

VERKOOPBROCHURE



Sleeg 15-B 6905 BH ZEVENAAR

Ditters Franssen Makelaars
Kampsingel 3
6901 JC ZEVENAAR
Tel: 0316-524951

Ditters Franssen Makelaars
Wilhelminastraat 28
6942 BL DIDAM
Tel: 0316-221807

Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Omschrijving object	Net buiten de bebouwde kom van Zevenaar aan de rand van de nieuwbouwwijk "Groot Holthuizen", bieden wij u de unieke kans om op een prachtige landelijke locatie een nieuwbouw vrijstaand geschakelde woning te kopen in project "De Lindehof". Op deze bijzondere locatie worden landelijk en groen wonen gecombineerd met alle voorzieningen van het nabij gelegen Zevenaar. De woningen worden gesitueerd rondom een gezamenlijk erf, zo blijft het "traditionele erf idee" voort bestaan. Het gebied, aangrenzend gelegen achter de nieuwbouwwijk "Groot Holthuizen" in Zevenaar, kenmerkt zich door het half open coulisselandschap, waarbij contrasten tussen openheid en beslotenheid van een kampenlandschap opvalt. Dit is een mooie kans om te wonen in een prachtige groene omgeving in landelijke stijl met een aanzienlijk grote tuin. U geniet op deze locatie van een mooi uitzicht over de weilanden en landerijen, het zal u hier zeker dan ook niet ontbreken aan rust en ruimte. "De Lindehof" is gelegen in het buitengebied, doch zeer gunstig gelegen nabij twee basisscholen en de ontsluitingswegen A12 (Arnhem), A18 (Doetinchem) en de A3 (Duitsland). Derhalve buitenaf wonen, met alle gemakken en voorzieningen op aantrekkelijke afstand van het centrum van Zevenaar. Met een nog aan te leggen fietspad door de gemeente tussen Sleeg 13 en 15 (west zijde) komt er een directe fietsverbinding tussen de Sleeg en de Stede. Het fietspad gaat rechtstreeks naar de Sterren- en De Bem school. Project "De Lindehof" is gebaseerd op het idee van een agrarische kapschuur, die past binnen het agrarische landschap van het Gelderse Zevenaar. Er is rekening gehouden met de stijl van de boerenerven in de streek. Er wordt gebruik gemaakt van streekeigen, herkenbare architectuur. Het ontwerp van de woning is gemaakt door Architectenbureau Michael Willemsen en is reeds goedgekeurd door de Welstandcommissie.
Indeling	Globale indeling: Begane grond: Entree, hal met trapopgang, toiletruimte, meterkast, woonkamer, woonkeuken, bijkeuken (optioneel op te splitsen in bijkeuken / kantoor). 1e verdieping: Overloop, 4 slaapkamers, badkamer en berging. (er is een mogelijkheid tot 3 slaapkamers waarvan 1 met inloopkast) 2e verdieping: Geheel bevoorde zolderberging Bijzonderheden: - Mogelijkheid om de woning levensloopbestendig te maken in overleg - Inhoud 616 m3 (inhoud inclusief opties 657 m3) - Woonoppervlakte ca. 148 m2 - Perceeloppervlakte ca. 467 m2 volle eigendom en ¼ aandeel in mandelig erf (gezamenlijk erf) - het mandelig erf zit in de v.o.n. prijs inbegrepen

	- Zeer royale tuin (ca. twee maal zo groot als dat er in de nieuwbouwwijk Groot Holthuizen wordt gehanteerd) -Zie ook Sleeg 15-C Project "De Lindehof" wordt een luxe en exclusief kleinschalig nieuwbouwproject bestaande uit 4 woningen. De woningen worden geheel traditioneel gebouwd dus uitgevoerd met exclusieve gevelstenen en de daken worden bedekt met luxe keramische dakpannen. De woningen zijn landelijk in het groen gesitueerd aan de rand van Zevenaar. Voor het gehele project heeft een landschapsarchitect een prachtig ontwerp gerealiseerd. De bestaande notenbomen en de kastanjeboom blijven hierin behouden. Het geheel wordt omzoomd met een sleedoorn/meidoorn. BOUWKENMERKEN: -Traditionele bouwwijze -Keramische dakpannen (OVH) -Hardhouten kozijnen met HR ++ beglazing -Hoofdvloerverwarming van zowel de begane grond als de 1e verdieping -Exclusief inbouwkeuken -Inclusief sanitair en tegelwerk -Hoogwaardige isolatie (dak,- muur,- en vloer) -Luchtwarmtepomp met koeling -180 liter warmwater boiler -Zonnepanelen volgens EPC berekening -Mechanische ventilatie -Vaste internetaansluiting gehele woning, UTP aansluiting zowel beneden als op de slaapkamers -Inclusief aanleg erf, riool, nuts en huisaansluiting -Bestraat (gebakken klinkers) en aangeplant gezamenlijk erf, beplanting erfgrans -Meerwerkopties: dakkapel, uitbouw, wand in bijkeuken, inloopkast, raam in bijkeuken, alarmsysteem incl. rookmelders uitbreidbaar met camerabewakingssysteem -De bestaande woning gelegen aan Sleeg 15 wordt door opdrachtgever gesloopt zodat in de nabije toekomst 4 nieuwbouwwoningen zullen worden gerealiseerd, te weten project "De Lindehof". BTW / overdrachtsbelasting: Het kopen van een woning 'vrij op naam' betekent dat de verkoper de kosten voor de overdracht van de woning voor zijn rekening neemt. Het betreft hier de BTW of overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten en de notariskosten voor de transportakte.
Bouwjaar	2019/2020
Type woning	Vrijstaand geschakelde woning
Perceeloppervlakte	Ca. 467 m ²
Inhoud	Ca. 616 m ³
Prijs	€ 459.000,= vrij op naam.

	GEGEVENS
--	-----------------

KEUKEN	Woonkeuken exclusief inbouwkeuken. Bijkeuken.
---------------	--

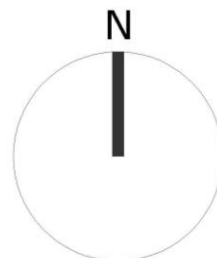
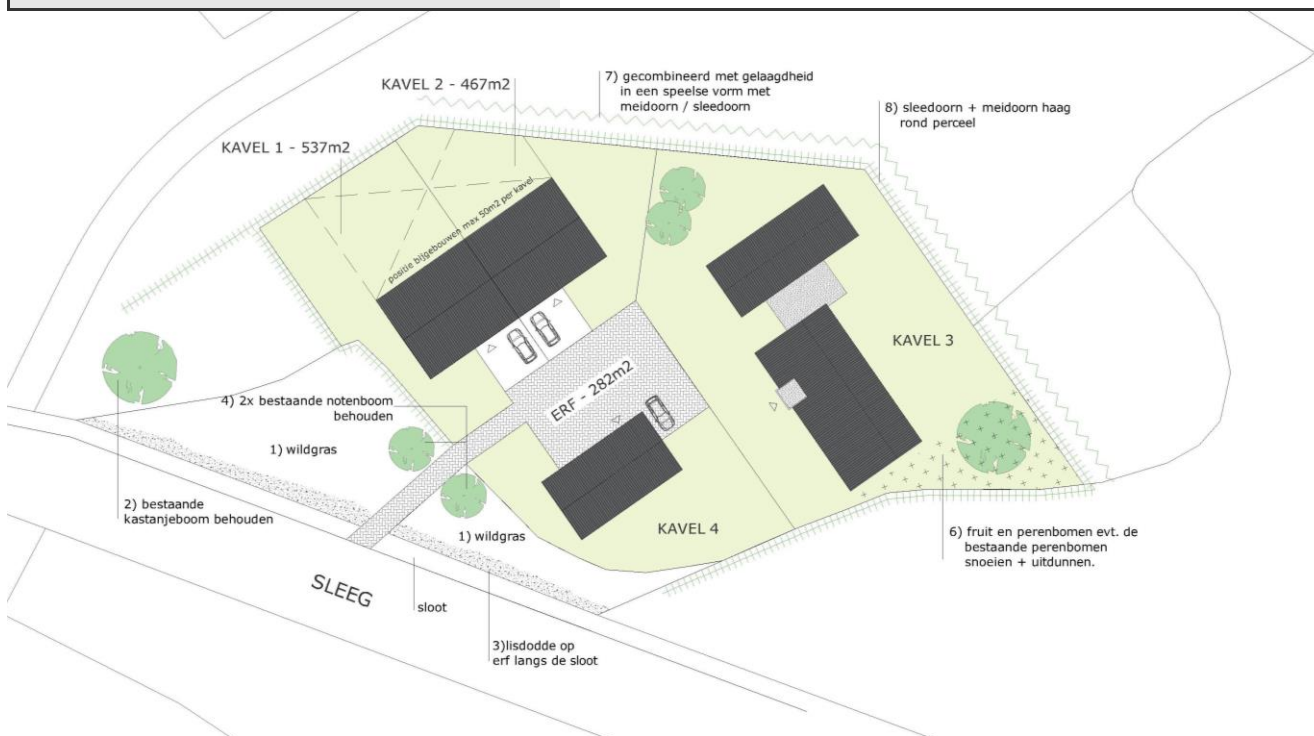
SANITAIR	Toilet v.v. wandcloset met fontein.
BADKAMER	Geheel betegelde moderne badkamer voorzien van inloofdouche, wastafel en toilet.

ISOLATIE	Dak,- muur,- en vloerisolatie. Volledig dubbel glas.
-----------------	--

ONDERHOUD	
Binnen / Buiten	Goed
Asbest	Geen.

ACHTERTUIN	
Ligging	Noordwest.

Terrein opzet



locatie:
Kadastrale gemeente : Oud-Zevenaar
Sectie : 83-84
Perceel : M
Schaal : 1:500

ALGEMENE GEMEENTELIJKE INFORMATIE

Zevenaar is een actieve gemeente en heeft reeds 525 jaar stadsrechten. De stad heeft een groot aantal bezienswaardigheden. Er zijn veel scholen, voor zowel basis- als voortgezet onderwijs, verschillende sportaccommodaties en er is een rijk verenigingsleven. In het gezellige centrum vinden jaarlijks tal van activiteiten plaats, waaronder een Jazz-festival. Er is dan ook een uitgebreid uitgaansleven met onder meer veel horeca, een theater, een bioscoop en een filmhuis.

De wijk Groot Holthuizen ligt op fietsafstand van het stadcentrum en een paar autominuten van de A12. Zevenaar heeft een NS Station en ook de overige openbaarvervoervoorzieningen zijn uitstekend. Bovendien ligt Zevenaar in een groene, waterrijke omgeving. De uiterwaarden van de oude Rijn, diverse zwem-, schaats- en viskolken, de mooie Ooyse dijk: wie van het buitenleven houdt komt in deze omgeving zeker aan zijn trekken. Arnhem is de dichtstbijzijnde grotere stad, je bent er met de auto of de trein binnen 20 minuten. Ook Doetinchem is dichtbij.

FOTO'S











Omgeving

FOTO'S



Sleeg 15B- Zevenaar
Begane Grond
Getoonde uitbouw is optioneel



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

Sleeg 15B - Zevenaar
Eerste Verdieping
Getoonde dakkapel is optioneel

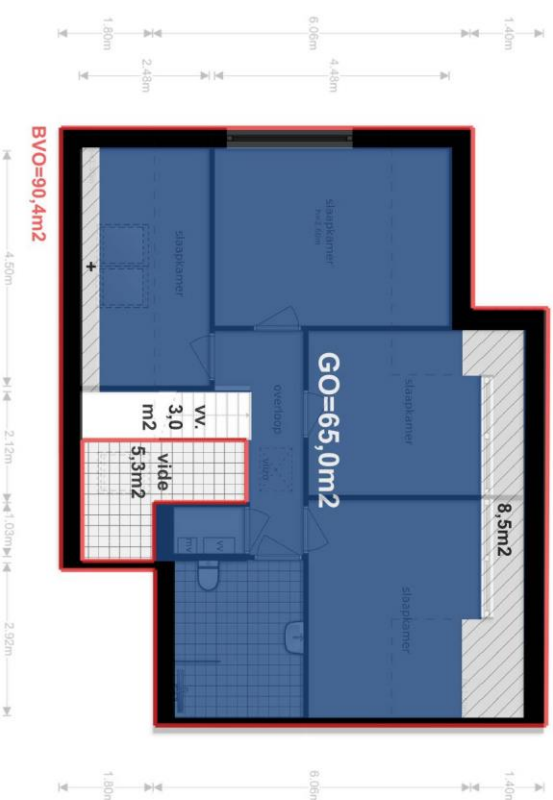


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Sleeg 15B - Zevenaar
Eerste Verdieping - Optie



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



Enkele belangrijke punten:

Mededelingsplicht / onderzoeksplicht:

De informatie in deze brochure is verkregen van de eigenaar / verkoper van het object en uit eigen waarnemingen ter plaatse. De verkoper heeft de plicht om de koper naar beste weten te informeren. Op de koper rust een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van de woning en haar omgeving.

In dit kader verdient het aanbeveling dat de koper een (bouwkundige) deskundige inschakelt; eventuele nadelige gevolgen van het niet inschakelen van een deskundige door de koper kunnen de verkoper en zijn makelaar niet worden aangerekend. In onze koopaktes wordt daarom standaard de volgende clausule opgenomen.

"Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de verkoopmakelaar heeft geadviseerd een eigen (bouw)deskundige bij de aankoop in te schakelen en dat het nalaten hiervan voor eigen risico van de koper is.

Een bod uitbrengen:

Een vraagprijs dient gezien te worden als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs brengt niet automatisch een koopovereenkomst tot stand. De verkoper kan beslissen of het bod wel of niet wordt aanvaard of kan een tegenvoorstel doen.

Biedverloop:

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Gunning:

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt eerst dan tot stand, indien overeenstemming is bereikt over koopsom, levering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

Koopakte:

De koopakte wordt, tenzij anders overeengekomen, opgesteld- door de verkoopmakelaar- volgens de regels van de Nederlands Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Indien op verzoek van de koper een voorbehoud wordt gemaakt ter verkrijging van een hypothecaire lening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG) zal hiervoor –tenzij expliciet anders overeengekomen – een maximum termijn van zes weken na totstandkoming van de overeenstemming in de koopakte worden opgenomen.

In alle koopovereenkomsten die door bemiddeling van Ditters Franssen Makelaars worden gesloten, zal standaard een waarborgsom of bankgarantie ter hoogte van 10% van de koopsom worden opgenomen. Koper dient uiterlijk zeven weken na de totstandkoming van de overeenstemming hiervoor zorg te dragen.

Bedenktijd:

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen in het kader van de consumentenkoop wordt in de koopakte een clausule opgenomen, waarin is bepaald, dat de koper binnen een bepaalde periode - na de ontvangst van de getekende koopakte-gerechtigd is de koop te ontbinden. In de koopakte kan worden opgenomen, dat ook ten behoeve van de verkoper een dergelijke bedenktijdclausule zal gelden.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen:

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Relevante informatie uit het eigendomsbewijs is ter inzage via de makelaar.

Bij appartementen spelen diverse achterliggende documenten een rol, zoals de splitsingsakte, het reglement en de stukken van de V.V.E. Het verdient aanbeveling zich hierover te laten informeren.

Bouwkundige risico's:

Indien de woning gebouwd is in de periode 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals, Kwaaitaal-, Omnia-, of Mantavloeren.

Er is gebleken dat in gebieden met hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele wapening kan aantasten.

Indien de woning is gebouwd in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkwerijs asbest houdende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee brengen. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Voor objecten van 30 jaar of ouder zal in de koopakte de algemene ouderdomsclausule worden opgenomen, hetgeen -beknopt-betekent, dat aan deze objecten lagere eisen aan de bouwkwaliiteit gesteld mogen worden.

Bodemverontreiniging/ ondergrondse tanks:

Voor zover de verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor opslag van (vloe-) stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook.

Toelichtingsclausule NEN258:

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 gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.