

Bodendijk 66 7121 GL Aalten



ietsanders
makelaars

Vraagprijs
€ 374.066,- k.k.



Aantal kamers	: 5
Aantal slaapkamers	: 4
Woonoppervlakte	: 134 m ²
Gebouwsgebonden buitenruimte	: 1 m ²
Externe bergruimte	: 6 m ²
Perceeloppervlakte	: 160 m ²
Inhoud	: 461 m ³
Energielabel	: C
Bouwjaar	: 1974
Ligging	: Aan park, Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht, Beschutte ligging
Onderhoud binnen	: Goed tot uitstekend
Onderhoud buiten	: Goed tot uitstekend
Tuin	: Achtertuin, Voortuin

Vandaag gaan we kijken bij een verrassend ruime en instapklare woning! Gelegen aan het einde van een gezellige fietsstraat, vlakbij de Keizersbeek en het mooie buitengebied van Aalten. In 2018 compleet onder handen genomen, met een keuken die je kookkunsten naar een hoger niveau tilt en een badkamer waar je de dag in stijl kunt beginnen. Oh, en die vier ruime slaapkamers en een totaal van 134 m² woonoppervlak? Die maken van deze ruime woning de ideale plek voor jou en je (toekomstige) gezin. Grote kans dat je na het zien van de foto's en het filmpje denkt: "Deze woning moet ik met eigen ogen bekijken!"



BINNEN BEN JE VERBAASD BIJ ZOVEEL MOOIS....

We beginnen met parkeren: makkelijker kan niet! De vakken voor de deur bieden meer dan genoeg ruimte voor je auto. We volgen de moderne bestrating naar de voordeur, die natuurlijk al uitnodigend openstaat. Eenmaal binnen in de hal zie je meteen de trap, de vernieuwde meterkast en een modern toilet met fontein.

Dan gaan we de vloer op... de gietvloer welteverstaan! We stappen de ruime, lichte woonkamer binnen die de ideale plek is voor zowel ontspannen avonden als gezellige feestjes. Aan de voorzijde een fijne zithoek met ruim uitzicht richting de beek en de bomenpartij met het groen aan de overkant. Door naar achteren waar we de open keuken, inclusief eiland, gaan bewonderen. Aan alle apparatuur is gedacht en er is plek genoeg om ook een heerlijk grote eettafel te plaatsen.

EN DE BEIDE VERDIEPINGEN?

Op de eerste verdieping treffen we drie ruime slaapkamers die allemaal strak zijn afgewerkt en voorzien zijn van laminaatvloeren. De badkamer is ook écht de moeite waard: een grote douche, een tweede toilet en een breed wastafelmeubel met dubbele kraan. Perfect voor de ochtenden die je in alle rust wilt beginnen! Natuurlijk is er ook mechanische ventilatie en vloerverwarming, want we houden van comfort.

Via een vaste trap bereiken we de tweede verdieping. Op de overloop bekijken we de AWB CV-ketel en heb je de nodige opbergruimte achter de knieschotten. Als laatste maken we een ronde door de riante vierde slaapkamer die is voorzien van een groot Velux dakraam en een mooie laminaatvloer. De kap is goed geïsoleerd, dus geen zorgen om kou of geluid. En ja, ook hier achter de knieschotten nog genoeg bergruimte voor je wintergarderobe etc.

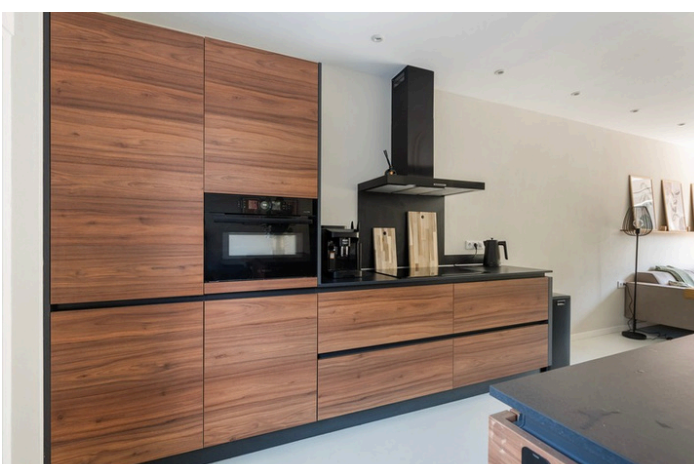
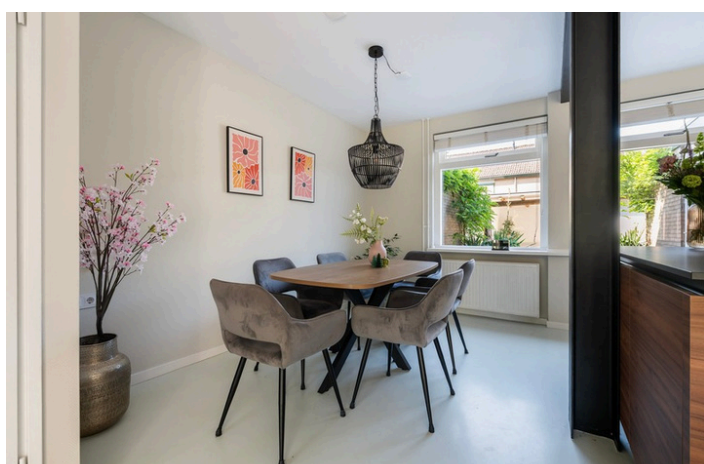


DE BIJKEUKEN EN TUIN: PRAKTISCH EN GEORDEND!

Even praktisch: achter de woonkeuken heb je een fijne bijkeuken tot je beschikking. Hier heb je genoeg ruimte voor de wasmachine en de droger, schoenen en jassen of om je boodschappen neer te zetten. Handig, toch? Maar dat is nog niet alles! De tuin biedt naast ruimte voor ontspanning ook een praktische schuur voor al je spullen. Of je nu je fietsen, tuingereedschap of de BBQ wilt opbergen – in deze schuur is alles netjes en droog op te bergen! En via het pad achterom is deze schuur gemakkelijk te bereiken.

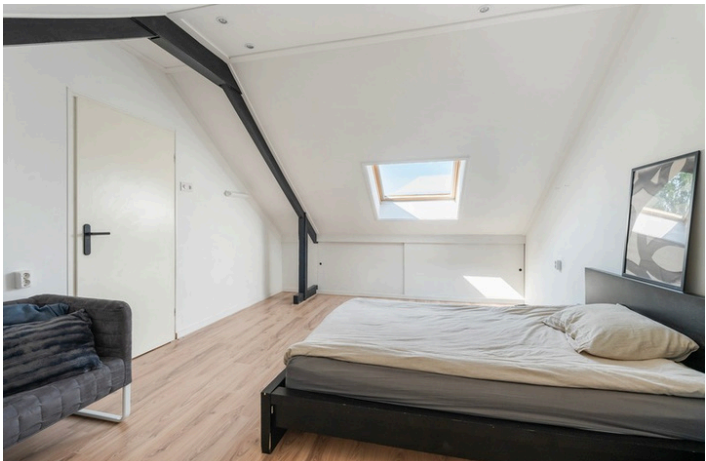
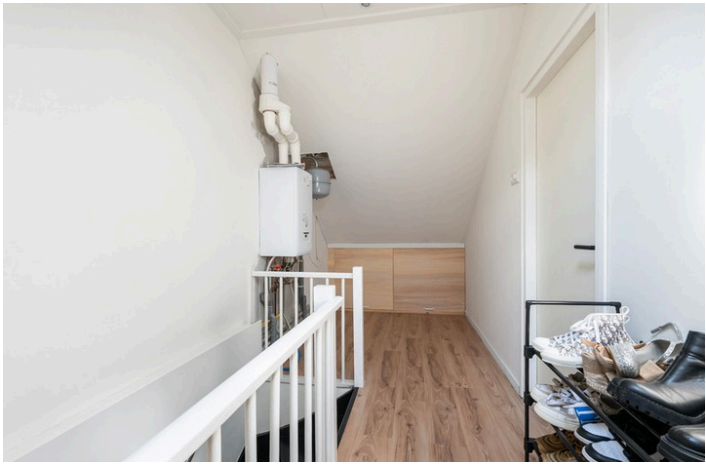
WAT KUN JE VERDER OVER DE TUIN VERTELLEN?

De tuin is de perfecte combinatie van "lekker buiten zijn" en "weinig onderhoud." Of je nu van de lange zomeravonden geniet onder de overkapping of in je pauze van een koffie wilt genieten in de zon, deze tuin heeft het allemaal. Even de natuur in voor een lange wandeling en toch niet te ver weg van de gezelligheid van je huis. Dat is pas gemak! **KOM JE DEZE INSTAPKLARE WONING SNEL BEKIJKEN?** Maak een afspraak met Iets Anders Makelaars en ontdek zelf waarom dit huis zo bijzonder is. Wij wachten op je!

















Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Realax www.realax.nl

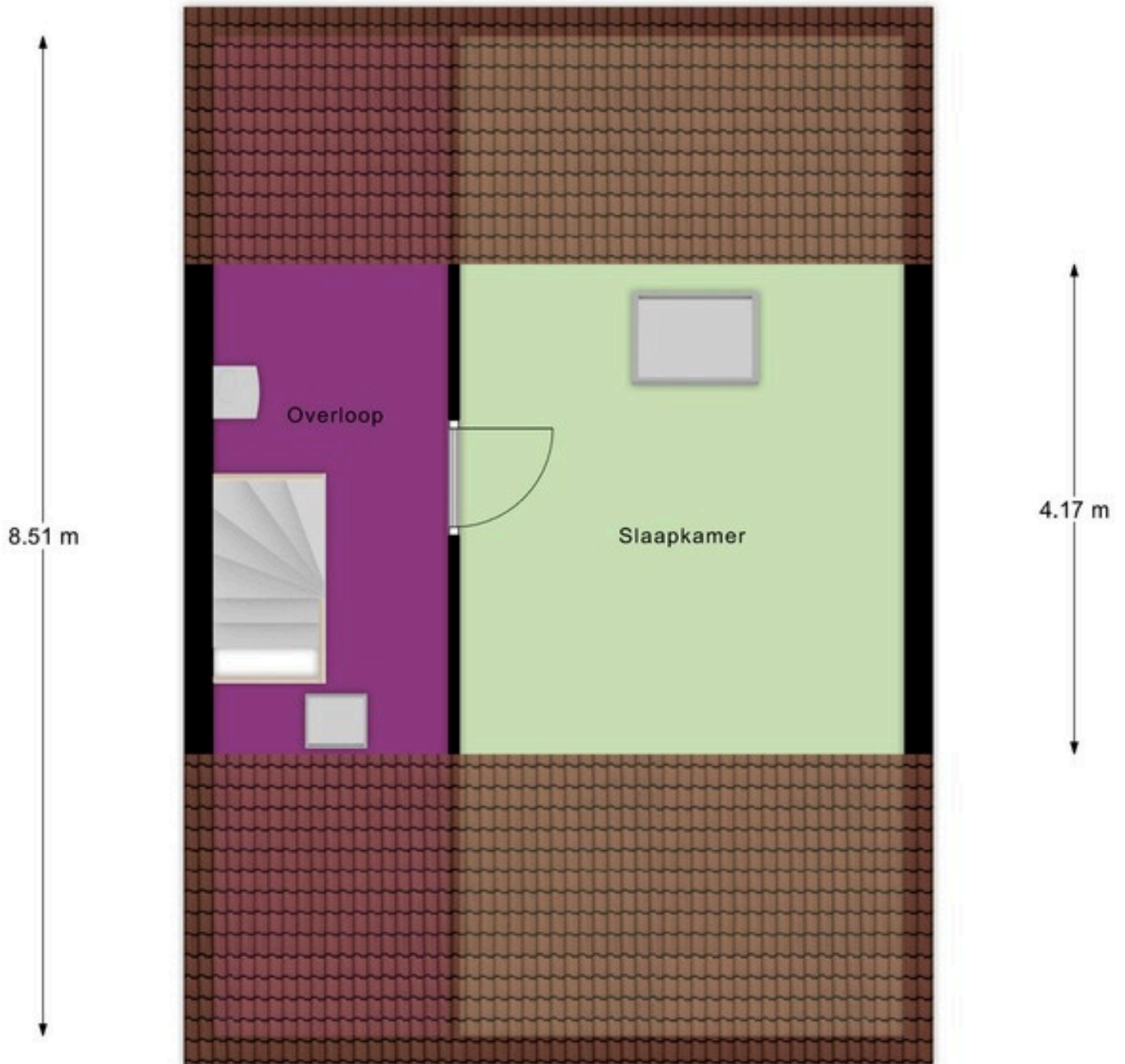


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Realax www.realax.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Realax www.realax.nl

← 2.00 m → ← 3.78 m →



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



MEETRAPPORT

OBJECT	Tussenwoning
ADRES	Bodendijk 66
POSTCODE, PLAATS	7121 GL Aalten
BOUWJAAR	1974
DATUM MEETRAPPORT	28-01-2025
RAPPORTNUMMER	181-20250122191147

INHOUDSOPGAVE

Object- en inspectie gegevens	2
Meetcertificaat	3
Meetstaat	4
Toelichting bij het rapport	5
Informatie over het meetrapport	5
Gehanteerde begrippen en meetinstructie	5
Gebruiksoppervlakten	6
Gebruiksoppervlakte wonen	7
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	7
Gebouwgebonden buitenruimte	7
Externe bergruimte	7
Bruto inhoud	8
Plattegronden	9
Plattegrond Begane grond	9
Plattegrond Verdieping 1	10
Plattegrond Verdieping 2	11
Plattegrond Begane grond Tuin	12

OBJECT- EN INSPECTIEGEGEVENS



OBJECT Tussenwoning
ADRES Bodendijk 66
POSTCODE, PLAATS 7121 GL Aalten
BOUWJAAR 1974

DATUM MEETOPNAME 27-01-2025
RAPPORTNUMMER 181-20250122191147
NAAM BOUWKUNDIGE INMETER F. Rohaan

HANDTEKENING BOUWKUNDIG INMETER

A handwritten signature in dark blue ink, located below the signature label. The signature is stylized and appears to be 'F. Rohaan'.

MEETCERTIFICAAT

Realax heeft dit meetrapport opgesteld, waarin de gebruiksoppervlakte wonen, gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte, gebouw gebonden buitenruimte, externe bergruimte en bruto inhoud zijn vastgesteld conform de "Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen" en "Meetinstructie bruto inhoud"

Meetcertificaat	Totaal	Meters
Gebruiksoppervlakte wonen	134	m2
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	-	m2
Gebouw gebonden buitenruimte	0.95	m2
Externe bergruimte	5.76	m2
Bruto inhoud woning	461	m3

Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames van toepassing. Aan dit meetrapport en meetcertificaat kunnen geen rechten worden ontleend.

MEETSTAAT

Meetstaat	GO	OI	GGB	EB	B
	Gebruiks- oppervlakte wonen in m2	Overige in pandige ruimte in m2	Gebouw gebonden buitenruimte in m2	Externe bergruimte in m2	Bruto inhoud in m3
Begane grond	58.7	-	0.95	-	-
1e Verdieping	50.3	-	-	-	-
2e Verdieping	24.6	-	-	-	-
Berging	-	-	-	5.76	-
	-	-	-	-	461
Totalen	134	-	0.95	5.76	461

TOELICHTING BIJ HET MEETRAPPORT

Realax heeft dit meetrapport opgesteld conform de “Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen” en “Meetinstructie bruto inhoud woningen” versiedatum juli 2019. Voor de diverse oppervlakten en inhoud geldt een marge van maximaal 5% afwijking op het meetcertificaat.

Informatie over het meetrapport

Realax heeft het meetrapport opgesteld, waarin de gebruiksoppervlakten gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimte(n) zijn aangegeven.

De meting en berekeningen zijn conform de “Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen” en “Meetinstructie bruto inhoud woningen” versiedatum juli 2019 opgesteld. De meetinstructie met versiedatum juli 2019 is opgesteld door NRVT, NVM, VBO, Vastgoedpro, de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), BAG BAO, Aedes en de Waarderingskamer.

Gehanteerde begrippen en meetinstructie

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de “Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen” en “Meetinstructie bruto inhoud woningen” versiedatum juli 2019.

Op de volgende bladzijden vindt u een korte uitleg van bovengenoemde instructie, mits er sprake is van relevantie tot dit rapport. Voor de complete tekst dient u de instructie te raadplegen.

GEBRUIKS- OPPERVLAKTEN

In dit meetrapport wordt de gebruiksoppervlakte van een woning onderverdeeld volgens de "Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen" versiedatum juli 2019 in vier oppervlakten. Bij de gebruiksoppervlakte van de woning wordt onderscheid gemaakt tussen:

- 1. Gebruiksoppervlakte wonen**
- 2. Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte**
- 3. Gebouwgebonden buitenruimte**
- 4. Externe bergruimte**

In beginsel dient gebruiksoppervlakte 1,50 meter of hoger te zijn met uitzondering van ruimte onder trappen. Dragende en niet-dragende binnenwanden worden meegerekend om tot het gebruiksoppervlak te komen.

De volgende onderdelen dienen niet meegerekend te worden tot gebruiksoppervlak:

- Een oppervlakte van een vide, trappgat of combinatie van beiden waarvan de oppervlakte groter is dan of gelijk is aan 4 m²;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend, indien deze 0,50 m² of groter is;
- De oppervlakte van een liftschaft wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend.

1. Gebruiksoppervlakte wonen

De gebruiksoppervlakte wonen volgt door de totale gebruiksoppervlakte te verminderen met de gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

2. Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte

Een ruimte is overige inpandige ruimte indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog;
- Het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,00 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,00 m is kleiner dan 4,0 m² (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,00 m);
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of een garage;
- Er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met wegklapbare of opvouwbaar trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan 0,50 m²).

3. Gebouwgebonden buitenruimte

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. Bij een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte te worden beschouwd. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt gerekend tot gebouwgebonden buitenruimte.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dakopstand of rand van de vloerconstructie.

4. Externe bergruimte

Een ruimte is een externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben en dat deze afsluitbaar moet zijn. Indien er meerdere externe bergruimten zijn worden de gemeten oppervlaktes bij elkaar opgeteld.

BRUTO INHOUD



De berekening voor de inhoud is gebaseerd op de “Meetinstructie bruto inhoud woningen” versiedatum juli 2019.

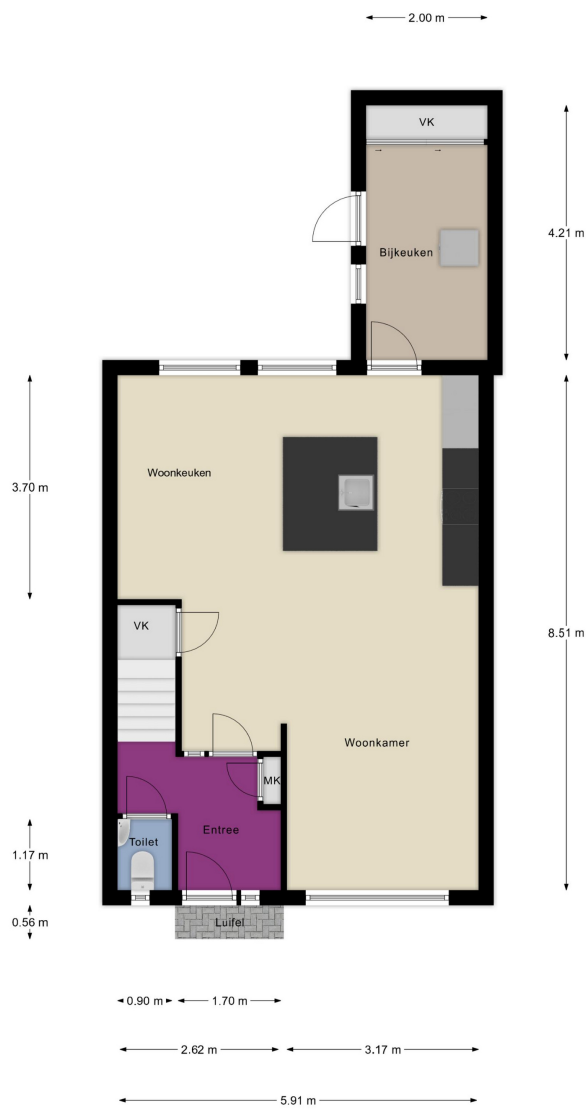
De “Meetinstructie bruto inhoud woningen” versiedatum juli 2019 kent vaste aannames omtrent de dikte van vloeren, dakconstructie en woningscheidende muren, indien dit niet gemeten kan worden of de maten niet bekend zijn.

Voor ieder van deze constructies wordt een aanname gesteld van 30 cm met uitzondering van de begane grond vloer en/of keldervloer (indien het de onderste woonlaag betreft), deze wordt aangenomen als 40 cm.

Externe bergruimte(n) en gebouw gebonden buitenruimte(n) worden niet opgeteld bij de bruto inhoud van de woning.

PLATTEGRONDEN

Begane grond



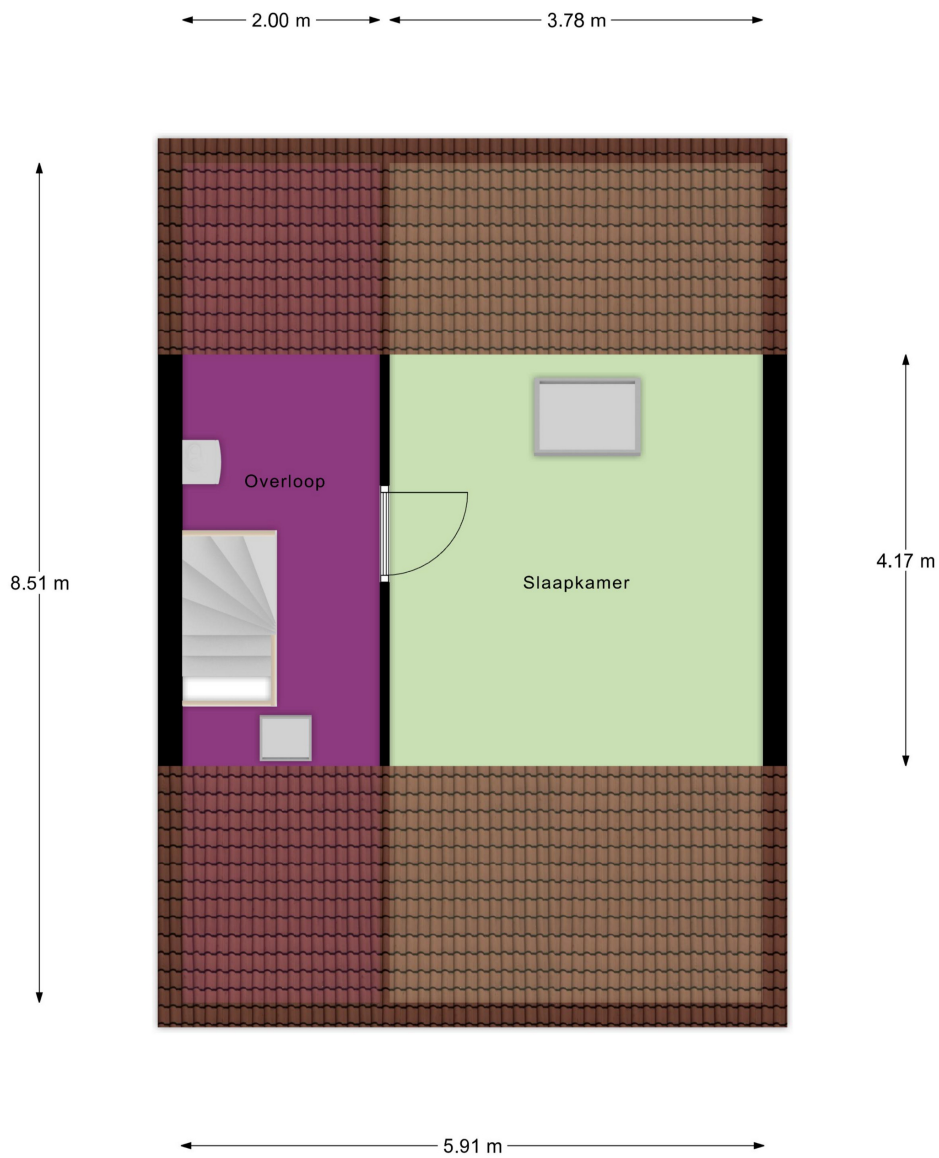
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Verdieping 1



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Verdieping 2



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Begane grond Tuin



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

REALAX

werkt voor makelaars

Realax is een samenwerkingspartner van:



CONTACT OOST

Hoofdkantoor

088-7800780

info@realax.nl

Kapperallee 91

7211 CC Eefde

CONTACT WEST


Rotterdam

010-8208582

info@realax.nl

www.realax.nl



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Aalten</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 3440</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 januari 2025
 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.

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Aalten K 3440
Kadastrale objectidentificatie: 076630344070000

Locatie Bodendijk 66
7121 GL Aalten
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

BAG identificatie [0197010000004754](#)

Kadastrale grootte 160 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 237385 - 437131

Omschrijving Wonen

Koopjaar 2025

Ontstaan uit Aalten K 1537

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening Erfdienstbaarheid

Afkomstig uit stuk Hyp4 60760/195
Ingeschreven op 22-11-2011 om 09:41

Overige aantekening Erfdienstbaarheid

Afkomstig uit stuk Hyp4 74189/133
Stuk betreffende erfdienstbaarheden
Ingeschreven op 15-10-2018 om 14:05

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 90931/44 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	04-04-2025 om 09:00
Naam gerechtigde	De heer Wout Alexander Schutten
Adres	Bodendijk 66 7121 GL AALTEN
Geboortedatum	03-06-2000
Geboorteplaats	WINTERSWIJK <small>Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen</small>
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 90931/44 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	04-04-2025 om 09:00
Naam gerechtigde	Mevrouw Mei Xiu Qi Schultz
Adres	Bodendijk 66 7121 GL AALTEN
Geboortedatum	10-06-2003
Geboorteplaats	WUCHUAN GUANGDONG <small>Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen</small>
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)



BETREFT

Aalten K 3440

UW REFERENTIE

GELEVERD OP

30-04-2026 - 15:12

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11238528926

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

30-04-2026 - 10:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

30-04-2026 - 10:59

BLAD

3 van 3

**1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet
Privaatrecht op gedeelte van perceel**

Afkomstig uit stuk Hyp4 1634/4 Zutphen

Naam gerechtigde Liander N.V.

Adres Utrechtseweg 68
6812 AH ARNHEM

Statutaire zetel ARNHEM

KvK-nummer 08021677 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Interesse in de woning?

Bezichtigen?

We plannen graag een bezichtiging voor je in! Dit kan op werkdagen tussen 9:00 uur en 17:30 uur. Na de bezichtiging wacht de verkoper in spanning je reactie af. Het is dan ook fijn wanneer wij zo snel mogelijk een terugkoppeling van je ontvangen.

Meer info nodig?

In deze brochure vind je alle informatie die wij momenteel over de woning bezitten. Heb je nog aanvullende vragen, dan kun je die tijdens de bezichtiging aan de makelaar stellen. Wil je van te voren alvast wat meer duidelijkheid? Neem gerust contact met ons op!

Contactgegevens



Hoofdkantoor:
Landstraat 2, 7121 CR Aalten

Kantoren op afspraak:
Dorpsstraat 4, 7261 AW Ruurlo
Terborgseweg 8, 7005 BA Doetinchem
Borchgraven 2, 7051 CW Varsseveld
Beltrumsestraat 47a, 7141 AK Groenlo



0543 - 76 90 04



info@ietsandersmakelaars.nl



www.ietsandersmakelaars.nl

Verkoopplannen?

Heb jij een woning die je wilt verkopen en ben je enthousiast geworden over onze aanpak? We komen graag een keer vrijblijvend bij je woning om kennis met je te maken, om de waarde van de woning te bepalen en om onze aanpak toe te lichten.

Aankoopplannen?

Wil jij een woning aankopen en heb je je droomwoning bij een andere makelaar gevonden? Dan staan we je graag als betrokken aankoopmakelaar met raad en daad terzijde tijdens het aankoopproces. Met kunde en enthousiasme begeleiden we je graag in de zoektocht naar je nieuwe thuis.

Team Iets Anders Makelaars



Kees
Makelaar



Jan-Willem
Makelaar



Matthias
Junior Makelaar



Maureen
Junior Makelaar



Mandy
Officemanager



Anja
Binnendienst



Melissa
Marketing & Communicatie



Monique
Verkoop Stylist

ietsrøpue
makelaars