

VERKOOPBROCHURE



**Didamseweg 107
6902 PD 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	Aan de rand van Zevenaar in ruim opgezette woonomgeving grenzend aan bedrijventerrein Tatelaar gelegen goed onderhouden karakteristieke vrijstaande jaren 30 bedrijfswoning met carport, grote werkplaats (202 m2) en geheel besloten aangelegde tuin met veranda en vijverpartij. Deze woning is gebouwd in 1930, meet een comfortabele woonoppervlakte van 158m2, heeft een inhoud van 783 m3 en staat gesitueerd op een perceel eigen grond van maar liefst 2180 m2. Diverse voorzieningen zoals scholen, winkels, openbaar vervoer en sportaccommodaties bevinden zich in de directe nabijheid. Zevenaar is een geliefde, levendige en middelgrote stad met tal van faciliteiten. In het gezellige centrum vindt u een breed scala aan winkels, restaurants en overige horeca. Ook beschikt Zevenaar over een theater en een bioscoop.
Indeling woonhuis	BEGANE GROND: Entree, hal, meterkast, kelder op stahoogte, toilet voorzien van wandcloset met fontein, trapopgang naar 1^e verdieping, royale sfeervolle L-vormige woonkamer met massief eiken vloerdelen, opkamer, woon/eetkeuken met tegelvloer en hoek-opgestelde inbouwkeuken met schouw afzuigkap, gaskookplaat, elektrische oven, koelkast, vriezer en vaatwasmachine, toegang tot tuin, bijkeuken/berging met wasmachine aansluiting en toegang tot tuin. Meterkast. 1E VERDIEPING: Geheel voorzien van laminaatvloer, overloop, 4 slaapkamers waarvan ouderslaapkamer met kasten wand, compleet ingerichte badkamer voorzien van ligbad, inloopdouche, vloerverwarming, 2^e wandcloset en vaste wastafel, losse trap naar..... 2E VERDIEPING Geheel bevloerde zolderberging.
Indeling bedrijfsruimte	INDELING BEDRIJFSRUIMTE: (totaal 202 m2) Entree, opslagruimte (50 m2), werkplaats (100 m2), magazijn (25 m2) en stal (25 m2). BIJZONDERHEDEN: Nefit Topline HR combiketel 2013, dak-, muur- en vloerisolatie, geheel voorzien van isolerende beglazing, hardhouten en Amerikaans grenen kozijnen, buitenschilderwerk 2018, nieuwe groepenkast en elektrische bedrading, alarminstallatie, windveren red cedar, hardhouten luiken, alarminstallatie, stuc plafond, carport 56 m2, bedrijfsruimte 202 m2 met eigen cv, krachtstroomaansluiting, warm- en koud water, riolering en dubbel wandig geïsoleerd.

	De te koop aangeboden bedrijfswoning is gelegen in het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Tatelaar”, zoals op 26 maart 2014 vastgesteld is door de gemeenteraad van de gemeente Zevenaar. In voornoemd bestemmingsplan is het object bestemd als “bedrijventerrein”. Voor de van toepassing zijnde bestemmingsplanregels verwijzen wij u naar de gemeente Zevenaar of naar de website ruimtelijke plannen.nl. Bedrijventerrein Tatelaar ligt strategisch, aan de rand van Zevenaar. Direct nabij de A12, ten oosten van Arnhem en nabij de Duits/Nederlandse grens.
Bouwjaar	1930
Type woning	Vrijstaande bedrijfswoning met carport en grote werkplaats (202 m2).
Perceeloppervlakte	2180 m ²
Inhoud	727 m ³
Vraagprijs	€ 495.000,= K.K.
Aanvaarding	In overleg.

GEGEVENS

KEUKEN

Woon/eetkeuken met tegelvloer en hoek-opgestelde inbouwkeuken met schouw afzuigkap, gaskookplaat, elektrische oven, koelkast, vriezer en vaatwasmachine en toegang tot tuin.

SANITAIR

Toilet voorzien van wandcloset met fontein.

BADKAMER

Compleet ingerichte badkamer voorzien van ligbad, inloopdouche, vloerverwarming, 2^e wandcloset en vaste wastafel.

ISOLATIE

Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en volledig dubbele beglazing.

ONDERHOUD

Binnen / Buiten

Goed

Asbest

Is aanwezig. (materiaal om het asbest te vervangen is al aangeschaft)

TUIN

Ligging

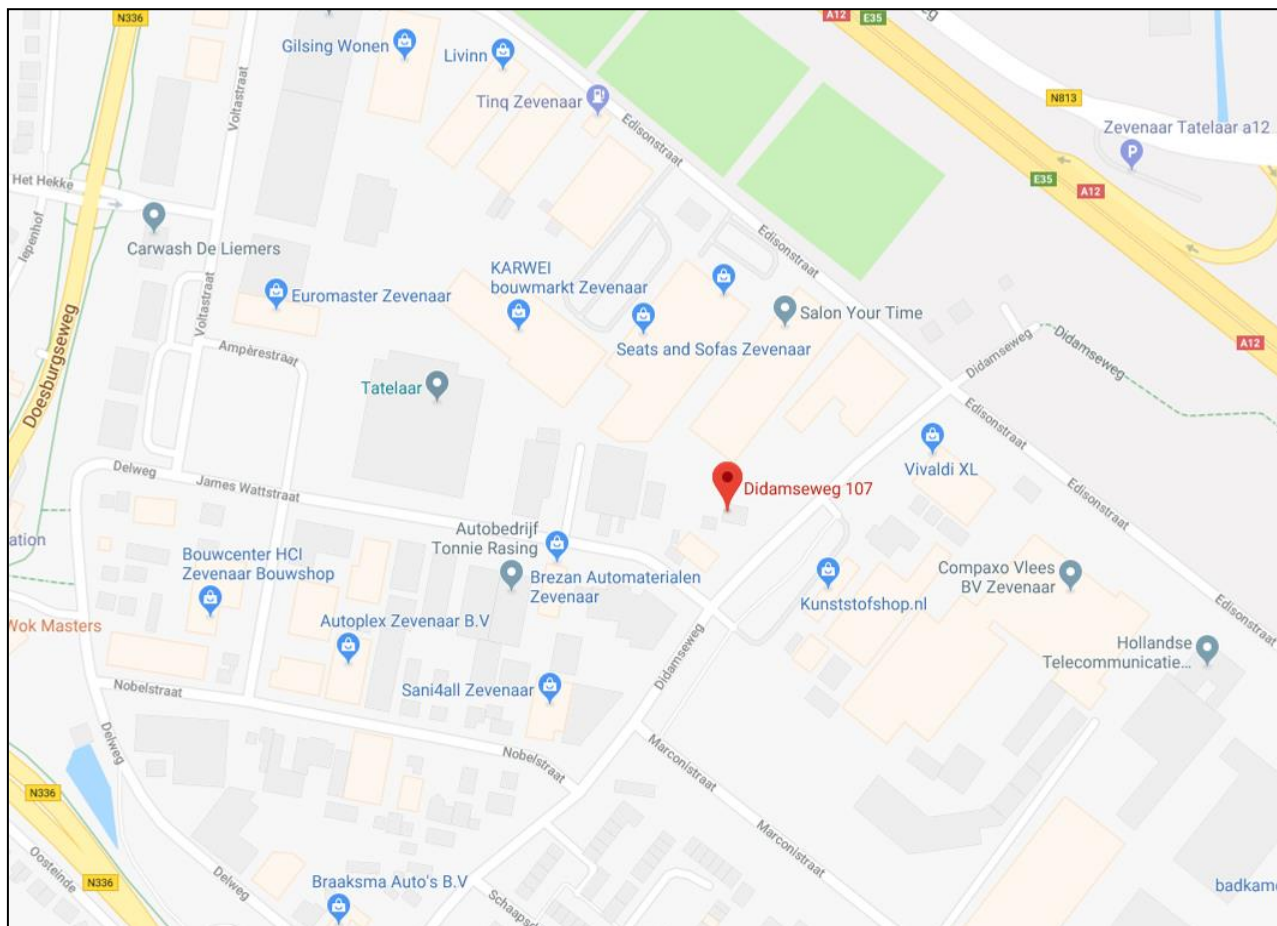
Westen

Onderhoud

Verzorgd

Afmeting

Ca. 338 m²

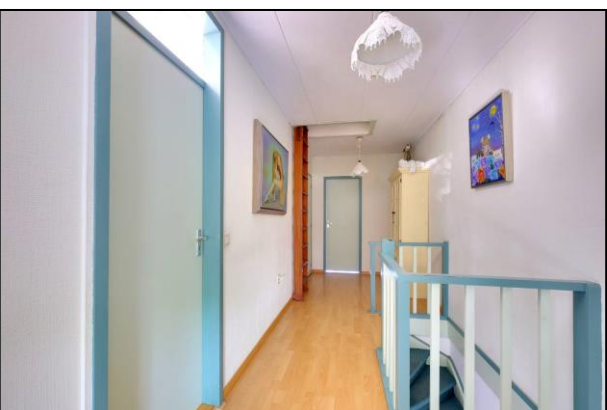
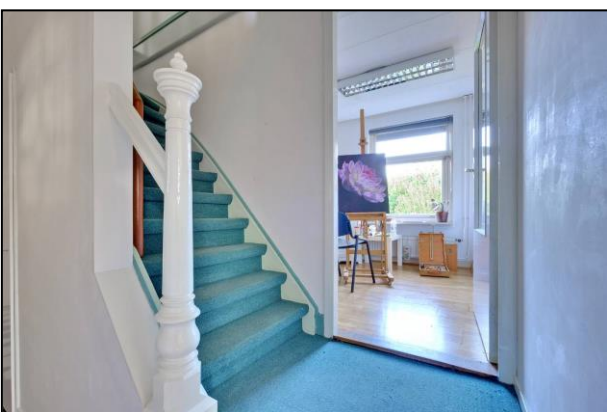
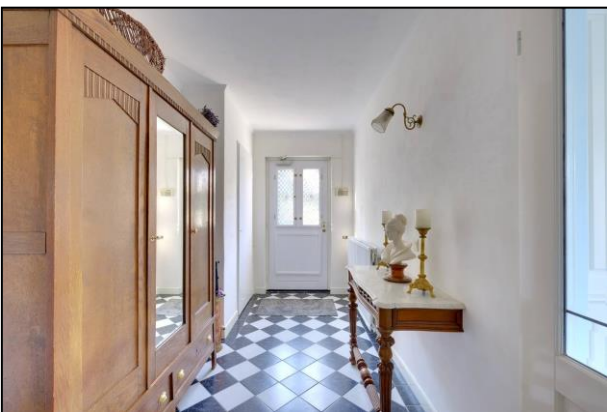
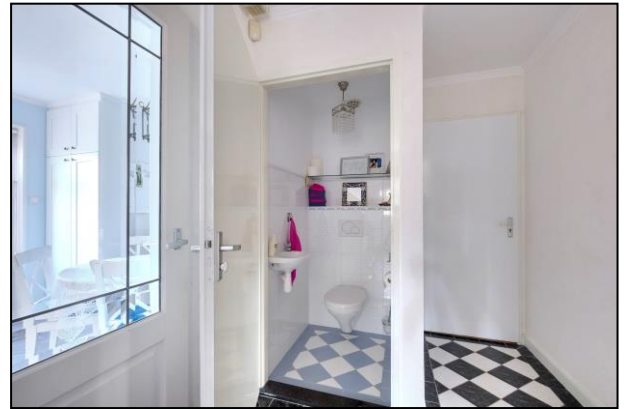


ALGEMENE GEMEENTELIJKE INFORMATIE

Zevenaar is een actieve gemeente en heeft reeds 525 jaar stadsrechten. De stad heeft een groot aantal bezienswaardigheden. Er zijn veel scholen, voor zowel basis- als voortgezet onderwijs, verschillende sportaccommodaties en er is een rijk verenigingsleven. In het gezellige centrum vinden jaarlijks tal van activiteiten plaats, waaronder een Jazz-festival. Er is dan ook een uitgebreid uitgaansleven met onder meer veel horeca, een theater, een bioscoop en een filmhuis.

FOTO'S











Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: **Didamseweg 107, 6902 PD ZEVENAAR**

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus **niet** achterblijft in de woning.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
Verlichting, te weten:				
inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
gordijnrails	☒	☐	☐	☐
gordijnen	☐	☒	☐	☐
overgordijnen	☐	☒	☐	☐
vitrages	☐	☒	☐	☐
rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
lamellen	☐	☐	☐	☒
jaloerieën	☐	☐	☐	☒
(losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
parketvloer	☐	☐	☐	☒
houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
laminaat	☒	☐	☐	☐
plavuizen	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☒	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☒	☐	☐
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
spiegelwanden	☐	☐	☐	☒

schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
kookplaat	☐	☐	☐	☒
(gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
afzuigkap	☒	☐	☐	☐
magnetron	☐	☒	☐	☐
oven	☒	☐	☐	☐
combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
koelkast	☐	☐	☐	☒
vriezer	☐	☒	☐	☐
koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Quooker	☐	☐	☐	☒
koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
Sanitair/Sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
toilet	☒	☐	☐	☐
toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
ligbad	☒	☐	☐	☐
jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
douche (cabine/schermbord)	☒	☐	☐	☐
stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
wastafel	☒	☐	☐	☐
wastafelmeubel	☐	☒	☐	☐
planchet	☐	☐	☐	☒
toiletkast	☐	☒	☐	☐
toilet	☒	☐	☐	☐
toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Screens/rolluiken	☐	☐	☐	☒
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
boiler	☐	☐	☐	☒
close-in boiler	☐	☐	☐	☒
geiser	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	☒
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Tuin				
Inrichting:				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties:				
Buitenverlichting deels gaat meet en deels blijft achter	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Bebouwing:				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☒	☐	☐	☐
Overige tuin, te weten:				
(sier)hek	☒	☐	☐	☐
vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
Overig				
CV/geiser/boiler	☐	☐	☐	☒
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☐	☐	☒
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☐	☐	☒

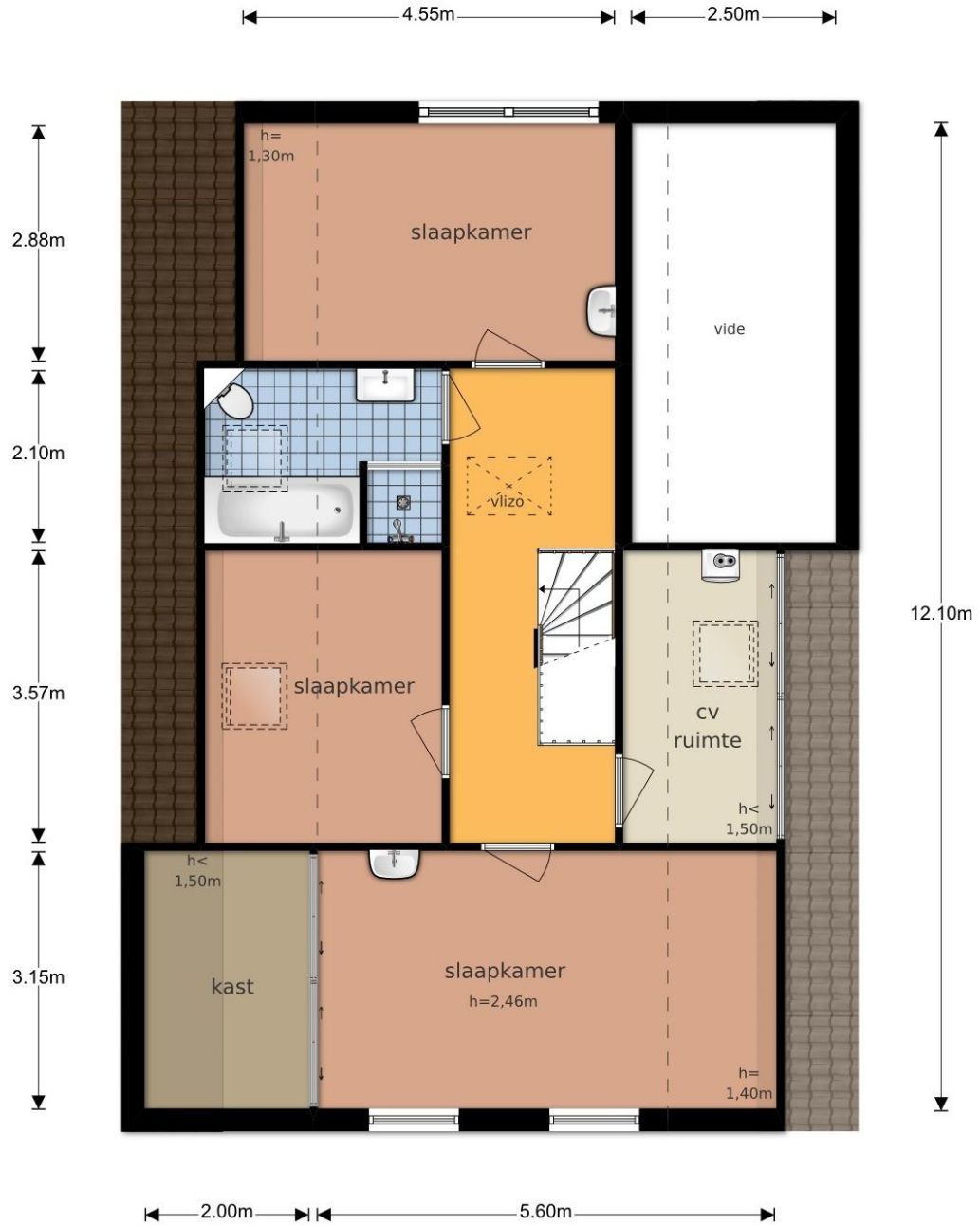
TEKENINGEN

Didamseweg 107 - Zevenaar
Begane Grond



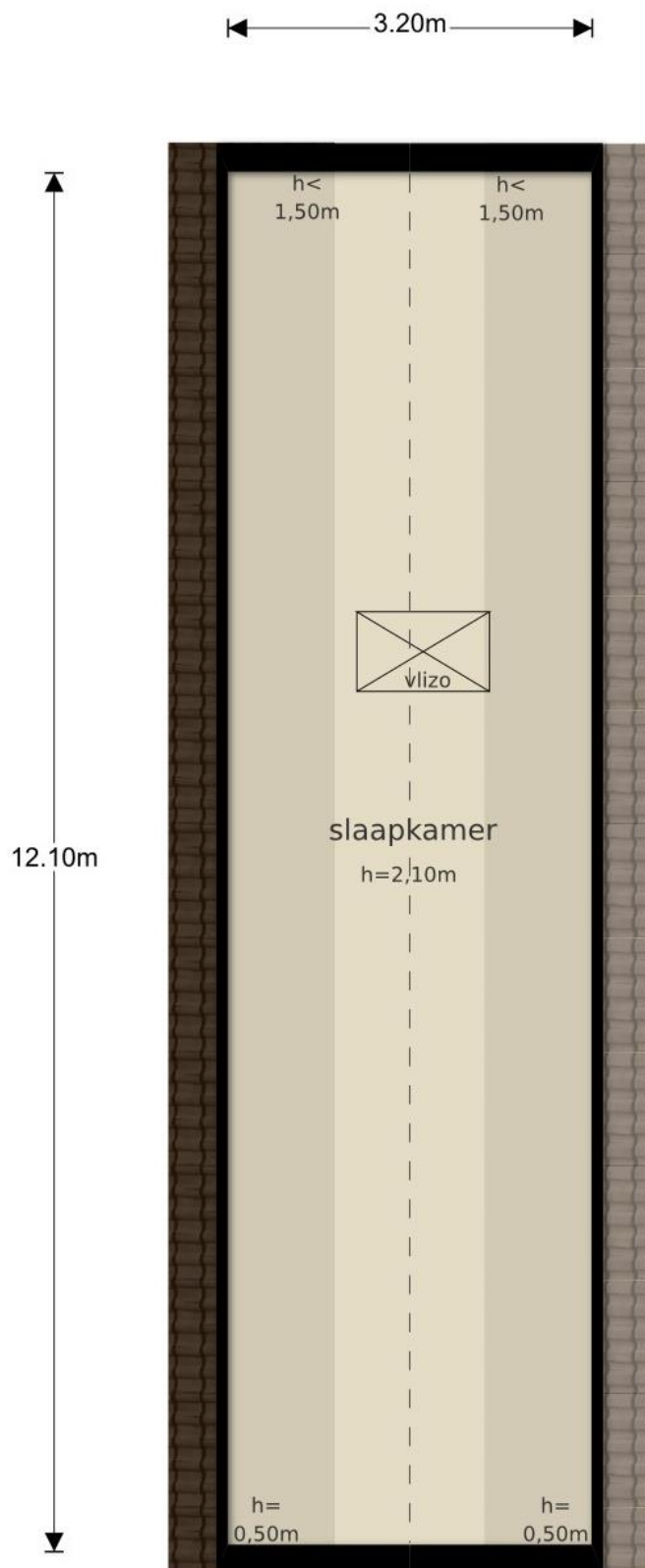
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Didamseweg 107 - Zevenaar
Eerste Verdieping

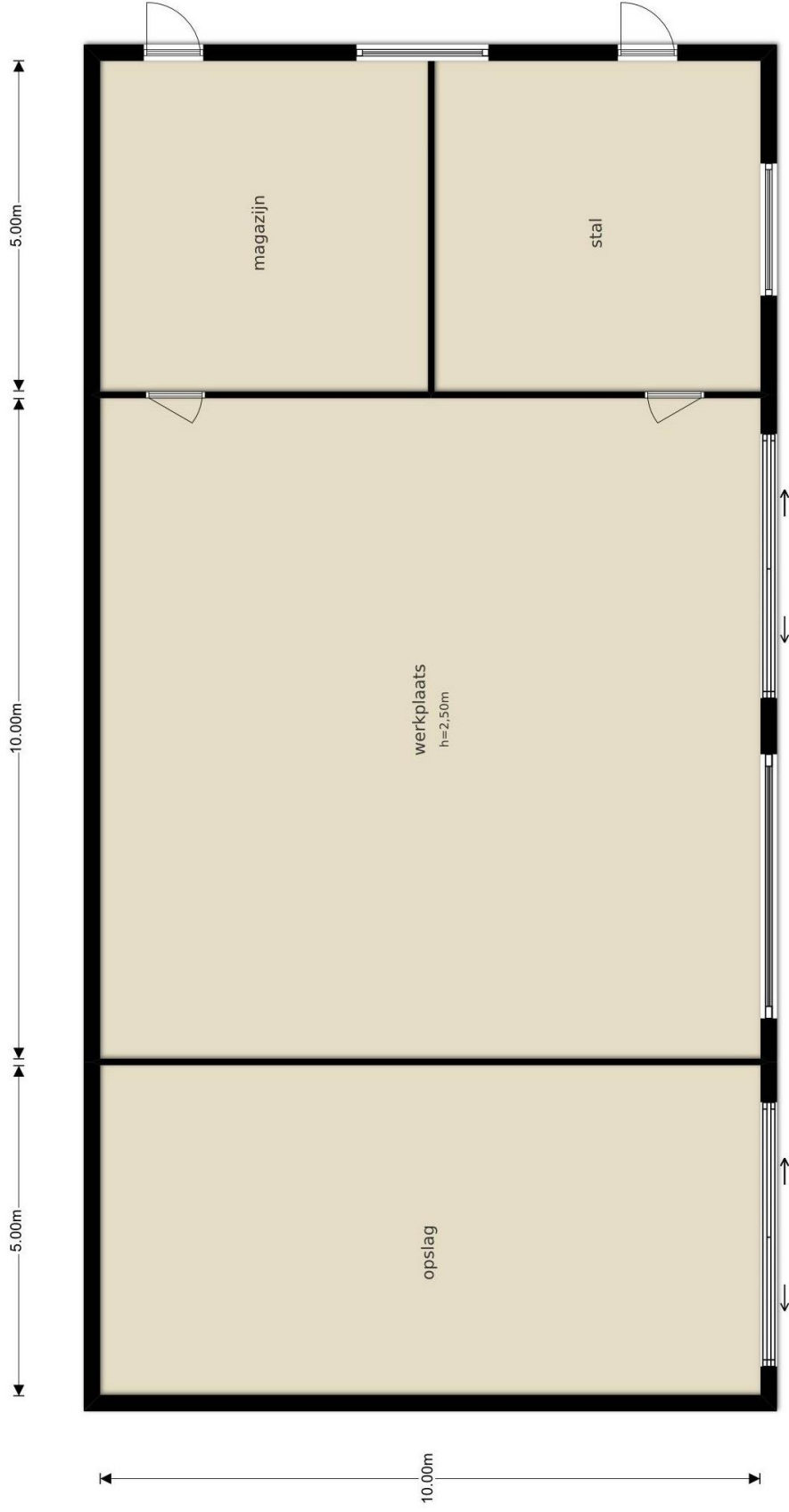


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

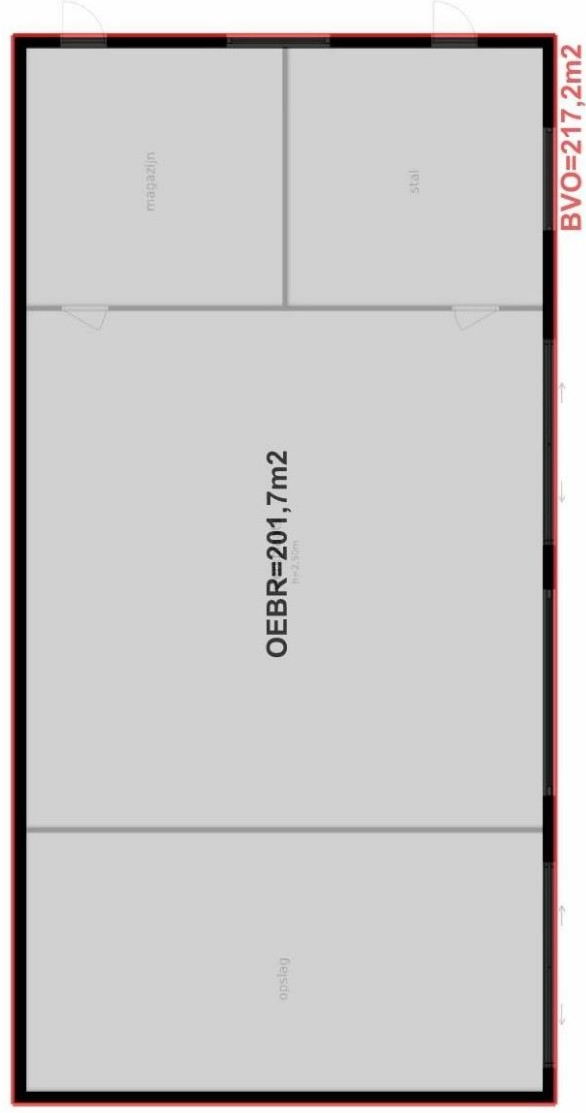
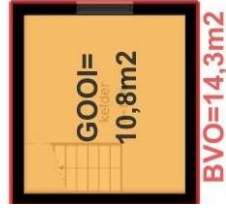
**Didamseweg 107 - Zevenaar
Tweede Verdieping**



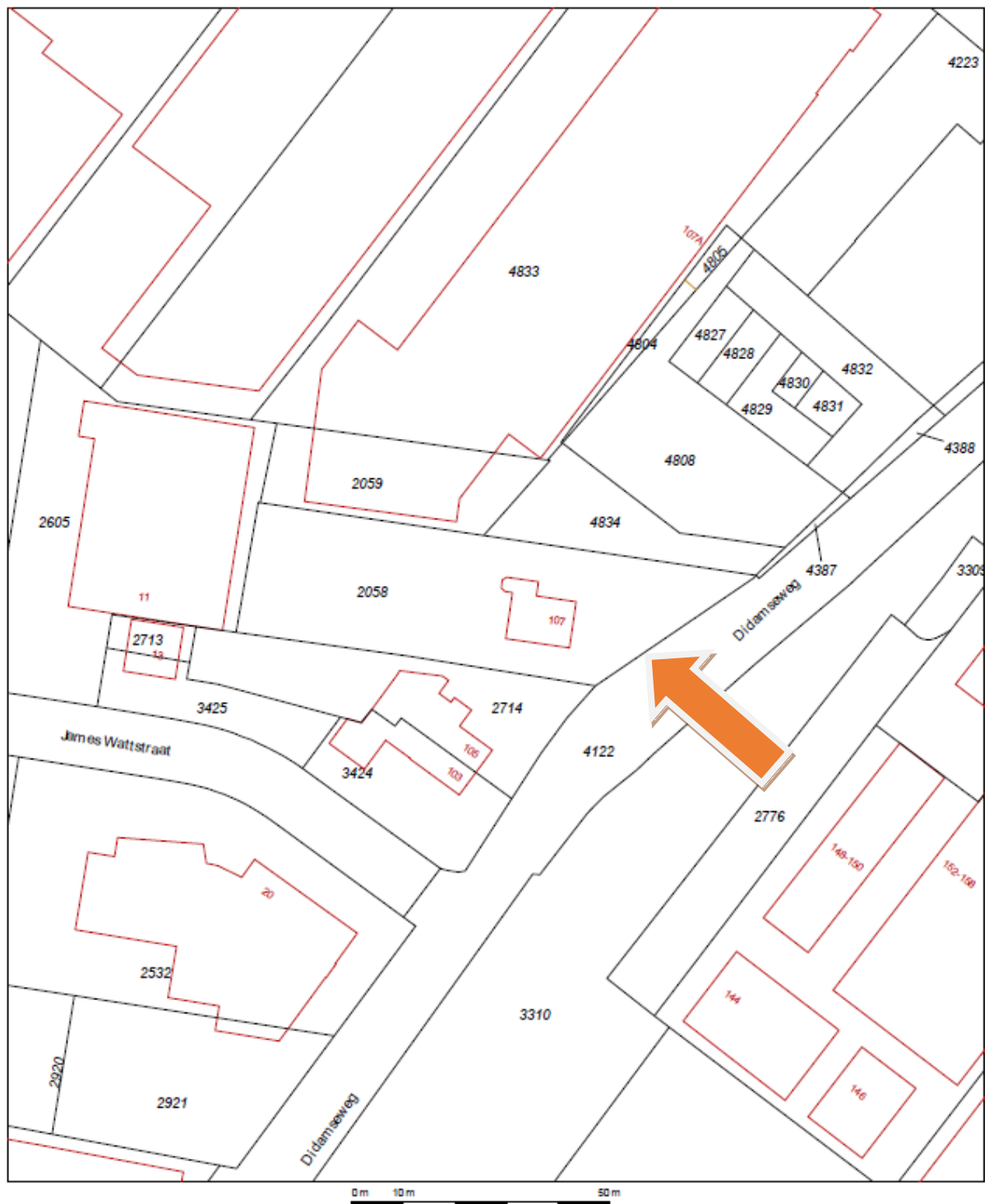
Didamseweg 107 - Zevenaar
Bedrijfsruimte



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



KADASTRALE TEKENING



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	oud-ZEVENAAR
	Huisnummer	Streek	K
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2058
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
	Overige topografie		
Voor een aansluitend uittreksel, Afdeling, 29 augustus 2018			
De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers			
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.			
De Dienst voor het kadastraal 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 (vloe-) stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijken 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.