

VERKOOPINFORMATIE



Kruisbrinkseweg 14 7227 DA Toldijk

Richtprijs: € 510.000, - k.k.

Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en afbeeldingen kunnen echter geen rechten worden ontleend.

Aan de Kruisbrinkseweg in Toldijk (gem. Bronckhorst) staat deze vrijstaande woning met aangebouwde garage.

- **Kenmerkend is de ligging aan de rand van Toldijk aan de doorgaande weg naar Steenderen met uitzicht over het mooie buitengebied en met alle voorzieningen op redelijk korte afstand.**
- **De woning heeft op de b.g.g. een dubbele woonkamer, een keuken, een badkamer, de toegang tot een ruime provisiekelder en de doorloop naar de garage. Op de 1^e verdieping zijn een overloop, drie slaapkamers en een 2^e badkamer met douche aanwezig.**
- **De in 1960 gebouwde woning is grotendeels voorzien van dubbelglas en matig geïsoleerd. In 2014 is er op de b.g.g. een badkamer gerealiseerd.**
- **Het perceel is 811 m² met een grote voor- en achtertuin en parkeergelegenheid op eigenterrein.**
- **De woning ligt in het dorp Toldijk tussen Doetinchem en Zutphen en er is een basisschool dichtbij.**
- **Het dorp Toldijk behoort tot de Gemeente Bronckhorst. Kenmerken voor deze Gemeente is de landelijke ligging en het coulisselandschap. De omgeving is zeer afwisselend en er zijn een aantal prachtige dorpen, kastelen en landgoederen aanwezig. Bekend is het uitgebreide fiets- en wandelnetwerk. Er wonen ca. 38.000 inwoners op ca. 36.000 ha. (ruim 9.000 m² per inwoner)**

Kenmerken:

Type woning:	Vrijstaande woning met aangebouwde garage.
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1960.
Bouwaard:	Vloer: b.g.g.: beton/hout en verdiepingsvloer hout, spouwmuren, met asbest beschoten zadeldak gedekt met pannen.
Inhoud:	ca. 473 m³ (woning)
Oppervlaktes:	Gebruiksoppervlakte wonen ca. 101 m², Overige inpandige ruimte ca. 26 m² en Gebouw gebonden buitenruimte ca. 13 m².
Perceel grootte:	811 m²

Voorzieningen:	Centrale verwarming (Nefit ecoline 43 b.j. 2000), elektrische boiler, zonnepanelen en aangesloten op water, elektra, gas, riolering en glasvezel.
Energielabel:	G. (het label is van 15-03-2022 en van voor de plaatsing van de zonnepanelen)
Aanvaarding:	In overleg (op korte termijn is mogelijk)

INDELING WOONRUIMTE:

Aantal kamers: 4 Kamers (3 slaapkamers)

Aantal badkamers: 2 Badkamers.

Aantal woonlagen: 2 Woonlagen.

Indeling:

Begane grond: Hal/entree, toilet, toegang naar kelder met meterkast, trapopgang, eet- en woonkamer, keuken met keramische kookplaat, badkamer, doorloop naar de garage.

1^e Verdieping: Overloop met 3 slaapkamers en een badkamer met douche en wastafel.

2^e Verdieping: Met losse trap bereikbare vliering.

Bijzonderheden: Zowel op de begane grond als op de verdieping zijn meerder vaste kasten aanwezig.

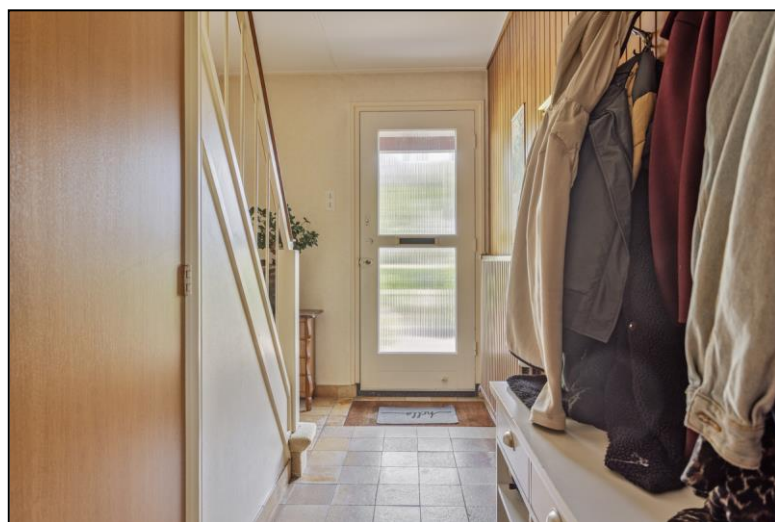
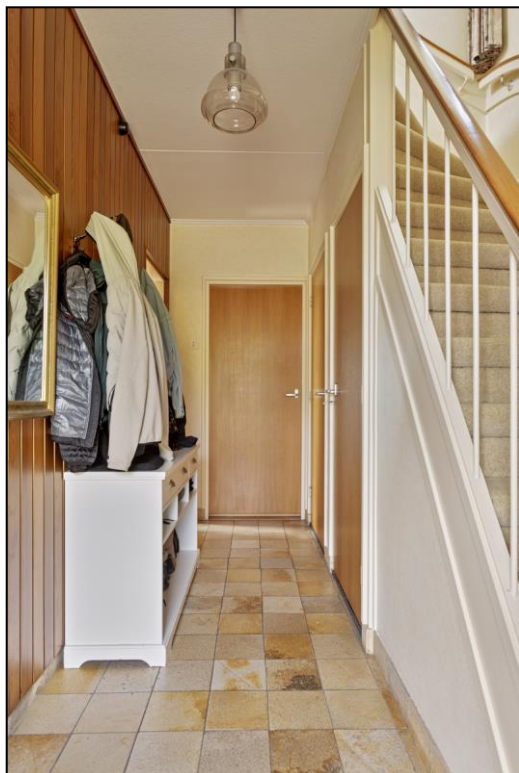
Omschrijving bijgebouwen en aanhorigheden:

- **Aangebouwde garage:** Bouwjaar 1960, opgetrokken in spouwmuren op betonfundering, gedekt met pannen. Voorzien van houten zolder.
- **Rondom de woning ligt een mooie aangelegde tuin met veel privacy.**
- **Parkeergelegenheid:** Op eigen terrein.
- **Op de woning liggen 7 zonnepanelen uit 2022.**

Foto's:

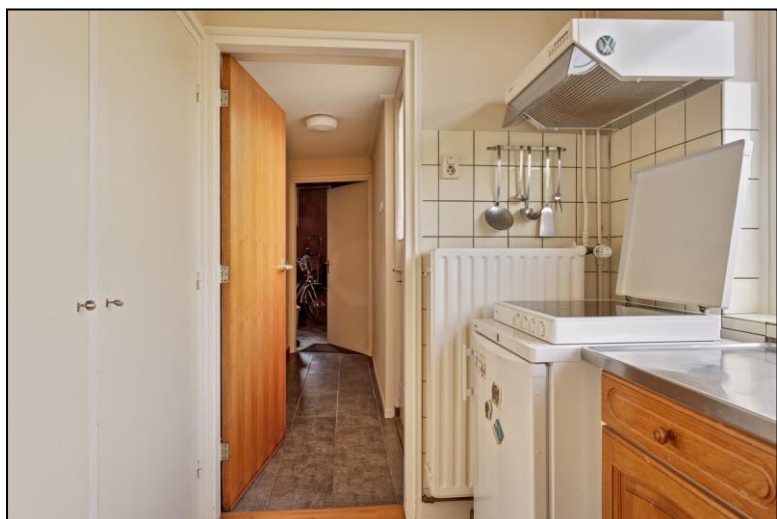


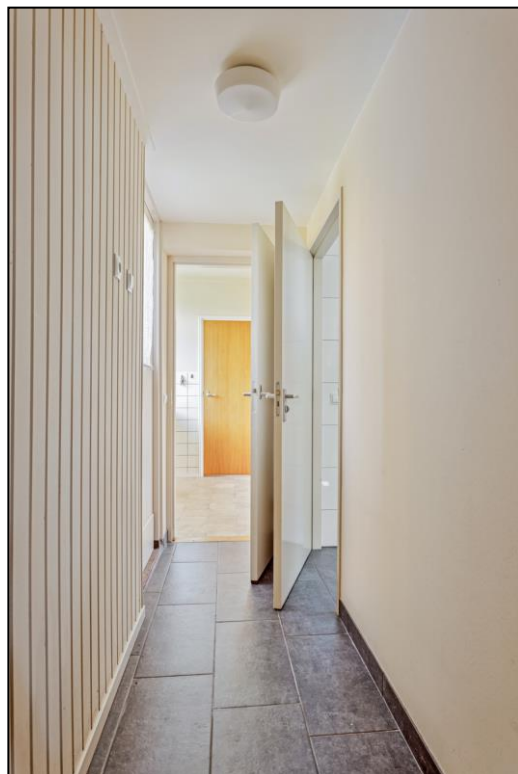




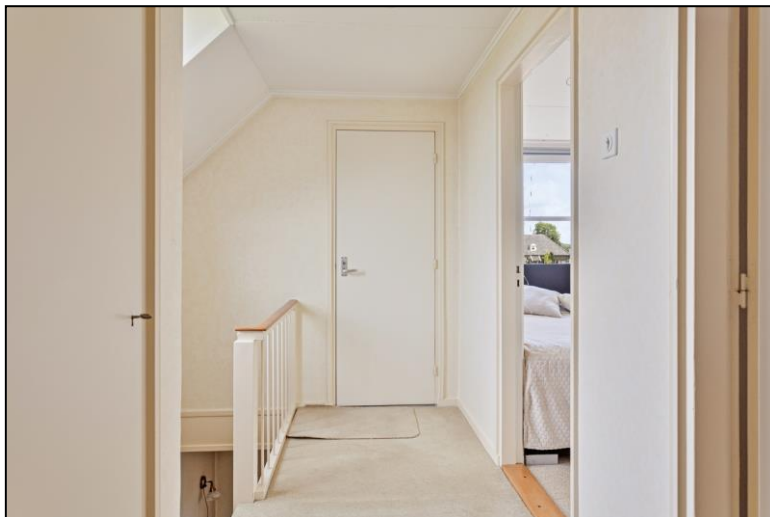






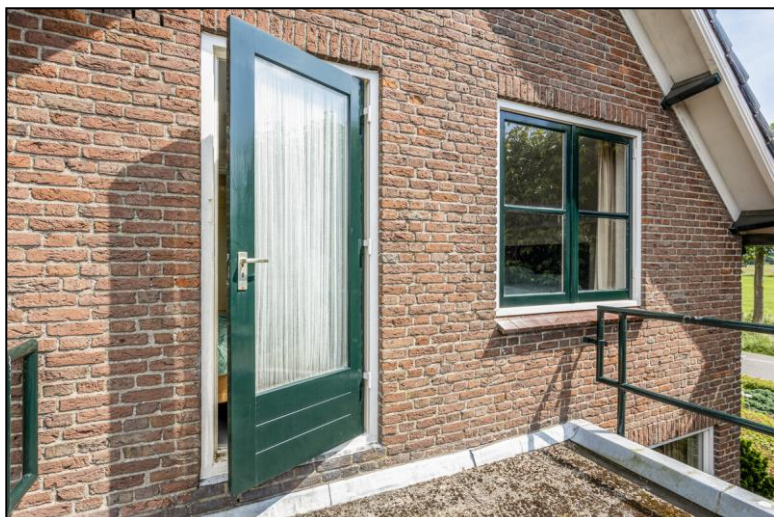
















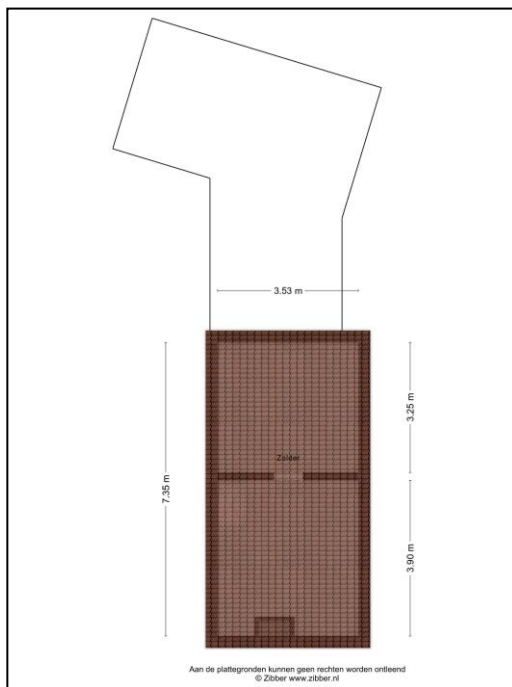
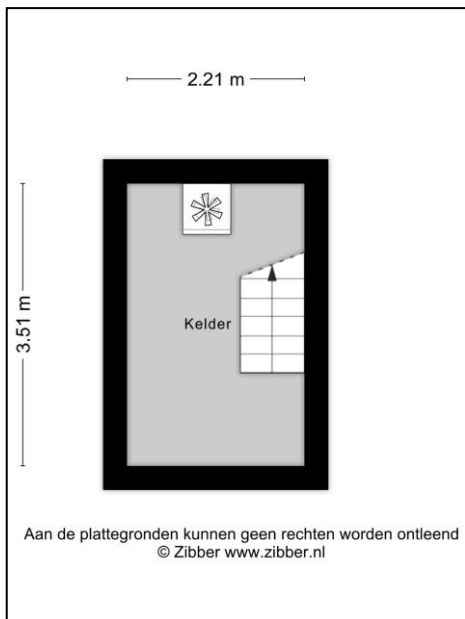


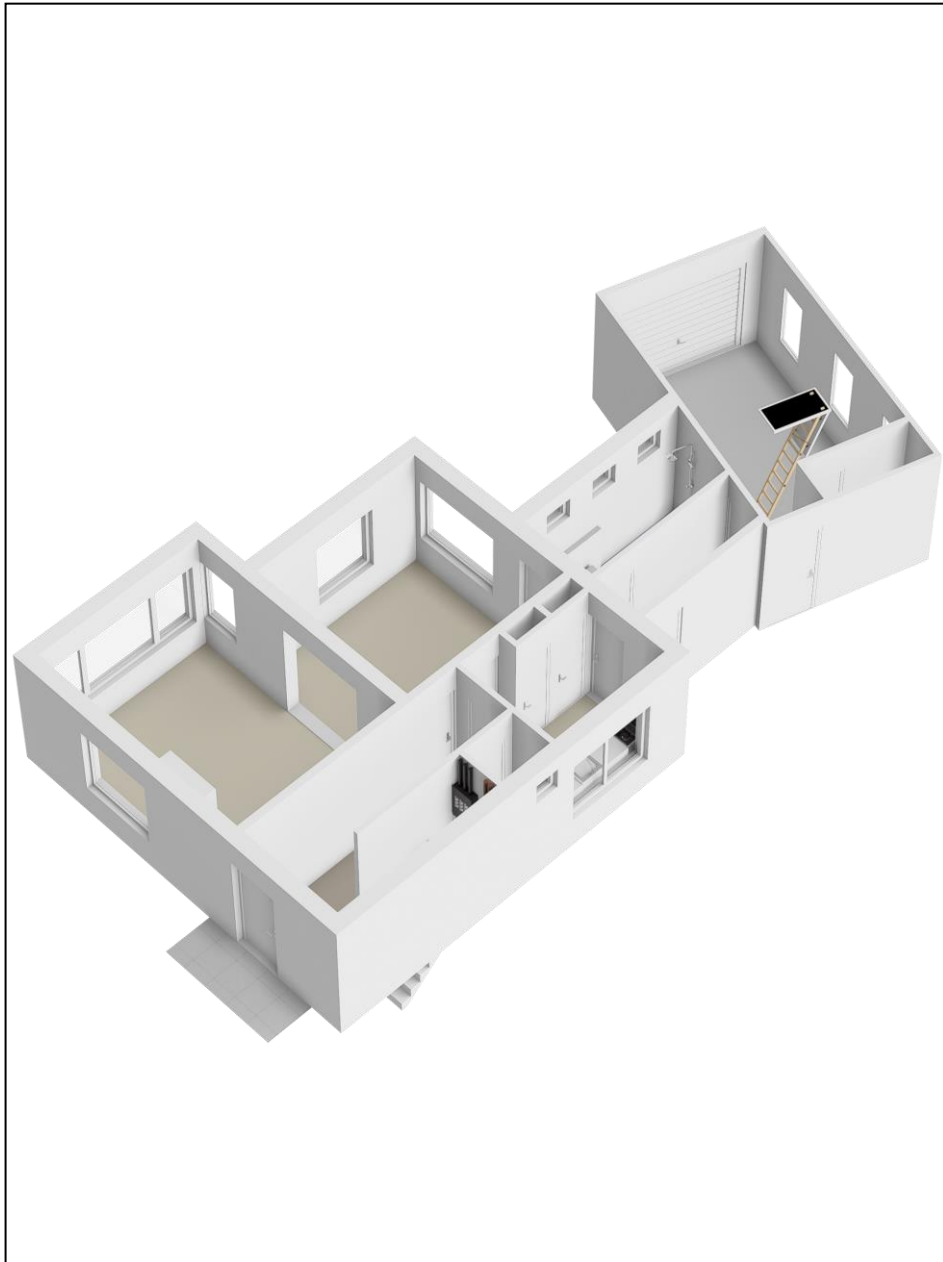


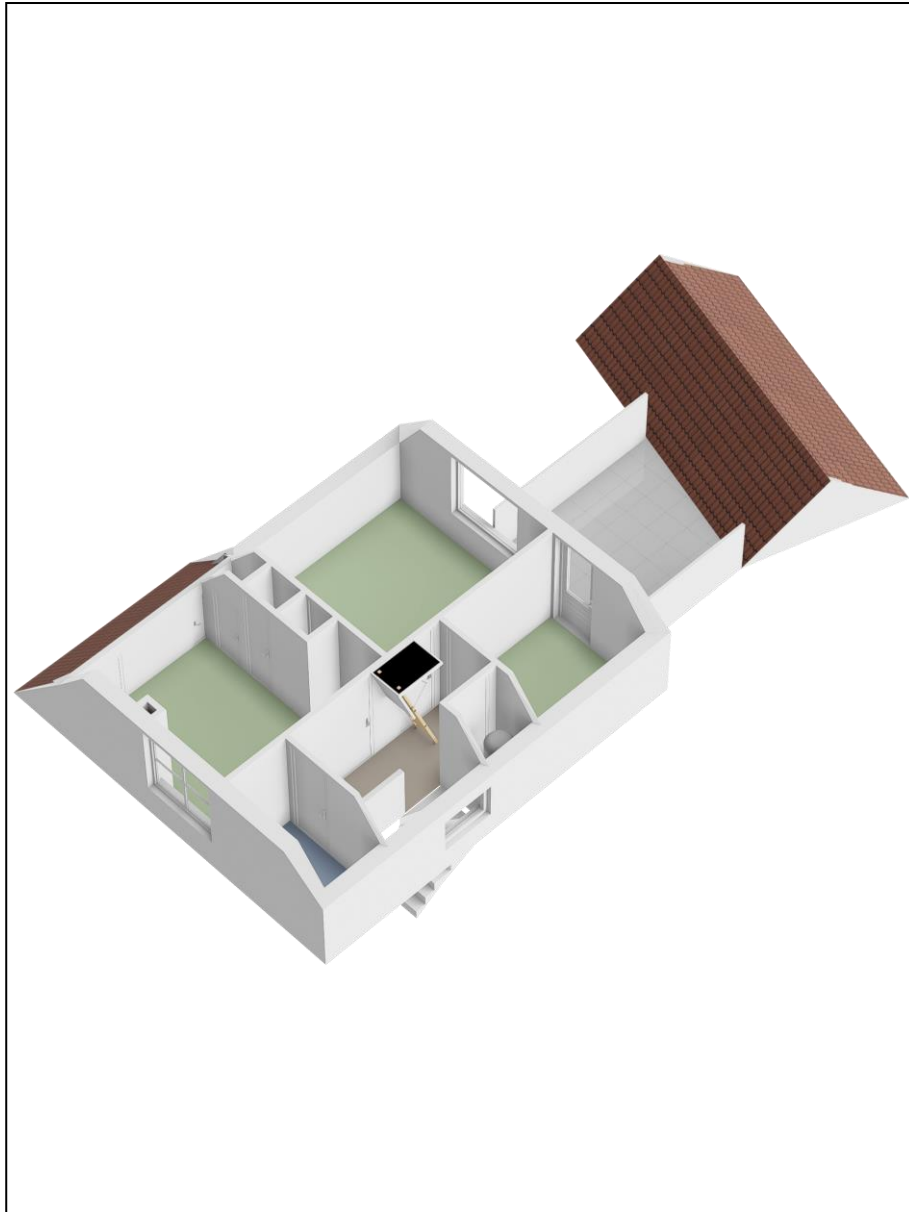
Plattegronden en doorsnedes:

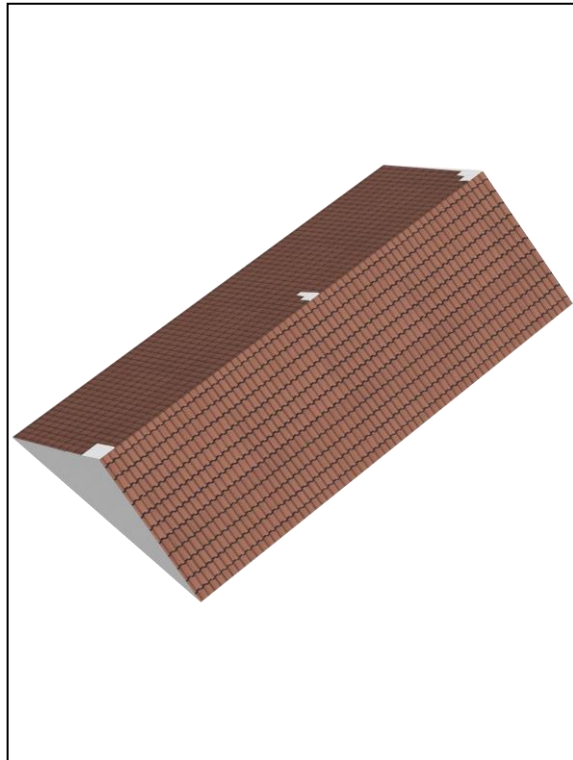
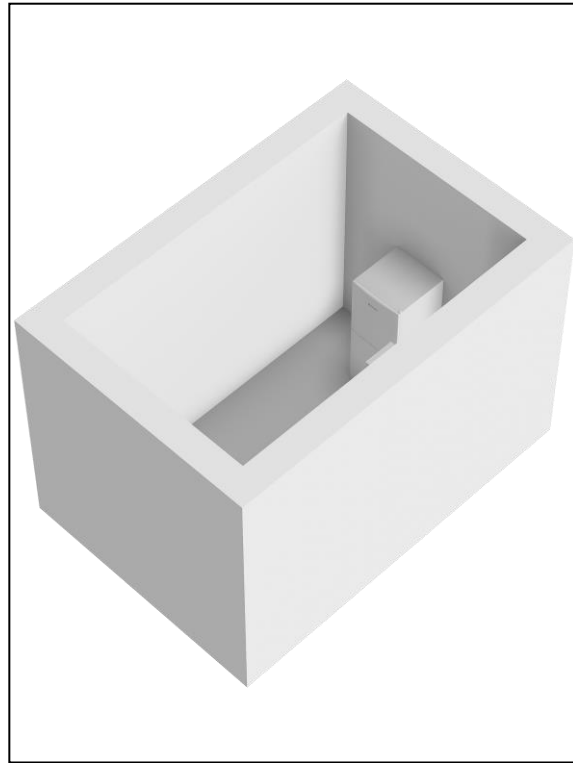












De verkoop geschiedt door Streek Makelaars Wim Kornegoor.

Voor een bezichtiging maak ik graag een afspraak met u.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben, neem dan gerust contact op met mijn kantoor. We staan u graag te woord met nadere informatie.

*Wim Kornegoor
Holtslagweg 4,
7223 NA Baak
Tel.: 0575 441346
Mobiel: 06-19706530
www.streekmakelaars.nl
wimkornegoor@streekmakelaars.nl*

AANVULLENDE INFORMATIE

Vrijblijvende aanbieding:

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. Voor de inhoud van deze brochure en de daarbij opgenomen gegevens en tekeningen kunnen wij echter geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvend aanbod.

Onderzoeksplicht koper:

De in deze verkoopbrochure vermelde informatie is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van de woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van de woning of deze de eigenschappen bezit om te voldoen aan het gebruik dat de koper aan de woning wil geven. Het verdient aanbeveling om een ter zake kundige (bouwkundige) in te schakelen. Indien koper besluit bij de aankoop geen deskundigen in te schakelen, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Bouwkundige risico's/ asbest:

Wanneer een woning gebouwd is in de periode van ca. 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in de gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventueel bewapening kan aantasten. Wanneer een woning gebouwd is in de periode van ca. 1963-1985 zijn er tevens mogelijk anderszins asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra kosten met zich mee kunnen brengen. De koper verklaart hiermee bekend te zijn n vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Bodemverontreiniging/ ondergrondse tanks:

Er is door verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. **Een ondergrondse tank voor de opslag van (vloei-)stoffen is in 1993 gesaneerd (inwendig gereinigd en gevuld met zand) Zie KIWA certificaat.** Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Onderhandeling:

Mocht u belangstelling hebben voor de woning, dan kunt u naar aanleiding van de bezichtiging en ontvangen verkoopdocumentatie een bieding uitbrengen. De makelaar zal tijdens de bezichtiging aangeven of deze vrij is om met u in onderhandeling te treden. Indien de makelaar voor de verkoper reeds in onderhandeling is dient men eerst met de betreffende partij overeenstemming te bereiken. Wordt deze overeenstemming niet bereikt, dan is de makelaar weer vrij om in onderhandeling te treden met derden. Aan een bieding kunt u als koper een aantal ontbindende voorwaarden koppelen zoals: financiering, bouwkundig onderzoek enz. Bij uw bod moet u daarvan wel direct melding maken.

Financiering:

Ontbindende voorwaarde financiering: hiervoor staat een termijn van 4 weken nadat overeenstemming is bereikt over de koopsom. Dit betekent dat u vanaf dat moment 4 weken de tijd heeft om bij het niet verkrijgen van een financiering tegen normaal geldende voorwaarden en tarieven, de koop op grond daarvan te ontbinden. U heeft echter als koper tot aan de datum van eigendomsoverdracht de tijd om een meest passende financiering aan te gaan bij een geldverstrekker welke voor u de beste condities en voorwaarden heeft. Er zijn veel geldverstrekkers en veel financieringsvormen met verschillende voorwaarden en condities. Laat u hierover goed informeren.

Waarborgsom:

In alle koopovereenkomsten die door ons worden gesloten zal standaard een waarborgsom ter hoogte van 10% van de koopsom worden opgenomen. Naast de waarborgsom is het stellen van een bankgarantie ook mogelijk. De notaris zal u vragen de waarborgsom te storten of de bankgarantie te deponeren voor de in de koopovereenkomst vermelde datum.

Notariskeuze:

Omdat de kosten worden betaald door de koper heeft deze in de meeste gevallen de keuze bij welke notaris het transport zal plaatsvinden. Een uitzondering hierop is bijvoorbeeld verkoop uit een boedel en (nieuwbouw)projecten.

Feitelijke levering:

De sleuteloverdracht vindt meestal plaats op de datum van transport. Voordat het transport (juridische levering) plaatsvindt, zal er een inspectie plaatsvinden in de door u gekochte woning. Hierbij mogen alle partijen aanwezig zijn en heeft u als koper de gelegenheid de woning te inspecteren en te controleren of alle roerende en onroerende zaken aanwezig zijn, zoals deze bij de koopovereenkomst zijn overeengekomen. De meterstanden zullen door de makelaar, samen met de verkopers en kopers worden opgenomen. Verkoper moet worden afgemeld en koper aangemeld als nieuwe bewoner bij de Nutsbedrijven.

Let op dat u uw nieuwe woning op de dag van eigendomsoverdracht verzekerd heeft (opstal- en brandverzekering)!

Zijn er nog vragen.....

Uiteraard kunnen er bij u vragen zijn ontstaan na het lezen van de verkoopbrochure, of heeft u na het lezen nog geen antwoord gevonden op uw vragen, dan kunt u altijd contact met ons opnemen.

Ons telefoonnummer is: 06 1970 6530

Deze brochure wordt aan meerdere personen en onder voorbehoud van tussentijdse verkoop aan u aangeboden. Indien u verdere belangstelling heeft naar aanleiding van deze brochure, kunt u vrijblijvend contact opnemen met ons kantoor en een afspraak maken voor een bezichtiging. Wanneer u een koopopdracht aan een eigen makelaar heeft verstrekt, adviseren wij u deze in te schakelen.

Informatie en bezichtigingen via:

Streek Makelaars Wim Kornegoor

Holtslagweg 4,

7223 NA Baak

Tel.: 0575 441346

Mob.: 06 1970 6530

Mail: wimkornegoor@streekmakelaars.nl



Kijk voor ons actuele woningaanbod op:

www.vbo.nl

www.streekmakelaars.nl

www.funda.nl