

VERKOOPBROCHURE



MEIDOORNLAAN 4 6921 EL DUIVEN

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

In ruim opgezette woonomgeving, rustig aan hofje nabij het centrum en NS-station gelegen, goed onderhouden royale middenwoning met aangebouwde stenen berging en besloten tuin op het noordwesten met extra tuinberging en achterom. Deze woning is grotendeels gemoderniseerd en is in lichte kleurstellingen uitgevoerd. De woning is gebouwd in 1978, meet een comfortabele inhoud van maar liefst 483 m³, heeft een woonoppervlakte van 127 m² en is gelegen op een perceel eigen grond van 124 m². Diverse scholen en het gezellige centrum van Duiven met vele winkelveorzieningen en het NS-station bevinden zich op fietsafstand. De woning is gunstig gelegen ten opzichte van de ontsluitingswegen A12 (Arnhem), A18 (Doetinchem) en de A3 (Duitsland).

Duiven kent een uitstekend ondernemersklimaat. De gemeente ligt direct aan de autosnelweg A12, waardoor een goede verbinding met zowel de Randstad als het Duitse achterland gewaarborgd is. Duiven maakt deel uit van het Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN). Duiven heeft als voormalige groeikern de afgelopen decennia een snelle groei doorgemaakt. Voor de huidige circa 25.000 inwoners zijn nieuwe winkelcentra als de Elshof Passage en het Eilandplein gerealiseerd. De Elshof Passage is grotendeels overdekt, kent een gevarieerd aanbod en het parkeren is nog altijd gratis. Ondanks de groei van zowel het aantal bedrijventerreinen als het aantal woonwijken is Duiven erin geslaagd om haar landelijke karakter te behouden. Hierdoor is sprake van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Voor meer stedelijke voorzieningen kunnen de inwoners terecht in het nabijgelegen Arnhem.

“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.

DUIVEN

MEIDOORNLAAN 4

Indeling	BEGANE GROND: (Geheel voorzien van keramische tegelvloer), entree, hal met doorgang naar berging, meterkast, toilet voorzien van wandcloset met fontein, trapopgang, half open keuken voorzien van U-vormig opgestelde inbouwkeuken met afzuigkap, inductiekookplaat, combi-oven, koffiemachine, koelkast en vaatwasmachine (2024), trapkast, royale tuingerichte woonkamer met airconditioning, gashaard en kunststof schuifpui naar zonneterras, tuinkast en geheel besloten tuin met extra tuinberging en achterom. 1E VERDIEPING: (Geheel voorzien van laminaatvloer), overloop, zeer royale ouderslaapkamer met airconditioning (voorheen 2 slaapkamers en mogelijkheid om er weer 2 slaapkamers van te maken), 2e slaapkamer met vaste kastenwand, badkamer voorzien van bad/douchecombinatie, dubbel wastafelmeubel en 2e toilet, vaste trap naar 2E VERDIEPING: (Geheel voorzien van laminaatvloer) voorzolder met cv-opstelling, wasruimte met wasmachine en droger aansluiting, bergruimte en ruime 3e slaapkamer met dakraam. BIJZONDERHEDEN: Woonoppervlakte 127 m², overig inpandige ruimte 6 m², externe bergruimte 10 m², NEN 2580 meetrapport beschikbaar, dak-, muur-, en vloerisolatie, houten kozijnen met isolerende beglazing (begane grondvloer), kunststof schuifpui met isolerende beglazing, 1E verdieping is 1 gedeelte van het raam voorzien van isolerende beglazing, Intergas HR combiketel 2010, Energielabel D, hierna zijn er nog 12 zonnepanelen geplaatst a 315 WP per paneel), stucwerk afwerking wanden en plafonds woonkamer, begane grondvloer voorzien van moderne tegelvloer, mechanische ventilatie, airconditioning woonkamer en ouderslaapkamer 2022, buitenzonwering, buitenschilderwerk 2025.
Bouwjaar	1978
Type woning	Middenwoning met aangebouwde stenen berging
Perceeloppervlakte	124 m ²
Inhoud	483 m ³
Bieden vanaf prijs	€ 349.000,= K.K.
Aanvaarding	In overleg

GEGEVENS

KEUKEN

Half open keuken voorzien van U-vormig opgestelde inbouwkeuken met afzuigkap, inductiekookplaat, combi-oven, koffiemachine, koelkast en vaatwasmachine (2024)

SANITAIR

Toilet voorzien van wandcloset met fontein

BADKAMER

Badkamer voorzien van bad/douchecombinatie, dubbel wastafelmeubel en 2e toilet

ISOLATIE

Dak,-muur- en vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

ONDERHOUD

Binnen / Buiten

Goed

Asbest

Eternietplaten waargenomen gevel schuine dak voorkant

TUIN

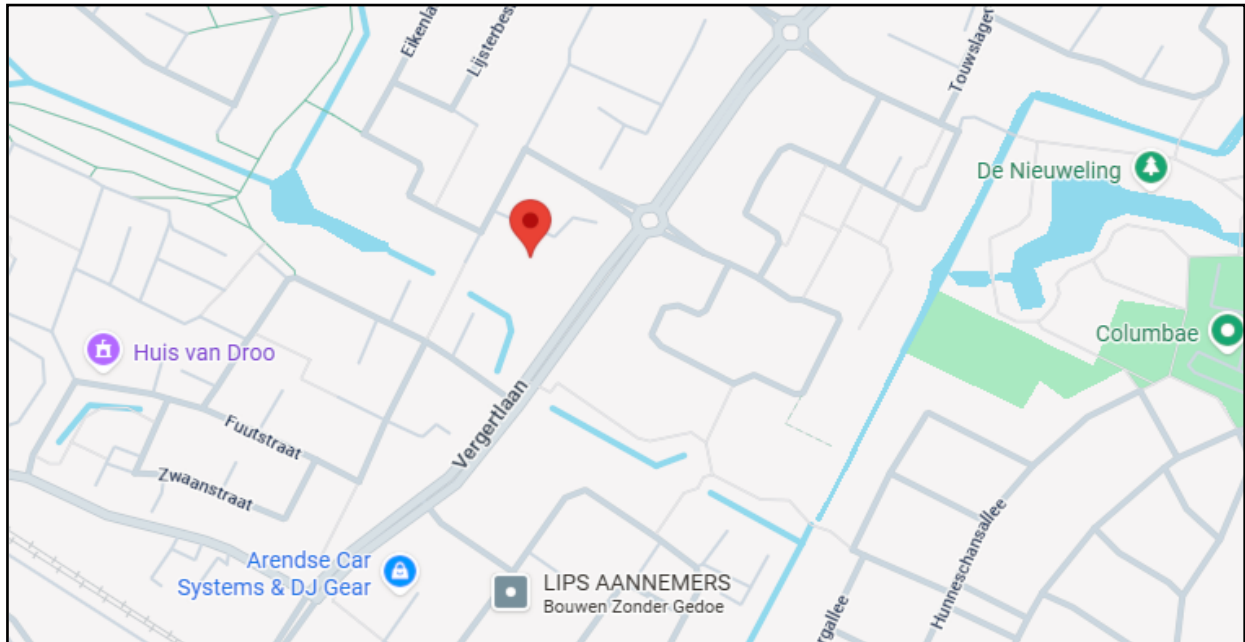
Ligging

Noordwesten

Onderhoud

Normaal

OMGEVING



ALGEMENE GEMEENTELIJKE INFORMATIE

Duiven kent een uitstekend ondernemersklimaat. De gemeente ligt direct aan de autosnelweg A12, waardoor een goede verbinding met zowel de Randstad als het Duitse achterland gewaarborgd is. Duiven maakt deel uit van het Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN). Duiven heeft als voormalige groeikern de afgelopen decennia een snelle groei doorgemaakt. Voor de huidige 25.000 inwoners zijn nieuwe winkelcentra als de Elshof Passage en het Eilandplein gerealiseerd. De Elshof Passage is grotendeels overdekt, kent een gevarieerd aanbod en het parkeren is nog altijd gratis. Ondanks de groei van zowel het aantal bedrijventerreinen als het aantal woonwijken is Duiven er in geslaagd om haar landelijke karakter te behouden. Hierdoor is sprake van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Voor meer stedelijke voorzieningen kunnen de inwoners terecht in het nabijgelegen Arnhem.

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: **Meidoornlaan 4, 6921 EL Duiven**

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/dimmers	☒	☐	☐	☐
- losse (hang)lampen (eettafel)	☐	☐	☒	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Inbouwkasten en losse kast keuken	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐ ☒
-	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	☒	☐	☐ ☐
-	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/camera bewaking	☒	☐	☐ ☐

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

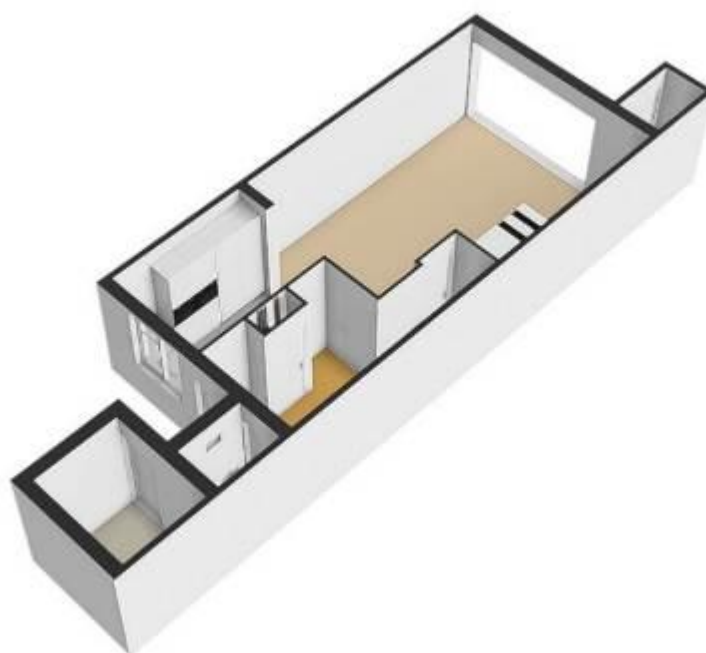
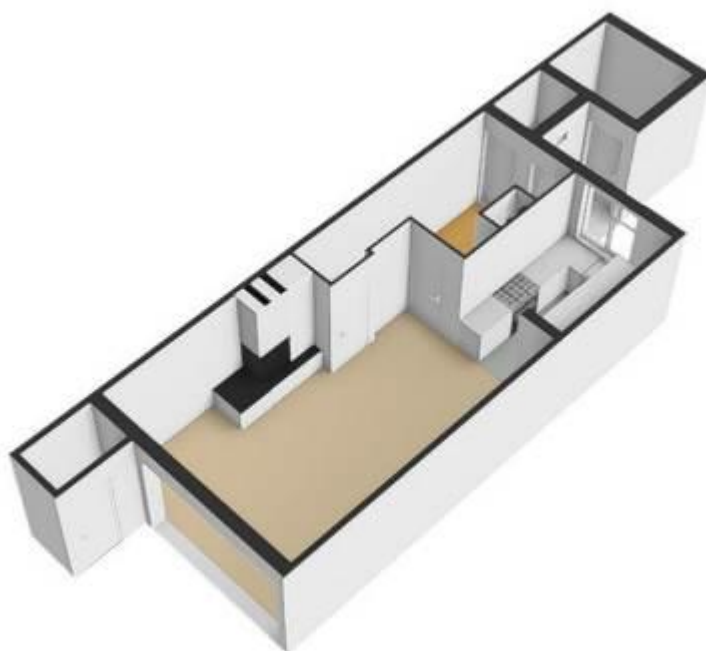


PLATTEGRONDEN

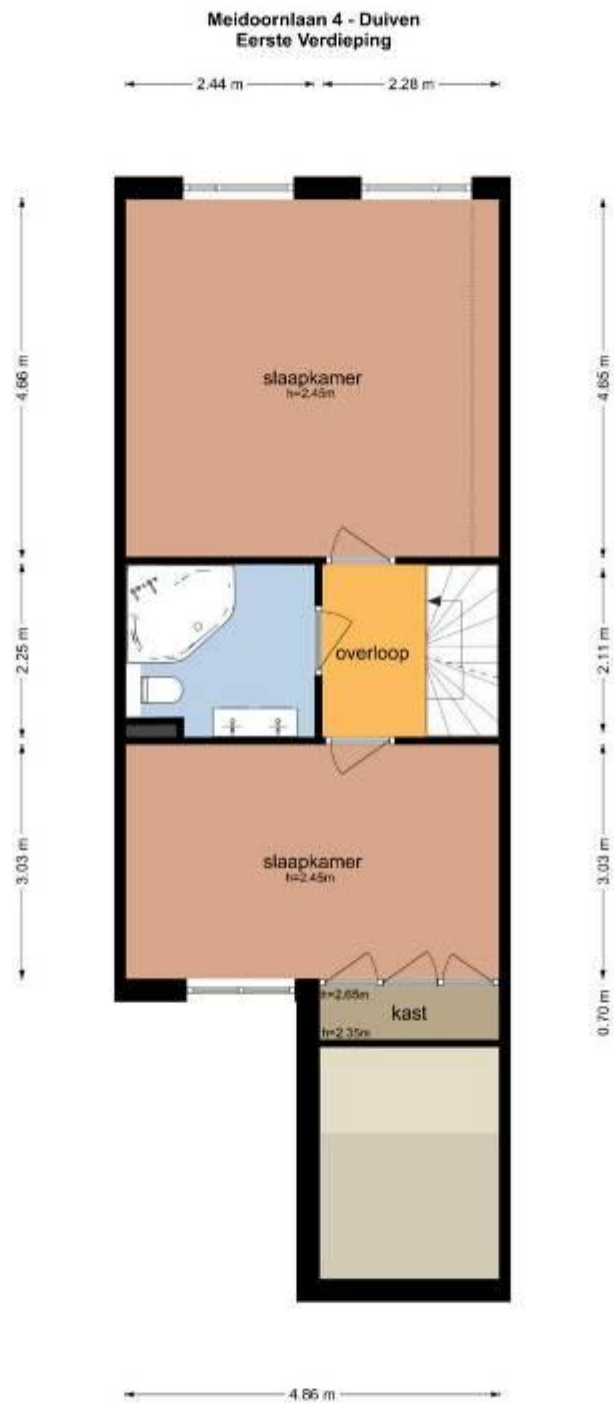


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

PLATTEGRONDEN

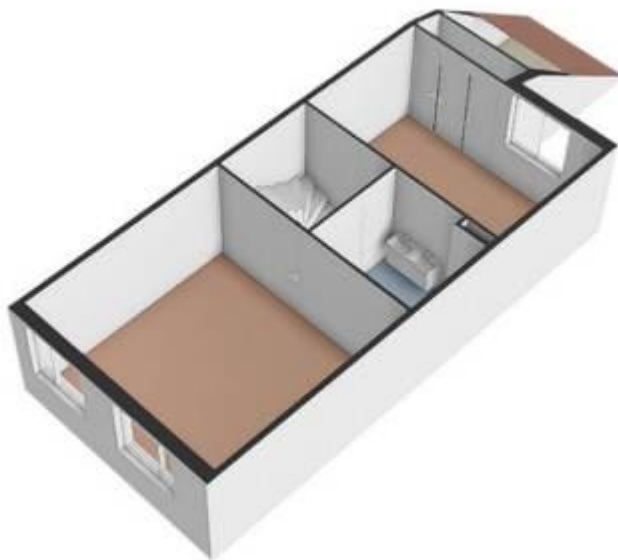


PLATTEGRONDEN



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

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

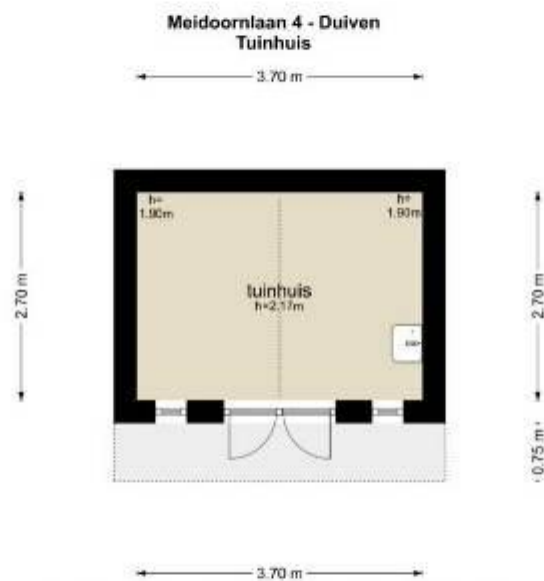


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

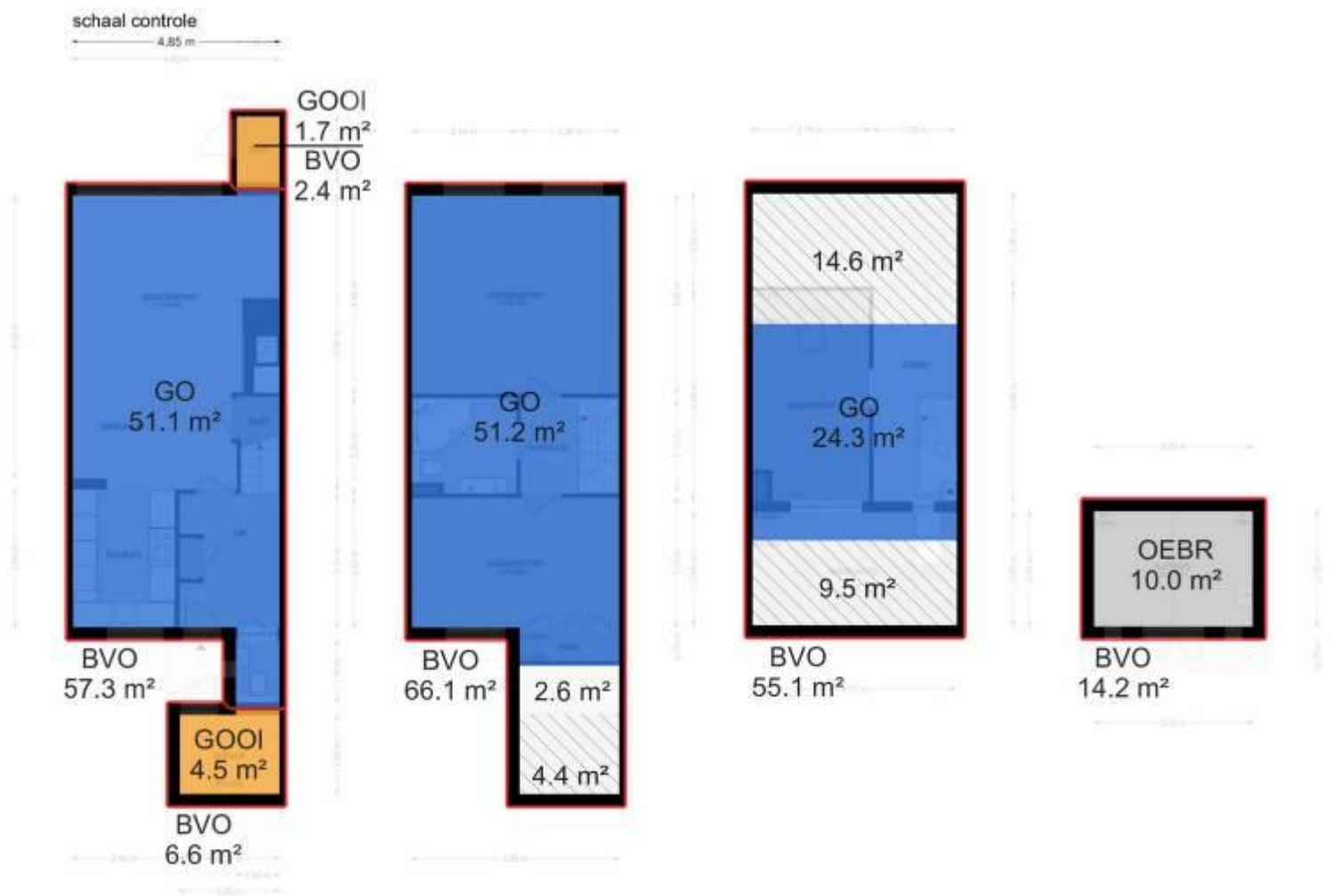


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenoo.nl

PLATTEGRONDEN



NEN2580



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Duiven C 695



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Huizennummer

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voortegipige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Beplanting

Voor een verbindend uittreksel, geleverd op 17 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Duiven
Sectie C
Perceel 695

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.

kadaster



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.