

TE KOOP



Doesburg
Meipoortstraat 32


Maison®

MAKELAARS

puur, persoonlijk en professioneel



www.maisonmakelaars.nl/gm

Vanafprijs
€ 695.000 k.k.



Status: Beschikbaar

BOUWVORM

Soortobject: Bestaande bouw
Type woning: Tussenwoning
Bouwjaar: 1585
Woonoppervlakte: 174 M²

INDELING

Inhoud: 873 M³
Aantal kamers: 5
Aantal slaapkamers: 1 (mogelijk 4)

ENERGIE

Verwarming: C.V.-ketel (Nefit)
Eigendom: Ja
Warm water: C.V.
Isolatie:
Energielabel: Rijksmonumentaal pand (niet nodig)
Zonnepanelen: Nee
Eigendom:

BUITENRUIMTE

Perceeloppervlakte: 177 M²
Hoofdtuin: Achtertuin
Achterom: Ja

BIJGEBOUW

Aparte ingang: Ja met mogelijkheid tot kantoor, gastenverblijf of mantelzorgwoning
Ja

PERKEERGELEGENHEID

Garage: Nee
Parkeerfaciliteit: Openbaar parkeren
Electrische laadpaal: Nee

OVERIGE

Huidige bestemming: Wonen
Permanente bewoning: Ja
Onderhoud binnen: Verzorging nodig
Onderhoud buiten: Verzorging nodig
Glasvezel: Ja

KENMERKEN

ALGEMEEN:

In het historische hart van Doesburg, waar eeuwenoude straten verhalen vertellen over vervlogen tijden, staat deze indrukwekkende rijksmonumentale woning uit 1585. Met haar karakteristieke bakstenen gevel, statige raampartijen en twee dakkapellen vormt dit pand een schitterend voorbeeld van historische architectuur. Maar het is niet alleen de buitenkant die imponeert - achter de monumentale voordeur vindt u een verrassend lichte, loft-achtige woning waar de mooiste historische elementen behouden zijn gebleven.





Bijzonderheden:

- Rijksmonument uit 1585
- Centrale ligging in historisch Doesburg
- Originele elementen zoals balkenplafonds en gewelvenkelder
- Loft-achtige indeling op eerste verdieping
- Bijgebouw met mogelijkheid tot mantelzorg of atelier/kantoor aan huis
- Sfeervolle, beschutte binnentuin met veel privacy
- Vraagt op enkele punten om extra aandacht



BEGANE GROND:

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een statige hal met authentieke natuurstenen vloer. Het bovenlicht boven de voordeur en de klassieke paneeldeuren zijn slechts een voorproefje van wat deze woning te bieden heeft. Via de hal bereikt u de sfeervolle zit-/eetkamer, waar een imposante schouw, houten balkenplafonds en grote raampartijen direct in het oog springen. Grenzend aan de andere kant van de hal bevindt zich de keuken, met karakteristieke zwart-wit geblokte vloer. Tevens is vanuit de hal de kelder te bereiken en is er een toilet met fonteintje aanwezig.



WOONKAMER





EERSTE VERDIEPING:

De eerste verdieping is een aangename verrassing: hier vindt u een lichte, loft-achtige leefruimte. Onder de witgeschilderde balkenplafonds ontstaat een serene sfeer, terwijl de trap naar de tweede verdieping zorgt voor een natuurlijke indeling van de ruimte. De warme houten vloer en grote raampartijen maken het plaatje compleet. Op deze verdieping bevindt zich een badkamer met douche, wastafel en toilet.





TWEEDE VERDIEPING:

Op de tweede verdieping bevindt zich de slaapkamer – een oase van rust waar de imposante originele dakconstructie met donkere balken voor een unieke sfeer zorgt. De ensuite badkamer is stijlvol uitgevoerd met een dubbele wastafel en douchecabine. Tevens is er een bad aanwezig, voor ultieme ontspanningsmomenten. Tot slot bevindt zich op deze verdieping een berging, waar de ketel en de wasmachineaansluiting te vinden is.





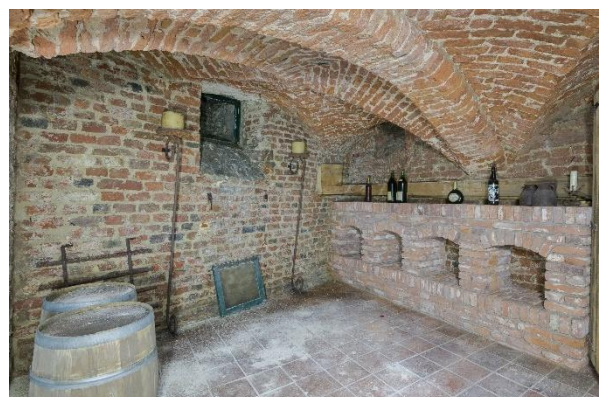






GEWELVENKELDER:

Een bijzonder element van deze woning is de gewelvenkelder, waar de geschiedenis tastbaar is in de prachtige bakstenen bogen en nissen. Een eigen wijnkelder? Extra bergingsruimte? Deze authentieke kelder biedt eindeloze mogelijkheden.





TUIN:

De binnentuin is – letterlijk – een verborgen parel, omsloten door oude muren en weelderig groen. Deze beschutte tuin met veranda biedt het hele jaar door een heerlijke plek om te ontspannen.



BIJGEBOUW

Het bijgebouw biedt extra mogelijkheden voor bijvoorbeeld een atelier of kantoor aan huis. Ook is het door de aanwezigheid van een eigen ingang uitstekend geschikt als zelfstandige mantelzorgwoning.





GEMEENTE: DOESBURG

Al in 1237 ontving Doesburg stadsrechten. De gemeente heeft een oppervlakte van bijna 13 km² en telt ruim 11.000 inwoners (bron: CDS). De ligging aan de rivier vormde de basis om uit te groeien tot een belangrijke vestingstad. Jarenlang had Doesburg een belangrijke economische en bestuurlijke functie. Mede door de verzanding van de Oude IJssel, brokkelde de welvaart na de vijftiende eeuw af. Het middeleeuwse karakter van Doesburg is momenteel een trekpleister voor toeristen.



Doesburg was tot 1923 officieel een vestingstad en daardoor was stadsuitbreiding niet mogelijk. Dat veranderde snel na de Tweede Wereldoorlog; de vernielde toren van de Martinikerk werd herbouwd en tegelijkertijd ontstond in de jaren vijftig de wijk Molenveld. In de jaren zestig verrees de wijk De Ooi, gevolgd door de wijk Beinum. Aan het begin van de 21e eeuw werd een woonwijk aan de IJsselkade gebouwd onder architectuur van de Italiaanse architect Adolfo Natalini.

Beschermd stadsgezicht

De monumentale stad werd in 1974 als beschermd stadsgezicht aangewezen. De oude binnenstad is goed bewaard gebleven, waaronder ook de 17^e-eeuwse vestingwerken naar een ontwerp van Menno van Coehoorn. De historische binnenstad met de Gildehof en de Doesburgse Mosterdfabriek trekken veel bekijks. Het Arsenaal, voormalig Middeleeuws klooster en wapenopslag uit 1309, is momenteel in gebruik als grand-café, net als Stadsbierhuys De Waag, Nederlands oudste horecagelegenheid uit 1478.



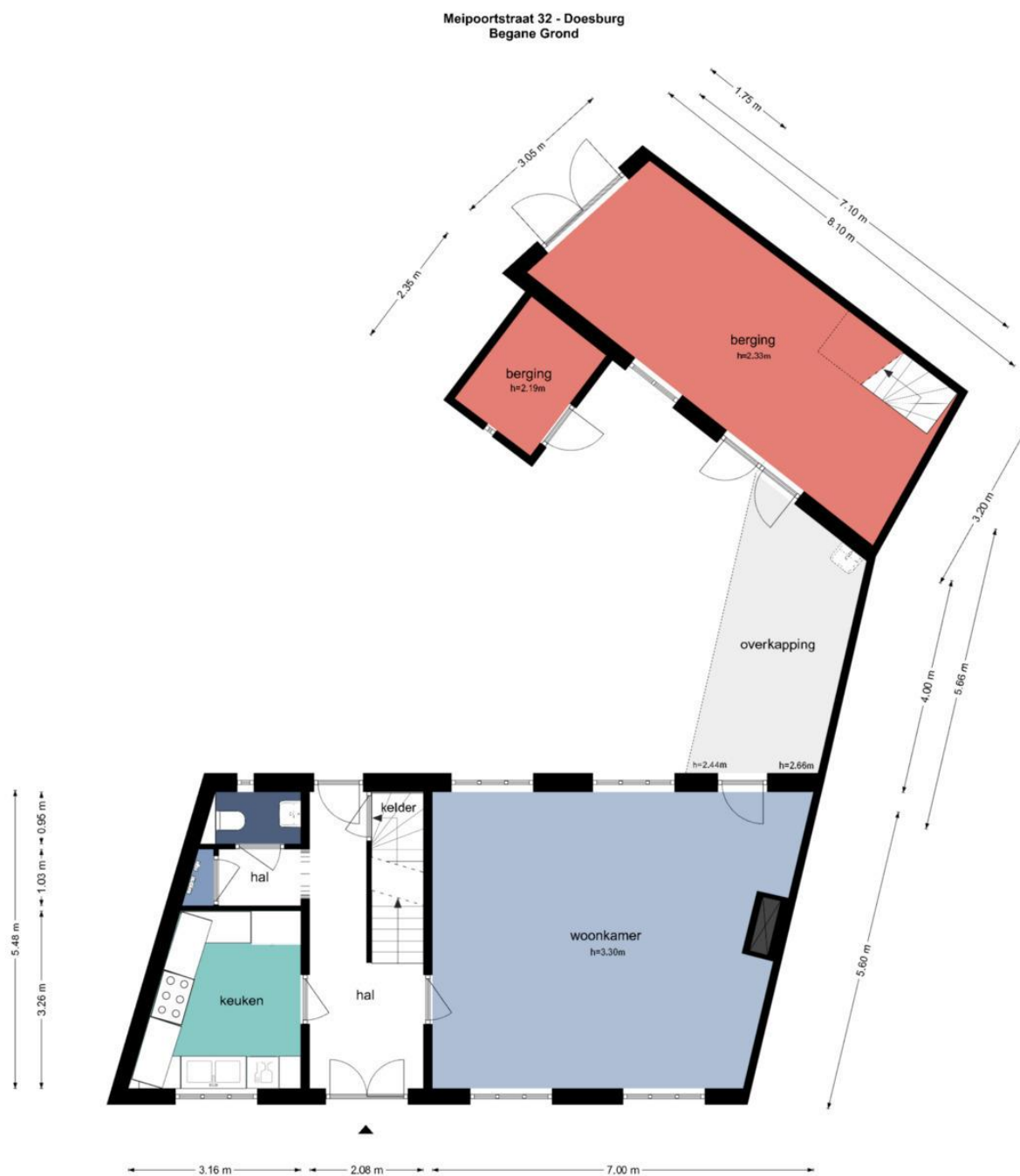
Levendig centrum

Iedere zomer vormt de historische binnenstad van Hanzestad Doesburg het sfeervolle decor voor diverse grote evenementen, zoals het Hanzefeest. Een groots middeleeuws festijn met straattoneel, muziek, oude ambachten, levende have, curiosa, kampementen met honderden figuranten in middeleeuwse kledij. Maar ook door het jaar heen is er van alles te doen in de de binnenstad. Er zijn tal van winkels en er is een week- en voedingsmarkt op het plein bij de Martinikerk.

Onderwijs en welzijn

Doesburg heeft een bibliotheek en telt twee openbare basisscholen, een oecumenische en een montessori basisschool. Er is een tennis- en sportpark, een sporthal, een overdekt zwembad en een skeelerbaan. Gymnastiek, korfbal, badminton en watersport wordt in verenigingsverband aangeboden. Aan de noordzijde van de stad ligt bedrijventerrein Verhuellweg. Naast de provinciale weg N338 liggen bedrijventerreinen Beinum-Oost en Beinum-West.

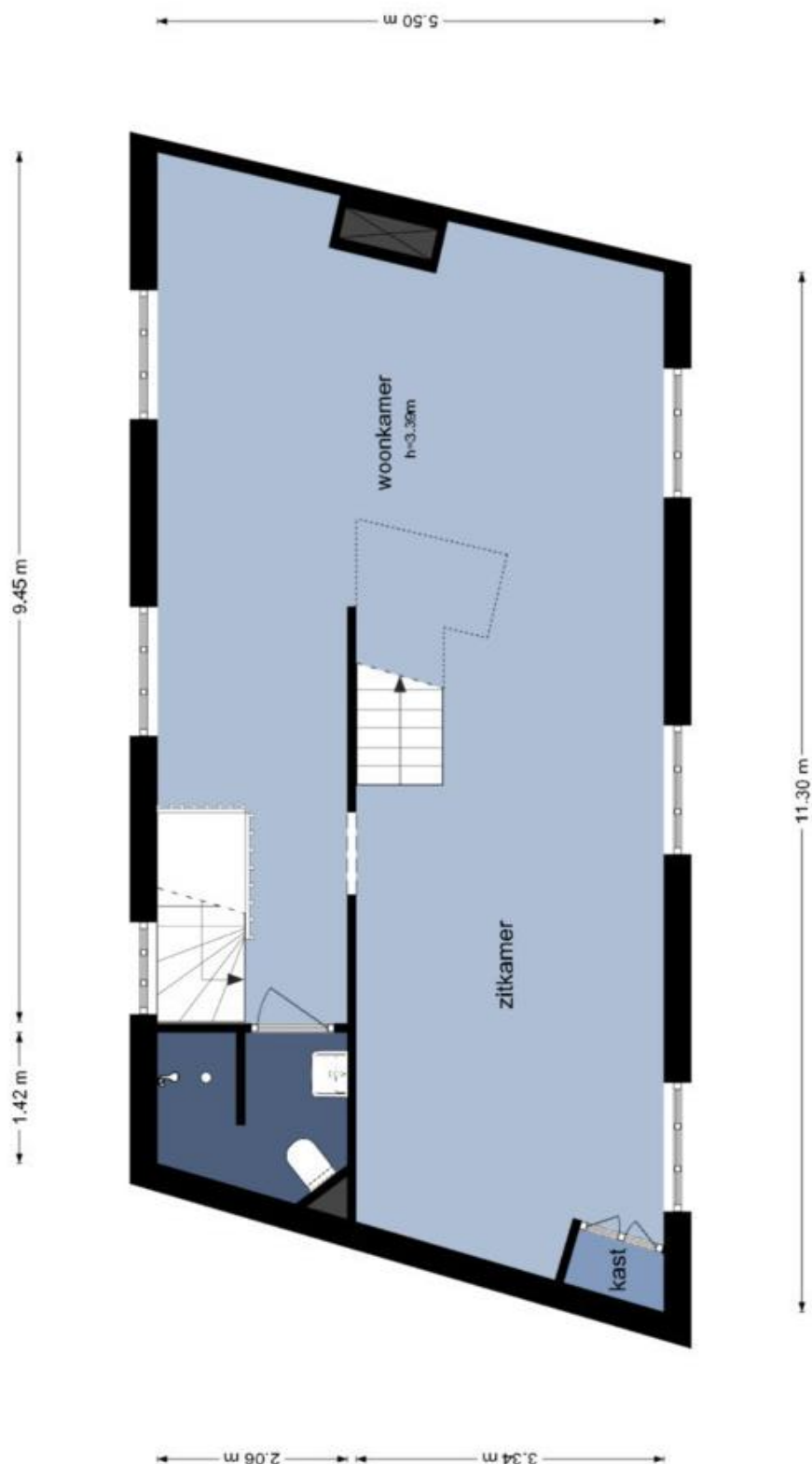
PLATTEGRONDEN:



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

PLATTEGRONDEN:

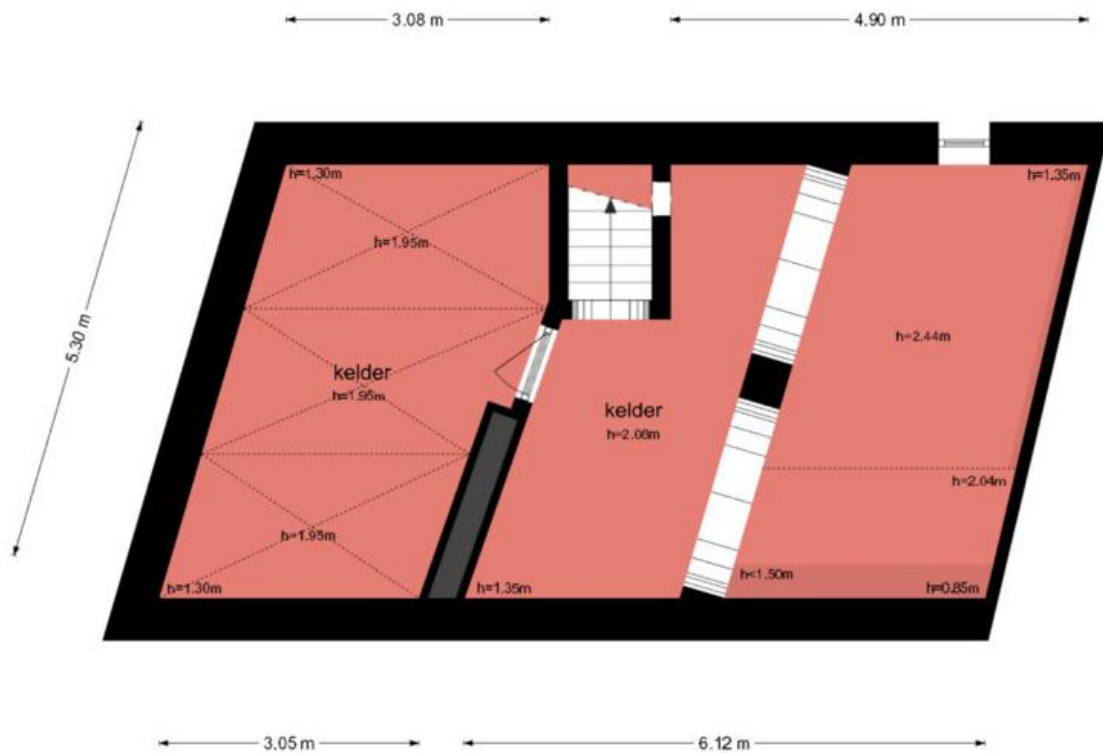
Meipoortstraat 32 - Doesburg Eerste Verdieping



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



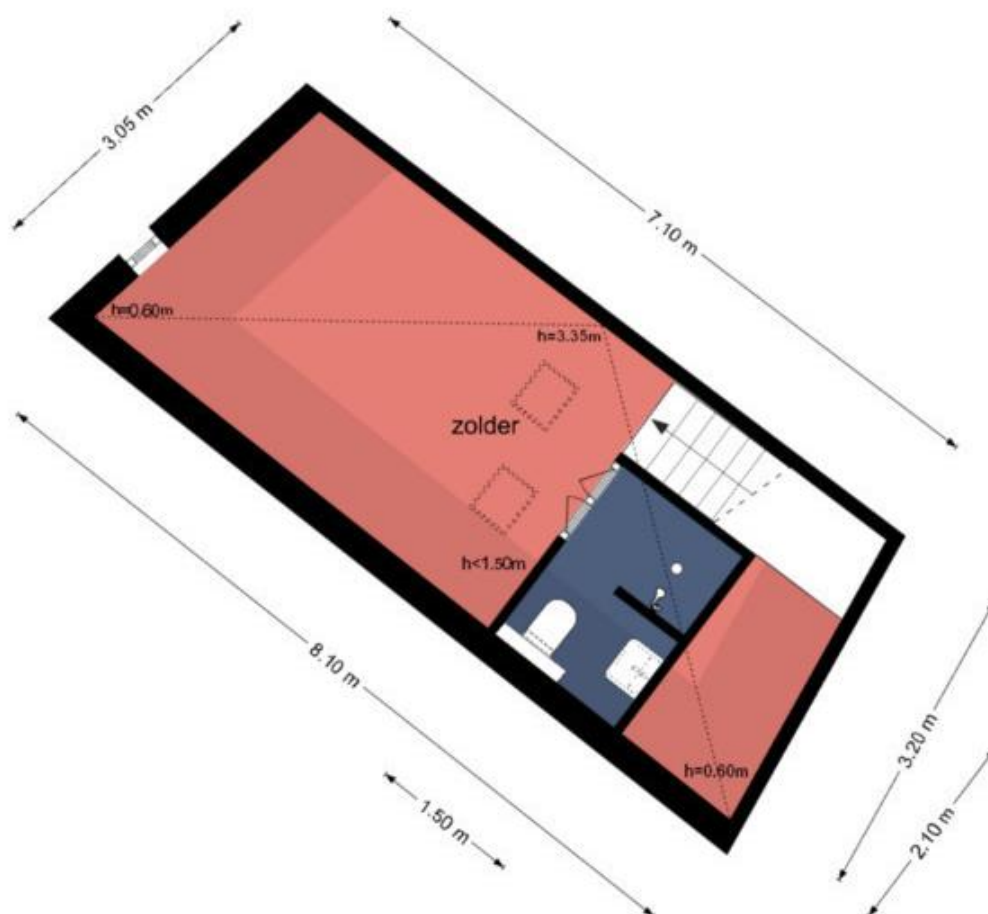
Meipoortstraat 32 - Doesburg
Kelder



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

BIJGEBOUW

Meipoortstraat 32 - Doesburg Berging



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



KADASTRALE KAART:

Percelenrapport

Kenmerk Meipoortstraat 32, 6981DK Doesburg
Datum 20-02-2024



Planviewer BV | Utrechtsestraat 61, 6811 LW Arnhem | 088-7006060 | info@planviewer.nl | www.planviewer.nl

Schriftelijkheidsvereiste

Wordt een woning gekocht door een natuurlijk persoon, die dit niet voor zijn beroep of bedrijf doet, dan moet de koop schriftelijk worden aangegaan. Tot 1 september 2003 was een mondelinge overeenkomst ook geldig. Het schriftelijkheidsvereiste geldt alleen voor aankoop van een woning voor eigen bewoning. Voor alle andere aankopen van onroerende zaken blijven de huidige regels gelden, indien ook de koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster (zie hierna). Voor het opstellen van de koopovereenkomst kan een notaris of makelaar worden ingeschakeld. Dit is niet verplicht.

Drie dagen bedenktijd

Als de schriftelijke koopovereenkomst is ondertekend, heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de koopovereenkomst overhandigd is, van de koop af te zien. De koper hoeft hiervoor geen redenen op te geven. De gedachte achter deze bedenktijd is dat de koper nog de gelegenheid heeft om deskundigen te raadplegen. De termijn van drie dagen is zodanig, dat daarin in ieder geval twee werkdagen moeten vallen. De verkoper heeft geen bedenktijd. Naast deze bedenktijd van drie dagen kunnen uiteraard nog steeds de gebruikelijke ontbindende voorwaarden worden opgenomen, bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een hypothecaire geldlening of een woonvergunning. De bedenktijd van drie dagen kan niet worden uitgesloten.

Bedenktijd en termijnenwet

De bedenktijd is minimaal drie dagen. Op het moment dat de koper een kopie, van de door beide partijen ondertekende koopakte, heeft ontvangen gaat de bedenktijd de eerstvolgende dag in. Op de bedenktijd is de Algemene Termijnenwet van toepassing. Deze houdt in dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Als een bedenktijd eindigt op zo'n dag, wordt zij verlengd tot de eerstvolgende dag die geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Zie hiervoor het volgende overzicht (hierin zijn algemeen erkende feestdagen niet meegenomen).

Inschrijving van de koopovereenkomst bij het Kadaster

Een koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster. Alleen een notaris mag deze inschrijving verzorgen. Het voordeel van inschrijving bij het Kadaster is dat de koper zo wordt beschermd tegen calamiteiten aan de zijde van de verkoper zoals dubbele verkoop, faillissement, schuldsanering en dreigende beslagen.

Als de woning niet binnen zes maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst aan de koper geleverd wordt, vervalt deze bescherming.

Ondertekende koopakte door koper ontvangen:

Getekend op	Bedenktijd eindigt op	Bedenktijd bedraagt
maandag	donderdag	3 kalenderdagen
dinsdag	vrijdag	3 kalenderdagen
woensdag	maandag	5 kalenderdagen
donderdag	maandag	4 kalenderdagen
vrijdag	dinsdag	4 kalenderdagen
zaterdag	dinsdag	3 kalenderdagen
zondag	woensdag	3 kalenderdagen

Geachte belangstellende,

Wij hebben, namens de verkoper, met deze folder geprobeerd u een zo goed mogelijke indruk te geven van het pand. Heeft u nog vragen of wilt u een bezichtiging, dan zijn wij u vanzelfsprekend graag van dienst.

De omschrijving van deze woning met foto's, vaste lasten en, indien voorhanden, plattegronden zijn slechts een indicatieve weergave. De gegevens, bedragen etc. kunnen mondeling verkregen zijn. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Hoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuist vermelde gegevens. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat de transactie niet eerder tot stand komt dan nadat overeenstemming is bereikt over alle zaken. Het betreft dan niet alleen de hoofdzaken zoals prijs e.d., maar ook details zoals roerende zaken, datum overdracht etc. Na een tot stand gekomen overeenkomst wordt door de makelaar of de notaris een koopakte opgesteld. Behalve nadere afspraken die gemaakt zijn, gelden de standaardregels. Op alle werkzaamheden van de Maison-makelaar zijn de Algemene Consumenten Voorwaarden van VBO Makelaar van toepassing. Deze zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Alkmaar.

Zowel onze opdrachtgever als wij stellen het op prijs als u na een bezichtiging uw bevindingen aan ons kenbaar maakt. Als dit pand toch niet datgene is wat u zoekt, kunnen wij u wellicht van dienst zijn als aankopend makelaar. Graag informeren wij u over alle mogelijkheden.

Met vriendelijke groet,
Uw Maison Makelaar

Wij maken het u graag gemakkelijk. U ontvangt een totaalpakket van producten en diensten, helemaal afgestemd op uw persoonlijke wensen.

Bij ons weet u waar u aan toe bent. Ervaar de energie van een vernieuwend en fris team dat zich elke dag met een enorme drive en vol passie inzet voor haar klanten. Wij zijn er voor u!

Of het nu om de verkoop of aankoop van een woning gaat; Maison Makelaars heeft oog voor detail, biedt gedegen maatwerk en geeft intensieve en persoonlijke aandacht.

Puur, persoonlijk en professioneel noemen wij dat.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. 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.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt niet altijd tot een verkoop. De verkoper wil daarnaast wellicht graag weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak vertelt de verkopende makelaar aan belangstellenden 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 doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou verbieden kunnen uitlokken.

3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, dat kan. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder 'Word ik koper als ik de vraagprijs bied?'), kan de verkoper besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper de koop tot stand brengen door het bod 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 van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod te verhogen. Net als de koper kan besluiten om zijn bod weer te verlagen.

4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een arrest bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u 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.

5. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Een 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 eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 7 en 8). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

6. 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 al 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 gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend 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.

7. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, die de woning bezichtigt of die een bod uitbrengt, moet de makelaar dan ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Nee, dat hoeft niet. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

8. Wanneer komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (prijs, de opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden), dan is er een akkoord. De verkopende makelaar legt dit schriftelijk vast in een koopakte. Daarin staat wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal aanvullende afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule. De afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is ondertekend. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten beide partijen het eens zijn vóór de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit 'onder voorbehoud van financiering' is.

9. Wat betekent k.k. (kosten koper)?

Bestaande woningen worden meestal verkocht voor een prijs k.k. Het betekent dat u, naast de koopsom, rekening moet houden met de volgende bijkomende kosten:

- Overdrachtsbelasting; belasting die wordt geheven over de koopsom van een woning (2%)
- Kosten transportakte; bij de notaris wordt het onroerend goed op uw naam overgeschreven

Als u een financiering nodig heeft, krijgt u verder nog te maken met:

- afsluitprovisie voor de hypotheekbank
- kosten voor het taxatierapport ter verkrijging van de hypotheek
- kosten voor het passeren van de hypotheekakte bij de notaris
- eventuele kosten voor het aanvragen van de nationale hypotheek garantie (NHG)

10. Ik kan toch ook zonder makelaar een huis verkopen of kopen?

Ja, dat kan. U moet dan echter wel bereid zijn om veel tijd te investeren; in de voorbereiding, in het zoeken van de juiste koper of de juiste woning, in het verkoop- of aankoopproces en in het juridische gedeelte betreffende de onderhandelingen en de contractfase. Doet u dat niet, dan loopt u veel risico. Als koper heeft u bijvoorbeeld een onderzoeksplicht, en als verkoper een meldplicht. Maar wat moet u precies melden of onderzoeken? Dit is nog maar één reden waarom wij het aanraden een deskundige in te schakelen. Ook onderhandelen is een vak op zich. Het gaat tenslotte niet om kleine bedragen. Ook bijkomende ontbindende voorwaarden spelen een grote rol. Wilt u uw risico's verkleinen, geen tijd verspillen, de stress en onzekerheid zoveel mogelijk vermijden en uw kansen op een goed resultaat vergroten? Schakel dan een makelaar in. Een goede makelaar verdient zichzelf dubbel en dwars terug.

Maison Makelaars is aangesloten bij VBO, vereniging van makelaars en taxateurs. Een actieve brancheorganisatie met ruim 1.200 betrokken ondernemers.



Om lid te zijn van VBO, moet je als makelaar in het bezit zijn van de juiste papieren, je kennis permanent op peil houden en uiteraard gecertificeerd zijn. Dankzij meerdere kennisbijeenkomsten in het jaar en verplichte Permanente Educatie blijven we up-to-date van de vastgoed- en woningmarkt. Zodat we onze klanten de kwaliteit en dienstverlening kunnen bieden die zij verwachten. VBO leden beschikken over een database met historische en actuele woninginformatie. Deze informatie zorgt ervoor dat een VBO-makelaar u van goed advies kan voorzien, deze kan onderbouwen en sterker staat in de onderhandeling.

U kunt ervan uitgaan dat uw VBO-makelaar deskundig is en zich als een goed opdrachtnemer gedraagt. Denk hierbij aan het opmaken van een correcte verkoopadvertentie, het ontvangen van potentiële kopers of huurders, het voeren van gedegen onderhandelingen en het wijzen op bepaalde risico's. Heeft u onverhoopt toch een klacht of is er een geschil ontstaan tussen u en uw makelaar/taxateur? Dan kunt u terecht bij de onafhankelijke Geschillencommissie Makelaardij (SGC) en het onafhankelijk Tuchtcollege Makelaardij Nederland (TMCNL). Daarnaast zijn VBO-leden verplicht om zich te verzekeren tegen schade door beroepsfouten. Dit is ook in uw belang. Meer weten over VBO? Ga naar www.vbomakelaar.nl

Samen sterker. Daar gaan wij voor.



puur, persoonlijk en professioneel



Maison Makelaars Graafschap Midden

Jura 4 | 7007 LX Doetinchem

0314 - 39 26 84

gm@maisonmakelaars.nl

www.maisonmakelaars.nl/gm



VBO

Vereniging van
makelaars en taxateurs

