Heutinck makelaardij

funda NVM



Vraagprijs vanaf

€ 575.000 k.k.

12

ANHOLTSEWEG

GENDRINGEN

Heutinck Makelaardij B.V.

Frank Daamenstraat 45

7071AV ULFT

0315 270500

info@heutinckmakelaardij.nl

www.heutinckmakelaardij.nl

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
135 m²

INHOUD:
575 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
562 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
3



BOUWVORM	bestaande bouw
TYPE WONING	vrijstaande woning
ENERGIELABEL	C
BOUWJAAR	1931-1944
WARM WATER	c.v.-ketel

LIGGING:	in woonwijk, in bosrijke omgeving
BERGING:	aangebouwd steen
VERWARMING:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard
ISOLATIE	dakisolatie

OMSCHRIJVING

Aan de Anholtseweg 12 in Gendringen staat deze vrijstaande woning op een mooie locatie, met als absolute verrassing een riante garage/praktijkruimte van maar liefst circa 87 m².

Een woning die door de jaren heen altijd met zorg is onderhouden en daarmee een solide basis biedt voor de toekomst. De woning beschikt over een sfeervolle woonkamer met luxe parketvloer en comfortabele vloerverwarming. Op de begane grond is bovendien een werk-/slaapkamer aanwezig met op de verdieping nog eens drie slaapkamers, waardoor er volop ruimte is voor een gezin.

Het unieke is echter de royale garage/praktijkruimte. Deze is zeer ruim en beschikt over een bergzolder, een eigen toilet en keukentje. Daarmee zijn de mogelijkheden veelzijdig.

Denk aan een kantoor of praktijk aan huis, een atelier, een royale hobbyruimte of zelfs het realiseren van een mantelzorgwoning of bed en breakfast.

Ben je op zoek naar een vrijstaande woning met veel ruimte én mogelijkheden voor wonen, werken of ondernemen aan huis? Dan verdient de Anholtseweg 12 zeker een bezichtiging!

Is je interesse gewekt? Bekijk dan snel de virtuele bezichtiging op onze website!

Let op: Deze woning wordt aangeboden met een vanafprijs. Biedingen vanaf € 575.000,00 worden door de eigenaar serieus in overweging genomen.



OMSCHRIJVING

Indeling:

Via de ruime hal met trapopgang en toegang tot de provisiekelder kom je in de sfeervolle woonkamer. Deze prachtige leefruimte kenmerkt zich door een charmante erker, een fraaie houten vloer met vloerverwarming, stijlvolle stucplafonds en een gashaard die zorgt voor extra sfeer en warmte. De woonkamer is tevens voorzien van airconditioning om tijdens warme zomerdagen ook aangename binnentemperaturen te behouden. De aanwezige werk-/studeerkamer is ideaal voor wie thuiswerkt of als speelkamer voor de kinderen. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de uitbouw met de ruime woonkeuken. Hier is volop plaats voor een royale eettafel, waardoor dit een heerlijke plek is om samen te koken en gasten te ontvangen. De praktische bijkeuken biedt extra bergruimte en beschikt over een vlizotrap naar een aanvullende bergzolder, waar tevens de cv-ketel is opgesteld. Vanuit de woning bereik je de serre met zicht op de achtertuin. Dit is een fijne plek waar je al in het vroege voorjaar beschut kunt genieten van het buitenleven en de eerste zonnestralen.

Via de trap bereiken we de overloop op de eerste verdieping. Deze beschikt over een ruime vaste kast en geeft toegang tot drie slaapkamers, waarvan twee bijzonder ruim zijn opgezet. De complete badkamer is ingericht met een ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet.

Via een vlizotrap bereik je de tweede verdieping. Dit is een riante bergzolder met stahoogte in de nok. Deze verdieping biedt verrassend veel praktische bergruimte. Het dak is aan de binnenzijde geïsoleerd.

Ook buiten heeft de woning genoeg te bieden. Op eigen terrein is ruime parkeergelegenheid aanwezig op de oprit met carport. Een absoluut uniek pluspunt van deze woning is de riante garage/schuur/werkplaats van circa 15,70 x 4 meter. Deze veelzijdige ruimte beschikt over een extra ruime bergzolder, een keukentje en een toiletruimte.

Tevens beschikt de garage/schuur/werkplaats over een eigen c.v.-installatie. Daarmee is dit een ideale plek voor uiteenlopende hobby's, een werkplaats of een combinatie van wonen en werken aan huis. De achtertuin is gunstig gelegen op het zuidwesten en voorzien van een sproeisysteem met druppelslangen, wat bijdraagt aan het onderhoudsgemak. Een bijzonder aanbod voor wie comfortabel wil wonen én behoefte heeft aan kwalitatief hoogwaardige praktijk- of hobbyruimte aan huis!

Belangrijk om te weten voor geïnteresseerden: in casu is er geen NVM vragenlijst voor de verkoop van een woning aanwezig en zal er een niet bewonersclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen.

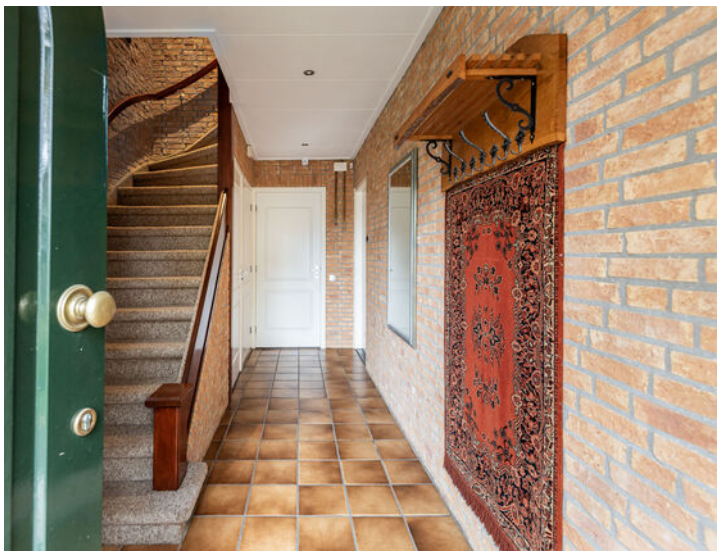
Bijzonderheden:
- Gebouwd vermoedelijk in de '30-er jaren
- De inhoud van de woning is circa 575 m³
- De woonoppervlakte bedraagt circa 135 m²
- De perceeloppervlakte is 562 m²
- Riante schuur/werkplaats/garage van in totaal maar liefst circa 87 m2
- De garage beschikt over krachtstroom
- De woning heeft een 3 fase netaansluiting
- Degelijke houten kozijnen met grotendeels dubbele beglazing
- Het dak is aan de binnenzijde geïsoleerd
- Aan de voorzijde van het perceel is een strook gemeentegrond in gebruik
- Energielabel C (er is een definitief label geregistreerd en geldig tot 10-03-2035, het fysieke label is echter niet in verkopers bezit)
- Aanvaarding in overleg

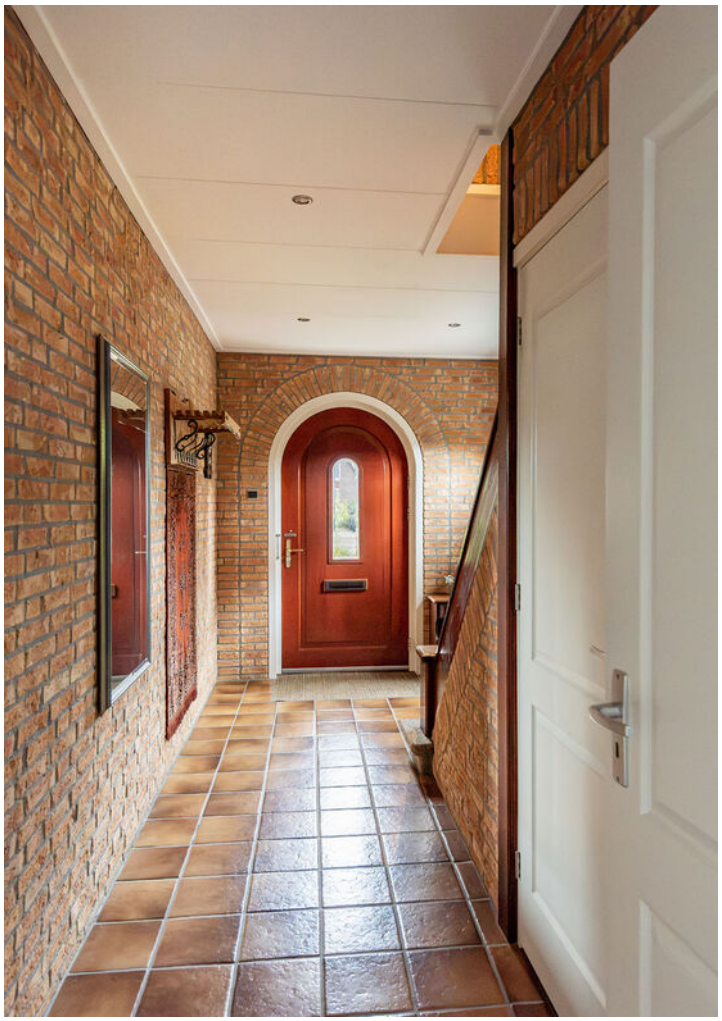
OMSCHRIJVING

Locatie
Gendringen telt ca. 4.600 inwoners en is een van de grotere kernen van de gemeente Oude IJsselstreek, waarvan het gemeentehuis in het dorp staat. De gemeente ligt in de prachtige Achterhoek en heeft een oppervlakte van zo'n 140 vierkante kilometer en er wonen bijna 40.000 inwoners. De rivier de Oude IJssel slingert zich dwars door dit gebied biedt tal van recreatiemogelijkheden. Wandelaars en fietsers kunnen bovendien hun hart ophalen in de verschillende natuur- en recreatiegebieden rondom het dorp.
Gendringen heeft een supermarkt en een beperkt aanbod aan sterke winkels. In het naburige Ulft vind je ook diverse supermarkten en landelijke ketens zoals HEMA en Action. Wil je uitgebreider winkelen, dan kun je terecht in Doetinchem of net over de grens in het Duitse Emmerik. Het dorp heeft een basisschool en basisvoorzieningen op het gebied van gezondheidszorg. Verder is er een actief verenigingsleven op het gebied van sport en cultuur. Gendringen is goed bereikbaar via de A18, de N317 en vanuit Duitsland over de A3 en ook de busverbindingen zijn goed.
Ben je benieuwd hoe de woning voor jou werkelijk aanvoelt, dan is een real life bezichtiging de volgende stap. Aarzel niet en bel ons voor een vrijblijvende bezichtiging met een van onze makelaars.
Ben je benieuwd hoe de woning voor jou werkelijk aanvoelt, dan is een real life bezichtiging de volgende stap. Aarzel niet en bel ons voor een vrijblijvende bezichtiging met een van onze makelaars.




12















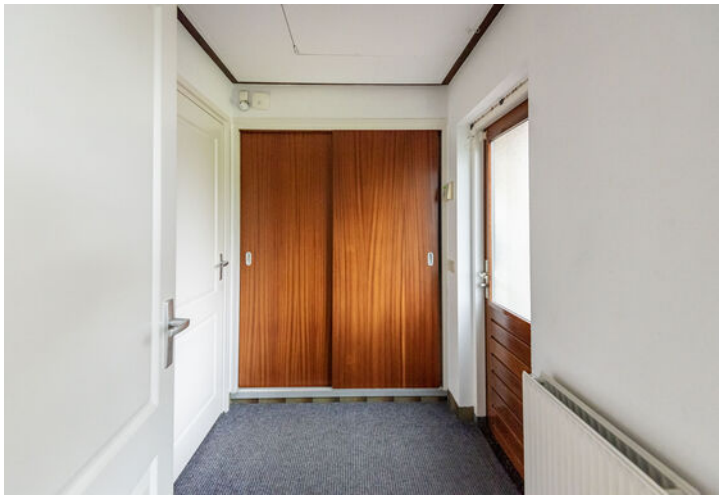










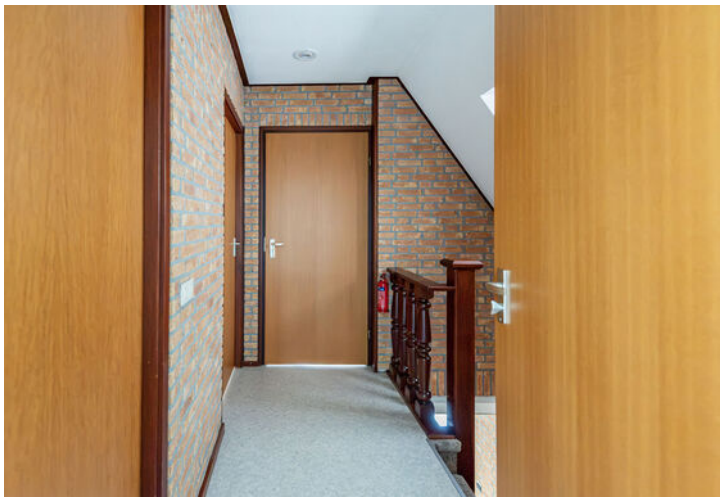










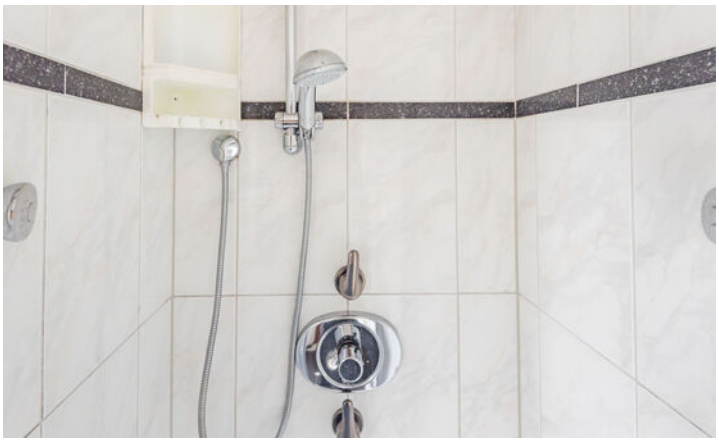














































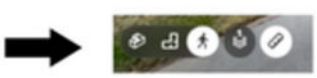


PLATTEGROND

BEGANE GROND



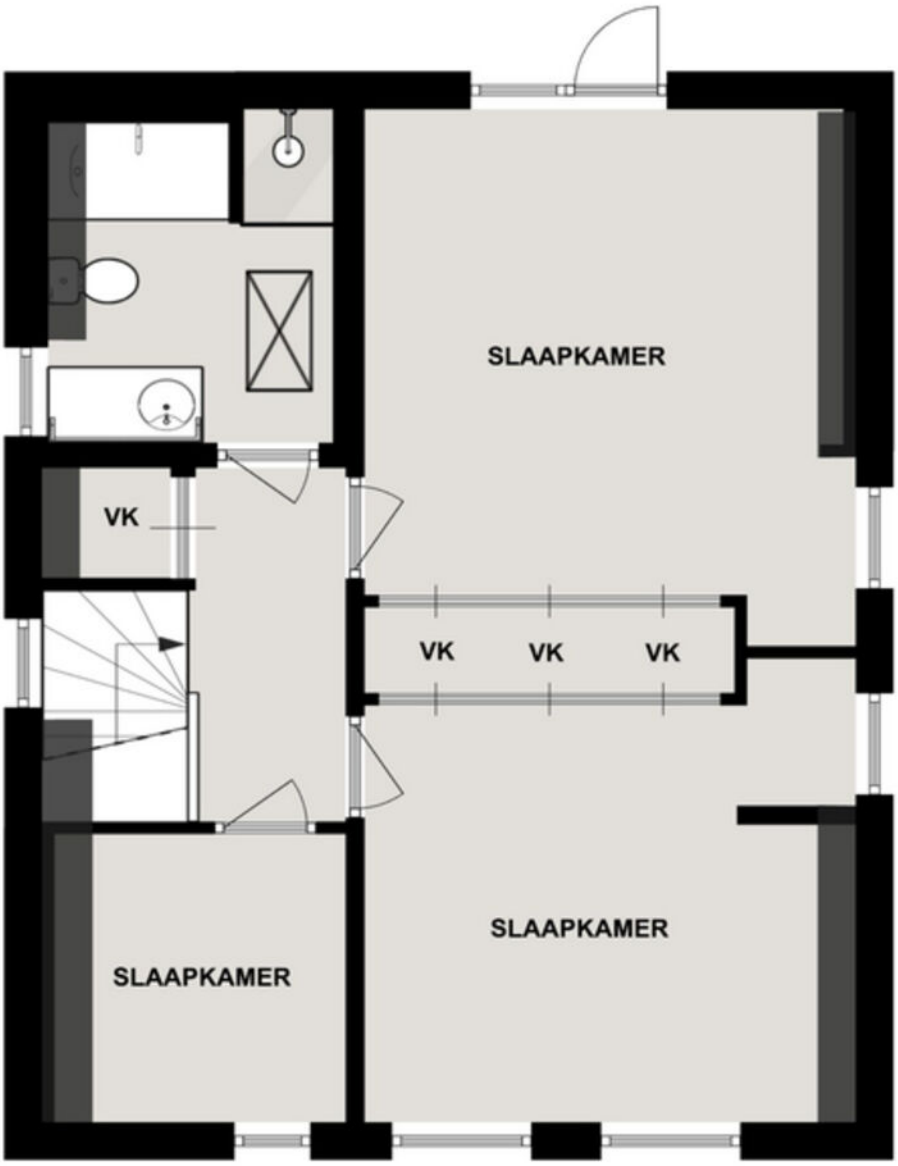
VOOR MAATVOERING VAN DE RUIMTES VERWIJZEN WE JE NAAR DE VIRTUELE TOUR OP ONZE WEBSITE!



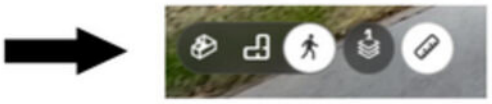
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN EN TER INDICATIE.
AAN DEZE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN ONTLEEND WORDEN.

PLATTEGROND

1E VERDIEPING



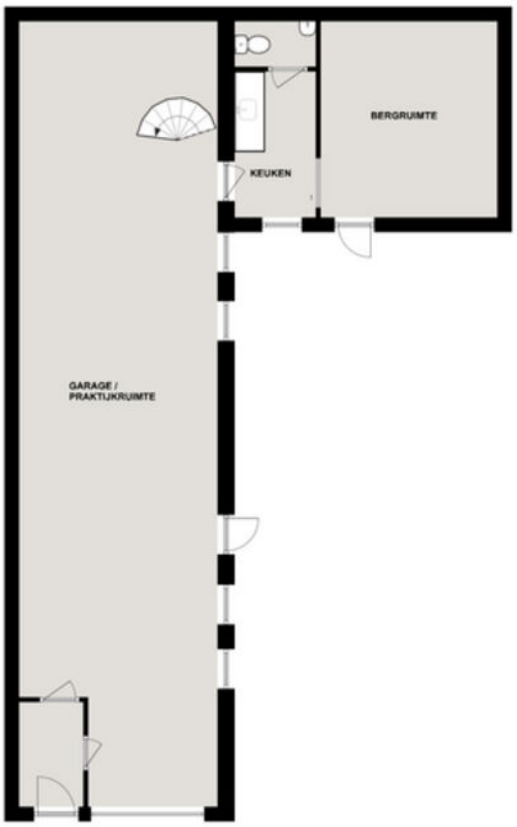
VOOR MAATVOERING VAN DE RUIMTES VERWIJZEN WE JE NAAR DE VIRTUELE TOUR OP ONZE WEBSITE!



**DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN EN TER INDICATIE.
AAN DEZE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN ONTLEEND WORDEN.**

PLATTEGROND

GARAGE



VOOR MAATVOERING VAN DE RUIMTES VERWIJZEN WE JE NAAR DE VIRTUELE TOUR OP ONZE WEBSITE!

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN EN TER INDICATIE.
AAN DEZE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN ONTLEEND WORDEN.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Gendringen
Sectie	K
Perceel	709

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Binnenverlichting	X		
- Verlichting berging	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Brandkast en kantoorkasten in werkkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Inductiekookplaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		

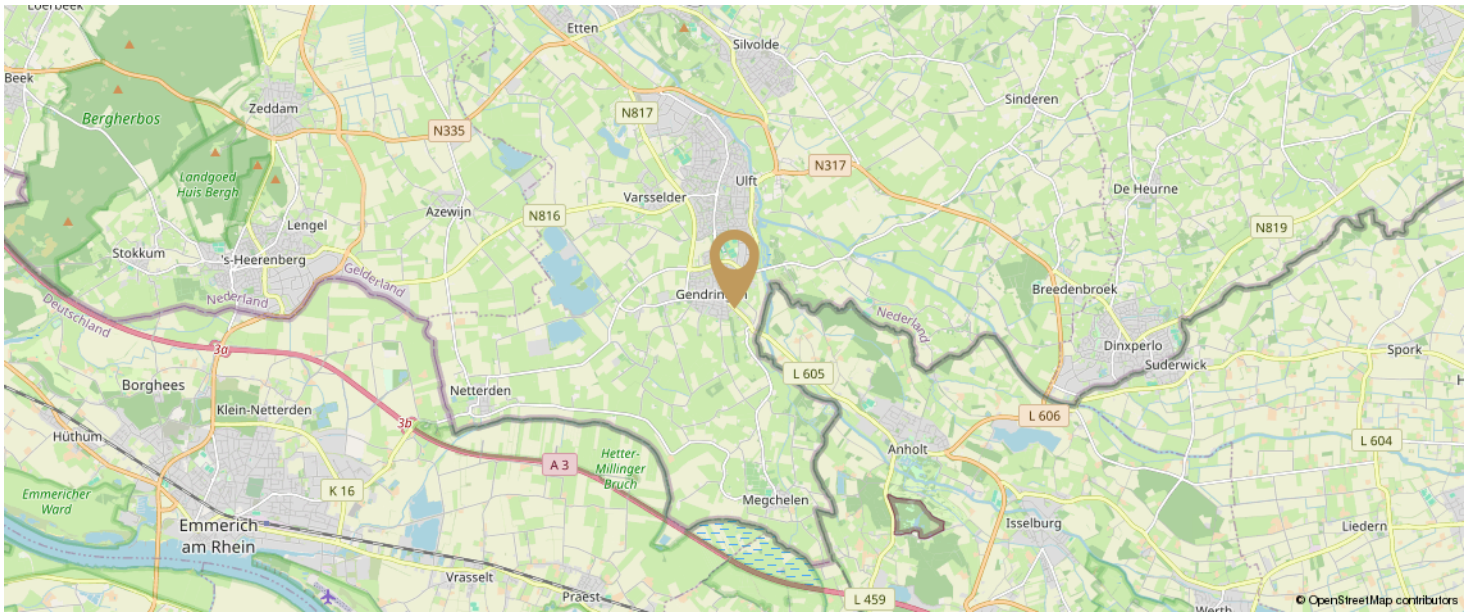
LIJST VAN ZAKEN

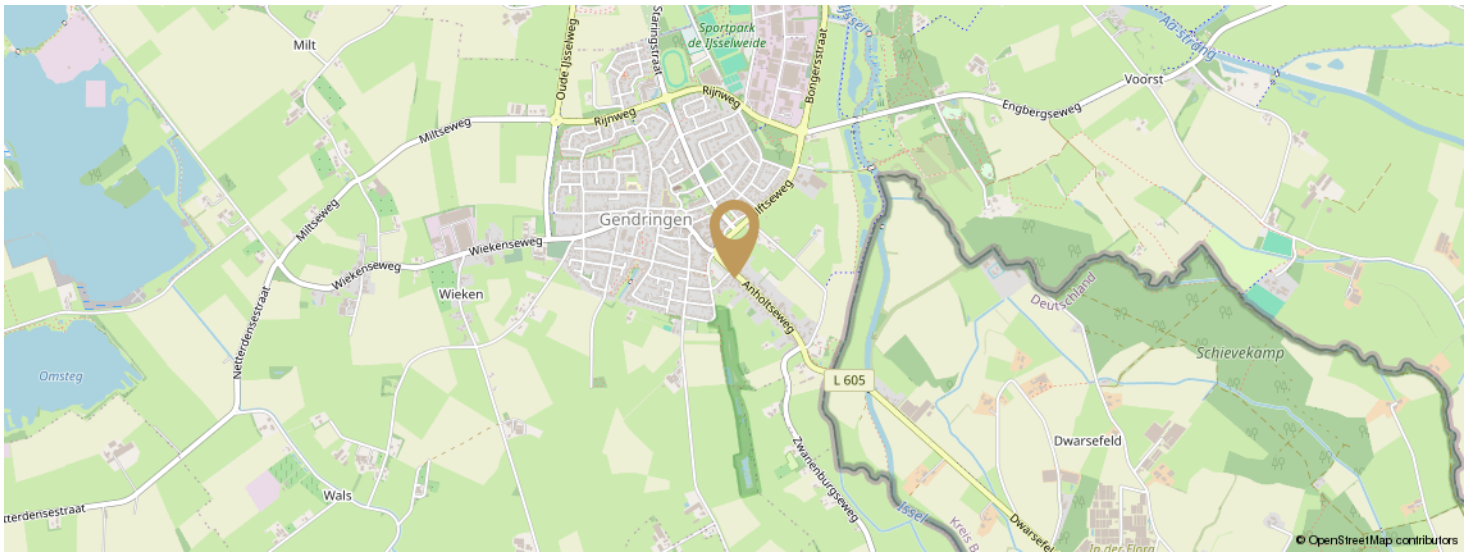
	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Vliegenhorren	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Grondwaterpomp	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten in tuinhuis/berging	X		

LIJST VAN ZAKEN

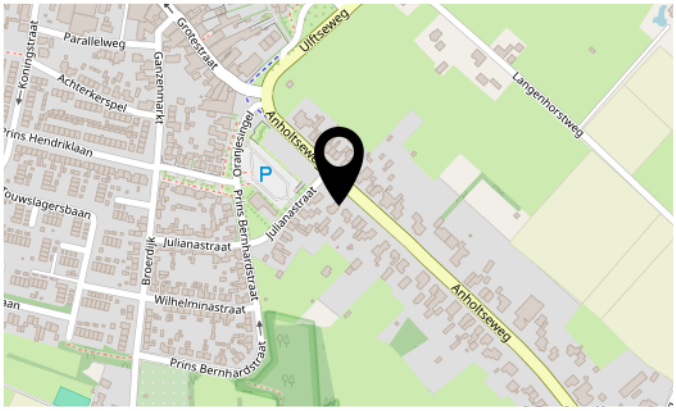
	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Losse plantenbakken voortuin		X	

LOCATIE OP DE KAART





KOM JIJ HIER BINNENKORT WONEN?



AANVULLENDE INFORMATIE

Middels deze objectdocumentatie willen wij u een zo goed mogelijk beeld geven van dit object. Indien u aanvullende informatie wenst of het object wilt bezichtigen, kunt u natuurlijk altijd contact met ons opnemen. Ten aanzien van de verkoop van uw eigen woning kunt u gebruik maken van onze dienstverlening. U dient zich wel te realiseren dat wij enkel het belang van de verkopende partij behartigen. Indien u begeleiding wenst bij de aankoop van het aangeboden object adviseren wij u een aankoopmakelaar in te schakelen.

In een vrijblijvend gesprek kunnen wij u informeren over de mogelijkheden van onze dienstverlening. Inzake uw financiële mogelijkheden kunnen wij u niet adviseren. Wij zijn gespecialiseerd in de aan- en verkoop van woningen en laten hypotheekadvies dan ook graag over aan specialisten. Voordat u in onderhandeling gaat, zijn er nog een aantal zaken van belang om te weten, en wel de volgende:

Vrijblijvende aanbieding
Deze brochure is met de meeste zorg samengesteld. Bij het verzamelen van alle gegevens is ons kantoor afhankelijk van de kennis van verkoper en eventuele aanwezige bescheiden. Wij hebben getracht u zo volledig en juist mogelijk in te lichten, maar u kunt geen rechten aan de genoemde informatie ontlenen. Indien bijzonder aspecten aan de onroerende zaak voor u zeer van belang zijn, raden wij u aan uzelf bij ons nader te informeren. Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden daarvoor enige aansprakelijkheid.
Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering, detaillering en/of indeling afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

De onderhandeling en koop
Onderwerpen die wij in de dagelijkse praktijk tegenkomen en die vaak discussie oproepen zoals: Word ik koper als ik de vraagprijs bied? Wanneer komt de koop tot stand? Ben ik de eerste? Kan ik een optie krijgen? etc. Op de meest gestelde vragen willen wij hierbij antwoord geven. Leest u daarom de informatie door ter voorkoming van misverstanden en teleurstellingen. Hoe wordt de vraagprijs bepaald?
De verkoper bepaalt, in overleg met zijn makelaar, waarvoor hij zijn woning te koop aanbiedt.

Onderzoeksplicht koper
Deze objectdocumentatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is gekregen van de eigenaar/verkoper of uit eigen waarneming ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal maken. Het verdient dan ook een aanbeveling om een terzake 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.

Koopakte en bankgarantie / waarborgsom
Indien er overeenstemming wordt bereikt over de verkoop van het object zal in de NVM koopakte een verplichting voor de koper worden opgenomen tot het stellen van een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

Wettelijke bedenktijd
Koopovereenkomsten voor onroerende zaken gesloten tussen particulieren moeten met ingang van 1 september 2003 schriftelijk worden aangegaan alvorens de koop rechtskracht krijgt. Koper krijgt nadat hij een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen de mogelijkheid de koopovereenkomst binnen 3 dagen na ontvangst, van de getekende koopovereenkomst, te ontbinden.

AANVULLENDE INFORMATIE

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?
Juridisch is 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 dus een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op een door u gedaan bod (tegenbod). U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen bent u dus nog niet in onderhandeling.

Mag er worden doorgegaan met bezichtigingen als er een onderhandeling loopt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper wil daarnaast wellicht graag weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Bezichtigingen gaan dan ook door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij met een andere partij in onderhandeling 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 omdat dit het overbieden teweeg zou kunnen brengen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een object tijdens de onderhandeling verhogen?
Ja, dat kan. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod, 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 verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er in principe sprake van een koop (pas na ondertekening van de NVM koopakte door beide partijen ontstaat juridisch gezien een bindende overeenkomst). Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Kunnen er tijdens de onderhandelingen door verkoper of verkopend makelaar wijzigingen in het systeem van verkoop worden doorgevoerd?
Ja, dat kan. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen.

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 bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt 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. 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 de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

AANVULLENDE INFORMATIE

Wanneer komt de koop tot stand?
De koop komt tot stand wanneer zowel de koper als de verkoper beiden de koopakte hebben ondertekend. De verkopende makelaar legt de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleverings-datum, ontbindende voorwaarden) vast. In de koopakte komt te staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken en er worden nog een aantal aanvullende afspraken vastgelegd conform het NVM model van de koopovereenkomst, zoals bijvoorbeeld een boete-clausule. De aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is ondertekend. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit onder voorbehoud financiering' is.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik de eerste ben die de woning bezichtigt, heb ik dan de meeste rechten om in onderhandeling te gaan?
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. Dit kan veel misverstanden en teleurstellingen voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

Wat betekent 'kosten koper'?
Voor rekening van koper komen de kosten die de overheid hangt aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (zie tevens hoofdstuk Belastingplan 2021 verderop in deze brochure) en de kosten van de notaris voor het inschrijven van de koopovereenkomst in het register van het Kadaster en 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, de zgn. makelaarscourtage. De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van zijn opdrachtgever.

Ouderdomsclausule
De makelaar kan bij oudere woning de ouderdomsclausule opnemen in de koopakte. Het is koper bekend dat het verkochte dateert grotendeels uit circa ..... De ouderdom en de slechte staat van onderhoud van het verkochte brengen mee dat koper niet mag verwachten dat het verkochte aan de huidige maatstaven voldoet. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meerdere eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van de koper.

Bouwkundige keuring
Koper heeft het recht om een bouwkundige keuring te laten uitvoeren om inzicht te krijgen in de bouwkundige staat. Indien u een keuring wilt laten uitvoeren, dient u dit uitdrukkelijk vóór of tijdens de onderhandelingen aan te geven. Uw verzoek wordt dan door ons besproken met verkoper.

Niet-bewonersclausule
De makelaar zal bij verkoop van leegstaande woning die niet door de eigenaar zijn bewoond onderstaande clausule opnemen in de koopakte: Koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen, dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee uitdrukkelijk rekening is gehouden.

Asbest
Ten tijde van de (ver)bouw van woningen vanaf circa 1950 tot circa 1990 was het de normale praktijk asbest c.q. asbesthoudende materialen toe te passen. De aanwezigheid van asbesthoudende materialen kan derhalve bij dergelijke objecten niet worden uitgesloten.

AANVULLENDE INFORMATIE

Bij eventuele verwijdering of bewerking hiervan dienen op grond van de wettelijke voorschriften speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van
enig asbest in het verkochte kan voortvloeien.
De makelaar zal in bovenstaande gevallen onderstaande clausule opnemen: In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van asbest voor rekening en risico van koper.

Toelichtingsclausule NEN 2580
De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatie-verschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Voor meer informatie kunt u uiteraard contact met ons opnemen. Deze informatie is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. De onderliggende juridische problematiek is echter complex te noemen en leent zich niet om in een verkoopinformatie als deze volledig en accuraat uiteen te worden gezet. Aan deze teksten kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Gratis zoekopdracht / brochures downloaden
Via onze site kunt u informatie opvragen of brochures aanvragen. Actieve zoekers kunnen zich via de site inschrijven en blijven zo ook op de hoogte van het woningaanbod. Ga naar www.heutinckmakelaardij.nl en klik rechtsboven in het menu op "zoekopdracht". Als u hier uw woonwensen invult, krijgt u het nieuwe aanbod gemaild dat aan uw zoekcriteria voldoet.

BELASTINGEN 2026 / NHG

Overdrachtsbelasting
De algemene overdrachtsbelasting is 10,4%. Het verlaagde tarief van 2% voor de verkrijgen van woning die voldoen aan het hoofdverblijfcriterium blijft ongewijzigd. Dit geldt eveneens voor het tarief van 0% bij de startersvrijstelling.
Verkrijgt men een woning welke niet als hoofdverblijf dient, dan wordt deze verkrijging belast tegen 8%. Voor overig vastgoed geldt er een tarief van 10,4%, tenzij er sprake is van een met BTW belaste levering.

Indexatie maximale woningwaarde bij de startersvrijstelling
Uit het belastingplan 2026 volgt dat de woningwaardegrens bij de startvrijstelling op 1 januari 2026 wordt verhoogd naar € 555.000,-. Huizenkopers tussen de 18 en 35 jaar betalen tot deze grens onder voorwaarden geen overdrachtsbelasting voor een woning.

NHG-grens
Vanaf 1 januari 2026 is de NHG-kostengrens voor woning zonder energiebesparende voorzieningen gestegen naar € 470.000,-. Om verduurzaming te stimuleren is extra leenruimte beschikbaar. Met Energie Besparende Voorzieningen wordt de NHG-grens € 498.200
De borgtochtprovisie blijft in 2026 0,4% van het geleende bedrag. Deze eenmalige vergoeding betalen consumenten bij het afsluiten van een hypotheek met NHG.

AANTEKENINGEN

Heutinck makelaardij



VERKOOPPLANNEN?

Wij pakken iedere opdracht **actief en persoonlijk** op! Vakkundig, accuraat en enthousiast gaan wij voor je aan de slag. Wij luisteren niet alleen naar je verhaal en je wensen, maar bovenal verplaatsen wij ons in de gehele situatie. Om precies te achterhalen wat je wilt en wat de mogelijkheden zijn. Service is geen begrip maar een vanzelfsprekendheid bij Heutinck Makelaardij BV.

Wij zijn **Geworteld in de Oude IJsselstreek** en wij richten ons puur op deze regio. Alle collega's hebben een sterke binding met ons werkgebied, een must voor een goede makelaar. Je profiteert van het door ons duurzaam opgebouwde netwerk. Wij hebben aantoonbaar het grootste verkoopnetwerk van de gemeente en wij zetten ons groeiende netwerk binnen sociale media in om je woning maximaal onder de aandacht te brengen.

Jouw woning zal **perfect worden gepresenteerd** op funda, onze website en Facebook met hoogwaardige foto's, een wervende tekst en virtuele bezichtiging met video en 3D fotografie. Wij zullen je gedurende het volledige verkoopproces van bezichtiging tot overdracht intensief en professioneel bijstaan. Hiermee onderscheiden we ons nadrukkelijk van de internetmakelaars waarbij je zélf verantwoordelijk bent voor de totale presentatie en het (juridische) verkoopproces.

Je kunt ons als **lid van NVM** afrekenen op onze kwaliteit. Als plaatselijke makelaar zullen wij er alles aan doen om eerlijk en open zaken te doen, het NVM-label is een extra bevestiging van onze kwaliteit en integriteit.

Wij werken voor **100% onafhankelijk** van hypotheek-adviseurs en zijn alleen geïnteresseerd in het zo goed mogelijk verkopen van jouw woning. Wij zijn transparant over kosten en maken voor jou een duidelijke en heldere offerte inclusief btw. Je weet dus van tevoren exact wat wij berekenen en wanneer. Geen verrassingen dus.

DE MAKELAARS VAN HEUTINCK



Leander Heutinck | Directeur

Register makelaar-taxateur (RMT, RT, RM)
06 12 99 40 81 | leander@heutinckmakelaardij.nl

Leander is geboren en woonachtig in Gendringen en is opgegroeid in Ulft. Hij kent de markt als geen ander, een must voor een goede registermakelaar. Naast zijn baan en gezinsleven mag Leander graag muziek maken.



Dennis Beeren

Kandidaat makelaar (KRMT)
06 83 82 72 43 | dennis@heutinckmakelaardij.nl

Dennis is een zeer ervaren kandidaat makelaar die al vele jaren actief is in ons werkgebied. Dennis is een jonge vader en enthousiaste kerel die altijd voor je klaarstaat.



Lars Liebrand

Kandidaat Makelaar (KRMT)
06 20 06 20 55 | lars@heutinckmakelaardij.nl

Lars is een geboren en getogen Ulftenaar. Met zijn vriendin, dochter en zoon woont hij in Ulft en heeft hij familie verspreid over de gemeente Oude IJsselstreek. Hij is dan ook zeer bekend met deze regio.

WWW.HEUTINCKMAKELAARDIJ.NL

INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend contact met ons op!

Heutinck Makelaardij B.V.
Frank Daamenstraat 45
7071AV ULFT
0315 270500
info@heutinckmakelaardij.nl
www.heutinckmakelaardij.nl

Heutinck makelaardij