

# Hermaat 85

## Doesburg



 Rustig wonen op  
minder dan 10 minuten  
fietsen van de  
historische binnenstad  
van Doesburg

# Kenmerken



Vraagprijs  
€ 295.000 k.k.



Woonoppervlakte  
117 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte  
155 m<sup>2</sup>



Bouwjaar  
1976

|               |                 |                    |                             |
|---------------|-----------------|--------------------|-----------------------------|
| Soort object  | Woonhuis        | Inhoud             | 400 m <sup>3</sup>          |
| Soort woning  | Eengezinswoning | Aantal kamers      | 5                           |
| Type woning   | Tussenwoning    | Aantal slaapkamers | 4                           |
| Locatie       | In woonwijk     | Afmetingen tuin    | 1000 cm lang x 550 cm breed |
| Bouwworm      | Bestaande bouw  | Berging            | Aangebouwd steen            |
| Energie label | B               |                    |                             |



## Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

**Oskar Engelsman**

NVM Register Makelaar & Taxateur



06- 20 68 69 39



oskar.engelsman@hansjanssen.nl

# Omschrijving

Wil je rustig wonen, dit is een woonerf op minder dan 10 minuten fietsen van de historische binnenstad van Doesburg? Het betreft een keurige tussenwoning met kunststof kozijnen, nieuwe dakpannen, een tuin voor en achter en veel gevoel van vrijheid. Dit kan jouw nieuwe thuis worden. De wijk kenmerkt zich door veel groen en ruimte voor kinderen.

## Indeling van de woning:

### Begane grond:

Entree, hal met plek voor jouw garderobe, een nette toiletruimte, meterkast en een doorloop naar de berging/schuur aan de voorzijde met aansluiting wasmachine en met opstelling CV ketel.. De leefruimte heeft een open leefkeuken en een lichte woonkamer met openslaande tuindeuren naar de tuin. De open keuken heeft een trapkast en is uitgevoerd in blauw met zwart kleuren en voorzien van enkele inbouwapparaten zoals een koelkast, gaskookplaat, oven, magnetron en afzuigkap (meeste apparaten zijn vernieuwd ca. 3 jaar geleden vervangen).

### Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping vind je een overloop met een grote inbouwkast, drie slaapkamers, inbouwkast en een ruime badkamer. De badkamer is voorzien van een wastafel, inloopdouche en een tweede toilet.

### Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier heb je een voorzolder. Daarnaast is er een vierde slaapkamer met een dakkapel.

### Buiten:

Aan de voorkant van de woning vind je een aangebouwde stenen berging met een handige vliering en elektra. De achtertuin is gelegen op het noordoosten en heeft een achteruitgang.

### Bijzonderheden:

De woning heeft kunststof kozijnen en dubbele beglazing.

Mechanische ventilatie, dakisolatie en muurisolatie dateren uit het bouwjaar (1976).

CV-HR-combiketel 2012 bouwjaar

Energie label B.

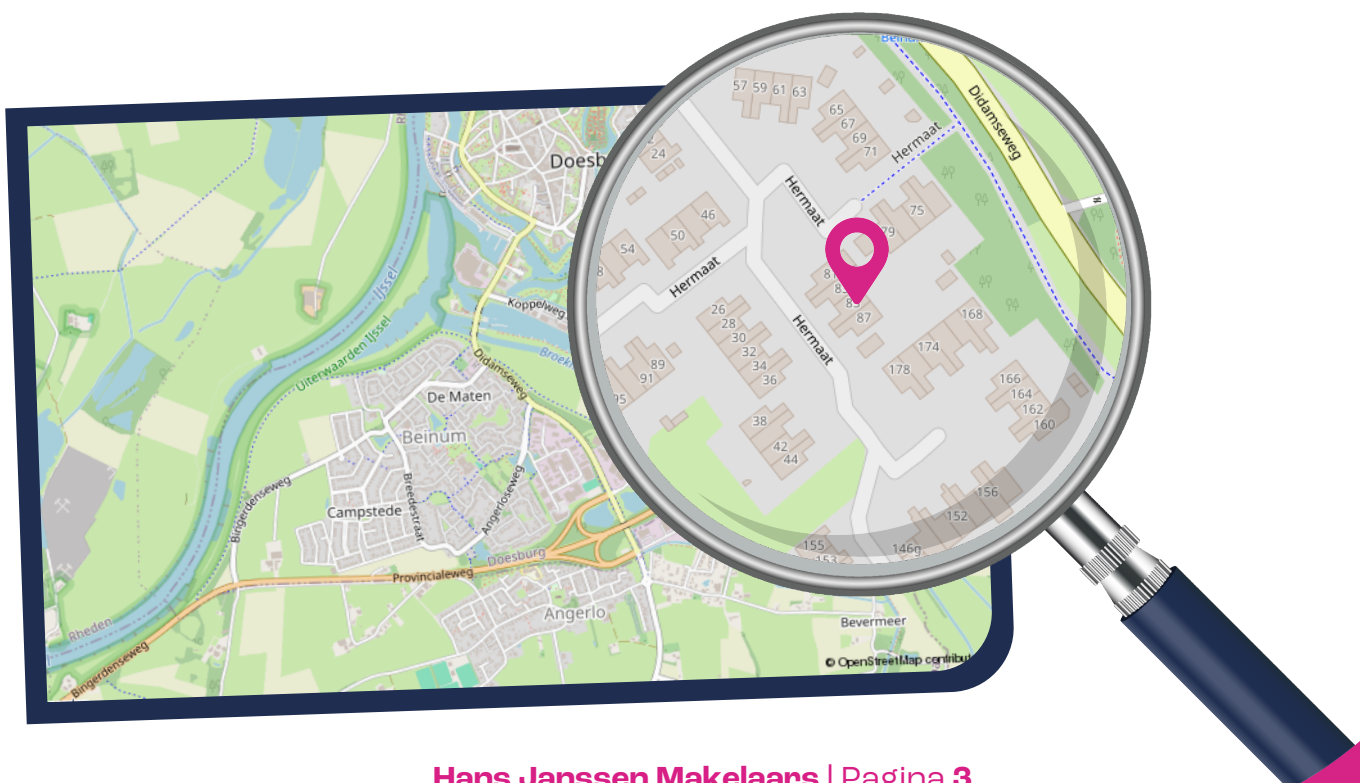
Inhoud: 400 m3.

Woonoppervlakte: 115 m2.

Perceeloppervlakte: 155 m2.

Nieuwe dakpannen.

De woning is ideaal voor starters, jonge gezinnen, éénoudergezinnen en alleenstaanden die op zoek zijn naar een fijne plek om te wonen.



### Waarom wonen in Doesburg?

Doesburg biedt jou een uitstekend woonklimaat, dankzij de centrale ligging en goede verbindingsmogelijkheden. Treinstation Dieren (NS-Intercity) ligt op slechts 7 kilometer afstand en heeft een snelle verbinding naar Arnhem, Doetinchem, Zutphen en zelfs Utrecht (in ongeveer een uur met de trein). Daarnaast zijn basisscholen, speelplekken en buurtwinkels op korte afstand te vinden.

In Doesburg kun je bovendien heerlijk genieten van de natuur. Er zijn volop wandel- en fietsmogelijkheden langs populaire routes en knooppunten in de omgeving. Ook sportliefhebbers komen aan hun trekken met de aanwezigheid van sporthallen, maneges, golfbanen en watersportfaciliteiten.

Als Hanzestad, gelegen op het grensgebied van de Achterhoek, Liemers en de Veluwezoom, heeft Doesburg een prachtig gerestaureerde historische binnenstad en charmante vestingwerken. Dit maakt het stadje geliefd vanwege het gezellige winkelcentrum, goede voorzieningen en de vele georganiseerde activiteiten en evenementen. Daarnaast is er volop recreatiemogelijkheid, want Doesburg wordt niet voor niets de "stad aan het water" genoemd.

Zie jij jezelf hier al wonen? Neem dan snel contact op en ontdek wat deze fijne woning én prachtige omgeving voor jou te bieden hebben!





**Keurige tussenwoning  
met groene tuin –  
verrassend veel gevoel  
van vrijheid in een fijne  
woonomgeving**



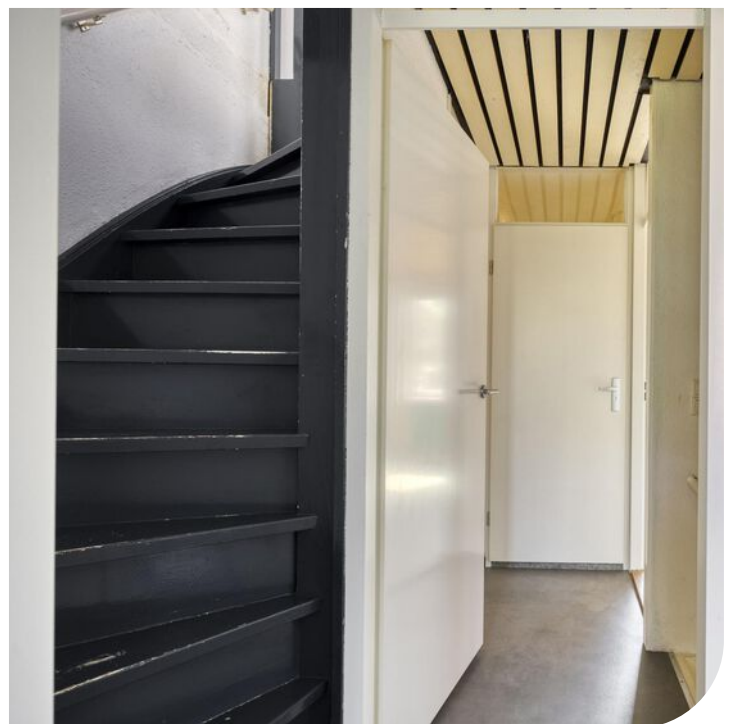




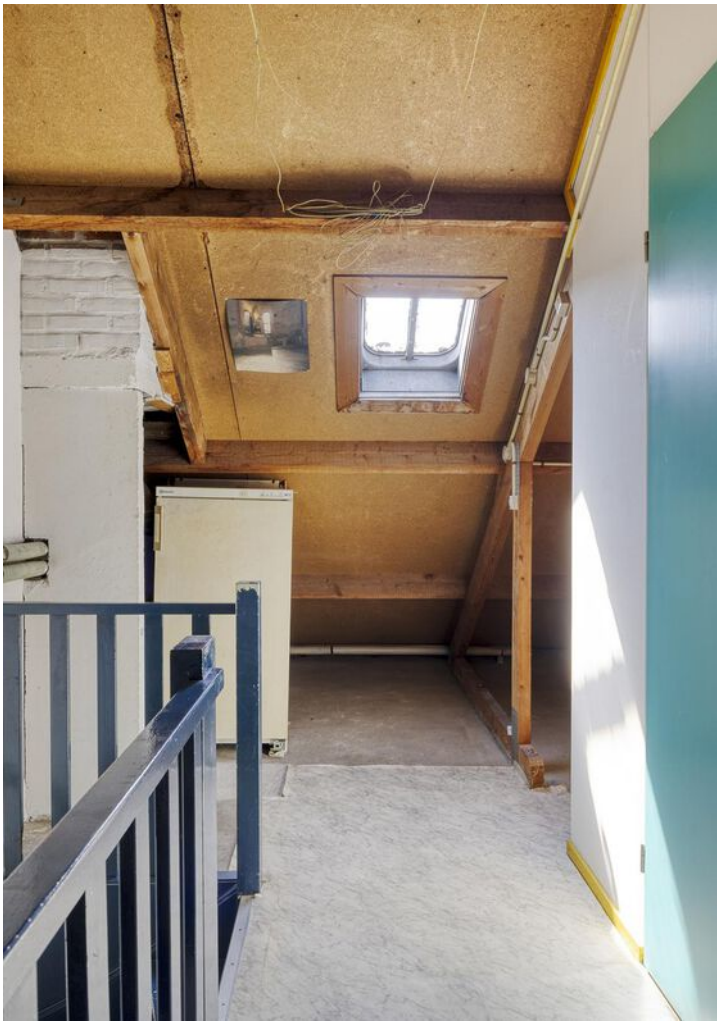
**Geniet van een open leefkeuken en een lichte woonkamer met openslaande tuindeuren**















**De woning beschikt over 4 slaapkamers, kunstof kozijnen en dubbele beglazing**





# Plattegrond



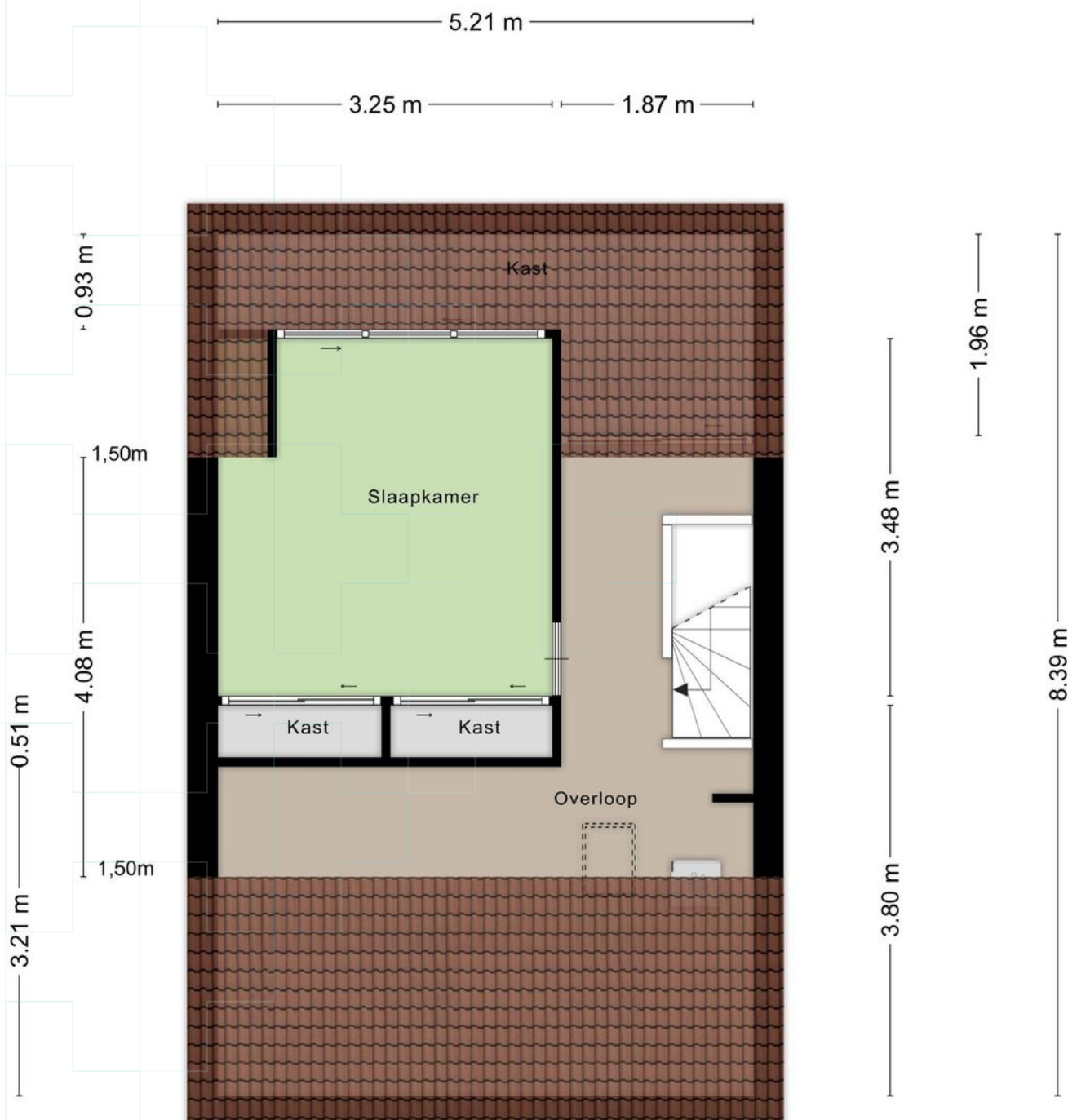
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Doesburg

E

1366

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 oktober 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankrecht.

# Over ons

## Hans Janssen Makelaars

Al meer dan 50 jaar zijn wij thuis in het Rijk van Nijmegen. Met kantoren in Wijchen, Beuningen en Nijmegen kennen we de regionale huizenmarkt als geen ander. Onze diepgaande lokale kennis, gecombineerd met het grootste netwerk van kopers en verkopers in de regio, maakt ons tot de ideale partner voor jouw woonwensen.

**Wat ons uniek maakt?** Onze persoonlijke aanpak en de kracht van de Hans Janssen Groep. De Hans Janssen Groep bestaat behalve uit ervaren NVM-makelaars en enthousiaste nieuwbouwspecialisten, ook uit LIV Hypotheken & Verzekeringen en de LIV Wooncoach. Samen hebben we het grootste netwerk kopers en verkopers in de hele regio Nijmegen. Dat betekent een grotere kans op het huis dat je zoekt en een grotere kans op een geslaagde verkoop.



**Verkoop**



**Aankoop**



**Nieuwbouw**



**Huur**



**Hypotheken & Verzekeringen**



**Bedrijfsontroerend vastgoed**

**Duidelijkheid en transparantie vinden wij erg belangrijk, dus geen verrassingen achteraf!**



# Handig om te weten

## Wanneer ben je in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet op jouw bod. Als de makelaar je vertelt dat jouw bod wordt doorgegeven aan de verkoper, dan betekent dat dus niet dat je al in onderhandeling bent.

## Als ik de vraagprijs biedt ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, de vraagprijs is een richtprijs en een uitnodiging voor geïnteresseerde om een bod uit te brengen of om in onderhandeling te komen.

## Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als je in onderhandeling bent?

In Nederland mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen van een woning, zelfs als er al onderhandelingen lopen met een potentiële koper. Een onderhandeling betekent namelijk niet automatisch dat de koop ook daadwerkelijk tot stand komt. Totdat er een schriftelijke koopovereenkomst is ondertekend door beide partijen, is de verkoop niet definitief.

Het is echter wel gebruikelijk dat een makelaar transparant is over het proces. Als er serieuze onderhandelingen gaande zijn met een geïnteresseerde partij, zal de makelaar dit vaak communiceren aan andere geïnteresseerden. Dit kan invloed hebben op de beslissing van andere potentiële kopers om een bod uit te brengen of om de woning te bezichtigen.

Daarnaast kan de verkoper, in overleg met de makelaar, besluiten om geen bezichtigingen meer te doen tijdens de onderhandelingen, als teken van goede wil naar de potentiële koper toe. Dit is echter geen verplichting en hangt af van de strategie en voorkeuren van de verkoper en de makelaar.

Het is ook mogelijk dat een makelaar een 'biedingsprocedure' hanteert, waarbij er een deadline wordt gesteld voor het uitbrengen van biedingen. In zo'n geval kunnen bezichtigingen en biedingen doorgaan tot de vastgestelde deadline, ongeacht of er al onderhandelingen met een van de bidders zijn gestart.

## Mag de verkoopprocedure worden aangepast tijdens de verkoop?

Ja, dat mag. Soms is er zoveel belangstelling dat het moeilijk is voor een verkoper om te bepalen wie de beste koper is. De makelaar kan dan adviseren om de gekozen strategie te wijzigen. Uiteraard moet dit wel duidelijk gecommuniceerd worden.

## Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de prijs, de leveringsdatum en eventuele andere voorwaarden. Deze afspraken worden dan vastgelegd in een koopovereenkomst.

De voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel van de koopovereenkomst. Bespreek dit dus al tijdens de onderhandelingen zodat er achteraf geen onduidelijkheden ontstaan.

## Wanneer is de koop rechtsgeldig?

De koop van je nieuwe woning is pas rechtsgeldig als de koopovereenkomst door beide partijen, dus verkoper en koper, getekend is. Vanaf dat moment heeft de koper nog drie dagen bedenktijd. Als de drie dagen bedenktijd voorbij zijn, is de koop officieel en kan niemand meer inbreken op het koopproces.

## Wat is een waarborgsom?

De waarborgsom wordt betaald nadat de koopovereenkomst is getekend en de wettelijke bedenktijd van drie dagen is verstreken. De betaling van de waarborgsom gebeurt via de notaris, die het bedrag op een derdenrekening houdt tot de overdracht van de woning plaatsvindt. Bij de overdracht wordt de waarborgsom verrekend met de koopsom die de koper nog moet betalen.

## Wat betekent kosten koper?

Kosten koper, vaak afgekort als 'k.k.', zijn de bijkomende kosten die bovenop de koopsom van een huis komen en die voor rekening van de koper zijn.

Overdrachtsbelasting: Dit is een belasting die betaald moet worden bij de overdracht van onroerend goed. De overdrachtsbelasting is in Nederland 2% van de koopsom voor woningen en kopers tot 35 jaar betalen geen overdrachtsbelasting.

Notariskosten: De kosten voor de notaris voor het opmaken van de leveringsakte (of transportakte). Ook de kosten voor het opmaken van de hypotheekakte vallen hieronder, indien er een hypotheek wordt afgesloten.

Kadasterkosten: Dit zijn de kosten voor de inschrijving van de leveringsakte en de hypotheekakte in de openbare registers van het Kadaster.

### **Zijn er eventueel nog meer kosten voor de koper?**

Taxatiekosten: Voor het verkrijgen van een hypotheek is meestal een taxatierapport van de woning vereist. De kosten voor deze taxatie zijn voor de koper.

Advies- en bemiddelingskosten hypotheek: Als je gebruik maakt van een hypotheekadviseur of -bemiddelaar, dan zijn er kosten verbonden aan het advies en de bemiddeling voor het afsluiten van een hypotheek.

Bouwkundige keuring: Als je een bouwkundige keuring laat uitvoeren om de staat van de woning te beoordelen, zijn hier ook kosten aan verbonden.

### **Belangrijk:**

Sommige van deze kosten zijn fiscaal aftrekbaar; hierbij kun je denken aan de notariskosten voor de hypotheekakte, de taxatiekosten en de advies- en bemiddelingskosten voor de hypotheek.

# Wat onze klanten over ons zeggen

## Bereikbaarheid & communicatie

In contact gekomen via via. Ik ben vanaf moment 1 direct goed geholpen. Er is altijd iemand bereikbaar en er is vertrouwen in zowel mensen als kennis. Twan, de aankoopmakelaar die bij dit huis heeft geholpen, heeft echt alles uit de kast gehaald. Ik kon hem bijna dag en nacht bereiken, zelfs toen hij op vakantie was. Fijn ook dat er constant even gebeld werd zodra er een belangrijk mailtje kwam of wanneer er een beslissing gemaakt moest worden. Conclusie: mega tevreden en heel eng bedankt!!

★★★★★ Anoniem, 's-Heerenhoek

## Deskundig & vriendelijk

Onze makelaar was kundig, vriendelijk, accuraat, betrouwbaar, bereikbaar en integer. Heel tevreden dus.

★★★★★ Anoniem

## Prima begeleiding

Goed bereikbaar en waardevol bij aankoop van woning vanwege kennis, 'kritisch doch rechtvaardig' instelling en daarmee een prachtig pand aangekocht waar we zelf 'overheen' hadden gekeken.

★★★★★ Anoniem, Nijmegen

Hans Janssen Makelaars  
St. Canisiussingel 19 H  
6511 TE Nijmegen  
024 - 3 244 244  
info@hansjanssen.nl

[hansjanssen.nl](https://hansjanssen.nl)