

TE KOOP



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	13
Kenmerken	17
Zakenlijst	21
Huis op de kaart	23
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



Woningbrochure: het Stroo 12, Vorden

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

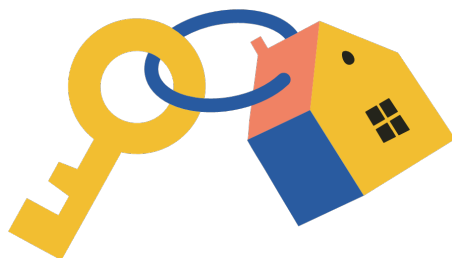


Royaal wonen aan de rand van Vorden, duurzaam, groen en verrassend veel ruimte

Op zoek naar een ruime half vrijstaande woning met energielabel A, een eigen oprit, garage en een heerlijke tuin? Dan is deze woning in Vorden absoluut een bezichtiging waard. De woning is de afgelopen jaren op belangrijke punten gemoderniseerd en verduurzaamd en combineert comfortabel wonen met volop leefruimte, zowel binnen als buiten.

De lichte woonkamer met strak gestuukte wanden, sfeervolle houtkachel en nieuwe schuifpui vormt het hart van het huis. De moderne keuken, royale bijkeuken en drie ruime slaapkamers maken de woning direct instapklaar voor een gezin. En de grote tweede verdieping biedt nog volop mogelijkheden voor één of zelfs twee extra slaapkamers, een thuiswerkplek of hobbyruimte.

Buiten geniet je van een fraai aangelegde achtertuin met meerdere terrassen, een overkapping, veel privacy en een vrijstaande stenen berging. De oprit is



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

bovendien vergroot, zodat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is.

Wonen in het groene Vorden

De woning ligt aan de rand van de dorpskern van Vorden, één van de mooiste dorpen van de Achterhoek. Op korte afstand liggen de bekende kastelen en landgoederen, waaronder Landgoed Hackfort, met prachtige wandel- en fietsroutes door bossen, weilanden en langs historische buitenplaatsen. Ook het gezellige centrum van Vorden bevindt zich op loopafstand. Hier vind je onder andere supermarkten, winkels, horeca, scholen, sportverenigingen en het treinstation. Dankzij de goede verbindingen ben je bovendien binnen circa tien minuten in Zutphen. Een rustige, groene woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen dichtbij.

Indeling

Begane grond: Via de overdekte entree kom je in de hal met de meterkast, de moderne toiletruimte en de trap naar de eerste verdieping. De woonkamer is royaal opgezet in een L-vorm en valt direct op door de prettige lichtinval dankzij ramen aan drie zijden. Het gladde stucwerk, de PVC-vloer met vloerverwarming en de houtkachel zorgen voor een warme en eigentijdse uitstraling. De nieuwe schuifpui verbindt de woonkamer op een natuurlijke manier met de tuin. De halfopen keuken sluit aan op de eethoek en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, combimagnetron, vaatwasser en een koelkast. Vanuit de keuken bereik je de praktische bijkeuken met de witgoedaansluitingen, de opstelling van de hybride warmtepomp en de cv-ketel. De bijkeuken geeft zowel toegang tot de achtertuin als tot de garage.

Eerste verdieping: De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. Aan zowel de voor- als achterzijde bevindt zich een royale slaapkamer met praktische inbouwkasten. Eén slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een rolluik en de slaapkamer aan de achterzijde beschikt daarnaast over een monoblock airco voor extra comfort tijdens warme dagen.

De gehele verdieping is voorzien van vloerverwarming en een PVC-vloer.

De badkamer is in 2016 volledig vernieuwd en luxe uitgevoerd met een ruime inloopdouche, ligbad, dubbel wastafelmeubel en een tweede toilet.

Tweede verdieping: Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime zolderverdieping. Deze open verdieping biedt volop mogelijkheden. Denk aan een royale vierde slaapkamer, twee extra slaapkamers, een thuiswerkplek of een hobbyruimte. Een ideale verdieping om naar eigen wens in te delen.

Buitenleven

De achtertuin is met veel aandacht aangelegd en biedt een fijne combinatie van groen, zon en privacy. Er zijn meerdere terrassen, een gazon en volwassen beplanting, waardoor je op ieder moment van de dag een fijne plek in de tuin vindt.

Direct achter de woning bevindt zich een ruime overkapping, zodat je ook bij minder mooi weer heerlijk buiten kunt zitten.

Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen berging met elektra, ideaal voor fietsen, tuinspullen en extra opslag.

Daarnaast beschikt de woning over een aangebouwde garage en een vergrote oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein.

Bijzonderheden

- Energielabel A.
- Voorzien van een Remeha Mercuria hybride warmtepomp en een Remeha Tzerra Ace CW5 cv-ketel (2020).
- 14 zonnepanelen met SolarEdge omvormer.
- Vloerverwarming op de begane grond en de eerste verdieping.
- Strak gestuikte woonkamer.
- Nieuwe schuifpui naar de tuin.
- Moderne badkamer en toiletruimte (2016).
- Keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vernieuwde inductiekookplaat.
- Monoblock airco in één van de slaapkamers.
- Screens aan de voorzijde van de begane grond.
- Vergrote oprit met parkeergelegenheid op eigen

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

terrein.

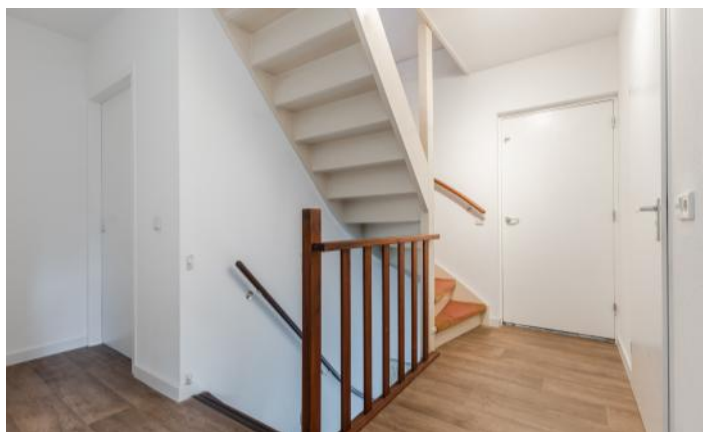
















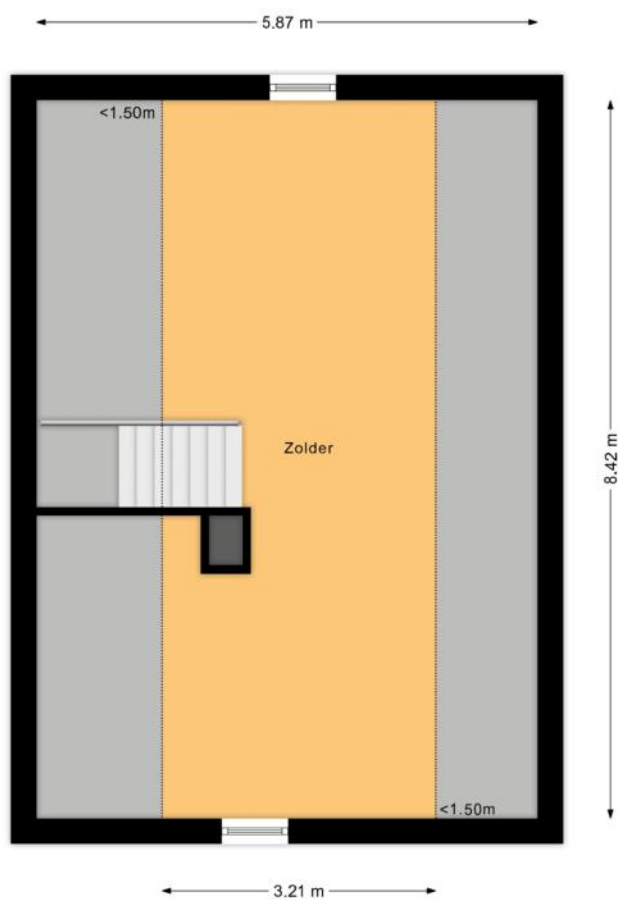
PLATTEGRONDEN



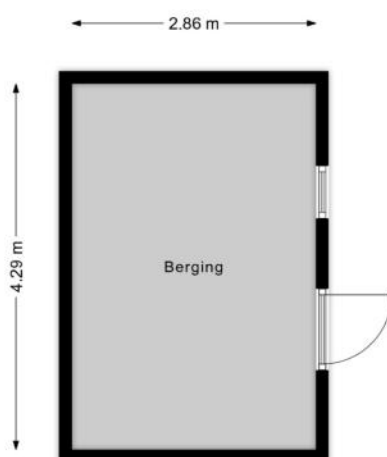
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Halfvrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1988
Soort dak	Dwarskap
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	338 m ²
Inhoud	605 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	139 m ²
Overige inpandige ruimte	27 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	11 m ²
Externe bergruimte	12 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	5 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, dubbele wastafel, wastafelmeubel, vloerverwarming
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Schuifpui, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp, Houtkachel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha Hybride
Bouwjaar cv-ketel	2020
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	144 m ² (12m diep en 12m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noorden

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Garage

Soort	Aangebouwd steen
Voorzieningen	Elektra, Water, Vliering

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Vorden K 4722

Oppervlakte	338 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn gebreken aan de woning.

> Zettingscheuren in gevel als gevolg van ontbreken van dilatatie voegen.

Er zijn vermeldingswaardige rechten, plichten, bedingen en/of erfdienstbaarheden.

> Gebruikelijke bepalingen

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Vitrages woonkamer			●
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Kachels			●
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast		●	
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel		●	
CV met toebehoren	●		

Overige zaken

Ingegraven trampoline blijft achter wanneer dit wenselijk is



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

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Vorden

K

4722

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.

kadaster

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?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die 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 in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

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.