

# Kerkstraat 25 Giesbeek



GIESBEEK | Kerkstraat 25

Vraagprijs € 899.000 K.K.



**S-MAKELAARS**

0316342433 | [info@s-makelaars.nl](mailto:info@s-makelaars.nl)  
[s-makelaars.nl](http://s-makelaars.nl)

# Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte: 441m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 1400m<sup>2</sup>  
Energie label: D  
Bouwjaar: 1939

- ✓ In 2017 volledig gerenoveerd
- ✓ Keuken: vaatwasser, wijnkoeler, Quooker, stoomoven, combioven, koelkast en 4-pits inductiekookplaat
- ✓ 2 badkamers elk met toilet, dubbele wastafel, mechanische ventilatie en iloopdouche (1x met Sunshower)
- ✓ Cv-ketel met zonneboiler: ATAG 2017 (onderhoud 2021)
- ✓ Royaal deel: ideaal voor bedrijf aan huis of eventuele dubbele bewoning
- ✓ Perceel dient nog kadastraal vastgelegd te worden



# Omschrijving

Deze in 1939 gebouwde, half vrijstaande woonboerderij is in 2017 volledig gerenoveerd en voorzien van alle gemakken! Enkel de buitenmuren en de authentieke gebinten zijn blijven staan en de woning is van binnenuit volledig opnieuw opgebouwd. Bij deze renovatie is aan alle details gedacht, zo is de woning volledig geïsoleerd, is de gehele benedenverdieping v.v. vloerverwarming en is er middels diverse nieuwe dakramen/kozijnen een lichte, prettige sfeer gecreëerd.

Het woonhuis is uitgerust met een luxe, boerderijstijl keuken, 5 royale slaapkamers, 2 badkamers, kantoor, droge voorraadkelder en bijkeuken. De massieve eikenhouten deuren en de authentieke gebinten, laten de boerderijstijl weer helemaal herleven.

De deel aan de achterzijde (144m<sup>2</sup>) biedt tal van mogelijkheden voor bijvoorbeeld een bedrijf aan huis, maar eveneens ook voor dubbele bewoning. Ook deze ruimte is

volledig geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming, wateraansluiting en aparte toiletgroep.

De royale tuin rondom is voorzien van een vijver, zitkuil, tuinhuisje, voldoende parkeergelegenheid en ruime kapschuur met krachtstroom en sproei-installatie met puntstuk. De hoofdtuin is op het zuidwesten gesitueerd en beschikt over een luxe terrasoverkapping met lichtkoepel en elektra.

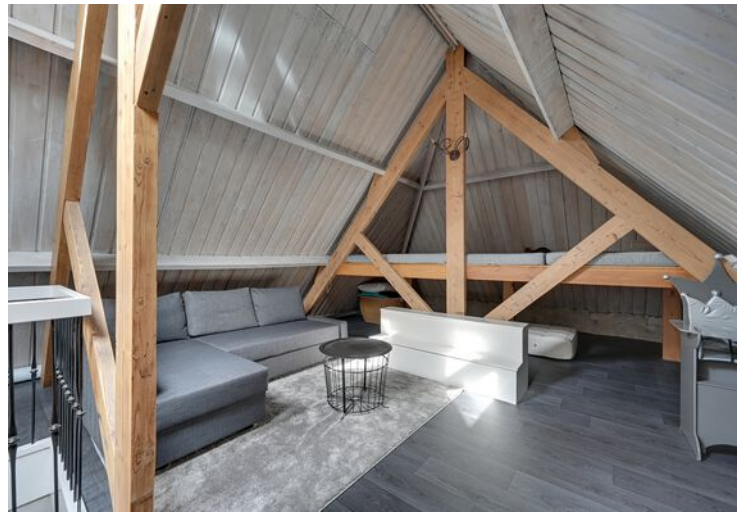
Het gezellige dorp Giesbeek telt ca. 2750 inwoners en heeft een eigen supermarkt, huisartsenpost, basisschool en diverse horecagelegenheden. Het grootste voordeel is recreatiegebied 'Rhederlaag' waar diverse watersport- en recreatiemogelijkheden te vinden zijn, ideaal als u in het bezit bent van een boot of in de zomer wil genieten van de zon op het strand. Toch zijn via diverse uitvalswegen gemakkelijk Arnhem (15 minuten), Duitsland (15 minuten) en Doetinchem (20 minuten) te bereiken.









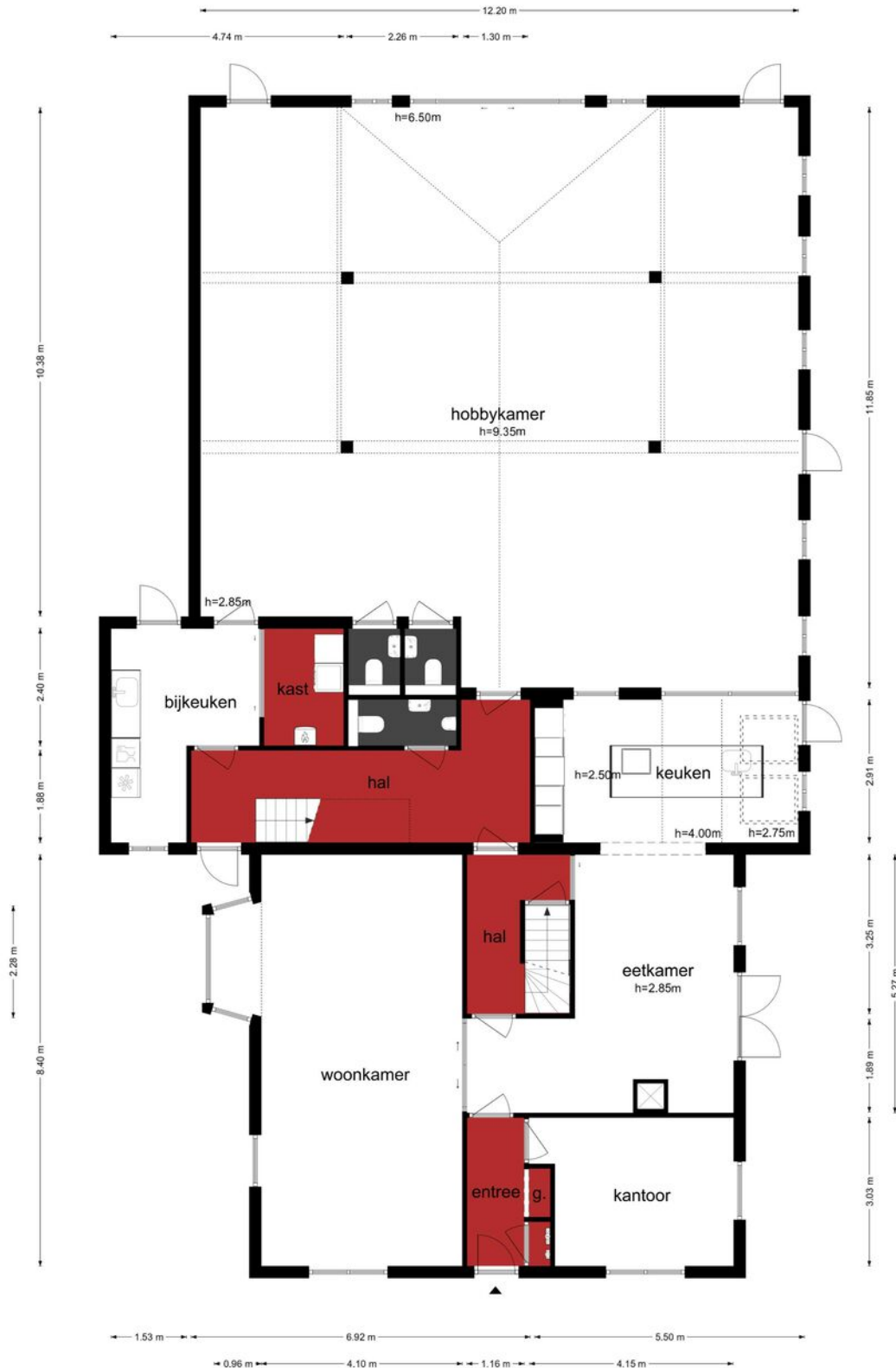




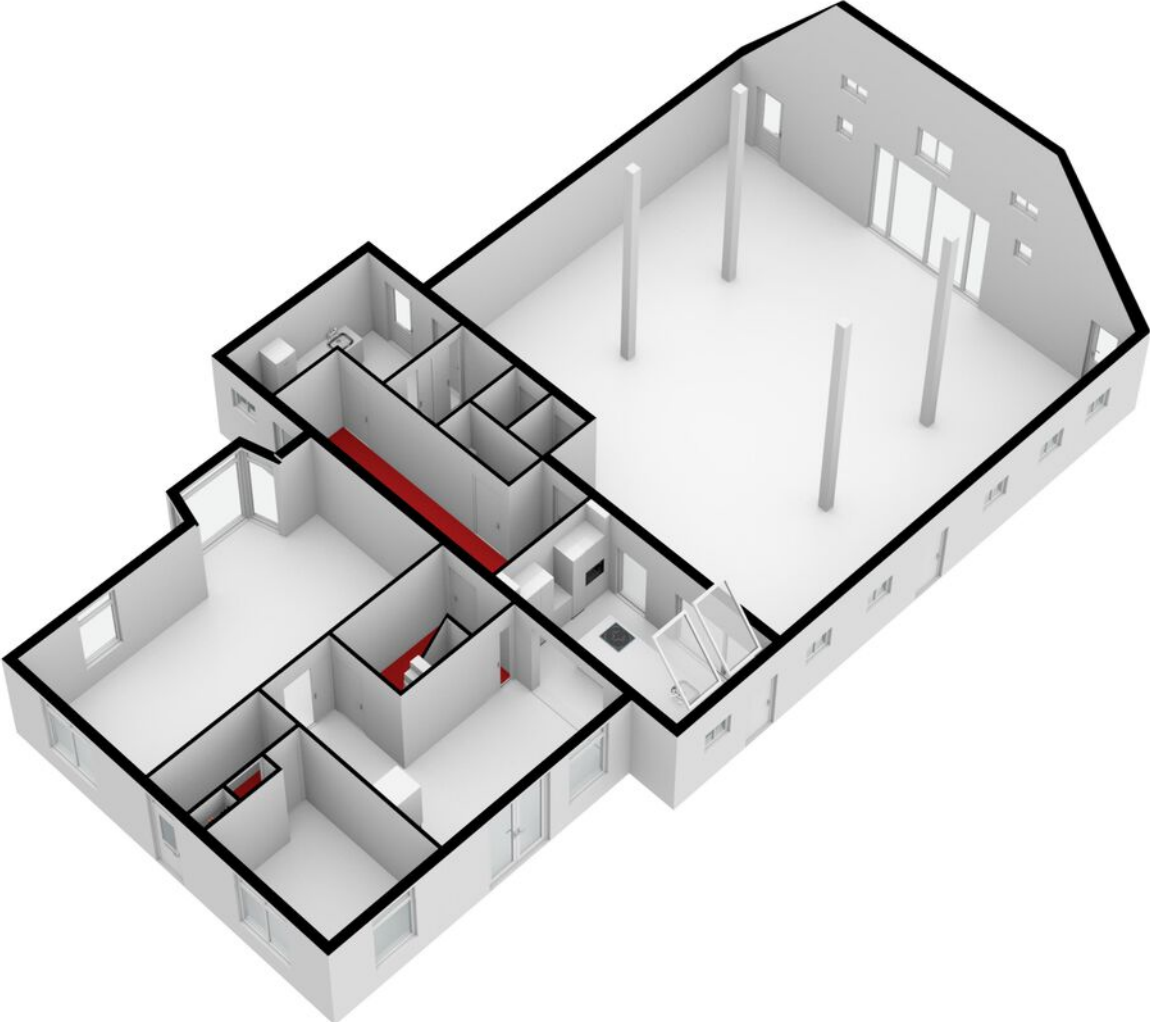


# Plattegrond

## Kerkstraat 25 - Giesbeek Begane Grond

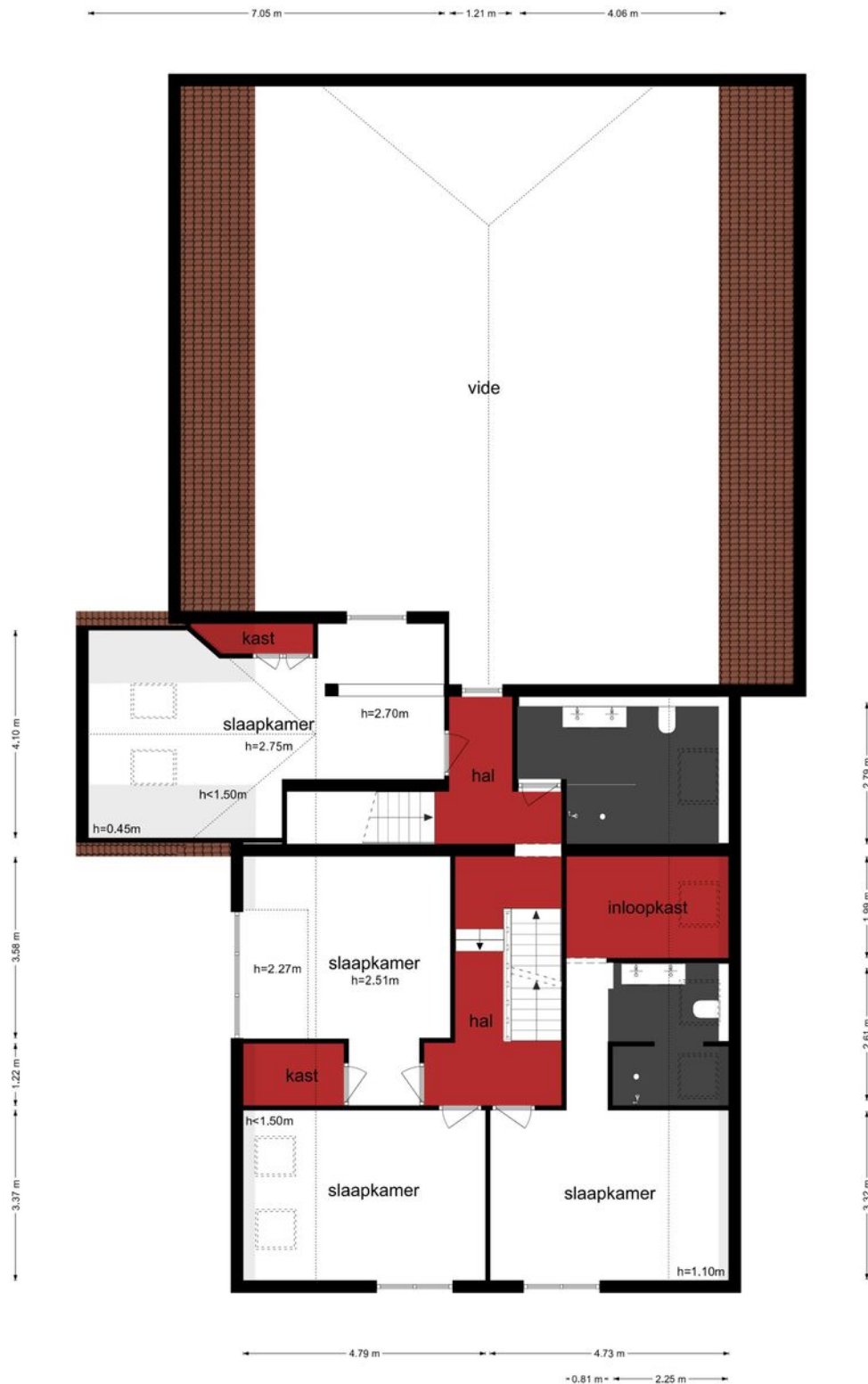


# Plattegrond

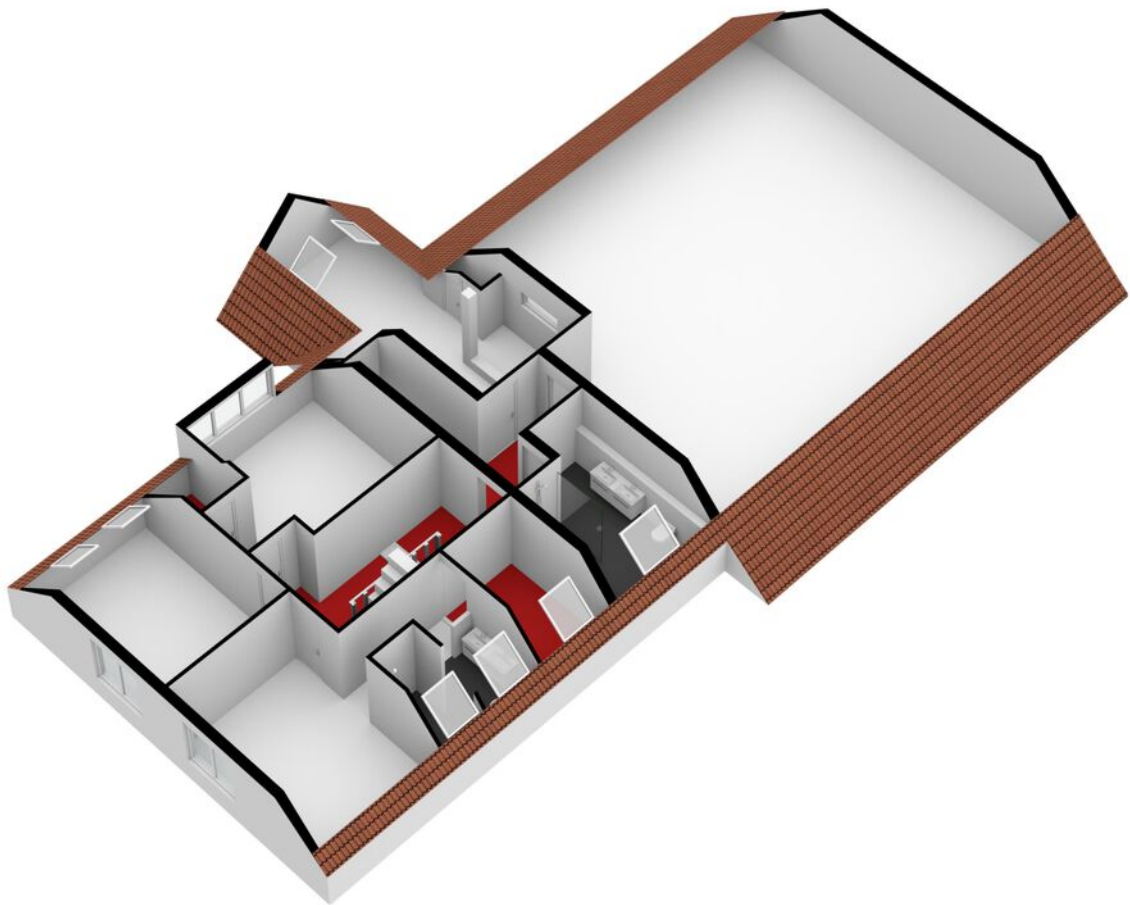


# Plattegrond

## Kerkstraat 25 - Giesbeek Eerste Verdieping

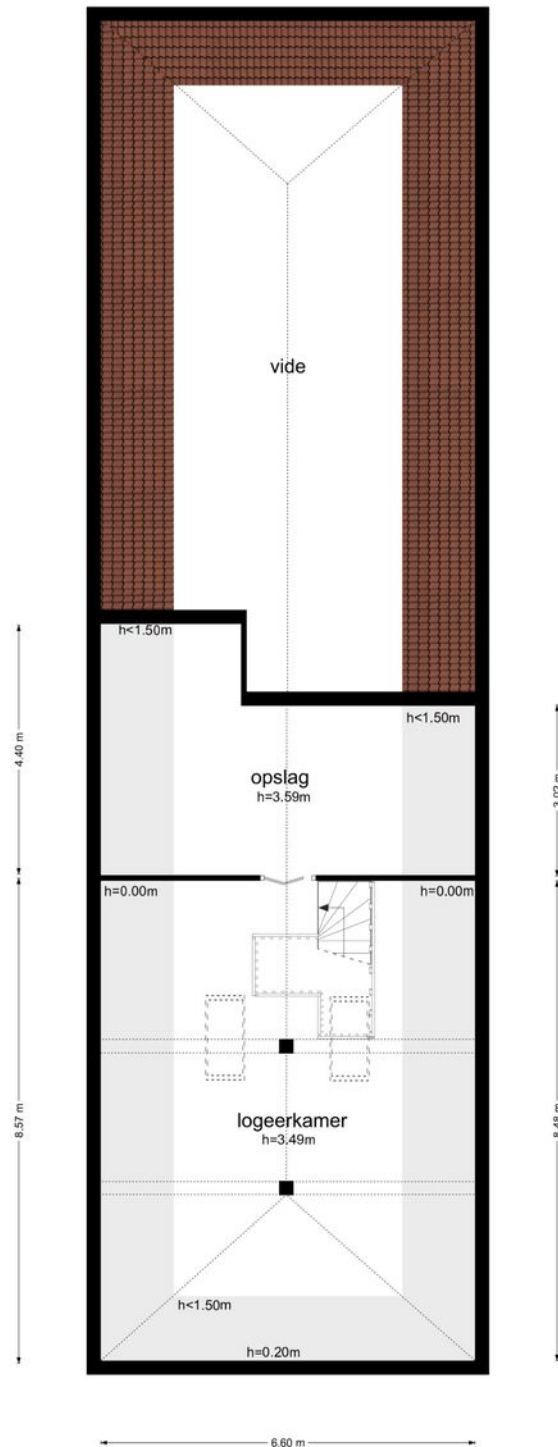


# Plattegrond



# Plattegrond

## Kerkstraat 25 - Giesbeek Tweede Verdieping

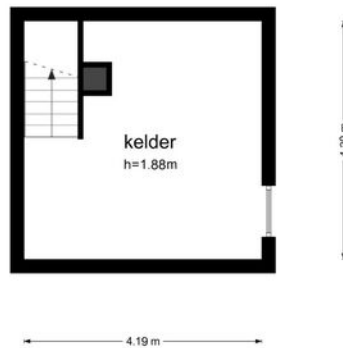


# Plattegrond



# Plattegrond

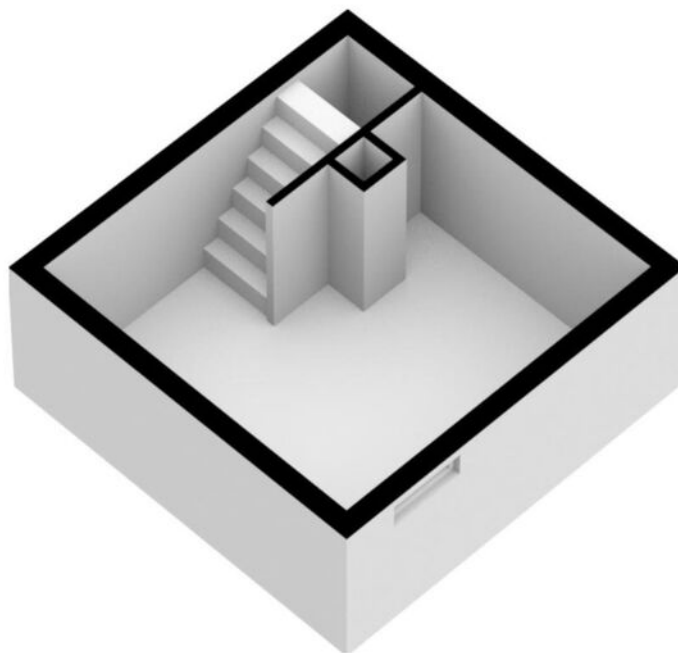
## Kerkstraat 25 - Giesbeek Kelder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

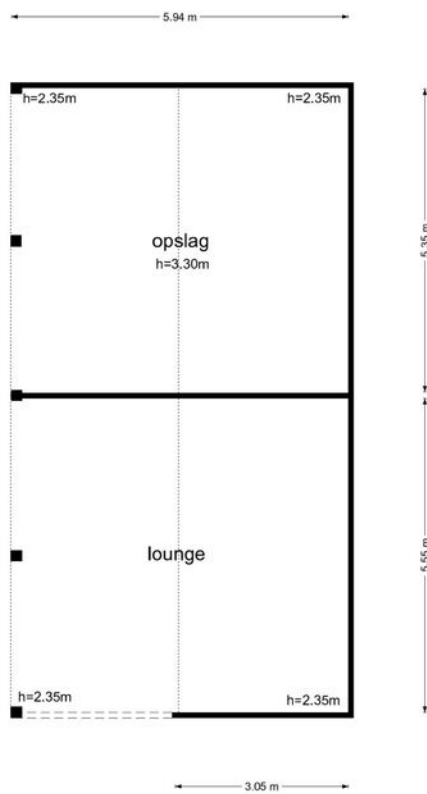


# Plattegrond



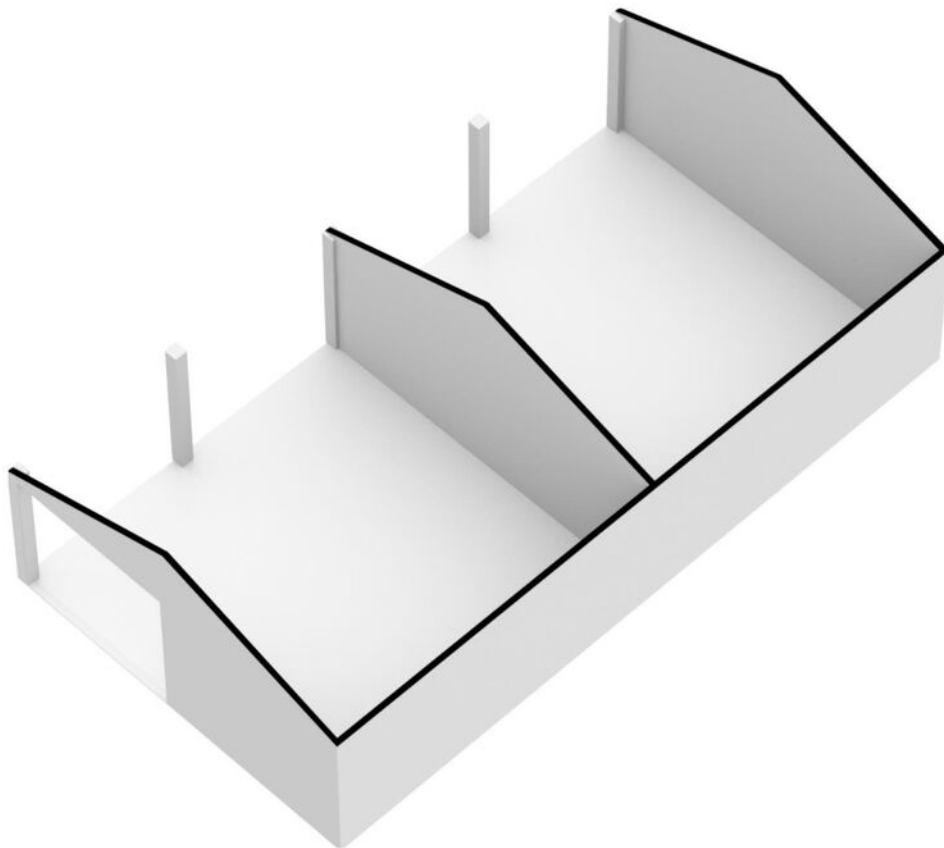
# Plattegrond

## Kerkstraat 25 - Giesbeek Schoor

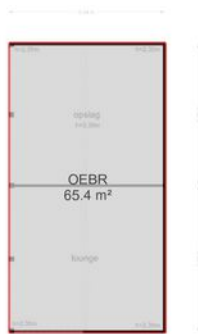


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond



# Plattegrond



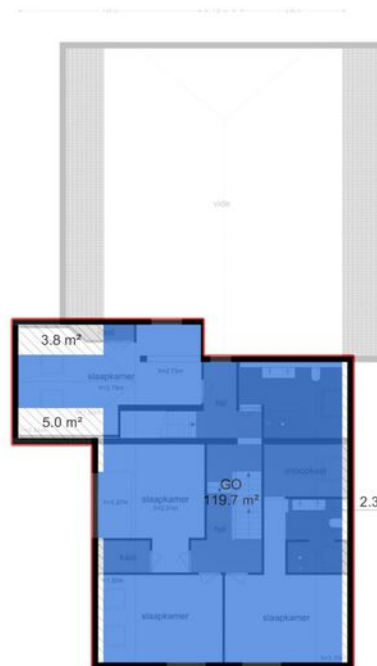
BVO  
67.7 m<sup>2</sup>



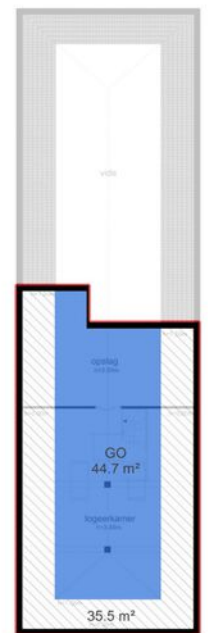
BVO  
22.0 m<sup>2</sup>



BVO  
296.1 m<sup>2</sup>

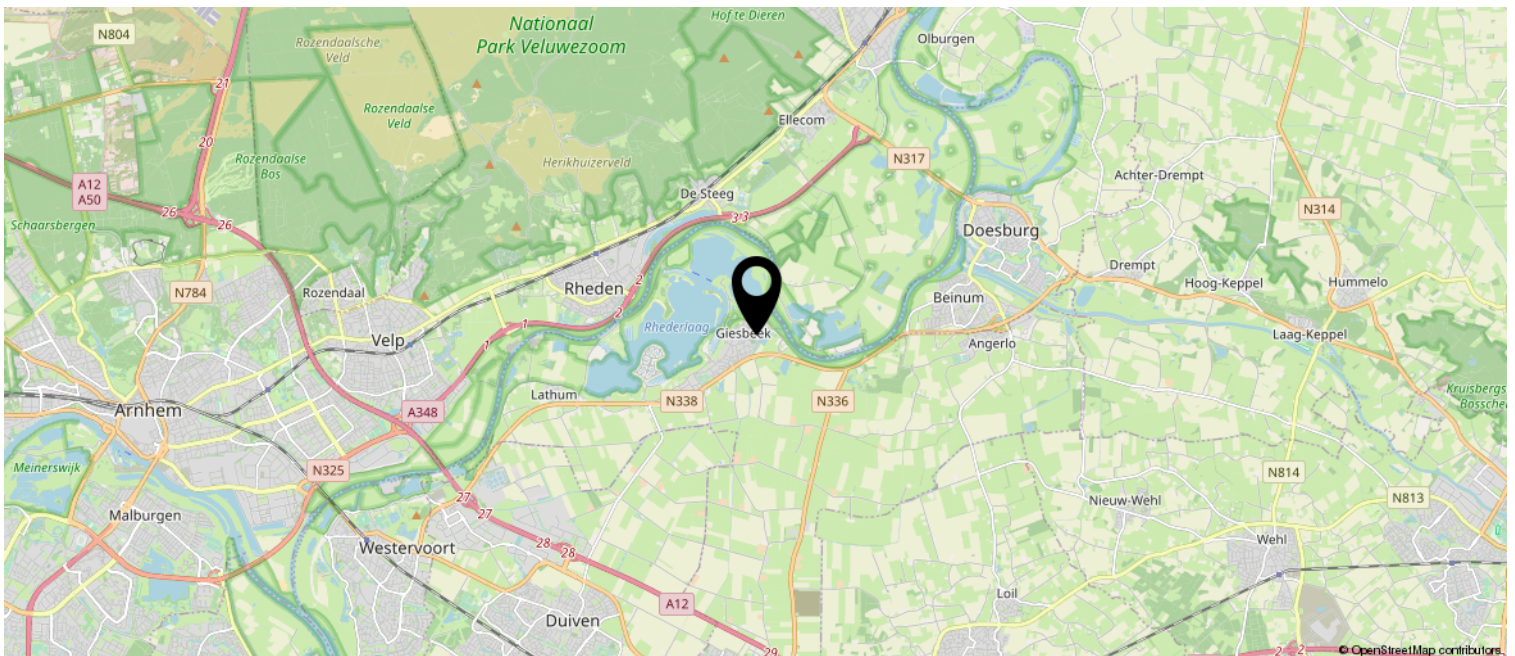
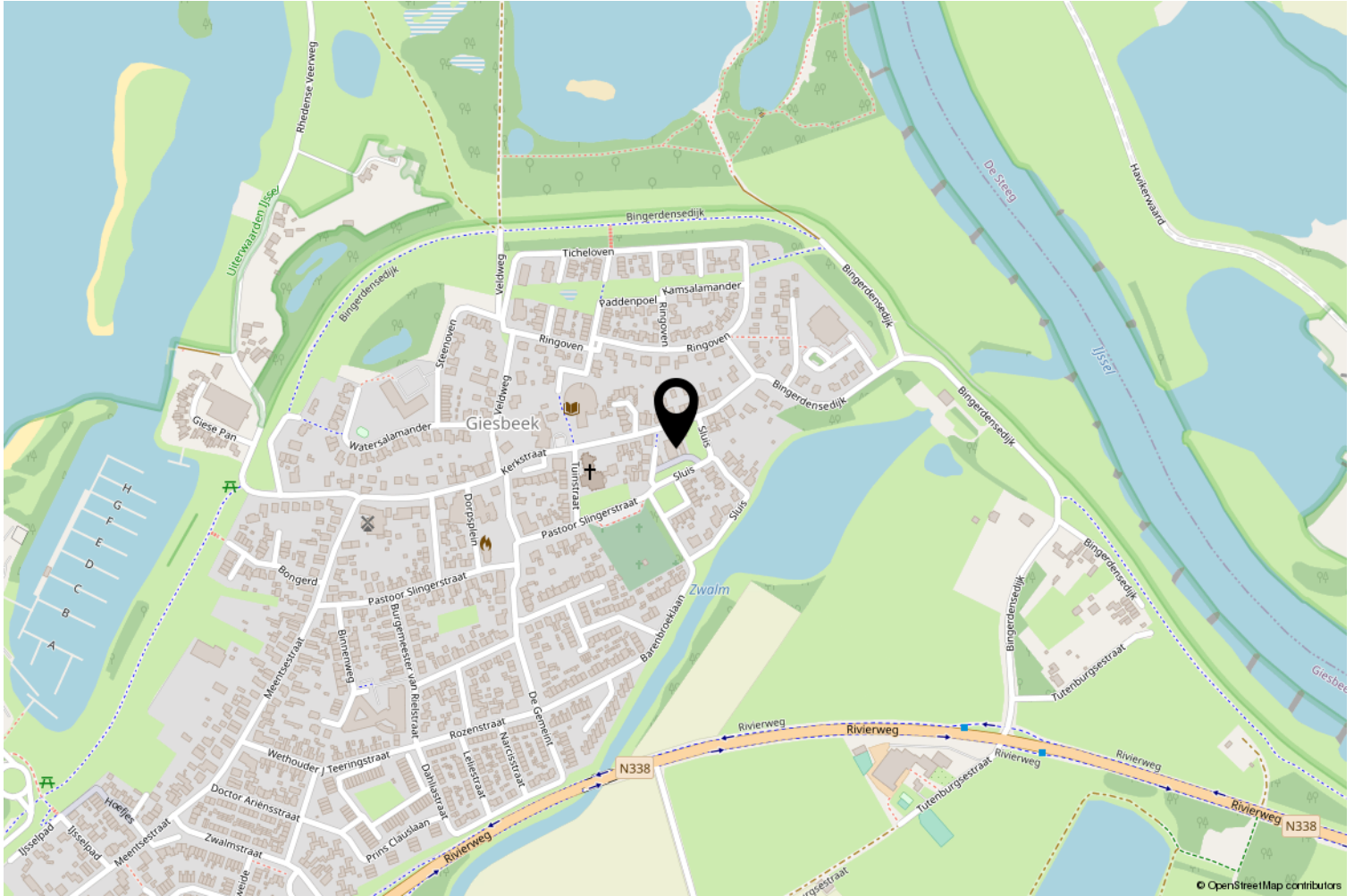


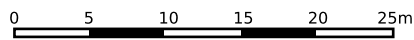
BVO  
143.7 m<sup>2</sup>



BVO  
90.0 m<sup>2</sup>

# Locatie op de kaart





<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Bahr en Lathum</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 2994</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>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.</p>	
---	--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 juni 2021.  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Buiten</b>			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Vijver			
Broeikas			
Vlaggenmast			
<b>Woning</b>			
Alarminstallatie			
Schotel/antenne			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens			
Rolluiken/zonwering buiten			
Zonwering binnen			
Vliegenhorren	X		
Raamdecoratie, te weten			
- gordijnrails	X		
- Gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- Vitrages			
- Jaloezieën / lamellen			
Vloerdecoratie, te weten			
- Vloerbedekking / linoleum	X		
- parketvloer/laminaat	X		
- Plavuizen	X		
Warmwatervoorziening / CV			
- CV met toebehoren	X		
- Close-in boiler	X		
- Geiser			
- Thermostaat	X		
- Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X		
- Airconditioning			
- Quooker	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Open haard, houtkachel			
- (Voorzet) open haard	X		
- Allesbrander			
- Kachels			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- Keukenmeubel	X		
- (Combi)magnetron	X		
- Gaskookplaat / keramische plaat / inductie / fornuis	X		
- Oven	X		
- Vaatwasser	X		
- Afzuigkap / schouw	X		
- Koelkast / vrieskast	X		
- Wasmachine		X	
- Wasdroger		X	
Verlichting, te weten			
- Inbouwverlichting / dimmers	X		
- Opbouwverlichting		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
- Losse kast(en)		X	
- Boeken/legplanken			
- Werkbank in schuur / garage			
- Vast bureau			
- Spiegelwanden			
Sanitaire voorzieningen			
- Badkameraccessoires	X		
- Wastafel(s)	X		
- Toiletaccessoires	X		
- Veiligheidsschakelaar wasautomaat			
- Waterslot wasautomaat			
- Sauna			
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten			
- Radiatorafwerking			
- Voorzetramen			
- Isolatievoorzieningen	X		



## **Algemene verkoopinformatie:**

### **Melding plicht verkoper/onderzoek plicht koper:**

Een verkoper is verplicht eventuele bekende gebreken aan een woning te vermelden aan een potentiële koper. De koper mag alleen die eigenschappen verwachten waarvan hij de aanwezigheid niet hoeft te betwijfelen. Waar hij twijfelt of moet twijfelen, dient hij de verkoper vragen te stellen of zelf onderzoek te verrichten. Soms betekent de onderzoek plicht dat de koper een deskundige zal moeten inschakelen. Denk aan een door de koper opgedragen bouwkundig onderzoek bij de koop van een woning. Indien dit het geval is, zal dit als extra ontbindende voorwaarden gelden in de koopovereenkomst.

### **Bieden onder voorbehoud van financiering:**

Indien een koper of kopers een woning aankopen en dit willen financiering d.m.v. een hypothecaire lening, wordt er vaak een ontbindende voorwaarde van financiering opgenomen in de koopovereenkomst. De kopers krijgen dan gemiddeld 6 weken om hun financiering bij een bank in orde te maken en rond te krijgen. Lukt dit niet, dan kunnen kopers d.m.v. een afwijzingsbrief van de desbetreffende bank, de koopovereenkomst kosteloos ontbinden, mits dit binnen de afgesproken termijn valt. **Heeft u uw hypotheekmogelijkheden al eens laten bekijken? Onze onafhankelijk financieel adviseurs van S-Fin & Myburgh bekijken graag de verschillende mogelijkheden voor u! Neem gerust contact met ons op voor een vrijblijvende afspraak (0316-342433)**

### **Kosten koper:**

Wat betekent de K.K. achter een vraagprijs precies? Dit is een afkorting voor 'kosten koper' en dit zijn de kosten die boven op een verkoopprijs voor rekening van koper komen. Hierbij moet worden gedacht aan notariskosten, hypotheekadvieskosten, taxatiekosten (een onafhankelijk taxateur moet een woning taxeren voor de hypotheek van een koper) en in de meeste gevallen overdrachtsbelasting (2% van de verkoopprijs). Deze kosten dienen bij de notaris betaald te worden voor de overdracht.

### **Totstandkoming koop:**

De definitieve koop komt tot stand wanneer koper en verkoper het eens worden over de belangrijkste punten van een deal (koopsom, ontbindende voorwaarden en overdrachtsdatum). De verkoper is niet verplicht om met het hoogste voorstel in zee te gaan en mag een woning ook aan een lagere bidder gunnen. Let hier wel op dat een deal pas rechtsgeldig is als deze door de makelaar schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen ondertekend is. Zodra er dus nog geen koopovereenkomst getekend is, mogen zowel koper, als verkoper nog met een andere partij in zee gaan.

### **Bedenktijd:**

De verkopende partij dient de koopovereenkomst altijd als eerste te tekenen, gevolgd door de kopende partij. Indien de kopende partij de koopovereenkomst heeft getekend heeft hij of zij recht op 3 werkdagen bedenktijd, waarbij minimaal 2 dagen buiten het weekend moeten vallen. De bedenktijd gaat in op de dag nadat de koper heeft getekend en geldt ook alleen voor de kopende partij.

### **Notaris:**

De kopende partij heeft altijd het recht om een notaris aan te wijzen waar de overdracht plaats zal vinden. Het is gebruikelijk om dit te doen in de directe omgeving van het verkochte object. Dit heeft te maken met het feit dat er op de dag van overdracht nog een eindinspectie bij de woning zelf moet plaatsvinden (meterstanden opnemen en laatste rondje door de woning met verkoper). Dit gebeurt vaak vlak voor de overdracht en dan wordt het lastiger als de notaris niet in de directe omgeving zijn kantoor heeft gevestigd. Indien een koper kiest voor een notaris buiten een straal van 25 kilometer van het verkochte object, dan komen eventuele kosten voor een volmacht voor verkoper, voor rekening van koper.

### **Clausules:**

Vaak worden er in een koopovereenkomst aanvullende clausules opgenomen, dit is volledig afhankelijk van het type woonhuis. Zo wordt er bij woningen van ouder dan 30 jaar een ouderdomsclausule opgenomen (de bouwnormen lagen destijds lager dan de bouwnormen van nu en daar kan een verkoper niet voor aansprakelijk gesteld worden). Bij woningen van vóór 1992 wordt een asbestclausule opgenomen (het was in de jaren hiervoor gebruikelijk asbesthoudende materialen te gebruiken, een verkoper kan dan dus niet garanderen dat een woning volledig asbestvrij is). Indien een verkoper nooit of al een behoorlijke tijd niet meer in een woning heeft gewoond, wordt er een niet zelf-bewoningsclausule opgenomen in de koopovereenkomst (een verkoper is dan niet bewust bezig geweest met eventuele gebreken van een woning en kan hier niet van op de hoogte zijn, dus kan hier ook niet voor aansprakelijk gesteld worden).

# Uw hypotheek

S-Fin & Myburgh RegioBank is hét assurantielokantoor van de regio. Wij kunnen u helpen met uw hypotheek, verzekeringen en bancaire zaken.

Als onafhankelijk adviseur zoeken wij uit wat voor u een geschikte hypotheekvorm is, of welke verzekeringen passen bij uw situatie.

## Onze aanpak

Onze stijl is te omschrijven als: persoonlijk, betrouwbaar en onafhankelijk. We proberen altijd zo dicht mogelijk bij u als klant te staan. Zowel met een advies als de uitvoering. U wordt begeleid tijdens een hypotheekaanvraag, een schademelding of het financieel wijs maken van kinderen. Tevens proberen wij het u zo eenvoudig mogelijk te maken. U bent daarom niet alleen welkom bij ons op kantoor, maar indien gewenst komen we ook bij u thuis. Op tijden dat het u uitkomt, dus ook 's avonds.



## S-Fin & Myburgh RegioBank

Kampsingel 5a

6901 JC Zevenaar

info@sfin-myburgh.nl

sfin-myburgh.nl

0316 34 24 33



*RegioBank is weer uitgeroepen tot de klantvriendelijkste bank van Nederland!*

**RegioBank**





**Wij staan voor een klantgerichte en geen pandgerichte service!**



**S-MAKELAARS**

Kampsingel 5a | 6901 JC Zevenaar

0316 34 24 33 | [info@s-makelaars.nl](mailto:info@s-makelaars.nl) | [s-makelaars.nl](http://s-makelaars.nl)