

Wordt dit jouw droomhuis?



Spinkatstraat 5

Aalten

Ruime twee-onder-een kapwoning met diepe voortuin, oprit en carport op loopafstand van het centrum van Aalten.



**Eggink Maalderink
Garantiemakelaars**
Dijkstraat 26
7121 EV Aalten

0543 – 492 000
aalten@egginkmaalderink.nl
www.egginkmaalderink.nl



**Een huis koop
je niet alleen**

Wij gaan je daarbij
ondersteunen

Garantiemakelaars
staan voor je klaar

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

De diepe voortuin, oprit en carport trekken direct de aandacht als je deze twee-onder-een kapwoning ziet. Op de begane grond zijn de badkamer en een hobby-/slaapkamer of kantoor-/praktijkruimte met eigen entree gelegen. Boven bevinden vier slaapkamers en een toiletruimte, die vergroot kan worden tot een badkamer. De achtertuin beschikt over een houten tuinberging en is gesitueerd op het westen.

Vraagprijs € 325.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1956
Inhoud	557 m ³
Woonoppervlakte	131 m ²
Perceeloppervlakte	400 m ²
Energie label	C
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

De diepe voortuin, oprit en carport trekken direct de aandacht als je deze twee-onder-een kapwoning ziet. Op de begane grond zijn de badkamer en een grote ruimte/berging, die als hobby-/slaapkamer of kantoor-/praktijkruimte met eigen entree gebruikt kan worden. Boven zijn vier slaapkamers en een toiletruimte, die vergroot kan worden tot badkamer. De achtertuin met houten tuinberging is gesitueerd op het westen en grenst aan een van de meest bekende gebouwen van Aalten; de voormalige fietsenfabriek van Westendorp.

Via de Oosterkerkstraat en de Veemarkt is het maar een paar minuten lopen naar het centrum met winkels, speciaalzaken en restaurants. Vlak om de hoek, aan het Magnoliaplein, is een speeltuintje voor de kinderen en aan de overzijde van de straat staan lage appartementengebouwen, omringd door tuinen met veel groen. Aalten heeft vele voorzieningen voor jong en oud: kinderopvang, basis- en middelbaar onderwijs, winkels en supermarkten, diverse sportverenigingen en een treinstation.

Indeling:

Begane grond:

Vanaf de oprit loop je naar de carport, waar de voordeur van dit verrassend ruime woonhuis is. Rechts in de hal, voorzien van een PVC vloer, zijn de toiletruimte met fonteintje, de meterkast en de trap naar de eerste verdieping. Ook is er een deur naar de aanbouw met een bijkeuken.

Deze bijkeuken grenst aan de achtertuin, de badkamer en de entree met de berging (voorheen garage). In de hoek van de bijkeuken hangt de cv-ketel en er is hier ruimte voor het witgoed. De badkamer is ingedeeld met een inloopdouche, wandcloset en een wastafelmeubel. Wil je gelijkvloers wonen, dan kun je de berging verbouwen tot een slaapkamer. Ook een zakelijke invulling als kantoor/praktijk met eigen opgang is mogelijk.

Deze ruime woning heeft een L-vormige woonkamer met halfopen keuken. Door de grote ramen aan de voorzijde en de schuifpui aan de achterzijde kijk je naar de tuin. Bij het zitgedeelte staat een grote schouw met een hout gestookte inbouwhaard en het eetgedeelte grenst aan de keuken. De inbouwhaard geeft een extra mogelijkheid om vooral in het voor- en het najaar de

woonkamer te verwarmen. De donkere hoekopstelling van de keuken heeft een dubbele spoelbak, veel bergruimte en diverse inbouwapparatuur: een inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser en een koelkast.

Kelder:

Voor opslag en als wijn-/provisieruimte is de kelder met tegelvloer een prima plek. De kelder is te bereiken vanuit de hal.

Eerste verdieping:

Via de trap loop je naar de eerste verdieping, waar vier slaapkamers en een toiletruimte zijn. Aan de straatzijde zijn de twee grootste slaapkamers, waarvan één met een balkon. Deze kamers hebben, net als de derde en vierde slaapkamer, een inbouwkast. Omdat er op deze verdieping een toiletruimte is, kan de naastgelegen en kleinste slaapkamer worden verbouwd tot badkamer.

Exterieur:

Een van de pluspunten van dit huis is de zeer ruime voortuin met groene hagen, mooie beplanting en grind. Op de diepe oprit en onder de carport kunnen minimaal drie auto's staan.

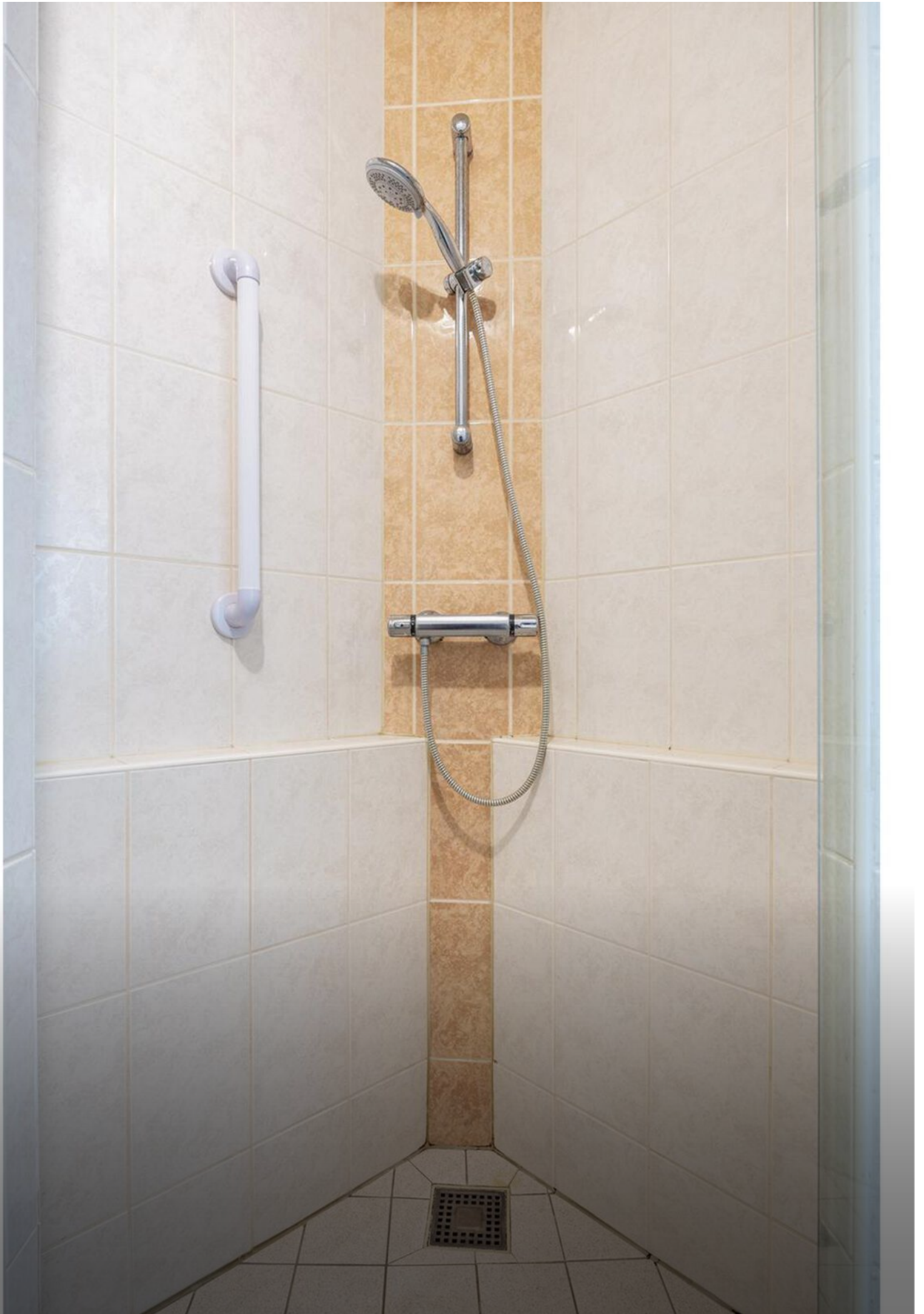
De achtertuin op het westen is voor een groot deel bestraat. Zo is er meer dan genoeg ruimte om een Loungeset en een tafel met stoelen neer te zetten. Aan de houten tuinberging is een overkapping gebouwd.

Bijzonderheden:

- Verwarming en warm water via een cv-ketel (Nefit Excellent);
- Houten en kunststof kozijnen, deels met HR-glas en rolluiken;
- Vier slaapkamers en een toiletruimte op de eerste verdieping;
- Mogelijkheid tot gelijkvloers wonen;
- Ruime parkeergelegenheid op de begane grond (oprit en carport);
- Energielabel C.





















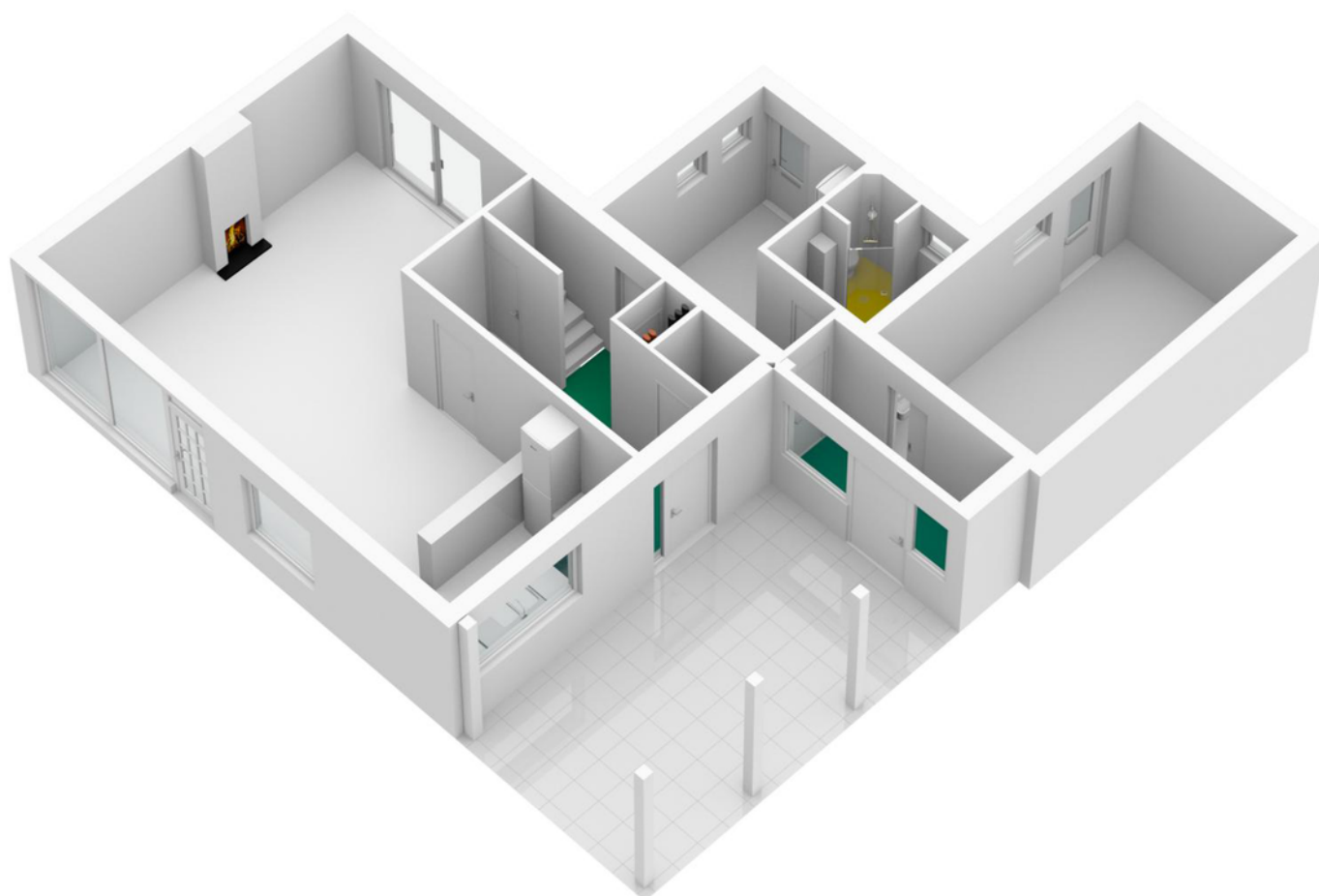


Plattegrond

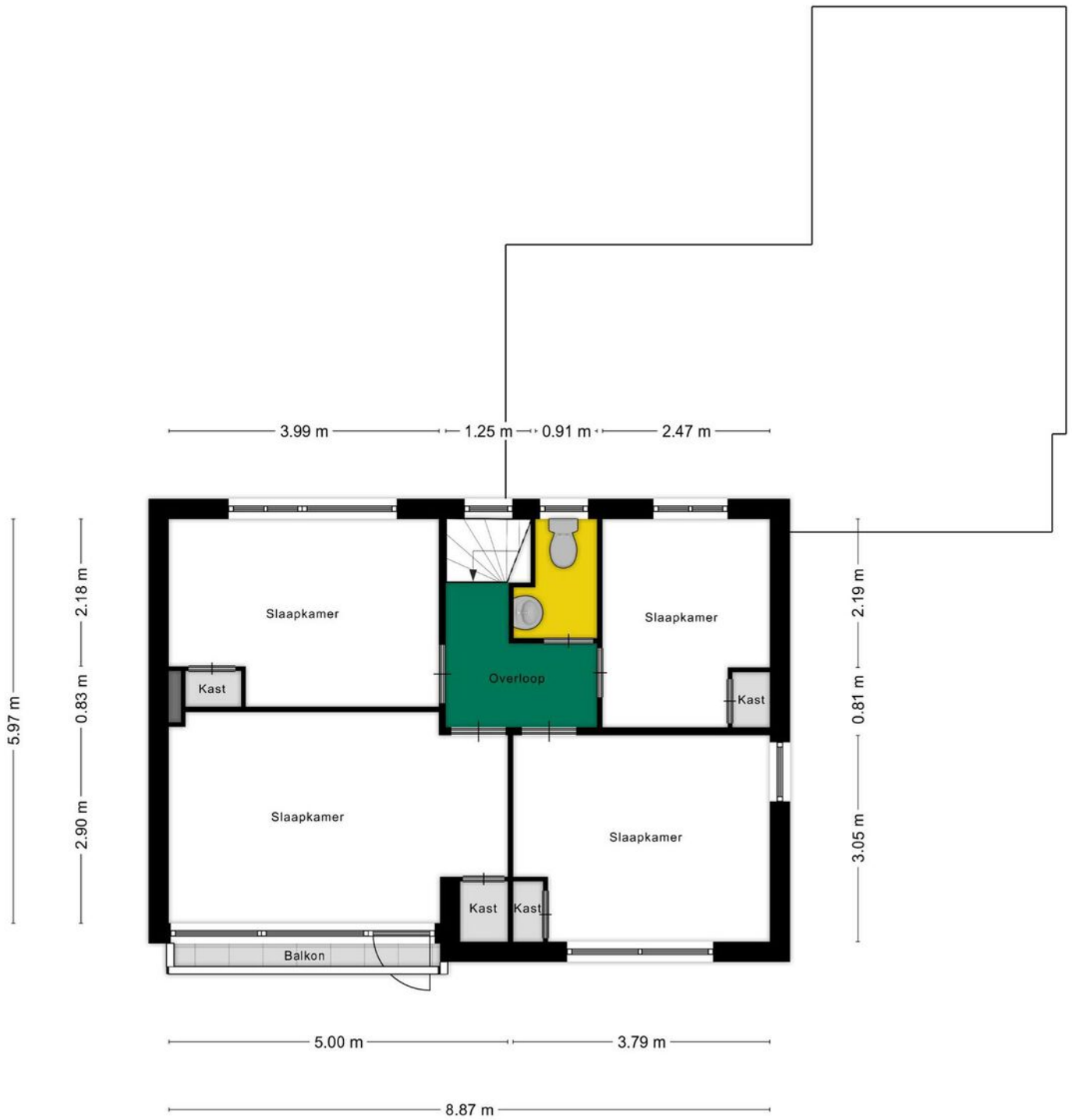


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

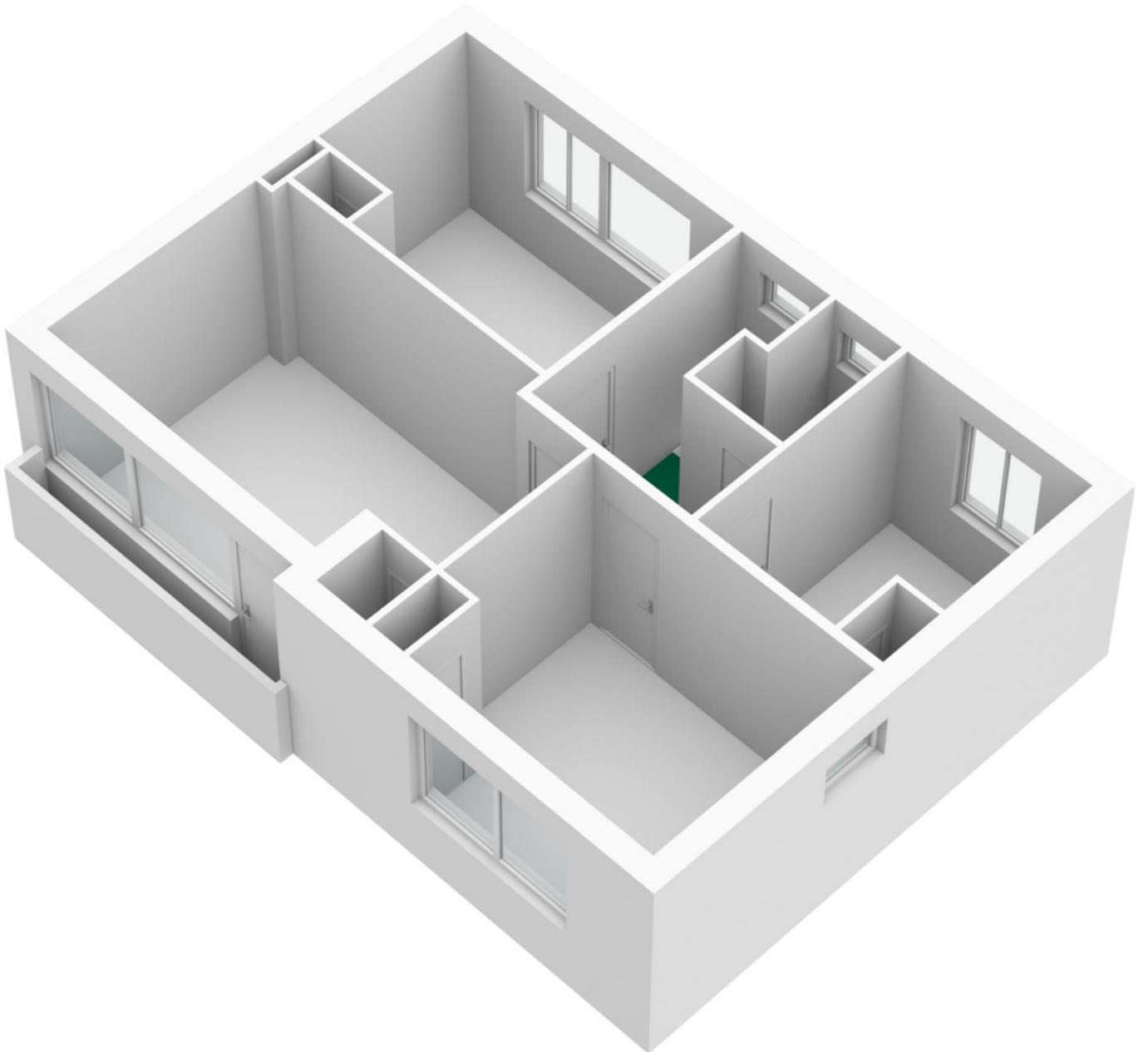


Plattegrond

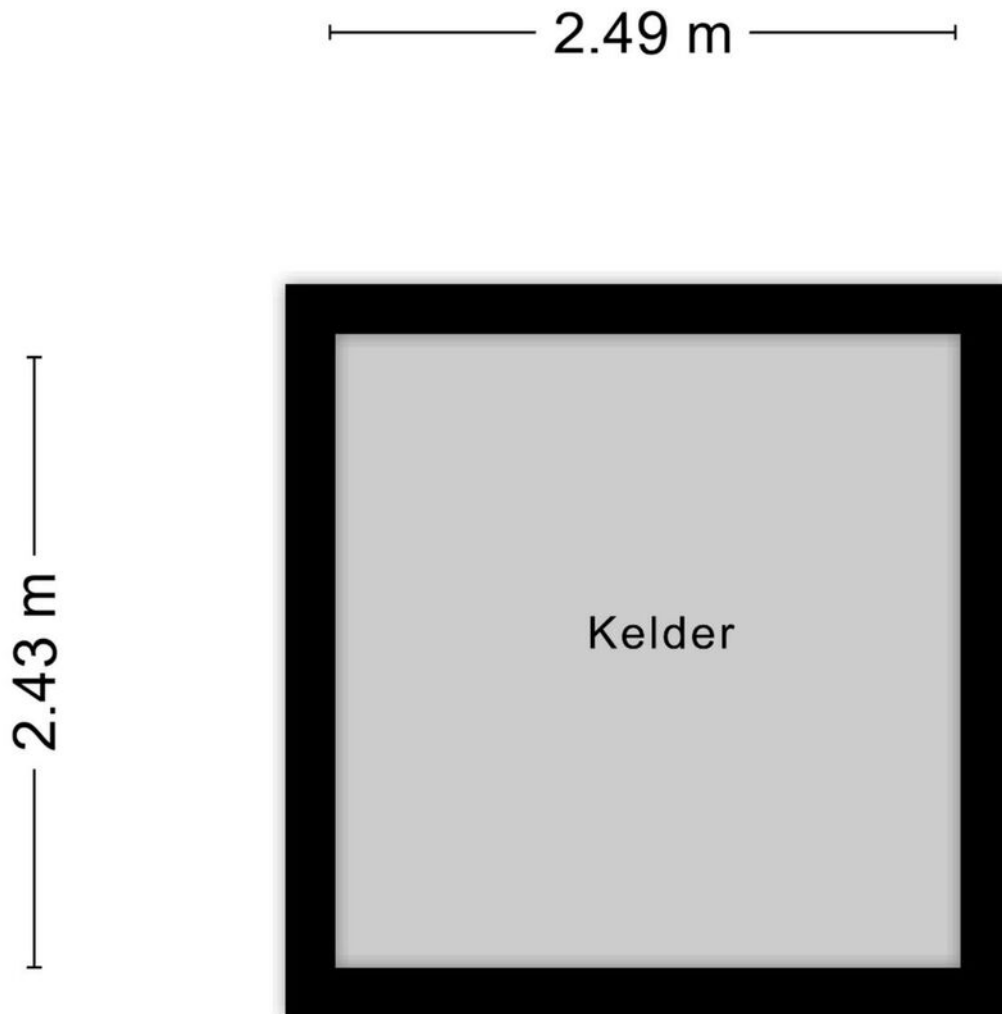


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

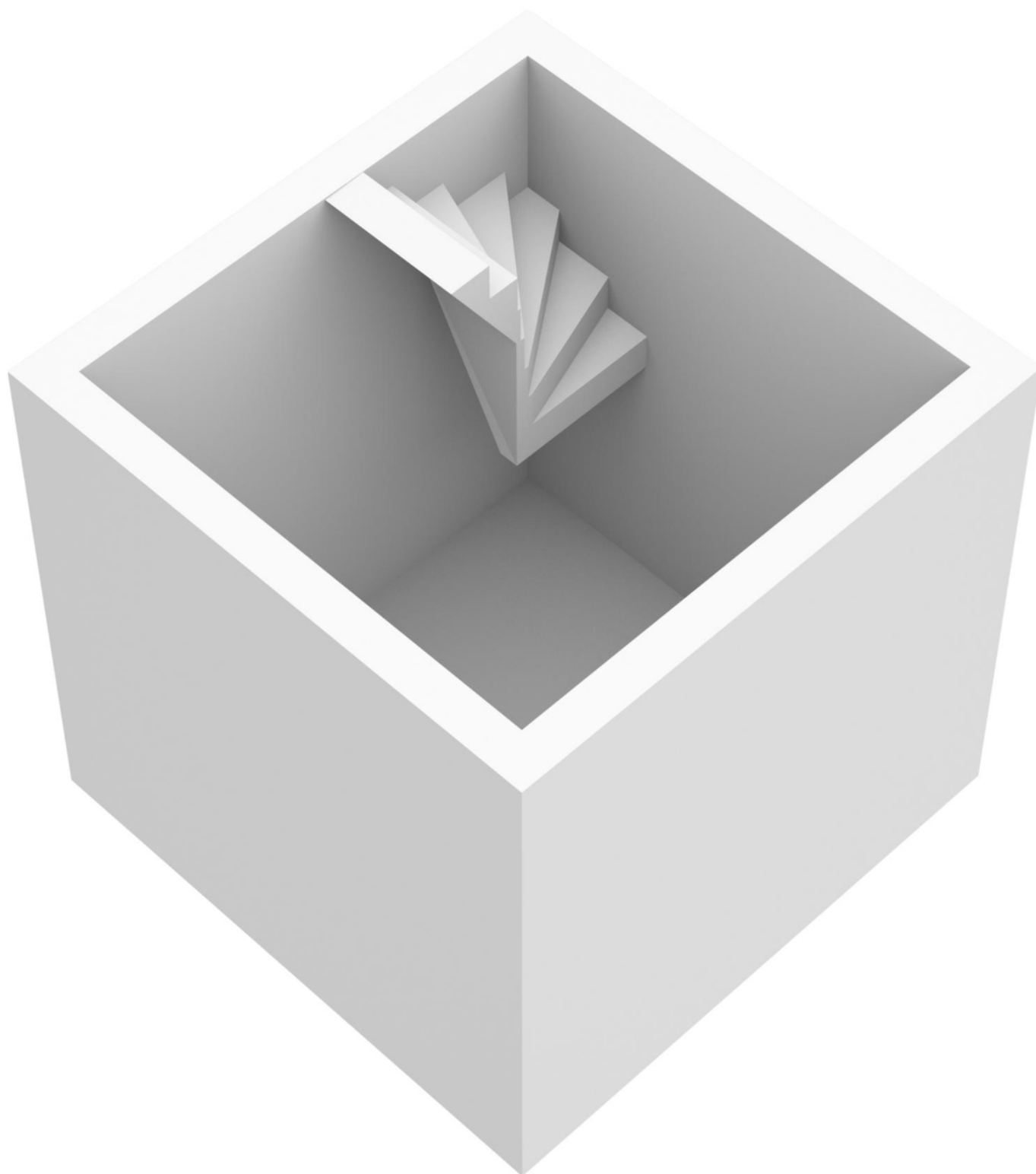


Plattegrond

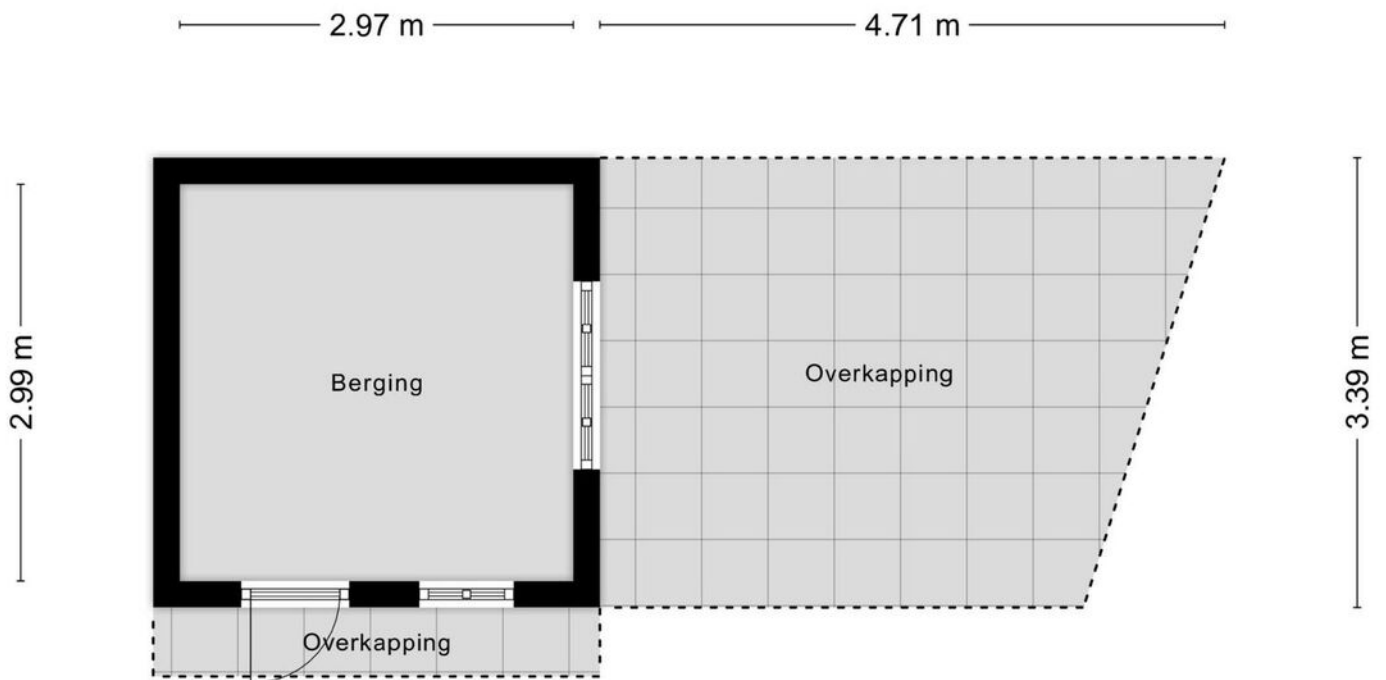


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

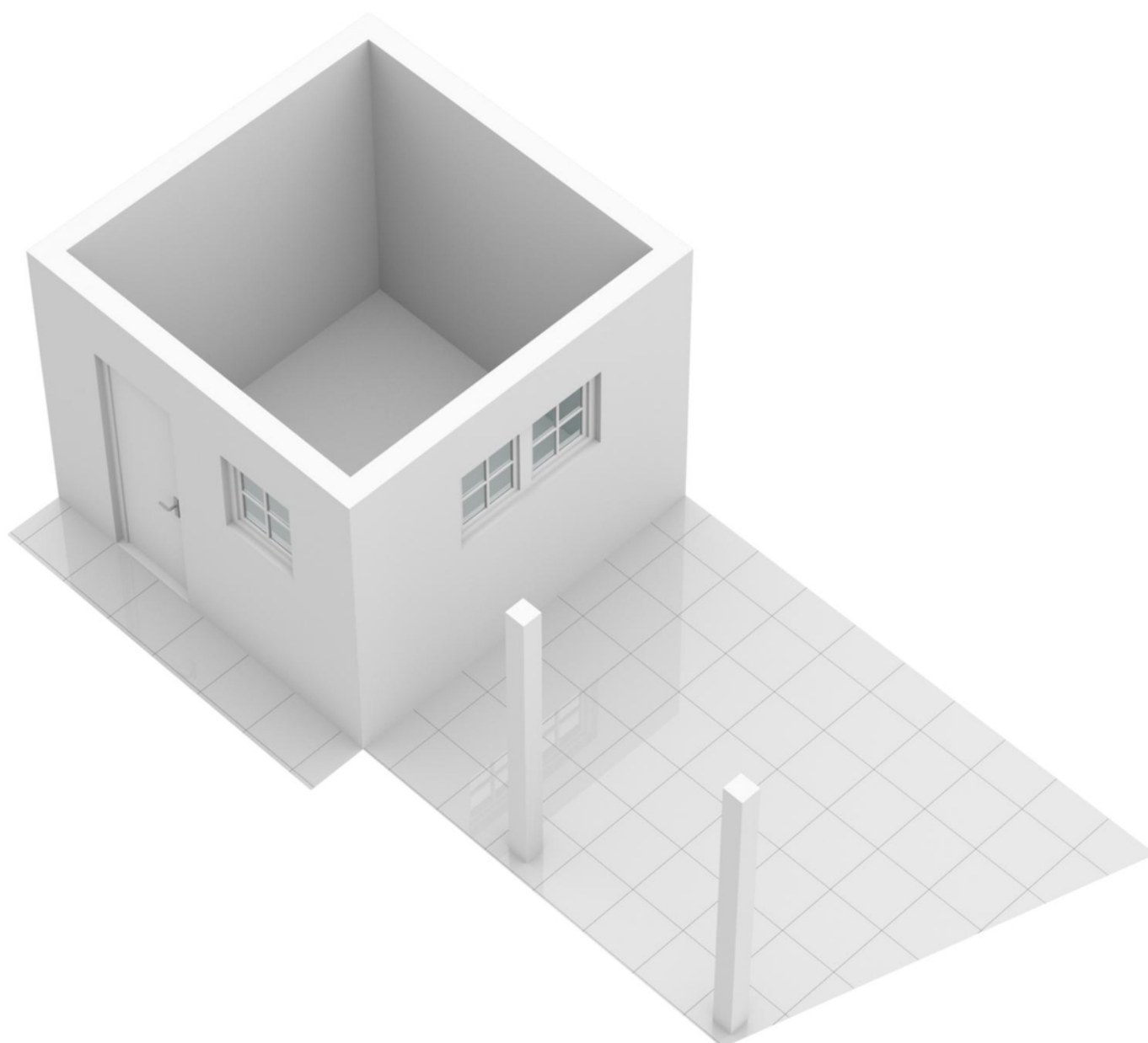


Plattegrond



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

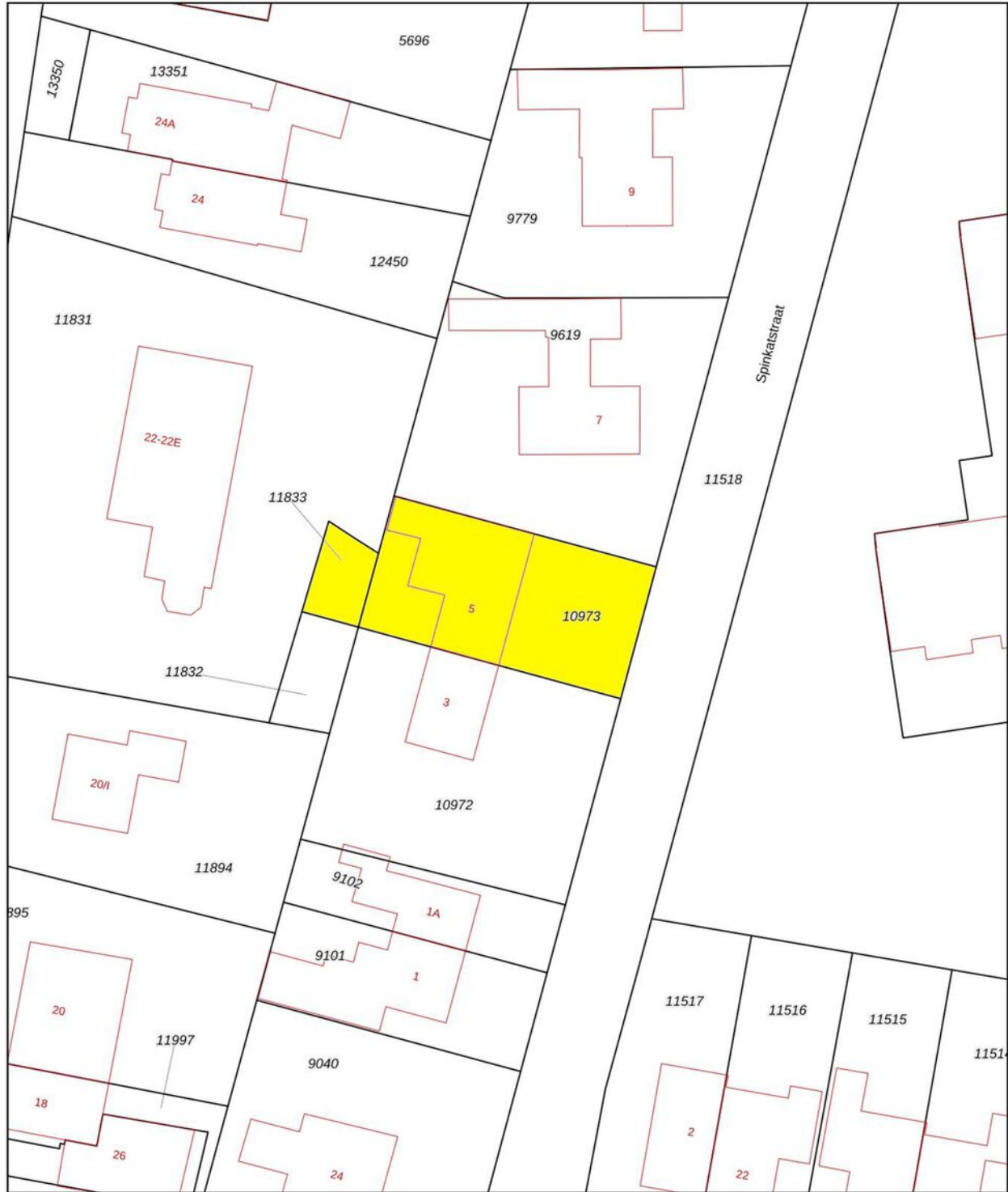
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

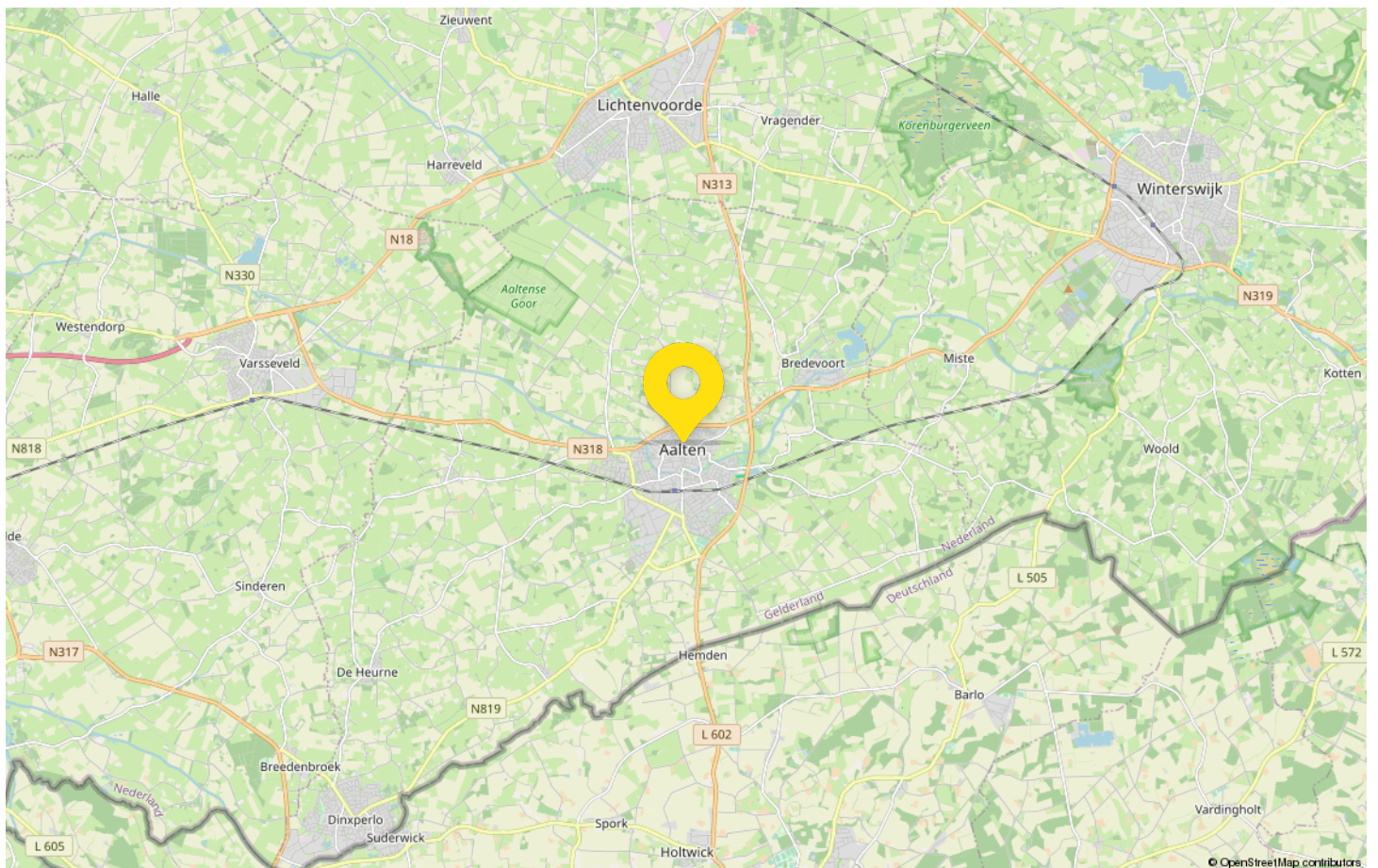
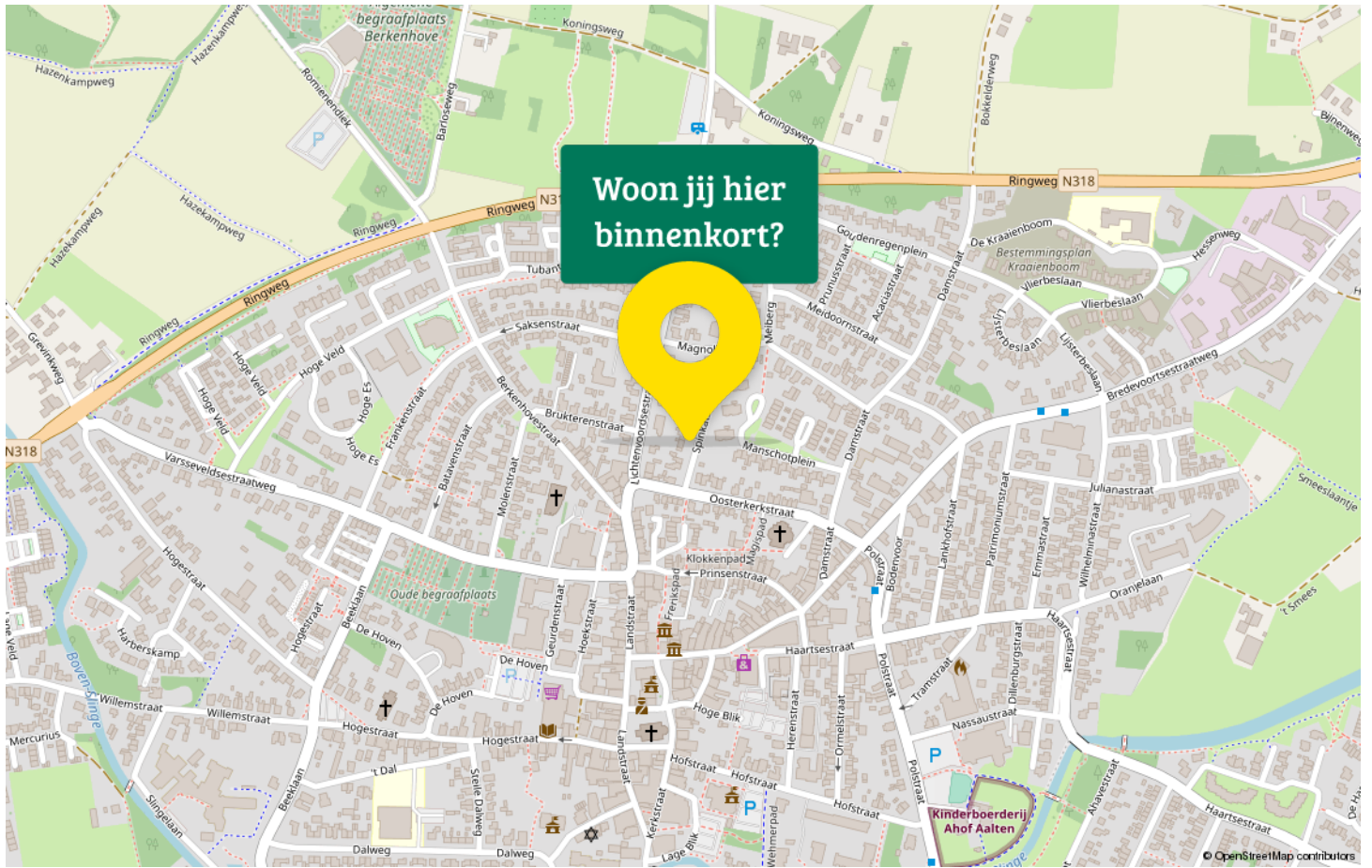
Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

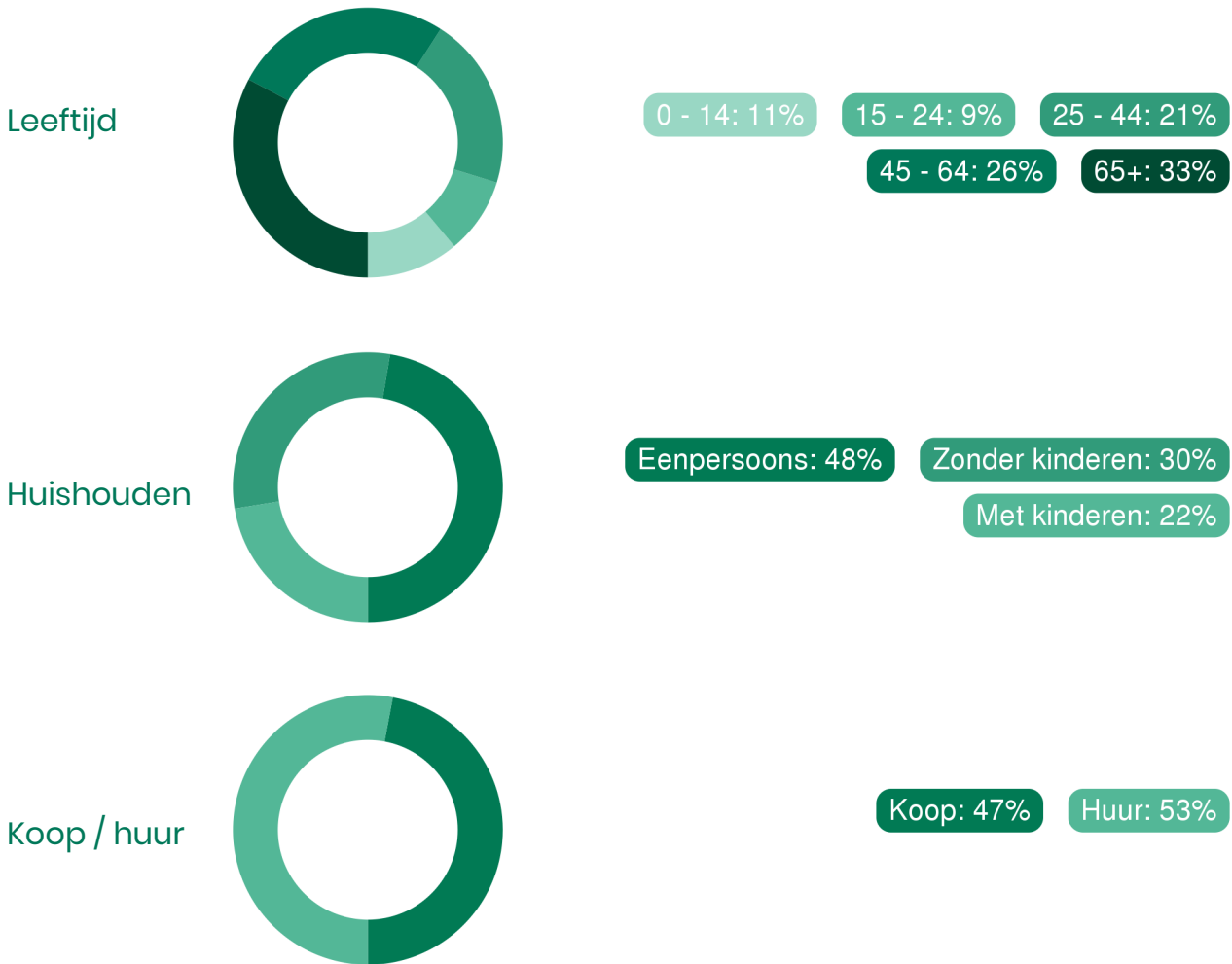
<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, ga De bewaarder van het kadaster en</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Aalten</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 10973</p> <p>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.</p>	
--	---	---

Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie - Aalten / Aalten-kern Centrum



47%
man

53%
vrouw



1,0 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:
€ 170.000



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)



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



Gefeliciteerd!

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.

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 eersteieder 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 verkopende 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 bidders 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.

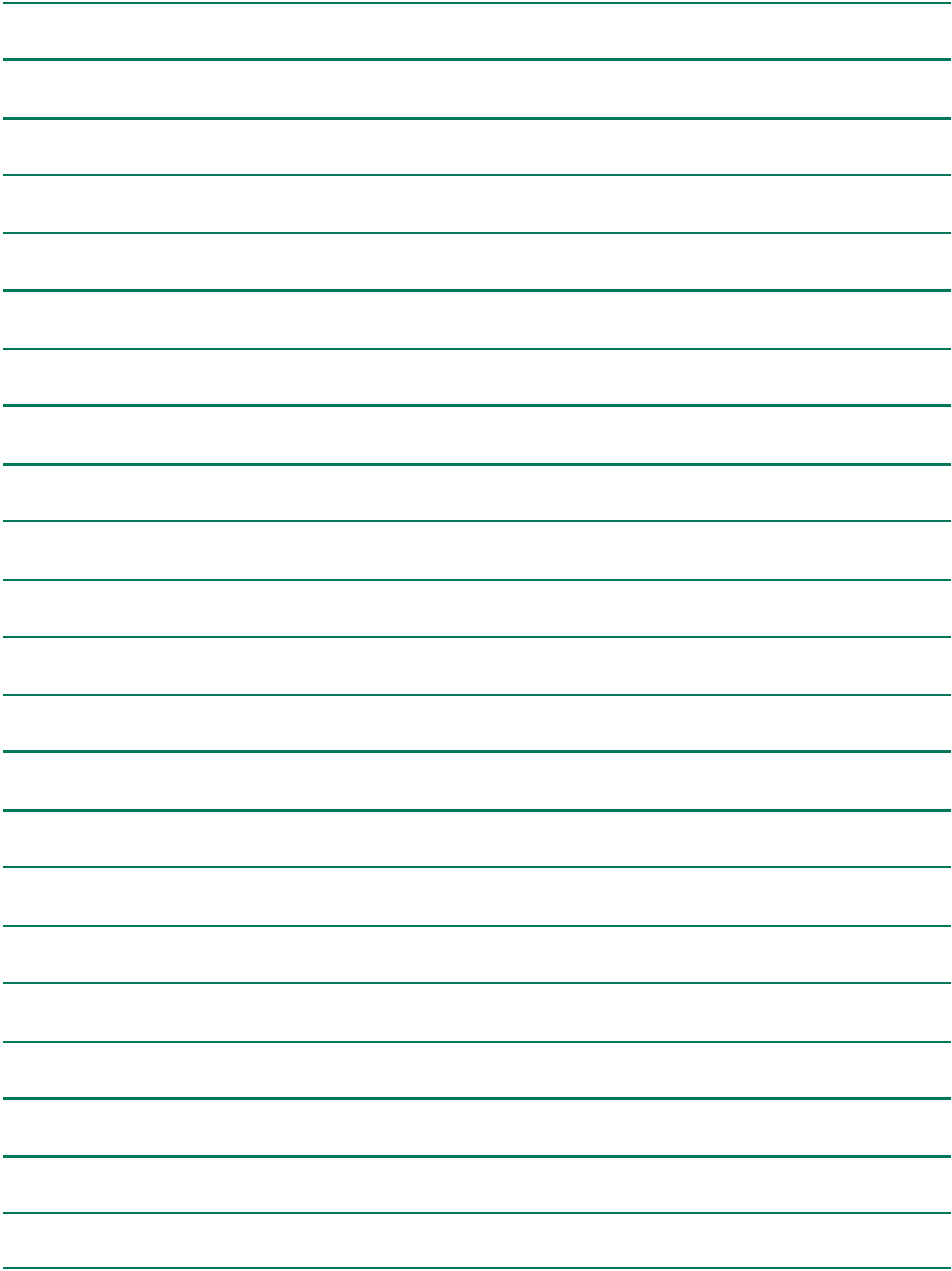
8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

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

The image displays a page for notes. At the top left, the word 'Aantekeningen' is written in a bold, teal-colored font. The main body of the page is a large white rectangle with a light gray border, containing 20 horizontal teal lines spaced evenly down the page for writing.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0543 – 492 000

aalten@egginkmaalderink.nl

www.egginkmaalderinkaalten.nl



Egging Maalderink
Garantiemakelaars
Dijkstraat 26
7121 EV Aalten

0543 – 492 000
aalten@egginkmaalderink.nl
www.egginkmaalderinkaalten.nl

