

TE KOOP

Heymanshof 3

Megchelen



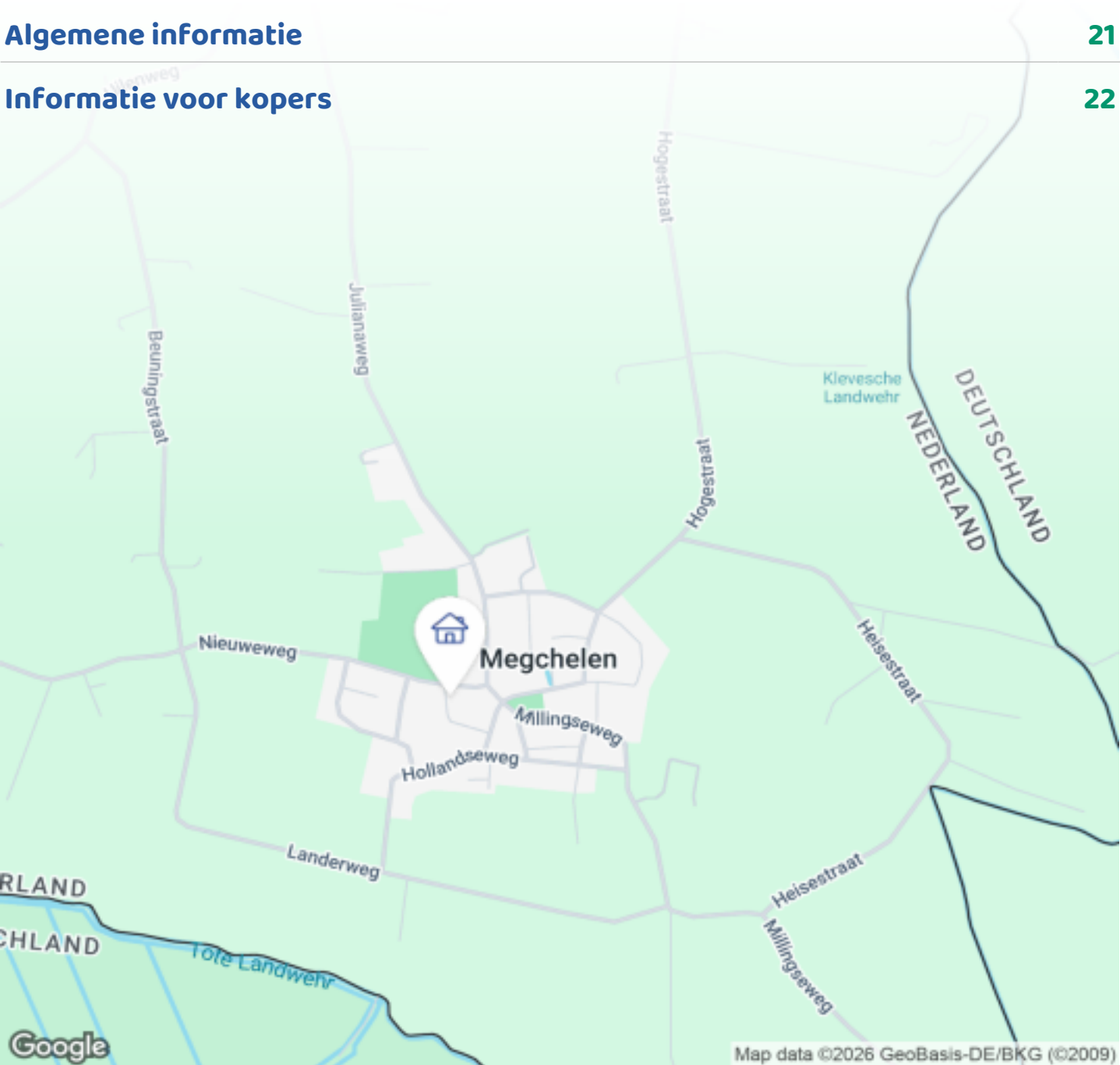
Vraagprijs

€ 469.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	12
Kenmerken	15
Zakenlijst	18
Huis op de kaart	20
Algemene informatie	21
Informatie voor kopers	22



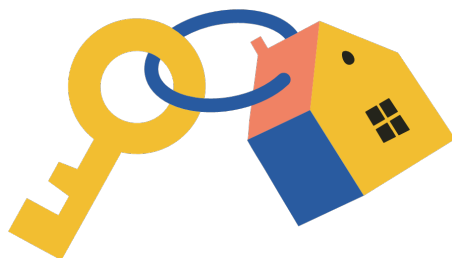
Woningbrochure: Heymanshof 3, Megchelen

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Bent u op zoek of wilt u de kans krijgen om gelijkvloers en/of levensloopbestendig te wonen, kom dan kijken naar deze prachtige twee-onder-een kapwoning in Megchelen.

Deze twee-onder -een kapwoning heeft een eigen oprit en twee bergingen met een zeer gunstige energielabel A. Beide bergingen zijn volledig geïsoleerd, waarvan de laatste berging volledig nieuw in het jaar 2023 is geplaatst. De nieuwste berging is eveneens volledig onderhoudsvrij en beschikt over draaikiep ramen. Deze mooie gelijkvloers en/of levensloopbestendige twee-onder-een kapwoning beschikt over een ruime slaapkamer beneden en heeft ook een ruime badkamer op de begane grond. De boven verdieping heeft nog een extra slaapkamer, maar gezien de grote oppervlakte van deze verdieping zijn hier meerdere (slaap)kamers of overige vertrekken te realiseren. Er zijn voldoende mogelijkheden om uw droom werkelijkheid te laten worden.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De woning beschikt over luxe sanitair, een moderne keuken met inbouwapparatuur, vloerverwarming, hoogwaardige kunststof kozijnen met HR++ beglazing en 6 (zes) zonnepanelen. U geniet zorgeloos van een goede geïsoleerde woning met lage stookkosten die van alle gemakken voorzien is. Ook de tuin is volledig nieuw aangelegd en geheel onderhoudsvrij.

Indeling :

De begane grond heeft een ruime hal die grenst aan de voorzijde van de woning. In de hal vindt u een modern en uitgebreide groepenkast met een driefasen aansluiting, geschikt voor een laadpaal voor een elektrische auto. De gastentoilet is uitgevoerd met een hangcloset en een wastafelmeubel en is deels betegeld in een neutrale kleur. De woonkamer kent veel lichtinval door de aanwezige grote raampartijen. De kamervloer is voorzien van een moderne PVC-vloer welke wordt verwarmd door een comfortabele vloerverwarming. De kozijnen zijn volledig voorzien van kunststof en voorzien van HR++ beglazing. De woonkamer staat in verbinding met de keuken. De moderne keuken is voorzien van een inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast, combi-oven en een afzuigkap.

Vanuit de woonkamer en keuken bereikt u de 2e hal met toegang naar de bijkeuken waar de aansluitingen aanwezig zijn voor de wasmachine/droogapparatuur. Ook vindt u in de bijkeuken de opstelplaats van de cv-ketel en de omvormer van de zonnepanelen. Ook kunt u vanuit de hal naar de ouderslaapkamer welke ruim van formaat is en vele mogelijkheden biedt voor het plaatsen van een tweepersoonsbed en het plaatsen van een of meerdere ruime, hoge kledingkasten. In de ouderslaapkamer ligt dezelfde PVC-vloer als in de woonkamer en hal. Deze vloer is vanuit de woonvertrekken doorgelegd tot in de ouderslaapkamer. Aangrenzend aan de ouderslaapkamer is de volledig betegelde badkamer te vinden. Deze badkamer is ruim en beschikt over een inloophdouche, mooie wastafelmeubel en een 2e toilet. De badkamer beschikt eveneens over vloerverwarming.

Eerste verdieping:

Via de vaste trap in de hal is de boven verdieping bereikbaar. Deze ruimte is te gebruiken als slaapkamer maar kan voor vele andere doeleinden gebruikt worden. Door de afmeting van de boven verdieping, de ruimte en de hoogte, laat het toe om meerdere (slaap)kamers of vertrekken te realiseren. Op de vloer van de bovenste verdieping ligt een moderne, zo goed als nieuwe laminaatvloer. De wanden van de bovenste verdieping zijn eveneens strak afgewerkt.

Buitenruimte:

De gehele tuin, zowel voor als achter de woning, is strak aangelegd met nieuwe bestrating en is volledig onderhoudsvrij. Links van de woning is een eigen in-uitrit voor het parkeren van een of meerdere auto's. De tuin biedt vele plekjes om te kunnen genieten van het buitenleven en biedt veel privacy. De tuin biedt zelfs bij hele zonnige en warme dagen voldoende schaduwplekjes om lang te kunnen genieten van de mooie zomerdagen/avonden. De tuin is gelokaliseerd op het Zuid/Oosten. De twee volledig geïsoleerde bergingen die in de buitenruimte te vinden zijn worden gebruikt voor diverse doeleinden, waarvan een berging zelfs een plavuizenvloer heeft.

Bijzonderheden:

- Gebouwd omstreeks het jaar 2020.
- Woonoppervlakte 101m².
- Perceeloppervlakte 220 m².
- Huis geheel voorzien van kunststofkozijnen met HR++ beglazing.
- Zeer lage energiekosten door hoge isolatie waarde en 6 zonnepanelen.
- Energie label A.
- Levensloopbestendig wonen met een slaapkamer op de begane grond.
- Goed geïsoleerd.
- Goede bereikbaarheid richting Gendringen, Uft, Doetinchem en Duitsland
- Comfortabel wonen en tegelijk voorbereid zijn op de toekomst.
- Uitstekende wandel en fietsroutes.
- Aanvaarding in onderling overleg.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Ligging:

Megchelen is een dorp met ongeveer 1.050 inwoners direct in de nabijheid van de landsgrens van Duitsland. In Megchelen zelf zijn diverse voorzieningen aanwezig, waaronder een buurtwinkel/servicepunt, een basisschool, diverse sportverenigingen en een horecagelegenheid. Een groot pluspunt is de nabijheid van de Duitse grens.

In gemiddeld 10 minuten bevindt u zich in Duitsland waar diverse winkelmogelijkheden en grote supermarkten en tankstations te vinden zijn. Hierdoor geniet u van het beste van twee werelden. De rust van een dorpse omgeving, gecombineerd met goede voorzieningen die binnen handbereik zijn. In de naburige Nederlandse dorpen Gendringen en Ulft zijn alle Nederlandse winkels en supermarktketens te vinden zoals; Albert Heijn, de Jumbo, Plus, de Hema en Action. Ook het gemeentehuis van de gemeente Oude IJsselstreek bevindt zich in Gendringen.

Laat u verrassen door deze woning!







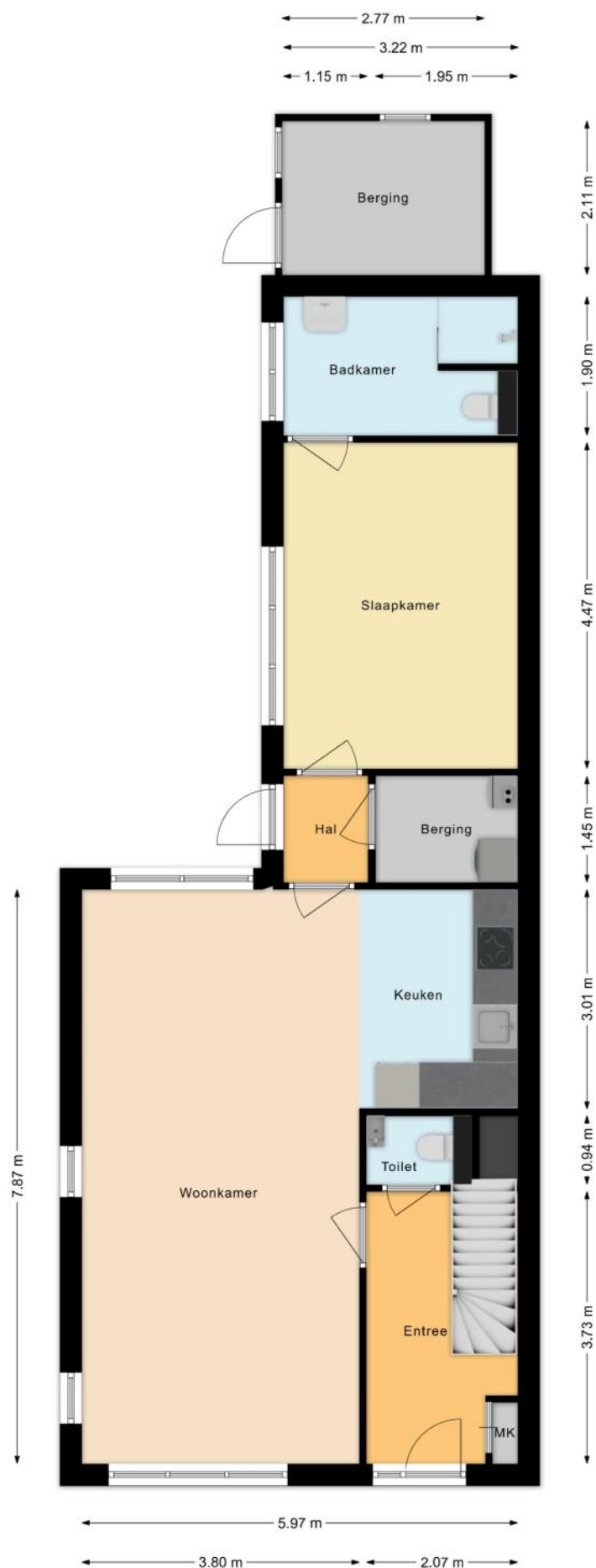




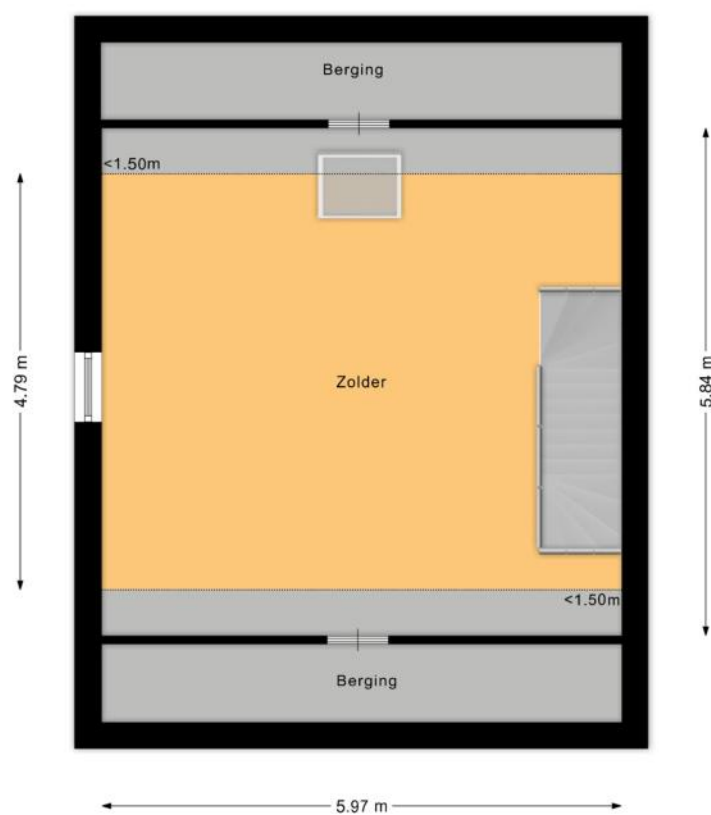




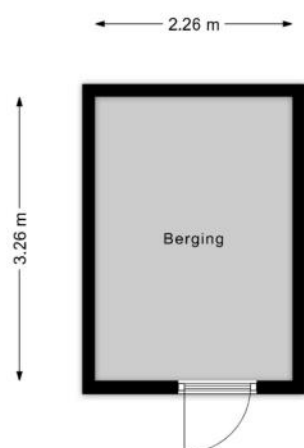
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2019
Specifiek	Gestoffeerd, Toegankelijk voor ouderen
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	220 m ²
Inhoud	413 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	102 m ²
Externe bergruimte	13 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafelmeubel, vloerverwarming
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas Hr eco
Bouwjaar cv-ketel	2019
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Zijtuin
Achtertuint	66 m ² (11m diep en 6m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het oosten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Gendringen I 1552

Oppervlakte	220 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting		●	
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Vloerbedekking/Linoleum		●	
Laminaat		●	
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

ZAKENLIJST

Overige zaken

De raambekleding van Veneta blijft achter. Is aan te passen op eigen wensen of kleur , het frame blijft. 10 jaar garantie op de raam bekleding.

Verlichting voordeur blijft. De verlichting van de schuur gaat mee.

beschrijving apparatuur en facturen worden achtergelaten voor de nieuwe bewoner (s).



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Gendringen

Sectie I

Perceel 1552

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 augustus 2026
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.