



WAAKVLAMSTRAAT 30

GAANDEREN

Vraagprijs € 249.000,- K.K.



INHOUD

- Omschrijving
- Derde woonlaag
- Buitenruimte
- Locatie informatie
- VvE
- Kadastrale kaart
- Lijst van zaken
- Kantoorpagina
- Algemene verkoopinformatie



KENMERKEN



TYPE WONING

Appartement

ENERGIELABEL

B

AANTAL WOONLAGEN

1

ISOLATIE

Volledig geïsoleerd, HR-glas

BOUWJAAR

2011

VERWARMING

Cv-ketel, Intergas (2012)

WOONOPPERVLAKTE

50 m²

WARMWATER

Cv-ketel, Intergas (2012)

INHOUD

162 m³

PLUSPUNTEN

- Moderne basis
- Eigen balkon
- Centraal gelegen
- Gratis openbaar parkeren

PERCEELOPPERVLAKE

-

GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE

3 m²

AANVAARDING

In overleg



OMSCHRIJVING

Waakvlamstraat 30 in Gaanderen: instapklaar tweekamerappartement met balkon, energielabel B en een centrale ligging. Op zoek naar een net afgewerkt, onderhoudsvriendelijk appartement? Dan is dit wellicht precies wat je zoekt!

Dit verzorgde tweekamerappartement ligt op de tweede verdieping van een modern appartementencomplex uit 2011 en combineert een praktische indeling, ruime slaapkamer en een lichte woonruimte met een fijn balkon. De eigentijdse afwerking, het energielabel B en de gezamenlijke fietsenberging maken dit appartement een ideale woonplek voor starters, alleenstaanden of andere woningzoekers.

Wat maakt dit appartement zo aantrekkelijk?

- Tweekamerappartement van circa 50 m²
- Gelegen op de tweede verdieping van een

complex uit 2011

- Lichte woonkamer met openslaande deuren naar het balkon
- Modern afgewerkt in neutrale kleuren
- Nette halfopen keuken met diverse inbouwapparatuur
- Badkamer uitgevoerd met een douche, toilet en wastafelmeubel
- Balkon van circa 3 m²
- Gezamenlijke fietsenberging
- Beschikt over energielabel B
- Actieve en professioneel beheerde VvE
- Gratis openbare parkeergelegenheid direct voor het complex

INDELING | Begane grond:

De centrale entree is voorzien van een bellentableau, brievenbussen en een afgesloten hal met trappenhuis. Het complex beschikt niet over een lift. Achter het gebouw bevinden zich



Een verzorgd appartement met energielabel B, een balkon en alles binnen handbereik voor dagelijks fijn wonen

de gezamenlijke fietsenbergingen en
containerruimte.

Appartement (tweede verdieping):

Via de galerij bereik je de voordeur van het
appartement. De hal biedt vrijwel toegang tot
alle vertrekken en beschikt over de meterkast
en garderobe.

De woonkamer vormt het hart van de woning.
Dankzij de grote raampartijen en de
opengaande deuren naar het balkon geniet je
hier van een prettige hoeveelheid daglicht. Er is
volop ruimte voor een gezellige zithoek én
eettafel. De neutrale afwerking zorgt ervoor dat
je hier eenvoudig je eigen woonstijl kunt
creëren.

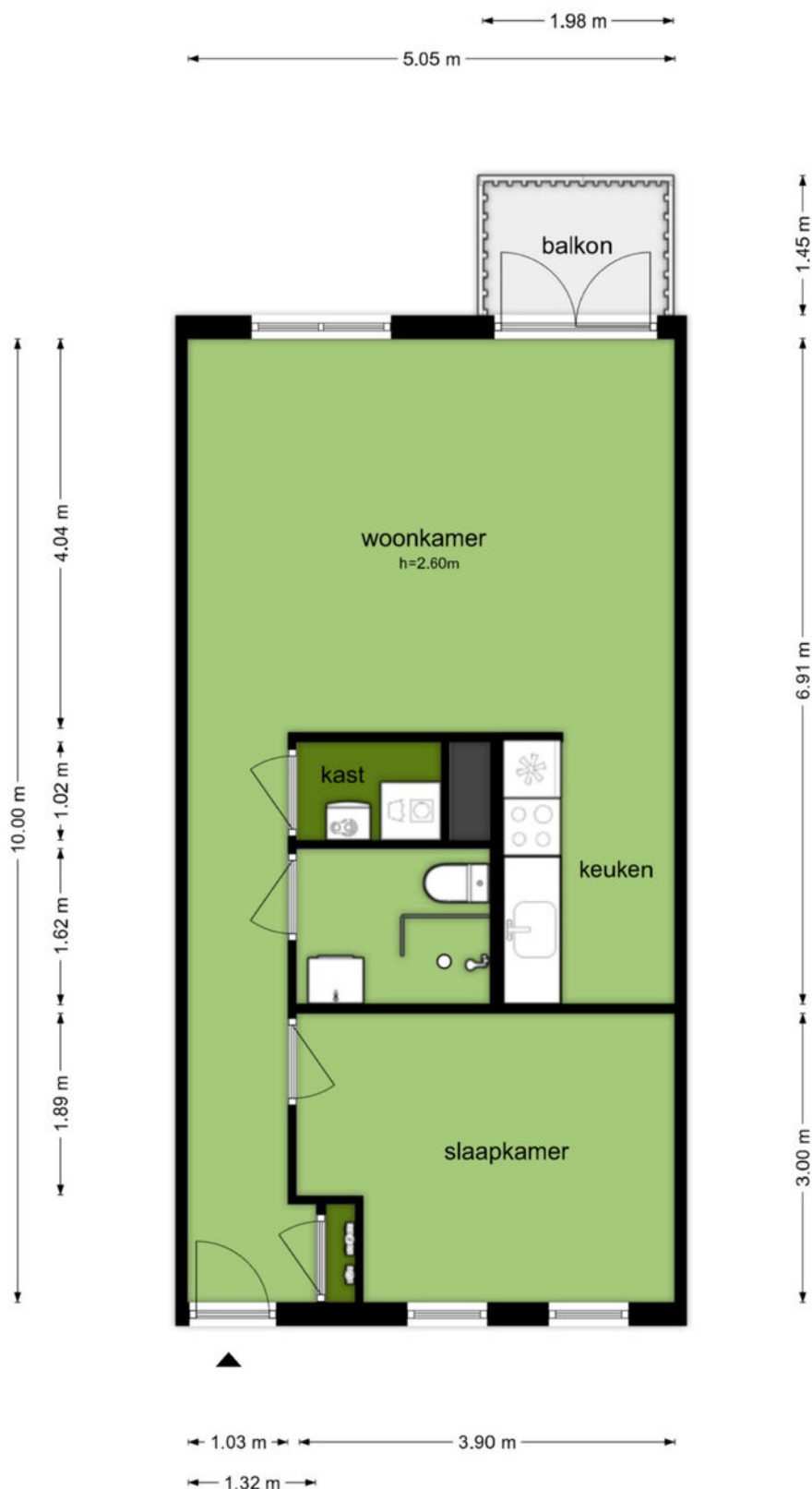
De halfopen keuken sluit mooi aan op de
woonkamer en is praktisch ingericht. Je

beschikt over voldoende werk- en kastruimte
en diverse inbouwapparatuur, waaronder een
gaskookplaat, oven, afzuigkap, vaatwasser,
koelkast en vriezer.

De slaapkamer is ruim genoeg voor een
tweepersoonsbed en kledingkast. Ook hier
zorgen de ramen voor een fijne lichtinval en
een ruimtelijk gevoel. De badkamer is goed
onderhouden en beschikt over een
inloopdouche, toilet, wastafel met meubel en
radiator.

Daarnaast is er een praktische provisie-/
technische ruimte aanwezig. Hier bevinden zich
de witgoed aansluitingen, de cv-installatie en
een aantal schappen voor het opbergen van
spullen.

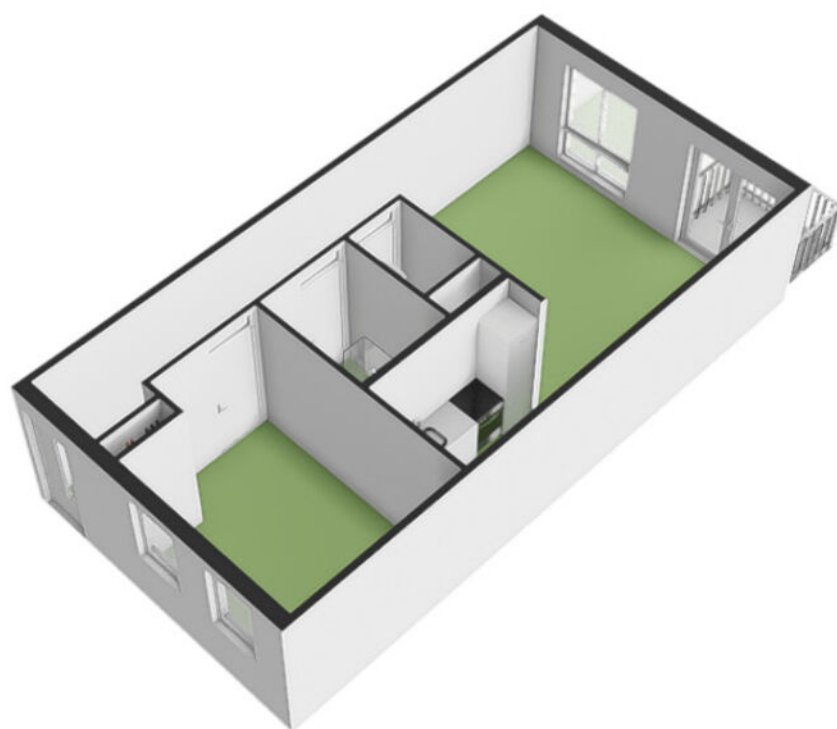
Waakvlamstraat 30 - Gaanderen
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

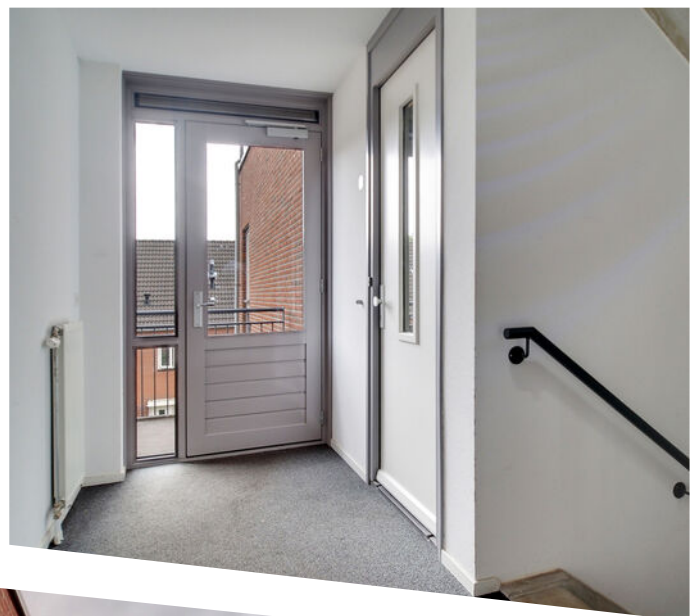
PLATTEGROND

Appartement



PLATTEGROND

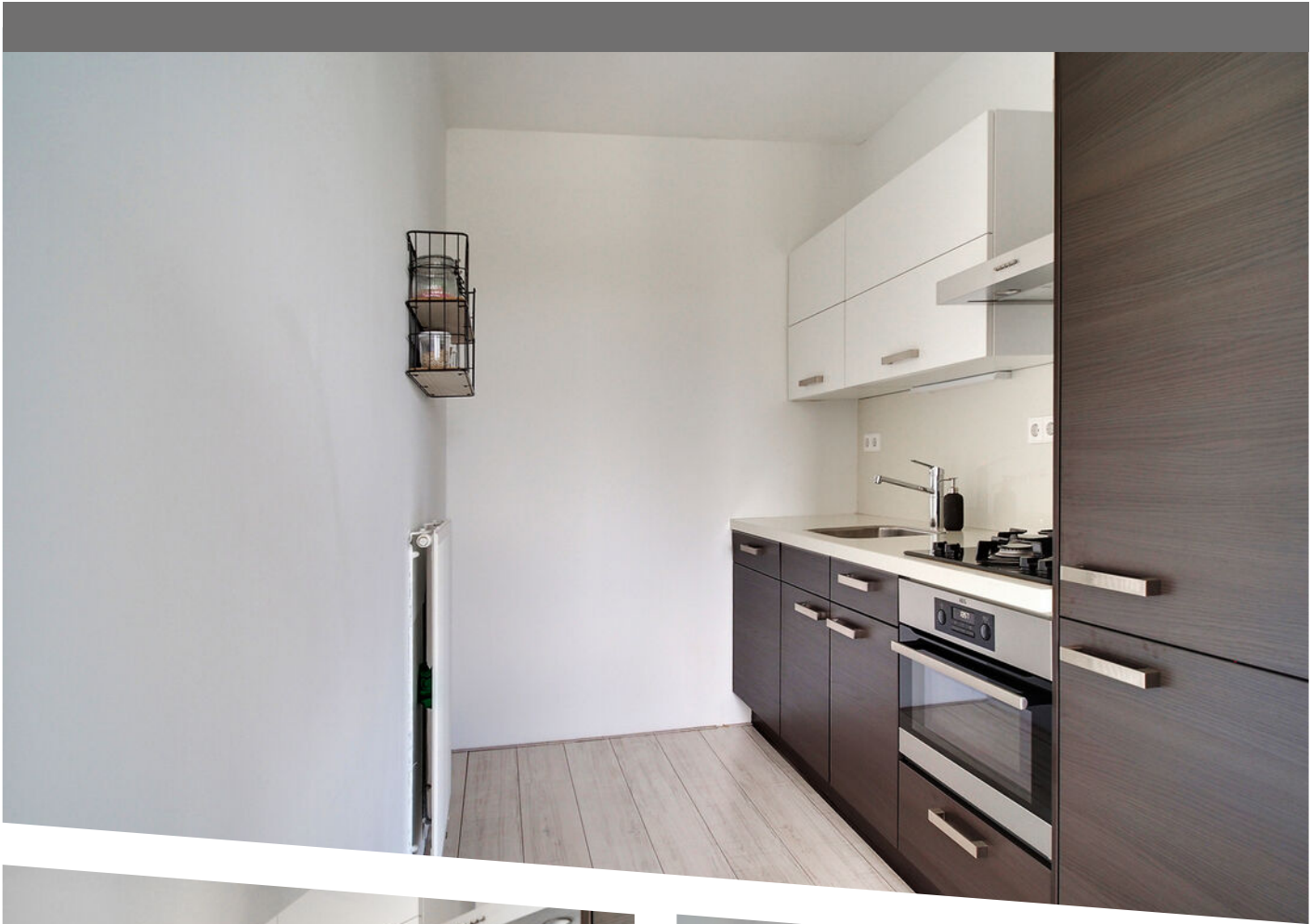
Appartement

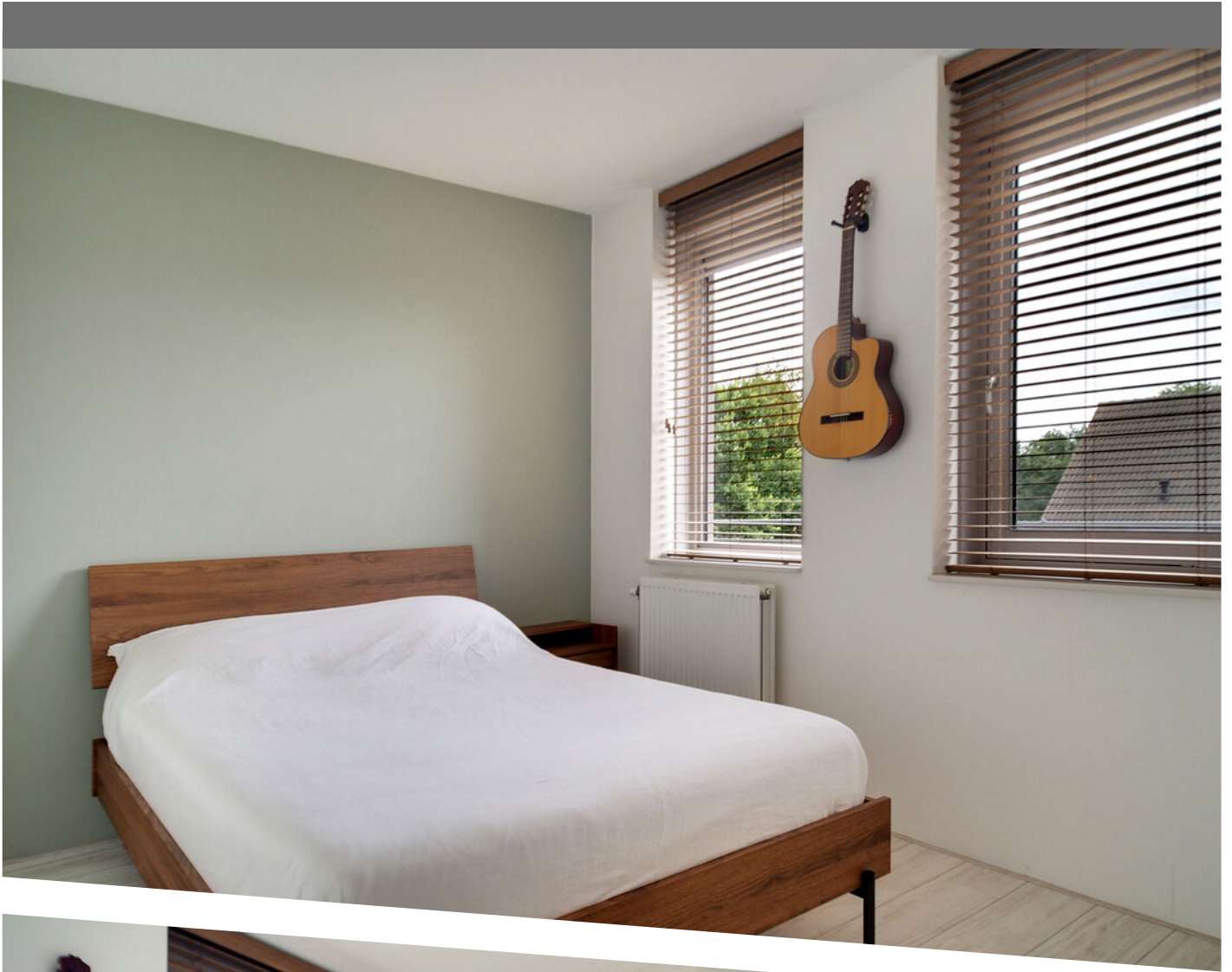


Genoeg ruimte voor een gezellige zit- en eethoek









Een nette & verzorgde badkamer

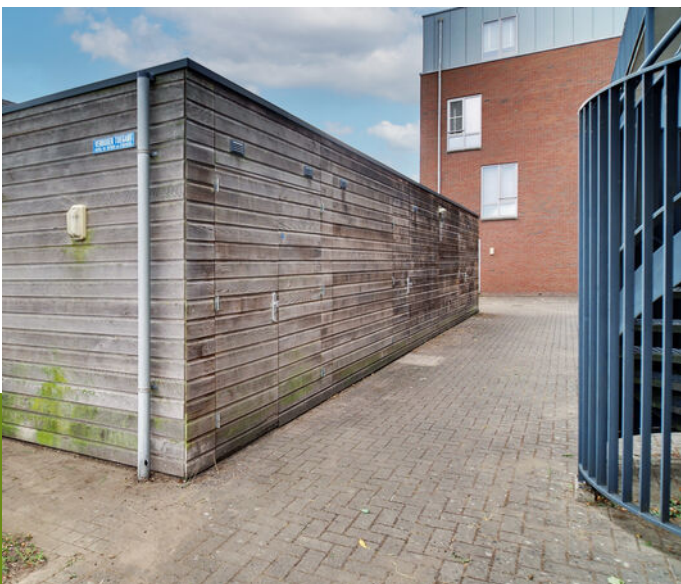


BUITENRUIMTE

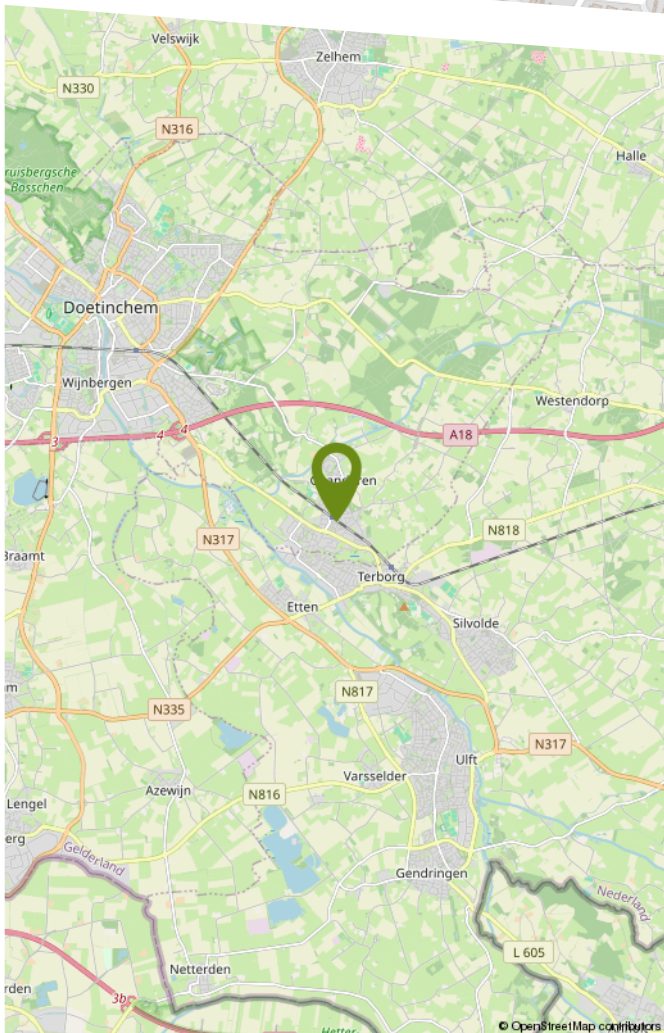
Vanuit de woonkamer stap je zo het balkon op. Een heerlijke plek om de dag rustig te beginnen met een kop koffie of juist ontspannen af te sluiten na een werkdag.

Achter het appartementencomplex bevinden zich twee gezamenlijke fietsenbergingen en de containerruimte.





The map shows the Gaandere area in Veldhoven, with the Rijksweg 139 running diagonally. A green location pin marks the Gaandere station. The map includes labels for Oud-Gaanderen, Nieuw-Gaanderen, and surrounding areas like Veldhoven and Veldhoven. The map also shows various residential streets and green spaces.



Ook het treinstation van Gaanderen ligt vrijwel om de hoek. Vanaf hier reis je eenvoudig naar onder andere Doetinchem, Arnhem en Winterswijk. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting Doetinchem en de rest van de Achterhoek uitstekend bereikbaar.

Voor het appartementencomplex bevindt zich een ruime openbare parkeerplaats waar je gratis kunt parkeren.

VERENIGING VAN EIGENAREN (VVE)



De Vereniging van Eigenaren is actief en professioneel georganiseerd, waardoor het appartementencomplex netjes wordt onderhouden.

De maandelijkse bijdrage van € 169,94 omvat onder andere het buitenonderhoud, de opstalverzekering, het elektraverbruik van de gemeenschappelijke ruimten, glasbewassing en de reservering voor toekomstig groot onderhoud.



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Ambt-Doetinchem

I

6244

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 juli 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.

KADASTRALE KAART

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Schuifkast slaapkamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- extra led verlichting boven spoelbak keuken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Plissé roldeur balkon			X
Raamhor slaapkamer			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Balkon tegels	X		
- Balkon Bamboe afscheiding en lampjes	X		

Bolck Makelaardij & Taxaties is een familiebedrijf waar de liefde voor het vak makelaar en taxateur wordt gecombineerd met persoonlijke aandacht en onze betrokkenheid. Al meer dan 25 jaar zijn wij specialist in de regio; van de Liemers tot aan Arnhem en van Rijnwaarden tot aan Doetinchem. Met deze jarenlange ervaringen in het bedrijf kunnen wij alle doelgroepen, van jong tot oud, een warme begeleiding bieden in verkoop-, aankoop- en taxatieopdrachten.

Dichtbij onze opdrachtgevers blijven, realistisch zijn en onszelf blijven, dat maakt ons Gewoon Vertrouwd! Daarnaast hebben wij fijne samenwerkingen met erkende hypotheek- en assurantieadviseurs. Hierdoor kunnen onze verkoop- en aankoopopdrachten met korte lijntjes en veel persoonlijke aandacht worden geregeld.



ONZE DIENSTEN

Onze gespecialiseerde makelaars en taxateurs staan voor je klaar om je te begeleiden bij verkoop, aankoop, verhuur en taxaties van woningen. Daarnaast zijn wij ook gecertificeerd in agrarisch-en bedrijfs- onroerend goed. Wil je meer weten over de inhoud van onze dienstverleningen kijk dan op onze website www.bolckmakelaardij.nl. Wil je alvast een beeld krijgen van onze werkwijze en op de hoogte blijven van ons actueel aanbod; volg ons dan op Facebook en Instagram.



@BolckMakelaardij



@bolck_makelaardij

Je bent daarnaast altijd welkom op ons kantoor aan het Masiusplein 22 in het centrum van Zevenaar, want het persoonlijk contact maakt ons ook Gewoon Vertrouwd!

ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

VEELGESTELDE VRAGEN BIJ HET KOPEN EN VERKOPEN VAN EEN WONING

Tijdens het kopen of verkopen van een woning kun je tegen allerlei vragen aanlopen. Wij hebben de meest gestelde vragen met onze antwoorden voor je op een rij gezet.

WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door een tegenbod te doen of door expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

MAG EEN VERKOOPMAKELAAR DOORGAAN MET BEZICHTIGINGEN ALS ER AL OVER EEN BOD ONDERHANDELD WORDT?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

WANNEER IK DE VRAAGPRIJS BIED, MOET DE VERKOPER DE WONING DAN AAN MIJ VERKOPEN?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

KAN DE VERKOPER DE VRAAGPRIJS VAN EEN WONING TIJDENS DE ONDERHANDELING VERANDEREN?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen.

Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

MOET DE MAKELAAR MET MIJ ALS EERSTE IN ONDERHANDELING ALS IK DE EERSTE BEN DIE EEN AFSpraak MAAKT VOOR EEN BEZICHTIGING?

Of als ik als eerste een bod uitbreng? Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat.

HOE KOMT DE KOOP TOT STAND?

De koop komt tot stand als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken. Denk hierbij aan de verkoopprijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. 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 koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend. (Artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek).

WAT HOUDT DE DRIE DAGEN BEDENKTIJD VOOR DE KOPER PRECIES IN?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag.

HOE WORDT HET AANTAL VIERKANTE METERS VAN EEN WONING BEPAALD?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branche breed afgesproken meetinstructie (NEN 2580). Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement.

ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- Gebouw gebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte wordt alleen gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden ook niet mee gemeten, de binnenmuren wel.

WAT HOUDT DE ONDERZOEKSPlicht KOPER IN ALS JE EEN HUIS KOOPT?

De koper mag alleen die eigenschappen verwachten waarvan hij de aanwezigheid niet hoeft te betwijfelen. Waar hij twijfelt of moet twijfelen, dient hij de verkoper vragen te stellen of zelf onderzoek te verrichten. Soms betekent de onderzoeksplicht dat de koper een deskundige zal moeten inschakelen. Denk aan een door de koper opgedragen bouwkundig onderzoek bij de koop van een woning. Ook kunnen kopers ervoor kiezen zelf een (NVM) aankoopmakelaar in te schakelen om hun belangen te behartigen en te wijzen op alle relevante zaken. De verkoper heeft een meldingsplicht, dit houdt in dat alle bekende gebreken, zowel juridisch als bouwtechnisch, gemeld moeten worden aan een potentiële koper.

WAT BETEKEN 'KOSTEN KOPER'?

Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van de woning. Dit zijn de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte, de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers (kadasterkosten) en overdrachtsbelasting (2% bij woningen).

WELKE INFORMATIE HEEFT DE MAKELAAR NODIG VAN EEN POTENTIËLE KOPER?

De overheid heeft sinds juli 2018 makelaars de rol van poortwachter gegeven. Dit heeft de nodige verantwoordelijkheden meegebracht. Op basis van

de Wwft moeten wij al onze opdrachtgevers en klanten identificeren en de identiteit verifiëren. We moeten weten met wie we zaken doen. Daarnaast moeten wij ook weten hoe je de aankoop gaat financieren. Wij zijn namelijk verplicht om de herkomst van het geld waarmee de woning gefinancierd wordt te achterhalen. Waarom? Omdat we van de wetgever moeten vaststellen dat u met uw aankoop geen geld wilt witwassen. Ten slotte voeren we ook nog een cliënten-onderzoek uit naar de betrokken aan- of verkooppartijen. Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft. Uiteraard zijn alle verstrekte gegevens van partijen alleen voor ons en de belang-hebbende partijen inzichtelijk. Bij het uitvoeren van de opdracht zullen persoonsgegevens op een behoorlijke en zorgvuldige wijze worden verwerkt, overeenkomstig de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) en de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (WWFT).

CLAUSULES

In de (model) koopovereenkomsten wordt in praktijk gebruik gemaakt van aanvullende en/of sluitende clausules omdat in een aantal gevallen waarbij koopovereenkomsten worden gesloten, de standaard koopovereenkomsten bepaalde zaken niet of niet voldoende regelen. Daarom zijn voor een aantal situaties nadere clausuleringen geformuleerd. De volgende clausules zijn van toepassing bij deze woning:

✗ **Asbestclausule**

✗ **Niet zelf-bewoningsclausule**

✓ **Ouderdomsclausule**

✗ **Houtboorders**

* Vinkje is wel van toepassing, kruisje is niet van toepassing.

DISCLAIMER

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



INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM GERUST CONTACT MET ONS OP.

Bolck Makelaardij & Taxaties B.V.
Masiusplein 22
6901 CH Zevenaar

0316 - 524128
info@bolckmakelaardij.nl
bolckmakelaardij.nl