

Te koop



Kruisbergseweg 63, 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**

Wonen op een toplocatie grenzend aan de Kruisbergse Bossen en toch op slechts enkele minuten van de binnenstad?

Die unieke kans is er nu met deze sfeervolle HALF VRIJSTAANDE JAREN '30 WONING "KLOOSTERZICHT" MET OPRIT, CARPORT, GARAGE EN BERGING op een perceel van 324 m² eigen grond en een diepe achtertuin van waaruit je zo de bossen inloopt.

De naam "Kloosterzicht" refereert naar vroegere tijden, destijds stond er tegenover de woning het nonnenklooster Sion.

Let op! Deze woning wordt aangeboden met een vanaf prijs.

Indeling

Kelder: provisiekelder

Begane grond: entree, vestibule, hal, toiletruimte, toegang tot kelder/meterkast. Woonkamer (voormalige en-suite) met erker en schouw met open haard.

Woonkeuken met aanrechtblok, CV-opstelling (Vaillant, 2016), wasmachine-aansluiting en ruimte voor eethoek. Achter-entree, badkamer met ligbad en wastafel. Vanuit de achter-entree toegang tot het terras, de carport, garage, berging en diepe tuin gelegen op het westen. Vanuit de tuin direct wandelend de natuur in.

1^e Verdieping: overloop, totaal 4 slaapkamers en trapopgang naar zolderverdieping. Grote slaapkamer aan voorzijde met vaste kast, 2e slaapkamer aan voorzijde met vaste kast (optioneel om badkamer op verdieping te maken van deze kamer), 3^e en 4^e slaapkamer aan achterzijde waarvan 1 met wastafel en 1 met toegang tot platdak (optioneel dakterras) .

2^e Verdieping: vaste trap naar ruime zolderverdieping met mogelijkheid voor extra kamer(s). Het dak is voorzien van houten beschot, een dakkapel aan de voorzijde en is reeds deels geïsoleerd. Het beschikbare isolatiemateriaal blijft achter om het dak verder te isoleren.

Eigen oprit met carport en garage. De garage heeft aan de achterzijde een handige (tuin)berging.

Kenmerken:

Bouwjaar 1934

Inhoud ± 564 m³

Woonoppervlakte ca. 145 m² en 14 m² overige inpandige oppervlakte

Totale oppervlakte woning ca. 159 m²

Perceeloppervlakte 324 m²

Deze sfeervolle jaren '30 woning heeft nog veel karakteristieke kenmerken waaronder een erker aan voorzijde, glas-in-lood ramen en paneeldeuren. De ramen hebben aan de zijkant van de woning nog de fraaie luiken.

Het energielabel is een C label, de gevels zijn voorzien van spouwisolatie en er is deels isolerende beglazing aanwezig. Het dak is reeds deels geïsoleerd.

Vanuit de tuin wandel je zo de Kruisbergse Bossen in welke voor een groot deel behoren tot landgoed Hagen. Er zijn uitgebreide wandel-, fiets- en trailroutes vanuit huis na een kopje koffie vanaf je eigen terras zo te starten.

Genoeg gewandeld? Binnen een paar minuten zit je op één van de gezellige terrassen in de binnenstad van Doetinchem.

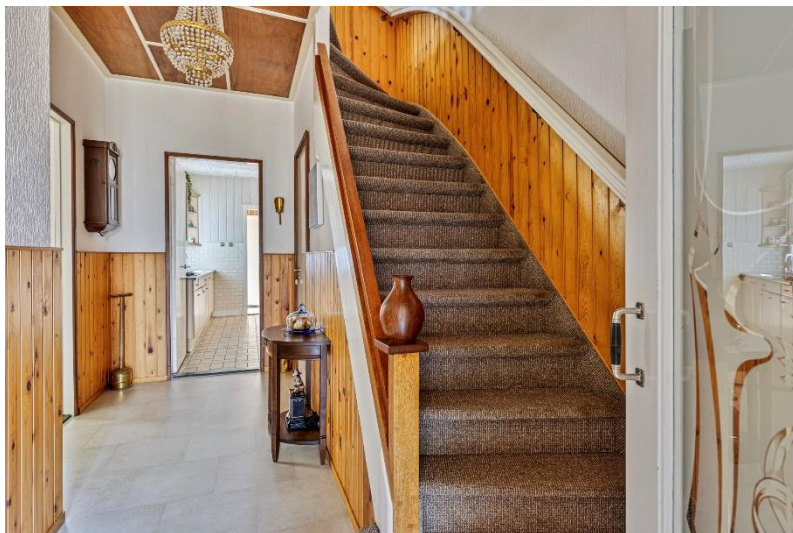
Trein- en busstation, autowegen A18 en A12 zijn goed bereikbaar voor een snelle ontsluiting naar alle kanten van het land.

Bieden vanaf € 385.000, - k.k.



























Lijst met roerende zaken

Roerende zaken - Buiten:

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	Blijft achter	
Enkele beplanting		Gaat mee
Buitenverlichting	Blijft achter	
Tuinhuis/buitenberging	Blijft achter	
Waterornament		Gaat mee
Tuinbeelden		Gaat mee
Vlaggenmast	N.v.t.	
Zonnepanelen	N.v.t.	

Roerende zaken - Woning:

Alarminstallatie		N.v.t.
Schotel/antenne		N.v.t.
Brievenbus	Blijft achter	
(Voordeur)bel	Blijft achter	
Rookmelders	Blijft achter	
Rolluiken (deels defect)	Blijft achter	
Legplanken	Blijft achter	

Raamdecoraties, te weten:

Type

Zonwering binnen	Blijft achter	
Gordijnrails	Blijft achter	
Overgordijnen	Blijft achter	
Vitrage (deels)		Gaat mee

Vloerdecoratie, te weten:

Type

Vloerbedekking/linoleum
Laminaat

Keuze

Blijft achter
Blijft achter

Warmwatervoorziening/ CV:

CV met toebehoren	Blijft achter	
Thermostaat	Blijft achter	
Mechanische ventilatie		N.v.t.
Air conditioning		N.v.t.
Kokend waterkraan		N.v.t.

Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

Keukenmeubel	Blijft achter	
Gas kookplaat	Blijft achter	
Afzuigkap/schouw	Blijft achter	

Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter	
Opbouwverlichting		Gaat mee

Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccessoires	Blijft achter	
Wastafel(s)	Blijft achter	
Toiletaccessoires	Blijft achter	

Begane grond

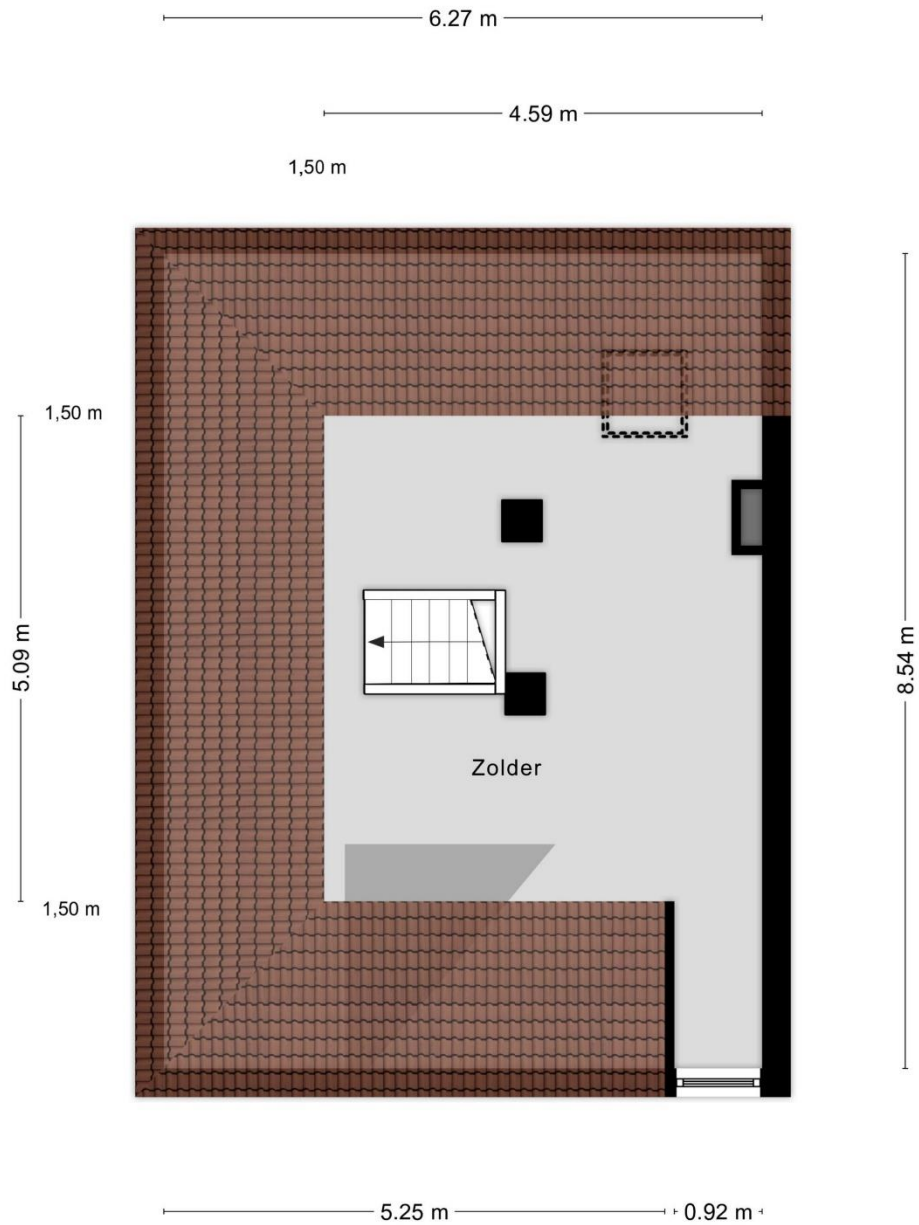


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

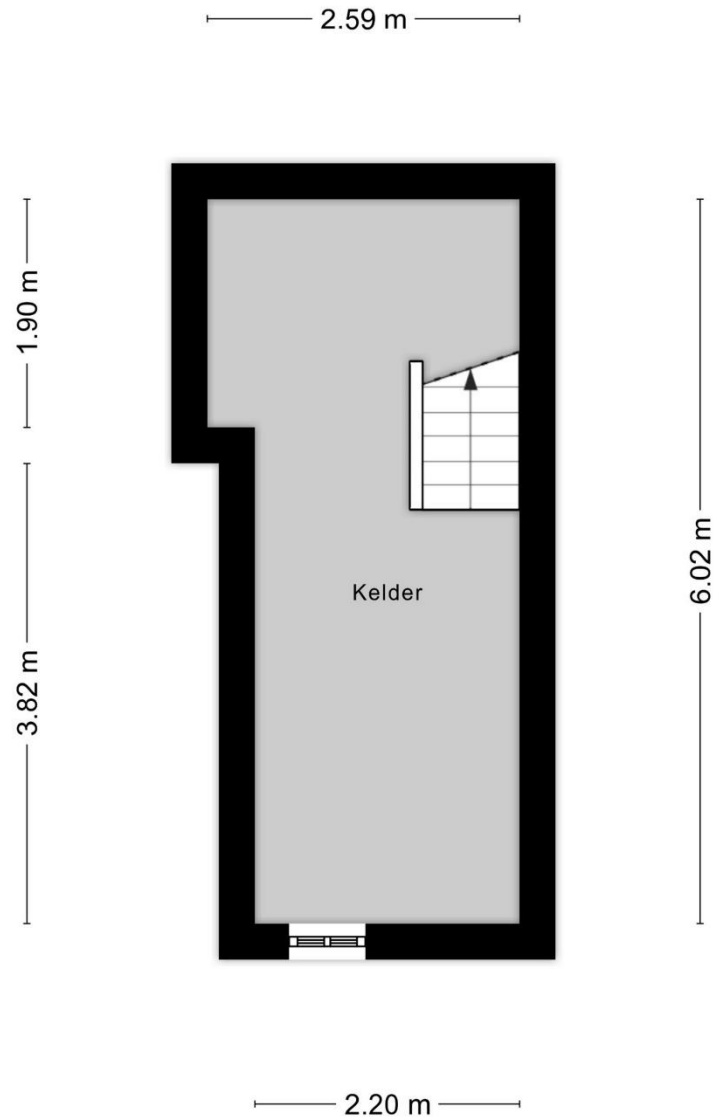
Plattegrond 1^e Verdieping



2^e Verdieping



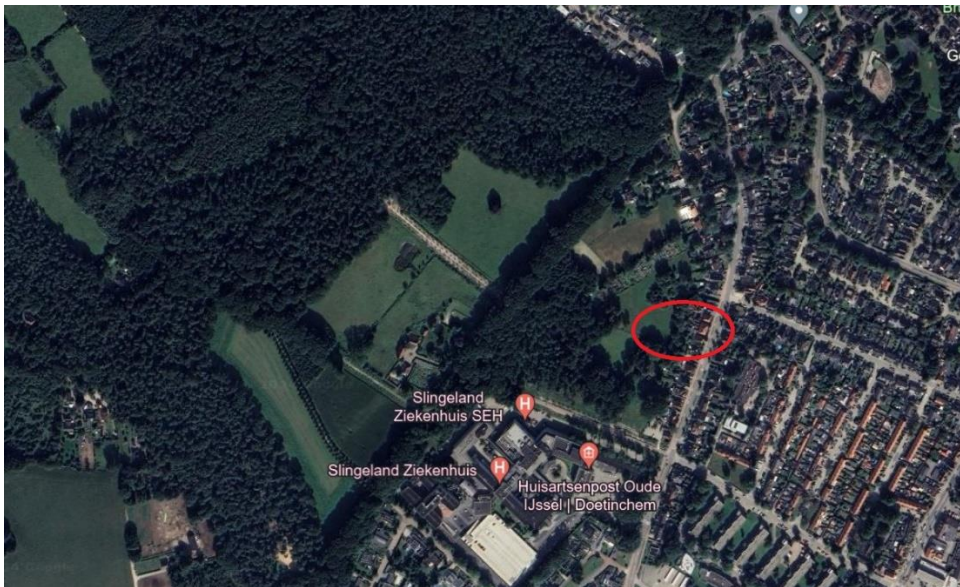
Kelder



Kadastrale kaart



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 bidders 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.