

Te koop

Karakteristiek uitgebouwd half vrijstaand woonhuis met garage, carport en diepe tuin



Roggestraat 7, Halle

Karakteristiek, uitgebouwd en verrassend ruim wonen in het hart van Halle.

Dit karakteristieke, uitgebouwde halfvrijstaande woonhuis beschikt over een eigen oprit, carport, ruime garage en een separate werk-/hobbykamer. De woning staat op een royaal perceel van maar liefst 411 m² en is rustig gelegen in de dorpskern van Halle. Daarnaast is de woning voorzien van zonnepanelen, wat bijdraagt aan een energiezuiniger energieverbruik.

Een bijzonder pluspunt is de royale, in spouw gebouwde garage van circa 30 m². De garage is voorzien van openslaande garagedeuren aan de voorzijde, een betonvloer en een gedeeltelijke bergzolder. De ruimte is verdeeld in een garagegedeelte van circa 19 m² en een geïsoleerde werk-/hobbykamer van circa 11 m².

Ook aan parkeergelegenheid is gedacht. Op de eigen oprit is ruimte om een auto onder de carport te parkeren, terwijl daarnaast de garage de mogelijkheid biedt om een tweede auto overdekt en afgesloten te stallen. De overige ruimte kan uitstekend worden benut als praktische klusruimte, berging voor fietsen en tuingeredschap of voor andere doeleinden.

De geïsoleerde werk-/hobbykamer is daarnaast uitstekend geschikt als thuiswerkplek, hobbyruimte of rustige plek om te ontspannen.

Indeling

Kelder: provisiekelder.

Begane grond:

Entree, hal met meterkast en trapopgang naar de 1e verdieping. Vanuit de hal toegang tot de sfeervolle, in landelijke stijl uitgevoerde woonkeuken, voorzien van een fraaie schouw met gasfornuis, een praktische inbouwservieskast en toegang tot de provisiekelder.

De ruime, uitgebouwde woonkamer beschikt over een sfeervolle zithoek aan de voorzijde en een tuingerichte eethoek aan de achterzijde. De grote glazen schuifpui zorgt voor een directe verbinding met het overdekte terras en de diepe achtertuin. Dankzij de royale raampartijen en de lichtkoepel in de woonkamer valt hier aangenaam veel daglicht binnen.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, voorzien van aansluitingen voor de wasmachine en droger. Vanuit de bijkeuken is tevens de terrasoverkapping bereikbaar. De terrasoverkapping sluit mooi aan op de woning en biedt een fijne, beschutte plek om van de tuin te genieten. Via de carport is bovendien een overdekte toegang tot de garage aanwezig.

Verder bevindt zich op de begane grond een badkamer met douche, wastafelmeubel en designradiator, alsmede een separate toiletruimte.

1e verdieping:

Vaste trap naar de verdieping met overloop en twee praktische vaste inbouwkasten. De verdieping beschikt over drie slaapkamers, waarvan twee zijn voorzien van een vaste inbouwkast."

Buitenruimte

De woning biedt gelegen op een royaal perceel van maar liefst 411 m² verrassend veel buitenruimte. De diepe achtertuin is heerlijk privacyrijk en biedt volop mogelijkheden om verschillende terrassen en zitplekken te creëren. Of je nu droomt van een zonnige loungehoek, een groene moestuin of een fijne speelplek voor de kinderen: hier is de ruimte om de tuin helemaal naar eigen wens in te richten.

Omgeving

De woning ligt in het sfeervolle dorp Halle, gelegen in de Achterhoek. Halle beschikt over een gezellige dorpskern met diverse voorzieningen, waaronder een dorpsschool, huisartsenpraktijk, tandartspraktijk, autobedrijf met tankstation en horecagelegenheden.

Voor een uitgebreider aanbod aan winkels en voorzieningen zijn de nabijgelegen dorpen Zelhem en Varsseveld gemakkelijk en snel bereikbaar. Ook de A18 ligt op korte afstand, waardoor steden als Doetinchem en Arnhem goed bereikbaar zijn.

Een van de grote pluspunten van Halle is de prachtige, groene omgeving. Het dorp ligt te midden van het karakteristieke Achterhoekse landschap, met een afwisselende combinatie van uitgestrekte weilanden, bosrijke gebieden en sfeervolle landwegen. Vanuit de woning wandel of fietst u zo de natuur in. Ook voor mountainbikeliefhebbers is er volop te ontdekken, met diverse mooie routes in de directe omgeving. Een heerlijke plek voor wie rust, ruimte en het buitenleven weet te waarderen.

Dankzij de centrale ligging zijn Doetinchem, Varsseveld en de omliggende plaatsen goed bereikbaar. Vanuit Doetinchem en Varsseveld zijn er bovendien goede verbindingen met de rest van Nederland, zowel met de auto als met het openbaar vervoer.

Kenmerken

Bouwjaar 1947

Woonoppervlakte ca. 91 m²

Inhoud ca. 337 m³

Energielabel B

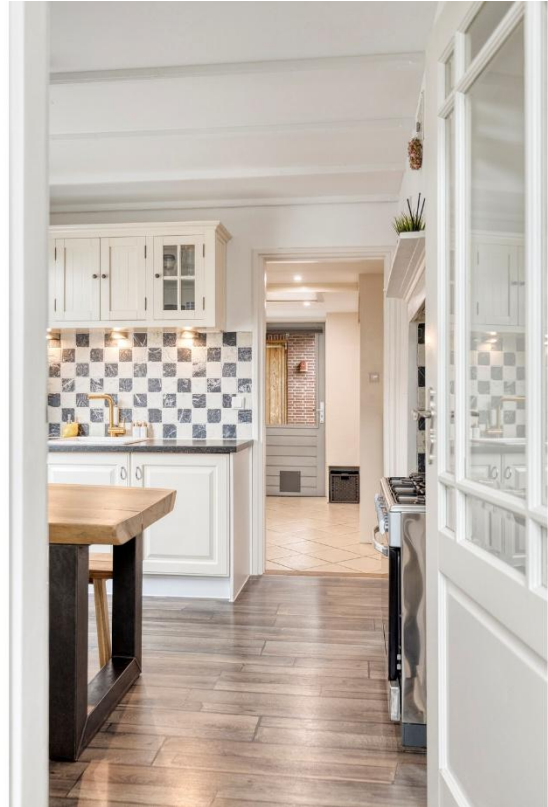
Totale perceeloppervlakte 411 m²

Aanvaarding in overleg.

Vraagprijs € 349.500,- k.k.





































Roerende zaken - Buiten:

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	Blijft achter	
Buitenverlichting	Blijft achter	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	Blijft achter	
Tuinhuis/buitenberging	Blijft achter	
Zonnepanelen	Blijft achter	
Beplanting (voorzien van label/strikje)		Gaat mee
Naambord(je) voordeur		Gaat mee
Spotjes carport buiten	Blijft achter	
Plantenpotten		Gaat mee
Tuin/loungeset		Gaat mee
Kweekbakken (losstaand)		Gaat mee

Roerende zaken - Woning:

Brievenbus	Blijft achter	
(Voordeur)bel		Gaat mee
Rookmelders	Blijft achter	
Veiligheidssloten	Blijft achter	
Vliegenhorren	Blijft achter	

Zonwering:

Type	Locatie	Etage	Keuze
Rolluiken/zonwering	Voor	0	Blijft achter

Raamdecoraties, te weten:

Type	Etage	Keuze
Gordijnrails	0	Blijft achter
Gordijnrails	1	Blijft achter
Gordijnen	1	Gaat mee
Gordijnen	0	Gaat mee
Jaloezieën	0	Blijft achter

Raambekleding	garage	Blijft achter
---------------	--------	---------------

Vloerdecoratie, te weten:

Type	Etage	Keuze
laminaat	0	Blijft achter
laminaat	1	Blijft achter
PVC-vloer hal	0	Blijft achter

Warmwatervoorziening/ CV:

CV met toebehoren

Blijft achter

Thermostaat

Blijft achter

Mechanische ventilatie

Blijft achter

Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

Keukenmeubel

Blijft achter

(Combi)magnetron

Gaaf mee

Gaskookplaat//fornuis

Blijft achter

Oven Blijft achter

Vaafwasser

Blijft achter

Afzuigkap/schouw

N.v.t.

Koelkast/vrieskast

Gaaf mee

Wasmachine

Gaaf mee

Wasdroger

Gaaf mee

Koffiezefapparaaf

Gaaf mee

Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers

Blijft achter

Opbouwverlichting

Gaaf mee

Lampen ftaand

Gaaf mee

Losse kasten, legplanken, te weten:

Losse kast(en)

Gaaf mee

Boeken/legplanken

Gaaf mee

Werkbank in fchuuf/garage

Blijft achter

Stellingen in garage

Kan worden overgenomen

Sanitaire voorzieningen:

Wastafel(s)

Blijft achter

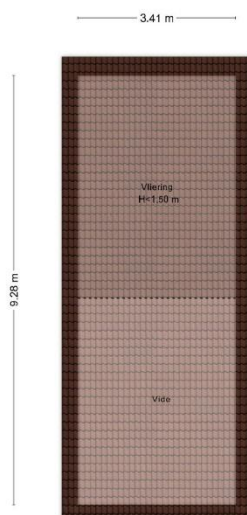
Waterslot wasafomaaf

Gaaf mee

Begane grond

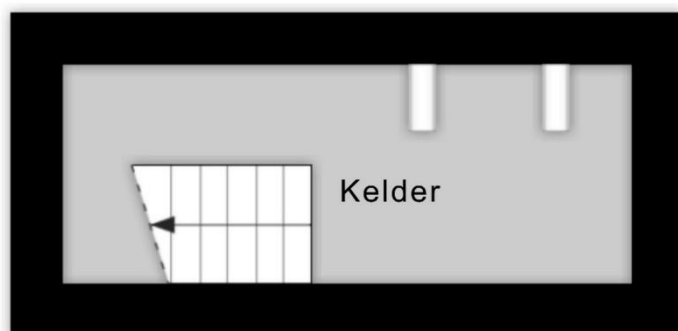


1^e Verdieping



Kelder

3.30 m



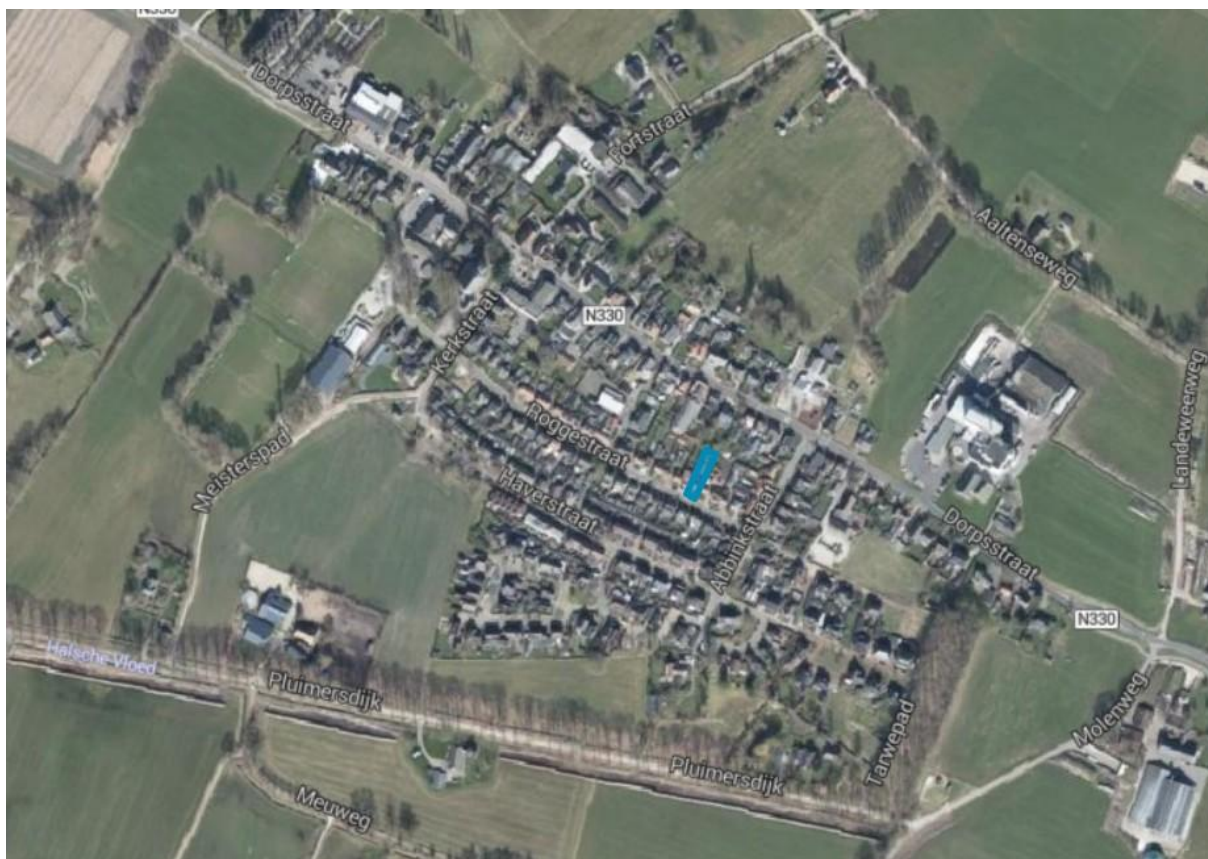
1.27 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



Omgeving



Aanvullende informatie

Middels deze objectdocumentatie willen wij u een zo goed mogelijk beeld geven van dit object. Indien u aanvullende informatie wenst of het wilt bezichtigen, kunt u natuurlijk altijd contact met ons opnemen.

Ten aanzien van de verkoop van uw eigen woning, kunt u gebruik maken van onze dienstverlening. In een vrijblijvend gesprek kunnen wij u informeren over de mogelijkheden van onze dienstverlening.

Voordat u in onderhandeling gaat, zijn er nog een aantal zaken van belang om te weten, en wel het volgende:

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden daarvoor 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.

Onderzoeksplicht koper

Deze objectdocumentatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper of uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal maken.

Bankgarantie of waarborgsom

Indien er overeenstemming wordt bereikt over de verkoop van het object zal in de koopakte een verplichting voor de koper worden opgenomen tot het stellen van een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

Wettelijke bedenktijd

Koopovereenkomsten voor onroerende zaken gesloten tussen particulieren moeten met ingang van 1 september 2003 schriftelijk worden aangegaan alvorens de koop rechtskracht krijgt.

Koper krijgt, nadat hij een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen, de mogelijkheid de koopovereenkomst binnen 3 dagen na ontvangst hiervan, te ontbinden.

De 10 meest gestelde vragen:

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 makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende 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 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 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 een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn 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 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 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 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, 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 VBO in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Heeft u interesse in deze woning? Bel voor een bezichtigingsafspraak (0575) 84 57 17.