

Wordt dit jouw droomwoning?



Boterstraat 4

Bronkhorst

Unieke stadsboerderij met
gastenverblijf en bedrijfsbestemming
in het historische Bronkhorst,
Welkom aan de Boterstraat 4.



Eggink Maalderink
Garantiemakelaars
Lokenstraat 6-8
7201 MP Zutphen

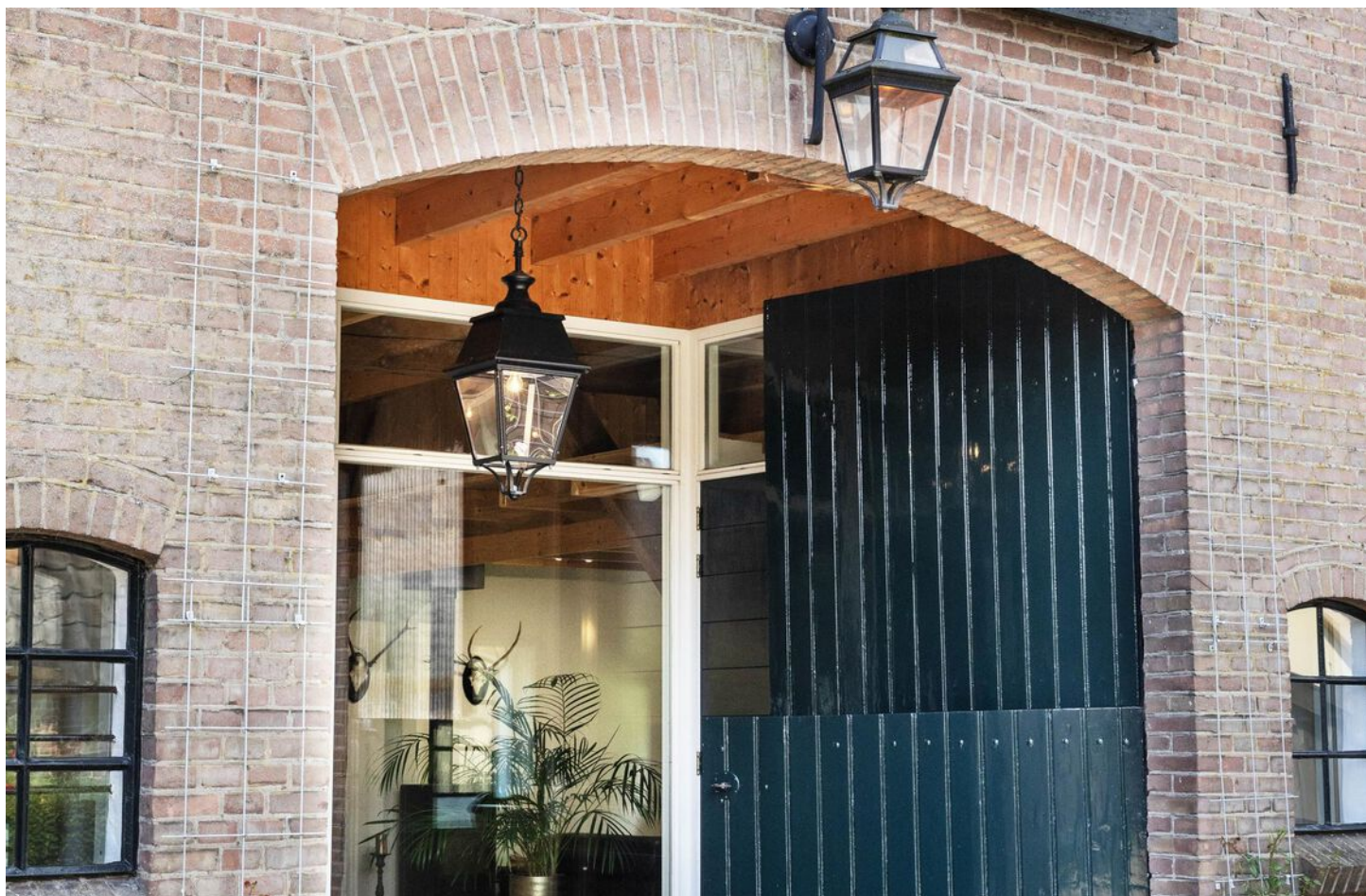
0575-514124
zutphen@egginkmaalderink.nl
egginkmaalderinkzutphen.nl

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Hoewel de boerderij zelf geen monumentale status heeft, ademt het pand de sfeer en historie van de omgeving, met alle voordelen van modern en gewenst wooncomfort. Denk hierbij aan energielabel A, 33 zonnepanelen, een eigen bron met waterpomp, en een zorgvuldig aangelegde tuin met onder andere pruim-, appel-, peer- en walnotenbomen. Hier woon je letterlijk in het groen, met duurzaamheid en comfort als rode draad.

Vraagprijs € 1.655.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Woonboerderij
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1930

Inhoud	1385 m ³
Woonoppervlakte	333 m ²
Perceeloppervlakte	1350 m ²
Tuin	Tuin rondom

Energie label	A
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4

Omschrijving van de woning

Unieke stadsboerderij met gastenverblijf en bedrijfsbestemming in het historische Bronkhorst Welkom aan de Boterstraat 4, een bijzonder object in het hart van het kleinste én meest sfeervolle stadje van Nederland: Bronkhorst. Deze volledig gerenoveerde stadsboerderij biedt een zeldzame combinatie van karakter, comfort en veelzijdigheid, gelegen in het beschermde stads- en dorpsgezicht en omgeven door monumentale panden, oude klinkerstraatjes en schitterende natuur.

Hoewel de boerderij zelf geen monumentale status heeft, ademt het pand de sfeer en historie van de omgeving, met alle voordelen van modern en gewenst wooncomfort. Denk hierbij aan energielabel A, 33 zonnepanelen, een eigen bron met waterpomp, en een zorgvuldig aangelegde tuin met onder andere pruim-, appel-, peer- en walnotenbomen. Hier woon je letterlijk in het groen, met duurzaamheid en comfort als rode draad.

Comfortabel en toekomstgericht wonen Deze stadsboerderij is met oog voor detail verduurzaamd. Op de voormalige deel prijkt een van de schoonste houtkachels van Europa, die voor zowel warmte als sfeer zorgt. In het voorhuis is een pelletkachel geplaatst, aangesloten op de CV-installatie, wat bijdraagt aan een efficiënte en milieuvriendelijke verwarming. De woning is optimaal voorbereid op verdere verduurzaming, bijvoorbeeld door het plaatsen van een warmtepomp waarmee je het comfort en de duurzaamheid naar een nóg hoger niveau tilt.

Wonen, werken én ontvangen De bestemming van dit pand biedt volop mogelijkheden: naast wonen zijn kleinschalige bedrijfsactiviteiten toegestaan. Denk hierbij aan een galerie, praktijkruimte of een stijlvol kantoor aan huis. Ook is de woning uitstekend geschikt voor meergeneratiewonen (kangoeroewoning), mede dankzij de slimme indeling en aanwezigheid van meerdere zelfstandige ruimtes.

Achter de boerderij bevindt zich een imposante en recent gebouwde schuur, waarin een stijlvol gastenverblijf/B&B is gerealiseerd. Deze ruimte fungeert momenteel als een goedlopende Bed & Breakfast,

geliefd bij gasten die op zoek zijn naar rust, natuur en cultuur. In de schuur is rekening gehouden met het plaatsen van een thuisbatterij.

Locatie met historie en natuur

De ligging is uitnodigend, in een rustige straat met uitzicht op een historische kasteelheuvel en op loopafstand van onder andere galerieën, horeca, wandelroutes en het prachtige Achterhoekse landschap. Bronkhorst is een bestemming op zich, waar cultuurhistorie en rust samenkomen. En toch bent u binnen een half uur in Zutphen of Doetinchem.

Indeling:

Vanaf de rustige straat komt u de oprit op, waar een fraaie houten carport ruimte biedt voor de auto. Voor de elektrische rijder is er reeds een laadpaal aanwezig. Samen met de zonnepanelen maakt dit het geheel extra duurzaam.

De Deel:

Links van de oprit bevindt zich de deel, die momenteel een zakelijke invulling heeft. Deze karakteristieke ruimte heeft een separate statige entree met aan beide zijden deuren, lichtinval van drie zijden, prachtige authentieke stalramen. De ruimte omarmt u en geeft een fijne sfeer. Een luxe keuken in een vrije opstelling met een prachtig werkblad, rondom voorzien van kastruimte. Natuurlijk een toiletruimte, speciaal voor dit gedeelte. Veelzijdig te gebruiken: als kantoor, praktijkruimte, atelier of trainingsruimte. Ook een invulling om hier gelijkvloers een aanvullende woonruimte of separate woonruimte te creëren is eenvoudig mogelijk. De houten balkenconstructie, travertijn natuurstenen vloer geheel voorzien van vloerverwarming, de houtkachel en de balkenplafonds op verschillende hoogten zorgen voor een authentieke, warme uitstraling. Via een prachtig weggewerkte doorgang in de kastenwand bereikt u het voorhuis.

Omschrijving van de woning

Het Voorhuis:

Aan het einde van de oprit loopt u linksaf naar de entree van het woonhuis. In de hal bevinden zich de toiletruimte en een inpandige berging/wasruimte met een extra douche. Aan het einde van de hal leidt een trap naar de eerste verdieping.

De woon-/eetkamer met open keuken ligt aan de zonnige zijde van de boerderij. De royale ruimte biedt plaats aan een zitgedeelte, een tv-hoek en een eetgedeelte met veel ruimte waar een tafel voor 10 à 12 personen of wellicht meer zeker zijn plek kan hebben. De glas-in-loodramen, de arduin uitgevoerde tegelvloer met vloerverwarming en de pelletkachel gekoppeld aan de cv een staaltje van moderne techniek zijn een warme aanvullende optie op de verwarming van deze ruimte.

De keuken, van het exclusieve merk Lodder, is hoogwaardig ingericht met een groot kookeiland, ruime kastenwand en een lang kookgedeelte. Ook hier een hardstenen werkblad, bewerkt arduin. De spoelbak met tegeltjes en de stijlvolle details maken het tot een echte blikvanger. Alle benodigde apparatuur is ingebouwd, waaronder een groot luxe gasfornuis met bakplaat, dubbele oven en de zo geliefde Quooker.

Eerste Verdieping:

Op de eerste verdieping van het voorhuis bevinden zich 3 ruime slaapkamers en een badkamer. Eén van de kamers beschikt bovendien over een royale kastenwand met schuifdeuren. Voor een ieder op deze verdieping een heerlijke kamer van formaat.

De badkamer, met doorkijk tot in de nok, verbindt de overloop met de master bedroom. Hier kunt u genieten vanuit het ligbad kijkend naar de wolken of de sterren.

De badkamer is o.a. voorzien van een ruime inloofdouche met massagestraal, toilet, dubbele wastafelmeubel en een verwarmde spiegel. De natuurstenen vloer is voorzien van elektrische vloerverwarming. Design ten top en laat u hier verrassen door licht en ruimte.

De ruime masterbedroom, ademt de sfeer van een hotelsuite, beschikt over grote elektrische dakramen met zonwering en verduisterende gordijnen met uitzicht op de tuin. De royale inloopkast zorgt voor extra comfort

en luxe.

De woning beschikt ook over een kleine zolder en tevens zijn er op de eerste verdieping opbergruimtes in de knieschotten.

Kelder:

Vanuit de keuken is een trap naar de wijn-/provisiekelder.

Bijgebouw:

In 2024 is er een stijlvolle en imposante schuur gebouwd van circa 13.9 x 4 meter, geheel in de sfeer van een traditionele schuur. Met zwarte gevels, antracietkleurige kozijnen en zonnepanelen op het dak vormt dit een prachtig geheel.

Het linkerdeel van het bijgebouw is ingericht als berging/hobbyruimte met dubbele deuren, een vliering en een hoge nok. Hier bevindt zich tevens de 3e meterkast (voor het bijgebouw) en de grondwaterpomp.

Het andere deel is ingericht als comfortabel gastenverblijf. Met een woonkamer, slaapkamer, badkamer en pantry is dit de perfecte plek voor logés. De ruimte is volledig geïsoleerd, voorzien van een airco-unit (koelen/verwarmen) en biedt prachtig uitzicht op de tuin, het natuurgebied achter het erf en de kasteelheuvel. De hier gebruikte materialen zijn hoogwaardig en in uitvoering prachtig op elkaar afgestemd. Kwaliteit, duurzaamheid en schoonheid gaan hier samen. De gasten ervaren hier een aangename, luxe ambiance die uitnodigt tot ontspannen overnachten. Momenteel in gebruik als succesvolle B&B.

Privacy is hier volop, daar er voldoende ruimte is tussen het hoofdgebouw en dit gastenverblijf. Andere invulling als kantoor, kangaroo woning of wat voor u de invulling ook mag zijn is hier in deze uitvoering allemaal direct voorhanden.

Omschrijving van de woning

Tuin:

Veel tuin rondom de woning en met de aanwezige terrassen is er altijd een zon locatie of schaduw locatie voor handen. Kleurrijke, zeer onderhoudsvriendelijke uitvoering zorgen dat er altijd wat moois te zien is en weinig onderhoud. Het grote terras aan de keuken heeft een zeer bijzondere elektrische overkapping. Deze kunt u met afstandsbediening laten uitrollen/oprollen en biedt bescherming tegen zon en regen. Een verfijnde techniek van hoog niveau van het Zwitserse merk Sunsquare, architectuur voor de schaduw.

Resumerend: deze woning vraagt om extra aandacht op de gebruikte materialen en aanwezige kwaliteit. Ook zaken die we niet zien maar wel in gebruik zijn, zijn gemiddeld van beter kwaliteit en ook gemaakt om langdurig en goed mee te gaan. Het is hier de combinatie van prachtige locatie, veelzijdigheid, ruimte en kwaliteit wat voor u een woning geeft om er uw huis van te maken.

De woning maakt deel uit van een beschermd stads- en dorpsgezicht. Dat betekent dat de unieke sfeer, historische uitstraling en karakter van de omgeving bewaard blijven. Dit zorgt niet alleen voor een bijzondere woonbeleving, maar ook voor extra waarde en exclusiviteit en hiermee tevens een goede investering voor de toekomst.

Een ander groot voordeel is de ligging: direct achter de woning bevindt zich prachtige natuur. U geniet dagelijks van het groene uitzicht en de rust, zonder dat u zelf het onderhoud hoeft te doen. Zo combineert deze woning historie, karakter én comfort met een heerlijk vrij gevoel.

Gezien de aandacht, kwaliteit en duurzaamheid, geeft het u direct vele jaren onbezorgd woonplezier.

Kortom:

- Gelegen in beschermd stads- en dorpsgezicht, waardoor toekomstgarantie op authentieke omgeving met natuur
- Geen monument, dus meer vrijheid in gebruik en aanpassingen
- Bestemming: wonen + kleinschalige bedrijvigheid

- Onder andere geschikt als kangoeroewoning of meergeneratiewoning
- Compleet gerenoveerd, verduurzaamd en instapklaar
- Energielabel A, 33 zonnepanelen en een eigen waterbron met pomp
- Houtkachel op de deel (een van de schoonste merken van Europa) en pelletkachel op CV
- Grote, recent gebouwde schuur met luxe gastenverblijf/B&B
- Laadpaal aanwezig in carport
- Prachtige tuin met o.a. appel-, peer-, pruim- en walnootbomen
- Omringd door monumenten, natuur en cultuur

Een plek met karakter én kansen. Ideaal voor wie royaal wil wonen, werken aan huis, gasten wil ontvangen of gewoon wil genieten van het beste wat de Achterhoek te bieden heeft.

Maak snel een afspraak en ervaar zelf de magie van deze unieke stadsboerderij in Bronkhorst.

























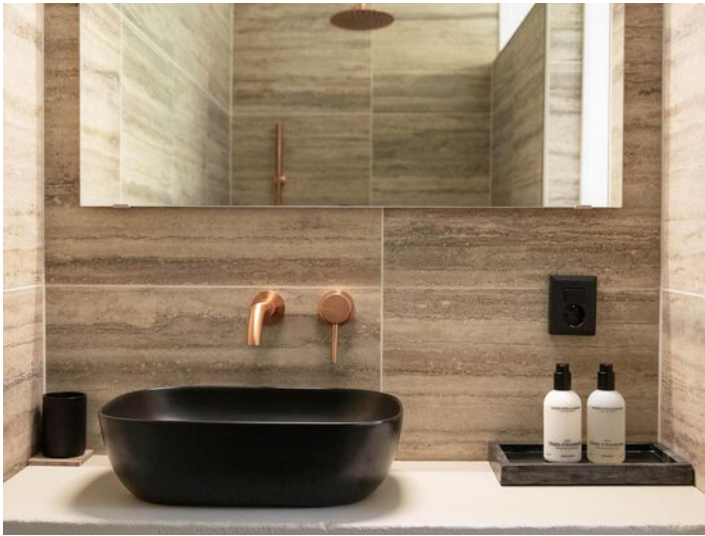
















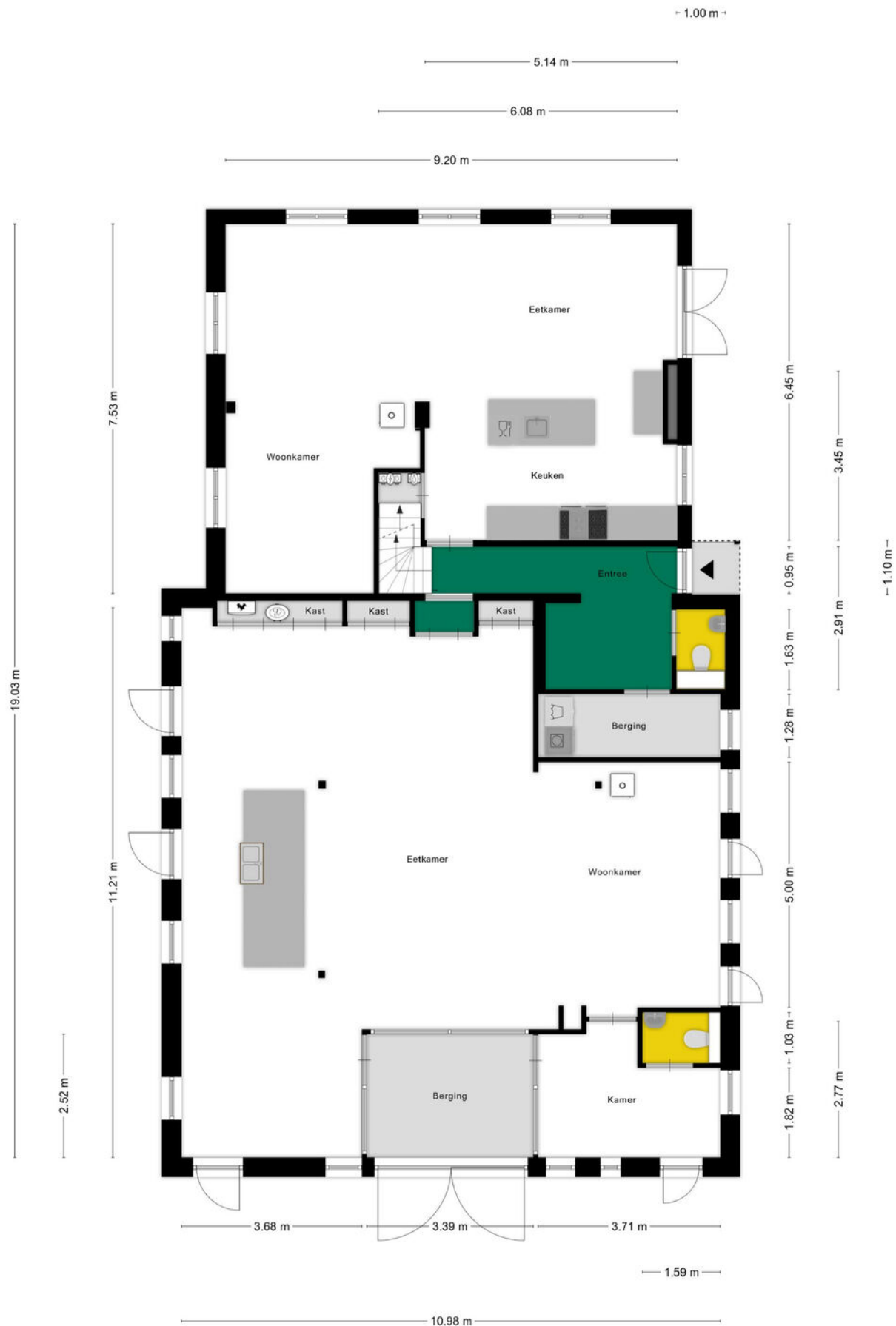




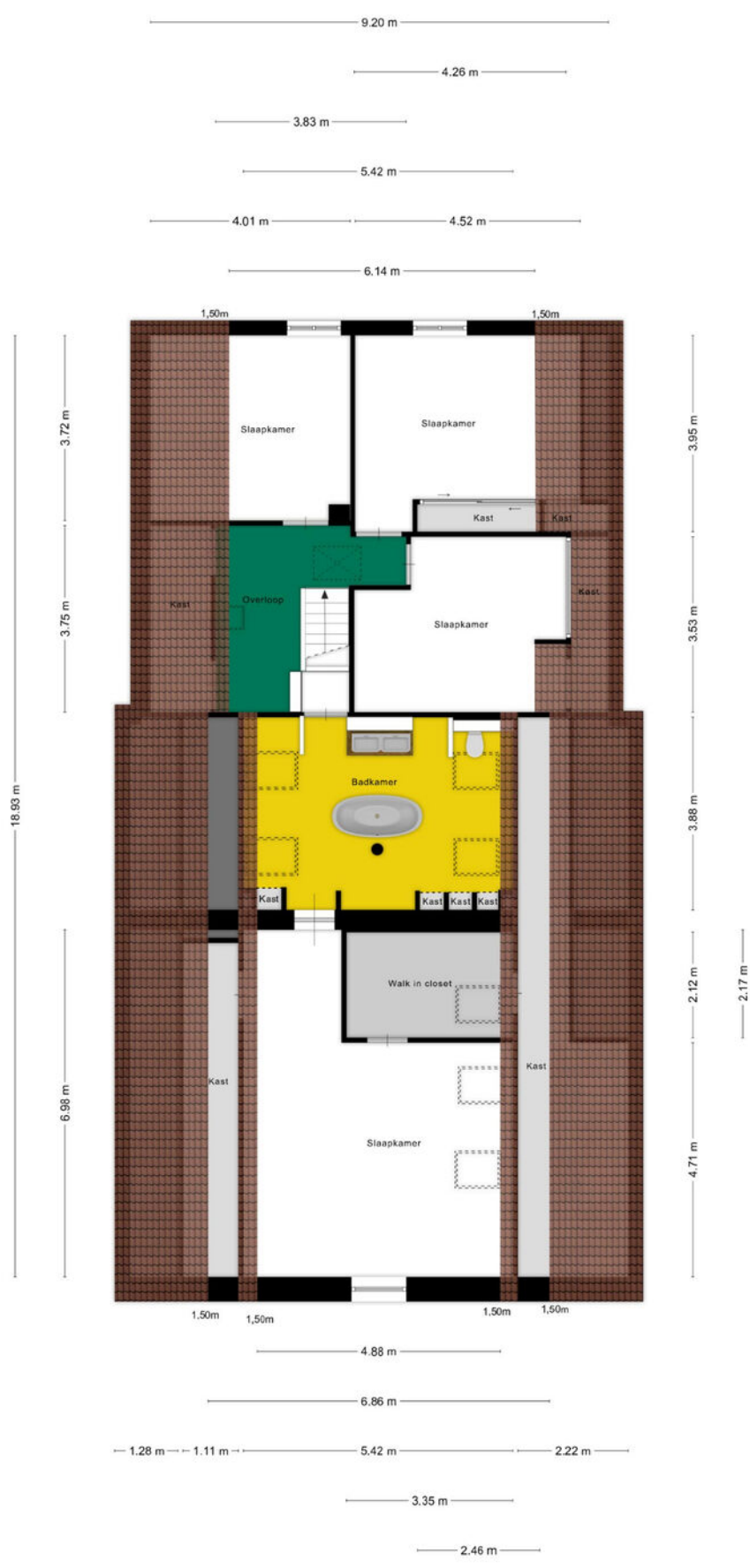
Begane grond met tuin



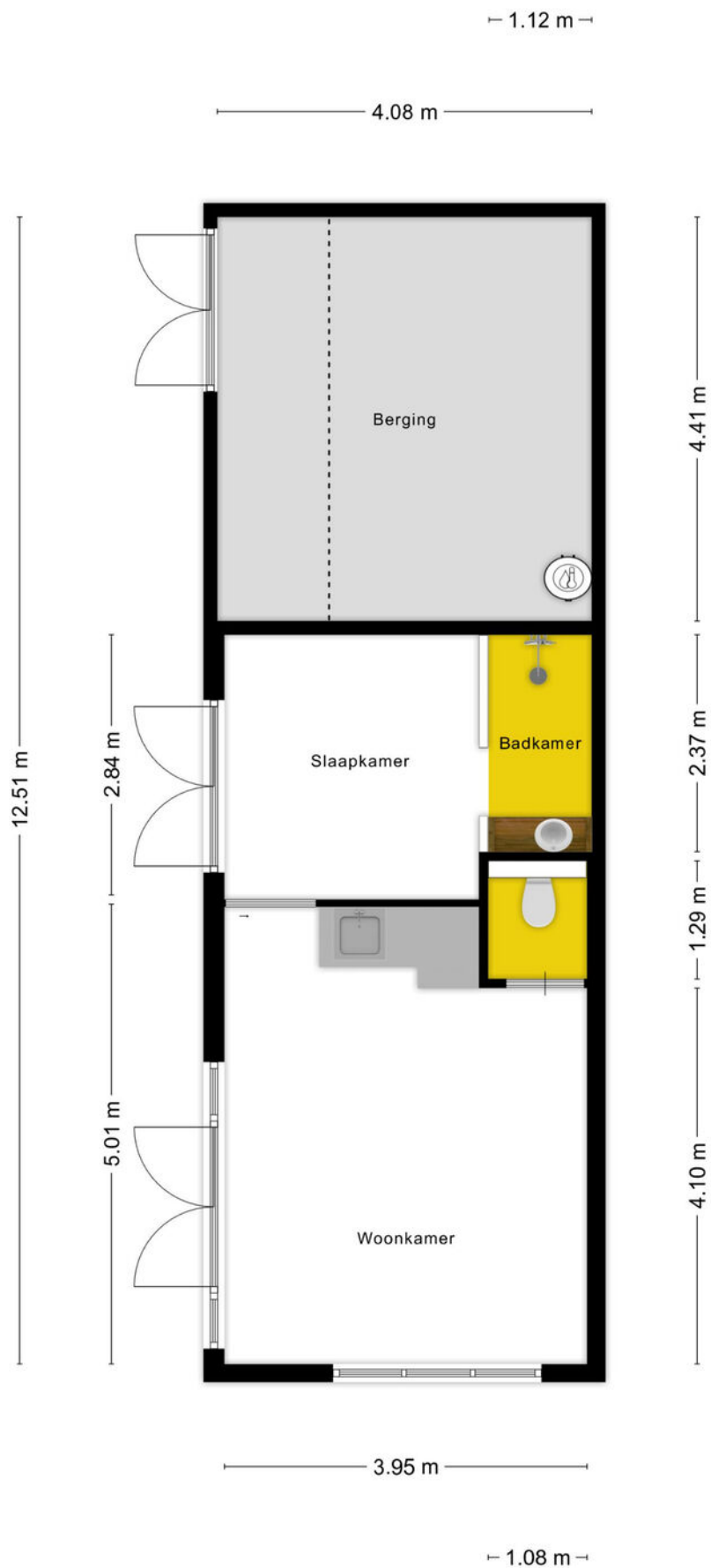
Begane grond



Eerste verdieping

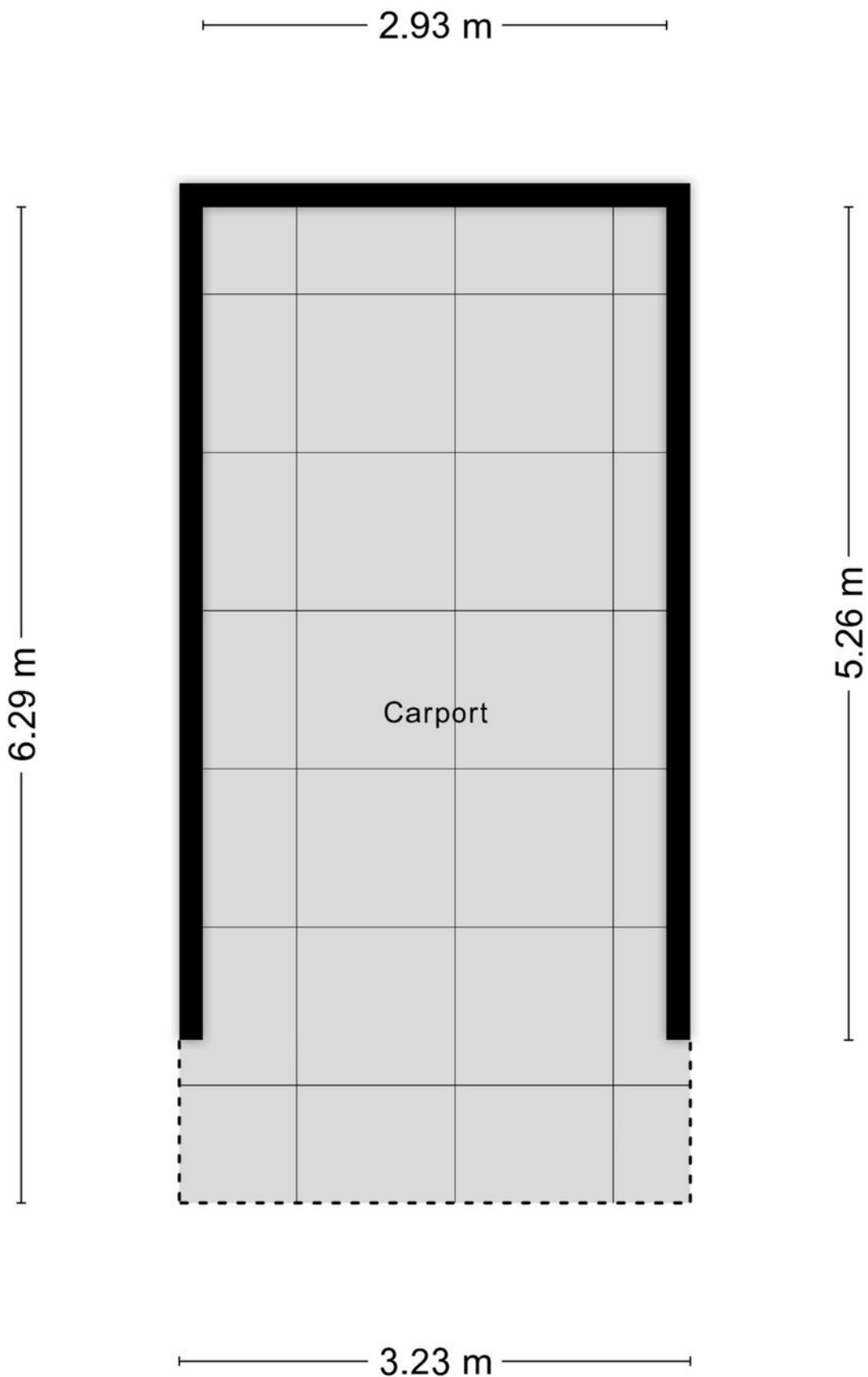


Plattegrond



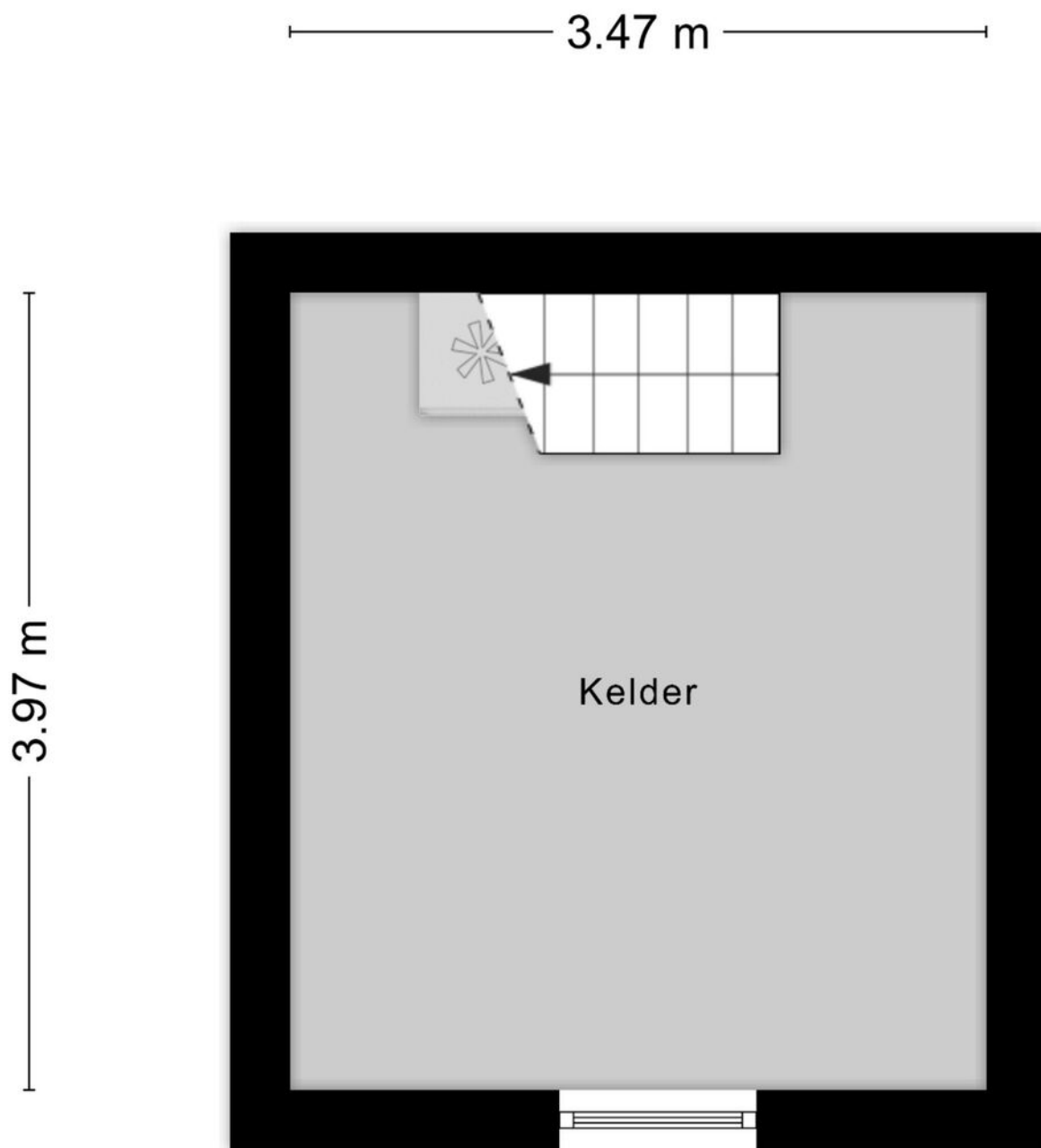
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Carport



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

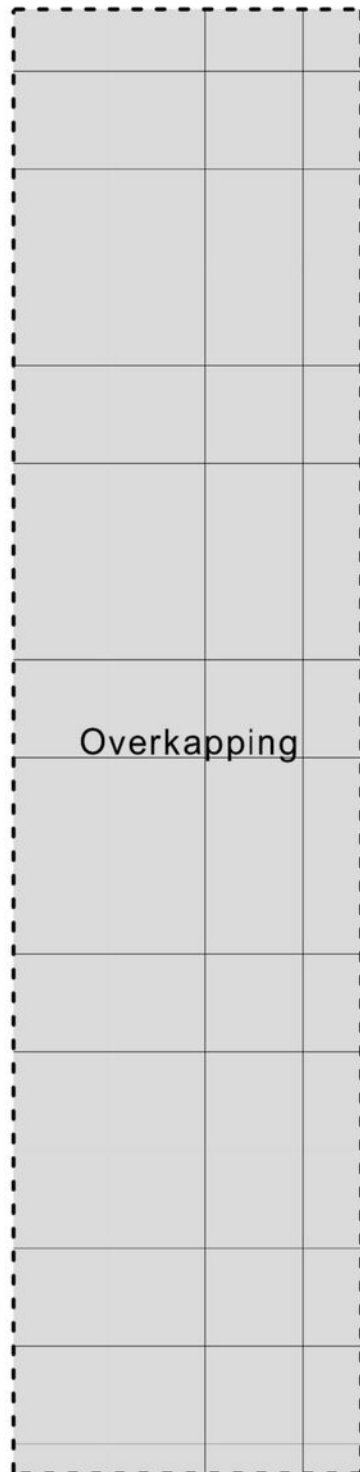
Kelder



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

Overkapping

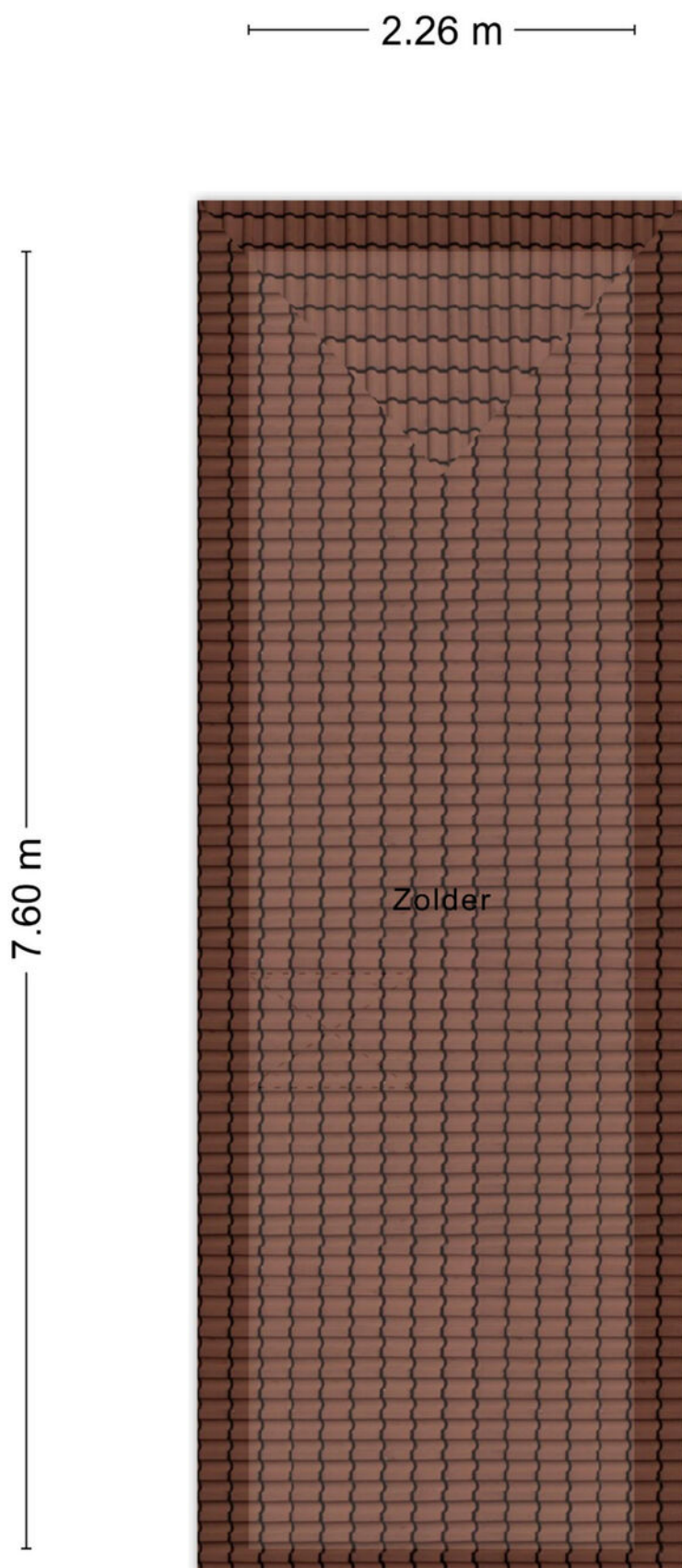
1.77 m



7.47 m

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

Zolder



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

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- inloopkast slaapkamer	X		
- grote kast slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis			X
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
zonnescrm			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- boiler keuken deel	X		
- boiler gastenverblijf		X	
- cooker	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
zonnescrm subsquare	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
gastenverblijf interieur			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- vlaggenmast(houder)	X		

Vragenlijst

VRAAG

ANTWOORD

Bijzonderheden 1 A.

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Niet bekend

Zo ja, welke zijn dat?

Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Niet bekend

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

Bijzonderheden 1 F.

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 G.

Vragenlijst

VRAAG	ANTWOORD
Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
Bijzonderheden 1 H.	
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?	Nee
Zo ja, hoe lang nog?	
Bijzonderheden 1 I.	
Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Ja
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?	Ja
Bijzonderheden 1 J.	
Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?	Nee
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?	
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:	
Duur:	
Bijzonderheden 1 K.	
Is er sprake van onteigening?	Nee
Bijzonderheden 1 L.	
Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	N.v.t
Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?	
Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:	
Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?	
Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?	
Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)	
Heeft de huurder een waarborgsom gestort?	
Zo ja, hoeveel?	
Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?	
Zo ja, welke?	

Vragenlijst

VRAAG

ANTWOORD

Bijzonderheden 1 M.

Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

Bijzonderheden 1 O.

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 P.

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 Q.

Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 R.

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 S.

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)

woning en zakelijk gebruik

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

Vragenlijst

VRAAG	ANTWOORD
Gevels 2 A.	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Nee
Zo ja, waar?	
Gevels 2 B.	
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Ja
Zo ja, waar?	lange voorzijde aan straatkant
Gevels 2 C.	
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Isolatie muren op de deel aan binnenkant met dik glaswol 2003. Muren van voorhuis is spouwmuur.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	
Gevels 2 D.	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Niet bekend
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	nvt
Dak(en) 3 A.	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	Huis is van 1930. Dak van de deel 2009 opnieuw gelegd (met zelfde pannen). Dakkapel is in 2022/2023 opnieuw het e.e.a. vernieuwd na stormschade.
Overige daken:	dak schuur gebouwd in 2024
Dak(en) 3 B.	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Ja
Zo ja, waar?	gehad: dakkapel
Dak(en) 3 C.	
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Zo ja, waar?	

Vragenlijst

VRAAG

ANTWOORD

Dak(en) 3 D.

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?

Ja

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

boven de deel nieuw dak in 2009 tevens laten isoleren. Dak boven woonhuis is in 2023 geïsoleerd en tevens zijn er slechte panlatten etc vervangen.

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Nee

Overige daken:

Nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:

Ja

Overige daken:

Niet bekend

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

isolatie boven de deel is van 2003
isolatie boven woonhuis is van 2023

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Ja

Overige daken:

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

nvt

Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

hout

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?

straatzijde en voorkant woonhuis eind zomer 2023
achterzijde en deelskant eind zomer 2024

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Derksen uit hengelo (gld)

Vragenlijst

VRAAG	ANTWOORD
Kozijnen, ramen en deuren 4 C.	
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren 4 D.	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 E.	
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Zo ja, welk type glas? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)	HR++ en silentglas op de deel
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Ja
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 F.	
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? (Denk aan lekkende ruiten.)	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 A.	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 B.	
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 C.	
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Ja
Zo ja, waar?	het is een oud huis dus er zijn hier en daar wat scheurtjes te zien.

Vragenlijst

VRAAG

ANTWOORD

Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Ja

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

vloer begaande grond woongedeelte 2005
onder de vloerverwarming
vloer op de deel 2003 onder de
vloerverwarming

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

Niet bekend

Zo ja, waar?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Nee

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Nee

Zo ja of soms, toelichting:

Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?

Nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?

Vragenlijst

VRAAG

ANTWOORD

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

Nefit Ecomline HR cv 2003
Pelletkachel Nordic Fire 2020 HRV Viktor
Houtkachel Peter Veltheer deel 2023

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

Ja

Zo nee, toelichting:
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/ leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s):

zie hierboven

Type(nummer) van de installatie(s):

geen idee

Installatiedatum van de installatie(s):

zie hierboven

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?

pelletkachel krijgt 2x per jaar onderhoud omdat het intensief gebruikt wordt in de winter en CV heeft recentelijk zijn 2-jaarlijks onderhoud gehad in mei 2025

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Heidesmit voor pelletkachel en vegen beiden rookkanalen
Marketz voor cv installatie

Installaties 7 B.

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)

Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Nee

Zo ja, waar en welke?

Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?

Nee

Zo ja, waar?

Vragenlijst

VRAAG	ANTWOORD
Installaties 7 F.	
Heeft u vloerverwarming in de woning?	Ja
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	Ja
warm water:	Ja
overig, namelijk	badkamer is elektrische vloerverwarming
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	badkamer en gastenverblijf
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	begaande grond gehele huis
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	
Installaties 7 G.	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 H.	
Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Ja
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.	
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	33
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	435 zonnepanelen zijn oktober 2024 op dak van nieuwe schuur gelegd
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Jinko Solar 435Wp JMK435N
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
Zo ja, welke?	enlighten van Enphase
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	2024 Bouwbedrijf Smit
Installateur:	Smit
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Nee
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	2025 (26-06-25) opgewekt tot nu toe 6,6 MWh
Aantal kWh:	6.6
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	produktgarantie van 25 jaar en vermogensgarantie van 30 jaar

Vragenlijst

VRAAG

ANTWOORD

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

Installaties 7 I.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/
rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?

Pelletkachel januari 2025
rookkanaal houtkachel najaar 2024

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst
gebruikt?

eind maart/begin april 2025

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Ja

Installaties 7 K.

Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de
elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars
stopcontacten, meterkast e.d.)

Nee

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Ja

Zo ja, waar bevindt deze zich?

in carport

Blijft deze achter?

Ja

Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Installaties 7 N.

Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een
domoticsysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming,
audio, ventilatie e.d. automatisch)

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Vragenlijst

VRAAG

ANTWOORD

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

2023

Sanitair, riolering en keuken 8 A.

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

Ja

Zo ja, welke?

kleine lichte beschadiging aan wasbakken

Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

badkamer is van 2003

Sanitair, riolering en keuken 8 C.

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?

Ja

Zo nee, welke niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

Sanitair, riolering en keuken 8 E.

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?

Nee

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 F.

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?

Nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

2005

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

2005

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Ja

Vragenlijst

VRAAG

ANTWOORD

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

Sanitair, riolering en keukens 8 I.

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)

Ja

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

quoker is van 2005 maar vervangen (boiler) 2 jaar geleden

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

1930

Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)

Ja

Zo ja, welke en waar?

in rookkanaal. rookkanaal is ondersteuning van het huis dus asbest kan niet weggehaald worden. daarom is er een flexbuis van metaal ingebracht in het rookkanaal zodat er geen last is van het asbest met schoorsteenvegen

Diversen 9 C.

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?

Nee

Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Niet bekend

Zo ja, waar?

Diversen 9 E.

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)

Nee

Diversen 9 F.

Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?

Ja

Diversen 9 G.

Vragenlijst

VRAAG	ANTWOORD
Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)	Nee
Diversen 9 H.	
Is de grond verontreinigd?	Nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	
Diversen 9 I.	
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Niet bekend
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	N.v.t
Diversen 9 J.	
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)	Ja
Zo ja, waar?	het is buitengebied dat aansluit op natuur dus er zijn muizen, ratten, mollen etc. Maar geen plaag of echt overlast.
Diversen 9 K.	
Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
Zo ja, waar?	
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	
Zo ja, wanneer?	
Zo ja, door welk bedrijf?	
Diversen 9 L.	
Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)	Niet bekend
Zo ja, waar?	
Diversen 9 M.	
Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Nee
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	

Vragenlijst

VRAAG

ANTWOORD

Zo ja, in welk jaartal?

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Diversen 9 N.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

Nee

Zo ja, welke?

Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Ja

Diversen 9 P.

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/ energielabel?

Ja

Zo ja, welke label?

wordt binnenkort vastgesteld

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

908

Belastingjaar?

2025

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?

936000

Peiljaar?

01-01-2024

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

604

Belastingjaar?

31 juli 2024

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)

493

Belastingjaar?

2025

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

50

Elektra:

0

Water:

17

Vragenlijst

VRAAG

Stadsverwarming:

Anders:

Te weten:

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):

Elektriciteit hoog (kWh):

Elektriciteit laag (kWh):

Elektriciteit totaal (kWh):

Water (m³):

Stadsverwarming (GJ):

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:

Vaste lasten 10 F.

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)

Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?

Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom?

Afkoopsom:

Duur:

Vaste lasten 10 G.

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?

Heeft u alle canons betaald?

Is de canon afgekocht?

Zo ja, tot wanneer?

Vaste lasten 10 H.

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

ANTWOORD

0

elektra is afhankelijk van zon ivm zonnepanelen. Ik heb momenteel een zakelijk contract bij een coöperatie en krijg hetzelfde tarief bij terugleveren als ik betaal bij afname elektra zonder boete. Door de pelletkachel en houtkachel verbruik ik enkele gas voor warm (douche) water momenteel. Hieronder het bedrag dat ik ongeveer kwijt ben aan houtpellets op jaarbasis.

1000

gas tussen 300 en 400 m³.

geen idee

geen idee

6000/7000

97

nvt

nvt

4

Nee

0

N.v.t

N.v.t

Ja

Vragenlijst

VRAAG

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

ANTWOORD

Nee

Vaste lasten 10 I.

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?

Ja

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

geen idee is hier bij dit huis niet nodig.
Officieel mag je in Bronkhorst niet parkeren behalve eigen privé terrein zoals hier of met een heffing.

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

0

Garanties 11 A.

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Nee

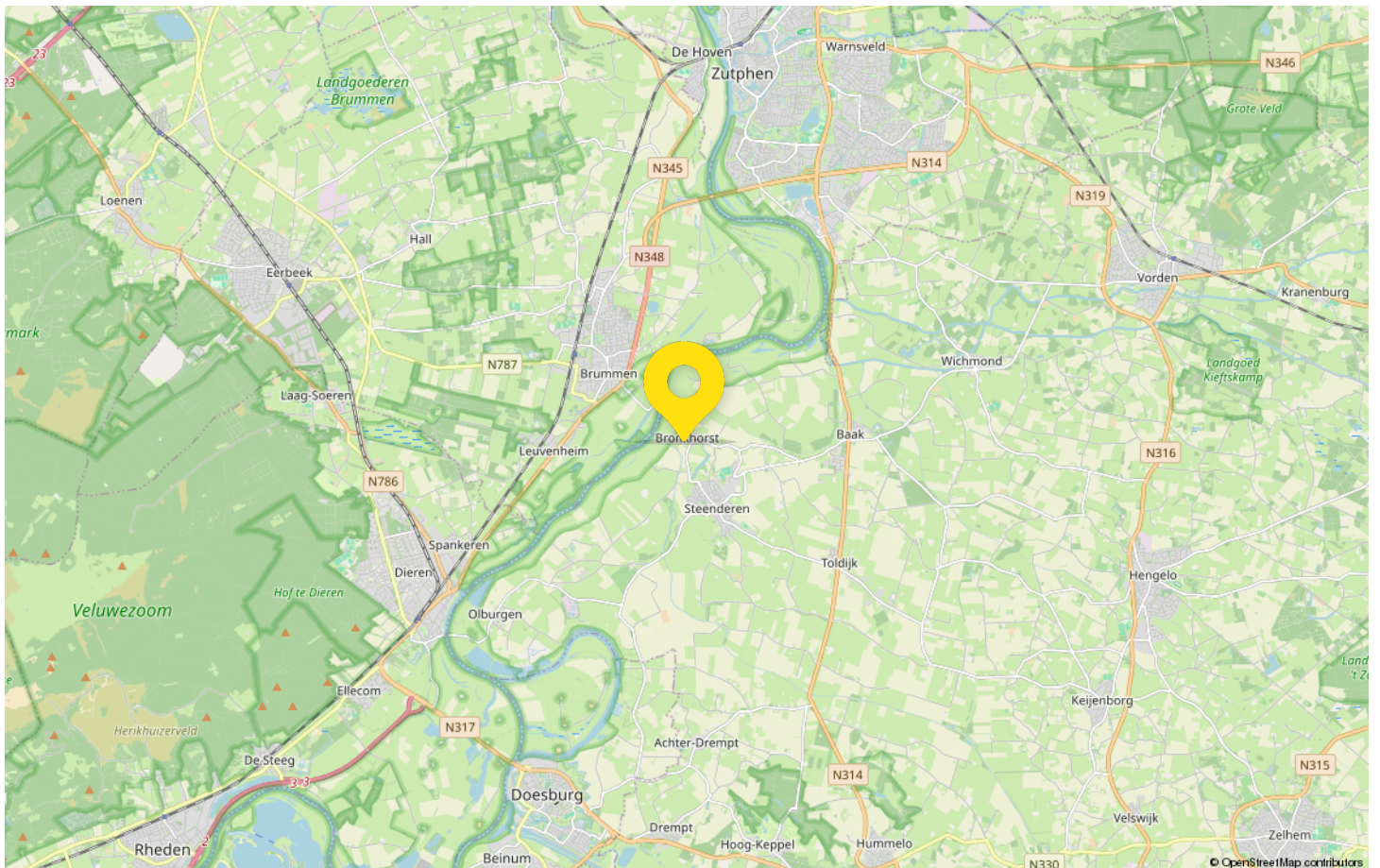
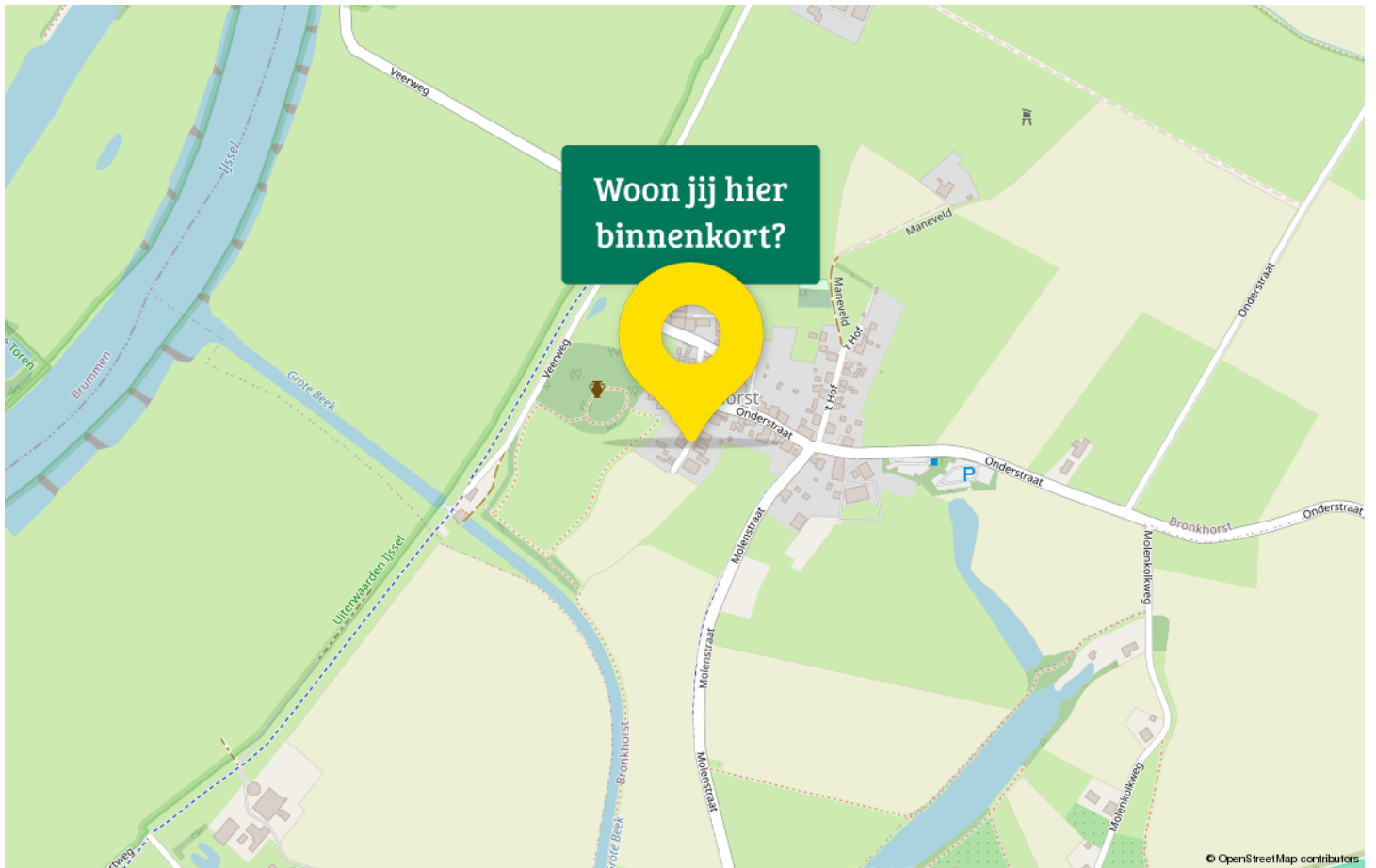
Zo ja, welke?

Nadere informatie 12 A.

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

nvt

Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie - Bronckhorst / Bronkhorst

Leeftijd



0 - 14: 11%

15 - 24: 11%

25 - 44: 5%

45 - 64: 42%

65+: 32%

Huishouden



Eenpersoons: 40%

Zonder kinderen: 40%

Met kinderen: 20%

Koop / huur



Koop: 70%

Huur: 30%

47%
man

53%
vrouw


1,3 per huishouden

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 eerste bidder 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.

Algemene Informatie

Asbest

Het kan zijn dat er in oudere woningen asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Als dit bij de verkoper bekend is, zal dit door ons worden gemeld. In de koopovereenkomst zal bij oudere woningen de onderstaande clausule worden opgenomen:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

Indien het een woning van 50 jaar of ouder betreft zullen wij in de koopovereenkomst de volgende clausule opnemen:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. 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 gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van de koper.

Niet-zelfbewoningsclausule

Als een verkoper niet zelf in de woning heeft gewoond, heeft hij ook geen wetenschap van eventuele gebreken aan de woning.

In dit geval zal de niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen in de koopovereenkomst waarbij aan de koper wordt medegedeeld dat de verkoper niet op de hoogte is van alle eigenschappen van de woning alsof men er zelf zou hebben gewoond.

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

Onderzoeksplicht

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

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.

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 drie dagen bedenktijd zijn verstreken.

Waarborgsom

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

Aantekeningen

[illegible]



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

Lokenstraat 6-8

7201 MP Zutphen

Wij zijn bereikbaar via:

0575-514124

zutphen@egginkmaalderink.nl

www.egginkmaalderink.nl



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0575-514124

zutphen@egginkmaalderink.nl

[egginkmaalderinkzutphen.nl](https://www.egginkmaalderinkzutphen.nl)