

TE KOOP



Keurbeek 3

Herwen

Deze informatiebrochure wordt u aangeboden door:



Joosten Makelaardij
Schilderspoort 2
6901 DR Zevenaar
0316-523341
info@joostenmakelaardij.nl
www.joostenmakelaardij.nl



Informatie: Keurbeek 3 te Herwen

Op zoek naar een karakteristieke woning waar je volledig je eigen invulling aan kan geven? Dan is deze woning "De Olde Paerdestal" zeker iets voor jou!

Aan de rand van het dorp Herwen ligt deze twee-onder-een-kapwoning. De woning, de voormalige deel en het achterhuis van de boerderij, is gesplitst van het voorhuis en naar eigen wens te verbouwen. Het op de begane grond totale woonoppervlak is maar liefst 118 m², op de 1e verdieping (78 m²) is nog meer extra woonruimte te creëren.

Aan de achterzijde van de woning wordt op dit moment een kleinschalig nieuwbouwproject van 5 woningen gerealiseerd. Onderdeel hiervan is het buitenterrein, hierbij hoort ook het mandelige eigendom (1/9 aandeel) voor deze woning.

De stukken omtrent een uitgevoerde bouwkundige keuring van de woning en van het nieuwbouwproject aan de achterzijde zijn bij ons op te vragen. Bij de plattegronden is een art impression toegevoegd van een mogelijke indeling op de begane grond. Verkoper heeft een tekening laten maken om de woning te splitsen, deze kunt u terugvinden bij de foto's (nog niet vergund door de gemeente).

Locatie:

Herwen is een klein ruim opgezet dorp met een eigen basisschool, een buurtsupermarkt en een huisartsenpraktijk. In de directe nabijheid bevinden zich natuurgebied "De Gelderse Poort" en watersportcentrum "De Byland". In Zevenaar bevindt zich een gevarieerd winkelbestand en alle voorzieningen op het gebied van onderwijs, cultuur, zorg en openbaar vervoer. Het object is gunstig gelegen ten opzichte van de ontsluitingswegen A12 (Arnhem), A18 (Doetinchem) en de A3 (Duitsland). Binnen een paar minuten van de Duitse grens.

Huidige indeling:

Begane grond:

Via de grote schuurdeuren aan de zijkant kom je binnen in de grote ruimte met vaste kasten en de witgoedaansluitingen, aan de achterzijde bevinden zich 2 ruimtes waarvan 1 met CV-opstelling en toegang naar de achtertuin. Via de hal is er toegang tot de meterkast, toilet met fontein en woonkeuken voorzien van 4-pits gasfornuis, afzuigkap, combi oven, vaatwasser en koelkast.

1e verdieping:

Vrij in te delen ruimte.

Aan de achterzijde ligt de tuin van ca. 132 m² op het zuid/zuidoosten. Op dit moment voorzien van een grasveld, echter is deze nog vrij in te delen. Aan de zijkant is er nog ca. 2,5m vanaf de gevel eigen terrein.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: ca 1910.
- Energielabel: G.
- CV-ketel Remeha, bouwjaar 2010.
- Deels voorzien van dubbel glas.
- Reeds bouwkundig keuringsrapport aanwezig, dak dient vernieuwd te worden (in overleg) en houtboorders aangetroffen.
- Kosten onderhoud van het gezamenlijke buitenterrein ca € 100,- per jaar.
- Verkopers verzorgen de terreinafscheiding en splitsing van de woning.
- Projectnotaris: Prick & van Houtum in Zevenaar.
- Ouderdomsclausule van toepassing.
- Woonoppervlakte: 118 m² (alleen begane grond)+ 78 m² op de 1e verdieping.
- Inhoud: 871 m³.
- Perceeloppervlakte: 304 m².

Vraagprijs: € 289.000,= k.k.

Aanvaarding: Oplevering van de woning is mogelijk begin 2023.

Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van de verkoopdocumentatie (bijvoorbeeld ten aanzien van uw specifieke woonwensen), dan raden wij u aan die tijdig aan ons te stellen, bij voorkeur via de e-mail.

Fotopresentatie: Keurbeek 3 te Herwen



Fotopresentatie: Keurbeek 3 te Herwen



Fotopresentatie: Keurbeek 3 te Herwen



Fotopresentatie: Keurbeek 3 te Herwen



Begane grond: Keurbeek 3 te Herwen



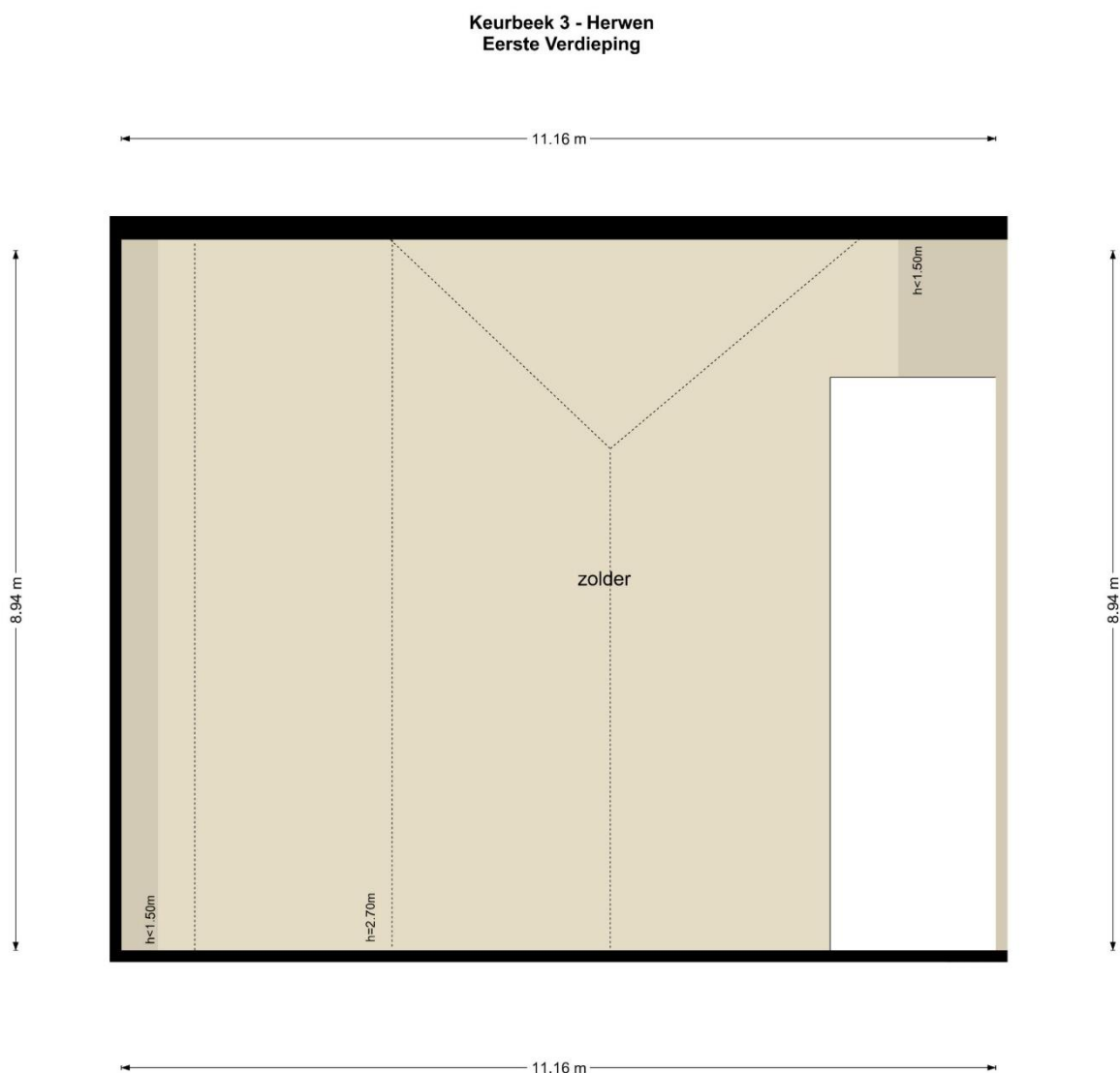
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Begane grond, art impression: Keurbeek 3 te Herwen



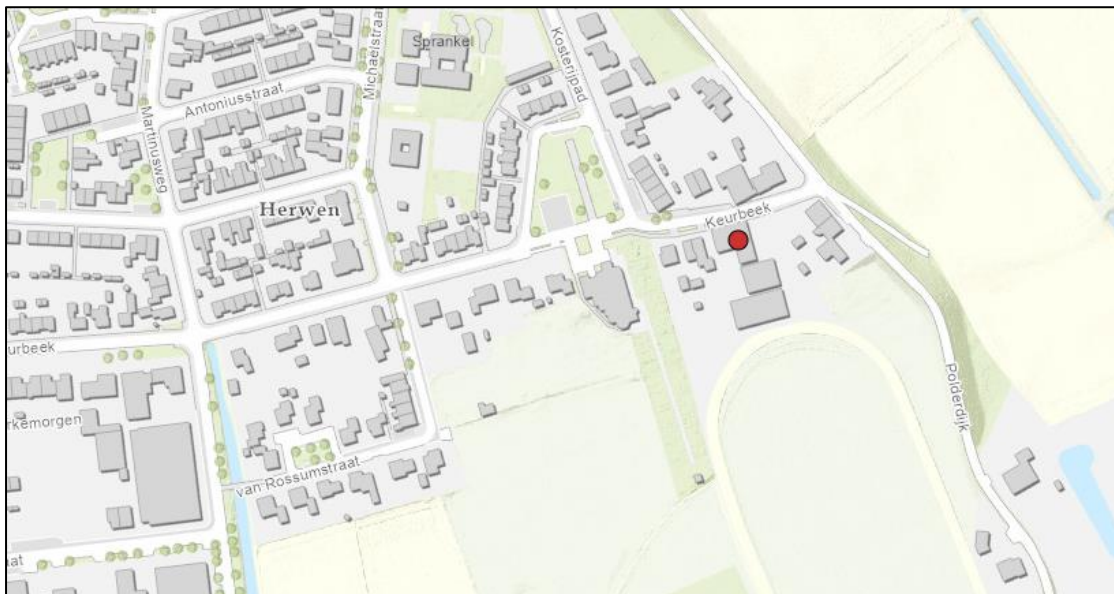
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

1^e Verdieping: Keurbeek 3 te Herwen



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

Situatiekaart: Keurbeek 3 te Herwen



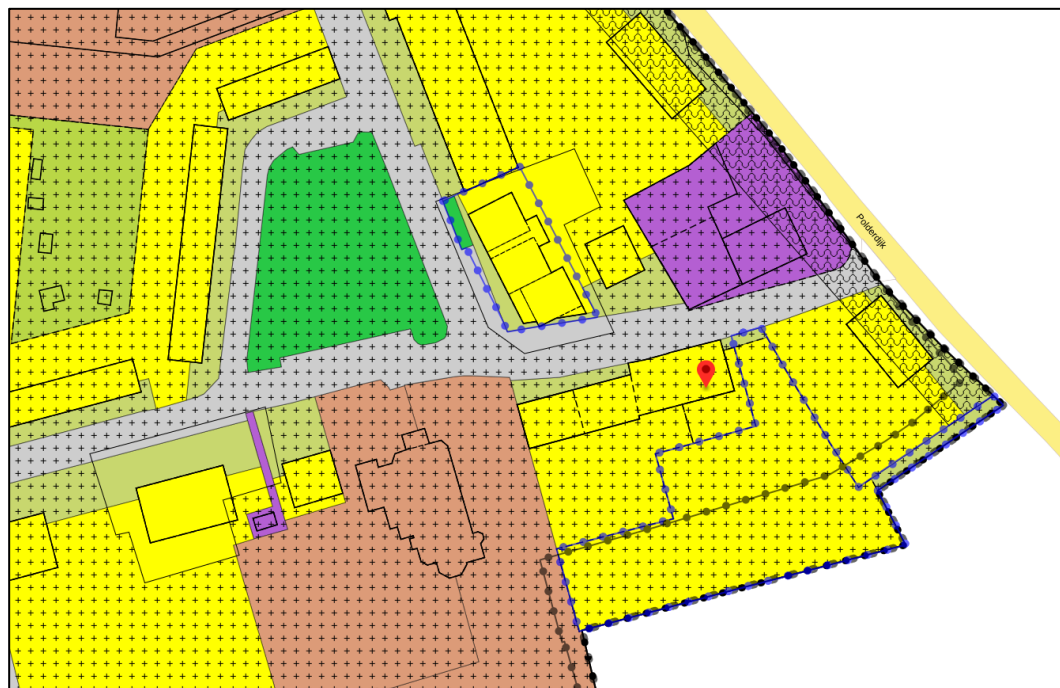
Kadastrale gegevens: Keurbeek 3 te Herwen

Kadastrale aanduiding:	Gemeente Herwen
	Sectie B, nummer 2627
Totale grootte:	3 are en 4 ca
Omschrijving:	Wonen

Kadastrale kaart: Keurbeek 3 te Herwen



Bestemmingsplankaart: Keurbeek 3 te Herwen



Legenda	
plangebied	
Enkelbestemmingen	
- agrarisch - agrarisch met waarden - bedrijf - bedrijventerrein - bos - centrum - cultuur en ontspanning - detailhandel - dienstverlening - gemengd - groen - horeca - kantoor - maatschappelijk - natuur - overig	Gebiedsaanduidingen - geluidzone - luchtvaartverkeerzone - vrijwaringszone - milieuzone - veiligheidszone - wetgevingzone - reconstructiewetzone - overige zone Aanduidingen - bouwaanduiding - functieaanduiding - lettertekenaanduiding - maatvoering Figuren - as van de weg - dwarsprofiel - gevellijn

Legenda	
- recreatie - sport - tuin - verkeer - water - wonen - woongebied	- hartlijn leiding - relatie - figuur IMRO2006
Dubbelbestemmingen	Gebiedsgerichte besluiten
- waterstaat - leiding - waarde	- besluitgebied - besluitvlak - besluitsubvlak
Bouwwlakken	Structuurvisies
bouwwak	plangebied
	Gescande kaarten
	plangebied
	Overige besluiten
	plangebied

Algemene informatie

Wij hopen u door middel van deze verkoopbrochure een goed beeld te hebben gegeven van de woning. Ten aanzien van de eventuele verkoop van uw eigen huis kunt u uiteraard gebruik maken van de dienstverlening van ons kantoor. Wij kunnen u in een vrijblijvend gesprek hierover inlichten.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze wooninfo met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw-) tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

Ontbindende voorwaarde financiering

Vaak wordt bij de koop door de koper een ontbindende voorwaarde financiering opgenomen. Deze voorwaarde dient dan door de koper in de onderhandeling vermeld te zijn. De koper kan, na ondertekening van het koopcontract, de koop ontbinden, wanneer binnen een termijn van 6 weken blijkt dat de koopsom en aankoopkosten niet te financieren zijn. Indien hierover geen speciale afspraken zijn gemaakt wordt er uit gegaan van een financiering tegen gebruikelijk voorwaarden en tarieven, en indien kopers met z'n tweeën kopen, op beide inkomens. Doet de koper een beroep op de ontbindende voorwaarde dan dient koper aan te tonen zich wel te hebben ingespannen om de financiering te verkrijgen. Koper dient hierbij de gegevens die aan de bank verstrekt zijn te overleggen en minimaal 2 afwijzingen van geldverstrekkers te overleggen.

Onderzoeksplicht koper

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundige) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Meest gestelde vragen bij onderhandeling en koop.

Hoe wordt de vraagprijs bepaald?

De verkoper bepaalt, in overleg met zijn makelaar, waarvoor hij zijn woning te koop aanbiedt.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Juridisch is bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u dus een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op een door u gedaan bod (tegenbod). U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen bent u dus nog niet in onderhandeling.

Mag er worden doorgegaan met bezichtigen als er een onderhandeling loopt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper wil daarnaast wellicht graag weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Bezichtigingen gaan dan ook door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij met een andere partij in onderhandeling is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededeling doen over de hoogte van biedingen omdat dit het overbieden teweeg zou kunnen brengen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een object tijdens de onderhandeling wijzigen?

Ja, dat kan. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod, dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar komen" in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Kunnen er tijdens de onderhandelingen door verkoper of verkopend makelaar wijzigingen in het systeem van verkoop worden doorgevoerd?

Ja, dat kan. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen.

Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaand woning wordt vaak ten onrechte het begrip "optie" gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen, de verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Wanneer komt de koop tot stand?

De koop is gesloten wanneer verkoper en koper eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum, ontbindende voorwaarden). De verkopende makelaar legt de koop schriftelijk vast in een koopakte. Daarin komt te staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken en meestal worden er nog een aantal afspraken vastgelegd, zoals bijvoorbeeld een boeteclausule. De aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik de eerste ben die de woning heeft bekeken, heb ik dan de meeste rechten om in onderhandeling te gaan?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dit kan veel misverstanden en teleurstellingen voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

Notaris

Als koper van een woning mag u bepalen bij welke notaris de overdracht plaats zal vinden. Wel dient het notariskantoor op een afstand van max. 15 km van Zevenaar te liggen. Wanneer uw keuze op een notaris daarbuiten valt, zullen de kosten voor de eventuele volmachten van de verkopers voor uw rekening komen.

Wat betekent "kosten koper"?

Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid hangt aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het inschrijven van de koopovereenkomst in het register van het Kadaster en voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst, de zgn. makelaarscourtage. De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van zijn opdrachtgever.

Voor meer informatie kunt u uiteraard contact met ons opnemen (tel. 0316-523341).

Deze informatie is bedoeld om algemene informatie te vertrekken. De boven genoemde juridische problematiek is echter complex te noemen en leent zich niet om in een verkoopinformatie als deze volledig en accuraat uiteen te worden gezet. Aan deze teksten kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Gemeente Zevenaar

De gemeente Zevenaar bestaat uit Zevenaar, Babberich, Angerlo, Giesbeek, Lathum, Oud-Zevenaar en het buurtschap Ooy. Sinds 1 januari 2018 is daaraan toegevoegd de voormalige Gemeente Rijnwaarden, bestaande uit de volgende 6 kernen Aerdt, Herwen, Lobith, Pannerden, Spijk, Tolkamer en Tuindorp.

De eerste gegevens over Zevenaar dateren uit het jaar 1049 toen het hof te Zevenaar door de Duitse Keizer aan Ridder Anselm geschonken werd. In 1487 kreeg Zevenaar stadsrechten en sinds 1816 is de stad Nederlands.

Zevenaar is het bruisende centrum van De Liemers. Vooral de evenementen die de stichting 'Zevenaar Muziekstad' organiseert zoals bijvoorbeeld het jazzfestival, de dweilorkesten en het country- en westernfestival. Deze evenementen trekken jaarlijks duizenden bezoekers naar Zevenaar.

De stad Zevenaar heeft een gezellig centrum met een gevarieerd winkelaanbod van een aantal belangrijke winkelketens maar ook tal van leuke speciaalzaakjes. U kunt heerlijk slenteren langs de lange, prachtige woonboulevard en daarna even lekker een terrasje pakken op het gezellige marktplein.

Cultuursnuivers kunnen ook hun hart ophalen want in Zevenaar vindt u diverse historische gebouwen die de moeite van een bezoek zeker waard zijn. Zo vindt u hier onder andere De Buitenmolen, welke uit de zestiende eeuw stamt. Dit monument is één van de oudste torenmolens van Nederland. Daarnaast is "huis Sevenaar" een mooi middeleeuws kasteeltje welke zich in het hartje van de stad bevindt.

In Oud-Zevenaar is de eeuwenoude Martinuskerk fraai gelegen aan de dijk.

In Lobith waar de Rijn ons land binnenkomt, spreken de inwoners over het gebied als 'Het Gelders Eiland'. Het woord 'eiland' geeft al aan dat er veel water is; in het zuiden wordt de gemeente begrensd door de Rijn met het uiterwaardengebied. In het noorden liggen de Oude Waal en de Oude Rijn, verzande Waal en Rijntakken die eeuwen geleden onbevaarbaar zijn geworden. Dus hier vindt u vol op watersport mogelijkheden maar ook vele fietsroutes over de dijken en langs kolken en grienden.

Even nog wat weetjes over de Gemeente Zevenaar:

Totaal aantal inwoners is circa: 44.086 (1 januari 2021)

Totale oppervlakte is 106,10 km².

Totale water oppervlakte is 13,5 km².

Wie zijn wij?

Wij zijn Joosten Makelaardij, sinds 1942 een gevestigde naam in de regio. Zowel als aan- en verkoopmakelaar, voor woningen en bedrijfspanden, als taxateur en adviseur.

Door onze jarenlange ervaring hebben we een grote kennis van de lokale markt en een breed netwerk. We zijn een kantoor dat bekend staat om zijn persoonlijke aandacht, transparantie, kwaliteit en de bereidheid tot het doen van net dat stapje extra. Op deze manier maken wij het verschil.

Schiet u 's avonds op de bank ineens een prangende vraag te binnen? Aarzel niet stuur ons een bericht, per mail, via onze socials of bel gerust. Onze dienstverlening reikt verder dan de sluitingstijd van ons kantoor!

Wij zijn een echt familiebedrijf, al drie generaties lang. Sinds juli 2016 geven Dorine Twickler-Joosten en Rick Joosten leiding aan het kantoor in Zevenaar. Zij hebben het stokje overgenomen van Ton Joosten.

Ons Team:



Ons kantoor:



Schilderspoort 2, 6901 DR Zevenaar

Van links naar rechts:

Stephanie Bomer – Arp, commercieel medewerker
Dorine Twickler-Joosten, eigenaar/register makelaar-taxateur o.z.
Rick Joosten, eigenaar/kandidaat makelaar-taxateur o.z.
Nicole Boshoven-Van der Kamp, commercieel medewerker

Joosten Makelaardij

Mom-Joosten Makelaars