Lensink Gussinklo makelaardij

Reehorsterlaan 20

7091 VD DINXPERLO

Te koop

Vraagprijs:
€ 669.000,-- k.k.

Bouwjaar: 1980
Perceelgrootte: 412 m²
Woonoppervlakte: 173 m²

Verrassend ruim, luxe afgewerkt en duurzaam! Een instapklare vrijstaande woning met volop wooncomfort!

Wordt dit uw nieuwe woning?

Wij zijn...
Lensink Gussinklo Makelaardij
info@lensinkgussinklo.nl
0315-653039

KENMERKEN

Voldoet dit aan uw woonwensen?

Vraagprijs	669.000,-- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Kwaliteit woning	Goed
Bouwjaar	1980
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	In woonwijk
Woonoppervlakte	173 m²
Perceeloppervlakte	412 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	14 m²
Overige inpandige ruimte	17 m²
Externe bergruimte	30 m²
Inhoud	595 m³
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3
Isolatie	Dak-, muur- en vloerisolatie en triple glas
Warmwater	Voorraadvat gecombineerd met luchtwarmtepomp en Quooker
Verwarming	Luchtwarmtepomp, vloerverwarming op de begane grond en in de badkamers, haard op propaangas en airconditioning
Tuin	Voor-, zij en achtertuin
Ligging hoofdtuin	Zuidoost
Achterom	Ja
Kwaliteit tuin	Fraai aangelegd
Berging	Vrijstaand stenen fietsenberging met veranda voorzien van tegelvloer, keukenblok, glazen schuifdeuren, toiletruimte, elektra en een heater
Garage	Aangebouwd steen met carport, voorzien van verwarming, elektra en openslaande deuren
Parkeren	Openbaar parkeren en op eigen terrein, voorzien van een laadpaal
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, dakraam, tv kabel, schuifpui, glasvezel kabel, openslaande deuren, airconditioning en 24 zonnepanelen met thuisbatterij
Energielabel	A+

OMSCHRIJVING

Wow! Helemaal af, verrassend ruim en compleet gemoderniseerd en verduurzaamd!
Deze vrijstaande woning is in 2022/2023 grondig verbouwd en met hoogwaardige materialen stijlvol afgewerkt. Met 173 m² woonoppervlakte, vier ruime slaapkamers, twee luxe badkamers en een speelse indeling biedt de woning volop wooncomfort. Ook aan duurzaamheid is gedacht, met een warmtepomp, 24 zonnepanelen, een thuisbatterij en grotendeels triple glas.
De fraai aangelegde, volledig omsloten tuin biedt een heerlijk zonneterras, buitendouche en een schitterend vrijstaand tuinhuis met luxe veranda en berging.

Bijzonderheden
- Vier ruime slaapkamers en twee luxe badkamers
- Gehele woning bijna volledig voorzien van pvc-vloeren
- Luxe keuken met kookeiland, Quooker en wijnkoeling
- Speelse indeling met vide en extra hobby- en bergruimten
- Energiezuinig en flink verduurzaamd, label A+
- Luxe tuinhuis met glazen schuifdeuren, keukenblok, toilet en berging
- Carport en parkeergelegenheid met laadpaal op eigen terrein

Indeling
Begane grond: entree met vernieuwde toiletruimte, meterkast en trapopgang; royale en uitgebouwde woonkamer met haard op propaangas, schuifpui naar de tuin; luxe open keuken met vide en voorzien van kookeiland met een natuurstenen werkblad en hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een wijnkoeling met twee temperatuurzones, warmhoud la en een Quooker; bijkeuken met pantry en achterdeur: afzonderlijke wasruimte en doorloop naar de garage/berging met vaste kasten en twee grote openslaande deuren.
Eerste verdieping: overloop; drie ruime slaapkamers; luxe badkamer met een inloopdouche, ligbad, dubbel wastafelmeubel en wandcloset. In de kap van de aanbouw bevinden zich bovendien verschillende ruimten met dakramen, geschikt voor hobby, kantoor, spelen of opslag. Vanuit de hobbyruimte is er zicht op de onderliggende keuken. Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping.
Tweede verdieping: een royale, sfeervolle slaapkamer met een eigen luxe badkamer, voorzien van een dakkapel, een ruime inloopdouche met twee regendouches, een wandcloset en een dubbel wastafelmeubel. Een prachtige verdieping met de luxe uitstraling en het comfort van een hotelsuite.

Met zorg vernieuwd
Bij de renovatie in 2022/2023 is vrijwel de gehele woning aangepakt. Zo zijn kunststof kozijnen met triple glas geplaatst, de gevel opnieuw gevoegd, dakpannen en dakisolatie vernieuwd en nieuwe goten en hemelwaterafvoeren aangebracht. Ook de wanden, plafonds, binnendeuren, vloeren, keuken en het sanitair zijn vernieuwd. Op de begane grond en bij de badkamers is vloerverwarming aangebracht en veel vloeren zijn afgewerkt met een fraaie pvc-vloer in visgraatmotief. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd en door de gewijzigde indeling, vide en extra dakramen is er een verrassend ruimtelijk geheel ontstaan. Alles verkeert in een uitstekende staat van onderhoud en het wordt met zorg bewoond.

Buitenleven
De op het zuidoosten gelegen achtertuin is onderhoudsarm aangelegd met een groot gazon, een zonneterras en een buitendouche. Hagen en poorten zorgen voor een beschutte ligging en voldoende privacy.

Aaltenseweg 2, 7091 AE Dinxperlo
0315-653039 • info@lensinkgussinklo.nl

OMSCHRIJVING

Energielabel **A+**

Een echte blikvanger is het vrijstaande, wit gestucte tuinhuis met een zuidelijke uitstraling. De luxe veranda is voorzien van een keukenblok, terrasverwarming, tegelvloer en glazen schuifdeuren, waardoor deze vrijwel het hele jaar door te gebruiken is. Met een eigen toiletruimte en aangebouwde (fietsen)berging is ook hier aan praktisch gemak gedacht. Een heerlijke plek voor lange zomeravonden met familie en vrienden.

Omgeving
De woning ligt in een rustige, ruim opgezette woonwijk met veel groen, parkeervoorzieningen en speelgelegenheid. Het 700 Bomenbos en een speeltuin bevinden zich op loopafstand.
Ook het gezellige centrum van Dinxperlo is dichtbij, met winkels, supermarkten, scholen, horeca en de wekelijkse markt. De landelijke omgeving biedt volop mogelijkheden om te wandelen en fietsen.

Een bijzonder complete woning waar ruimte, luxe en duurzaamheid samenkomen. Kom zelf de sfeer en kwaliteit ervaren tijdens een bezichtiging!

Beknopte kerngegevens
- Bouwjaar: 1980
- Renovatie: 2022/2023
- Perceeloppervlakte: 412 m²
- Woonoppervlakte: 173 m²
- Inhoud: 595 m³
- Overige inpandige ruimte: 17 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte: 14 m²
- Externe bergruimte: 30 m²
- Verwarming: luchtwarmtepomp (2023), vloerverwarming op de begane grond en in de badkamers, via airconditioning en haard op propaangas
- Warm water: voorraadvat gecombineerd met warmtepomp en Quooker
- Airconditioning: 3 units
- Isolatie: dak-, muur-, vloerisolatie en bijna volledig triple glas
- Zonnepanelen: 24 stuks (2023)
- Thuisbatterij: aanwezig
- Tuinligging: zuidoosten
- Glasvezel: aanwezig
- Energielabel: A+

Vraagprijs
€ 669.000,-- kosten koper

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.

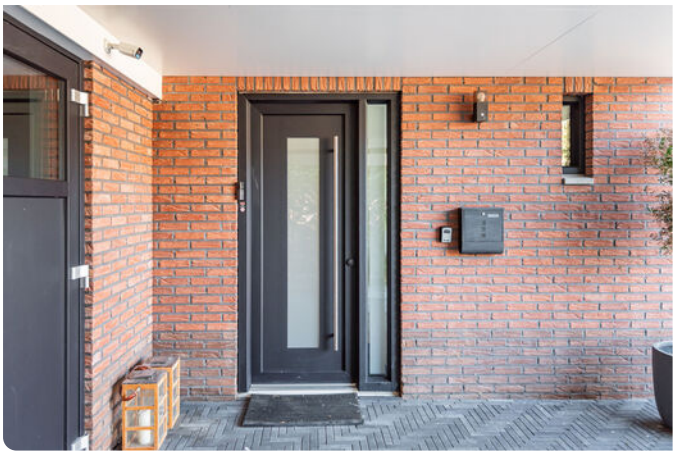
Interesse in dit huis?
Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt u op Funda.

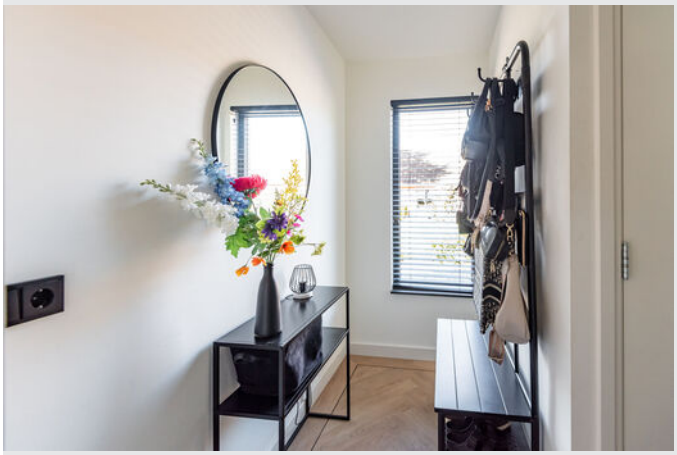
Erwin *Karsten*

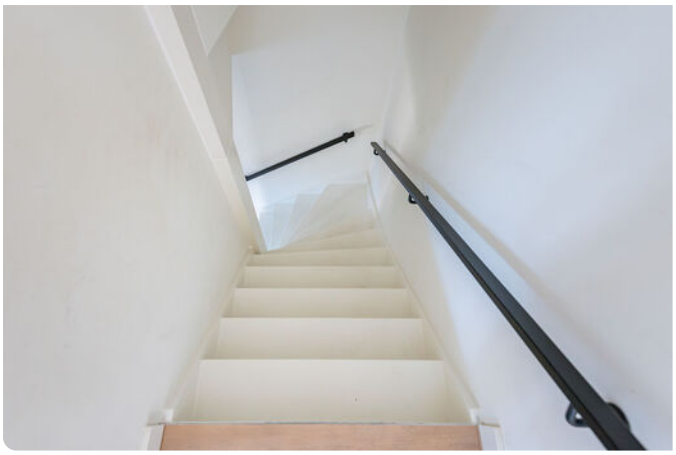
De heer E.K. Lensink
Makelaar-taxateur o.z.
06-13076954
lensink@lensinkgussinklo.nl

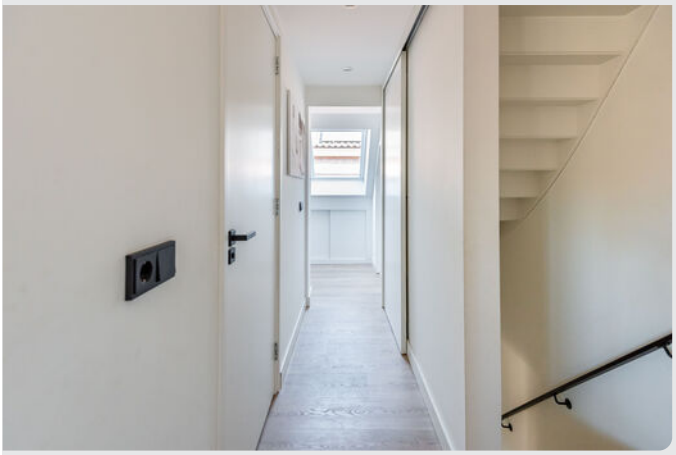
De heer K.F. Gussinklo
Makelaar-taxateur o.z.
06-21811738
gussinklo@lensinkgussinklo.nl

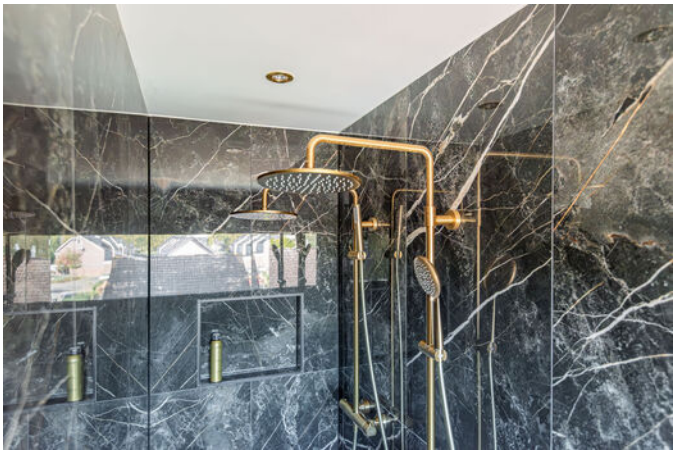
20

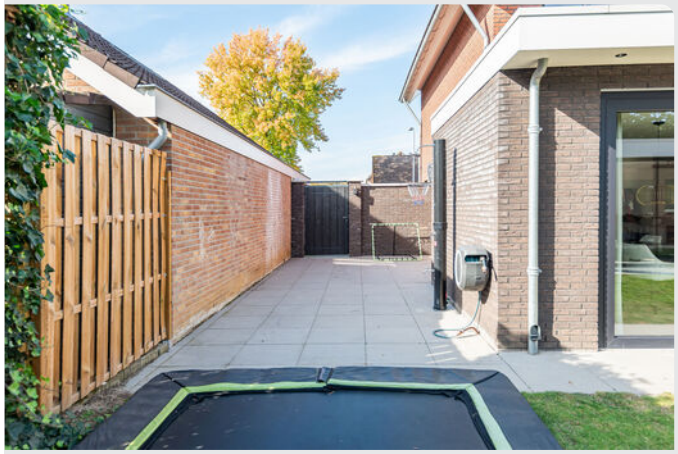












NVM

A+

PLATTEGROND

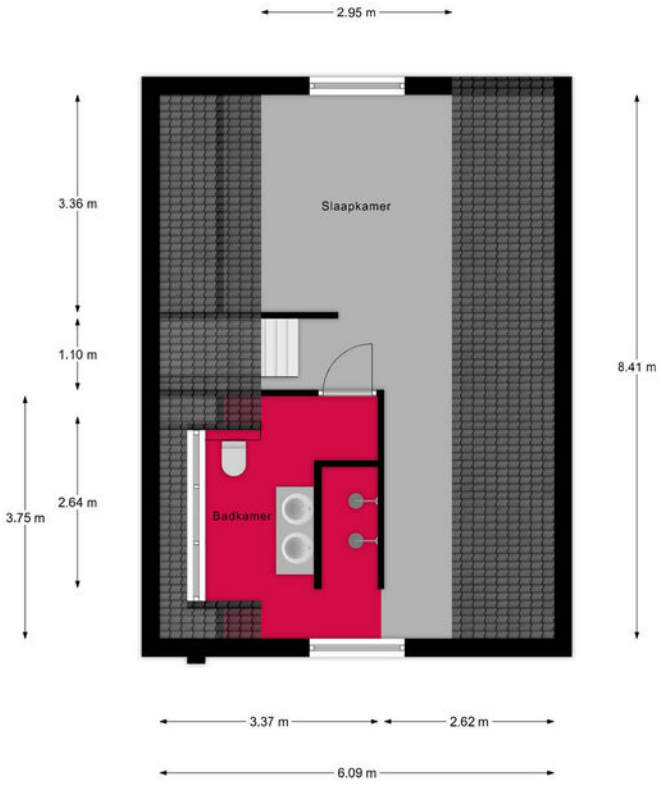
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
© OLIVR. www.olivr.nl

PLATTEGROND

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
© OLIVR. www.olivr.nl

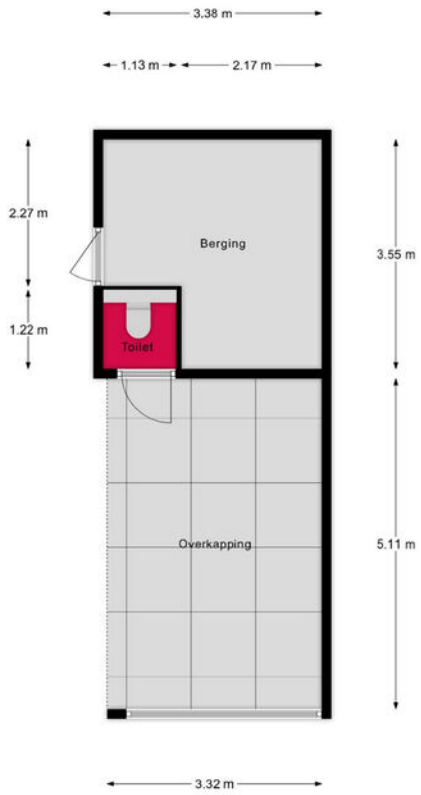
Tweede verdieping

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
© OLIVR. www.olivr.nl

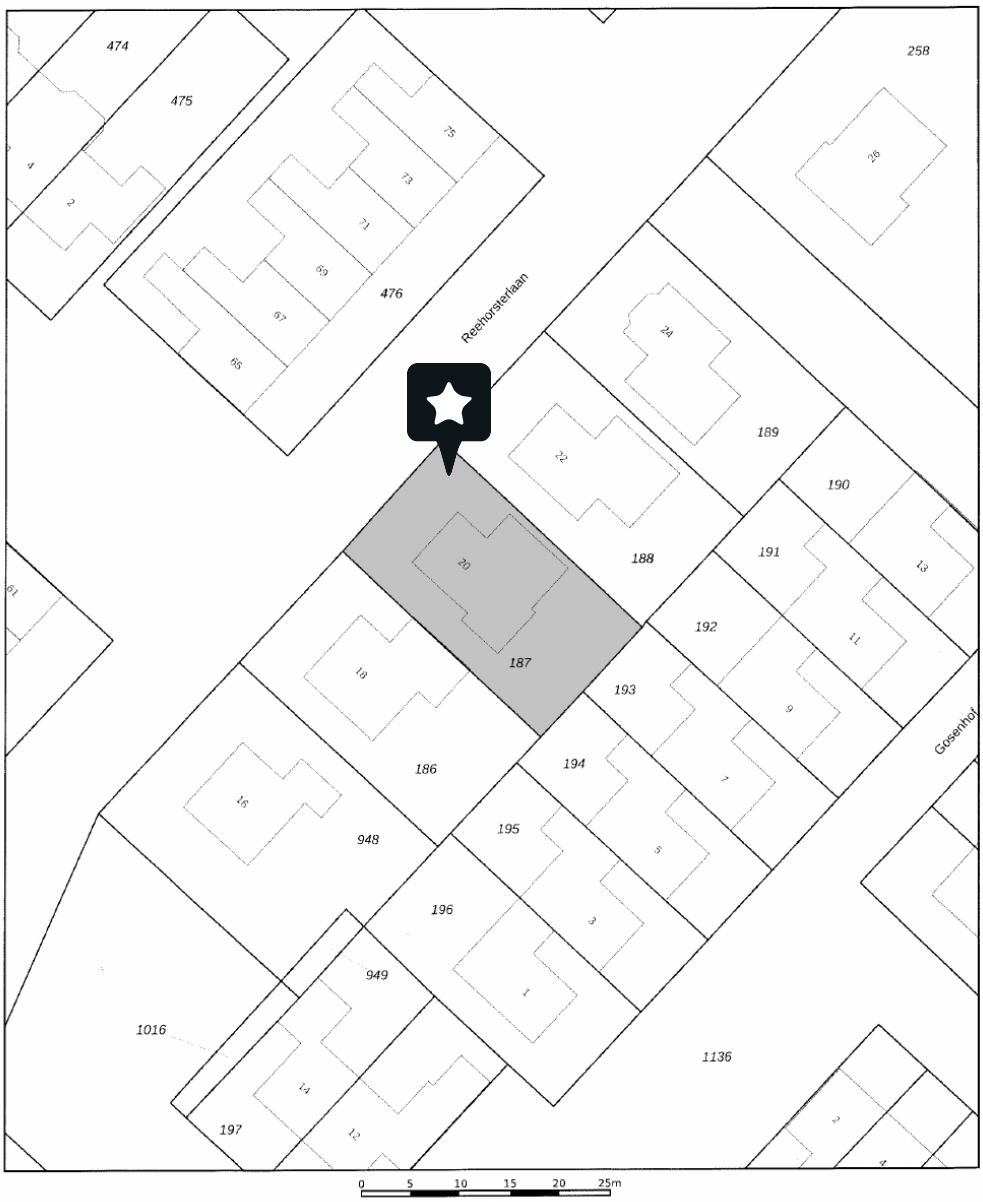
PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
© OLIVR. www.olivr.nl

KADASTER

Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel,
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Dinxperlo
Sectie	E
Perceel	187

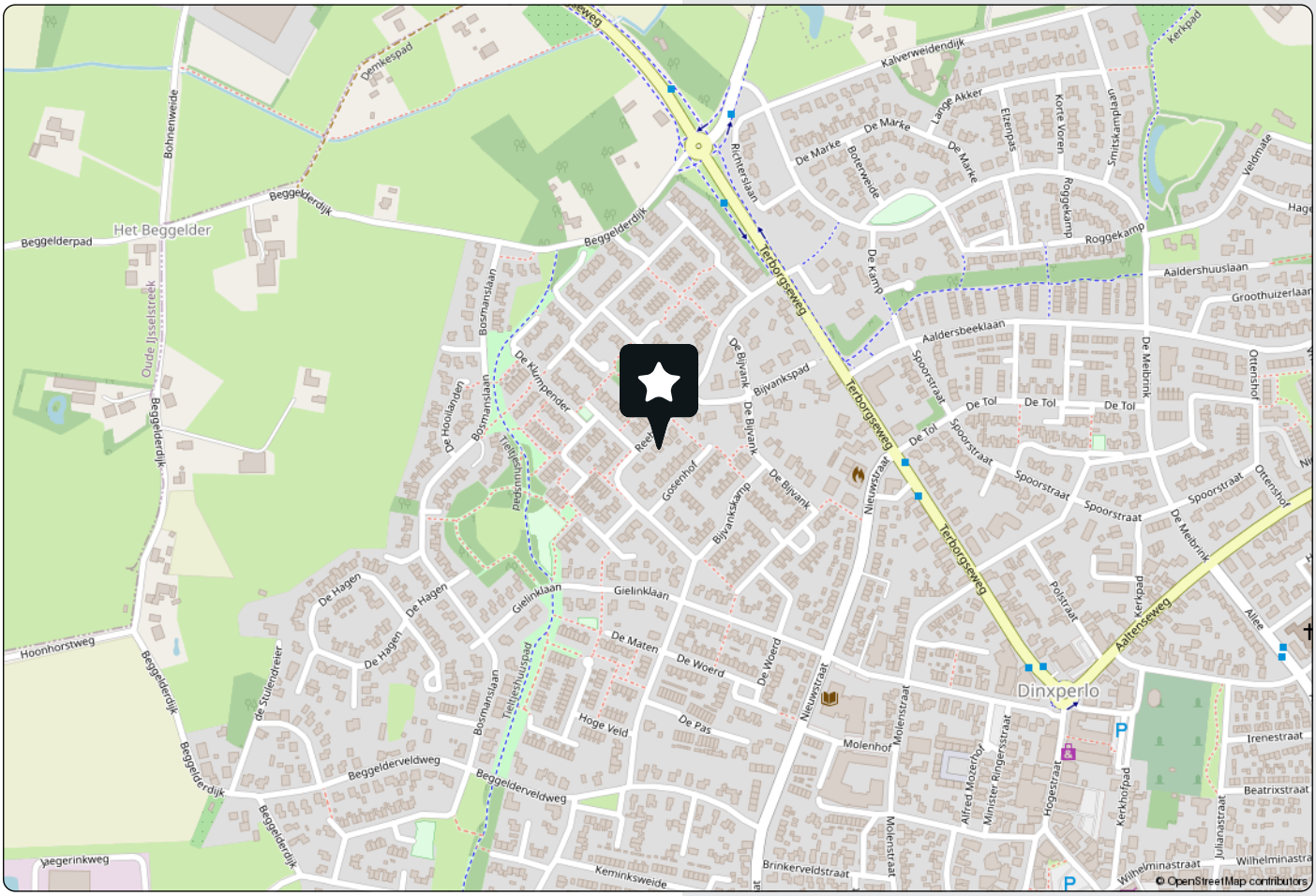
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

LOCATIE

Woont u binnenkort op deze locatie?

Op de kaart: 7091 VD, DINXPERLO



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Wonen				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Vitrages	☒	☐	☐	☐
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☒	☐	☐	☐
– Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☐	☐	☐	☒
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
– Pvc vloer	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
– Schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☒	☐	☐	☐
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☒	☐	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☒	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☒	☐	☐	☐
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
– Warmhoud lade	☒	☐	☐	☐
– Wijnkoeler	☒	☐	☐	☐
Sanitair/ sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☒	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☒	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– Cv-installatie	☐	☐	☐	☒
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
– Warmtepomp	☒	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☒	☐	☐	☐
Thuisbatterij zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☐	☐	☒	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Keukenblok en barkrukken onder veranda	☒	☐	☐	☐
Terras heater onder veranda	☒	☐	☐	☐
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☒	☐
– Trampoline	☒	☐	☐	☐
– Buitendouche	☐	☐	☒	☐

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 mee	Moet worden overgenomen
Cv	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐

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?

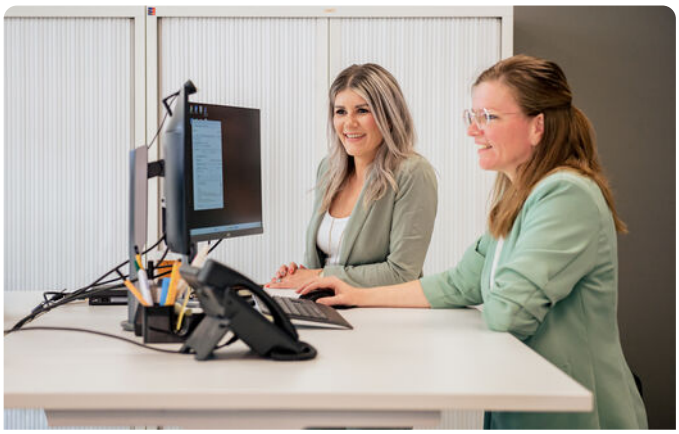
Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een (ver)koop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen 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, gedeponeerd moeten worden.

Bedenktijd

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 opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notariskantoor 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 bieders 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.

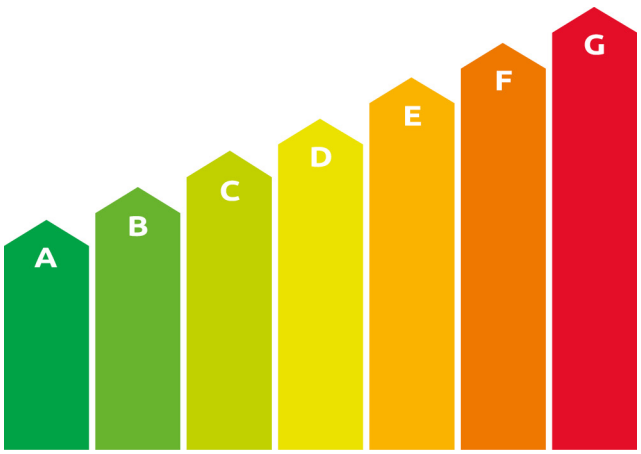
Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?
Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen 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 Insitituut)
- 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!

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.

Lees meer over ons op

www.lensinkgussinklo.nl

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

funda

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 makelaars-kantoor 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!

• • •

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!

Lensink Gussinklo
makelaardij

Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op!

Erwin

Karsten

Inge

Kitty

Wendy

Erwin Lensink	Karsten Gussinklo	Inge Schuurman	Onze binnendienst
06-13 07 69 54	06-21 81 17 38	06-57 05 15 29	0315-653 039

Lensink en Gussinklo

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