

VERKOOPBROCHURE



GOLDEN DELICIOUS 40 6922 AS DUIVEN

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.

DUIVEN

GOLDEN DELICIOUS 40

Omschrijving object

In ruim opgezette woonomgeving in Duiven-Zuid rustig gelegen goed onderhouden helft van dubbel woonhuis met inpandig bereikbare garage en geheel besloten keurig aangelegde tuin met zonneterras grenzend aan een fraaie waterpartij. De woning is gebouwd in 1990 meet een inhoud van 455 m³, heeft een woonoppervlakte van 114 m² en is gelegen op een perceel van 240 m² eigen grond. Scholen, winkels, openbaar vervoer en een grote speelweide bevinden zich in de directe nabijheid. De woning is gunstig gelegen ten opzichte van de ontsluitingswegen A12 (Arnhem), A18 (Doetinchem) en de A3 (Duitsland).

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

DUIVEN

GOLDEN DELICIOUS

Indeling	BEGANE GROND: Overdekte entree, hal met trapopgang, luxe toilet voorzien van wandcloset met fontein, royale tuingerichte woonkamer met aan de voorzijde het eetgedeelte en zitgedeelte met grote schuifpui naar zonneterras, trapkast en gesloten keuken voorzien van luxe inbouwkeuken met inductiekookplaat, in het plafond geïntegreerde afzuigunit, combi-oven, koel-/vriescombinatie en vaatwasmachine en decton aanrechtblad, schuifpui naar tuin en doorgang naar garage voorzien van elektrische roldeur. 1E VERDIEPING: Overloop, 3 slaapkamers waarvan ouderslaapkamer met vaste kast, luxe badkamer voorzien van royale inloopdouche met regendouche, designradiator, wastafelmeubel en 2^e wandcloset, vaste trap naar 2E VERDIEPING: Grote zolderkamer met Velux dakraam en witgoedaansluitingen. BIJZONDERHEDEN: Woonoppervlakte 114 m², overig inpandige ruimte 16 m², NEN 2580 meetrapport beschikbaar, dak-, muur-, en vloerisolatie, geheel isolerende beglazing, aluminium puiën voorzien van HR ++ beglazing, meterkast 6 groepen, 11 zonnepanelen, stadsverwarming, mechanische ventilatie (singel box), bitumineuze dakbedekking garage vernieuwd 2023, begane grond voorzien van laminaatvloeren, voorzien van stucwerk wandafwerking, keuken, badkamer en toilet 2018, energielabel A.
Bouwjaar woning	1990
Type woning	Helft van dubbel woonhuis met garage
Perceeloppervlakte	240 m ²
Inhoud	455 m ³
Bieden vanaf prijs	€ 489.000,= k.k.
Aanvaarding	In overleg

	GEGEVENS
--	-----------------

KEUKEN	Gesloten keuken voorzien van luxe inbouwkeuken met inductiekookplaat, in het plafond geïntegreerde afzuigunit, combi-oven, koel-/vriescombinatie en vaatwasmachine en decton aanrechtblad
---------------	---

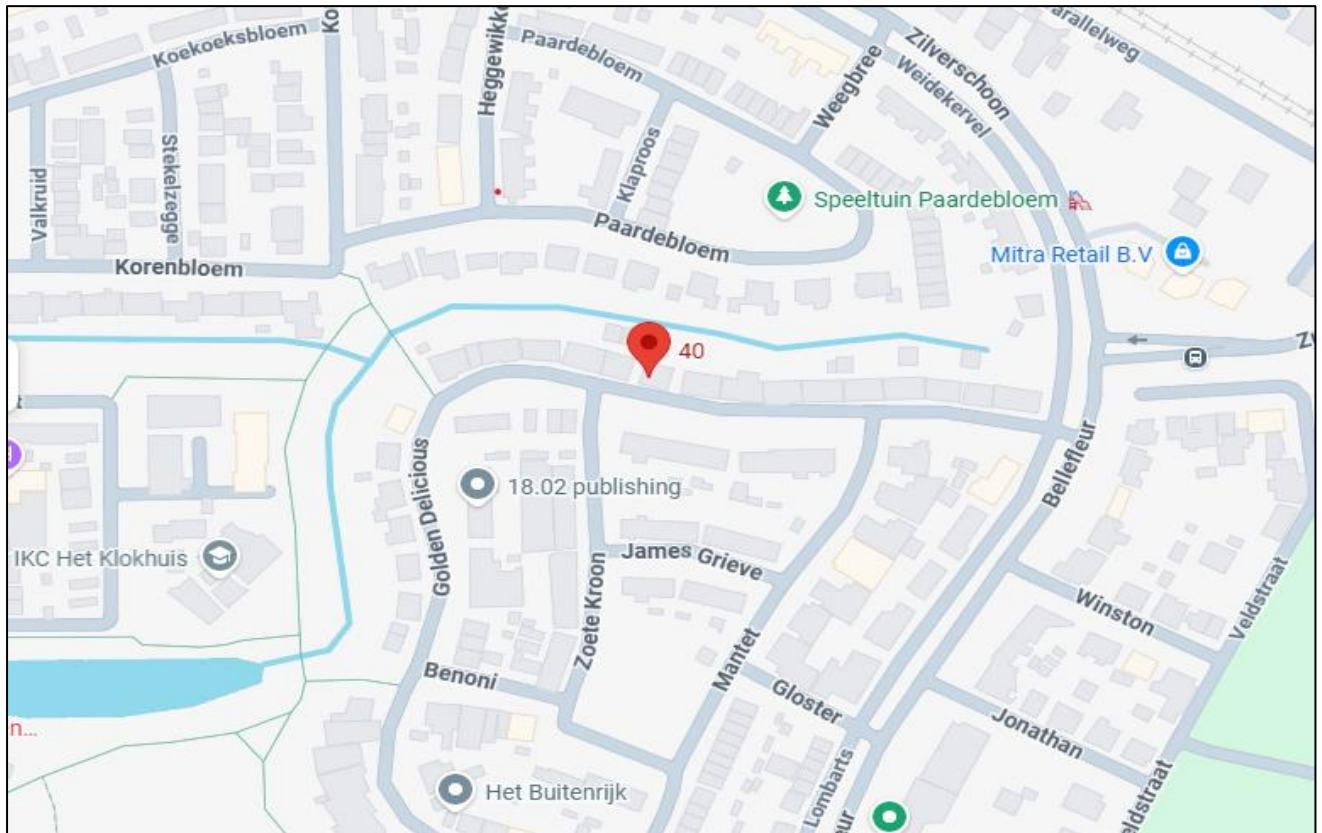
SANITAIR	Luxe toilet voorzien van wandcloset met fontein
BADKAMER	Luxe badkamer voorzien van royale inloopdouche met regendouche, designradiator, wastafelmeubel en 2e wandcloset

ISOLATIE	Dak-, muur-, en vloerisolatie, geheel isolerende beglazing
-----------------	--

ONDERHOUD	
Binnen / Buiten	Goed
Asbest	Geen asbest aanwezig

TUIN	
Ligging	Noord
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: **Golden Delicious 40, 6922 AS 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	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Pax kasten kledingkamer	☐	☐	☒	☐
- Stellingen in de garage	☐	☐	☒	☐
Raamdecoratie/zonwering, te weten:				
- gordijnrails	☐	☐	☒	☐
- gordijnen	☐	☐	☒	☐
- overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- vitrages	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen 2x Velux dakv.	☐	☐	☒	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- screens	☐	☐	☐	☒
- rolluiken	☐	☐	☐	☒
- zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer	☐	☐	☐	☒
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen (liggen onder laminaat)	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en) badkamer	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- spiegel badkamer	☒	☐	☐	☐

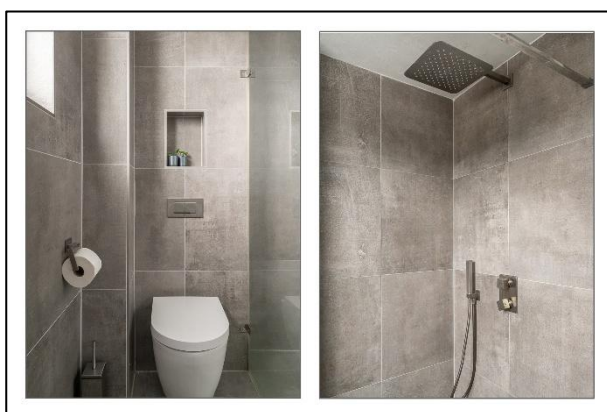
- schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
kookplaat	☒	☐	☐	☐
(gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
afzuigkap	☒	☐	☐	☐
magnetron	☐	☐	☐	☒
oven	☐	☐	☐	☒
combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
koelkast	☐	☐	☐	☒
Vriezer garage	☐	☒	☐	☐
koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
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 zit in deur	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☒
CV met toebehoren	☐	☐	☐	☒

Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
Radiatoren	☒	☐	☐	☐
Boiler	☐	☐	☐	☒
Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie singel box	☒	☐	☐	☐
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting m.u.v. provider	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting m.u.v. losse lampjes	☒	☐	☐	☐
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

Golden Delicious 40 - Duiven Begane Grond



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

PLATTEGRONDEN



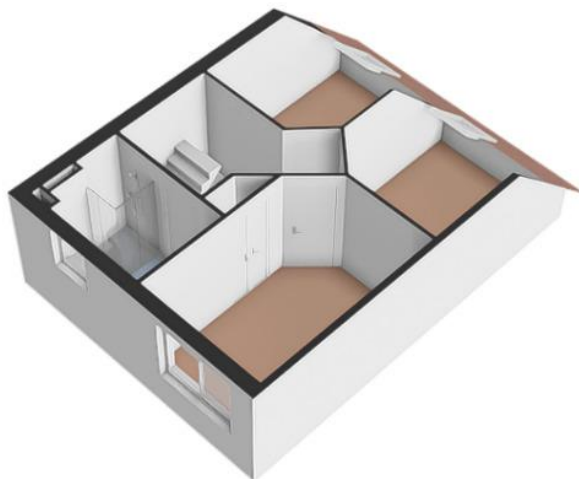
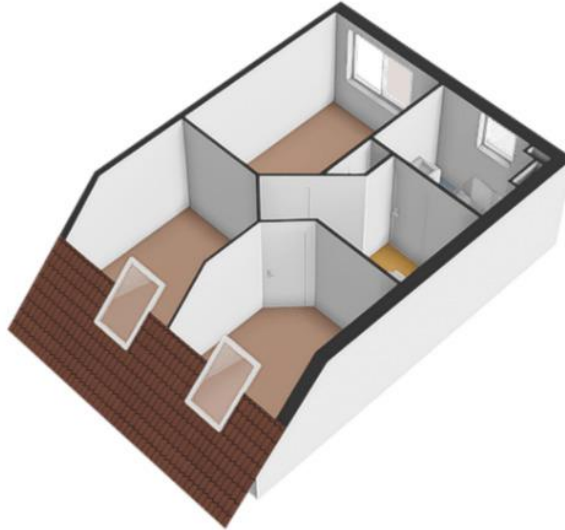
PLATTEGRONDEN

Golden Delicious 40 - Duiven Eerste Verdieping



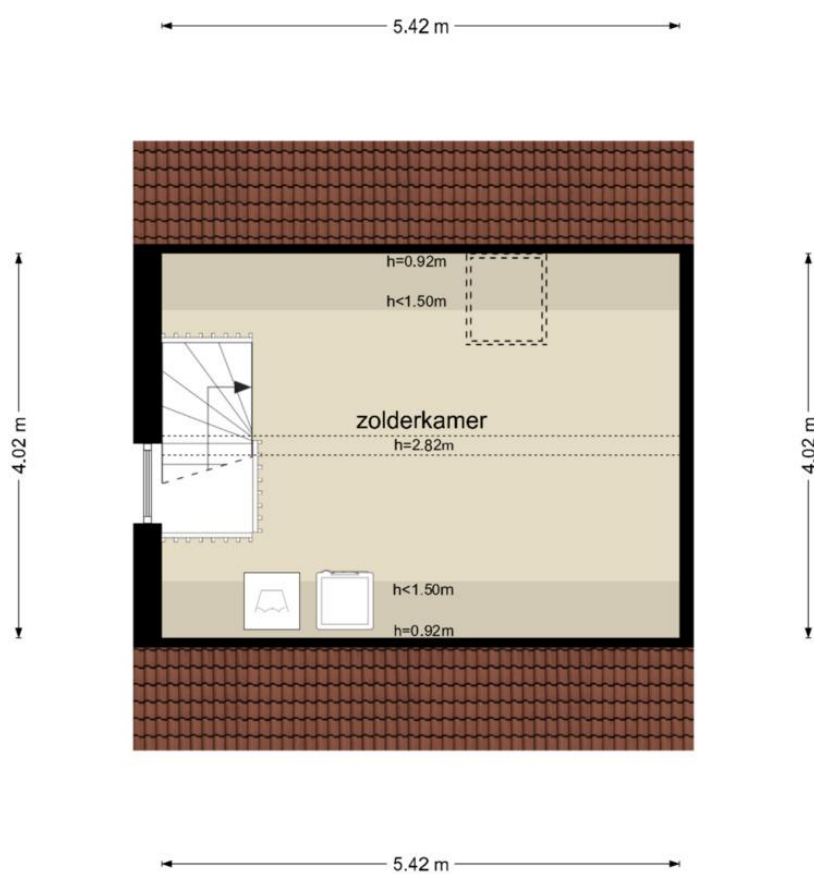
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN



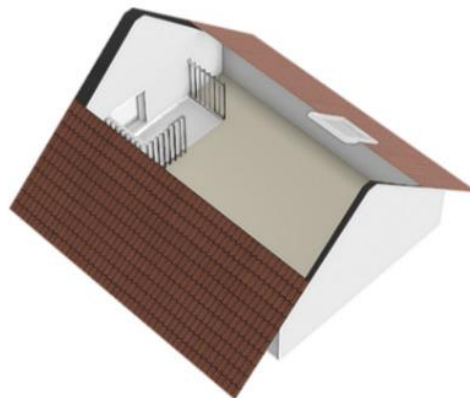
PLATTEGRONDEN

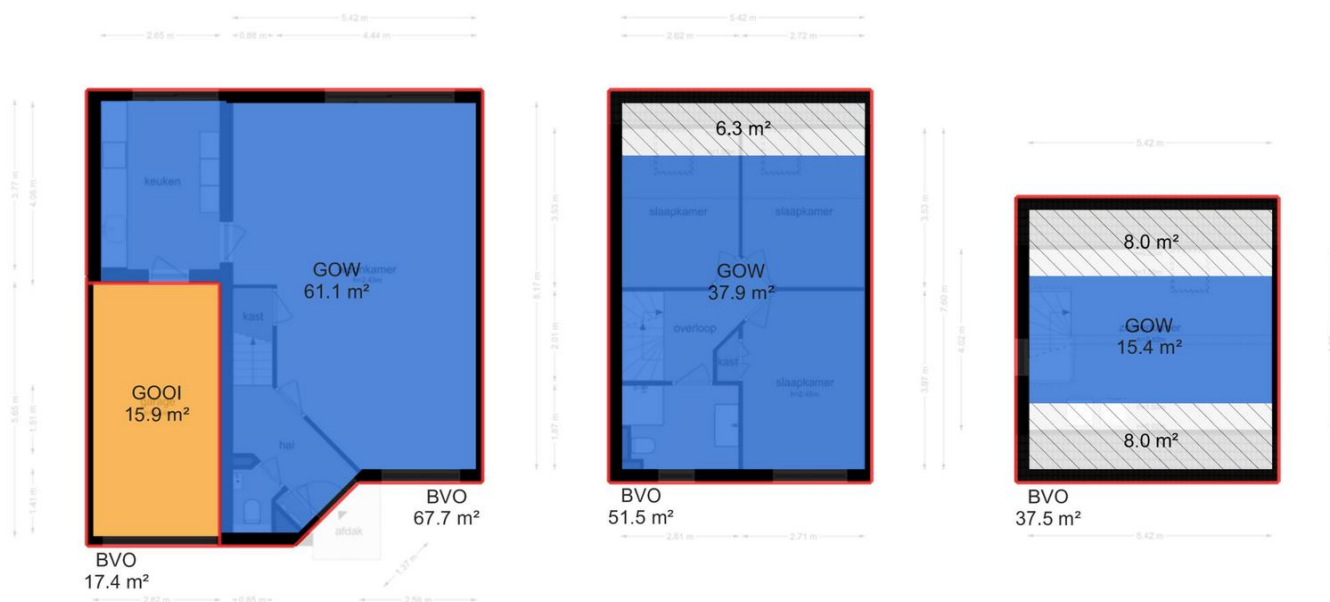
Golden Delicious 40 - Duiven Tweede Verdieping



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: Duiven E 4308



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Duiven Sectie E Perceel 4308	kadaster 
---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 maart 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 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 bouwkwiteit 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 blijken 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.