

Wordt dit jouw droomhuis?



Burgemeester Galleestr 7 A

Vorden

Op de tweede verdieping aan de Burgemeester Galleestraat bevindt zich dit verrassend lichte en moderne appartement met twee slaapkamers



Eggink Maalderink Garantiemakelaars

Lokenstraat 6 8
7201 MP, Zutphen

(0575) 514 124

zutphen@egginkmaalderink.nl

www.egginkmaalderinkzutphen.nl

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Deze woning welke uit de verhuur komt heeft een woonoppervlakte van 52 m² en beschikt daarnaast over een dakterras van circa 16 m² en een 3m2 aparte bergruimte. Gezamenlijke opwekking duurzame energie middels zonnepanelen, zonneboiler, accu's en warmtepomp naast de c.v ketel.

Vraagprijs € 290.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Bovenwoning
Type woning	Appartement
Bouwjaar	1990
Inhoud	149 m ³
Woonoppervlakte	52 m ²
Tuin	Zonneterras
Tuin oppervlakte	16 m ²
Energie label	C
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2

Omschrijving van de woning

Op de tweede verdieping aan de Burgemeester Galleestraat bevindt zich dit verrassend lichte en moderne appartement met twee slaapkamers en veel apparatuur inbegrepen, gelegen boven een commerciële ruimte in hartje centrum van achtkastelen dorp Vorden. Deze woning welke uit de verhuur komt heeft een woonoppervlakte van circa 64 m² en beschikt daarnaast over een dakterras van circa 16 m² en een 3m2 aparte bergruimte. Gezamenlijke opwekking duurzame energie middels zonnepanelen, zonneboiler, accu's en warmtepomp naast de c.v ketel. We zoeken hier kopers (starters) die in het leven staan, wel bestand zijn tegen de levendigheid en zich thuis voelen in het centrum en het hart van ons achtkastelen dorp! Ook het beneden gelegen economische gedeelte in het zelfde pand heeft een winkel/horeca bestemming, aan reuring geen gebrek.

Indeling

Via de entree bereikt u het appartement. Op de tweede verdieping is er een aparte bergruimte voor dit appartement aanwezig. De woonkamer is een prettige leefruimte met voldoende plaats voor een comfortabele zithoek, wat kasten en een eettafel. De grote ramen zorgen voor een aangename lichtinval en bieden een leuk uitzicht over de dorpsomgeving.

De keuken met raambekleding is praktisch ingericht en vormt een fijne verbinding tussen de verschillende vertrekken.

Veel apparatuur is inbegrepen, waaronder vaatwasser, boiler, keramische kookplaat, koel vries combinatie, afzuigkap, elektrische oven, wasmachine en droger. De kiep kantel ramen op de slaapkamers zijn voorzien Leo lux raambekleding

Het appartement beschikt over twee slaapkamers, waardoor de woning ook zeer geschikt is voor bijvoorbeeld een stel, een alleenstaande die een extra kamer wenst of iemand die vanuit huis wil werken.

De badkamer is voorzien van ruime douchecabine, designradiator, zonneboiler, wasmachine, droogtrommel en wastafel. Daarnaast is er een separaat wandcloset met fontein aanwezig. Het appartementsrecht maakt deel uit van een VvE.

Maandelijkse bijdrage op dit moment 126,- per maand (2025 cbs) , met inbegrepen voorschot elektra, gas en water en 25,- WIFI en internet. Opwekking duurzame energie via 20

stuks zonnepanelen uit 2025 met 485 Wp per stuk, 7 zonnepanelen van elk 325Wp en 24 zonnepanelen van 285 Wp voor meerdere appartementen, evenals zonneboiler, Accu's en warmtepomp. Screens aanwezig, deels automatisch bediend. bij aankoop treed je toe tot de VvE waarin onder ander de huis en onderhoud regels zijn opgenomen, even als normen en waarden, zoals omgangvormen.

Een absoluut pluspunt is het royale zonnige balkon van circa 16 m². Deze buitenruimte is ruim voor een appartement in deze prijsklasse en biedt volop mogelijkheden om een heerlijke buitenplek te creëren met een terras, loungehoek en groen.

Het appartement uit de verhuur ligt midden in hartje Vorden, een gezellig en karakteristiek achtkastelen dorp in de Achterhoek. Treinstation, bus en alle directe gemakken zijn op loopafstand.

Vanuit de woning bevinden winkels, supermarkten, horecagelegenheden, diverse speciaalzaken, modewinkels, sportschool en overige dagelijkse voorzieningen zich op heel korte loop afstand. Ook de groene bosrijke natuurlijke omgeving rondom achtkastendorp Vorden met haar fraaie wandel- en fietsroutes is gemakkelijk bereikbaar en van alle gemakken voorzien.

De combinatie van een centrale ligging, een praktische woonoppervlakte en vooral het royale dakterras maakt dit appartement tot een bijzonder aantrekkelijke vriendelijke woning.







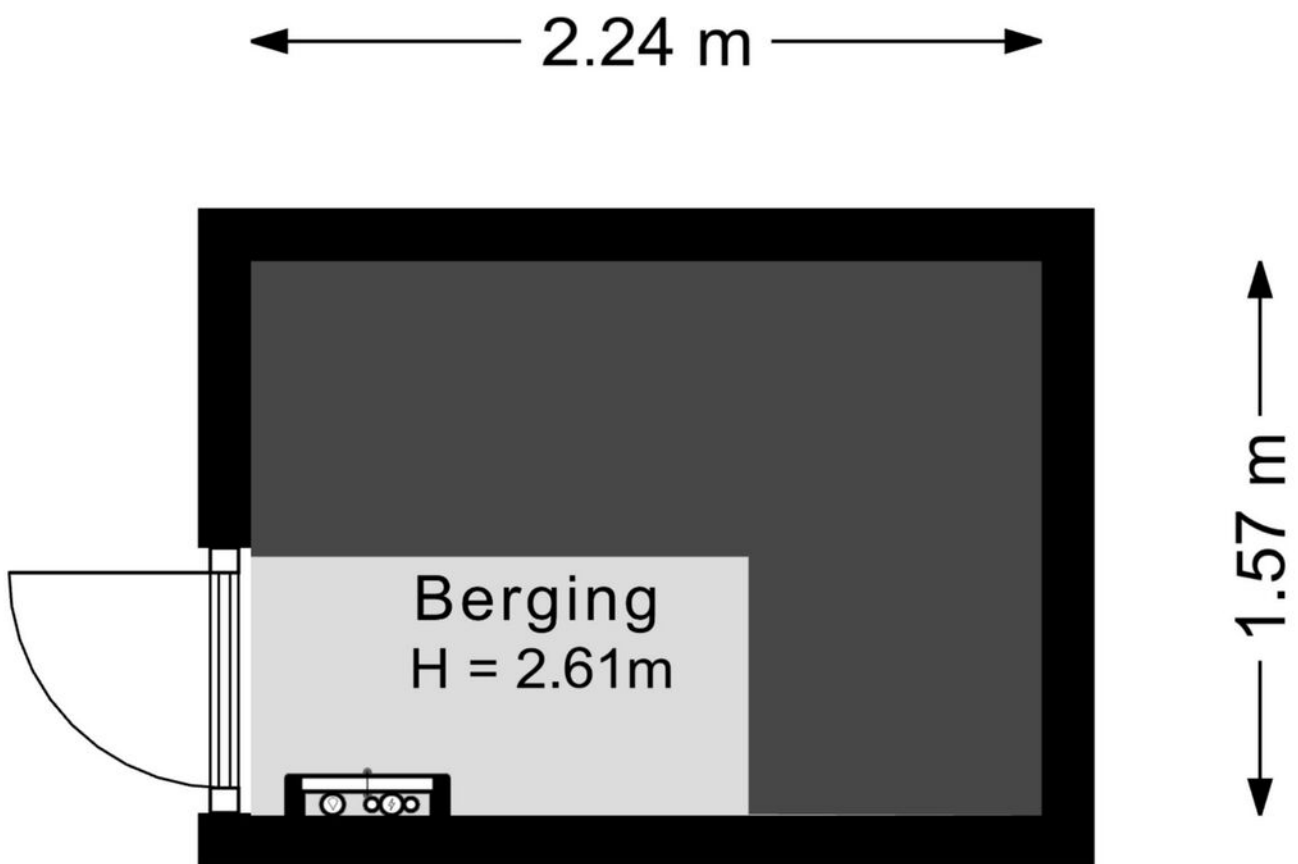




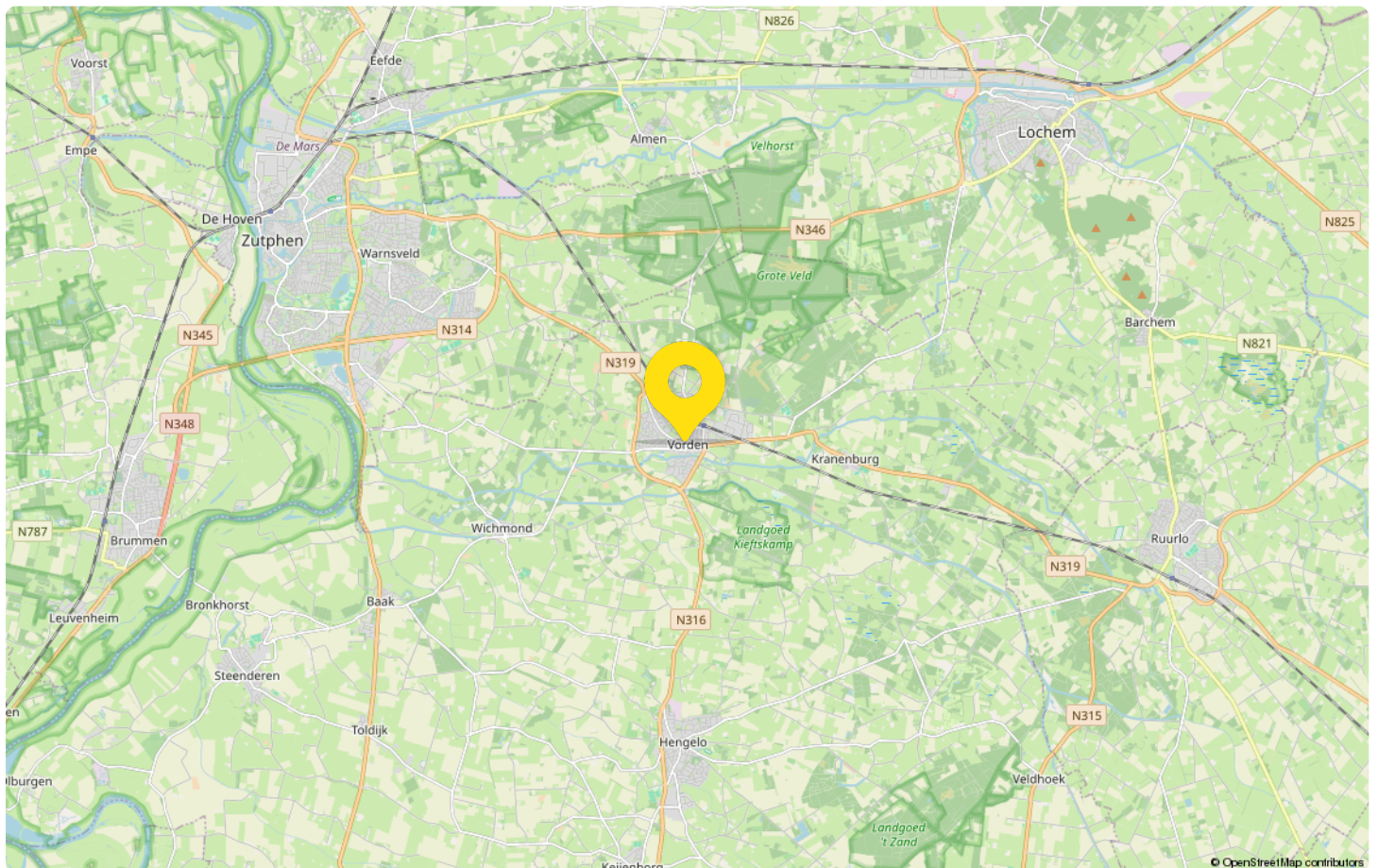
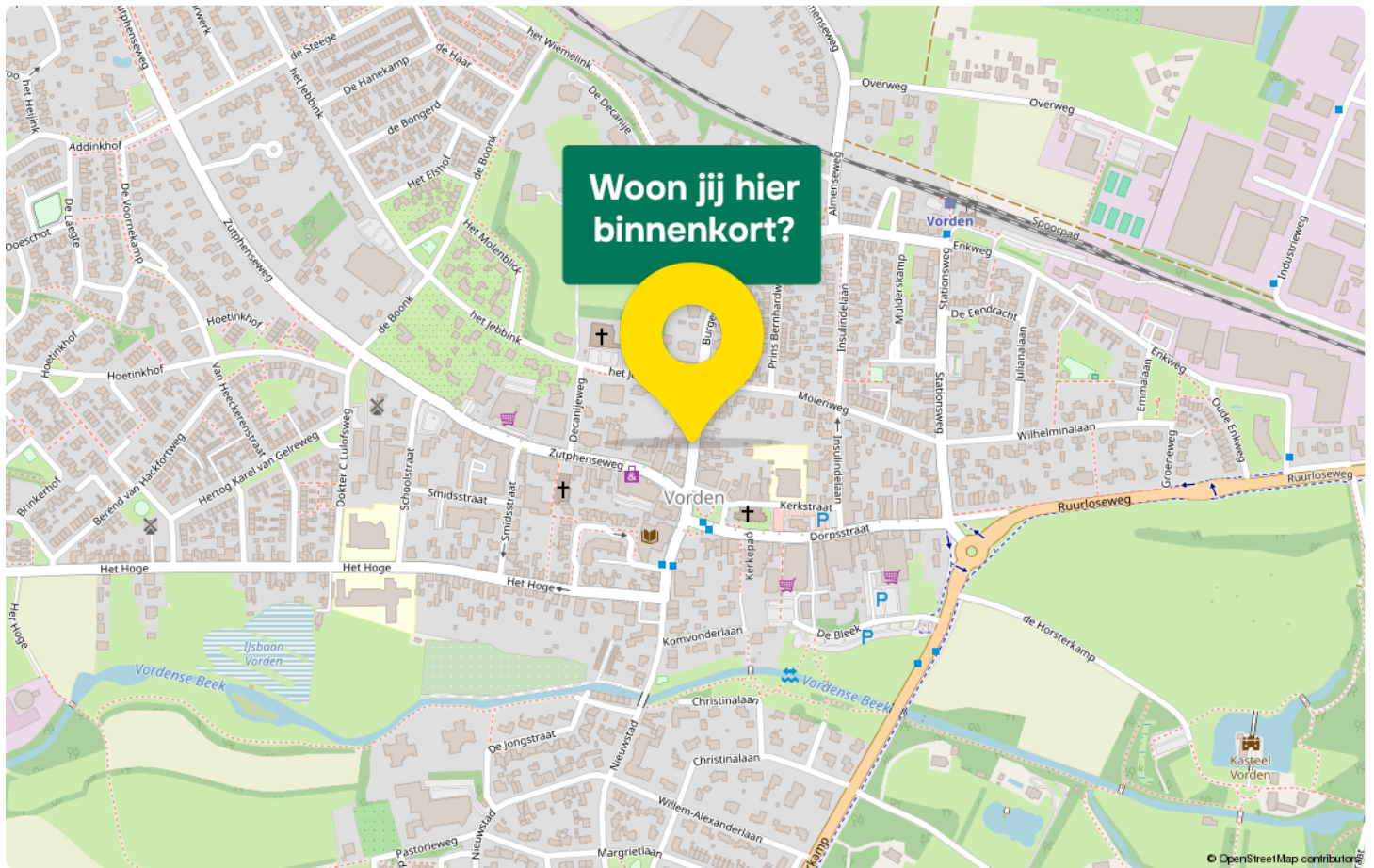
Plattegrond



Berging



Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie - Bronckhorst / Vorden

Leeftijd



0 - 14: 11%

15 - 24: 11%

25 - 44: 16%

45 - 64: 28%

65+: 33%

Huishouden



Eenpersoons: 34%

Zonder kinderen: 36%

Met kinderen: 30%

Koop / huur



Koop: 62%

Huur: 38%

49%
man

51%
vrouw



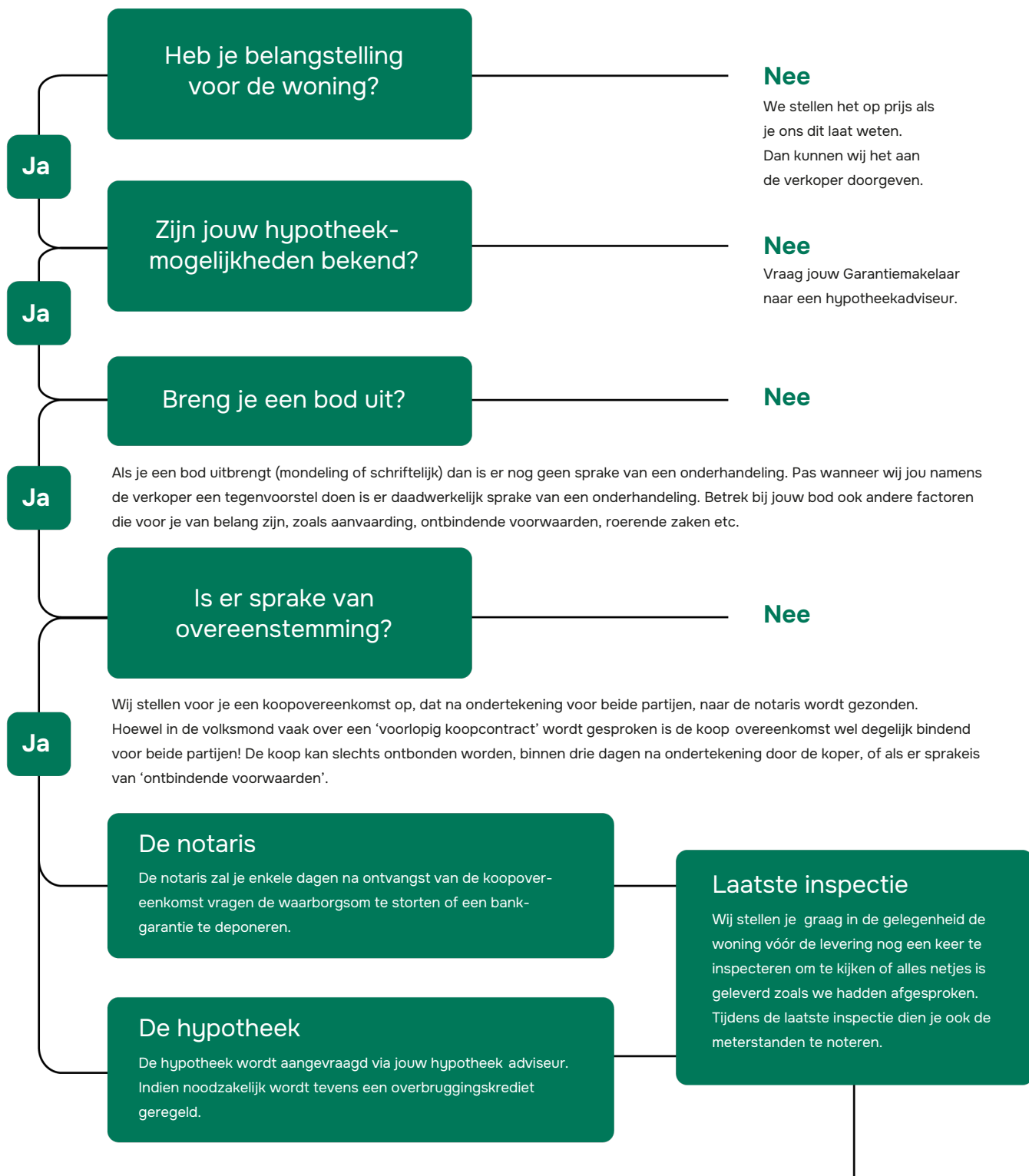
1,3 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

€ 402.000

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 transportakte 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 bieder 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 bidingproces, 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.

[illegible]

Algemene informatie

Asbest

Het kan zijn dat er in oudere woningen asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Als dit bij de verkoper bekend is, zal dit door ons worden gemeld. In de koopovereenkomst zal bij oudere woningen de onderstaande clause worden opgenomen:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

Indien het een woning van 50 jaar of ouder betreft zullen wij in de koopovereenkomst de volgende clausule opnemen:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van de koper.

Niet-zelfbewoningsclausule

Als een verkoper niet zelf in de woning heeft gewoond, heeft hij ook geen wetenschap van eventuele gebreken aan de woning.

In dit geval zal de niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen in de koopovereenkomst waarbij aan de koper wordt medegedeeld dat de verkoper niet op de hoogte is van alle eigenschappen van de woning alsof men er zelf zou hebben gewoond.

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 vóór of tijdens de onderhandelingen aan te geven. Indien er al een bouwkundige keuring is opgemaakt ligt deze ter inzage op ons kantoor.

Onderzoeksplicht

Ondanks het feit dat de 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 onder andere datgene dat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

Brochure

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

Plattegronden

Het verkochte is ingemeten volgens de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in uitkomst niet volledig uit.

Overeenkomst

Er is sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijke overeenkomst door beide partijen is ondertekend, hiervan een afschrift aan koper is overhandigd en de drie dagen bedenktijd zijn verstreken.

Waarborgsom

Bij het tot stand komen van de koop vragen wij ter zekerheidsstelling conform artikel 5 van de dan op te maken koopovereenkomst een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom.



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 van makelaars en taxateurs)



Adresgegevens

Lokenstraat 6-8

7201 MP Zutphen

Wij zijn bereikbaar via:

0575-514124

zutphen@egginkmaalderink.nl

www.egginkmaalderink.nl



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

(0575) 514 124

zutphen@egginkmaalderink.nl

www.egginkmaalderinkzutphen.nl