

Navigatiepad 23 te Tolkamer



Ditters Franssen Makelaars
Kampsingel 3, 6901 JC ZEVENAAR
Tel: 0316 – 524951
Fax: 0316 - 340009

Omschrijving object

Aan de rand van Tolkamer in rustige en kindvriendelijke woonomgeving gelegen goed onderhouden hoekwoning met garage, carport en fraai aangelegde ruim 25m diepe geheel besloten tuin op het Oosten v.v. diverse terrassen en tuinberging.

Indeling

BEGANE GROND:

Entree, hal met trapopgang, toilet met fontein, meterkast, half open keuken v.v. lichte inbouwkeuken met afzuigkap, keramische kookplaat, elektrische oven, koelkast en close-in boiler, trapkast, tuingerichte woonkamer met openslaande deuren naar zonneterras.

1^e VERDIEPING:

Overloop, 3 slaapkamers waarvan 2 met Velux dakraam en beide v.v. houten vloerdelen, moderne badkamer v.v. douchecabine, ligbad, vaste wastafel. Vaste trap naar..

2^e VERDIEPING:

Zolderberging met cv-opstelling en wasmachineaansluiting.

BIJZONDERHEDEN:

hardhouten kozijnen, gehele woning is grotendeels v.v. houten vloerdelen, rondom v.v. rolluiken, bitumineuze dakbedekking 2006, garage/carport en tuinberging vernieuwd in 2006 resp. 2007

Bouwjaar

1985 (woonhuis), 1995 (garage)

Type woning

Hoekwoning met garage en carport

Perceelsoppervlakte

353 m²

Inhoud

Ca. 395 m³ incl. garage

Vraagprijs

€ 224.950,-- kosten koper

Aanvaarding

In overleg

BIJZONDERHEDEN

KEUKEN

Leeftijd inbouwkeuken

Ca. 1987

Kleur keuken

Gebroken wit

Inbouwapparatuur

Afzuigkap, keramische kookplaat, elektrische oven en koelkast

SANITAIR

Kleur sanitair toilet

Wit

Kleur betegeling toilet

Lichtgrijs

BADKAMER

Leeftijd badkamer

2003

Aanwezig sanitair badkamer

Douchecabine, ligbad en vaste wastafel

Kleur sanitair badkamer

Wit

Kleur betegeling badkamer

Wit marmer

Kleur vloertegels badkamer

Wit marmer

TECHNISCHE GEGEVENS

VERWARMINGSVOORZIENING

Verwarming	Nefit Excellent HR combiketel
Leeftijd cv-ketel	December 2006
Warmwatervoorziening	Middels cv-combiketel, boiler t.b.v. keuken

ISOLATIE

Dakisolatie	Geheel
Muurisolatie	Geheel
Vloerisolatie	Geheel
Glasisolatie	Grotendeels

Ondergrondse tank	Geen ondergrondse tank aanwezig
Aanwezigheid asbesthoudende materialen	Zover bekend geen asbesthoudende materialen aanwezig
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed

TUIN

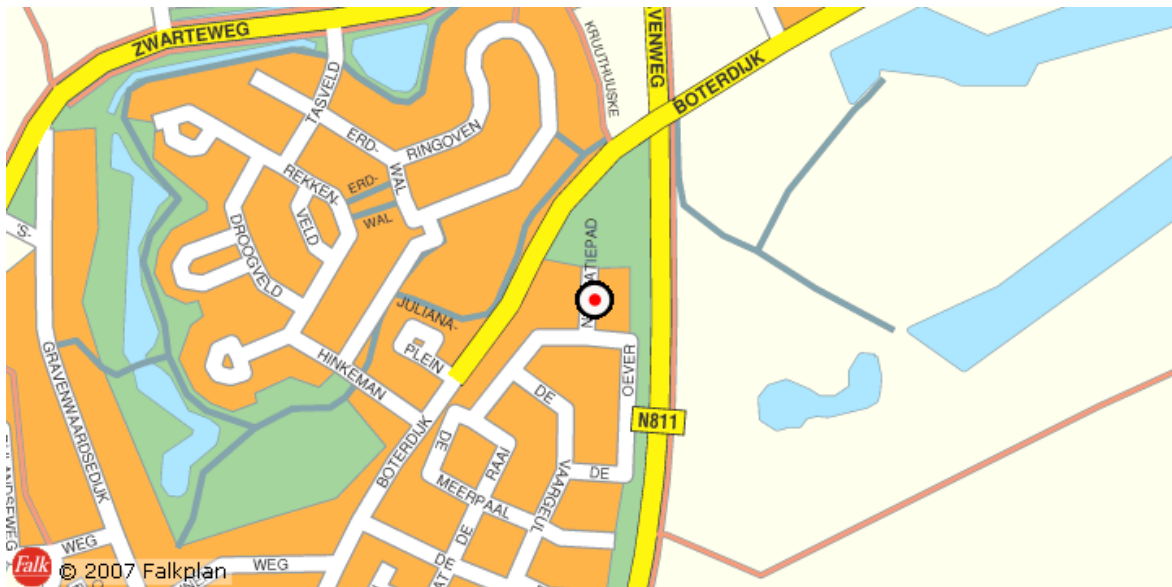
Ligging tuin	Oosten
Diepte achtertuin	Ca. 25 meter
Onderhoud tuin	Fraai aangelegd en keurig verzorgd

Omschrijving van de zaken die wel of niet in de koop zijn begrepen. De algemene gedragslijn en het normale verwachtingspatroon is dat de hierna vermelde zaken inbegrepen zijn. Van deze standaard is afwijking mogelijk.

	blijft achter	gaat mee	kan worden/ over- genomen is*)	niet van toe- passing
ZAKEN				
- tuinaanleg, (sier)bestrating, beplanting, erfafscheiding	X	☐	☐	☐
- buitenverlichting	☐	☐	☐	☐
- tuinhuisje / buitenberging	X	☐	☐	☐
- broeikas	☐	☐	☐	☐
- vlaggenmast	☐	☐	☐	☐
- voet droogmolen	☐	☐	☐	☐
- antenne	☐	☐	☐	☐
- brievenbus	X	☐	☐	☐
- (voordeur)bel	X	☐	☐	☐
- veiligheids sloten	X	☐	☐	☐
- alarminstallatie	☐	☐	☐	☐
- rolluiken / zonwering buiten	X	☐	☐	☐
- zonwering binnen	☐	☐	☐	☐
- gordijnrails	☐	X	☐	☐
- gordijnen	☐	X	☐	☐
- vitrages	☐	☐	☐	☐
- losse horren / rolhorren	X	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☐	☐	X	☐
- vloerbedekking / linoleum	☐	☐	☐	☐
- staande lantaarn bij vijver	☐	X	☐	☐
- schotel (tv)	☐	X	☐	☐
- houten jalouzieën	X	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- parketvloer / kurkvloer	☐	☐	☐	☐
- warmwatervoorziening, te weten				
- boiler t.b.v. keuken	X	☐	☐	☐
- houten vloeren	X	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- cv met toebehoren	X	☐	☐	☐
- klokthermostaat	X	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- (voorzet) open haard met toebehoren te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- kachels	☐	☐	☐	X
- isolatievoorzieningen (voorzetramen, radiatorfolie etc.) te weten:				
-	☐	☐	☐	X

	blijft achter	gaat mee	kan worden/ is*) over- genomen	niet van toe- passing
- keukenblok met bovenkasten incl. verlichting	X	☐	☐	☐
- keuken (inbouw) apparatuur te weten:				
- afzuigkap, keramische kookplaat	X	☐	☐	☐
- elektrisch oven, koelkast	X	☐	☐	☐
- vitrinekast keuken	☐	☐	X	☐
- inbouwverlichting / dimmers te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- opbouwverlichting, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- inbouwkasten	☐	☐	☐	☐
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☐
- losse kasten, boeken , legplanken kelder	☐	☐	X	☐
- wastafels met accessoires	X	☐	☐	☐
- toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, etc)	X	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- badkameraccessoires (planchet, spiegel, kranen etc)	X	☐	☐	☐
- sauna met toebehoren, te weten :				
-	☐	☐	☐	X
-	☐	☐	☐	☐
- veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☐
- (huis) telefoontoestellen	☐	X	☐	☐
- computermeubel kleine kamer boven	☐	☐	X	☐
- vijverpompen	☐	X	☐	☐
- beregeningspomp in tuinhuis	☐	X	☐	☐
- leeuwenkop achtergevel waterpartij	☐	X	☐	☐
- lamp bewegingsmelder in garage	☐	X	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Bijzondere opmerkingen:				
.....				
.....				
.....				
.....				
.....				

OMGEVING



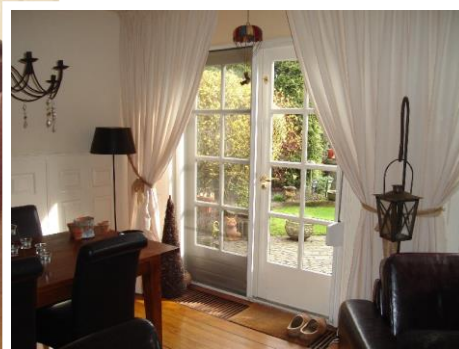
ALGEMENE GEMEENTELIJKE INFORMATIE

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.

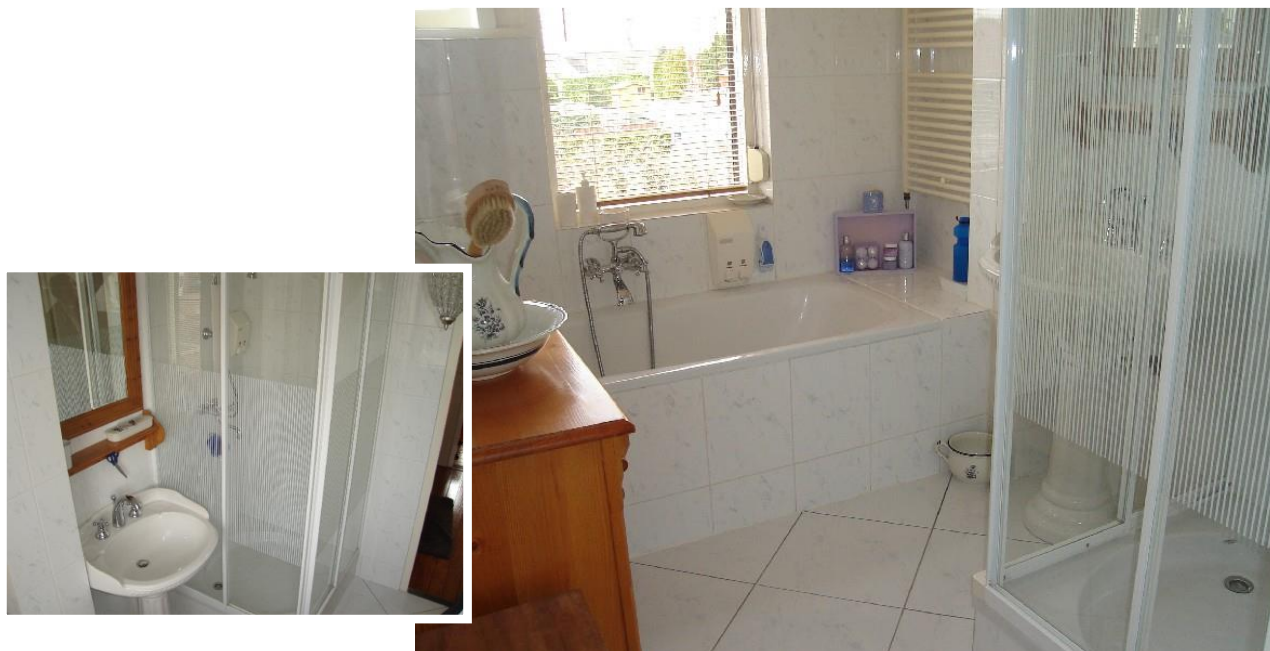
FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



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.