

# Wordt dit jouw droomhuis?



## Nieuwstraat 21

Lievelede

In dit mooie dorp, aan de Nieuwstraat, staat deze geheel verbouwde en geïsoleerde twee-onder-een kapwoning met een ruime tuin en drie slaapkamers.



Eggink Maalderink  
Garantiemakelaars  
Hoofdstraat 102  
7061 CM Terborg

0315 – 395 424  
achterhoek@egginkmaalderink.nl  
[www.egginkmaalderinkterborg.nl](http://www.egginkmaalderinkterborg.nl)





**Een huis koop  
je niet alleen**

Wij gaan je daarbij  
ondersteunen

**Garantiemakelaars**  
staan voor je klaar



# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

In de periode 2020-2024 is de woning van top tot teen verbouwd, inclusief nieuwe elektra en merendeels kunststof kozijnen. Het resultaat is een huis waar je alleen de meubels hoeft neer te zetten, waarna je de verhuisdozen kan uitpakken. Je woont op een mooie plek in de Achterhoek, tussen Lichtenvoorde en Groenlo. Er zijn bijna 1400 inwoners in het dorp en er worden veel activiteiten georganiseerd. Voor jong en oud!!

Vraagprijs € 325.000,- k.k.

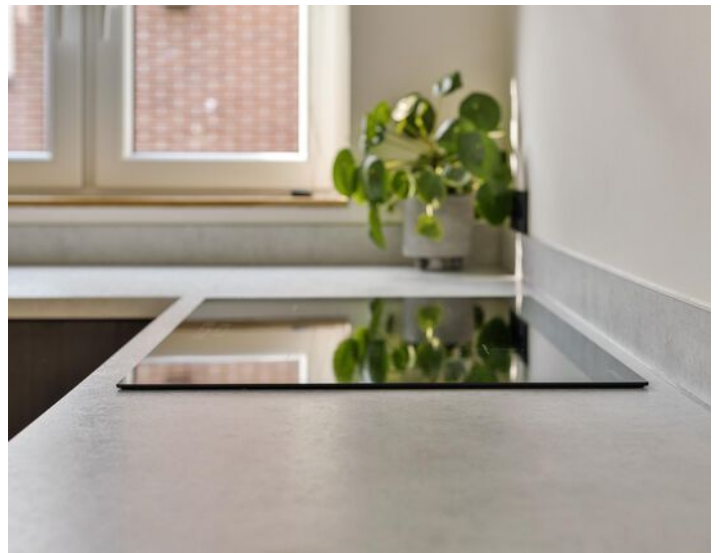




## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	2-onder-1-kapwoning
<b>Bouwjaar</b>	1960
<b>Inhoud</b>	369 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	96 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	262 m <sup>2</sup>
<b>Tuin</b>	Achtertuint
<b>Tuin oppervlakte</b>	103 m <sup>2</sup>
<b>Energie<span>­</span>label</b>	C
<b>Aantal kamers</b>	4
<b>Aantal slaapkamers</b>	3





# Omschrijving van de woning

In dit mooie dorp, aan de Nieuwstraat, staat deze geheel verbouwde en geïsoleerde twee-onder-een kapwoning met een ruime tuin en drie slaapkamers. In de periode 2020-2024 is de woning van top tot teen verbouwd, inclusief nieuwe elektra en merendeels kunststof kozijnen. Het resultaat is een huis waar je alleen de meubels hoeft neer te zetten, waarna je de verhuisdozen kan uitpakken.

Je woont op een mooie plek in de Achterhoek, tussen Lichtenvoorde en Groenlo. Het treinstation is maar een paar minuten fietsen en de N18 is met de auto binnen 5 minuten te bereiken. Er zijn bijna 1400 inwoners in het dorp en er worden veel activiteiten georganiseerd. Voor jong en oud!! Steden als Winterswijk, Zutphen, Apeldoorn zijn goed bereikbaar en de bus zorgt voor goede verbindingen richting Groenlo, Neede, Varsseveld en Lichtenvoorde.

Indeling:

Begane grond:

De buitenzijde met het donkere schilderwerk oogt fraai. Om de binnenkant te bewonderen, loop je naar de entree aan de rechterzijde. Open de kunststof voordeur naar de prachtige hal, met de trapopgang en een bergkast aan de linkerzijde. Aan de andere zijde is de ruime toiletruimte, ingedeeld met een wandcloset en een toiletmeubel.

In de hal ligt, net als in de woonkamer en keuken, een mooie visgraat pvc-vloer met vloerverwarming. De woonkamer is een sfeervolle leefruimte met mooi uitzicht naar de voor- en achtertuin en de rustige straat. Mooie elementen zijn het stucwerk, de inbouwverlichting en de openslaande deuren naar de tuin.

Tijdens de verbouwing is de muur tussen de woonkamer en keuken verwijderd, waardoor de keuken veel beter te gebruiken is. Je oog valt op de moderne hoekopstelling en de hoge kastenwand, die beiden veel bergruimte bieden. Alle benodigde apparatuur is ingebouwd: een inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven en een koelkast. In de aanbouw is de ruime, goed afgewerkte bijkeuken met een aanrechtblad, spoelbak, boven-/onderkasten en de wasmachineaansluiting.

Eerste verdieping:

Aan de overloop grenzen drie slaapkamers, waarvan twee groot genoeg zijn om in te richten met een tweepersoonsbed.

De derde slaapkamer is een prima werkkamer, hobbyruimte of kinderkamer. Ook op deze verdieping zie je stucwerk, inbouwverlichting en een visgraat pvc-vloer. De badkamer, met raam in de zijgevel, is een fantastische ruimte met de juiste looks en veel comfort. Je oog vat op het grote wastafelmeubel met spiegel, de zwarte kranen, designradiator, het wandcloset en de ruime inloopdouche met regendouche.

Zolder:

Op de overloop is een luik met vlizotrap naar de bergzolder. Hier bevindt zich de opstelling van de HR-ketel en verder kun je hier veel spullen opbergen.

Exterieur:

Niet alleen de woning, maar ook de tuin heeft een strakke uitstraling en is goed onderhouden. Een breed pad verbindt het trottoir met de entree en de achtertuin, gesitueerd op het oosten. In de achtertuin zie je een mooi gazon, gevarieerde beplanting, een groot zonneteras en een houten berging met overdekt terras. Dit is een heerlijke plek om buiten te zitten, met uitzicht naar het groen in de tuin.

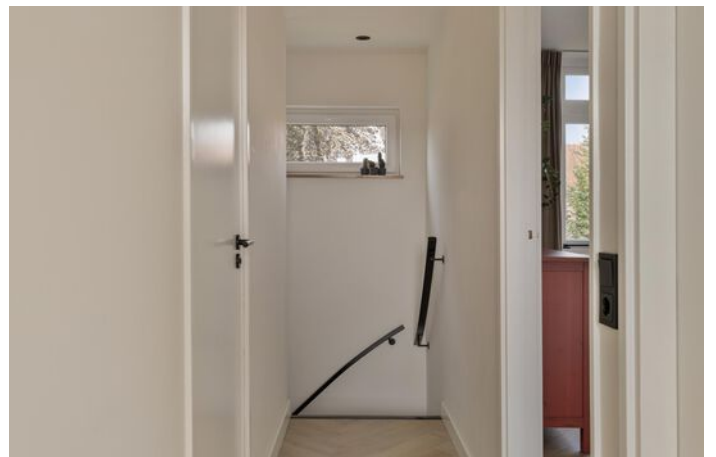
Bijzonderheden:

- Schuimbeton vloerisolatie in de hal, woonkamer en keuken (2022);
- Het schuine dak van het woonhuis is geïsoleerd met 5 cm PIR plaat;
- 12 XPS vloerisolatie en 12 cm steenwol dakisolatie in de bijkeuken;
- Spouwmuurisolatie (materiaal onbekend);
- Houten kozijnen (voorgevel) en kunststof kozijnen, voorzien van HR/HR+/Triple glas;
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Remeha Avanta, 2006);
- Vloerverwarming (via cv) in de hal, woonkamer, eetkamer, keuken en bijkeuken;
- Elektrische vloerverwarming in de toiletruimte en badkamer;
- Geheel vernieuwde elektrische installatie (woonhuis) in de periode 2021-2024;
- Energielabel C.

























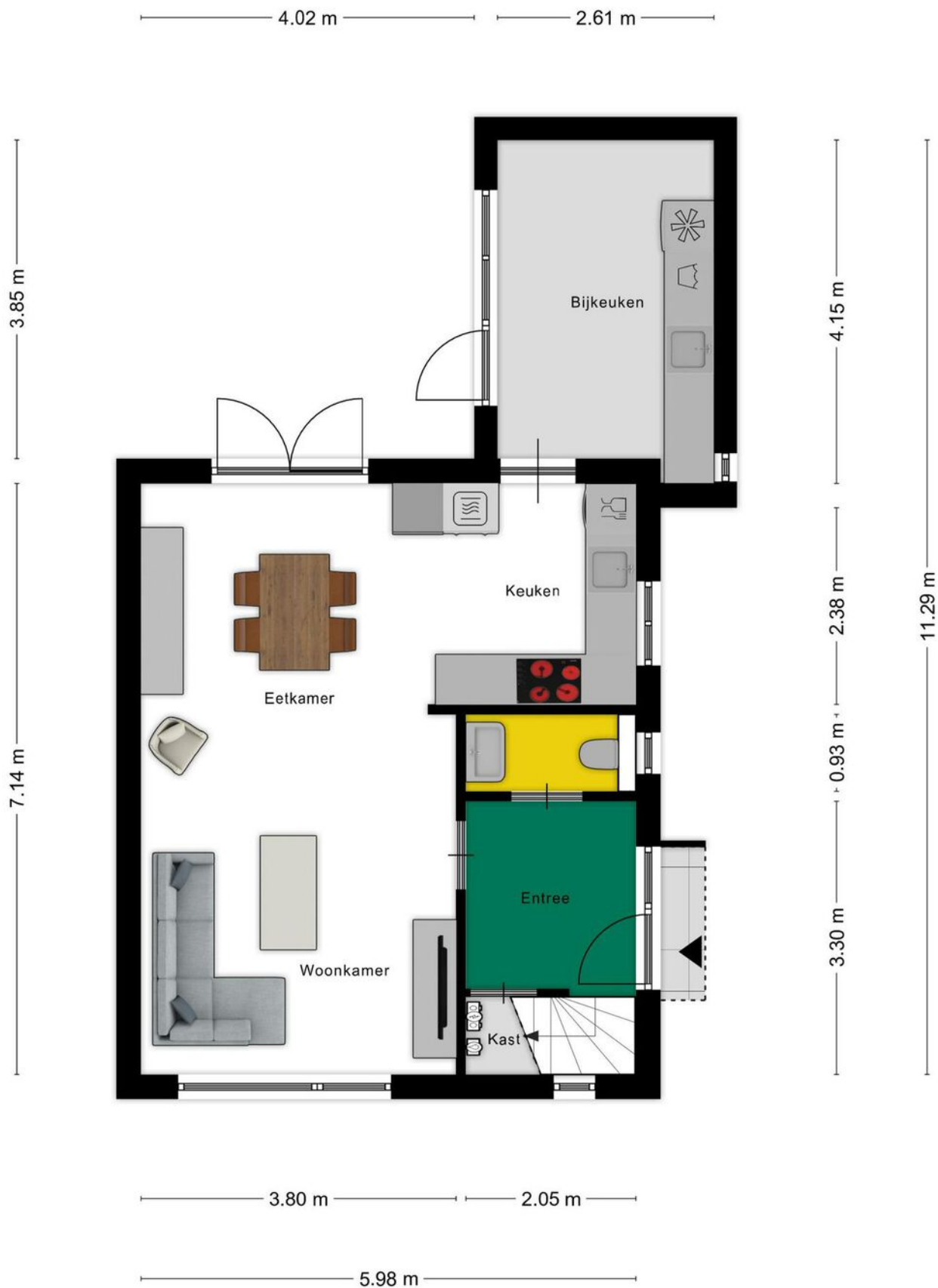








# Plattegrond



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

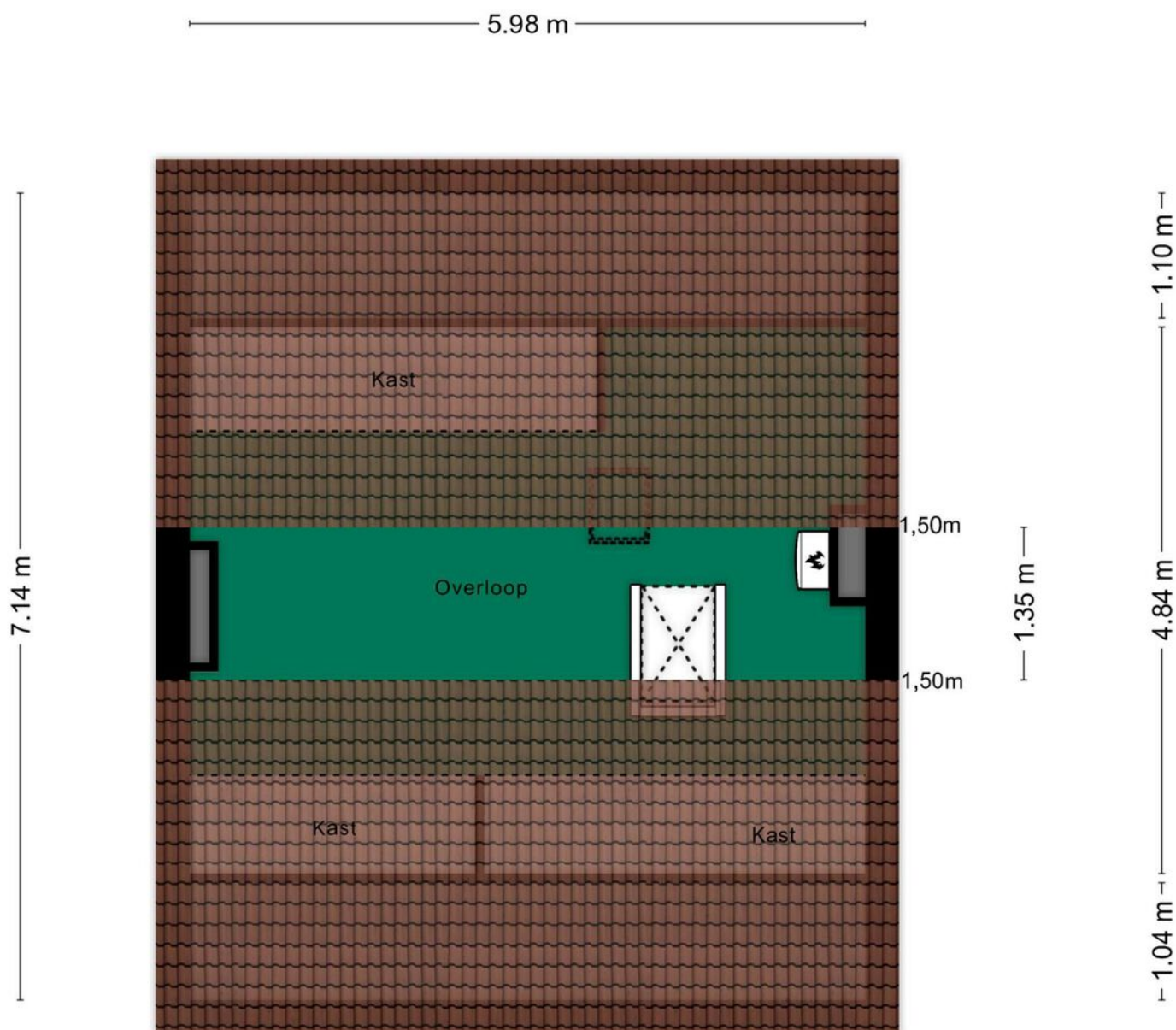
# Plattegrond



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

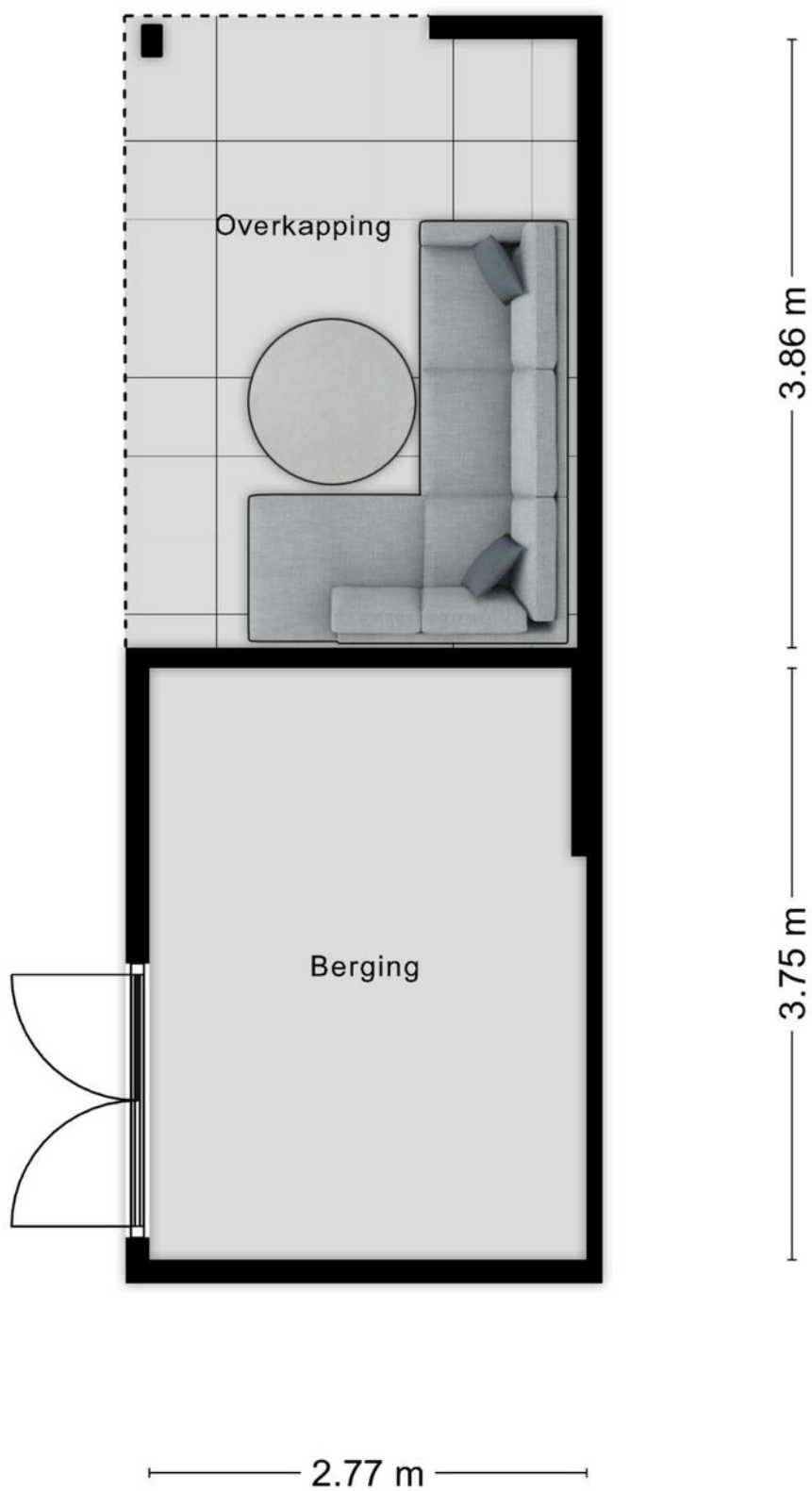


# Plattegrond



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

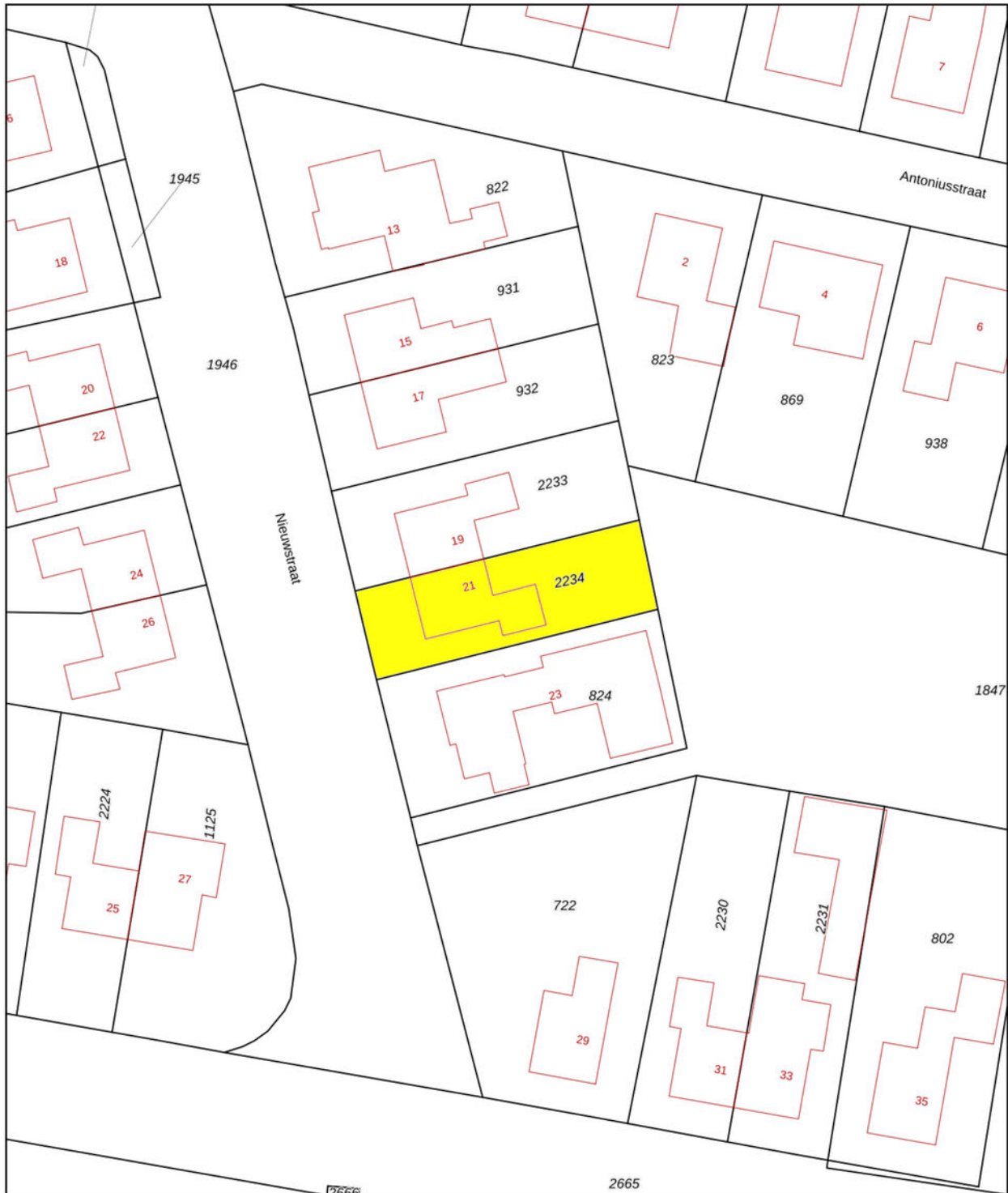
# Plattegrond



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

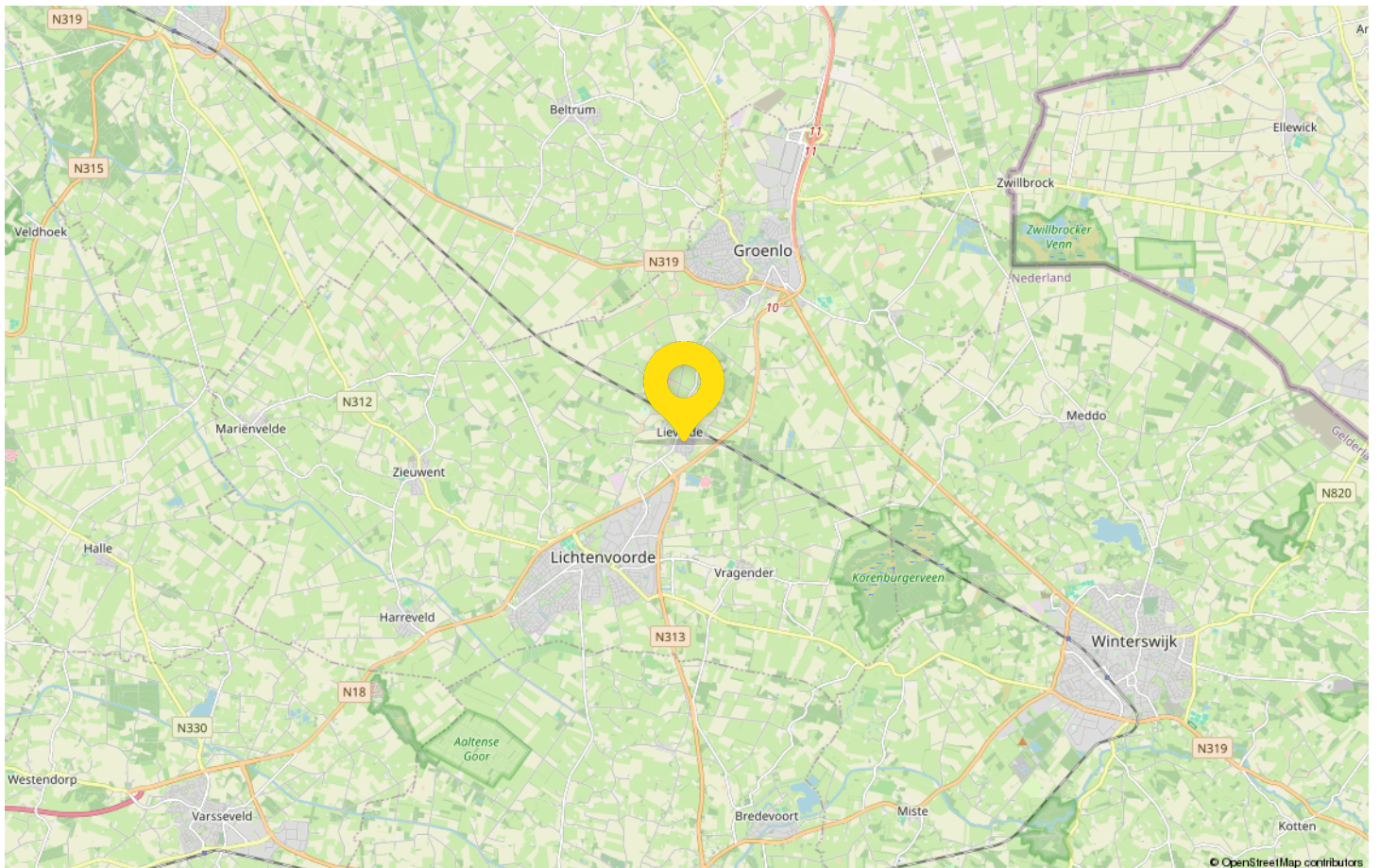
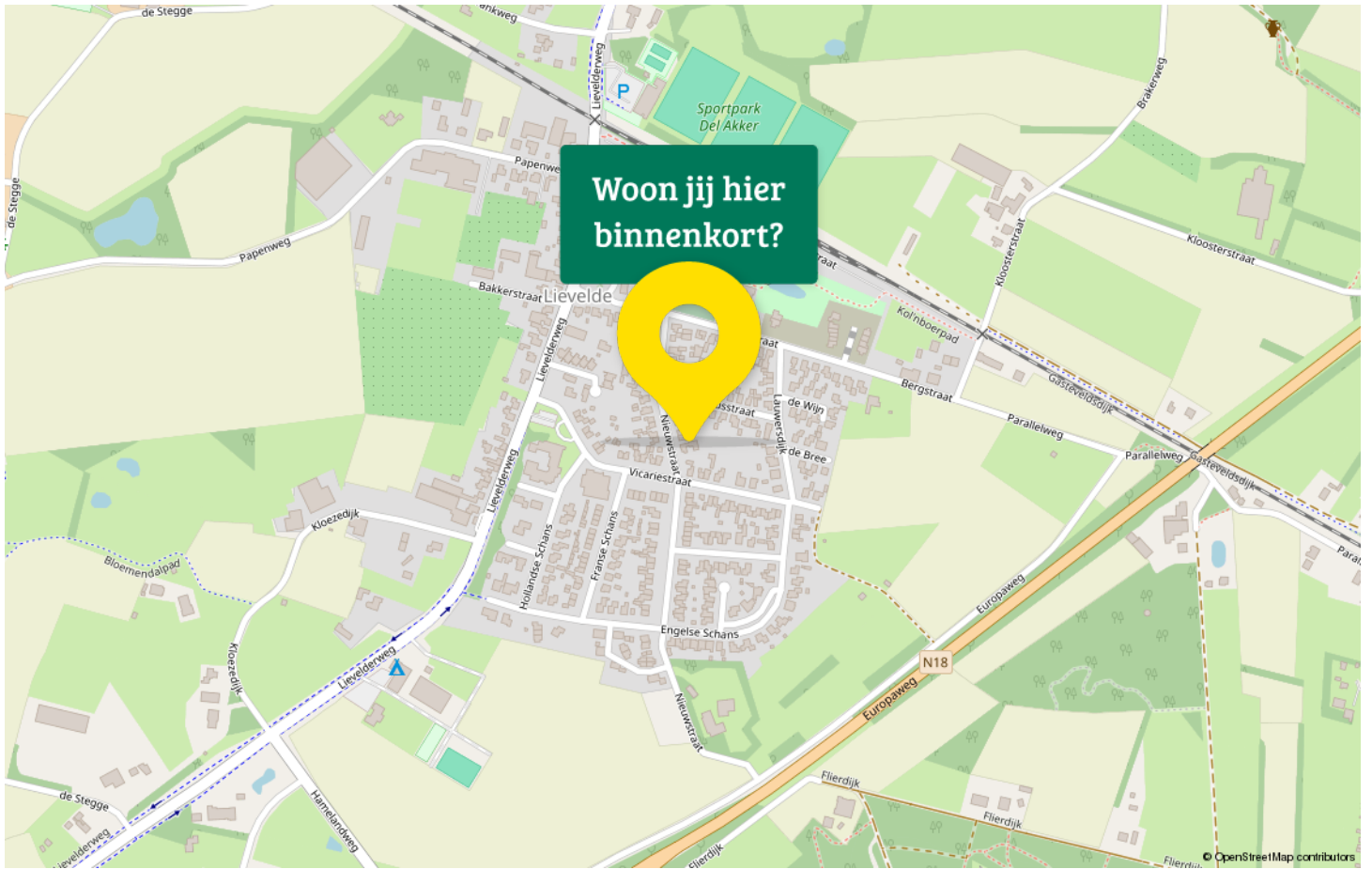


# Kadastrale kaart



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleve De bewaarder van het kadaster en de c</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Lichtenvoorde</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 2234</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 databankenrecht.</p>	
---	---	--

# Locatie op de kaart







# 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



## **Adresgegevens**

Hoofdstraat 102  
7061 CM Terborg

## **Wij zijn bereikbaar via:**

0315 – 395 424  
achterhoek@egginkmaalderink.nl  
[www.egginkmaalderink.nl](http://www.egginkmaalderink.nl)

# 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 eersteieder 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.







## Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

**0315 – 395 424**

[achterhoek@egginkmaalderink.nl](mailto:achterhoek@egginkmaalderink.nl)

[www.egginkmaalderinkterborg.nl](http://www.egginkmaalderinkterborg.nl)



Eggink Maalderink  
Garantiemakelaars  
Hoofdstraat 102  
7061 CM Terborg

0315 – 395 424  
[achterhoek@egginkmaalderink.nl](mailto:achterhoek@egginkmaalderink.nl)  
[www.egginkmaalderinkterborg.nl](http://www.egginkmaalderinkterborg.nl)

