Wordt dit
jouw droomhuis?



Koopmanstraat 50

AALTEN

In het verkeersluwe deel van de Koopmanstraat staat deze leuke woning met twee ruime slaapkamers, een grote badkamer en een aparte wasruimte.

EGGINK MAALDERINK GARANTIEMAKELAARS

Eggink Maalderink Garantiemakelaars
Dijkstraat 26
7121 EV, AALTEN

0543-492000
aalten@egginkmaalderink.nl
www.egginkmaalderink.nl

Wat leuk dat je interesse hebt
in deze woning!

Deze woning heeft twee ruime slaapkamers, een grote badkamer en een aparte wasruimte. De lichte woonkamer en de keuken zijn fraai, net als de grote veranda in de achtertuin.
Je woont op loopafstand van het treinstation en een basisschool met peuterspeelzaal. Het centrum met winkels, restaurants en andere voorzieningen is in de nabijheid, net als de bushalte. Met de trein zijn steden als Doetinchem, Arnhem en Winterswijk binnen handbereik.

Vraagprijs € 265.000,- k.k.





Kenmerken
van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1950
Inhoud	245 m³
Woonoppervlakte	70 m²
Perceeloppervlakte	140 m²
Tuin	Achtertuin
Tuin oppervlakte	47 m²
Energielabel	D
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2

Omschrijving van de woning

In het verkeersluwe deel van de Koopmanstraat staat deze leuke woning met twee ruime slaapkamers, een grote badkamer en een aparte wasruimte. De lichte woonkamer en de keuken zijn fraai, net als de grote veranda in de achtertuin.

Je woont op loopafstand van het treinstation en een basisschool met peuterspeelzaal. Het centrum met winkels, restaurants en andere voorzieningen is in de nabijheid, net als de bushalte. Met de trein zijn steden als Doetinchem, Arnhem en Winterswijk binnen handbereik.

Indeling:
Begane grond:
De hal is, net als de rest van de woning, heel licht en ruim. Onder de trap is een handige bergkast en de toiletruimte, met een wandcloset en fonteintje, is vergroot. De paneeldeuren zijn in een lichte kleur geschilderd en de diagonaal gelegde tegelvloer maakt de hal optisch breder.
De woonkamer is praktisch ingedeeld, met een zitgedeelte aan de voorzijde en ruimte voor de eethoek aan de achterzijde. De bruine kleur op de lange wand past goed bij de laminaatvloer en de brede vensterbanken zijn perfect om mooie woonaccessoires neer te zetten.
Naast de tv is een brede doorgang naar de keuken, die toegang geeft tot de veranda en de achtertuin. De lichte hoekopstelling, met hoge bovenkasten, heeft een ingebouwde gaskookplaat en een afzuigkap. Overige apparatuur kun je erbij plaatsen, waarna de keuken klaar is voor gebruik.

Eerste verdieping:
Op de eerste verdieping is de indeling gewijzigd, met een grote badkamer als resultaat. Deze ruimte is ingedeeld met een inloopdouche, wandcloset en een badmeubel met wastafel. Wat vroeger de doucheruimte was, is nu de plek waar de wasmachine en droger staan. De verdieping beschikt verder over twee slaapkamers en een praktische inbouwkast met cv-ketel. De paneeldeuren en laminaatvloeren zorgen voor een nette afwerking. De slaapkamer aan de achterzijde, met airco, is in gebruik als master bedroom en de kamer aan de voorzijde als kinderkamer.

Zolder:
In de nok van de woning is een bergzolder, te bereiken vanaf de overloop.

Tuin:
Een grote, houten veranda met lichtkoepel verbindt de woning met de tuin, gesitueerd op het zuidoosten. Je ziet niet alleen grote tegels, maar ook kunstgras en onderhoudsvriendelijke beplanting in een verhoogde border. In de berging is plek voor de fietsen en bij de overkapping is een poort naar de Keizersweg.

Bijzonderheden:
- Twee ruime slaapkamers, waarvan één met airco;
- Grote badkamer én een wasruimte op de eerste verdieping;
- Lichte woonkamer met uitzicht op de autoluwe straat en een plantsoen;
- Grote veranda in de achtertuin (zuidoost);
- Energielabel D.













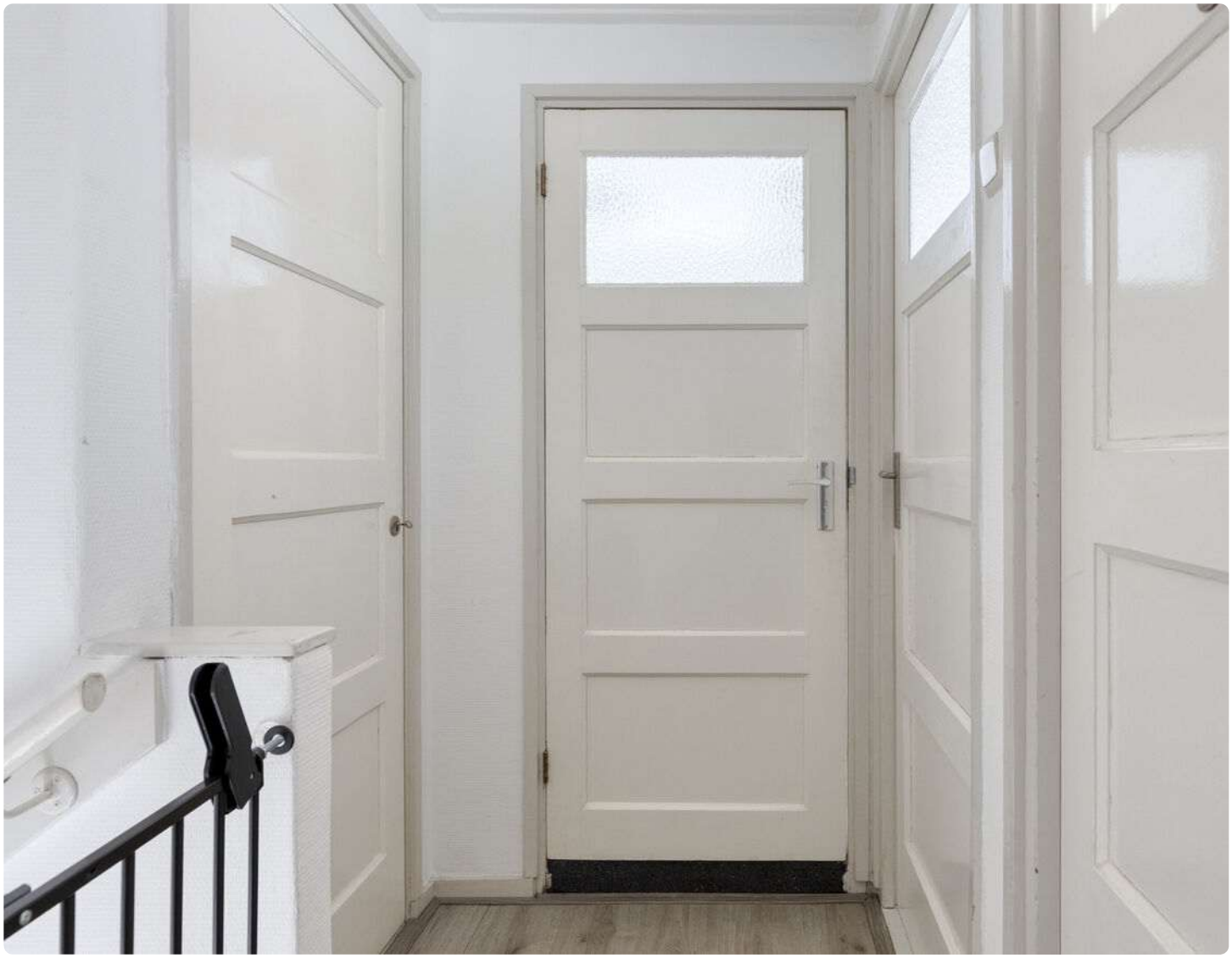


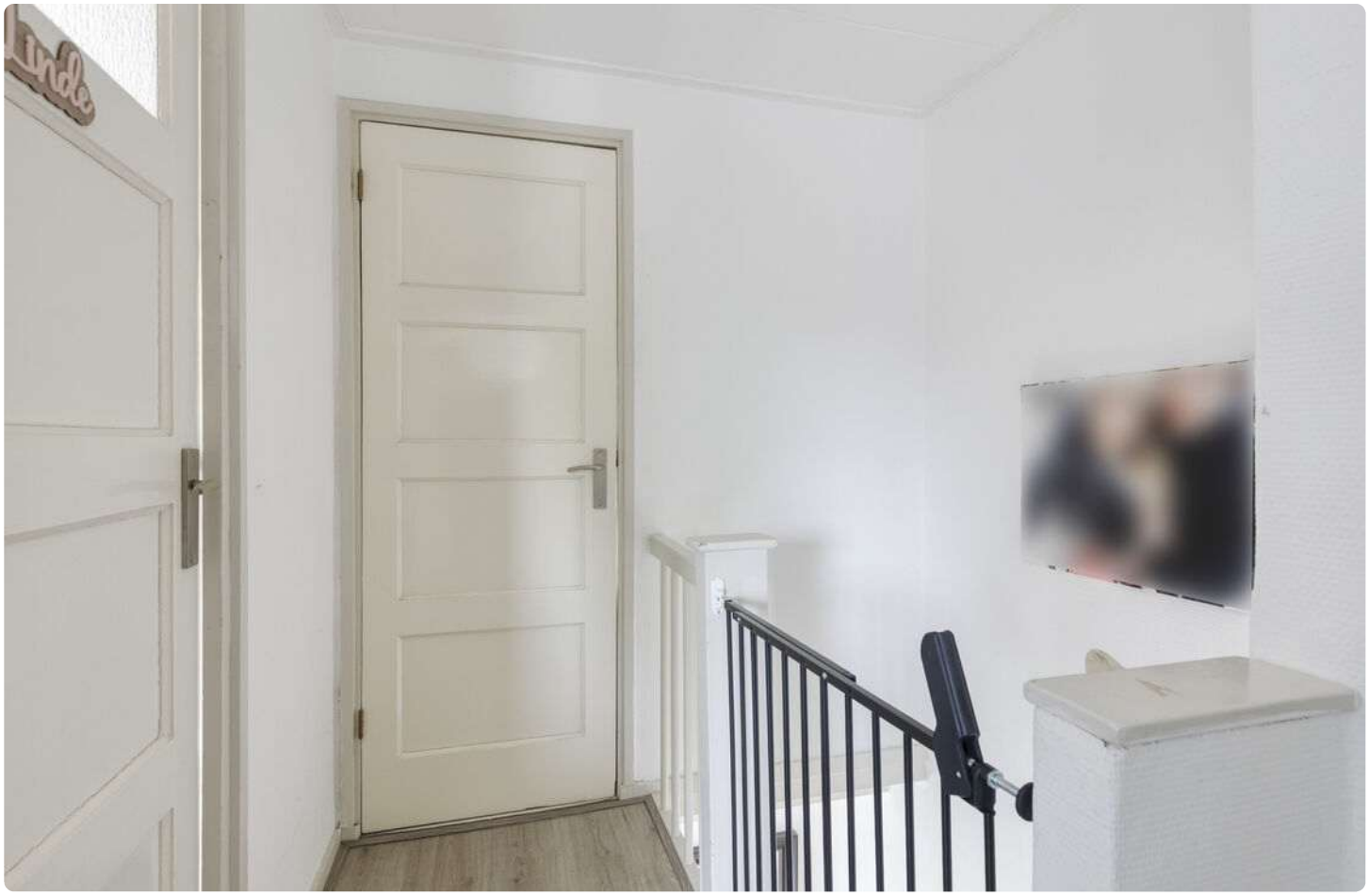



TOILET RULES
LADIES
PLEASE REMAIN SEATED FOR THE WHOLE PERFORMANCE
GENTLEMEN
Stand Closer
It Maybe Shorter
THAN
You Think































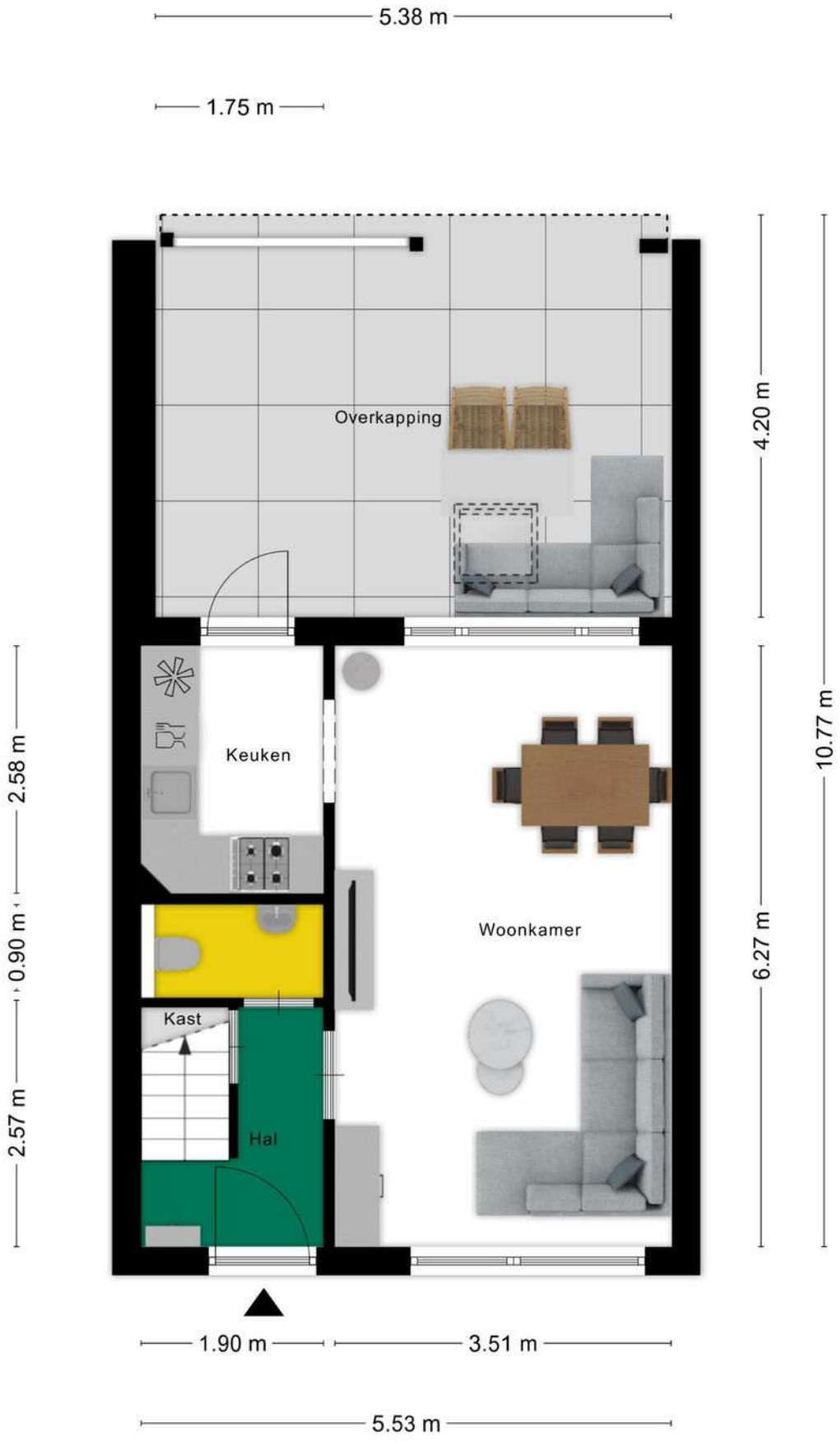








Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

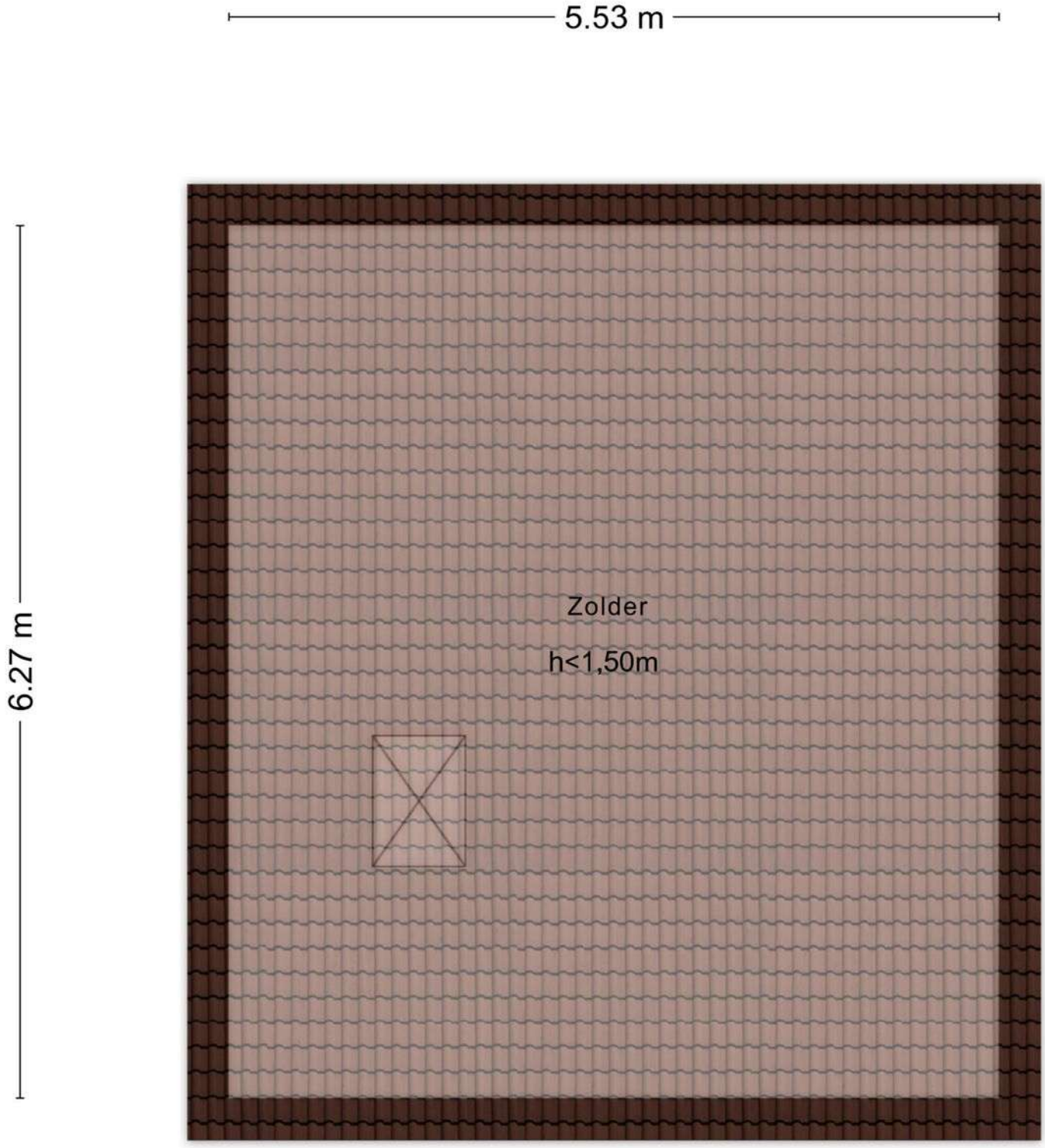
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



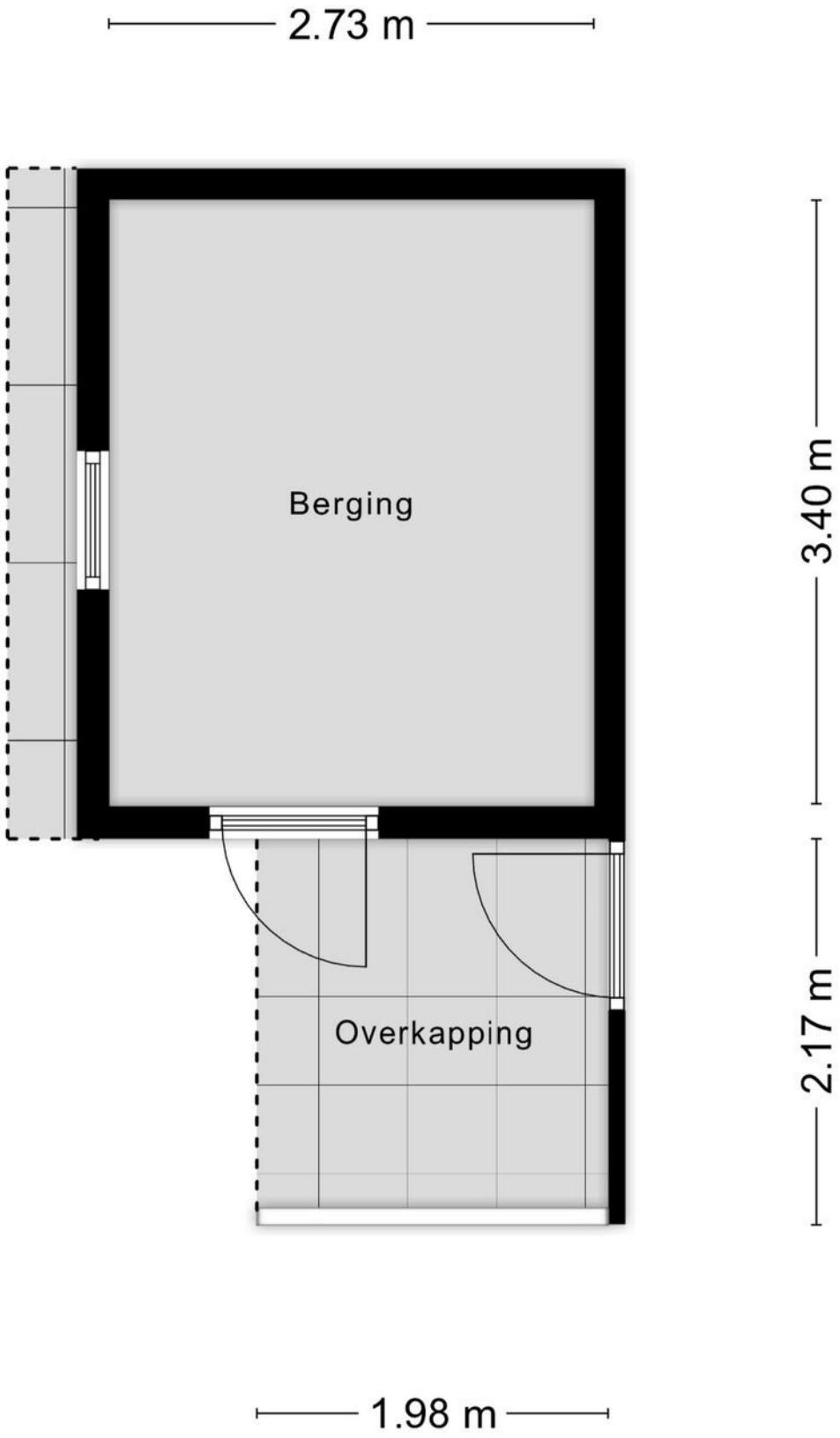
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



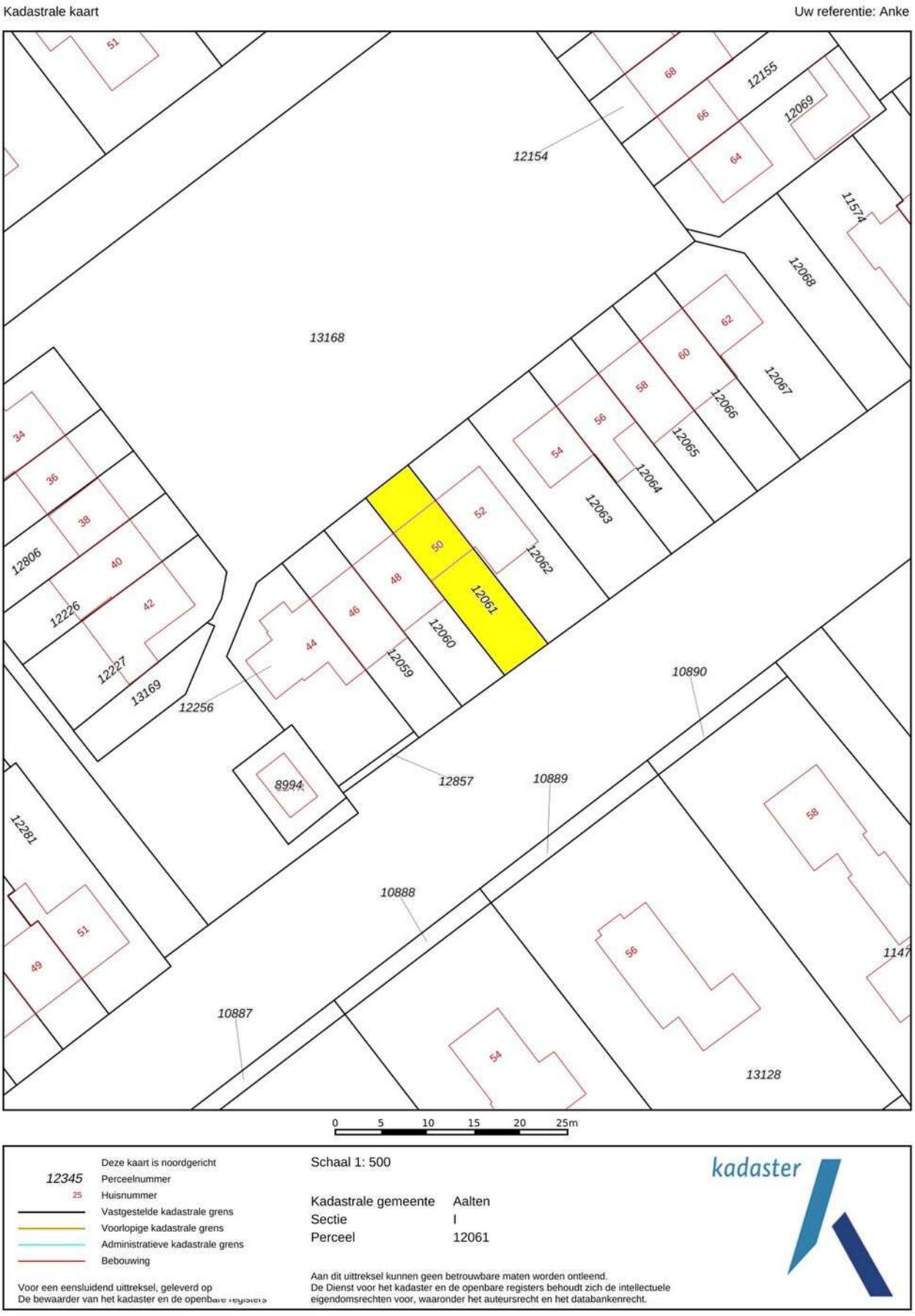
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

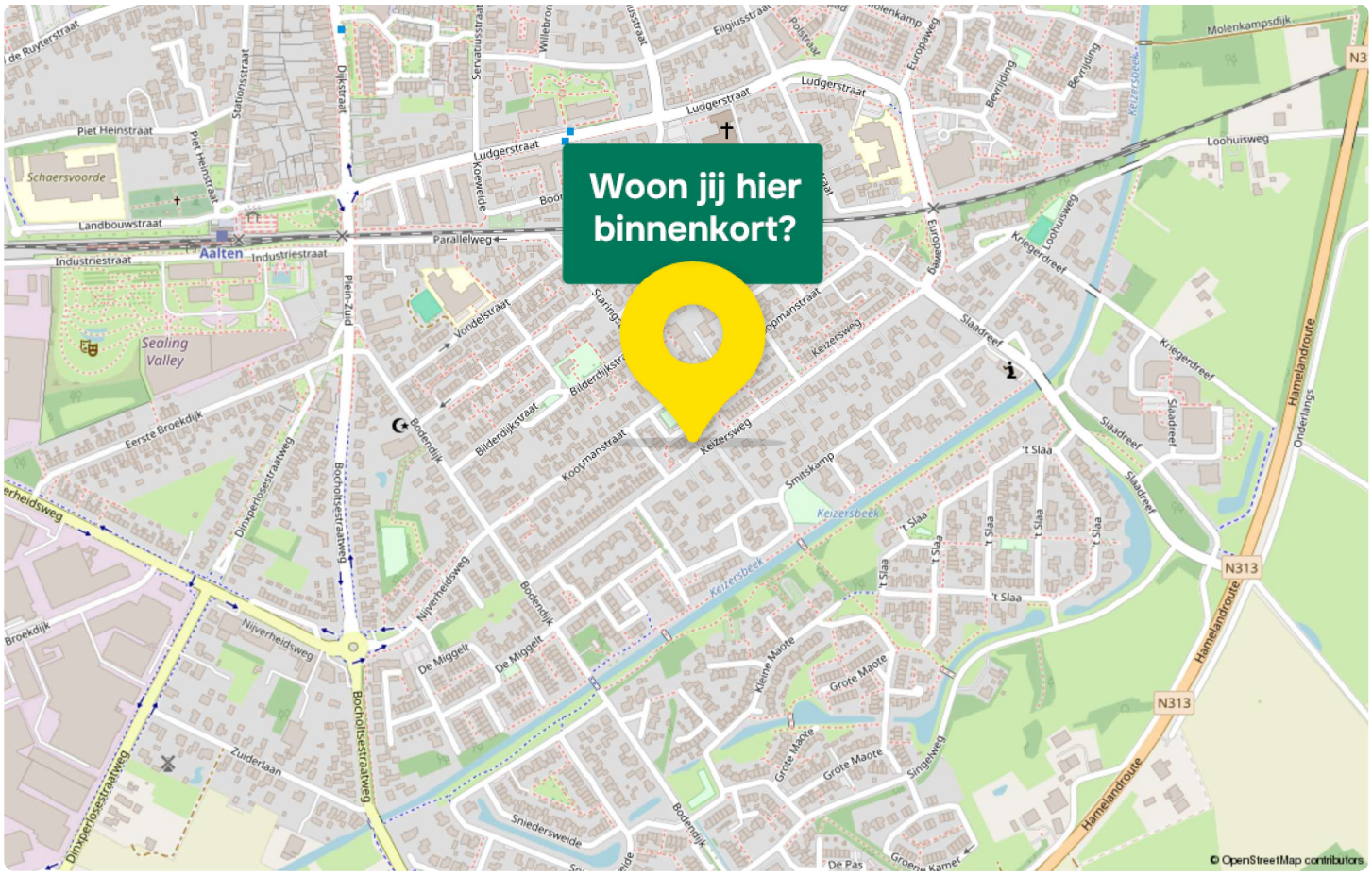


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart





Maak kennis
met Aalten

Aalten is de grootste plaats van de gelijknamige gemeente en telt circa 17.500 inwoners.
Het dorp wordt gekenmerkend door de hoogteverschillen in de straten van noord naar zuid, evenals de gängeskes. Een gängeske is een smal paadje van twee kruiwagens breed. De paadjes liepen tussen de tuinen van de bewoners en vormden in vroegere tijden de verbindingen tussen de hoofdwegen. In het centrum van Aalten is een gezellige mix van straatjes, boetiekjes, ketens en speciaalzaken te vinden. Jaarlijks worden er diverse braderieën georganiseerd zoals de inmiddels landelijk bekende Aalten Dagen. Ook zijn er voldoende terassen waar je heerlijk kunt vertoeven.



Aalten beschikt over talloze verenigingen waaronder de zwemsport-, voetbal-, volleybal- en atlethiekvereniging. Kunstliefhebbers kunnen terecht bij een van de musea van Aalten: Boerderijmuseum de Neeth, Aaltens Industrie Museum of het Nationaal Onderduikmuseum.
In de nabije omgeving van Aalten ligt het Nationaal Landschap. Het Kloosterbos, de Slingeplas, Landgoed 't Walfort en het Aaltense Goor zijn mooie stukken natuur die behoren tot de Gemeente Aalten.

Aalten is omringd door kleinere buurtschappen zoals IJzerlo, Lintelo, Haart en De Heurne. In de buurtschappen is vaak sprake van een kleine kern met enkele voorzieningen, verder liggen de woningen over het landschap verspreid. Naoberschap en saamhorigheid zijn daar onderdeel van het dagelijks leven. Belangeloos klaarstaan voor elkaar, omkijken naar de mensen om je heen en samen het leven vieren. Verspreid door de buurtschappen vind je diverse boerderijwinkels, theetuinen, wijngaarden, kijk- en pluktuinen en andere bijzondere horecagelegenheden.



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 makelaars)

EGGINK MAALDERINK GARANTIEMAKELAARS

Adresgegevens

Dijkstraat 26

7121 EV Aalten

Wij zijn bereikbaar via:

0543 – 492 000

aalten@egginkmaalderink.nl

www.egginkmaalderink.nl

Van bezichtiging tot aankoop
Volg de route met de vragen

Heb je belangstelling voor de woning?

Nee
We stellen het op prijs als je ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Zijn jouw hypotheek-mogelijkheden bekend?

Nee
Vraag jouw Garantiemakelaar naar een hypotheekadviseur.

Ja

Breng je een bod uit?

Nee

Ja

Als je een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij jou namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij jouw bod ook andere factoren die voor je van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja

Wij stellen voor je een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koop overeenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprakeis van 'ontbindende voorwaarden'.

De notaris
De notaris zal je enkele dagen na ontvangst van de koopover-eenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bank-garantie te deponeren.

De hypotheek
De hypotheek wordt aangevraagd via jouw hypotheek adviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

Laatste inspectie
Wij stellen je graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dien je ook de meterstanden te noteren.

De overdracht
Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Gefeliciteerd!

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.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. 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 overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een 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 (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Dat mag. Één 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 eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



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



Interesse
in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0543-492000

aalten@egginkmaalderink.nl

www.egginkmaalderink.nl

EGGINK MAALDERINK GARANTIEMAKELAARS

Eggink Maalderink Garantiemakelaars
Dijkstraat 26
7121 EV, AALTEN

0543-492000
aalten@egginkmaalderink.nl
www.egginkmaalderink.nl

NVM