

Wordt dit jouw droomhuis?



Tramstraat 30

Bredevoort

Met een speeltuin op
steenworpafstand is dit een perfect
huis voor een gezin.



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!

Met een speeltuin op steenworpafstand is dit een perfect huis voor een gezin. Maar deze hoekwoning heeft nog meer pluspunten; een uitbouw aan de achterzijde, twee ruime slaapkamers, een luxe badkamer, zonnige tuin en ruime parkeergelegenheid voor de deur. Een groot deel van de kozijnen is van kunststof, waardoor de woning ook nog heel onderhoudsvriendelijk is. Woon jij straks aan de gezellige Tramstraat, waar vroeger een prachtig tramstation stond?

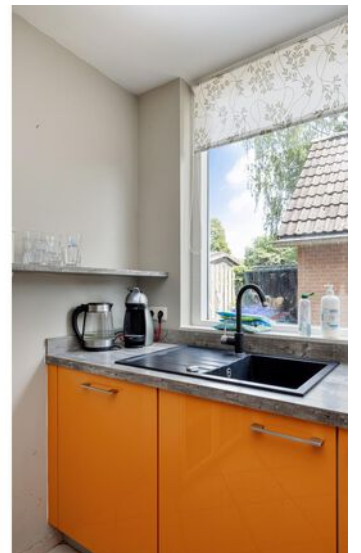
Vraagprijs € 229.500,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1952
Inhoud	316 m ³
Woonoppervlakte	88 m ²
Perceeloppervlakte	218 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	119 m ²
Energie­label	F
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2



Omschrijving van de woning

Met een speeltuin op steenworfafstand is dit een perfect huis voor een gezin. Maar deze hoekwoning heeft nog meer pluspunten; een uitbouw aan de achterzijde, twee ruime slaapkamers, een luxe badkamer, zonnige tuin en ruime parkeergelegenheid voor de deur. Een groot deel van de kozijnen is van kunststof, waardoor de woning ook nog heel onderhoudsvriendelijk is. Woon jij straks aan de gezellige Tramstraat, waar vroeger een prachtig tramstation stond?

Vlak om de hoek is de oude basisschool in gebruik als kinderopvang en peuterspeelzaal. Verder woon je op loopafstand van het centrum met winkels, een jongeren centrum, restaurants en andere horecagelegenheden. Bredevoort heeft een basisschool, diverse sportaccommodaties en een mooie ligging aan de Slingeplass. De N318 zorgt voor een goede verbinding met Aalten, Winterswijk, Varsseveld en de A18 richting Doetinchem.

Indeling

Begane grond:

Aan de linkerkant, verscholen achter het groen, is de entree van deze uitgebouwde hoekwoning. In de hal zie je de oude deurbel, een houten vloer en de trap naar de eerste verdieping. Onder de trap is een kelderkast en aan de andere kant is de toiletruimte.

Doordat de keuken is verplaatst naar de aanbouw, is de woonkamer een stuk groter geworden. Aan de voorzijde is het zitgedeelte en het eetgedeelte grenst aan de schuifpui naar de tuin. Sfeermakers zijn de houten vloer en de vrijstaande speeksteen houtkachel, die zorgt voor een aangename en constante stralingswarmte.

In de aanbouw zijn de keuken en bijkeuken gesitueerd. De oranje hoekopstelling (2017 geplaatst) is voorzien van een zwarte gootsteen en een zwarte kraan. Alle benodigde apparatuur is ingebouwd: een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en een combi-oven/magnetron. Vanuit de ruime bijkeuken is de achtertuin te bereiken.

Eerste verdieping:

De indeling op de eerste verdieping is gewijzigd. Zo is in 2018 de doucheruimte verbouwd tot toiletruimte en de derde slaapkamer is nu de ruime badkamer met een prachtig ligbad, inloopdouche en een wastafelmeubel. Tussen de badkamer en toiletruimte is een handige bergkast, te bereiken vanaf de overloop. Aan de achterkant is een mooie slaapkamer met een vaste kastwand en een hoog, schuin plafond. Vanuit de ruime slaapkamer aan de voorzijde kijk je uit over het plantsoen, waar vroeger de tram reed. In beide slaapkamers ligt laminaat op de vloer en de slaapkamer aan de voorzijde heeft een mooie lambrisering op de muren.

Zolder:

In de nok van de woning is een bergvliering.

Berging:

Achter in de tuin staat een circa 18,5 m² grote berging/hobbyruimte met ramen aan twee kanten en een bergzolder. De berging is te bereiken vanuit de achtertuin.

Exterieur:

Dit leuke huis heeft een mooi aangelegde voor- en zijtuin met veel groen. De onderhoudsvriendelijke achtertuin is gesitueerd op het oosten. Aan de linkerkant is een poort naar de steeg en aan de achterkant grenst de tuin aan de speeltuin.

Bijzonderheden:

- Houten en kunststof kozijnen, voorzien van isolerende beglazing;
- Aanbouw aan de achterkant (keuken en bijkeuken);
- Moderne badkamer en twee toiletruimtes;
- Ruime berging/hobbyruimte met bergzolder;
- Aanvaarding op korte termijn mogelijk.











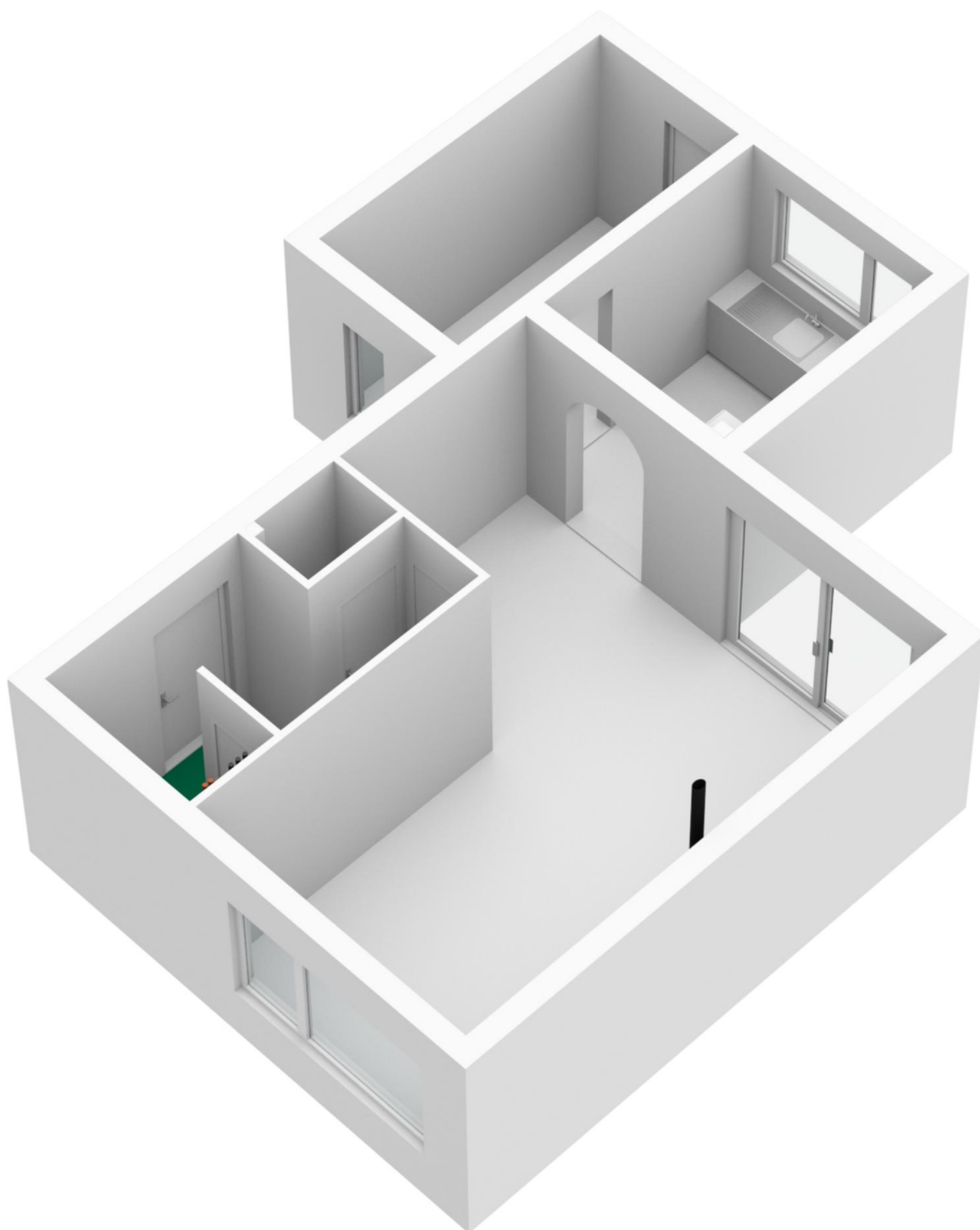


Plattegrond

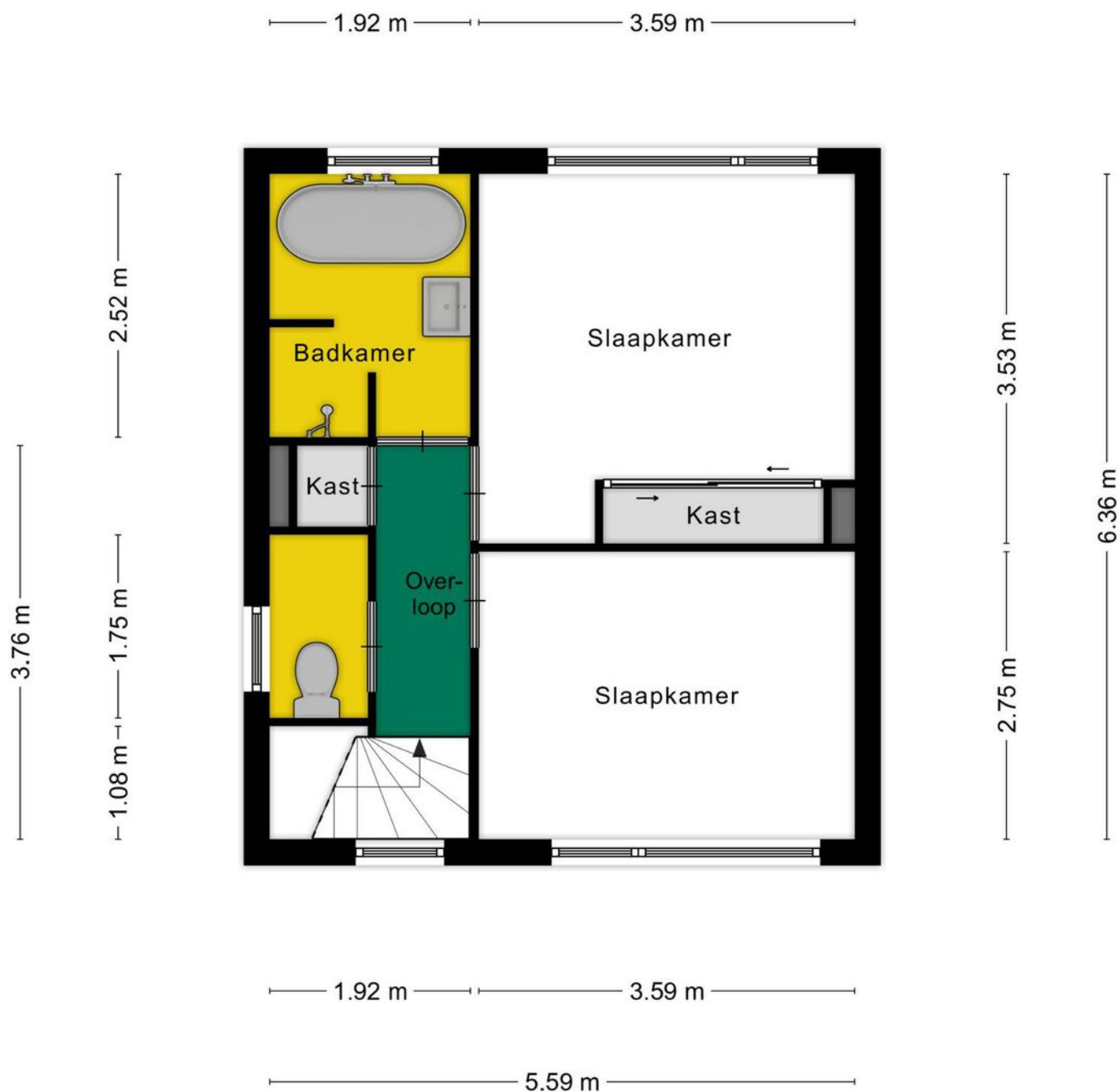


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

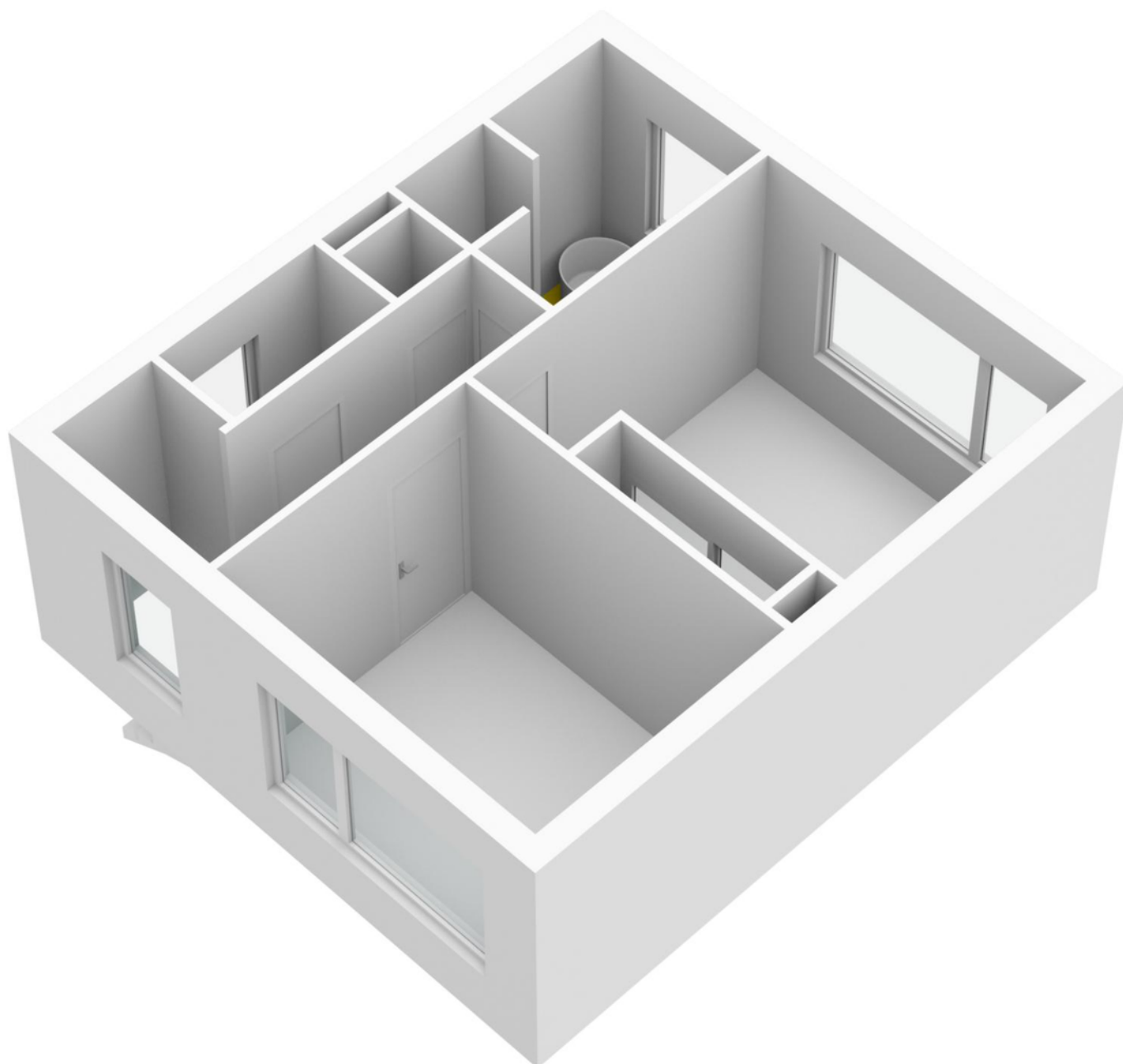


Plattegrond

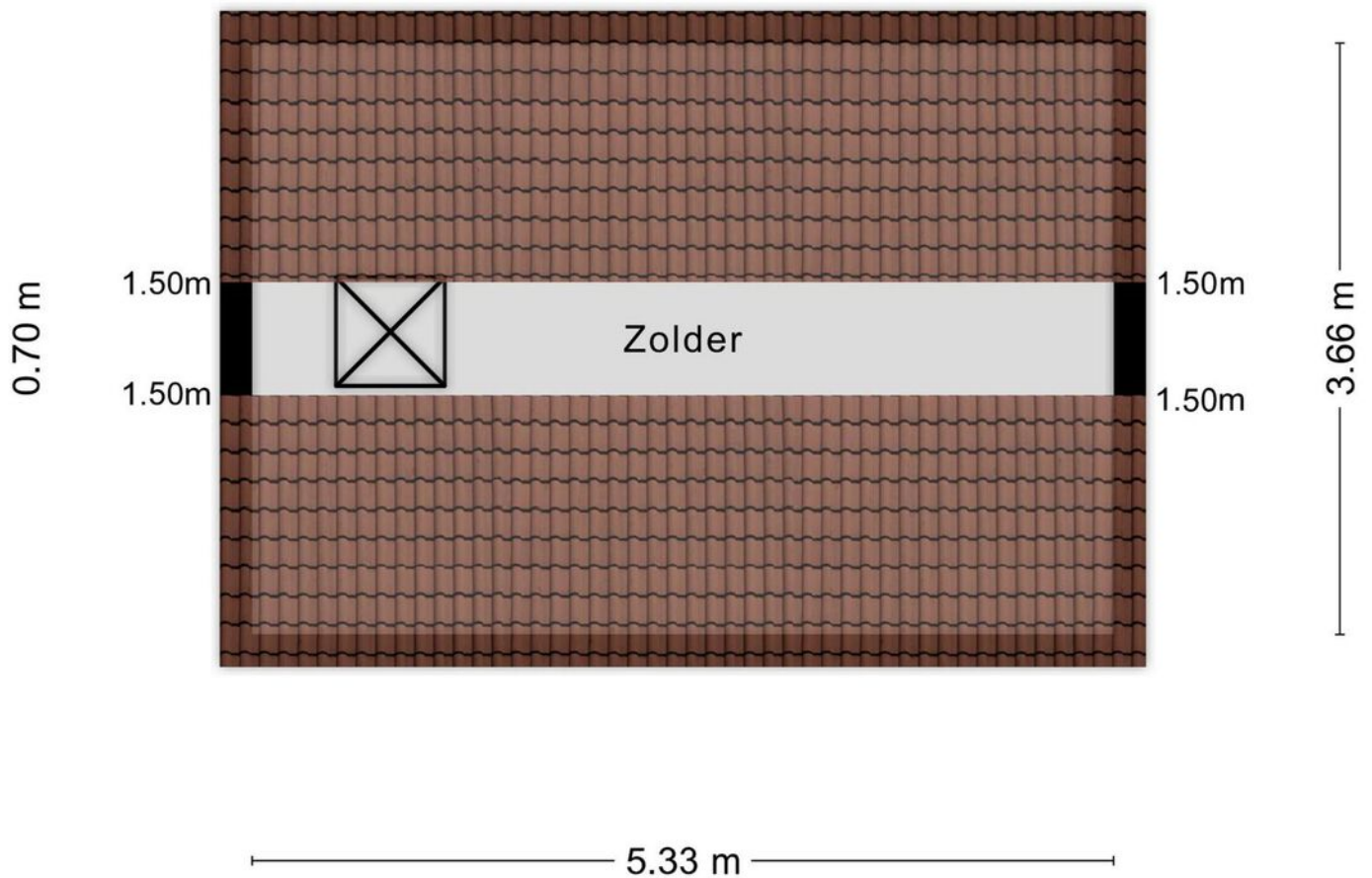


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

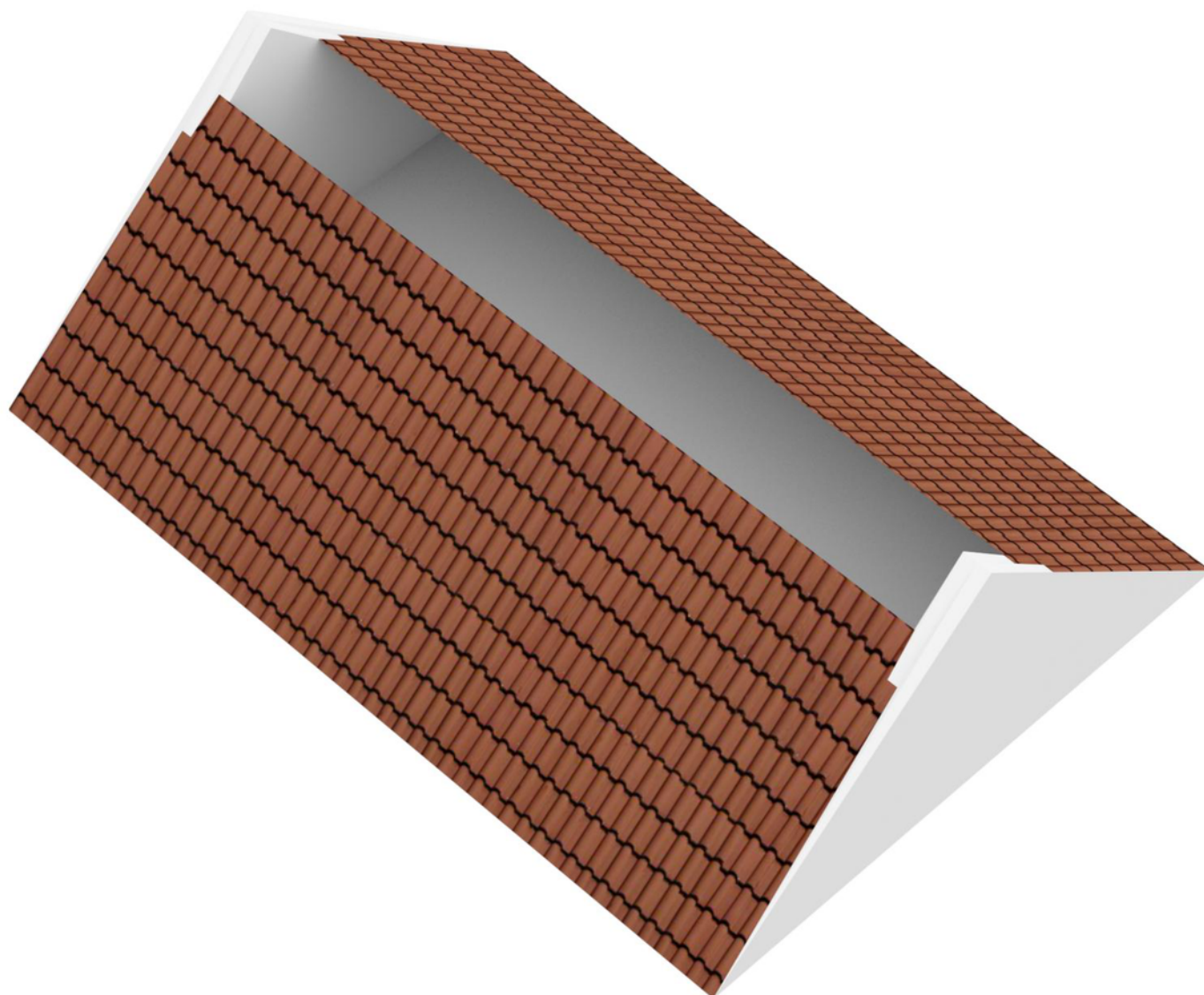


Plattegrond

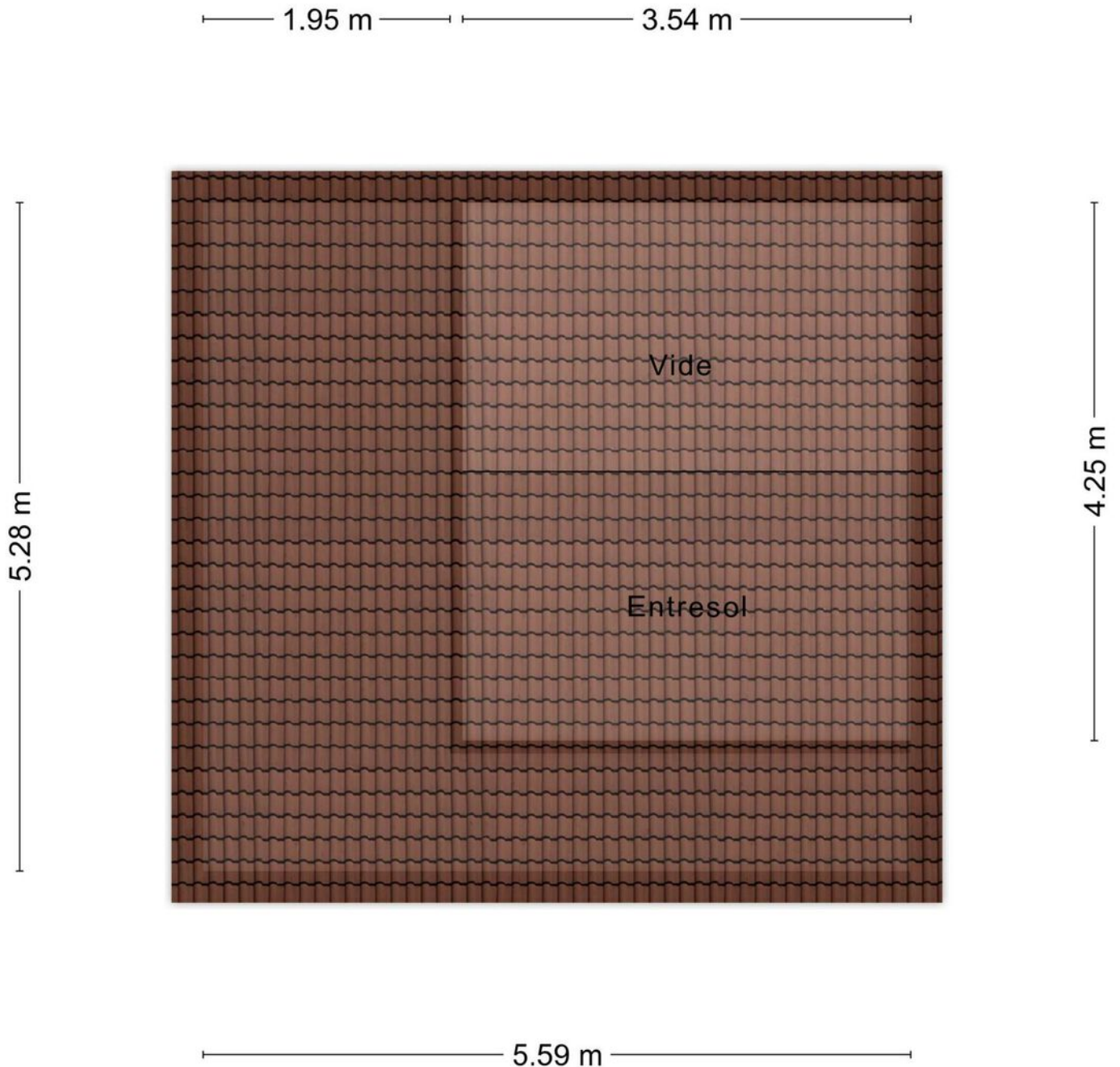


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

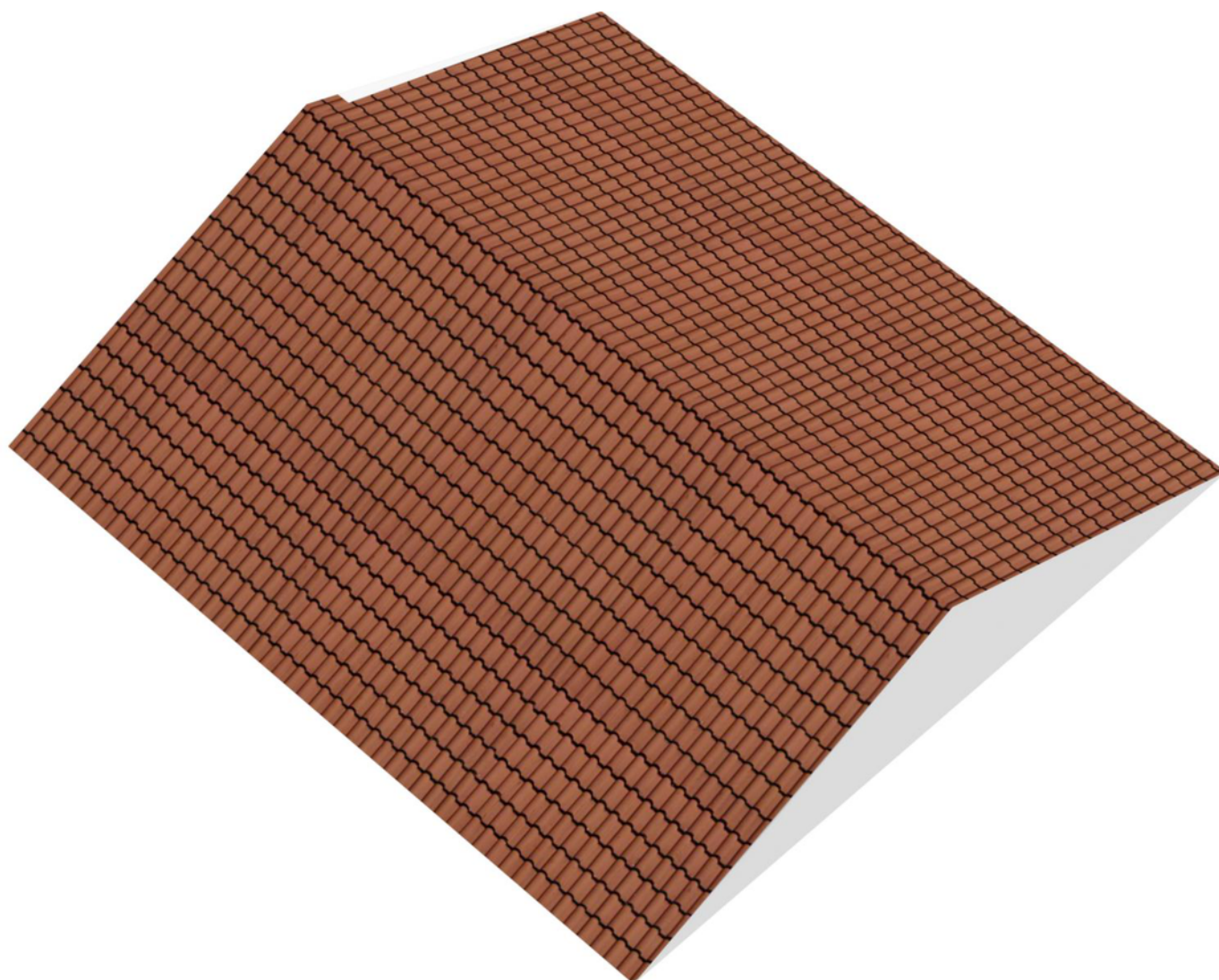


Plattegrond

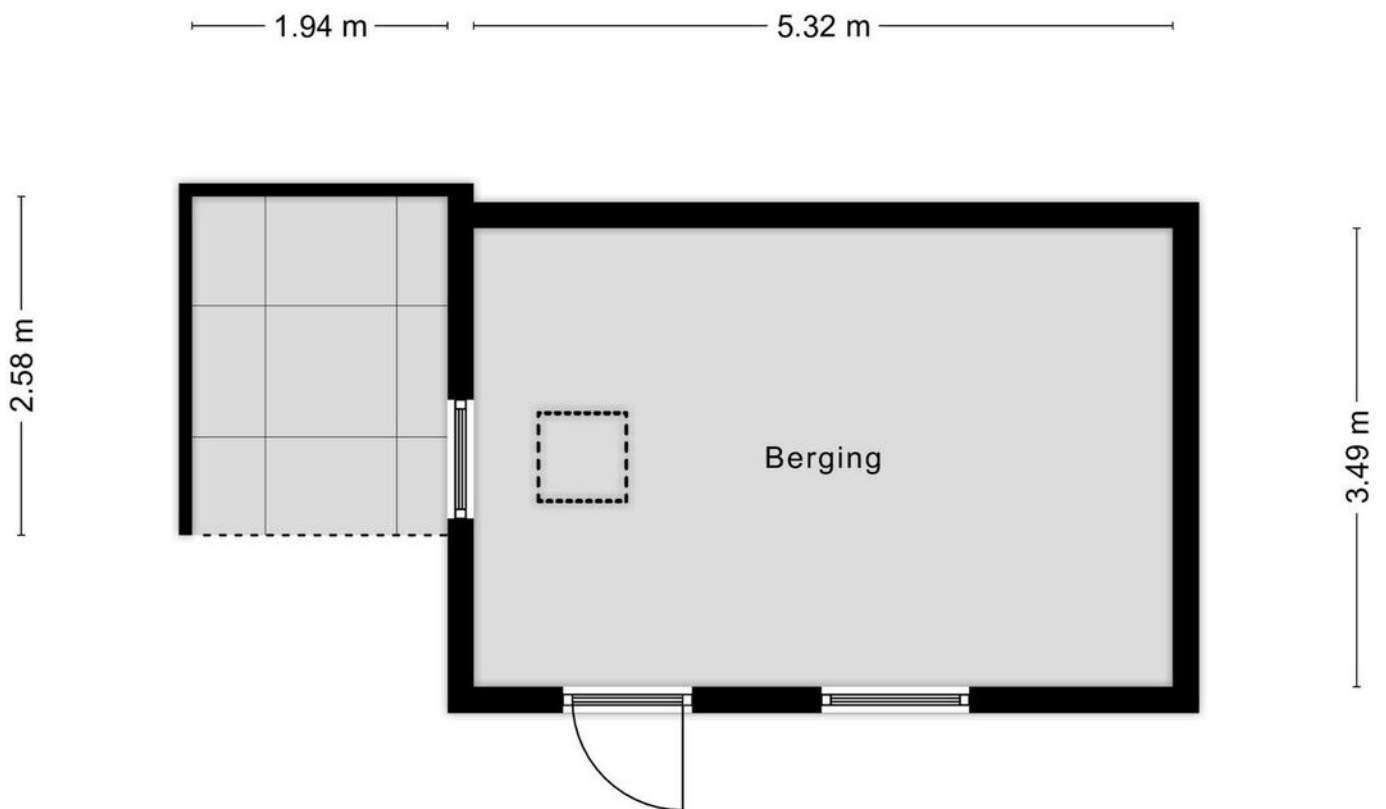


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

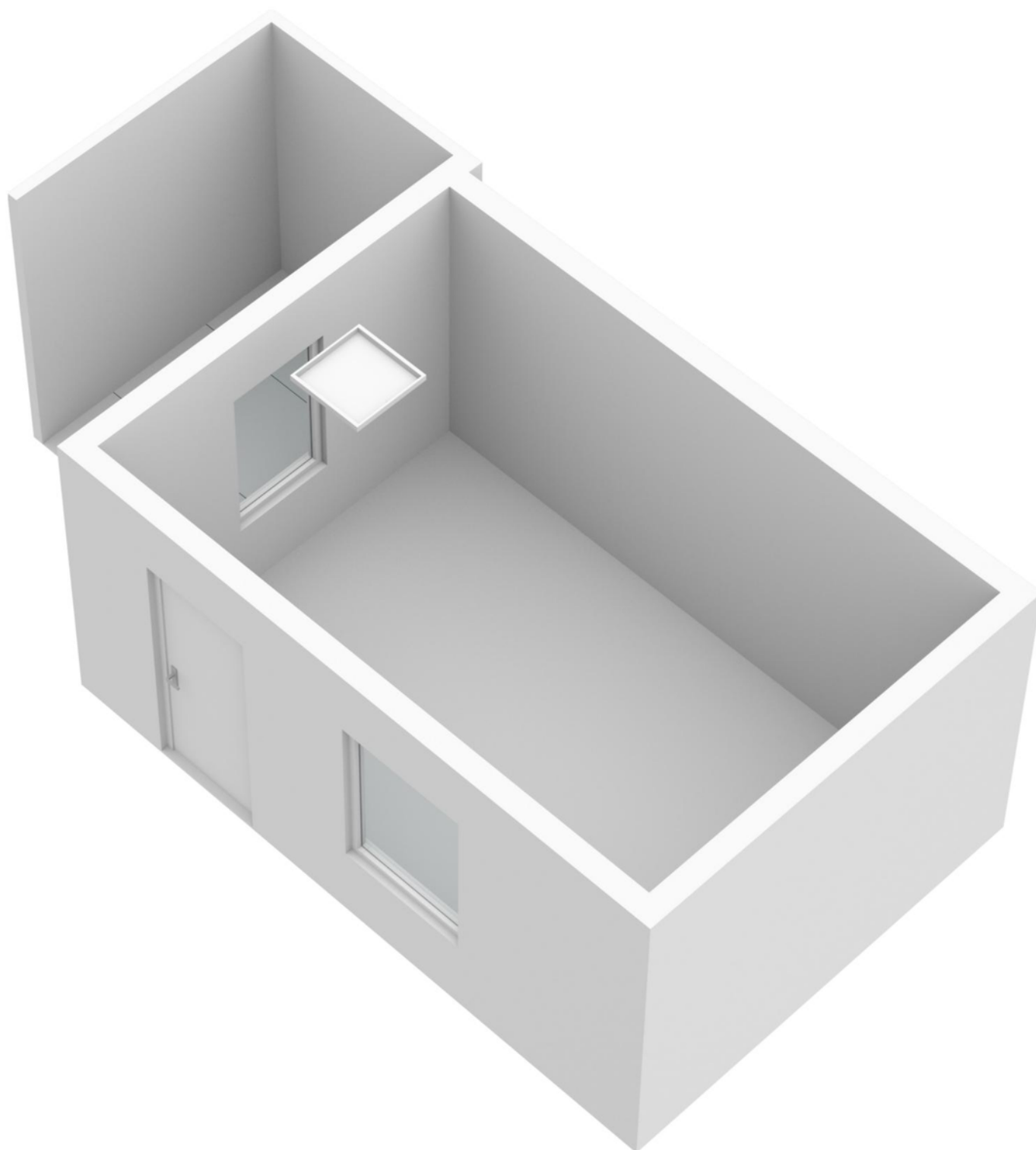


Plattegrond



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

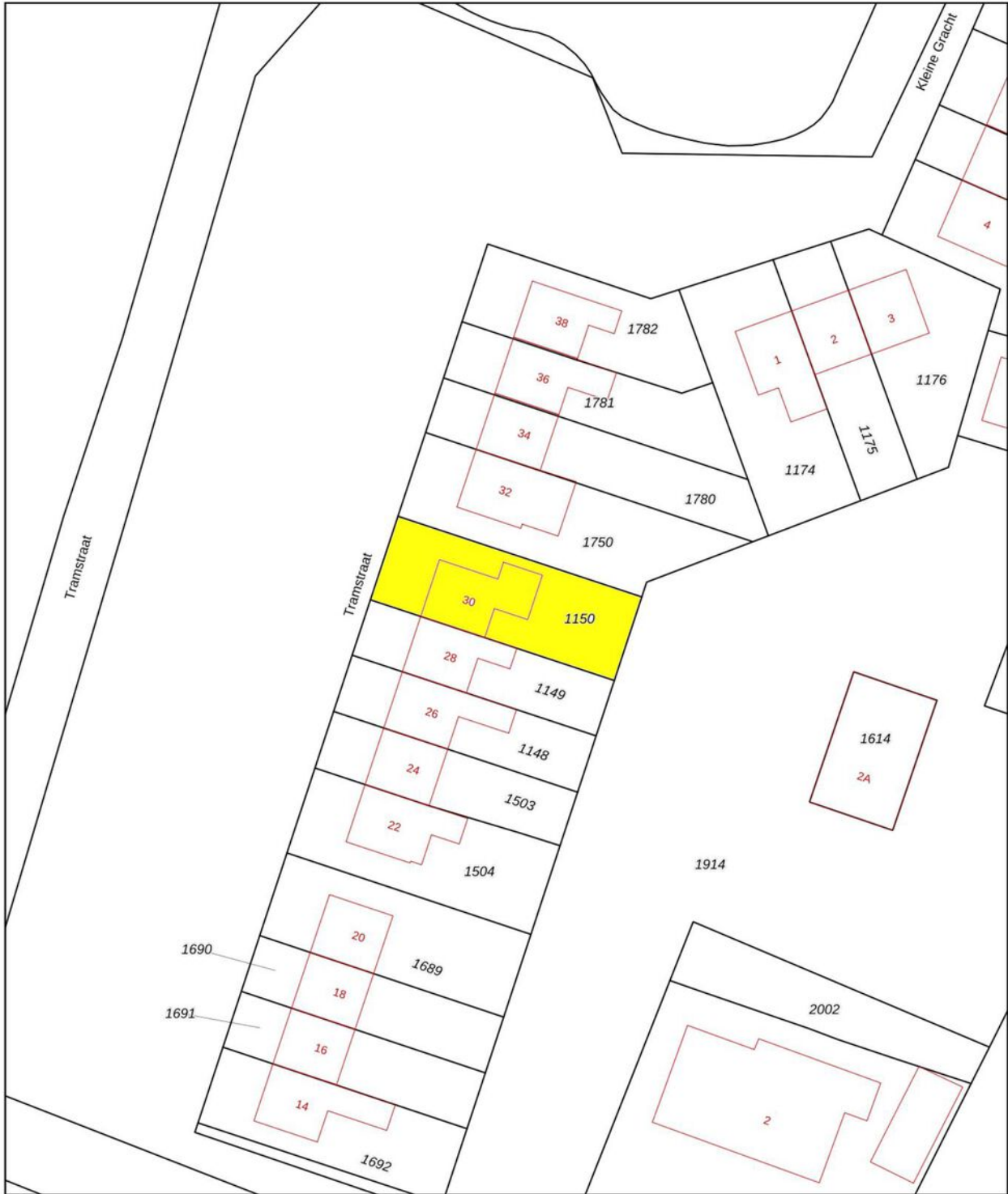
Plattegrond




Kadastrale kaart

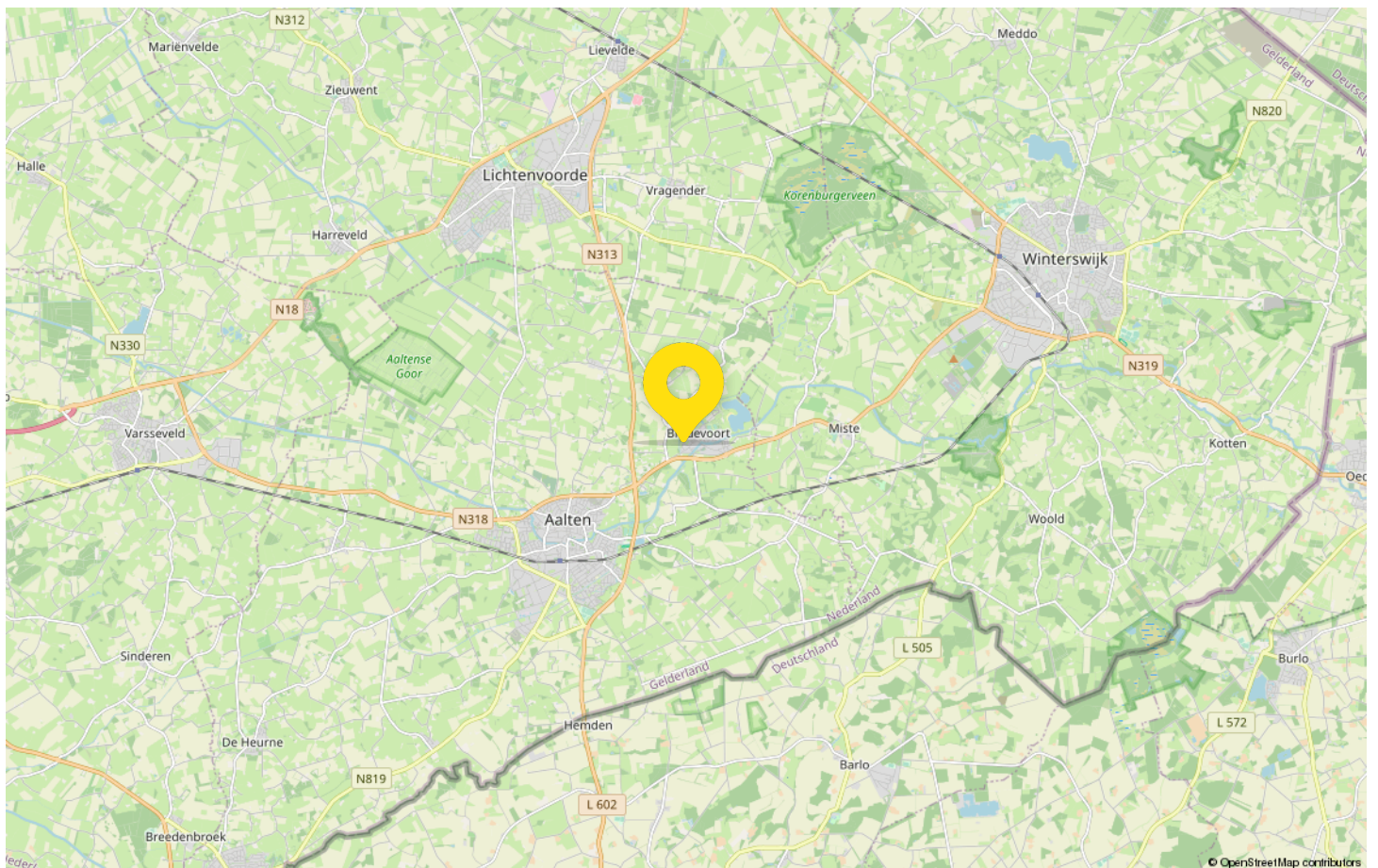
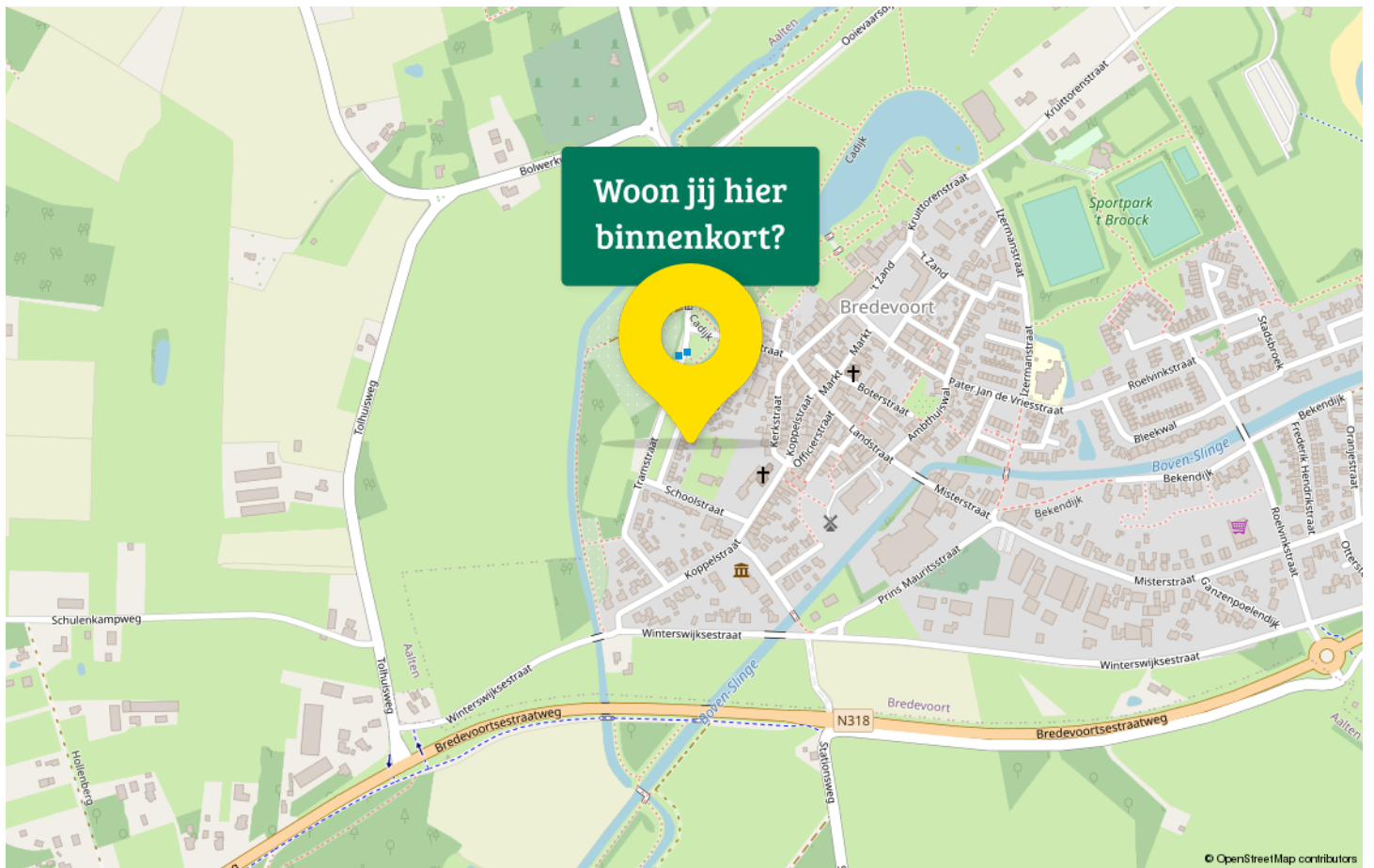
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<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, geef De bewaarder van het kadaster en de</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bredevoort</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 1150</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





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

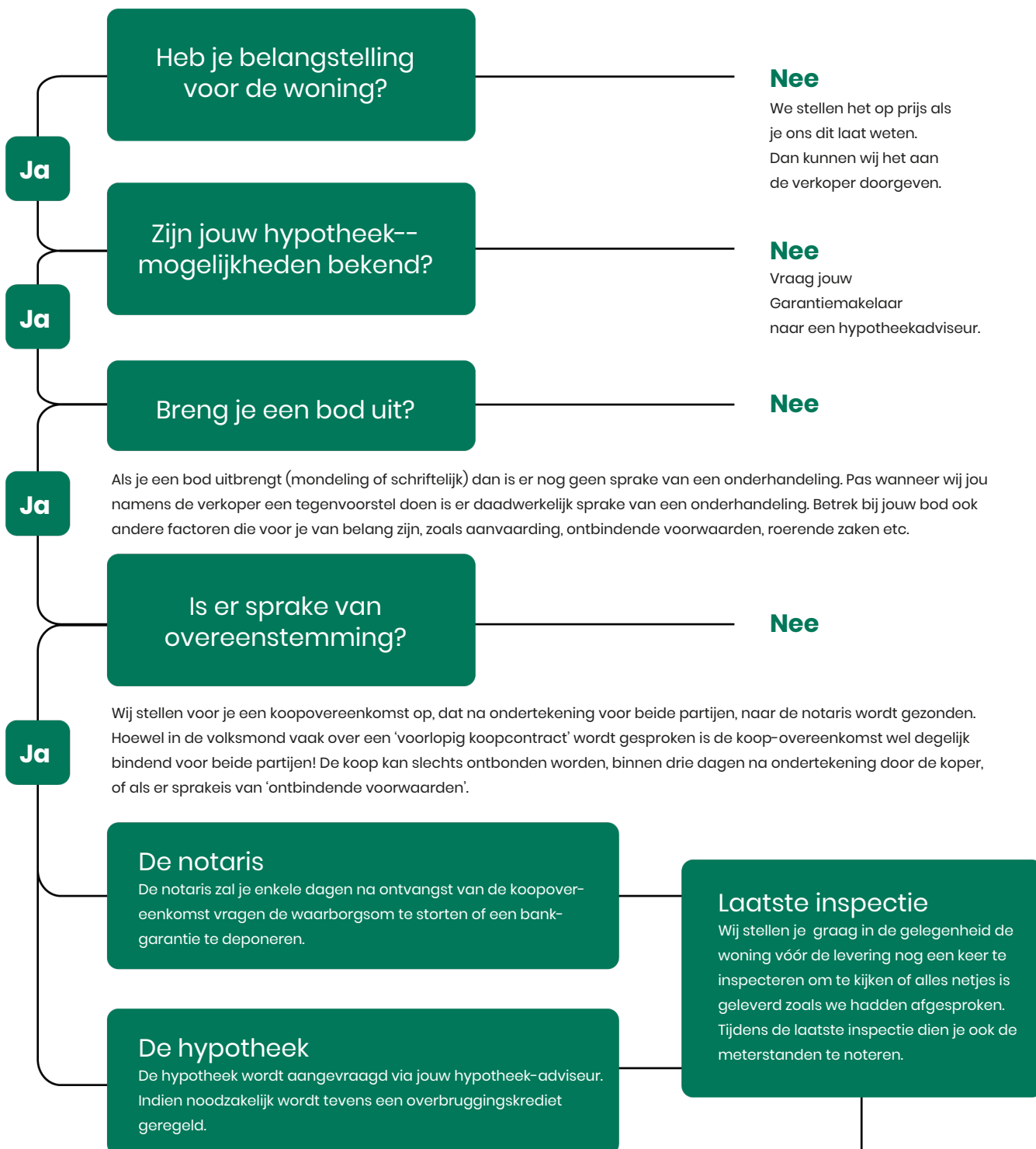
Dijkstraat 26
7121 EV Aalten

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

A large rectangular area with a light gray border, containing 25 horizontal green lines for writing notes.



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

