







Grooterkamp 44, 7213 HB Gorssel

Koopsom € 490.000,00 kosten koper

Hemeltjen Makelaardij
Nieuwstad 33
7201 NL, ZUTPHEN
Tel: 0575-746013
E-mail: info@hemeltjenmakelaardij.nl
www.hemeltjenmakelaardij.nl

Omschrijving

Huurders die een sociale huurwoning achterlaten hebben tot en met 16-12-2026 voorrang. Je dient je interesse dan ook uiterlijk 16-12-2026 a.s. kenbaar te maken. Huurders van IJsseldal Wonen hebben voorrang op huurders van collega-coöperaties. Indien er zich voor deze datum geen huurders hebben gemeld, dan komen de overige belangstellenden in aanmerking. Het is daarom wel zinvol om je alvast aan te melden onder vermelding van je huidige adres waarop je staat ingeschreven.

Moderne tussenwoning in fijne (nieuwbouw)wijk aan de rand van het pittoreske Gorssel. Deze keurige eengezinswoning aan Grooterkamp 44 in Gorssel is goed onderhouden, voorzien van energielabel A+, vloerverwarming en beschikt o.a. over een tuingerichte woonkamer met aangebouwde berging, open keuken in L-opstelling aan de voorzijde, drie slaapkamers op de 1e verdieping, ruime badkamer met ligbad en separate douche, ruime open zolderruimte met mogelijkheid voor een extra slaapkamer en fraai aangelegde achtertuin op het zuidwesten met aangebouwde berging en achterom. Het woonoppervlak bedraagt 122 m², de inhoud 464 m³ en het perceel heeft een grootte van 146 m².

De woning ligt in een nieuwbouwwijk aan de rand van het dorp, midden in het groen. Vanuit de woning wandel of fiets je binnen enkele ogenblikken in het prachtige buitengebied. Gorssel beschikt over een gezellige dorpskern met diverse horecagelegenheden en winkels voor de dagelijkse boodschappen. Daarnaast zijn nabijgelegen steden Zutphen en Deventer gemakkelijk te bereiken, waardoor je hier van alle gemakken bent voorzien.

Begane grond: entree met meterkast, trapopgang naar de 1e verdieping en toilet voorzien van wandcloset en fonteintje. Nette tuingerichte woonkamer voorzien van vloerverwarming, met toegang tot de bijkeuken/berging, welke is voorzien van tuindeur. Open keuken aan de voorzijde (tevens met vloerverwarming), in L-opstelling, voorzien van vaatwasser, oven, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap en koelkast.

1e Verdieping: overloop. Drie slaapkamers ter grootte van circa 6 m², 9 m² en 15 m², allen voorzien van vloerbedekking en vloerverwarming. Ruime badkamer met ligbad, separate douche, dubbel wastafelmeubel en wandcloset.

2e Verdieping: ruime open zolderruimte met dakraam, welke uitermate geschikt is voor het creëren van extra slaapkamer. Tevens bevinden zich hier aansluiting voor wasapparatuur en cv-opstelplaats.

Onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zuidwesten, met siergrind, geplaveid terras aan de achtergevel, aangebouwde stenen berging en achterom. Achter de tuin bevindt zich openbaar parkeerterrein voor omwonenden. Voor de woning loopt een voetpad en is er uitzicht op gemeentegroen.

Kortom: keurige tussenwoning op fijne locatie aan de rand van het mooie Gorssel!

Onderstaande clausules worden opgenomen in de koopovereenkomst:
- Verkoper is niet bewoner geweest
- Eigen bewoning (twee jaar)
- Voorbehoud goedkeuring bestuurder
- Er is een projectnotaris van toepassing

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	2013

Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	464 m^3
Perceel oppervlakte	146 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	122 m^2
Woonkamer	27 m^2

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Voorzieningen	TV kabel, Dakraam, Glasvezel kabel
Schuur / berging	Aangebouwd steen
Garage	Geen garage
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	A+
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig geïsoleerd, HR++ glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming geheel
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuin, voortuin
Tuin diepte (cm)	1.310
Tuin breedte (cm)	580
Hoofdtuin	Achtertuin
Positie	Zuid, West
Kwaliteit	Fraai aangelegd

Foto's







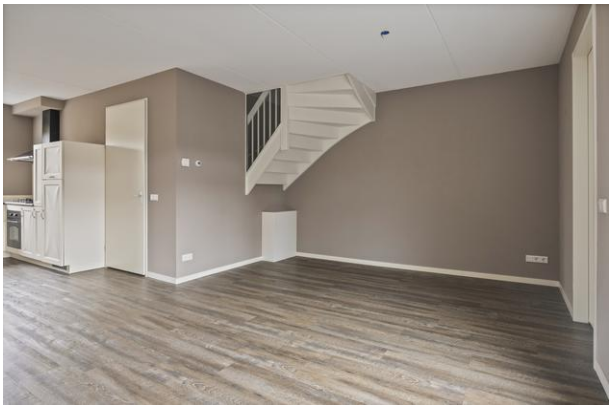






Foto's















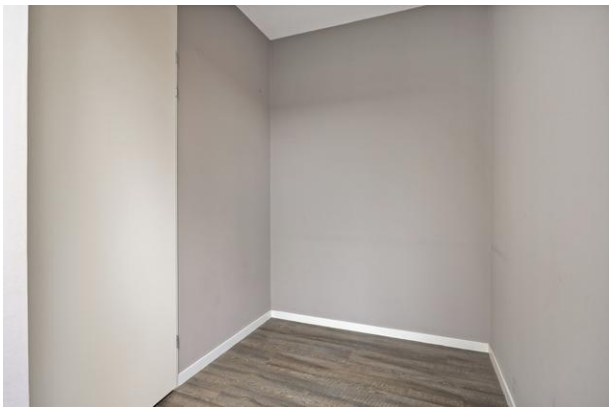
Foto's









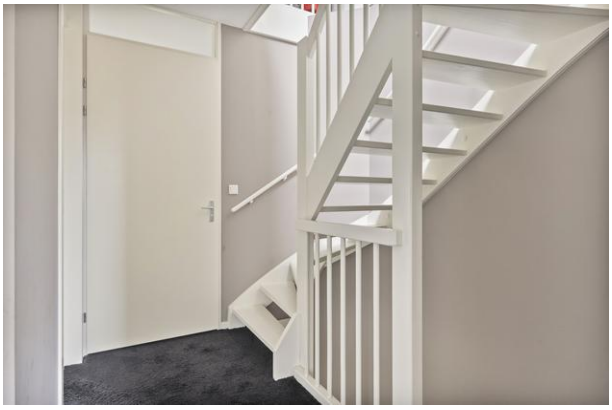






Foto's













Foto's



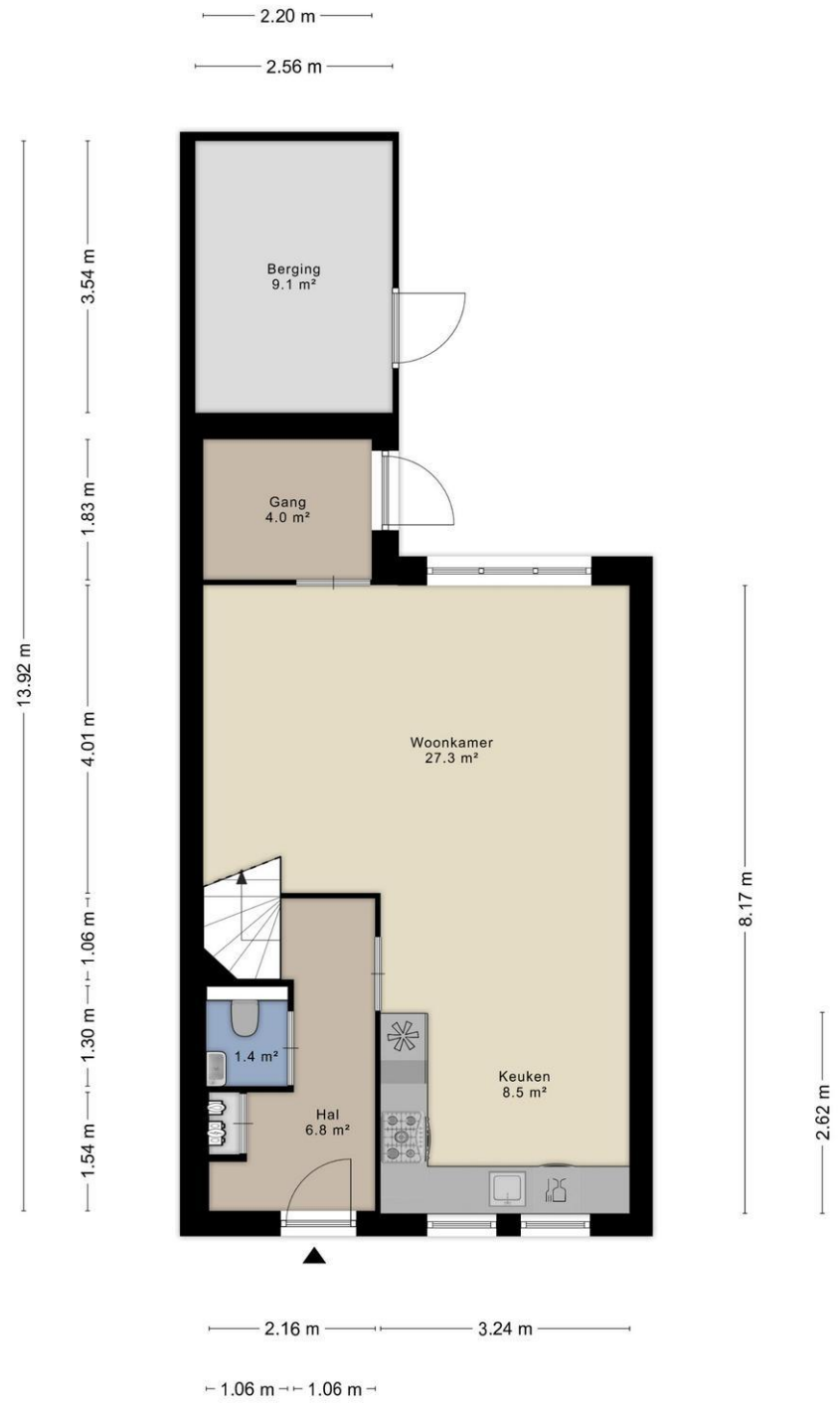








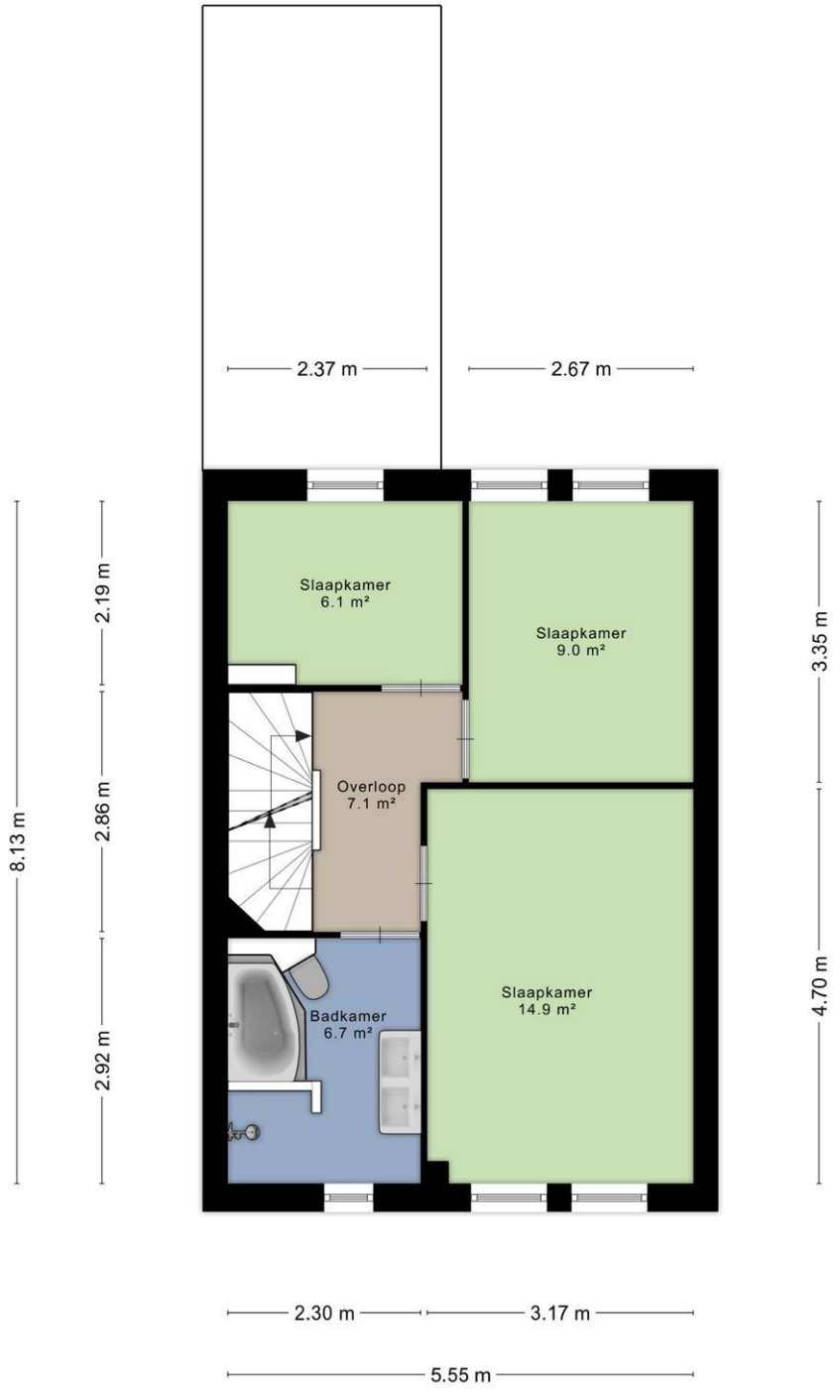
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

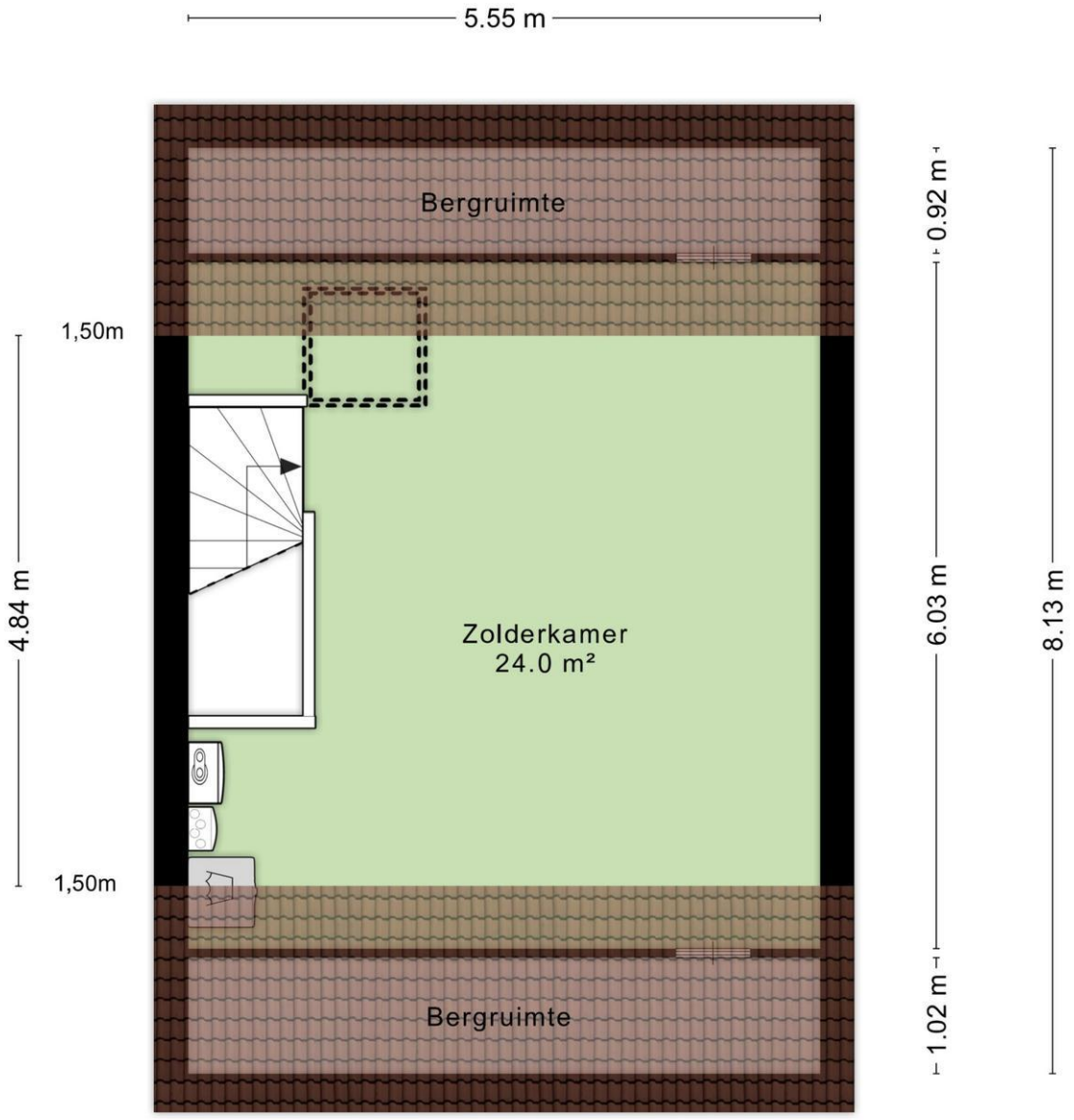
Grooterkamp 44 - 7213 HB GORSSEL

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale gegevens

Adres	Grooterkamp 44
Postcode / Plaats	7213 HB GORSSEL
Gemeente	Gorssel
Sectie / Perceel	E / 8753
Oppervlakte	146 m^2
Soort	Volle eigendom

Kadastrale kaart



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Grooterkamp 44
Postcode / plaats	7213 HB GORSSEL
Provincie	Gelderland

Locatiekaart



Van bezichtiging tot aankoop

Heeft u belangstelling voor deze woning? **Nee** → Wij stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Zo kunnen wij de verkoper hierover informeren.

Ja

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend? **Nee** → Maak vrijblijvend een afspraak bij een hypotheekadviseur van De Hypotheker 0575-545028.

Ja

Brengt u een bieding uit? **Nee** → Wij helpen u graag met het zoeken naar een andere geschikte woning.
Maak vrijblijvend een afspraak om uw zoekwensen kenbaar te maken en laat ons vertellen hoe wij u daarbij kunnen helpen.

Ja

Is er sprake van een mondelinge overeenkomst? **Nee** → Een aankoopmakelaar helpt u bij het vinden en aankopen van de juiste woning voor de juiste prijs. Zodat u zich geen zorgen hoeft te maken.

Ja

Wij stellen nu de koopovereenkomst op, dat na ondertekening door beide partijen, naar de notaris wordt verstuurd. Hoewel in de volksmond vaak over een voorlopige koopovereenkomst wordt gesproken is dit contract wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden binnen 3 dagen na ondertekening door de koper of wanneer de ontbindende voorwaarden worden ingeroepen.

LAATSTE INSPECTIE: op de dag van de overdracht bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om de woning te inspecteren. Tevens worden de meterstanden genoteerd en een inspectierapport opgemaakt.

DE OVERDRACHT: U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de leveringsakte te ondertekenen. Ruim voor de overdracht ontvangt u een nota van afrekening en een concept akte van levering.

Grooterkamp 44 - 7213 HB GORSSEL

Algemene informatie

ASBEST
Het kan zijn dat er in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Als dit bij de verkoper bekend is, zal dit door Hemeltjen makelaardij worden gemeld.
In de koopakte zal bij oudere woning altijd de onderstaande clausule worden opgenomen:
In de onroerende zaak kunnen er gezien het bouwjaar 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/of verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

OUDERDOMSCLAUSULE
Indien 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 betekend dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere woningen. Koper is zich ervan bewust dat hij, gelet op het bepaalde in artikel 6.3 van de koopovereenkomst, zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) de onroerende zaak in verband met de ouderdom daaraan dient aan te passen.

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 of tijdens de onderhandelingen aan te geven.
Indien er al een bouwkundige keuring is gedaan ligt deze ter inzake op ons kantoor.

OVEREENKOMST
Er is sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijke overeenkomst door beide partijen is ondertekend, hiervan een afschrift aan koper is overhandigd en de 3 dagen bedentijd is verstreken.

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

PLATTEGRONDEN
Het verkochte is ingemeten volgens de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in uitkomst niet volledig uit.

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

WAARBORGSOM
Bij het tot stand komen van de koopovereenkomst vragen wij ter zekerheidsstelling conform artikel 5 van de dan op te maken koopakte een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de uiteindelijke koopsom

Gratis waardebepaling

Wilt u uw eigen huis verkopen? Of overweegt u dat? Hemeltjen Makelaardij kan met goede tips en een concreet stappenplan de verkoop van uw huis sneller en efficiënter laten verlopen. Onze dienstverlening gaat verder dan het plaatsen van een 'Te koop bord'. Om u een indruk te geven van onze aanpak hebben we een 5 stappenplan voor u opgesteld. In 5 stappen werken we toe naar het door u gewenste resultaat: de verkoop van uw huis.

Uw huis verkopen in 5 stappen

Intake Waardebepaling Promotie Verkoop Resultaat

KENNISMAKING OF INTAKE Tijdens een kennismakingsgesprek leert u ons kennen en vertellen wij graag wat we voor u kunnen betekenen en wat onze manier van werken is. Maar bovenal willen we het nodige van u en over uw huis weten.

WAARDEBEPALING VAN UW HUIS Bij de verkoop van uw huis hoort een waardebepaling. Hemeltjen Makelaardij is daarbij eerlijk en realistisch. Zorgvuldig stellen wij de waarde van uw huis vast, zodat uw huis met een goede vraagprijs de huizenmarkt op gaat. Waarom eerlijk en realistisch? Ten eerste omdat wij zo zijn. Is de vraagprijs te laag, dan doet u zichzelf te kort. Vragen we teveel geld voor uw huis? In het ergste geval prijst u zichzelf uit de markt en is de kans op een soepele en snelle verkoop klein.

DE PROMOTIE Voor de verkoop van uw huis is een goede promotie nodig, want uw huis moet opvallen op de huizenmarkt. Dat doen we onder andere door een goede presentatie. Professionele foto's, 360° foto's, een bezichtigingsfilm, plattegronden in 2D en in 3D en een duidelijke pakkende aanbiedingstekst. Ook uw eigen ideeën om de verkoop van uw huis te versnellen zijn welkom. Samen gaan wij voor het gewenste resultaat!

DE VERKOOP Zodra er interesse is in uw huis, kan het snel gaan. Dit zijn vaak spannende momenten. Er volgen bezichtigingen. Dit regelen wij voor u en wij houden u op de hoogte van de voortgang. Wanneer er biedingen worden uitgebracht bepalen wij in samenspraak met u de onderhandelingsstrategie. Wij zetten onze kennis en ervaring in tijdens de onderhandeling om tot een goede verkoopprijs te komen. Huis verkocht? Gefeliciteerd!

HET RESULTAAT We hebben het gewenste resultaat bereikt. Uw huis is verkocht en overgedragen aan de nieuwe eigenaar. Hopelijk met wederzijdse tevredenheid. Om onze dienstverlening te blijven verbeteren evalueren we samen het afgelegde verkooptraject. Want wie weet wat we in de toekomst nog voor elkaar kunnen betekenen?



Team Hemeltjen makelaardij
* Jan Willem Hemeltjen
* Melanie Leijenaar
* Dunja Muetstege
* Sandra Christiaans
* Cochillo Timmerije

Nieuwstad 33
7201 NL Zutphen
0575-746013
WhatsApp +31 575 746013
info@hemeltjenmakelaardij.nl
www.hemeltjenmakelaardij.nl