

VERKOOPBROCHURE



Ringoven 48 6916 LB TOLKAMER

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

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

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

Omschrijving object	Een prettig uitzondering, slaapkamer en badkamer op de begane grond! Centraal in de stedendriehoek Arnhem-Nijmegen-Doetinchem aan de rand van Tolkamer (gemeente Zevenaar) in de populaire woonwijk "Erdwal" met diverse voorzieningen binnen handbereik gelegen, goed onderhouden vrijstaande semi-bungalow met aangebouwde garage, oprit en geheel besloten tuin op het Oosten met groot zonneterras. Deze vrijstaande semi-bungalow is in 1995 op geheel traditionele wijze gebouwd, meet een comfortabele inhoud van 539 m3 en is gelegen op een perceel eigen grond van maar liefst 635 m2. De woning heeft een mooie ligging in een jonge ruim opgezette woonwijk met veel groen. Het is een levensloopbestendige woning dus met het volledige woonprogramma "gelijkvloers".
Indeling	Begane grond: Entree, hal met trapopgang, toilet met fontein, meterkast, royale L vormige woonkamer met schuifpui naar zonneterras, half open keuken voorzien van U-vormig opgestelde inbouwkeuken met afzuigkap, keramische kookplaat, magnetron, koelkast en vriezer, gang met toegang tot ruime ouderslaapkamer en compleet ingerichte badkamer voorzien van douche, 2^e toilet, ligbad en dubbele wastafel. 1e verdieping: Overloop, separaat 3^e toilet met fontein, 3 ruime slaapkamers en 2^e badkamer voorzien van douche, vaste wastafel en wasmachine aansluiting, cv-ruimte. Bijzonderheden: perceeloppervlakte 635 m2, inhoud 539m3, woonoppervlakte 132 m2, overig inpandige ruimte 16 m2, NEN 2580 meetrapport beschikbaar, geheel hardhouten kozijnen met isolerende beglazing, buitenschilderwerk 2019, dak-, muur- en vloerisolatie, Bosch HR combiketel 2010, diverse rolluiken.
Bouwjaar	1995
Type woning	Vrijstaande semi-bungalow
Perceeloppervlakte	635 m ²
Inhoud	539 m ³
Vraagprijs	€ 400.000,= K.K.
Aanvaarding	In overleg

GEGEVENS

KEUKEN

Half open keuken voorzien van U-vormig opgestelde inbouwkeuken met afzuigkap, keramische kookplaat, magnetron, koelkast en vriezer.

SANITAIR

Toilet met fontein.

BADKAMER

Begane grond: compleet ingerichte badkamer voorzien van douche, 2^e toilet, ligbad en dubbele wastafel.

1^e verdieping: badkamer voorzien van douche, vaste wastafel en wasmachine aansluiting.

ISOLATIE

Dubbele beglazing. Dak- muur- en vloerisolatie.

ONDERHOUD

Binnen / Buiten

Goed

Asbest

Visueel niet waargenomen, doch gezien het bouwjaar mogelijk aanwezig.

TUIN

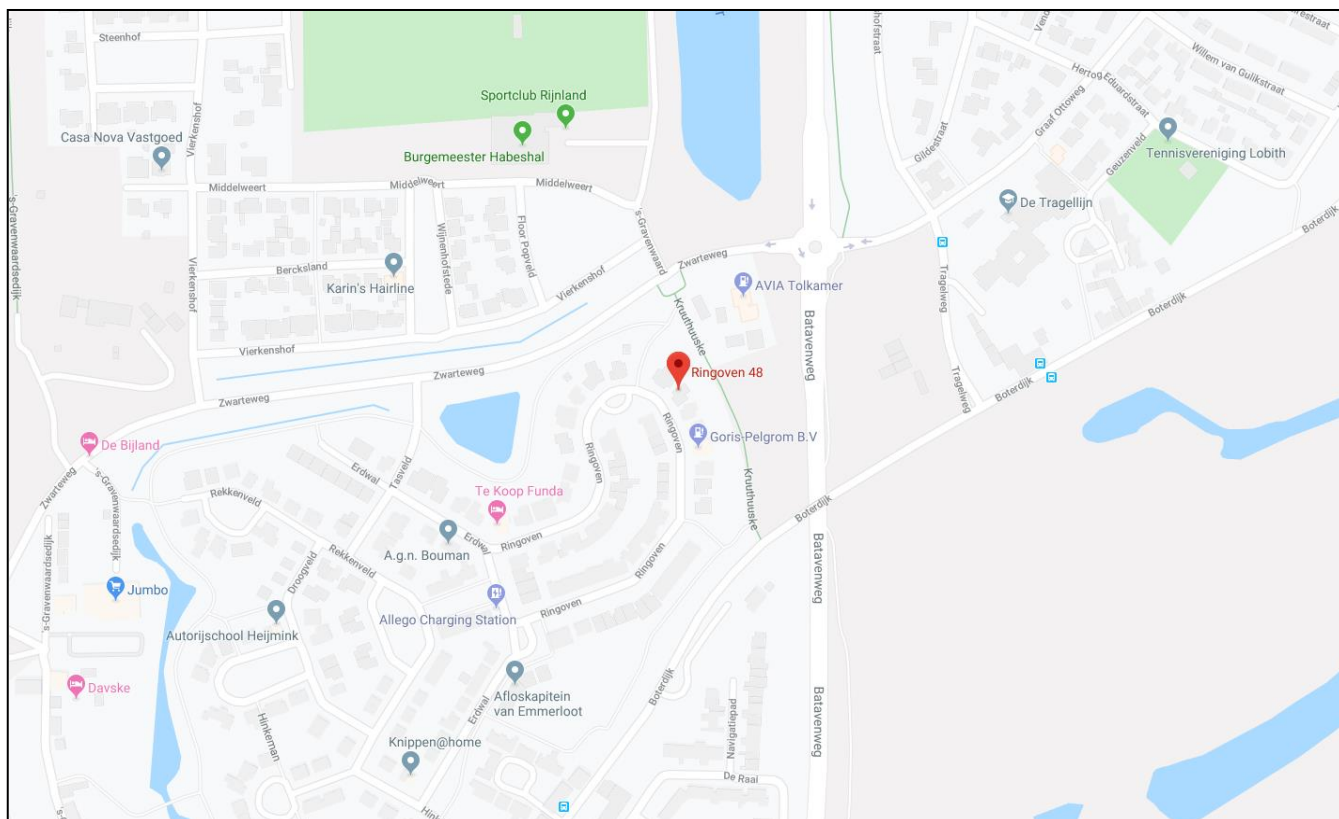
Ligging

Oosten

Onderhoud

Verzorgd

GEMEENTELIJKE INFORMATIE



ALGEMENE GEMEENTELIJKE INFORMATIE

Het dorp Tolkamer beschikt over vele voorzieningen zoals een supermarkt, gezellige horeca, speeltuin, sportcomplex, openbaar vervoer en een basisschool. Zowel watersportgebied “de Bijland” als natuurgebied “de Gelderse Poort” en de alom bekende Rijnkade met diverse restaurantjes liggen op fiets afstand. Kortom een heerlijke leefomgeving doch niet verstoten van de diverse benodigde dagelijkse voorzieningen. De ontsluitingswegen A12 (Arnhem), A18 (Doetinchem) en de A3 (Duitsland) bereikt u eveneens binnen enkele autominuten.

Waar de Rijn ons land binnenstroomt midden in een prachtige natuurlijke omgeving ligt de plaats Tolkamer. Nabij recreatiegebied De Bijland, natuurgebied de Gelderse Poort en de bossen van Montferland en Elten (Duitsland). Tolkamer is omringd door een prachtige omgeving. De watersportmogelijkheden zijn er talrijk, maar u kunt ook wandelingen of fietstochten maken langs de prachtige uiterwaarden of over de talloze dijken en genieten van een prachtig uitzicht over de Rijn, of even de grens oversteken naar het nabijgelegen Elten. Deze factoren maken het wonen in Tolkamer voor zowel jong als oud zeer aantrekkelijk. In deze groene en waterrijke omgeving vindt u nog volop rust en ruimte om plezierig te wonen en te recreëren.

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: **Ringoven 48, 6916 LB te Tolkamer**

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus **niet** achterblijft in de woning.

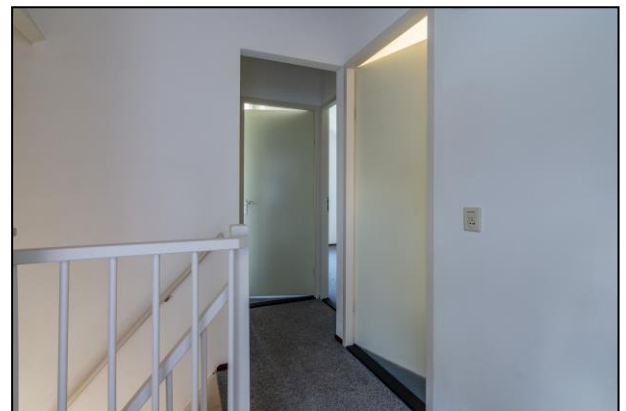
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☐	☐	☐	☒
- overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- vitrages	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer	☐	☐	☐	☒
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat	☐	☐	☐	☒
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- schilderij ophangstelsel	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
-	kookplaat elektrisch	☒	☐	☐
-	(gas)fornuis	☐	☐	☒
-	afzuigkap	☒	☐	☐
-	magnetron	☒	☐	☐
-	oven	☐	☐	☒
-	combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☒
-	koelkast	☒	☐	☐
-	vriezer	☒	☐	☐
-	koel-vriescombinatie	☐	☐	☒
-	vaatwasser	☐	☐	☒
-	Quooker	☐	☐	☒
-	koffiezetapparaat	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
-	toilet	☒	☐	☐
-	toiletrolhouder	☒	☐	☐
-	toiletborstel(houder)	☒	☐	☐
-	fontein	☒	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
-	ligbad	☒	☐	☐
-	jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☒
-	douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐
-	stoomdouche (cabine)	☐	☐	☒
-	wastafel	☒	☐	☐
-	wastafelmeubel	☐	☐	☒
-	planchet	☒	☐	☐
-	toiletkast	☐	☐	☒
-	toilet	☒	☐	☐
-	toiletrolhouder	☒	☐	☐
-	toiletborstel(houder)	☒	☐	☐
Sauna met toebehoren		☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne		☐	☐	☒
Brievenbus		☒	☐	☐
(Voordeur)bel		☒	☐	☐
Alarminstallatie		☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		☒	☐	☐
Rookmelders		☐	☐	☒
Screens/rolluiken		☒	☐	☐
CV met toebehoren		☒	☐	☐
(Klok)thermostaat		☒	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
-	via CV-installatie	☒	☐	☐
-	boiler	☐	☐	☒
-	close-in boiler	☐	☐	☒

- geiser	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	☒
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
- (sier)hek	☒	☐	☐	☐
- vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
CV/geiser/boiler	☐	☐	☐	☒
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☐	☐	☒
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☐	☐	☒
Stadsverwarming	☐	☐	☐	☒

FOTO'S









Ringoven 48 - Tolkamer
Begane Grond



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

Ringoven 48 - Tolkamer
Eerste Verdieping



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





12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vestgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Lobith en Spijk
	Voorlopige kadastrale grens	Stichting	B
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	4280
	Bebouwing		
	Overige topografie		
Geleverd op 28 mei 2019		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.	

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 mogelijkwerwijs 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 bouwkwiteit 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.