

**Te koop**



**Vraagprijs:**  
**€ 349.000,-- k.k.**

**Bouwjaar: 1977**  
**Perceelgrootte: 218 m<sup>2</sup>**  
**Woonoppervlakte: 116 m<sup>2</sup>**

**Ruime 2-onder-1-kapwoning met 4 slaapkamers, een garage met carport én een mooi aangelegde tuin met overdekt terras.**

**Wordt dit uw  
nieuwe woning?**

**Wij zijn...**

**Lensink Gussinklo Makelaardij**  
info@lensinkgussinklo.nl  
0315-653039

## KENMERKEN

*Voldoet dit aan uw woonwensen?*

|                             |                                                                                              |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vraagprijs                  | € 349.000,-- kosten koper                                                                    |
| Aanvaarding                 | In overleg                                                                                   |
| Soort woning                | Eengezinswoning                                                                              |
| Type woning                 | 2-onder-1-kapwoning                                                                          |
| Kwaliteit woning            | Goed                                                                                         |
| Bouwjaar                    | 1977                                                                                         |
| Bouwworm                    | Bestaande bouw                                                                               |
| Ligging                     | Aan rustige weg                                                                              |
| Woonoppervlakte             | 116 m <sup>2</sup>                                                                           |
| Perceeloppervlakte          | 218 m <sup>2</sup>                                                                           |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 27 m <sup>2</sup>                                                                            |
| Overige inpandige ruimte    | 9 m <sup>2</sup>                                                                             |
| Inhoud                      | 441 m <sup>3</sup>                                                                           |
| Aantal kamers               | 5                                                                                            |
| Aantal slaapkamers          | 4                                                                                            |
| Aantal woonlagen            | 3                                                                                            |
| Isolatie                    | Dak- en muurisolatie en bijna volledig voorzien van HR++ beglazing                           |
| Warmwater                   | Cv-ketel en elektrische close-in boiler                                                      |
| Verwarming                  | Cv-ketel                                                                                     |
| Cv-ketel                    | ATAG uit 2025                                                                                |
| Tuin                        | Voortuin en achtertuin                                                                       |
| Ligging hoofdtuin           | Noorden                                                                                      |
| Kwaliteit tuin              | Fraai aangelegd                                                                              |
| Berging                     | Aangebouwd, steen                                                                            |
| Garage                      | Aangebouwd, steen, met carport                                                               |
| Parkeren                    | Op eigen terrein en openbaar parkeren                                                        |
| Voorzieningen               | Buitenzonwering, dakraam, rolluiken, schuifpui, glasvezel kabel, tv kabel en 14 zonnepanelen |
| Energie label               | B                                                                                            |

# OMSCHRIJVING

## Ideale starters- of gezinswoning | gemoderniseerd | voorzien van een aanbouw

Op een mooie locatie gelegen, twee-onder- één-kapwoning met carport, garage en een mooi aangelegde tuin met overdekt terras. De woning biedt verrassend veel leefruimte en is door de jaren heen aangepast en gemoderniseerd.

### Bijzonderheden

- Ruime aanbouw aan de achterzijde met woonkeuken
- Voorzien van 14 zonnepanelen en nieuwe cv-ketel
- Kunststof kozijnen met HR++ glas en rolluiken
- Vaste trap naar grote zolderkamer (4e slaapkamer)

### Indeling

Begane grond: entree met toilet, meterkast en trapopgang; woonkamer met trapkast, houtenvloer en schuifpui naar overdekt terras; keuken met hoekopstelling compleet met diverse inbouwapparatuur en plaats voor een eettafel; bijkeuken/berging met witgoedaansluitingen en doorloop naar de ruime garage.

Eerste verdieping: overloop; 3 slaapkamers met laminaatvloer; moderne badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en wandcloset. Vaste trap naar de zolder.

Tweede verdieping: voorzolder met cv-ketel en bergruimte; 4e slaapkamer met dakraam en bergruimte

### Nadere omschrijving

Op zoek naar een heerlijk thuis, dan is dit een mooi aanbod. Door de uitbouw aan de achterzijde is een royale woonkeuken en een praktische bijkeuken/berging ontstaan. De woonkamer biedt door de gewijzigde indeling verrassend veel ruimte. De woning is netjes bewoond en kan zonder direct noodzakelijke verbouwingen worden betrokken.

### Buitenruimte

Op eigen terrein is parkeergelegenheid voor meerdere auto's en er is aan de voorzijde een carport met een lichtkoepel. De fraai aangelegde achtertuin is omsloten door een houten schutting en beschikt over borders met vaste beplanting, grote tuintegels, privacy gevende leibomen en meerdere terrassen. Onder het overdekte terras kun je heerlijk beschut genieten van het buitenleven. De foto's zijn in het najaar gemaakt. Inmiddels is de tuin, met name aan de achterzijde, weer volop groen.

### Omgeving

De woning ligt in een graag bewoonde straat die ruim is van opzet met groenvoorzieningen en langs de straat zijn volop openbare parkeerhavens. Een perfecte plek voor gezinnen: in de directe omgeving is een speelveldje. Op korte afstand is het centrum. Alle voorzieningen bevinden zich op loop- en fietsafstand: winkels, supermarkten, scholen, sportaccommodaties en het gezellige dorpscentrum. Via de goede uitvalswegen ben je snel in Doetinchem, Arnhem of in een leuke Duitse stad.

# OMSCHRIJVING

Laat je verrassen en maak een afspraak via ons kantoor voor een bezichtiging.

## Beknopte kerngegevens

- Bouwjaar: 1977
- Uitbouw: 2003
- Perceelgrootte: 218 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 441 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte: 116 m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte: 9 m<sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte: 27 m<sup>2</sup>
- Verwarming: radiatoren via nieuwe cv-ketel
- Warmwater: via cv-ketel en elektrische close-in boiler
- Isolatie: dak-, en muurisolatie, bijna volledig HR++ beglazing
- Bezonning: noorden
- Zonwering: rolluiken begane grond en verdieping
- Zonnepanelen: 14 stuks uit 2014
- Glasvezel: aanwezig
- Energielabel: label B

## Aanvaarding

In overleg

## Vraagprijs

€ 349.000,-- kosten koper

Energielabel **B**

Deze aanbieding is vrijblijvend en gedaan aan meerdere gegadigden. Graag nodigen wij u uit voor een bezichtiging.

De brochure is met zorg samengesteld. Desondanks kunnen aan de tekst en de tekeningen geen rechten worden ontleend.

## Interesse in dit huis?

Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt u op Funda.



*Erwin*

*Karsten*

## De heer E.K. Lensink

Makelaar-taxateur o.z.

06-13076954

[lensink@lensinkgussinklo.nl](mailto:lensink@lensinkgussinklo.nl)

## De heer K.F. Gussinklo

Makelaar-taxateur o.z.

06-21811738

[gussinklo@lensinkgussinklo.nl](mailto:gussinklo@lensinkgussinklo.nl)





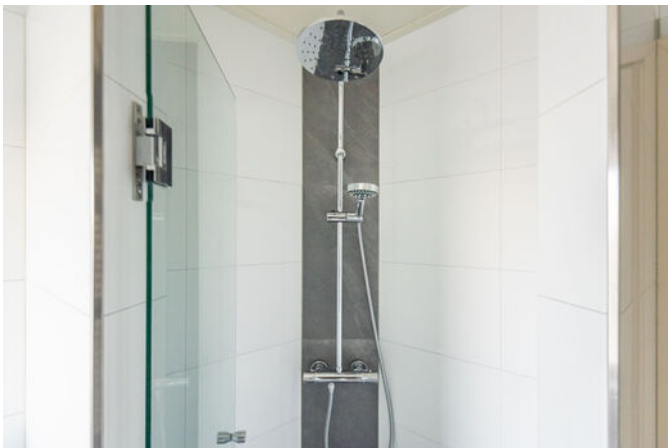










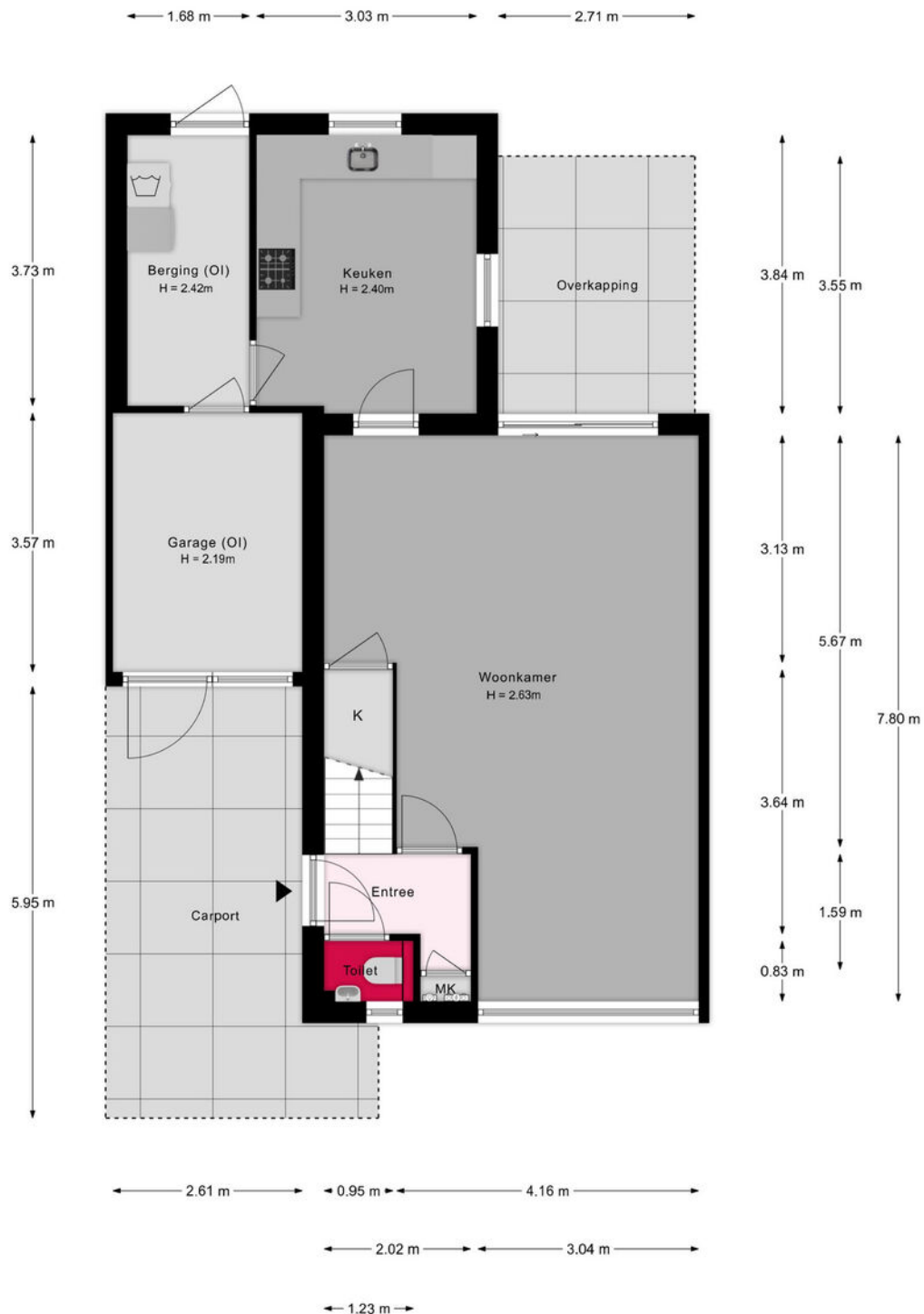






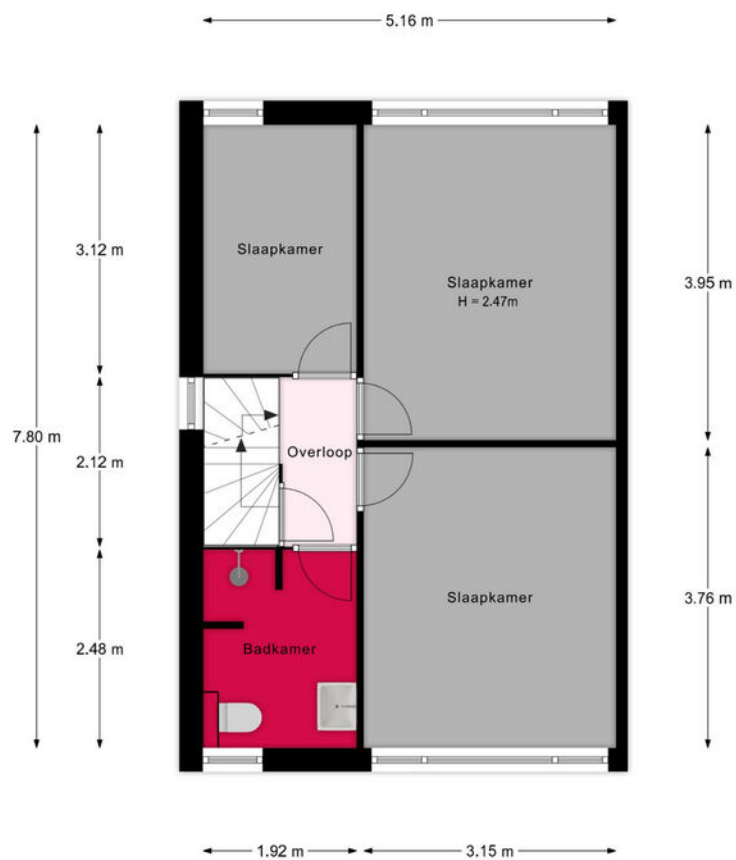


# PLATTEGROND



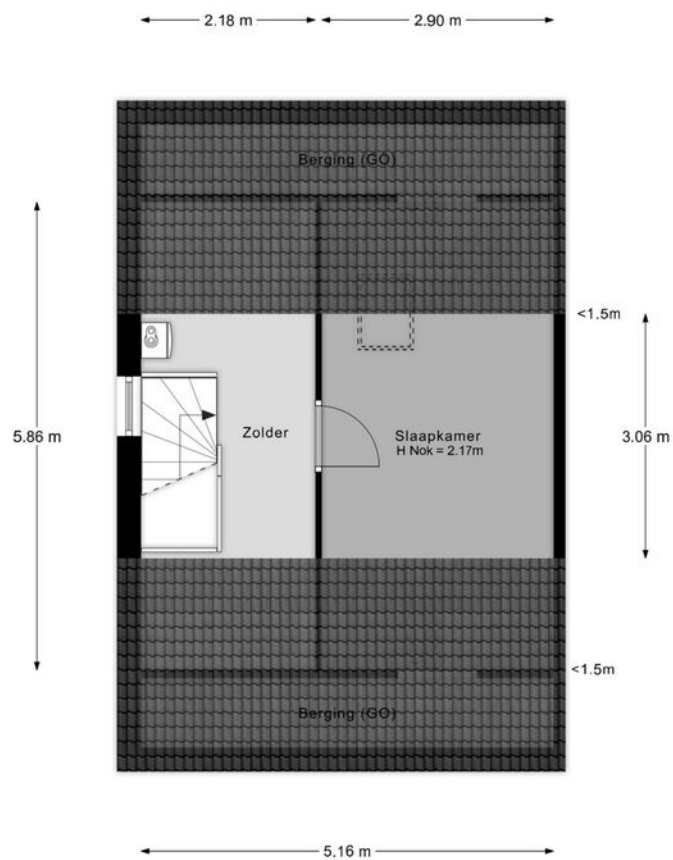
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
© OLIVR. [www.olivr.nl](http://www.olivr.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
© OLIVR. [www.olivr.nl](http://www.olivr.nl)

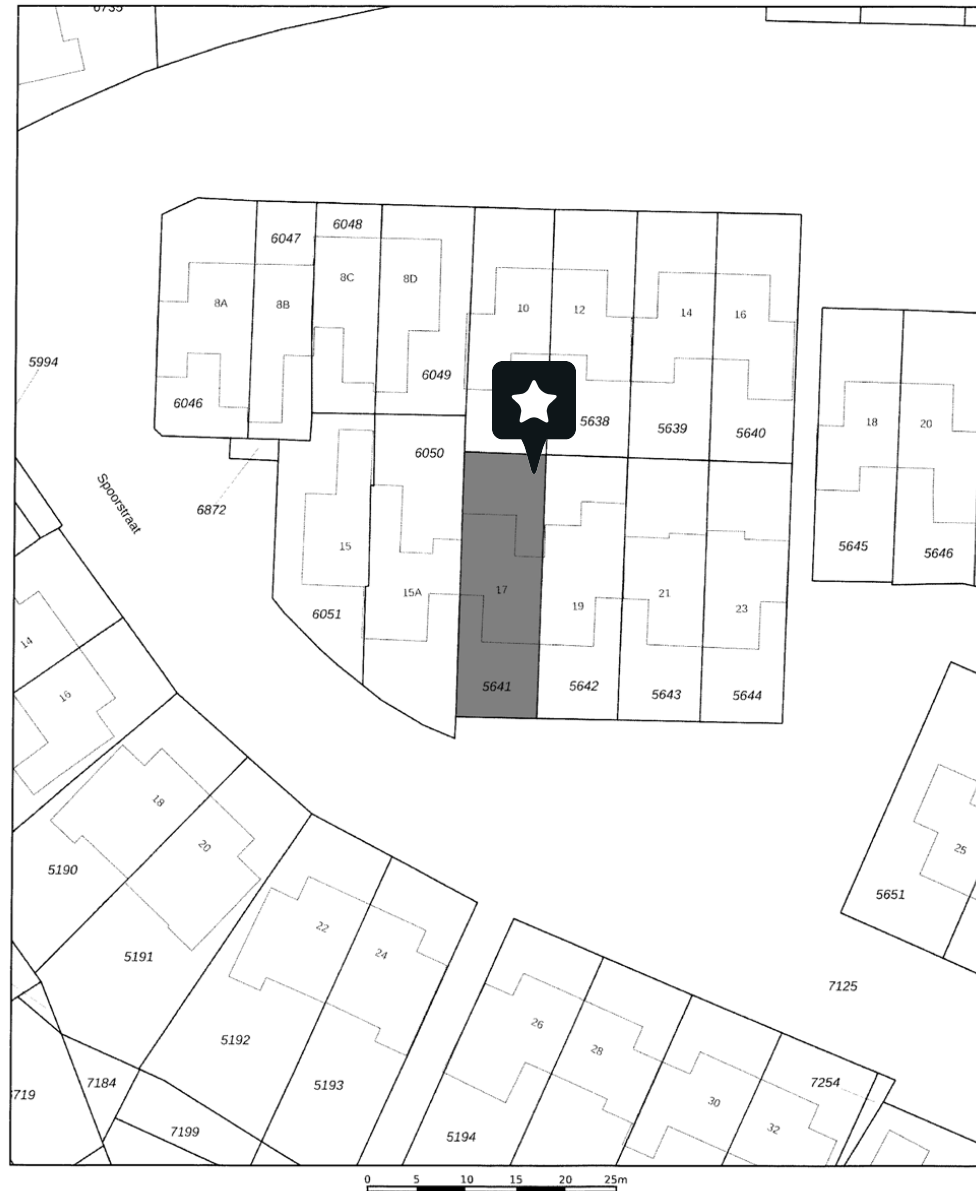
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
© OLIVR. [www.olivr.nl](http://www.olivr.nl)

# KADASTER

Kadastrale kaart

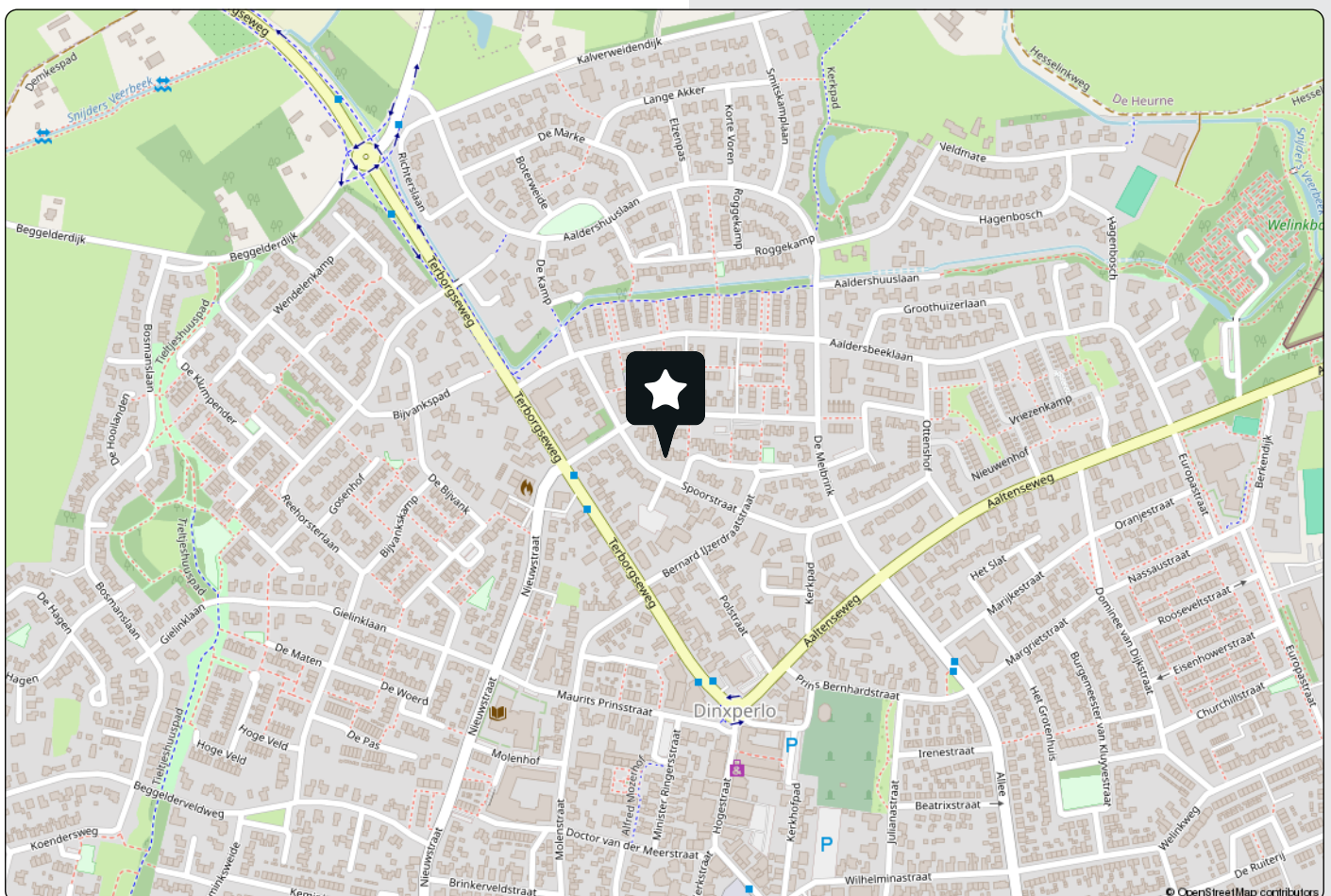


|                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <p>12345<br/>25<br/>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens<br/>- - - Voorlopige kadastrale grens<br/>... Administrative kadastrale grens<br/>- - - Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel,<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dinxperlo<br/>Sectie A<br/>Perceel 5641</p> <p><small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br/>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</small></p> | <p>kadaster</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|

# LOCATIE

Woont u  
binnenkort op  
deze locatie?

Op de kaart: 7091 ZS, Dinxperlo



# LIJST VAN ZAKEN

## Wonen

### Interieur

Verlichting, te weten:

|                                        | Blijft<br>achter                    | Gaat<br>mee                         | Kan worden<br>overgenomen | N.v.t.                   |
|----------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| – Inbouwspots/dimmers                  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/> |
| – Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/> |
| – Losse (hang)lampen                   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/> |

(Losse) kasten, legplanken, te weten:

|                                      |                                     |                          |                          |                          |
|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| – Witte kledingkast met schuifdeuren | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

|                            |                                     |                          |                          |                                     |
|----------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| – Gordijnrails             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| – Gordijnen                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| – Overgordijnen            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| – Vitrages                 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| – Rolgordijnen             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| – Lamellen                 | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Jaloezieën               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – (Losse) horren/rolhorren | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |

Vloerdecoratie, te weten:

|                       |                                     |                          |                          |                                     |
|-----------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| – Vloerbedekking      | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Parketvloer         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Houten vloer(delen) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| – Laminaat            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| – Plavuizen           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |

(Voorzet) openhaard met toebehoren

|              |                          |                          |                          |                                     |
|--------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Allesbrander | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
|--------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|

|            |                          |                          |                          |                                     |
|------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Houtkachel | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
|------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|

|              |                          |                          |                          |                                     |
|--------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| (Gas)kachels | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
|--------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|

|                    |                                     |                          |                          |                          |
|--------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Designradiator(en) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|--------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|

|                   |                          |                          |                          |                                     |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Radiatorafwerking | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|

Overige, te weten:

|                                |                          |                          |                          |                                     |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| – Spiegelwanden                | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Schilderij ophangstelsysteem | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

# LIJST VAN ZAKEN

|                                      | Blijft<br>achter                    | Gaat<br>mee                         | Kan worden<br>overgenomen | N.v.t.                              |
|--------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| <b>Keuken</b>                        |                                     |                                     |                           |                                     |
| Keukenblok (met bovenkasten)         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten: |                                     |                                     |                           |                                     |
| – Kookplaat                          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| – (Gas) fornuis                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| – Afzuigkap                          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| – Magnetron                          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Oven                               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Combi-oven/combimagnetron          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| – Koelkast                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| – Vriezer                            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Koel-vriescombinatie               | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| – Vaatwasser                         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| – Quooker                            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Koffiezetapparaat                  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Sanitair/ sauna</b>               |                                     |                                     |                           |                                     |
| Toilet met de volgende toebehoren:   |                                     |                                     |                           |                                     |
| – Toilet                             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| – Toilethouder                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| – Toiletborstel(houder)              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Fontein                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Badkamer met de volgende toebehoren: |                                     |                                     |                           |                                     |
| – Ligbad                             | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Jacuzzi/whirlpool                  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Douche (cabine/schermb)            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| – Stoomdouche (cabine)               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Wastafel                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| – Wastafelmeubel                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| – Planchet                           | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Toiletkast                         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| – Toilet                             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| – Toilethouder                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| – Toiletborstel(houder)              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Sauna met toebehoren                 | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |

# LIJST VAN ZAKEN

|                                                                    | Blijft<br>achter                    | Gaat<br>mee                         | Kan worden<br>overgenomen | N.v.t.                              |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| <b>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</b>          |                                     |                                     |                           |                                     |
| Schotel/antenne                                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Brievenbus                                                         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Kluis                                                              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (Voordeur)bel                                                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Alarminstallatie                                                   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Rookmelders                                                        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| (Klok)thermostaat                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Airconditioning                                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Warmwatervoorziening, te weten:                                    |                                     |                                     |                           |                                     |
| – Cv-installatie                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| – Boiler                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| – Geiser                                                           | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Screens                                                            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Rolluiken                                                          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Zonwering buiten                                                   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten: |                                     |                                     |                           |                                     |
| –                                                                  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Waterslot wasautomaat                                              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Zonnepanelen                                                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Oplaadpunt elektrische auto                                        | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Tuin</b>                                                        |                                     |                                     |                           |                                     |
| <b>Inrichting</b>                                                  |                                     |                                     |                           |                                     |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Beplanting                                                         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Wijnavat met beplanting voortuin en hortensia's achtertuin         | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Verlichting/installaties</b>                                    |                                     |                                     |                           |                                     |
| Buitenverlichting                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Bebouwing</b>                                                   |                                     |                                     |                           |                                     |
| Tuinhuis/buitenberging                                             | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |

# LIJST VAN ZAKEN

|                         | Blijft<br>achter                    | Gaat<br>mee              | Kan worden<br>overgenomen | N.v.t.                              |
|-------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| (Broei)kas              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Overige tuin, te weten: |                                     |                          |                           |                                     |
| – (Sier)hek             | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Vlaggenmast(houder)   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |

## Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

|              | Ja                       | Nee                                 | Gaat<br>mee              | Moet worden<br>overgenomen |
|--------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Cv           | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>   |
| Boiler       | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>   |
| Zonnepanelen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>   |

Bijlage(n) over te nemen contracten:

–  
–

Aan deze lijst kunnen geen rechten worden ontleend. Raadpleeg voor de meest actuele en door de verkopers ondertekende lijst van zaken uw move.nl-account. Let op: in verband met privacy zijn de handtekeningen van de verkopers niet zichtbaar.

# ALGEMENE INFORMATIE

## Uw mening

De verkoper is benieuwd naar uw mening. Wij stellen het bijzonder op prijs als u ons zo spoedig mogelijk uw reactie laat weten – ook wanneer u geen belangstelling meer heeft.

## Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, bestaat de mogelijkheid dat er fouten of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaardt hiervoor enige aansprakelijkheid.

Alle verstrekte informatie dient te worden beschouwd als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en vormt derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding.

Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de daadwerkelijke maatvoering afwijken. Aan deze gegevens kunnen door kopers geen rechten worden ontleend.

## Onderzoeksplicht koper

Deze objectinformatie is niet bedoeld als een uitputtende opsomming van mogelijke gebreken van het object. De vermelde informatie is afkomstig van de verkoper en uit onze eigen waarnemingen ter plaatse. Het doel ervan is de koper zo goed mogelijk te informeren en te voldoen aan de mededelingsplicht van de verkoper.

Volgens het Burgerlijk Wetboek rust op de koper een onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf verantwoordelijk is voor het beoordelen of het object de eigenschappen bezit die nodig zijn voor het beoogde gebruik. Het is daarom sterk aan te bevelen een ter zake kundige (bijvoorbeeld een bouwkundig expert) in te schakelen.

Indien de koper besluit geen deskundige in te schakelen, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn eigen rekening.

## Voorwaarden bij aankoop van een object

Zodra overeenstemming is bereikt over de koopsom, opleverdatum en eventuele aanvullende voorwaarden, stelt Lensink Gussinklo Makelaardij een koopovereenkomst op volgens het NVM-model. De koop komt tot stand zodra beide partijen deze schriftelijke overeenkomst hebben ondertekend. Tenzij anders overeengekomen, is de keuze van de notaris voorbehouden aan de koper. In de koopovereenkomst wordt tevens opgenomen dat de koper verplicht is tot het stellen van een bankgarantie of het storten van een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom bij de notaris.

## Financieringsvoorbehoud

Indien overeengekomen, kan in de koopovereenkomst een voorbehoud voor de koper worden opgenomen voor het verkrijgen van een hypotheek (financieringsvoorbehoud).

## Bouwkundige risico's

Indien het pand vóór 1992 is gebouwd, kan de bouwkwaliteit afwijken van nieuwbouwnormen. Materialen en bouwmethoden uit die tijd kunnen leiden tot lagere isolatie, minder energiezuinigheid en afwijkende constructies. Daarnaast kan het object asbesthoudende materialen bevatten, waarvoor bij verwijdering speciale maatregelen en extra kosten gelden. De koper is hiervan op de hoogte en accepteert dat onderhoud, aanpassingen of verwijdering van asbest voor eigen rekening kunnen komen.

## Aankoopmakelaar

Wij adviseren u om uw eigen (NVM-)makelaar in te schakelen die uw belangen behartigt tijdens het aankoopproces.

# MEEST GESTELDE VRAGEN

## Meest gestelde vragen bij het kopen van een woning.

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod met een tegenbod. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

### Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een (ver)koop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. 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 het overbieden kunnen uitlokken.

### Kan 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 (zoals beschreven onder 'word ik koper als ik de vraagprijs bied?'), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen.

### Wanneer komt de koop tot stand?

De koop komt tot stand wanneer zowel koper als verkoper beiden de koopakte hebben ondertekend. De verkopende makelaar legt deze koop schriftelijk vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte.



Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit 'onder voorbehoud financiering is'. Bij het tot stand komen van een overeenkomst zal een waarborgsom/bankgarantie ter hoogte van 10% van de koopsom door koper(s), bij de notaris, gedeponeed moeten worden.

### Bedenktime

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgestelde akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notaris kantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan de koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen

## MEEST GESTELDE VRAGEN

die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkend feestdag zijn. Mocht koper gebruik maken van deze bedenktijd om alsnog af te zien van de koop, dient koper dit, vóór afloop van de bedenktijd, kenbaar te maken aan de verkopende partij (dit kan zijn een makelaar optredend namens verkoper of een particulier).

### Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén 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 eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijfprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen. Vraag bij uw NVM makelaar naar de folder over deze procedure.

### De makelaar vraagt een hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken – roerende zaken bijvoorbeeld – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaak eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

### 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 al 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 al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' 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.



## MEEST GESTELDE VRAGEN

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 verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

**Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigd of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?**

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

**Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

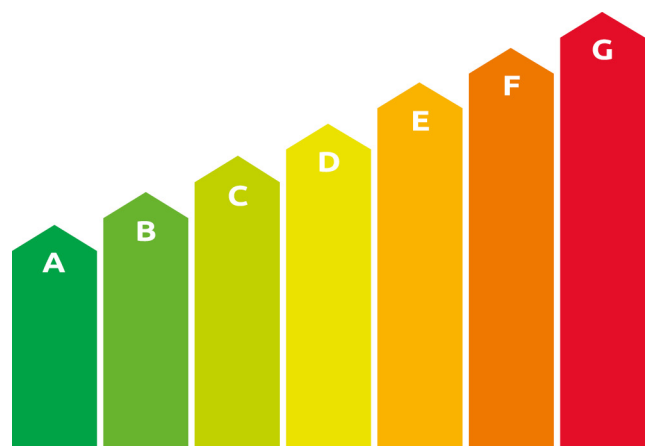
### Energielabel

Verkopers en verhuurders zijn per 1 januari 2015 verplicht om een energielabel te laten zien. Op die manier kunnen belangstellenden de energiekwaliteit van een woning meenemen in hun beslissing om die woning te kopen of te huren. Op het moment dat woningen van bewoner wisselen, dient de verkoper of verhuurder het energielabel te overhandigen aan de nieuwe eigenaar of nieuwe huurder. Een energielabel is voor 10 jaar geldig.

### Energielabel klassen

Het energielabel voor woningen heeft een aantal klassen. Energielabel A++ (donkergroen) is zeer zuinig, energielabel G (rood) is zeer onzuinig. Zo zie je snel hoe energiezuinig een huis is in vergelijking met soortgelijke huizen.

- A: Zeer laag energieverbruik.
- B: Laag energieverbruik.
- C: Redelijk laag energieverbruik.
- D: Gemiddeld energieverbruik.
- E: Redelijk hoog energieverbruik.
- F: Hoog energieverbruik.
- G: Zeer hoog energieverbruik.



# WIE ZIJN WIJ?

## Welkom bij Lensink Gussinklo Makelaardij!

**Lensink en Gussinklo - twee Achterhoekse namen die bij ons staan voor een eerlijke, persoonlijke en no-nonsense aanpak.**

Vanuit ons kantoor in het historische Oude Postkantoor in Dinxperlo volgen wij alle ontwikkelingen in de makelaardij op de voet. We combineren onze jarenlange ervaring met brede kennis van de regionale markt én oprechte passie voor ons vak.

Als NVM-makelaar zijn wij volledig thuis in de regio rond Dinxperlo, waaronder plaatsen als Breedenbroek, De Heurne, Sinderen en de omliggende buitengebieden. Ook zijn wij vaak actief in Ulft, Silvolde, Terborg en Varsseveld.

**Onze makelaars zijn gecertificeerd taxateur en we zijn aangesloten bij:**

- NRVt (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs)
- TMI (Taxatie Management Instituut)
- NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g.)
- Stichting VastgoedCert (kwaliteitsregister van makelaars en taxateurs)
- NWWI (valideert taxatierapporten)

Wij geloven dat het succes van een transactie ligt in een professionele makelaar met een persoonlijke benadering. Ons doel is om onze klanten zoveel mogelijk zorg uit handen te nemen. De aankoop, verkoop, aanhuur of verhuur van een woning of bedrijfspand is immers geen dagelijkse bezigheid. Voor ons gelukkig wel!

Om de aan- of verkoop van uw woning of bedrijfspand optimaal te ondersteunen, bieden wij een dienstenpakket dat met de tijd meegaat en volledig is af te stemmen op uw wensen.

**Meer weten over ons of over onze diensten?**

Neem gerust contact op via e-mail of telefoon!

Lees meer over ons op

**[www.lensinkgussinklo.nl](http://www.lensinkgussinklo.nl)**



## Verkoop & Aankoop

Wij verzorgen de verkoop of aankoop van uw object.



## Verhuur & Aanhuur

Hulp bij het vinden van huurders of het huren van een object.



## Taxatie

Wilt u weten wat uw object waard is? Wij taxeren het voor u.



## Advies

Deskundige begeleiding en bij alle aspecten van vastgoed.



## ELDERS GESLAAGD?



### Taxatierapport

Heeft u elders een object gekocht? Dan kunt u bij ons terecht voor een NVM-taxatierapport ten behoeve van de financiering van uw nieuwe object. Deze uitgebreide rapporten worden door alle geldverstrekkers geaccepteerd.



### Advies en begeleiding bij aankoop

Staat uw gewenste object bij een andere makelaar te koop? Wij begeleiden u graag bij de aankoop en geven onze professionele visie op de vraagprijs, onderhandelingstactiek, bouwkundige staat, juridische aspecten en overige voorwaarden. Als lokale marktdeskundigen kennen wij de markt en zorgen wij voor een correcte en juridisch sluitende afhandeling na aankoop.



### Overweegt u om een object te verkopen en bent u benieuwd naar de waarde?

Overweegt u een object te verkopen en wilt u weten wat het waard is? In ruil voor een kopje koffie komen wij graag vrijblijvend bij u langs – hier zijn geen kosten aan verbonden.



## WAARDERINGEN

Wij scoren een **9,3** gemiddeld op Funda

### VERKOPERS

“Deskundig en professionele aanpak en efficiënt. Alles gaat in goed overleg, wij zijn heel tevreden hoe de verkoop is verlopen en wij raden deze makelaar zeker aan.”

**EEN 10,0!**

• • •

### VERKOPERS

“Geweldig begeleid bij de aankoop van ons nieuwe huis en de verkoop van ons oude huis. Dit kantoor zet de puntjes op de i. De makelaar is goed op de hoogte en communiceert goed. Net als de dames van de binnendienst! We hopen nog lang te genieten van ons nieuwe huis, maar anders zouden we zeker weer dit makelaarskantoor inschakelen.”

**EEN 10,0!**

• • •

### VERKOPERS

“We kijken terug op een uitermate prettige samenwerking. Erwin en zijn team hebben ons veel werk uit handen genomen bij de verkoop op afstand!”

**EEN 9,3!**

• • •

### VERKOPERS

“Erg prettig, vriendelijk en persoonlijk contact met iedereen. Professioneel. Kon er altijd terecht met mijn vragen. Complimenten!”

**EEN 9,0!**

• • •

funda

### ZOEKEN EN AANKOOP

“De heer Gussinklo is zeer betrokken met wat je doet. De begeleiding bij de aankoop van ons nieuwe huis hebben wij als zeer prettig ervaren. Je krijgt snel antwoord op je vragen. Persoonlijk kan ik hem iedereen aanraden.”

**EEN 10,0!**

• • •

### GERICHTE AANKOOP

“De aankoop van de woning verliep prettig. Erwin Lensink heeft heel veel inzicht in het kopen van een woning. Ik heb er een goed gevoel bij. Het is een fijne makelaar om mee samen te werken.”

**EEN 8,8!**

• • •

### GERICHTE AANKOOP

“Het verloop van de aankoop ging goed, ben fijn geholpen en ben regelmatig op de hoogte gebracht van de huidige situatie. Zelfs nog even een telefoontje voor de overdracht of alle papieren duidelijk waren en of er nog op of aanmerkingen waren. Prima service!”

**EEN 8,5!**



**Volgt u ons al op onze  
social media kanalen?**

Aaltenseweg 2, 7091 AE Dinxperlo



info@lensinkgussinklo.nl



0315-653039



www.lensinkgussinklo.nl



Lensink Gussinklo NVM Makelaars



@lensinkgussinklo



Lensink Gussinklo





**Lensink  
Gussinklo**  
makelaardij

**Interesse in deze woning?**  
Neem contact met ons op!



*Erwin*



*Karsten*



*Inge*



*Kitty*



*Wendy*

*Erwin Lensink*

 06-13 07 69 54

*Karsten Gussinklo*

 06-21 81 17 38

*Inge Schuurman*

 06-57 05 15 29

*Onze binnendienst*

 0315-653 039

***Lensink en Gussinklo***

*Twee Achterhoekse namen die wat ons betreft staan  
voor een persoonlijke en no-nonsense aanpak.*

