

VERKOOPBROCHURE



**Nijverheidstraat 18
6987 EM 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.

Omschrijving object	Aan de rand van bedrijventerrein Giesbeek gelegen goed onderhouden vrijstaande bedrijfswoning met vrijstaande garage en geheel besloten zonnige tuin op het Zuiden voorzien van diverse zonneterrassen en veranda. Deze bedrijfswoning is centraal gelegen op enkele minuten van de A12/A18 en A348/A50 (Velperbroekcircuit). Natuur en recreatiegebied 'Het Rhederlaag' bevindt zich op loopafstand. De woning is gebouwd in 1978, meet een comfortabele inhoud van 480m³ en is gelegen op een perceel eigen grond van maar liefst 497m². De bestemming van de woning is een bedrijfswoning. Dit betekent dat u zich kunt vestigen indien u een bedrijf aan huis heeft. De te koop aangeboden bedrijfswoning is gelegen in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Giesbeek", zoals op 21 december 2016 vastgesteld is door de gemeenteraad van de gemeente Zevenaar. In voornoemd bestemmingsplan is het object bestemd als "bedrijven". Voor de van toepassing zijnde bestemmingsplanregels verwijzen wij u naar de gemeente Zevenaar of naar de website www.ruimtelijkeplannen.nl.
Indeling	Begane grond: Ruime entree, hal, meterkast, luxe toilet v.v. vrijhangend closet met fontein, garderobe, trapopgang, woonkamer met schuifpui naar royaal dakterras, open keuken v.v. luxe U-vormig opgestelde inbouwkeuken met alle apparatuur. 1^e verdieping: Overloop, 3 slaapkamers waarvan 2 met toegang tot balkon, badkamer voorzien van douche, vaste wastafel en 2^e toilet. Vlizotrap naar..... 2^e verdieping: Geheel bevloerde zolderberging. Bijzonderheden: garage/veranda 1995, inhoud 480 m³ (excl. garage 45m³), cv-combiketel Vaillant, gedeeltelijk v.v. hardhouten- en kunststof kozijnen, aluminium schuifpui, grotendeels isolerende beglazing, alarminstallatie, rolluiken/buitenzonwering, buitenschilderwerk 2015.
Bouwjaar	1978
Type woning	Bedrijfswoning met vrijstaande garage
Perceeloppervlakte	497 m ²
Inhoud	480 m ³
Vraagprijs / aanvaarding	€ 250.000,= K.K. In overleg.

GEGEVENS

KEUKEN

Halfopen keuken voorzien van inbouwkeuken met afzuigkap, keramische kookplaat, combimagnetron, vaatwasmachine en koelkast, tussenhal, bijkeuken met cv-opstelling en witgoedaansluitingen.

SANITAIR

Toilet met fontein.

BADKAMER

Badkamer voorzien van douche, vaste wastafel en 2^e toilet.

ISOLATIE

Gedeeltelijk dubbelglas.

ONDERHOUD

Binnen / Buiten

Goed.

Asbest

Visueel niet waargenomen, doch gezien het bouwjaar mogelijk aanwezig.

TUIN

Ligging tuin

Zuiden

Onderhoud tuin

Verzorgd

LIJST VAN ZAKEN

Betreffende het perceel : **Nijverheidstraat 18 te Giesbeek**

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating/bepanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
Overige tuin				
reserve straatstenen in garage	☒	☐	☐	☐
Woning				
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☒	☐	☐	☐
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
gordijnrails / gordijnen / vitrages (deels)	☐	☒	☐	☐
rolgordijnen (deels)	☐	☒	☐	☐
losse horren/rolhorren (deels)	☐	☒	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten				
vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
plavuizen	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) open haard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels (defect)	☒	☐	☐	☐

Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Keukenblok met bovenkasten	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Inbouw combimagnetron	☒	☐	☐	☐
koelkast	☒	☐	☐	☐
afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Keramische kookplaat	☒	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
spots woonkamer	☒	☐	☐	☐
rest	☐	☒	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
(losse) kasten, legplanken, te weten:	☐	☒	☐	☐
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
Wastafels met accessoires	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☐	☒	☐	☐
Badkameraccessoires	☐	☒	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Overig - over te nemen contracten				
Overige zaken, te weten:				



ALGEMENE GEMEENTELIJKE INFORMATIE

Door de samenvoeging op 1 januari jl. van de gemeente Zevenaar met de gemeente Angerlo is de nieuwe gemeente Zevenaar ontstaan, bestaande uit de stad Zevenaar en de dorpen Angerlo, Giesbeek & Lathum, Babberich, Oud-Zevenaar en het buurtschap Ooy. Samen vormen ze één gemeente met ca. 31.500 inwoners. Zevenaar heeft een centrale functie voor De Liemers. Door de gunstige ligging aan de autosnelweg A12 heeft de stad veel bedrijven aangetrokken. Naast het ruime en gevarieerde winkelaanbod heeft Zevenaar ook op toeristisch gebied het nodige te bieden. De diverse historische gebouwen zijn zeker een bezoek waard. Zevenaar heeft 2 musea binnen haar grenzen. Zevenaar grenst aan het natuur ontwikkelingsgebied “De Gelderse Poort” en natuureservaat de “Oude Rijnstrangen” en is een ideaal uitgangspunt voor fiets- en wandeltochten. Oud-Zevenaar is samen met het buurtschap Ooy een rustig agrarisch dorp met een RK Kerk. Babberich is in vroeger tijden een garnizoensplaats geweest en tegenwoordig is het een gezellige toeristenplaats met diverse campings en historische gebouwen.

FOTO'S











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 mogelijkwerijs 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 60 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 blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook.