

VERKOOPBROCHURE



**TATELAARWEG 29
6941 RB DIDAM**

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! Centraal in de stedendriehoek Arnhem/Doetinchem/Nijmegen op fraaie locatie aan de rand van Didam gelegen geheel gerenoveerde volumineuze (ca. 2500m3) "Herenboerderij" met aangebouwde 2e woning en garage geschikt voor meerdere auto's alsmede een vrijstaand bijgebouw (ca. 500 m2). Het geheel is gelegen op een perceel van maar liefst 1.3 hectare. Aankoop van extra percelen behoort tot de mogelijkheden. Het object is gunstig gelegen ten opzichte van de ontsluitingswegen A12 (Arnhem), A18 (Doetinchem) en de A3 (Duitsland).
Indeling herenboerderij	BEGANE GROND: Entree, hal met garderobe, bijkeuken, stookruimte, meterkast, gang, woon/eetkeuken (ca. 35 m2) v.v. hoekopgestelde inbouwkeuken met afzuigkap, keramische kookplaat, oven, magnetron, vaatwasser en koelkast, sfeerhaard, prachtige royale (ca. 70 m2) woonkamer met parketvloer, marmeren schouw en schuifpui naar zonneterras, wijnkelder, werk/studeer/slaapkamer met vloerverwarming, toiletruimte v.v. wandcloset en urinoir, moderne badkamer v.v. vloerverwarming, ligbad, douchecabine, wandcloset, badmeubel met dubbele wastafel, 1E VERDIEPING: Overloop, 5 ruime slaapkamers, 2e badkamer v.v. douchecabine, wastafelmeubel en wandcloset, bergruimte. Vaste trap naar 2E VERDIEPING: Grote multifunctionele zolderkamer (ca. 200 m2) met mogelijkheid voor meerdere kamers.
Indeling "tweede woning", gelegen in het voormalige deel	BEGANE GROND: Eigen entree, hal, mk, woon/eetkeuken v.v. hoekopgestelde inbouwkeuken met afzuigkap, keramische kookplaat, vaatwasser en koelkast, woonkamer, slaapkamer, badkamer v.v. inloophdouche, wastafelmeubel en toilet, berging met cv-opstelling. BIJZONDERHEDEN: Woonoppervlakte 400 m2, 2 Nefit HR combi ketels, volledig isolerende beglazing, uitgebreide elektrische groepenkast met krachtstroomaansluiting, nieuw dak 2013 ter plaatse van de aangebouwde garage/bijgebouw, vrijstaand bijgebouw (ca. 500 m2) met vrije overkapping en een inrijhoogte van 4m.
Bouwjaar	1995
Type woning	Herenboerderij met aangebouwde 2 ^e woning en garage
Perceeloppervlakte	13290 m2
Inhoud	2500 m3
Bieden vanaf / Aanvaarding	€ 985.000,= kosten koper / in overleg
www.dittersfranssen.nl	Blz. 1

GEGEVENS

KEUKEN HERENBOERDERIJ

Woon-/eetkeuken met hoekopgestelde inbouwkeuken met afzuigkap, keramische kookplaat, oven, magnetron, vaatwasser en koelkast

SANITAIR HERENBOERDERIJ

Toilet met fontein en urinoir

BADKAMER HERENBOERDERIJ

Badkamer v.v. vloerverwarming, ligbad, douchecabine, wandcloset, badmeubel met dubbele wastafel

ISOLATIE

Volledig isolerende beglazing

ONDERHOUD

Binnen / Buiten

Goed

Asbest

Asbesthoudende materialen waargenomen

TUIN

Ligging

Zuid

Onderhoud

Normaal

Omschrijving van de zaken die wel of niet in de koop zijn begrepen. De algemene gedragslijn en het normale verwachtingspatroon is dat de hierna vermelde zaken inbegrepen zijn. Van deze standaard is afwijking mogelijk.

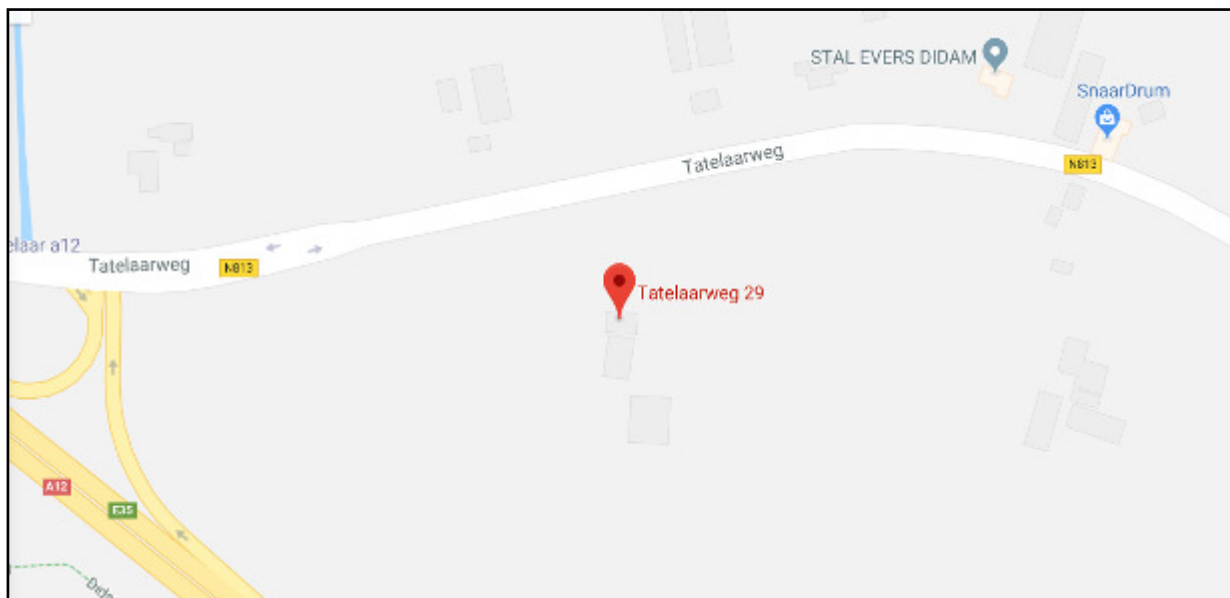
	blijft achter	gaat mee	kan worden/ is*) over- genomen	niet van toe- passing
ZAKEN				
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Voet droogmolen	☐	☐	☐	☒
Woning				
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
Vliegenhorren	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☐
- gordijnen/vitrages	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☐
- parketvloer/laminaat	☐	☐	☐	☒
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
www.dittersfranssen.nl				
Blz. 3				

	blijft achter	gaat mee	kan worden/ is*) over- genomen	niet van toe- passing
(Voorzet) open haard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Keukenblok met bovenkasten	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- koelkast, vaatwasser,	☒	☐	☐	☐
- oven, magnetron, afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- keramische kookplaat	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires	☐	☐	☐	☒
Verlichting, te weten:	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Wastafels met accessoires	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Overig				
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leascontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen, te weten:				

www.dittersfranssen.nl

Blz. 4

OMGEVING



ALGEMENE GEMEENTELIJKE INFORMATIE

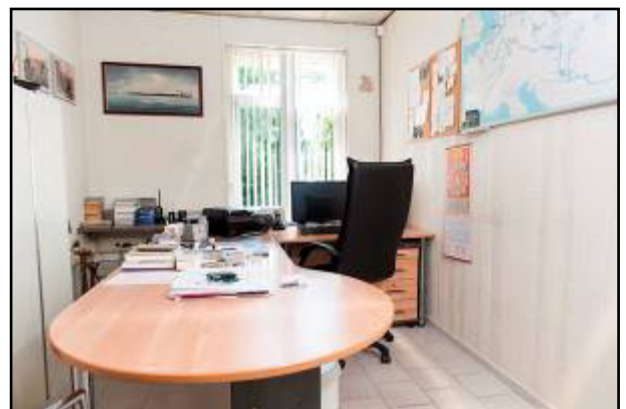
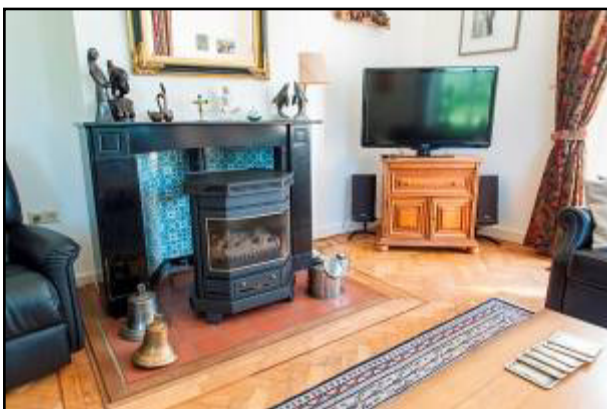
Op 1 januari 2005 is door samenvoeging van de gemeenten Didam en 's-Heerenberg de Gemeente Montferland ontstaan, welke een oppervlakte meet van 10.653 ha en een inwonersaantal van 35.322 verdeeld over de dorpen Azewijn, Beek, Braamt, Didam, 's-Heerenberg, Kilder, Lengel, Loerbeek, Loil, Nieuw-Dijk, Stokkum, Wijnbergen (ged.), en Zeddum.

Het dorp Didam ligt in het "hartje" van de Liemers, 14 km vanaf Arnhem en tegen de Montferlandse bossen waar men heerlijk kan wandelen en fietsen. Het dorp heeft een gezellig winkelcentrum met div. restaurants en een markt in de overdekte markthal op vrijdag. In het natuurgebied de Nevelhorst ligt het Nevelhorstmeer waar men 's-zomers heerlijk kan zwemmen en wandelen. Ook op het gebied van sport zijn er tal van mogelijkheden zoals voetbalvelden, tennisbanen, overdekt zwembad en een fitnesscentrum. Op cultureel gebied is er de Rosmolen waar het hele jaar door allerlei cursussen worden gegeven.

FOTO'S



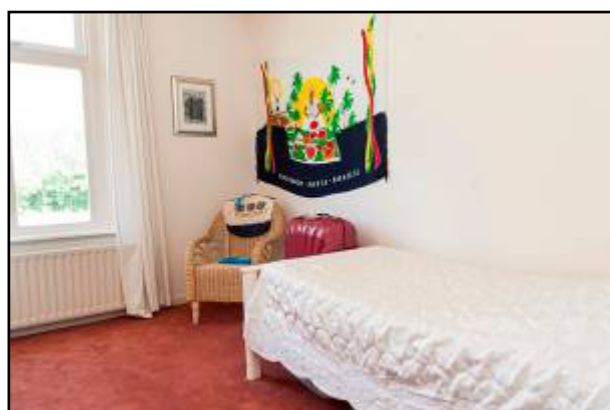
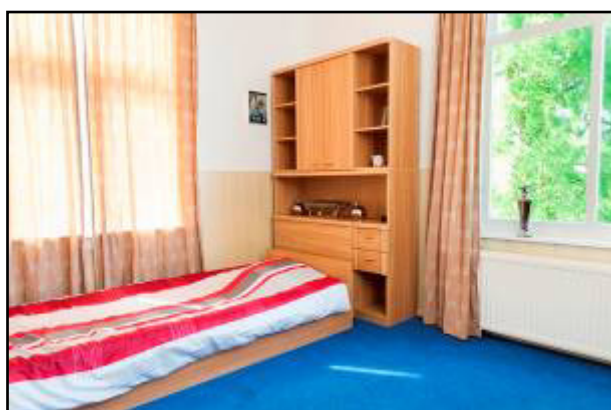
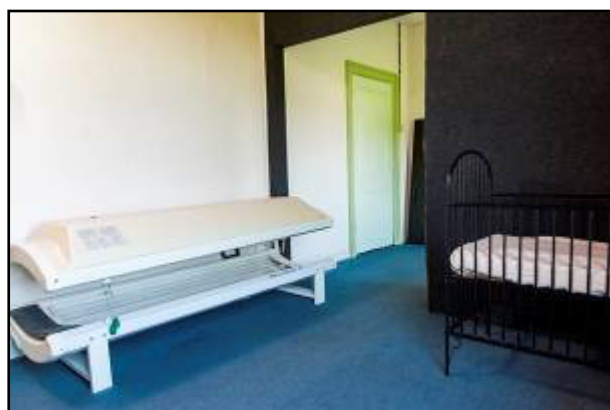
FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



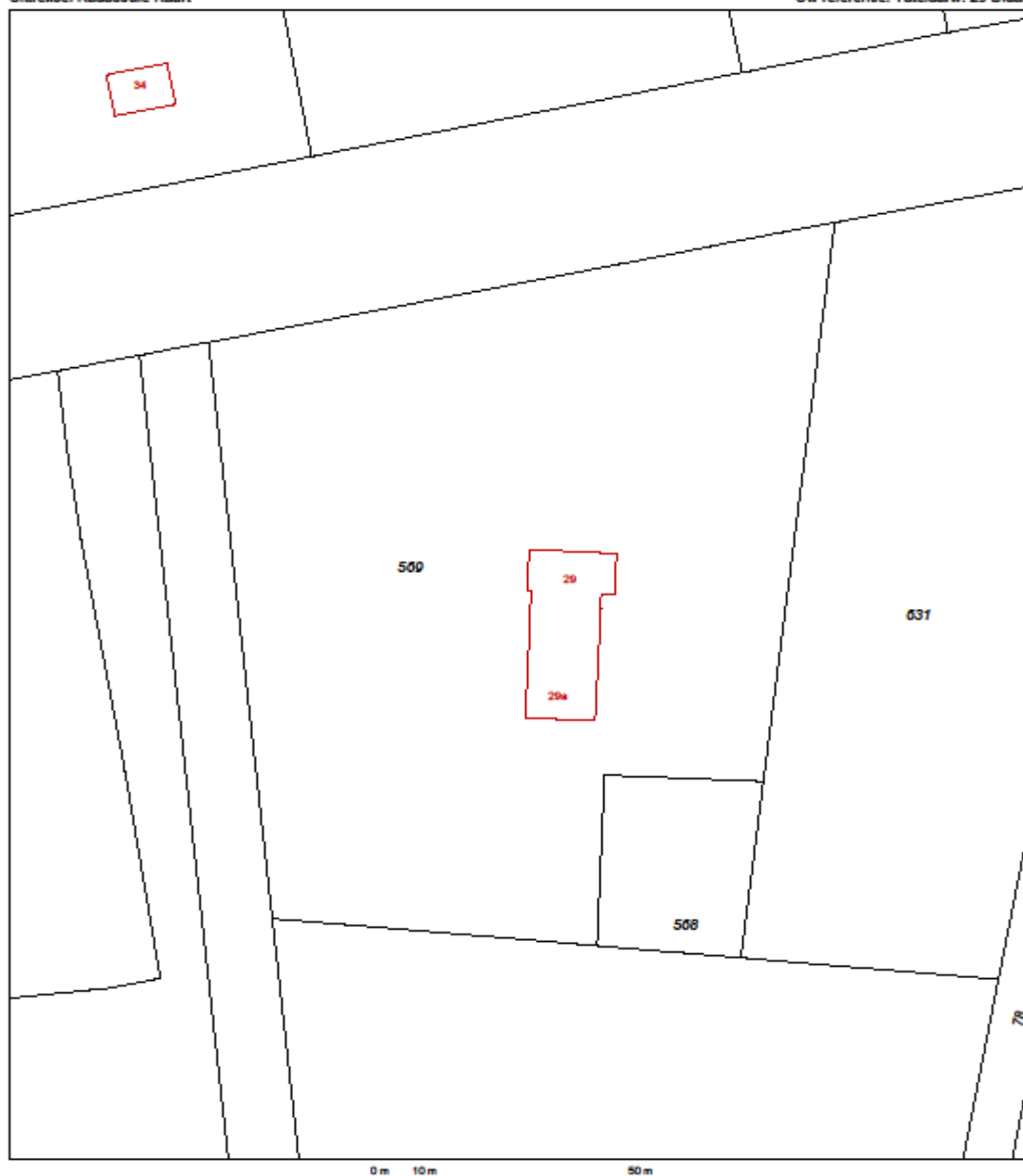
FOTO'S



KADASTRALE TEKENING

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Tatelaanw. 29 Didam



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:1000		
25	Perceelsnummer	Kadastrale gemeente		DIDAM
	Huisnummer	Sectie		R
		Perceel		569
	Vastgestelde kadastrale grens			
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
	Overige topografie			
Voor een aansluitend uittreksel, Apeldoorn, 4 juni 2013 De bevrager van het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. 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 zou kunnen 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 ca. 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 de bodemverontreiniging, van welke aard dan ook.

Overig:

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

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.