

VERKOOPBROCHURE



Erdwal 27 6916 LD TOLKAMER

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	Een prettige uitzondering! Centraal in de stedendriehoek Arnhem-Nijmegen-Doetinchem aan de rand van Tolkamer (gemeente Zevenaar) met diverse voorzieningen binnen handbereik gelegen, goed onderhouden, onder architectuur van Duoplan gebouwde vrijstaande semi-bungalow met inpandige garage en geheel besloten tuin op het Zuidoosten met diverse zonneterrassen en extra tuinberging. Deze goed onderhouden woning is in 1993 op traditionele wijze gebouwd, meet een totale inhoud van 500 m³ en is gelegen op een perceel eigen grond van maar liefst 390 m². Het is een levensloopbestendige woning dus met het volledige woonprogramma "gelijkvloers". Het dorp Tolkamer (gemeente Zevenaar) beschikt over vele voorzieningen zoals een supermarkt, gezellige horeca, openbaar vervoer en een basisschool. Zowel watersportgebied "de Bijland" als natuurgebied "de Gelderse Poort" en de alom bekende Rijnkade met diverse restaurantjes liggen op fiets afstand. Kortom een heerlijke groene leefomgeving doch niet verstoten van de diverse benodigde dagelijkse voorzieningen. De ontsluitingswegen A12 (Arnhem), A18 (Doetinchem) en de A3 (Duitsland) bereikt u eveneens binnen enkele autominuten.
Indeling	Begane grond: Entree, hal met vide, toilet, trapopgang, sfeervolle tuingerichte woonkamer met antraciet tegelvloer voorzien van comfortabele vloerverwarming, deur naar groot zonneterras, half open keuken voorzien van lichte hoekopgestelde inbouwkeuken met afzuigkap, keramische kookplaat, elektrische oven, koelkast en vriezer, vanuit de hal bereikt u eveneens de ouderslaapkamer en badkamer voorzien van ligbad, douche, vaste wastafel en 2^e toilet, inpandige garage met cv-opstelling. 1^e verdieping: Royale overloop ideaal als werk/hobbyhoek (mogelijkheid slaapkamer), grote extra slaapkamer.

	Bijzonderheden: - woonoppervlakte 110 m² - optimaal geïsoleerd - geheel kunststof kozijnen met isolerende beglazing - HR combiketel - woonkamer en keuken voorzien van moderne tegelvloer met vloerverwarming - buitenzonwering - onderhoudsarme Keralith gevelbekleding.
Bouwjaar	1993
Type woning	Vrijstaand semi-bungalow met garage
Perceeloppervlakte	390 m ²
Inhoud	500 m ³
Vraagprijs	€ 349.000,= K.K.
Aanvaarding	In overleg.

GEGEVENS

KEUKEN

Half open keuken voorzien van lichte hoekopgestelde inbouwkeuken met afzuigkap, keramische kookplaat, elektrische oven, koelkast en vriezer.

SANITAIR

Toilet.

BADKAMER

Badkamer voorzien van ligbad, douche, vaste wastafel en 2^e toilet.

ISOLATIE

Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en volledig dubbele beglazing.

ONDERHOUD

Binnen / Buiten

Goed

Asbest

Visueel niet waargenomen, doch gezien het bouwjaar mogelijk aanwezig.

TUIN

Ligging

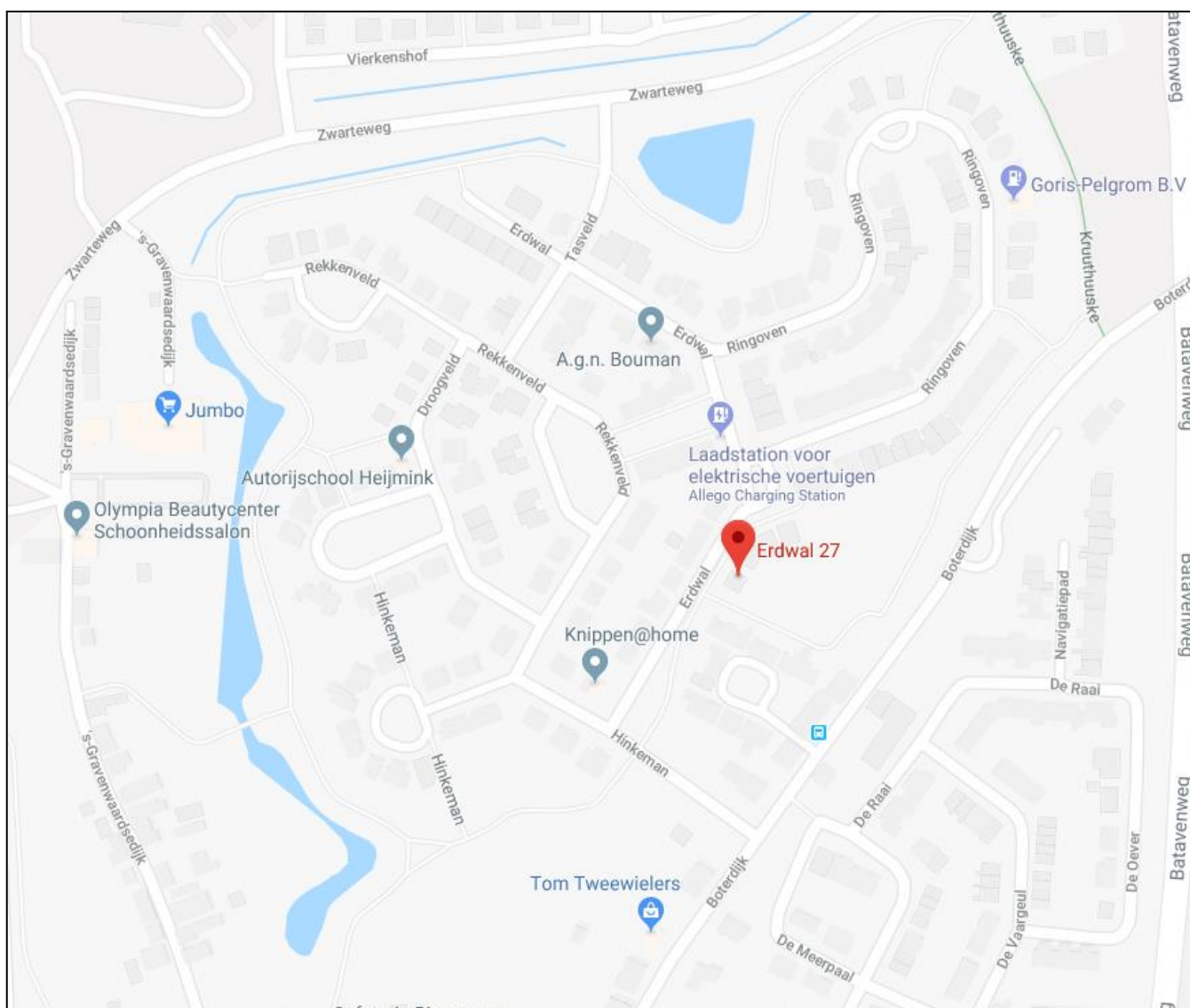
Zuidoost

Onderhoud

Verzorgd

Afmeting

Ca. 159 m²



ALGEMENE GEMEENTELIJKE INFORMATIE

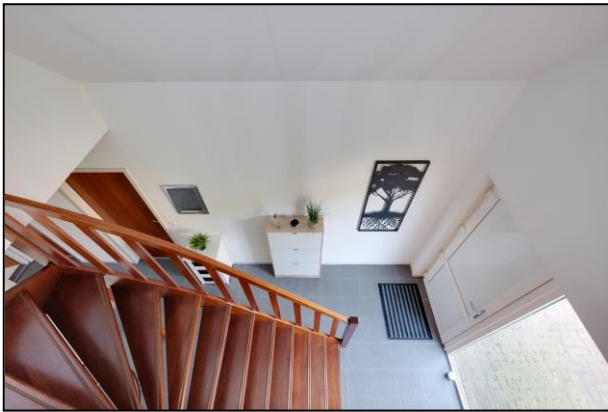
Waar de Rijn ons land binnenstroomt midden in een prachtige natuurlijke omgeving ligt de plaats Tolkamer. Nabij recreatiegebied De Bijland, natuurgebied de Gelderse Poort en de bossen van Montferland en Elten (Duitsland).

Tolkamer is omringd door een prachtige omgeving. De watersportmogelijkheden zijn er talrijk, maar u kunt ook wandelingen of fietstochten maken langs de prachtige uiterwaarden of over de talloze dijken en genieten van een prachtig uitzicht over de Rijn, of even de grens oversteken naar het nabijgelegen Elten. Deze factoren maken het wonen in Tolkamer voor zowel jong als oud zeer aantrekkelijk. In deze groene en waterrijke omgeving vindt u nog volop rust en ruimte om plezierig te wonen en te recreëren.

FOTO'S







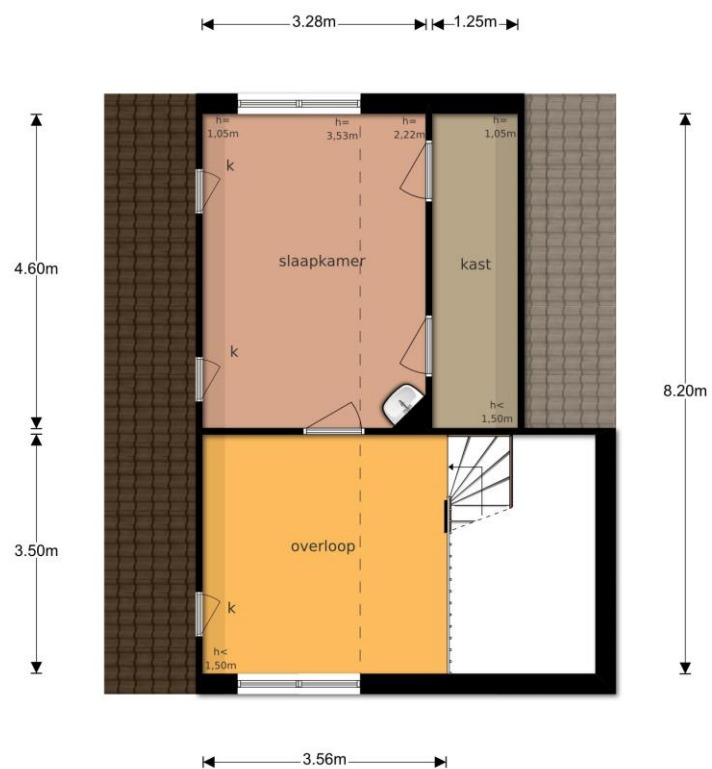


TEKENINGEN



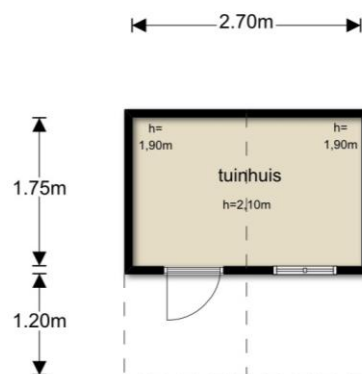
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Erdwal 27 - Tolkamer
Eerste Verdieping



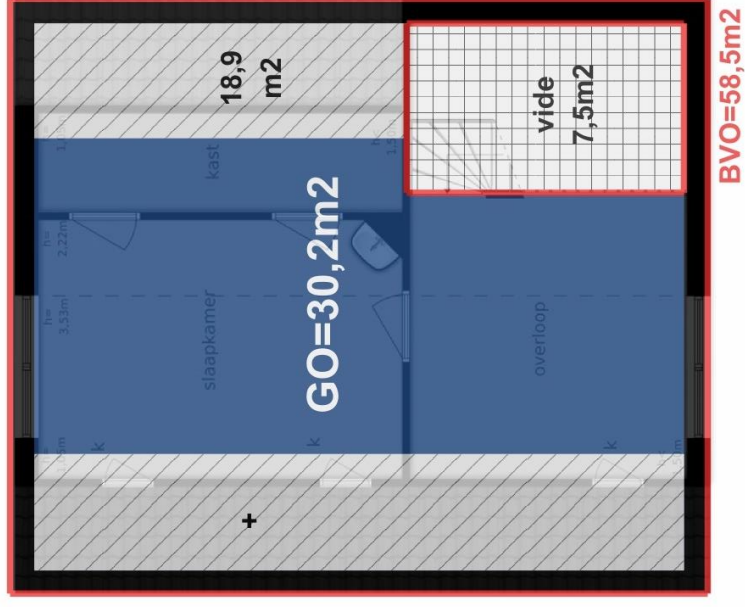
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

**Erdwal 27 - Tolkamer
Tuinhuis**



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

schaal controle



KADASTRALE TEKENING



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Lobith en Spijk
	Huisnummer	Stad		B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		3854
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
	Overige topografie			
Voor een eensluidend uittreksel, v. 6 februari 2019 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 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.