

VERKOOPBROCHURE



**MOLENSTRAAT 8
6988 AH LATHUM**

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

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

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

LATHUM

MOLENSTRAAT 8

Omschrijving object

Centraal in de stedendriehoek Arnhem-Nijmegen-Doetinchem in het pittoreske dorpje Lathum, gunstig ten opzichte van de A12 / A348 op 10 autominuten afstand van Arnhem nabij water- en sport recreatiegebied "Rhederlaag" gelegen, goed onderhouden uitgebouwd vrijstaand woonhuis met berging en zonnige tuin met achterom. Deze woning is gebouwd in 1996, meet een totale inhoud van maar liefst 621 m³, heeft een woonoppervlakte van 167 m² en is gelegen op een perceel eigen grond van 310 m². De woning is aan de achterzijde over de volle breedte uitgebouwd en beschikt hierdoor over zowel een tuinkamer als een atelierruimte beiden met openslaande deuren naar de tuin.

De Rhederlaagse meren, het Nationale Park De Hoge Veluwe en de steden Arnhem, Zevenaar en Doesburg liggen op een paar autominuten afstand. In de steden is de drukte snel op te zoeken om vervolgens thuis de rust weer te vinden. Met de zandstranden, het zwem-, surf- en vaarwater op loopafstand voelt het geheel aan als een echt vakantiehuis. De ontsluitingswegen A12/A18 en A348 (Velperbroekcircuit) bereikt u eveneens binnen enkele autominuten.

Het dorp Lathum met circa 1.300 inwoners is prachtig gelegen dorp in de gemeente Zevenaar, op enkele minuten verwijderd van de steden Arnhem, Doesburg en Zevenaar. Lathum ligt aan de N338 van Westervoort naar Doesburg zodat zowel de A12/A18 en A348/A50 (Velperbroekcircuit) binnen enkele autominuten bereikbaar zijn. Verschillende faciliteiten bevinden zich binnen handbereik, zoals een basisschool, sportgelegenheden, horecagelegenheden en openbaar vervoer. Lathum heeft een eigen jachthaven met open verbinding naar de IJssel. Het gebied rond Lathum 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.

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

DIDAM

MOLENSTRAAT 8

BEGANE GROND: Entree, hal met trapopgang, toilet met fontein, meterkast, royale woonkamer met erker uitbouw, half open keuken voorzien van hoekopgestelde inbouwkeuken met complete inrichting (afzuigkap, inductiekookplaat, combi-magnetron, oven, vaatwasser en koelkast, aangebouwde tuinkamer met pelletkachel en openslaande deuren naar zonneterras, schuifdeur naar atelierruimte met openslaande deuren naar tuin, doorgang naar bijkeuken met wasmachine- en drogeraansluiting, inpandige berging.

1E VERDIEPING: (geheel v.v. laminaatvloeren): overloop, separaat toilet, 3 slaapkamers met laminaatvloer, royale badkamer v.v. ligbad, ruime douchehoek en wastafelmeubel. Vaste trap naar...

2E VERDIEPING: grote open ruimte met 3 grote Velux kunststof dakramen waardoor veel licht en een schitterend uitzicht, cv-opstelling.

BIJZONDERHEDEN: Woonoppervlakte 167 m², overig inpandige ruimte 9 m², NEN 2580 meetrapport beschikbaar, optimaal geïsoleerd, hardhouten kozijnen, Nefit HR combiketel 2014 / onderhoud 2024, energielabel B, begane grondvloer geheel v.v. comfortabele vloerverwarming, mechanische ventilatie, 13 zonnepanelen (2018)

Bouwjaar 1996, uitgebouwd 2017 en 2021

Type woning Vrijstaand woonhuis met berging

Perceeloppervlakte 310 m²

Inhoud 621 m³

Vraagprijs € 569.000,= K.K.

Aanvaarding In overleg

GEGEVENS

KEUKEN

Half open keuken voorzien van hoekopgestelde inbouwkeuken met complete inrichting (afzuigkap, inductiekookplaat, combi-magnetron, oven, vaatwasser en koelkast

SANITAIR

Toilet met fontein

BADKAMER

Royale badkamer v.v. ligbad, ruime douchehoek en wastafelmeubel

ISOLATIE

Optimaal geïsoleerd

ONDERHOUD

Binnen / Buiten

Goed

Asbest

Geen asbest waargenomen

TUIN

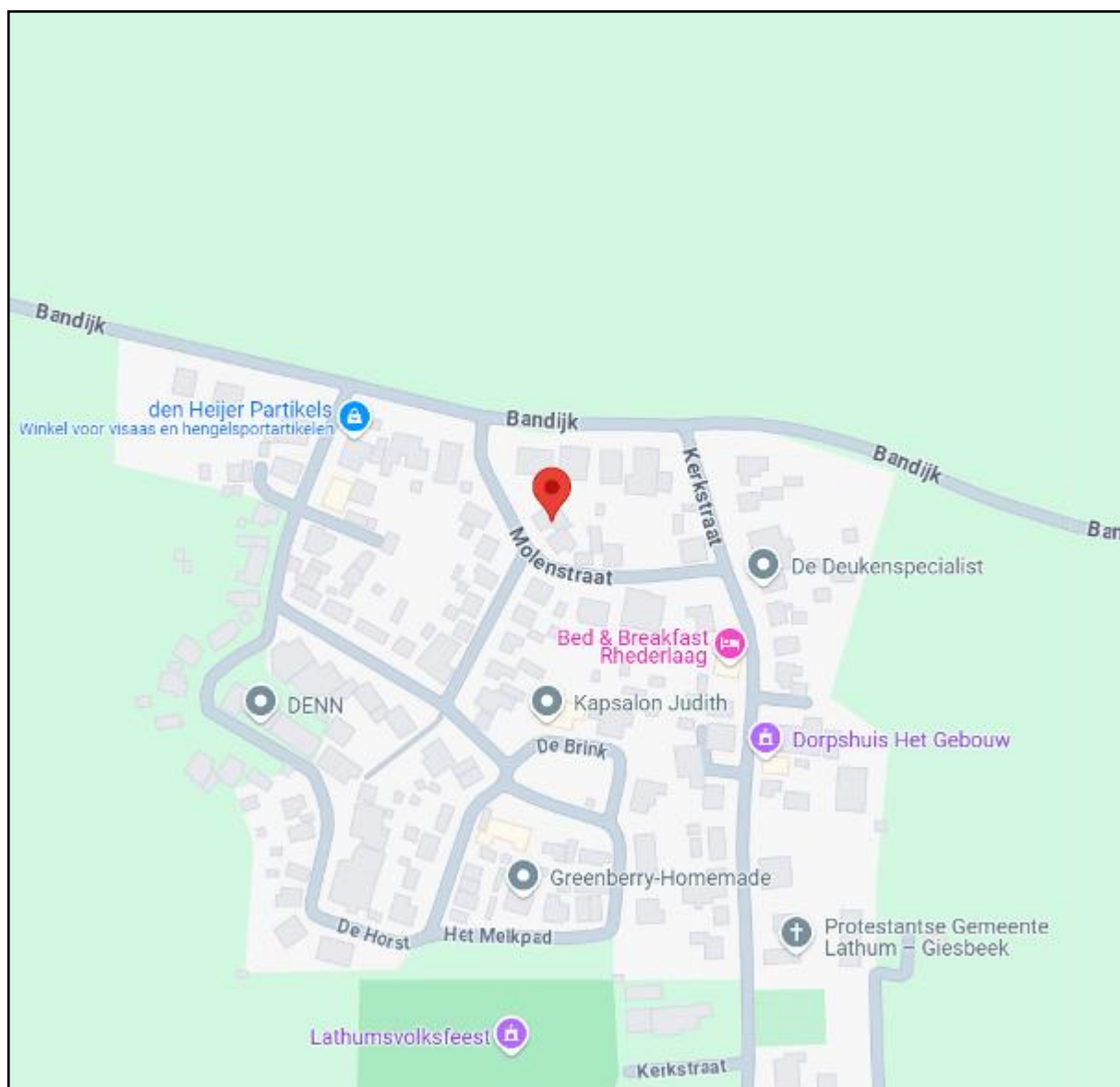
Ligging

Tuin gelegen op het Noordoosten

Onderhoud

Normaal

OMGEVING



ALGEMENE GEMEENTELIJKE INFORMATIE

Het dorp Lathum met circa 1.300 inwoners is prachtig gelegen dorp in de gemeente Zevenaar, op enkele minuten verwijderd van de steden Arnhem, Doesburg en Zevenaar. Lathum ligt aan de N338 van Westervoort naar Doesburg zodat zowel de A12/A18 en A348/A50 (Velperbroekcircuit) binnen enkele autominuten bereikbaar zijn. Verschillende faciliteiten bevinden zich binnen handbereik, zoals een basisschool, sportgelegenheden, horecagelegenheden en openbaar vervoer. Lathum heeft een eigen jachthaven met open verbinding naar de IJssel. Het gebied rond Lathum 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.

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: **Molenstraat 8 6988 AH LATHUM**

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.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmer	☐	☒	☐	☐
- losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Bijkeuken: planken en kast	☒	☐	☐	☐
- Garage: open kasten	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☐	☐	☐	☒
- overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- vitrages	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- screens	☐	☐	☐	☒
- rolluiken	☐	☐	☐	☒
- zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- parketvloer	☐	☐	☐	☒
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen + marmoleum benedenverdieping	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Pelletkachel	☐	☐	☒	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- schilderij ophangstelsysteem	☐	☒	☐	☐

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:

kookplaat	☒	☐	☐	☐
(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/scherf)	☒	☐	☐	☐
- stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- wastafel	☒	☐	☐	☐
- wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- planchet	☒	☐	☐	☐
- toiletkast	☐	☐	☐	☒
- toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- toilet	☒	☐	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒

Warmwatervoorziening, te weten:

CV-installatie	☒	☐	☐	☐
----------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

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

FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S

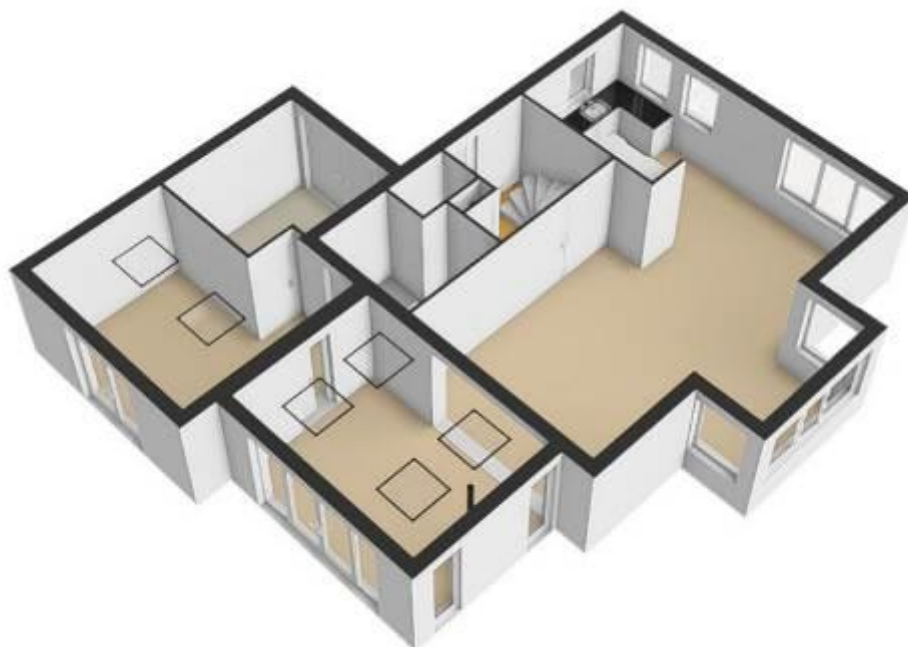


PLATTEGRONDEN



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

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

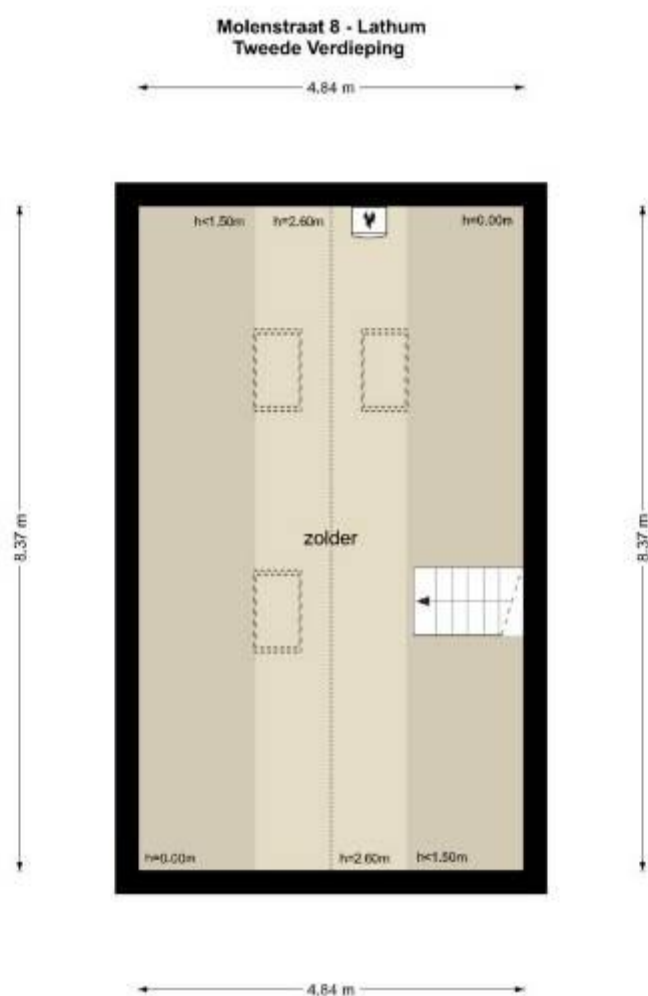


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectinfo.nl

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



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

PLATTEGRONDEN



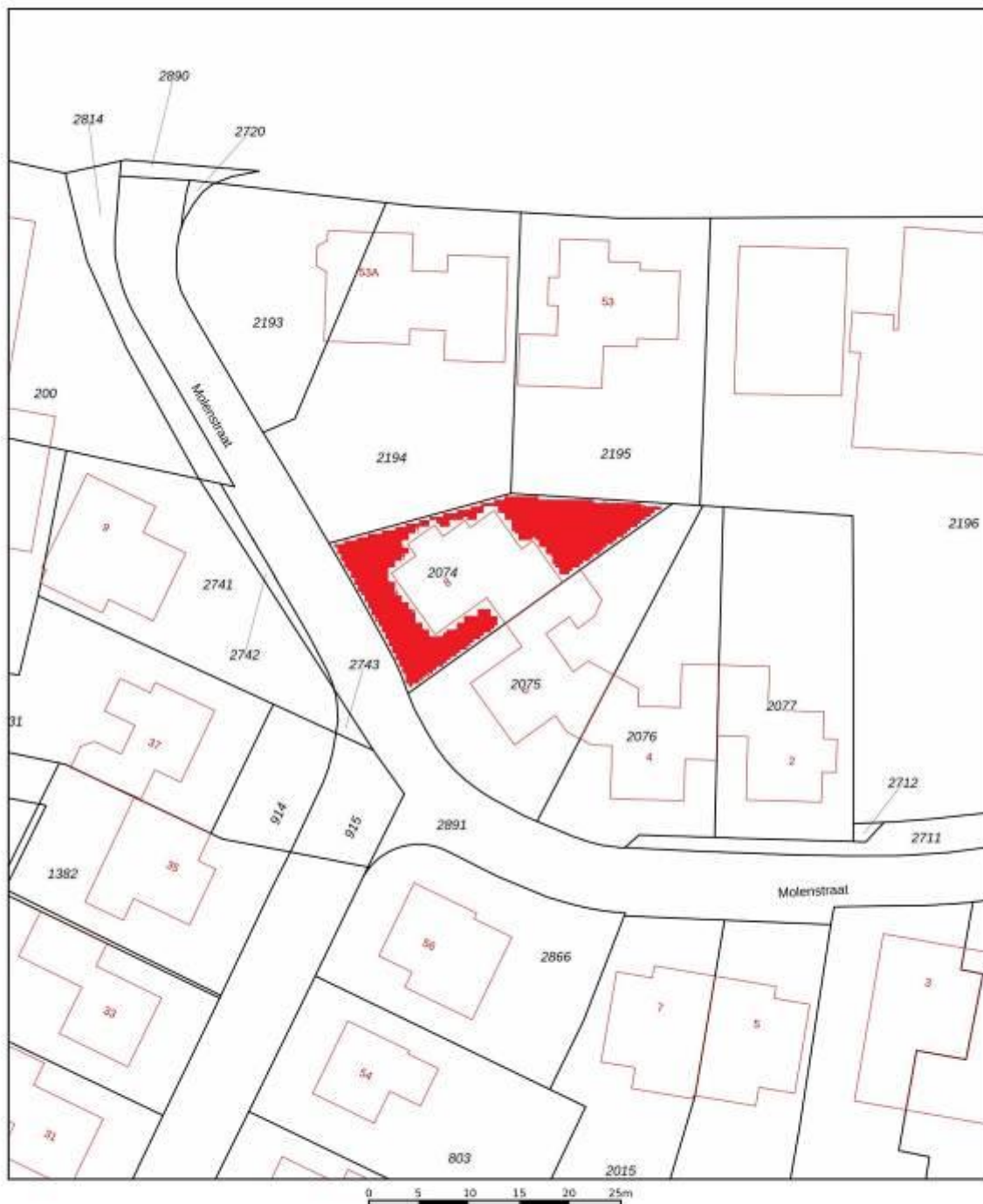
NEN2580



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bahr en Lathum E 207



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Bahr en Lathum	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2074	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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 databankrecht.			
Voor een ernstigend uittreksel, geldend op 12 januari 2025. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			

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 zou kunnen 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 ca. 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 blijken de bodemverontreiniging, van welke aard dan ook.

Overig:

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

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.