

Achterholderweg 6, Winterswijk Woold



A+++

- Karakteristieke woonboerderij met functioneel bijgebouw
- Onlangs geheel gerenoveerd, energielabel A+++
- Fraai landelijk gelegen, totale grondoppervlakte ca. 4.972 m²
- Vraagprijs: € 1.150.000,= kk

Inlichtingen: J.W. Klein Wolterink RM RT
Klein Wolterink Vastgoed, tel.: 0543-478113
't Boske 6, 7122 TH AALTEN

Klein Wolterink Vastgoed biedt u in Winterswijk Woold, een karakteristieke vrijstaande woonboerderij met schuur, prachtig rustig gelegen in het achterhoeks buitengebied. Winterswijk is bekend om haar prachtige landschap, weids en glooiend landschap, afgewisseld met bomen en authentieke boerderijen. De woning is gelegen midden tussen de weilanden.



De karakteristieke boerderij is gebouwd in 1929 en de afgelopen jaren volledig gerenoveerd, voorzien van alle gemakken en gasloos en energiezuinig (Energie label A+++) gemaakt. Naast de woonboerderij staat een karakteristieke en geheel gerenoveerde schuur , geschikt als atelier, werkplaats, stalling enz. enz.



Basisgegevens

Perceel:	Oppervlakte	4.972 m ² , Gem. Winterswijk, Sectie E, nr. 10705.
Woning (1929)	Woonoppervlakte:	235,5 m ²
	Overige inp. ruimte:	3,7 m ²
	Externe bergruimte:	177,5 m ²
	Inhoud:	887,2 m ³
Indeling woning:		
	<u>Begane grond:</u>	Entree/hal met toilet, trapopgang Woonkeuken met luxe inbouwkeuken, kookschiereiland. Woonkamer met serre, openslaande deuren, Badkamer met toilet, bidet, ligbad, wastafelmeubel en inloopdouche, Slaapkamer (levensloopbestendig), Werkkamer / kantoor/ atelier en een doorloop naar: Bijkeuken (witgoedaansluitingen), grijswateraansluiting, zijingang en bergruimte en technische ruimte (Warmtepomp)
	<u>Verdieping 1:</u>	Twee slaapkamers voorzien van airco
Indeling bijgebouw:		
	<u>Begane grond:</u>	Garage en Berging, BVO ca. 147 m ² Voorzien van sectionaaldeur, Laadpaal elektrische auto PV installatie aanwezig, 36 panelen. Regenwaterkelder
	<u>Verdieping:</u>	Bergzolder: BVO ca. 107 m ² Bereikbaar via ladder
Erf en tuin:		
	<u>Erfverharding:</u>	Gebakken klinkers en gebroken puin
	<u>Tuin:</u>	Rondom gazon, streekeigen beplanting Afgelopen jaren broedde er een steenuilenpaar!

En verder:

- Karakteristieke sfeervolle woonboerderij
- Prachtige detaillering en afwerking
- Prachtig uitzicht over omliggend coulisselandschap
- Genieten van rust en ruimte, én de gemoedelijke achterhoekse sfeer
- Volop wandel- en fietspaden in de omgeving
- Moderne klimaatbeheersing middels Warmtepomp en Airco, gasloze woning
- De woning e het bijgebouw biedt voldoende mogelijkheden voor bijvoorbeeld atelier / kantoor / praktijkruimte / bedrijf aan huis.
- Naast de aangeboden locatie wordt een nieuwe woning gerealiseerd.



Plattegronden van woonboerderij zijn opgenomen in de bijlagen van deze brochure. Op Funda zijn 3D-plattegronden en 360°-foto's beschikbaar om een nog beter beeld te geven van de woonboerderij. U "loopt" digitaal door de woning, laat u verrassen!

Foto's keuken

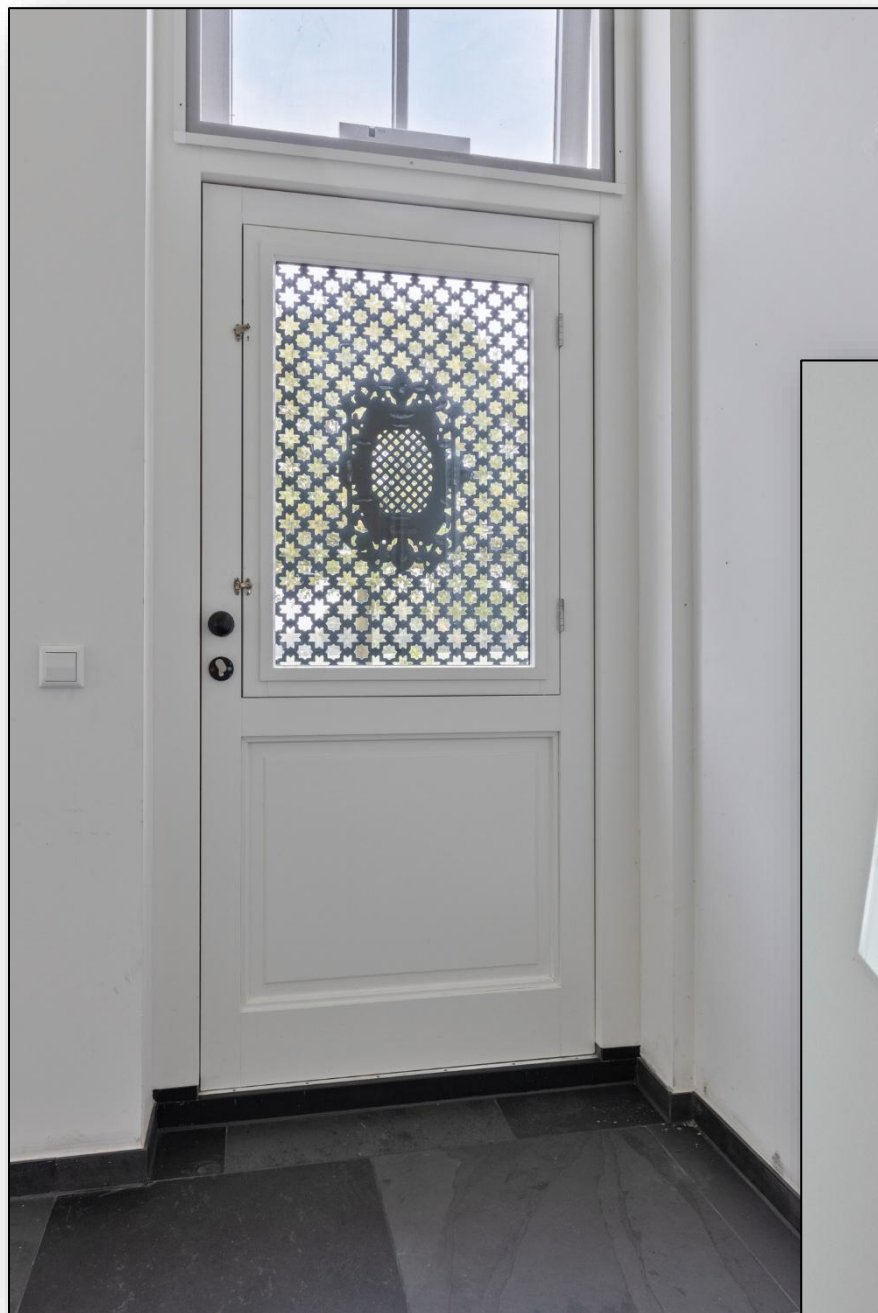


Foto's woonkamer





Foto's hal



Foto's Badkamer



Foto's Slaapkamer en werkkamer beneden



Foto's Bijkeuken en berging



Foto's Verdieping



Foto's Verdieping



Foto's Bijgebouw



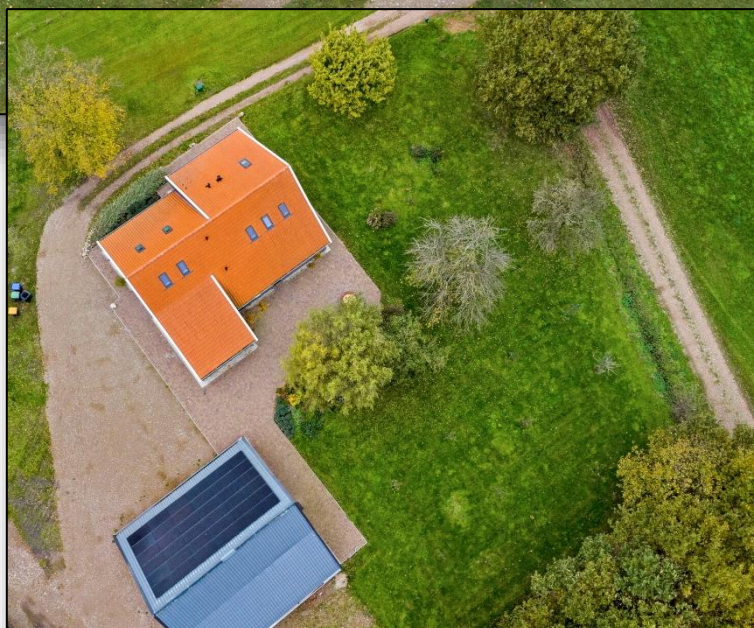


Foto's Tuin en erf









Landelijk gelegen woonboerderij, Achterholderweg 6 Winterswijk Woold

Tot slot

Deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele garantie verstrekt en geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Meer informatie

Wilt u meer informatie over deze woonboerderij, of wenst u een bezichtiging van de locatie, neem dan contact op met ons kantoor. Ons telefoonnummer is 0543-478113.

Algemeen over het verkoopproces

Bezichtigingen	Uitsluitend via verkopend makelaar.
Uitnodiging	Alle verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het doen van een financieel voorstel. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (zoals oplevering, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt. Wij attenderen u erop dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen.
Voorbehouden	Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper met dergelijke toevoegingen alsnog instemt.
Onderzoekplicht	Koper heeft een eigen onderzoekplicht ter zake alle onderwerpen die voor hem van belang (kunnen) zijn. Dat geldt zeker ook ter zake bestemmingen, bestemmingsplannen, bouwverordening, e.d. Raadpleeg uw eigen makelaar!

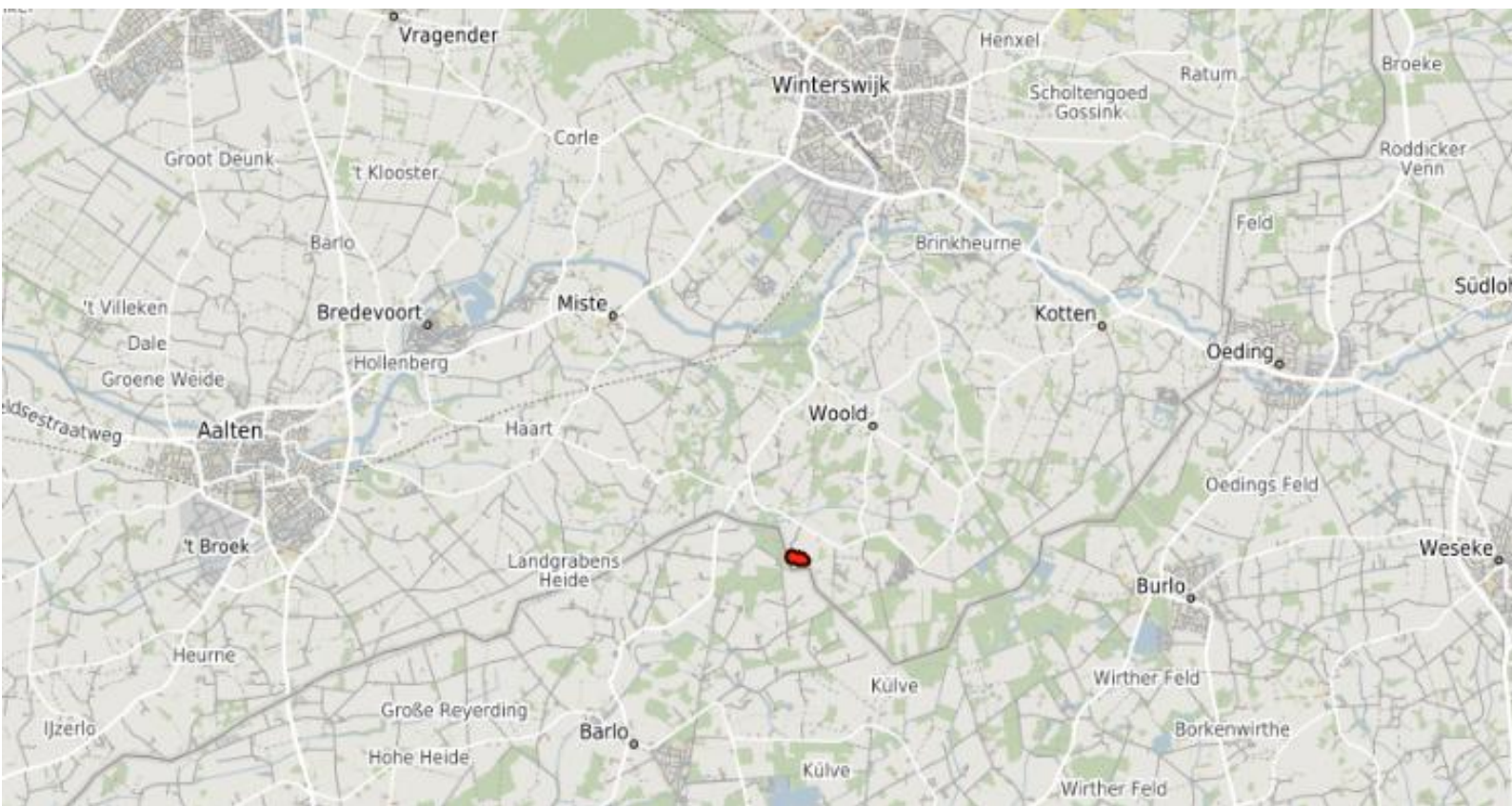
Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

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'.

Bijlagen

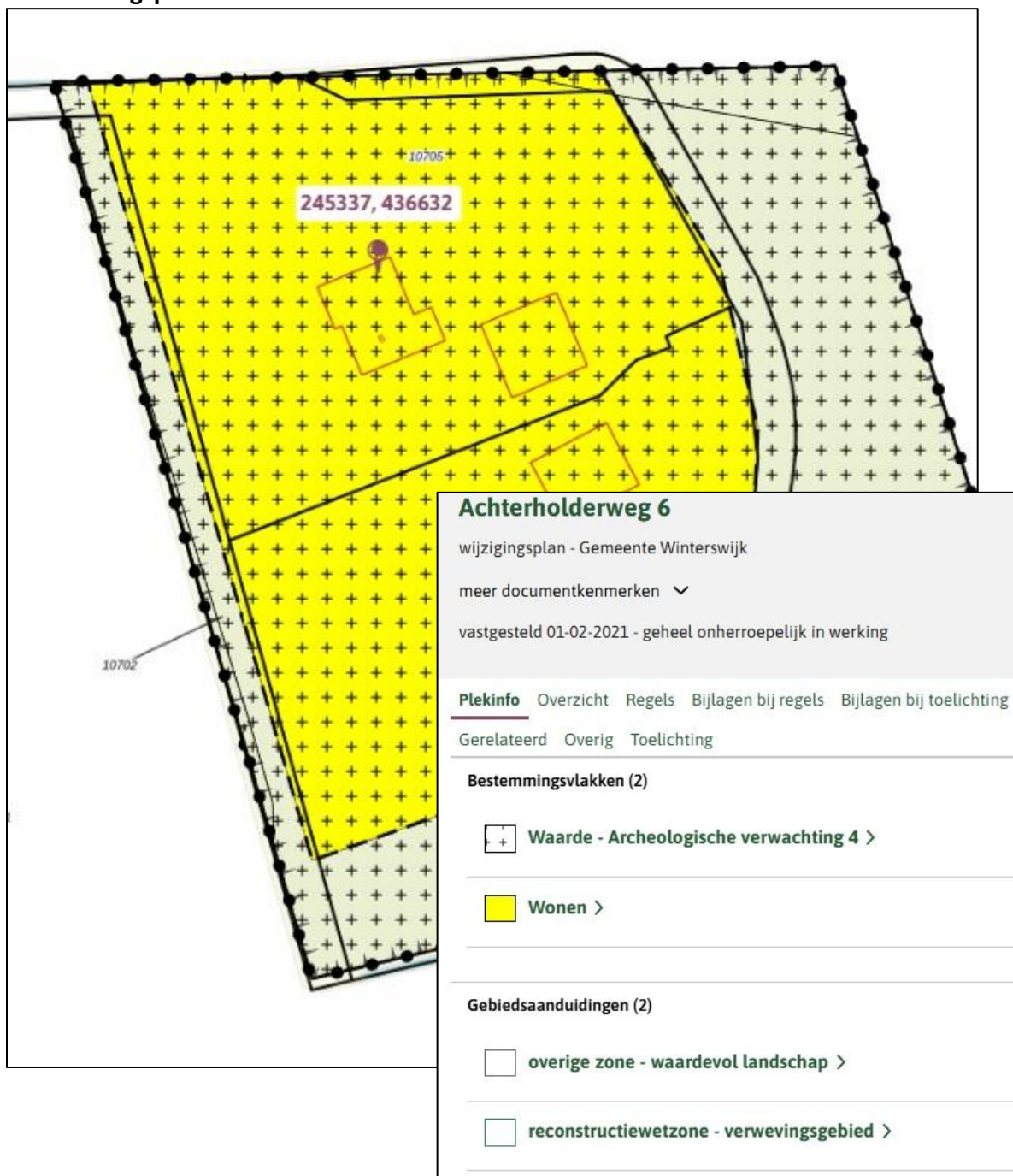
- Ligging locatie
- Bestemmingsplankaart
- Plattegronden woning en bijgebouw
- Kadastrale kaart
- Klein Wolterink Vastgoed, een korte omschrijving
- Vragenlijst en Lijst van zaken (separaat)

Ligging locatie



De woning is gelegen aan de Achterholderweg 6 te Winterswijk Wouda

Bestemmingsplankaart



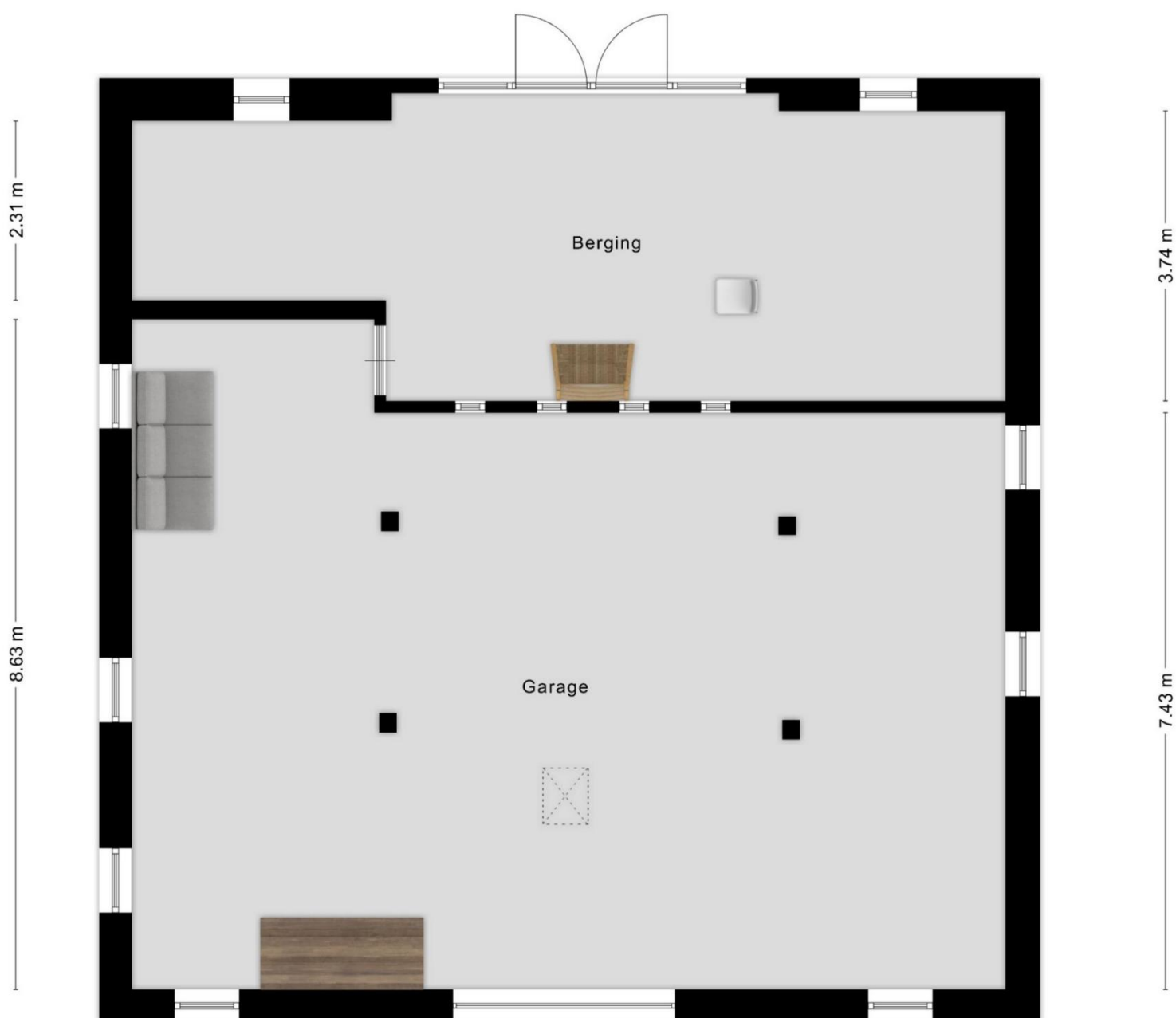
Plattegrond woning - begane grond



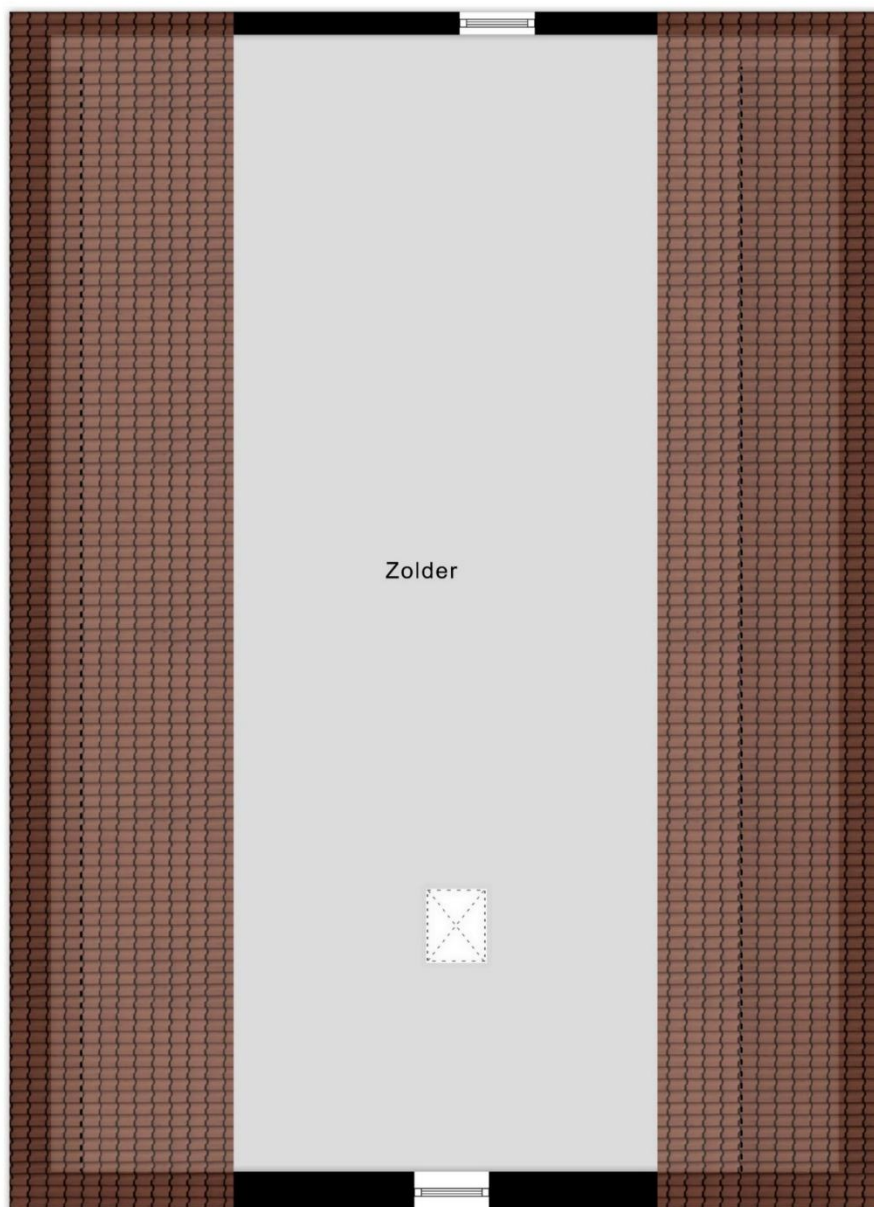
Plattegrond woning – verdieping



Plattegrond bijgebouw



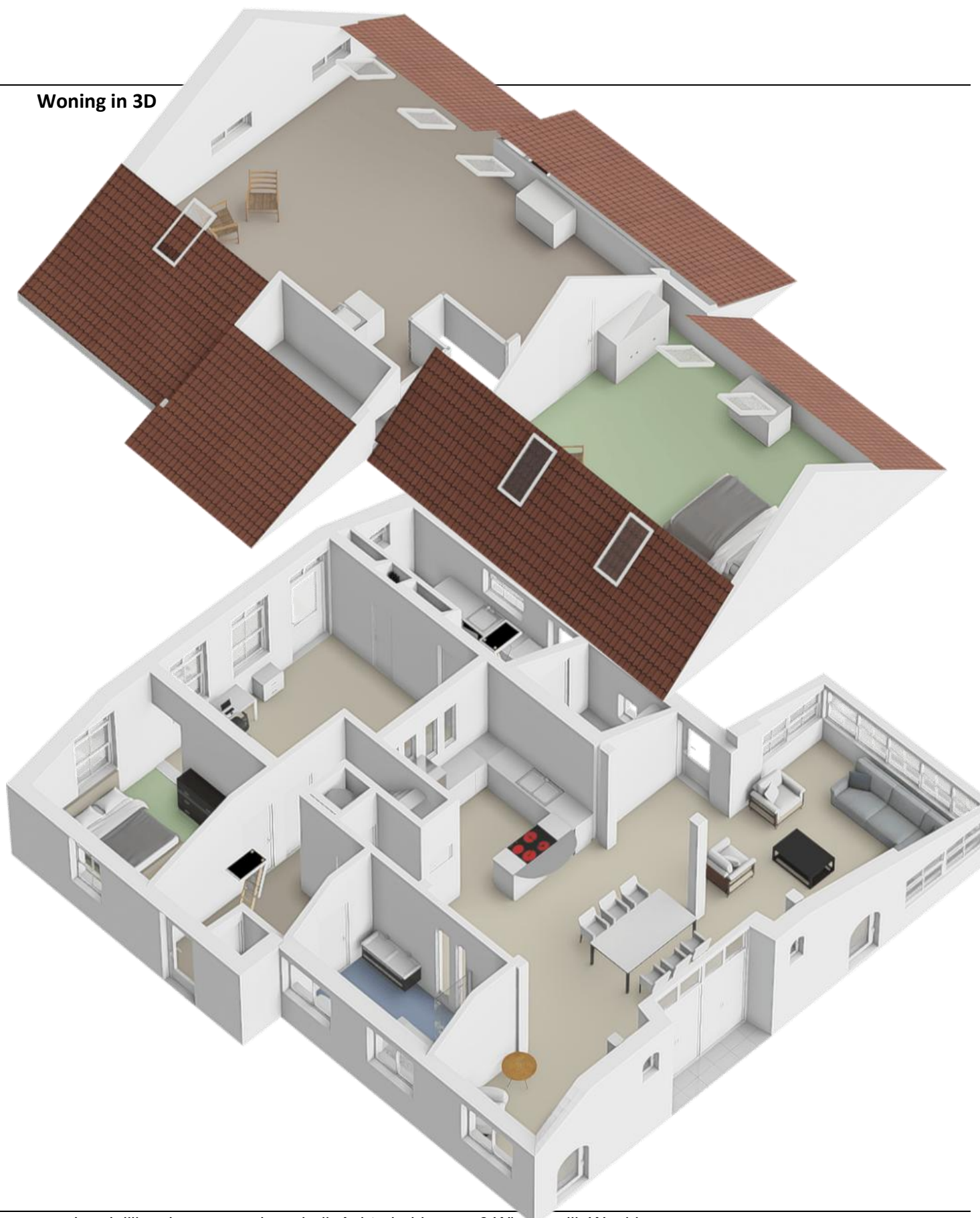
Verdieping bijgebouw



Plattegrond erf en tuin

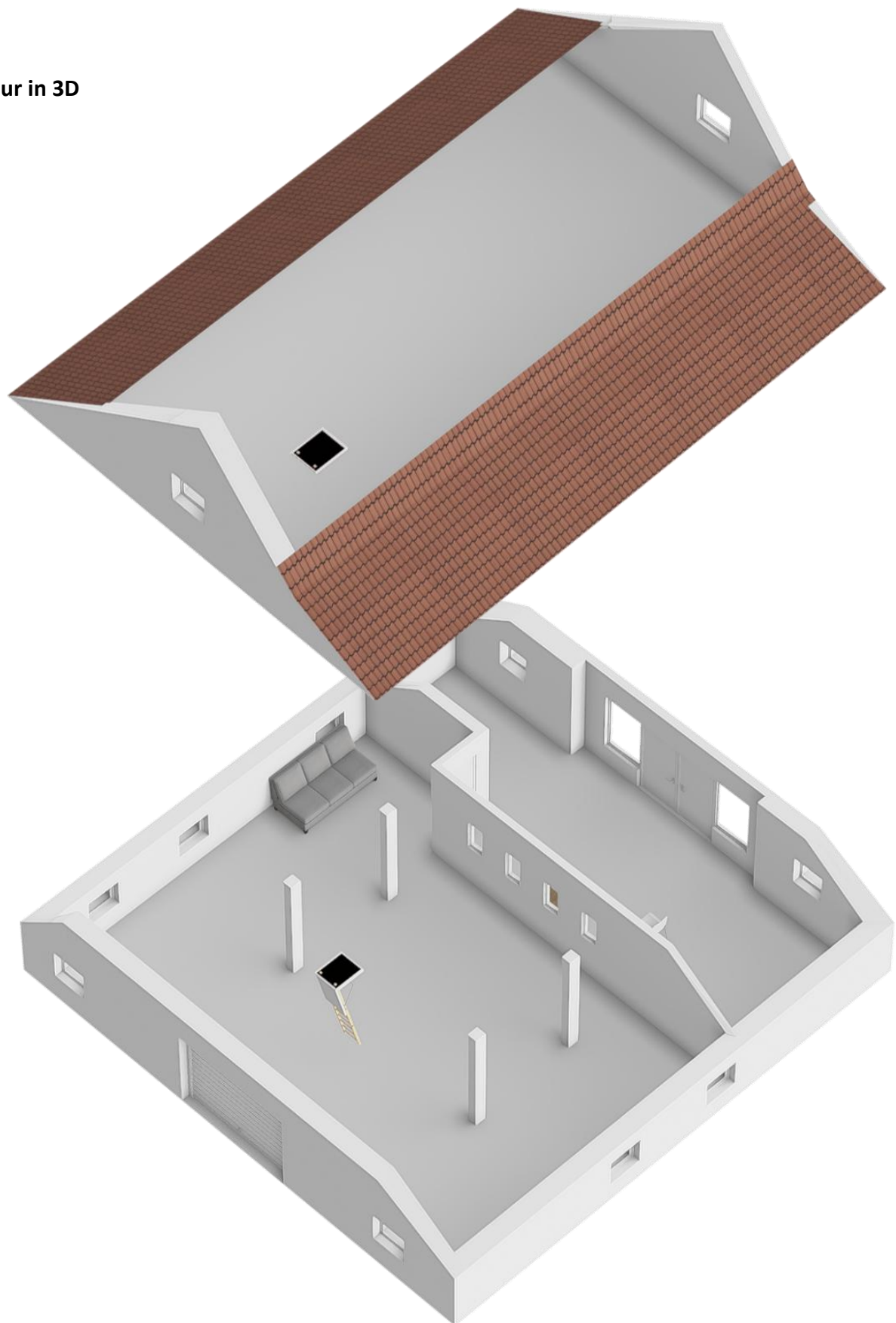


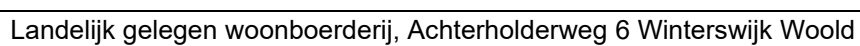
Woning in 3D



Landelijk gelegen woonboerderij, Achterholderweg 6 Winterswijk Woold

Schuur in 3D





Nadere informatie over het koop-proces:

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, 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.

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

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een

gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. 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 voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een 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 makelaar van de NVM 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 NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting of BTW, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Meer informatie?

Kijk eens op de site www.nvm.nl of neem contact met Klein Wolterink Vastgoed op. Wij nemen graag de tijd voor u.

Klein Wolterink Vastgoed, een korte omschrijving:

Klein Wolterink Vastgoed is een samenwerking tussen Jan Willem Klein Wolterink en Irma Schutte. Wij adviseren en begeleiden bij bemiddeling en ontwikkeling van onroerend goed. Wij zijn gespecialiseerd in agrarisch en landelijk vastgoed in de Achterhoek en omstreken.

Of het nu gaat om agrarische bedrijven, landbouwgrond, woonboerderijen of woon-werk-combinaties, u bent bij Klein Wolterink Vastgoed aan het juiste adres. Wij verzorgen voor u het hele traject van aan- of verkoop. Als gecertificeerd taxateur kunnen wij deskundig taxaties voor u uitvoeren.

Wij adviseren bij wet- en regelgeving, te denken valt aan milieuregelgeving en functieverandering. Gemeenten bieden steeds meer mogelijkheden voor nieuwe functies in het buitengebied. Dit biedt kansen. Klein Wolterink Vastgoed heeft ruime ervaring op dit terrein. Verder kunnen we met onze gedegen bedrijfskundige achtergrond adviseren inzake agrarische bedrijfsontwikkeling.

Klein Wolterink Vastgoed staat voor onafhankelijk, deskundig, resultaatgericht maar vooral persoonlijk advies, waarbij de relatie met de klant voorop staat. Graag nodigen wij u uit om contact met ons op te nemen voor meer informatie of een vrijblijvend gesprek.

