

**VRIJBLIJVENDE INFORMATIE**

**TE KOOP**

Nijverheidsweg 11 Aalten



**blekkink**  
makelaardij bv



**Je voelt je thuis  
bij blekkink**

WONEN & BUSINESS

•

TAXATIES

•

NIEUWBOUW

# Nijverheidsweg 11 Aalten

Uniek wonen in de kern van Aalten in een wat landelijke woonomgeving aan een doodlopende weg.

Op deze mooie locatie staat deze leuke starterswoning (MIDDENWONING) met een landelijke uitstraling.

## Begane grond

Ruime entree met kast, keuken v.v. inbouwapparatuur, gezellige woonkamer met erker, uitbouw, gas inzethaard, balkjesplafond en parketvloer, tussenhal met trapopgang w.o. kast, douche met scherm en wastafel. De woonkamer is aan de achterzijde v.v. tuindeuren, Naar de achtergelegen plaats

## Eerste verdieping

Ruime overloop, 2 slaapkamers, waarvan één met wastafel, vlizotrap naar.

## Tweede verdieping

Bergzolder.

## Kern gegevens

- Bouwjaar 1929.
- Grondopp.: 135 m².
- Woonopp.: ca. 76 m².
- Verwarming via Nefit HR-ketel (2011).
- De woning is v.v. isolerende beglazing.

# Nijverheidsweg 11 Aalten

## Algemeen

- Onderhoudsvriendelijke lange achtertuin.
  - Goede ontsluiting op de rondwegen, op fietsafstand van het centrum.
  - Aalten beschikt over een gezellig centrum, waar je fijn kunt winkelen en eten.
  - De bereikbaarheid is goed te noemen, via de N313/ N18 ben je snel in Enschede en via de 73 en de 3 snel in Oberhausen en Köln.
  - Aalten beschikt over een goed voorzieningen niveau, treinstation, basis en voortgezet onderwijs en vele mogelijkheden op sportief gebied.
  - In de omgeving staan kantoren, bedrijfsruimten en agrarische gronden.
- 
- Keuken v.v. koelkast, gaskookplaten, vaatwasser en afzuigkap.
  - De Verdiepingsvloer is v.v. laminaat.
  - Bent u op zoek naar een leuke sfeervolle Starters woning dan is deze woning wellicht iets voor u.

Aanvaarding in overleg.

Vraagprijs v.a. € 265.000,-- k.k.























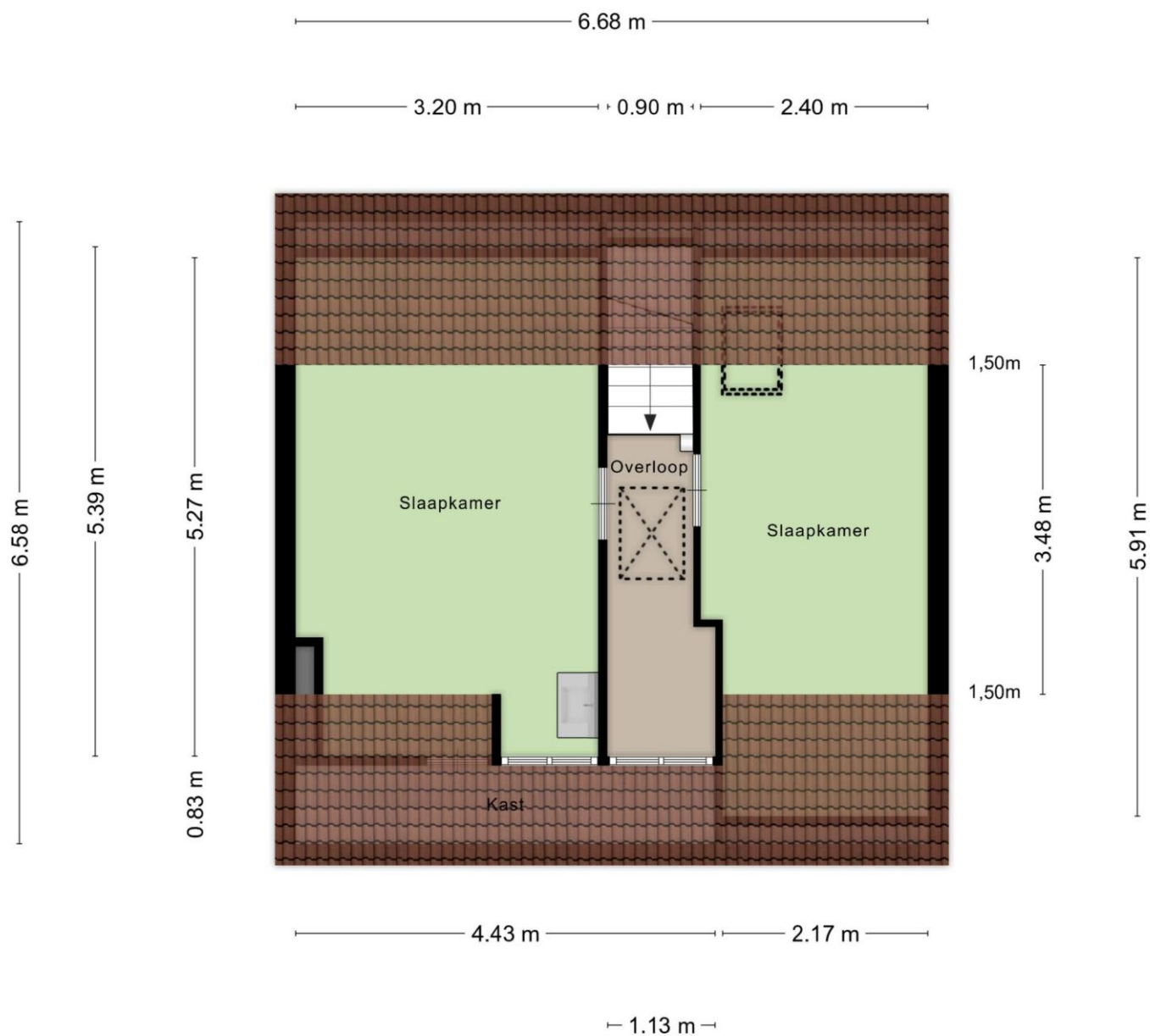
# Plattegrond

## begane grond



# Plattegrond

## eerste verdieping

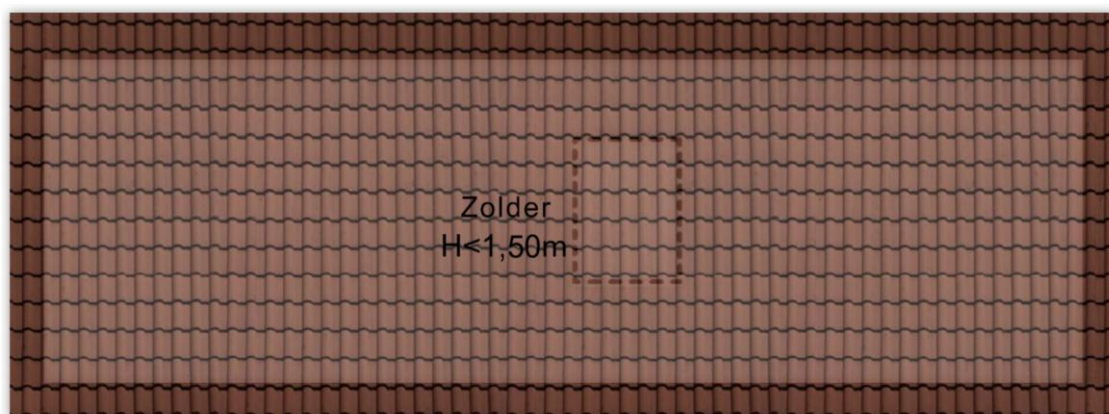


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

tweede verdieping

6.68 m



2.08 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastraal bericht

|                              |                                                                            |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kadastrale aanduiding</b> | Aalten K 1935                                                              |
|                              | Kadastrale objectidentificatie: 076630193570000                            |
| <b>Locatie</b>               | Nijverheidsweg 11                                                          |
|                              | 7122 LC Aalten                                                             |
|                              | Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen |
| <b>BAG identificatie</b>     | <a href="#">0197010000001851</a>                                           |
| <b>Kadastrale grootte</b>    | 135 m²                                                                     |
| <b>Grens en grootte</b>      | Vastgesteld                                                                |
| <b>Coördinaten</b>           | 236528 - 437577                                                            |
| <b>Omschrijving</b>          | Wonen                                                                      |

# Kadastrale kaart



|                               |                                  |                            |                                                                                       |
|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>12345</b><br>Perceelnummer | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500              |  |
| <b>25</b><br>Huisnummer       | Vastgestelde kadastrale grens    | Kadastrale gemeente Aalten |                                                                                       |
| — Voorlopige kadastrale grens | Administratieve kadastrale grens | Sectie K                   |                                                                                       |
| — Bebouwing                   |                                  | Perceel 1935               |                                                                                       |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 december 2026  
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.

# Nijverheidsweg 11 Aalten

Voor de onderstaande zaken –ongeacht of zo roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

**Let op!** Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus **niet** achterblijft in de woning.

| Interieur                                  | blijft achter | gaat mee | ter overname | n.v.t. |
|--------------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| <b>Verlichting</b>                         |               |          |              |        |
| Inbouwspots / Dimmers                      | ■             |          |              |        |
| Opbouwspots / Armaturen / Lampen / Dimmers | ■             |          |              |        |
| Losse (hang)lampen                         |               | ■        |              |        |
|                                            |               |          |              |        |
| <b>(Losse)kasten, legplanken</b>           |               |          |              |        |
|                                            |               |          |              |        |
|                                            |               |          |              |        |
| <b>Raamdecoratie / zonwering binnen</b>    |               |          |              |        |
| Gordijnrails                               | ■             |          |              |        |
| Gordijnen                                  | ■             |          |              |        |
| Overgordijnen                              |               |          |              | ■      |
| Vitrages                                   |               |          |              | ■      |
| Rolgordijnen                               | ■             |          |              |        |
| Lamellen                                   |               |          |              | ■      |
| Jaloezieën                                 |               |          |              | ■      |
| (losse) horren / rolhorren                 |               |          |              | ■      |
|                                            |               |          |              |        |
|                                            |               |          |              |        |
| <b>Vloerdecoratie</b>                      |               |          |              |        |
| Vloerbedekking halve manen op de trap      | ■             |          |              |        |
| Parketvloer                                | ■             |          |              |        |
| Houten vloer(delen)                        |               |          |              | ■      |
| Laminaat verdieping                        | ■             |          |              |        |
| Plavuizen                                  | ■             |          |              |        |
|                                            |               |          |              |        |
|                                            |               |          |              |        |

**Verwarming**

|                    |                                     |  |                                     |
|--------------------|-------------------------------------|--|-------------------------------------|
| Inzet haard        | <input checked="" type="checkbox"/> |  |                                     |
| Allesbrander       |                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Houtkachel         |                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (Gas)kachels       |                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Designradiator(en) | <input checked="" type="checkbox"/> |  |                                     |
| Radiatorafwerking  |                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                    |                                     |  |                                     |

**Overige**

|                              |  |  |                                     |
|------------------------------|--|--|-------------------------------------|
| Spiegelwanden                |  |  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Schilderij ophangstelsysteem |  |  | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                              |  |  |                                     |

| Keuken | blijft achter | gaat mee | ter overname | n.v.t. |
|--------|---------------|----------|--------------|--------|
|--------|---------------|----------|--------------|--------|

Keukenblok (met bovenkasten)



|                                  |                                     |                                     |                                     |
|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur</b> |                                     |                                     |                                     |
| Kookplaat gas                    | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
| (Gas)fornuis                     | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
| Afzuigkap                        | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
| Magnetron                        |                                     |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Oven                             | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
| Combi-oven / combimagnetron      |                                     |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Koelkast                         | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
| Vriezer                          |                                     |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Koel-combinatie                  | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
| Vaatwasser                       | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
| Quooker                          |                                     |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Koffiezetapparaat                |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |

**Keukenaccessoires**

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  |  |  |
|--|--|--|--|

| Sanitair / Sauna        | blijft achter                       | gaat mee                            | ter overname | n.v.t.                              |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------|-------------------------------------|
| Toilet met toebehoren   |                                     |                                     |              |                                     |
| Toilet                  | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |                                     |
| Toiletrolhouder         | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |                                     |
| Toiletborstel(houder)   |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |              |                                     |
| Fontein                 | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |                                     |
|                         |                                     |                                     |              |                                     |
| Badkamer met toebehoren |                                     |                                     |              |                                     |
| Ligbad                  |                                     |                                     |              | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Jacuzzi / whirlpool     |                                     |                                     |              | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Douche (cabine/scherf)  | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |                                     |
| Stoomdouche (cabine)    |                                     |                                     |              | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Wastafel                | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |                                     |
| Wastafelmeubel          | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |                                     |
| Planchet                |                                     |                                     |              | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Toiletkast              |                                     |                                     |              | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Toilet                  |                                     |                                     |              | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Toiletrolhouder         |                                     |                                     |              | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Toiletborstel (houder)  |                                     |                                     |              | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                         |                                     |                                     |              |                                     |
| Sauna met toebehoren    |                                     |                                     |              |                                     |
|                         |                                     |                                     |              | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                         |                                     |                                     |              |                                     |

| Exterieur / installaties / veiligheid/energiebesparing | blijft achter | gaat mee | ter overname | n.v.t. |
|--------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| Schotel / antenne                                      |               |          |              | ■      |
| Brievenbus voordeur                                    | ■             |          |              |        |
| (Voordeur)bel                                          | ■             |          |              |        |
| Alarminstallatie                                       |               |          |              | ■      |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie        |               |          |              | ■      |
| Rookmelders                                            |               |          |              | ■      |
| Screens / rolluiken                                    |               |          |              | ■      |
| CV met toebehoren                                      | ■             |          |              |        |
| Klokthermostaat                                        | ■             |          |              |        |
| <b>Warmtevoorziening</b>                               |               |          |              |        |
| Via CV-installatie                                     | ■             |          |              |        |
| Boiler                                                 |               |          |              | ■      |
| Close-in boiler                                        |               |          |              | ■      |
| Geiser                                                 |               |          |              | ■      |
|                                                        |               |          |              |        |

|                                                          |                                     |          |                                     |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------|-------------------------------------|
| Mechanische ventilatie                                   | <input checked="" type="checkbox"/> |          |                                     |
| Luchtbehandeling                                         |                                     |          | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                                                          |                                     |          |                                     |
| <b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen / radiatoren)</b> |                                     |          |                                     |
|                                                          |                                     |          |                                     |
|                                                          |                                     |          |                                     |
| Telefoonaansluiting/ internetaansluiting/ glasvezel      | <input checked="" type="checkbox"/> |          |                                     |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                        |                                     |          | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Waterslot wasautomaat                                    |                                     |          | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Zonnepanelen                                             |                                     |          | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Oplaadpunt elektrische auto                              |                                     |          | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                                                          |                                     |          |                                     |
|                                                          |                                     |          |                                     |
| Tuin                                                     | blijft achter                       | gaat mee | ter overname                        |
| n.v.t.                                                   |                                     |          |                                     |
| <b>Inrichting</b>                                        |                                     |          |                                     |
| Tuinaanleg / bestrating                                  | <input checked="" type="checkbox"/> |          |                                     |
| Bepanting                                                | <input checked="" type="checkbox"/> |          |                                     |
|                                                          |                                     |          |                                     |
| <b>Verlichting / Installaties</b>                        |                                     |          |                                     |
| Buiten verlichting                                       | <input checked="" type="checkbox"/> |          |                                     |
| Tijd- of schemerschakelaar / bewegingsmelder             |                                     |          | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                                                          |                                     |          |                                     |
| <b>Bebouwing</b>                                         |                                     |          |                                     |
| Tuinhuis / buitenberging                                 |                                     |          | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Kasten / werkbank in tuinhuis / berging                  |                                     |          | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Broeikas                                                 |                                     |          | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                                                          |                                     |          |                                     |
| <b>Overige tuin</b>                                      |                                     |          |                                     |
| (Sier)hek                                                | <input checked="" type="checkbox"/> |          |                                     |
| Vlaggenmast(houder)                                      |                                     |          | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                                                          |                                     |          |                                     |
|                                                          |                                     |          |                                     |

| Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt de verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen? | ja | nee                                 | gaat mee | moet worden overgenomen |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------------------------------------|----------|-------------------------|
| CV / geiser / boiler                                                                                                                                                                  |    | <input checked="" type="checkbox"/> |          |                         |
| Keuken / tuin / kozijnen                                                                                                                                                              |    | <input checked="" type="checkbox"/> |          |                         |
| Intelligente thermostaten e.d.                                                                                                                                                        |    | <input checked="" type="checkbox"/> |          |                         |
| Stadsverwarming                                                                                                                                                                       |    | <input checked="" type="checkbox"/> |          |                         |
| Zonnepanelen                                                                                                                                                                          |    | <input checked="" type="checkbox"/> |          |                         |
|                                                                                                                                                                                       |    |                                     |          |                         |

Bijlage(n) over te nemen contracten:

# Aanvullende informatie

## Na de bezichtiging

Een verkoper wacht na een bezichtiging vaak in spanning uw reactie op de woning af. Wij verzoeken u dan ook vriendelijk uw mening over de woning op zo kort mogelijke termijn aan ons kenbaar te maken, ook als u besluit af te zien van verdere belangstelling.

## Onderzoeksplicht koper

Deze woningpresentatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in het aangeboden. De informatie die is vermeld, is gekregen van de eigenaar/verkoper, uit eigen waarnemingen ter plaatse en waar van toepassing van een bouwkundig rapport en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal maken.

## Voorwaarden bij aankoop van de woning

Zodra er overeenstemming is bereikt over de prijs, de opleverdatum en eventuele andere voorwaarden zal er door Blekkink makelaardij een koopovereenkomst conform het NVM-model worden opgemaakt. De koop komt tot stand op het moment dat beide partijen deze schriftelijke overeenkomst hebben getekend. Na ontvangst van een getekende koopakte heeft koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders is aangegeven is de keuze van de notaris voorbehouden aan de koper. In de koopovereenkomst wordt verder de verplichting voor koper opgenomen tot het stellen van een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom. Indien overeengekomen kan in de koopovereenkomst een voorbehoud ten behoeve van het verkrijgen van een hypotheek worden opgenomen.

## Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Verkoop eigen woning

Wij bepalen gratis de waarde van uw woning! U kunt ons bellen (0543-476781) of mailen (info@blekkinkmakelaardij.nl) voor het maken van een vrijblijvende afspraak bij u thuis.

## Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de informatie aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

# Elders geslaagd?

## **Taxatierapport**

Mocht u elders geslaagd zijn, dan kunt u bij ons terecht voor een NVM-taxatierapport ten behoeve van de financiering van uw nieuwe huis. Deze uitgebreide rapporten worden door iedere geldverstrekker geaccepteerd en kunnen wij u aanbieden tegen een scherp tarief!

## **Advies en begeleiding bij aankoop**

Wij begeleiden u graag bij de aankoop van een woning. Als lokale marktdeskundigen kennen wij de markt op ons duimpje, inspecteren wij de woning uitgebreid, voeren we de onderhandelingen en zorgen we voor een correcte (juridische) afhandeling na aankoop. Vraag gerust naar de mogelijkheden!