

## Te koop



### Sikkeldreef 225, Doetinchem

Regio Bronckhorst Makelaardij  
De Heurne 10  
7255 CK Hengelo (Gld)  
(0575) 84 57 17  
info@rbmwonen.nl  
www.rbmwonen.nl

 Facebook: [rbmwonen](#)  
 LinkedIn: [linkedin.com/rbmwonen](#)  
 Youtube: [youtube.com/rbmwonen](#)  
 Twitter: [twitter.com/rbmwonen](#)

**VBO**  **MAKELAAR**

**Royaal uitgebouwd HALF VRIJSTAAND WOONHUIS MET RUIE OPRIT MET CARPORT, zonnige tuin gelegen op het zuid/westen. Totaal perceeloppervlak van 394 m<sup>2</sup>.**

**Een woning die binnen nog meer te bieden heeft dan u aan de buitenkant verwacht!  
Door de uitbouw is de woning zeer geschikt voor inwoning/zorgverlening maar het is daarmee natuurlijk ook een woning met de mogelijkheid voor een extra werk-/hobby-/ praktijkruimte op de begane grond.**

#### Indeling

Begane grond: overdekte entree, ruime lichte hal met garderobe, trapopgang, meterkast en ruim toilet met hangend closet, fonteintje en design radiator. Binnen doorgang naar bijkeuken/berging met uitstortgootsteen en eigen toegangsdeur vanaf de oprit/carport.

Half open keuken met uitzicht op de voortuin en straat. De keuken is in een half ronde opstelling geplaatst waardoor er veel werkruimte beschikbaar is. Er is voorzien in praktische inbouwapparatuur waaronder koelkast, oven, keramische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser en combi-magnetron.

Royaal uitgebouwde woonkamer met eethoek nabij de keuken en gezellige zithoek met haard en uitzicht op de tuin. De woonkamer heeft openslaande deuren naar het zonnige op het zuid/westen gelegen terras met terrasoverkapping en tuinhuis.

Vanuit de woonkamer is de aanbouw bereikbaar. Deze ruimte is zeer geschikt als werkruimte of te gebruiken als slaapkamer met eigen wasgelegenheid voor minder-validen / zorgbehoeftigen. Deze ruimte is voorzien van elektrische verwarming, airco om te koelen/verwarmen (voordelig verwarmen ivm de aanwezige zonnepanelen) en een tillift aan het plafond. De pvc-vloer is makkelijk te onderhouden.

1<sup>e</sup> Verdieping: overloop, slaapkamer aan voorzijde, hoofdslaapkamer met ruime inloopkast (voormalige 4<sup>e</sup> slaapkamer), moderne badkamer (2022) met inloopdouche met sunshower, badkamermeubel met dubbele wastafel, designradiator en elektrische vloerverwarming. Separate toiletruimte. Ruime werk-slaapkamer met inloopkast en veel bergruimte. Het is eventueel mogelijk om op de 1<sup>e</sup> verdieping weer 4 slaapkamers te realiseren.

2<sup>e</sup> Verdieping: vaste trap naar zolderverdieping met bergruimte, was- en droogruimte en CV-opstelling met Velux dakraam. Zolderkamer met dakkapel en aan de achterzijde een Velux dakraam.

**Buiten:**

De zonnige, onderhoudsvriendelijke zij-/achtertuin ligt op het zuid-westen en biedt veel privacy. Het tuinhuisje is in gebruik als (fietsen)berging en biedt daarnaast een overdekt terras. Er zijn diverse plekken voor de opslag van het hardhout. Ook is er toegang tot een ruime berging, die ook vanaf de carport bereikbaar is.

**Kenmerken:**

Bouwjaar 1983

Inhoud ± 670 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte ca. 187 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte 394 m<sup>2</sup>

De woning is in totaal voorzien van 18 zonnepanelen en beschikt over energielabel B.

De ruime oprit biedt plaats aan meerdere auto's, er is een buitenkraan en de mogelijkheid voor het installeren van een elektrische laadpaal. Naast de carport is er toegang tot de extra berging. Ook zijn hier overdekte plaatsen voor de klike's.

De woning is zeer gunstig centraal gelegen in de wijk. Voorzieningen als basisscholen, kinderopvang, maar ook verschillende winkels en het treinstation liggen op loop- of fietsafstand. Verder zijn er diverse speelveldjes en veel groenvoorzieningen in de directe omgeving te vinden.

Het centrum van Doetinchem, met zijn vele winkels, restaurants, theater en bioscoop ligt op fietsafstand. Daarnaast bent u per fiets snel in de mooie groene bosrijke omgeving. De woning is centraal gelegen in de wijk en snel bereikbaar vanaf de snelweg A18.

**Vraagprijs € 419.000, - k.k.**































## Lijst met roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<b><u>Tuin en erf</u></b>				
bestrating	X	0	0	0
Beplantingen	X	0	0	0
Windscherm	X	0	0	0
Terrasoverkapping en tuinhuis	X	0	0	0
Waterornament	0	0	X	0
Brievenbus in deur	X	0	0	0
Buitenverlichting	X	0	0	0
<b><u>Installaties</u></b>				
alarminstallatie	0	0	0	X
Cv-installatie met toebehoren	X	0	0	0
Warmwatertoestellen	X	0	0	0
Open/ hout haard	X	0	0	0
Water ontharder	X	0	0	0
Airco installatie	X	0	0	0
<b><u>Badkamer</u></b>				
badkameraccessoires	X	0	0	0
douche-/badscherm	X	0	0	0
toiletaccessoires	X	0	0	0

<b>Zaken</b>	<b>Blijft achter</b>	<b>Gaat mee</b>	<b>Kan worden overgenomen</b>	<b>N.v.t.</b>
<b><u>Keuken</u></b>				
Koelkast	X	0	0	0
Kookplaat + oven + afzuigkap	X	0	0	0
Close in boiler	X	0	0	0
Vaatwasser	X	0	0	0
Vriezer (in bijkeuken)	0	0	X	0
Combi- magnetron	X	0	0	0
<b><u>Stoffering</u></b>				
Parkervloer	0	0	0	X
Laminaatvloer	0	0	0	X
Vloerbedekking	X	0	0	0
Zonwering binnen	X	0	0	0
Gordijnrails	X	0	0	0
vitrage	X	0	0	0
Opbouwverlichting	0	0	X	0
Inbouwverlichting	X	0	0	0
<b><u>Andere zaken</u></b>				
Rolluiken	0	0	0	X
Kasten inloopkast	0	0	X	0
Horren	X	0	0	0

## Begane grond

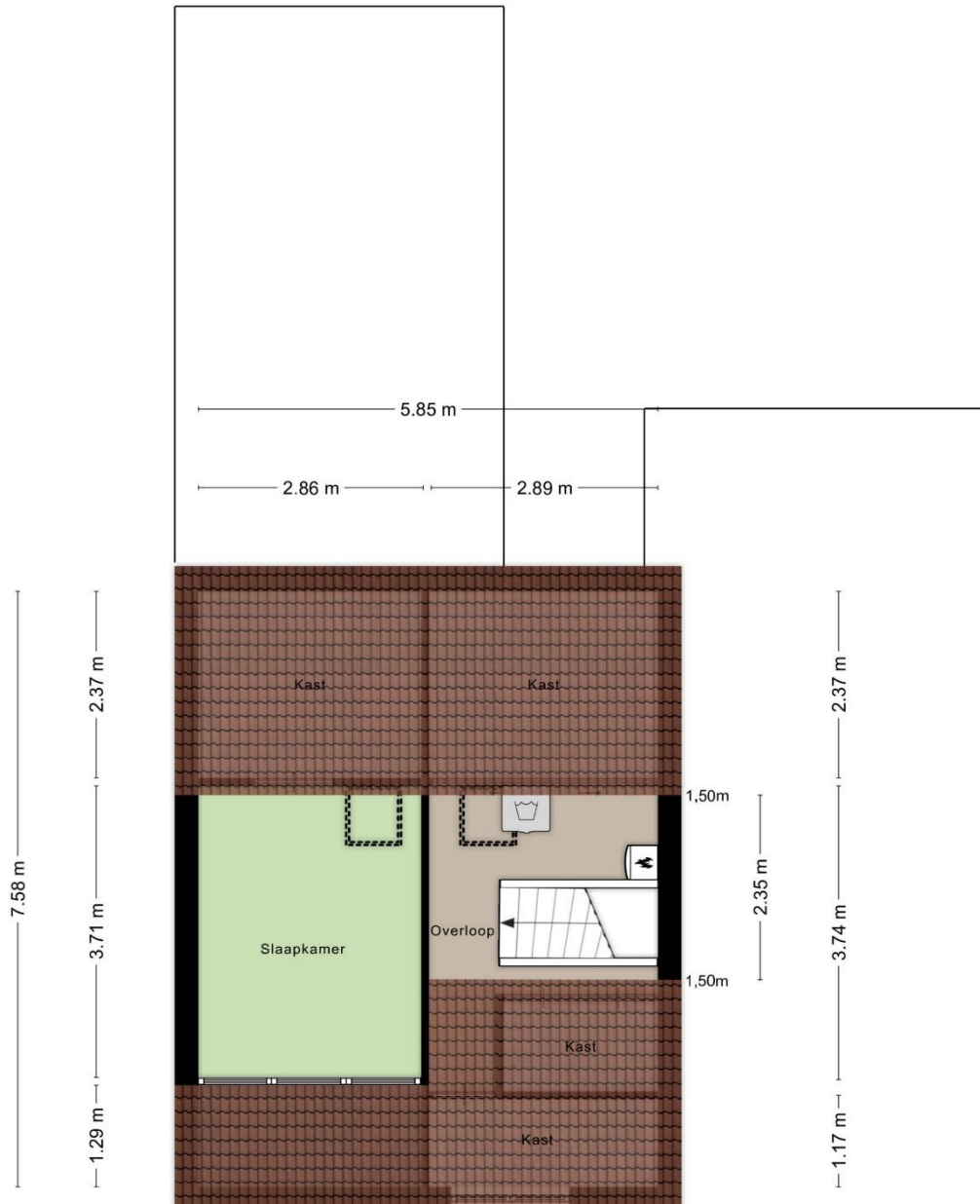


## Plattegrond 1<sup>e</sup> Verdieping

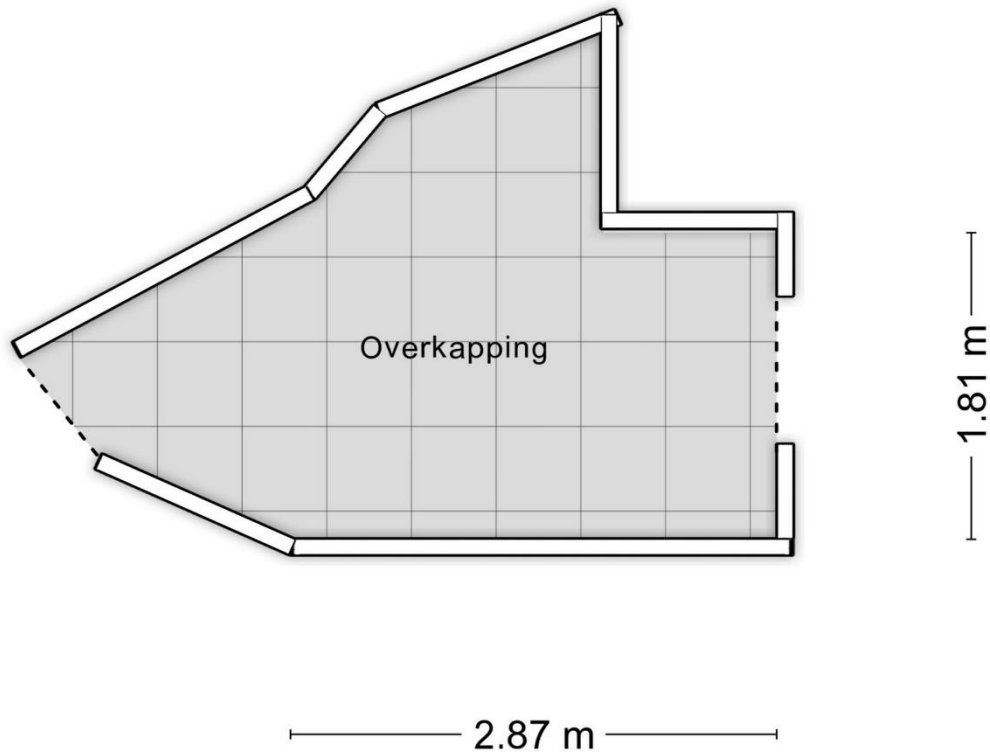


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## 2<sup>e</sup> Verdieping

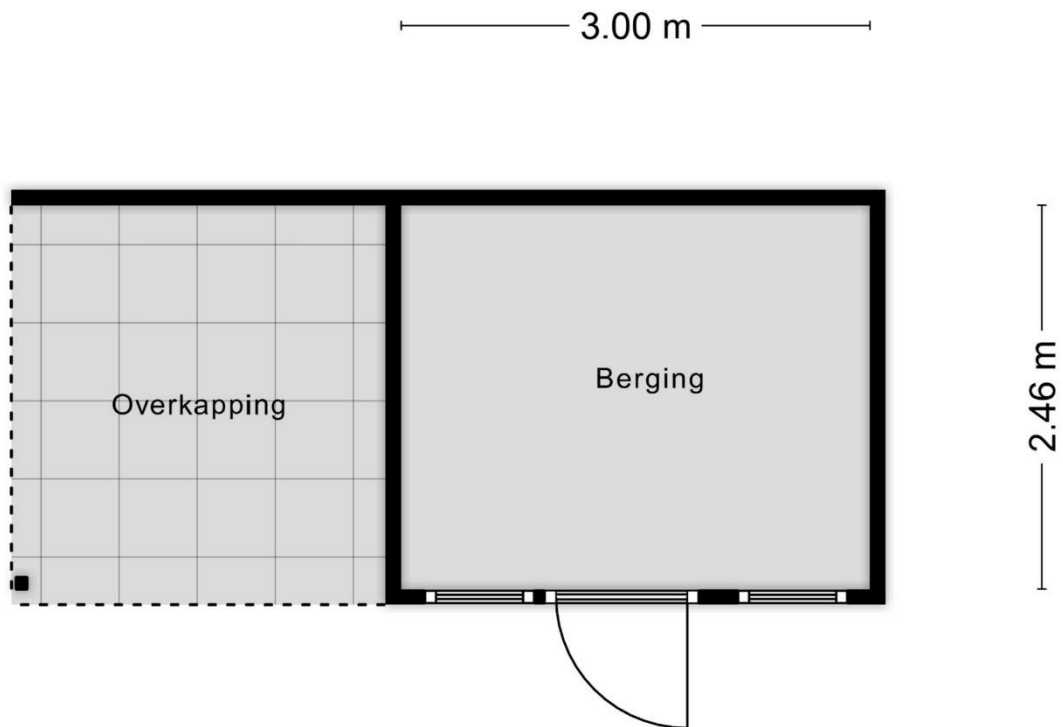


## Overkapping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Tuinhuisje



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)


## Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: sikkeldreef 225



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorloopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, De Bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente: Ambt-Doetinchem</p> <p>Sectie: A</p> <p>Perceel: 2820</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 databankrecht.</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	---



## Omgevingskaart



### **Aanvullende informatie**

Middels deze objectdocumentatie willen wij u een zo goed mogelijk beeld geven van dit object. Indien u aanvullende informatie wenst of het 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. In een vrijblijvend gesprek kunnen wij u informeren over de mogelijkheden van onze dienstverlening.

Voordat u in onderhandeling gaat, zijn er nog een aantal zaken van belang om te weten, en wel het volgende:

### **Vrijblijvende aanbieding**

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid 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 afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

### **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 verkregen van de eigenaar/verkoper of uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een woning een onderzoeksplicht. 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.

### **Bankgarantie of waarborgsom**

Indien er overeenstemming wordt bereikt over de verkoop van het object zal in de 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 hiervan, te ontbinden.

## De 10 meest gestelde vragen:

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

### 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

### 5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, 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.

**6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

**7. Mag een makelaar een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

**8. 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 voorwaarden 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 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.

**9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

**10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de VBO in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

**Heeft u interesse in deze woning? Bel voor een bezichtigingsafspraak (0575) 84 57 17.**