

VERKOOPBROCHURE



**Annhemseweg 67
6901 DV 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	Uw kans om uniek te wonen! Aan één van de mooiste lommerrijke straten van Zevenaar op loopafstand van het centrum, aan parallelweg gelegen werkelijk uitstekend onderhouden karakteristieke jaren '30 woning met berging en geheel vrij gelegen 25 meter diepe tuin op het zonnige Zuidwesten, voorzien van achterom. Dit prachtige woonhuis is gebouwd in 1935 en is in de afgelopen jaren op zeer deskundige wijze gerenoveerd en gemoderniseerd. Tijdens de renovatie is er met veel respect met de aanwezige authentieke details omgegaan en is het huis energiezuinig gemaakt naar de eisen van deze tijd. Deze onder architectuur gebouwde woning, die deel uitmaakt van een drieslag met 3 eengezinswoningen, kenmerkt zich door de forse dak overstekken, paneeldeuren, glas-in-loodramen, zeer degelijk houtwerk (Canadees grenen) en uitstekende lichtinval in alle vertrekken. De woning is op traditionele wijze gebouwd in 1935, meet een comfortabele inhoud van 600 m3 en is gelegen op een perceel eigen grond van 247 m2. Zeer gunstig gesitueerd ten opzichte van het sfeervolle stadscentrum van Zevenaar (met o.a. bioscoop, theater, winkels, horeca), N.S. station, scholen en uitvalswegen richting Arnhem (A12), Oberhausen (A12/A3) en Doetinchem (A12/A18). Let op! De vermelde vraagprijs dient te worden gezien als scherpe inzetprijs! Deze inzetprijs dient het minimale openingsbod te zijn om in onderhandeling te kunnen treden bij deze woning.
Indeling	BEGANE GROND: Thuiskomen in de imposante hal met visgraatparketvloer, meterkast, fraaie goed beloopbare trapopgang naar eerste verdieping, dubbelglas-in-loodramen, volledig gerenoveerde voorraadkelder (stahoogte), luxe toilet v.v. Villeroy & Boch toilet met Geberit duofresh systeem en fontein, royale sfeervolle kamer en suite met parketvloer, gesloten sfeergashaard van het merk DRU met afstandsbediening, openslaande deuren naar zonneterras, keuken met granieten vloer en v.v. luxe inbouwkeuken met afzuigkap, 5 pits gaskookplaat, combimagnetron, vaatwasser, koelkast met vriesvak, Quooker, bordenwarmer, apothekerskast en inbouwprullenbak, toegang tot zonneterras. 1E VERDIEPING: Ruime overloop, royale slaapkamer met vaste kast, luxe badkamer v.v. inloopdouche, ligbad, vrij hangend closet, dubbele wastafel, designradiator, vloerverwarming, mechanische afzuiging en radiosysteem van Busch-Jaeger, toegang tot balkon, ouderslaapkamer met dubbelglas-in-loodramen en vaste kast, 3e slaapkamer met dubbelglas-in-loodramen. Vaste trap naar...

2E VERDIEPING: Zeer royale multifunctionele kamer voorzien van radiatoren, dakkapel en Velux dakraam, over de gehele breedte van de zolder (9 meter) een Stanley inbouwkast waar de c.v.-opstelling en was- en droogmachine kan staan, met veel bergruimte. Vaste trap naar...

3E VERDIEPING: Kleine kamer met een Velux dakraam en met de karakteristieke oude balken nog in het zicht, die thans wordt gebruikt als logeerkamer.

BIJZONDERHEDEN:

- ☐ energielabel A
- ☐ mechanische ventilatie
- ☐ gehele woning voorzien van dubbelglas, inclusief het originele glas-in-lood
- ☐ De woning is ontworpen door de architect die ook het huidige stadshuis van de Gemeente Zevenaar heeft ontworpen
- ☐ vloer-, kruipruimte-, dak-, gevel- (spouwmuur) en tussenvloerisolatie
- ☐ nieuw voegwerk aan achterzijde woning, vrijstaande berging en schoorstenen
- ☐ alle buitenmuren van de woning zijn geïmpregneerd
- ☐ achterzijde voorzien van elektrische rolluiken in kleurstelling van het schilderwerk
- ☐ vrijstaande volledig geïsoleerde berging
- ☐ achtergelegen garage om niet in gebruik van de Gemeente
- ☐ gehele woning heeft een bedraad alarmsysteem en branddetectiesysteem (ABCO beveiliging)
- ☐ CV ketel HR 107 CW5+ Vaillant ecoTec plus
- ☐ geen loden waterleidingen in de woning meer aanwezig; zijn vervangen door nieuwe waterleidingen
- ☐ gemoderniseerde elektra en groepenkast (11 groepen)
- ☐ authentieke details (onder andere kamer en suite en glas-in-loodramen) en nieuwe materialen in authentieke stijl (onder andere deurbeslag en schakelmateriaal)
- ☐ nieuwe radiatoren in de gehele woning
- ☐ muren en plafonds glad gestukt met plafondplint van 10 cm breed
- ☐ veel ramen en deuren voorzien van horren
- ☐ najaar 2018: schilderwerk buitenzijde (bijwerken) door schildersbedrijf
- ☐ originele kamer en suite-deuren met inbouwkasten

VERWARMING:

- ☐ HR 107 Vaillant ecoTec plus CW5+, 2013
- ☐ combi-koooker van Quooker in de keuken
- ☐ vloerverwarming in de badkamer en design radiator
- ☐ gashaard van DRU in de woonkamer
- ☐ gehele huis wordt met nieuwe radiatoren van het merk Henrad verwarmd

	ISOLATIE: ☐ dakisolatie ☐ muurisolatie ☐ vloerisolatie vanuit de kruipruimte en tussenvloerisolatie tussen de verdiepingsvloeren ☐ glas: alles voorzien van dubbelglas ☐ geen asbest in de woning ☐ onderhoud binnen: uitmuntend ☐ onderhoud buiten: uitmuntend TUIN: ☐ Zuidwesten ☐ ca 25 diep ☐ nieuw aangelegd door een hovenier, met gebakken waaltjes in de stijl van een jaren '30 tuin, twee terrassen ☐ puntstuk achterin de tuin voor beregening ☐ tuin met achterom ☐ zonnesherm
Bouwjaar	1935
Type woning	Middenwoning
Perceeloppervlakte	247 m ²
Inhoud	600 m ³
Inzet prijs	€ 399.000,= K.K.
Aanvaarding	In overleg.

GEGEVENS

KEUKEN

Keuken met granieten vloer en v.v. luxe inbouwkeuken met afzuigkap, 5 pits gaskookplaat, combimagnetron, vaatwasser, koelkast met vriesvak, Quooker, bordenwarmer, apothekerskast en inbouwprullenbak, toegang tot zonneterras.

SANITAIR

Luxe toilet v.v. Villeroy & Boch toilet met Geberit duofresh systeem en fontein.

BADKAMER

Luxe badkamer v.v. inloopdouche, ligbad, vrij hangend closet, dubbele wastafel, designradiator, vloerverwarming, mechanische afzuiging en radiosysteem van Busch-Jaeger.

ISOLATIE

Dak- muur- en vloerisolatie. Volledig dubbelglas.

ONDERHOUD

Binnen / Buiten

Uitstekend

Asbest

Geen

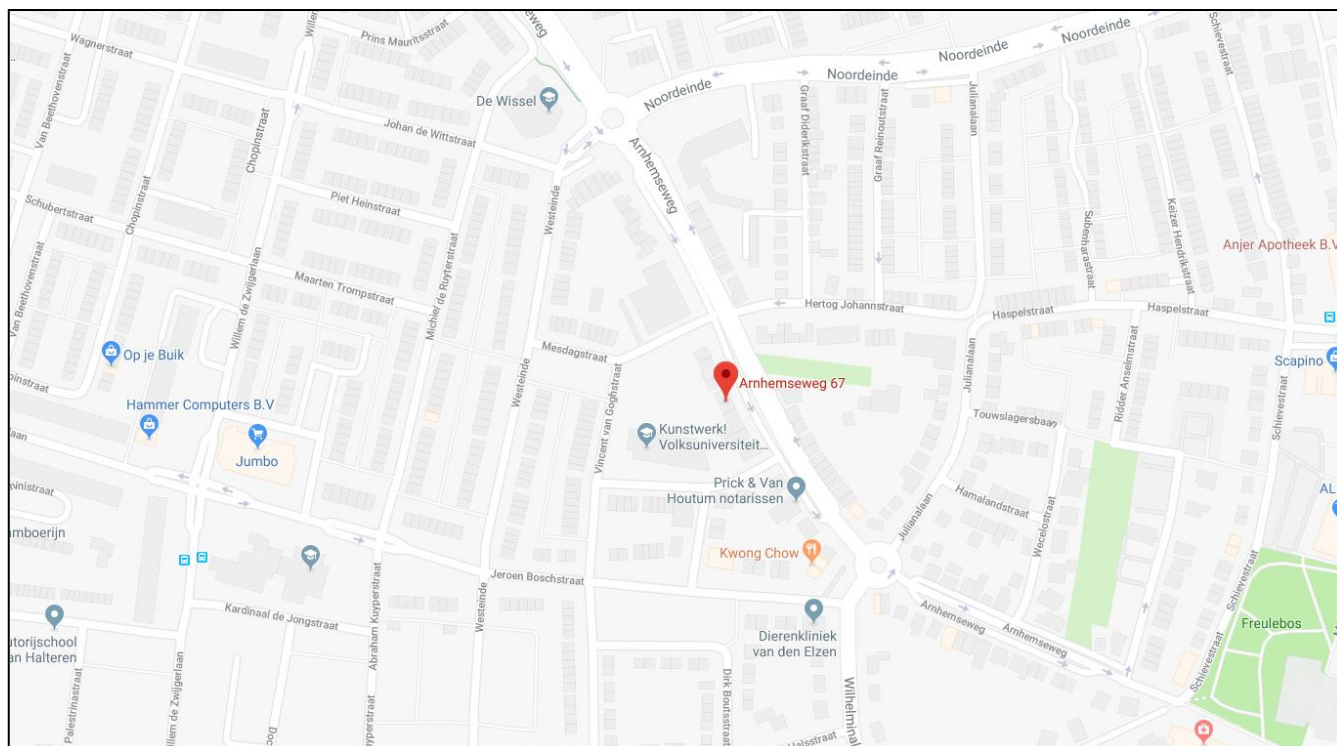
TUIN

Ligging

Zuidwesten

Onderhoud

Uitstekend



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.

Lijst van zaken

Adres te verkopen woning: **Arnhemseweg 67, 6901 DV ZEVENAAR**

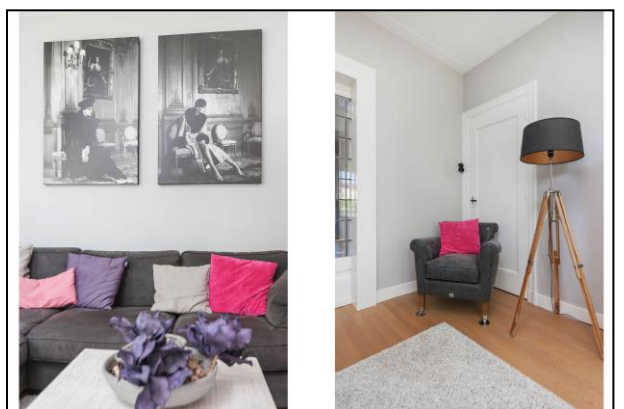
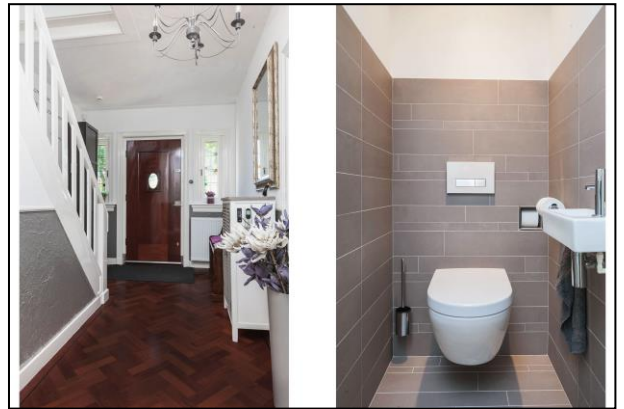
Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen. **Let op!** Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien 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.

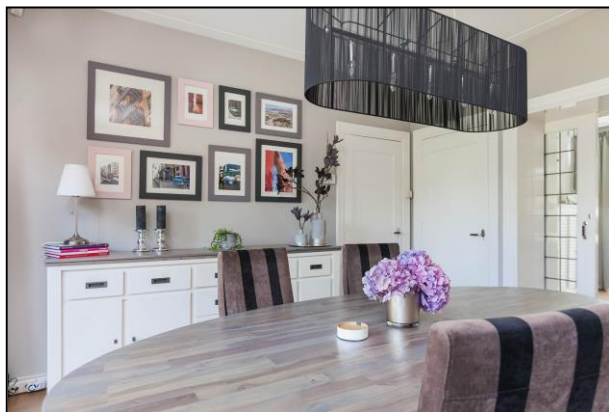
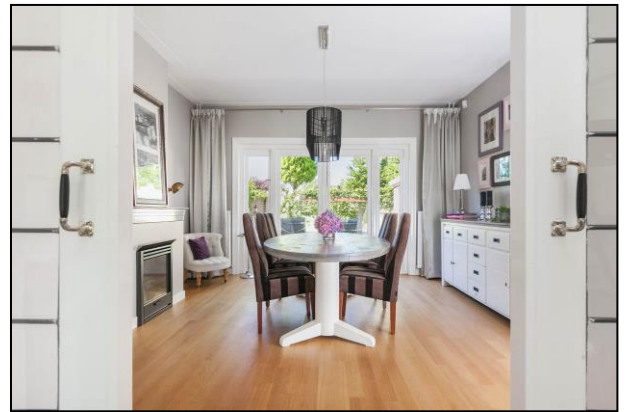
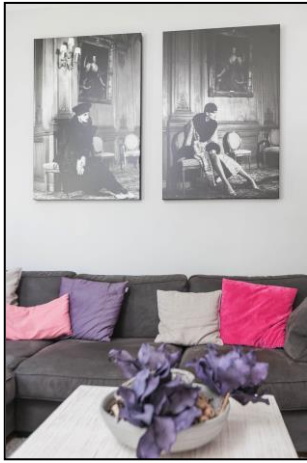
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
Verlichting, te weten:				
inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
gordijnrails	☐	☐	☒	☐
gordijnen	☐	☐	☒	☐
overgordijnen	☐	☐	☐	☒
vitrages	☐	☐	☐	☒
rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
lamellen	☐	☐	☐	☒
jaloerieën	☐	☐	☐	☒
(losse) horren/rolhorren	☐	☐	☒	☐
Plissé	☐	☐	☒	☐
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 ophangstelsel	☐	☐	☐	☒
Keuken				

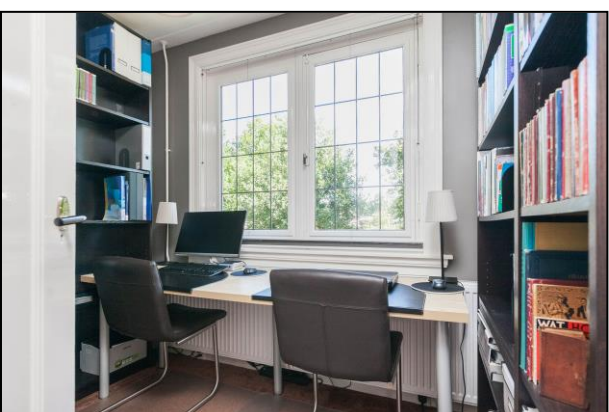
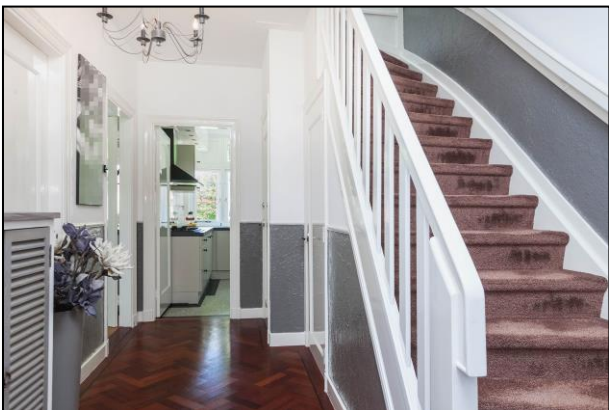
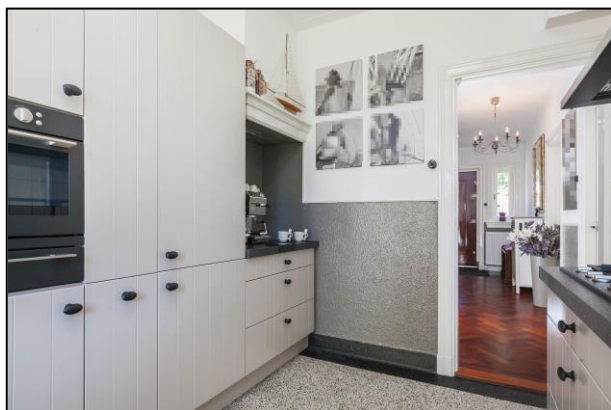
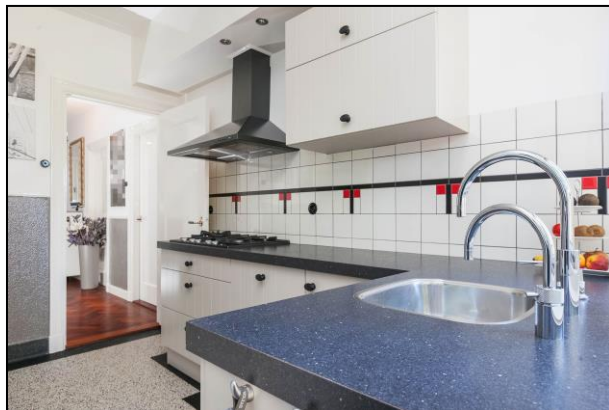
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
kookplaat	☒	☐	☐	☐
(gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
afzuigkap	☒	☐	☐	☐
magnetron	☒	☐	☐	☐
oven	☐	☐	☐	☒
combi-oven/combimagnetron / bordenwarmer	☒	☐	☐	☐
koelkast	☒	☐	☐	☐
vriezer	☐	☐	☐	☒
koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Quooker	☒	☐	☐	☐
koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
Sanitair/Sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
toilet	☒	☐	☐	☐
toiletrolhouder	☐	☐	☒	☐
toiletborstel(houder)	☐	☐	☒	☐
fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
ligbad	☒	☐	☐	☐
jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
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	☒	☐	☐	☐

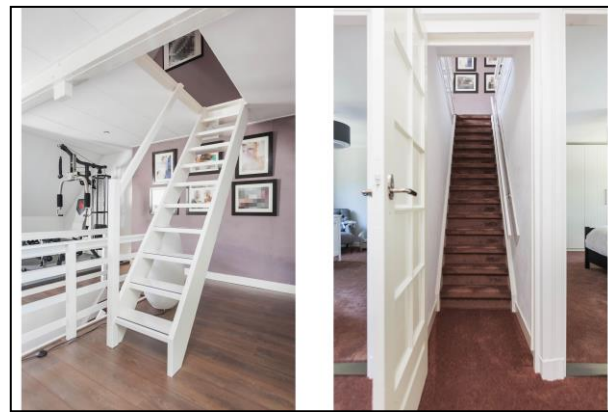
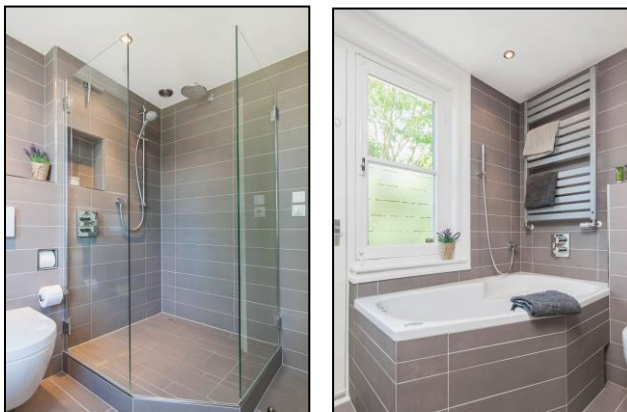
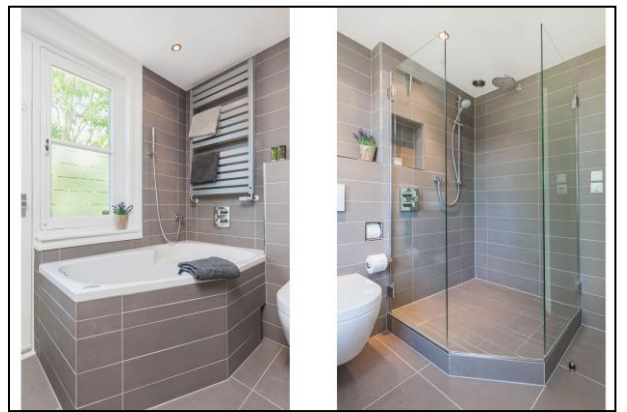
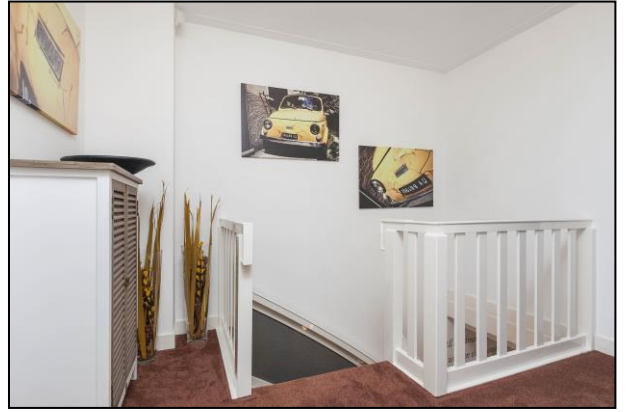
Screens/rolluiken	☒	☐	☐	☐
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
boiler	☐	☐	☐	☒
close-in boiler / Quooker	☒	☐	☐	☐
geiser	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☒	☐	☐	☐
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Tuin				
Inrichting:				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties:				
Buitenverlichting	☐	☒	☐	☐
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.	☒	☐	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☐	☐	☒
Witte kledingkast slaapkamer tuinkant	☐	☐	☒	☐
2 persoonsbed op zolder	☐	☐	☒	☐
Stellingkasten in de kelder	☐	☐	☒	☐
Stellingkasten in de schuur	☐	☐	☒	☐
Puntstuk	☒	☐	☐	☐
Pomp met slang voor puntstuk	☐	☐	☒	☐
Stanley inbouwkast (zolder)	☒	☐	☐	☐
Zonnescherm	☒	☐	☐	☐

FOTO'S







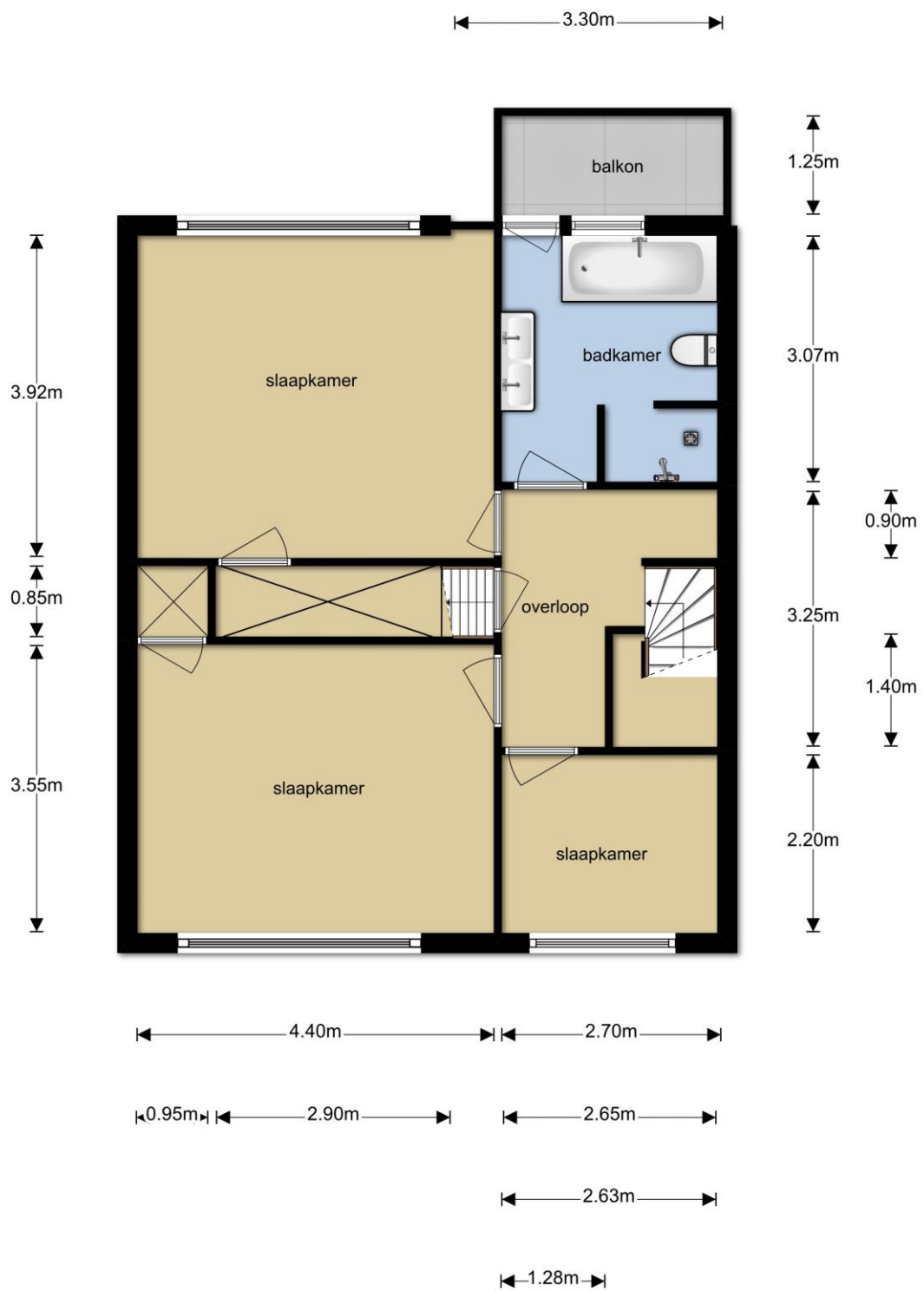


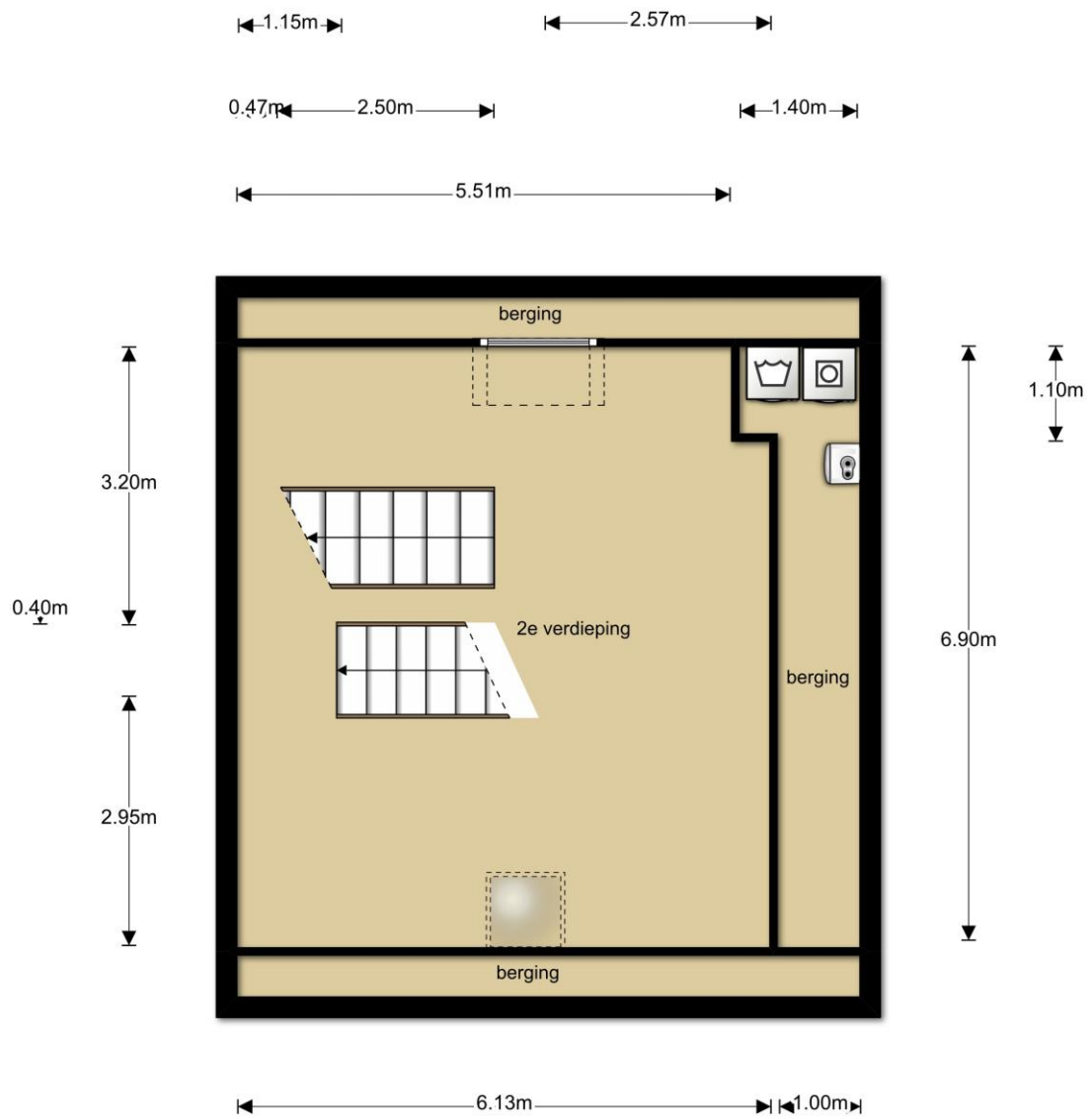




PLATTEGROND

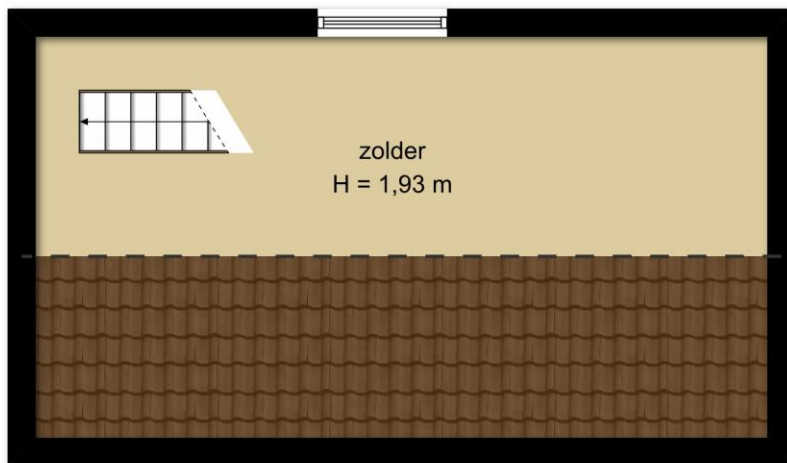






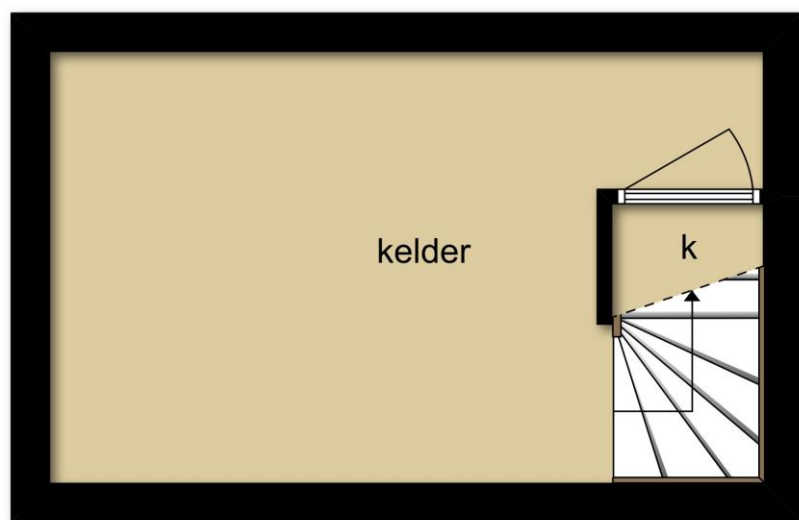
6.52m

0.56m



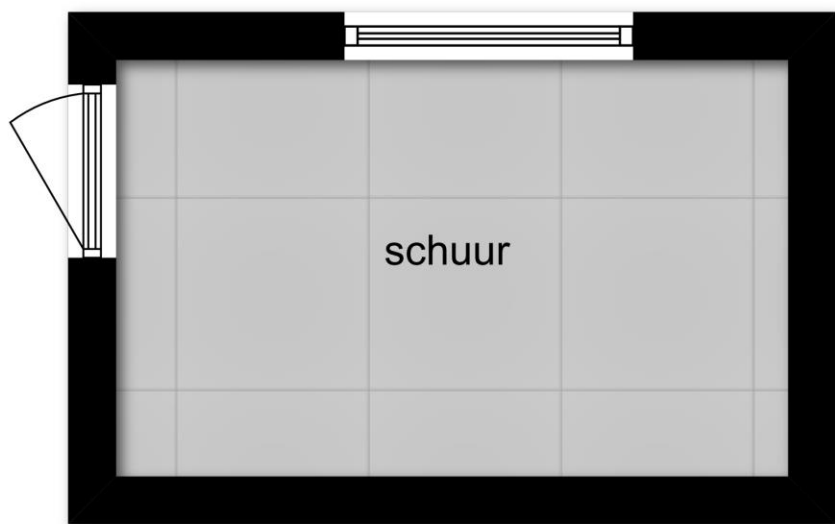
3.58m

2.70m



4.50m

3.50m



2.15m

KADASTRALE KAART



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Oud-Zevenaar
	Huisnummer	Sectie		L
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		1704
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
	Overige topografie			
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 17 oktober 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 (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 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.