

VERKOOPBROCHURE



AERDTSEDIJK 41 6913 KE AERDT

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

Wonen in het aardsparadijs!

Centraal in de stedendriehoek Arnhem-Nijmegen-Doetinchem, nabij de Nederlands-Duitse grens, bieden wij u namens onze opdrachtgever aan deze geheel gerenoveerde en luxe verbouwde rietgedekte woonboerderij!

Dit karakteristieke object bevindt zich in een uniek natuurgebied en beschikt voorts over een bijgebouw met inpandige dubbele garage en 4 paardenboxen, een verwarmd buitenzwembad en een parkachtig aangelegde tuin met een compleet ingericht zelfstandige kantoor en een kapschuur ten behoeve van autostalling waar u maar liefst vier auto's kunt parkeren. Via de statige toegangspoort bereikt u de oprijlaan. Als u de automatische toegangspoort heeft gepasseerd en via de oprijlaan naar de woning rijdt merkt u het al, omgeven door bos en landerijen voelt u direct de rust, de vrijheid en een warm gevoel van thuiskomen en dat met diverse stedelijke voorzieningen nabij. Kortom een buitenkans voor mensen die op zoek zijn naar privacy, ruimte en wooncomfort. Het bijgebouw is voor diverse doeleinden geschikt, waaronder kantoor of praktijk aan huis, au-pair bewoning of mantelzorg woning. De huidige bewoners verworven deze woonboerderij in 2005 en hebben de woning op zeer gedetailleerde wijze gerenoveerd met gebruik van hoogwaardige en duurzame materialen en veel oog voor authenticiteit in combinatie met modern- en luxe wooncomfort.

Het geheel is gelegen op een perceel van ruim 1 hectare. De weelderige tuin is bijzonder door de vele beplantingen en groenstroken, een serene omgeving waarin u in alle rust kunt vertoeven. Opvallend is de mate waarin deze woning authentieke details, zoals de schitterende luiken, verenigt met moderne woongemakken. Kortom, een parel van een woning op een toplocatie. Aerdt is aan de noordzijde begrensd door de 'Oude Rijn' en omgeven door uitgestrekte uiterwaarden. Het dorp biedt uitstekende mogelijkheden voor diegenen die willen recreëren en ontspannen. Het polderlandschap met natuurgebieden als de 'Rijnstrangen', de 'Gelderse Poort', de Rijn met de Rijnkade en watersportgebied de 'Bijland', biedt in alle seizoenen voor ieder wat wils!

Het sfeervolle stadscentrum van Zevenaar bevindt zich op slechts 7 kilometer afstand van de woning, hier vindt u alle benodigde voorzieningen als ook voortgezet

onderwijs en een NS station. Binnen enkele minuten rijden bereikt u de ontsluitingswegen A12 (Arnhem), A18 (Doetinchem) en de A3 (Duitsland) en binnen drie kwartier de internationale luchthaven Düsseldorf/Weeze en steden als Utrecht, 's-Hertogenbosch en Zwolle.

Indeling

BEGANE GROND:

Royale entree met garderobekamer en toilet voorzien van wandcloset en fontein, directe toegang tot de woonkamer met zithoek en open keuken, de bijkeuken, de masterbedroom met eigen badkamer. De gehele parterre is belegd met een marmeren vloer en vloerverwarming. De riante living van ca. 100m² beschikt over een combinatie van saillante details zoals de design hout haard, authentieke raampartijen en houten balken, dit alles zorgt voor een aangename ambiance. Door de enorme oppervlakte van de woonkamer is er ruimte voor een speelhoek, een werkhoek en een aparte zithoek met openslaande deuren naar de tuin. De moderne en strak afgewerkte open keuken is voorzien van zeer luxe en hoogwaardige materialen zoals een natuurstenen werkblad. Het kookeiland maakt de keuken tot een fraai geheel! De bijkeuken beschikt over een kastenwand met de benodigde aansluitingen en biedt toegang tot het zonneterras. Via de entree bereikt u tevens de masterbedroom. Deze beschikt over garderobekasten en staat ideaal in directe verbinding met de luxe badkamer. De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een comfortabel ligbad, een ruime inloopdouche, een zwevend toilet, een dubbele wastafel, een wandcloset en indirecte verlichting.

EERSTE VERDIEPING:

Via de magnifieke wenteltrap in de woonkamer bereikt u de overloop. Op deze etage bevinden zich twee ruime slaapkamers, een tweede badkamer, een separaat toilet met wc-fontein, een vide en een zolderberging. De badkamer beschikt over een ruime ligbad, een douchecabine en een dubbel wastafelmeubel. Twee slaapkamers zijn desgewenst op te delen en lenen zich voor meerdere functies. Denk bijvoorbeeld aan een studeerkamer of hobbyruimte of extra slaapkamer.

BIJGEBOUW:

Het geheel verwarmde bijgebouw kenmerkt zich door haar smaakvolle houten afwerking. Op de begane grond vindt u de entree, een pomp- en filterruimte ten behoeve van het zwembad, vier paardenboxen en een dubbele garage/berging. Op de eerste verdieping bevinden zich een voorzolder, een multifunctionele ruimte thans fitnessruimte en een dubbele berging.

	<p>KANTOOR: Het zelfstandige kantoor annex poolhouse beschikt over een pantry, een sfeerhaard, een toilet, een doucheruimte en eigen cv en is naast het zwembad gelegen.</p> <p>BIJZONDERHEDEN: Oorspronkelijk bouwjaar ca. 1676, recentelijk geheel gerenoveerd en luxe verbouwd, perceeloppervlakte 10270 m², inhoud woonboerderij 975 m³, bijgebouw 84 m², kapschuur 90 m² ten behoeve van autostalling, 18 m² tuin/machineberging, dakisolatie, vloerisolatie en geheel hardhouten kozijnen met isolerende beglazing, 48 zonnepanelen, woonboerderij en berging in 2023 voorzien van nieuw riet, overige bijgebouwen daken gerenoveerd in 2023, gehele parterre voorzien van marmeren vloer en vloerverwarming, gehele object rondom voorzien van een professioneel camerabeveiligingssysteem met een gezoneerde alarminstallatie in de hoogste klasse, verwarmd buitenzwembad (10 x 5 meter) met elektrisch bedienbaar lamellen solar dek, parkachtig aangelegde tuin met optimale privacy, beregeningsinstallatie, recent vernieuwde elektrisch bedienbare toegangspoort.</p>
Bouwjaar woning	1676
Type woning	Woonboerderij
Perceeloppervlakte	10.270 m ²
Inhoud	975 m ³
Vraagprijs	€ 1.795.000,= K.K.
Aanvaarding	In overleg

KEUKEN	Open keuken
---------------	-------------

SANITAIR	Toilet voorzien van wandcloset en fontein.
BADKAMER	Begane grond: de badkamer is geheel betegeld en voorzien van een comfortabel ligbad, een ruime inloopdouche, een zwevend toilet, een dubbele wastafel Eerste verdieping: tweede badkamer.

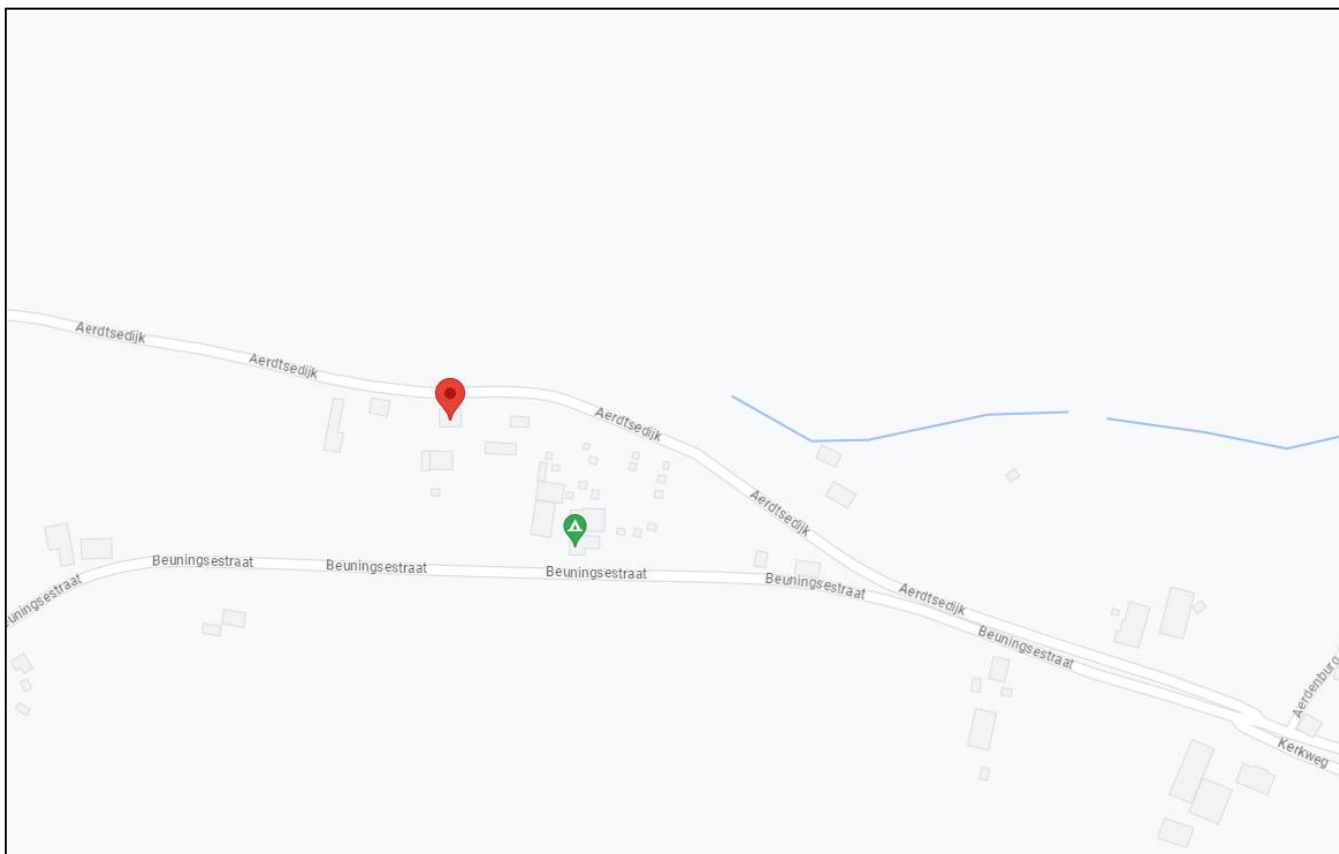
ISOLATIE	Dakisolatie, vloerisolatie en geheel hardhouten kozijnen met isolerende beglazing
-----------------	---

ONDERHOUD	
Binnen / Buiten	Goed
Asbest	Niet geconstateerd doch gezien bouwjaar mogelijk aanwezig.

TUIN	
Ligging	Tuin rondom
Onderhoud	Goed

AERDT

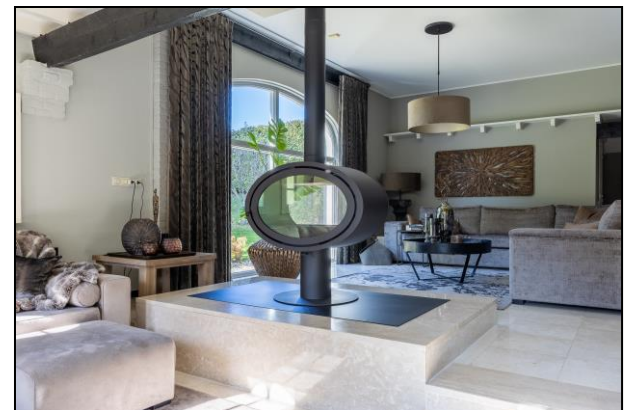
OMGEVING



ALGEMENE GEMEENTELIJKE INFORMATIE

Aerdts is aan de noordzijde begrensd door de 'Oude Rijn' en omgeven door uitgestrekte uiterwaarden. Het dorp biedt uitstekende mogelijkheden voor diegenen die willen recreëren en ontspannen. Het polderlandschap met natuurgebieden als de 'Rijnstrangen', de 'Gelderse Poort', de Rijn met de Rijnkade en watersportgebied de 'Bijland', biedt in alle seizoenen voor ieder wat wils! Het sfeervolle centrum van Zevenaar bevindt zich op slechts zeven kilometer afstand van de woning, hier vindt u alle benodigde voorzieningen alsook voortgezet onderwijs. Binnen enkele minuten rijden bereikt u de ontsluitingswegen A12 (Arnhem), A18 (Doetinchem) en de A3 (Duitsland) en binnen drie kwartier de internationale luchthaven Düsseldorf/Weeze en steden als Utrecht, 's-Hertogenbosch en Zwolle.

FOTO'S



FOTO'S



PLATTEGRONDEN

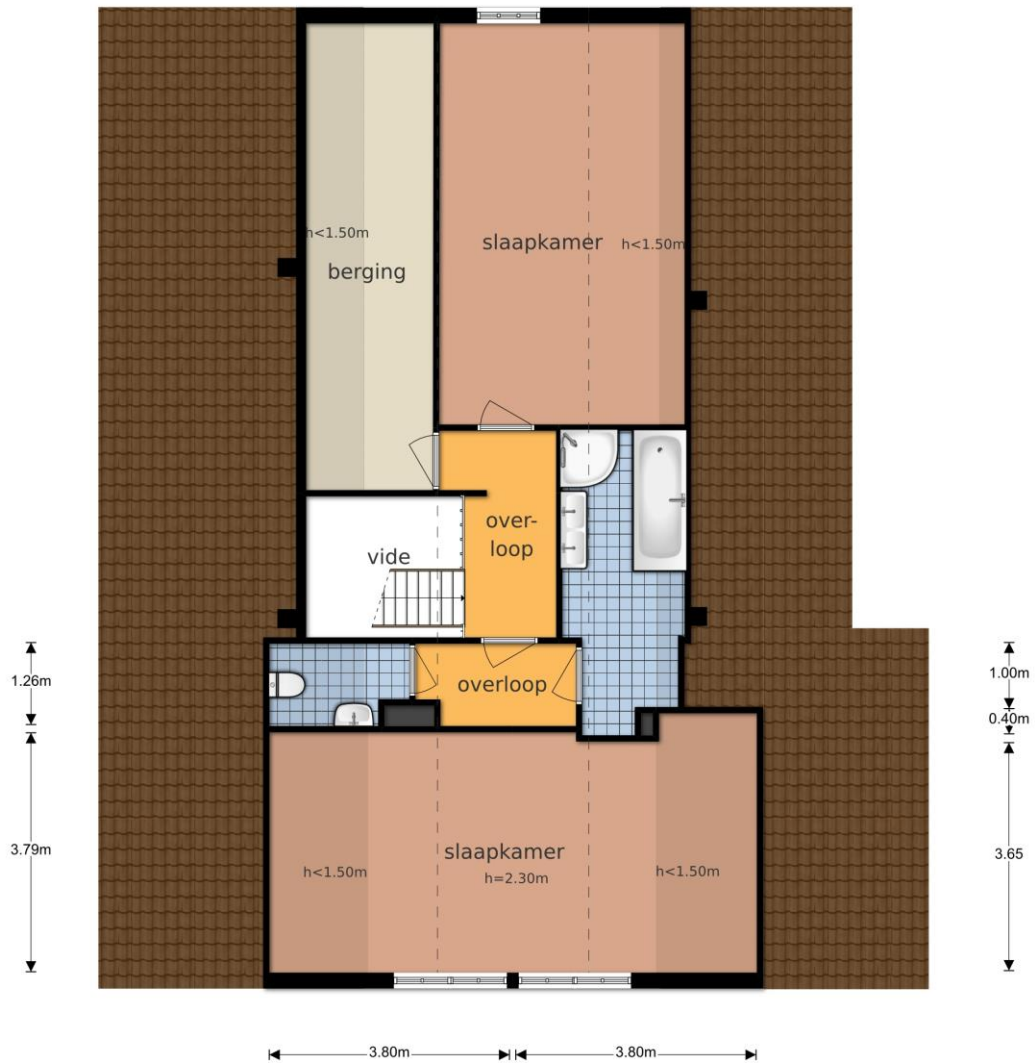
Aerdsedijk 41 - Aerdt Begane Grond



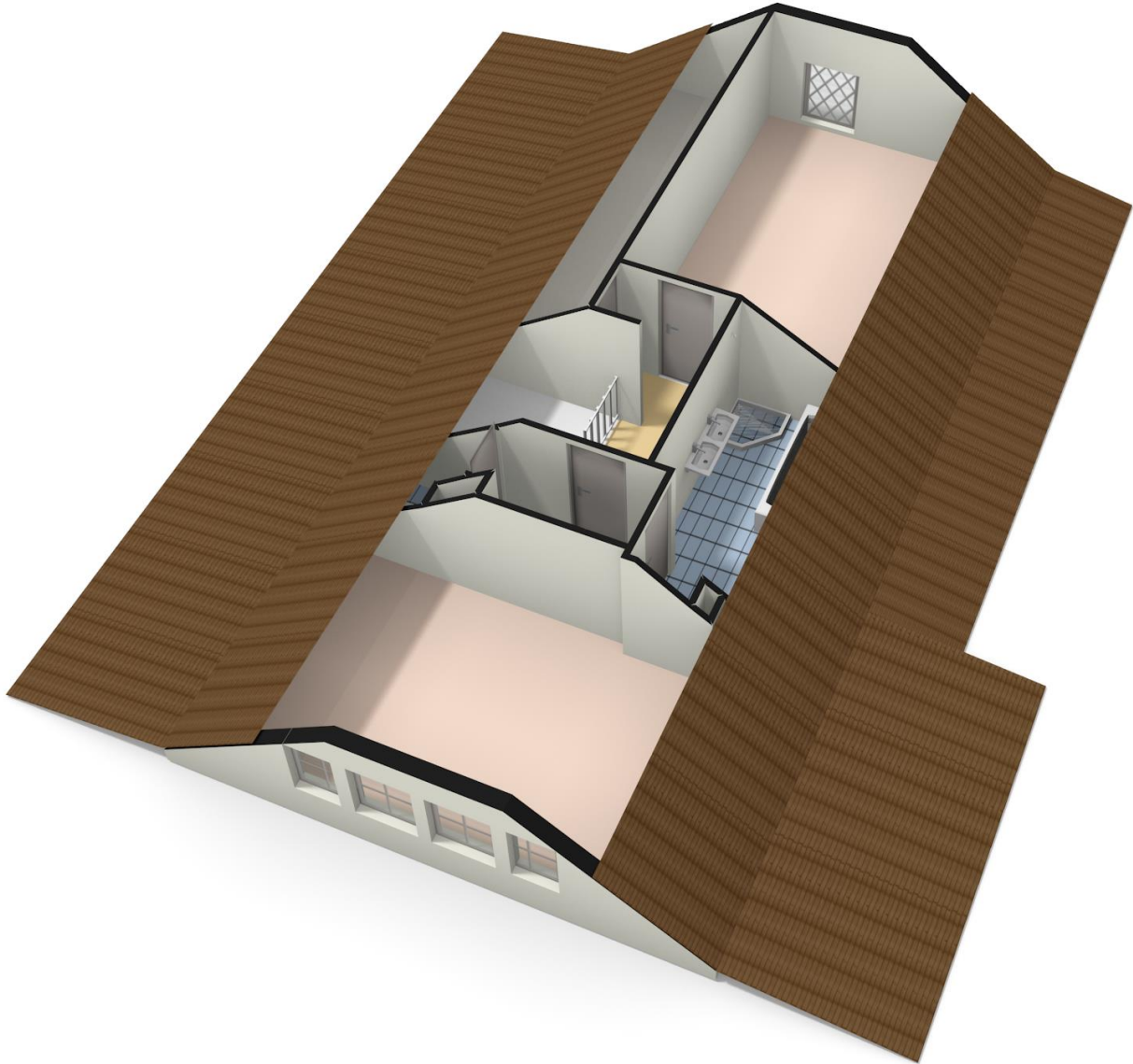
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



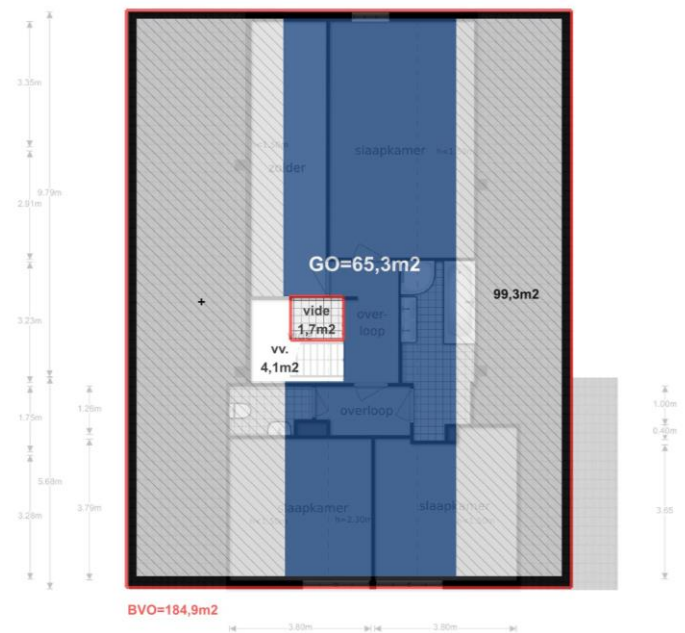
**Aerdsedijk 41 - Aerdt
Eerste Verdieping**



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



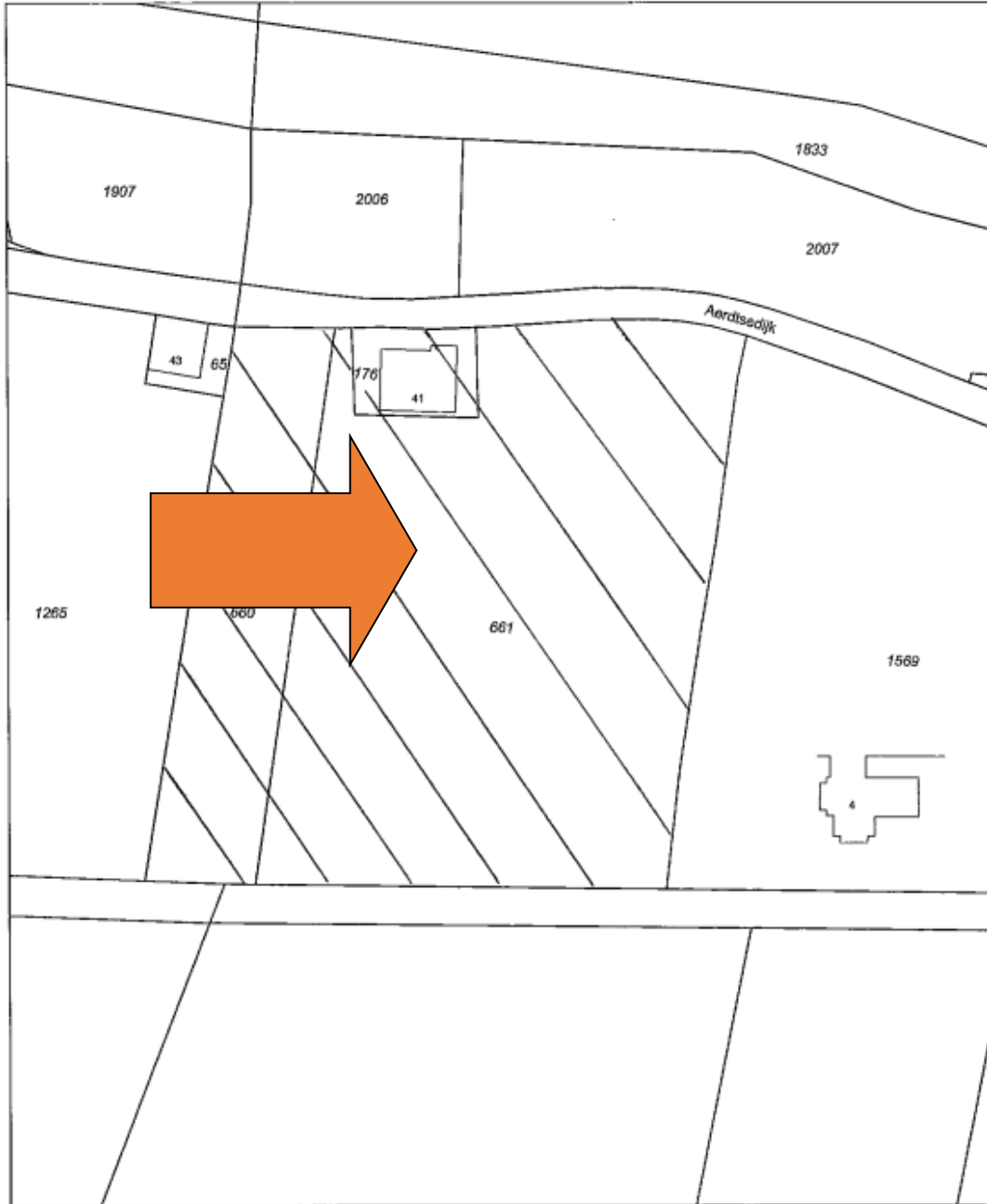
NEN2580



KADASTRALE KAART

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Aerdtsedijk 41



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
— Kadastrale grens
— Bebouwing
— Overige topografie

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente AERDT
Sectie B
Perceel 661



Voor een compleet uittreksel, ARNHEM, 30 mei 2005
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

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 bouwkwaliiteit gesteld mogen worden.

Bodemverontreiniging/ ondergrondse tanks:

Voor zover de verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor opslag van (vloei-) 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.