

VERKOOPBROCHURE



**Noordeinde 24
6901 EB ZEVENAAR**

**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.

Omschrijving object	Een prettige uitzondering! Fraai aan de rand van het centrum in geliefde woonomgeving gunstig en op directe loopafstand van het gezellige stadscentrum met alle winkelvoorzieningen gelegen, geheel gemoderniseerde en gerenoveerde hoekwoning met ruime garage (28m²), oprit en besloten zonnige tuin op het Zuiden. De woning is gebouwd in 1960, meet een totale inhoud van 414 m³ (incl. garage) en is gelegen op een perceel van 176 m² eigen grond. De ontsluitingswegen A12 (Arnhem), A18 (Doetinchem) en de A3 (Duitsland) bereikt u binnen enkele autominuten. Deze woning is geheel in lichte en moderne kleurstellingen uitgevoerd en is dus werkelijk instapklaar!
Indeling	BEGANE GROND: (geheel voorzien van natuurstenen vloer) Entree, hal met meterkast, luxe toilet voorzien van wandcloset met fontein, trapopgang, via 2 openslaande deuren bereikt u de sfeervolle lichte woonkamer met bergkast en half-open keuken voorzien van moderne hoek opgestelde inbouwkeuken in hoogglanswit met granietenaanrechtblad, rvs-afzuigkap, inductiekookplaat, koelkast en vriezer, toegang tot tuin. 1E VERDIEPING: (geheel voorzien van laminaatvloer) Overloop, zeer royale (20 m²) ouderslaapkamer (voorheen 2 slaapkamers), cv-ruimte, 2^e slaapkamer (11m²), 3e slaapkamer (8 m²), geheel betegelde badkamer voorzien van inloofdouche en wastafelmeubel. BIJZONDERHEDEN: Woonoppervlakte 98 m², begane grond voorzien van kunststof puien met isolerende beglazing aan de voorzijde, diverse rolluiken, Intergas HR combiketel 2016, bitumineuze dakbedekking woonhuis en garage vernieuwd 2015, begane grondvloer geheel voorzien van fraaie natuurstenen vloer, verdieping voorzien van laminaatvloer, 11 meter diepe oprit, inbouwkeuken 2014.
Bouwjaar	1960
Type woning	Hoekwoning met garage.
Perceeloppervlakte	176 m ²
Inhoud	414 m ³
Inzetprijs	€ 200.000,= K.K.
Aanvaarding	In overleg.

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

KEUKEN	Half-open keuken voorzien van moderne hoek opgestelde inbouwkeuken in hoogglanswit met granietenaanrechtblad, rvs-afzuigkap, inductiekookplaat, koelkast en vriezer, toegang tot tuin.
---------------	--

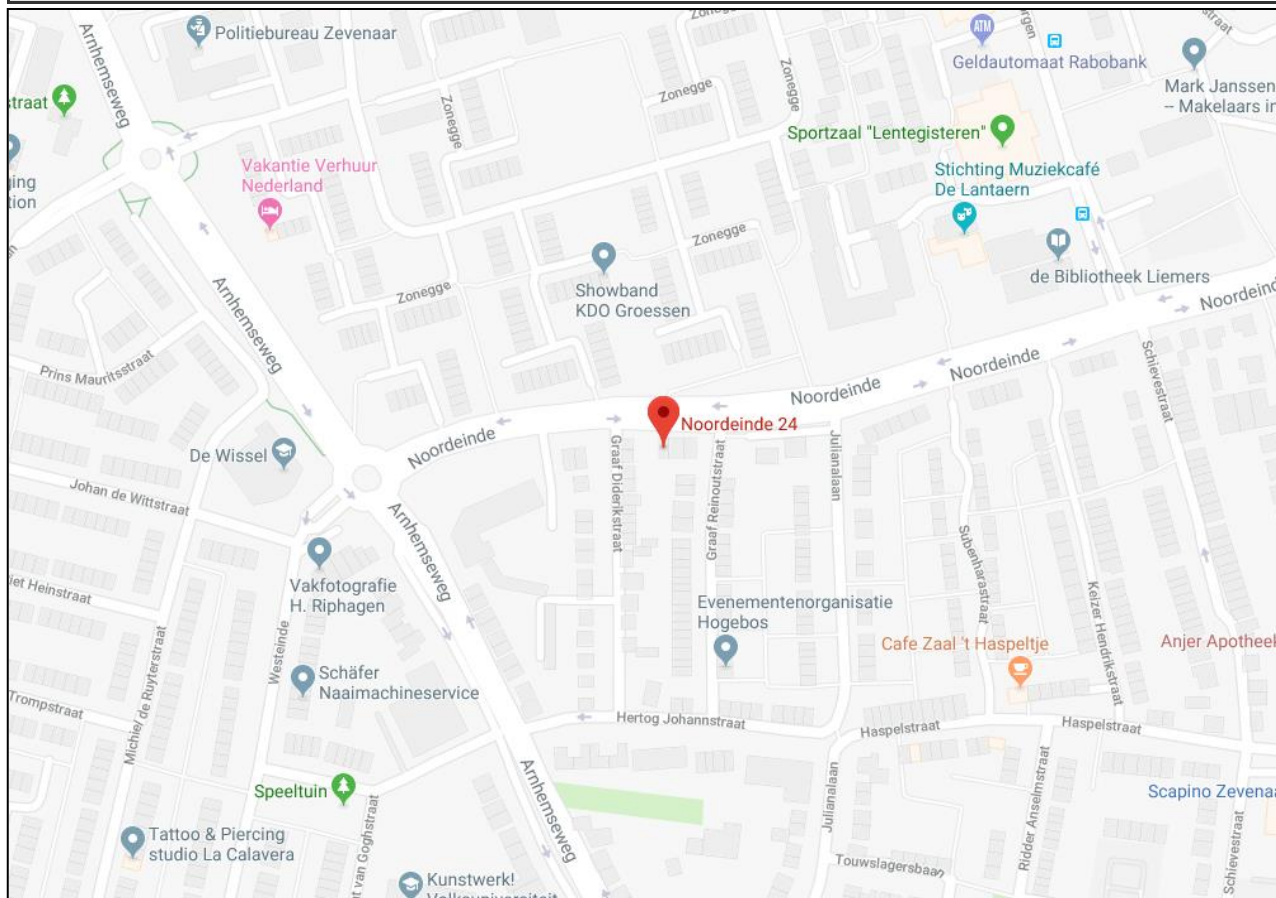
SANITAIR	Luxe toilet voorzien van wandcloset met fontein.
BADKAMER	Geheel betegelde badkamer voorzien van inloofdouche en wastafelmeubel.

ISOLATIE	Gedeeltelijk isolerende beglazing. Gedeeltelijk dakisolatie.
-----------------	--

ONDERHOUD	
Binnen / Buiten	Uitstekend
Asbest	Niet waargenomen.

ZEVENAAR

GEMEENTELIJKE INFORMATIE



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

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: **Noordeinde 24, 6901 EB 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.

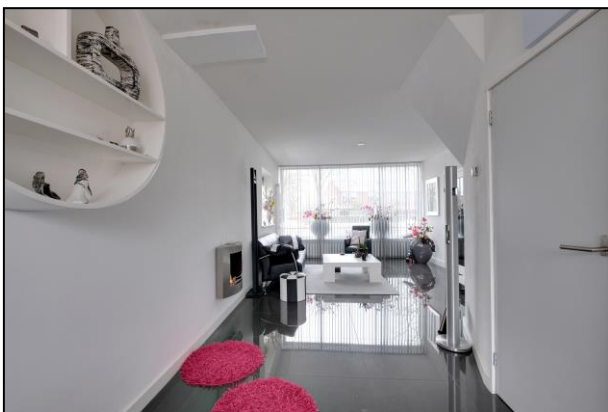
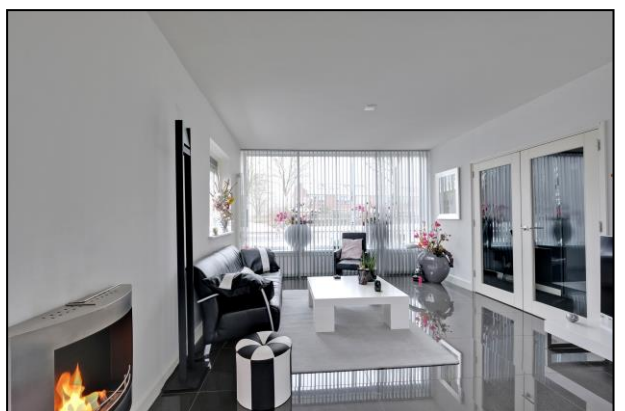
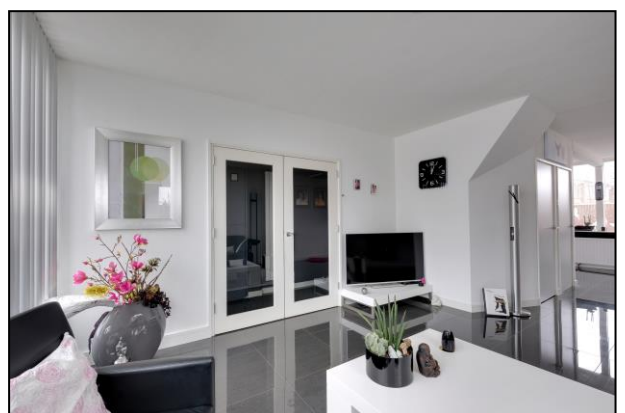
Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus **niet** achterblijft in de woning.

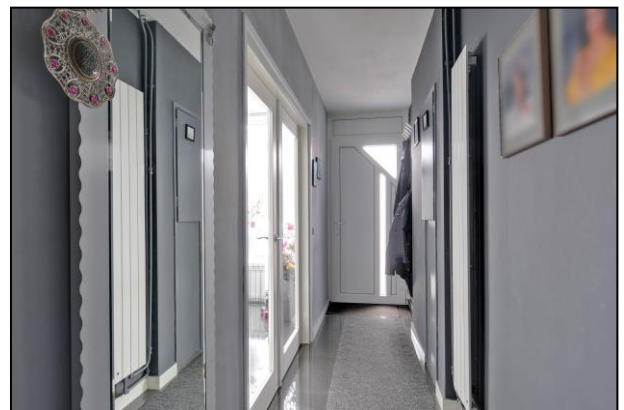
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
Verlichting, te weten:				
inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
gordijnrails	☒	☐	☐	☐
gordijnen	☒	☐	☐	☐
overgordijnen	☒	☐	☐	☐
vitrages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

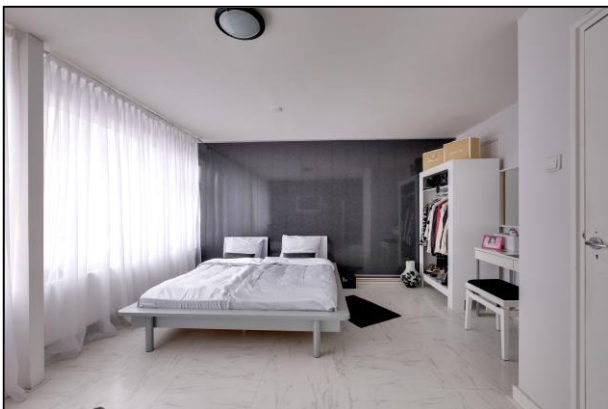
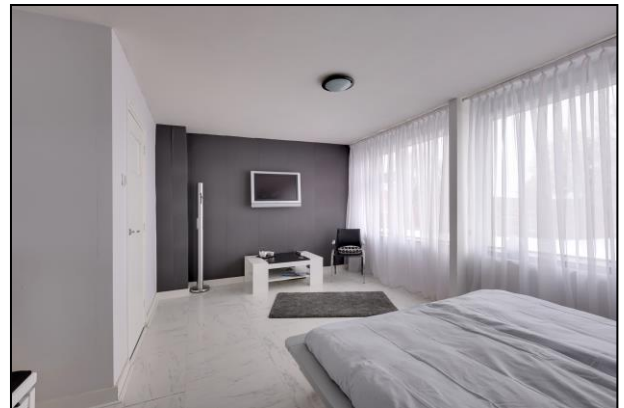
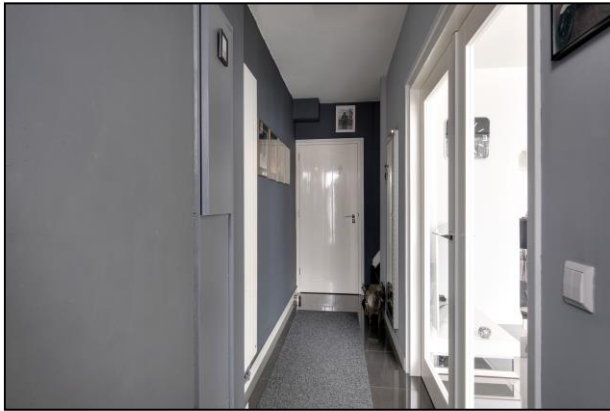
Overig, te weten:				
spiegelwanden	☐	☒	☐	☐
schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
kookplaat	☒	☐	☐	☐
(gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
afzuigkap	☒	☐	☐	☐
magnetron	☐	☐	☐	☒
oven	☐	☐	☐	☒
combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
koelkast	☒	☐	☐	☐
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	☒	☐	☐	☐
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.	☐	☐	☐	☒

FOTO'S

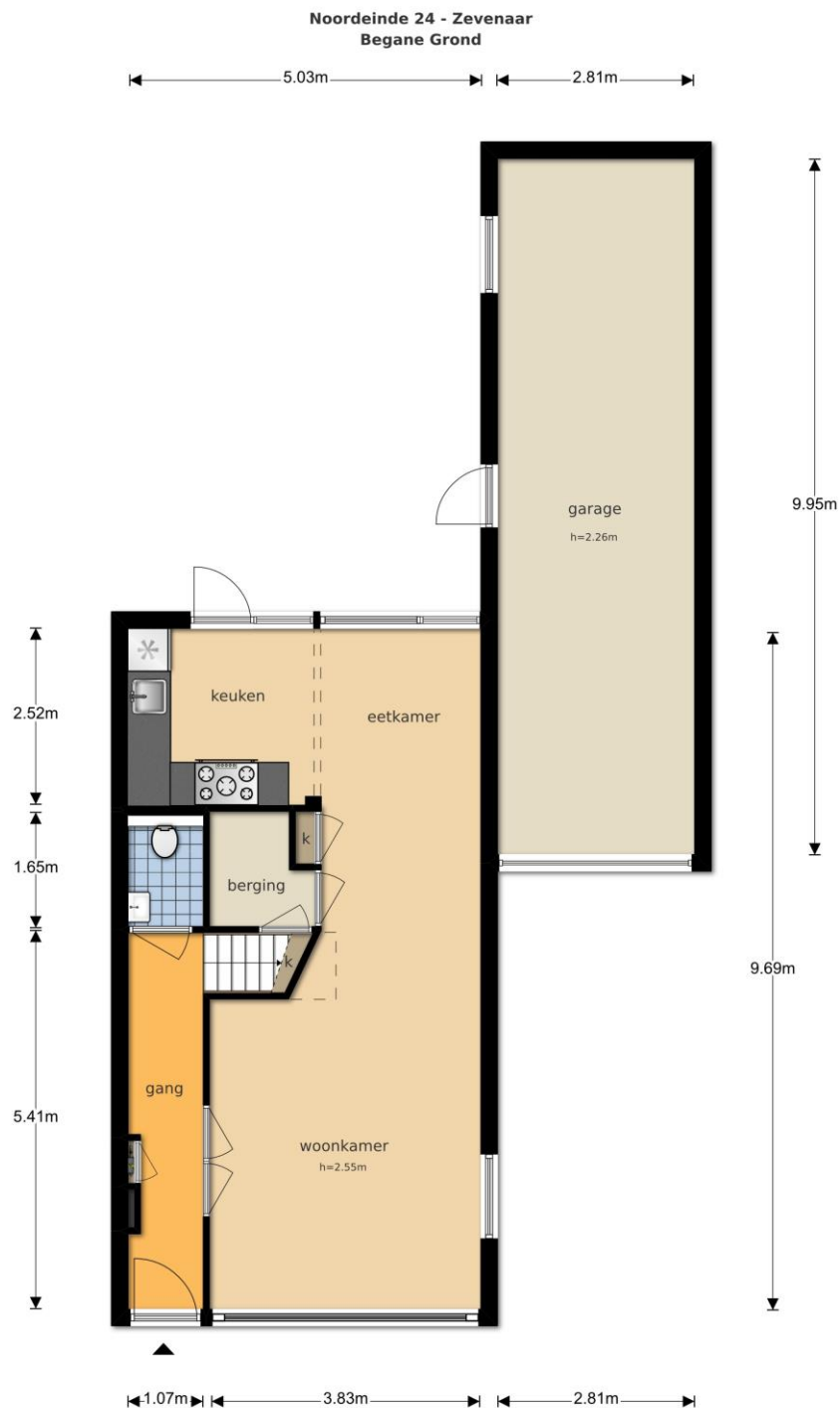






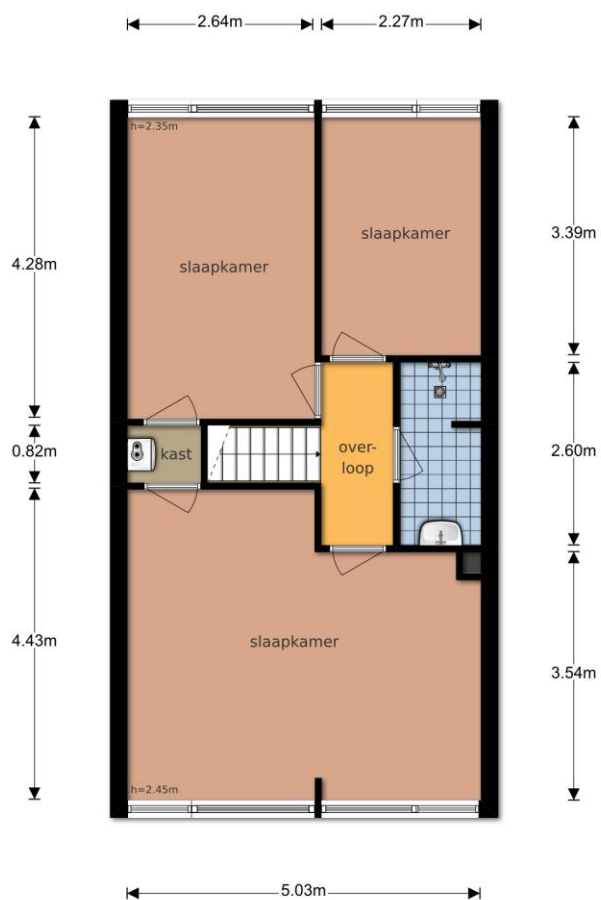


PLATTEGROND



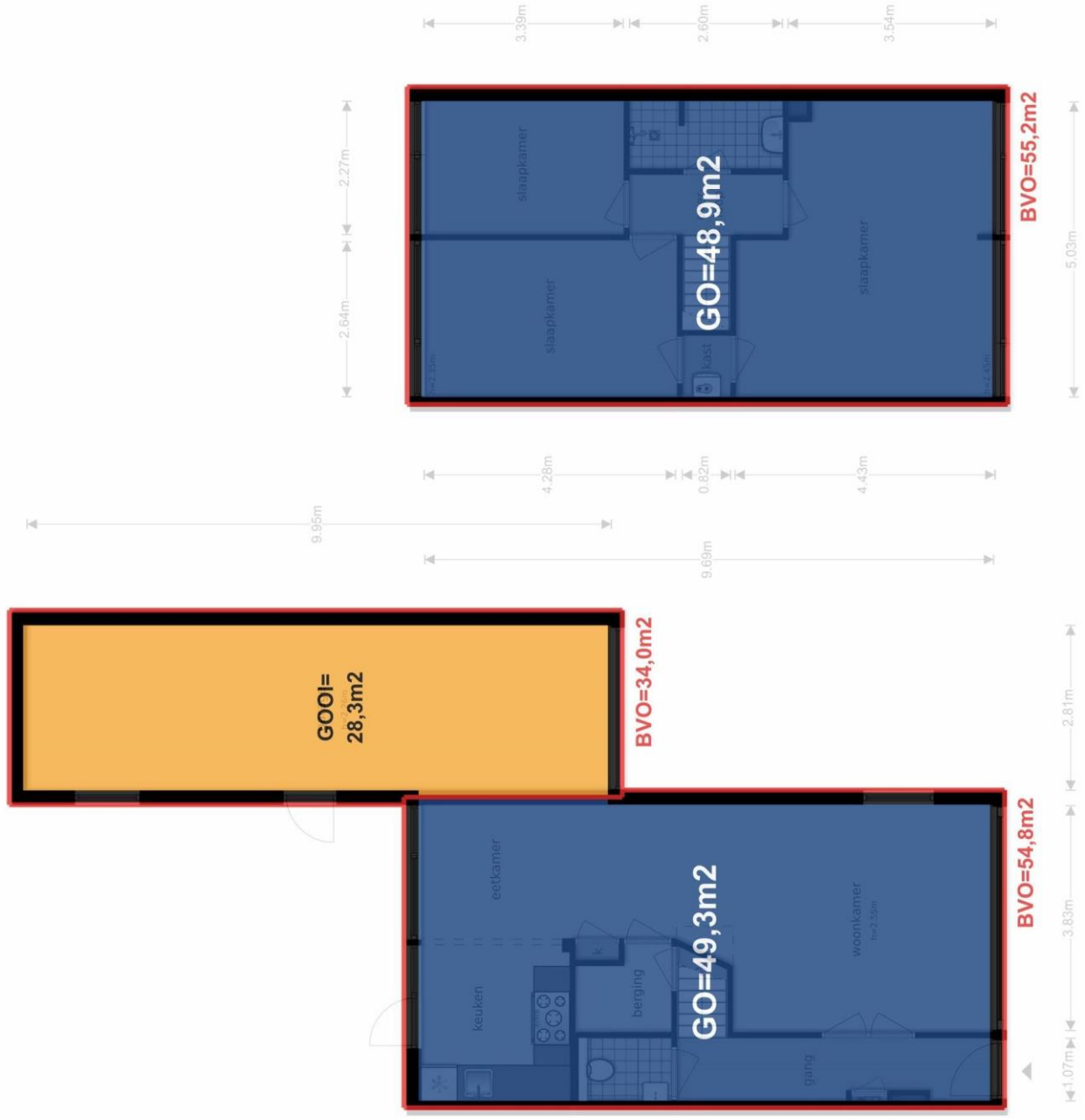
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Noordeinde 24 - Zevenaar
Eerste Verdieping



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

schaal controle



KADASTRALE KAART



0m 5m 25m

12345 Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie
Voor een omsluitend uittreksel, Y, 16 januari 2019
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente Oud-Zevenaar
Sectie L
Perceel 621



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.

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.