



Vraagprijs  
€ 550.000 k.k.

4

**Heutinck Makelaardij B.V.**

Frank Daamenstraat 45

7071AV ULFT

0315 270500

[info@heutinckmakelaardij.nl](mailto:info@heutinckmakelaardij.nl)

[www.heutinckmakelaardij.nl](http://www.heutinckmakelaardij.nl)

**BADWEG**

**ULFT**



# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
eengezinswoning

**WOONOPPERVLAKTE:**  
126 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
493 m<sup>3</sup>

**PERCEELOPPERVLAKE:**  
3000 m<sup>2</sup>

**AANTAL KAMERS:**  
4

**SLAAPKAMERS:**  
3



## BOUWFORM

## TYPE WONING

## ENERGIELABEL

## BOUWJAAR

## WARM WATER

bestaande bouw  
halfvrijstaande woning  
C  
1910  
c.v.-ketel

## LIGGING:

aan park, aan rustige weg, vrij  
uitzicht, beschutte ligging,  
open ligging, buiten  
bebouwde kom, in bosrijke  
omgeving, landelijk gelegen  
567 m<sup>2</sup>  
vrijstaand hout  
c.v.-ketel  
dakisolatie, dubbel glas

## TUIN:

## BERGING:

## VERWARMING:

## ISOLATIE



# OMSCHRIJVING

Wonen in het groen met alle voorzieningen binnen handbereik – dat kan aan de Badweg 4 in Ulft! Deze helft van een dubbel woonhuis combineert het beste van twee werelden: de rust en ruimte van het buitengebied én de nabijheid van het gezellige centrum van Ulft. Op een perceel van maar liefst 3.000 m<sup>2</sup> geniet u hier van vrijheid, privacy en veelzijdigheid. Het terrein biedt een eigen wei voor paarden of kleinvee, complete paardenstallen, een royale dubbele garage/schuur met werkplaats én een afsluitbare veranda/tuinserre waar u het hele jaar door comfortabel buiten kunt zitten. Dit maakt de woning ideaal voor liefhebbers van het buitenleven, dierenhouders of hobbyisten met ruimtewensen.

De woning zelf is verrassend modern ingericht en volledig instapklaar. De lichte woonkamer met eigentijdse afwerking vormt een heerlijk leefhart, terwijl de keuken uitgerust is met moderne apparatuur en praktische indeling. De slaapkamers zijn ruim en stijlvol, en de badkamer straalt comfort en luxe uit. Dankzij de combinatie van landelijke ligging en centrale bereikbaarheid woont u hier betaalbaar in een oase van rust, zonder concessies te doen aan dagelijkse voorzieningen, winkels en scholen.

Is je interesse gewekt? Bekijk dan snel de virtuele bezichtiging op onze website!



# OMSCHRIJVING

Let op: Deze woning wordt aangeboden met een scherpe vanafprijs. Biedingen vanaf € 550.000,00 worden door de eigenaar serieus in overweging genomen.

Indeling:

De ruime tweekapper staat aan een doodlopende weg, waar alleen voetgangers en fietsers komen. De gezellige, groene voortuin nodigt uit tot binnenkomen. Via de entree stap je de ruime ontvangsthall met plavuizen binnen. Hier vind je de trap naar de kelderkast met vernieuwde meterkast. Toiletruimte. De sfeervolle woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Dankzij de erker en de grote ramen kun je hier op veel lichtinval rekenen. Tijdens de koude winterdagen zit je knus met het hele gezin rond de houtkachel. Op de vloer ligt een nieuwe moderne eiken lamelparketvloer die de landelijke uitstraling van het geheel aanvult. Het strakke plafond is van het merk Plameco. Aan de achterzijde van het huis is de woonkeuken. In 2021 is deze ruimte volledig gemoderniseerd en voorzien van een luxe inbouwkeuken. Deze schitterende zwarte keuken met betonlook werkblad is voorzien van een inductiekookplaat, vaatwasser, koffiemachine, koelkast, oven, combimagnetron, warmhoudplaat en een kokend waterkraan. Bijkeuken aan de achterzijde wasmachine-drogeraansluiting en toegang tot de achtertuin.

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers en de badkamer. In alle slaapkamers is een inbouwkast aanwezig. De tweede en derde slaapkamer liggen in elkaars verlengde. Je kunt deze daarom ook perfect inrichten als slaapkamer met inloopkast of bijvoorbeeld kantoorruimte. In de grootste van de twee slaapkamers zijn verschillende inbouwkasten en een vlizotrap naar de vliering. De volledig betegelde luxe en moderne badkamer (2021) is voorzien van een ligbad met regendouche, een wastafelmeubel en een toilet. Bergruimte met Cv Hr Combiketel ATAG 2021. De bergzolder biedt veel opbergruimte.

Achter de woning heb je een bijzonder uitgestrekte tuin met weiland op het zuiden met zicht op de strang. Je vindt altijd wel een plekje in de zon op het betegelde terras. Onder de diverse zitplekken kun je lekker in de schaduw zitten op warme zomerdagen. Dankzij de vrije ligging en de groene omzoming heeft u volop privacy. De tuin is groot genoeg om veel gasten te ontvangen. Familie en vrienden zullen graag op bezoek komen!. Ook voor kinderen is dit een heerlijke tuin: zij kunnen naar hartenlust spelen op het royale gazon. Houd je van dieren? De tuin is heel geschikt om paarden en /of kleinvee te houden. In de mooi opgeknapte vrijstaande garage/schuur (deels hout en deel beton) parkeer je je auto veilig en droog en is tevens voorzien van een smeerpomp aan beide zijden met een puntstuk met waterpomp. Op het erf staan verder een mooie paardenstal voor drie paarden /schuurgedeelte en een gezellige verwarmde tuinserre, die dienst doet als kroeg / mancave.

Bijzonderheden:

Gebouwd omstreeks 1910

De inhoud van de woning is circa 410 m<sup>3</sup> en de woonoppervlakte circa 122 m<sup>2</sup>

De perceeloppervlakte is 3.000 m<sup>2</sup>

Grotendeels aluminium kozijnen met dubbele beglazing en deels voorzien van rolluiken

Recht van overpad op het perceel

20 zonnepanelen gehuurd (circa € 143,00 per maand)

Energielabel C

Aanvaarding in overleg

# OMSCHRIJVING

## Locatie

Uft is met ruim 10.000 inwoners de grootste plaats binnen de gemeente Oude IJsselstreek.

Deze gemeente ligt in de prachtige Achterhoek en heeft een oppervlakte van zo'n 140 vierkante kilometer en er wonen bijna 40.000 inwoners. De rivier de Oude IJssel slingert zich dwars door dit gebied en leverde vroeger het ijzer voor de ijzersmelterijen (Pelgrim, ATAG, DRU). Tegenwoordig biedt de rivier tal van recreatiemogelijkheden en maakt de Oude IJsselstreek een prettig gebied om in te wonen. Uft heeft een winkelcentrum met meerdere supermarkten en landelijke ketens zoals HEMA en Action. Ook op het gebied van onderwijs en gezondheidszorg is het dorp goed voorzien. Er is een levendig verenigingsleven en de voormalige DRU fabriek is nu een populair cultureel centrum met tal van activiteiten, zoals concerten, festivals, theater- en filmvoorstellingen en exposities. Uft is goed bereikbaar via de A18, de N317 en vanuit Duitsland over de A3 en ook de busverbindingen zijn goed.

Ben je benieuwd hoe de woning voor jou werkelijk aanvoelt, dan is een real life bezichtiging de volgende stap. Aarzel niet en bel ons voor een vrijblijvende bezichtiging met een van onze makelaars.

























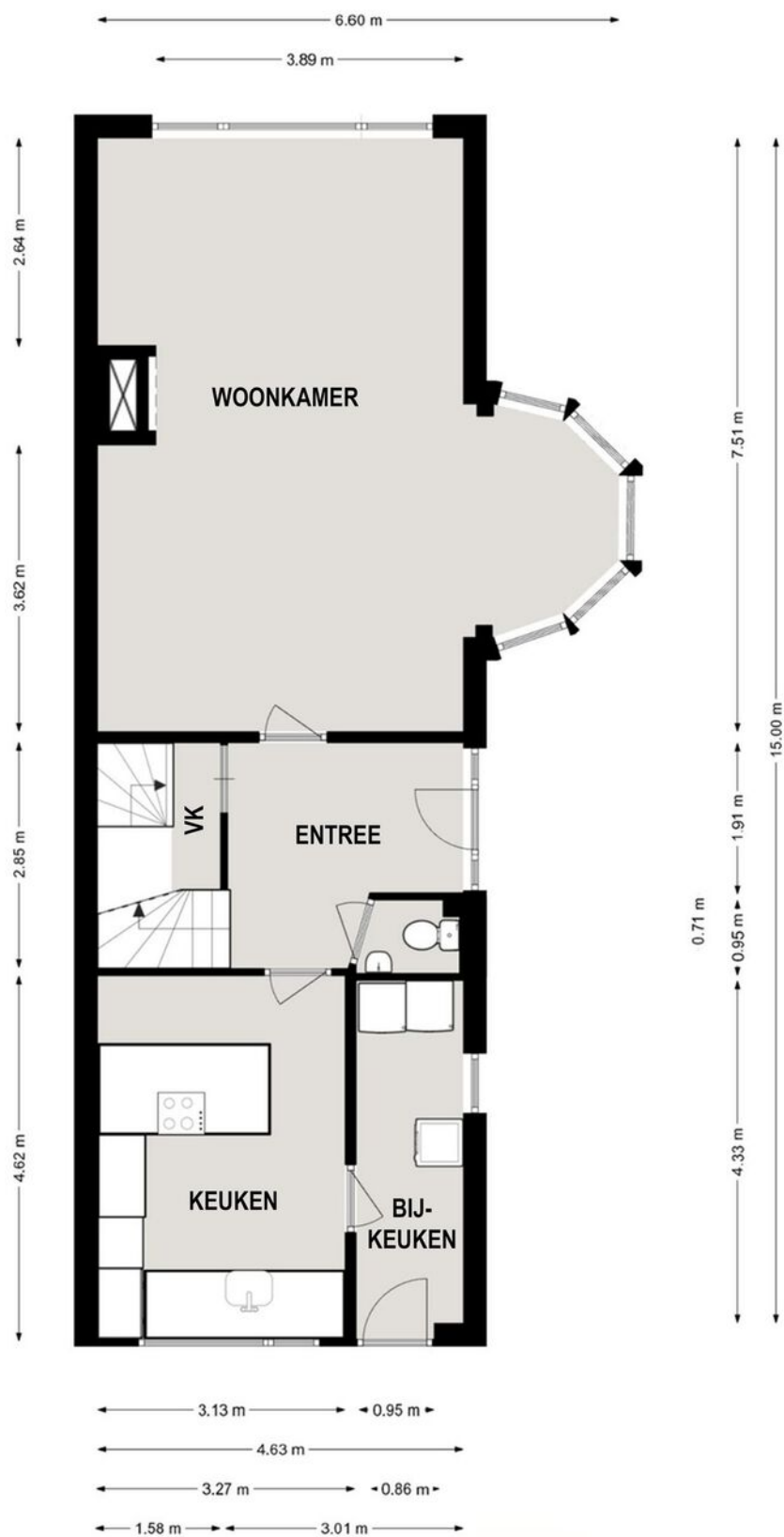






# PLATTEGROND

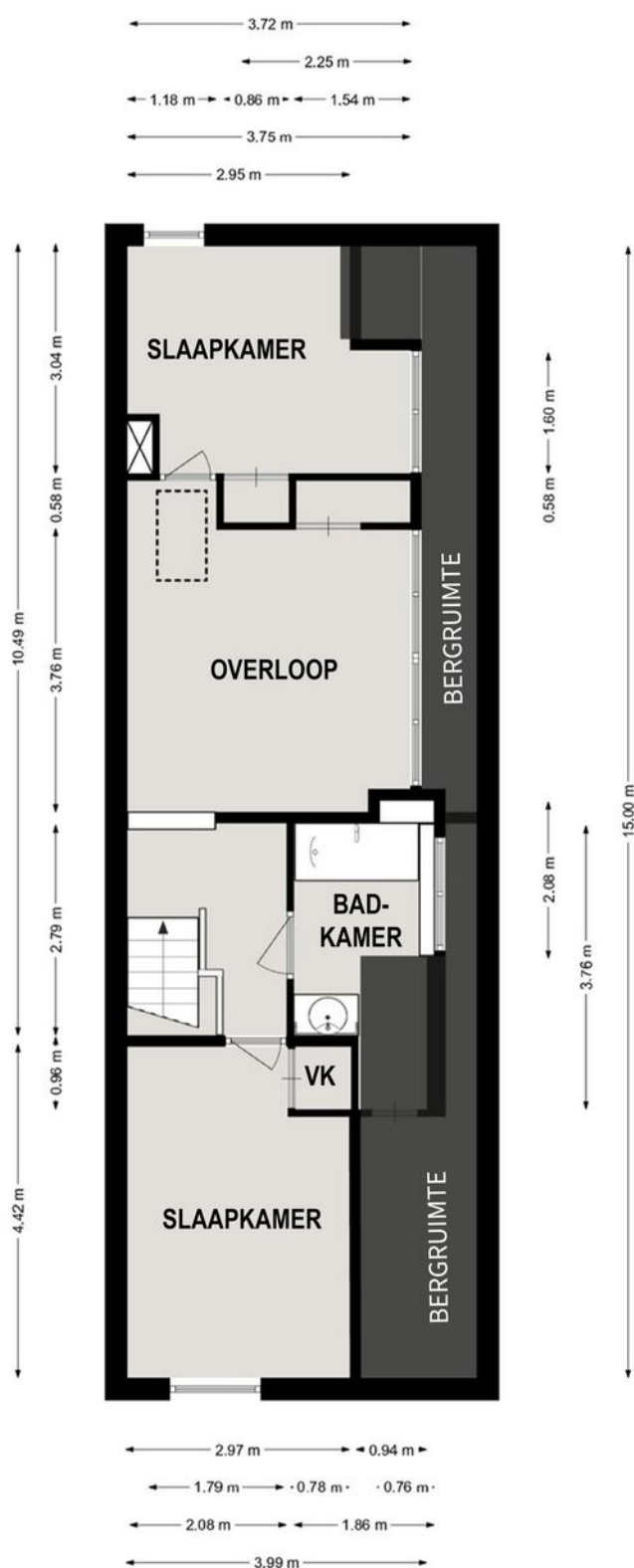
## BEGANE GROND



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



## EERSTE VERDIEPING

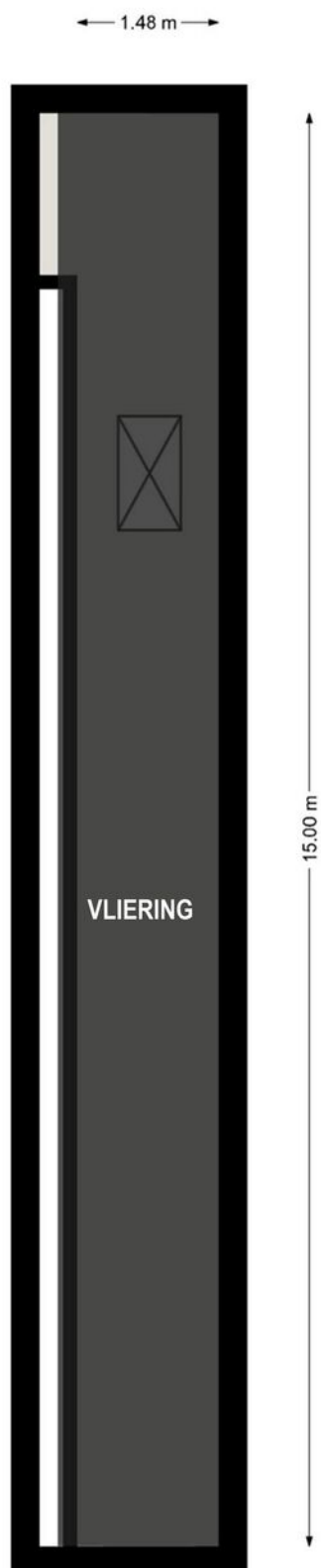


Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# PLATTEGROND

## VLIERING



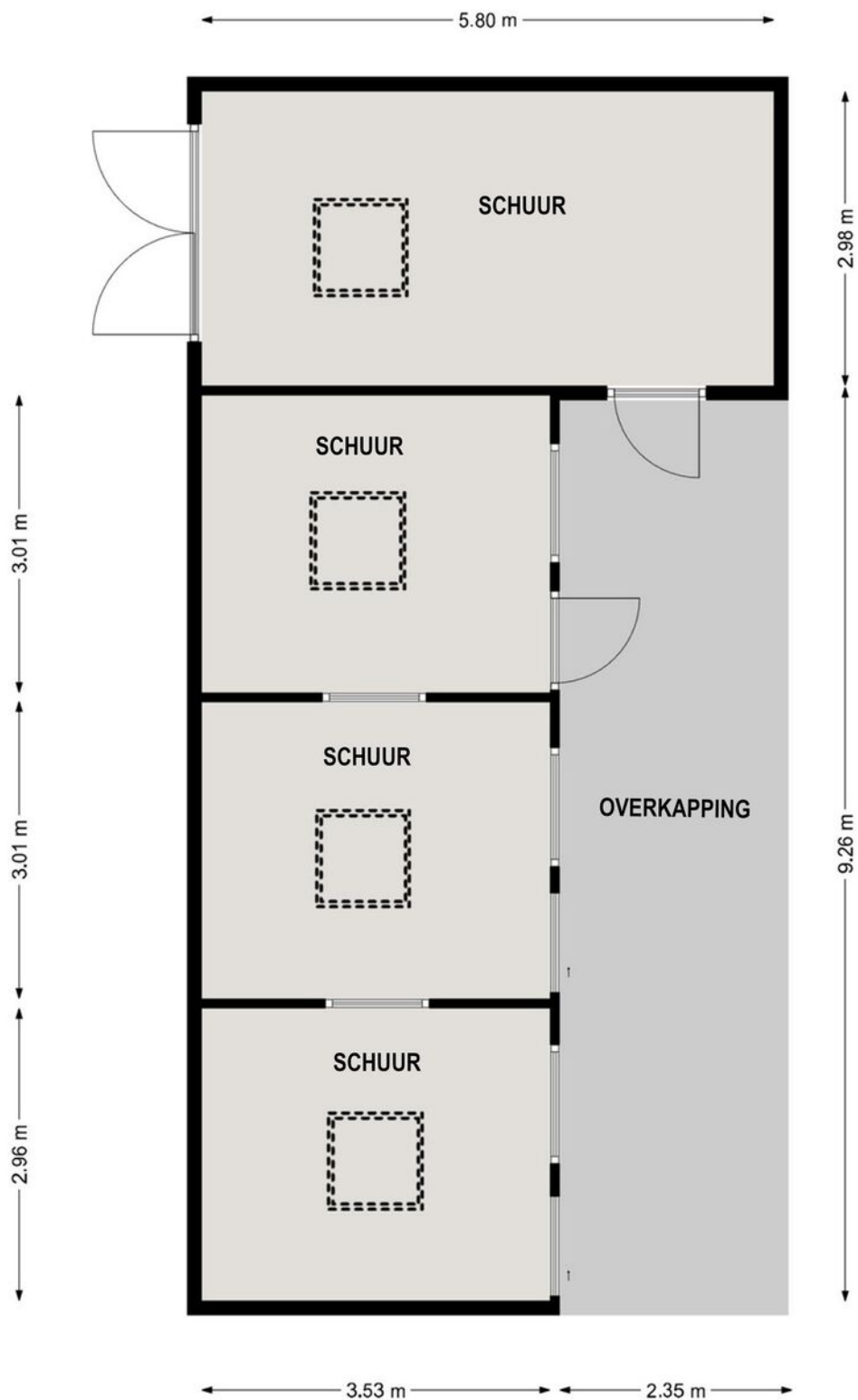
Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© Visueel-Vastgoed



# PLATTEGROND

## SCHUUR



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

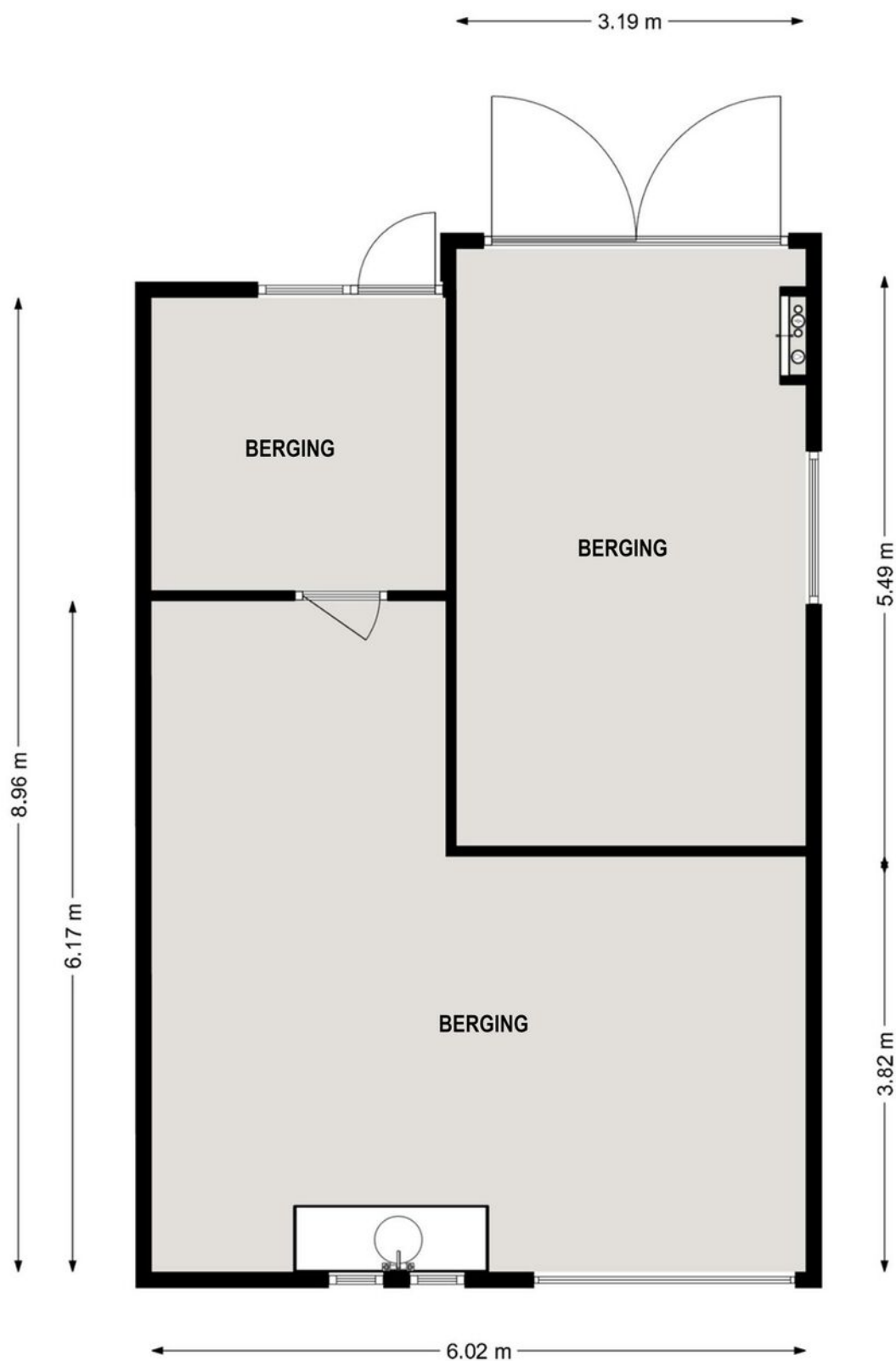
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© Visueel-Vastgoed



# PLATTEGROND

## BERGING



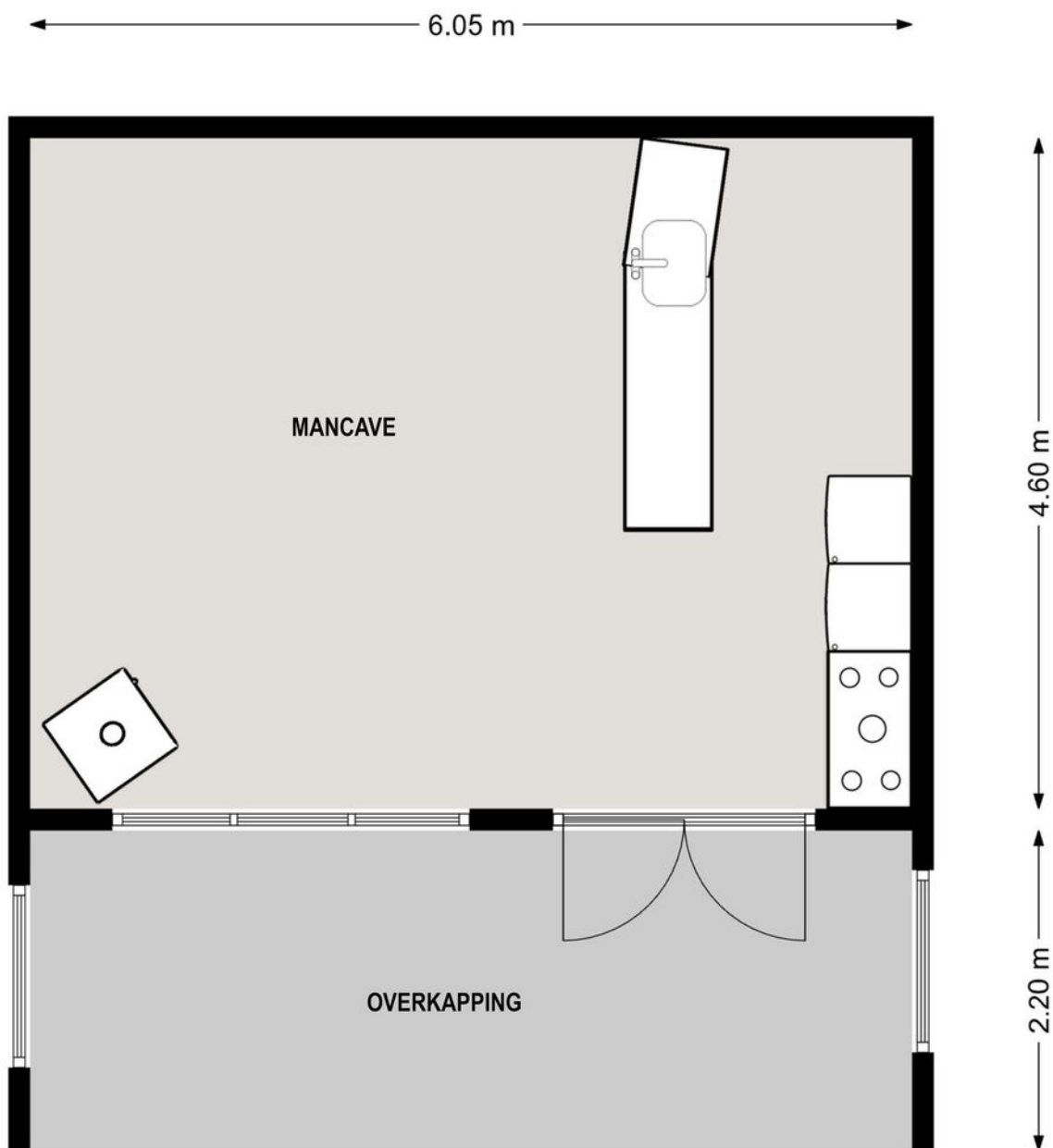
Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© Visueel-Vastgoed



# PLATTEGROND

## MANCAVE



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© Visueel-Vastgoed



|                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                         |                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345</p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente</p> <p>Sectie</p> <p>Perceel</p> <p>Gendringen</p> <p>C</p> <p>2433</p> | <p>kadaster</p>  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|



# LIJST VAN ZAKEN

|                                          | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur                       |               |          |              |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren       | X             |          |              |
| Houtkachel                               | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
| - Binnenverlichting                      | X             |          |              |
| - Verlichting berging                    | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - (Losse) kasten, legplanken             |               | X        |              |
|                                          |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              |               | X        |              |
| - overgordijnen                          |               | X        |              |
| - vitrages                               | X             |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - lamellen                               | X             |          |              |
| - jaloezieën                             | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - parketvloer                            | X             |          |              |
| - houten vloer(delen)                    | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Woning - Keuken                          |               |          |              |



# LIJST VAN ZAKEN

|                                                                    | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Keukenblok (met bovenkasten)                                       | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                |               |          |              |
| - kookplaat                                                        | X             |          |              |
| - afzuigkap                                                        | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                                        | X             |          |              |
| - koelkast                                                         | X             |          |              |
| - vriezer                                                          | X             |          |              |
| - vaatwasser                                                       | X             |          |              |
| - Quooker                                                          | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                                                | X             |          |              |
| - Koel-vriescombinatie (bijkeuken) / losse koel-vrieskasten        |               | X        |              |
| - Inductiekookplaat                                                | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
| - fontein                                                          | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - ligbad                                                           | X             |          |              |
| - douche (cabine/schermb)                                          | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |



# LIJST VAN ZAKEN

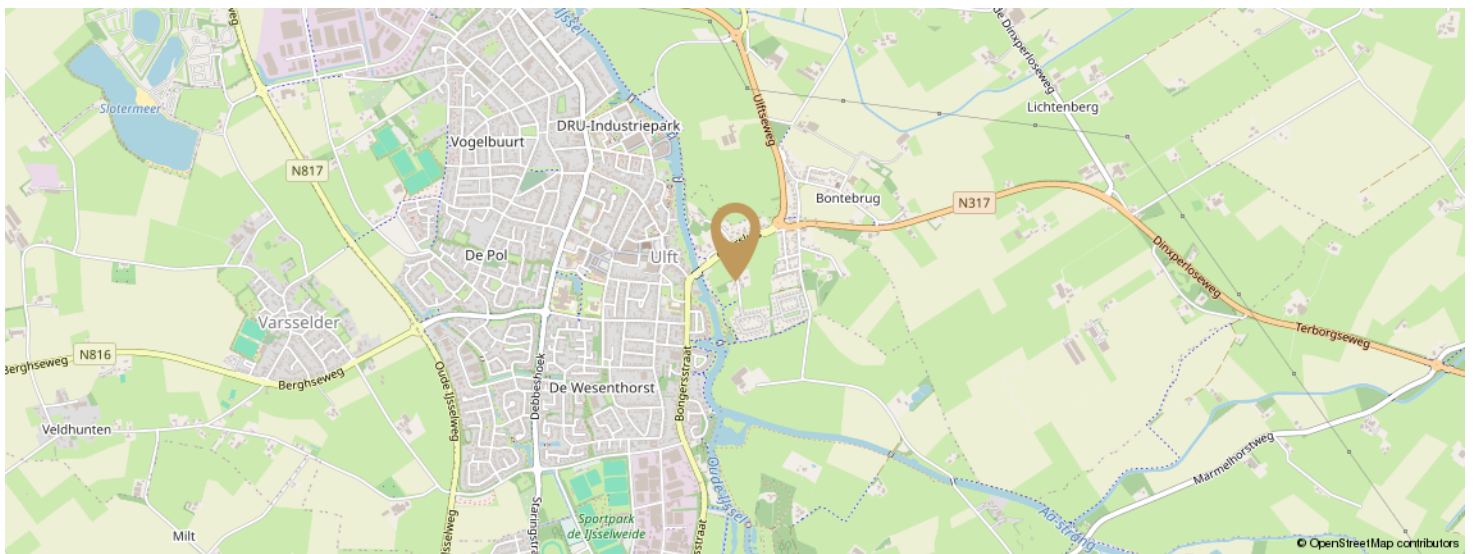
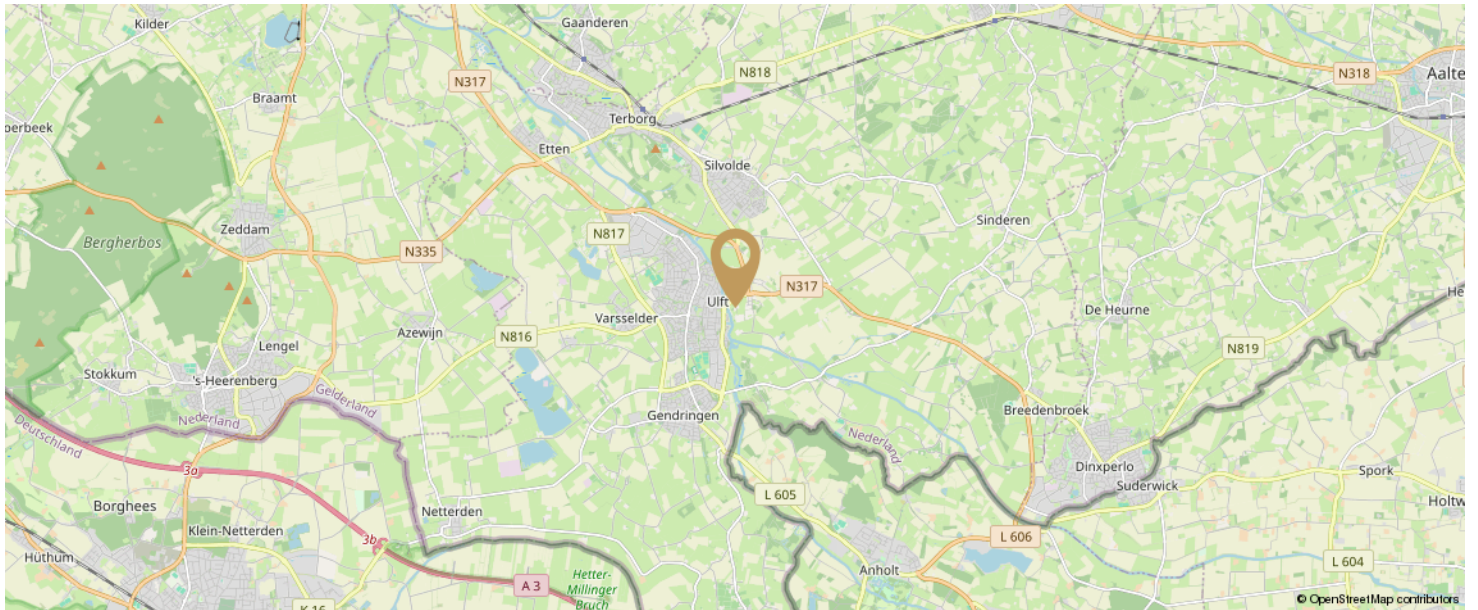
|                                                                                           | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Brievenbus                                                                                | X             |          |              |
| Kluis                                                                                     | X             |          |              |
| Rookmelders                                                                               | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                                         | X             |          |              |
| Screens                                                                                   | X             |          |              |
| Rolluiken                                                                                 | X             |          |              |
| Vliegenhorren                                                                             | X             |          |              |
| (Voordeur)bel (Ring) / Lampen tuinhuis / glazen kas / hottub / stroomapparaat             |               | X        |              |
| Schotel/antenne (samen met burens) Tunnelkas / stalmatten 2 x / hooi huisje / schrikdraad | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                                            |               |          |              |
| - CV-installatie                                                                          | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                                                  |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                                                     | X             |          |              |
| Beplanting                                                                                | X             |          |              |
| Grondwaterpomp (nieuw) - oude grondwaterpomp blijft achter                                |               | X        |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                                                    |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                                         | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                                                |               | X        |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                                                   |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                                                    | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                                       |               | X        |              |
| (Broei)kas                                                                                |               | X        |              |
| Stelling schuur/ witte werkbank/wasbak                                                    | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging - stalen werkbank                                     |               | X        |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                                                                      |               |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN

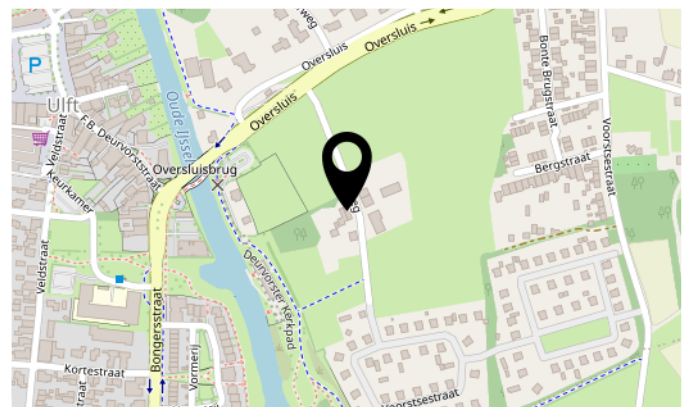
|                                                                            | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Overige tuin, te weten                                                     |               |          |              |
| - Kroeg: bar (ter overname € 750,-) / waterornament (ter overname € 300,-) |               |          | X            |
| Overig - Contracten                                                        |               |          |              |
| Zonnepanelen: Ja                                                           |               |          |              |



# LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER  
BINNENKORT WONEN?



# AANVULLENDE INFORMATIE

Middels deze objectdocumentatie willen wij u een zo goed mogelijk beeld geven van dit object. Indien u aanvullende informatie wenst of het object wilt bezichtigen, kunt u natuurlijk altijd contact met ons opnemen. Ten aanzien van de verkoop van uw eigen woning, kunt u gebruik maken van onze dienstverlening. U dient zich wel te realiseren dat wij enkel het belang van de verkopende partij behartigen. Indien u begeleiding wenst bij de aankoop van het aangeboden object adviseren wij u een aankoopmakelaar in te schakelen.

In een vrijblijvend gesprek kunnen wij u informeren over de mogelijkheden van onze dienstverlening. Inzake uw financiële mogelijkheden kunnen wij u niet adviseren. Wij zijn gespecialiseerd in de aan- en verkoop van woningen en laten hypotheekadvies dan ook graag over aan specialisten. Voordat u in onderhandeling gaat, zijn er nog een aantal zaken van belang om te weten, en wel de volgende:

## **Vrijblijvende aanbieding**

Deze brochure is met de meeste zorg samengesteld. Bij het verzamelen van alle gegevens is ons kantoor afhankelijk van de kennis van verkoper en eventuele aanwezige bescheiden. Wij hebben getracht u zo volledig en juist mogelijk in te lichten, maar u kunt geen rechten aan de genoemde informatie ontlenen. Indien bijzonder aspecten aan de onroerende zaak voor u zeer van belang zijn, raden wij u aan uzelf bij ons nader te informeren. 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 aanvaarden daarvoor 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, detaillering en/of indeling afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

## **De onderhandeling en koop**

Onderwerpen die wij in de dagelijkse praktijk tegenkomen en die vaak discussie oproepen zoals: Word ik koper als ik de vraagprijs bied? Wanneer komt de koop tot stand? Ben ik de eerste? Kan ik een optie krijgen? etc. Op de meest gestelde vragen willen wij hierbij antwoord geven. Leest u daarom de informatie door ter voorkoming van misverstanden en teleurstellingen. Hoe wordt de vraagprijs bepaald? De verkoper bepaalt, in overleg met zijn makelaar, waarvoor hij zijn woning te koop aanbiedt.

## **Onderzoeksplicht koper**

Deze objectdocumentatie 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/verkoper of uit eigen waarneming ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht. 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 een aanbeveling om een terzake 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.

## **Koopakte en bankgarantie / waarborgsom**

Indien er overeenstemming wordt bereikt over de verkoop van het object zal in de NVM koopakte een verplichting voor de koper worden opgenomen tot het stellen van een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

## **Wettelijke bedenktijd**

Koopovereenkomsten voor onroerende zaken gesloten tussen particulieren moeten met ingang van 1 september 2003 schriftelijk worden aangegaan alvorens de koop rechtskracht krijgt. Koper krijgt nadat hij een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen de mogelijkheid de koopovereenkomst binnen 3 dagen na ontvangst, van de getekende koopovereenkomst, te ontbinden.



# AANVULLENDE INFORMATIE

## **Word ik koper als ik de vraagprijs bied?**

Juridisch is 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 dus een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op een door u gedaan bod (tegenbod). U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen bent u dus nog niet in onderhandeling.

## **Mag er worden doorgegaan met bezichtigingen als er een onderhandeling loopt?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper wil daarnaast wellicht graag weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Bezichtigingen gaan dan ook door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij met een andere partij in onderhandeling 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 omdat dit het overbieden teweeg zou kunnen brengen.

## **Kan de verkoper de vraagprijs van een object tijdens de onderhandeling verhogen?**

Ja, dat kan. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod, dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er in principe sprake van een koop (pas na ondertekening van de NVM koopakte door beide partijen ontstaat juridisch gezien een bindende overeenkomst). Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat

de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## **Kunnen er tijdens de onderhandelingen door verkoper of verkopend makelaar wijzigingen in het systeem van verkoop worden doorgevoerd?**

Ja, dat kan. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen.

## **Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koop-overeenkomst 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 bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt 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. 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 de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

# AANVULLENDE INFORMATIE

## Wanneer komt de koop tot stand?

De koop komt tot stand wanneer zowel de koper als de verkoper beiden de koopakte hebben ondertekend. De verkopende makelaar legt de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum, ontbindende voorwaarden) vast. In de koopakte komt te staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken en er worden nog een aantal aanvullende afspraken vastgelegd conform het NVM model van de koopovereenkomst, zoals bijvoorbeeld een boete-clausule. De aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is ondertekend. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit onder voorbehoud financiering' is.

## Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik de eerste ben die de woning bezichtigt, heb ik dan de meeste rechten om in onderhandeling te gaan?

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. Dit kan veel misverstanden en teleurstellingen voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

## Wat betekent 'kosten koper'?

Voor rekening van koper komen de kosten die de overheid hangt aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (zie tevens hoofdstuk Belastingplan 2021 verderop in deze brochure) en de kosten van de notaris voor het inschrijven van de koopovereenkomst in het register van het Kadaster en 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, de zgn. makelaarscourtage. de makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van zijn opdrachtgever.

## Ouderdomsclausule

De makelaar kan bij oudere woning de ouderdomsclausule opnemen in de koopakte. Het is koper bekend dat het verkochte dateert grotendeels uit circa ..... De ouderdom en de slechte staat van onderhoud van het verkochte brengen mee dat koper niet mag verwachten dat het verkochte aan de huidige maatstaven voldoet. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meerdere eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van de koper.

## Bouwkundige keuring

Koper heeft het recht om een bouwkundige keuring te laten uitvoeren om inzicht te krijgen in de bouwkundige staat. Indien u een keuring wilt laten uitvoeren, dient u dit uitdrukkelijk vóór of tijdens de onderhandelingen aan te geven. Uw verzoek wordt dan door ons besproken met verkoper.

## Niet-bewonersclausule

De makelaar zal bij verkoop van leegstaande woning die niet door de eigenaar zijn bewoond onderstaande clausule opnemen in de koopakte: Koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen, dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee uitdrukkelijk rekening is gehouden.

## Asbest

Ten tijde van de (ver)bouw van woningen vanaf circa 1950 tot circa 1990 was het de normale praktijk asbest c.q. asbesthoudende materialen toe te passen. De aanwezigheid van asbesthoudende materialen kan derhalve bij dergelijke objecten niet worden uitgesloten.



# AANVULLENDE INFORMATIE

Bij eventuele verwijdering of bewerking hiervan dienen op grond van de wettelijke voorschriften speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien. De makelaar zal in bovenstaande gevallen onderstaande clausule opnemen: In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van asbest voor rekening en risico van koper.

## **Toelichtingsclausule NEN 2580**

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. 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.

Voor meer informatie kunt u uiteraard contact met ons opnemen. Deze informatie is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. De onderliggende juridische problematiek is echter complex te noemen en leent zich niet om in een verkoopinformatie als deze volledig en accuraat uiteen te worden gezet. Aan deze teksten kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

## **Gratis zoekopdracht / brochures downloaden**

Via onze site kunt u informatie opvragen of brochures aanvragen. Actieve zoekers kunnen zich via de site inschrijven en blijven zo ook op de hoogte van het woningaanbod. Ga naar [www.heutinckmakelaardij.nl](http://www.heutinckmakelaardij.nl) en klik rechtsboven in het menu op "zoekopdracht". Als u hier uw woonwensen invult, krijgt u het nieuwe aanbod gemaild dat aan uw zoekcriteria voldoet.

# BELASTINGEN 2025 / NHG

## Overdrachtsbelasting

De algemene overdrachtsbelasting is 10,4%. Het verlaagde tarief van 2% voor de verkrijging van woningen die voldoen aan het

hoofdverblijfcriterium blijft ongewijzigd. Dit geldt eveneens voor het tarief van 0% bij de startersvrijstelling.

Verkrijgt men een woning welke niet als hoofdverblijf dient, dan wordt deze verkrijging belast

tegen 10,4 %. Dit tarief geldt ook voor overig vastgoed, tenzij er sprake is van een met BTW belaste levering.

## Indexatie maximale woningwaarde bij de startersvrijstelling

Uit het Belastingplan 2025 volgt dat de woningwaardegrens bij de startersvrijstelling op 1 januari 2025

wordt verhoogd naar € 525.000. Huizenkopers tussen 18 en 35 jaar betalen tot deze grens onder

voorwaarden geen overdrachtsbelasting voor een woning.

## NHG-grens

Vanaf 1 januari 2025 is de NHG-kostengrens voor woningen zonder energiebesparende voorzieningen gestegen

van € 435.000,- naar € 450.000,-. Voor woningen waarbij energiebesparende voorzieningen worden getroffen is

de kostengrens 6% hoger, namelijk € 477.000,-. De NHG-premie (ook wel de borgtochtprovisie) daalt in 2025

naar 0,4% over de hoogte van de hypotheek.



## AANTEKENINGEN



## DE MAKELAARS VAN HEUTINCK



### Leander Heutinck | Directeur

Register makelaar-taxateur (RMT, RT, RM)

06 12 99 40 81 | leander@heutinckmakelaardij.nl

Leander is geboren en woonachtig in Gendringen en is opgegroeid in Ulft. Hij kent de markt als geen ander, een must voor een goede registermakelaar. Naast zijn baan en gezinsleven mag Leander graag muziek maken.



### Dennis Beeren

Kandidaat makelaar (KRMT)

06 83 82 72 43 | dennis@heutinckmakelaardij.nl

Dennis is een zeer ervaren kandidaat makelaar die al vele jaren actief is in ons werkgebied. Dennis is een jonge vader en enthousiaste kerel die altijd voor je klaarstaat.



### Lars Liebrand

Kandidaat Makelaar (KRMT)

06 20 06 20 55 | lars@heutinckmakelaardij.nl

Lars is een geboren en getogen Ulftenaar. Met zijn vriendin, dochter en zoon woont hij in Ulft en heeft hij familie verspreid over de gemeente Oude IJsselstreek. Hij is dan ook zeer bekend met deze regio.

## VERKOOPPLANNEN?

Wij pakken iedere opdracht **actief en persoonlijk** op! Vakkundig, accuraat en enthousiast gaan wij voor je aan de slag. Wij luisteren niet alleen naar je verhaal en je wensen, maar bovenal verplaatsen wij ons in de gehele situatie. Om precies te achterhalen wat je wilt en wat de mogelijkheden zijn. Service is geen begrip maar een vanzelfsprekendheid bij Heutinck Makelaardij BV.

Wij zijn **Geworteld in de Oude IJsselstreek** en wij richten ons puur op deze regio. Alle collega's hebben een sterke binding met ons werkgebied, een must voor een goede makelaar. Je profiteert van het door ons duurzaam opgebouwde netwerk. Wij hebben aantoonbaar het grootste verkoopnetwerk van de gemeente en wij zetten ons groeiende netwerk binnen sociale media in om je woning maximaal onder de aandacht te brengen.

Jouw woning zal **perfect worden gepresenteerd** op funda, onze website en Facebook met hoogwaardige foto's, een wervende tekst en virtuele bezichtiging met video en 3D fotografie. Wij zullen je gedurende het volledige verkoopproces van bezichtiging tot overdracht intensief en professioneel bijstaan. Hiermee onderscheiden we ons nadrukkelijk van de internetmakelaars waarbij je zélf verantwoordelijk bent voor de totale presentatie en het (juridische) verkoopproces.

Je kunt ons als **lid van NVM** afrekenen op onze kwaliteit. Als plaatselijke makelaar zullen wij er alles aan doen om eerlijk en open zaken te doen, het NVM-label is een extra bevestiging van onze kwaliteit en integriteit.

Wij werken voor **100% onafhankelijk** van hypotheekadviseurs en zijn alleen geïnteresseerd in het zo goed mogelijk verkopen van jouw woning. Wij zijn transparant over kosten en maken voor jou een duidelijke en heldere offerte inclusief btw. Je weet dus van tevoren exact wat wij berekenen en wanneer. Geen verrassingen dus.



# INTERESSE IN DEZE WONING?



**Neem vrijblijvend  
contact met ons op!**

**Heutinck Makelaardij B.V.**

Frank Daamenstraat 45

7071AV ULFT

0315 270500

[info@heutinckmakelaardij.nl](mailto:info@heutinckmakelaardij.nl)

[www.heutinckmakelaardij.nl](http://www.heutinckmakelaardij.nl)

Heutinck  
makelaardij