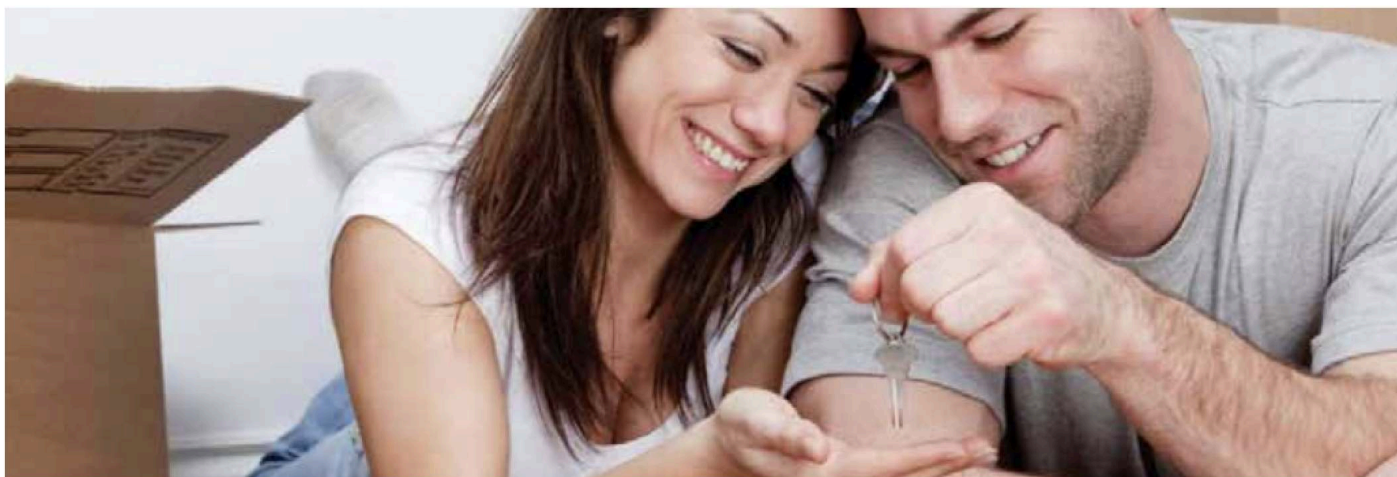




DOESBURG
Lijsterbeslaan 16

www.lijsterbeslaan16.nl

Best



Uw woning verkopen of kopen én een passende hypotheek of verzekering. Kies voor de full-service van Best Living!

Best Living NVM makelaars & financieel adviseurs is met vestigingen in Brummen, Dieren en Eerbeek sterk vertegenwoordigd in het prachtige woon- en werkgebied langs de Zuidoost Veluwezoom, IJsselvallei en West Achterhoek. Best Living biedt u een totaaladvies op het gebied van optimaal woonplezier. Het advies sluit op elkaar aan en zorgt voor het beste resultaat. Het persoonlijke contact en de frisse en innovatieve aanpak vindt u terug in onze full-service. Dit bespaart u veel tijd en werk. Als klant staat u centraal. Best Living... want wij werken voor u!



Waarom kiezen voor...

....onze makelaars?

Makelaars van Best Living hebben passie voor het vak. Wij zijn actief en gedreven in vinden van de beste koper voor uw huis. Maar ook vinden wij het belangrijk dat u de juiste woning koopt.

....onze hypotheekadviseurs?

Natuurlijk wilt u bij het kopen van een woning of het oversluiten van uw hypotheek alles goed geregeld hebben. Zekerheid is belangrijk, nu en in de toekomst. Daar kunnen wij voor zorgen.

....onze assurantie adviseurs?

Ieder mens is uniek. U wilt dus een advies op maat. De adviseurs van Best Living helpen u graag uw huidige en toekomstige risico's in te schatten.



Lijsterbeslaan 16 te Doesburg

Deze prachtige helft van een dubbel woonhuis beschikt over een grote garage, een ruime oprit en een mooie, zonnige achtertuin gericht op het zuidwesten. De woning is goed onderhouden, met 6 zonnepanelen en airco, en is geheel uitgerust met kunststof kozijnen, ramen en deuren. Dit alles in een rustige straat, dichtbij water en groen.

In het kader van eventuele vervolginteresse wijzen wij u op onderstaande voor deze woning van toepassing zijnde toevoegingen op de standaard NVM koopovereenkomst:

- Helft van dubbel woonhuis met grote garage
- Ruime oprit
- Mooie, grote zonnige achtertuin op het zuidwesten
- 6 zonnepanelen
- Airco
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen, ramen en deuren
- Ramen voorzien van HR++ glas
- Muren en vloer zijn geïsoleerd
- Goede ligging in rustige straat vlak bij water en groen
- Enkele minuten van historische binnenstad

Aanvaarding in overleg

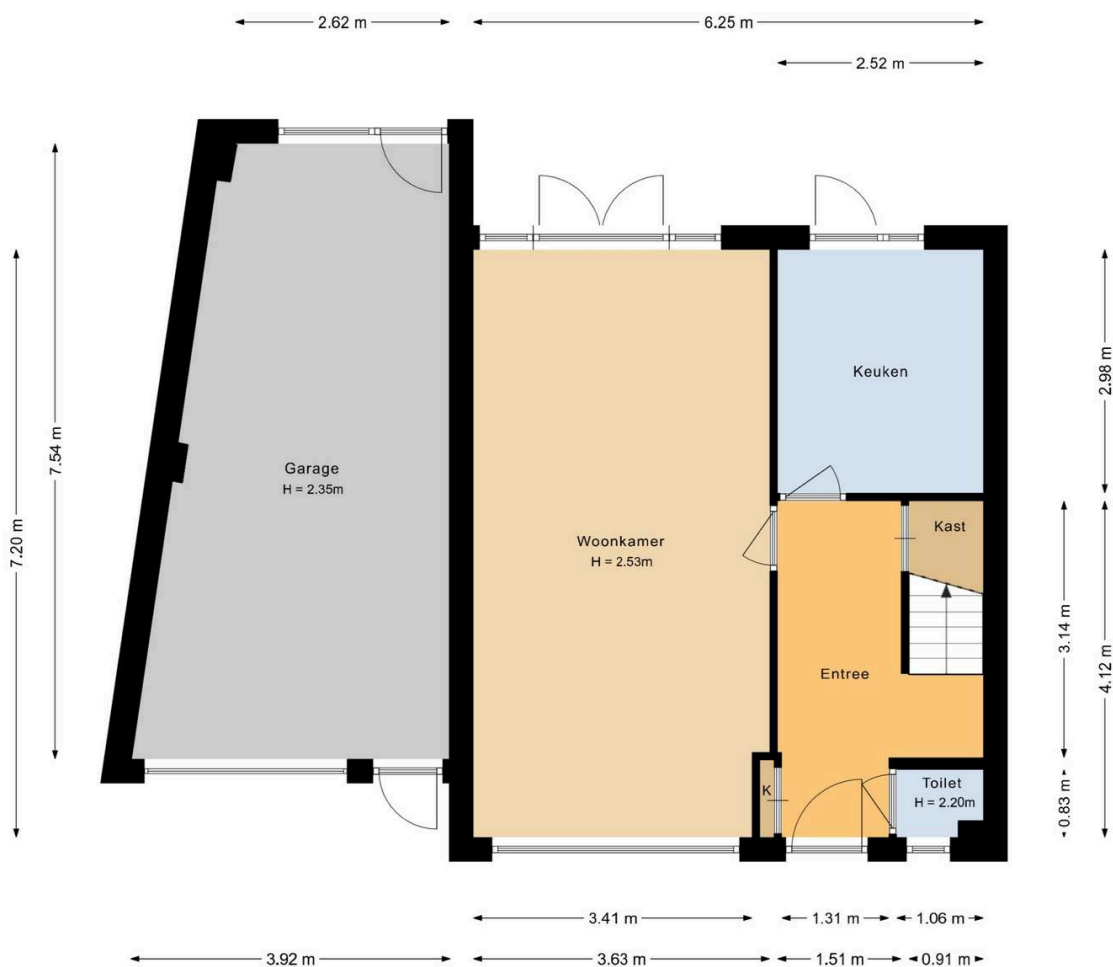
Prijs € 389.000 k.k.

Energie label D

Meer weten? Bel gerust!

Begane grond

Hal met garderobe, meterkast, (gemoderniseerd) toilet met fonteintje en verwarming, kelderkast; gezellige lichte woonkamer met eiken parketvloer en tuindeuren; dichte keuken met een in lichte kleuren uitgevoerde inbouwkeuken in hoekopstelling, voorzien van inbouwapparatuur en extra kastruimte.

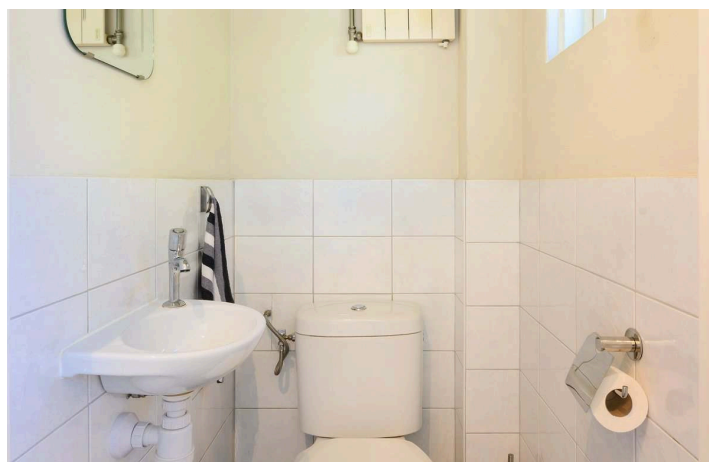
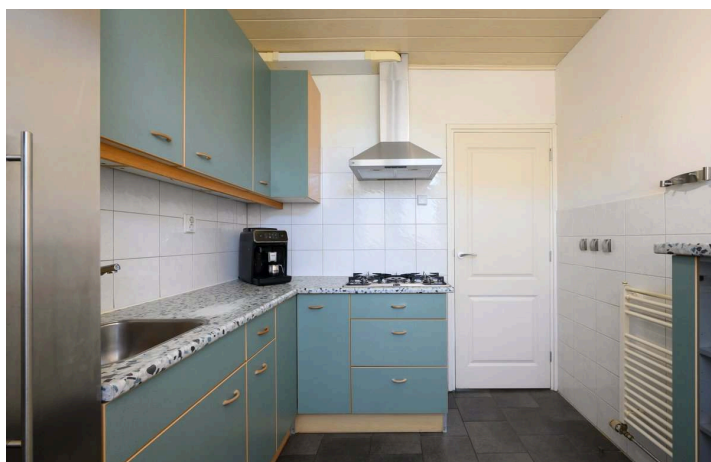
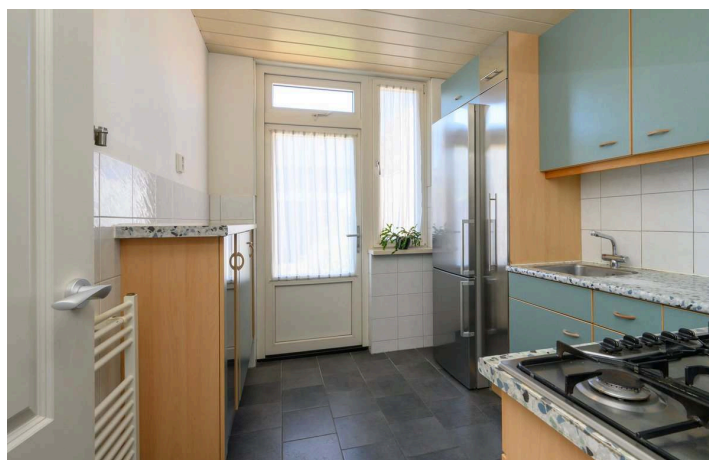


Optimaal woonplezier



Meer weten? Bel gerust!

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Best Living geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

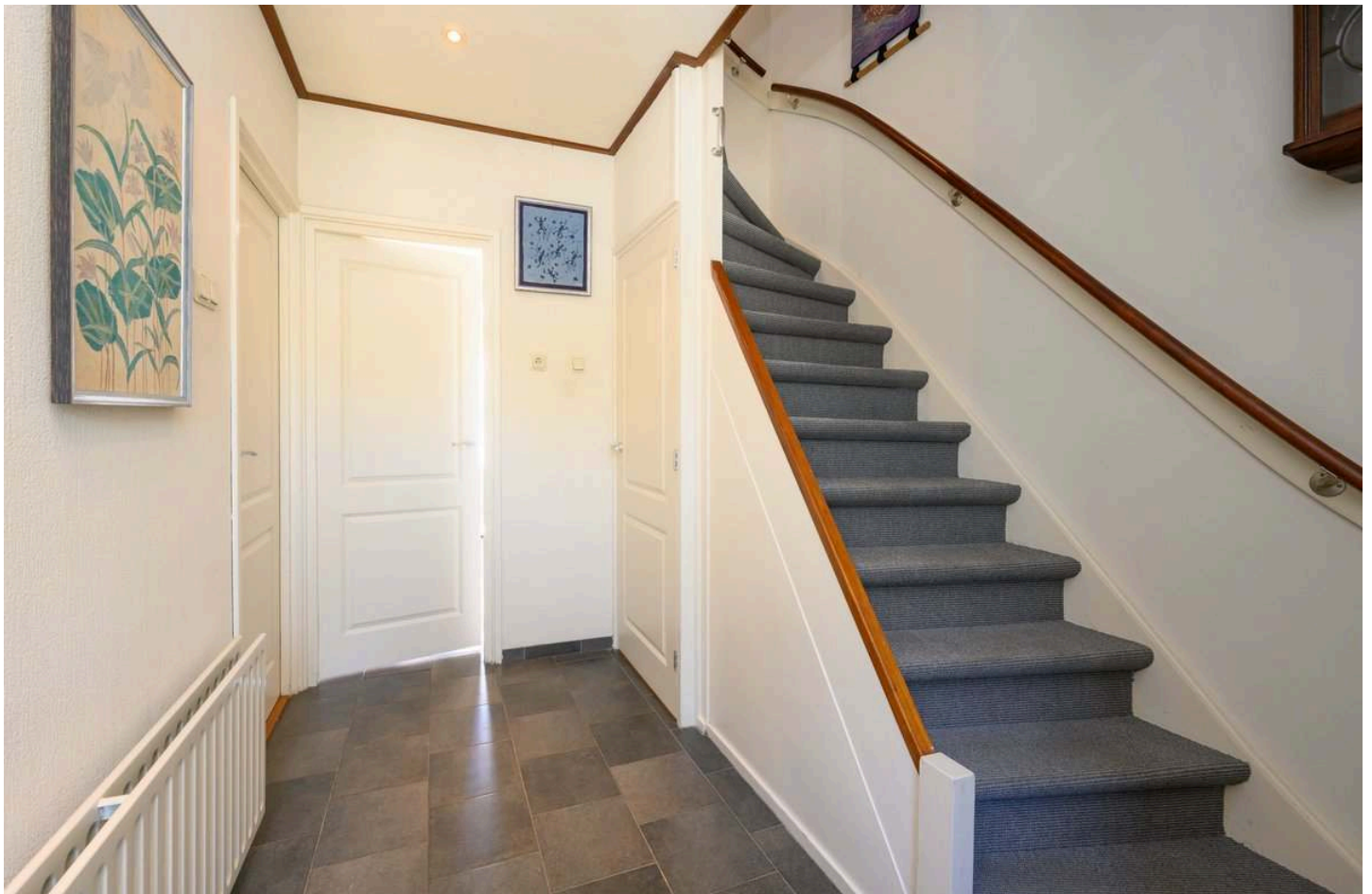


Best Living.... want wij werken voor u!

www.bestliving.nl

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Best Living geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Optimaal woonplezier



Meer weten? Bel gerust!

Eerste verdieping

Op de 1e verdieping zijn nu 3 ruime slaapkamers.

Voorheen waren dit er 4; één slaapkamer is verbouwd tot een mooie ruime badkamer met douche, wastafelmeubel en 2e toilet.

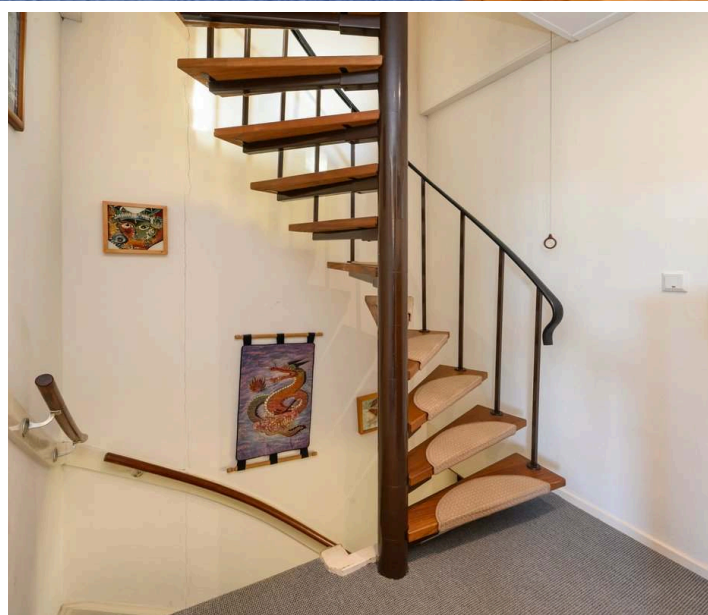
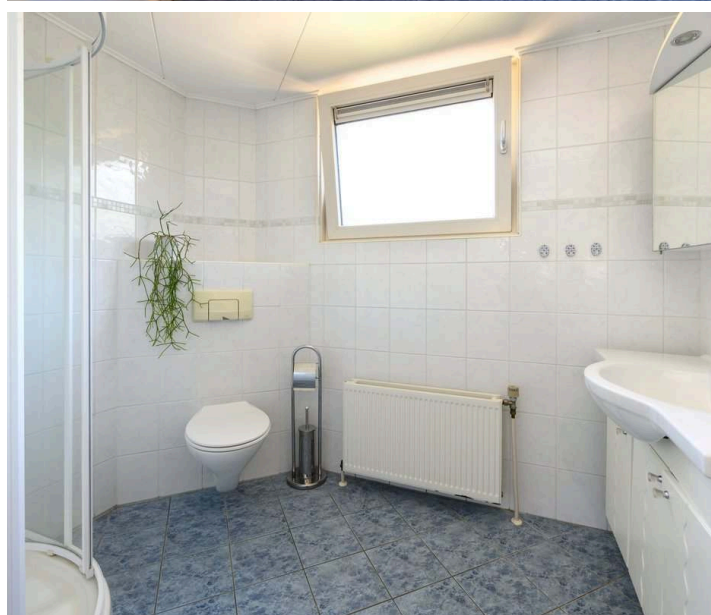
De voormalige doucheruimte is nu in gebruik als inloopkast.



Optimaal woonplezier



Meer weten? Bel gerust!



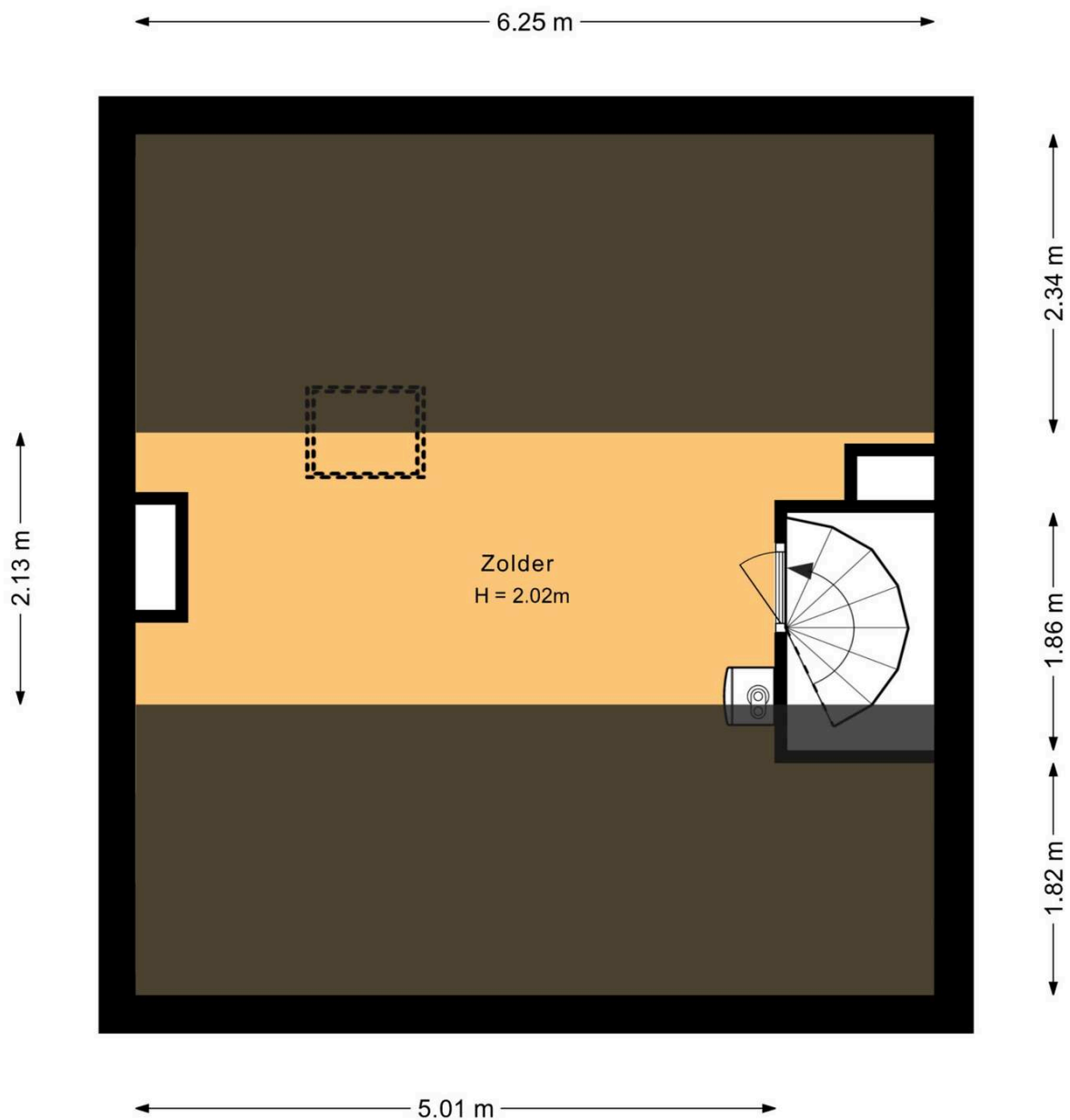
Best Living.... want wij werken voor u!

www.bestliving.nl

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Best Living geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Tweede verdieping

De vaste trap voert naar de zolder, waar de cv-ketel is geplaatst (2025) en waar eventueel een 4e slaapkamer te realiseren is.



Tuin

Mooie, royale en zonnige achtertuin op het zuidwesten met volop ruimte voor verschillende zit- en terrasplekken.

Aan de achterzijde van de woning zijn twee afzonderlijke zonneschermen aanwezig: één bij de woonkamer en één bij de keuken.

Op de verdieping zijn zowel aan de voor- als achterzijde rolluiken aanwezig.

Het raam aan de voorzijde op de begane grond is voorzien van een screen.

De zonneschermen, rolluiken en het screen zijn elektrisch en met afstandsbediening te bedienen.

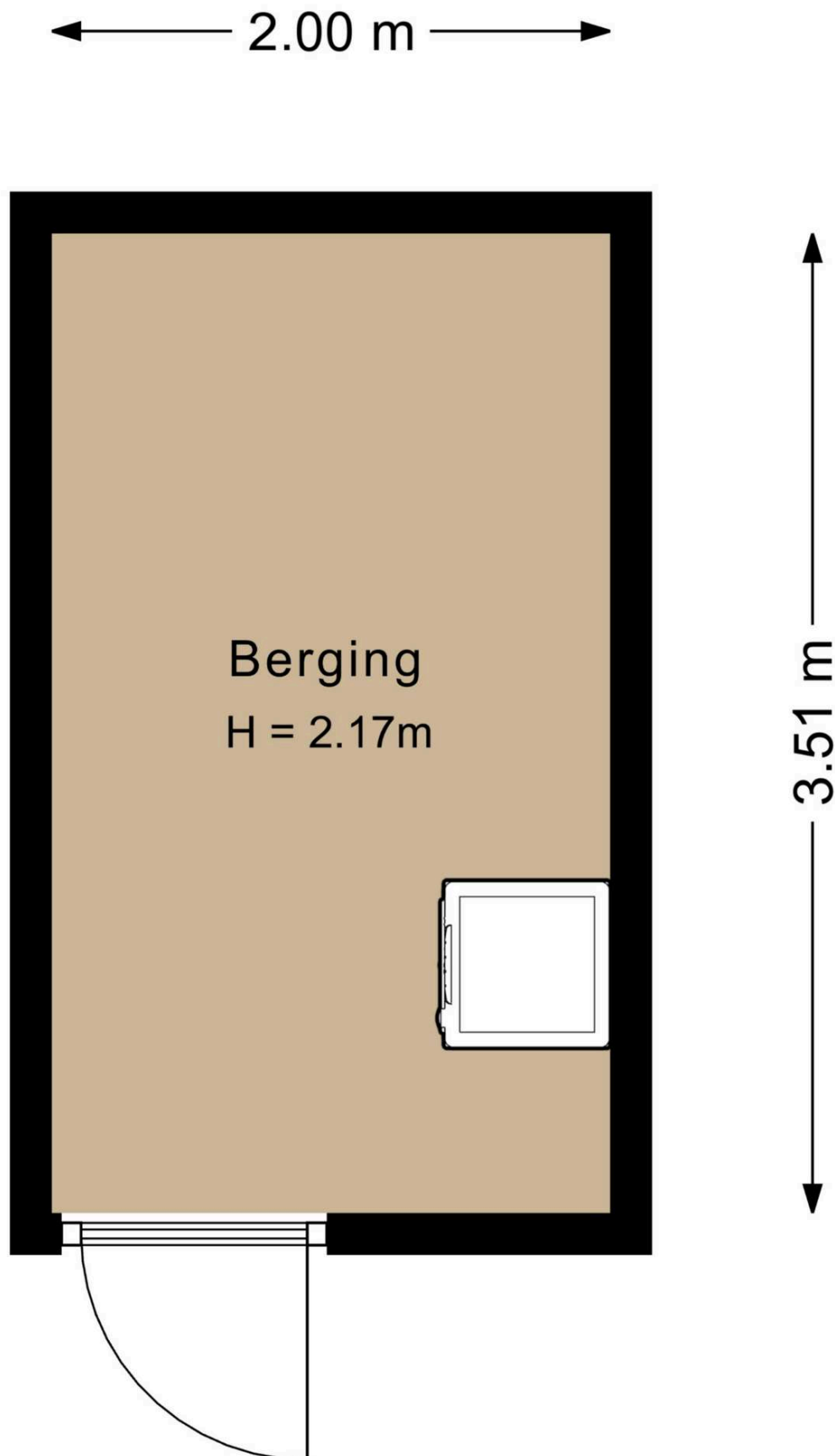


Best Living.... want wij werken voor u!

www.bestliving.nl

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Best Living geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Plattegrond



Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
– TL-balken	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– Stelling(kasten) zolder en slaapkamers mocht dat gewenst zijn.	☒	☐	☐	☐
– Garage stelling(kasten).	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☐	☒	☐	☐
– Vitrages	☐	☒	☐	☐
– Lamellen	☒	☐	☐	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☒	☐	☐	☐
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Overige, te weten:				
Schilderij ophangstelsysteem	☐	☒	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Kookplaat	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
Toilet	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
Fontein	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Douche (cabine/schem)	☒	☐	☐	☐
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☒	☐	☐	☐
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Tuingereedschap zoals elektrische grasmaaier etc. mocht dat gewenst zijn.	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:				
– Aansluiting voor grondwaterpomp (exclusief pomp)	☒	☐	☐	☐
– 2 en 4 persoons tuinset mocht dat gewenst zijn.	☒	☐	☐	☐



12345	Deze kaart is noordgericht		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Doesburg
—	Huisnummer	Sectie	B
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2300
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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.



Clausules

Brochure

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Onderzoeksplicht

De in deze verkoopbrochure vermelde informatie is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten die nodig zijn voor het gebruik dat hij van de woning wil maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Waarborgsom

In alle koopovereenkomsten die door ons worden gesloten zal standaard een door koper te stellen waarborgsom ter hoogte van 10% van de koopsom worden opgenomen, te voldoen binnen een week na het onherroepelijk worden van de koopovereenkomst in plaats van het storten van een waarborgsom is het stellen van een bankgarantie ook mogelijk. De notaris zal vragen de waarborgsom te storten of de bankgarantie te deponeren voor de in de koopovereenkomst vermelde datum.

Meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a. Een tegenbod te doen.
- b. Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er al onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van tevoren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

7. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken – onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken – dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud
- Geen huysvestingsvergunning
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie
- NVM No-Risk-clausule

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

8. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgave van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

[illegible]



Dieren

Wilheminastraat 47
T 0313 41 90 30
dieren@bestliving.nl



Brummen

Arnhemsestraat 13
T 0575 56 10 50
brummen@bestliving.nl



Eerbeek

Stuyvenburchstraat 70
T 0313 65 11 99
eerbeek@bestliving.nl



Adfz