

VERKOOPBROCHURE



KLEEFSESTRAAT 1 7037 AV BEEK GEM. MONTFERLAND

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.

Omschrijving object

ROYAAL VRIJSTAAND WONEN NABIJ DE MONTFERLANDSE BOSSEN!

In rustige ruim opgezette woonomgeving, nabij de dorpskern van Beek gelegen, royaal vrijstaand woonhuis met aangebouwde garage en heerlijke diepe geheel besloten achtertuin met veranda en extra berging met overkapping. Deze vrijstaande woning is in 1975 geheel op traditionele wijze gebouwd en is de laatste jaren gemoderniseerd en verduurzaamd. De woning meet een totale inhoud van 651 m³, heeft een comfortabele woonoppervlakte van 140 m² en is gelegen op een perceel eigen grond van maar liefst 558 m². Deze woning beschikt zowel op de begane grond als de eerste verdieping over comfortabele vloerverwarming. De woning is volledig geïsoleerd en o.a. verduurzaamd met 12 zonnepanelen.

Beek is aan de voet van de Montferlandse bossen gelegen. In Beek zijn alle benodigde voorzieningen binnen handbereik, zoals een basisschool met BSO, een supermarkt, dokterspraktijk met apotheek en tandartspraktijk. Met steden als Didam, Zevenaar, Doetinchem en Arnhem in de buurt, profiteer je van de nabijheid van uitgebreide voorzieningen en mogelijkheden voor vermaak. De woning is op loopafstand van het Bergherbos en 't Peeske gelegen. Verken de talloze wandel- en fietsroutes in de omgeving of breng tijd door op de nabijgelegen tennis- en voetbalvelden of de sporthal. Hier geniet je van een ideale balans tussen rust en activiteit. De ontsluitingswegen A12(Arnhem), A18 (Doetinchem) en de A3 (Duitsland) bereikt u binnen enkele autominuten. Heel soms heb je van die woningen waar alles op z'n plaats valt. De plek, de uitstraling, het perceel en de ruimte.

Als een van de levendige kernen van de gemeente Montferland, kenmerkt Beek zich door alles wat wonen in een middelgroot dorp zo fijn maakt. Overzichtelijk, gemoedelijk, maar wel met alle dagelijkse zaken als winkels, een basisschool, medische voorzieningen en een rijk verenigingsleven. Verder ligt Beek strategisch ten opzichte van uitvalswegen. U rijdt in minder dan een kwartier naar Doetinchem en Arnhem, maar u woont wel midden in de natuur, aan de voet van de Montferlandse bossen en te midden van de weilanden, met alle mogelijkheden voor sport en ontspanning. De aangelegde tuin biedt voldoende privacy en de opritten aan beide zijdes van de woning bieden plaats aan meerdere auto's. De grote achtertuin is voorzien van een zonneterras met veranda. De tuin is verder open van karakter en biedt ruimte voor ontspanning en spel. Ook is er nog een extra tuinberging met overkapping geplaatst.

Beek is een dorpskern in de gemeente Montferland in het oosten van de provincie Gelderland, aan de voet van het Montferland en het Bergherbos. Ten zuiden van de dorpskern ligt de landsgrens met Duitsland. Het kerkdorp Beek telt ongeveer 2500 inwoners.

Het dorp heeft een rijk verenigingsleven, waaronder een eigen voetbalvereniging, een carnavalsvereniging, een schutterij, een eigen harmonie en een rijvereniging. Montferland is het wandelparadijs in Nederland.

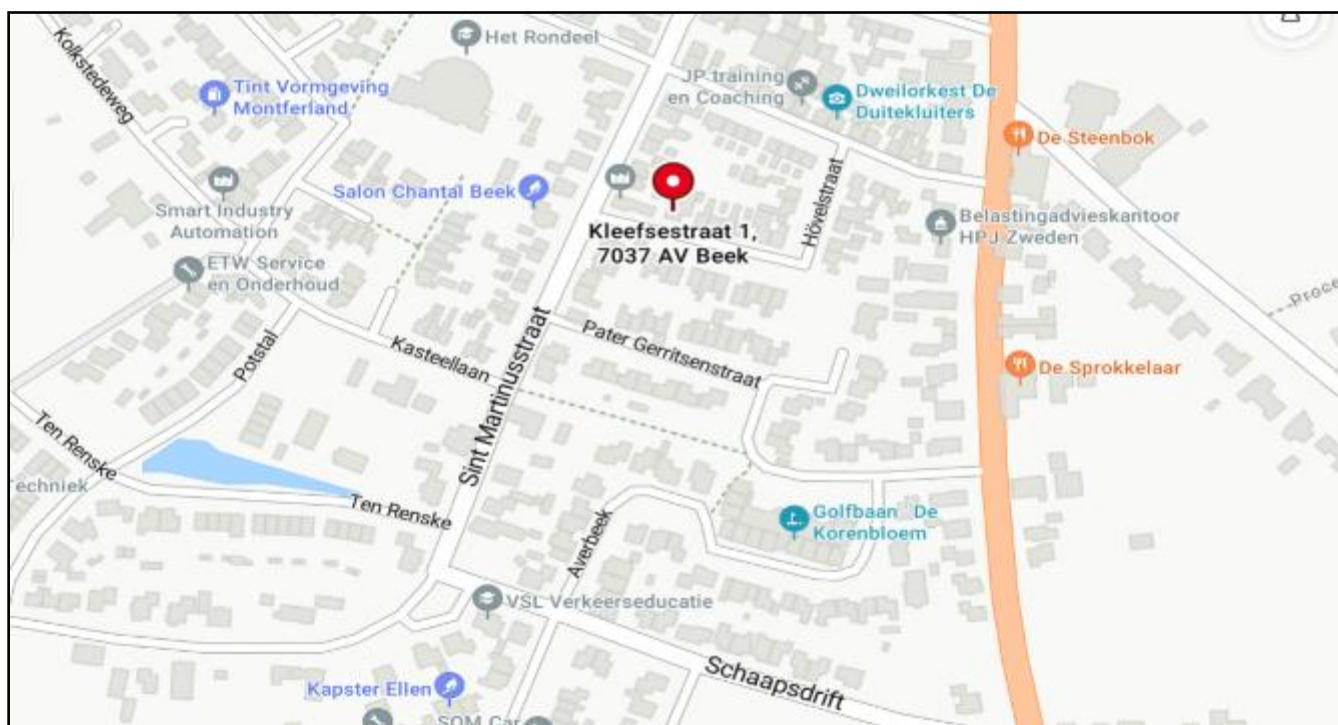
Een prachtig heuvelachtig bosgebied in Nederlands en Duits grensgebied. In dit prachtige heuvelachtige bosgebied kun je eindeloos fietsen of mountainbiken. In vergelijking met de andere kleine kernen is Beek bijzonder door zijn brinken met hoge bomen, aan de dorpsrand maar ook langs de Sint Jansgildestraat. 's-Heerenberg en Didam zijn de levendige centra van de gemeente Montferland, maar ook de kleine pittoreske dorpjes zijn zeker een bezoek waard. Grotere plaatsen in de omgeving zijn Doetinchem en Arnhem. De gemeente Montferland kenmerkt zich in een afwisselend landschap, mooie bossen en beschikt daarnaast over alle faciliteiten om lekker tot rust te komen. Naast de natuur kunt u ook qua cultuur en historie uw hart ophalen in Montferland en omgeving. Niet voor niets is de slogan van de gemeente "Groen met karakter!".

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

Indeling	BEGANE GROND: Entree, ruime hal met trapopgang, meterkast, toilet voorzien van wandcloset met fontein, sfeervolle woonkamer met pellet kachel, pvc-vloer met vloerverwarming en openslaande deuren naar tuin met veranda, open keuken met moderne inbouwkeuken uitgevoerd in hoogglanswit met natuurstenenwerkblad en kookeiland. De keuken is uitgerust met een in het plafond geïntegreerde afzuigkap, een inductiekookplaat, vaatwasser, combi-oven, stoomoven, koel/vriescombinatie en quooker kraan, praktische bijkeuken met gebruikelijke aansluitingen, toegang tot kelder op stahoogte en doorgang naar garage en tuin. 1E VERDIEPING: Overloop, 4 slaapkamers waarvan 2 met vaste kasten en 1 met loggia, moderne badkamer voorzien van vloerverwarming, inloofdouche met regendouche, wastafelmeubel met 2 uitloopkranen en 2e wandcloset (de zolderberging boven de garage is ook via het balkon bereikbaar . Vaste trap naar 2E VERDIEPING: Royale voorzolder en 5e slaapkamer. BIJZONDERHEDEN: Woonoppervlakte 140 m², overig inpandige ruimte 39 m², NEN 2580 meetrapport beschikbaar, gedeeltelijk voorzien van kunststof kozijnen met HR ++ beglazing, gedeeltelijk houten kozijnen met HR ++ beglazing, Atag HR combiketel 2006, pellet kachel 2022, 12 zonnepanelen 2022 , dak,- muur,- en vloerisolatie, energielabel C (hierna nog zonnepanelen geplaatst), nieuwe groepenkast, glasvezelaansluiting, begane grondvloer en badkamer voorzien van vloerverwarming, begane grond vloer voorzien van pvc vloer, 1e verdieping met laminaatvloeren, 2e verdieping vloerbedekking, inbouwkeuken 2016, badkamer 2017, dakgoten woonhuis vernieuwd 2018, buitenschilderwerk 2024/2025.
Bouwjaar woning	1975
Type woning	Royaal vrijstaand woonhuis met garage, veranda en extra berging
Perceeloppervlakte	558 m²
Inhoud	651 m³
Bieden vanaf prijs	€ 585.000,= k.k.
Aanvaarding	In overleg

BEEK	GEGEVENS
KEUKEN	Open keuken met moderne inbouwkeuken uitgevoerd in hoogglanswit met natuurstenenwerkblad en kookeiland. De keuken is uitgerust met een in het plafond geïntegreerde afzuigkap, een inductiekookplaat, vaatwasser, combi-oven, stoomoven, koel/vriescombinatie en quooker kraan
SANITAIR	Toilet voorzien van wandcloset met fontein
BADKAMER	Moderne badkamer voorzien van vloerverwarming, inloofdouche met regendouche, wastafelmeubel met 2 uitloopkranen en 2e wandcloset
ISOLATIE	Dak,- muur,- en vloerisolatie, isolerende beglazing HR ++
ONDERHOUD	
Binnen / Buiten	Goed
Asbest	Geen asbest waargenomen doch gezien bouwjaar mogelijk verwerkt tijdens de bouw
TUIN	
Ligging	Noord
Onderhoud	Normaal

OMGEVING



ALGEMENE GEMEENTELIJKE INFORMATIE

Beek is een dorpskern in de gemeente Montferland (voormalig gemeente Bergh) in het oosten van de provincie Gelderland, aan de voet van het Montferland en het Bergherbos. Ten zuiden van de dorpskern ligt de landsgrens met Duitsland. Het kerkdorp Beek telt ongeveer 2500 inwoners. Het dorp heeft een rijk verenigingsleven, waaronder een eigen voetbalvereniging, een carnavalsvereniging, een schutterij, een eigen harmonie en een rijvereniging. Montferland is het wandelparadijs in Nederland. Een prachtig heuvelachtig bosgebied in Nederlands en Duits grensgebied. In vergelijking met de andere kleine kernen is Beek bijzonder door zijn brinken met hoge bomen, aan de dorpsrand maar ook langs de Sint Jansgildestraat. 's-Heerenberg en Didam zijn de levendige centra van de gemeente Montferland, maar ook de kleine pittoreske dorpjes zijn zeker een bezoek waard. Grotere plaatsen in de omgeving zijn Doetinchem en Arnhem. De gemeente Montferland kenmerkt zich in een afwisselend landschap, mooie bossen en beschikt daarnaast over alle faciliteiten om lekker tot rust te komen. Naast de natuur kunt u ook qua cultuur en historie uw hart ophalen in Montferland en omgeving.

Niet voor niets is de slogan van de gemeente “Groen met karakter!”.

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: **Kleefsestraat 1, 7037 AV Beek gem. Montferland**

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:				
- Losse kast slaapkamer	☐	☒	☐	☐
- Inbouwkasten en planken	☒	☐	☐	☐
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	☒	☐	☐	☐
- Pvc	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
Pelletkachel	☐	☐	☒	☐
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				

-	spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
-	schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Keuken					
	Keukenblok	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:					
	kookplaat	☒	☐	☐	☐
	(gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
	inductiekookplaat	☒	☐	☐	☐
	afzuigkap	☒	☐	☐	☐
	magnetron	☐	☐	☐	☒
	oven	☐	☐	☐	☒
	combi-oven/combimagnetron + stoomoven	☒	☐	☐	☐
	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	☒	☐	☐	☐
	Rookmelders	☒	☐	☐	☐

(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Boiler	☐	☐	☐	☒
Heet waterkraan keuken	☒	☐	☐	☐
Geiser	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	☒
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting + glasvezel	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Bepanting	☒	☐	☐	☐
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



PLATTEGRONDEN



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

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

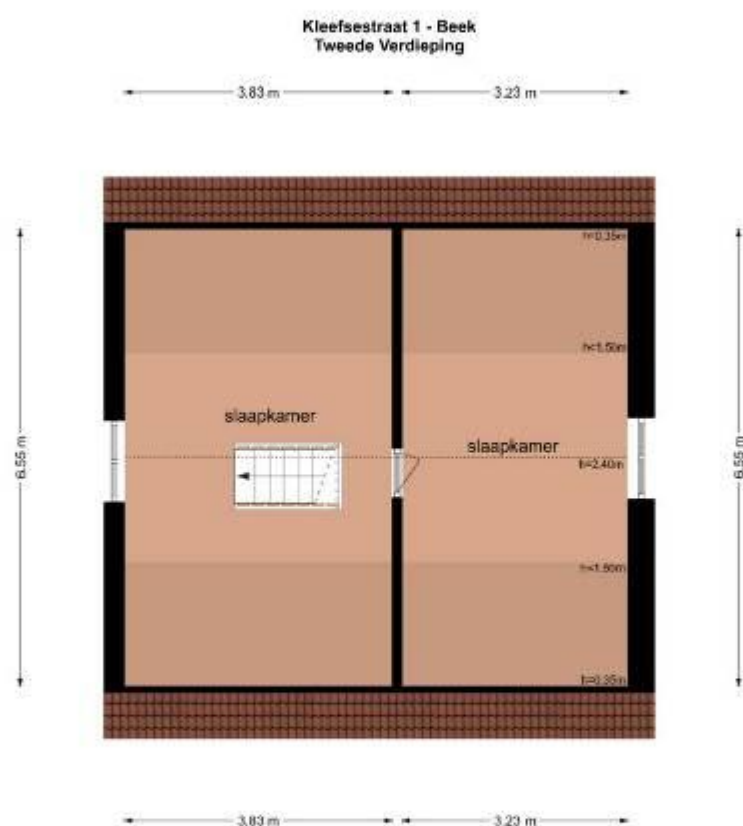


De plattegronden zijn gerealiseerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



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

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.03gedenks.nl

PLATTEGRONDEN





KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: 's-Heerenberg D 2657



12345 35 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een aanvullend uittreksel, gelieve op 22 oktober 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente 's-Heerenberg Sectie D Perceel 2657 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dierd 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 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 bouwkwaliiteit 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 blijkende 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 gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.