

VERKOOPBROCHURE



**Meentsestraat 49
6987 CJ GIESBEEK**

**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

Geen zin in een verbouwing en alleen tijd om verhuisdozen uit te pakken? Dan is dit de perfecte woning voor u!

In de stedendriehoek Arnhem/Doetinchem/Zutphen in de kern van Giesbeek, gemeente Zevenaar, gelegen uitstekend onderhouden recentelijk geheel gemoderniseerd en luxe verbouwde vrijstaande villa met garage en fraai aangelegde geheel besloten tuin.

Het dorp Giesbeek met circa 3000 inwoners is prachtig gelegen aan de Gieseplas, op enkele minuten verwijderd van de steden Doesburg, Zevenaar en Arnhem. Giesbeek heeft een eigen jachthaven met open verbinding naar de IJssel. De op vier na grootste watersportvereniging van Nederland zorgt voor een bruisende aanwezigheid en tal van gezellige activiteiten gedurende de zomer. Giesbeek heeft diverse voorzieningen zoals een supermarkt, een Brede school met onder andere kinderopvang en school voor basisonderwijs, sportvelden en een sporthal. Natuur en recreatiegebied 'Het Rhederlaag' een recreatieplas naast de IJssel met mooie zandstranden en een jachthaven bevindt zich op fietsafstand.

Kortom: Giesbeek ligt centraal op enkele autominuten van de A12/A18 en A348/A50 (Velperbroekcircuit). Giesbeek is omsloten door natuur- en recreatieplassen met zwemstranden en veel wandel- en fietsroutes. Hierdoor biedt het perfecte mogelijkheden voor wonen, werken en recreëren!

Deze villa is oorspronkelijk gebouwd in 1970 maar in 2018 complete vernieuwbouw, meet een comfortabele inhoud van 1577m³, een woonoppervlakte van maar liefst 420 m² en is gelegen op een perceel eigen grond van 655m². De woning is de laatste maanden ingrijpend gemoderniseerd en gerenoveerd in de geliefde VT wonen look! Bekijk de foto's en overtuig u zelf!

Indeling	Begane grond: Entree, hal met garderobe, glazen schuifdeuren naar royale woonkamer met sfeerhaard, 2^e woon/tv met 2^e sfeerhaard en openslaande deuren naar tuin, tussenhal, luxe gastentoilet voorzien van wandcloset met fontein, meterkast, toegang tot kelder, trapopgang naar 1^e verdieping, zeer royale woonkeuken voorzien van luxe Siemens inbouwkeuken met kookeiland voorzien van werkelijk complete inrichting, vide, 3^e sfeerhaard en openslaande deuren naar tuin, toegang naar berging en garage. 1^e verdieping: Overloop, atelierruimte, gastentoilet voorzien van wandcloset met fontein, royale master bedroom met schuifkastenwand en open badkamer voorzien van duo ligbad, badmeubel met dubbele wastafel, 3 slaapkamers waarvan 1 met schuifkastenwand, moderne 2^e badkamer voorzien van ligbad, inloopdouche, wandcloset, badmeubel met dubbele wastafel, wasmachine en drogeraansluiting, vaste trap naar 2^e verdieping... 2^e verdieping: Royale studio/slaapkamer met rondom Velux dakvensters, cv-ruimte. Bijzonderheden: Complete vernieuwbouw 2018, woonoppervlakte 420 m², geheel voorzien van hardhouten kozijnen met kunststof onderdorpels en geheel voorzien van HR +/- beglazing, Nefit HR combiketel, dak-, muur- en vloerisolatie, keramische dakpannen, luxe Siemens inbouwkeuken, 2 badkamers, stucwerkplafonds met indirecte verlichting, NEN 2580 meetrapport beschikbaar.
Bouwjaar	1970
Type woning	Vrijstaande villa met garage.
Perceeloppervlakte	655 m ²
Inhoud	1577 m ³
Vraagprijs	€ 885.000,= K.K.
Aanvaarding	In overleg.

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

KEUKEN	Zeer royale woonkeuken voorzien van luxe Siemens inbouwkeuken met kookeiland voorzien van werkelijk complete inrichting.
---------------	---

SANITAIR	Begane grond: luxe gastentoilet voorzien van wandcloset met fontein. 1^e verdieping: toilet voorzien van wandcloset met fontein.
BADKAMER	Open badkamer voorzien van duo ligbad, badmeubel met dubbele wastafel. Moderne 2^e badkamer voorzien van ligbad, inloofdouche, wandcloset, badmeubel met dubbele wastafel.

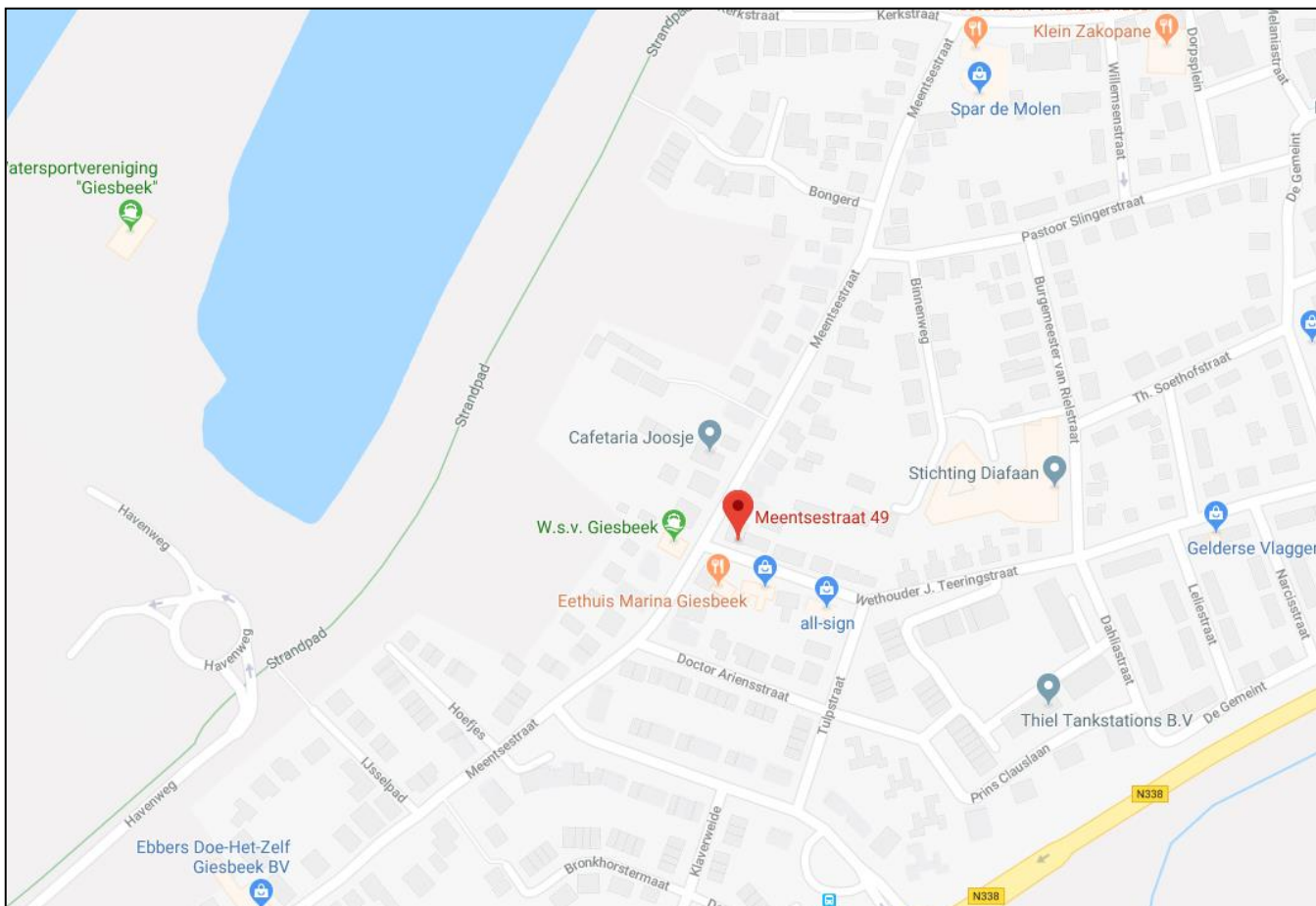
ISOLATIE	Dak- muur- en vloerisolatie. Volledig dubbelglas (HR+/+)
-----------------	--

ONDERHOUD	
Binnen / Buiten	Uitstekend
Asbest	Geen

TUIN	
Ligging	Random
Onderhoud	Goed

GIESBEEK

GEMEENTELIJKE INFORMATIE



ALGEMENE GEMEENTELIJKE INFORMATIE

Het dorp Giesbeek met circa 3000 inwoners is prachtig gelegen aan de Gieseplas, op enkele minuten verwijderd van de steden Doesburg, Zevenaar en Arnhem. Giesbeek heeft een eigen jachthaven met open verbinding naar de IJssel. De op vier na grootste watersportvereniging van Nederland zorgt voor een bruisende aanwezigheid en tal van gezellige activiteiten gedurende de zomer. Giesbeek heeft diverse voorzieningen zoals een supermarkt, een Brede school met onder andere kinderopvang en school voor basisonderwijs, sportvelden en een sporthal. Natuur en recreatiegebied 'Het Rhederlaag' een recreatieplas naast de IJssel met mooie zandstranden en een jachthaven bevindt zich op fietsafstand.

Giesbeek en Lathum

Het gebied rond Giesbeek en Lathum heeft een landelijke ligging met vele recreatiemogelijkheden. Zo kunt u hier uitstekend wandelen, fietsen, zwemmen, varen, maar vooral geweldig wonen! De ligging aan de IJssel zorgt voor een uitstekend recreatiegebied genaamd Rhederlaag. Natuurliefhebbers en watersporters kunnen hier zeker hun hart ophalen.

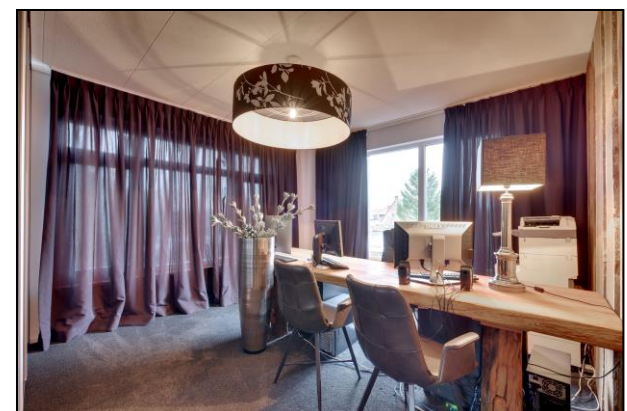
FOTO'S













PLATTEGROND



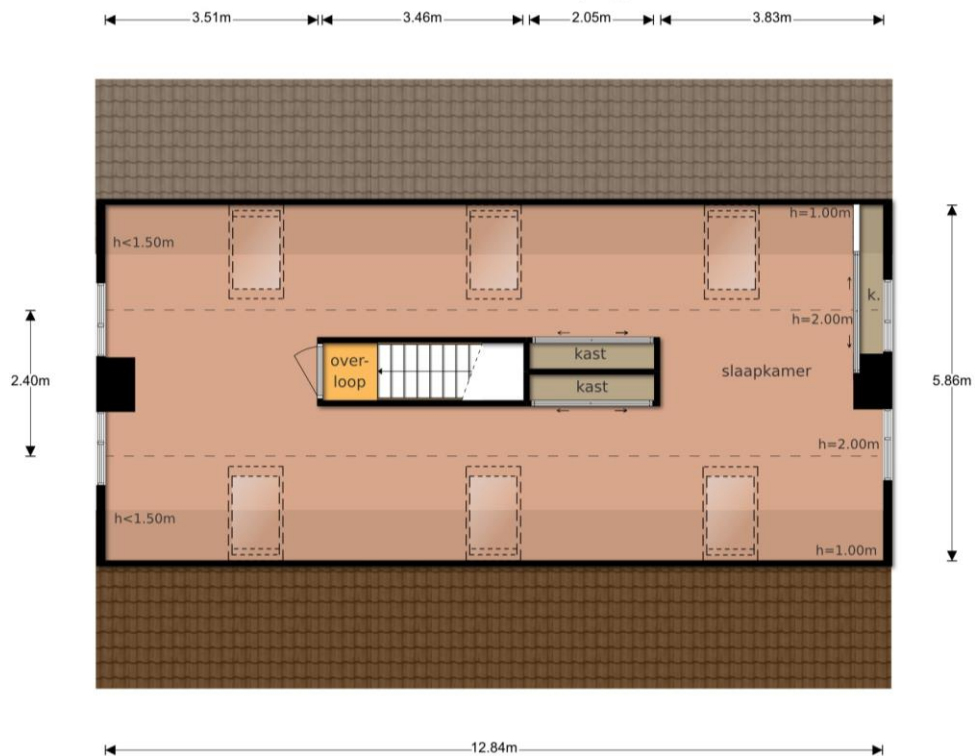
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Meentsestraat 49 - Giesbeek
Eerste Verdieping



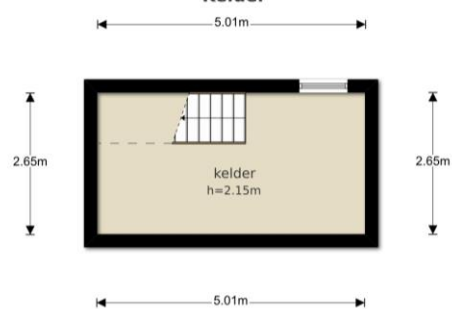
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Meentsestraat 49 - Giesbeek
Tweede Verdieping



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

Meentsestraat 49 - Giesbeek
Kelder



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



KADASTRALE KAART



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Bahr en Lathum
	Huisnummer	Stadje		E
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		523
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
	Overige topografie			
Voor een aansluitend uittreksel, Apeldoorn, 28 november 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 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 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 gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.