rustige dorpsleven en de nabijheid van stadse voorzieningen. Angerlo ligt midden in het groene hart van de Liemers, omringd door weilanden, water en prachtige wandel- en fietsroutes langs de IJssel.

In het dorp vind je alles wat je nodig hebt voor het dagelijks leven: een basisschool, sportverenigingen, een dorpshuis en enkele winkels voor de dagelijkse boodschappen. De warme gemeenschap en de actieve dorpsverenigingen zorgen ervoor dat nieuwe bewoners zich hier al snel thuis voelen.

Dankzij de centrale ligging ben je bovendien zo onderweg. Binnen enkele minuten rijd je naar Zevenaar of Doesburg, en via de A12 of N338 bereik je Arnhem of Doetinchem in slechts een kwartier. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld.

Kortom: Angerlo biedt het comfort van rust en ruimte, met alle gemakken binnen handbereik. Een heerlijke plek voor wie houdt van landelijk wonen met een vriendelijk dorps karakter — en toch dicht bij de stad.

Indeling:

Kelder

Begane grond:

Fraaie entree, hal, tochtportaal, eetkeuken met inbouwkeuken (2008) voorzien van diverse inbouwapparatuur, kamer en suite met fraai hoog plafond, laminaat, inbouwspots en mooie lichtinval vanwege grote raampartijen, gang met toegang tot de kelder, ruim toilet, slaapkamer of hobbykamer (zeer goed geïsoleerd waardoor ook geschikt als muziekkamer).

Eerste verdieping:

Royale overloop, 4 slaapkamers met diverse inbouwkasten en dakramen; op eenvoudige wijze is van 2 slaapkamers één te maken om grotere derde slaapkamer te creëren. Vervolgens de zeer royale badkamer (2008) welke is voorzien van een dakkapel, elektrische vloerverwarming, riant ligbad, inlopdouche, 2 wastafels, hangcloset, mechanische ventilatie, inbouwspots en designradiator.

Via vaste trap naar..

Tweede verdieping:

Kleine overloop, zolder/ slaapkamer met vier dakramen en berging waar zich tevens de HR combiketel (Nefit Topline, bouwjaar 2018) bevindt welke in oktober 2025 nog is onderhouden.

Tuin: het gazon is inmiddels ingezaaid dus tijdens de bezichtigingen zal dit op te merken zijn. De tuin is ruim en diep (circa 15.50 meter) , voorzien van een houten berging en tevens bereikbaar via poort aan de zijgevel en biedt zowel zon- als schaduwterras.

Algemeen:

Bouwjaar: 1920

Perceelgrootte: 294 m²

Woonoppervlakte 185 m²

Overige inpandige ruimte 15 m²

Externe bergingruimte 6 m²

Bijzonderheden:

Energie label B

Karakteristieke woning met diverse fraaie luiken, overstekken, steens metselverband en zinken hemelwaterafvoeren

Dakbeschot is asbesthoudend

Oprit aanwezig

Onderhoud en verbeteringen

- * Gevels: in 2010 zijn de muren voorzien van een nieuwe knipvoeg, inclusief een metalen stut boven de achterdeur.
- * Schilderwerk: buitenzijde uitgevoerd in oktober 2022; binnen schilderwerk in 2019.
- * Dak: in april 2024 is het dak, inclusief de dakkapellen, gecontroleerd. Het dak is voorzien van een 6 cm PIR-isolatieplaat. Het dakbeschot bestaat uit eterniet (asbesthoudend).
- * Dakgoten: nieuwe zinken bakgoten en regenpijpen zijn geplaatst in 2009.
- * Dakramen: vernieuwd aan de achterzijde in 2008; extra dakramen geplaatst bij de zolderverbouwing in 2012.

Isolatie en constructie

- * Binnenmuren voorzien van voorzetwanden (regels 5x7 cm) met Rockwool isolatie (7 cm), dampdoorlatende folie en gipsplaten (12 mm).
- * Tussenwanden zijn eveneens geïsoleerd met Rockwool (7 cm) en aan beide zijden afgewerkt met gips.
- * Plafonds van de begane grond en eerste verdieping zijn tussen de balken geïsoleerd met dubbel Rockwool (totaal 14 cm).
- * Estriche vloeren op de eerste en tweede verdieping (2015), opgebouwd uit 1 cm steenwol en twee lagen Fermacell.
- * Begane grondvloer betonvloer op zand.

Installaties en energie

- * Zonnepanelen: 15 stuks in overleg met verkopers over te nemen, geplaatst in februari 2019 (deels op het dak van nummer 23; dit wordt gedoogd tot verkoop van nr. 23, waarna overleg volgt).
- * Verwarming: Nefit Topline HR-combiketel uit 2018.
- * Complete vervanging van elektra, waterleiding, afvoer en riool in 2008; nieuwe meterkast geplaatst in 2023.
- * Veiligheidscontroles: jaarlijkse legionellacontrole (2x per jaar). In juli 2023 zijn zowel de Scope 10 (elektra) als Scope 12 (zonnepanelen) keuringen uitgevoerd.

Binnenzijde

- * Keuken: geplaatst in 2008, voorzien van afzuigkap (2015). De vaatwasser steekt iets uit; oven is defect en de koelkast is aan vervanging toe.
- * Badkamer: vernieuwd in 2008/2009.
- * Vloeren: laminaat uit 2015.
- * Zolder: verbouwd in 2012, met extra dakramen en isolatie.

Aanvaarding in overleg

Kortom een degelijk en traditioneel gebouwde ruime woning op fors perceel met veel aandacht voor energiezuinigheid en bouwkundige kwaliteit. Dankzij de zonnepanelen, de moderne ketel en de solide bouw is dit een comfortabele woning met relatief lage energielasten en een goede onderhoudsstaat.

Interesse in dit huis? Schakel direct jouw eigen NVM-aankoopmakelaar in. De NVM-aankoopmakelaar komt op voor je belang en bespaart tijd en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars zijn te vinden op Funda.

Vraagprijs € 550.000,- k.k.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 550.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 9 kamers waarvan 7 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 732 m ³
Perceel oppervlakte	: 294 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 185 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1920
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 155 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Grotendeels dubbelglas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Buitenzonwering, Dakraam, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	: Nefit Topline (Gas gestookt combiketel uit 2018, eigendom)

Locatie

Dorpsstraat 23 A
6986 AJ ANGERLO

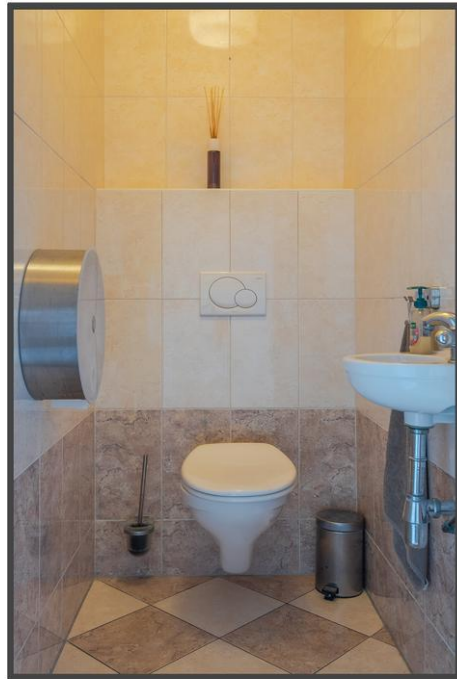
















































Plattegrond kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zevenaar



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Angerio	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1700	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 augustus 2025 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.			

Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

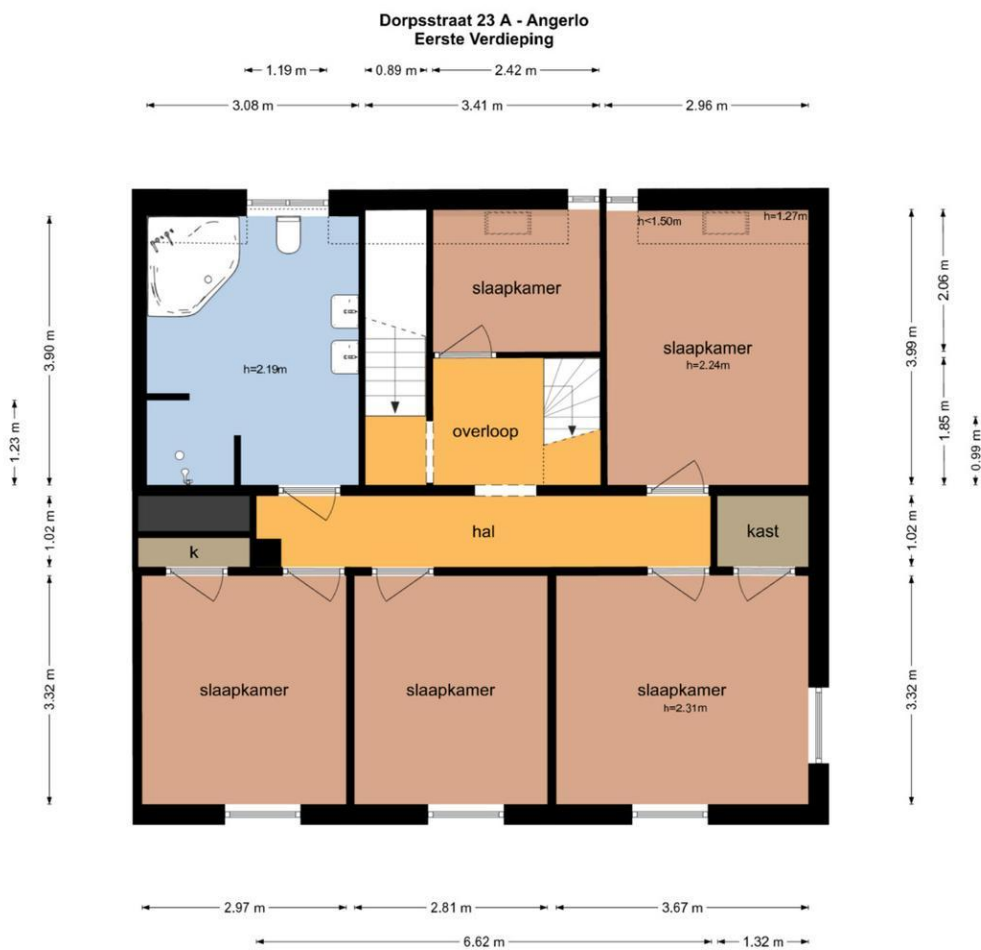
Plattegrond



Plattegrond

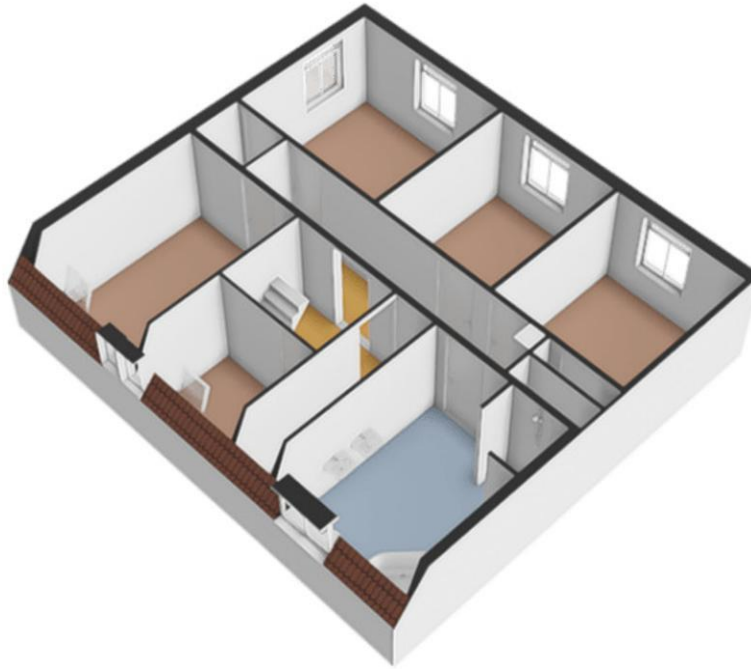


Plattegrond

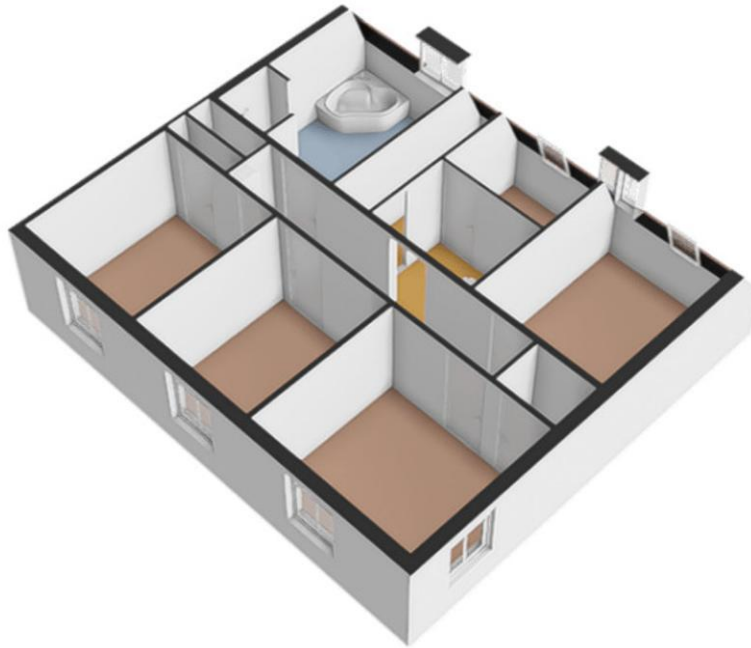


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond



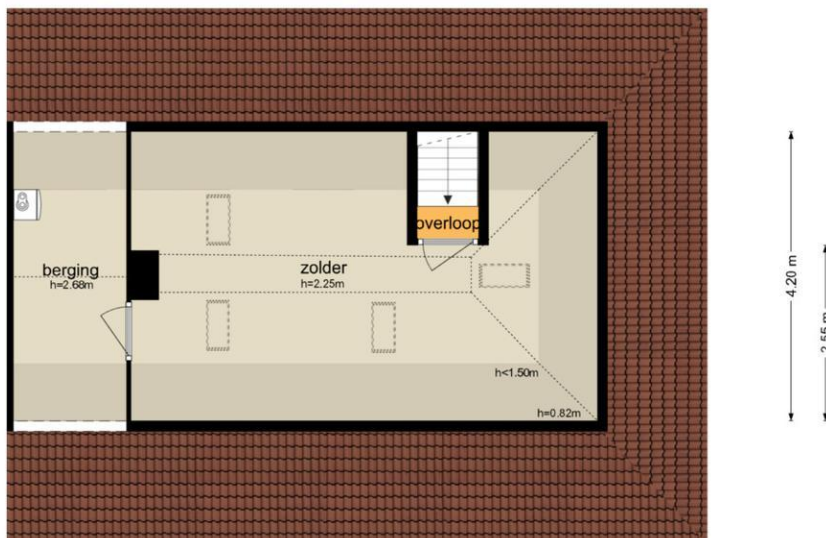
Plattegrond



Plattegrond

Dorpsstraat 23 A - Angerlo
Tweede Verdieping

1.64 m 4.01 m 0.89 m 1.58 m



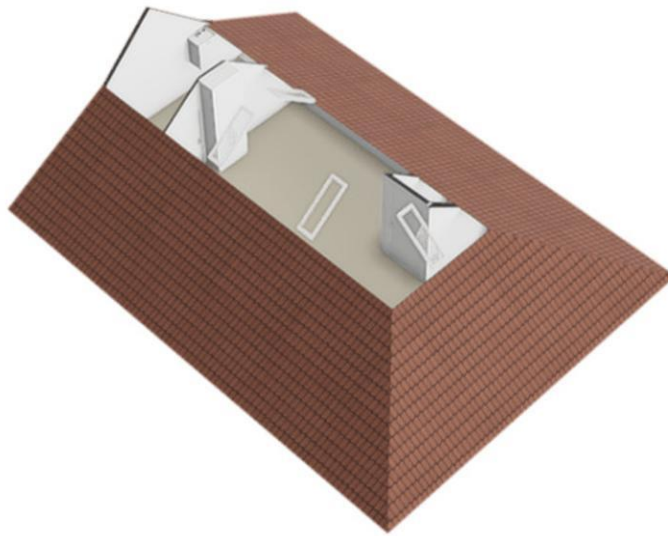
6.86 m

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond

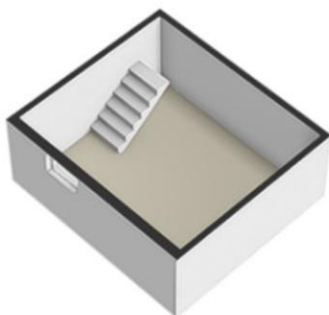


Plattegrond

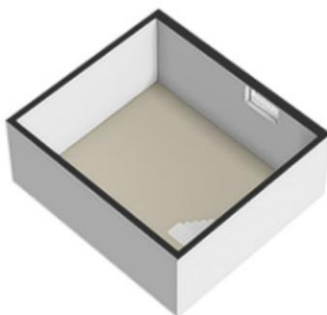


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

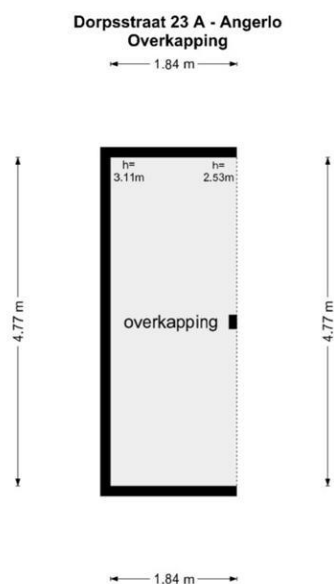
Plattegrond



Plattegrond

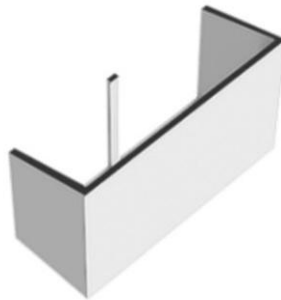


Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

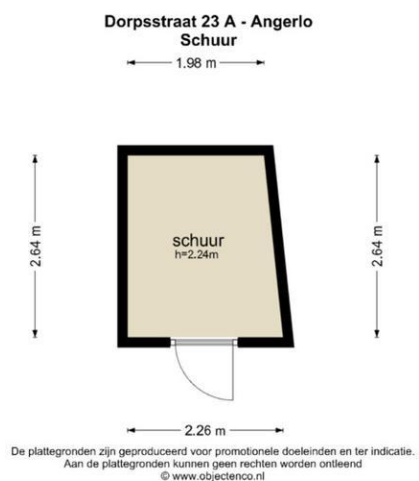
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- Luiken	☒	☐	☐	☐
- Markiezen	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

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	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☒	☐	☐
Rookmelders	☐	☐	☒	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☒	☐
Oploadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

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:				
– Zonnepanelen liggen gedeeltelijk op het dak van Dorpsstraat 23, hier zal afstemming over moeten komen.				
–				

Koop(overeenkomst) informatie:

Objectinformatie:

Hoewel de objectinformatie (internet en brochure) met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden voorkomen. Noch ons kantoor noch de verkoper aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid.

Schriftelijkheidsvereiste:

In 2003 is in de wet opgenomen dat de koop van een woning door een consument-koper (particulier) schriftelijk moet worden aangegaan: het schriftelijkheidsvereiste. Voor die tijd kon een particulier ook mondeling een woning kopen. Schriftelijk betekent hier: een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst. Dit betekent dat een bevestiging van de afspraken per e-mail, of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst, hier niet onder vallen.

Bescherming koper:

Deze bepaling is vooral geschreven om particuliere kopers van woningen bijzondere bescherming te geven. Door het schriftelijkheidsvereiste (zie hierboven) ontstaat er meer duidelijkheid over de vraag of, en zo ja wanneer, een koop tot stand is gekomen. Na ontvangst van (een kopie van) de ondertekende koopovereenkomst heeft de koper zelfs nog drie dagen bedenktijd om op zijn/haar beslissing terug te komen.

Bescherming verkoper:

Vanaf 2003 was er lange tijd onduidelijkheid of een verkoper die de koopovereenkomst nog niet had ondertekend zich ook kon beroepen op het schriftelijkheidsvereiste (zie hierboven), of dat de wet alleen de particuliere koper beschermt. In 2011 heeft de Hoge Raad hierover duidelijkheid gegeven. De Hoge Raad heeft toen bepaald dat ook de particuliere verkoper zich erop mag beroepen dat aan de mondelinge overeenstemming geen rechtsgevolg toekomt. Dat betekent dat de particuliere verkoper of koper, die weigert mee te werken aan het tekenen van een koopovereenkomst van een woning daartoe niet kan worden gedwongen, omdat de wet hem niet daartoe verplicht.

Onderzoeksplicht koper en mededelingsplicht verkoper:

Deze objectinformatie heeft niet de intentie een uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De vermelde informatie is verkregen van de eigenaar/verkoper uit eigen waarnemingen ter plaatse en beoogt de koper zo goed mogelijk te informeren.

Daarnaast wil de verkoper hiermee voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een woning een onderzoeksplicht.

De koper is dus zelf verantwoordelijk voor het beoordelen of de woning voldoende eigenschappen bezit om te voldoen aan de eisen van de koper.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen:

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

Bouwkundige risico's**Betonschade:**

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele wapening kan aantasten.

Asbest:

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1993 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. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks:

Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover bekend is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloei-) stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Koopovereenkomst:

De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens model NVM (opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars, NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis).

Ontbinding:

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld financiering) is 5 tot 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

Zekerheidsstelling:

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 of 7 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Bouwtechnische keuring:

Deze objectinformatie is geen uitgebreide bouwtechnische keuring. De koper kan, mits dit is overeengekomen, een bouwtechnische keuring laten uitvoeren binnen een vooraf vastgestelde termijn. Dit behoort toe aan de onderzoeksplicht van koper.

Bedenktime:

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft drie dagen wettelijke bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd begint om 0:00 uur op de dag die volgt op de dag dat de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand wordt gesteld. 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.

Notariskosten:

Notariskeuze door koper. Het is gebruikelijk om een notaris in de directe omgeving van het verkochte te kiezen. Indien koper kiest voor een notaris buiten een straal van 25 km van het verkochte object, dan komen de kosten voor een eventuele volmacht (voor verkoper) voor rekening van koper.

Clausules in de koopovereenkomst

Ouderdomsclausule:

Indien het object ouder is dan 20 jaar zal onderstaande clausule standaard in de koopovereenkomst worden opgenomen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning ouder is dan 105 jaar. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, verwarming en warmwaterinstallaties met toebehoren, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het artikel 6.3 van de koopakte en in artikel 7:17 lid 2 BW omschreven gebruik.

Asbestclausule in de koopovereenkomst (indien asbest aanwezig is én bouwjaar object voor 1994):

Ten tijde van de bouw casu quo renovatie van het bij deze verkochte object was het normaal asbest casu quo asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken. Het is verkoper niet bekend dat in het verkochte meer asbest casu quo asbesthoudende materialen zijn verwerkt dan algemeen gebruikelijk ten tijde van de bouw casu quo renovatie van het bij deze verkochte object. Bij eventuele verwijdering of bewerking van asbesthoudende materialen dienen op grond van de wettelijke voorschriften speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien.

Toelichtingsclausule NEN2580 / digitale plattegronden:

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie 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.

De digitale plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden, maten zijn afgerond. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Niet-zelfbewoningsclausule

1. Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte niet permanent zelf heeft bewoond gedurende de afgelopen jaren. Verkoper heeft de woning, gelegen aan Dorpsstraat 23A te Angerlo, zelf bewoond van 2008 tot en met 2011. Vervolgens is de woning in de periode van 2012 tot en met 2015 verhuurd geweest. Vanaf 2015 is de woning in gebruik geweest als gezinshuis, waarbij de feitelijke woonactiviteiten (overdag) grotendeels plaatsvonden op het naastgelegen adres Dorpsstraat 23, waar verkoper destijds ook stond ingeschreven. Sinds 2018 staat verkoper ingeschreven op Dorpsstraat 34.
2. Verkoper wijst koper erop dat hij, gelet op het bovenstaande, het verkochte de laatste jaren niet zelf feitelijk heeft bewoond en daardoor niet uit eigen ervaring kan informeren over eigenschappen of gebreken van het verkochte waarvan hij geen kennis heeft kunnen dragen.
3. Partijen komen overeen dat dergelijke eigenschappen of gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopprijs hiermee rekening is gehouden.
4. Koper verklaart voldoende gelegenheid te hebben gehad om het verkochte te (laten) inspecteren, onderzoek te (laten) verrichten naar de staat ervan en zich een eigen oordeel te vormen over het gebruik dat hij ervan wil maken.
5. Koper vrijwaart verkoper voor alle aanspraken van derden die verband houden met de omstandigheid dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft bewoond.