

VERKOOPBROCHURE



**Tolsingel 62
6905 TJ ZEVENAAR**

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	In de wijk Groot Holthuizen wordt aan de Tolsingel met fraai uitzicht een ruime 2-onder-1-kapwoning gebouwd met garage en carport. De woning wordt op traditionele wijze gebouwd. Dat wil zeggen dat de buitengevels steen voor steen op de bouwplaats gemetseld worden en dat er gebruik wordt gemaakt van betonnen vloeren. Een traditionele manier van bouwen met de kennis en materialen van de hedendaagse tijd. Dit laatste blijkt onder andere uit de mogelijkheid van 4 zonnepanelen en/of ventilatie warmtepomp. De garage is voorzien van een dubbele deur (hardhout). Er is op eigen terrein parkeerruimte voor twee auto's en voldoende parkeermogelijkheden voor de woning. Let op: deze woning wordt u aangeboden met een vrij op naam prijs.
Indeling	Begane grond: entree, hal, toilet met fontein, meterkast, trapopgang, woonkamer, keuken, garage met carport. 1^e verdieping: overloop, 3 slaapkamers. Luxe badkamer in T vorm met inloopdouche, 2^e toilet en wastafel. Vaste trap naar de 2^e verdieping. 2^e verdieping: mogelijkheid tot realiseren van meerdere slaapkamers. Zolder heeft standaard 3 dakramen. Vlizotrap naar de 3^e verdieping. 3^e verdieping: betonvloering met dakraam te gebruiken als opbergruimte. Bijzonderheden: - Gebruiksoppervlakte wonen: 157 m² - Overige inpandige ruimte: 25 m² - Gebouw-gebonden buitenruimte: 9 m². - Indicatieve bruto inhoud 677 m³. - Perceeloppervlakte 261 m² - Fraaie uitzicht vanuit de woonkamer, hetgeen nooit bebouwd zal worden. - Badkamer en toilet betegeld tot aan plafond. - Wastafel en toiletpot van Villeroy & Boch - Vorstvrije kraan aan de achterzijde van de woning. - Extra radiator op zolder - Wasmachine aansluiting op zolder - Ruime carport van 4 meter. - Hoofdbouw 6x11 meter - Garage 4x6,7 meter - Dubbele hardhouten garagedeur - Woningborg certificaat

Bouwjaar	2019
Type woning	2- onder 1 kap woning met garage en carport.
Perceeloppervlakte	261 m².
Inhoud	677 m³.
Vraagprijs	€ 349.000,= vrij op naam

	GEGEVENS
--	-----------------

KEUKEN	Wordt casco opgeleverd.
---------------	-------------------------

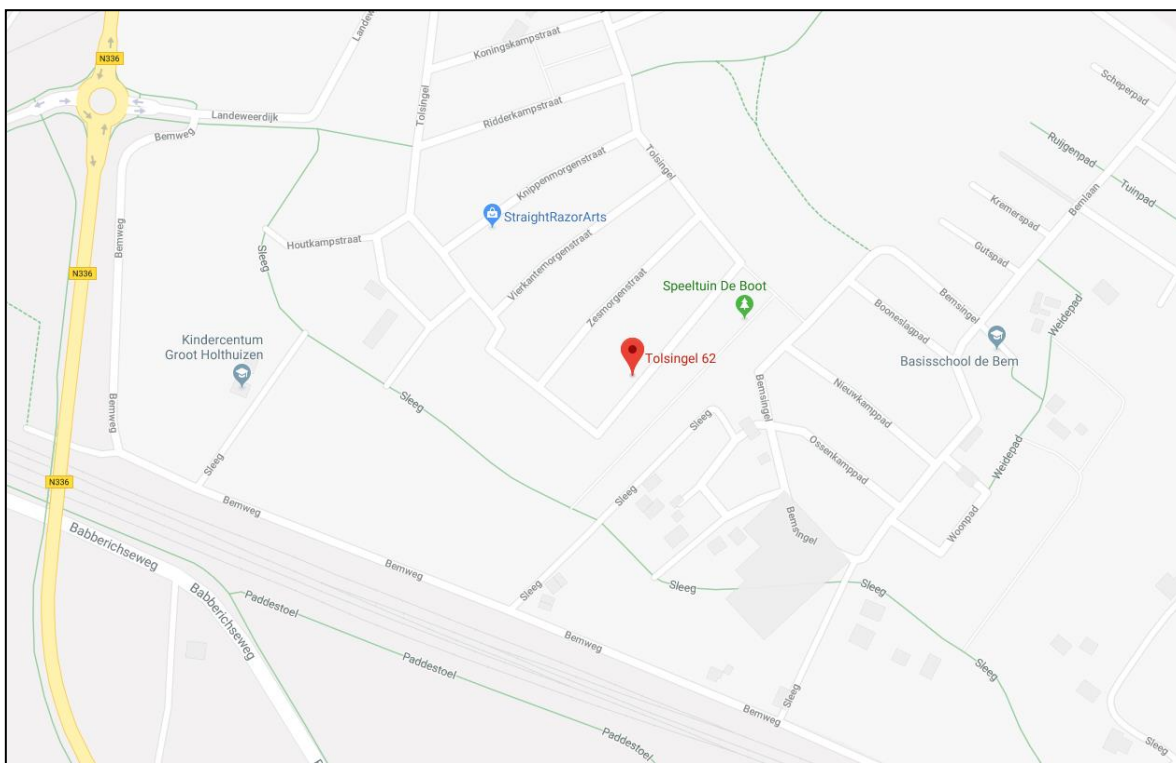
SANITAIR	Toilet met fontein.
BADKAMER	Luxe badkamer in T-vorm met inloepdouche, 2 ^e toilet en wastafel.

ONDERHOUD	
Binnen	Goed.
Buiten	Goed.
Asbest	Niet aanwezig.

FOTO'S

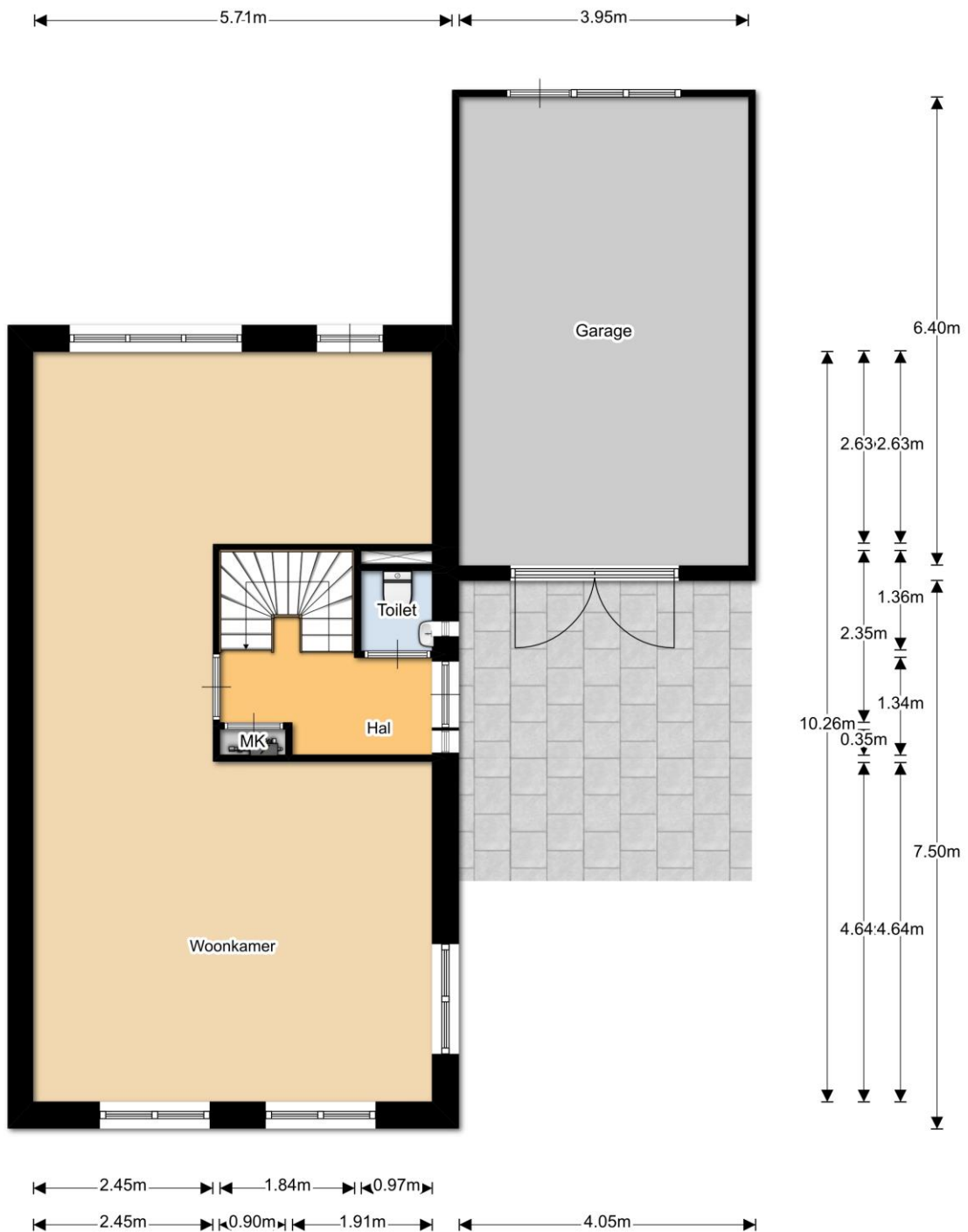


OMGEVING

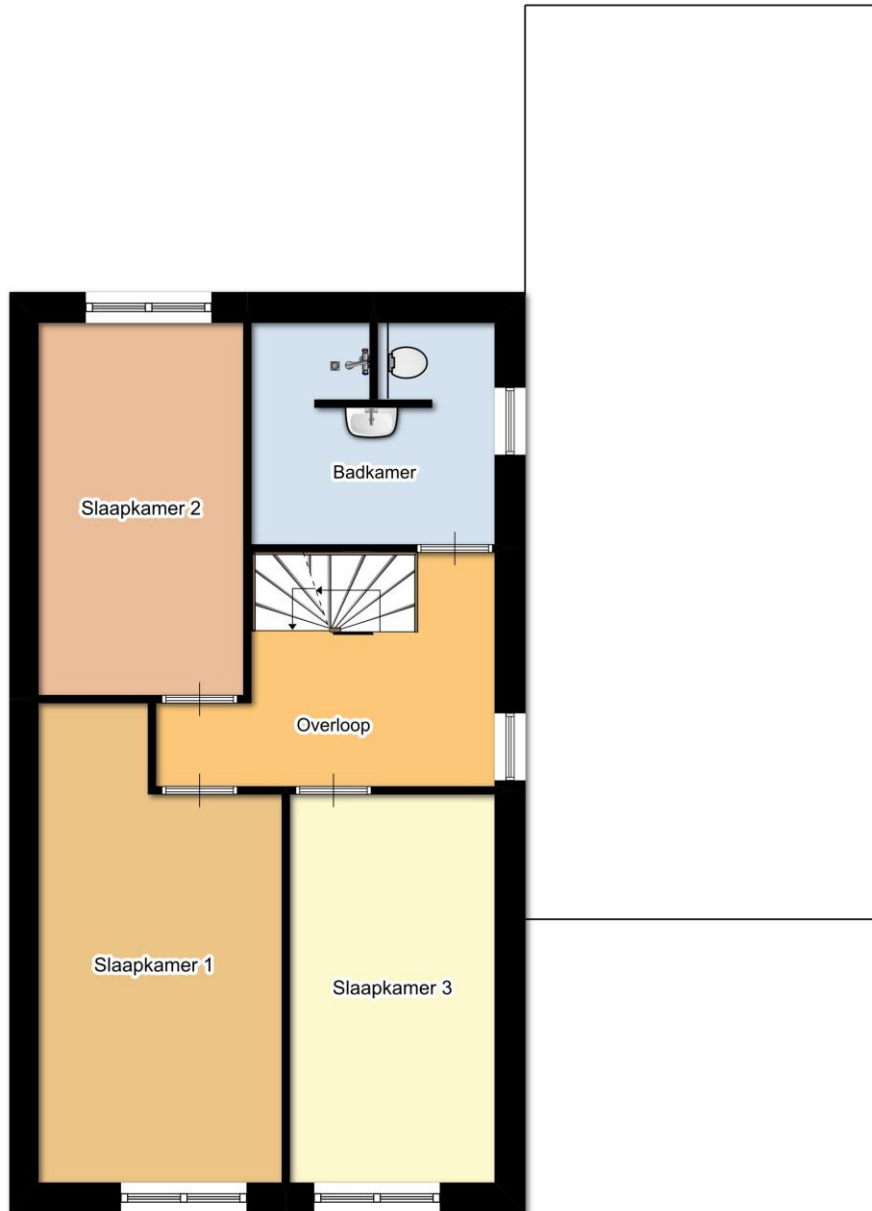


ALGEMENE GEMEENTELIJKE INFORMATIE

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 natuursreservaat 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.

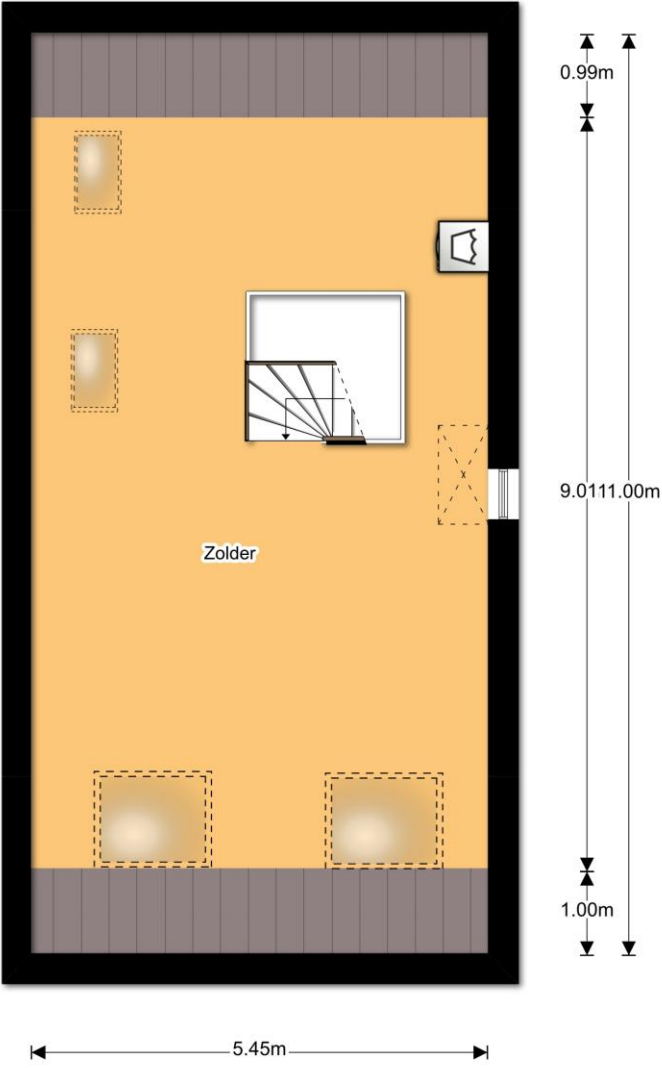


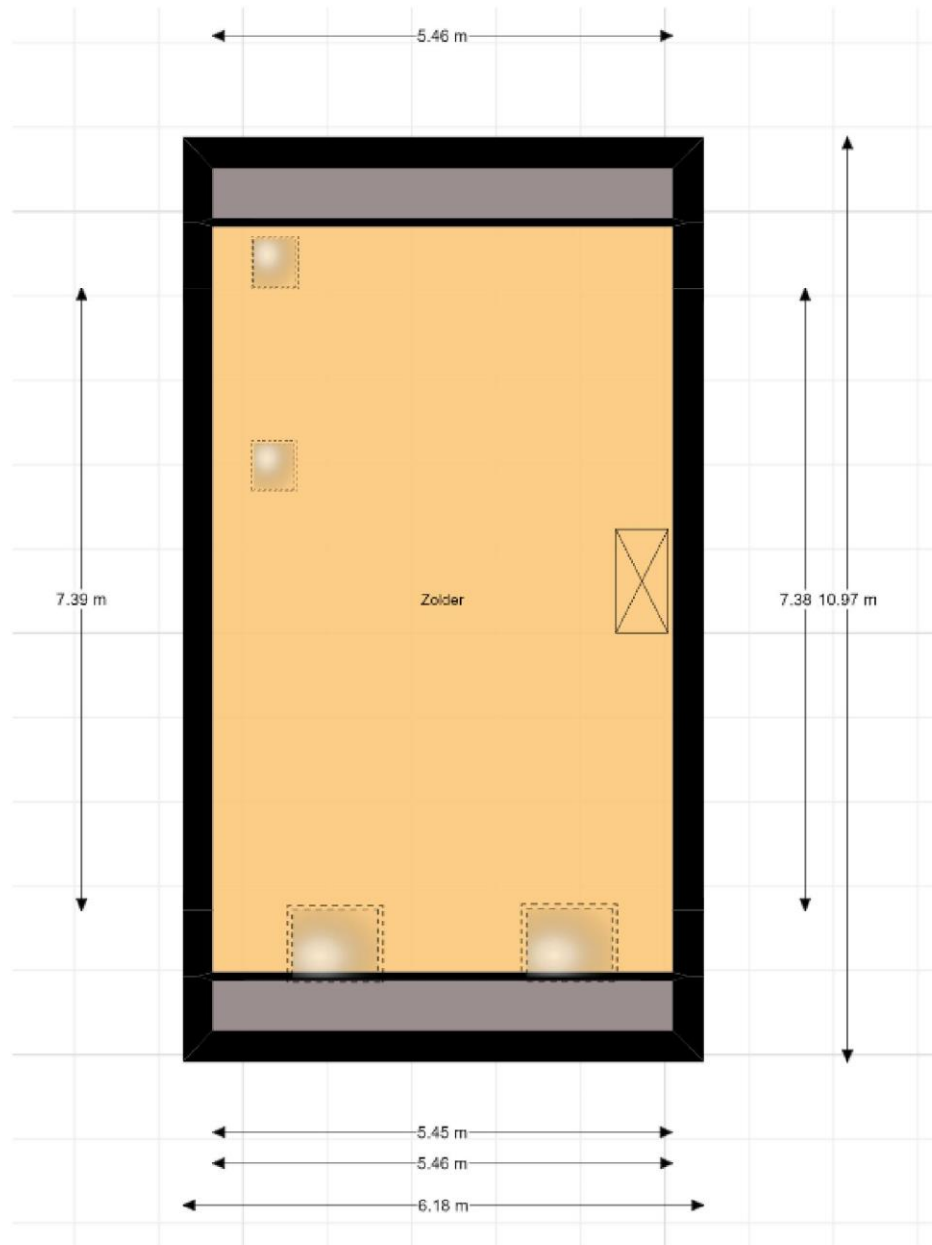
2.44m 2.91m



2.63m
4.45m
1.71m
0.99m
5.73m
4.63m

2.90m 2.45m
1.37m 3.98m





KADASTRALE TEKENING



0 m 5 m 25 m

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	oud-ZEVENAAR M 1495	
--	---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 16 juli 2018
 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 mogelijkwerwijs 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 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.