

# Wordt dit jouw droomhuis?



## Kleine Gracht 9

Bredevoort

Op een van de mooiste plekjes van Bredevoort, aan de Kleine Gracht, staat deze te moderniseren hoekwoning met een oprit, drie slaapkamers en een ruime tuin.

# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Op een van de mooiste plekjes van Bredevoort, aan de Kleine Gracht, staat deze te moderniseren hoekwoning met een oprit, drie slaapkamers en een ruime tuin. Er is de mogelijkheid voor een uitbouw, waarna er nog genoeg tuin overblijft voor een speeltoestel en een moestuin. De kenner van Bredevoort ziet direct de torenspits van de Sint-Georgiuskerk, wat aangeeft dat het centrum van het dorp heel dichtbij is...

Vraagprijs € 235.000,- k.k.







## Kenmerken van deze woning

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| <b>Soort woning</b> | Eengezinswoning |
| <b>Type woning</b>  | Hoekwoning      |
| <b>Bouwjaar</b>     | 1952            |

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| <b>Inhoud</b>             | 245 m <sup>3</sup> |
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 69 m <sup>2</sup>  |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | 206 m <sup>2</sup> |
| <b>Tuin</b>               | Achtertuint        |
| <b>Tuin oppervlakte</b>   | 112 m <sup>2</sup> |

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Energie label</b>      | E |
| <b>Aantal kamers</b>      | 4 |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | 3 |

# Omschrijving van de woning

Op een van de mooiste plekjes van Bredevoort, aan de Kleine Gracht, staat deze te moderniseren hoekwoning met een oprit, drie slaapkamers en een ruime tuin. Er is de mogelijkheid voor een uitbouw, waarna er nog genoeg tuin overblijft voor een speeltoestel en een moestuin. De kenner van Bredevoort ziet direct de torenspits van de Sint-Georgiuskerk, wat aangeeft dat het centrum van het dorp heel dichtbij is...

Deze te moderniseren hoekwoning staat aan de Kleine Gracht, een rustige plek met prachtig uitzicht aan de voorzijde. De basisschool en horecagelegenheden zijn binnen handbereik, net als de Slingeplass op circa 5 minuten fietsen. De N318 zorgt voor een goede verbinding met Aalten, Winterswijk, Varsseveld en de A18 richting Doetinchem.

## Indeling

### Begane grond:

De entree van deze woning is aan de linkerkant, bij het brede pad naar de achtertuin. Via de hardhouten voordeur loop je de hal in, met de trapopgang en de trapkast. Aan de andere kant van de hal is de toiletruimte, die toe is aan vernieuwing.

Grote ramen aan de voor- en achterkant zorgen voor veel lichtinval in de woonkamer, die goed in te delen is met een zit- en een eethoek. Het uitzicht aan de voorzijde is om in te lijsten en aan de achterkant is de toegang tot de dichte keuken. Handhaaf je de huidige indeling of kies je voor een open keuken?

### Eerste verdieping:

Vanaf de overloop is er toegang tot drie slaapkamers, waarvan twee aan de achterkant. Een van deze slaapkamers is de master bedroom, maar de slaapkamer aan de voorzijde kan ook als tweepersoonskamer worden gebruikt. Dus wil je wakker worden met uitzicht op de Kleine Gracht? Dat kan! De doucheruimte, met de originele vloer, is ingedeeld met een ruime douchegelegenheid en een wastafel. Het is mogelijk om de naastgelegen inbouwkast samen te voegen met de doucheruimte, bijvoorbeeld om een toilet te plaatsen.

### Vliering:

In de nok van de woning is een vliering, met de opstelling van de HR-ketel.

### Tuin:

Deze (starters)woning heeft een voortuin op het westen, een breed pad met eigen achterom aan de zijkant en een fijne achtertuin op het oosten. Wil je een moestuin, een overdekt terras en een speelplek voor de kinderen? Of voor een uitbouw van de woning? Aan ruimte is geen gebrek.

### Bijzonderheden:

- Prachtige ligging aan de Kleine Gracht (water en groen)
- Houten kozijnen, deels met dubbel glas en rolluiken
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Nefit Smartline, 2006)
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Ruime tuin achtertuin
- De woning dient gemoderniseerd en verduurzaamd te worden
- Energielabel E



























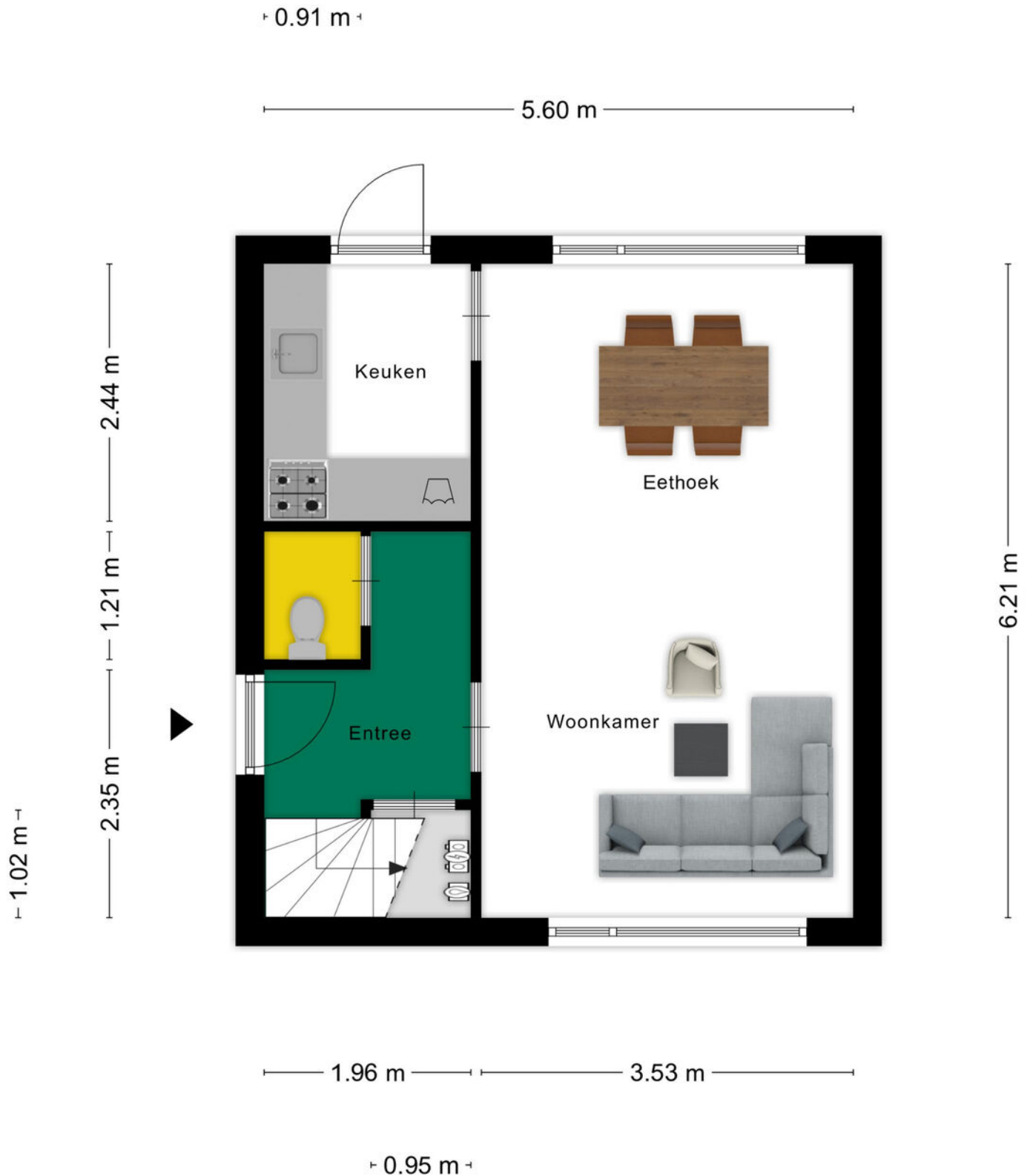








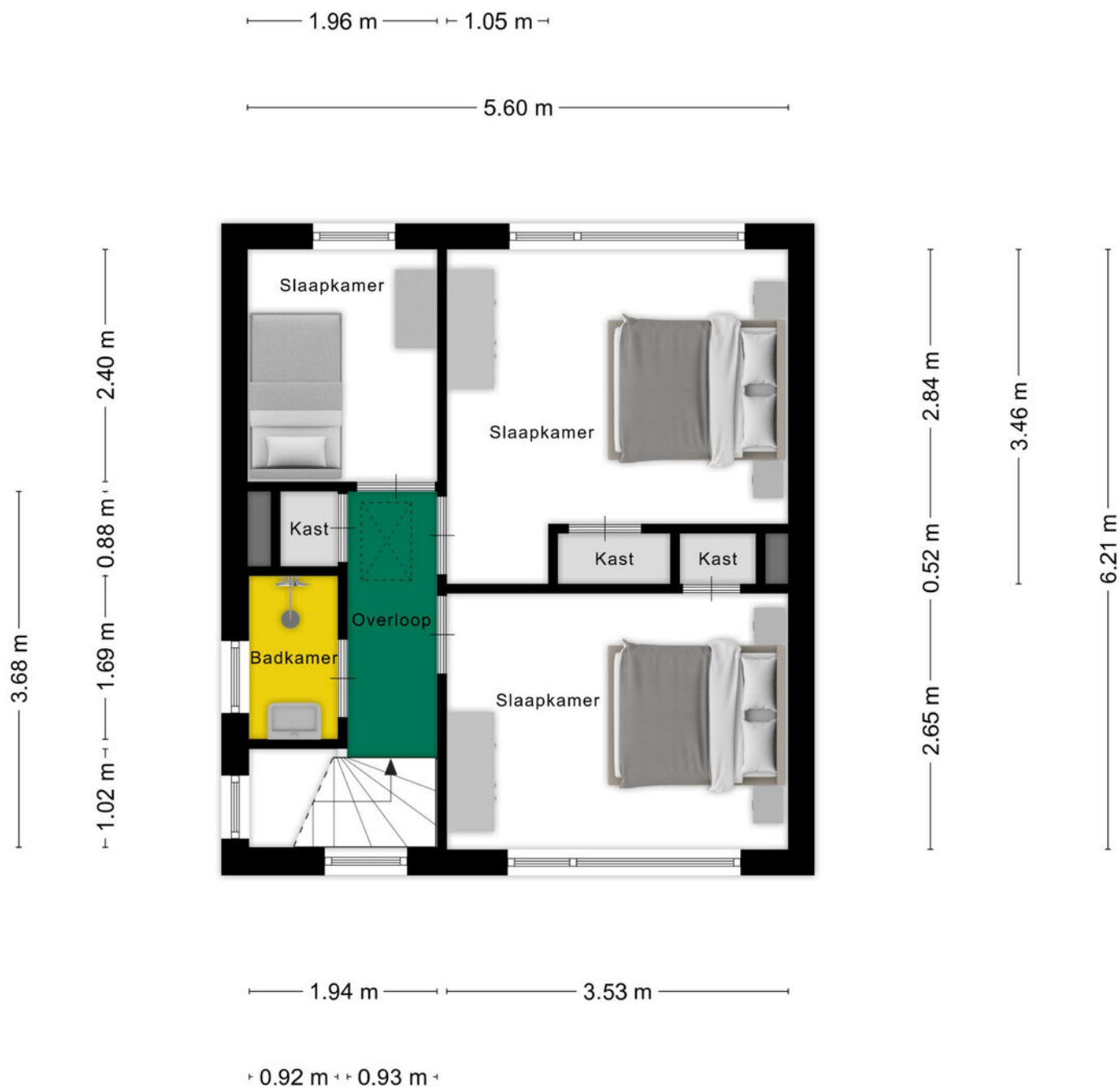
# Plattegrond



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



# Plattegrond

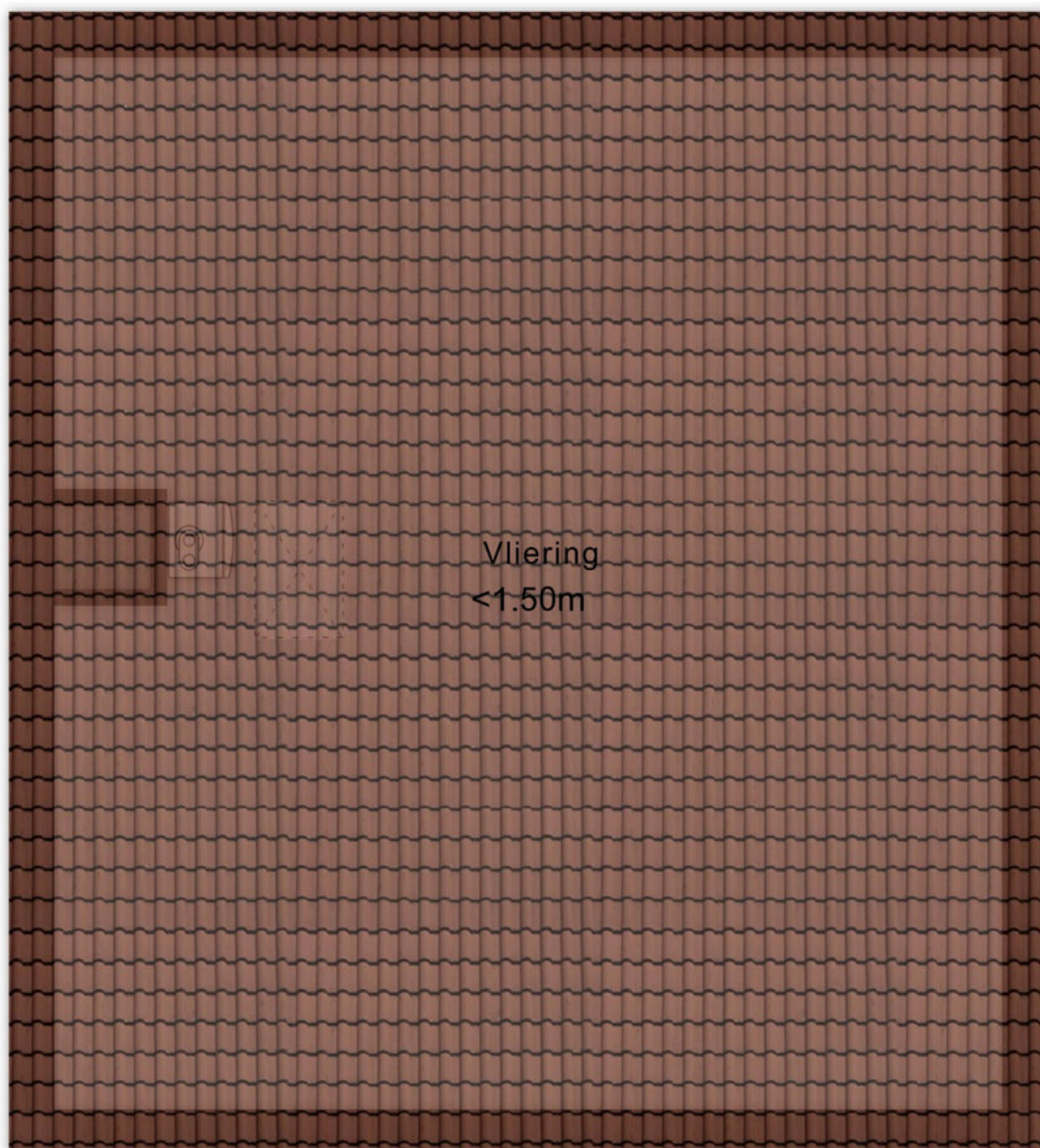


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegrond

5.60 m

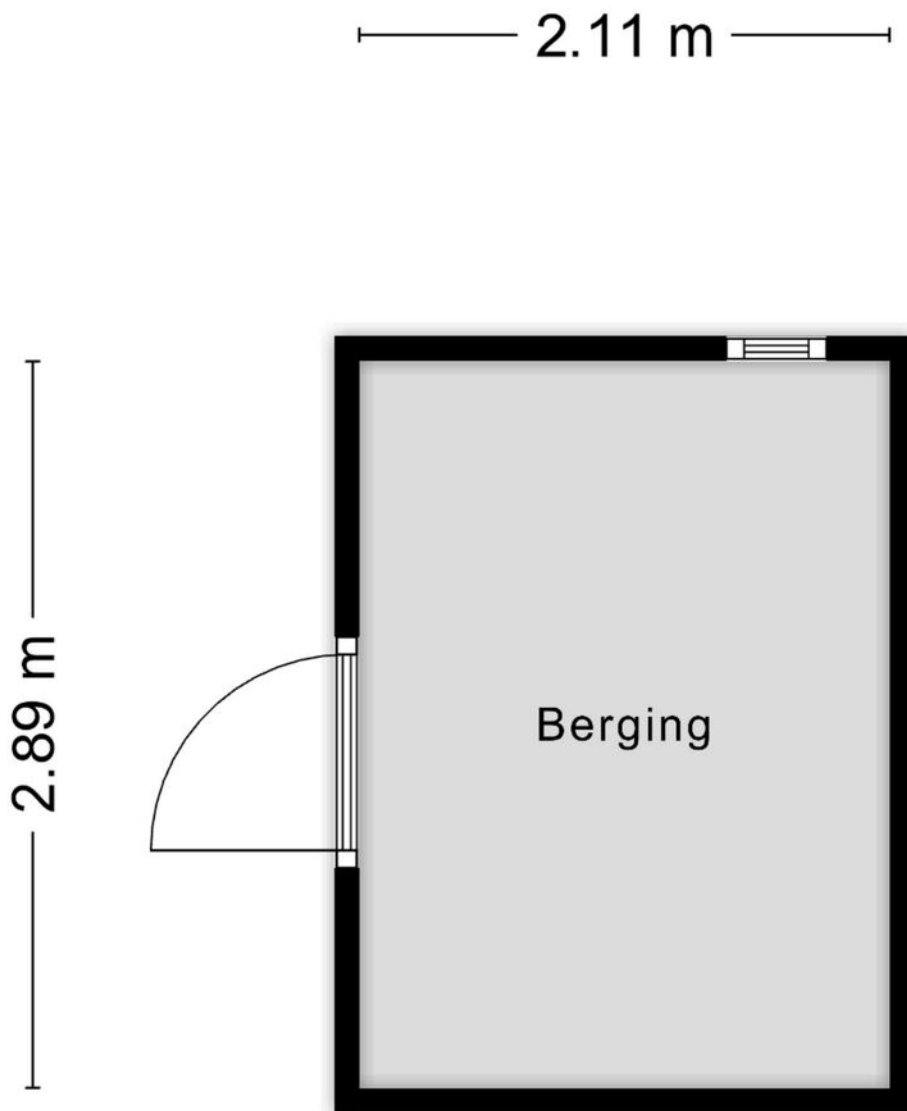


6.21 m

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



# Plattegrond



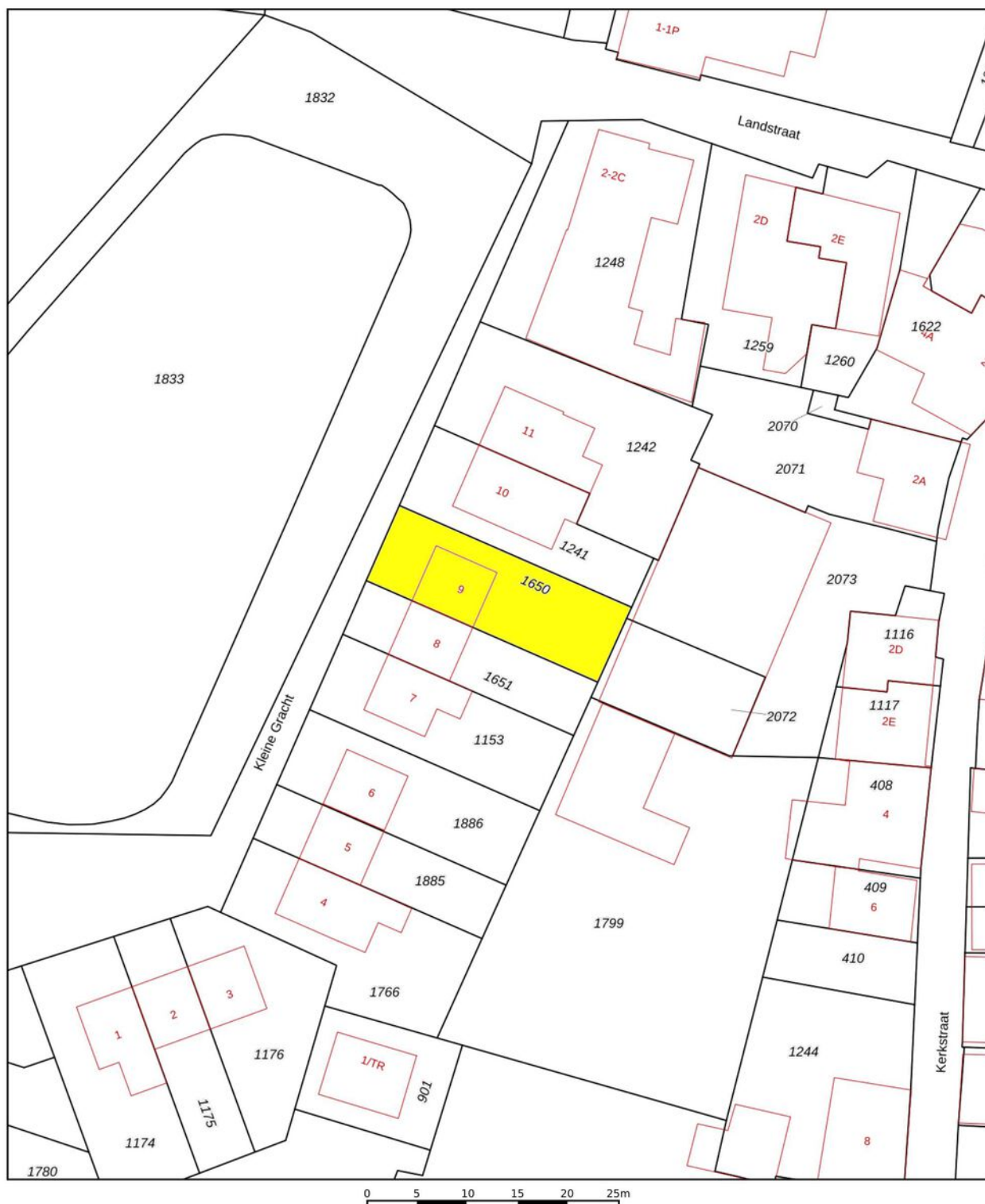
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kleine Gracht 9

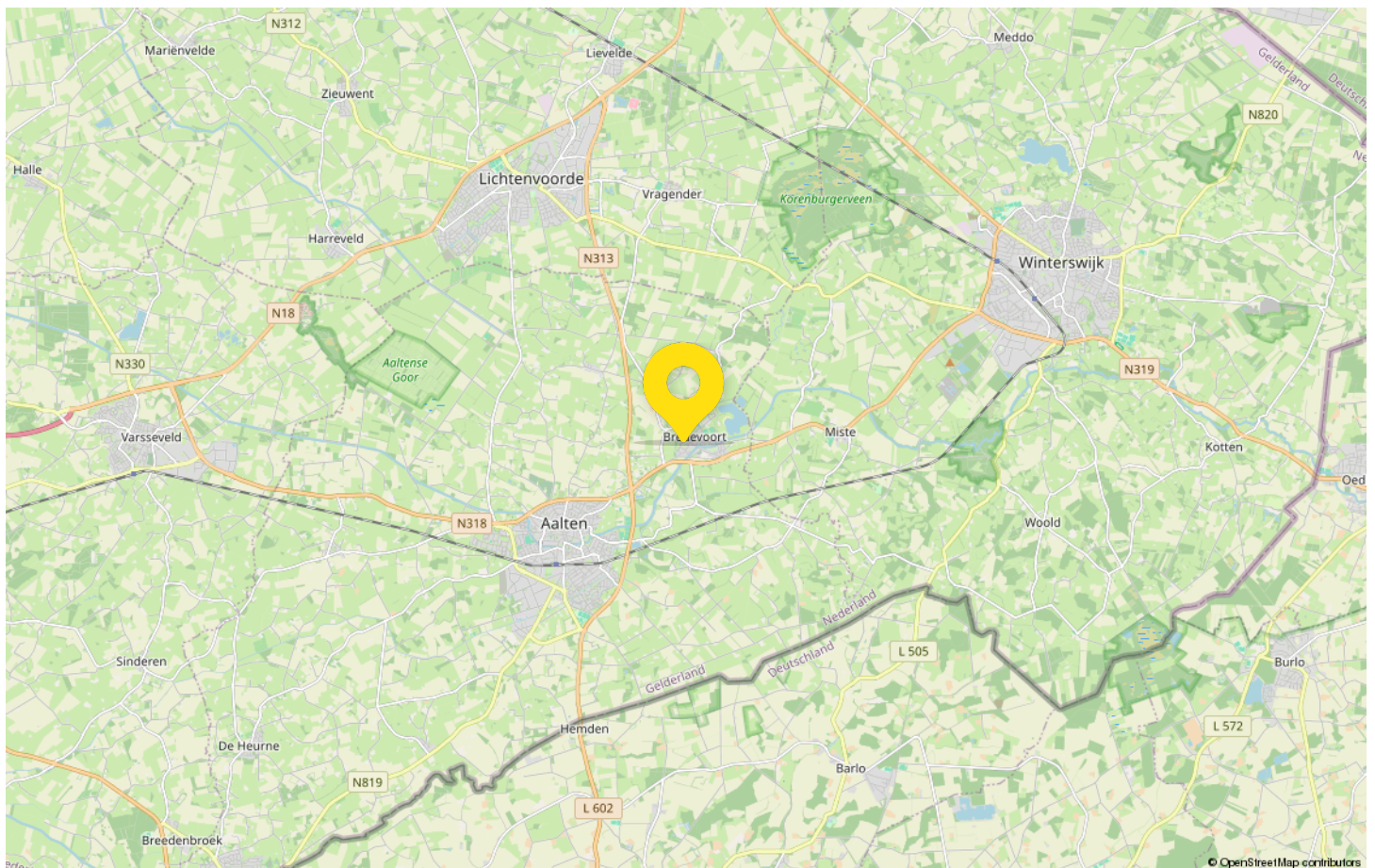
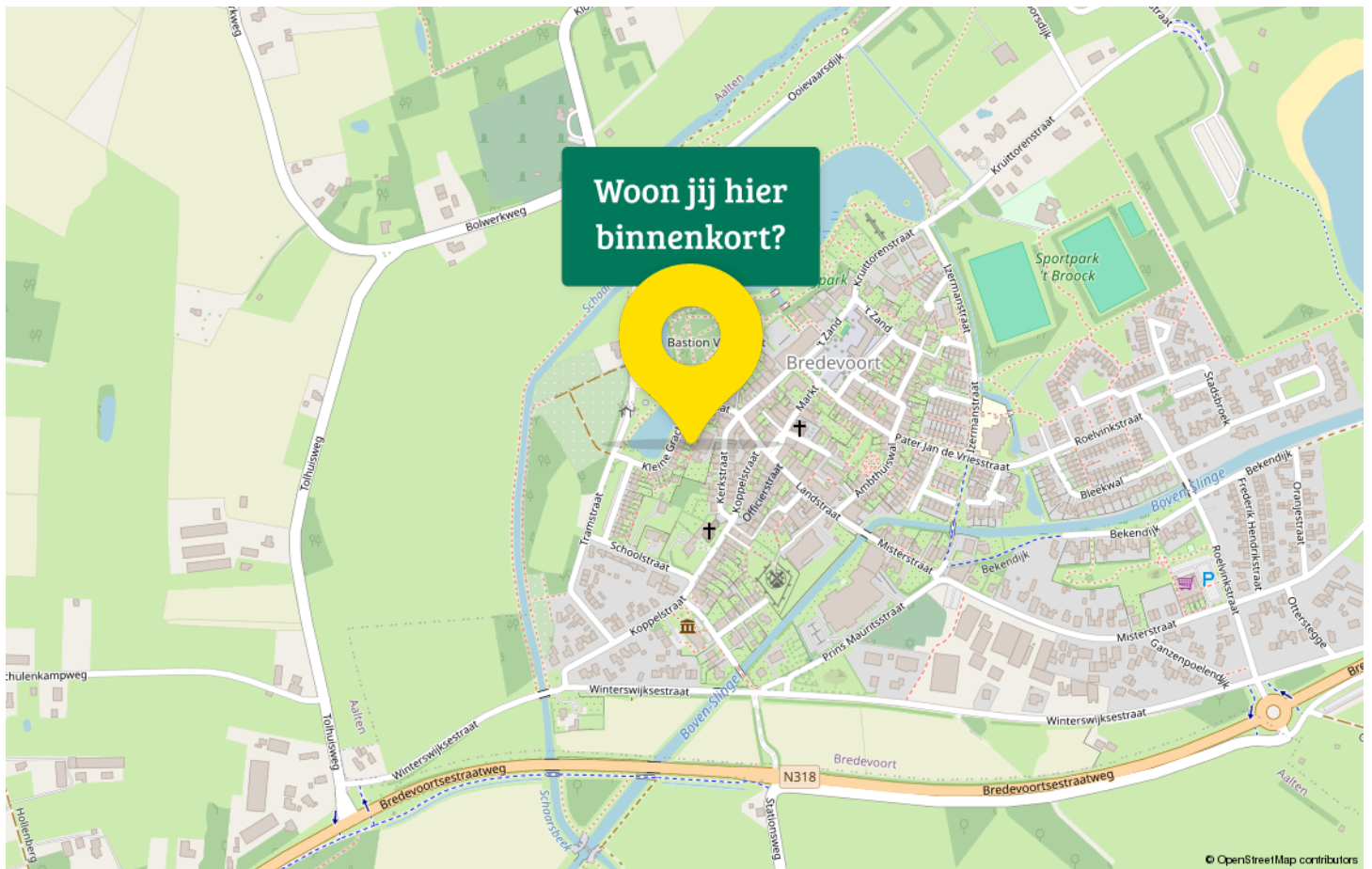


|                                                                                                                                                              |                                                                          |                                                                                                |                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345<br/>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bredevoort</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 1650</p> | <p>kadaster</p>  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 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.

# Locatie op de kaart





# Maak kennis met Bredevoort

Bredevoort is een historisch vestingsstadje gelegen in de Gelderse Achterhoek. In de 10e eeuw was Bredevoort slechts een karrenspoor door het moeras, een brede voorde. Door de ligging werd Bredevoort een belangrijke vestingstad. In de 21e eeuw is het nog steeds een charmant en levendig stadje. Het middeleeuwse centrum heeft liefhebbers van boeken, kunst, geschiedenis, ambacht en muziek veel te bieden. De eeuwenoude straatjes, het prachtige vestingpark langs de oude stadsgracht en de groene omgeving van Bredevoort nodigen uit voor een wandeling.



Met tal van horeca en diverse overnachtingsmogelijkheden is Bredevoort bij uitstek geschikt voor een gezellig verblijf. Geniet van een drankje of rondleiding bij de lokale bierbrouwerij of bezoek eens één van de sfeervolle horecagelegenheden in het historische centrum. De restaurantjes aan het rustieke marktplein hebben mooie terrassen waar u kunt bijkomen van een wandeling of fietstocht. Gastvrij Bredevoort nodigt u van harte uit!

De echte boekenliefhebber kan hier zijn hart ophalen. Ga in de vele boekwinkels op zoek naar jouw favoriete boek of vergaap je aan alle prachtige boeken en winkels. Naast de vele boekwinkels zijn er door het jaar heen verschillende boekenmarkten op 't Zand in het centrum van Bredevoort. Viermaal per jaar vindt er in boekenstadje Bredevoort een Internationale Boekenmarkt plaats met zo'n 50 boekenkramen van Nederlandse en Duitse boekhandelaren. De boekenmarkten vinden plaats rondom culturele vrijplaats de Koppelkerk, direct gelegen aan de toeristische parkeerplaatsen.



# Eggink Maalderink jouw Garantiemakelaar

## Aangenaam: Eggink Maalderink, full-service makelaarskantoor.

We ondersteunen je in het hele verkoop- of aankooptraject. Van kennismaking tot overdracht: je kunt alles aan ons overlaten. Zo weet je zeker dat je niks over het hoofd ziet. En, nog belangrijker: je weet zeker dat je geen juridische fouten maakt of geld laat liggen.

## Kansrijk in de hele Achterhoek én overig Nederland

Onze dienstverlening houdt niet op bij de gemeentegrens. Met kantoren in Aalten, Terborg én Zutphen kennen we de hele Achterhoekse huizenmarkt als onze binnenzak.

Op ons kantoor werkt een team van gemotiveerde en enthousiaste medewerkers die kennis hebben van de lokale en regionale onroerend goed markt. Allen hebben ervaring én een gedegen opleiding in de makelaardij, wat maakt dat zij u op een professionele en klantgerichte manier begeleiden bij de aankoop of verkoop van uw woning.

We begeleiden de koop en verkoop van onroerend goed, zodat jij geruisloos een van de belangrijkste keuzes in je leven kunt maken: het (ver)kopen van je huis, bedrijfspand of boerderij.

Wil je een keer kennismaken? Heb je een vraag? Wees welkom en neem contact op voor een kop koffie en een vrijblijvend adviesgesprek.

## Gecertificeerd en aangesloten bij:

- NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs)
- NWWI (valideert taxatierapporten)
- NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g.)
- Stichting VastgoedCert (kwaliteitsregister makelaars)



## Adresgegevens

Dijkstraat 26

7121 EV Aalten

## Wij zijn bereikbaar via:

0543 – 492 000

aalten@egginkmaalderink.nl

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



# Van bezichtiging tot aankoop

## Volg de route met de vragen



## Gefeliciteerd!

### De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

# Veelgestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. 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 overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Kan een 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 (zie ook vraag 5), 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 potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## 4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## 5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één 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 eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.





# Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

## 7. 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 wel eens over de voorwaarde 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 bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-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 NVM-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 kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## 8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

# Algemene informatie

## Uw mening

De verkoper is benieuwd naar uw mening. We stellen het dan ook bijzonder op prijs, indien u op zo kort mogelijke termijn uw reactie aan ons kenbaar maakt. Ook als u geen belangstelling meer heeft.

## Vrijblijvende aanbieding

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 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. 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.

## Meetinstructie NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op NEN2580 en 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. Hoewel de woning zorgvuldig door Zibber is ingemeten, wordt noch door Eggink Maalderink noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren.

## Onderzoeksplicht

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van een koper. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor o.a. datgene dat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

## Bouwkundige risico's

Indien de woning gebouwd of verbouwd is in de periode tot 1993 zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

## Voorwaarden bij aankoop van de woning

Zodra er overeenstemming is bereikt over de prijs, de opleverdatum en eventuele andere voorwaarden zal er door Eggink Maalderink 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 de door beide partijen getekende koopakte heeft koper een wettelijke bedenktijd van drie (werk-)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 te grootte van 10% van de koopsom, te deponeren of te storten bij de notaris.

## Overdrachtsbelasting artikel 13 WBR

(Eventueel voordeel voor verkoper)

Indien van toepassing, zal voor de vaststelling van de overdrachtsbelasting in de koopovereenkomst worden opgenomen dat de heffingsgrondslag van de overdrachtsbelasting wordt verminderd op grond van artikel 13 Wet op Belastingen (WBR). Koper zal aan verkoper wel het verschil uitkeren (artikel 2.2 van de NVM koopovereenkomst).

## Financieringsvoorbehoud

Indien overeengekomen kan in de koopovereenkomst voor de koper een voorbehoud ten behoeve van het verkrijgen van een hypotheek worden opgenomen.



# Algemene informatie

## Bouwkundige keuring

Koper heeft het recht om een bouwkundige keuring te laten uitvoeren om inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat. Indien u een keuring wilt laten uitvoeren, dient u dit voor of tijdens de onderhandelingen aan te geven.

## Onderzoeksplicht

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper een meldingsplicht heeft, vermeldt het BurgerlijkWetboek ook de onderzoeksplicht van een koper. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor o.a. datgene dat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

## De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Onder de kosten koper vallen de overdrachtsbelasting, notariskosten voor de opmaak van de akte van levering en de kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte).

## Ouderdomsclausule

Wanneer het een oudere woning betreft zullen wij in de koopakte altijd de volgende clausule opnemen: “koper verklaart ermee bekend te zijn dat het verkochte meer dan ..... jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere woningen. Verkoper staat niet in voor fundering, vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht.

Bouwkundige gebreken worden niet geacht belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart de koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken”.

## Brochure

Aan de samenstelling van deze brochure is uiterste zorg besteed, desondanks kunnen er aan vermelde gegevens geen rechten worden ontleend.

[illegible]





## Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

**0543 – 492 000**

[aalten@egginkmaalderink.nl](mailto:aalten@egginkmaalderink.nl)

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