



# TE KOOP

## Welkom bij deze woning

*Namens de verkoper van harte welkom bij deze woning.*

*Of u de woning nu zojuist heeft bezichtigd en dit een naslagwerk is of dat u misschien later een afspraak met ons maakt, met deze uitgebreide brochure kunt u toch (nog) eens 'binnen' kijken.*

*Huizen kopen, maar ook verkopen, is een spannende gebeurtenis. Aan welke kant u ook staat, het is altijd fijn om te weten hoe u ervoor staat. Daarom willen wij u vragen om het ons ook even te laten weten als u niet verder gaat met de woning en waarom. Zo kunnen wij u helpen om te beoordelen of uw bezwaren misschien in een onderhandeling zijn mee te nemen en anders vrijblijvend voor u rondkijken naar een andere woning. Bovendien kunnen uw argumenten ons helpen om de verkoper zo goed mogelijk te adviseren bij het verdere verloop van de verkoop.*

*Hoewel de brochure is bedoeld om u een zo compleet mogelijk beeld van de woning te geven, kan het zijn dat u toch nog vragen heeft. Schroomt u niet om hierover contact met ons op te nemen.*

*Morsink Bouwadvies & Makelaardij*

## Wat een koper moet weten

### *Vrijblijvende informatie*

De door ons en de verkoper verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en leidt tot geen enkele verplichting tegenover een aspirant koper. Met de bezichtiging, brochure en vraagprijs nodigen wij u uit tot nader overleg of tot het doen van een bod. Alle wetenswaardigheden over het doen van een bieding leggen wij elders in deze brochure voor u uit.

### *Onderzoeksplicht*

Het wordt wel eens vergeten, maar een koper heeft een (wettelijke) onderzoeksplicht. Stelt u daarom alle vragen en schakel zonnodig deskundigen in. Voor een professionele begeleiding op alle vlakken, adviseren wij u een eigen aankopende makelaar in te schakelen.

### *Aansprakelijkheid*

Hoewel deze brochure met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, kunnen de makelaar en verkoper voor eventuele fouten en/of onvolkomenheden geen aansprakelijkheid aanvaarden. De gegevens zijn veelal afkomstig van derden, mondeling overgedragen, tussentijds gewijzigd (bijvoorbeeld bouwtekeningen), of van schaal veranderd (bijvoorbeeld de kadastrale kaart) en zijn in zulke gevallen bedoeld als een indicatie. De genoemde maten zijn circa maten.

## Voorwaarden bij de aankoop van de woning

### *Notaris*

De koper bepaalt de keuze van de notaris.

### *Waarborgsom*

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij binnen 4 weken na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort, groot 10 % van de koopsom.

### *Koopovereenkomst*

Indien een mondelinge overeenstemming tot stand is gekomen zal de koop schriftelijk worden vastgelegd middels een koopovereenkomst conform een model vastgesteld door de NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis

### *Oplevering*

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover niet bij verkoper bekend), erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

### *Baten en lasten*

Alle baten en lasten komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van transport. De lopende baten, lasten e.d. met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen door de notaris naar rato worden verrekend.

### *Onderhoudstoestand*

Koper is ermee bekend dat de woning van een oudere datum is en gebouwd is met de toen gebruikelijke materialen en is bekend met de dienovereenkomstige staat van de woning. Koper aanvaardt en vrijwaart verkoper alle in verband daarmee voorzienbare of te verwachten tekortkomingen van de onroerende zaak, in het bijzonder wat betreft leidingen, daken, vloeren en eventuele installaties alsmede gebruikte materialen, ook voor zover die een belemmering kunnen zijn voor het normaal gebruik.

### *Asbest*

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het bij woningen voor 1994 toegestane praktijk was asbesthoudende materialen in de bouw (o.a. in ventilatie- en rookkanalen, dakbeschot, gevelpannen, verwarmings- en warmwatertoestellen) te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in het verkochte. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.



### **Goor - Van Eedenstraat 3**

Ideaal gelegen tussenwoning met veel leefruimte en woonmogelijkheden.

Deze royale gezinswoning beschikt over een heerlijke doorzonwoonkamer, nette keuken, badkamer met ligbad, douche en toilet, brede overkapping met buitenkeuken en maar liefst 5 slaapkamers!

Het huis ligt op een prachtige locatie aan een autoluwe straat met alle mogelijke voorzieningen binnen handbereik. Zo is er schuin voor de deur een speelplaats voor kinderen en bevinden zich de supermarkt, scholen, horeca en sportfaciliteiten om de hoek. Daarnaast is natuur- en wandelgebied de Herikerberg binnen loopafstand.









## **Indeling begane grond**

Overdekte entree, tochtportaal met garderobe, hal met trapopgang, meterkast, toilet en enkele vaste kasten, keuken, woonkamer

## **1e Verdieping**

Ruime overloop, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, slaapkamer 4 met vaste kastenwand, badkamer met designradiator, ligbad, douche, toilet en wastafel met meubel.

## **2e Verdieping**

Overloop met opstelplaats voor wasmachine, droger en CV, slaapkamer 5







### **Veel leefruimte**

De woning is opgeleverd met maar liefst 4 slaapkamers op de 1e verdieping met daarnaast een badkamer voorzien van alle gemakken. Zo is er een ligbad, douche, toilet, design-radiator en wastafel inclusief meubel aanwezig. De woning biedt ruimte voor grote gezinnen, terwijl er voldoende plek overblijft voor een werk- en/of hobbykamers. Met het royale gebruiksoppervlak van 126 m<sup>2</sup> behoort dit huis tot de grootste tussenwoningen in Goor.



## 2e verdieping

De 2e verdieping is volledig geïsoleerd. Hier bevindt zich de riante 5e slaapkamer, terwijl op de overloop opstelplaatsen zijn voor de wasmachine, droger en CV. De HR CV-ketel is een AWB Thermomaster3 HR 28 T uit 2013, waarvoor door de verkoper een overeenkomst tot koop op afbetaling met Geas is afgesloten. Hierdoor is periodiek goed onderhoud gegarandeerd.







## Tuin

De besloten achtertuin op het Zuid-Oosten is via een achterom bereikbaar en onderhoudsarm aangelegd. Achterin de tuin staat een stenen berging voorzien van elektra en over de volledige breedte van het woonhuis is een overkapping gerealiseerd met eigen buitenkeuken.





## Indeling begane grond

- Bouwjaar 1976
- 5 slaapkamers
- Badkamer met ligbad, douche en 2e toilet
- Autoluwe straat
- Buitenschilderwerk onlangs uitgevoerd (2019)
- Royaal woonoppervlakte (126 m<sup>2</sup>)
- Brede overkapping met eigen buitenkeuken
- Tuin via achterom bereikbaar
- Ideale ligging nabij, supermarkt, scholen en sportfaciliteiten etc. etc.

**Kenmerken & specificaties:**

Vraagprijs	<b>€ 182.500 kosten koper</b>
Aanvaarding	<b>In overleg</b>

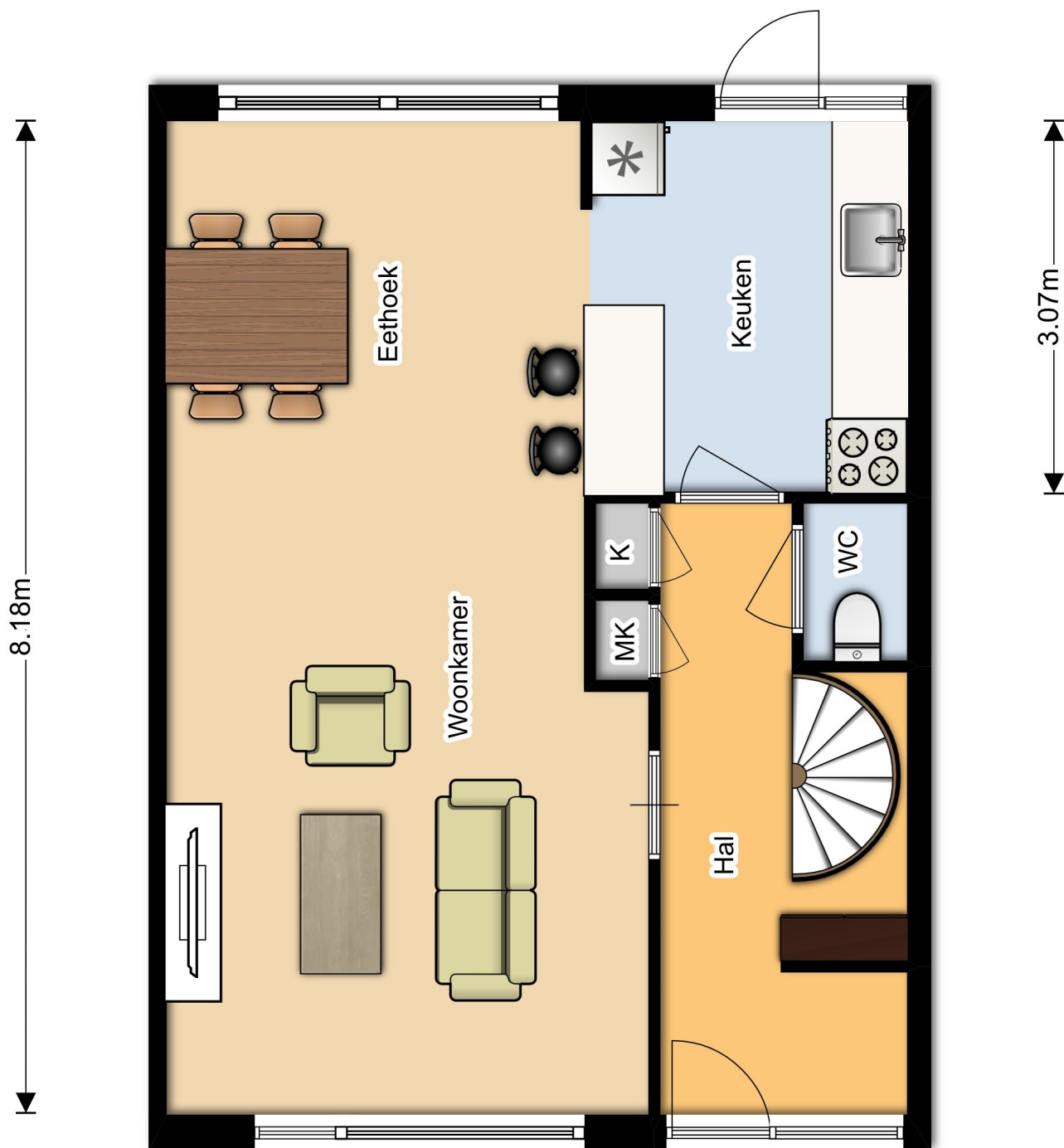
Soort woning	<b>Tussenwoning</b>
Bouwjaar	<b>1976</b>

Woonoppervlakte	<b>126 m<sup>2</sup></b>
Gebouwgebonden buitenruimten	<b>15 m<sup>2</sup></b>
Externe bergruimte	<b>6 m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>162 m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>396 m<sup>3</sup></b>

Aantal kamers	<b>6</b>
Aantal slaapkamers	<b>5</b>

Energie label	<b>C</b>
Isolatie	<b>Dak, glas, spouwmuur</b>
Verwarming	<b>CV-installatie</b>
Warm water	<b>CV-installatie</b>
CV-ketel (koop of afbetaling)	<b>HR ketel bouwjaar 2013</b>

# Plattegrond begane grond

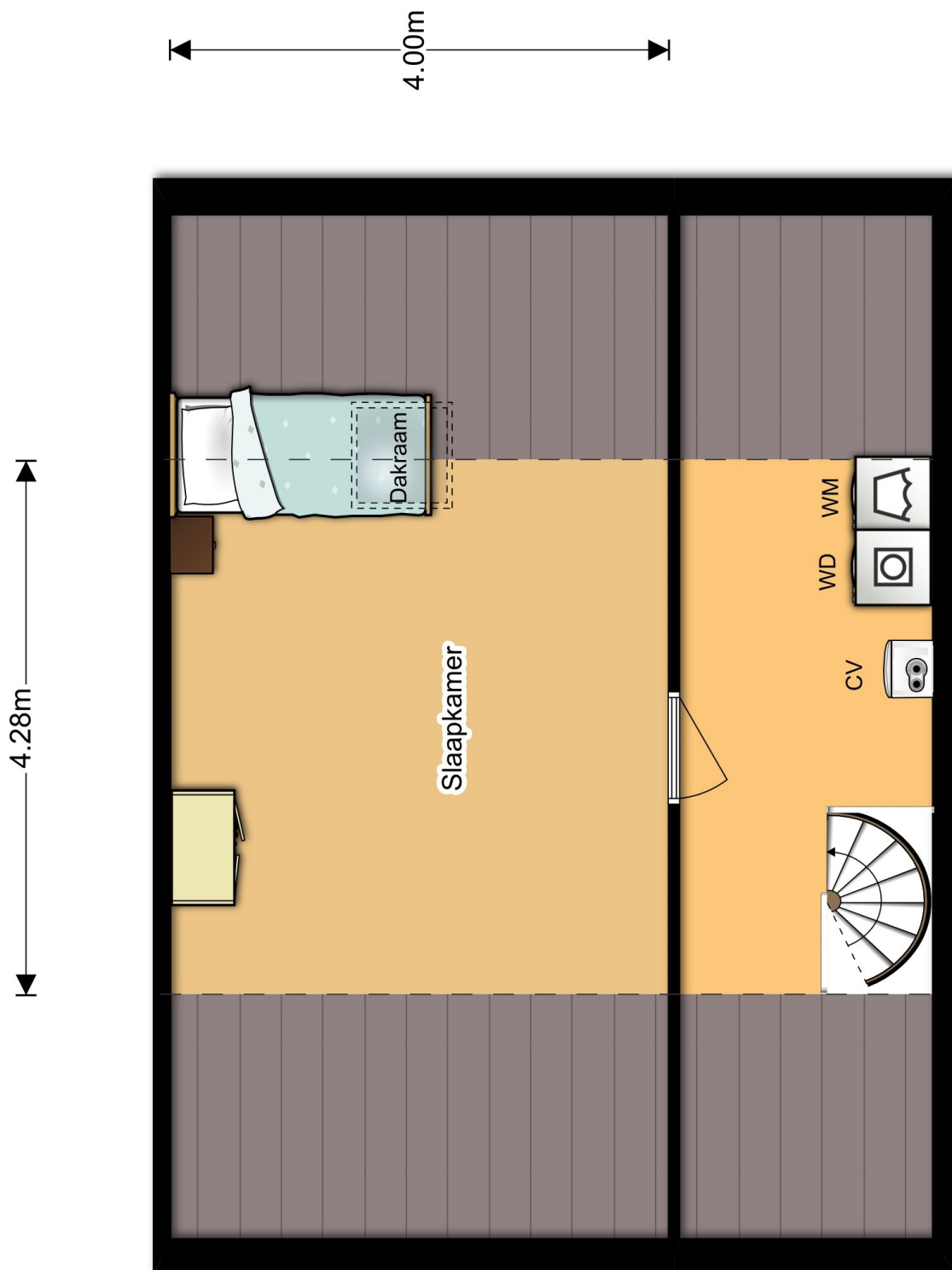




# Plattegrond 1e verdieping



# Plattegrond 2e verdieping






<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 14 augustus 2018 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Sectie Perceel</p> <p>GOOR D 472</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>	
---	---	--



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object GOOR D 472 van Eedenstraat 3, 7471 ZP GOOR CC-BY Kadaster.



<p><b>BEBOUWING</b></p> <p>a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas</p> <p><b>WEGEN</b></p> <p>autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg</p> <p>viaduct aquaduct vaste brug beweegbare brug brug op pijlers</p>	<p><b>SPOORWEGEN</b></p> <p>spoorweg: enkelspoor spoorweg: meersporig</p> <p>a station b spoorweg in tunnel tramweg</p> <p>a sneltram b sneltramhalte a metro bovengronds b metrostation</p> <p><b>HYDROGRAFIE</b></p> <p>waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m</p> <p>a schutsluis b stuwen c koedam a duiker b grondduiker c afsluitbare duiker</p> <p><b>BODEMGEBRUIK</b></p> <p>a grasland met sloten b akkerland met greppels c boomgaard d fruitwekerij e boomwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m drasland, moeras n rietland o dodenakker, begraafplaats p overig bodemgebruik</p>	<p><b>OVERIGE SYMBOLEN</b></p> <p>a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel b kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b waterradmolen c windmotor d windturbine a oliepompijnstallatie b seinmast c zendmast a hunebed b monument c gemaal a kampeertrein b sportcomplex c ziekenhuis a paal b grenspunt c boom schietbaan afrastering hoogspanningsleiding met mast muur geluidswering</p>
---	---	--

## Veelgestelde vragen

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

### Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als men in onderhandeling is?

Ja, onderhandelingen hoeven namelijk niet automatische te leiden tot een verkoop. Indien u een bezichtiging aanvraagt, dient de verkopende makelaar u wel te informeren als de woning "onder bod" is.

### Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?

Ja, de vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. De verkoper kan ook besluiten de vraagprijs te verhogen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen.

### Wanneer komt de koop tot stand?

Als gevolg van de wet koop onroerende zaken wordt er na 1 september 2003 vanuit gegaan dat de koopovereenkomst tussen verkoper en koper pas tot stand komt, als deze schriftelijk wordt aangegaan. Na het tekenen van de koopovereenkomst heeft de koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen. Gedurende deze bedenktijd is het mogelijk om zonder verdere gevolgen de koop te ontbinden.

### Wanneer begint/eindigt de bedenktijd?

De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte koopovereenkomst aan koper ter hand is gesteld. De bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de koopovereenkomst heeft ontvangen.

### Maakt het voor het begin van de bedenktijd uit of er ontbindende voorwaarden zijn overeengekomen?

Nee, ontbindende voorwaarden staan helemaal los van de bedenktijd. Het maakt dus ook niet uit of zij ten behoeve van de koper of de verkoper zijn opgenomen.

### Moet de ontbinding binnen de bedenktijd schriftelijk gebeuren?

Nee, als daarover niets is afgesproken is de ontbinding vormvrij en mag er dus ook mondeling worden ontbonden. Partijen mogen nadere eisen overeen komen, zoals schriftelijke ontbinding. Overigens doet een koper er met het oog op het bewijs verstandig aan om de overeenkomst altijd schriftelijk te ontbinden, ook als er geen nadere eisen zijn gesteld.

### Duurt de wettelijke bedenktijd maximaal drie dagen?

Nee, de bedenktijd duurt minimaal drie dagen. Omdat de algemene termijnenwet van toepassing is, kan de bedenktijd langer duren dan drie dagen. Op grond van de Wet wordt de bedenktijd zonedig zoveel verlengd dat daarvan tenminste twee dagen deel uitmaken die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn.

Akte getekend	Laatste dag bedenktijd(*)
Maandag	Donderdag
Dinsdag	Vrijdag
Woensdag	Maandag
Donderdag	Maandag
Vrijdag	Dinsdag
Zaterdag	Dinsdag
Zondag	Woensdag

(\*) behoudens algemeen erkende feestdagen

### Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Geldige redenen, die in de koopovereenkomst zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren. Bij de koop van een woning is het gebruikelijk om ontbindende voorwaarden op te nemen voor het verkrijgen van een passende financiering, en (indien van toepassing) voor een huisvestingsvergunning of Nationale Hypotheek Garantie.

### Wanneer ik de vraagprijs bied, ben ik dan officieel de koper?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.