Wordt dit
jouw droomhuis?



Sterappel 12

OLST

Een eigentijdse, ecologische nieuwbouwwoning met verrassend veel ruimte, midden in het groene Olstergaard in Olst.
Hier komen comfortabel wonen, duurzaamheid en natuur samen.

EGGINK MAALDERINK GARANTIEMAKELAARS

Eggink Maalderink Garantiemakelaars
Lokenstraat 6 8
7201 MP, ZUTPHEN

(0575) 514 124
zutphen@egginkmaalderink.nl
www.egginkmaalderinkzutphen.nl

Wat leuk dat je interesse hebt
in deze nieuwbouwwoning!

Deze nieuwbouwwoning biedt volop mogelijkheden voor verschillende woonwensen en levensfasen.
Of je nu bewust kiest voor gezond en ecologisch wonen, ruimte zoekt voor een gezin, graag vanuit huis werkt of alvast vooruitkijkt naar de toekomst: deze woning biedt alle ruimte om mee te groeien met jouw woonwensen. De geschakelde woning valt direct op door de moderne architectuur, de natuurlijke houten gevelbekleding en grote raampartijen zorgen voor daglicht en contact met buiten.

Koopsom € 608.000,- v.o.n.





Kenmerken
van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	2027
Inhoud	297 m³
Woonoppervlakte	115 m²
Perceeloppervlakte	308 m²
Tuin	Achtertuin
Tuin oppervlakte	138 m²
Energielabel	volgt na oplevering nieuwbouw
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4

Omschrijving van de woning

Een eigentijdse, ecologische nieuwbouwwoning

Hier komen comfortabel wonen, duurzaamheid en natuur op een bijzondere manier samen. De woning biedt volop mogelijkheden voor verschillende woonwensen en levensfasen. Of je nu bewust kiest voor gezond en ecologisch wonen, ruimte zoekt voor een gezin, graag vanuit huis werkt of alvast vooruitkijkt naar de toekomst: deze woning biedt alle ruimte om mee te groeien met jouw woonwensen.

De geschakelde woning valt direct op door de moderne architectuur en de natuurlijke houten gevelbekleding. Grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en versterken het contact met de groene buitenruimte.

Verrassend compleet en flexibel

Op de begane grond vind je een ruime woonkamer, een moderne woonkeuken, een extra kamer, badkamer, separaat toilet en technische ruimte.
De extra kamer op de begane grond maakt de woning bijzonder veelzijdig. Gebruik deze bijvoorbeeld als slaapkamer, werkkamer, hobbykamer of comfortabele logeerkamer. In combinatie met de badkamer op de begane grond biedt dit bovendien de mogelijkheid om nu of in de toekomst grotendeels gelijkvloers te wonen.
Vanuit de woonkeuken geven grote glazen puien toegang tot het terras en de groene achtertuin. Hierdoor lopen binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar over.
Op de eerste verdieping bevinden zich nog eens drie slaapkamers en een tweede toilet. Daarmee is er volop ruimte voor een gezin, logees, hobby's of een extra thuiswerkplek.

Een woning die met je meegroeit

Juist de combinatie van ruimte en flexibiliteit maakt deze woning geschikt voor uiteenlopende woonwensen.
Voor stellen en gezinnen is er volop leef-, slaap- en werkruimte, met de vrijheid om de verschillende kamers naar eigen wens te gebruiken. Wie regelmatig thuiswerkt, kan de extra kamer op de begane grond bijvoorbeeld inrichten als comfortabele werkruimte.
Voor wie bewust kiest voor duurzaam, gezond en ecologisch wonen, biedt deze woning een doordacht concept met houtskeletbouw, hoge isolatiewaarden, duurzame installaties en veel aandacht voor groen en biodiversiteit.

En voor wie alvast verder vooruitkijkt, biedt de combinatie van een slaap- en badkamer op de begane grond de mogelijkheid om de woning ook in een volgende levensfase comfortabel te blijven gebruiken.
Een huis voor vandaag én voor later.

Groen wonen, binnen én buiten

Ook rondom de woning speelt de natuur een belangrijke rol. Het tuinontwerp (achtertuin op zuid) biedt onder andere ruimte aan een pergola met druivenranken, fruitbomen, een moestuin, inheemse beplanting, een wadi, een insectenhotel en voorzieningen voor vogels en insecten.
Een vrijstaande houten berging van circa 8 m² en een parkeerplaats op eigen terrein maken het geheel compleet.
Duurzaam wooncomfort
• ecologische houtskeletbouw met hoge isolatiewaarden;
• HR+++ triple beglazing;
• lucht-waterwarmtepomp;
• vloerverwarming;
• WTW-ventilatie;
• optioneel zonnepanelen;
• groen sedum-/kruidendak;
• opvang en hergebruik van regenwater.

Nieuwbouw en aankoop

• indicatieve bouwtijd: circa 6 tot 9 maanden;
• de aangrenzende geschakelde woning, bouwnummer 10, is reeds verkocht;
• de aankoop bestaat uit de aankoop van de bouwkavel bij de gemeente Olst-Wijhe, in combinatie met een aanneemovereenkomst met De Groene Woning BV voor de bouw van de woning;
• meer informatie over ecologisch bouwen is te vinden bij degroenewoning.nl

Bewust kiezen voor wonen met toekomstoekoms

Een bijzondere kans om in Olstergaard een woning te laten realiseren die duurzaam, ruim én flexibel is. Een thuis met volop mogelijkheden voor een gezin, thuiswerken, hobby's en gasten, maar óók met het comfort van een slaap- en badkamer op de begane grond.

Groen wonen, gezond leven en alle ruimte om je thuis aan te passen aan verschillende levensfasen.

Meer informatie: maak een afspraak op ons kantoor voor een vrijblijvend informatiegesprek!


24


24





















Voorgevel



24 25

Voorgevel (noord)

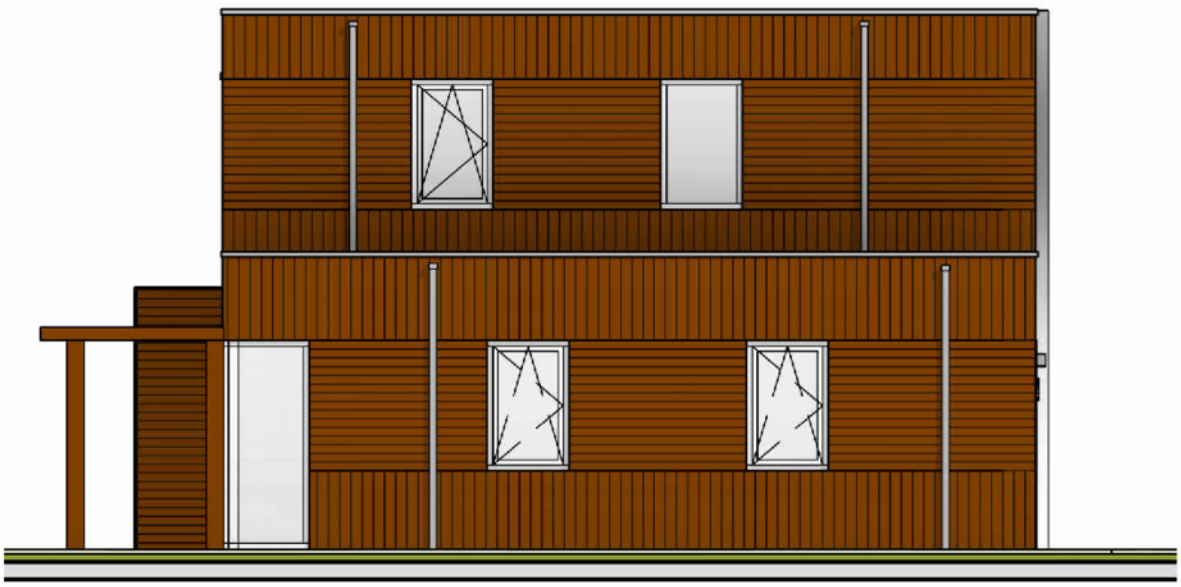
Achtergevel



25 24

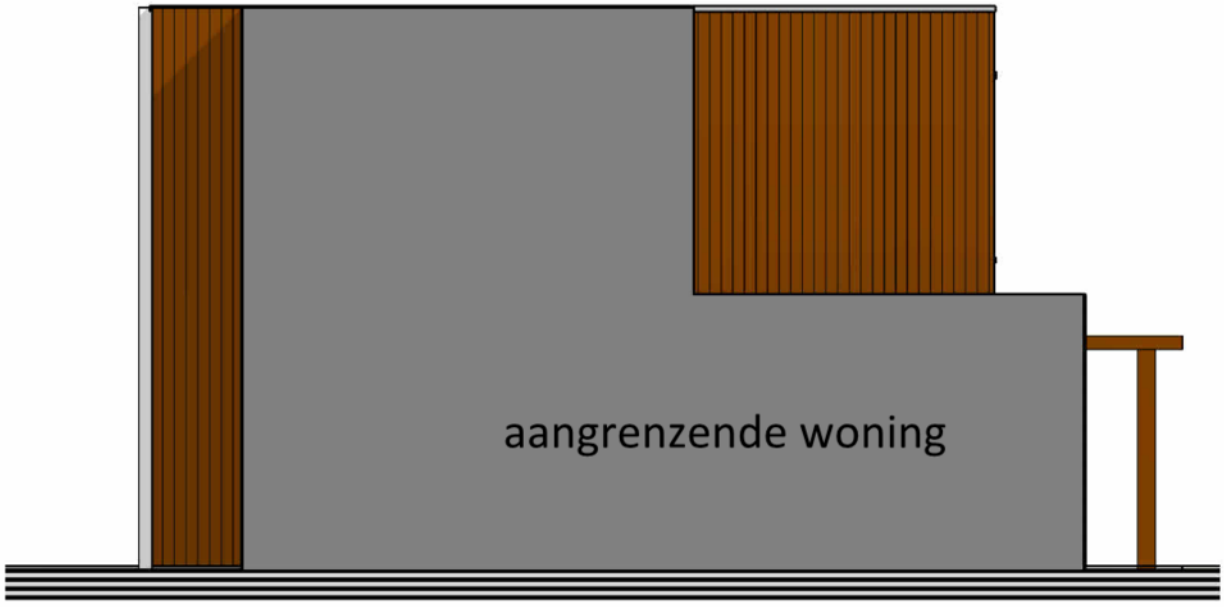
Achtergevel (zuid)

Zijgevel



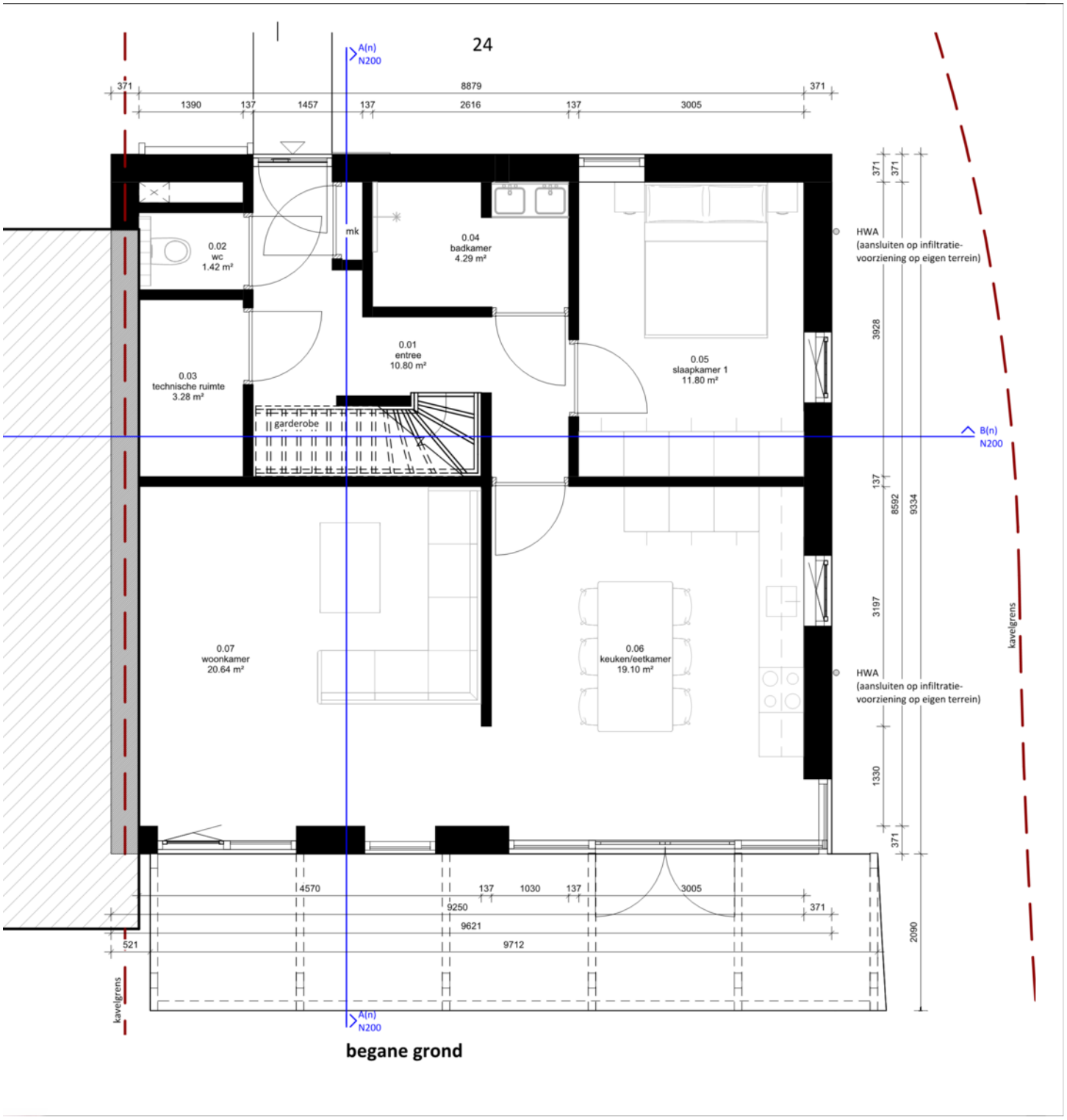
Linker Zijgevel (oost)

Zijgevel



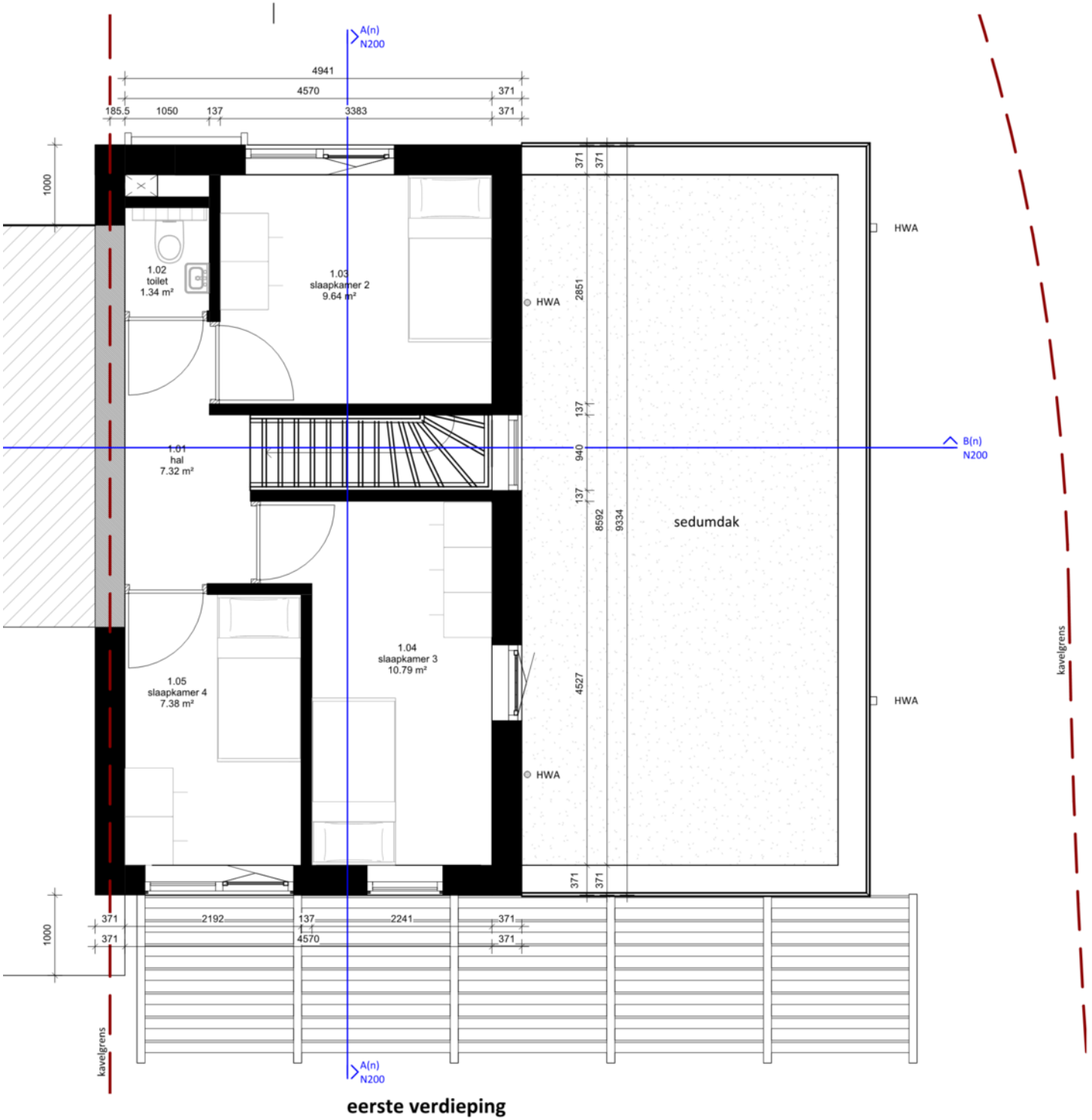
Rechter Zijgevel (west)

Plattegrond begane grond



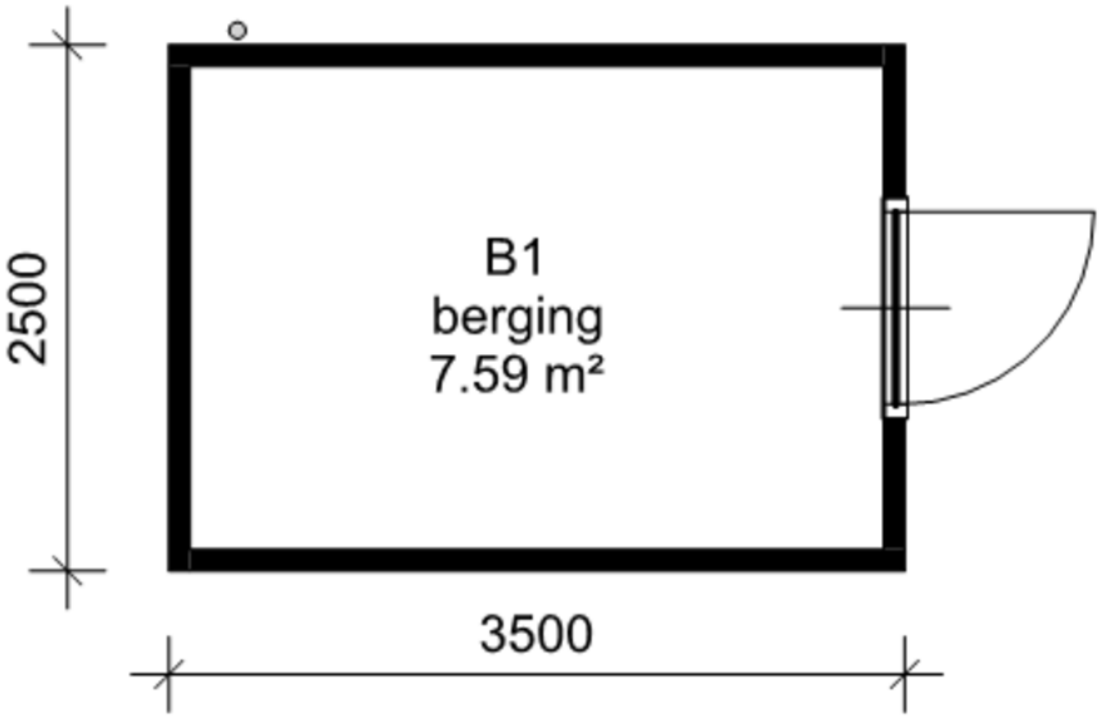
begane grond

Plattegrond eerste verdieping



eerste verdieping

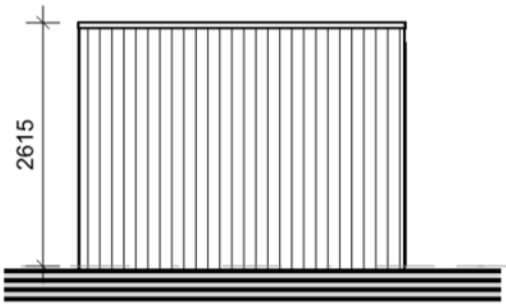
Berging



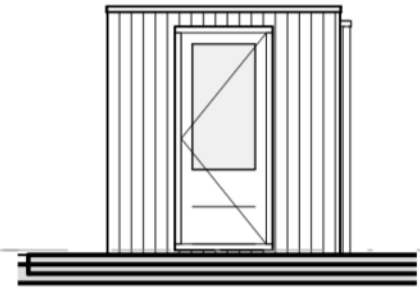
Begane grond

Gevel schuur

Materialisering van de berging is gelijk aan de woningen.

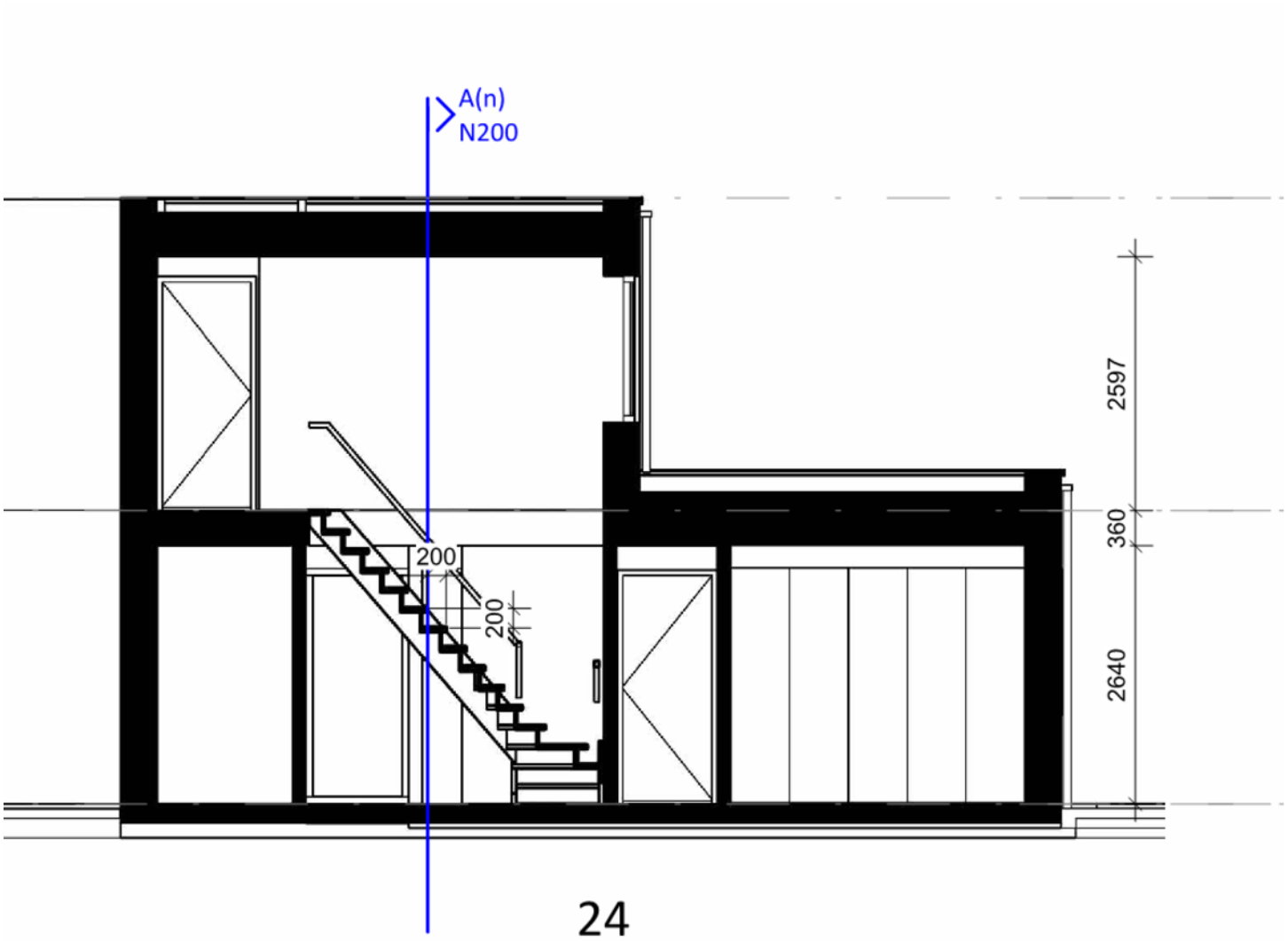


zuidgevel schuur



oostgevel schuur

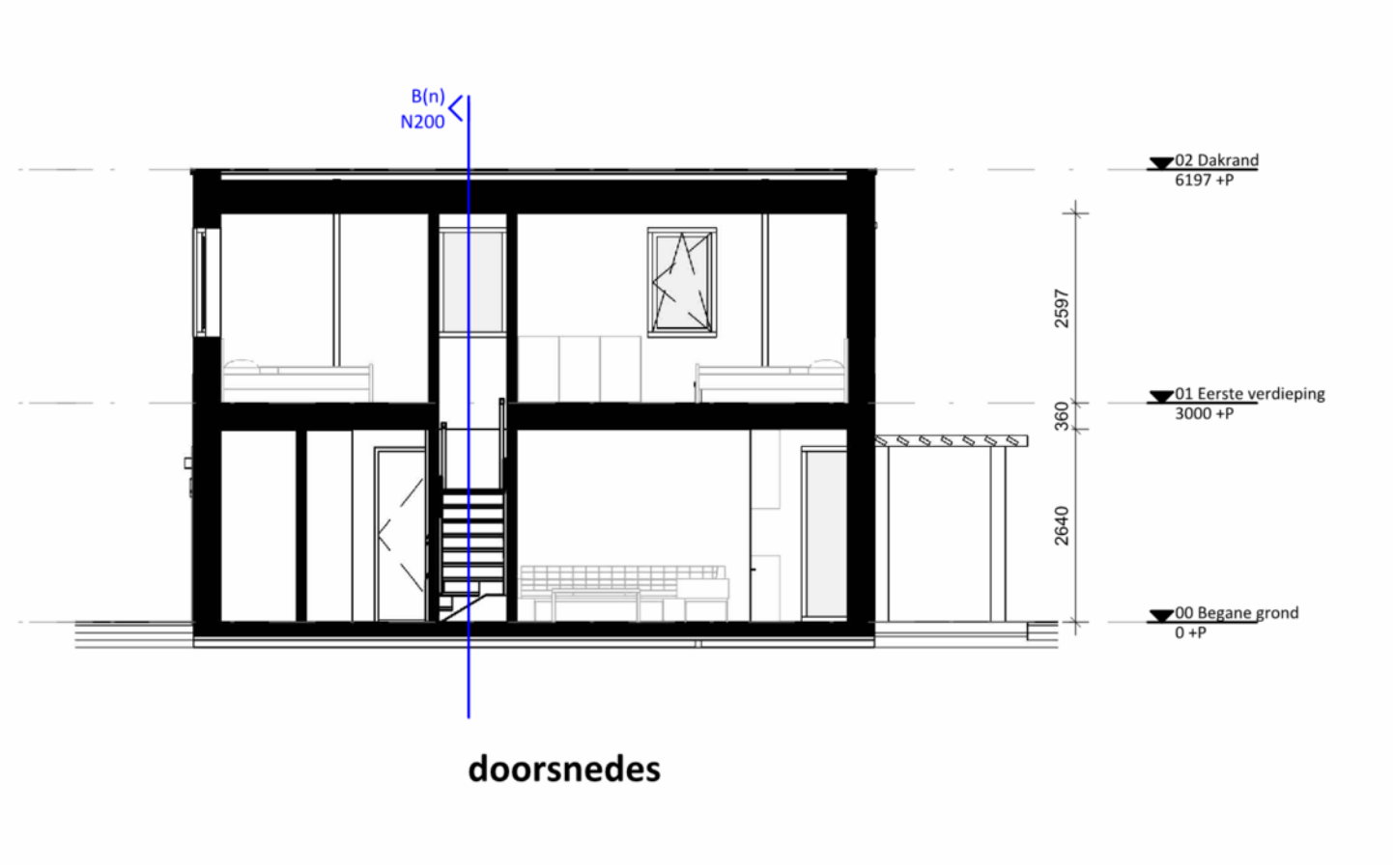
Doorsnede



24

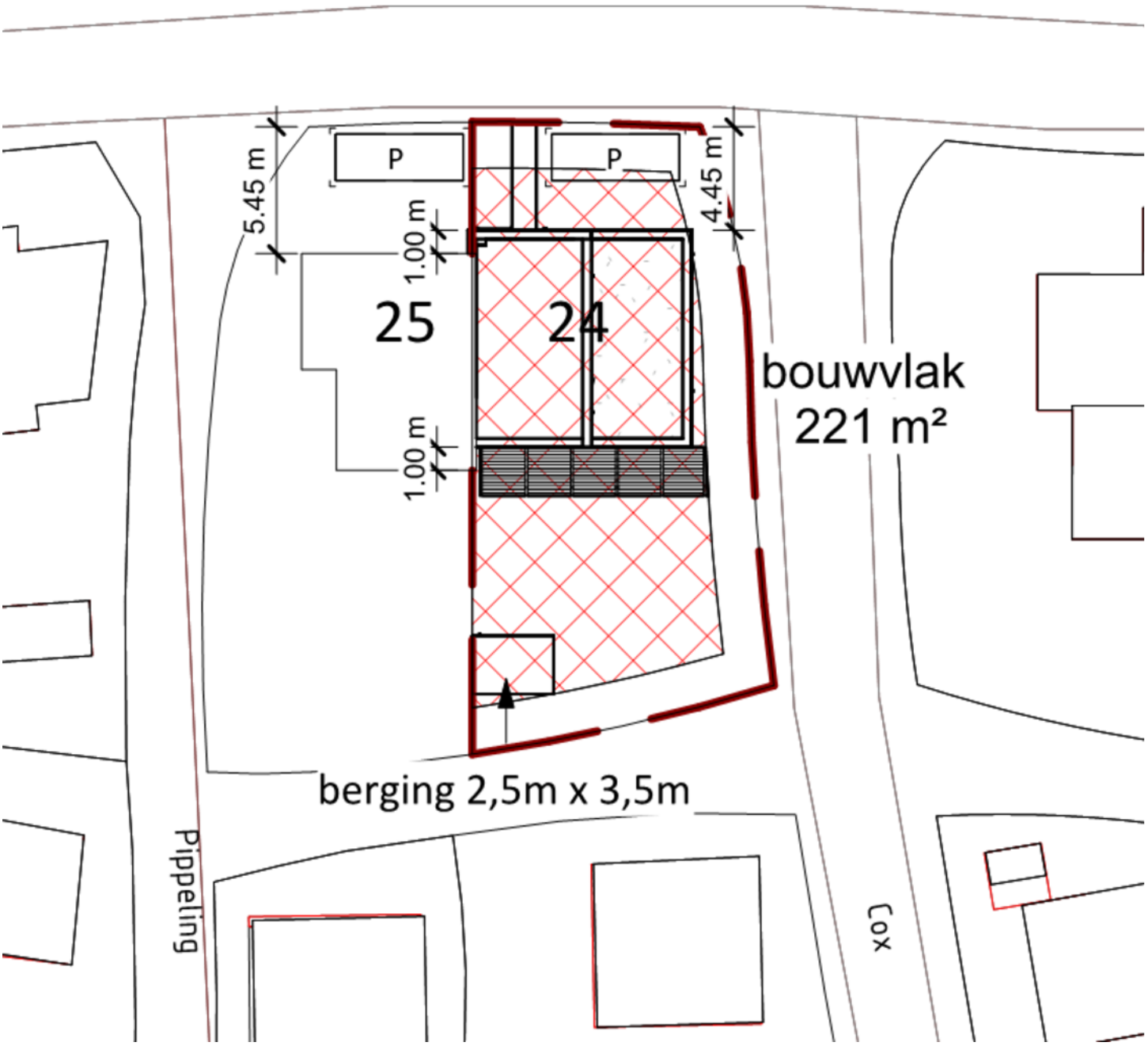
doorsnedes

Doorsnede



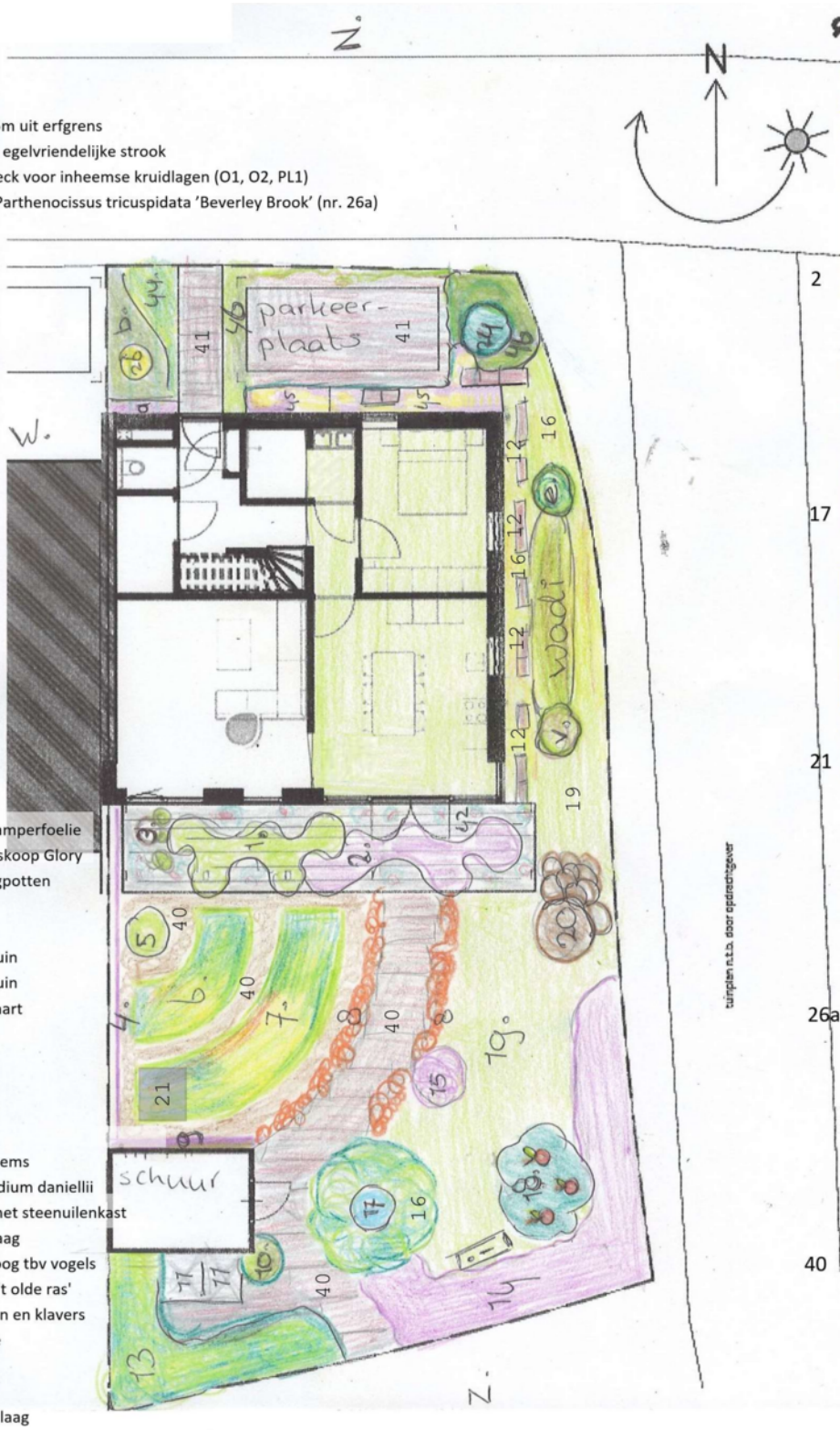
doorsnedes

Kavel


P
P
5.45 m
4.45 m
1.00 m
1.00 m
25
24
bouwvlak
221 m²
berging 2,5m x 3,5m
Pippeling
Cox

Tuin ontwerp

<u>Algemeen:</u>
Aanplant hagen 0,5m uit erfgrens
Onder haakbeuken egelvriendelijke strook
Gebruik Cruydt Hoeck voor inheemse kruidlagen (O1, O2, PL1)
Groene gevel met Parthenocissus tricuspidata 'Beverley Brook' (nr. 26a)



1 Groenblijvende Kamperfoelie
2 Klassieke druif Boskoop Glory
3 Hondsdraf in hangpotten
4 Klimroos
5 Gele kornoelje
6 Seizoensgroentetuin
7 Seizoensgroentetuin
8 Gewone kattenstaart
9 Braamstruik
10 Hazelaar
11 Afvalcontainers
12 Gevelbeplanting
13 Haagbeuk
14 Bessenhaag inheems
15 Bijenboom tetradium daniellii
15 Optie Walnoot met steenuilenkast
16 Inheemse kruidlaag
17 Fontein 135m hoog tbv vogels
18 Appelboom van 't olde ras'
19 Inheemse grassen en klavers
20 Krentenboompje
21 Composteren
24 Meidoorn
26b Inheemse kruidlaag
26a Wingerd Beverley Brook
40 Boomschorssnippers & stapstenen
41 Open grastegels
42 Tegels onder pergola
44 Haagbeuk tot 60cm hoog
45 Gewone kattenstaart
46 Inheemse kruidlaag
e Egelantier
i Insectenhotel
v Vlierstruik

Wadi:
Hoge cyperzegge, moerasspirea, gewone ereprijs, knoopkruid
Hoogte-relief zorgt voor afvoer naar wadi

Gevelbeplanting oostgevel: Braam, Hazelaar, Vlierbes

Groen dak eerste verdieping: 5 sedumsoorten en ruim 20 kruidensoorten

Haagbeuk achtertuin (13): hoogte straatzijde 1m, oplopend naar schuur tot 2m
ivm betere nestmogelijkheid voor vogels


2


17


21

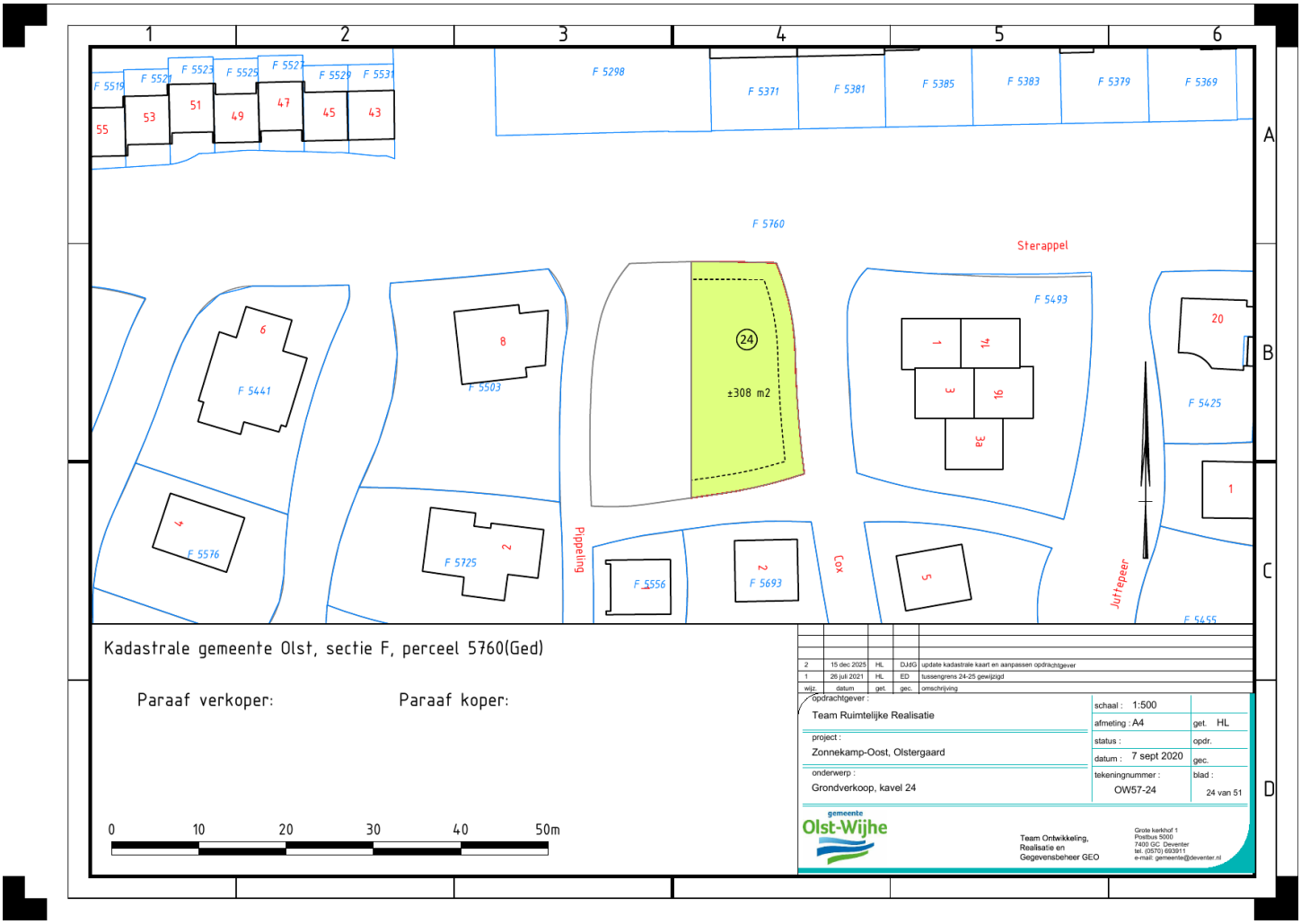

26a


40


41


42

Kadastrale kaart



Vraag de makelaar: spoorboekje



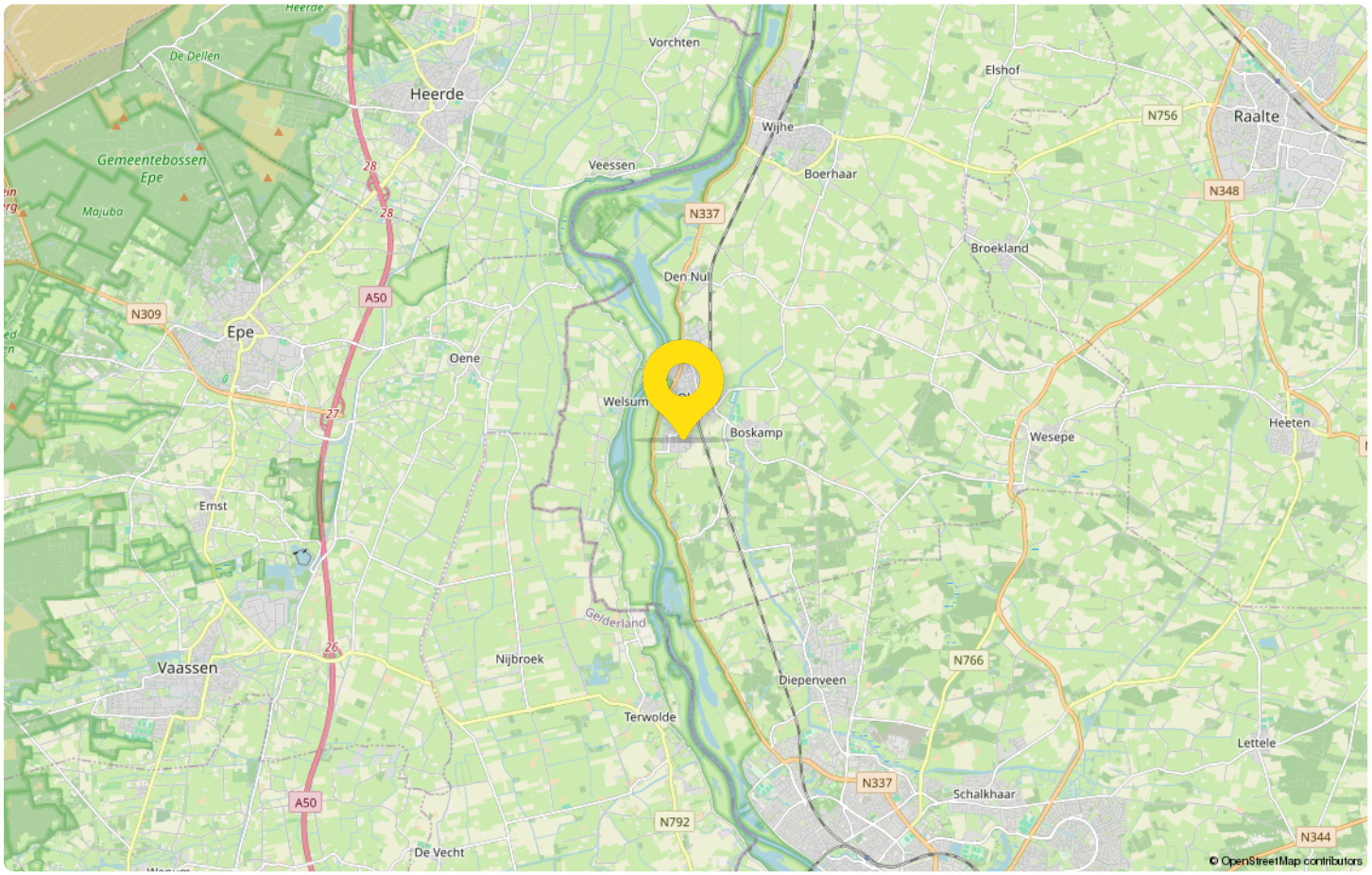
Natuurlijk
cultuurhistorisch, voedselrijk en ecologisch
wonen

buitengewoon wonen in Olstergaard

Een buitenkans voor buitenmensen

Locatie op de kaart





Algemene informatie

Uw mening

De verkoper is benieuwd naar uw mening. We stellen hetdan ook bijzonder op prijs, indien u op zo kort mogelijketermijn uw reactie aan ons kenbaar maakt. Ook als u geenbelangstelling meer heeft

.Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorgis samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er foutenen/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn.Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaardt in dit gevalenige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dientgezien te worden als een uitnodiging om in onderhandelingte treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvendeaanbieding. Bij het vermelden van maten die zijnovergenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoeringafwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de kopersgeen enkel recht worden ontleend.

Meetinstructie NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op NEN2580 en is bedoeldom een meer eenduidige manier van meten toe te passenvoor het geven van een indicatie van degebruiksoppervlakte.De Meetinstructie sluit verschillen inmeetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij hetuitvoeren van de meting. Hoewel de woning zorgvuldig door Zibber is ingemeten, wordt noch door Eggink Maalderink noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaardvoor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart inde gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren.

Onderzoeksplicht

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper eenmeldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook deonderzoeksplicht van een koper. Dit houdt in dat de koperzijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeftvoor o.a. datgene dat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop

Bouwkundige risico's

Indien de woning gebouwd of verbouwd is in de periode tot 1993 zijn er mogelijkerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialendienen op grond van de geldende milieuregelingen specialemaatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper vooralle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en eventueleverwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Voorwaarden bij aankoop van de woning

Zodra er overeenstemming is bereikt over de prijs, deopleverdatum en eventuele andere voorwaarden zal er door Eggink Maalderink een koopovereenkomst conform het NVM model worden opgemaakt. De koop komt tot stand op hetmoment dat beide partijen deze schriftelijke overeenkomsthebben getekend. Na ontvangst van de door beide partijengetekende koopakte heeft koper een wettelijke bedenktijdvan drie (werk-)dagen. Tenzij anders is aangegeven is dekeuze van de notaris voorbehouden aan de koper. In dekoopovereenkomst wordt verder de verplichting voor koperopgenomen tot het stellen van een bankgarantie of waarborgsom te grootte van 10% van de koopsom, tedeponeren of te storten bij de notaris.

Overdrachtsbelasting artikel 13 WBR

(Eventueel voordeel voor verkoper)
Indien van toepassing, zal voor de vaststelling van deoverdrachtsbelasting in de koopovereenkomst wordenopgenomen dat de heffingsgrondslag van deoverdrachtsbelasting wordt verminderd op grond van artikel 13 Wet op Belastingen (WBR). Koper zal aan verkoper welhet verschil uitkeren(artikel 2.2 van de NVMkoopovereenkomst).

Financieringsvoorbehoud

Indien overeengekomen kan in de koopovereenkomst voorde koper een voorbehoud ten behoeve van het verkrijgen vaneen hypotheek worden opgenomen.

Algemene informatie

Bouwkundige keuring

Koper heeft het recht om een bouwkundige keuring te laten uitvoeren om inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat.Indien u een keuring wilt laten uitvoeren, dient u dit voor oftijdens de onderhandelingen aan te geven.

Onderzoeksplicht

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper een meldingsplicht heeft, vermeldt het BurgerlijkWetboek ook deonderzoeksplicht van een koper. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeftvoor o.a. datgene dat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor deoverdracht van de woning dient te betalen. Onder de kostenkoper vallen nooit de makelaarskosten. Onder de kostenkoper vallen de overdrachtsbelasting, notariskosten voor de opmaak van de akte van levering en de kadasterkosten voorinschrijving akte van levering (koopakte)

Ouderdomsclausule

Wanneer het een oudere woning betreft zullen wij in de koopakte altijd de volgende clausule opnemen: “koper verklaart ermee bekend te zijn dat het verkochte meer dan ..... jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere woningen. Verkoper staat niet in voor fundering, vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht.

Bouwkundige gebreken worden niet geacht belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart de koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken”.

Brochure

Aan de samenstelling van deze brochure is uiterste zorg besteed, desondanks kunnen er aan vermelde gegevens geen rechten worden ontleend.



Zorgeloos van
je nieuwe woning genieten

7. 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 wel eens over de voorwaarde 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 bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-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. De NVM-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 kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

Aantekeningen



Eggink Maalderink
jouw Garantiemakelaar

Aangenaam:
Eggink Maalderink, full-service makelaarskantoor.
We ondersteunen je in het hele verkoop- of aankooptraject. Van kennismaking tot overdracht: je kunt alles aan ons overlaten. Zo weet je zeker dat je niks over het hoofd ziet. En, nog belangrijker: je weet zeker dat je geen juridische fouten maakt of geld laat liggen.

Kansrijk in de hele Achterhoek én overig Nederland.
Onze dienstverlening houdt niet op bij de gemeentegrens. Met kantoren in Aalten, Terborg én Zutphen kennen we de hele Achterhoekse huizenmarkt als onze binnenzak.

Op ons kantoor werkt een team van gemotiveerde en enthousiaste medewerkers die kennis hebben van de lokale en regionale onroerend goed markt. Allen hebben ervaring én een gedegen opleiding in de makelaardij, wat maakt dat zij u op een professionele en klantgerichte manier begeleiden bij de aankoop of verkoop van uw woning.

We begeleiden de koop en verkoop van onroerend goed, zodat jij geruisloos een van de belangrijkste keuzes in je leven kunt maken: het (ver)kopen van je huis, bedrijfspand of boerderij.

Wil je een keer kennismaken? Heb je een vraag? Wees welkom en neem contact op voor een kop koffie en een vrijblijvend adviesgesprek.

Gecertificeerd en aangesloten bij:
NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs)
NWWI (valideert taxatierapporten)
NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g.)
Stichting VastgoedCert (kwaliteitsregister van makelaars en taxateurs)

EGGINK MAALDERINK GARANTIEMAKELAARS

Adresgegevens
Lokenstraat 6-8
7201 MP Zutphen

Wij zijn bereikbaar via:
0575-514124
zutphen@egginkmaalderink.nl
www.egginkmaalderink.nl



Interesse
in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

(0575) 514 124

zutphen@egginkmaalderink.nl

www.egginkmaalderinkzutphen.nl

EGGINK MAALDERINK GARANTIEMAKELAARS

Eggink Maalderink Garantiemakelaars
Lokenstraat 6 8
7201 MP, ZUTPHEN

(0575) 514 124
zutphen@egginkmaalderink.nl
www.egginkmaalderinkzutphen.nl

NVM