



Vraagprijs  
€ 500.000 k.k.

5

**STOKHORSTERWEG**

**ULFT**

**Heutinck Makelaardij B.V.**

Frank Daamenstraat 45

7071AV ULFT

0315 270500

info@heutinckmakelaardij.nl

www.heutinckmakelaardij.nl

# KENMERKEN

## SOORT WONING:

woonboerderij

## WOONOPPERVLAKTE:

140 m<sup>2</sup>

## INHOUD:

840 m<sup>3</sup>

## PERCEELOPPERVLAKTE:

2767 m<sup>2</sup>

## AANTAL KAMERS:

3

## SLAAPKAMERS:

2



### BOUWFORM

bestaande bouw

### TYPE WONING

vrijstaande woning

### ENERGIELABEL

G

### BOUWJAAR

1890

### WARM WATER

c.v.-ketel

### LIGGING:

aan water, aan rustige weg,  
beschutte ligging

### BERGING:

vrijstaand hout

### VERWARMING:

c.v.-ketel

### ISOLATIE

geen isolatie

# OMSCHRIJVING

Aan de Stokhorsterweg 5 in Ulft ligt een bijzondere woonboerderij op een plek waar geschiedenis en natuur samenkomen. Hier woon je letterlijk op de locatie waar vroeger kasteel Ulft stond, aan de voet van de Oude IJssel. Verscholen in het groen en omgeven door rust en ruimte, ligt deze vrijstaande woonboerderij op een werkelijk unieke locatie. Een plek waar natuur, privacy en potentie samenkomen. Een zeldzame kans voor liefhebbers van karakter, ruimte en een unieke woonomgeving. Tegelijkertijd bevindt het centrum van Ulft zich op loopafstand, waardoor voorzieningen altijd binnen handbereik zijn.

De authentieke woonboerderij ademt sfeer en herinnert met diverse originele details aan vervlogen tijden.

De boerderij dient grondig te worden gerenoveerd en verduurzaamd, wat de mogelijkheid biedt om het geheel volledig naar eigen smaak en woonwensen te transformeren, met behoud van het historische karakter.

De woonboerderij is gelegen op een royaal perceel van maar liefst 2.767 m<sup>2</sup>. De tuin biedt volop privacy en grenst direct aan een voetgangerspad langs de Oude IJssel, waardoor je dagelijks kunt genieten van het kabbelende water, groen en rust. Een idyllische plek waar buitenleven centraal staat. Gezien de unieke ligging, de historische waarde en de karakteristieke uitstraling is dit een absolute buitenkans!

Is je interesse gewekt? Bekijk dan snel de virtuele bezichtiging op onze website!



# OMSCHRIJVING

## Indeling:

Aan het einde van de Stokhorsterweg bereiken we het perceel van deze woonboerderij. De authentieke voorgevel is richting het water van de Oude IJssel gesitueerd en geeft de woonboerderij een klassieke uitstraling. De huidige indeling van de woning is praktisch en overzichtelijk. Via de hal van de zij-entree kom je binnen op de zogenaamde 'deel', de centrale werkruimte van de voormalige boerderij. Deze ruimte van maar liefst circa 25 m<sup>2</sup> biedt toegang tot de bijkeuken en het woongedeelte. De woonkamer is gesitueerd aan de tuinzijde en biedt een fraai uitzicht op het omliggende groen. De keuken met tevens diverse raampartijen die uitkijken op de omgeving kan naar eigen inzicht worden vernieuwd en ingericht. Op de begane grond zijn daarnaast twee slaapkamers aanwezig, evenals een badkamer die is voorzien van een douche, wastafel en toilet. Verder beschikt de woning over een provisiekelder, ideaal voor opslag. In de bijkeuken is de opstelling van de c.v.-ketel aanwezig en is er extra ruimte voor bijvoorbeeld witgoed. Er is tevens een separaat toilet aanwezig en een tweede hal met meterkast.

Via een trap in de bijkeuken bereik je de zolderverdieping. Deze ruime zolder met vide biedt momenteel volop bergruimte, maar herbergt tegelijkertijd een enorme potentie. Door deze verdieping te verbouwen, kunnen hier meerdere (slaap)kamers en bijvoorbeeld een tweede badkamer worden gerealiseerd. Hiermee is het woonoppervlak aanzienlijk te vergroten en kan de woning volledig worden aangepast aan hedendaagse woonwensen.

Het perceel rondom de woning is een van de absolute hoogtepunten van deze woonboerderij. De lommerijke tuin is rijk aan groen en biedt diverse sfeervolle doorkijkjes richting de Oude IJssel. Hier geniet je in alle rust van de natuur, met privacy en ruimte. Direct vanuit de tuin bereik je via een poortje het voetpad langs het water. Ideaal voor een wandeling of om simpelweg te genieten van de omgeving.

Op het terrein bevindt zich bovendien een grote houten schuur van circa 75 m<sup>2</sup>. Deze biedt (na een opknapbeurt) tal van mogelijkheden als opslagruimte of het uitoefenen van hobby's. Naast de boerderij ligt een ruim gazon, omzoomd door een laurierhaag. Dit gedeelte van het perceel leent zich uitstekend voor het realiseren van extra parkeergelegenheid op eigen terrein.

De combinatie van de unieke ligging aan het water, de historische waarde en de royale kavel maken dit object tot een bijzonder aanbod. Het is een uitgelezen kans voor de koper die niet terugschrikt voor een grondige renovatie en zijn eigen woonwensen wil realiseren. De woning verkeert in een matige staat en dient volledig gemoderniseerd en verduurzaamd te worden. Dit maakt het object bij uitstek geschikt voor liefhebbers van klussen, herontwikkeling of het creëren van een eigentijdse woonboerderij met behoud van authentieke elementen.

## Bijzonderheden:

Gebouwd omstreeks 1890

De inhoud van de woning is circa 840 m<sup>3</sup>

De woonoppervlakte bedraagt circa 140 m<sup>2</sup>

De perceeloppervlakte is 2.767 m<sup>2</sup>

Energie label G

Aanvaarding in overleg

## Locatie:

Ulft is met ruim 10.000 inwoners de grootste plaats binnen de gemeente Oude IJsselstreek.

Deze gemeente ligt in de prachtige Achterhoek. De rivier de Oude IJssel slingert zich dwars door dit gebied en leverde vroeger het ijzer voor de ijzersmelterijen (Pelgrim, ATAG, DRU). Ulft heeft een winkelcentrum met meerdere supermarkten en landelijke ketens zoals HEMA en Action. Ook op het gebied van onderwijs en gezondheidszorg is het dorp goed voorzien. Er is een levendig verenigingsleven en de voormalige DRU fabriek is nu een populair cultureel centrum met tal van activiteiten. Ulft is goed bereikbaar via de A18, de N317 en vanuit Duitsland over de A3 en ook de busverbindingen zijn goed.



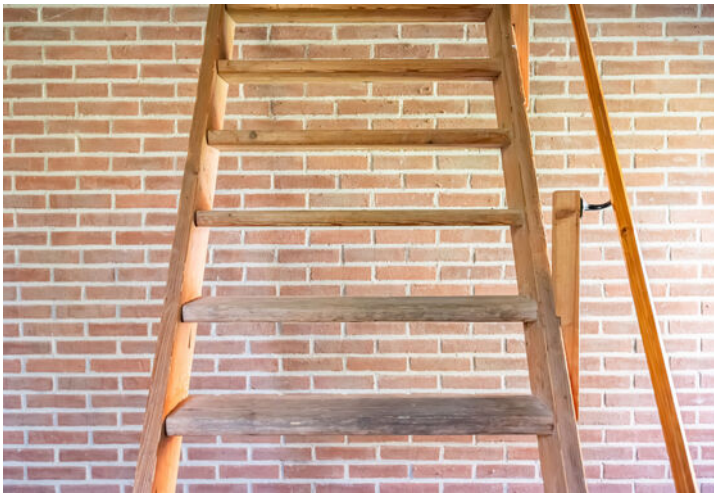


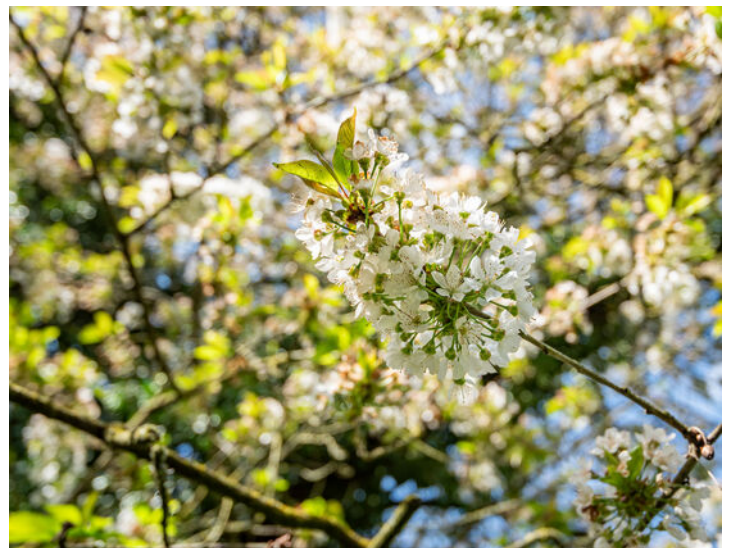
















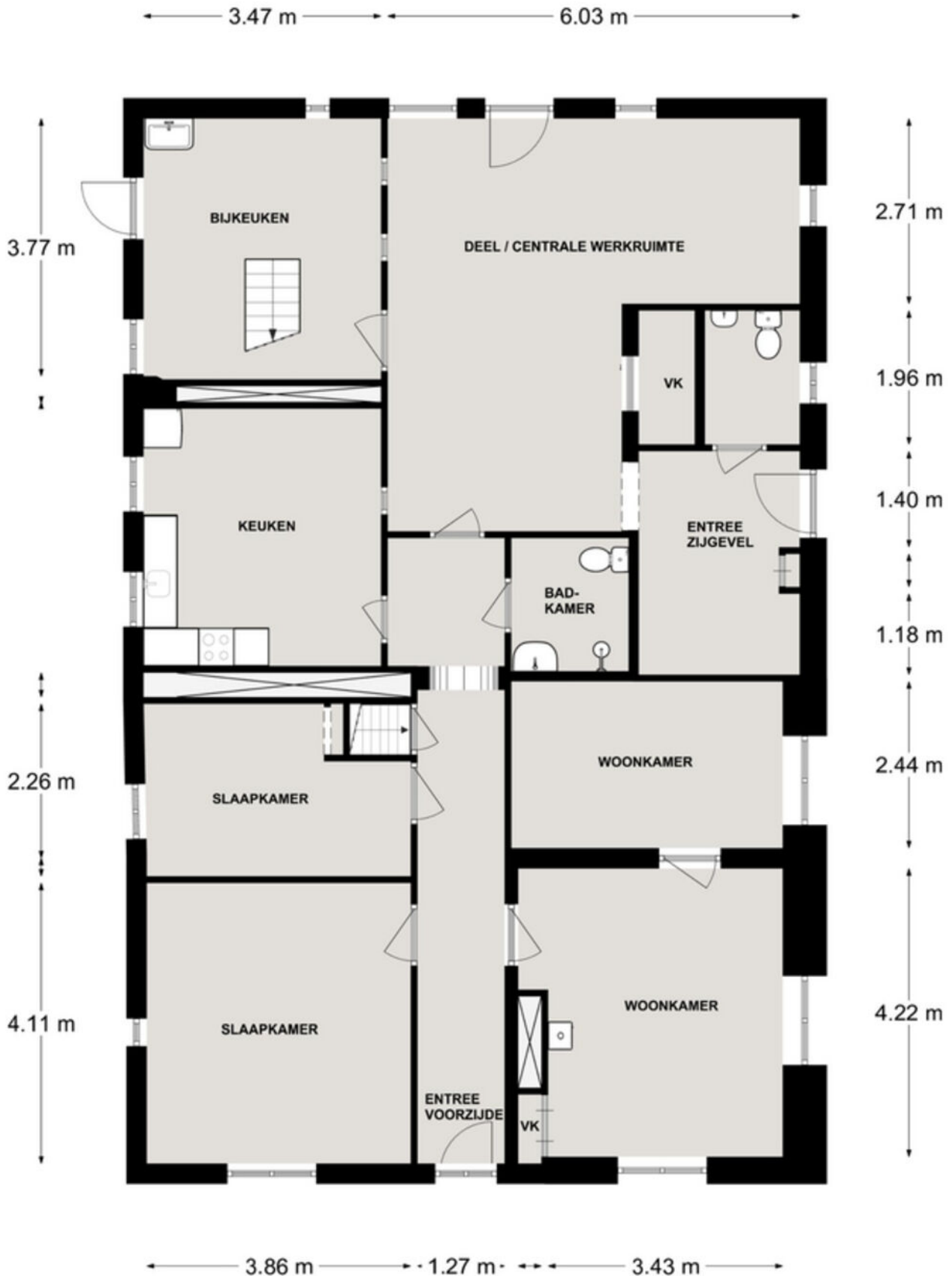






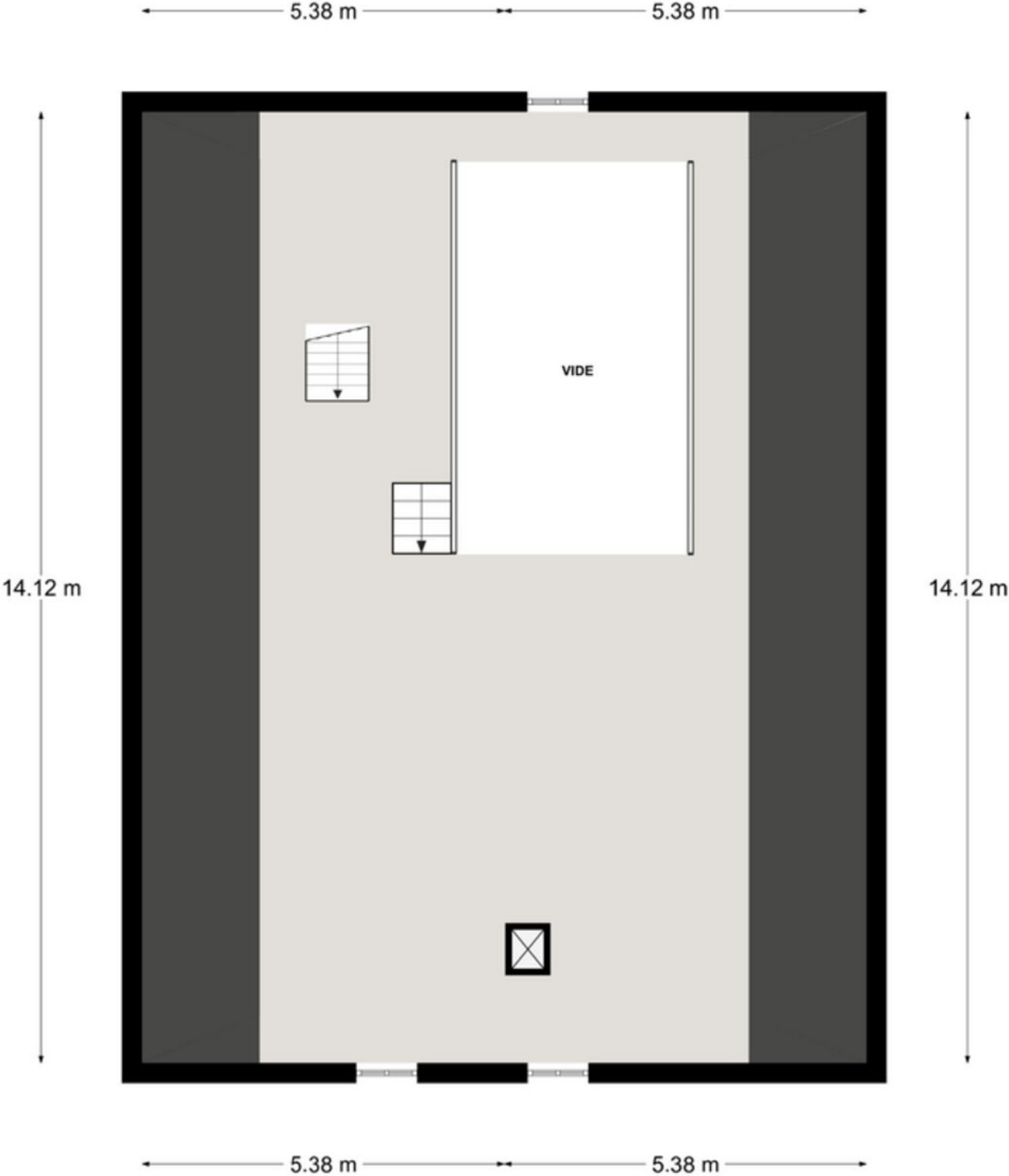
# PLATTEGROND

## BEGANE GROND



# PLATTEGROND

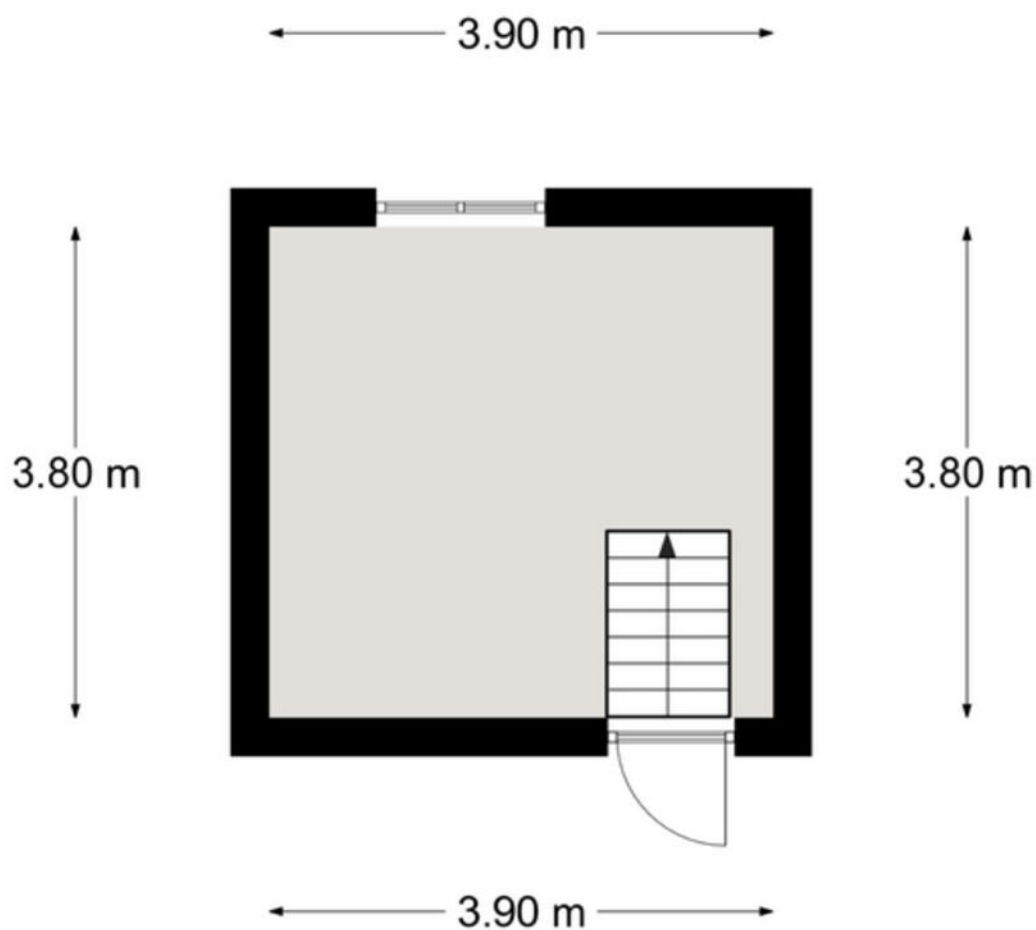
## 1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN EN TER INDICATIE. AAN DEZE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN ONTLEEND WORDEN.

# PLATTEGROND

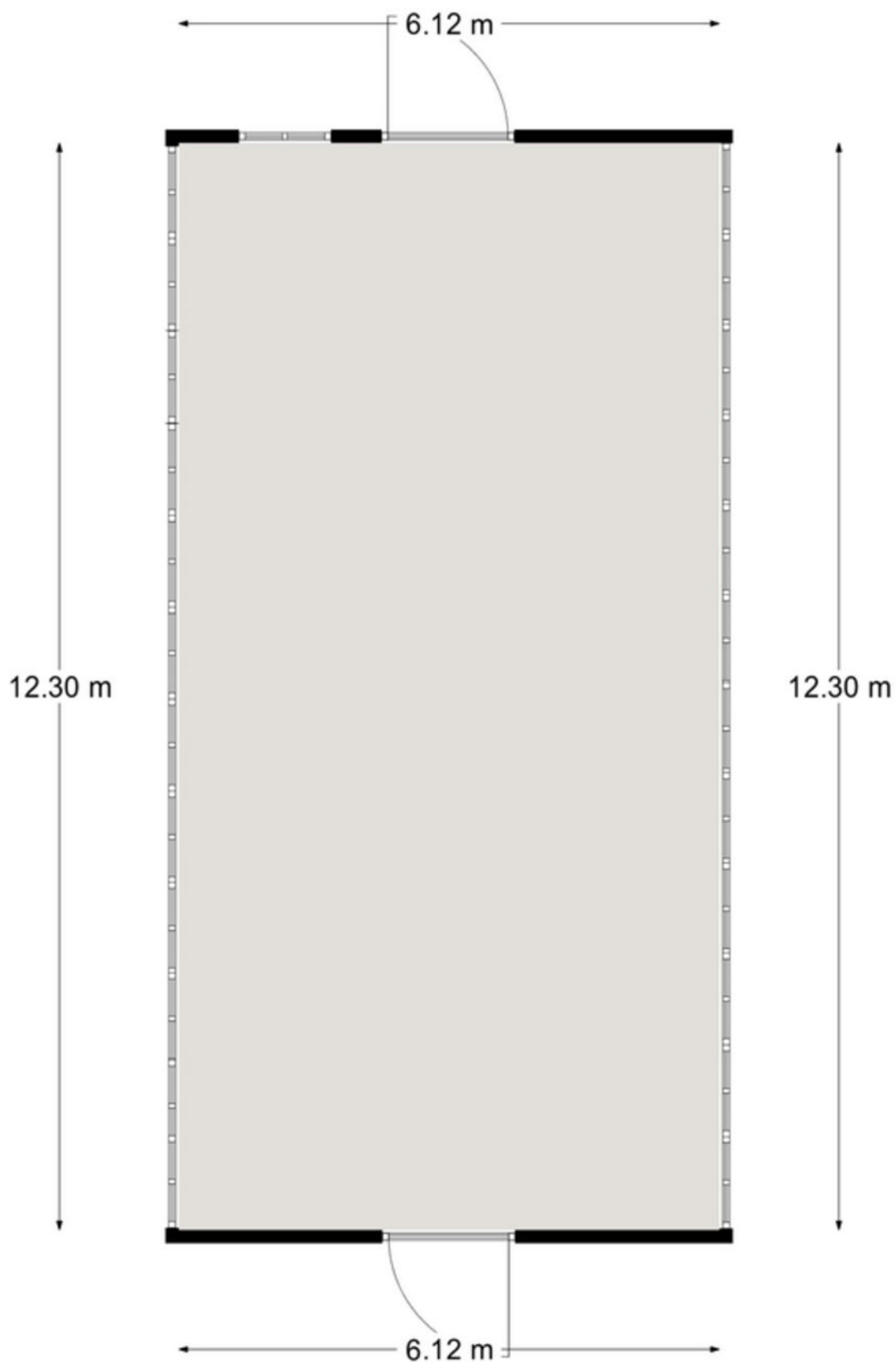
## KELDER



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN EN TER INDICATIE.  
AAN DEZE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN ONTLEEND WORDEN.

# PLATTEGROND

## SCHUUR

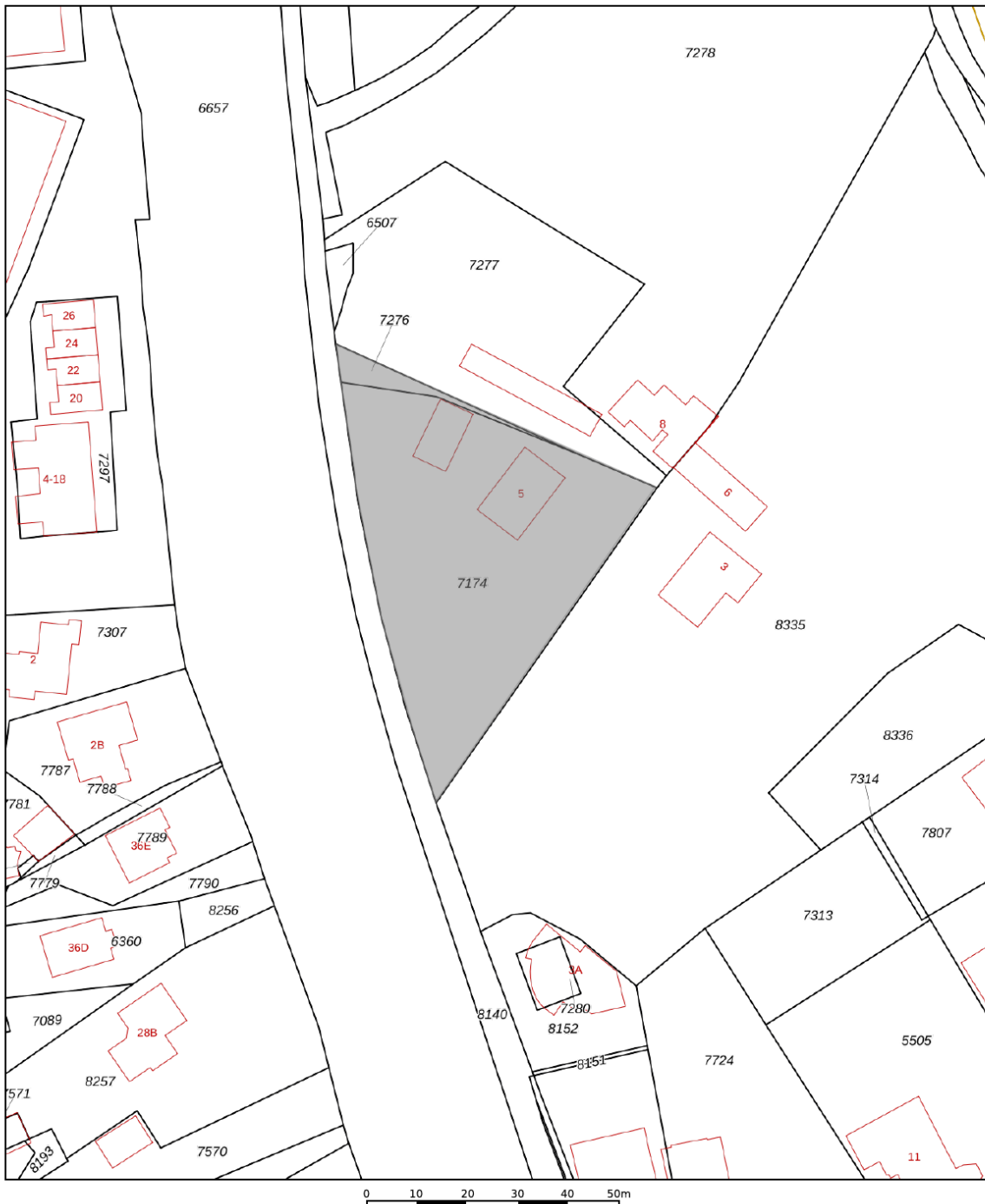






DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN EN TER INDICATIE.  
AAN DEZE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN ONTLEEND WORDEN.

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: LGLG




<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht
<b>25</b> Huisnummer	
 Vastgestelde kadastrale grens	
 Voorlopige kadastrale grens	
 Administratieve kadastrale grens	
 Bebouwing	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Kadastrale gemeente	Gendringen
Sectie	T
Perceel	7174

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.



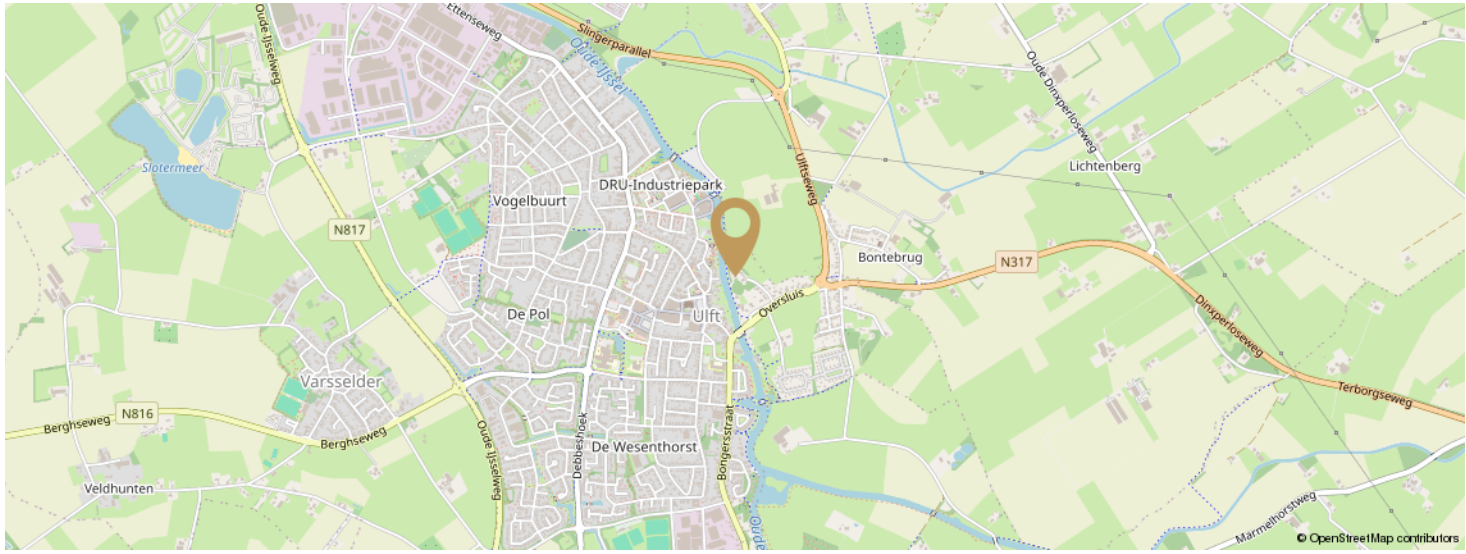
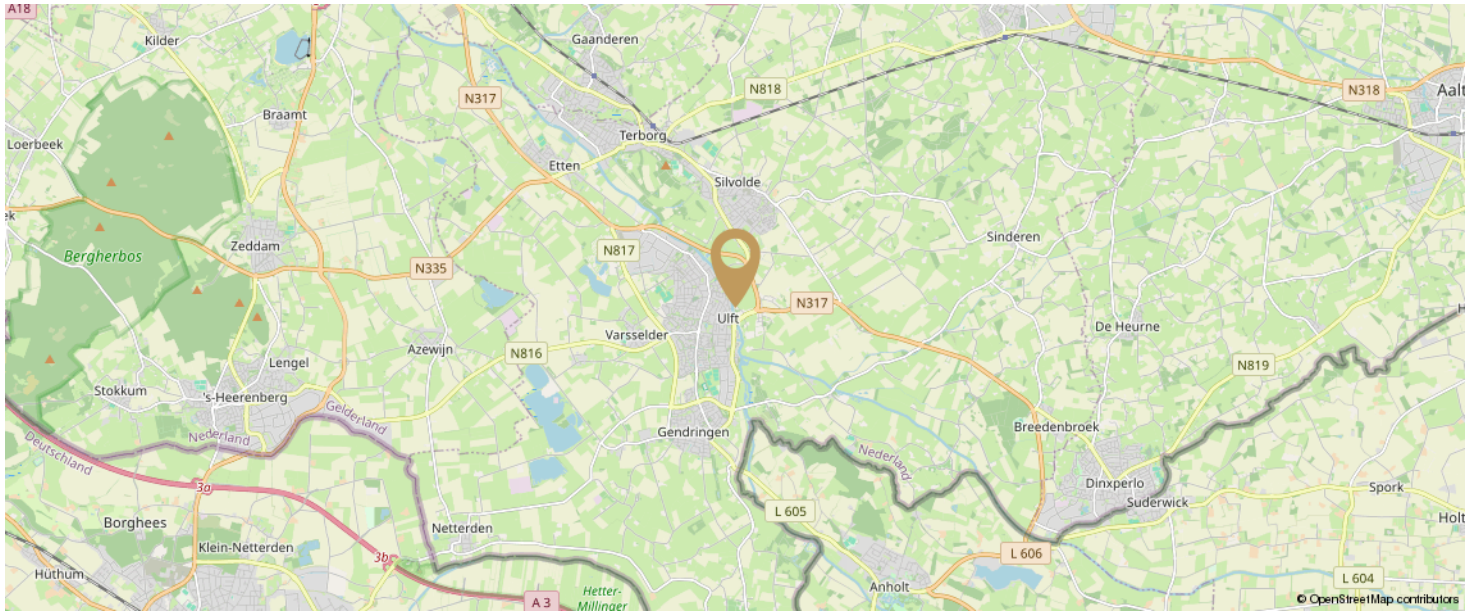
# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel		X	
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
- Binnenverlichting	X		
- Verlichting berging	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken in kleine slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

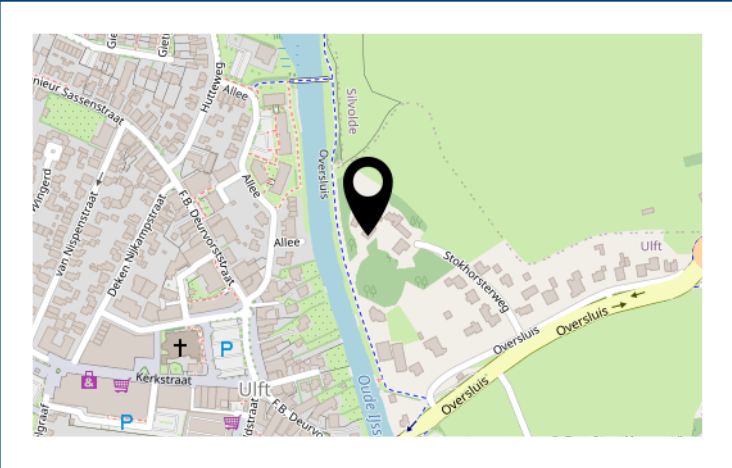
# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting (deel blijft achter - deel gaat mee)		X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

# LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER  
BINNENKORT WONEN?**



# AANVULLENDE INFORMATIE

Middels deze objectdocumentatie willen wij u een zo goed mogelijk beeld geven van dit object. Indien u aanvullende informatie wenst of het object wilt bezichtigen, kunt u natuurlijk altijd contact met ons opnemen. Ten aanzien van de verkoop van uw eigen woning, kunt u gebruik maken van onze dienstverlening. U dient zich wel te realiseren dat wij enkel het belang van de verkopende partij behartigen. Indien u begeleiding wenst bij de aankoop van het aangeboden object adviseren wij u een aankoopmakelaar in te schakelen.

In een vrijblijvend gesprek kunnen wij u informeren over de mogelijkheden van onze dienstverlening. Inzake uw financiële mogelijkheden kunnen wij u niet adviseren. Wij zijn gespecialiseerd in de aan- en verkoop van woningen en laten hypotheekadvies dan ook graag over aan specialisten. Voordat u in onderhandeling gaat, zijn er nog een aantal zaken van belang om te weten, en wel de volgende:

## **Vrijblijvende aanbieding**

Deze brochure is met de meeste zorg samengesteld. Bij het verzamelen van alle gegevens is ons kantoor afhankelijk van de kennis van verkoper en eventuele aanwezige bescheiden. Wij hebben getracht u zo volledig en juist mogelijk in te lichten, maar u kunt geen rechten aan de genoemde informatie ontlenen. Indien bijzonder aspecten aan de onroerende zaak voor u zeer van belang zijn, raden wij u aan uzelf bij ons nader te informeren. Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden daarvoor enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering, detaillering en/of indeling afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

## **De onderhandeling en koop**

Onderwerpen die wij in de dagelijkse praktijk tegenkomen en die vaak discussie oproepen zoals: Word ik koper als ik de vraagprijs bied? Wanneer komt de koop tot stand? Ben ik de eerste? Kan ik een optie krijgen? etc. Op de meest gestelde vragen willen wij hierbij antwoord geven. Leest u daarom de informatie door ter voorkoming van misverstanden en teleurstellingen. Hoe wordt de vraagprijs bepaald? De verkoper bepaalt, in overleg met zijn makelaar, waarvoor hij zijn woning te koop aanbiedt.

## **Onderzoeksplicht koper**

Deze objectdocumentatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is gekregen van de eigenaar/verkoper of uit eigen waarneming ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal maken. Het verdient dan ook een aanbeveling om een terzake deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

## **Koopakte en bankgarantie / waarborgsom**

Indien er overeenstemming wordt bereikt over de verkoop van het object zal in de NVM koopakte een verplichting voor de koper worden opgenomen tot het stellen van een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

## **Wettelijke bedenktijd**

Koopovereenkomsten voor onroerende zaken gesloten tussen particulieren moeten met ingang van 1 september 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.

# AANVULLENDE INFORMATIE

## **Word ik koper als ik de vraagprijs bied?**

Juridisch is 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 dus 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.

## **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op een door u gedaan bod (tegenbod). U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen bent u dus nog niet in onderhandeling.

## **Mag er worden doorgegaan met bezichtigingen als er een onderhandeling loopt?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper wil daarnaast wellicht graag weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Bezichtigingen gaan dan ook door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij met een andere partij in onderhandeling 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 omdat dit het overbieden teweeg zou kunnen brengen.

## **Kan de verkoper de vraagprijs van een object tijdens de onderhandeling verhogen?**

Ja, dat kan. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod, 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 verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er in principe sprake van een koop (pas na ondertekening van de NVM koopakte door beide partijen ontstaat juridisch gezien een bindende overeenkomst). Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. 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 biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## **Kunnen er tijdens de onderhandelingen door verkoper of verkopend makelaar wijzigingen in het systeem van verkoop worden doorgevoerd?**

Ja, dat kan. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen.

## **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 bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt ten onrechte het begrip "optie" gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende 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. Een optie kunt u niet eisen, de verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

# AANVULLENDE INFORMATIE

## Wanneer komt de koop tot stand?

De koop komt tot stand wanneer zowel de koper als de verkoper beiden de koopakte hebben ondertekend. De verkopende makelaar legt de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum, ontbindende voorwaarden) vast. In de koopakte komt te staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken en er worden nog een aantal aanvullende afspraken vastgelegd conform het NVM model van de koopovereenkomst, zoals bijvoorbeeld een boete-clausule. De aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is ondertekend. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit onder voorbehoud financiering' is.

## Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik de eerste ben die de woning bezichtigt, heb ik dan de meeste rechten om in onderhandeling te gaan?

Nee. 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. Dit kan veel misverstanden en teleurstellingen voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

## Wat betekent 'kosten koper'?

Voor rekening van koper komen de kosten die de overheid hangt aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (zie tevens hoofdstuk Belastingplan 2021 verderop in deze brochure) en de kosten van de notaris voor het inschrijven van de koopovereenkomst in het register van het Kadaster en voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst, de zgn. makelaarscourtage. De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van zijn opdrachtgever.

## Ouderdomsclausule

De makelaar kan bij oudere woning de ouderdomsclausule opnemen in de koopakte. Het is koper bekend dat het verkochte dateert grotendeels uit circa ..... De ouderdom en de slechte staat van onderhoud van het verkochte brengen mee dat koper niet mag verwachten dat het verkochte aan de huidige maatstaven voldoet. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meerdere eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van de koper.

## Bouwkundige keuring

Koper heeft het recht om een bouwkundige keuring te laten uitvoeren om inzicht te krijgen in de bouwkundige staat. Indien u een keuring wilt laten uitvoeren, dient u dit uitdrukkelijk vóór of tijdens de onderhandelingen aan te geven. Uw verzoek wordt dan door ons besproken met verkoper.

## Niet-bewonersclausule

De makelaar zal bij verkoop van leegstaande woning die niet door de eigenaar zijn bewoond onderstaande clausule opnemen in de koopakte: Koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen, dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee uitdrukkelijk rekening is gehouden.

## Asbest

Ten tijde van de (ver)bouw van woningen vanaf circa 1950 tot circa 1990 was het de normale praktijk asbest c.q. asbesthoudende materialen toe te passen. De aanwezigheid van asbesthoudende materialen kan derhalve bij dergelijke objecten niet worden uitgesloten.

# AANVULLENDE INFORMATIE

Bij eventuele verwijdering of bewerking hiervan dienen op grond van de wettelijke voorschriften speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien. De makelaar zal in bovenstaande gevallen onderstaande clausule opnemen: In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van asbest voor rekening en risico van koper.

## **Toelichtingsclausule NEN 2580**

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Voor meer informatie kunt u uiteraard contact met ons opnemen. Deze informatie is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. De onderliggende juridische problematiek is echter complex te noemen en leent zich niet om in een verkoopinformatie als deze volledig en accuraat uiteen te worden gezet. Aan deze teksten kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

## **Gratis zoekopdracht / brochures downloaden**

Via onze site kunt u informatie opvragen of brochures aanvragen. Actieve zoekers kunnen zich via de site inschrijven en blijven zo ook op de hoogte van het woningaanbod. Ga naar [www.heutinckmakelaardij.nl](http://www.heutinckmakelaardij.nl) en klik rechtsboven in het menu op "zoekopdracht". Als u hier uw woonwensen invult, krijgt u het nieuwe aanbod gemaild dat aan uw zoekcriteria voldoet.

# BELASTINGEN 2026 / NHG

## **Overdrachtsbelasting**

De algemene overdrachtsbelasting is 10,4%. Het verlaagde tarief van 2% voor de verkrijgen van woning die voldoen aan het hoofdverblijfcriterium blijft ongewijzigd. Dit geldt eveneens voor het tarief van 0% bij de startersvrijstelling.

Verkrijgt men een woning welke niet als hoofdverblijf dient, dan wordt deze verkrijging belast tegen 8%. Voor overig vastgoed geldt er een tarief van 10,4%, tenzij er sprake is van een met BTW belaste levering.

## **Indexatie maximale woningwaarde bij de startersvrijstelling**

Uit het belastingplan 2026 volgt dat de woningwaardegrens bij de startvrijstelling op 1 januari 2026 wordt verhoogd naar € 555.000,-. Huizenkopers tussen de 18 en 35 jaar betalen tot deze grens onder voorwaarden geen overdrachtsbelasting voor een woning.

## **NHG-grens**

Vanaf 1 januari 2026 is de NHG-kostengrens voor woning zonder energiebesparende voorzieningen gestegen naar € 470.000,-. Om verduurzaming te stimuleren is extra leenruimte beschikbaar. Met Energie Besparende Voorzieningen wordt de NHG-grens € 498.200

De borgtochtprovisie blijft in 2026 0,4% van het geleende bedrag. Deze eenmalige vergoeding betalen consumenten bij het afsluiten van een hypotheek met NHG.





## DE MAKELAARS VAN HEUTINCK



**Leander Heutinck** | Directeur  
Register makelaar-taxateur (RMT, RT, RM)  
06 12 99 40 81 | leander@heutinckmakelaardij.nl

Leander is geboren en woonachtig in Gendringen en is opgegroeid in Ulft. Hij kent de markt als geen ander, een must voor een goede registermakelaar. Naast zijn baan en gezinsleven mag Leander graag muziek maken.



**Dennis Beeren**  
Kandidaat makelaar (KRMT)  
06 83 82 72 43 | dennis@heutinckmakelaardij.nl

Dennis is een zeer ervaren kandidaat makelaar die al vele jaren actief is in ons werkgebied. Dennis is een jonge vader en enthousiaste kerel die altijd voor je klaarstaat.



**Lars Liebrand**  
Kandidaat Makelaar (KRMT)  
06 20 06 20 55 | lars@heutinckmakelaardij.nl

Lars is een geboren en getogen Ulftenaar. Met zijn vriendin, dochter en zoon woont hij in Ulft en heeft hij familie verspreid over de gemeente Oude IJsselstreek. Hij is dan ook zeer bekend met deze regio.

## VERKOOPPLANNEN?

Wij pakken iedere opdracht **actief en persoonlijk** op! Vakkundig, accuraat en enthousiast gaan wij voor je aan de slag. Wij luisteren niet alleen naar je verhaal en je wensen, maar bovenal verplaatsen wij ons in de gehele situatie. Om precies te achterhalen wat je wilt en wat de mogelijkheden zijn. Service is geen begrip maar een vanzelfsprekendheid bij Heutinck Makelaardij BV.

Wij zijn **Geworteld in de Oude IJsselstreek** en wij richten ons puur op deze regio. Alle collega's hebben een sterke binding met ons werkgebied, een must voor een goede makelaar. Je profiteert van het door ons duurzaam opgebouwde netwerk. Wij hebben aantoonbaar het grootste verkoopnetwerk van de gemeente en wij zetten ons groeiende netwerk binnen sociale media in om je woning maximaal onder de aandacht te brengen.

Jouw woning zal **perfect worden gepresenteerd** op funda, onze website en Facebook met hoogwaardige foto's, een wervende tekst en virtuele bezichtiging met video en 3D fotografie. Wij zullen je gedurende het volledige verkoopproces van bezichtiging tot overdracht intensief en professioneel bijstaan. Hiermee onderscheiden we ons nadrukkelijk van de internetmakelaars waarbij je zélf verantwoordelijk bent voor de totale presentatie en het (juridische) verkoopproces.

Je kunt ons als **lid van NVM** afrekenen op onze kwaliteit. Als plaatselijke makelaar zullen wij er alles aan doen om eerlijk en open zaken te doen, het NVM-label is een extra bevestiging van onze kwaliteit en integriteit.

Wij werken voor **100% onafhankelijk** van hypotheekadviseurs en zijn alleen geïnteresseerd in het zo goed mogelijk verkopen van jouw woning. Wij zijn transparant over kosten en maken voor jou een duidelijke en heldere offerte inclusief btw. Je weet dus van tevoren exact wat wij berekenen en wanneer. Geen verrassingen dus.

# INTERESSE IN DEZE WONING?



**Neem vrijblijvend  
contact met ons op!**

**Heutinck Makelaardij B.V.**

Frank Daamenstraat 45

7071AV ULFT

0315 270500

[info@heutinckmakelaardij.nl](mailto:info@heutinckmakelaardij.nl)

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

Heutinck  
**makelaardij**