

TE KOOP



DOETINCHEM
Plantsoenstraat 15

**Maison**[®]
MAKELAARS

puur, persoonlijk en professioneel



www.maisonmakelaars.nl/gm

Vanaf-prijs
€ 177.500,-

DOETINCHEM
Plantsoenstraat 15



status: Beschikbaar

BOUWVORM

soort object: Bestaande bouw
type woning: Appartement/flat
bouwjaar: 1933
woonoppervlakte: 74 m2

INDELING

inhoud: 210 m3
aantal kamers: 3
aantal slaapkamers: 2

ENERGIE

verwarming: blokverwarming
warm water: elektrische boiler eigendom
isolatie: gedeeltelijk dubbel glas

BUITENRUIMTE

PARKEERGELEGENHEID

garage: Nee

OVERIG

Huidige bestemming: wonen
permanente woning: Ja
onderhoud binnen: goed
onderhoud buiten: goed

Heerlijk centraal wonen aan de rand van het bruisende centrum van Doetinchem? In dit ruime 3-kamerappartement kan het! In het centrum heb je alles wat je nodig hebt binnen handbereik en 's avonds geniet je van een drankje op je balkon in het avondzonnetje. Bij het appartement hoort een inpandige berging in de kelder en het appartement is gelegen op de eerste verdieping.

Dit appartement is gelegen in een goed onderhouden appartementencomplex. Met uitvalswegen als de A18 nabij, diverse openbaarvervoervoorzieningen in de buurt én natuurlijk het bruisende centrum op loopafstand is dit een ideaal gelegen appartement. Alles in dit driekamerappartement is gelijkvloers, inclusief de twee slaapkamers. De woning heeft een gebruiksoppervlakte van 74 m².



ALGEMEEN:

Dit appartement is gelegen in een goed onderhouden appartementencomplex. Met uitvalswegen als de A18 nabij, diverse openbaarvervoervoorzieningen in de buurt én natuurlijk het bruisende centrum op loopafstand is dit een ideaal gelegen appartement. Alles in dit driekamerappartement is gelijkvloers, inclusief de twee slaapkamers. De woning heeft een woonoppervlak van 70 m² en de servicekosten bedragen circa €122,- per maand, plus een voorschot in de stookkosten van €90,- per maand.



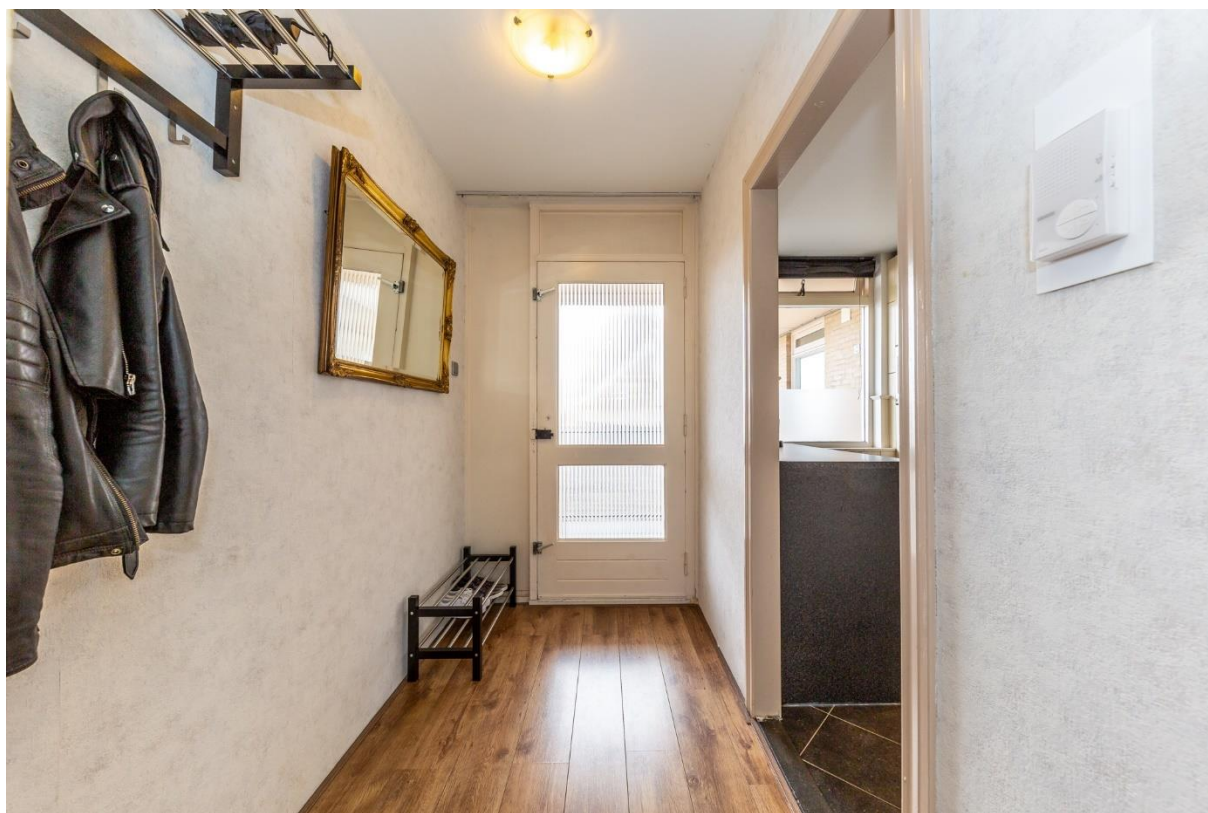
BEGANE GROND:

ENTREE

We betreden het appartementencomplex via de portiek. Hier bevindt zich de toegang tot de berging in de kelder, alsmede de brievenbussen. Aansluitend lopen we door naar de beveiligde entree met lift en trapopgang. Het appartement is gelegen op de eerste verdieping.



Zodra we door de voordeur stappen komen we in de hal. Van hieruit zijn de keuken en de woonkamer te betreden. De woning is voorzien van blokverwarming, wat inhoudt dat de verwarming centraal geregeld is en er in deze woning geen cv-ketel aanwezig is.



KEUKEN

Vanuit de gang betreden we eerst de keuken. Deze is voorzien van een dubbele keukenopstelling met diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, koelkast, combimagnetron, afzuigkap en 4-pits gaskookplaat. In de keuken is tevens de aansluiting aanwezig voor de wasmachine en de droger.



WOONKAMER

Terug door de hal en door naar de woonkamer: de parel van deze woning. Dankzij de grote ramen geniet deze ruimte van veel licht. Met de openslaande deur naar het balkon wordt deze in de zomer een heerlijk verlengstuk van de woonkamer. De woonkamer heeft een oppervlakte van ruim 23 m² en biedt genoeg plaats voor een zithoek en eettafel.



MASTER BEDROOM (SLAAPKAMER 1)

De ruime tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterkant van het pand en is eveneens via de tussenhal te bereiken. Ook deze slaapkamer is voorzien van rolluiken, waarmee je de grote raampartij kunt verduisteren.



SLAAPKAMER 2

Via een tussenhal met twee ruime inbouwkasten betreden we de eerste slaapkamer. Deze ligt aan de voorkant van het pand en kan uiteraard ook ingericht worden als logeerkamer, hobbykamer of kantoor. De slaapkamer is voorzien van rolluiken.



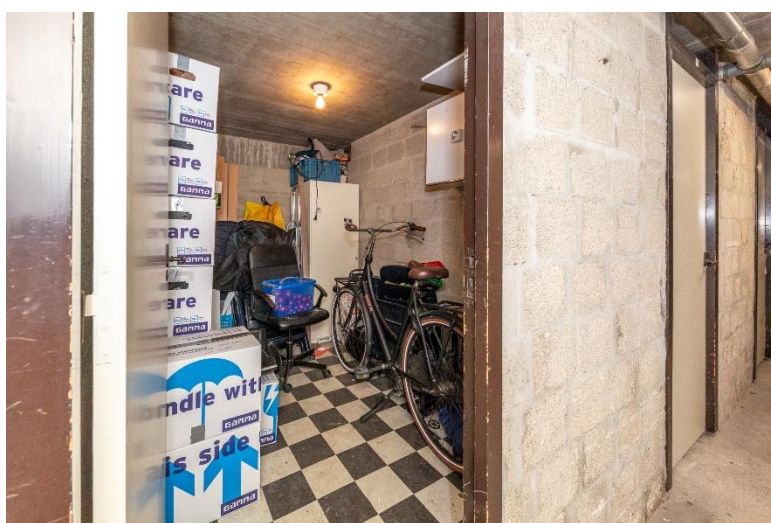
BADKAMER

De badkamer grenst eveneens aan de tussenhal. De badkamer is modern, tot aan het plafond betegeld en beschikt over een ligbad met douchescherm en een badkamermeubel met wastafel en kastruimte. Naast de badkamer bevindt zich een aparte toiletruimte met wandcloset.



GARAGE / BERGING:

Bij het appartement hoort een in pandige berging in de kelder.



BALKON:

Stap naar buiten op het heerlijke balkon om nog beter te genieten van het vrije uitzicht. Het balkon is groot genoeg om een kleine tafel en twee stoelen kwijt te kunnen, zodat je 's zomers lekker buiten kunt dineren of gewoon kunt genieten van de zon. Het balkon is gelegen op het westen, wat inhoudt dat er in de middag en avond zon op staat.



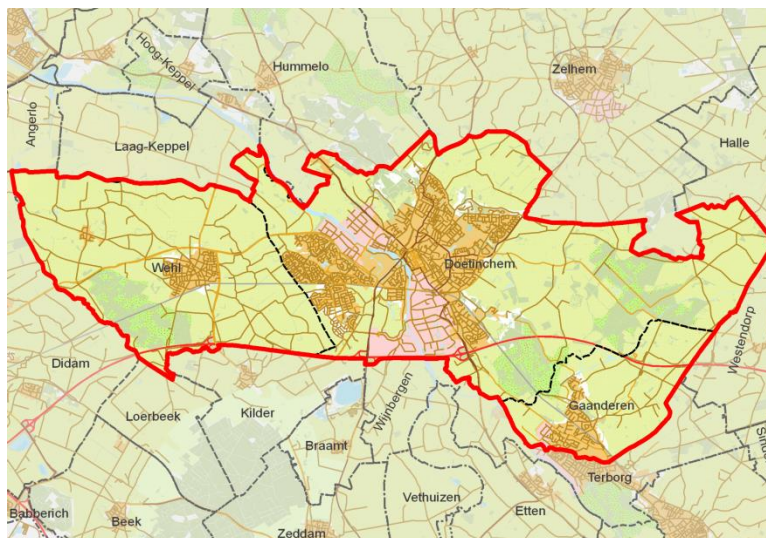
GEMEENTE: DOETINCHEM

De stad Doetinchem vervult een regiofunctie in de Achterhoek. Samen met de dorpen Gaanderen, Wehl, Nieuw-Wehl, Wijnbergen en buurtschappen wordt de gemeente Doetinchem gevormd, ook wel geschreven en uitgesproken als *Deutekom*. Met ruim 57.000 inwoners (Bron: CBS, april 2017) en een oppervlakte van ruim 79 km² waarvan 0,57 km² water, is Doetinchem de dichtstbevolkte gemeente van de Achterhoek. Binnen de gemeente is het mogelijk om zowel stedelijk als landelijk te wonen.



In Doetinchem is het goed wonen, werken en recreëren

De Catharinakerk ligt centraal in Doetinchem. De diversiteit aan winkels trekt publiek vanuit de hele regio. De oorspronkelijke 'lapjesmarkt' is door de jaren heen uitgegroeid tot een grote waren- en levensmiddelenmarkt met een aanbod dat zelfs mensen van ver naar Doetinchem verleidt. Rondom zijn tal van horecagelegenheden die de gelegenheid bieden om een aangeklede kop koffie te drinken en te genieten van een lekkere lunch als welkome onderbreking tijdens het winkelen. Of om te borrelen of uitgebreid te dineren.



Groen karakter

Doetinchem oogt groen. Het Amphionpark, een aangelegde stadstuin, het Mark Tennantplantsoen en de verbinding met de Oude IJssel zorgen voor het groene karakter van Doetinchem. Het stadje biedt een prettige omgeving om te studeren met een breed scala aan onderwijs voor basis- en voortgezet onderwijs en mbo- en hbo-opleidingen. Het Slingeland Ziekenhuis heeft een regionale functie. Doetinchem is goed bereikbaar via de A18.

Natuur

De natuurgebieden zoals de Kruisbergse bossen, natuurgebied De Zumpe, De Koekendaal en landgoed Slangenborg bieden de natuurgenieter tal van wandel- en fietspaden. Door bos en weiland leiden de paden naar de omliggende dorpjes, buurtschappen of historische stadjes. Recreatiegebied Stroombroek biedt dagjesmensen en vakantiegangers ontspanning aan de waterplas of in de sauna- en beautyruimte. De actieve vakantieganger kan hier duiken, waterskiën of wakeboarden op de langste teleskibaan van Nederland. Voor de allerkleinsten ligt direct naast Stroombroek speelparadijs het Land van Jan Klaassen.

Sport

Doetinchem beschikt over elf sportaccommodaties waaronder sportcentrum Rozengarde met zwembaden en glijbanen. Stadion De Vijverberg is de thuishaven van voetbalclub De Graafschap. Volleybalvereniging Orion speelt met het Heren 1 team in de nationale eredivisie. Sportpark Zuid en Sportpark de Bezelhorst bieden uitgebreide sportvoorzieningen, zoals een atletiekbaan, tennisbanen en voetbalvelden.

Cultuur

Schouwburg Amphion biedt een ruim aanbod aan musicals, cabaret, concerten en theatervoorstellingen voor een gezellige middag of avondje uit. Doetinchem beschikt over twee bioscopen; Bioscoop Vue en daarnaast biedt De Gruitpoort onderdak aan het Filmhuis, maar ook aan events en cursussen. Het Nieuwe Dijkhuis biedt onder andere inspiratielezingen. In de zomer vinden er bovendien tal van evenementen in de openlucht plaats, zoals het Stadsfeest en het Straattheaterfestival.



BUURTGEGEVENS:



Buurtgegevens

Basisgegevens

Buurt	Stadscentrum-Noord Doetinchem
Aantal inwoners	950
Verhouding Man/Vrouw	47,89% / 52,11%
Bevolkingsdichtheid	4.482 inwoners per km ²
Oppervlakte	0,21 km ² (100,0% land / 0,0% water)

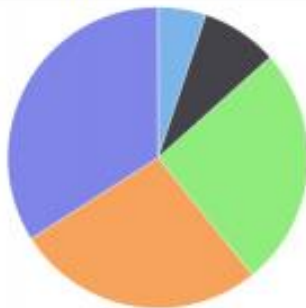
Motorvoertuigen

Personenauto's	410
- per huishouden	0,0
- per km ²	1.938
Bedrijfsvoertuigen	
Motoren	45

Huishoudens

Aantal	595
Gem. gezinsgrootte	1,0

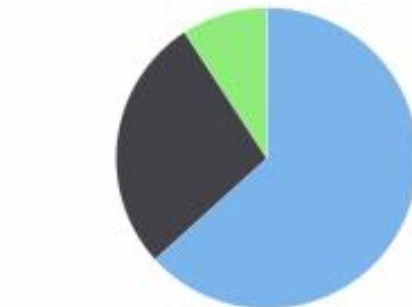
Samenstelling naar leeftijden



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

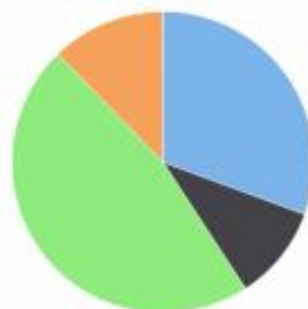
Land van herkomst

Westers	6,8%
Antillen & Aruba	0,5%
Suriname	1,1%
Marokko	0,5%
Turkije	1,1%
Overig niet-westers	4,7%



Alleenstaand	62,2%
Gezin zonder kinderen	27,7%
Gezin met kinderen	9,2%

Samenstelling burgerlijke staat



Gehuwd	30,5%
Gescheiden	10,5%
Ongehuwd	46,8%
Verweduwd	12,1%

PLATTEGRONDEN:



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

Percelenrapport

Kenmerk

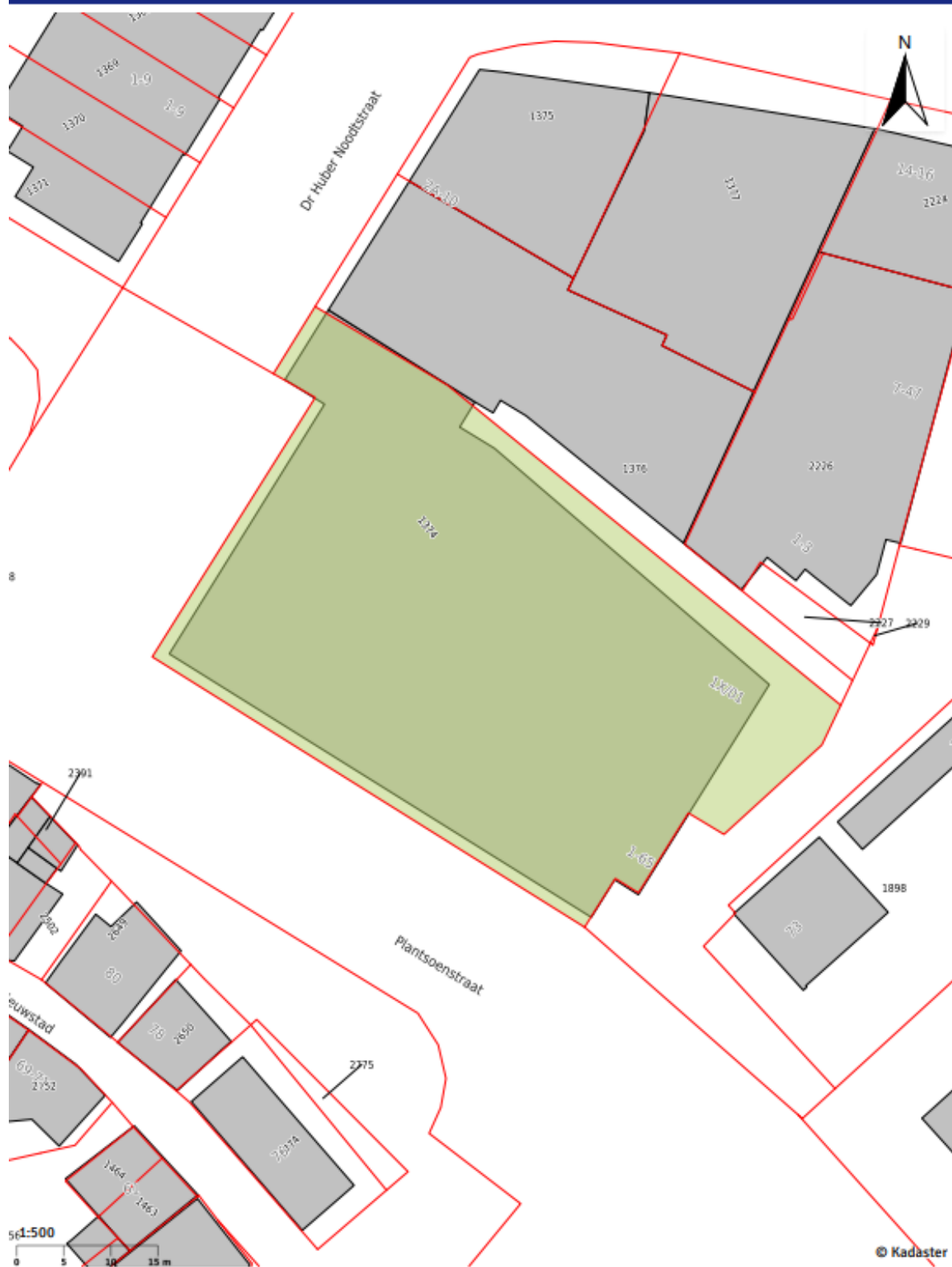
Plantsoenstraat 15, 7001AA Doetinchem

Datum

16-04-2021



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 hypotheekgarantie (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

