

Silvolde Houtduivenhof 20

Vraagprijs € 185.000,- k.k.



In rustig en kindvriendelijk woonhofje gelegen **UITGEBOUWD HELFT VAN DUBBEL WOONHUIS MET GARAGE/ BIJKEUKEN EN VERANDA**. Deze woning is aan de zijkant vergroot met een bijkeuken en aan de achterzijde is de woonkamer uitgebouwd, hierdoor is er een grote woonkamer van ca. 35 m² gerealiseerd. Groenstrook aan de achterzijde met speelveldje en wandelpaden. Wij nodigen u uit om deze fijne gezinswoning te komen bekijken!



In rustig en kindvriendelijk woonhofje gelegen UITGEBOUWD HELFT VAN DUBBEL WOONHUIS MET GARAGE, BIJKEUKEN EN VERANDA. Deze woning is aan de zijkant vergroot met een bijkeuken en aan de achterzijde is de woonkamer uitgebouwd, hierdoor is er een grote woonkamer van ca. 35 m² gerealiseerd. Groenstrook aan de achterzijde met speelveldje en wandelpaden.

Indeling: entree, hal, toilet, meterkast en trapopgang. Grote uitgebouwde woonkamer (ca. 35 m²), open keuken met 7-bloks meubel in hoekopstelling voorzien van inbouwapparatuur o.a. koelkast, gaskookplaat, oven, afzuigkap en aansluiting voor vaatwasser. Vanuit de hal is de aangebouwde bijkeuken/berging bereikbaar, deze heeft een 3-bloks keukenmeubel, witgoedaansluitingen, een deur om de garage te bereiken en een buitendeur. Garage 5,7 x 3,20 m.

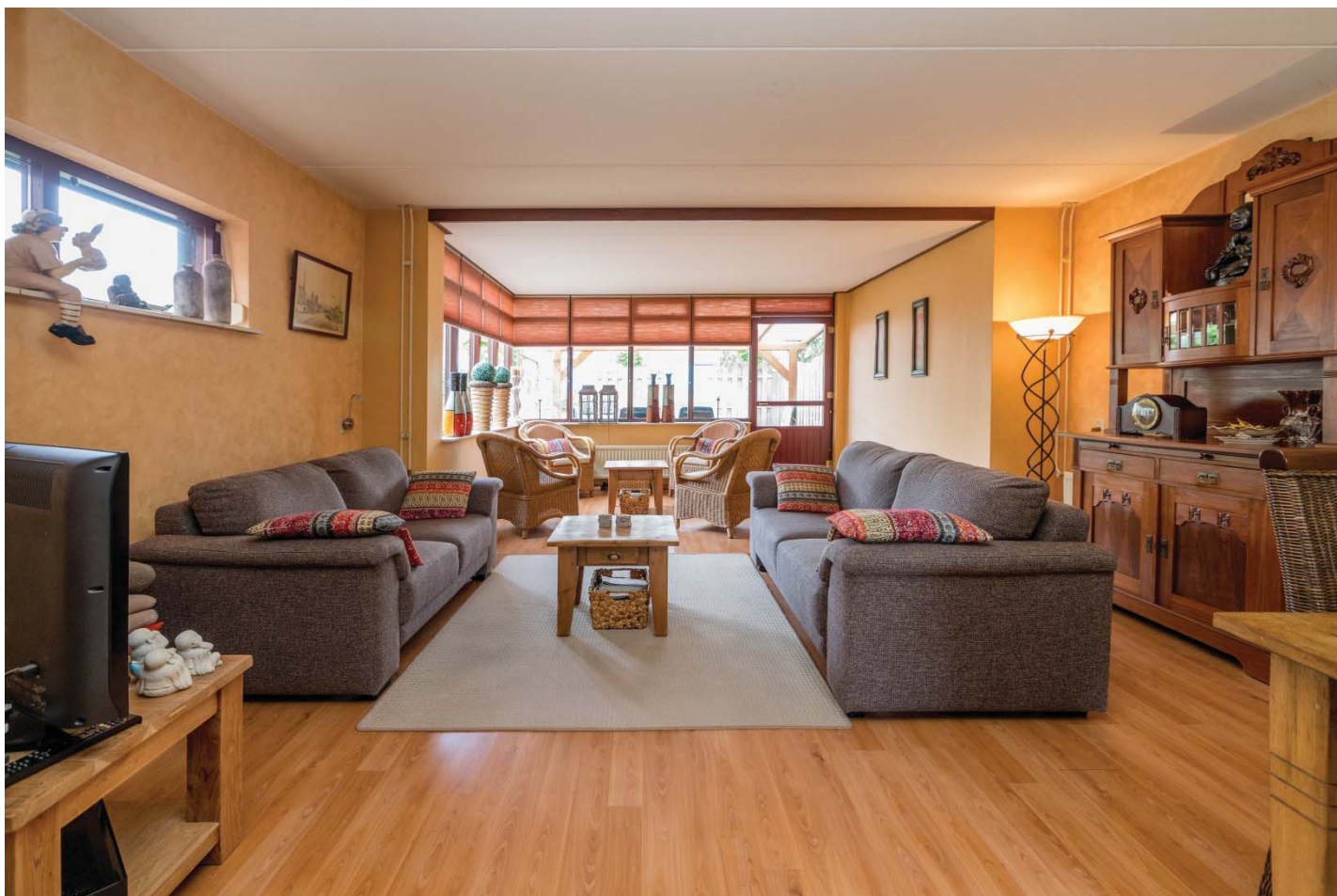
Verdieping: overloop, 3 slaapkamers, badkamer met ligbad, wastafel, toilet en wasmachineaansluiting. Vaste trap naar tweede verdieping met cv-opstelling en ruime zolder met mogelijkheid om een vierde slaapkamer te realiseren.

Aan de achterzijde is een veranda gemaakt over de volle breedte van de aanbouw.
Rondom aangelegde onderhoudsvriendelijke tuin met bestrating en borders.

Wij nodigen u uit om deze fijne gezinswoning te komen bekijken!

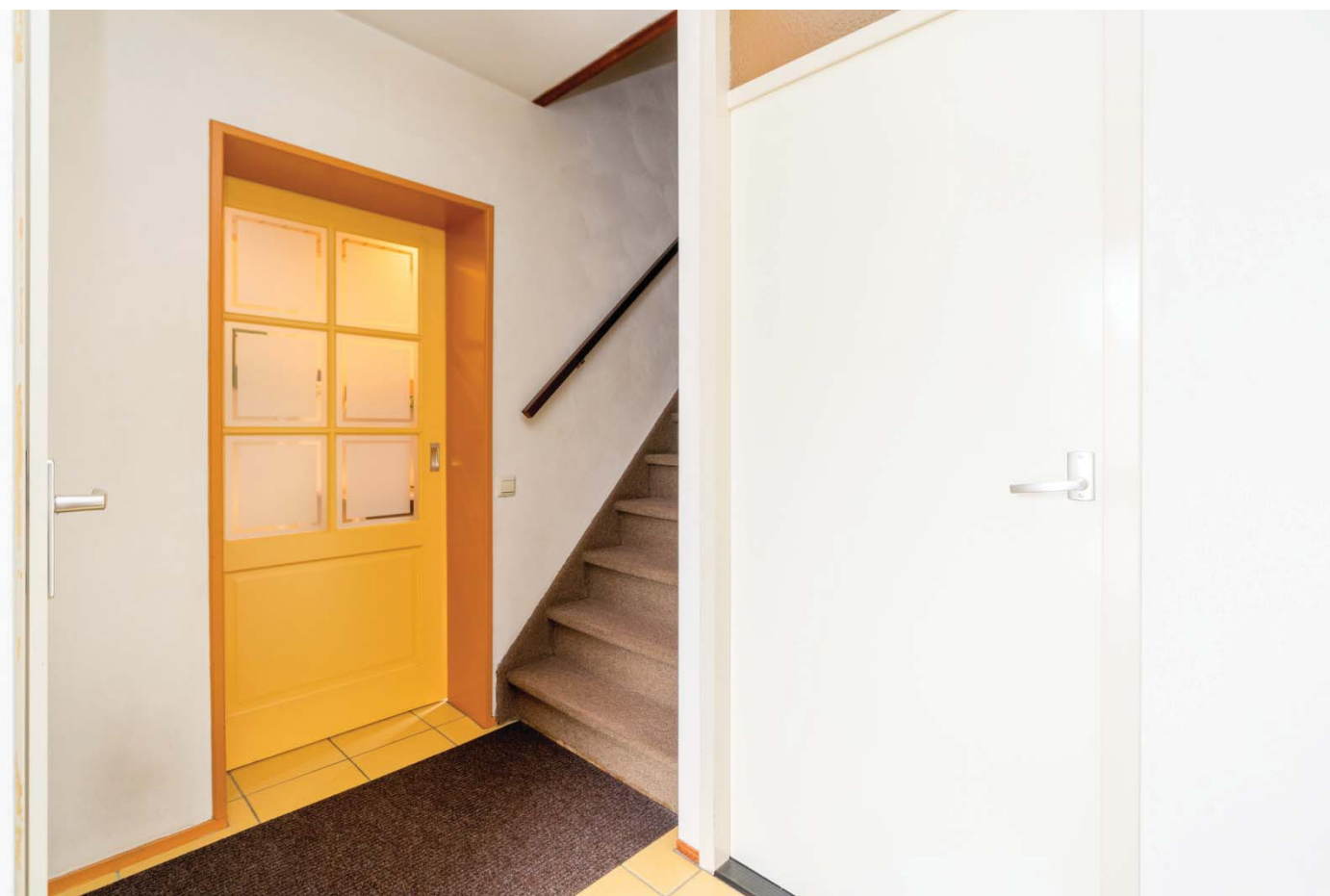
Vraagprijs € 185.000,- k.k.

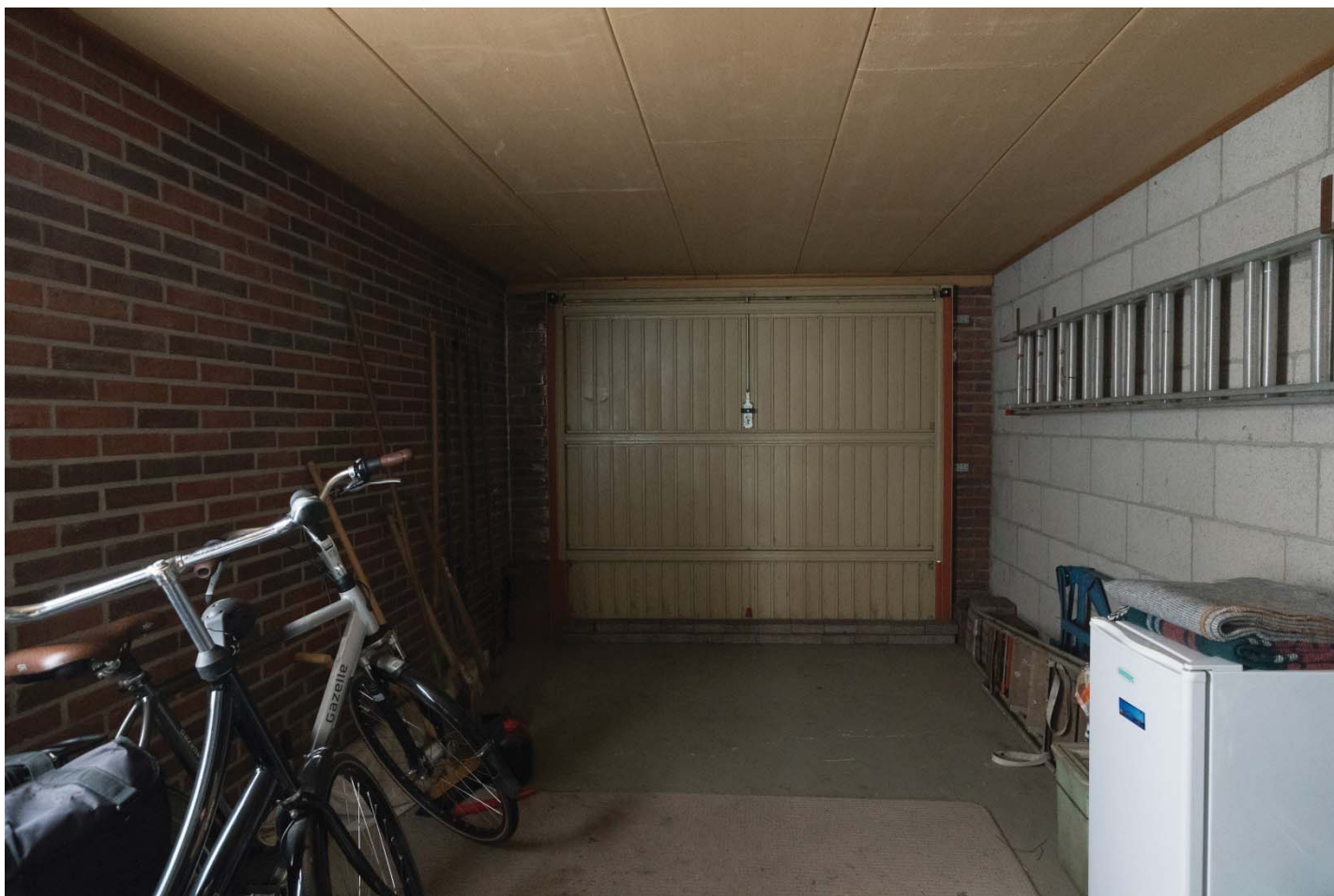
Perceel 186 m², Woonopp. circa 120 m², bouwjaar 1987, inhoud ca. 375 m³, aanvaarding in overleg.

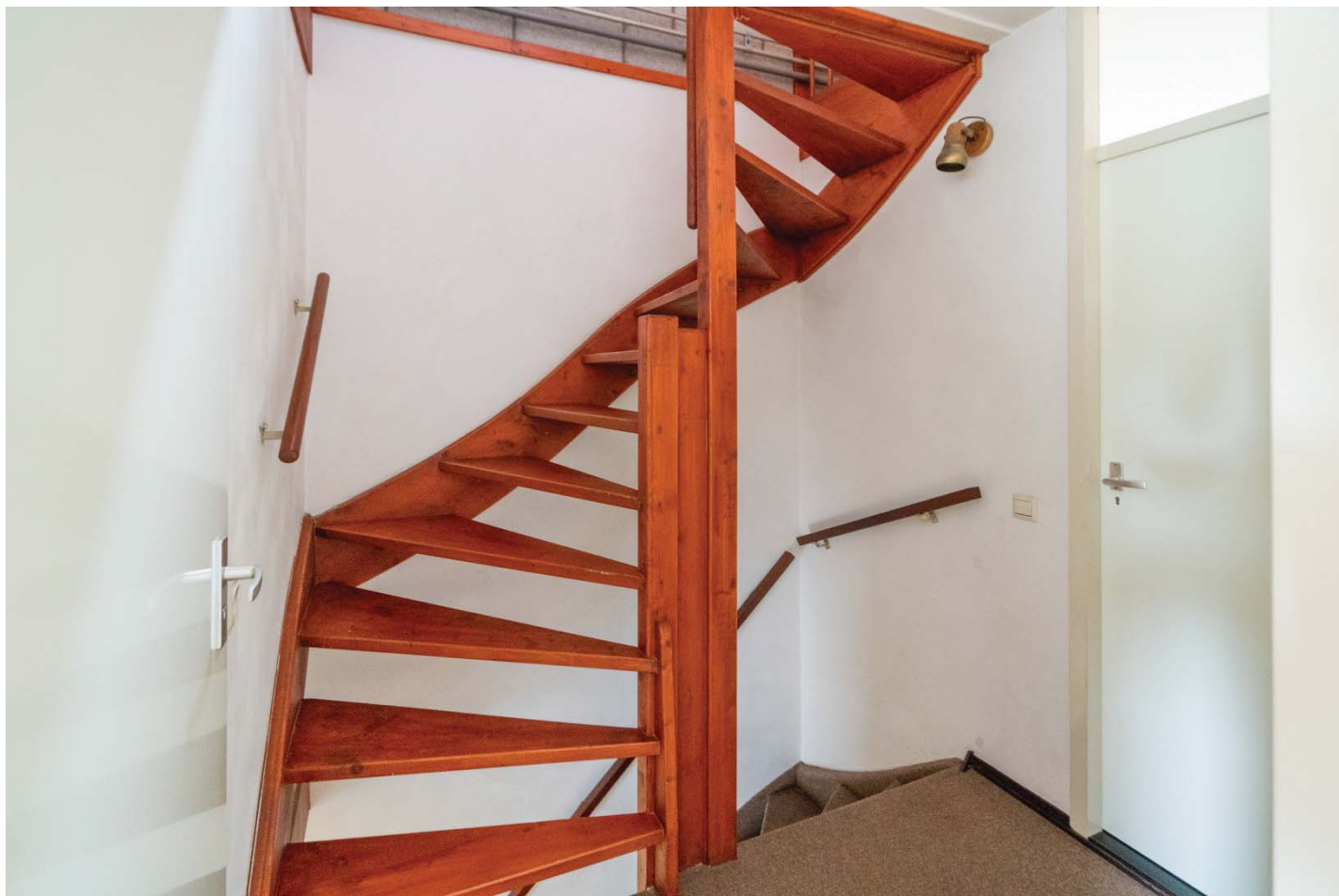


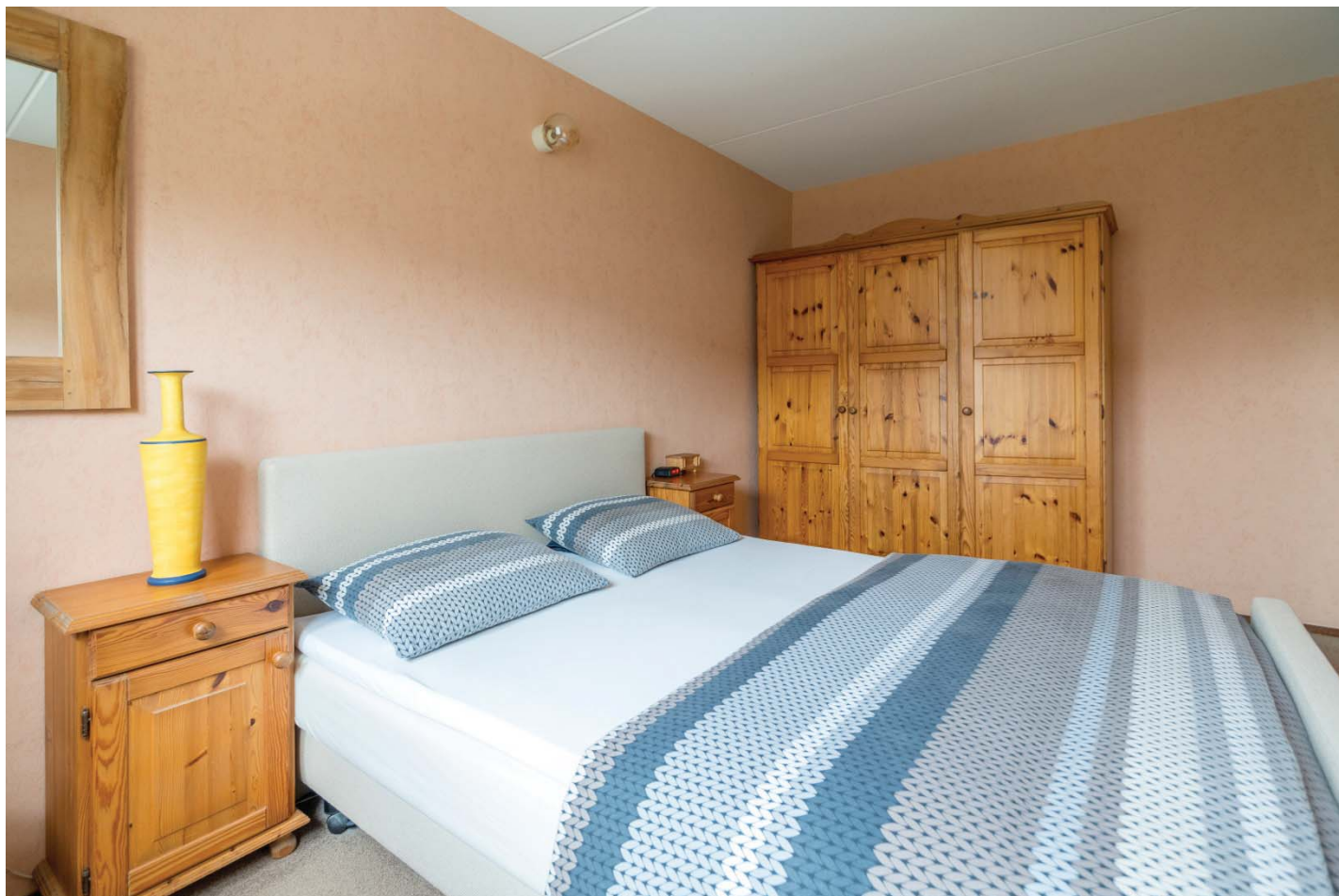


















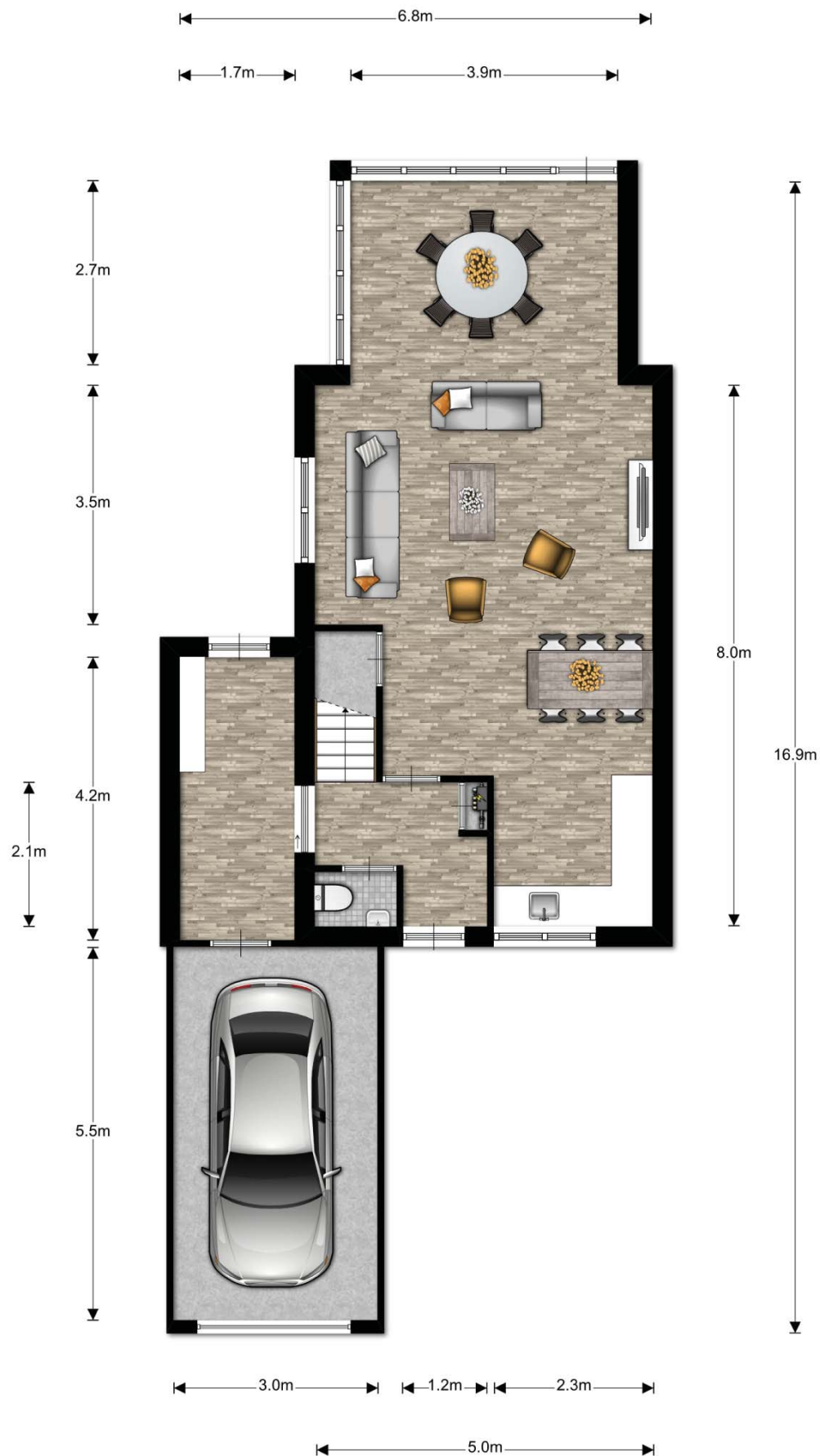










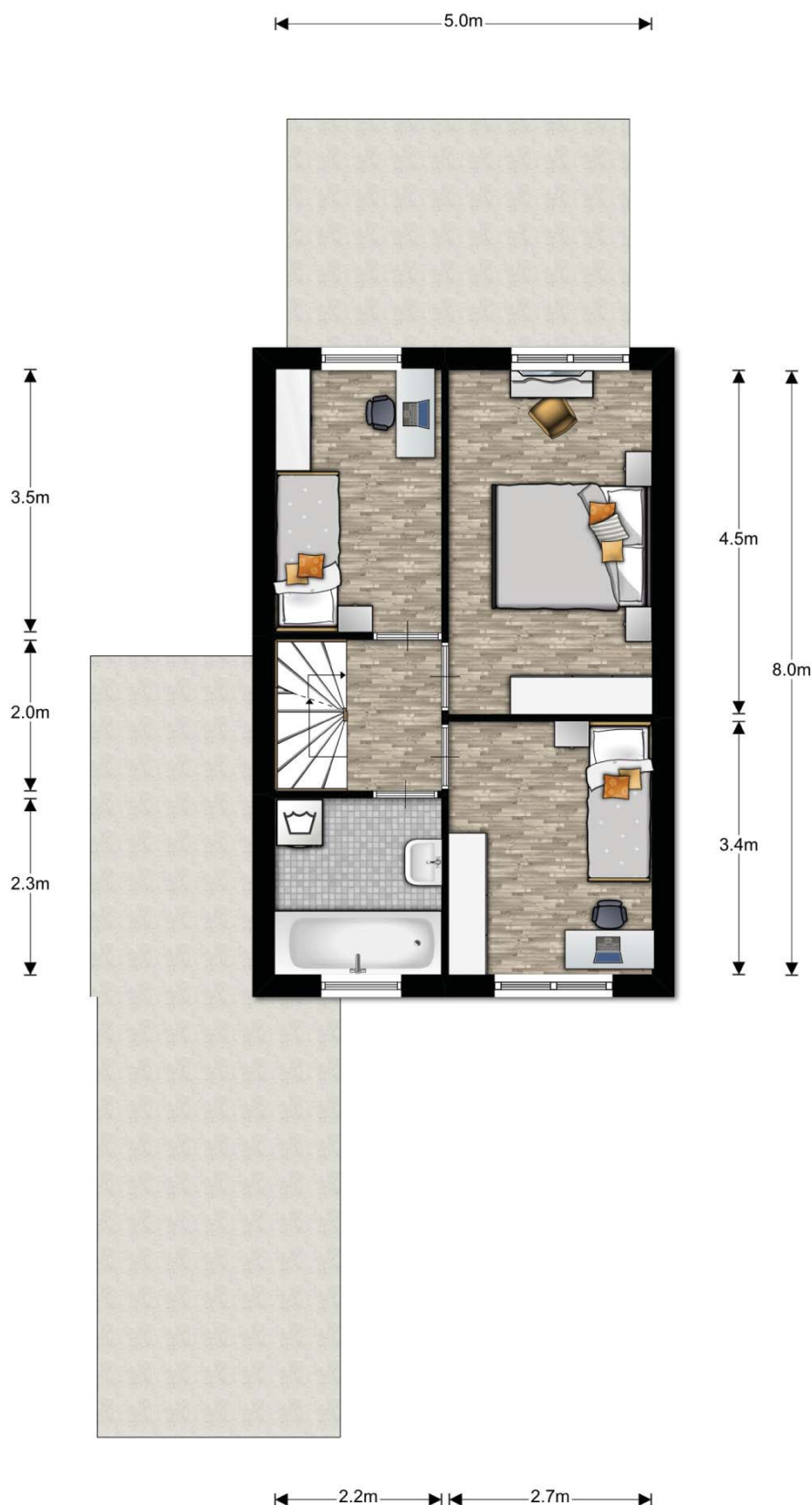


Begane grond, Houtduivenhof 20 te Silvolde

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

Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	120 m ²
	Overige inpandige ruimte	17 m ²
	Gebouwsgebonden buitenruimte	0 m ²
	Externe bergruimte	0 m ²

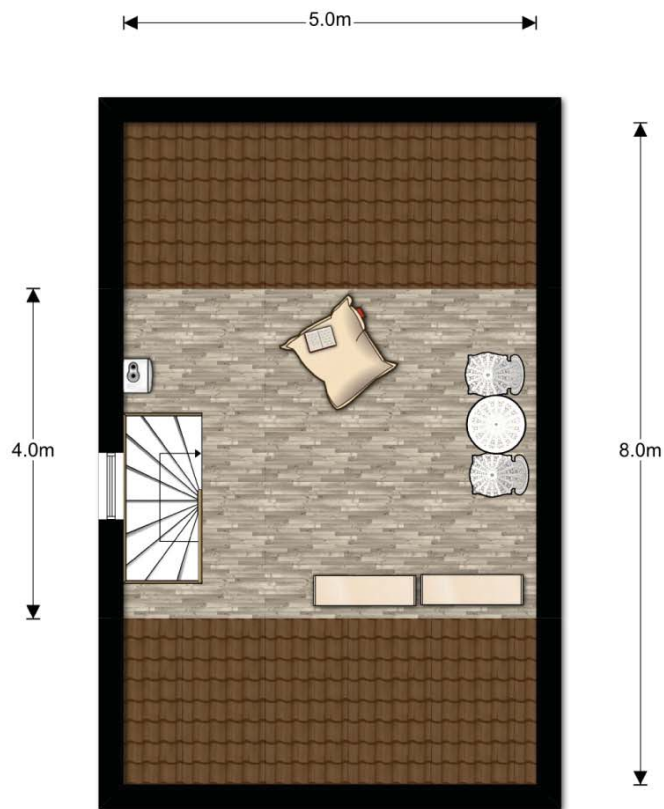


1^e Verdieping, Houtduivenhof 20 te Silvolde

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

Branchebrede meetinstructie

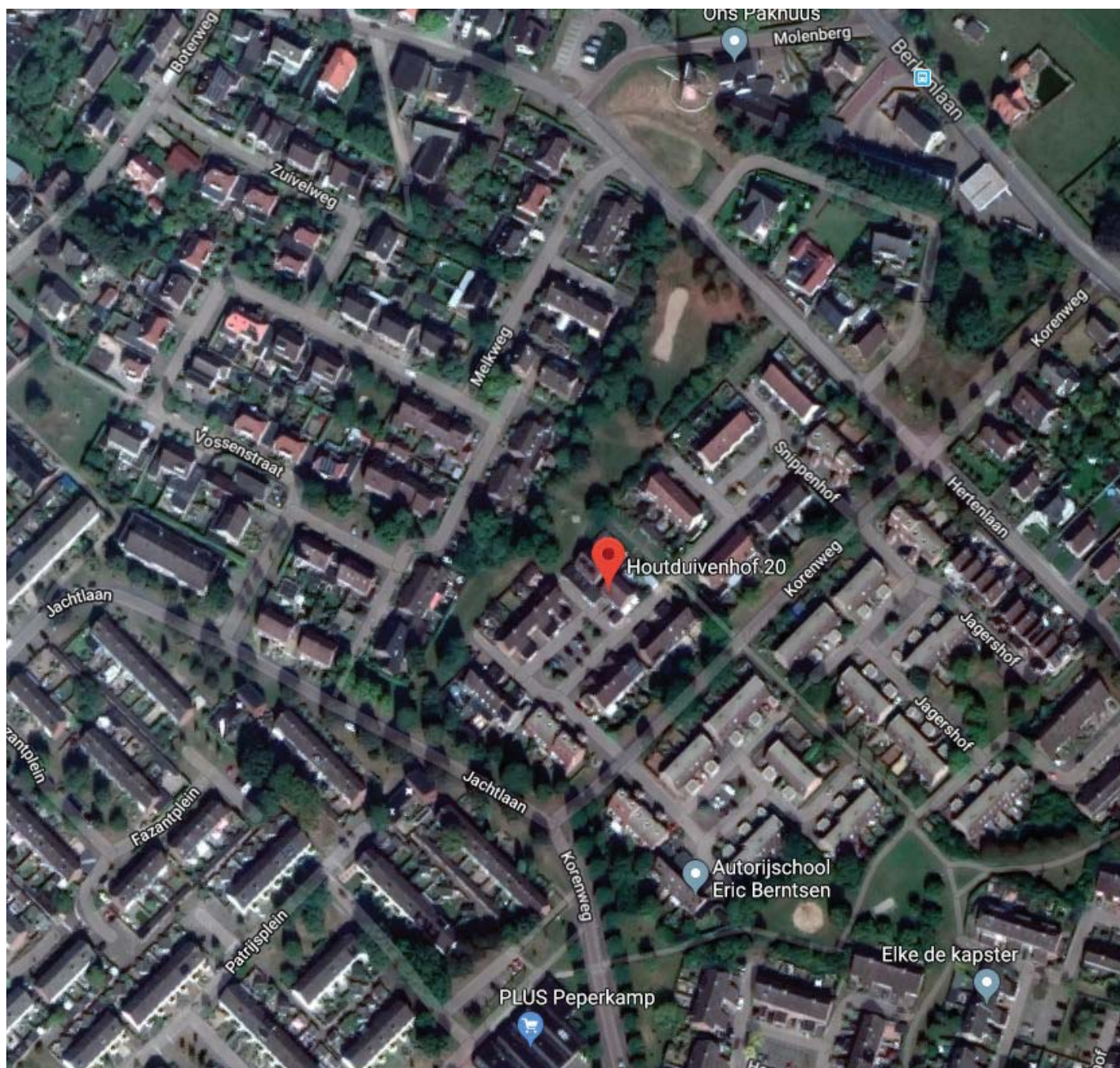
	Gebruiksoppervlakte wonen	120 m ²
	Overige inpandige ruimte	17 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
	Externe bergruimte	0 m ²



Zolder, Houtduivenhof 20 te Silvolde

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

Branchebrede meetinstructie		
	Gebruiksoppervlakte wonen	120 m ²
	Overige inpandige ruimte	17 m ²
	Gebouwsgebonden buitenruimte	0 m ²
	Externe bergruimte	0 m ²



Informatiescan : Silvolde, Houtduivenhof 20, 7091 VJ

1	Rusten er zover u weet rechten op het pand zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, concurrentiebedingen, etc.?	Nee
2	Zijn er nog andere eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld van het pand nadat u het huis in eigendom heeft gekregen?	Nee
3	Is er sprake van de Wet voorkeursrecht gemeenten / ruilverkaveling / onteigening?	Nee
4	Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens, of andersom?	Nee
5	Zijn er volgens u afwijkingen v.w.b. de huidige terreinafscheidingen t.o.v. de kadastrale eigendomsgrenzen?	Nee
6	Is het appartement / perceel / de grond geheel of gedeeltelijk aan anderen in gebruik gegeven of verhuurd?	Nee
7	Zijn er onderhoudscontracten en/of garantieregelingen van goederen die mee verkocht worden? Zijn daarvan contracten of garantie regelingen van goederen die mee verkocht worden? (voorbeelden: G.I.W.-garantie, c.v.-ketelonderhoudsabonnement, garantie over keukenapparatuur, boiler etc. etc.)	Nee
8	Zijn er verbouwingen/renovaties aan uw woning uitgevoerd?	Ja
9	Is er een verbouwing uitgevoerd waarvoor formeel toestemming nodig was van de gemeente (bouwvergunning)?	Ja, bijkeuken en woonkamer.
10	Hoe gebruikt u het huis nu? (bv. woning, praktijk, winkel, opslag)	Woning.
11	Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (bv. omdat het voormalig bedrijfsonroerend goed is, of een woonhuis met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend hebt verbouwd)	Nee
12	Zijn er aan uw huis gebreken of bezwaren bekend. (denk bijvoorbeeld aan verzakkingen, lekkages)	Nee
13	Wat is het merk en bouwjaar van de Cv-ketel?	Nefit 2001
14	Zijn u gebreken of bezwaren bekend van de technische installaties? (denk daarbij aan de leidingen voor gas, water en elektriciteit, geiser, C.V. mechanische ventilatie, apparatuur zoals deurbel, deurtelefoon/intercom, keukenapparatuur, zonneschermen, thermostaat, kachels)	Nee, niet bekend.
15	Is de bedrading vernieuwd?	Niet van toepassing.
16	Aantal slaapkamers?	3 slaapkamers.
17	Oppervlakte woonkamer.	ca. 35 m2
18	Onderhoudsstaat?	Goed.

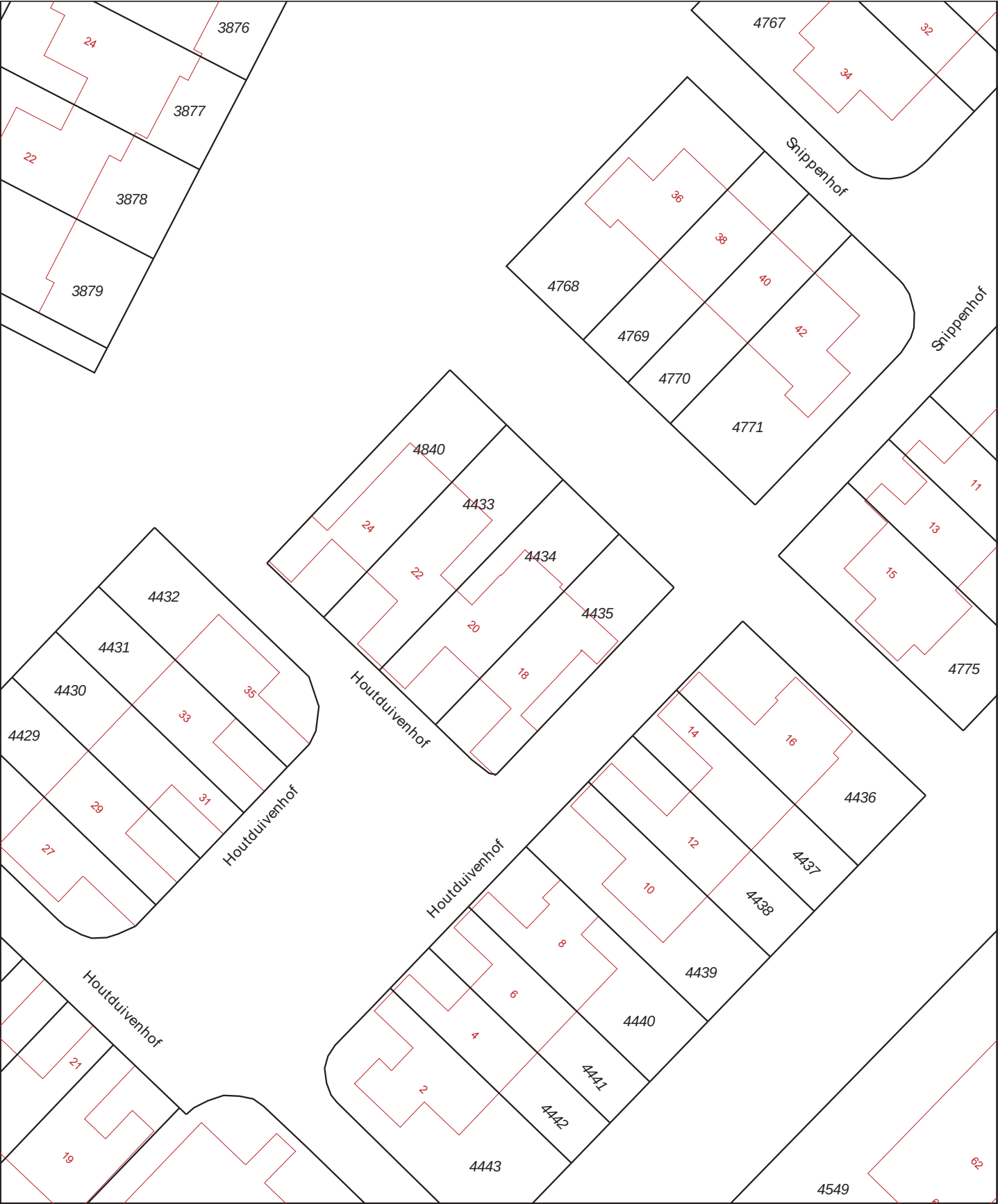
19	Is uw huis aangesloten op het gemeenteriool?	JA.
20	De vloer op de begane grond is van: beton/hout/anders nl.	Beton
21	De verdiepingsvloer(en) is/zijn van: beton/hout/anders nl.	Beton.
22	Is het u bekend of de bodem verontreinigd is of dat daar een sterke kans op bestaat?	Nee, niet bekend.
23	Is of was er een olietank in de grond aanwezig?	Nee
24	Zijn er in het pand (en/of in de schuur) eternietplaten of asbest(houdende)platen aangebracht? (Eternietplaten zijn harde platen, ongeveer een halve centimeter dik, grijskleurig indien ze ongeverfd zijn).	Nee
25	Is de woning geïsoleerd?	Dak: JA Vloer: Nee Muur: Nee Beglazing: JA begane grond.
26	Wanneer is de woning voor het laatst geheel geschilderd?	2015
27	Blijft er in het pand "zeil" achter, al of niet vastgelijmd, dat aangeschaft is tussen 1960 en 1982?	Nee
28	Is het pand aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmels?	Nee, niet bekend.
29	Is er een Energie Prestatie Certificaat van uw huis?	Energie label C.
30	Is er een bouwtechnisch rapport van uw huis?	Nee
31	Wat is het maandelijkse bedrag aan servicekosten (alleen bij appartementen).	Niet van toepassing.
32	Zijn er bepaalde zaken in uw huis gehuurd of geleased (boiler/geiser/Cv-ketel/keuken/kunststofkozijnen)?	Nee
33	<i>Informatie over het gebruik en het vigerende (ter plaatse geldende) bestemmingsplan dient koper zelf na te vragen bij de desbetreffende gemeente</i>	<i>Gemeente Oude IJsselstreek www.oude-ijsselstreek.nl</i>
34	<i>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 mededingsplicht (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</i>	<i>Indien het een oud, verwaarloost of te verbouwen object betreft staat verkoper en/of makelaar niet in voor de gebreken.</i>

Lijst van zaken

Object : Silvolde, Houtduivenhof 20, 7064 DV

	Blijft achter	Gaat mee	Over name	N.V.T
Buiten				
Tuinaanleg / bestrating / beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar / bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Tuinhuis / buitenberging	☐	☐	☐	☒
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☒	☐	☐	☐
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☒
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☐
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Screens 'voor' of 'achter'	☐	☐	☐	☒
welke etage(s):	☐	☐	☐	☒
Rolluiken / zonwering buiten 'voor' of 'achter'	☐	☐	☐	☒
welke etage(s):	☐	☐	☐	☒
Zonwering binnen 'voor' of 'achter'	☒	☐	☐	☐
welke etage(s):	☐	☐	☐	☒
Vliegenhorren	☐	☐	☐	☒
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
welke etage(s):	☐	☐	☐	☒
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
welke etage(s):	☐	☐	☐	☒
Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
welke etage(s):	☐	☐	☐	☒
Vitrages	☐	☐	☐	☒
welke etage(s):	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën / lamellen	☐	☐	☐	☒
welke etage(s):	☐	☐	☐	☒
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedeking / linoleum	☒	☐	☐	☐
welke etage(s):	☐	☐	☐	☒
Parketvloer / laminaat.	☒	☐	☐	☐
welke etage(s):	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Quooker	☐	☐	☐	☒
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☒
Open haard. Houtkachel				
(Voorzet) open haard	☐	☐	☐	☒
vul in: 'met' of 'zonder' toebehoren :	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☒

[illegible]



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vast gestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 15 mei 2018

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

WISCH

E

4434

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

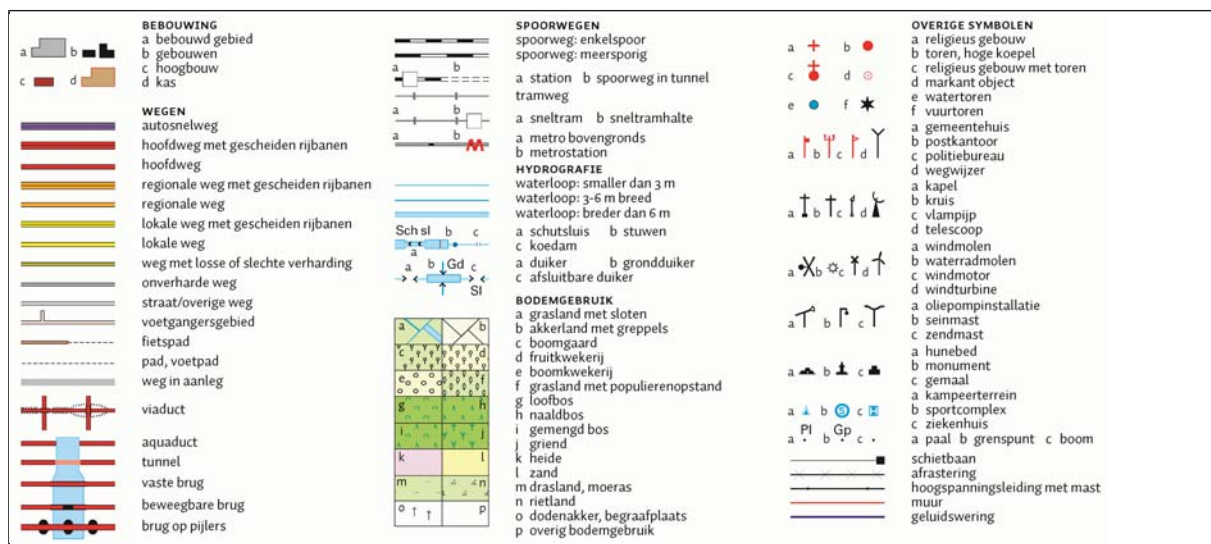
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object WISCH E 4434
Houtduivenhof 20, 7064 DV SILVOLDE
CC-BY Kadaster.



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 30 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 17 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.