

VERKOOPBROCHURE



SCHOOLSTRAAT 25 7037 AR BEEK GEM. MONTFERLAND

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

In rustige woonomgeving, op de hoek Schoolstraat/St. Martinusstraat, gunstig nabij diverse voorzieningen en op loopafstand van het Bergherbos en 't Peeske gelegen goed onderhouden helft van dubbel woonhuis met aangebouwde serre, kantoor/werkkamer, garage en tuin. De woning is gebouwd in 1959, meet een totale inhoud van 566 m³, heeft een woonoppervlakte van 129 m² en is gelegen op een perceel van 263 m² eigen grond. De ontsluitingswegen A12(Arnhem), A18 (Doetinchem) en de A3 (Duitsland) bereikt u binnen enkele autominuten.

Beek is een dorpskern in de gemeente Montferland en is aan de voet van de Montferlandse bossen gelegen. Ten zuiden van de dorpskern ligt de landsgrens met Duitsland. Het kerkdorp Beek telt ongeveer 2500 inwoners. Het dorp heeft een rijk verenigingsleven, waaronder een eigen voetbalvereniging, een carnavalsvereniging, een schutterij, een eigen harmonie en een rijvereniging. Montferland is het wandelparadijs in Nederland. Een prachtig heuvelachtig bosgebied in Nederlands en Duits grensgebied. In vergelijking met de andere kleine kernen is Beek bijzonder door zijn brinken met hoge bomen.

In dit prachtige heuvelachtige bosgebied kun je eindeloos fietsen of mountainbiken. In het gezellige dorp Beek zijn er diverse voorzieningen zoals een basisschool, supermarkt, dokterspraktijk, restaurants en sportverenigingen. Op korte afstand vindt je de voornaamste ontsluitingswegen zoals A12, A18 en A3 (Duitsland). Het nabij gelegen Didam, Zevenaar, Doetinchem en Arnhem hebben een gezellig centrum met een uitgebreid winkelaanbod, bioscopen, theaters, horeca, voortgezet onderwijs en openbaar vervoer.

Beek is een dorpskern in de gemeente Montferland in het oosten van de provincie Gelderland, aan de voet van het Montferland en het Bergherbos. Ten zuiden van de dorpskern ligt de landsgrens met Duitsland. Het kerkdorp Beek telt ongeveer 2500 inwoners. In vergelijking met de andere kleine kernen is Beek bijzonder door zijn brinken met hoge bomen, aan de dorpsrand maar ook langs de Sint Jansgildestraat. 's-Heerenberg en Didam zijn de levendige centra van de gemeente Montferland, maar ook de kleine pittoreske dorpjes zijn zeker een bezoek waard. Grotere plaatsen in de omgeving zijn Doetinchem en Arnhem. De gemeente Montferland kenmerkt zich in een afwisselend landschap, mooie bossen en beschikt daarnaast over alle faciliteiten om lekker tot rust te komen. Naast de natuur kunt u ook qua cultuur en historie uw hart ophalen in Montferland en omgeving. Niet voor niets is de slogan van de gemeente "Groen met karakter!".

Interesse? Neem vrijblijvend contact met ons op. Wij kijken graag samen met u naar de kansen en mogelijkheden teneinde uw droomhuis aan te kopen!

BEEK**SCHOOLSTRAAT 25****Indeling**

INDELING BEGANE GROND: Entree, hal met trapopgang, toegang tot kelder met meterkast, woonkamer met open keuken voorzien van inbouwkeuken met afzuigkap, keramische kookplaat, oven, koelkast en vaatwasmachine, ouderslaapkamer met toegang tot licht betegelde badkamer voorzien inloopdouche, vaste wastafel, separaat toilet voorzien van wandcloset, doorgang naar bijkeuken met cv-opstelling en toegang tot tuin met serre. De serre is cv-verwarmd en eveneens toegankelijk vanuit de keuken. Op de begane grond zijn voorts nog aanwezig een kantoor/werk/speelkamer met eigen ingang en een garage met zolderberging.

1E VERDIEPING: Overloop met 2 vaste kasten, 3 slaapkamers waarvan 2 met vaste kast en 1 met toegang tot dakterras, 2^e badkamer voorzien van douchecabine en vaste wastafel, luik naar

2E VERDIEPING: Vliering.

BIJZONDERHEDEN: Woonoppervlakte 129 m², NEN 2580 meetrapport beschikbaar, gedeeltelijk isolerende beglazing, energielabel F, Nefit HR combiketel 2005, bijkeuken en badkamer voorzien van vloerverwarming, verwarmde serre, diverse rolluiken, glasvezelaansluiting.

Bouwjaar woning

1959

Type woning

Helft van dubbel woonhuis met aangebouwde serre, kantoor/werkkamer, garage en tuin

Perceeloppervlakte263 m²**Inhoud**566 m³**Bieden vanaf prijs**

€ 275.000,= K.K.

Aanvaarding

In overleg

BEEK

SCHOOLSTRAAT 25

KEUKEN

Open keuken voorzien van inbouwkeuken met afzuigkap, keramische kookplaat, oven, koelkast en vaatwasmachine

SANITAIR

Separaat toilet voorzien van wandcloset

BADKAMER

Begane grond: Licht betegelde badkamer voorzien inloopdouche, vaste wastafel
1^{ste} verdieping: 2^e badkamer voorzien van douchecabine en vaste wastafel

ISOLATIE

Gedeeltelijke isolerende beglazing

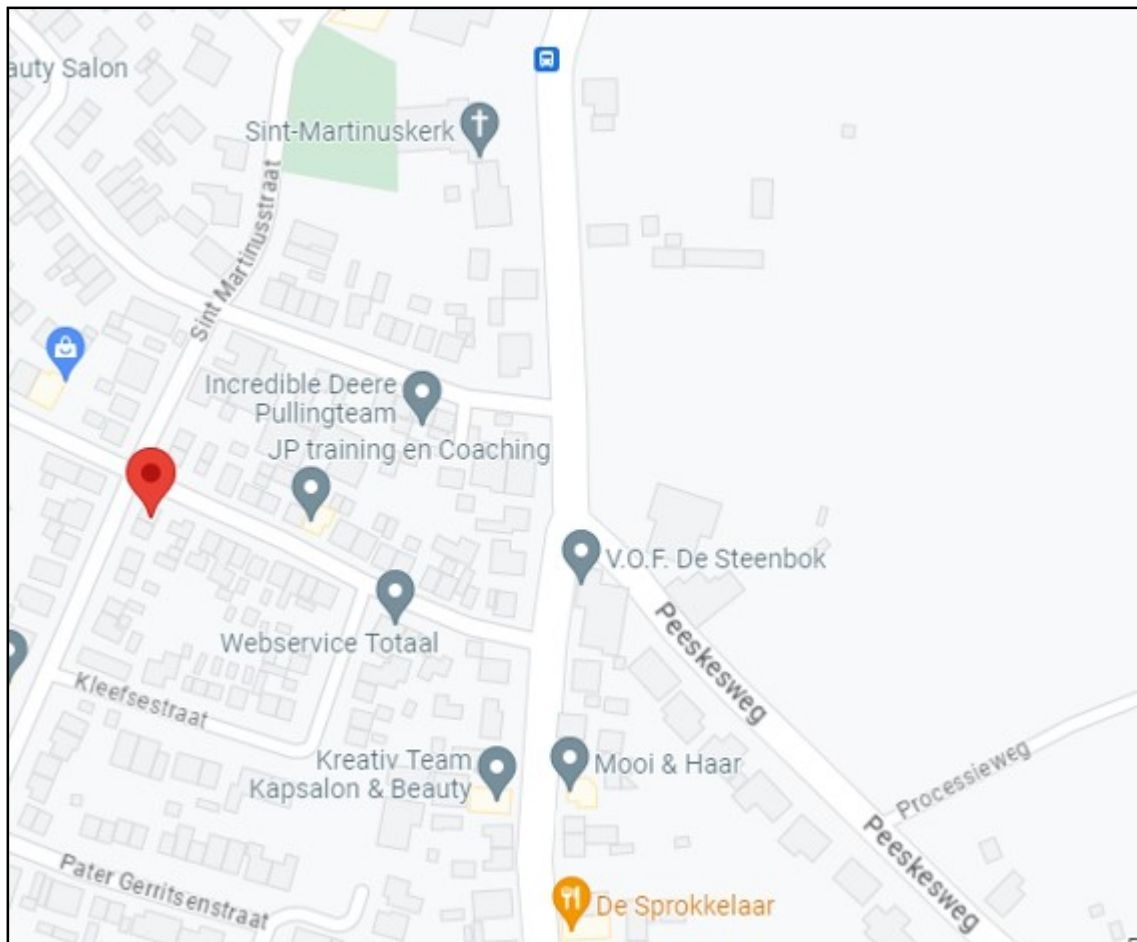
ONDERHOUD

Binnen / Buiten

Goed.

Asbest

Asbest t.p.v. garage



ALGEMENE GEMEENTELIJKE INFORMATIE

Beek is een dorpskern in de gemeente Montferland (voormalig gemeente Bergh) in het oosten van de provincie Gelderland, aan de voet van het Montferland en het Bergherbos. Ten zuiden van de dorpskern ligt de landsgrens met Duitsland. Het kerkdorp Beek telt ongeveer 2500 inwoners. Het dorp heeft een rijk verenigingsleven, waaronder een eigen voetbalvereniging, een carnavalsvereniging, een schutterij, een eigen harmonie en een rijvereniging. Montferland is het wandelparadijs in Nederland. Een prachtig heuvelachtig bosgebied in Nederlands en Duits grensgebied. In vergelijking met de andere kleine kernen is Beek bijzonder door zijn brinken met hoge bomen, aan de dorpsrand maar ook langs de Sint Jansgildestraat. 's-Heerenberg en Didam zijn de levendige centra van de gemeente Montferland, maar ook de kleine pittoreske dorpjes zijn zeker een bezoek waard. Grotere plaatsen in de omgeving zijn Doetinchem en Arnhem. De gemeente Montferland kenmerkt zich in een afwisselend landschap, mooie bossen en beschikt daarnaast over alle faciliteiten om lekker tot rust te komen. Naast de natuur kunt u ook qua cultuur en historie uw hart ophalen in Montferland en omgeving.

Niet voor niets is de slogan van de gemeente “Groen met karakter!”.

FOTO'S



FOTO'S

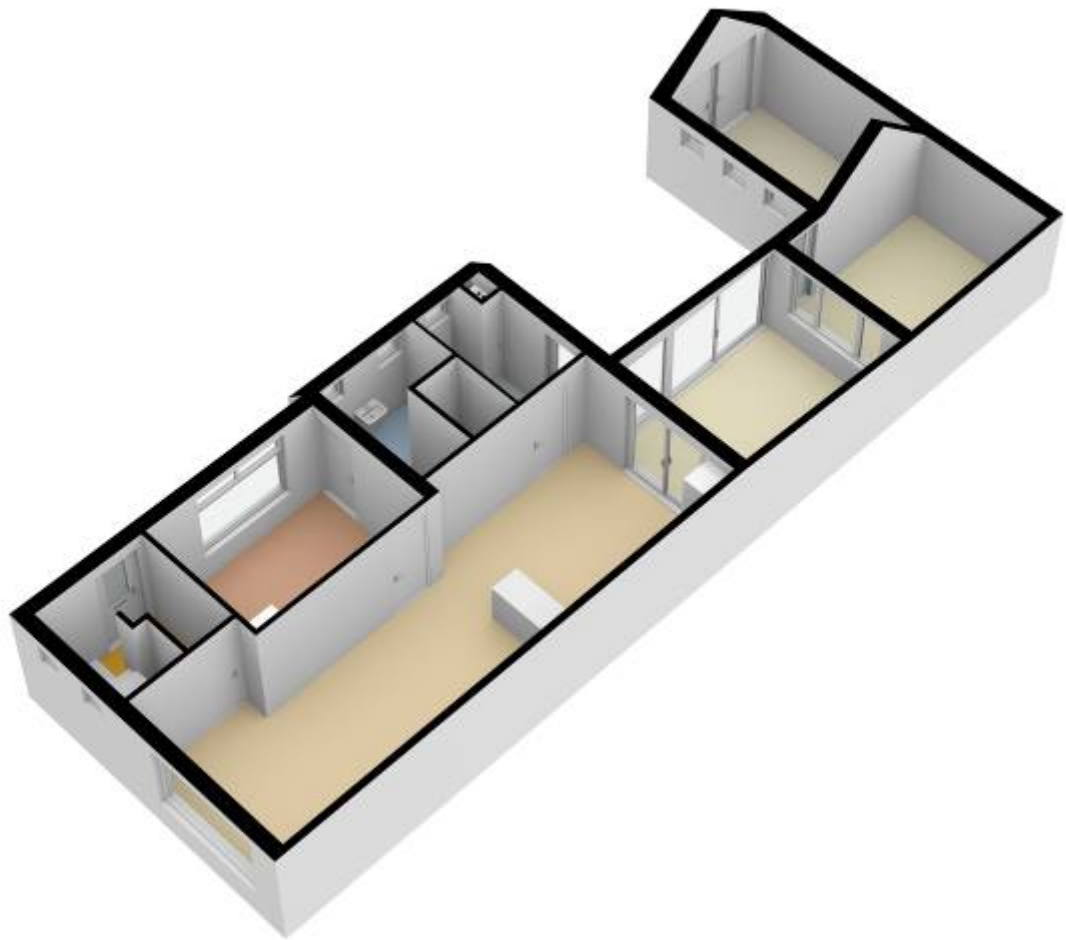


PLATTEGRONDEN



De plattegronden zijn geprojecteerd voor persoonsdata overeenkomstig de indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.rijksdienst.nl

PLATTEGRONDEN

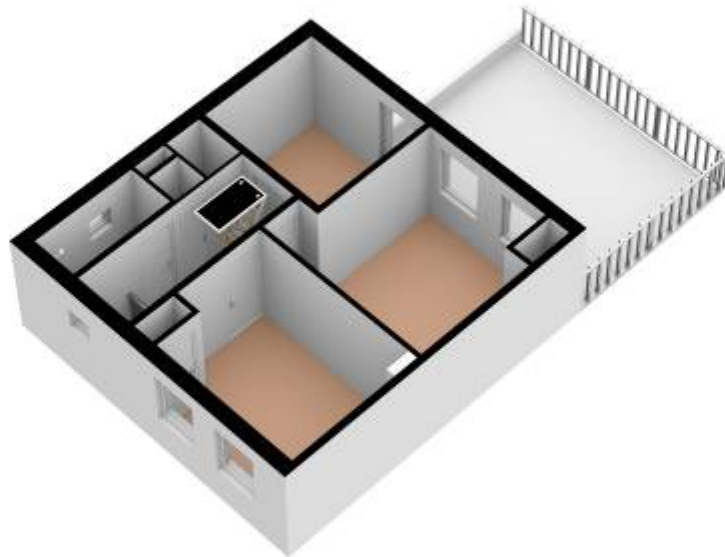


PLATTEGRONDEN



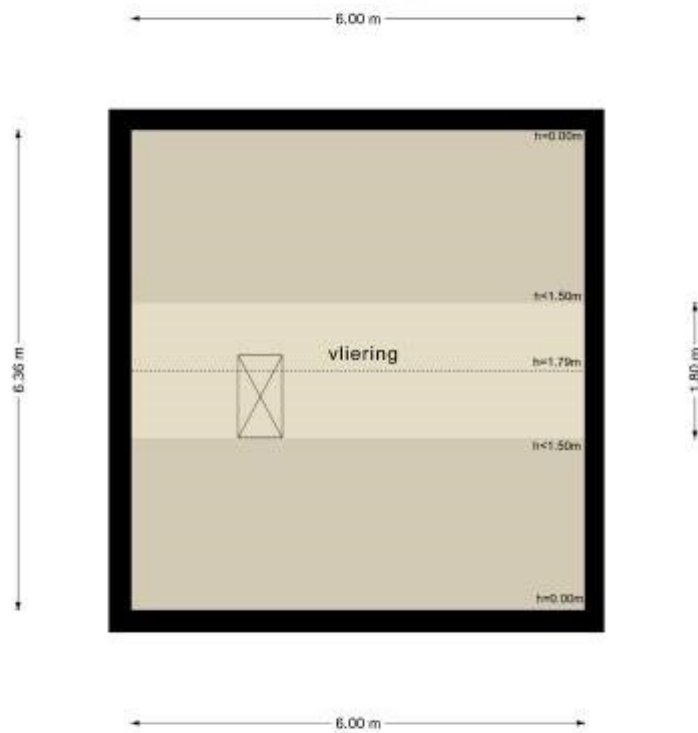
De plattegronden zijn getekend voor een voorlopige indeling en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objekt.com.nl

PLATTEGRONDEN



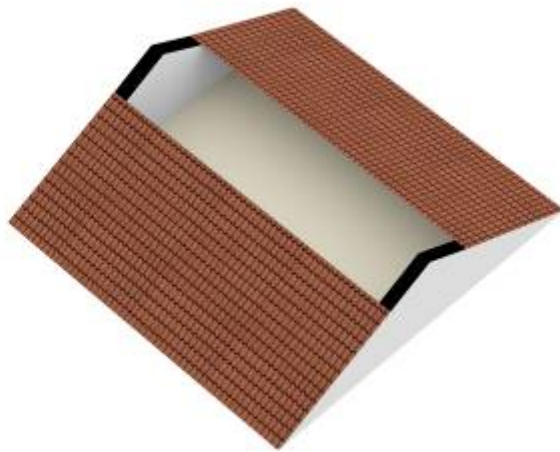
PLATTEGRONDEN

Schoolstraat 25 - Beek
Tweede Verdieping



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

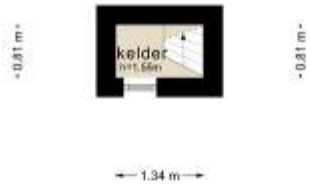
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

Schoolstraat 25 - Beek
Kelder

← 1.34 m →



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.020eetlo.nl

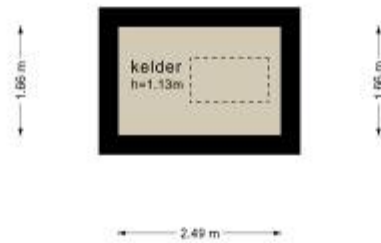
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

Schoolstraat 25 - Beek
Kelder Garage

2.49 m



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

PLATTEGRONDEN



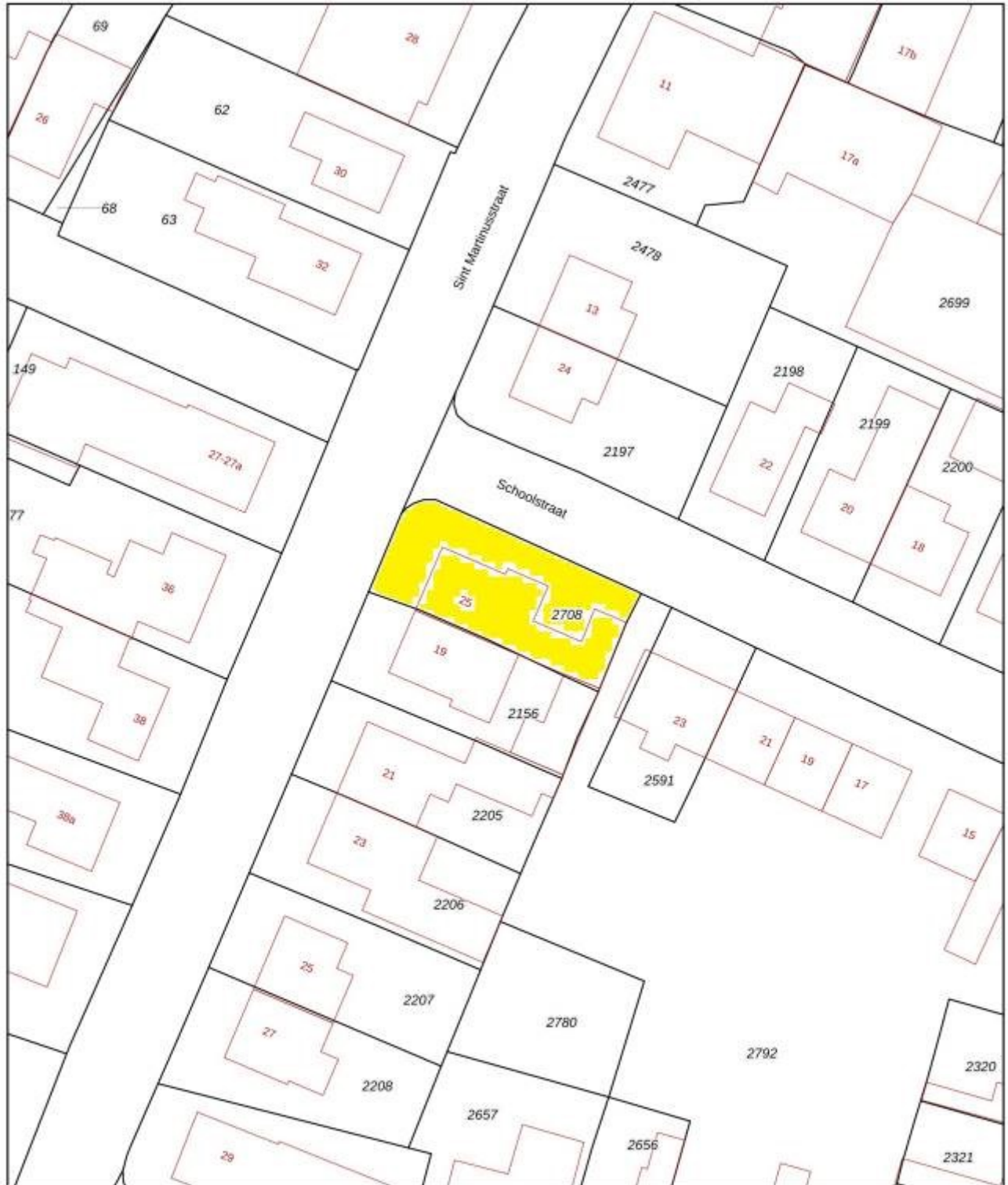
NEN2580



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Schoolstraat 25 Beek



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente 's-Heerenberg	
	Huisnummer	Sectie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2708	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 september 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Bedenkijd:

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 bedenkijdclausule 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 mogelijkwijs 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 (vloeï-) stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende 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.