

**VRIJBLIJVENDE INFORMATIE**

**TE KOOP**

Beeklaan 3A Aalten



**blekkink**  
makelaardij bv



**Je voelt je thuis  
bij blekkink**

WONEN & BUSINESS

•

TAXATIES

•

NIEUWBOUW

# Beeklaan 3A Aalten

Mooi vrij wonen op loopafstand van het centrum van Aalten.

Op de hoek Hogestraat / Beeklaan ligt deze gemoderniseerde VRIJSTAANDE WONING.

Het unieke object (voormalig woon-/winkelpand) is in 2019 gemoderniseerd / geïsoleerd / verbouwd tot een ruime woning met veel comfort.

Zo is een royale woonkamer ontstaan vanwaar je een mooi uitzicht hebt op de Beeklaan en een ruime achtertuin op het zuiden met een overkapping /berging. De auto kun je parkeren op eigen perceel.

Voor bezoekers is er parkeerruimte op de tegenovergelegen openbare parkeerplaatsen.

## Begane grond

entree/ hal, gemoderniseerd toilet, gang met trapopgang, trapkast, ruime slaapkamer met schuifpui en aansluitend was-/bergruimte, gemoderniseerde badkamer met whirlpool, dubbele douchecabine, designradiator, wastafelmeubel en toilet, achter portaal, royale lichte woonkamer / living met fraai uitzicht en met moderne open keuken met inbouwapparatuur.

## Verdieping

overloop met leuk zitgedeelte, 2e gemoderniseerde badkamer met douchecabine en toilet, grote slaapkamer met kledingkast (3<sup>e</sup> slaapkamer mogelijk).

## Naastgelegen verdieping

zolderberging

## Kern gegevens

- Perceelsgrootte: 533 m<sup>2</sup>.
- Woonopp.: ca. 175 m<sup>2</sup>.
- Voorzien van dak- en gevelisolatie en isolerende beglazing.
- Verwarming via Remeha cv-ketel (2019).
- Energielabel A.

# Beeklaan 3A Aalten

## Overige informatie

- Gelegen op de hoek Hogestraat/ Beeklaan.
- Zonnige tuin op het zuiden.
- Luxe keuken met composiet blad, 5 pits inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, stoomoven en combimagnetron.
- Badkamer op de verdieping is v.v. vloerverwarming.
- Overkapping / buitenruimte (afsluitbaar) met houten berging.
- De woning is voorzien van airco unit en 8 zonnepanelen.
- De woning is vrijwel geheel v.v. kunststof kozijnen rondom v.v. HR++ beglazing.

## Locatie

De woning is ideaal gelegen in een rustige buurt in Aalten. Kinderopvang en scholen voor basis- en voortgezet onderwijs zijn om de hoek. Meerdere supermarkten, medische voorzieningen en het treinstation zijn op fietsafstand. Op enkele minuten loopafstand bevindt zich het centrum van Aalten met een scala aan winkels en voorzieningen als specialzaken, restaurants, uitgaansgelegenheden, musea, bibliotheek enz.

De A18 en A12 richting Doetinchem en Arnhem zijn in ruim 10 minuten te bereiken. Tegelijk zijn er goede verbindingen met omliggende plaatsen als Winterswijk, Groenlo en het Duitse Bocholt.

Bent u nieuwsgierig naar deze veelzijdige vrijstaande woning? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en laat u verrassen door de ruimte en de mogelijkheden die deze woning te bieden heeft. Dit zou zomaar het huis van uw toekomst kunnen zijn! Neem direct contact op met de makelaar voor meer informatie of het plannen van een bezichtiging.

- Aanvaarding in overleg.
- Vraagprijs: € 485.000,- k.k.











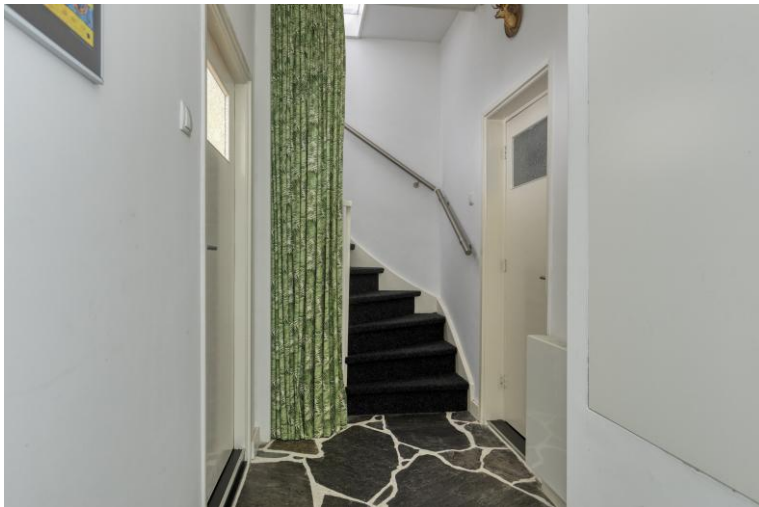




























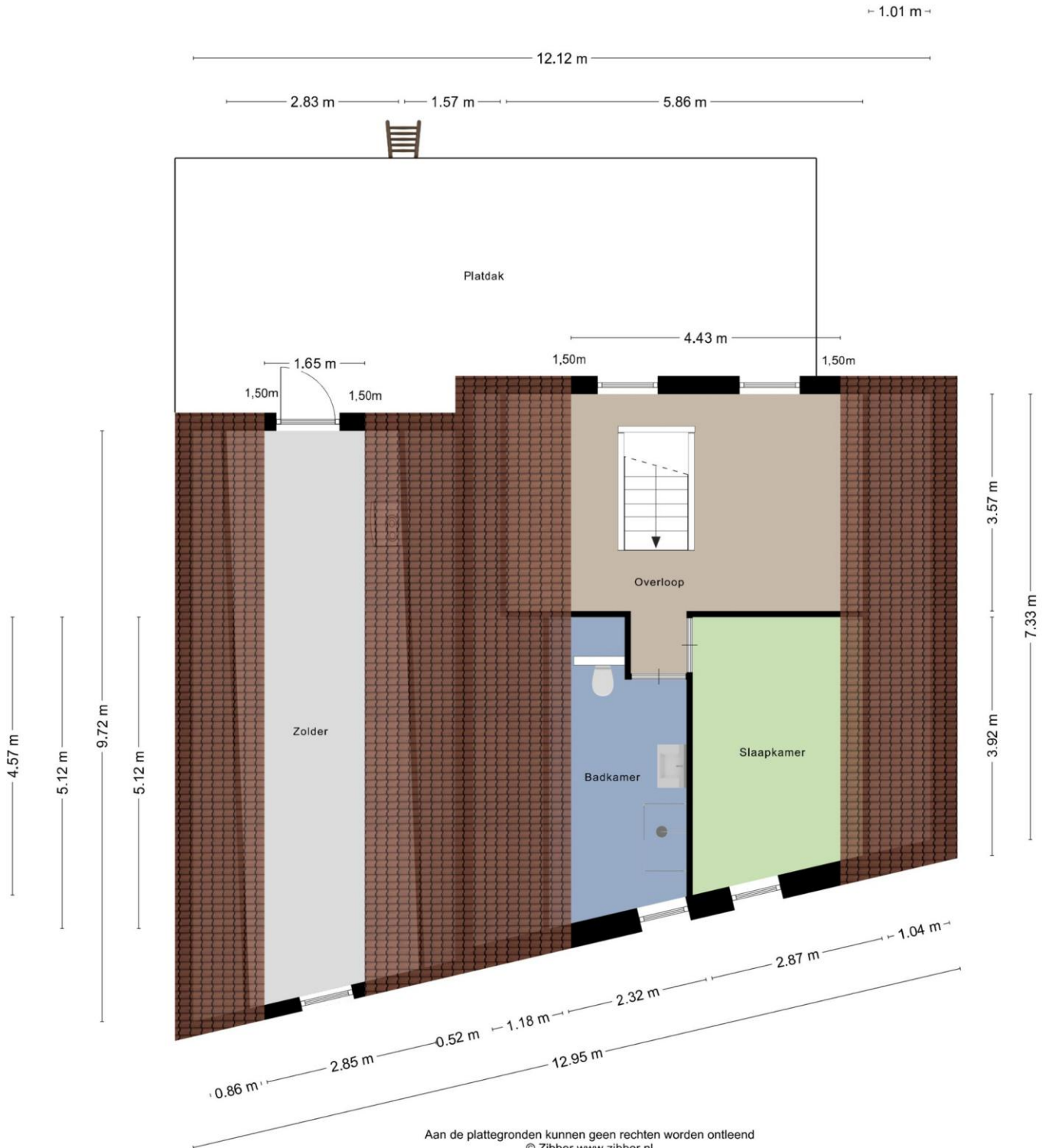
# Plattegrond

## begane grond



# Plattegrond

## eerste verdieping



# Kadastraal bericht

**Kadastrale aanduiding** Aalten K 474

Kadastrale objectidentificatie: 076630047470000

**Locatie** Beeklaan 3 A  
7122 BG Aalten

BAG identificatie [0197010000502950](#)

**Kadastrale grootte** 533 m<sup>2</sup>


**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 236725 - 438241

**Omschrijving** Wonen

# Kadastrale kaart



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Aalten</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 474</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	---

# Beeklaan 3A 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>				
Inrichting incl. bed verdieping	■			
<b>Raamdecoratie / zonwering binnen</b>				
Gordijnrails	■			
Gordijnen	■			
Overgordijnen				■
Vitrages	■			
Rolgordijnen				■
Lamellen				■
Jaloezieën	■			
(losse) horren / rolhorren	■			
Luxaflex	■			
<b>Vloerdecoratie</b>				
Vloerbedekking				■
Parketvloer				■
Houten vloer(delen)				■
Laminaat	■			
Plavuizen	■			

## Verwarming

Sfeerhaard	<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 klikmagneten	<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)



## Keuken (inbouw)apparatuur

Kookplaat inductie 5 pits	<input checked="" type="checkbox"/>		
(Gas)fornuis			<input checked="" type="checkbox"/>
Afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>		
Magnetron			<input checked="" type="checkbox"/>
Oven stoom	<input checked="" type="checkbox"/>		
Combi-oven / combimagnetron	<input checked="" type="checkbox"/>		
Koelkast		<input checked="" type="checkbox"/>	
Vriezer			<input checked="" type="checkbox"/>
Koel-vriescombinatie		<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.
<b>Toilet met toebehoren</b>				
Toilet	<input checked="" type="checkbox"/>			
Toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>			
Toiletborstel(houder)				<input checked="" type="checkbox"/>
Fontein	<input checked="" type="checkbox"/>			
<b>Badkamer met toebehoren</b>				
Ligbad				<input checked="" type="checkbox"/>
Jacuzzi / whirlpool	<input checked="" type="checkbox"/>			
Douche (cabine/scherm)	<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"/>
<b>Sauna met toebehoren</b>				
				<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Exterieur / installaties / veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel / antenne				<input checked="" type="checkbox"/>
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>			
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>			
Alarminstallatie				<input checked="" type="checkbox"/>
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>			
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>			
Screens / rolluiken				<input checked="" type="checkbox"/>
CV met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>			
Klokthermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>			
<b>Warmtevoorziening</b>				
Via CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>			
Boiler				<input checked="" type="checkbox"/>
Close-in boiler				<input checked="" type="checkbox"/>
Geiser	<input checked="" type="checkbox"/>			
Vier camera's	<input checked="" type="checkbox"/>			

Mechanische ventilatie			<input checked="" type="checkbox"/>
Luchtbehandeling			<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen / radiatoren)</b>			
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			<input checked="" type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat			<input checked="" type="checkbox"/>
Zonnepanelen 8 stuks	<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"/>			
Beplanting	<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)				
Tuinmeubels	<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!