

Varsseveld Leeuwerikstraat 31

Vraagprijs € 395.000,- k.k.



DE IDEALE WOON-WERKCOMBI! Zeer sfeervolle en royale karakteristieke DERTIGER JAREN VILLA, met een prachtige in Engelse stijl aangelegde grote (perceel 1725 m²) tuin met diverse terrassen. Deze woning ademt geheel de sfeer uit van heerlijk thuiskomen, rust, ruimte, gezelligheid en genieten! Achter de woning is een extra multifunctioneel (bedrijfs) ruimte met een vloeroppervlak van maar liefst 235 m² met zolderruimte circa 70 m² en toiletgroep.



Indeling: overdekte entree, hal met marmeren vloer en trapopgang, sfeervolle royale living (ruim 70 m²!) met eetgedeelte, veel lichtinval, gezellige haardpartij en parketvloer. Aansluitend ruime serre/tuinkamer met vloerverwarming, schuifdeuren naar de terrassen en grote tuin. Vanuit deze serre heeft u heerlijk zicht op de prachtige tuin. Geniet van alle seizoenen! Bibliotheek/herenkamer van circa 30 m² met openslaande deur naar het met dak-platanen overdekte terras. Complete wooneetkeuken met 6-bloks meubel in hoekopstelling, v.v. houten werkblad en inbouwapparatuur, o.a. een nieuw 6-pits Smeg fornuis met grote oven, vaatwasser en 2-bloks meubel met houten werkblad en ingebouwde koelkast. De keuken heeft nog twee originele jaren dertig schouwen en ingebouwde buffetkast. Voldoende ruimte voor een grote eettafel. Vanuit de keuken toegang tot de grote wijn/voorraadkelder en royale bijkeuken met ingebouwde brede garderobekast, diepe schoonmaakkast, was/strijkruimte, aansluiting voor koel-vriescombinatie, achter entree, toilet en douche.

Verdieping: overloop, 3 slaapkamers; waarvan master-bedroom met openslaande tuindeuren naar dakterras, grote badkamer met ligbad (whirlpool), inloopdouche, was-meubel en inbouwkasten, separaat toilet. Vlizotrap naar zolderkamer met dakraam. Via de bijkeuken en tweede trap is er een zeer ruime 4e (logeer)kamer bereikbaar met extra wasmeubel in aparte nis.

Fraaie, op het westen gelegen, park tuin met alle privacy. De tuin is aangelegd met veel gazon, verschillende terrassen en tuinverlichting. Heerlijk rustig, in mooie buurt en véél ruimte om te genieten. Op loop/fietsafstand van het gezellige dorpscentrum, park, bos en scholen. Varsseveld heeft volop voorzieningen, zoals een gezellig winkelcentrum, terrasjes, markt, treinstation, sporthal met binnenzwembad, bibliotheek, restaurantjes en hotel. Gunstige ligging, t.o.v. A18; binnen 7 autominuten bent u in Doetinchem en met 20 minuten in Arnhem. Deze unieke woning moet u "voelen" en "ervaren"! Wij nodigen u van harte uit om de sfeer te komen proeven. Extra bedrijfsruimte/opslag ruimte of speelgelegenheid kinderen of een andere invulling die u eraan willen geven van ruim 225 m² met een zolderruimte ca. 70 m² en voorzien van extra toiletgroep. Gunstige ligging op enkele minuten van autosnelweg A18. Binnen 7 autominuten bent u in Doetinchem. Goede ontsluiting naar A12 als ook richting Twente of Duitsland. De huidige eigenaar is totaal uit zijn jas gegroeid vanuit dit bijzondere woon-werk object. Aanvaarding in overleg te bepalen. (Bedrijfsgedeelte excl. BTW).

Vraagprijs € 395.000,-.k.k.

Perceel 1725 m², inhoud woning circa 950 m³, bouwjaar 1934, woonoppervlak ca. 240 m².

**RIJNLANDHAVEN
MAKELAARDIJ BV**



































De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © AllePlattegronden.nl



Verdieping, Leeuwerikstraat 29-31 te VARSSEVELD

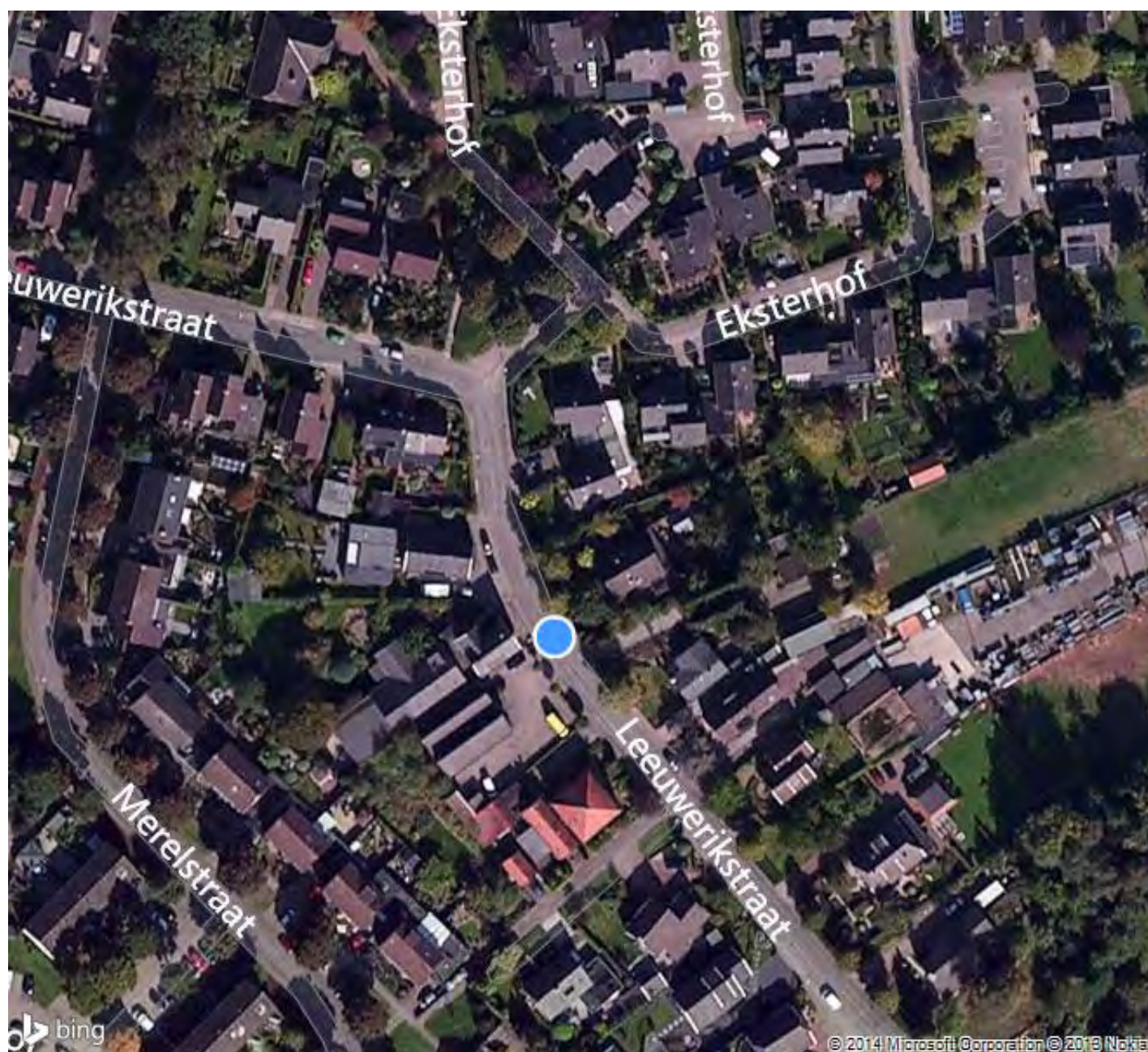
De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.

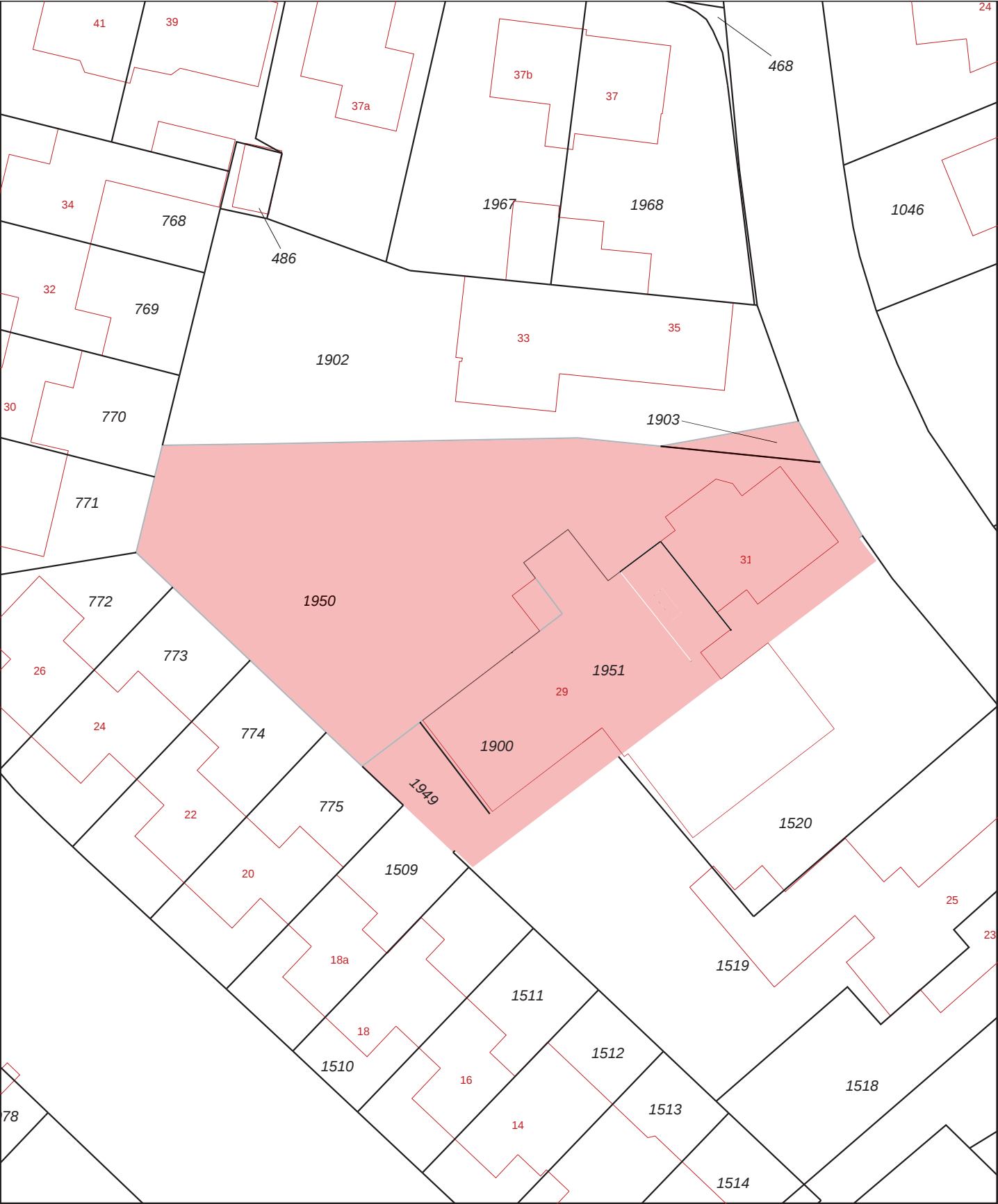
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © AllePlattegronden.nl



Kelder, Leeuwerikstraat 29-31 te VARSSEVELD

De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © AllePlattegronden.nl





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn.

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Secctie

Perceel

VARSEVELD

I

1950

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.

Vrijblijvende aanbieding. Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan eventuele onvolkomenheden en onjuistheden in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Verkoper en/of ons kantoor zijn hiervoor niet aansprakelijk. Deze brochure/ informatie geldt als een vrijblijvende aanbieding en een eventuele uitnodiging om in onderhandeling te treden. De eventueel bijgesloten (bouw)tekeningen kunnen qua maatvoering en/of indeling afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Bezichtiging. Wij en de verkopers stellen het zeer op prijs als u uw reactie enkele dagen na uw bezichtiging aan ons kenbaar maakt. Bij voorkeur telefonisch 0315-324126 of per e-mail info@rijnlandhaven.nl.

Hoe wordt de vraagprijs bepaald? De vraagprijs waarvoor een woning te koop wordt aangeboden, wordt door de verkoper bepaald. Meestal in overleg met zijn makelaar.

Wat betekent “kosten koper”? De kosten die de overheid berekent voor de overdracht van een woning zijn voor rekening van de koper. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. De kosten van de makelaar zijn hier niet bij inbegrepen. Deze kosten, makelaarscourtage, moet de verkoper zelf met de makelaar afrekenen.

Bij het bieden van de vraagprijs word ik dan koper? Wanneer u naar aanleiding van een advertentie of woongids de vraagprijs van de woning biedt, doet u een bod. De verkoper heeft het recht uw bod wel of niet te aanvaarden. Soms doet de makelaar in opdracht van de verkoper een tegenbod. Dit is juridisch bepaald.

Wanneer ben ik in onderhandeling? U bent in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod (tegenbod). Onderhandeling is niet af te dwingen. Als de makelaar van de verkopende partij aangeeft dat hij uw bod met de verkoper overlegt, wil dat niet zeggen dat u in onderhandeling bent. Of anders gezegd, u bent nog niet in onderhandeling!

Hoe zijn de rechten van onderhandeling wanneer ik als eerste bel voor een bezichtiging, of als ik als eerste een huis heb bezichtigd? U heeft geen rechten. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Wel heeft de verkopende makelaar de verplichting u over de verkoopprocedure te informeren. Als u serieus belangstelling heeft is het verstandig de makelaar naar uw positie te vragen. U weet dan wat uw mogelijkheden zijn. Als de makelaar u een toezegging doet, dient hij deze wel na te komen.

Er loopt een onderhandeling. Mogen bezichtigingen doorgaan? Ja, bezichtigingen gaan gewoon door. Een onderhandeling leidt niet automatisch tot verkoop. Tevens wil de verkoper graag weten of er meer belangstelling is. Wellicht zijn andere bidders gunstiger. Meestal vertelt de makelaar aan andere belangstellenden dat er inmiddels een andere partij in onderhandeling is. Dit wordt ook wel “onder bod” genoemd. Een andere belangstellende kan wel een bod doen maar krijgt pas antwoord wanneer de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. Over de hoogte van een bieding doet de makelaar geen mededeling. Dit zou tot overbieden kunnen leiden.

Verhoging van de vraagprijs tijdens onderhandeling door de verkoper. Kan dat? Ja, dat kan. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie “Bij het bieden van de vraagprijs word ik dan koper”) kan de verkoper besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Vaak wordt er door beide partijen tijdens een onderhandeling over en weer geboden. Als de verkopende partij het bod van de koper aanvaardt is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet kan de koper de koop tot stand brengen door dit te aanvaarden. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod. Dus ook in het biedingproces tussen de beide partijen kan de verkoper besluiten zijn tegenbod te verhogen en de koper kan besluiten zijn bod te verlagen.

Tijdens de onderhandelingen worden er wijzigingen in het systeem van verkoop doorgevoerd. Mag dat? Ja, dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Er kunnen soms zoveel belangstellenden zijn die de vraagprijs bieden dat het voor de verkoper moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. De verkoper en zijn makelaar kunnen besluiten de lopende onderhandeling te beëindigen en de biedprocedure te wijzigen. Duidelijk is natuurlijk dat de verkoper eventuele gedane toezeggingen na moet komen.

Wat is een optie? Juridisch gezien geeft een optie een partij de keuze door een eenzijdige verklaring een overeenkomst, de koopovereenkomst, met een andere partij te sluiten. De voorwaarden zijn inmiddels door beide partijen overeengekomen maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo een optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt het begrip "optie" vaak ten onrechte gebruikt. Het heeft dan de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo een toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om over een bod na te denken. 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 verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Wanneer komt de koop tot stand? Wanneer verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum, ontbinden voorwaarden) is de koop gesloten. De koop wordt door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopakte. In de koopakte staat wat de partijen mondeling hebben afgesproken en meestal worden er nog een aantal afspraken vastgelegd, zoals bijvoorbeeld een boeteclausule. De aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is.

Onderzoeksplicht. De informatie welke is vermeld in deze brochure is verkregen van de eigenaar/verkoper om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijkertijd te voldoen aan de op de verkoper rustende mededingingsplicht (informatieplicht). Het Burgerlijk Wetboek vermeldt een onderzoeksplicht voor de koper van een woning. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling en of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een terzake deskundige in te schakelen.

Koopovereenkomst. Indien er tussen partijen mondeling overeenstemming is bereikt zal dit door ons worden vastgelegd in een koopovereenkomst. In deze koopovereenkomst zal in iedergeval een verplichting voor de koper worden opgenomen tot het stellen van een bankgarantie/ waarborgsom van 10 % van de koopsom binnen 6 weken na datum overeenkomen. Ook nemen wij een boetebeding in de koopakte op ter grootte van 10 % van de koopsom welke voor beide partijen geldt.

1. Financieringsvoorbehoud

Indien overeengekomen zal in de koopovereenkomst worden opgenomen een voorbehoud financiering voor de koper t.b.v. het verkrijgen van een hypotheek.

2. Ouderdomsclausule

Indien de koopovereenkomst betrekking heeft op een object waarvan het bouwjaar is gelegen 30 jaar voor het jaar waarin de overeenkomst is bereikt wordt in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen. Deze clausule houdt in dat de ouderdom van het verkochte met zich mee brengt dat men als koper niet mag verwachten dat het verkochte voldoet huidige maatstaven en voorschriften.

3. Bedenktijd

Koopovereenkomsten voor onroerende zaken gesloten tussen particulieren moeten met ingang van 01-09-2003 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, van de getekende koopovereenkomst, te ontbinden.

Heeft u nog vragen, wij beantwoorden ze graag!



John Bakker

Als makelaar al ruim 25 jaar verbonden aan Rijnlandhaven Makelaardij en sinds 1993 als directeur/eigenaar. Geboren en getogen in de stad Terborg met naderhand nog vier jaren "stad Den Haag" ervaring. Inmiddels al ruim 30 jaar woonachtig in Dinxperlo. Met andere woorden alle kennis en affiniteit met de omgeving en de mensen in de regio. Het mooie van ons kantoor is de grote verscheidenheid van werkzaamheden en de verschillende disciplines. Deze variëren van project ontwikkeling van idee tot realisatie; beheer van onroerend goed; verhuur en taxaties. Vanzelfsprekend ook verkoop van uw onroerend goed. Daarbij behoren ook de plezierige en soms ernstige adviesgesprekken over alles wat met uw onroerend goed te maken heeft.

Wij vinden het belangrijk dat u koopt of verkoopt met een goed gevoel.



Janneke Godschalk-Hissink

Assistent makelaar ARMT, marketing en communicatie, (huis)stijl advies en ontwerp voor o.a. vastgoed. Geboren en getogen in het prachtige buitengebied van Zelhem en nu woonachtig op loopafstand van de Oude IJssel en de binnenstad van Doetinchem. Al heel wat jaren (vanaf 2001) met veel plezier en uitdaging werkzaam bij Rijnlandhaven Makelaardij.

Het mooiste van mijn vak? De verscheidenheid aan mensen, alle voordeuren hebben een eigen verhaal.



Mirjam Oving

Geboren in Noord Holland maar al ruim 12 jaar met veel plezier woonachtig in "Bontebrug" en sinds 2002 werkzaam bij Rijnlandhaven Makelaardij. Fulltime begonnen als receptioniste en secretariaat medewerkster. Dit is sinds de komst van zoon Kay en dochter Floor gewijzigd naar parttimewerk gecombineerd met fulltime moederschap. Vooral de administratieve en financiële werkzaamheden worden deels vanuit eigen huis uitgevoerd. Eén van de voorbeelden van de flexibiliteit van Rijnlandhaven Makelaardij.