

VERKOOPBROCHURE



Kettingpol 69 6914 BB HERWEN

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.

Omschrijving object

Centraal in de stedendriehoek Arnhem-Nijmegen-Doetinchem in landelijke woonomgeving rustig in ruim opgezette woonomgeving gelegen goed onderhouden royaal vrijstaand woonhuis met inpandige garage en geheel aangelegde tuin op het Zuidoosten v.v. diverse terrassen, vijfverpartij en tuinberging. Deze vrijstaande woning meet een comfortabele inhoud van maar liefst 750m³, is gebouwd in 1980 en is gelegen op een perceel van 472 m² eigen grond. In de directe nabijheid bevinden zich natuurgebied "De Gelderse Poort" en watersportcentrum "De Byland", watergebieden, die een mooi en afwisselend cultuurhistorisch landschap garanderen. Zevenaar centrum met een gevarieerd winkelbestand en goede voorzieningen op het gebied van onderwijs, cultuur, zorg en openbaar vervoer bereikt u binnen enkele autominuten. Het object is eveneens gunstig gelegen ten opzichte van de ontsluitingswegen A12 (Arnhem), A18 (Doetinchem) en de A3 (Duitsland).

Indeling

Begane grond: entree, hal met trapopgang, toilet v.v. wandcloset met fontein, garderobe, royale L-vormige living met schuifpui, kantoor/werkkamer, woon-/eetkeuken v.v. luxe hoekopgestelde inbouwkeuken met afzuigkap, inductie kookplaat, combi-magnetron, koelkast, vaatwasmachine en natuurstenen werkblad en ruggewand, bijkeuken met wasmachine- en drogeraansluiting toegang tot garage.

1^e Verdieping: overloop, slaapkamer met toegang tot balkon en bergruimte, 2e slaapkamer met toegang tot balkon, ouderslaapkamer met toegang tot badkamer voorzien van moderne badkamer met hoekbad, whirlpool, douchecabine, wastafelmeubel, 2e wandcloset en elektrische vloerverwarming, 4e slaapkamer. Vaste trap naar de 2^e verdieping.

2^e Verdieping: ruime 5e slaapkamer, voldoende bergruimte, cv-opstelling en sauna.

Bijzonderheden:

Bouwjaar 1980, perceeloppervlakte 472 m², totale inhoud ca. 750 m³, optimaal geïsoleerd, kunststof kozijnen, zonwerend glas t.p.v. zuidzijde, grotendeels v.v. rolluiken (10 stuks), luxe inbouwkeuken 2008, garage v.v. elektrisch bedienbare roldeur, beregeningsinstallatie, Brink heteluchtverwarming, Vaillant badgeizer, gehele bg vloer v.v. afrikaanse lestenenvloer, cv-verwarmde garage (6,5 mtr. x 3,2 mtr.), stucwerkwandafwerking, buitenschilderwerk 2017

	GEGEVENS
Bouwjaar	1980
Type woning	Royaal vrijstaand woonhuis met inpandige garage en geheel aangelegde tuin.
Perceeloppervlakte	472m ²
Inhoud	750m ³
Prijs	€ 325.000,= kosten koper
Aanvaarding	In overleg.

KEUKEN	Woon-/eetkeuken voorzien van luxe hoekopgestelde inbouwkeuken met afzuigkap, inductie kookplaat, combi-magnetron, koelkast, vaatwasmachine en natuurstenen werkblad en ruggewand.
---------------	---

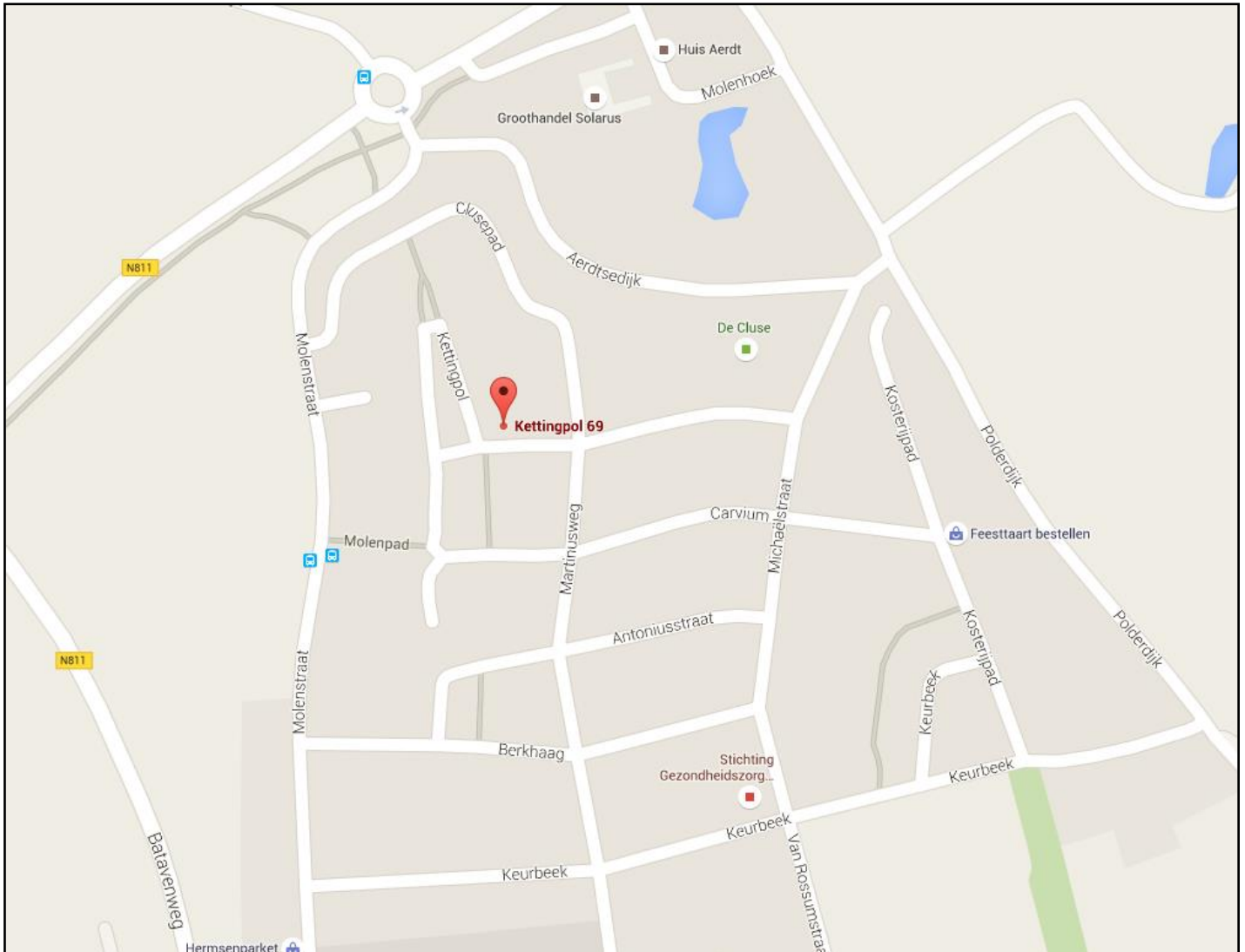
SANITAIR	Toilet voorzien van wandcloset met fontein.
BADKAMER	Ouderslaapkamer met toegang tot badkamer voorzien van moderne badkamer met hoekbad, whirlpool, douchecabine, wastafelmeubel, 2e wandcloset en elektrische vloerverwarming.

ISOLATIE	Optimaal geïsoleerd, kunststof kozijnen en zonwerend glas.
-----------------	--

ONDERHOUD	
Binnen / Buiten	Goed
Asbest	Visueel niet waargenomen, doch gezien het bouwjaar mogelijk aanwezig.

TUIN	
Ligging	Zuidoosten
Afmeting tuin	264m ²
Onderhoud	Goed

GEMEENTELIJKE INFORMATIE



ALGEMENE GEMEENTELIJKE INFORMATIE

Herwen ligt in de Gemeente Zevenaar en telt circa 1100 inwoners en beschikt over een basisschool, een huisartsenpraktijk, een buurtsuper en openbaar vervoer. Zevenaar centrum (met een breed scala aan voorzieningen en voortgezet onderwijs) bevindt zich op circa 5 kilometer. Het dijenlandschap met natuurgebieden als de Rijnstrangen, de Gelderse Poort, de Rijn met de Rijnkade en watersportgebied de Bijland bieden u volop mogelijkheden voor recreatie.

Water speelt een belangrijke rol in de Gelderse Poort. De invloed van de rivier is overal merkbaar. Zo liggen er in de Gelderse Poort natuurgebieden zoals de Millingerwaard en de Gelderse Poort. In de regio zijn vele fiets- en wandelpaden, mede hierdoor is het een mooi gebied voor fiets- en wandelliefhebbers. Een groot gedeelte van de Rijnstrangen is toegankelijk gemaakt door middel van de route "Gangen door Rijnstrangen". De natuur in de uiterwaarden verandert telkens weer. Ontdek deze prachtige omgeving vanuit de Kettingpol 69 te Herwen.

FOTO'S















TEKENINGEN





KADASTRALE TEKENING



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

HERWEN
B
1812



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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 (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 gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.