

VERKOOPBROCHURE



DRIE KOLKEN 5 6915 BM LOBITH

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.

Omschrijving object

Een perfect alternatief voor de zoeker van een appartement!

Centraal in de stedendriehoek Arnhem-Nijmegen-Doetinchem op fraaie en rustige locatie op loopafstand van de dorpskern van het gezellige Lobith met diverse voorzieningen binnen handbereik gelegen geschakelde patiobungalow met berging en voortuin op het Oosten en geheel besloten achtertuin op het Zuidwesten. Deze woning is gebouwd in 2001, beschikt over een woonoppervlakte van 82 m², meet een inhoud van 321 m³ en is gelegen op een perceel eigen grond van 161 m².

De woning beschikt over een royale woonkamer met open keuken, heeft een ruime ouderslaapkamer en een prettige 2e slaapkamer die ideaal te gebruiken is voor logeer- of hobbykamer. Deze gelijkvloerse woning heeft een functionele indeling. De hal is het centrale middelpunt van de woning en zorgt op deze manier voor de optimale scheiding tussen slapen en wonen. Aan de voorzijde van de woning ligt een ruime woonkamer die uitzicht heeft op het voorgelegen hofje en veel lichtinval krijgt dankzij de grote raampartijen welke tot aan de vloer doorlopen. De woning beschikt over een gunstig energielabel B, na afgifte van dit label zijn er in 2017 nog 10 zonnepanelen aangebracht waardoor de woning nog verder is verduurzaamd. Kortom een goed geïsoleerde en energiezuinige woning dus aangenaam warm in de winter en koel in de zomer!

De woning is voorts gunstig gesitueerd ten opzichte van natuurgebied "de Gelderse Poort", "Montferland" en watersportgebied "de Byland". In het nabijgelegen Zevenaar vindt u tal van voorzieningen zoals schouwburg, ziekenhuis, NS-station en middelbare scholen. De ontsluitingswegen A12 (Arnhem), A18 (Doetinchem) en de A3 (Duitsland) bereikt u binnen enkele autominuten.

Bieden vanaf prijs € 298.000,- K.K.

Deze woning wordt u aangeboden met een aantrekkelijk vanaf prijs. Ieder serieus voorstel boven genoemde prijs zal door verkoper in overweging worden genomen.

"Interesse in dit huis?"

Ben je na het bekijken van de presentatie enthousiast geworden over deze bijzondere woning? Neem dan snel contact met ons op. Wij informeren je graag over de bezichtigingsmogelijkheden.

LOBITH

DRIE KOLKEN 5

Indeling	BEGANE GROND: Entree, hal met meterkast, toilet met fontein, royale woonkamer met pvc-vloer, half-open keuken voorzien van hoek opgestelde inbouwkeuken met afzuigkap, gaskookplaat, combi-oven en koelkast, schuifpui naar patio, vanuit de hal zijn tevens bereikbaar de ouderslaapkamer met schuifpui naar patio, volledig betegelde badkamer voorzien van inloofdouche, wastafelmeubel en wasmachine aansluiting, 2e slaapkamer. Aan de voorzijde ligt tevens nog een eigen berging (8 m²) voor de stalling van fietsen en overige opslag. Deze berging is voorzien van elektra. De patio is geheel omsloten en biedt optimale privacy. Het terras is gunstig georiënteerd ten opzichte van de zon (zuid-west) en voorzien van een zonwering. BIJZONDERHEDEN: Woonoppervlakte 82 m², overig inpandige ruimte 8 m², inhoud 321 m³, NEN 2580 meetrapport beschikbaar, hardhouten kozijnen met draai/kiepsysteem en HR beglazing, dak,- muur,- en vloerisolatie, Intergas HR combiketel 2016, Renovent HR warmte terugwin systeem, 10 zonnepanelen 2017, inbouwkeuken 2017, pvc vloer, Energielabel B, gevels gereinigd en geïmpregneerd 2018, buitenschilderwerk 2020, diverse horren, screens en elektrische buitenzonwering, voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving aanwezig.
Bouwjaar	2001
Type woning	Geschakelde patiobungalow met berging
Perceeloppervlakte	161 m ²
Inhoud	321 m ³
Bieden vanaf prijs	€ 298.000,= K.K.
Aanvaarding	In overleg

GEGEVENS

KEUKEN

Half-open keuken voorzien van hoek opgestelde inbouwkeuken met afzuigkap, gaskookplaat, combi-oven en koelkast

SANITAIR

Toilet met fontein

BADKAMER

Volledig betegelde badkamer voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel en wasmachine aansluiting

ISOLATIE

HR beglazing, dak,- muur,- en vloerisolatie.

ONDERHOUD

Binnen / Buiten

Goed

Asbest

Geen asbest waargenomen

TUIN

Ligging

Zuidwesten
Voortuin op het Oosten

Onderhoud

Normaal

OMGEVING



ALGEMENE GEMEENTELIJKE INFORMATIE

Waar de Rijn ons land binnenstroomt midden in een prachtige natuurlijke omgeving ligt de plaats Lobith, gunstig nabij recreatiegebied De Bijland, natuurgebied de Gelderse Poort en de bossen van Montferland en Elten (Duitsland). In de directe omgeving zijn de watersportmogelijkheden talrijk, maar u kunt ook wandelingen of fietstochten maken langs de prachtige uiterwaarden of over de talloze dijken en genieten van een prachtig uitzicht over de Rijn of even de grens oversteken naar het nabijgelegen Elten. Deze factoren maken het wonen in Lobith voor zowel jong als oud zeer aantrekkelijk. In deze groene en waterrijke omgeving vindt u nog volop rust en ruimte om plezierig te wonen en te recreëren. Lobith ligt in een waterrijk gebied met de Rijn en de Waal. Daarom wordt Lobith/Tolkamer e.o. ook wel het "Gelders Eiland" genoemd. Lobith is een bekend dorp vanwege de waterstanden in de Rijn. Het dorp ligt nu echter niet meer direct aan de rivier. Lobith is ontstaan in 1347. Lobith telt ongeveer 3250 inwoners. Begin jaren negentig zijn restanten van het Tolhuis, een oud kasteel gevonden. Het enige overblijfsel wat bewaard is gebleven is het "Schipperspoortje". In de dorpskern bevinden zich o.a. meerdere winkels waaronder een supermarkt, openbare bibliotheek, overdekt zwembad, manege, tennisbanen en diverse scholen. In het nabij gelegen Zevenaer vindt u tal van voorzieningen zoals schouwburg, ziekenhuis, NS station en middelbare scholen. U bent met enkele autominuten in Elten (Duitsland), hier kunt u gemakkelijk de A12 richting Arnhem en de A3 richting Oberhausen op.

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: **Drie Kolken 5, 6915 BM Lobith**

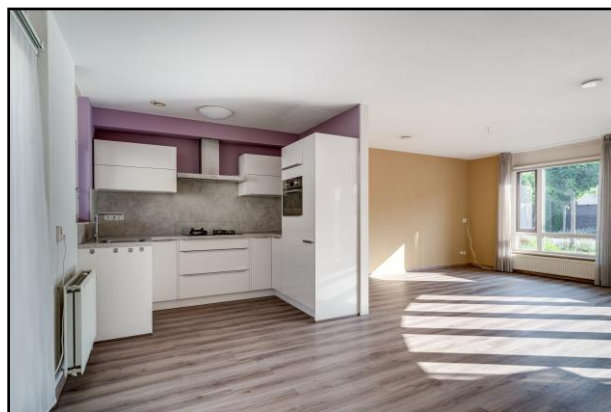
Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmer	☒	☐	☐	☐
- losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Gang	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
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	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒

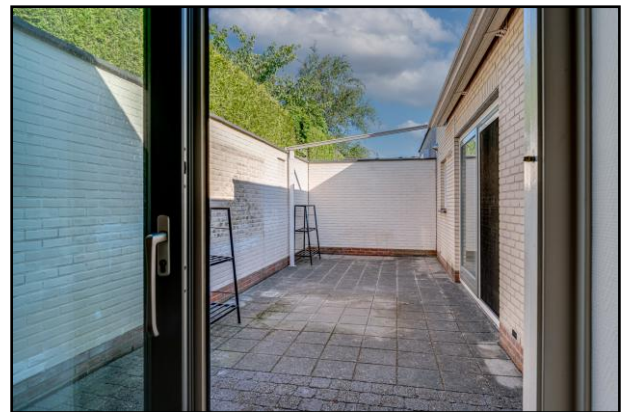
Overig, te weten:					
-	spiegelwanden gang	☐	☒	☐	☐
-	schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Keuken					
	Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:					
	kookplaat	☒	☐	☐	☐
	(gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
	afzuigkap	☒	☐	☐	☐
	magnetron	☐	☐	☐	☒
	oven	☐	☐	☐	☒
	combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
	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/schermbord)	☒	☐	☐	☐
-	stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
-	wastafel	☒	☐	☐	☐
-	wastafelmeubel (eiken kleur)	☒	☐	☐	☐
-	planchet	☐	☐	☐	☒
-	toiletkast (wit)	☐	☒	☐	☐
-	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 (WTW)	☒	☐	☐	☐
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



PLATTEGRONDEN

Drie Kolken 50 - Lobith
Begane Grond



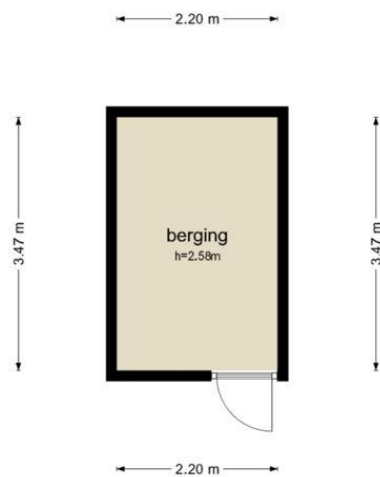
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

**Drie Kolken 50 - Lobith
Berging**



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

PLATTEGRONDEN



NEN2580



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Drie Kolken 5 Lobith



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 milieu-regelingen 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 bouw-kwaliteit gesteld mogen worden.

Bodemverontreiniging/ ondergrondse tanks:

Voor zover de verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor opslag van (vloe-) 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 gebruikso-ppeervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.