

Te koop



Richtprijs
€ 429.000,-- k.k.

Bouwjaar: 1983
Woonoppervlakte: 138 m²
Perceelgrootte: 324 m²

**Moderne en ruime
halfvrijstaande woning met
mogelijkheid voor kantoor/
praktijk aan huis, nabij het
centrum en groen gelegen.**

**Wordt dit uw
nieuwe woning?**

Wij zijn...
Lensink Gussinklo Makelaardij
info@lensinkgussinklo.nl
0315-653039

KENMERKEN

Voldoet dit aan uw woonwensen?

Richtprijs	€ 429.000,-- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Halfvrijstaande woning
Kwaliteit woning	Luxe
Bouwjaar	1983
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg en in woonwijk
Woonoppervlakte	138 m ²
Perceeloppervlakte	324 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	22 m ²
Overige inpandige ruimte	15 m ²
Externe bergruimte	14 m ²
Inhoud	551 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	2
Isolatie	Volledig geïsoleerd: dak-, muur- en vloerisolatie, dubbel glas en HR-glas.
Warm water	Cv-ketel en Quooker
Verwarming	Cv-ketel, gashaard en vloerverwarming in woonkamer en keuken
Cv-ketel	Vaillant eco TEC plus uit 2013
Tuin	Voor- en achtertuin
Ligging hoofdtuin	Noord
Achterom	Ja
Kwaliteit tuin	Aangelegd onder architectuur
Schuur / Berging	Vrijstaand steen
Garage	Aangebouwd steen met carport
Parkeren	Op eigen terrein en openbaar parkeren
Voorzieningen	Buitenzonwering, mechanische ventilatie, balkon, dakraam, rolluiken, schuifpui, glasvezel kabel, serre met glazen schuifpui, rookkanaal en 21 zonnepanelen

OMSCHRIJVING

Ruime en keurig onderhouden halfvrijstaande woning op toplocatie nabij centrum en groen.

In een rustige, kindvriendelijke en groene woonwijk in Dinxperlo staat deze prachtige helft van een dubbel woonhuis met een woonoppervlak van circa 138 m². De woning is uitstekend onderhouden en op diverse punten gemoderniseerd, waardoor comfort en uitstraling mooi samenkomen.

De begane grond beschikt over een lichte, ruime woonkamer met sfeervolle gashaard en eetgedeelte. De open, moderne keuken sluit hier naadloos op aan en vormt het hart van de woning. Vanuit de woonkamer is de fraai aangebouwde overkapping met glazen pui bereikbaar, een heerlijke plek om het hele jaar door van binnen en buiten te genieten. Verder vindt u op de begane grond een praktische bijkeuken. De voormalige garage is omgebouwd tot een multifunctionele kantoor-, praktijk- of hobbyruimte, ideaal voor werken aan huis en eenvoudig weer terug te brengen naar een garage. Boven deze ruimte bevindt zich een handige opbergzolder.

Op de verdiepingen zijn comfortabele slaapkamers en een nette badkamer aanwezig, waardoor de woning zeer geschikt is voor gezinnen.

De ligging is bijzonder aantrekkelijk: rustig, groen en op korte afstand van park Het 700 Bomenbos en het centrum van Dinxperlo. Voorzieningen, scholen en winkels zijn dichtbij, terwijl u volop geniet van rust en ruimte.

Kortom, een instapklare en perfect onderhouden woning met ruimte, wooncomfort en een uitstekende ligging in een groene én centrale omgeving - een ideaal thuis.

Bijzonderheden

- Ruime, moderne en goed onderhouden woning
- Woning voorzien van vloerverwarming in de woonkamer en de keuken
- Energielabel B en voorzien van 21 pv-panelen
- Vrijstaande stenen berging, ideaal voor klussen, fietsen en tuingereedschap
- Royale aangebouwde overkapping met glazen dak en schuifpui voor optimaal buitenleven
- Grotendeels voorzien van rolluiken rondom
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein voor minimaal drie auto's
- Zeer geschikt voor doorstromers en voor wonen met praktijk- of kantoorruimte aan huis

Indeling

Begane grond: via de overdekte entree betreedt u de hal met toilet en trapopgang. De ruime en lichte woon- en eetkamer is afgewerkt met strak gestucte wanden en plafonds en beschikt over een sfeervolle gashaard. Via de schuifpui heeft u direct toegang tot de aangebouwde overkapping met glazen dak en glazen schuifpui, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Het eetgedeelte staat in open verbinding met de modern uitgevoerde keuken (2017), voorzien van een composieten werkblad, diverse inbouwapparatuur (Bosch) en een Quooker. De grote aluminium schuifpui, de glazen overkapping en de aanwezige zonwering (wintertuin) zorgen voor een overvloed aan licht en een prettige verbinding met de tuin.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen. De voormalige garage is omgebouwd tot een kantoor- of praktijkruimte en is ideaal voor thuiswerken, een praktijk aan huis of als klus- en hobbyruimte. Aan de voorzijde is een aparte entree met ontvangst- of wachtruimte aanwezig.

OMSCHRIJVING

Verdieping: de overloop met vide biedt toegang tot drie ruime slaapkamers, waarvan één met balkon en één met een ruime ingebouwde schuifkast. Daarnaast is er toegang tot de complete badkamer, uitgerust met een whirlpool douche, toilet en wastafelmeubel.

Zolder: de woning beschikt over twee bergzolders: één boven de kantoor-/praktijkruimte en één boven het woonhuis. Beide zijn bereikbaar via een vlizotrap en bieden volop extra bergruimte.

Buitenruimtes

Vanuit de glazen overkapping heeft u een fraai uitzicht op de onderhoudsarm aangelegde achtertuin, welke op het noorden is gelegen. De tuin is volledig omsloten en biedt daardoor veel privacy. Daarnaast is er een eigen achterom met een kleine overkapping, ideaal om bijvoorbeeld fietsen droog te stallen. De achtertuin is grotendeels voorzien van grote tegels en strak aangelegde borders met beplanting. Er zijn twee sfeervolle zitplekken gecreëerd, waardoor u op elk moment van de dag kunt genieten van zon of schaduw. In de tuin bevindt zich een praktische vrijstaande stenen berging, geschikt voor het opbergen van tuingereedschap en fietsen of te gebruiken als klusruimte. Aan de buitengevel van deze berging is een groot zonnescherm geplaatst, waaronder één van de zitplekken zich bevindt.

De voortuin is nog niet zo lang geleden aangelegd en verzorgd ingericht met strakke borders, siergrind, plantenbakken en diverse beplanting. Tevens is de voortuin voorzien van meerdere elektrapunten, verlichting en een beregeningssysteem met druppelslangen, wat het onderhoud beperkt en zorgt voor een verzorgde uitstraling.

Parkeren is comfortabel op eigen terrein dankzij de ruime oprit met plaats voor minimaal drie auto's, waarvan één onder de carport. Zowel aan de voor- als achterzijde van de woning is een eigen toegang met poort aanwezig, wat het geheel compleet maakt.

Omgeving

De woning is gelegen in een rustige en prettige woonwijk met volop speelgelegenheid voor kinderen. Het centrum van Dinxperlo, met een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten en de gezellige weekmarkt, is snel en eenvoudig bereikbaar. Ook scholen, sportvoorzieningen en diverse verenigingen bevinden zich op korte afstand.

Voor liefhebbers van natuur en buitenleven biedt de directe omgeving volop mogelijkheden. Het 700 Bomenbos en het omliggende landelijke gebied liggen nabij en nodigen uit tot wandelen, fietsen en andere recreatieve activiteiten. Voor een dagje winkelen of een uitstapje zijn zowel Doetinchem als het Duitse Bocholt goed bereikbaar. Wonen in Dinxperlo betekent daarmee een ideale combinatie van dagelijkse voorzieningen, rust en de ruimte van de Achterhoekse natuur.

Bereikbaarheid

De woning is goed bereikbaar, zowel met de auto als met het openbaar vervoer. Binnen circa 15 autominuten bereikt u Aalten of het Duitse Bocholt, terwijl ook Doetinchem en Winterswijk vlot bereikbaar zijn. In de directe omgeving zijn diverse busverbindingen aanwezig met goede aansluitingen binnen de regio.

Voor forenzen is dit een ideale uitvalsbasis: rustig wonen met alle voorzieningen en belangrijke bestemmingen binnen handbereik. Het omliggende buitengebied nodigt uit tot wandel- en fietstochten, terwijl stedelijke voorzieningen en vertier eenvoudig te vinden zijn in de nabijgelegen plaatsen. Ook de Duitse snelweg richting Arnhem of Oberhausen is snel bereikbaar, wat deze locatie extra aantrekkelijk maakt voor wie regelmatig onderweg is.

OMSCHRIJVING

Beknopte kerngegevens

- Bouwjaar: 1983
- Perceelgrootte: 324 m²
- Inhoud: 551 m³
- Woonoppervlakte: 138 m²
- Overige inpandige ruimte: 15 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte: 22 m²
- Externe berging: 14 m²
- Verwarming: radiatoren en gedeeltelijk vloerverwarming middels een Vaillant HR-cv-ketel uit 2013
- Warmwater: via cv-ketel en Quooker
- Isolatie: dak-, muur- en vloerisolatie, HR en dubbel glas
- Bezoning: noorden
- Zonwering: rolluiken en zonnescrm
- Zonnepanelen: 21 stuks á 170 Wp (2017)
- Glasvezel: aanwezig
- Energielabel: label B

Aanvaarding

In overleg

Richtprijs

€ 429.000,-- kosten koper

Energielabel **B**

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.



Erwin

Karsten

De heer E.K. Lensink

Makelaar-taxateur o.z.

06-13076954

lensink@lensinkgussinklo.nl

De heer K.F. Gussinklo

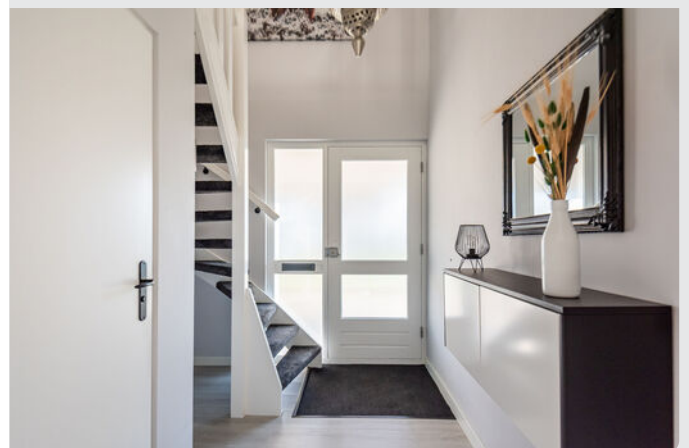
Makelaar-taxateur o.z.

06-21811738

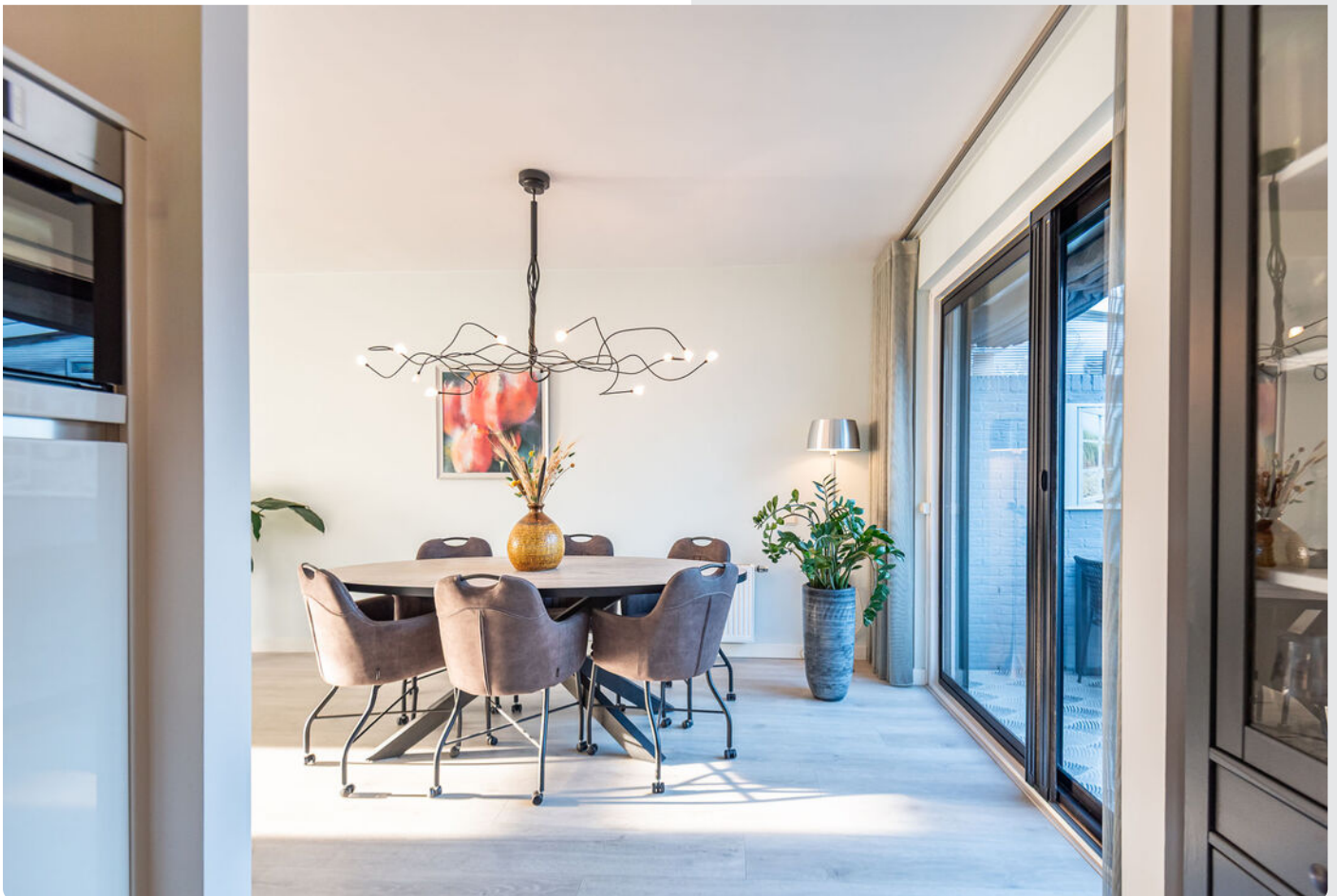
gussinklo@lensinkgussinklo.nl



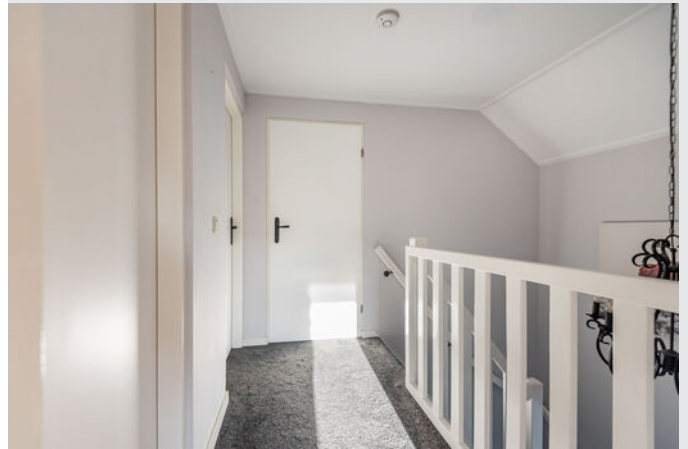




















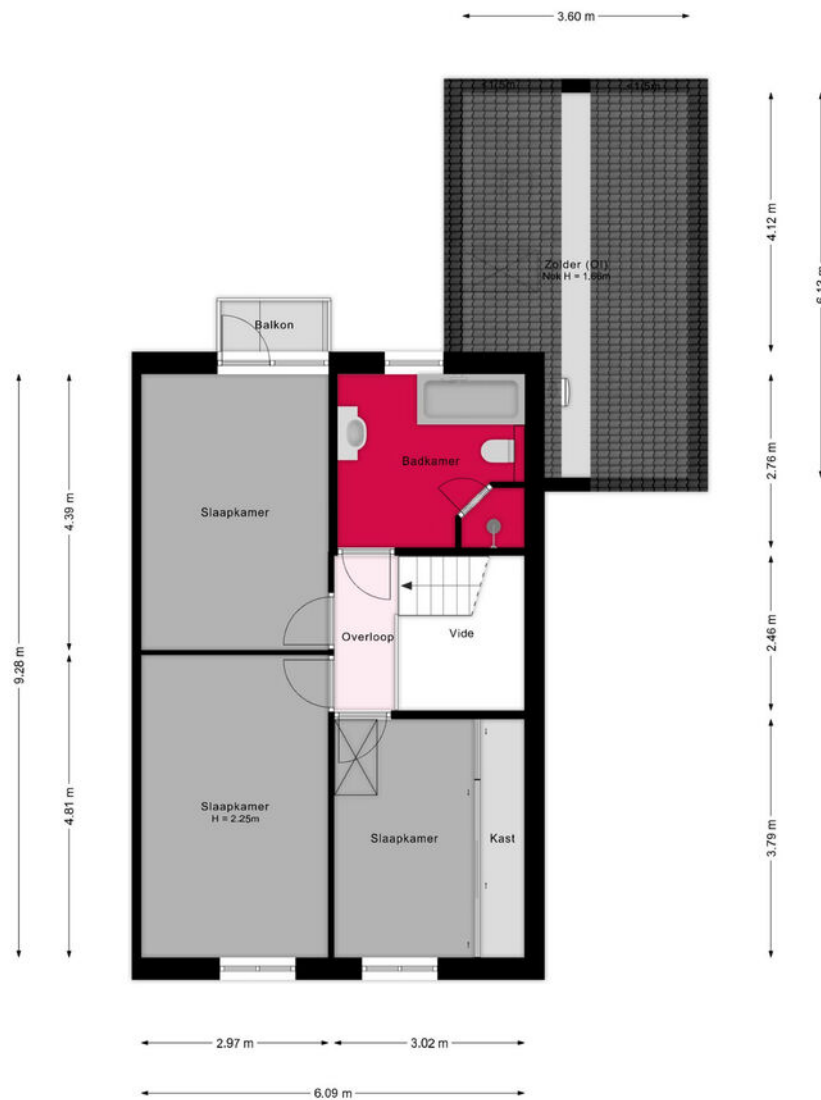


PLATTEGROND



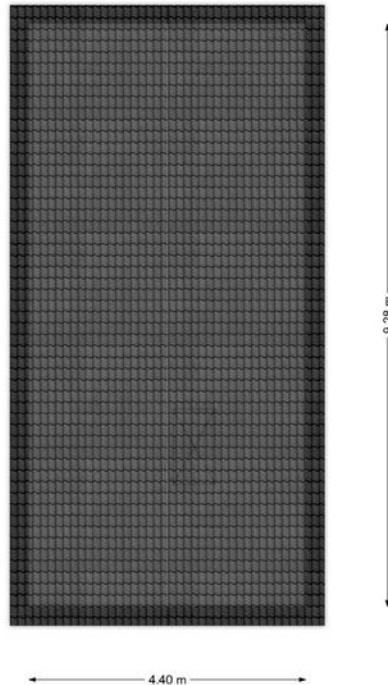
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
© OLIVR. www.olivr.nl

PLATTEGROND



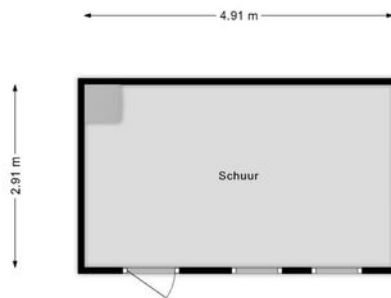
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
© OLIVR. www.olivr.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

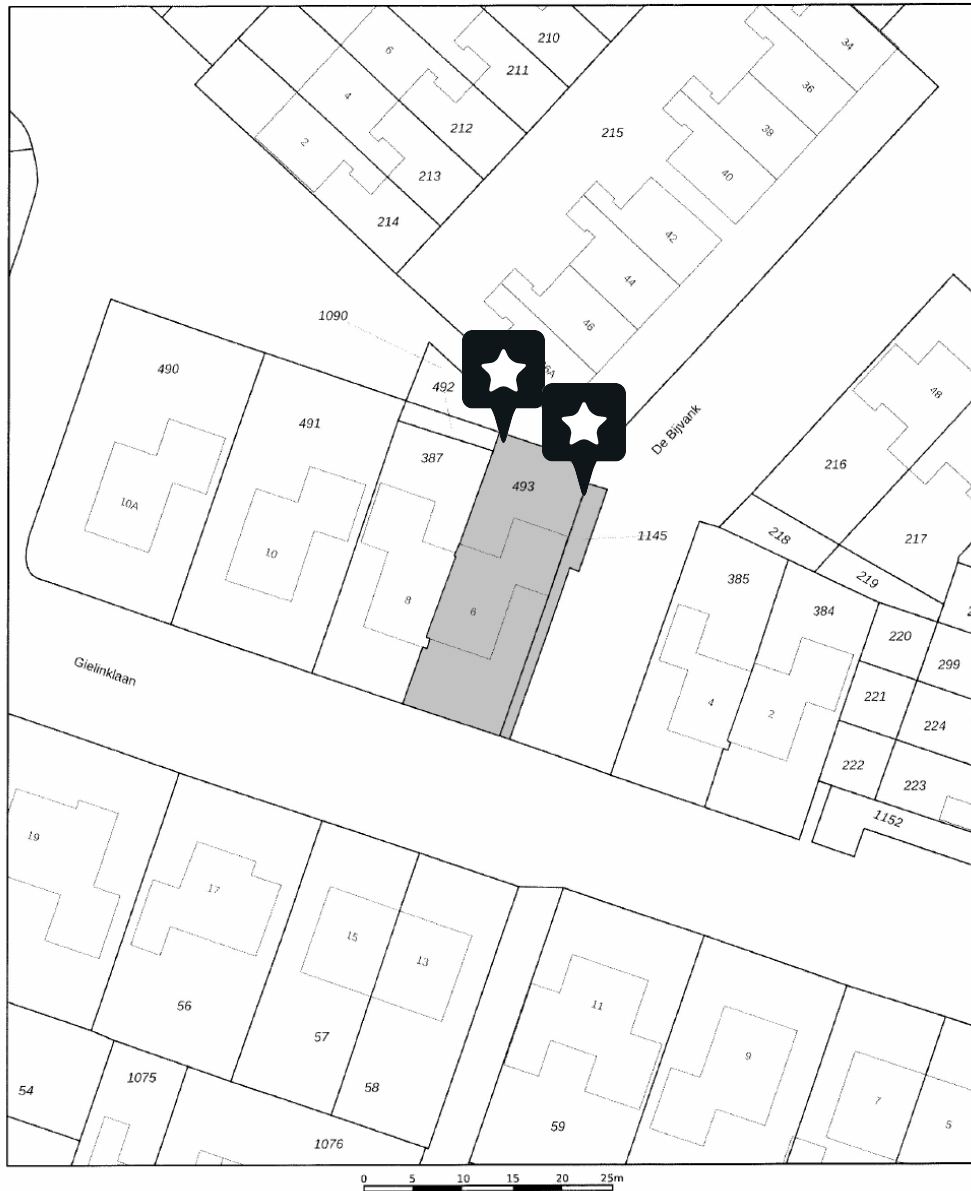


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
© OLIVR. www.olivr.nl

KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie:



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

73 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

--- Voorlopige kadastrale grens

..... Administratieve kadastrale grens

— Bebauwing

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dinxperlo

Sectie E

Perceel 493

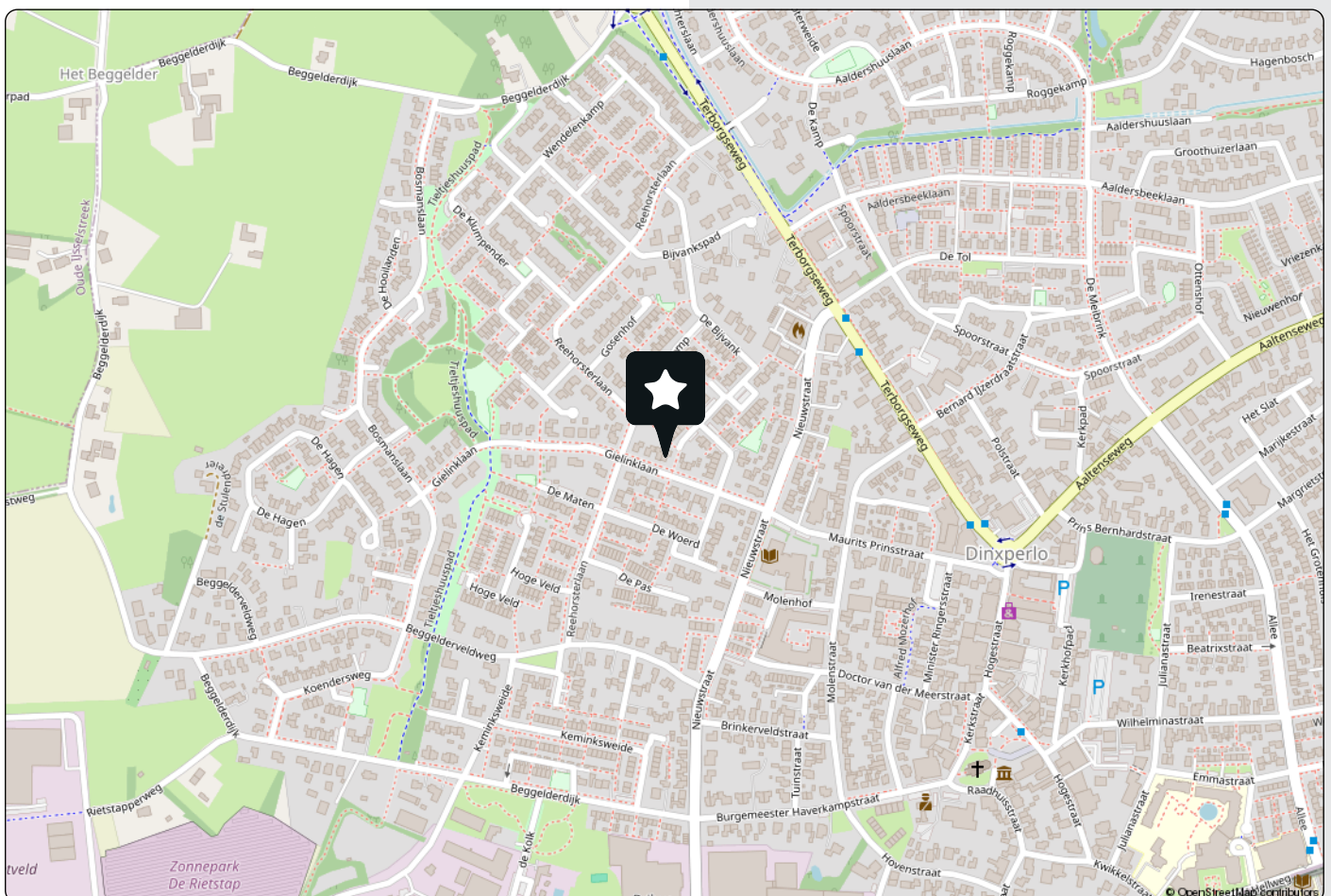
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

LOCATIE

Woont u
binnenkort op
deze locatie?

Op de kaart: 7091 VV, Dinxperlo



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	☐	☒	☐	☐
– Kroonluchter hal blijft achter	☒	☐	☐	☐

(Losse) kasten, legplanken, te weten:

– Kasten bijkeuken, kasten portaal, kasten schuur en schuifwand slaapkamer	☒	☐	☐	☐
– Tv meubel en wandkastje hal	☒	☐	☐	☐

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

– Gordijnrails	☐	☐	☒	☐
– Gordijnen	☐	☐	☒	☐
– Overgordijnen	☐	☐	☒	☐
– Vitrages	☐	☐	☒	☐
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen en rails schuifpui	☐	☐	☒	☐

Vloerdecoratie, te weten:

– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☐	☐	☐	☒

(Voorzet) openhaard met toebehoren

Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒

Overige, te weten:

– Spiegelwanden	☐	☒	☐	☐
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
- Eethoek serre	☐	☐	☒	☐
- Loungeset	☐	☐	☒	☐
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	☐	☐	☐	☒
- Vrieskast schuur	☐	☐	☒	☐
Sanitair/ sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☒	☐	☐	☐
- Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
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	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Voortuin, terras, oprit en riolering in 2022 volledig vernieuwd	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Buitenverlichting en watervoorziening plus druppelslang en aansluiting in 2022 volledig aangelegd	☒	☐	☐	☐

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Serre met schuifpui en schaduwdoek	☒	☐	☐	☐
Elektrisch knikarmscherm schuur	☒	☐	☐	☐

Overige tuin, te weten:

- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
- Infiltratieput aangelegd in achtertuin 2024	☒	☐	☐	☐
- Zweefparasol met beschermhoes	☒	☐	☐	☐

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:

- N.v.t.
- N.v.t.

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. Wij stellen het bijzonder op prijs als u ons zo spoedig mogelijk uw reactie laat weten – ook wanneer u geen belangstelling meer heeft.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, bestaat de mogelijkheid dat er fouten of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaardt hiervoor enige aansprakelijkheid.

Alle verstrekte informatie dient te worden beschouwd als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en vormt derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding.

Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de daadwerkelijke maatvoering afwijken. Aan deze gegevens kunnen door kopers geen rechten worden ontleend.

Onderzoeksplicht koper

Deze objectinformatie is niet bedoeld als een uitputtende opsomming van mogelijke gebreken van het object. De vermelde informatie is afkomstig van de verkoper en uit onze eigen waarnemingen ter plaatse. Het doel ervan is de koper zo goed mogelijk te informeren en te voldoen aan de mededelingsplicht van de verkoper.

Volgens het Burgerlijk Wetboek rust op de koper een onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf verantwoordelijk is voor het beoordelen of het object de eigenschappen bezit die nodig zijn voor het beoogde gebruik. Het is daarom sterk aan te bevelen een ter zake kundige (bijvoorbeeld een bouwkundig expert) in te schakelen.

Indien de koper besluit geen deskundige in te schakelen, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn eigen rekening.

Voorwaarden bij aankoop van de woning

Zodra overeenstemming is bereikt over de koopsom, opleverdatum en eventuele aanvullende voorwaarden, stelt Lensink Gussinklo Makelaardij een koopovereenkomst op volgens het NVM-model. De koop komt tot stand zodra beide partijen deze schriftelijke overeenkomst hebben ondertekend. Tenzij anders overeengekomen, is de keuze van de notaris voorbehouden aan de koper. In de koopovereenkomst wordt tevens opgenomen dat de koper verplicht is tot het stellen van een bankgarantie of het storten van een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom bij de notaris.

Financieringsvoorbehoud

Indien overeengekomen, kan in de koopovereenkomst een voorbehoud voor de koper worden opgenomen voor het verkrijgen van een hypotheek (financieringsvoorbehoud).

Bouwkundige risico's

Indien het pand vóór 1992 is gebouwd, kan de bouwkwaliteit afwijken van nieuwbouwnormen. Materialen en bouwmethoden uit die tijd kunnen leiden tot lagere isolatie, minder energiezuinigheid en afwijkende constructies. Daarnaast kan het object asbesthoudende materialen bevatten, waarvoor bij verwijdering speciale maatregelen en extra kosten gelden. De koper is hiervan op de hoogte en accepteert dat onderhoud, aanpassingen of verwijdering van asbest voor eigen rekening kunnen komen.

Aankoopmakelaar

Wij adviseren u om uw eigen (NVM-)makelaar in te schakelen die uw belangen behartigt tijdens het aankoopproces.

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, gedeponeed 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 notaris kantoor 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 bezichtigd 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.

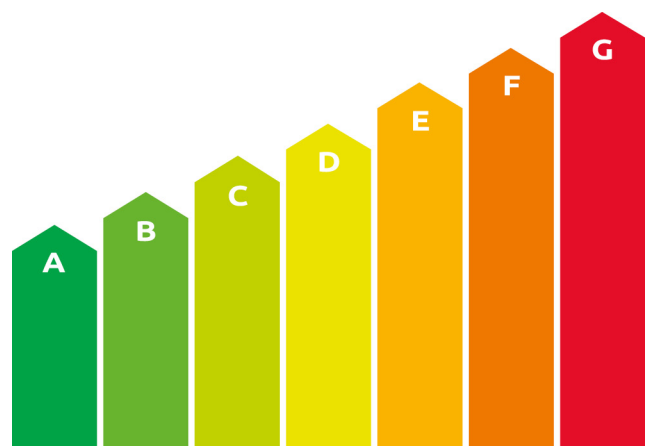
Energielabel

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 bij ons staan voor een eerlijke, persoonlijke en no-nonsense aanpak.

Vanuit ons kantoor in het historische Oude Postkantoor in Dinxperlo volgen wij alle ontwikkelingen in de makelaardij op de voet. We combineren onze jarenlange ervaring met brede kennis van de regionale markt én oprechte passie voor ons vak.

Als NVM-makelaar zijn wij volledig thuis in de regio rond Dinxperlo, waaronder plaatsen als Breedenbroek, De Heurne, Sinderen en de omliggende buitengebieden. Ook zijn wij vaak actief in Ulft, 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 geloven dat het succes van een transactie ligt in een professionele makelaar met een persoonlijke benadering. Ons doel is om onze klanten zoveel mogelijk zorg uit handen te nemen. De aankoop, verkoop, aanhuur of verhuur van een woning of bedrijfspand is immers geen dagelijkse bezigheid. Voor ons gelukkig wel!

Om de aan- of verkoop van uw woning of bedrijfspand optimaal te ondersteunen, bieden wij een dienstenpakket dat met de tijd meegaat en volledig is af te stemmen op 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

Hulp bij het vinden van huurders of het huren van een object.



Taxatie

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



Advies

Deskundige begeleiding en bij alle aspecten van vastgoed.



ELDERS GESLAAGD?



Taxatierapport

Heeft u elders een object gekocht? Dan kunt u bij ons terecht voor een NVM-taxatierapport ten behoeve van de financiering van uw nieuwe object. Deze uitgebreide rapporten worden door alle geldverstrekkers geaccepteerd.



Advies en begeleiding bij aankoop

Staat uw gewenste object bij een andere makelaar te koop? Wij begeleiden u graag bij de aankoop en geven onze professionele visie op de vraagprijs, onderhandelingstactiek, bouwkundige staat, juridische aspecten en overige voorwaarden. Als lokale marktdeskundigen kennen wij de markt en zorgen wij voor een correcte en juridisch sluitende afhandeling na aankoop.



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

Overweegt u een object te verkopen en wilt u weten wat het waard is? In ruil voor een kopje koffie komen wij graag vrijblijvend bij u langs – hier zijn geen kosten aan verbonden.



WAARDERINGEN

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

VERKOPERS

“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!

• • •

VERKOPERS

“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!

• • •

VERKOPERS

“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!

• • •

VERKOPERS

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

EEN 9,0!

• • •

funda

ZOEKEN EN AANKOOP

“De heer 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!





**Lensink
Gussinklo**
makelaardij

Interesse in deze woning?
Neem contact met ons op!



Erwin



Karsten



Kitty



Wendy

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.*

