

VERKOOPBROCHURE



BINNENWEG 10 6916 AT TOLKAMER

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.

TOLKAMER	BINNENWEG 10
----------	--------------

Omschrijving object	IDEALE COMBINATIE VOOR WONEN EN WERKEN! Centraal in de stedendriehoek Arnhem-Nijmegen-Doetinchem aan de rand van Tolkamer met diverse voorzieningen binnen handbereik gelegen, karakteristiek uitgebouwd half vrijstaand jaren dertig woonhuis met cafetaria, grote garage en 40 meter diepe achtertuin. Het object is traditioneel gebouwd in 1935 en uitgebouwd in 1999, meet een totale inhoud van 600 m³ en is gelegen op een perceel eigen grond van maar liefst 815 m². Het pand is gunstig gesitueerd ten opzichte van diverse golfbanen, natuurgebied “de Gelderse Poort”, “Montferland” en watersportgebied “de Byland”. Op loop- en fiets afstand bevinden zich vele voorzieningen zoals basisscholen, sportaccommodaties, zwembad, supermarkt, bakker, slager en diverse restaurantjes aan de Rijnkade. De ontsluitingswegen A12 (Arnhem), A18 (Doetinchem) en de A3 (Duitsland) bereikt u binnen enkele autominuten. Het object is gelegen in het bestemmingsplan “Tolkamer”, Gemengde Doeleinden zoals detailhandel, dienstverlening, wonen en horeca met uitzondering van zware horeca, kortom een pand met diverse mogelijkheden!
Indeling	INDELING WOONHUIS BEGANE GROND: Entree, hal, kelder, toilet v.v. wandcloset met fontein, trapopgang, woon/eetkeuken v.v. moderne hoek opgestelde inbouwkeuken met RvS afzuigkap, keramische kookplaat, koelkast, vaatwasmachine en granieten aanrechtblad, toegang tot tuin, tuinkamer v.v. houtkachel en openslaande deuren naar tuin. Bordestrap naar 1e verdieping. 1E VERDIEPING: Luxe badkamer v.v. hoekbad met whirlpool, stoom/massagedouche, wandcloset en dubbele wastafel, 3 ruime slaapkamers, vaste trap naar 2^e verdieping.

	2E VERDIEPING: Voorzolder met Velux dakraam, 4e slaapkamer, wasruimte, mogelijkheid voor een 5e slaapkamer. INDELING CAFETARIA: Entree, cafeteria, toilet met fontein. BIJZONDERHEDEN: Cafeteria ca. 50m², gedeeltelijk hardhouten en gedeeltelijk Amerikaans grenen kozijnen, gedeeltelijk isolerende beglazing, grotendeels dakisolatie, uitbouw v.v. spouw- en vloerisolatie, Nefit Excellent HR combiketel, vrijstaande stenen garage ca. 30 m² v.v. zolderberging, extra berging ca. 10 m², rondom v.v. rolluiken, Bestemmingsplan "Tolkamer", professioneel buitenschilderwerk 2019. Gemengde Doeleinden zoals detailhandel, dienstverlening, wonen en horeca met uitzondering van zware horeca.
Bouwjaar	1935/1999
Type woning	Helft van dubbel woonhuis met garage
Perceelsoppervlakte	815 m ²
Inhoud	600 m ³
Bieden vanaf prijs	€ 375.000,= kosten koper
Aanvaarding	In overleg

GEGEVENS WOONHUIS

KEUKEN

Woon/eetkeuken v.v. moderne hoek opgestelde inbouwkeuken met RvS afzuigkap, keramische kookplaat, koelkast, vaatwasmachine en granieten aanrechtblad.

SANITAIR

Toilet v.v. wandcloset met fontein.

BADKAMER

Luxe badkamer v.v. hoekbad met whirlpool, stoom/massagedouche, wandcloset en dubbele wastafel, 3 ruime slaapkamers.

ISOLATIE

Gedeeltelijk isolerende beglazing, grotendeels dakisolatie, uitbouw v.v. spouw- en vloerisolatie.

ONDERHOUD

Binnen

Goed

Buiten

Goed

Asbest

Geen Asbesthoudende materialen waargenomen

TUIN

Ligging tuin

Noord

Afmeting achtertuin

Ca. 13 meter breed x 40 meter diep

Onderhoud tuin

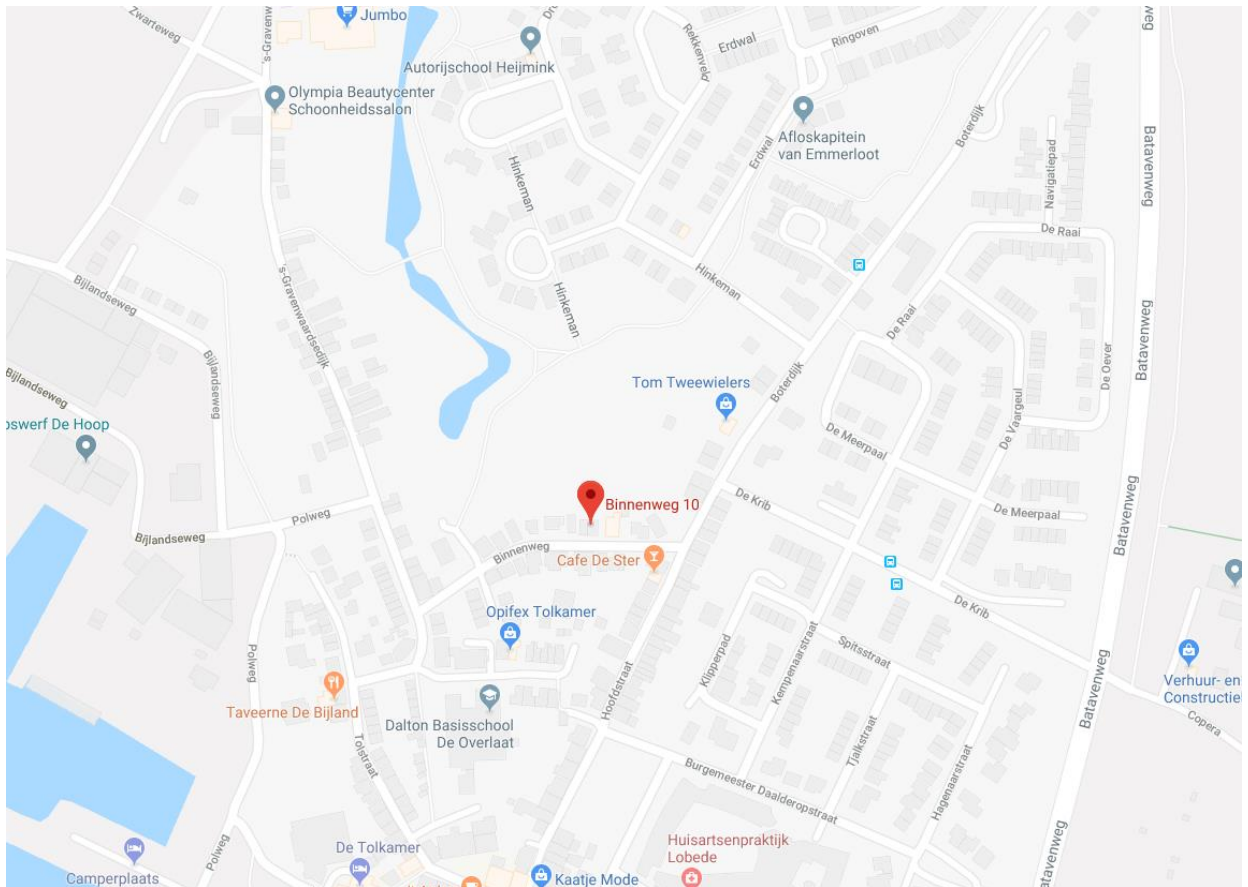
Verzorgd

Omschrijving van de zaken die wel of niet in de koop zijn begrepen. De algemene gedragslijn en het normale verwachtingspatroon is dat de hierna vermelde zaken inbegrepen zijn. Van deze standaard is afwijking mogelijk.

	blijft achter	gaat mee	kan worden/ is*) over- genomen	niet van toe- passing
ZAKEN				
- tuinaanleg, (sier)bestrating, beplanting, erfafscheiding	X	☐	☐	☐
- buitenverlichting	X	☐	☐	☐
- tuinhuisje / buitenberging	☐	☐	☐	X
- broeikas	☐	☐	☐	X
- vlaggenmast	☐	☐	☐	X
- voet droogmolen	☐	☐	☐	☐
- antenne	☐	☐	☐	☐
- brievenbus	X	☐	☐	☐
- (voor deur)bel	X	☐	☐	☐
- veiligheids sloten	X	☐	☐	☐
- alarminstallatie	☐	☐	☐	X
- rolluiken / zonwering buiten	☐	☐	☐	☐
- zonwering binnen /luxaflex	☐	☐	☐	☐
- gordijnrails	☐	☐	☐	☐
- gordijnen	☐	☐	☐	☐
- vitrages	☐	☐	☐	☐
- losse horren / rolhorren	☐	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☐
- vloerbedekking / linoleum	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- parketvloer / kurkvloer	☐	☐	☐	☐
- warmwatervoorziening, te weten				
-	☐	☐	☐	☐
- cv met toebehoren	X	☐	☐	☐
- klokthermostaat	X	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- (voorzet) open haard met toebehoren te weten:				
-	☐	☐	☐	X
- kachels	☐	☐	☐	X
- isolatievoorzieningen (voorzetramen, radiatorfolie etc.) te weten:				
-	☐	☐	☐	X

	blijft achter	gaat mee	kan worden/ is*) over- genomen	niet van toe- passing
- keukenblok met bovenkasten incl. verlichting	X	☐	☐	☐
- keuken (inbouw) apparatuur te weten:				
- alle inbouwapparatuur	X	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- inbouwverlichting / dimmers te weten:				
-	X	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- opbouwverlichting, te weten:				
-	☐	X	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- inbouwkasten	X	☐	☐	☐
- spiegelwanden	☐	☐	☐	X
- losse kasten, boeken, legplanken	☐	X	☐	☐
- wastafels	X	☐	☐	☐
- toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, etc.)	X	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- badkameraccessoires (planchet, spiegel, kranen etc)	X	☐	☐	☐
- sauna met toebehoren, te weten :				
-	☐	☐	☐	X
-	☐	☐	☐	☐
- veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	X
- (huis) telefoontoestellen	☐	X	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Bijzondere opmerkingen:				
.....				
.....				
.....				

OMGEVING

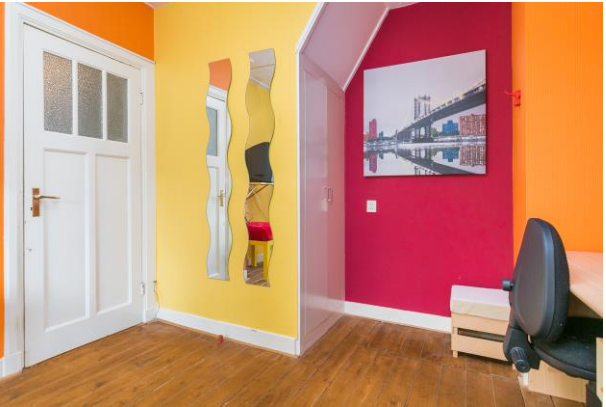


ALGEMENE GEMEENTELIJKE INFORMATIE

Comfortabel wonen tussen water en groen. Wie wil dat niet? Tolkamer is omringd door een prachtige natuurlijke omgeving en ligt nabij het recreatiegebied De Bijland, natuurgebied De Gelderse Poort en de bossen van Montferland. Of u nu actief wilt zijn of rust zoekt, de keus is aan u!

FOTO'S

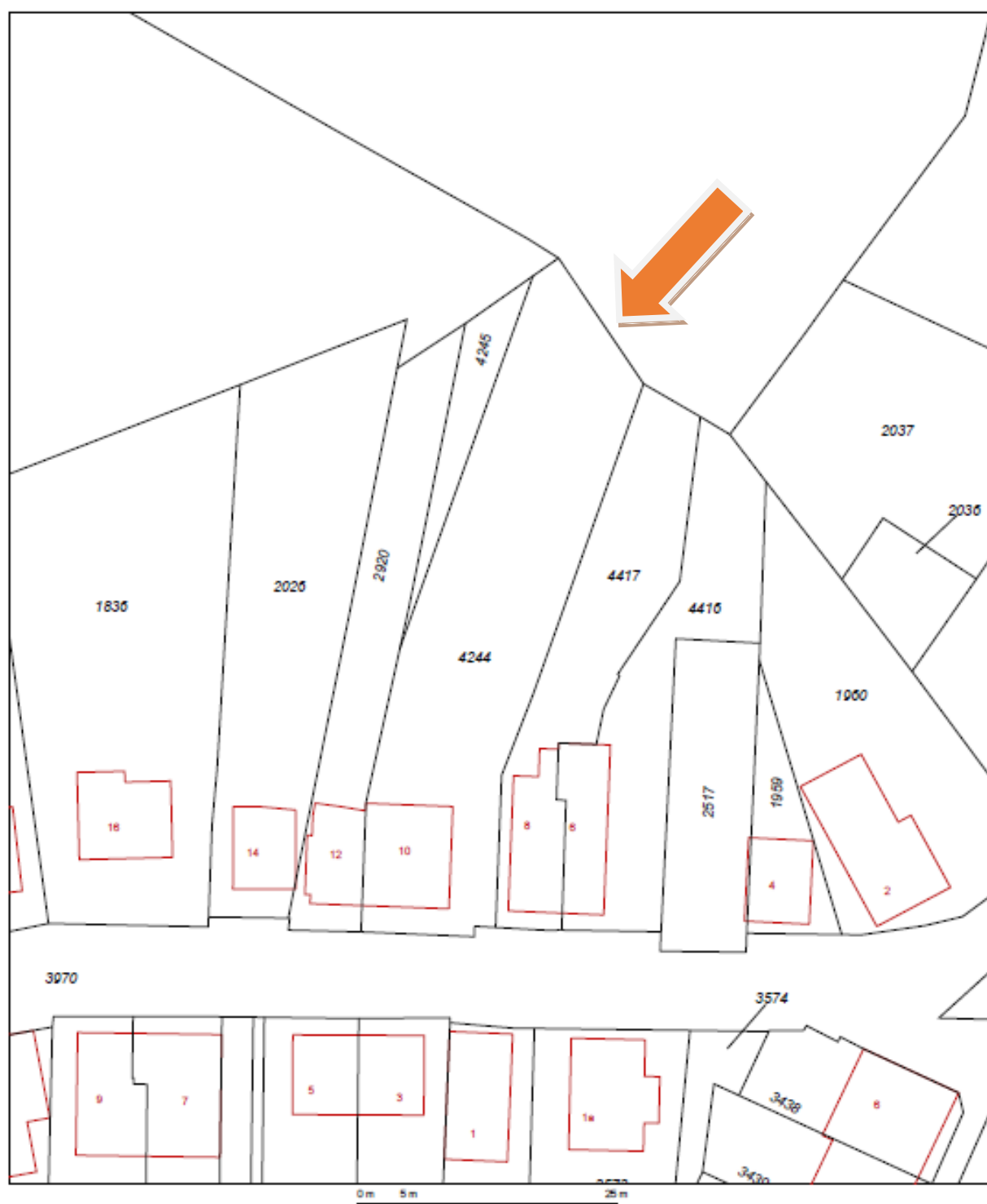








KADASTRALE KAART



Deze kaart is noordgericht
 12345 Perceelnummer
 25 Huisnummer
 — Kadastrale grens
 — Bebouwing
 — Overige topografie

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente
 Sectie
 Perceel

LOBITH EN SPIJK
 B
 4244



Voor een eenaaluidend uittreksel, ARNHEM, 1 maart 2007
 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 databankrecht.



Deze kaart is noordgericht
 12345 Perceelnummer
 25 Huisnummer
 — Kadastrale grens
 — Bebouwing
 — Overige topografie

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente
 Sectie
 Perceel

LOBITH EN SPIJK
 B
 4245

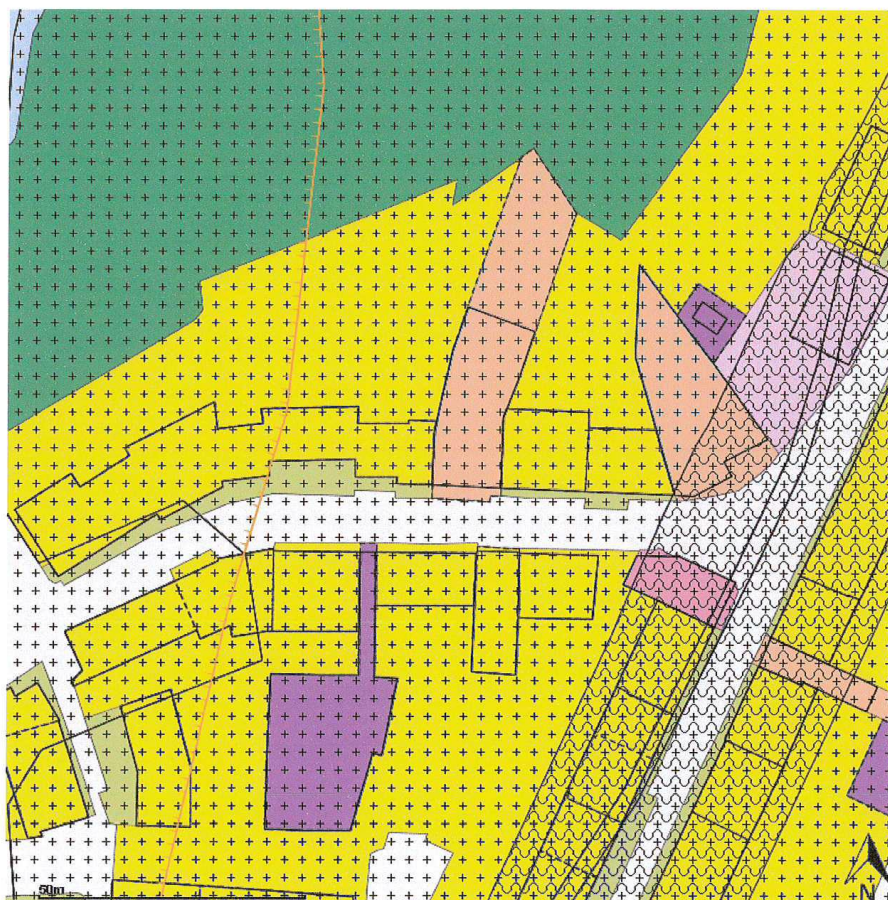


Voor een aansluitend uittreksel, ARNHEM, 13 maart 2007
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	Tolkamer	Datum afdruk:	2018-05-30
Naam overheid:	Gemeente Rijnwaarden	IMRO-versie:	IMRO2008
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2013-11-05
Planidn:	NL.IMRO.0196.BP6916Tolkamer2012-0004	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Legenda

Best./inp.plan e.d.

- bestem.plangeb.
- inpassingsplangeb.
- uitwerkingsplangeb.
- wijzigingsplangeb.
- rijksbest.plangeb.

Best.hoofdgroepen

- agrarisch
- agrarisch m.wrd.
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontp.
- ontspanning en v.
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- overig
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied

Dubbelbestemmingen

- waterstaat
- aanvliegroute
- archeologisch/cultu.
- besch. dorps/stads.
- geluidzone
- militaire voorziening.
- straatpad
- waterkering
- waterverkeer
- leiding
- waarde
- onbekend

Bouwvlakken

- bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

- geluidzone
- geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- vrijwaringszone
- milieuzone
- milieuzone
- veiligheidszone
- veiligheidszone
- wetgevingzone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzone
- reconstructiewetzone
- overige zone
- overige zone

Bouwaanduidingen

- bouwaanduiding

Functieaanduidingen

- functieaanduiding

Lettertekenaanuiding

- lettertekenaanuid.

Maatvoeringen

- maatvoering

Figuren

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- hartlijn leiding
- relatie
- figuur IMRO2006

Vorbereidingsbesluit

- voorber.besl.geb.
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Projectbesluit

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Tijd.onthef.buitenplans

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Reactieve aanwijzing

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Beheersverordening

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Buiten.toep.beh.verord

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Exploitatieplan

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Gerechtelijke uitspraak

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

omgevingsvergunning

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Plancontour en PDF

- bestemmingsplan
- uitwerkingsplan
- wijzigingsplan
- voorbereidingsbesluit
- overig

Gem. structuurvisie

- struct.visieplangeb.
- struct.visiegebied
- struct.visiecomplex

Prov. structuurvisie

- struct.visieplangeb.
- struct.visiegebied
- struct.visiecomplex
- struct.visieverkl.

Provinciaal plan

- prov. plangebied
- prov. gebied
- prov. complex
- prov. verbinding

Nationaal plan

- nat. plangebied
- nat. gebied
- nat. complex
- nat. verbinding

Rijksstructuurvisie

- struct.visieplangeb.
- struct.visiegebied
- struct.visiecomplex

Plancontour en PDF

- provinciaal plan
- rijksplan
- gem. visie
- provinciale visie
- rijksvisie

Prov. verordening

- Prov. verordening
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Aanwijzingsbesluit

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Alg.maatregel.v.best.

- Alg.maatregel.v.bestuur
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Plancontour en PDF

- gemeentelijk besluit
- provinciaal besluit
- rijksbesluit

Artikel 7 Gemengd

Plan: Tolkamer
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0196.BP6916Tolkamer2012-0004

7.1 bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. wonen;
- d. horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' met dien verstande dat:
 1. zware horeca zoals opgenomen in categorie III van de Staat van inrichtingen (horeca) niet is toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'lichte horeca' uitsluitend horeca in categorie I van de Staat van inrichtingen (horeca) is toegestaan;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

7.2 bouwregels

7.2.1

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de voorgevel van het hoofdgebouw wordt in de voorgevelrooilijn gebouwd;
- c. goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- d. afstand tot de bouwperceelgrens minimaal 2,5 m.

7.2.2

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luifel' mag een luifel worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt.

7.2.3

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. antennes 15 m;
- b. pergola's, verkeersborden, kunstwerken, lichtmasten, vlaggenmasten en speelvoorzieningen 6 m;
- c. erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn 1 m;
- d. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 2 m.

7.3 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel:

- a. 7.2.3 onder a voor het bouwen van antennes tot een bouwhoogte van 20 m, mits de oppervlakte van de antenne niet meer dan 10 m² bedraagt;
- b. 7.2.3 onder d voor het bouwen van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde tot een bouwhoogte van maximaal 10 m, mits deze hogere bouwhoogte noodzakelijk is voor en doelmatig gebruik van de aan de grond gegeven bestemming;
- c. 7.2.3 onder d voor het bouwen van een waarschuwingssysteem ten behoeve van hulpverleningsdiensten, mits de oppervlakte van de voorzieningen niet meer dan 10 m² bedraagt.

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 zou kunnen 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 ca. 30 jaar of ouder zal in de koopakte de algemene ouderdomsclausule worden opgenomen, hetgeen -beknopt-betekent, dat aan deze objecten lagere eisen aan de bouwkwaliiteit 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 blijken de 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.

Overig:

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

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.