

VERKOOPBROCHURE



**BEEKSEWEG 47
6909 DN BABBERICH**

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

Fraai aan de rand van Babberich op prima locatie gelegen goed onderhouden helft van dubbel woonhuis met garage, oprit voor meerdere auto's en diepe zonnige achtertuin voorzien van tuinhuisje, pipowagen, hobbykas en groentetuin. Deze woning is in 1928 geheel op traditionele wijze gebouwd en heeft een totale inhoud van 573 m³. De woning meet een woonoppervlakte van 126 m² en is gelegen op een perceel eigen grond van maar liefst 779 m².

Supermarkt, basisschool, kinderdagverblijf en diverse eetgelegenheden bevinden zich in de directe omgeving. Het gezellige stadscentrum van Zevenaar met een groot scala aan winkels, horeca, theater en een station bereik je binnen enkele autominuten. De woning is ook gunstig gesitueerd ten opzichte van natuurgebied "De Gelderse Poort" en het Bergherbos in Montferland. Via de A12 kun je snel alle kanten op (A18 en de A3 richting Duitsland).

Babberich: In het Liemerse dorp Babberich is het gemoedelijk wonen. Er heerst een prettige, dorpse mentaliteit, die je onder andere terugvindt in het bloeiende verenigingsleven. Vanuit Babberich ben je zo op de A12, maar voor veel basisvoorzieningen hoef je het dorp niet uit. Zo beschikt Babberich over een eigen kinderdagverblijf, basisschool, supermarkt, restaurants, winkels en een dokterspraktijk.

Zevenaar is een actieve gemeente en heeft reeds 525 jaar stadsrechten. De stad heeft een groot aantal bezienswaardigheden. Er zijn veel scholen, voor zowel basis- als voortgezet onderwijs, verschillende sportaccommodaties en er is een rijk verenigingsleven. In het gezellige centrum vinden jaarlijks tal van activiteiten plaats, waaronder een Jazz-festival. Er is dan ook een uitgebreid uitgaansleven met onder meer veel horeca, een theater, een bioscoop en een filmhuis.

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.

BABBERICH

BEEKSWEG 47

Indeling

BEGANE GROND:

Entree, ruime hal met trapopgang, meterkast, toilet voorzien van wandcloset met fontein, royale woonkamer met eiken parketvloer, sierhaard en vaste kast, woon/eetkeuken voorzien van inbouwkeuken met afzuigkap, keramische kookplaat, oven, koelkast en vaatwasser, bijkeuken met wasmachine aansluiting en cv-opstelling, doorgang naar garage met elektrische roldeur en toegang tot tuin.

1E VERDIEPING:

Overloop, badkamer voorzien van ligbad/douche combinatie en vaste wastafel, ouderslaapkamer met dakkapel, 2e slaapkamer met dakkapel en berging, 3e slaapkamer en 4e kamer met Velux dakraam en vlizotrap naar

2E VERDIEPING:

Zolderberging

TUIN:

De royale achtertuin is maar liefst ca. 75 meter diep en beschikt over een aluminium overkapping, een broeikas, houten blokhut met elektra en een volledig zelfvoorzienende 'pipowagen', welke als bed & breakfast in gebruik is geweest. De pipowagen wordt verwarmd middels airconditioning en er is een elektrische boiler voor warmwater, garage voorzien van elektrische roldeur

BIJZONDERHEDEN:

NEN 2580 meetrapport beschikbaar, hardhouten en gedeeltelijk kunststof kozijnen, geheel isolerende beglazing, Nefit HR combiketel 2020 /onderhoud 2025, Energielabel E, gehele woning (minus berging) voorzien van rolluiken, nieuwe groepenkast, houtworm/boktor behandeling via T&R maart 2023 / garantie t/m februari 2033, Pipowagen geschikt als B & B of luxe chill plek voor de kids, glasvezelaansluiting, brandweerceuring i.v.m. huidige brandwerendheidseisen, akkoord gemeente Zevenaar op basis van splitsing.

Bouwjaar

1928

Type woning

Helft van dubbel woonhuis

Perceeloppervlakte

779 m²

Inhoud

573 m³

Bieden vanaf prijs

€ 398.000,= K.K.

Aanvaarding

In overleg

GEGEVENS

KEUKEN

Woon/eetkeuken voorzien van inbouwkeuken met afzuigkap, keramische kookplaat, oven, koelkast en vaatwasser.

SANITAIR

Toilet voorzien van wandcloset met fontein.

BADKAMER

Badkamer voorzien van ligbad/douche combinatie en vaste wastafel.

ISOLATIE

Geheel voorzien van dubbele beglazing.

ONDERHOUD

Binnen / Buiten

Goed

Asbest

Asbest waargenomen o.a. t.p.v. dakbeschot woonhuis.

TUIN

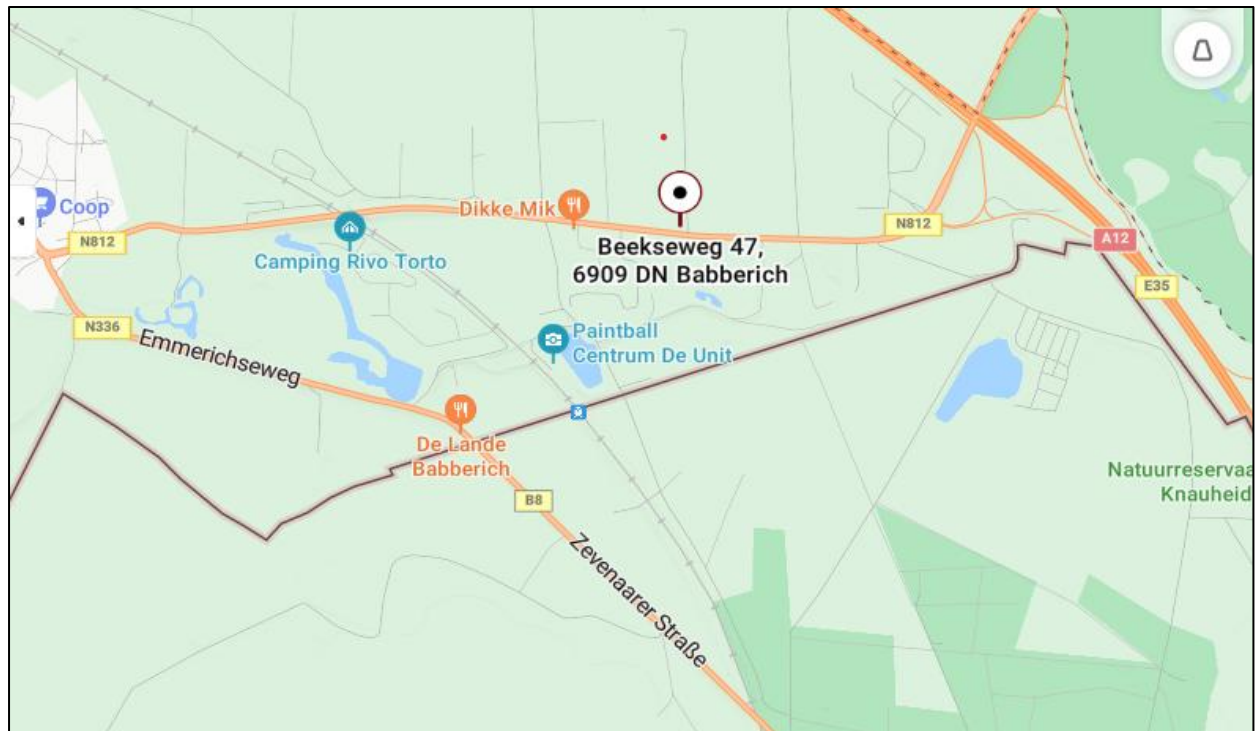
Ligging

Noorden

Onderhoud

Normaal

OMGEVING



ALGEMENE GEMEENTELIJKE INFORMATIE

Babberich: In het Liemerse dorp Babberich is het gemoedelijk wonen. Er heerst een prettige, dorpse mentaliteit, die je onder andere terugvindt in het bloeiende verenigingsleven. Vanuit Babberich ben je zo op de A12, maar voor veel basisvoorzieningen hoef je het dorp niet uit. Zo beschikt Babberich over een eigen kinderdagverblijf, basisschool, supermarkt, restaurants, winkels en een dokterspraktijk.

Zevenaar is een actieve gemeente en heeft reeds 525 jaar stadsrechten. Naast Zevenaar maken Babberich en Oud-Zevenaar deel uit van de Gemeente Zevenaar. De stad heeft een groot aantal bezienswaardigheden. Er zijn veel scholen, voor zowel basis- als voortgezet onderwijs, verschillende sportaccommodaties en er is een rijk verenigingsleven. In het gezellige centrum vinden jaarlijks tal van activiteiten plaats, waaronder een Jazz-festival. Er is dan ook een uitgebreid uitgaansleven met onder meer veel horeca, een theater en een filmhuis.

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: **Beekseweg 47 6909 DN Babberich**

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/dimmers	☒	☐	☐	☐
- losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Kast bijkeuken en 1^{ste} slaapkamer en legplanken 1^{ste} slaapkamer	☐	☐	☒	☐
- Kast woonkamer	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering, te weten:				
- gordijnrails	☐	☐	☒	☐
- gordijnen keuken	☐	☐	☒	☐
- 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	☒	☐	☐	☐
Koelkast (bijkeuken)	☐	☐	☒	☐
Vriezer (bijkeuken)	☐	☐	☒	☐
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	☒	☐	☐	☐
- 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	☒	☐	☐	☐
Werkbank garage alsmede plaat ophangstelsel voor gereedschap	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☒	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
- Pipowagen	☒	☐	☐	☐
- (sier)hek	☒	☐	☐	☐
- vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☐	☐	☒
Stadsverwarming	☐	☐	☐	☒

FOTO'S



FOTO'S

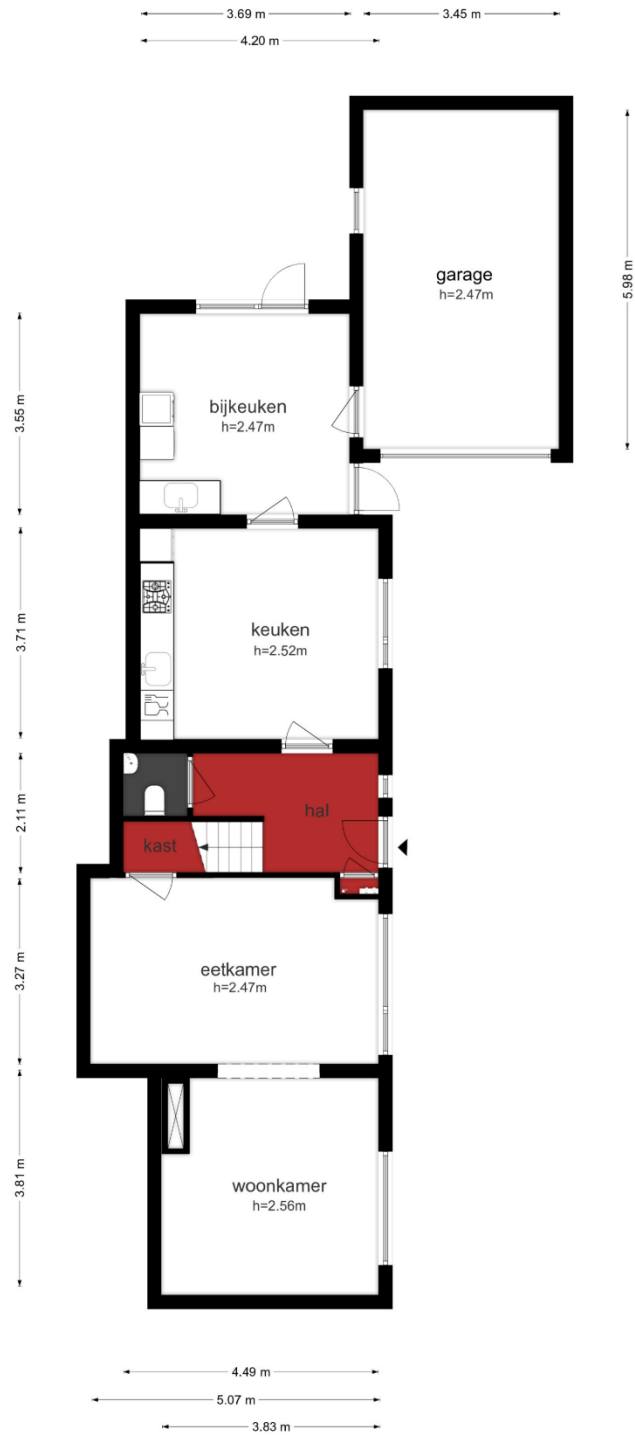


FOTO'S



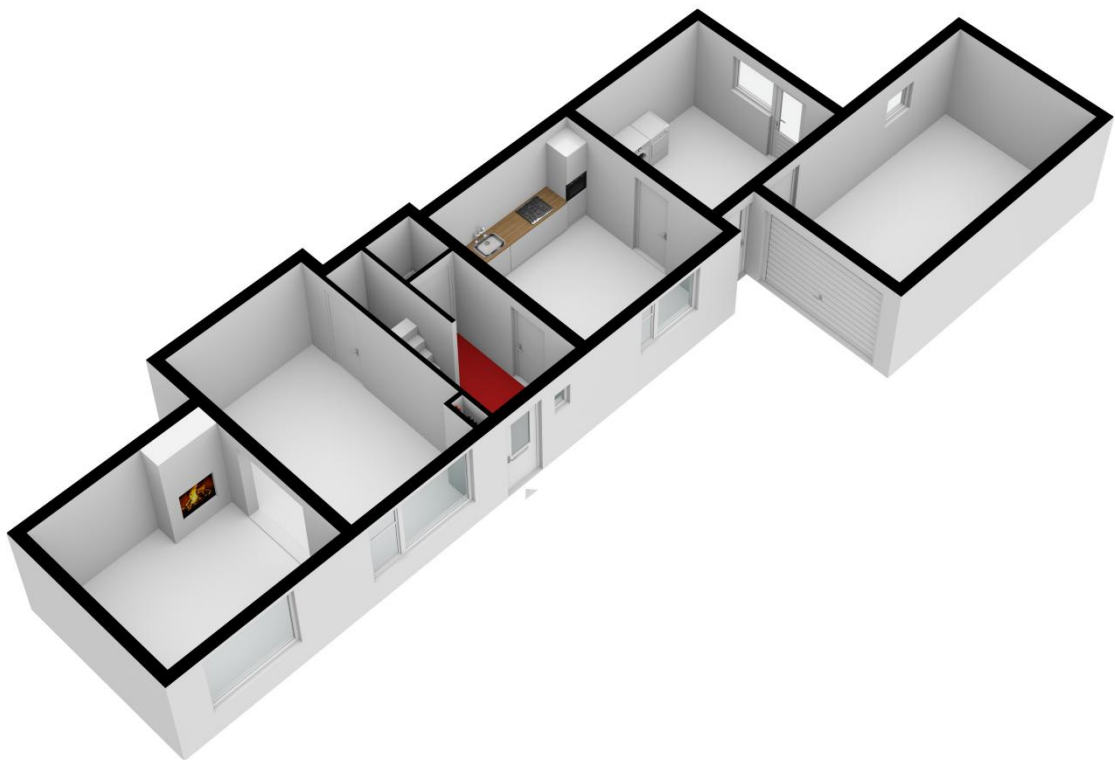
PLATTEGRONDEN

Beekseweg 47 - Babberich
Begane Grond

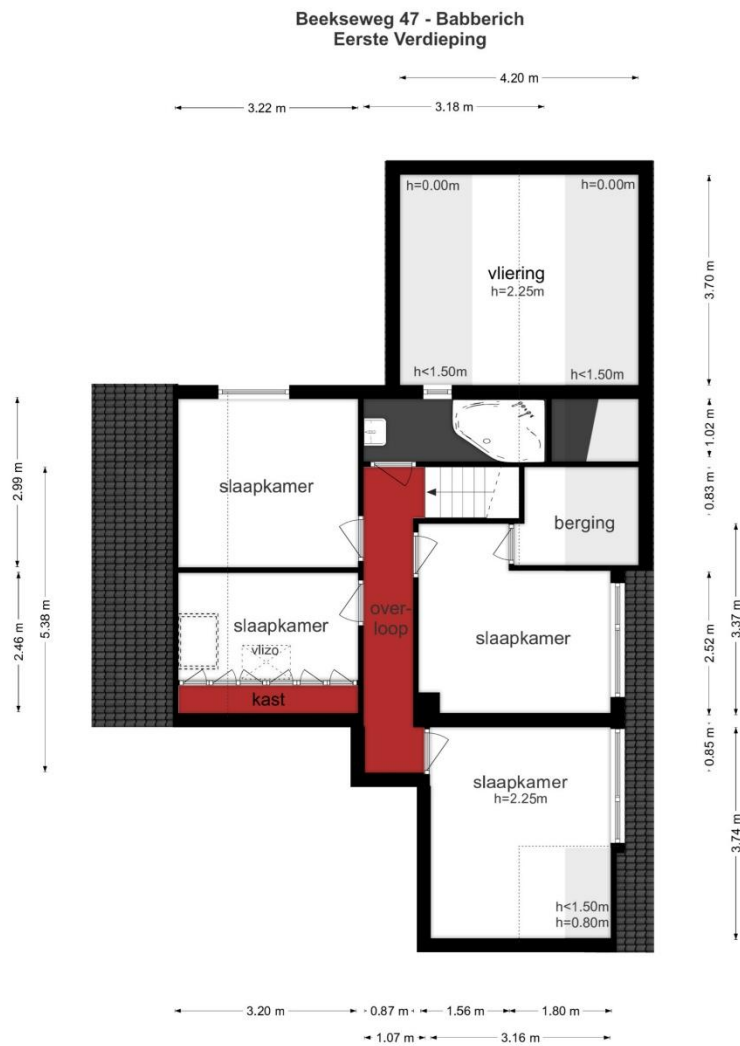


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN

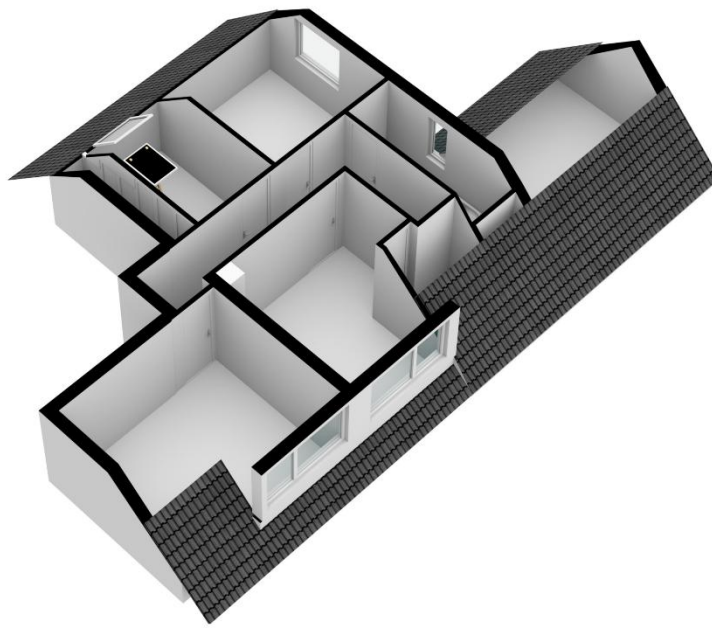


PLATTEGRONDEN

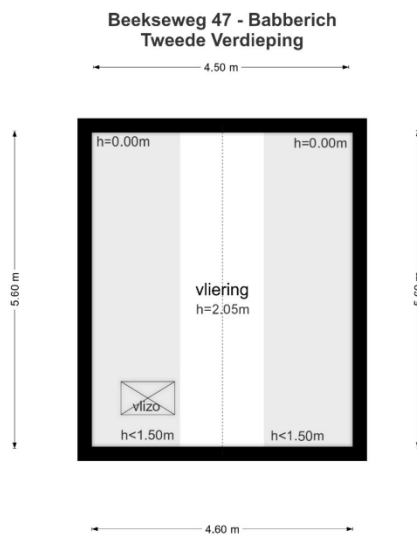


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN

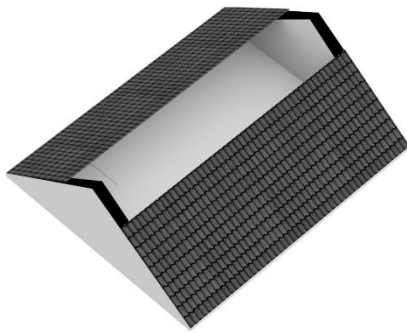


PLATTEGRONDEN



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

PLATTEGRONDEN





KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oud-Zevenaar D 2033



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1: 1000		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oud-Zevenaar		
25	Huisnummer	Sectie D		
		Perceel 2033		
Vastgestelde kadastrale grens		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.		
Voortloppende kadastrale grens				
Administratieve kadastrale grens				
Bebouwing				
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 september 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.