

VERKOOPBROCHURE



Meester Willemsenstraat 4 6987 AM GIESBEEK

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.

GIESBEEK

MR. WILLEMSSENSTRAAT 4

Omschrijving object

In rustige en ruim opgezette woonomgeving gelegen hoekwoning met berging, oprit en geheel besloten tuin op het Zuidwesten.

Deze woning is gebouwd in 1950, meet een woonoppervlakte van 96 m², heeft een inhoud van 355 m³ en is gelegen op een perceel eigen grond van 200 m².

Het dorp Giesbeek met circa 3500 inwoners is prachtig gelegen aan de Gieseplas, op enkele minuten verwijderd van de steden Doesburg, Zevenaar en Arnhem.

Giesbeek heeft een eigen jachthaven met open verbinding naar de IJssel. De op vier na grootste watersportvereniging van Nederland zorgt voor een bruisende aanwezigheid en tal van gezellige activiteiten gedurende de zomer.

Voorzieningen zoals basisschool, winkels, uitvalswegen en recreatie-watersportgebied "Rhederlaag" liggen op korte afstand. Het stadscentrum van Arnhem en Hanzestad Doesburg zijn binnen 15 autominuten bereikbaar.

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

GIESBEEK

MR. WILLEMSSENSTRAAT 4

Indeling

BEGANE GROND:

Entree, hal met trapopgang, toilet met fontein, meter/kelderkast, lichte woonkamer met laminaatvloer, schouw en deur naar tuin, keuken voorzien van basiskeukenopstelling met gaskookplaat en afzuigkap, bijkeuken met wasmachine aansluiting, toegang tot tuin en berging.

1e VERDIEPING:

Overloop, 3 slaapkamers, badkamer voorzien van douche en vaste wastafel, vaste trap naar

2e VERDIEPING:

Voorzolder met cv-opstelling, mechanische ventilatie unit en zolderkamer.

BIJZONDERHEDEN:

NEN 2580 meetrapport beschikbaar, geheel isolerende beglazing, Atag HR combiketel 2016, 6 zonnepanelen, energielabel A, nieuwe groepenkast, glasvezelaansluiting, keuze uit: projectnotaris Basisnotarissen Doetinchem of Van der Reijt & Reijenga Netwerk Notarissen s-Heerenbergh, woning wordt verkocht met clause "as is where is", verplichting tot zelfbewoning gedurende drie kalenderjaren.

Bouwjaar woning

1950

Type woning

Hoekwoning met berging

Perceeloppervlakte

200 m²

Woonoppervlakte

79 m²

Externe bergruimte

19 m²

Inhoud

355 m³

Vraagprijs

€ 285.000,= K.K

Aanvaarding

Aanvaarding in overleg

GEGEVENS

KEUKEN

Keuken voorzien van basiskeukenopstelling met gaskookplaat en afzuigkap, bijkeuken met wasmachine aansluiting, toegang tot tuin en berging

SANITAIR

Toilet met fontein

BADKAMER

Badkamer voorzien van douche en vaste wastafel

ISOLATIE

Geheel isolerende beglazing

ONDERHOUD

Binnen

Redelijk, te renoveren

Asbest

Asbest aangetroffen bij dakbeschot berging

TUIN

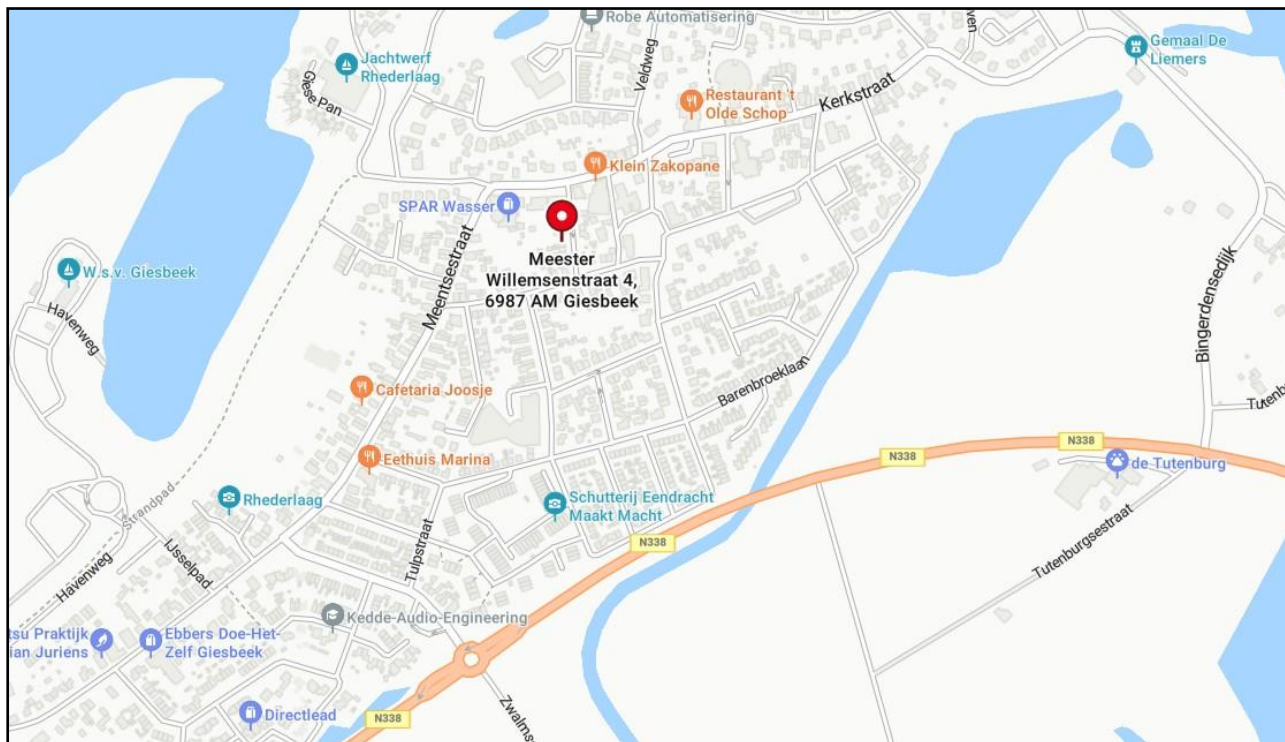
Ligging

Zuidwesten

Onderhoud

Redelijk

OMGEVING

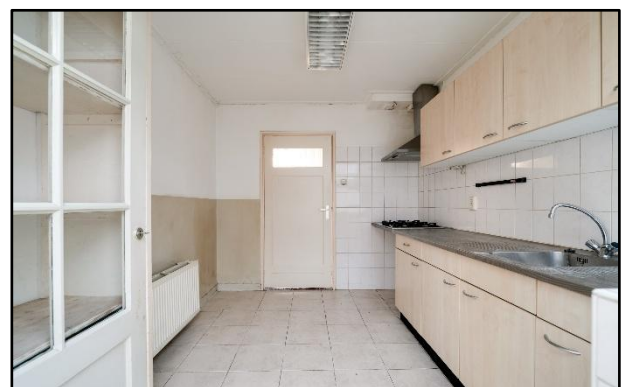
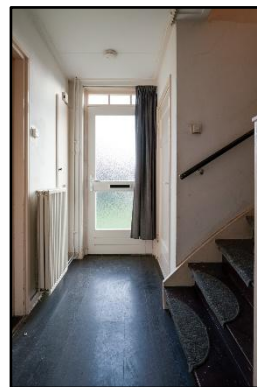


ALGEMENE GEMEENTELIJKE INFORMATIE

Giesbeek: Het gebied rond Giesbeek en Lathum heeft een landelijke ligging met vele recreatiemogelijkheden. Zo kunt u hier uitstekend wandelen, fietsen, zwemmen, varen, maar vooral geweldig wonen! De ligging aan de IJssel zorgt voor een uitstekend recreatiegebied genaamd Rhederlaag. Natuurliefhebbers en watersporters kunnen hier zeker hun hart ophalen.

Het dorp Giesbeek is op enkele autominuten van de A12/A18 en A348/A50 (Velperbroekcircuit) gelegen. Verschillende faciliteiten bevinden zich binnen handbereik, zoals een basisschool, Brede school, sportgelegenheden, horecagelegenheden en openbaar vervoer. Het gebied rond Giesbeek heeft een landelijke ligging met vele recreatiemogelijkheden. Natuurliefhebbers en watersporters kunnen hier zeker hun hart ophalen.

FOTO'S



FOTO'S

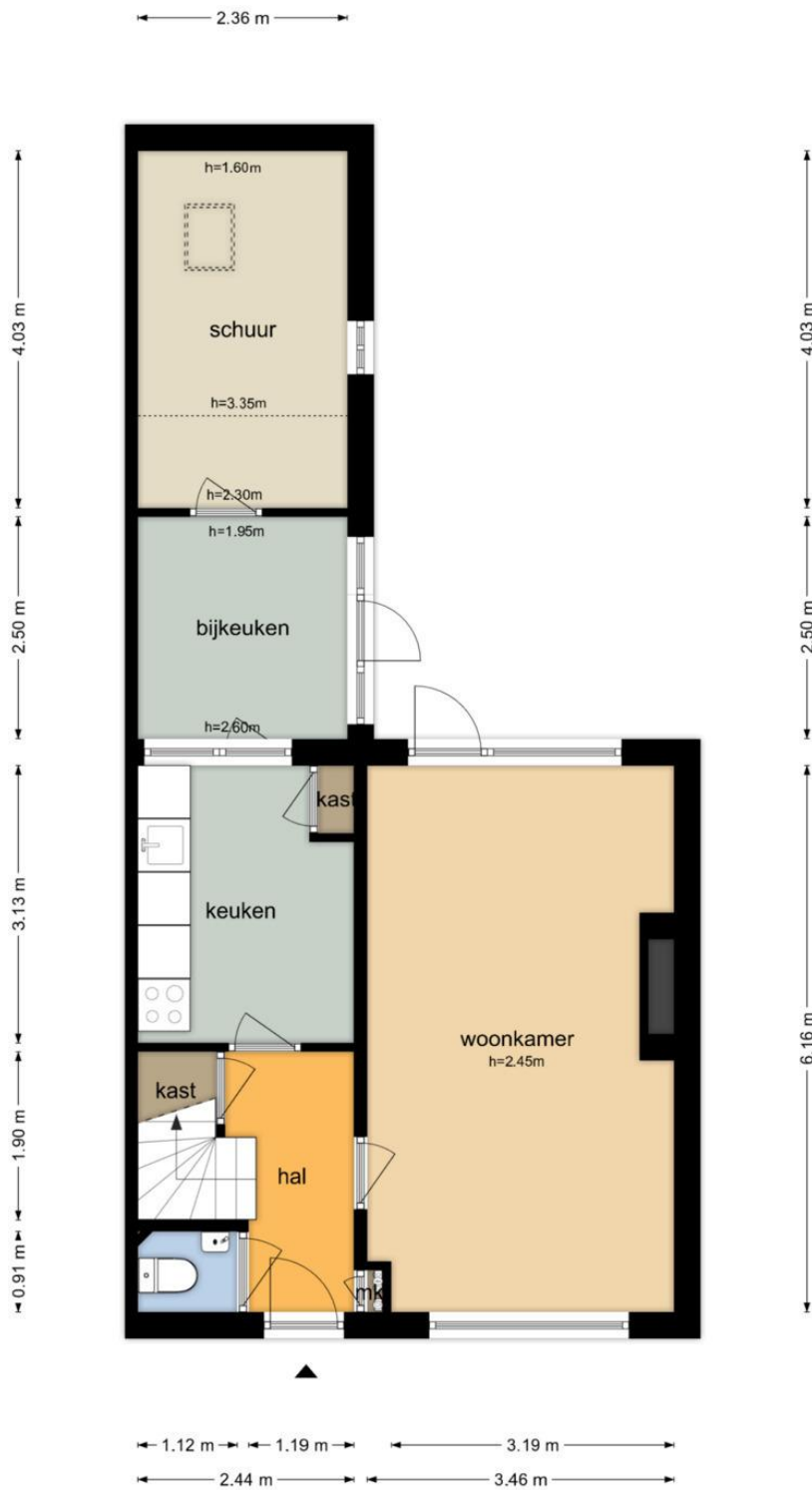


FOTO'S



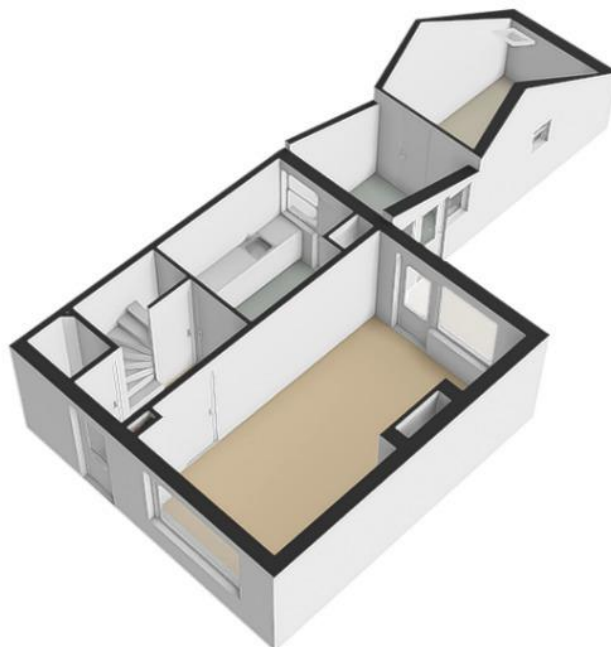
PLATTEGRONDEN

Meester Willemssenstraat 4 - Giesbeek
Begane Grond



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

PLATTEGRONDEN



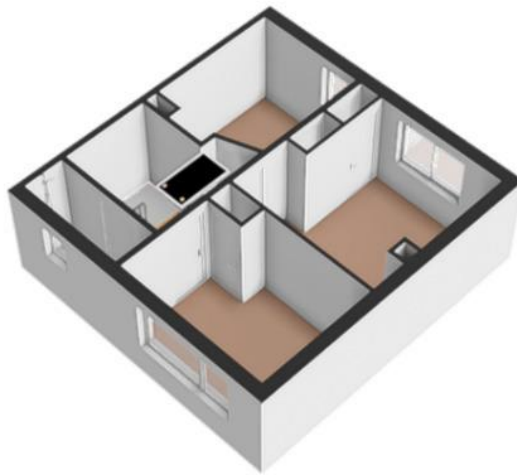
PLATTEGRONDEN

Meester Willemsenstraat 4 - Giesbeek
Eerste Verdieping



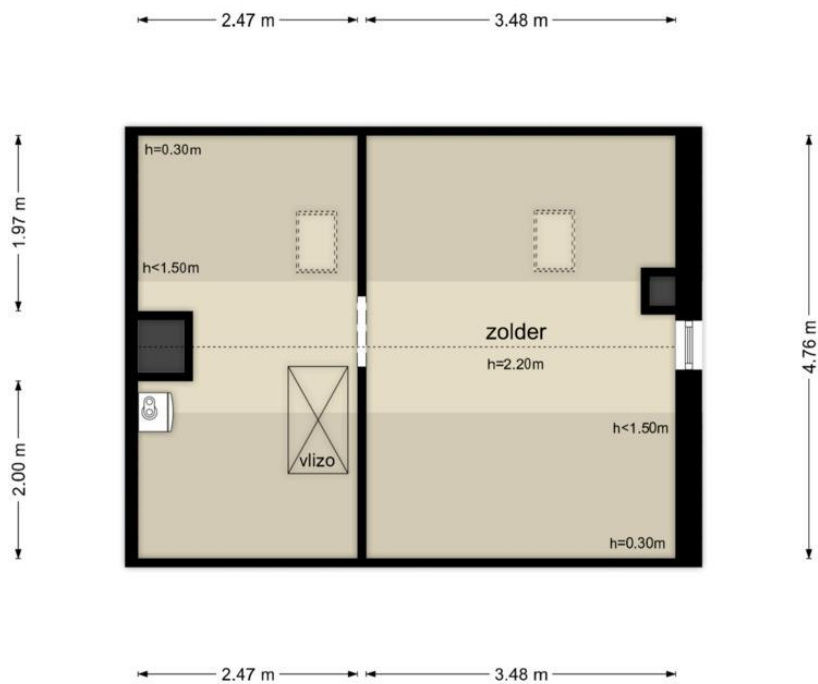
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

Meester Willemsenstraat 4 - Giesbeek Tweede Verdieping



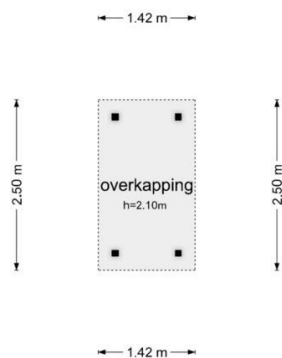
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN



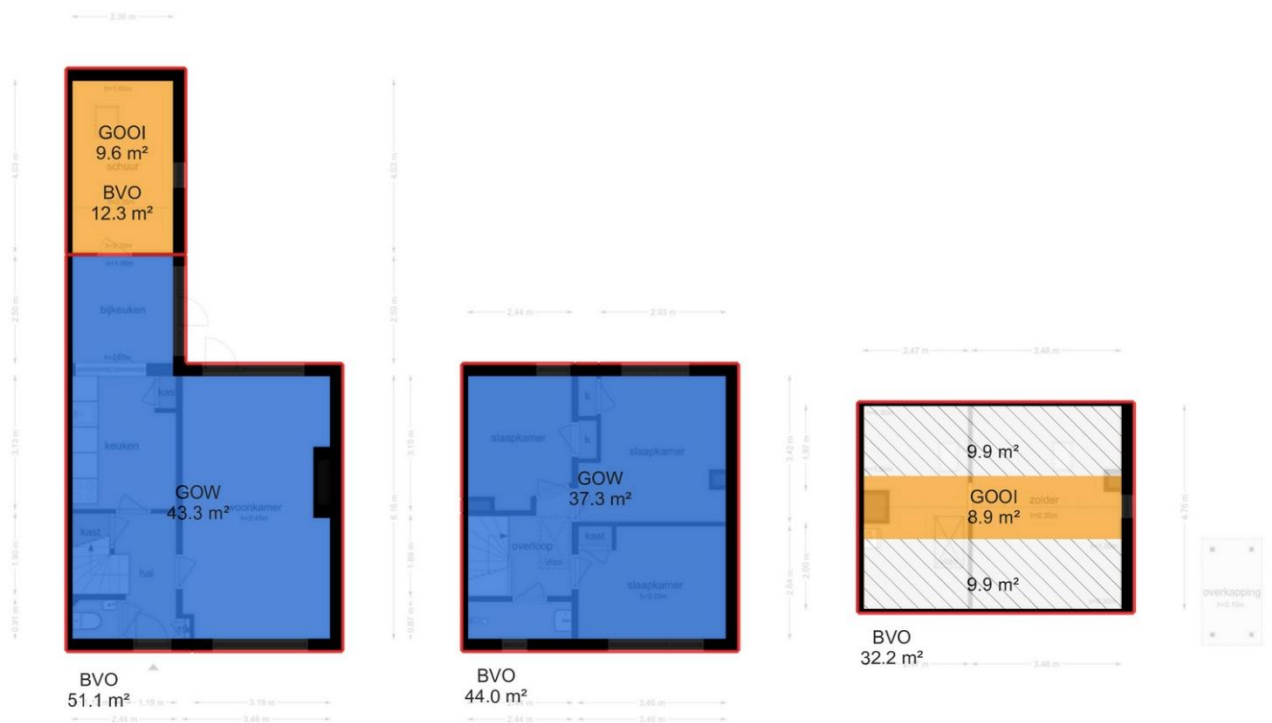
PLATTEGRONDEN

Meester Willemssenstraat 4 - Giesbeek Overkapping



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: BahrenLathum E 2837



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Bahren Lathum

Sectie E

Perceel 2837

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 januari 2026
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 clause 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 clause 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 gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.