

VERKOOPBROCHURE



Oude Rijnstraat 4 6911 AD PANNERDEN

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

Centraal in de stedendriehoek Arnhem-Nijmegen-Doetinchem in rustige woonomgeving gelegen goed onderhouden vrijstaand woonhuis (type semi-bungalow) met garage, diverse bergingen, overkapping en geheel besloten zonnige tuin op het Zuiden.

Deze in 1910 gebouwde woning meet een woonoppervlakte van 86 m², een inhoud van 371 m³ en staat gesitueerd op een perceel van 394 m² eigen grond. Diverse winkels, een supermarkt en een school zijn op loopafstand gelegen.

Pannerden is een mooi en rustig gelegen dorp, dat deel uitmaakt van het natuurgebied "De Gelderse Poort". Met schitterende watergebieden, die een mooi en afwisselend cultuurhistorisch landschap garanderen. Gelegen dicht bij Zevenaar, met een gevarieerd winkelbestand en goede voorzieningen op het gebied van onderwijs, cultuur, zorg en openbaar vervoer. De ontsluitingswegen A12 (Arnhem), A18 (Doetinchem) en de A3 (Duitsland) bereikt u binnen 10 autominuten.

Deze woning wordt u aangeboden met een aantrekkelijke bieden vanaf prijs van € 395.000,= K.K.

Ieder voorstel boven genoemde prijs wordt door verkoper serieus in overweging genomen.

Indeling**BEGANE GROND:**

Entree, hal met meterkast, trapopgang, ouderslaapkamer, tussenhal, toiletruimte voorzien van closet, urinoir en fontein, badkamer met wastafelmeubel, inloepdouche en ligbad voorbereiding, cv-ruimte, woon/eetkeuken voorzien van hoekopgestelde inbouwkeuken met afzuigkap, keramische kookplaat, elektrische oven, koelkast en vaatwasmachine voorbereiding, sfeervolle woonkamer met houtkachel en voorzien van airconditioning, achterportaal met toegang tot tuin.

1e VERDIEPING:

Overloop, 2 slaapkamers met dakkapel, bergruimte.

BIJZONDERHEDEN:

NEN 2580 meetrapport beschikbaar, energielabel E, hardhouten kozijnen met nagenoeg geheel isolerende beglazing, gedeeltelijk dakisolatie, vloerisolatie, beide slaapkamers 1e verdieping voorzien van airconditioning (2023), dak aanbouw voorzien van nieuwe bitumineuze dakbedekking 2022, Remeha HR combiketel 2010 onderhoud 2025, 21 zonnepanelen (2018), toilet en badkamer voorzien van elektrische vloerverwarming, diverse rolluiken.

Bouwjaar woning

1910

Type woning

Vrijstaand woonhuis (semi-bungalow)

Perceeloppervlakte394 m²**Woonoppervlakte**86 m²**Externe bergruimte**47 m²**Overig inpandige ruimte**22 m²**Inhoud**371 m³**Bieden vanaf prijs**

€ 395.000,= K.K

Aanvaarding

Aanvaarding in overleg

GEGEVENS

KEUKEN

Woon/eetkeuken voorzien van hoekopgestelde inbouwkeuken met afzuigkap, keramische kookplaat, elektrische oven, koelkast en vaatwasmachine voorbereiding.

SANITAIR

Toiletruimte voorzien van closet, urinoir en fontein.

BADKAMER

Badkamer op begane grond. met wastafelmeubel, inloopdouche en ligbad voorbereiding.

ISOLATIE

Gedeeltelijk geïsoleerd

ONDERHOUD

Binnen

Goed

Asbest

Wel asbest waargenomen (dakbeschot)

TUIN

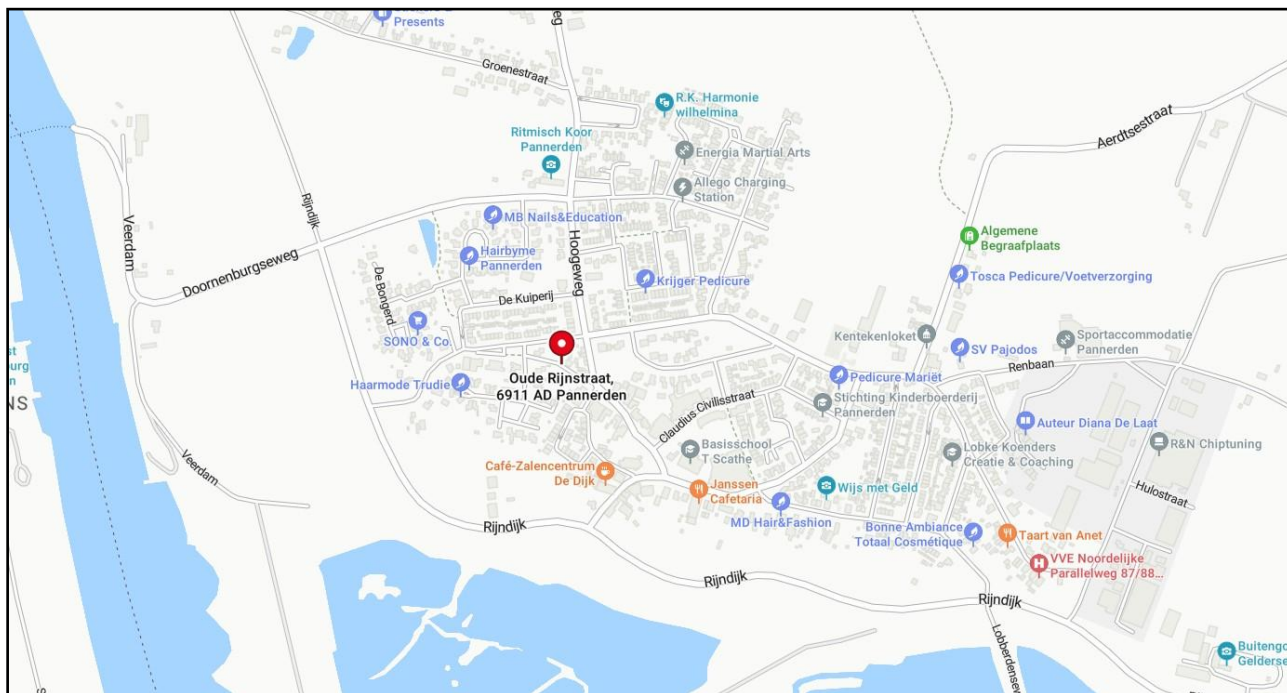
Ligging

Zuiden

Onderhoud

Goed

OMGEVING



ALGEMENE GEMEENTELIJKE INFORMATIE

Pannerden is een dorp met 2500 inwoners, een levendig verenigingsleven en is gelegen in het prachtige Rijnstrangengebied. Een gebied met oude rivierarmen, water- en moerasvegetaties, wilgenbosjes en natte graslanden dat deel uitmaakt van het natuureservaat "De Gelderse Poort". In Pannerden zijn onder meer een basisschool, een huisartsenpraktijk met apotheek, een fysiotherapiepraktijk en diverse winkels waaronder een supermarkt gevestigd. Pannerden ligt op korte afstand van plaatsen met uitgebreide voorzieningen zoals Zevenaar (4 kilometer) en Duiven (7 kilometer). Deze plaatsen hebben een breed scala aan voorzieningen.

Pannerden is een dorp met 2500 inwoners, een levendig verenigingsleven en is gelegen in het prachtige Rijnstrangegebied. Een gebied met oude rivierarmen, water- en moerasvegetaties, wilgenbosjes en natte graslanden dat deel uitmaakt van het natuurreserveaat "De Gelderse Poort". In Pannerden zijn onder meer een basisschool, een huisartsenpraktijk met apotheek, een fysiotherapiepraktijk en diverse winkels waaronder een supermarkt gevestigd. Pannerden ligt op korte afstand van plaatsen met uitgebreide voorzieningen zoals Zevenaar (4 kilometer) en Duiven (7 kilometer). Deze plaatsen hebben een breed scala aan voorzieningen.

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: **Oude Rijnstraat 4, 6911 AD Pannerden**

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	☒	☐	☐	☐
(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	☐	☐	☐	☒

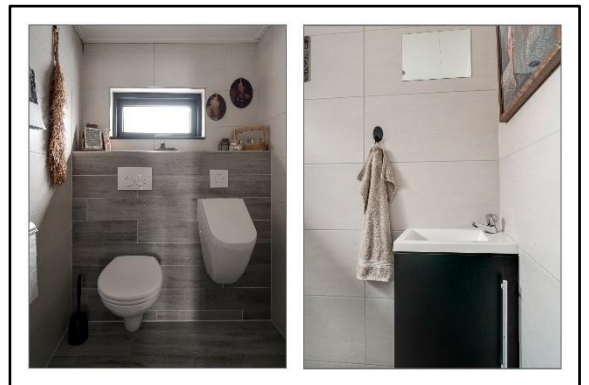
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
- schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
kookplaat	☒	☐	☐	☐
(gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
afzuigkap	☒	☐	☐	☐
magnetron	☐	☐	☐	☒
oven	☐	☐	☐	☒
combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
koelkast	☐	☐	☐	☒
vriezer	☐	☐	☐	☒
koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Quooker	☐	☐	☐	☒
koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- toilet	☒	☐	☐	☐
- toilethouder	☒	☐	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	☐	☐	☐	☒
- jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- douche (cabine/schermbord)	☒	☐	☐	☐
- stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- wastafel	☒	☐	☐	☐
- wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- plankje	☐	☐	☐	☒
- toiletkast	☐	☐	☐	☒
- toilethouder	☐	☐	☐	☒
- toilet	☐	☐	☐	☒
- toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(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	☐	☐	☐	☒

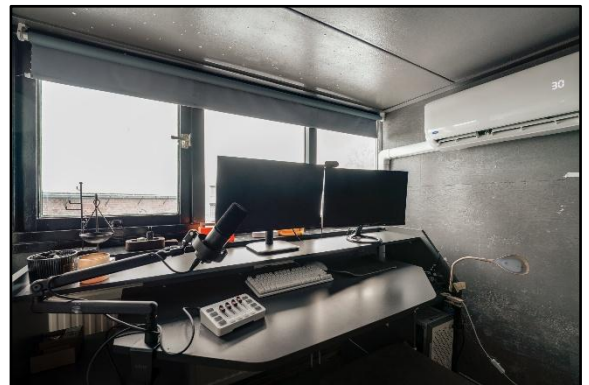
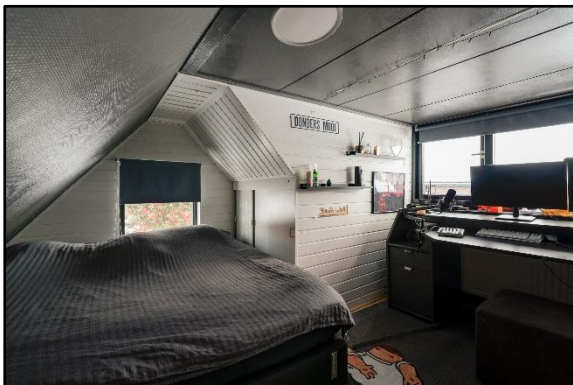
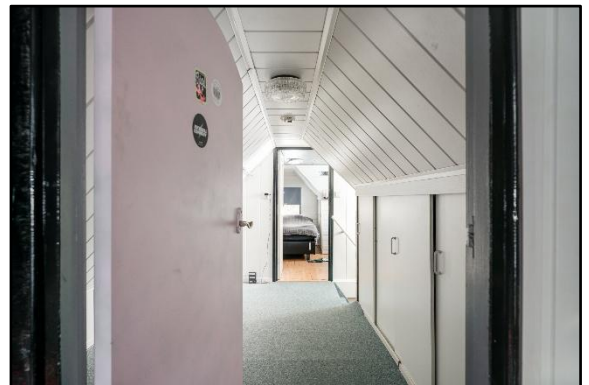
FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



PLATTEGRONDEN

Oude Rijnstraat 4 - Pannerden
Begane Grond



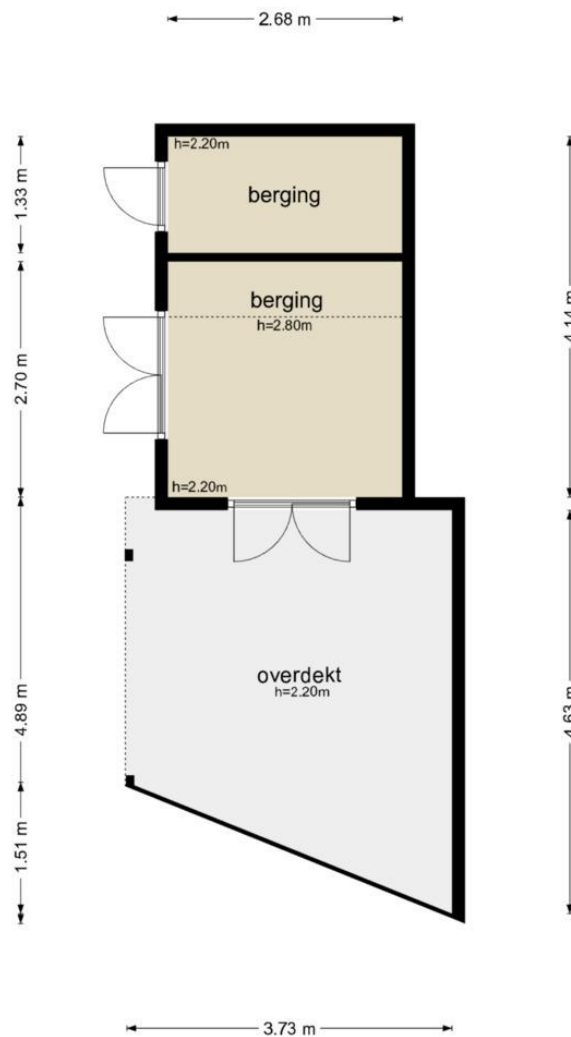
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objecterico.nl

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

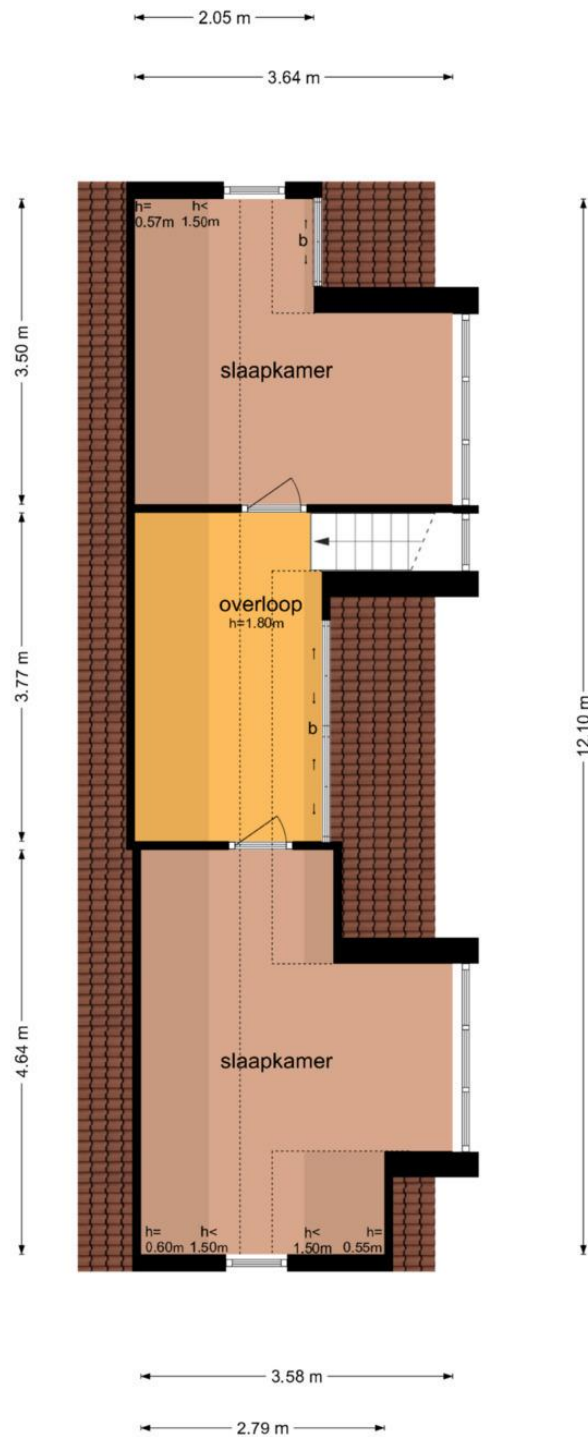
Oude Rijnstraat 4 - Pannerden Berging



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

PLATTEGRONDEN

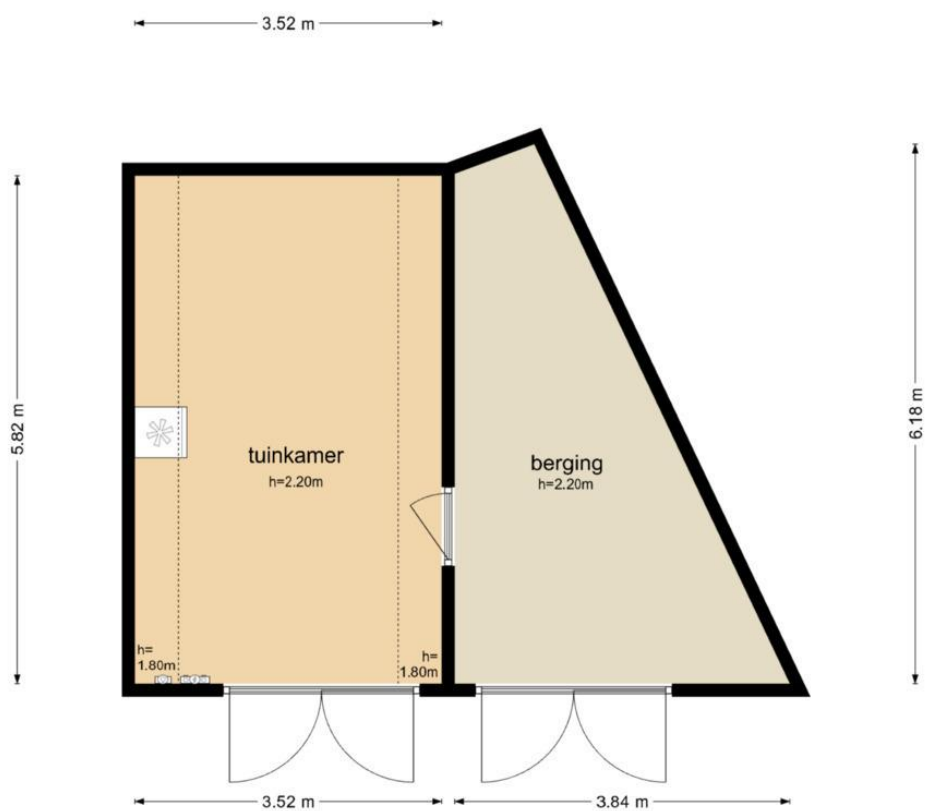
Oude Rijnstraat 4 - Pannerden Eerste Verdieping



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

PLATTEGRONDEN

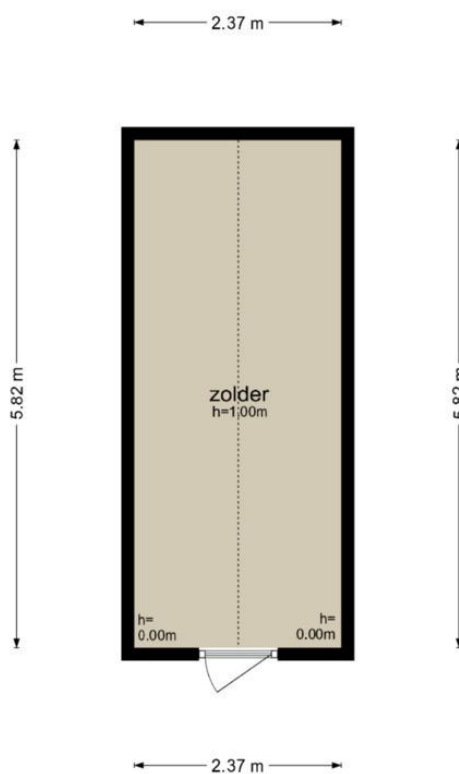
Oude Rijnstraat 4 - Pannerden
Tuinkamer



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

PLATTEGRONDEN

Oude Rijnstraat 4 - Pannerden Tuinkamer- Zolder



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



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Pannerden B 559



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Pannerden

B

559

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 december 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankenrecht.

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 bouwkwaliteit 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 blijvende 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.