

VERKOOPBROCHURE



**PEPPELMANSDIJK 12-12A
7011 JL GAANDEREN**

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.

GAANDEREN

PEPPELMANSDIJK 12-12A

Omschrijving object

's Ochtends wakker worden met vrij uitzicht over de landerijen, het dauw nog boven het veld terwijl de eerste zonnestralen al bezit nemen van de vroege ochtend!

Welkom aan de Peppelmansdijk 12 te Gaanderen.

In het landelijke en fraaie buitengebied van Gaanderen, gunstig nabij landgoed Slangenburg gelegen, royaal vrijstaand woonhuis met garage, paardenstallen en overige bijgebouwen weiland en kleinveeweide. Het geheel is gelegen op een perceel van maar liefst 11.220 m² eigen grond. Deze woning is gebouwd in 1963 en is goed onderhouden maar behoeft modernisering en verdere verduurzaming. De totale inhoud bedraagt 923 m³. De woning beschikt over een totale woonoppervlakte van 226 m². Deze unieke samenstelling maakt het een ideale woning voor de gehele familie, wonen en werken vanuit huis, inwoning/mantelzorg of kantoor/praktijk aan huis.

Het object is prachtig gelegen. De opzet van de omgeving is landelijk en groen. Het biedt het beste van twee werelden, de weidse natuur en toch nabij het centrum van Gaanderen en Doetinchem. Door de centrale ligging nabij Gaanderen en Doetinchem bevinden alle benodigde voorzieningen zoals; scholen, winkels, treinstation en ziekenhuis zich binnen een straal van 10 kilometer. De snelwegen A18 en A12 zorgen voor een goede bereikbaarheid waardoor de steden als Arnhem, Enschede en de Duitse grens snel te bereiken zijn.

Kortom: Heerlijk vrij wonen doch niet verstoten van de dagelijkse voorzieningen!

Doetinchem is het centrum van de Achterhoek! Al van oudsher heeft Doetinchem deze centrumfunctie in de regio. Vroeger als belangrijke markt- en handelsplaats, tegenwoordig vanwege het complete aanbod aan winkels, cultuur, evenementen en horeca. De gastvrije binnenstad is goed bereikbaar en heeft een aantrekkelijke ligging tussen groen en water. In het nabij gelegen levendige centrum is er altijd wat te beleven, van een uitgebreid en compleet winkel- en horecagebied, tot een kabouter(wandel) route door de binnenstad tot een kanotocht op de Oude IJssel. Of breng een bezoek aan het Stadsmuseum en geniet daarna van een welverdiende lunch op een van de vele terrassen.

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

GAANDEREN

PEPPELMANSDIJK 12-12A

Indeling

BEGANE GROND: Entree, hal, toilet, trapopgang, meterkast/kelder, woon/eetkeuken voorzien van inbouwkeuken met afzuigkap, gaskookplaat, oven, koel/vriescombinatie en vaatwasmachine, tussenhal met toegang tot bijkeuken/berging, tuingerichte woonkamer met houtenvloerdelen en houtkachel. Zij entree met toegang tot keuken, tussenhal, woonkamer, badkamer en slaapkamer.

1E VERDIEPING: Overloop, 4 slaapkamers met vaste kasten, badkamer voorzien van douche, vaste wastafel en toilet.

2E VERDIEPING: Bevloerde vloering.

BIJZONDERHEDEN: Bouwjaar 1963, perceeloppervlakte 11.220 m², inhoud 925 m³, woonoppervlakte 226 m², overig inpandig 18 m², externe bergruimte 70 m², NEN2580 meetrapport beschikbaar, houten kozijnen met gedeeltelijk dubbel glas, HR combiketel 2019 (huur € 30,= p/mnd)), energielabel C.

Bouwjaar

1963

Type woning

Ryaal vrijstaand woonhuis met garage, paardenstallen en overige bijgebouwen

Perceeloppervlakte

11.220 m²

Inhoud

923 m³

Bieden vanaf prijs

€ 795.000,= kosten koper

Aanvaarding

In overleg

GEGEVENS

KEUKEN

Woon/eetkeuken voorzien van inbouwkeuken met afzuigkap, gaskookplaat, oven, koel/vriescombinatie en vaatwasmachine

SANITAIR

Toilet

BADKAMER

Badkamer voorzien van douche, vaste wastafel en toilet

ISOLATIE

Gedeeltelijk dubbel glas

ONDERHOUD

Binnen / Buiten

Redelijk

Asbest

Asbest aanwezig t.p.v. dakbeschot

TUIN

Ligging

Tuin rondom

Onderhoud

Normaal

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: **Peppelmansdijk 12 12A 7011 JL GAANDEREN**

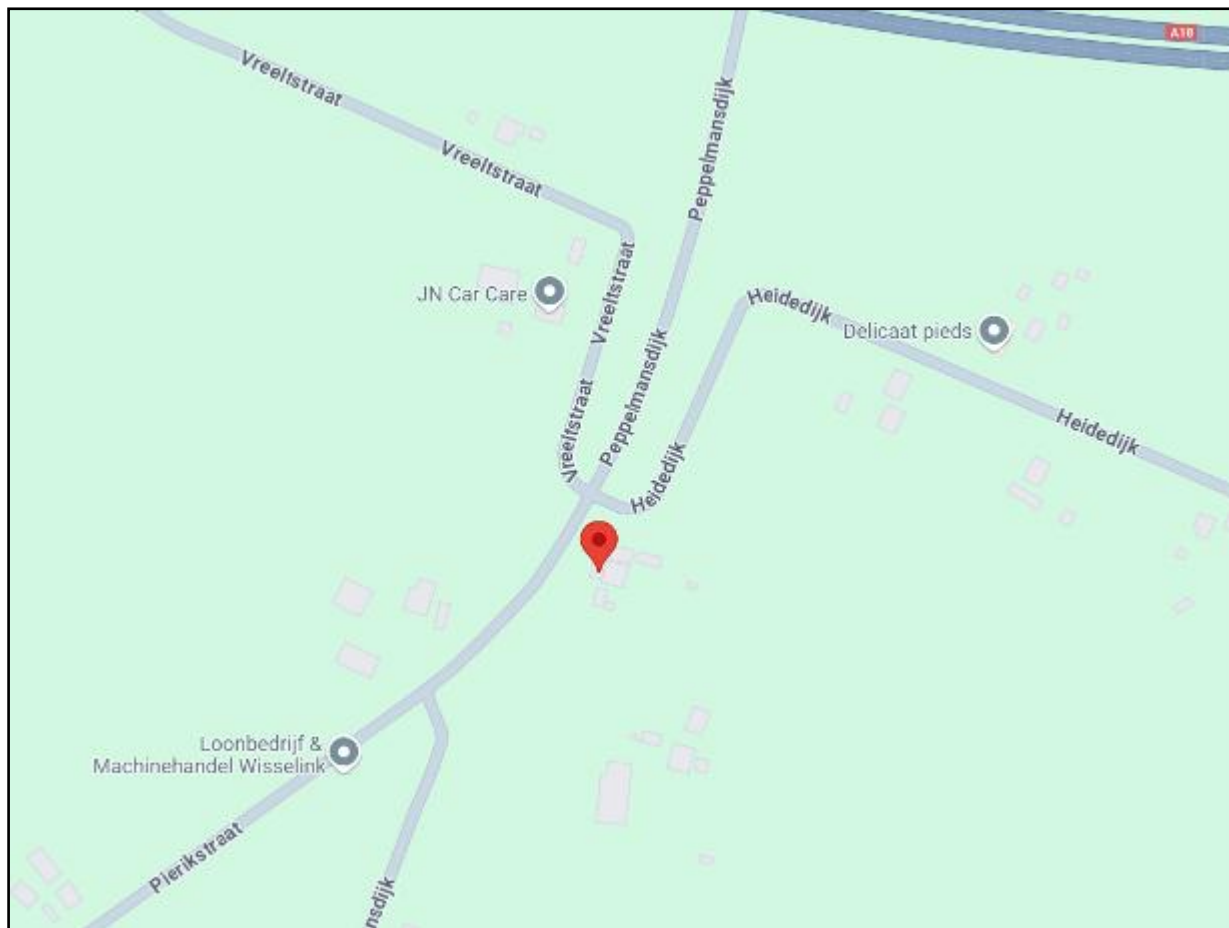
Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	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:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen (12)	☐	☐	☒	☐
- overgordijnen (12)	☐	☐	☒	☐
- vitrages (12)	☐	☐	☒	☐
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
- screens	☐	☐	☐	☒
- rolluiken	☐	☐	☐	☒
- zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer	☐	☐	☐	☒
- houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☒	☐
Houtkachel	☐	☐	☒	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				

-	spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
-	schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
Keuken					
	Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:					
	kookplaat	☒	☐	☐	☐
	(gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
	afzuigkap	☒	☐	☐	☐
	magnetron	☒	☐	☐	☐
	oven	☒	☐	☐	☐
	combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
	koelkast	☐	☐	☐	☒
	vriezer	☐	☐	☐	☒
	koel-vriescombinatie Amerikaanse	☒	☐	☐	☐
	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 (huurtoestel)	☒	☐	☐	☐

Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Boiler	☐	☐	☐	☒
Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser 12A	☒	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒

OMGEVING



GEMEENTELIJKE INFORMATIE

Gaanderen is een dorp met circa 5.500 inwoners en behoort tot de gemeente Doetinchem. Het dorp heeft een rijk verenigingsleven en er zijn het hele jaar door activiteiten voor jong en oud. Voor de dagelijkse boodschappen vind je er onder andere een bakker en twee supermarkten en ook zijn er meerdere basisscholen en diverse voorzieningen op het gebied van gezondheidszorg. Voor sport en cultuur kun je in Gaanderen terecht bij sport- en cultuurcentrum De Pol of een van de vele sportverenigingen. Dicht bij de woning maak je een lekkere wandeling in natuurgebied de Slangenburg en de rest van de Achterhoek is het ook absoluut waard om te voet of op de fiets te ontdekken. Gaanderen heeft een eigen treinstation aan de spoorlijn Winterswijk – Arnhem en goede busverbindingen. Met de auto ben je binnen vijf minuten op de A18 en iets verder ligt het centrum van Doetinchem. De Peppelmansdijk ligt te midden van Varsseveld, Westendorp, Gaanderen, Terborg en Doetinchem.

FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



PLATTEGRONDEN

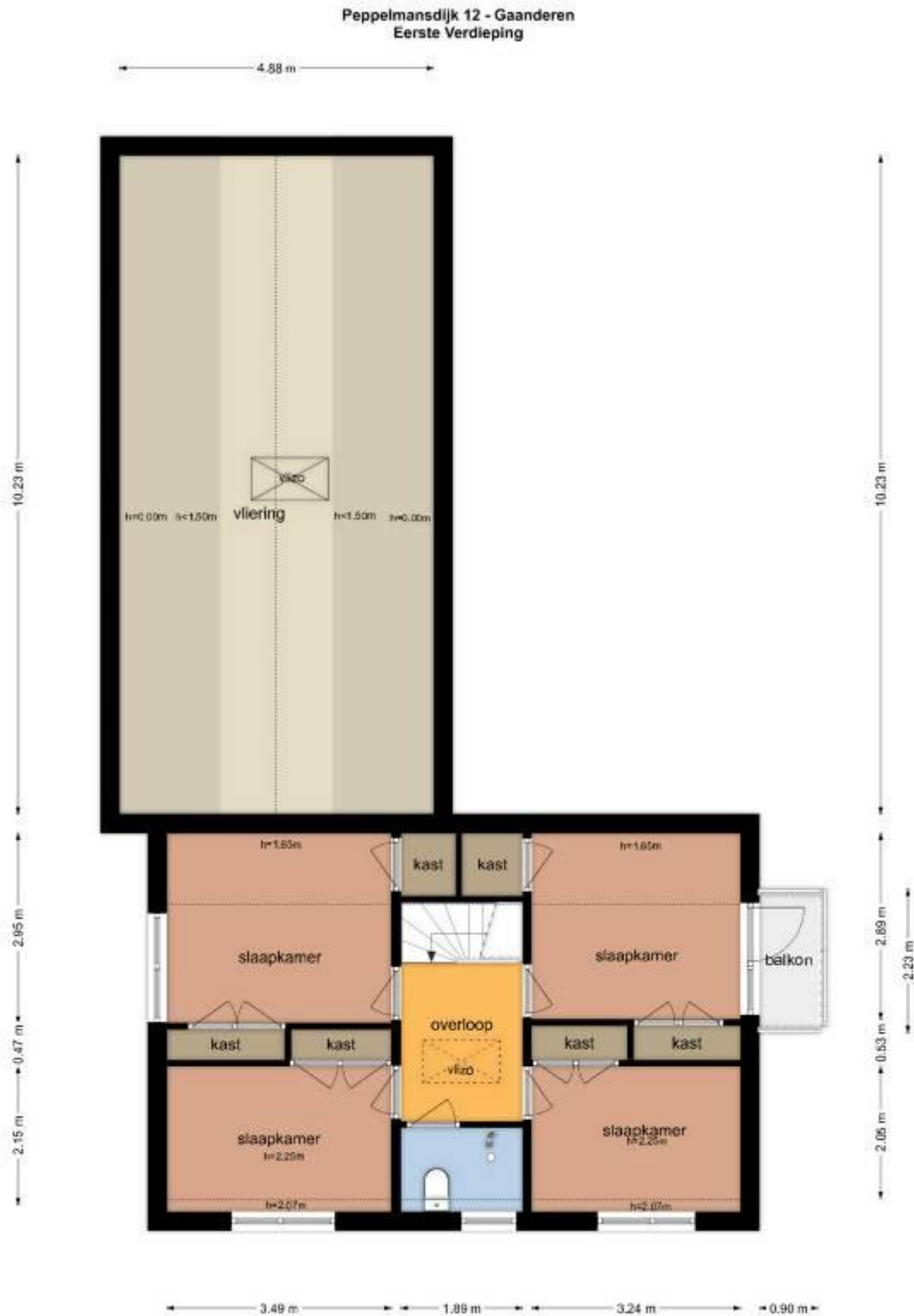


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.stijlindico.nl

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

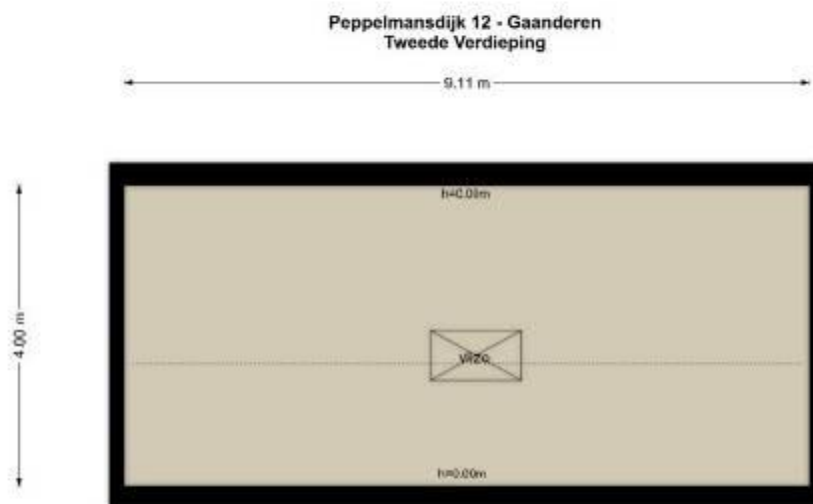


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenoo.nl

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

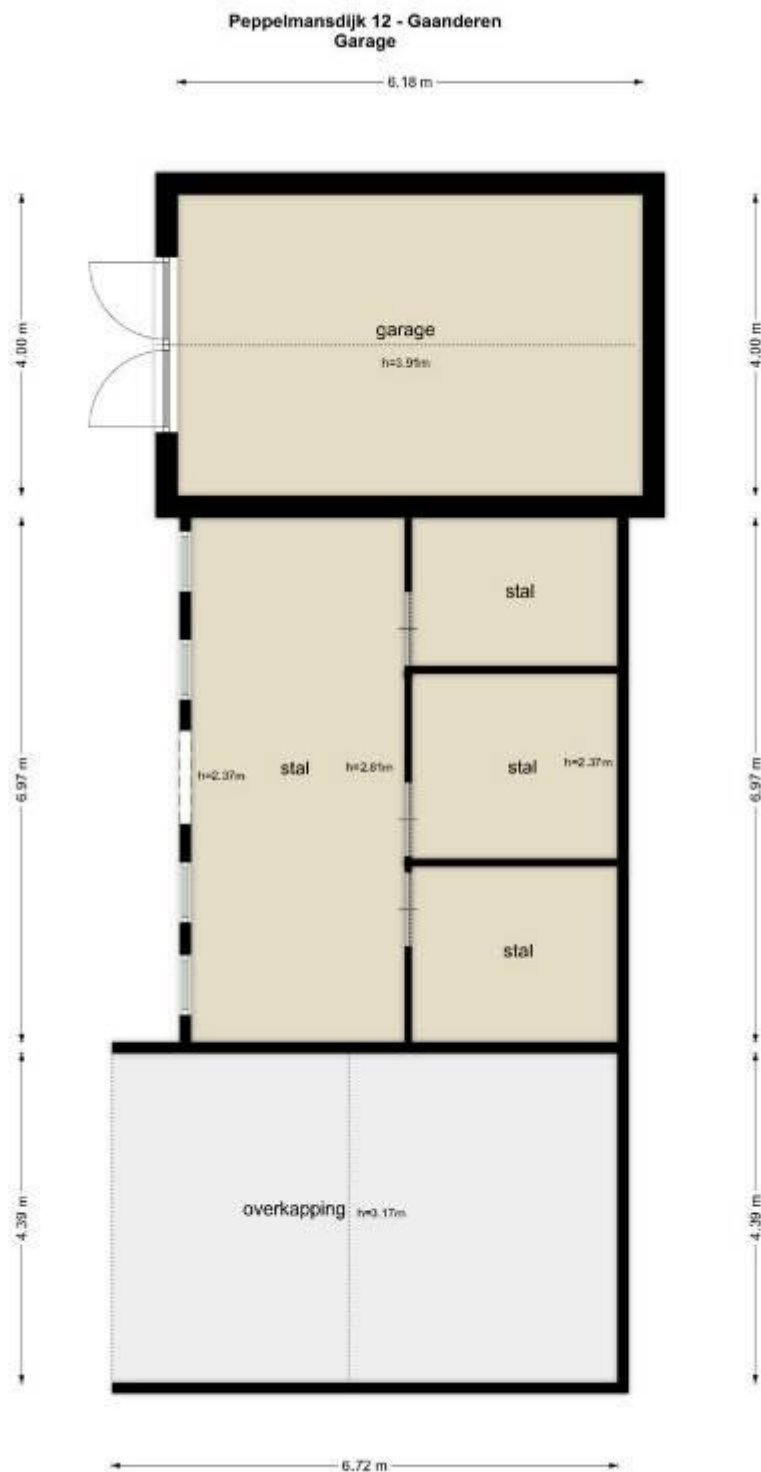


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectscan.nl

PLATTEGRONDEN

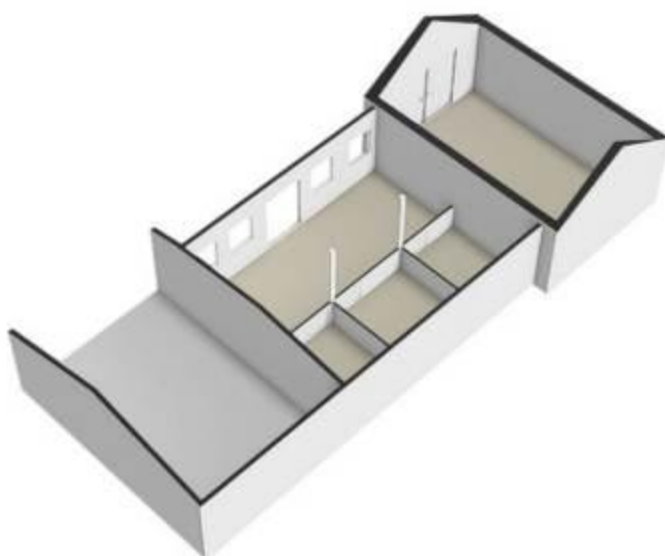
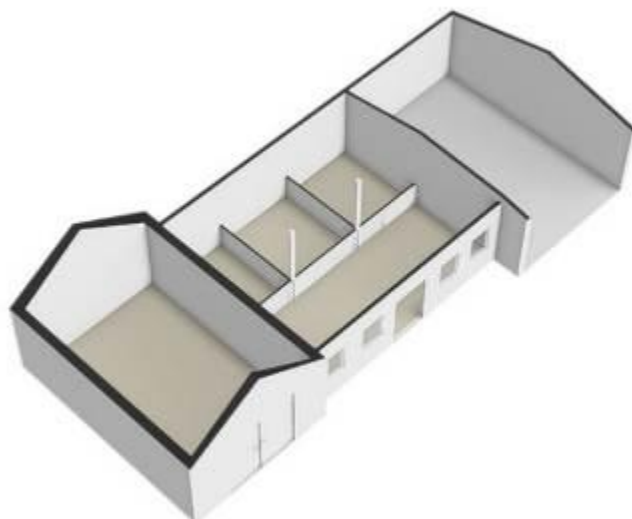


PLATTEGRONDEN

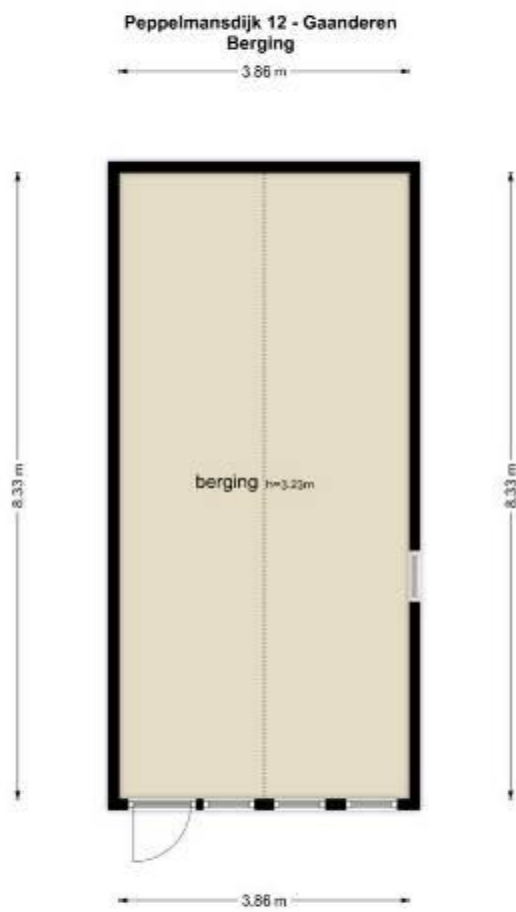


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectico.nl

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



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

PLATTEGRONDEN



NEN2580



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 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 blijken de 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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.