Ditters Franssen
MAKELAARS

VERKOOPBROCHURE



ELTENSEWEG 2
6915KA LOBITH

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.

NVM

LOBITH	ELTENSEWEG 2

Omschrijving object	Op prachtige locatie, nabij de Nederlands-Duitse grens, aan de rand van de groene en waterrijke gemeente Rijnwaarden met een uniek vergezicht op de Elterberg gelegen volumineus vrijstaand woonhuis (voormalig douanekantoor) met veranda en souterrain. Het geheel is gelegen op een perceel van 1.029 m^2. Natuurgebied "de Gelderse Poort" en watersportgebied "de Byland" bevinden zich in de directe nabijheid. Het object is gunstig gesitueerd ten opzichte van de ontsluitingswegen A12/A3 (Duitsland) en de A18.
Indeling	**SOUTERRAIN:** Stookruimte, wasruimte, werkruimte, grote multifunctionele ruimte met dubbele deuren naar buiten. **BEGANE GROND:** Entree, hal met trapopgang, meterkast, toilet met fontein, zeer royale L-vormige woonkamer met openslaande deuren naar zonneterras, grote woon-/eetkeuken v.v. moderne hoekopgestelde inbouwkeuken met RVS afzuigkap, 5-pits gaskookplaat, vaatwasser, magnetron, heteluchtoven, koelkast, vriezer, vaste kast. **1^E VERDIEPING:** Overloop, 4 slaapkamers, luxe compleet ingerichte badkamer v.v. hoekbad, inloop/regendouche, dubbele wastafel en wandcloset. Vaste trap naar. **2^E VERDIEPING:** Prachtige grote zolderkamer (ca. 50 m^2). **BIJZONDERHEDEN:** Woonhuis grotendeels v.v. hardhouten kozijnen, geheel v.v. isolerende beglazing, souterrain v.v. stalen kozijnen, dakisolatie, Nefit HR combiketel, gehele woning v.v. laminaatvloeren, o.a. nieuw stuc/schilderwerk, sanitair.
Bouwjaar	Ca. 1930
Type woning	Geheel gerenoveerd en gemoderniseerd volumineus vrijstaand woonhuis (voormalig douanekantoor) met veranda en souterrain.
Perceelsoppervlakte	1.029 m²
Inhoud	Ca. 1033 m³
Vraagprijs	€ 625.000,- K.K.
Aanvaarding	In overleg

LOBITH	ELTENSEWEG 2

KEUKEN	
Inbouwapparatuur	RVS afzuigkap, 5-pits gaskookplaat, vaatwasser, magnetron, heteluchtoven, koelkast, vriezer, vaste kast.

BADKAMER	
Aanwezig sanitair badkamer	Hoekbad, inloop/regendouche, dubbele wastafel en wandcloset

VERWARMINGSVOORZIENING	
Verwarming	Middels Nefit HR combiketel
Warmwatervoorziening	Middels cv-combiketel

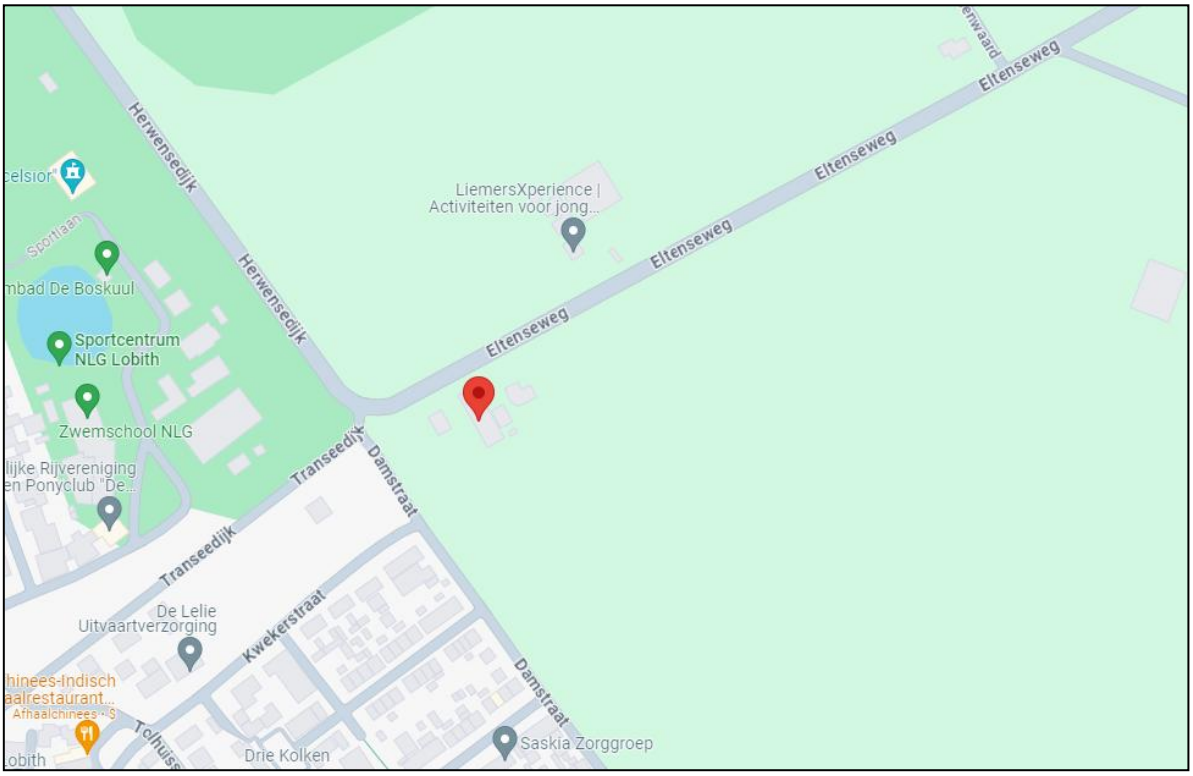
LOBITH	ELTENSEWEG 2

ISOLATIE	
Dakisolatie	Aanwezig
Muurisolatie	Niet aanwezig
Vloerisolatie	Niet aanwezig
Glasisolatie	Aanwezig

Ondergrondse tank	Geen ondergrondse tank aanwezig
Aanwezigheid asbesthoudende materialen	Zover bekend geen asbesthoudende materialen aanwezig
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed

TUIN	
Ligging tuin	Zuidwesten
Onderhoud tuin	Goed

OMGEVING



ALGEMENE GEMEENTELIJKE INFORMATIE

Waar de Rijn ons land binnenstroomt midden in een prachtige natuurlijke omgeving ligt de plaats Lobith, gunstig nabij recreatiegebied De Bijland, natuurgebied de Gelderse Poort en de bossen van Montferland en Elten (Duitsland). In de directe omgeving zijn de watersportmogelijkheden talrijk, maar u kunt ook wandelingen of fietstochten maken langs de prachtige uiterwaarden of over de talloze dijken en genieten van een prachtig uitzicht over de Rijn of even de grens oversteken naar het nabijgelegen Elten. Deze factoren maken het wonen in Lobith voor zowel jong als oud zeer aantrekkelijk.

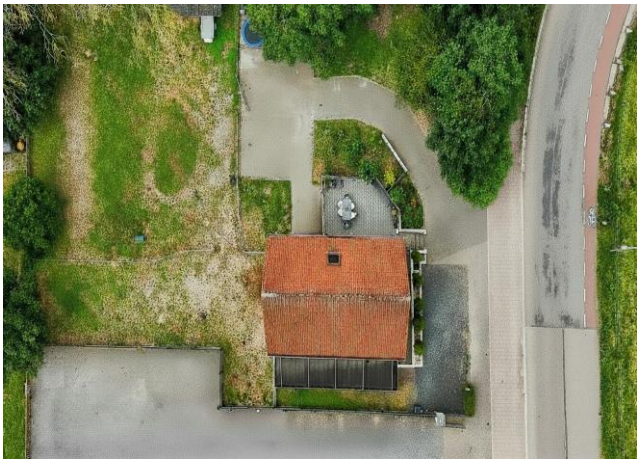
In deze groene en waterrijke omgeving vindt u nog volop rust en ruimte om plezierig te wonen en te recreëren. Lobith ligt in een waterrijk gebied met de Rijn en de Waal. Daarom wordt Lobith/Tolkamer e.o. ook wel het “Gelders Eiland” genoemd. Lobith is een bekend dorp vanwege de waterstanden in de Rijn. Het dorp ligt nu echter niet meer direct aan de rivier. Lobith is ontstaan in 1347. Lobith telt ongeveer 3250 inwoners. Begin jaren negentig zijn restanten van het Tolhuis, een oud kasteel gevonden. Het enige overblijfsel wat bewaard is gebleven is het “Schipperspoortje”. In de dorpskern bevinden zich o.a. meerdere winkels waaronder een supermarkt, openbare bibliotheek, overdekt zwembad, manege, tennisbanen en diverse scholen. In het nabij gelegen Zevenaar vindt u tal van voorzieningen zoals schouwburg, ziekenhuis, NS station en middelbare scholen.

FOTO'S













FOTO'S











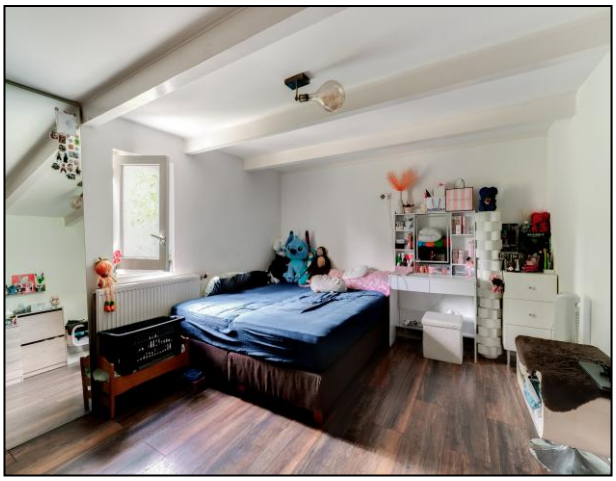




FOTO'S











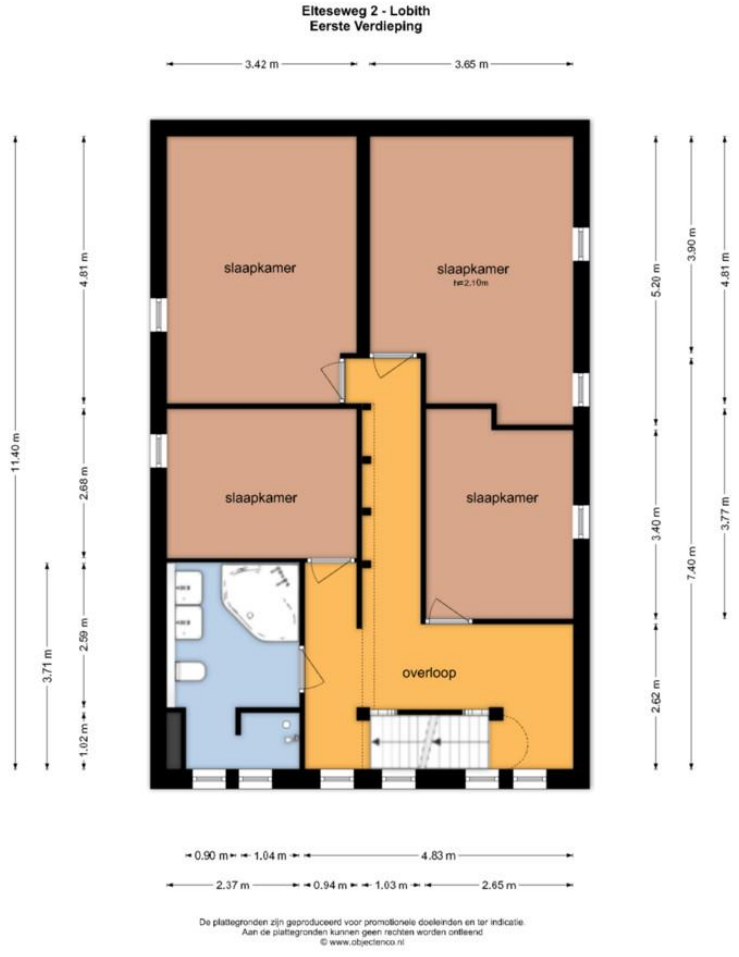


PLATTEGRONDEN



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

PLATTEGRONDEN

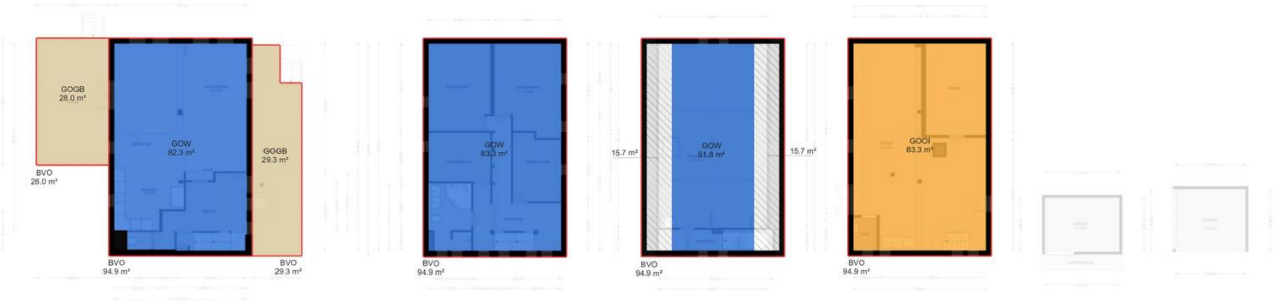


PLATTEGRONDEN

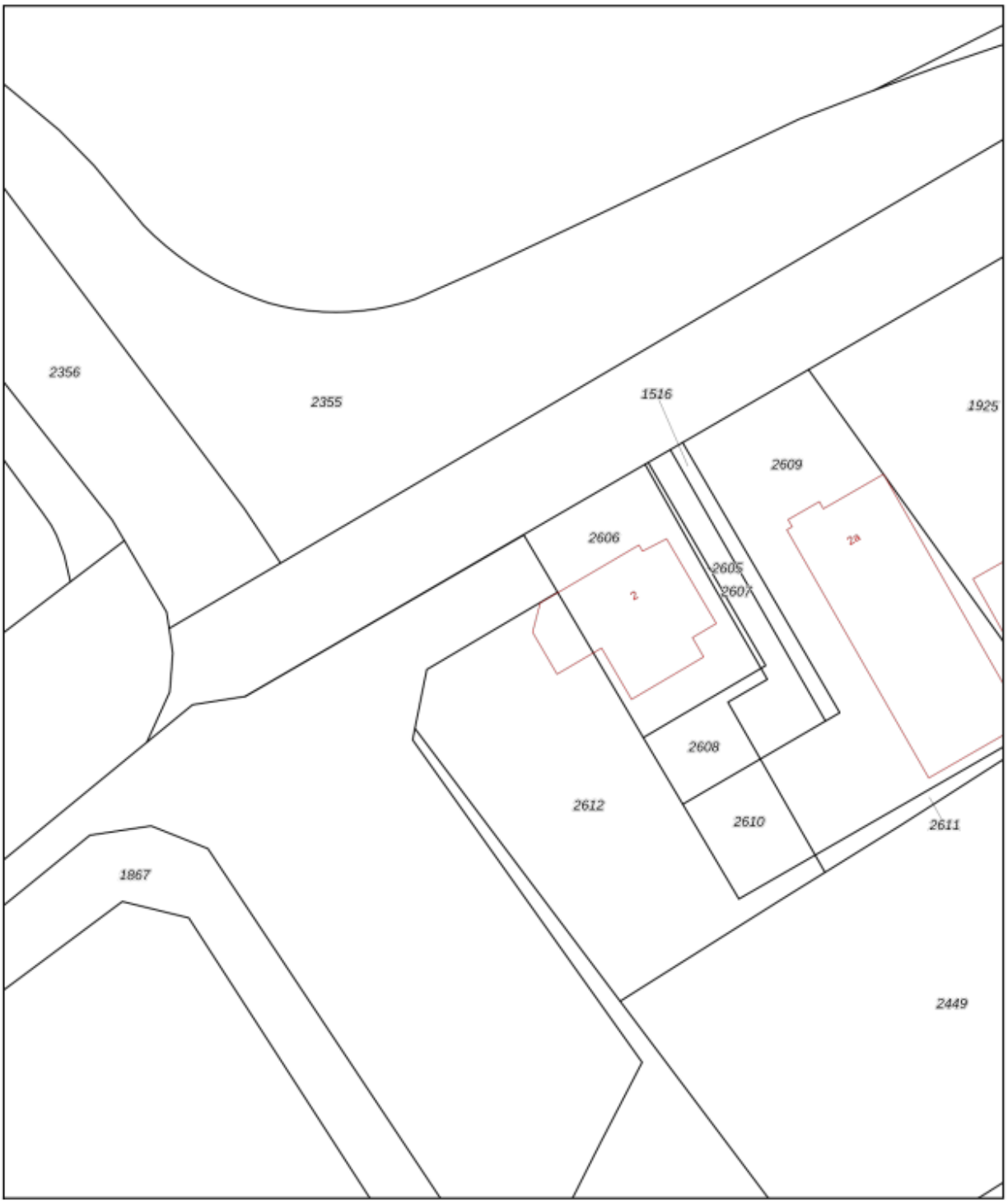


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

NEN 2580


GOGB
28.0 m²
BVO
28.0 m²
GOW
82.3 m²
GOGB
29.3 m²
BVO
94.9 m²
BVO
29.3 m²
GOW
83.3 m²
BVO
94.9 m²
15.7 m²
GOW
51.8 m²
15.7 m²
BVO
94.9 m²
GOOI
83.3 m²
BVO
94.9 m²

KADASTRALE KAART



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Herwen
Sectie	B
Perceel	2606

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 januari 2023
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 mogelijkerwijs 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 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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.