

Wordt dit jouw droomhuis?



Stationsweg 11

Terborg

Ruimte, ruimte en... ruimte! Op een toplocatie in Terborg staat dit vrijstaande woonhuis met een totale inhoud van maar liefst 1248 m3.



Eggink Maalderink Garantiemakelaars
Hoofdstraat 102
7061 CM, Terborg

0315-395424
achterhoek@egginkmaalderink.nl
www.egginkmaalderink.nl

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Dit is het perfecte huis voor een groot gezin, om vanuit huis te werken, voor een gastenverblijf en voor de tuinliefhebber. In 2023 is de spouwmuurisolatie aangevuld en op het dak liggen maar liefst 31 zonnepanelen. Parkeren op eigen terrein is geen probleem, ook voor vrienden en familie die jouw droomhuis komen bewonderen. Het centrum en het station zijn beiden op loopafstand. In de Walstraat, Hoofdstraat en de Doetinchemseweg vind je winkels, speciaalzaken en supermarkten voor de dagelijkse boodschappen en meer.

Vraagprijs € 649.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1960

Inhoud	1248 m ³
Woonoppervlakte	242 m ²
Perceeloppervlakte	1000 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	535 m ²

Energie label	C
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	3

Omschrijving van de woning

Stationsweg 11 Terborg

Ruimte, ruimte en... ruimte! Op een toplocatie in Terborg staat dit vrijstaande woonhuis met een totale inhoud van maar liefst 1248 m3. Dit is het perfecte huis voor een groot gezin, om vanuit huis te werken, voor een gastenverblijf en voor de tuinliefhebber. In 2023 is de spouwmuurisolatie aangevuld en op het dak liggen maar liefst 31 zonnepanelen. Parkeren op eigen terrein is geen probleem, ook voor vrienden en familie die jouw droomhuis komen bewonderen. Het centrum en het station zijn beiden op loopafstand.

In de Walstraat, Hoofdstraat en de Doetinchemseweg vind je winkels, speciaalzaken en supermarkten voor de dagelijkse boodschappen en meer. Vlak om de hoek is het treinstation en aan de Rijksweg stopt de bus. Vanaf het treinstation is er een goede verbinding richting Winterswijk en Arnhem Centraal. Binnen ca. 15 autominuten is Doetinchem te bereiken, net als de snelwegen A12 en A18.

Indeling:

Begane grond:

Vanuit de hal loop je een fraaie zitkamer in, die in open verbinding met de woon-/eetkamer staat. Het resultaat is een leefruimte van circa 70 m2, met aan drie kanten uitzicht op de tuin en veel lichtinval. In een deel van de woonkamer ligt een parketvloer, het kleurrijke raam in de zijgevel trekt de aandacht en de schouw met open haard is behouden. Bij het tv-gedeelte hangt een airco-unit en het raam aldaar biedt prachtig uitzicht op de Stationsweg.

Souterrain:

Een verrassing is het zeer grote en multifunctionele souterrain, dat veel meer is dan een garage en berging. De circa 60 m2 grote garage, met een kantelpoort en een aparte loopdeur, is momenteel deels in gebruik als sportruimte.

Verder zijn er een woon-/slaapkamer, een keuken, badkamer, meerdere bergingen en een zitkamer.

Voorzieningen als elektra, verwarming, airco en een eigen entree zorgen ervoor dat deze grote ruimtes voor vele doeleinden geschikt zijn. Van kantoor tot praktijk aan huis, een gastenverblijf of een in pandig appartement voor thuiswonende kinderen.

Vanuit de zitkamer is de keuken te bereiken, waar een dubbele wandopstelling staat. De aanrechtbladen zijn van

zwart natuursteen en alle apparatuur (merendeels Miele) is ingebouwd: een inductie kookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, koffiemachine, vaatwasser, koelkast en een vriezer.

De laatste ruimte op deze etage is de werkkamer, met fijne lichtinval aan twee kanten. Deze kamer, met inbouwkast, bevindt zich op een paar stappen van de voordeur.

Eerste verdieping:

De royale overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Aan de linkerzijde is de master bedroom, over de hele lengte van het huis. Deze kamer heeft een loggia, gericht op het westen, en een wastafelmeubel met marmeren blad. Aan de andere kant van de overloop zijn twee slaapkamers, die beide zijn ingericht met een tweepersoonsbed.

Aan de achterzijde is de badkamer met een ligbad, aparte douche, een toilet en een wastafelmeubel. Deze functionele ruimte biedt de mogelijkheid tot vernieuwing, nu of op termijn.

Zolder:

In de nok van de woning is een zolder, te bereiken vanaf de overloop.

Balkon en tuin:

Een schuifpui in de zitkamer geeft toegang tot het balkon, dat via een trap in verbinding met de tuin staat. De tuin, met bestrating en gras, is van zeer groot formaat. Kinderen kunnen er spelen, voor een moestuin is genoeg plek, je hebt de mogelijkheid om een zwembad in de tuin te plaatsen en de liefhebber van kippen ziet al snel de mogelijkheid om een ren neer te zetten.

Op de lange oprit, tot achter de woning, is ruime parkeergelegenheid op eigen terrein. Ook de voortuin is royaal, wat deze woning een statige uitstraling geeft.

Bijzonderheden:

- Op zeer korte afstand is het treinstation Terborg gelegen, met tevens aansluitende busverbindingen;
- Spouwmuurisolatie uitgevoerd in 2023, aangevuld in 2023;
- 2 badkamers en 2 keukens;
- Houten kozijnen met thermopane glas (begane grond en souterrain) en enkel glas (eerste verdieping);
- HR-ketel (Remeha, 2014, eigendom), binnenwerk in 2022 volledig vervangen. Meerdere airco-units;
- Waterdrukverhoger en waterontharder (2021)
- 31 zonnepanelen van 400 Wp, geplaatst in 2023;
- Vernieuwde meterkast (2023) inclusief krachtstroom en extra groepen (voor laden elektrische auto);
- Vernieuwde riolering van woning tot gemeentelijke aansluiting (circa 2020);
- Zeer royale tuin met beregening (2020);
- Energielabel C.























































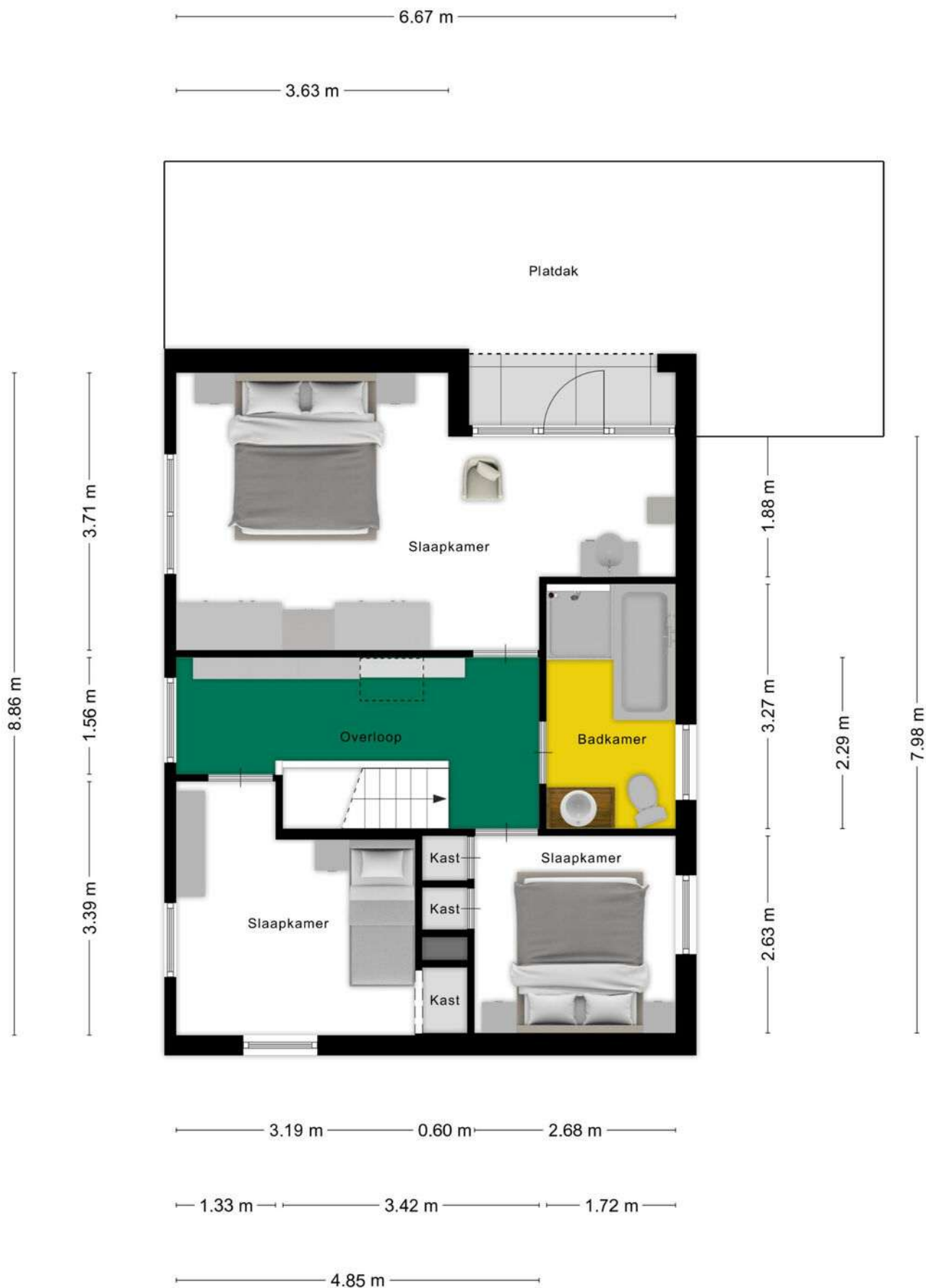


Plattegrond



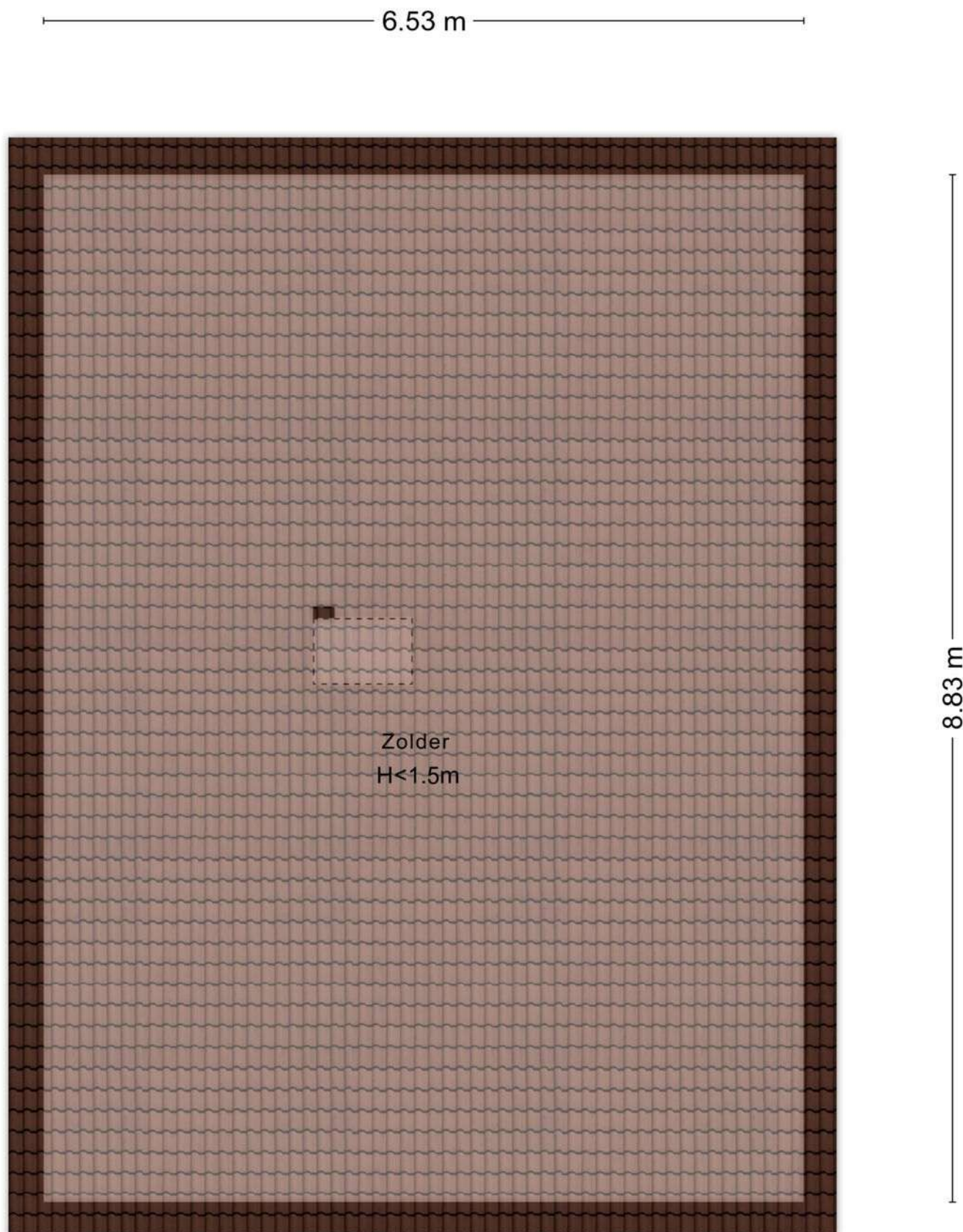
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

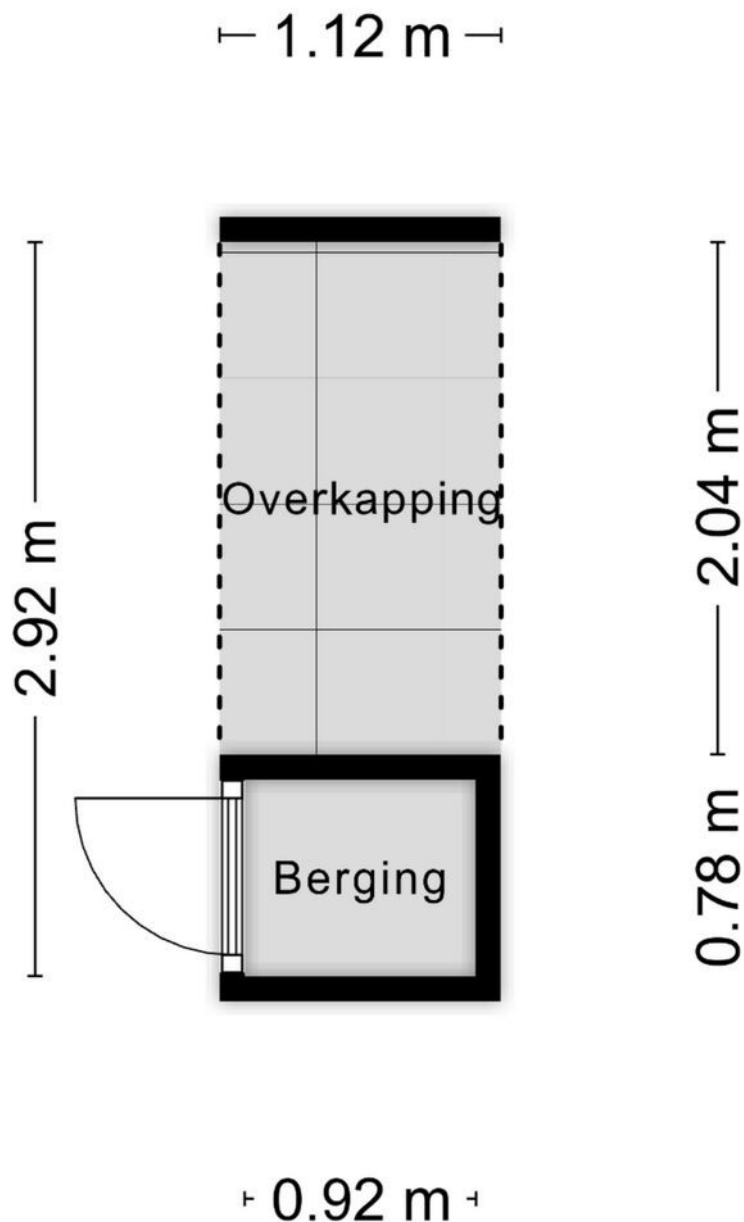


Plattegrond



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

Plattegrond

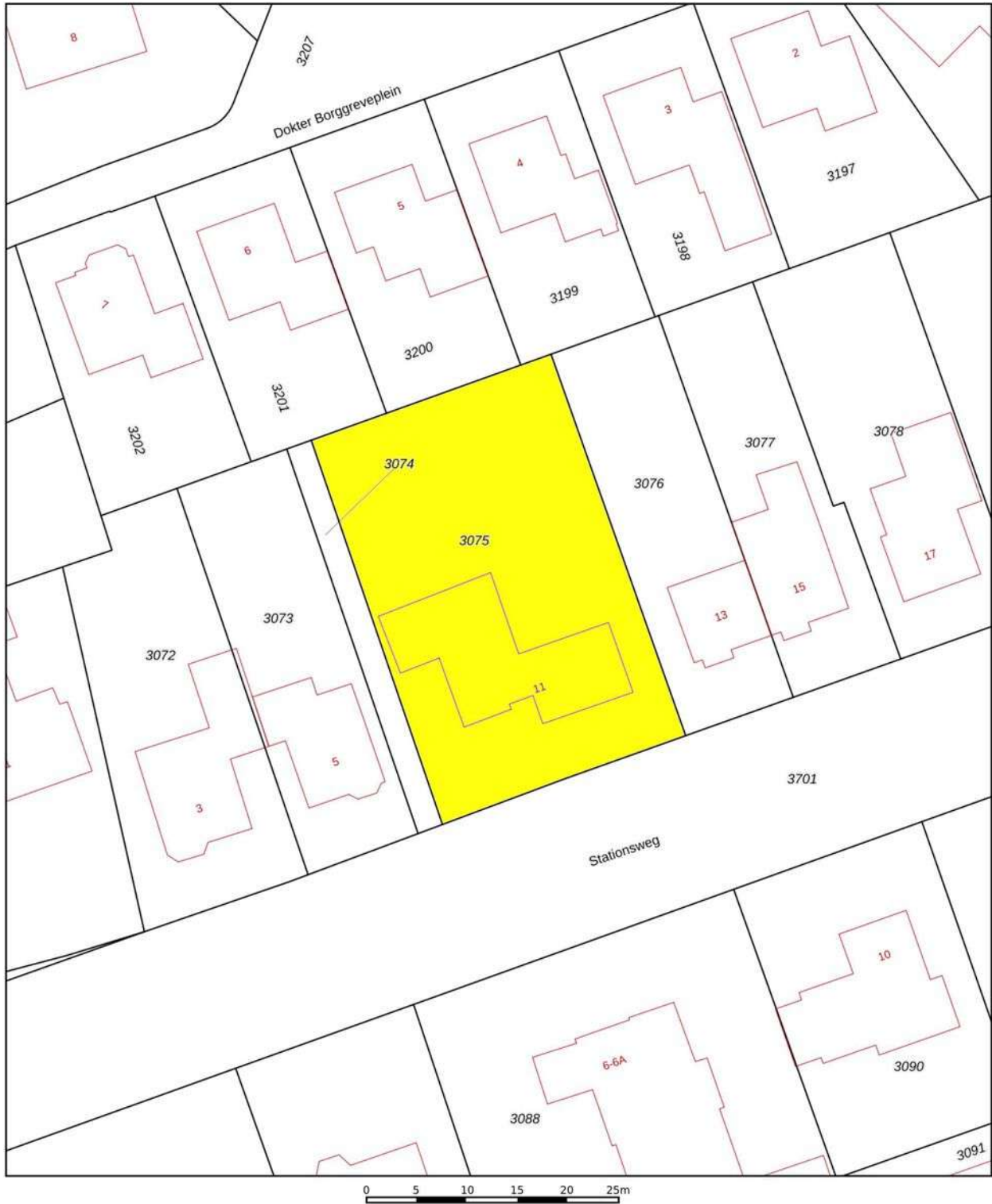


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

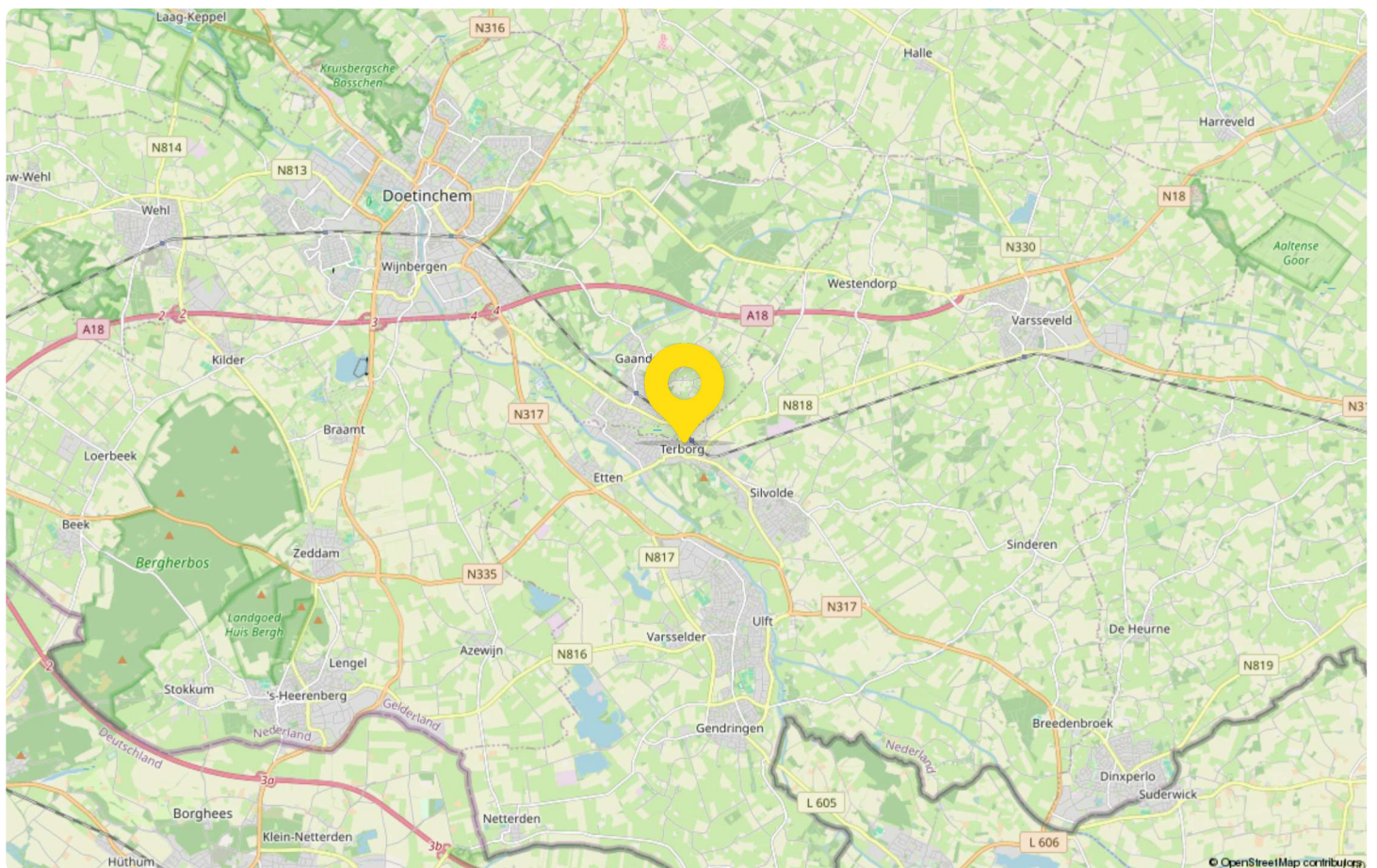
Kadastrale kaart

Uw referentie: Stationsweg 11



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Wisch Sectie B Perceel 3075	kadaster 
---	--	---

Locatie op de kaart



Maak kennis met Terborg

de enige stad van de gemeente Oude IJsselstreek. Terborg is vernoemd naar de Burcht 'ter burght' van de Heeren van Wisch, die in detwaalfde eeuw een burcht aan de oever van de Oude IJssel lieten bouwen. De burcht is inmiddels verdwenen. Het huidige kasteel Wisch is van een recenter datum. Vanaf 1419 beschikt de stad over stadsrechten, als enige in de gemeente

Oude IJsselstreek. Het stadje is gelegen tussen de dorpen Gaanderen en Silvolde en binnen 15 minuten bereik je het centrum van Doetinchem.



Het Sint Jorisples is de ontmoetingsplaats voor bewoners en bezoekers. Hier zijn diverse horecagelegenheden te vinden en start het Ommetje Terborg-Etten, een wandelroute door de fraaie omgeving.

Daarnaast ontmoet je inwoners bij de Rietborgh, een belangrijke ontmoetingsplek voor jong en oud, hulpbehoevend of hulpgevend. Het multifunctionele pand is voorzien van onder andere een basisschool, kinderopvang en een bloedafname locatie.

Terborg is makkelijk te bereiken met het openbaar vervoer: destad beschikt over een treinstation en meerdere buslijnen. Daarnaast zijn er volop sportvoorzieningen waaronder een openlucht zwembad, een sporthal met overdekt bad en een voetbalcomplex waar eens per jaar het wereldberoemde Internationaal Terborg Toernooi plaatsvindt. De Hoofdstraat is een winkel- woongebied waar de plaatselijke ondernemers hun waren aan de man/vrouw brengen en waar met enige regelmaat activiteiten plaatsvinden.



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



Adresgegevens

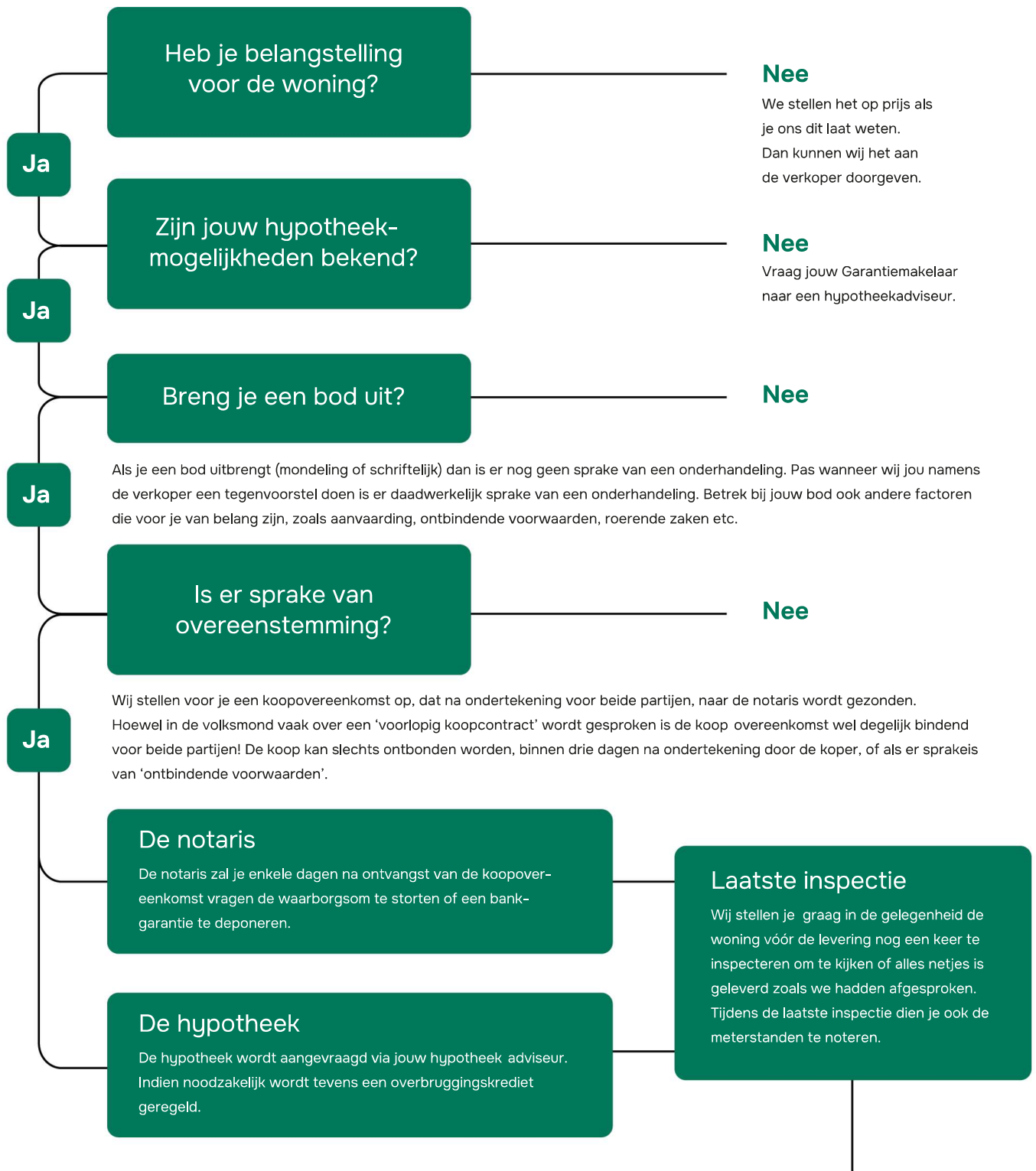
Hoofdstraat 102
7061 CM Terborg

Wij zijn bereikbaar via:

0315 – 395 424
achterhoek@egginkmaalderink.nl
www.egginkmaalderink.nl

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 verkopend 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.

Algemene informatie

De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt volgens het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

Schriftelijkheidsvereiste

De koop door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf is pas rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Asbest

Het kan zijn dat er in de woning asbesthoudend materiaal is verwerkt. Als dit bij de verkoper bekend is, dan zal dit in de koopakte worden gemeld. Bij woningen gebouwd tot 1993 zal in de koopakte altijd de onderstaande clausule worden opgenomen: "in de onroerende zaak kunnen er gezien het bouwjaar asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper de maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbest uit de desbetreffende zaak kan voortvloeien".

Niet zelf feitelijk gebruikt

Wanneer de verkoper de woning nooit zelf bewoond heeft, wordt in de koopakte de volgende clausule opgenomen: "Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden".

Algemene informatie

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

Onderzoeksplicht

Ondanks het feit dat de eigenaar/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 o.a. datgene dat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

Ouderdomsclausule

Wanneer het een oudere woning betreft zullen wij in de koopakte altijd de volgende clausule opnemen: "koper verklaart ermee bekend te zijn dat het verkochte meer dan jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere woningen. Verkoper staat niet in voor fundering, vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht.

Bouwkundige gebreken worden niet geacht belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart de koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken".

Plattegronden

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

Brochure

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

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and extend across the width of the page. There are no margins or other markings on the paper.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0315-395424

achterhoek@egginkmaalderink.nl

www.egginkmaalderink.nl