

TE KOOP



ULFT
Hogeweg 50


Maison[®]
MAKELAARS

puur, persoonlijk en professioneel



www.maisonmakelaars.nl/gm

Vanafprijs
€ 175.000,-

ULFT
Hogeweg 50



status: Beschikbaar

BOUWVORM

soort object: Bestaande bouw
type woning: Hoekwoning/ Kluswoning
bouwjaar: 1963
woonoppervlakte: 102 M²

INDELING

perceeloppervlakte: 307 M²
inhoud: 357 M³
aantal kamers: 4
aantal slaapkamers: 3

ENERGIE

verwarming: C.v.-ketel
warm water: C.v.-ketel (Nefit 2005)
eigendom: Ja
energielabel: G
zonnepanelen: Nee

BUITENRUIMTE

tuin: Voortuin
oppervlakte: C.a. 42 M²

PARKEERGELEGENHEID

garage: Dubbele garage (30 M²)
parkeerfaciliteit: Op eigen terrein, Openbaar parkeren

OVERIG

glasvezel: Nee
recht van overpad: Ja
huidige bestemming: Wonen
permanente woning: Ja
onderhoud binnen: Normaal
onderhoud buiten: Normaal

Ben je op zoek naar een woning die je compleet naar eigen wens kan verbouwen? Dan is dit prachthuis aan de Hogeweg in Ulft jouw kluswoning. Hoekwoning nummer 50 met dubbele garage en groene voortuin ligt vlak achter het centrum. Sta binnen vijf minuten in het centrum en in 10 minuten heeft u een aansluiting op de A18.



ALGEMEEN:



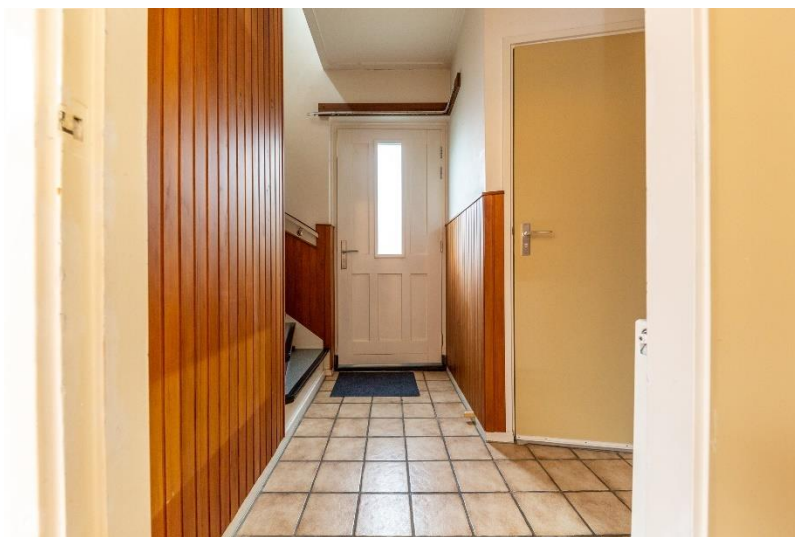
De voordeur van de woning zit aan de rechterzijde van het huis en opent naar het hart van de woning: door de hal rechtstreeks naar de eetkamer en keuken. Het huis aan de Hogeweg ligt in het centrum van Ulft, wat betekent dat de woning op korte afstand is van scholen, het openbaar vervoer en ook de sportschool. Bovendien is er in de buurt ook een speeltuin, wat de ligging van het huis kindvriendelijk maakt. Op het dak van het huis liggen zes zonnepanelen. De brede oprit naar de dubbele garage biedt tevens recht van overpad voor de buren.



BEGANE GROND:

ENTREE

Bij binnenkomst word je ontvangen door warmhouten schroten en een brede ontvangsthal. Naast de voordeur leidt de vaste trap naar de eerste verdieping. Op de begane grond is een separaat toilet met betegelde vloer. Vanuit de hal kun je zowel de woonkamer als de eetkamer en keuken betreden.



WOONKAMER

Links van hal is de woonkamer van het huis. Deze is zowel te betreden vanuit de hal als via een losse deur vanuit de verlenging van de eetkamer. De woonkamer beschikt over twee ramen die veel zonlicht binnenlaten; het raam met zicht op de Hogeweg en een raam aan de zijkant van het huis, vlak naast de voordeur. In de woonkamer staat nog een oude schouw, waar het betegelde stuk overgaat in dezelfde warmhouten schroten van de hal.



EETKAMER

Rechtdoor vanuit de hal bevinden zich de eetkamer en keuken. Door de ligging van de kamer is het mogelijk om twee eethoeken te creëren of een lange tafel te plaatsen – ideaal voor gezellige spelletjesavonden of uitgebreid dineren. Vanuit de keuken is het mogelijk om de badkamer op de begane vloer te betreden.



KEUKEN

De keuken is gebouwd in een brede U-vorm en staat op een zeilvloer. De limoengroene keukenkastjes bieden grote opberg ruimte voor alle kookliefhebbers. De keuken beschikt over een 4-pits gasfornuis, een afzuigkap en een dubbele wasbak. Voor de toekomst is het een ideale ruimte voor een kookeiland met bar. Er zijn zoveel mogelijkheden met deze grote keuken, dat maakt deze kluswoning zo speciaal.



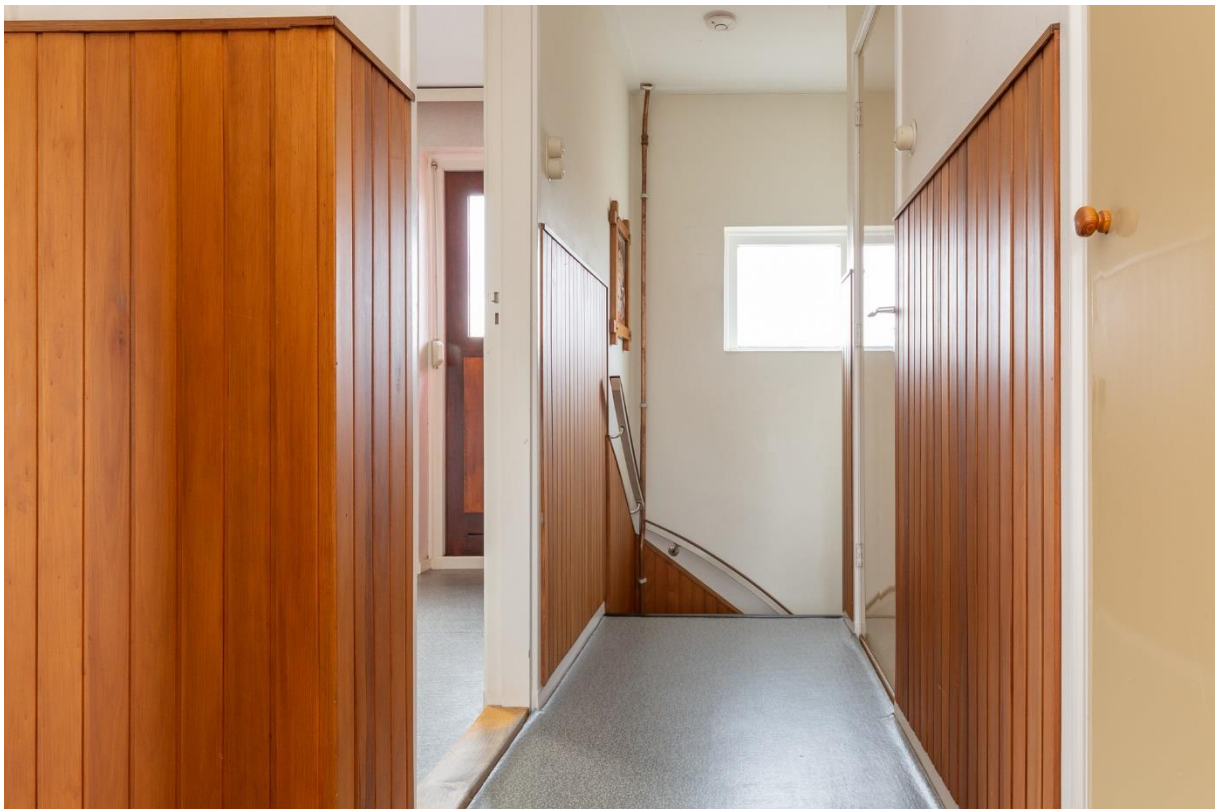
BADKAMER

Aangrenzend van de eetkamer en keuken is de eerste badkamer. Hier is een douche in bad, een enkele wastafel en een separaat toilet. De rood/paarse tegels geven de ruimte een warme uitstraling. Het toilet beschikt over een raam en ook de douche/badruimte heeft een raam om de ruimte voldoende te kunnen luchten.



VERDIEPING:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers met alle drie een ingebouwde kast. Elke slaapkamer beschikt over rolluiken, net als alle ramen op de begane grond.



MASTERBEDROOM

De master bedroom ligt aan de voorzijde van de woning, met uitzicht op de groene Hogeweg. Deze ruime slaapkamer geeft ruimte aan een tweepersoonsbed en meerdere kledingkasten. Op dit moment staat er een inbouwkledingkast.



SLAAPKAMER 2

De tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van het huis. Deze heeft een deur naar een klein balkon en een ingebouwde kast. De twee ramen zijn openslaande ramen, waarmee uitzicht is op de achtertuin.



SLAAPKAMER 3

De derde slaapkamer is de kleine slaapkamer het meest rechts aan de voorzijde van het huis. Ook deze kamer beschikt over twee openslaande ramen en een inbouwkast.



BADKAMER

De badkamer op de eerste verdieping heeft witte tegels op de muren. Hier bevindt zich een douchecabine, een wastafel en een raam.



ZOLDER:

Via een vlizotrap op de overloop van de eerste verdieping is het mogelijk om de zolder te betreden. Deze zolder heeft een dakraam en voldoende oppervlakte om berging te bieden.



TUIN:

Vanuit de serre is zicht op een betegelde achtertuin. Hier is voldoende ruimte voor hobbymiddelen en een eettafel voor in de zomer.

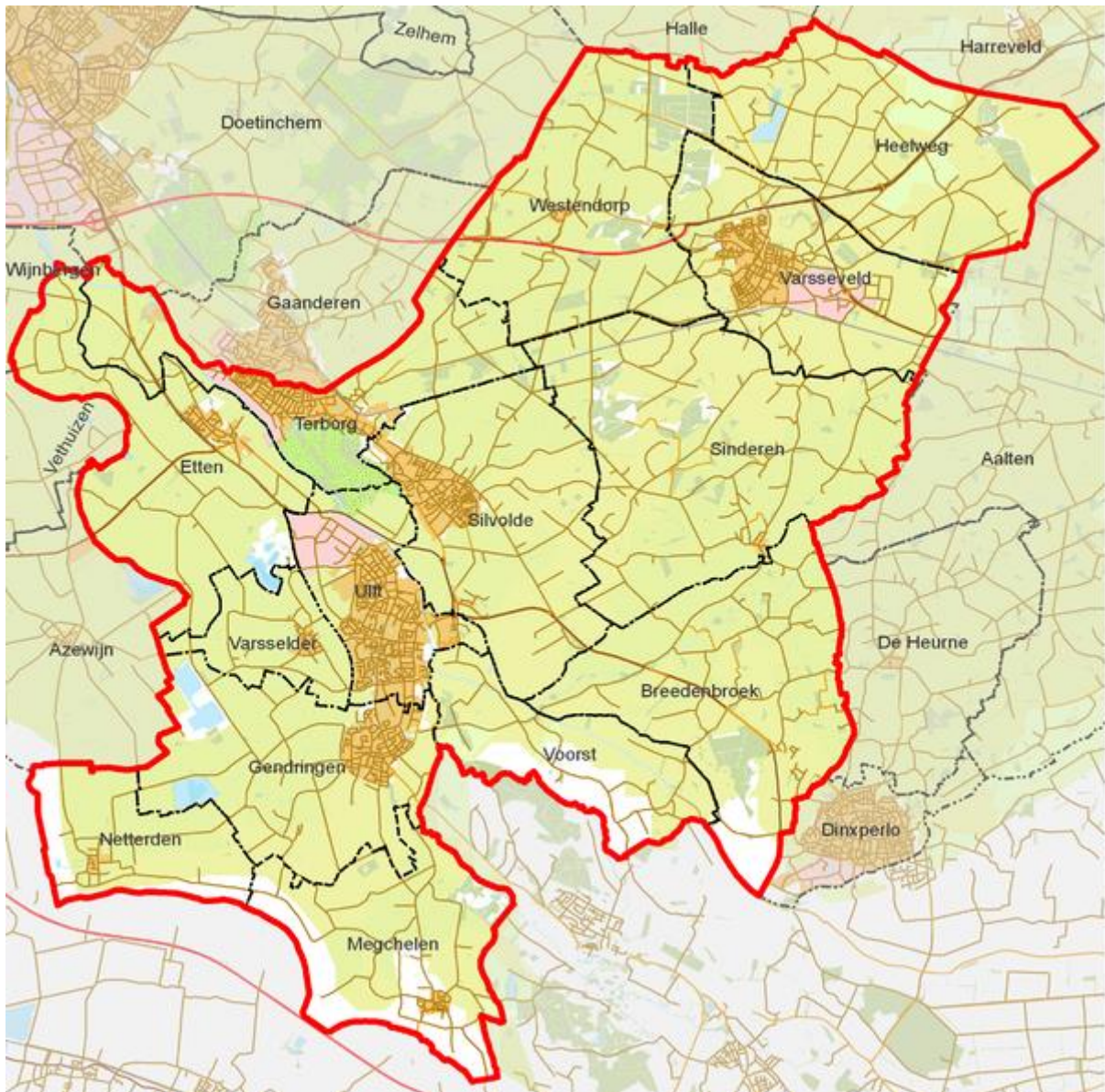


De voortuin beschikt over een ruim stuk grond waar op dit moment struiken en bloemen staan, maar je ook je eigen groente kunt verbouwen. De tuin heeft een westelijke ligging. Ook beschikt het huis over een dubbele garage/berging, die achter het huis staat



GEMEENTE: OUDE IJSSELSTREEK

De gemeente Oude IJsselstreek ontstond op 1 januari 2005 door een gemeentelijke herindeling van de opgeheven gemeenten Wisch en Gendringen. Oude IJsselstreek heeft een oppervlakte van 138,09 km² en telt bijna 40.000 inwoners (bron: CBS), verspreid over vijftien kernen. Uilt is de grootste plaats en telt ruim 10.000 inwoners. Terborg is het enige stadje in Oude IJsselstreek; de stadsrechten dateren uit 1419. Varsseveld, Silvolde en Gendringen zijn de drie grotere plaatsen. Samen met de tien kleine kernen Bontebrug, Breedenbroek, Etten, Heelweg, Megchelen, Netterden, Sinderen, Varsselder, Voorst en Westendorp maken ze de gemeente compleet.



Oude IJsselstreek:

Ruimte om te leven in een dorpse omgeving met stadse trekjes

De gemeente Oude IJsselstreek biedt volop woonruimte op prachtige woonlocaties; aan de rivier de Oude IJssel, in industrieel erfgoed met voorzieningen binnen handbereik. Ook het buitengebied van een van de buurtschappen of het vernieuwde hart van de dorpen bieden tal van mogelijkheden; eigentijdse woonvormen onder vernieuwende architectuur, duurzame bouwprojecten en energiezuinige woningen. Bovendien is boerderij- en woningsplitsing mogelijk in het buitengebied en in de kleine kernen.

Ontspanning en inspanning

Het Almende College is een scholengemeenschap met drie locaties; De Bluemers voor vmbo in Silvolde, de Wesenthorst voor vmbo in Ulft, en de grootste locatie: het Isala in Silvolde voor havo, vwo, atheneum en gymnasium. In de gemeente zijn diverse sportverenigingen, sportzalen en is er een binnen-en buitenbad voor recreatieve zwemmers. Aan de hand van fietsknooppunten of via bewegwijzerde kerkenpaden is het heerlijk fietsen door een historisch coulissenlandschap waar het onderweg goed toeven is in een van de vele theetuin. Ook de culinaire fietsarrangementen zijn zeer geliefd; uitstapjes die het nuttige met het aangename combineren. Genieten van lekker eten en drinken in steeds een andere horecagelegenheid. Naast fiets- en wandelpaden zijn er goede mogelijkheden voor paardrijden, skeeleren, survival, zwemmen en kanovaren.

Van DRU- tot Cultuurfabriek

De rivier de Oude IJssel waar de gemeente haar naam aan ontleent, speelde een grote rol bij de ontwikkeling van de ijzerindustrie in de achttiende eeuw. De gietijzeren producten uit Ulft van DRU, Atag, Etna en Benraad zijn landelijk bekend. Het fabrieksterrein is getransformeerd tot woonwijk. De oude DRU-fabriek is nu DRU Cultuurfabriek; een ontmoetingsplaats waar een groot aantal culturele instellingen hun plek hebben gevonden: een bibliotheek, galerie, filmhuis, theater, poppodium en muziekschool. Verder is er een grandcafé en zijn er diverse vergader- en feestzalen. Innovatiecentrum ICER, de SSP-HAL met een vloeroppervlakte van 5.500 m2 biedt plaats aan evenementen, congressen en beurzen. Ook de VVV heeft hier haar stek gevonden. Bovendien is het DRU-Industriepark een Toeristisch Overstap Punt.



BUURTGEGEVENS:



Buurtgegevens

Basisgegevens

Buurt	Uift-Noord Oude IJsselstreek
Aantal inwoners	1605
Verhouding Man/Vrouw	51,40% / 48,60%
Bevolkingsdichtheid	2.453 inwoners per km ²
Oppervlakte	0,69 km ² (95,7% land / 5,8% water)

Samenstelling naar leeftijden

 0 tot 15 jaar	%
 15 tot 24 jaar	%
 25 tot 44 jaar	%
 45 tot 64 jaar	%
 65 jaar en ouder	%

Land van herkomst

Westers	8,4%
Antillen & Aruba	0,3%
Suriname	0,3%
Marokko	0,3%
Turkije	2,2%
Overig niet-westers	1,9%

Motorvoertuigen

Personenauto's	875
- per huishouden	1,0
- per km ²	1.332
Bedrijfsvoertuigen	
Motoren	100

Huishoudens

Aantal	670
Gem. gezinsgrootte	2,0
 Alleenstaand	27,6%
 Gezin zonder kinderen	32,1%
 Gezin met kinderen	40,3%

Samenstelling burgerlijke staat

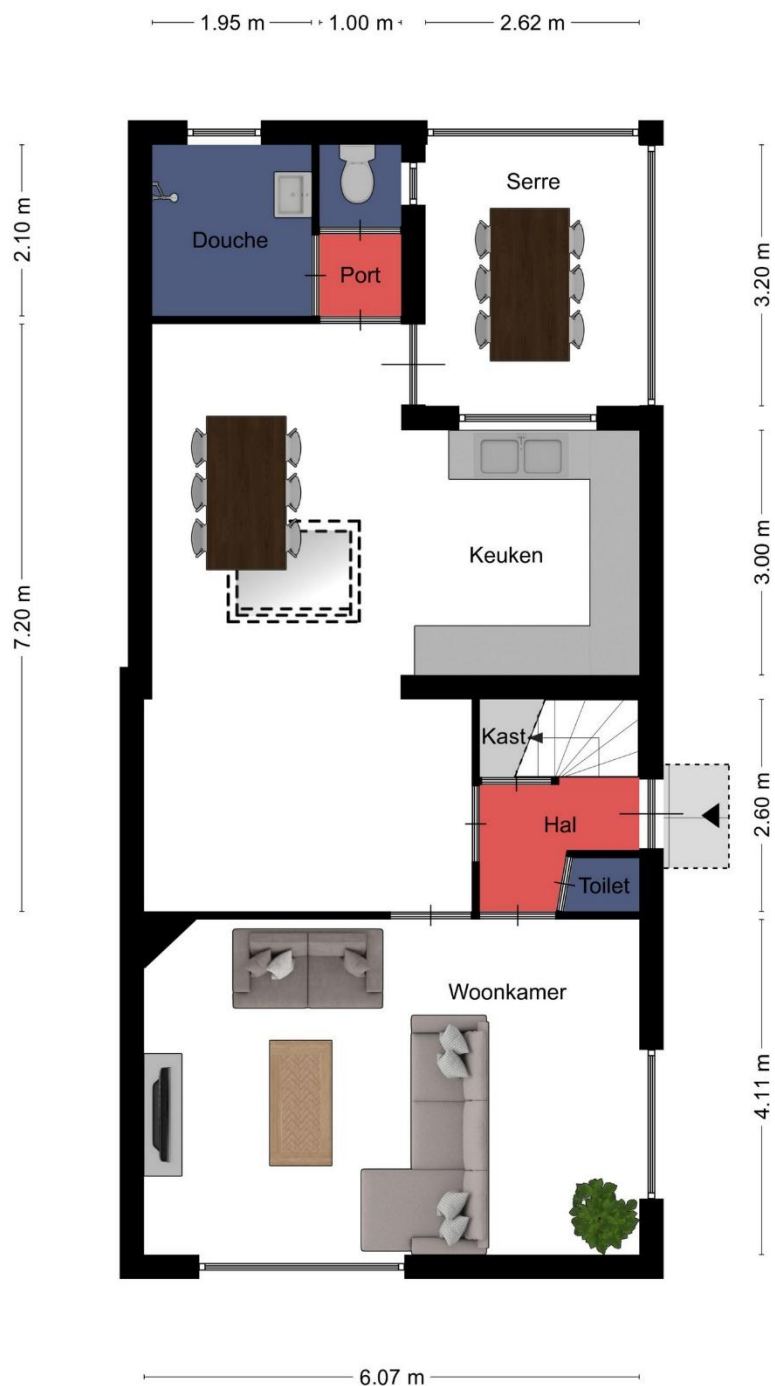
 Gehuwd	41,7%
 Gescheiden	6,5%
 Ongehuwd	48%
 Verweduwd	4%

PLATTEGRONDEN:



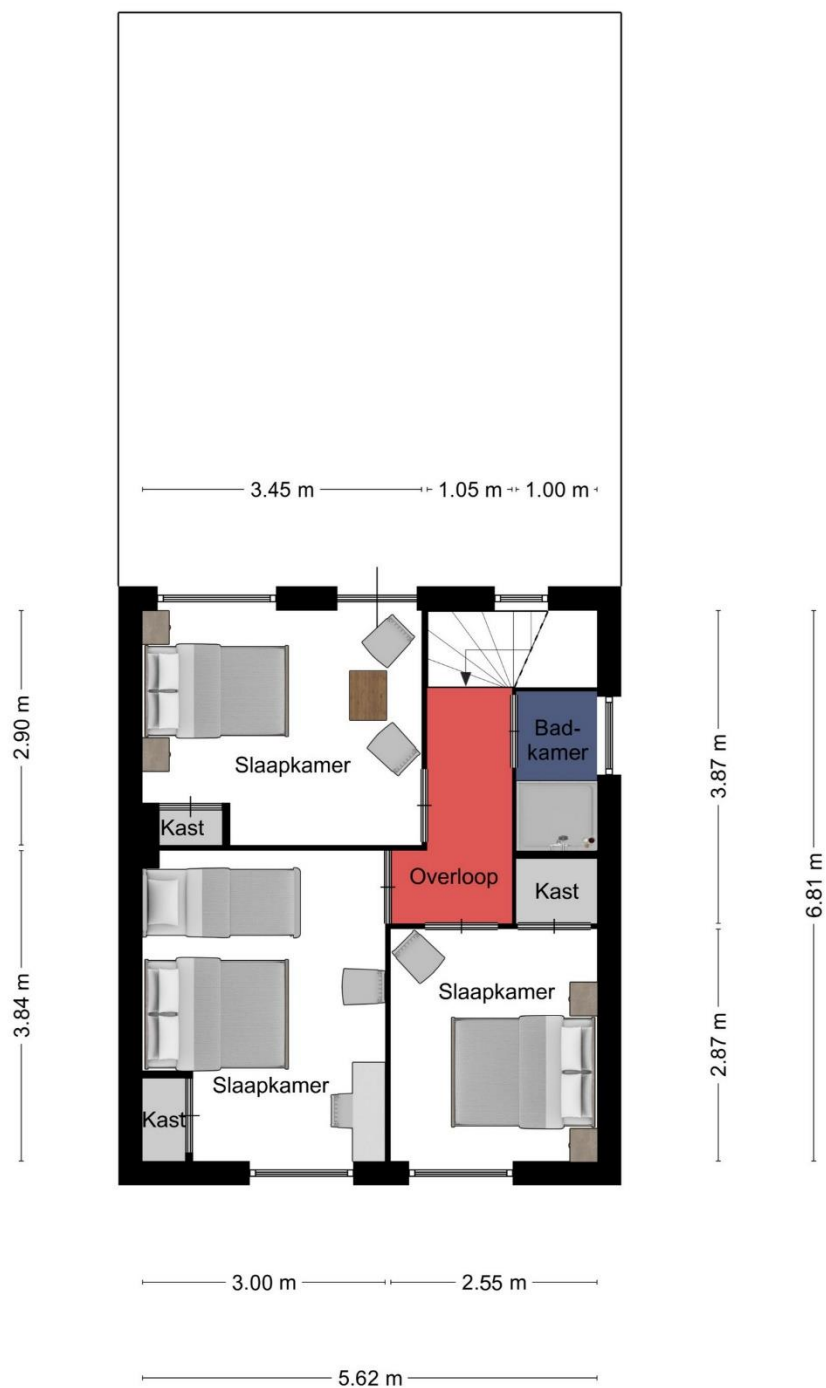
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGRONDEN:



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGRONDEN:



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Percelenrapport

Hogeweg 50, 7071GE Ulfst

23-11-2021



Maison[®]
MAKELAARS



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.



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

