

VERKOOPBROCHURE



**Eikenbaan 11
6903 BG Zevenaar**

Ditters Fransen Makelaars
Kampsingel 3
6901 JC ZEVENAAR
Tel: 0316-524951

Ditters Fransen Makelaars
Wilhelminastraat 28
6942 BL DIDAM
Tel: 0316-221807

Omschrijving object	In de ruim opgezette en populaire woonwijk "Lentemorgen II" gelegen, goed onderhouden royale middenwoning met berging en geheel besloten 13 meter diepe tuin voorzien van achterom. De woning is traditioneel gebouwd in 1973, meet een comfortabele inhoud van 400m³ en is gelegen op een perceel van 170m² eigen grond. Het gezellige centrum van Zevenaar met alle winkelvoorzieningen en het NS station bevinden zich op fietsafstand. Scholen, zwembad, ziekenhuis, bibliotheek en grote groenstrook met 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).
Indeling	Begane grond: Entree, hal met trapopgang, toilet voorzien van wandcloset met fontein, trapkast, meterkast, royale woonkamer met tegelvloer, half open keuken voorzien van hoek opgestelde inbouwkeuken met rvs afzuigkap, gaskookplaat, koelkast (2017), magnetron, elektrische oven (2017) en vaatwasmachine (2017), toegang tot tuin. 1e verdieping: Overloop, 3 ruime slaapkamers met laminaatvloer waarvan 1 slaapkamer met schuifkastenwand, compleet ingerichte badkamer voorzien van ligbad, douchecabine, wandcloset en wastafelmeubel, vaste trap naar... 2e verdieping: Voorzolder, cv/wasruimte, bergruimte en royale 4e slaapkamer met laminaatvloer en dakkapel. Bijzonderheden: Woonoppervlakte 130m², Nefit Proline HR combiketel 2006, geheel hardhouten kozijnen met grotendeels isolerende beglazing, dakisolatie, Energielabel C.
Bouwjaar	1973
Type woning	Middenwoning met stenen berging.
Perceeloppervlakte	170 m ² .
Inhoud	400 m ³ .
Vraagprijs	€ 185.000,= kosten koper. Aanvaarding in overleg.

GEGEVENS

KEUKEN

Half open keuken voorzien van hoek opgestelde inbouwkeuken met rvs afzuigkap, gaskookplaat, koelkast (2017), magnetron, elektrische oven (2017) en vaatwasmachine (2017), toegang tot tuin.

SANITAIR

Toilet voorzien van wandcloset met fontein.

BADKAMER

Compleet ingerichte badkamer voorzien van ligbad, douchecabine, wandcloset en wastafelmeubel.

ISOLATIE

Grotendeels isolerende beglazing, dakisolatie.

ONDERHOUD

Binnen

Goed.

Buiten

Goed.

Asbest

Visueel niet waargenomen, doch gezien het bouwjaar mogelijk tijdens de bouw verwerkt.

TUIN

Bijzonderheden

Voorzien van achterom

Achtertuint

Ca. 78 m².

Ligging

Noord

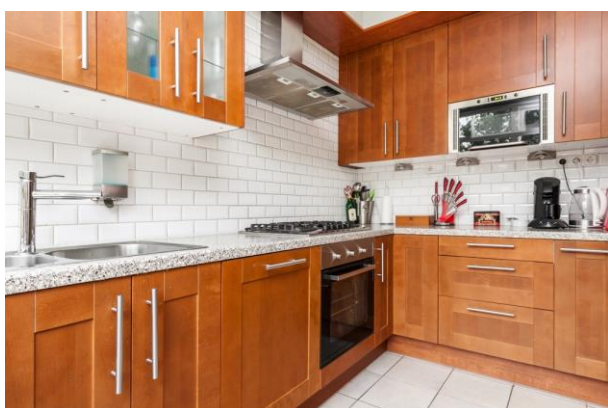
LIJST VAN ZAKEN

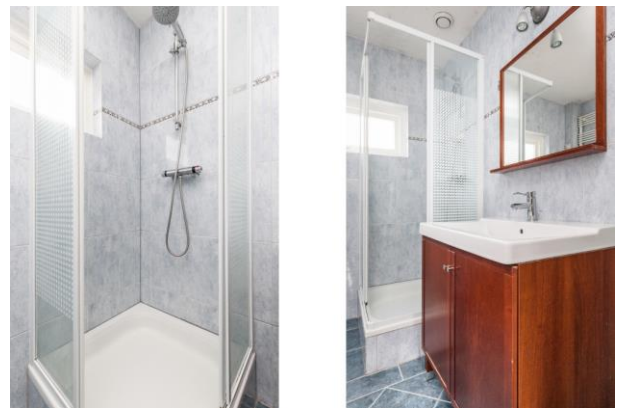
Betreffende het perceel : **Eikenbaan 11, 6903 BG ZEVENAAR**

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
Overige tuin				
3 grote natuurstenen voortuin	☐	☒	☐	☐
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	☒	☐	☐	☐
rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
losse horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
gordijnen slaapkamer voorzijde	☐	☒	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Keukenblok met bovenkasten	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
koel/vrieskast inbouw 2017	☒	☐	☐	☐
oven 2017	☒	☐	☐	☐
magnetron	☒	☐	☐	☐
vaatwasser 2017	☒	☐	☐	☐
afzuigkap	☒	☐	☐	☐
koelkast niet inbouw	☐	☒	☐	☐
Verlichting, te weten:				
woonkamer/slaapkamers	☐	☒	☐	☐
keuken/gangkast	☒	☐	☐	☐
overloop/gang/hal	☐	☒	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
slaapkamer voorzijde	☐	☐	☒	☐
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Wastafels met accessoires	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☐	☒	☐	☐
Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Overig - over te nemen contracten				
Overige zaken, te weten:				
schutting tussen 9 en 11 is gezamenlijk geplaatst	☐	☐	☐	☐

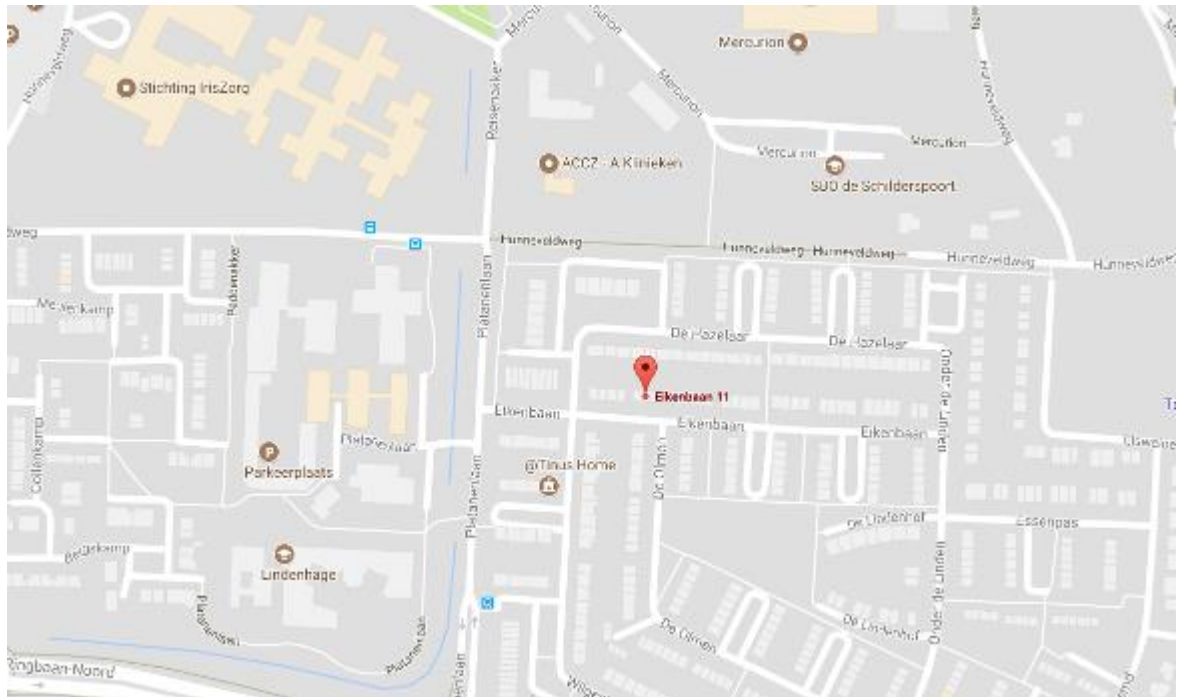
FOTO'S







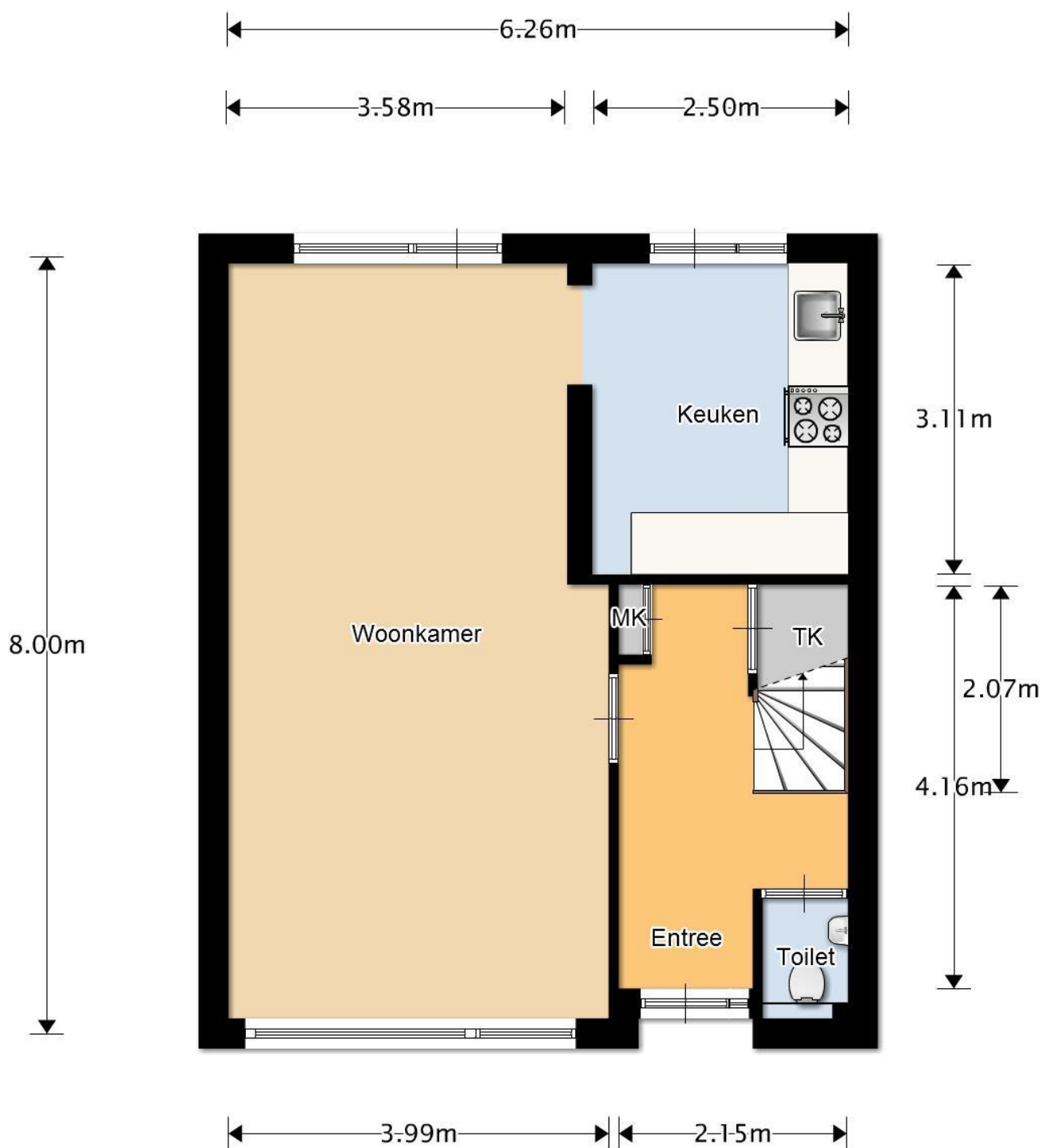
OMGEVING



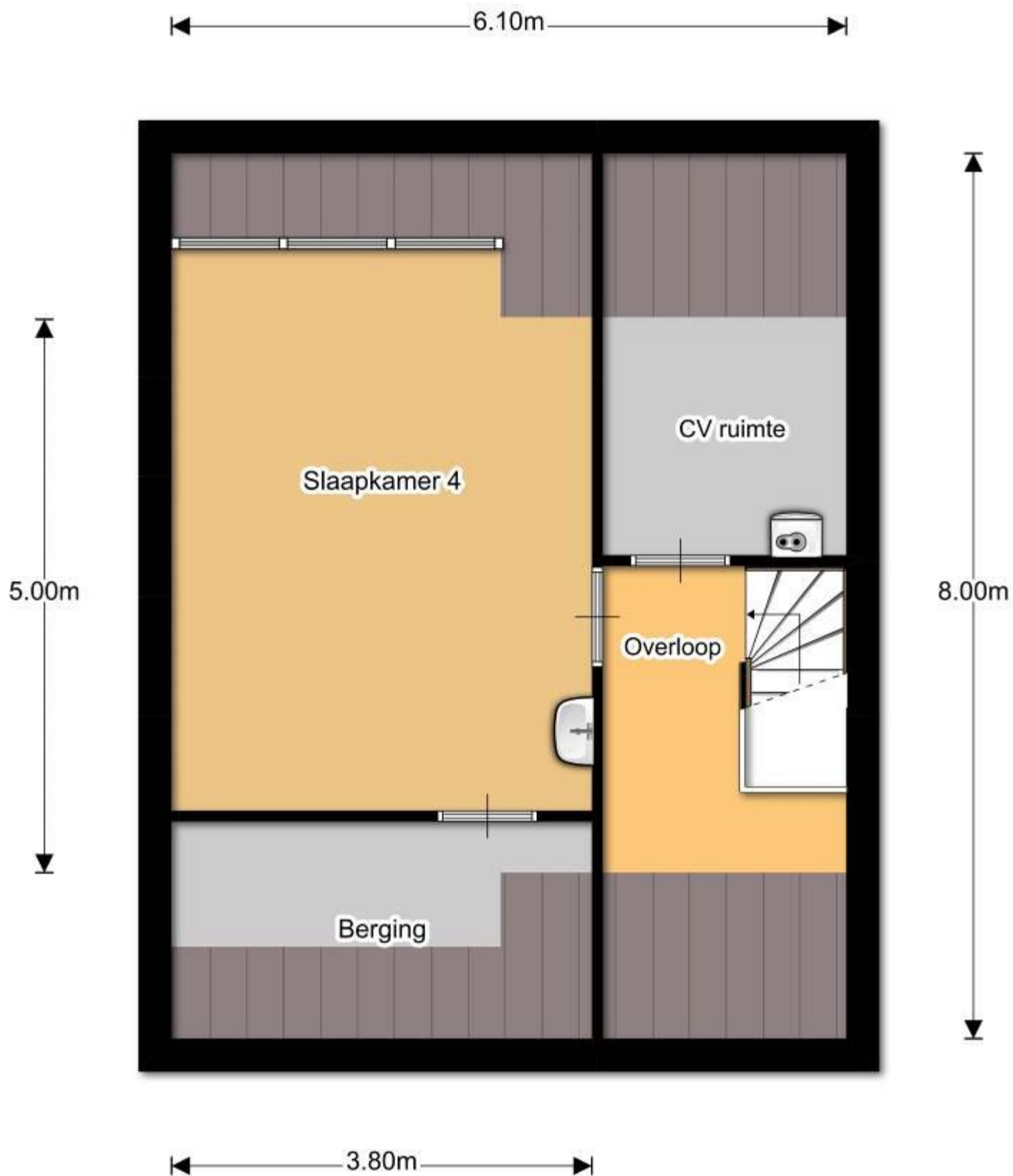
ALGEMENE GEMEENTELIJKE INFORMATIE

Door de samenvoeging op januari 2005 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 natuurontwikkelingsgebied “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

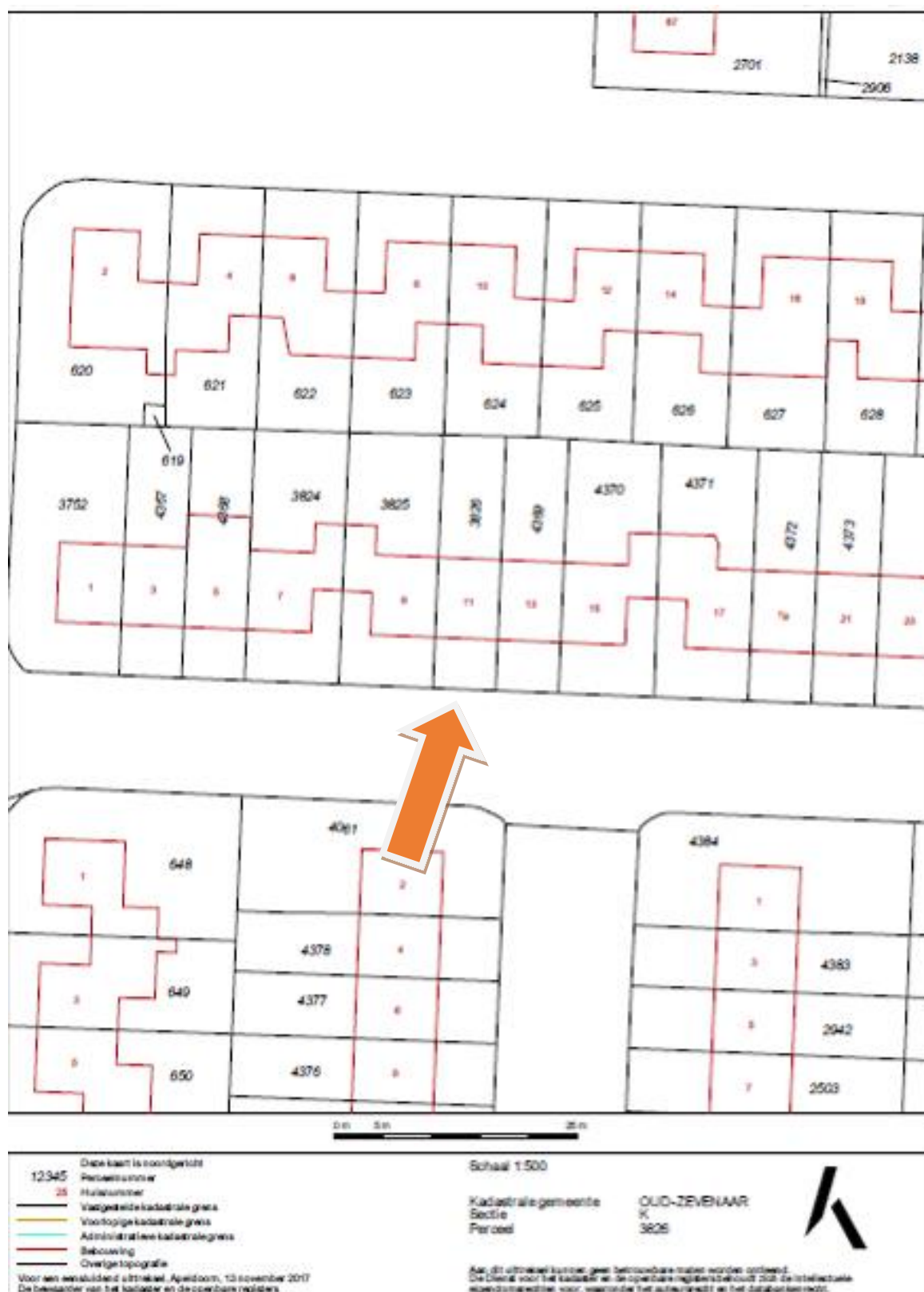
Door de samenvoeging op januari 2005 van de gemeente Zevenaar met de gemeente Angerlo is de nieuwe gemeente Zevenaar ontstaan, bestaande uit de stad Zevenaar en de dorpen Angerlo, Giesbeek & Lathum, Babberich, Oud-Zevenaar en het buurtschap Ooy. Samen vormen ze één gemeente met ca. 31.500 inwoners. Zevenaar 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 natuurontwikkelingsgebied “De Gelderse Poort” en natuurreserveaat 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







KADASTRALE TEKENING



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 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 blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook.

Toelichtingsclausule NEN2580

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.