

VERKOOPBROCHURE



**DAHLIASTRAAT 12
6987 BR GIESBEEK**

**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 en ruim opgezette woonomgeving gelegen te moderniseren speels ingedeelde split-level-woning met carport, inpandige berging en tuin op het Zuidwesten. Deze woning is gebouwd in 1978, meet een comfortabele woonoppervlakte van 116 m² en een inhoud van 410 m³. Het geheel is gelegen op een perceel eigen grond van circa 150 m².

Deze split-level woning heeft een speelse indeling, omdat de entree, de woonkamer, de keuken en de slaapkamers met een halve verdiepingshoogte van elkaar verspringen. Zo krijgen deze ruimtes hun eigen karakter en functies.

Het dorp Giesbeek met circa 3000 inwoners is prachtig gelegen aan de Gieseplas, op enkele minuten verwijderd van de steden Arnhem, Doesburg en Zevenaar en enkele autominuten van de A12/A18 en A348/A50 (Velperbroekcircuit). Verschillende faciliteiten bevinden zich binnen handbereik, zoals een basisschool, Brede school, sportgelegenheden, horecagelegenheden en openbaar vervoer.

Giesbeek (nabij Arnhem):

Het dorp Giesbeek met circa 3000 inwoners is prachtig gelegen aan de Gieseplas, op enkele minuten verwijderd van de steden Arnhem, Doesburg en Zevenaar en enkele autominuten van de A12/A18 en A348/A50 (Velperbroekcircuit). Verschillende faciliteiten bevinden zich binnen handbereik, zoals een basisschool, Brede school, sportgelegenheden, horecagelegenheden en openbaar vervoer. Giesbeek heeft een eigen jachthaven met open verbinding naar de IJssel. De op vier na grootste watersportvereniging van Nederland zorgt voor een bruisende aanwezigheid en tal van gezellige activiteiten gedurende de zomer. Het gebied rond Giesbeek heeft een landelijke ligging met vele recreatiemogelijkheden. Zo kunt u hier uitstekend wandelen, fietsen, zwemmen, varen, maar vooral geweldig wonen! Natuurlijkhebbers en watersporters kunnen hier zeker hun hart ophalen.

Indeling	<p>BEGANE GROND: Via de inpandige carport komt u altijd droog aan bij de entree van de woning met toegang tot ruime hal met toilet. Naast de hal bevindt zich een inpandige berging met cv-opstelling. Vanuit de hal trapopgang naar de eerste woonlaag.</p> <p>1E VERDIEPING: Tuingerichte woonkeuken voorzien van eenvoudige keuken en deur naar tuin.</p> <p>2E VERDIEPING: Een level hoger bevindt zich de ruime woonkamer met toegang tot het woning brede balkon. Vanuit de woonkamer is er een trapopgang naar de derde woonlaag.</p> <p>3E VERDIEPING: Ruime slaapkamer met balkon en trapopgang naar vierde woonlaag.</p> <p>4E VERDIEPING: Overloop met twee vaste kasten, 2 slaapkamers, badkamer met douche, toilet, wastafel en wasmachine aansluiting.</p> <p>BIJZONDERHEDEN:</p> <ul style="list-style-type: none">- Bouwjaar 1972- Woonoppervlakte 105 m²- Overige inpandige ruimte 27 m²- Gebouw gebonden buitenruimte 31 m²- Projectnotaris- Verplichting tot zelfbewoning 3 kalenderjaren- Woning wordt verkocht met clausule "as is where is"
Bouwjaar woning	1972
Type woning	Split-level woning
Perceeloppervlakte	135 m ²
Inhoud	401,27 m ³
Vraagprijs / Bieden vanaf prijs	€ 249.000,- K.K.
Aanvaarding	In overleg

Giesbeek

Dahliastraat 12

KEUKEN

Eenvoudige keuken

SANITAIR

Op de begane grond en op tweede verdieping

BADKAMER

Badkamer met douche, toilet wastafel en wasmachine aansluiting.

ISOLATIE

Gedeeltelijk dubbel glas en muurisolatie.

ONDERHOUD

Binnen / Buiten

Binnen redelijk. Buiten goed.

Asbest

Niet waargenomen, gezien bouwjaar wel mogelijk.

TUIN

Ligging

Zuid-Westen

Onderhoud

Normaal

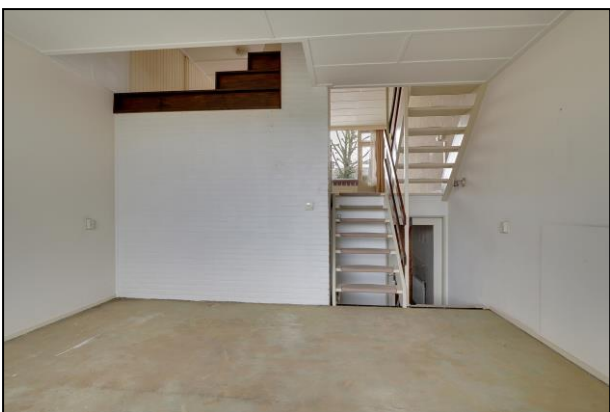


ALGEMENE GEMEENTELIJKE INFORMATIE

Giesbeek (nabij Arnhem):

Het dorp Giesbeek met circa 3000 inwoners is prachtig gelegen aan de Gieseplas, op enkele minuten verwijderd van de steden Arnhem, Doesburg en Zevenaar en enkele autominuten van de A12/A18 en A348/A50 (Velperbroekcircuit). Verschillende faciliteiten bevinden zich binnen handbereik, zoals een basisschool, Brede school, sportgelegenheden, horecagelegenheden en openbaar vervoer. Giesbeek heeft een eigen jachthaven met open verbinding naar de IJssel. De op vier na grootste watersportvereniging van Nederland zorgt voor een bruisende aanwezigheid en tal van gezellige activiteiten gedurende de zomer. Het gebied rond Giesbeek heeft een landelijke ligging met vele recreatiemogelijkheden. Zo kunt u hier uitstekend wandelen, fietsen, zwemmen, varen, maar vooral geweldig wonen! Natuurliefhebbers en watersporters kunnen hier zeker hun hart ophalen.

FOTO'S

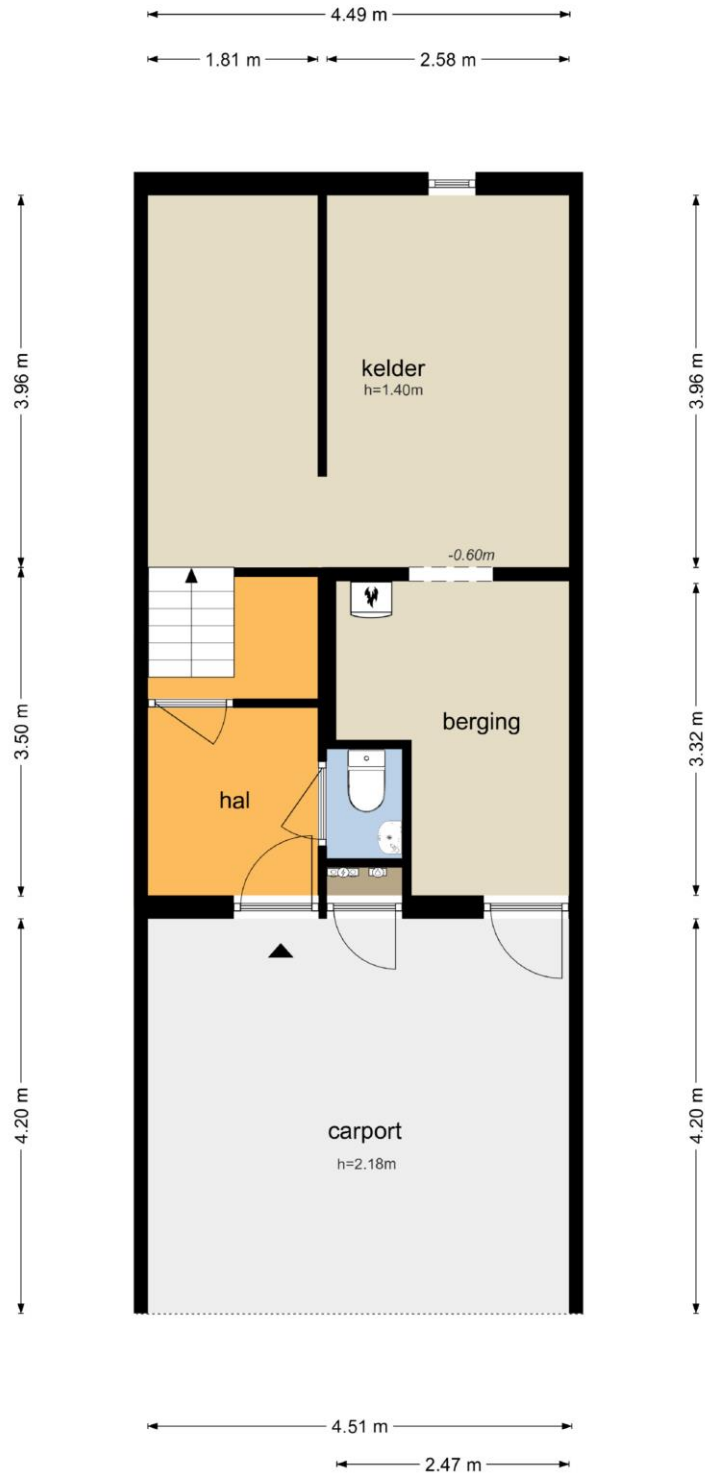


FOTO'S

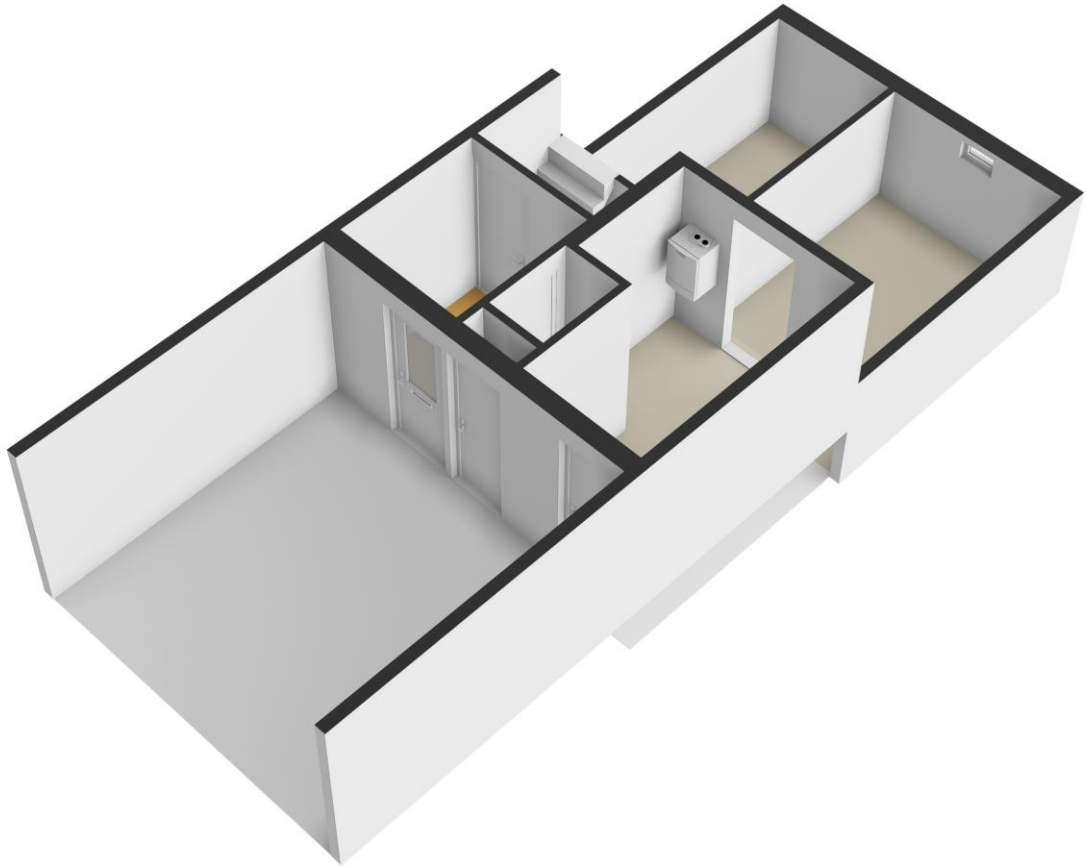


PLATTEGRONDEN

Dahliastraat 12 - Giesbeek Begane Grond

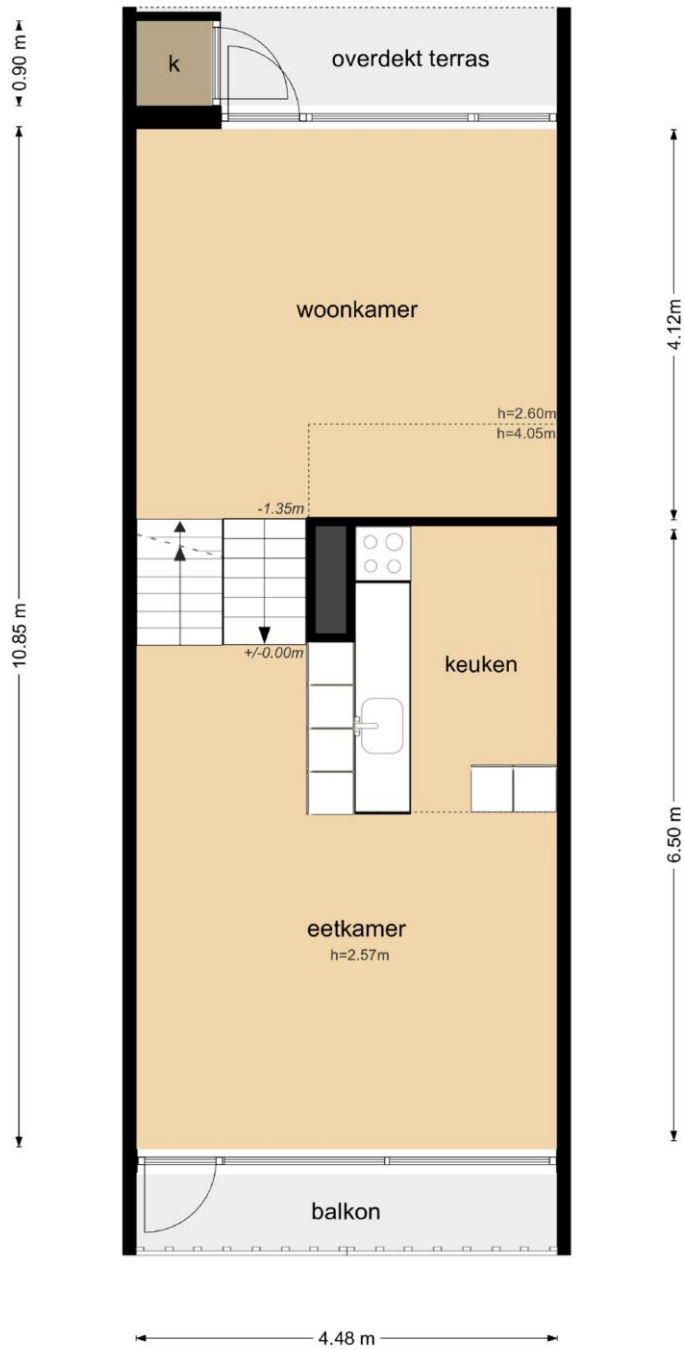


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

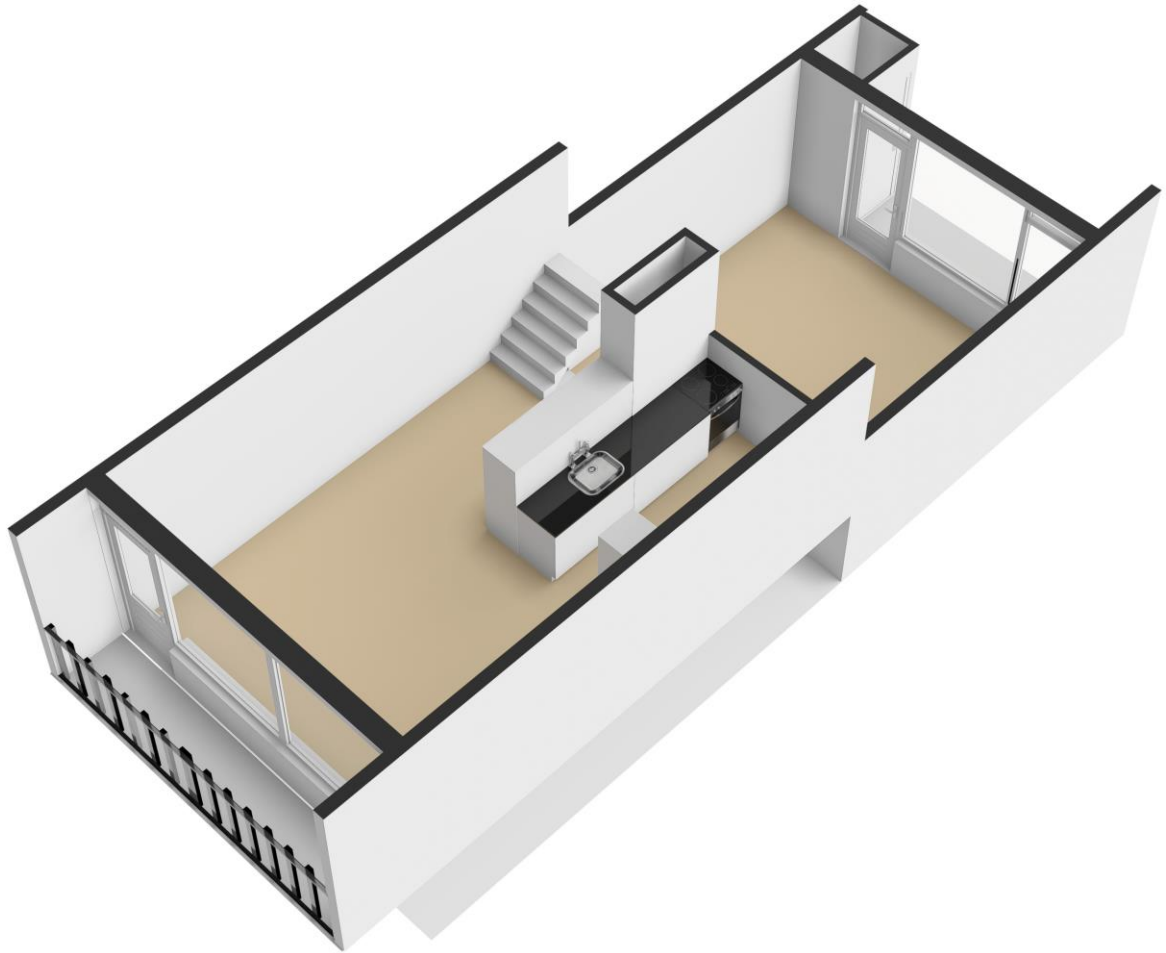


Dahliastraat 12 - Giesbeek
Eerste Verdieping

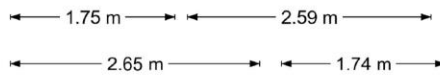
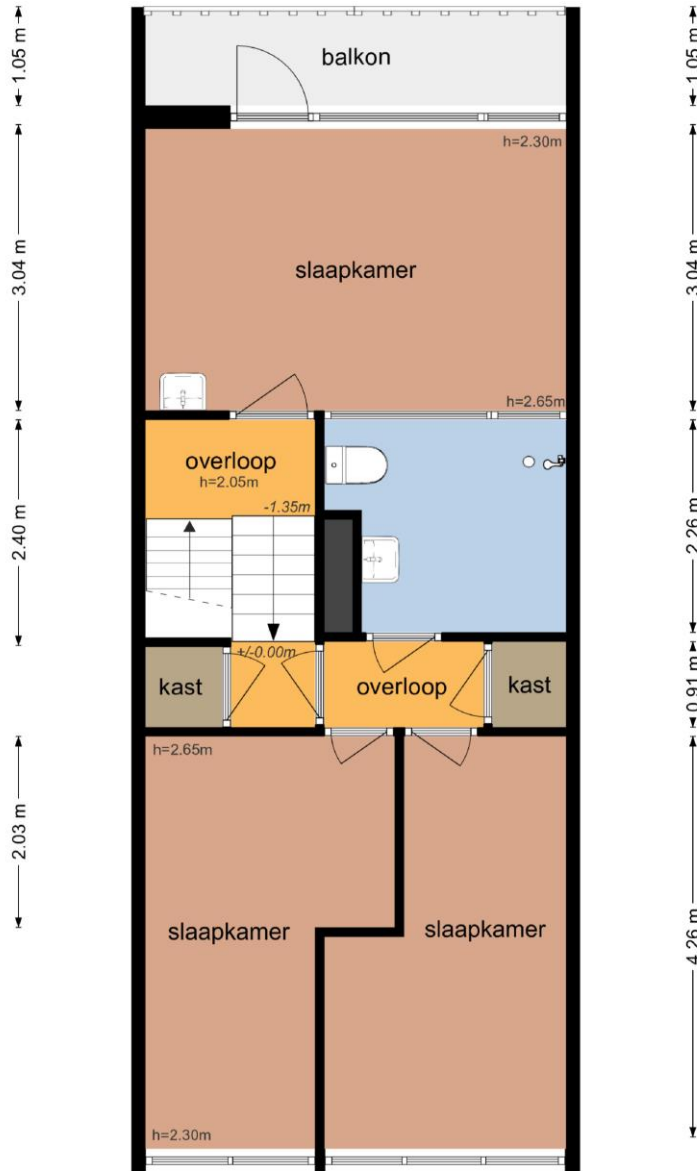
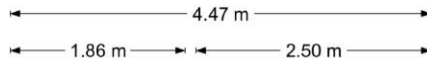
4.47 m



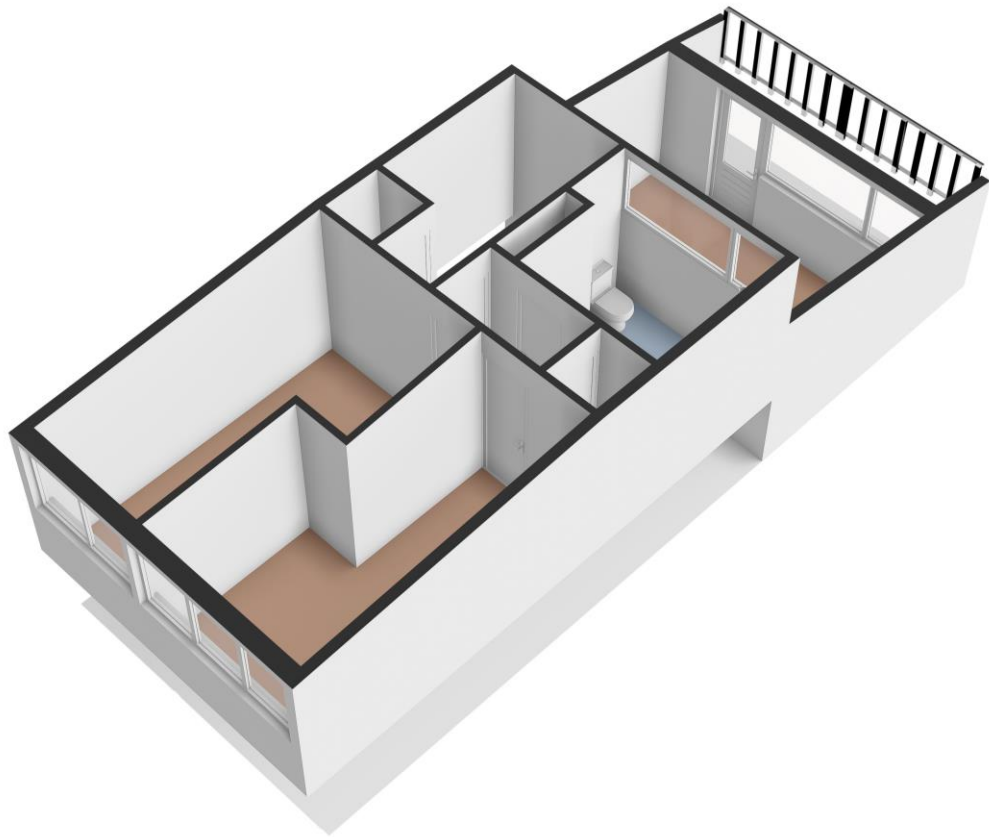
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



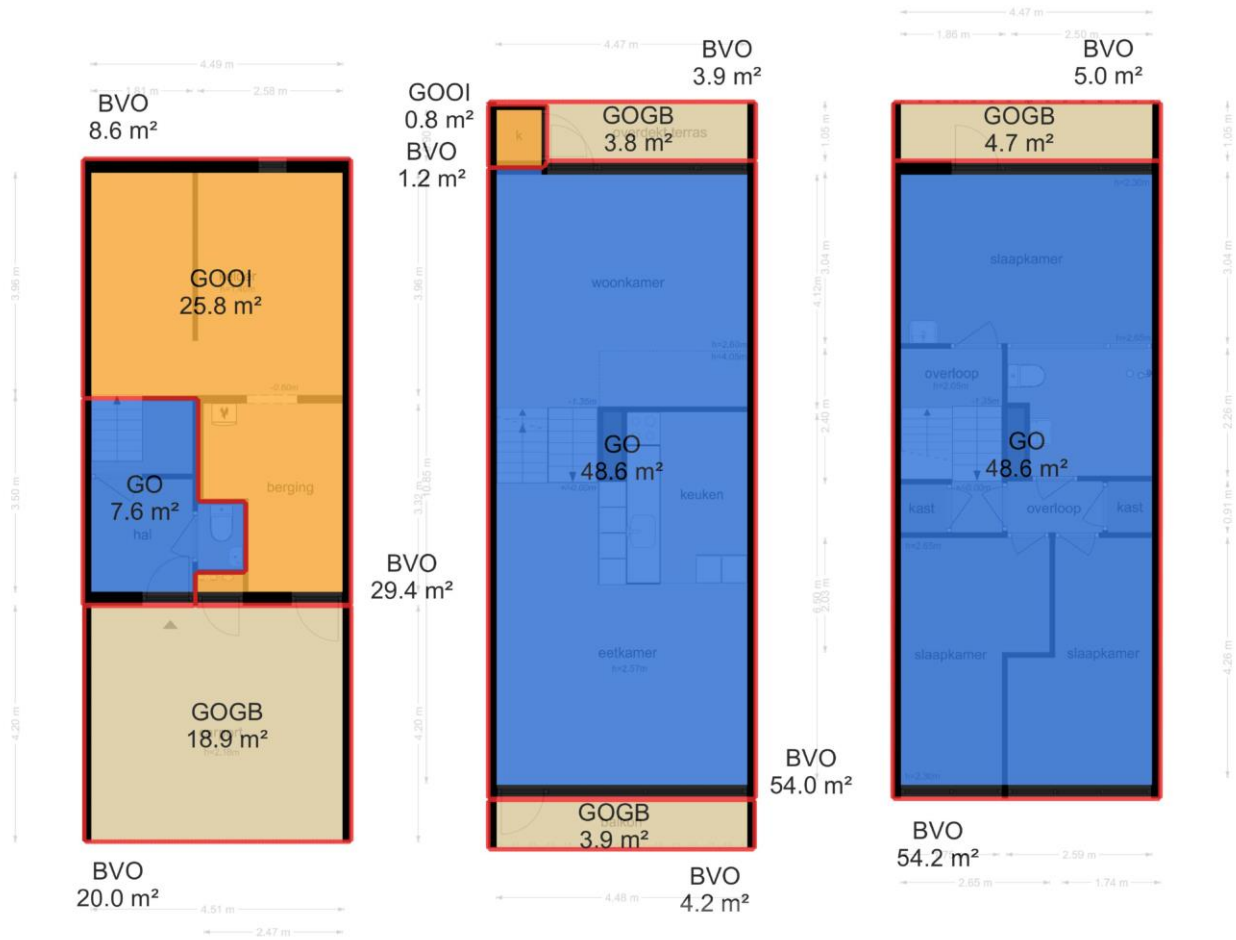
Dahliastraat 12 - Giesbeek
Tweede Verdieping



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



NEN2580



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bahr en Lathum E1278



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente: Bahr en Lathum Sectie: E Perceel: 1278</p> <p>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.</p>	
--	---	--

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 (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.