



# Alferinklaan 40 Bathmen

© 2023 OpenDeur - Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.



# Unieke 2-onder-1-kapwoning met royale achtertuin

Misschien is dit wel het huis waar je op hebt gewacht! Dicht bij het groen en mooi afgewerkt. Waarom uniek? We geven je alvast drie redenen:

## Ruimte om te leven zoals je dat wilt

De heerlijke, diepe achtertuin is sfeervol en onderhoudsarm tegelijk. 's Avonds is het dichtbij huis al lekker koel, terwijl je achterin nog van de zon geniet. Vanuit de woonkamer heb je zicht op de 30-km-straat met brede groenstrook.

Twee boompjes in de voortuin beschermen tegen de felste zon. Op de oprit is plaats voor meerdere auto's, fietsen of misschien wel scooters. De aangebouwde garage is multifunctioneel.

## Energiezuinig en licht

Deze twee-onder-een-kap woning is gebouwd in 2009 en beschikt over energielabel A. De living is dankzij het overhoekse raam en de erker lekker licht. De luxe keuken is voorzien van twee Siemens inbouwovens, een spoeliland en alle nodige apparatuur.





Op de eerste verdieping zijn er drie slaapkamers waarvan één met een Frans balkon. De mooi vormgegeven badkamer geeft – elke dag weer – een luxe gevoel. Op zolder is plek voor een laundry, study, je hobby en/of opslag van je seizoensspullen. Dankzij de dakkapel heb je – zelfs hier - een overvloed aan licht!

### **Bathmen**

Het groene, kindvriendelijke dorp Bathmen ligt tussen bossen en landgoederen naast de historische Hanzestad Deventer. Vanuit je voordeur wandel en fiets je zo het groen in.

Binnen een paar fietsminuten sta je in het dorp op de gezellige Brink: een open plek waar mensen elkaar ontmoeten op terrasjes en bankjes. Sportclubs, scholen,

Treinstation 10 min. rijden | Bushalte 5 min. lopen | Centrum 4 min. fietsen | Snelweg afrit 6 min. rijden | Supermarkt 6 min. fietsen | Kinderopvang 5 min. fietsen | Basisonderwijs 5 min. fietsen

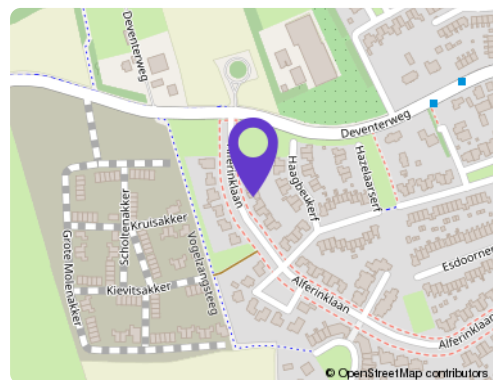




# Kenmerken

**Alferinklaan 40**  
**7437 DC Bathmen**

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| <b>Type woning</b>     | 2-onder-1-kapwoning |
| <b>Bouwjaar</b>        | 2008                |
| <b>Inhoud</b>          | 622 m <sup>3</sup>  |
| <b>Woonoppervlakte</b> | 155 m <sup>2</sup>  |
| <b>Aantal kamers</b>   | 5                   |
| <b>Slaapkamers</b>     | 4                   |
| <b>Perceel</b>         | 328 m <sup>2</sup>  |



## Buitenruimte

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Tuin              | Achtertuint        |
| Ligging           | Oosten             |
| Oppervlakte       | 147 m <sup>2</sup> |
| Achterom aanwezig | Ja                 |

## Energie

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Energielabel | A                         |
| Verwarming   | CV-ketel (Intergas, 2009) |
| Warmwater    | CV-ketel                  |
| Isolatie     | Volledig geïsoleerd       |

## Berguimte

|                |                           |
|----------------|---------------------------|
| Schuur/berging | Aangebouwde stenen garage |
| Voorzieningen  | Elektra                   |
| Isolatie       | -                         |

## Parkeergelegenheid

|       |                |
|-------|----------------|
| Soort | Op eigen oprit |
|-------|----------------|

## Voorzieningen

|       |                                               |
|-------|-----------------------------------------------|
| Soort | TV kabel, glasvezel en mechanische ventilatie |
|-------|-----------------------------------------------|



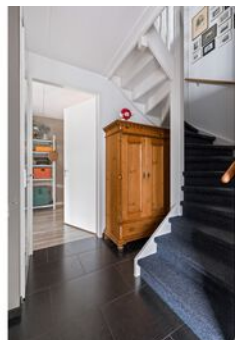




**LICHT  
LIVING**





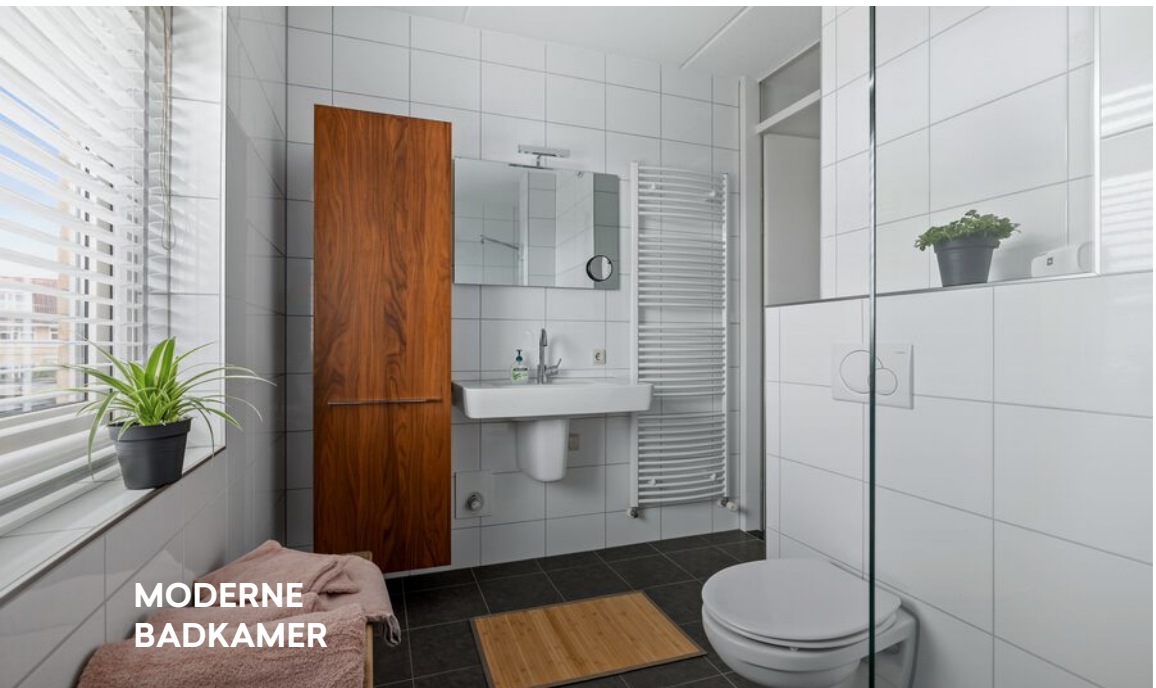
































# Plattegrond

Begane grond



# Plattegrond

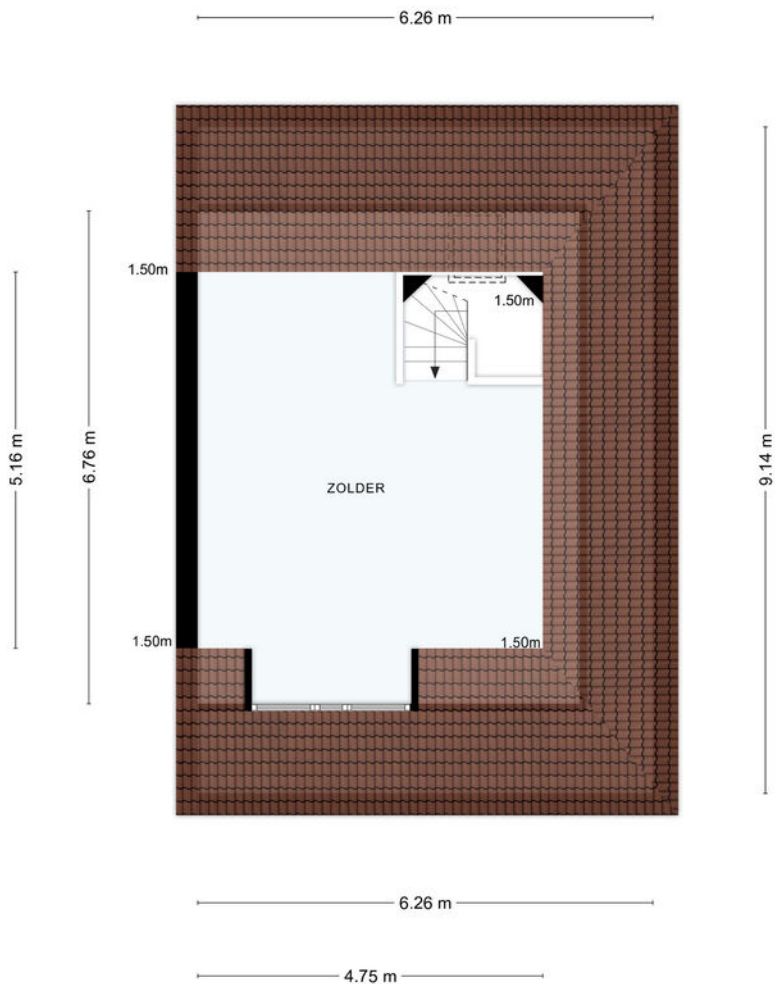
Eerste verdieping





# Plattegrond

Zolder



# Lijst van zaken

|                                    | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen |
|------------------------------------|---------------|----------|------------------------|
| <b>Interieur</b>                   |               |          |                        |
| Verlichting                        |               |          |                        |
| - Losse (hang)lampen               |               |          | ✓                      |
| - Opbouwspots / armaturen / lampen |               |          | ✓                      |
| Raamdecoratie/Zonwering            |               |          |                        |
| - Gordijnen                        | ✓             |          |                        |
| - Gordijnrails                     | ✓             |          |                        |
| - Jaloezieën                       | ✓             |          |                        |
| - (Losse) horren / rolhorren       | ✓             |          |                        |
| - Overgordijnen                    | ✓             |          |                        |
| - Vitrages                         | ✓             |          |                        |
| Vloerdecoratie                     |               |          |                        |
| - Laminaat                         | ✓             |          |                        |
| - Plavuizen                        | ✓             |          |                        |
| Overig                             |               |          |                        |
| - (Losse) kasten/legplanken        | ✓             |          |                        |
| <b>Keuken</b>                      |               |          |                        |
| Keuken en (inbouw)apparatuur       |               |          |                        |
| - Afzuigkap                        | ✓             |          |                        |
| - (Combi)magnetron                 | ✓             |          |                        |
| - (Combi)oven                      | ✓             |          |                        |
| - Keukenblok (met bovenkasten)     | ✓             |          |                        |
| - Koelkast                         | ✓             |          |                        |
| - Koffiezetapparaat                |               | ✓        |                        |
| - Kookplaat                        | ✓             |          |                        |
| - Stoomoven                        | ✓             |          |                        |
| - Vaatwasser                       | ✓             |          |                        |
| <b>Sanitair en wellness</b>        |               |          |                        |



# Lijst van zaken

|                                                   | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen |
|---------------------------------------------------|---------------|----------|------------------------|
| Toilet                                            |               |          |                        |
| - Toilet                                          | ✓             |          |                        |
| - Toilethouder                                    | ✓             |          |                        |
| Badkamer                                          |               |          |                        |
| - Douche (cabine/schermb)                         | ✓             |          |                        |
| - Toilet                                          | ✓             |          |                        |
| - Wastafelmeubel(s)                               | ✓             |          |                        |
| - Wastafel(s)                                     | ✓             |          |                        |
| Installaties                                      |               |          |                        |
| Verwarming                                        |               |          |                        |
| - CV met toebehoren                               | ✓             |          |                        |
| Warmwatervoorziening                              |               |          |                        |
| - Via CV-installatie                              | ✓             |          |                        |
| Ventilatie                                        |               |          |                        |
| - Mechanische ventilatie                          | ✓             |          |                        |
| Communicatie                                      |               |          |                        |
| - Internetaansluiting                             |               | ✓        |                        |
| - Telefoonaansluiting                             | ✓             |          |                        |
| Exterieur en veiligheid                           |               |          |                        |
| Exterieur                                         |               |          |                        |
| - Brievenbus                                      | ✓             |          |                        |
| - Laadstation elektrische auto                    |               | ✓        |                        |
| - Vlaggenmast(houder)                             | ✓             |          |                        |
| - (Voordeur)bel                                   | ✓             |          |                        |
| Veiligheid                                        |               |          |                        |
| - Rookmelders                                     | ✓             |          |                        |
| - Veiligheidsschakelaar wasautomaat               | ✓             |          |                        |
| - (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ✓             |          |                        |

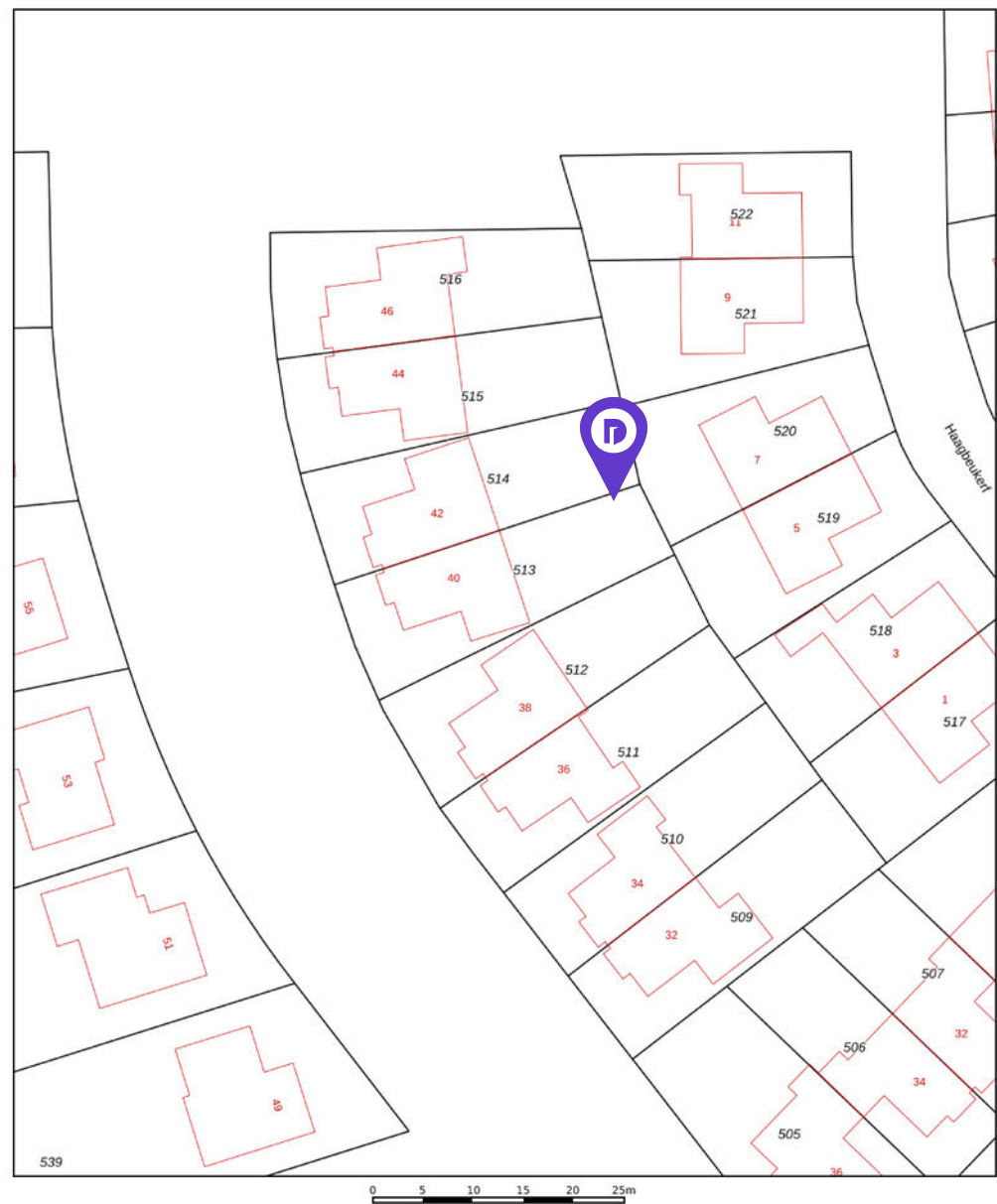
# Lijst van zaken

|                            | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen |
|----------------------------|---------------|----------|------------------------|
| Tuin                       |               |          |                        |
| Inrichting                 |               |          |                        |
| - Beplanting               | ✓             |          |                        |
| - Tuinaanleg / bestrating  | ✓             |          |                        |
| Verlichting / Installaties |               |          |                        |
| - Buitenverlichting        | ✓             |          |                        |



# Kadastrale kaart

Situatie



Gemeente: Bathmen   Sectie: L   Perceelnummer: 513   Oppervlakte: 328 m²   Omvang: Geheel perceel

Het is tijd voor verandering. OpenDeur koppelt een team van moderne makelaars aan slimme technologie. Het resultaat is een soepele verkoop, waarmee we de belangrijkste transactie in het leven van onze klanten simpel, transparant en betaalbaar maken.

Ons platform staat als een huis en onze specialisten stellen jou in staat om de juiste keuzes te maken. Je huis is het waard.



## Waarom OpenDeur?



### **Onze NVM makelaars doen het werk**

Van waardebepaling tot de onderhandelingen en het opstellen van de koopakte, onze NVM makelaars nemen alles uit handen.



### **Krachtig online platform**

24/7 inzicht in de voortgang van de verkoop. Reacties van kijkers en biedingen ontvang jij op hetzelfde moment als de makelaar.



### **Onovertroffen woningpresentatie**

De beste woningfotograaf van Nederland, maatwerk teksten, uitnodigende brochures en betaalde Facebook advertenties. Wij bereiken altijd de juiste doelgroep.



### **Een bezichtiging voor iedereen**

Dit lijkt logisch, maar veel makelaars bieden die mogelijkheid niet. Bij ons mag iedereen bezichtigen en bieden. Zo krijg jij gegarandeerd het hoogste bod.

**Haal het maximale  
uit de verkoop van je  
woning**

**Bekijk onze pakketten  
op [OpenDeur.nl](https://opendeur.nl)**

### **Gevalideerde taxaties (NWWI)**

**Snel, voordelig en accuraat** € 674,-

- Snelle woningopname
- Uitgewerkt binnen enkele werkdagen
- Erkend door alle geldverstrekkers
- Lokale NVM taxateur

Stuur een mail naar [taxatie@opendeur.nl](mailto:taxatie@opendeur.nl)



# Bezichtiging plannen?

Een bezichtiging plannen kan gemakkelijk via ons online platform



## Stap 1

Ga naar OpenDeur.nl en klik op 'Woningaanbod'



## Stap 2

Selecteer de woning en plan een bezichtiging



## Stap 3

Na de bezichtiging kun je de verkoper en ons eenvoudig via het platform laten weten wat je van de woning vindt

# Bieding doen?

Ook een bieding doen is simpel via ons online platform

## Stap 1

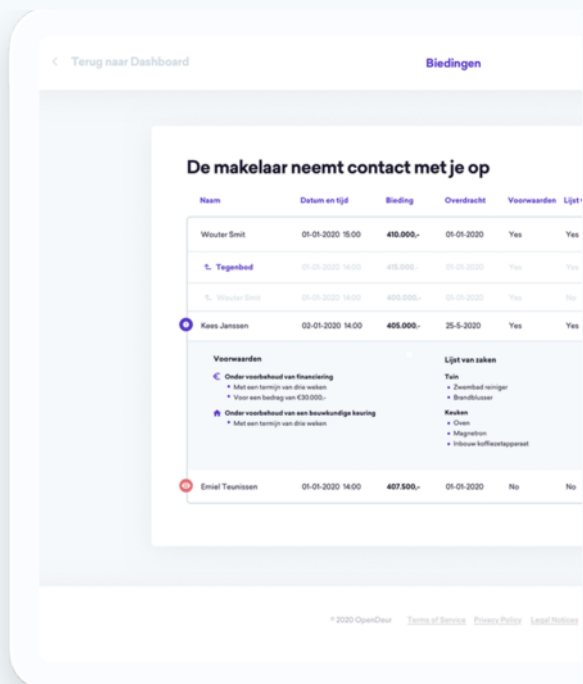
Log in op ons platform en klik op 'Woningaanbod'

## Stap 2

Selecteer de woning en klik op 'Doe een bieding'

## Stap 3

Via het online formulier kan je gemakkelijk de bieding doen



# Je droomwoning gevonden? Gefeliciteerd!

Wil je snel duidelijkheid?  
Plan een gratis gesprek bij jou thuis.

## *Wij helpen je met het financiële plaatje*

Je hebt een huis gevonden waar je je nieuwe thuis van wilt maken. Wat een geweldig vooruitzicht! Maar voordat je kunt gaan klussen en inrichten, moet eerst de hypotheek worden geregeld. Daar helpt Driehoek Advies bij.

### Heb je de woning gekocht?

Een woning kopen gaat niet over één nacht ijs, zeker als jouw hypotheek zorgt voor een nieuw financieel plaatje. We kijken naar je maandlasten, of deze passen bij je levensstijl en uitgavenpatroon. Een hypotheek afsluiten gaat namelijk niet alleen over je woning en je woonwensen; het gaat om jouw financiën en hoe jij je leven kunt leiden. Nu én later.

### Gratis berekening

Je wilt duidelijkheid hoeveel je kunt lenen en wat de maandelijkse kosten zijn? Maak een vrijblijvende afspraak met een van onze hypotheekadviseurs voor een gratis berekening. Zij komen graag bij jou thuis voor een persoonlijk gesprek.

### De adviseurs van Driehoek Advies



Mark  
Bruins



Bjorn  
Harleman



Dennis  
Klein Hegeman

### Wil je een afspraak maken of heb je een vraag?

Op werkdagen zijn we telefonisch bereikbaar van 8.30 tot 22.00 uur op 085 - 06 05 337. Stuur je ons een bericht per e-mail? Dan ontvang je binnen één werkdag een reactie van ons.



# Goed om te weten

## Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van het actuele model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop gelden de hieronder opgenomen verkoopvoorwaarden. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst gaan we er van uit dat je deze verkoopvoorwaarden hebt gelezen en aanvaard.

## Waarborgsom of bankgarantie

Op verzoek van de verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

## Bouwtechnische keuring

De koper kan de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

## Notaris

De keuze van de notaris ligt meestal bij de koper, behalve als de verkoper voor het sluiten van de koopovereenkomst aangeeft de keuze voor de notaris te willen reserveren.

## Bedenktijd

Een aspirant-koper krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur nadat de tussen beide partijen opgemaakte en ondertekende akte (in kopie) aan aspirant-koper gegeven is, waarvoor aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt om 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

## NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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.

## Ouderdomsclausule

Voor woningen die ouder zijn dan 25 jaar nemen wij een ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst.

## Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum gebouwd zijn kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopovereenkomst zal een clausule worden opgenomen waarin de koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en bekend te zijn met de regelgeving omtrent eventuele wijzigingen en afvoer daarvan.

## Niet-zelfbewoningsclausule

Als een verkoper niet zelf in de woning heeft gewoond, heeft hij ook geen wetenschap van eventuele gebreken aan de woning. Hij zal meestal ook niet goed weten hoe de staat van de woning is. Daarom wordt er in zo'n geval een clausule in de koopovereenkomst opgenomen waarbij aan de koper wordt meegedeeld dat de verkoper niet op de hoogte is van alle eigenschappen van de woning alsof men er zelf zou hebben gewoond. Bij het vaststellen van de verkoopprijs is hiermee rekening gehouden en eventuele gebreken komen voor rekening en risico van koper.

## Vorbehoud en onderzoeksplicht

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de informatie in deze brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie en visuele opname, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich niet beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De verkopend makelaar of je eigen aankoopmakelaar kan je hierover informeren.

## Disclaimer

De informatie in deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.





**OpenDeur<sup>®</sup>**



**Vragen?**

Je kan ons altijd even appen op 085 303 48 63