

Wordt dit jouw droomwoning?



Weg door de Plas 14 A

Brummen

Nieuwbouw dus duurzaam wonen op een unieke plek met prachtige vergezichten, met Brummen en Zutphen op fietsafstand. In een zijstraat van de Weg door de Plas, zonder doorgaand verkeer.



Eggink Maalderink
Garantiemakelaars
Lokenstraat 6-8
7201 MP Zutphen

0575-514124
zutphen@egginkmaalderink.nl
egginkmaalderinkzutphen.nl

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Hier worden twee halfvrijstaande landhuizen gebouwd in de geliefde stijl van een schuurwoning.

Met in basis drie slaapkamers, een ruime badkamer en een hobbyruimte/werkkamer op de begane grond zijn deze halfvrijstaande woningen perfect voor een gezin en om vanuit huis te werken of wellicht levensloopbestendig wonen op een fantastische plek nabij de IJssel.

Vraagprijs € 839.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning

Eengezinswoning

Type woning

Halfvrijstaande woning

Bouwjaar

2026

Inhoud

647 m³

Woonoppervlakte

166 m²

Perceeloppervlakte

ongeveer 2500 m²

Tuin

Tuin rondom

Omschrijving van de woning

Nieuwbouw dus duurzaam wonen op een unieke plek met prachtige vergezichten, met Brummen en Zutphen op fietsafstand. In een zijstraat van de Weg door de Plas, zonder doorgaand verkeer, worden twee halfvrijstaande landhuizen gebouwd in de geliefde stijl van een schuurwoning. Met in basis drie slaapkamers, een ruime badkamer en een hobbyruimte/werkkamer op de begane grond zijn deze halfvrijstaande woningen perfect voor een gezin en om vanuit huis te werken of wellicht levensloopbestendig wonen op een fantastische plek nabij de IJssel. Kenmerkend zijn de combinatie van metselwerk, hout en grote ramen die binnen en buiten naadloos met elkaar verbinden. De kavel van ongeveer 2500 m² kunt zelf indelen in tuin, weiland, boomgaard enz. Vooral de garantie op het blijvende vrije uitzicht op de landerijen waar alle seizoenen zich zo mooi kunnen laten zien.

Je koopt dit droomhuis in een prachtige basisuitvoering, die je verder naar eigen wens kunt perfectioneren. Beide woningen hebben een eigen oprijlaan, met royale parkeergelegenheid aan de achterzijde, en een royale tuin waar je kippen en andere dieren kunt houden. Kinderen hebben alle ruimte om buiten te spelen en de natuur te leren kennen. Het realiseren van een bijgebouw of meer opties tot 150m²!, Wellicht in dezelfde stijl als de schuurwoning, behoort tot de mogelijkheden. Het bijkopen van weiland voor het houden van paarden behoort eveneens tot de mogelijkheden. Dit is een niet te missen kans als je in het buitengebied wilt wonen.

In de presentatie foto en film ziet u de openstructuur van de bouw maar natuurlijk met de inrichting van de locaties zal er een prima scheiding tussen de kavels komen naar eigen inzicht in combinatie met het "aanpoot plan" voor de landelijke inrichting. In deze uitvoering kunt zo uw eigen kavel indelen voor het uw afgestemde gebruik.

De kavel is vrij gekomen door het verwijderen (afpraak gepland) van oude stallen om zo een nieuwe betere en natuurlijke invulling voor het buitengebied te maken. Natuurlijk wel verder weg maar toch gezellig een buurtschap met ook onlangs gerealiseerde vrijstaande villa's. Het centrum van Brummen is 5 minuten op de fiets.

Ligging:

Vanaf de Elzenbosweg rij je de Weg door de Plas in, een weg zonder doorgaand verkeer. Je passeert de Rhienderensebeek en gaat vervolgens, na ongeveer 140 meter, rechtsaf. Je ziet een enkel huis, weilanden, akkers en bijna aan het einde van het weggetje, aan de linkerzijde, worden de schuurwoningen gebouwd. De nabijgelegen N345 en N348 zorgen voor goede verbindingen met Zutphen, Apeldoorn en Arnhem. Het Gelre ziekenhuis is ongeveer 7 kilometer met de auto en de dorpskern van Brummen in het zicht.

Omschrijving van de woning

Globale indeling:

De halfvrijstaande woningen (Weg door de Plas 14 A en B) krijgen een identieke indeling, in een gespiegelde uitvoering. Aan de voorzijde is de entree, die toegang biedt tot de hal. Hier zijn de trapopgang, meterkast en de toiletruimte.

Vanuit de L-vormige woonkamer met open keuken kijk je aan drie zijden naar de tuin en het omliggende landschap. Je hebt niet direct het idee dat je burens hebt! Openslaande deuren geven toegang tot de tuin en naast de keuken is een bijkeuken/wasruimte, met de opstelling van de warmtepomp, boiler en wasapparatuur.

Aan de voorzijde is een werkkamer/hobbyruimte, slaapkamer/kantoor te bereiken vanuit de keuken. Deze ruimte is ook geschikt als eetkamer of speelkamer van de kinderen. Ook hier is het uitzicht om in te lijsten...

Eerste verdieping:

Een dakraam zorgt voor lichtinval op de overloop, waaraan drie slaapkamers en de badkamer grenzen. Er zijn twee slaapkamers van gelijke grootte en de master bedroom bevindt zich aan de buitenzijde, bij de houten zijgevel met grote ramen. Aan de achterzijde is de badkamer met ruimte voor een ligbad, aparte douche, toilet en een wastafel.

Zolder:

Een vlizotrap geeft toegang tot de geïsoleerde bergzolder.

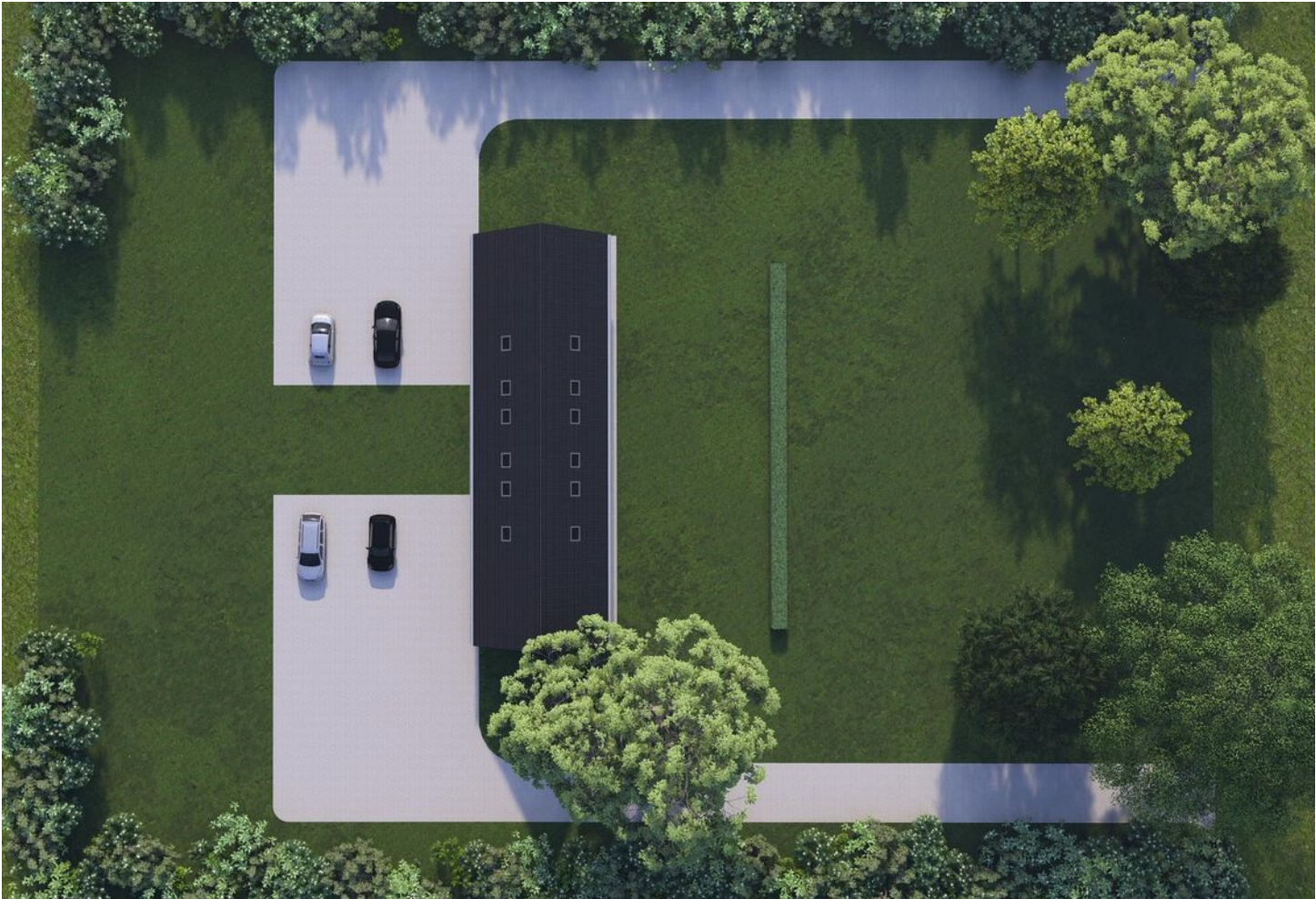
Bijzondere:

- Duurzame, halfvrijstaande schuurwoning
- Drie slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping
- Werkkamer/hobbyruimte en/of slaapkamer/kantoor op de begane grond
- Verwarming en warm water via een warmtepomp met boiler
- 11 zonnepanelen van 400 Wp, aan de zuidkant
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
- Perceel circa 2500 m² per woning
- Prachtige vergezichten over omliggende akkers en weilanden
- Fietsafstand van Brummen en Zutphen
- Er is een mogelijkheid voor het bijkopen een weiland om eventueel paarden te houden
- Energielabel A+++
- Technische omschrijving wordt op aanvraag bij makelaar of tijdens bezichtiging verstrekt
- Genoemde vraagprijs is voor 1 half vrijstaande woning

Procedure:

Wij laten u graag de locatie zien en op kantoor kunnen wij een toelichting geven op het plan. Verkopende partij zal indien u interesse heeft uw voorstel met genoeg in overweging nemen maar kijkt ook naar het geheel. Van belang is het om een mooie gezamenlijke invulling te geven in uitvoering en het proces. De aannemer zal met u vanuit de basis woning ook maatwerk kunnen leveren in een persoonlijk onderhoud en uitwerking.











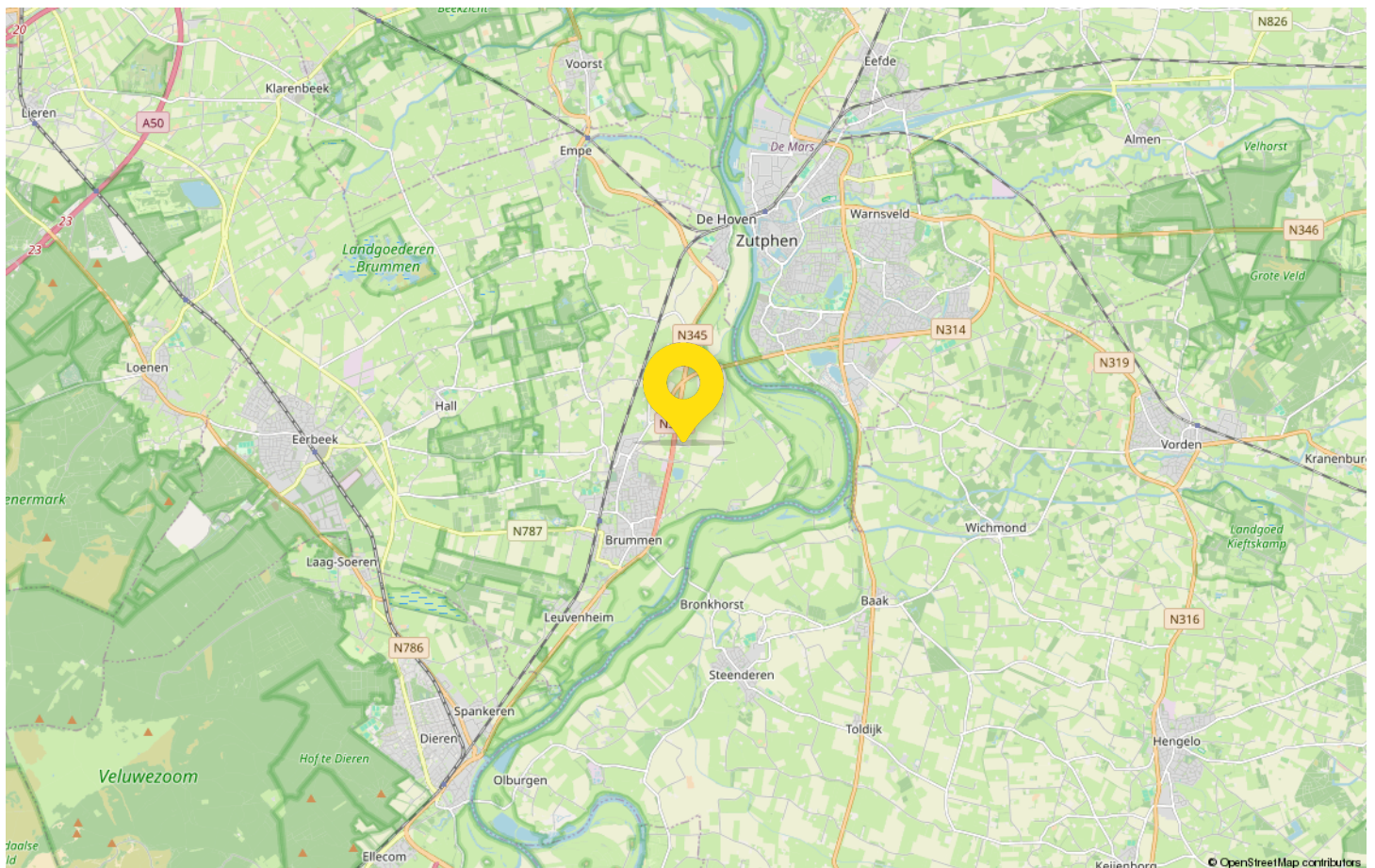
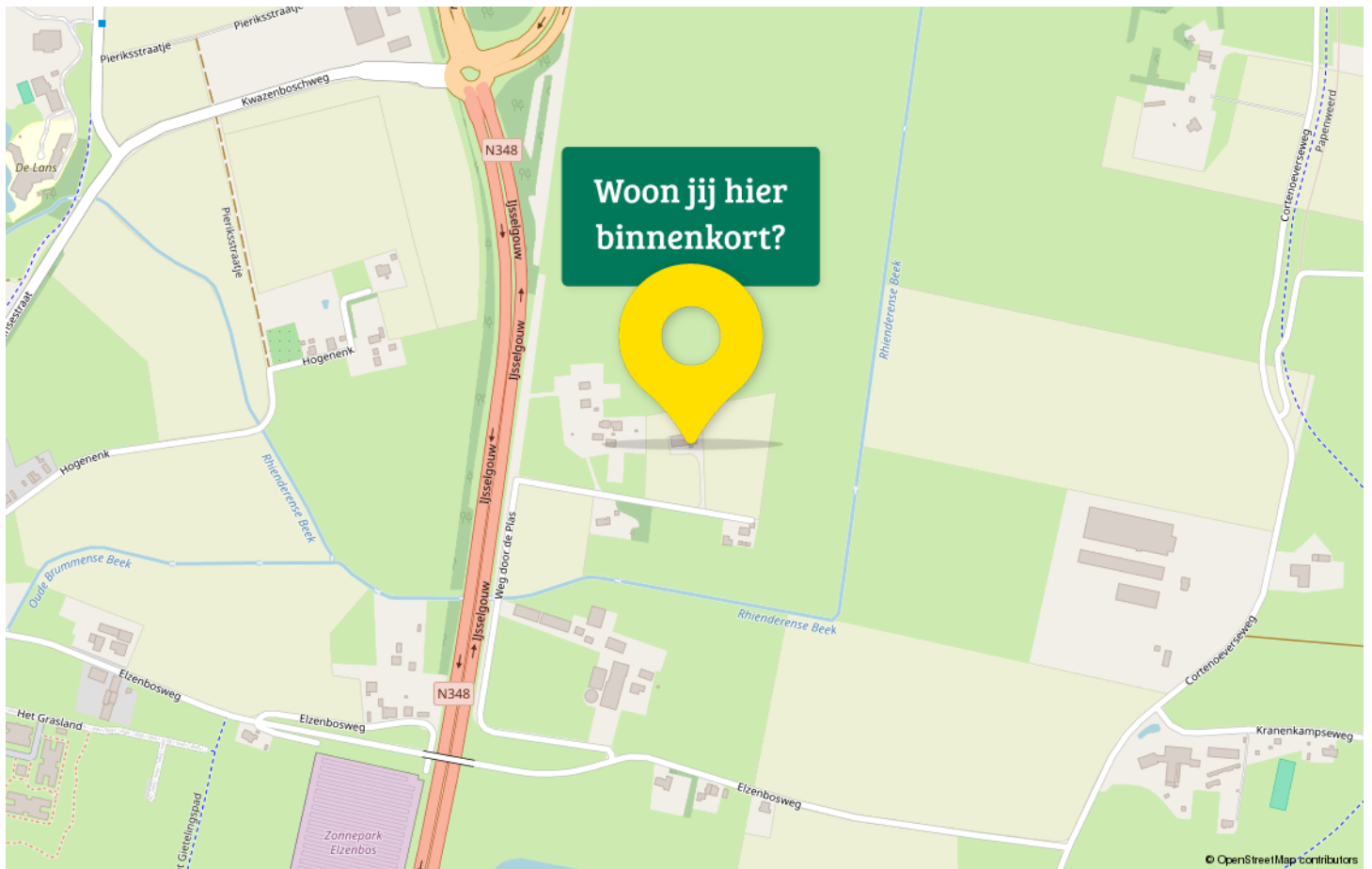
Kadastrale kaart



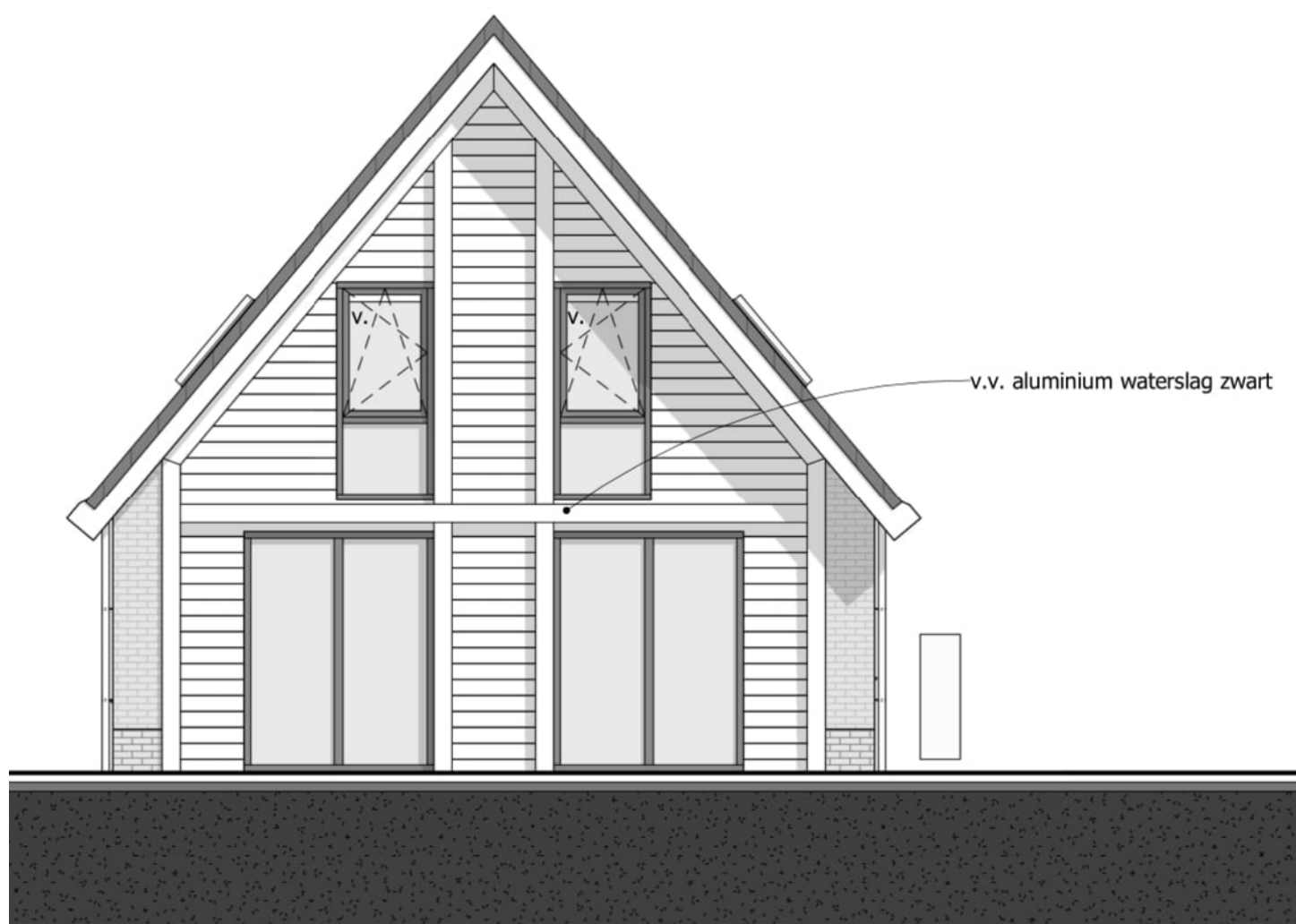
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Brummen
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	I
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	786
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			



Locatie op de kaart



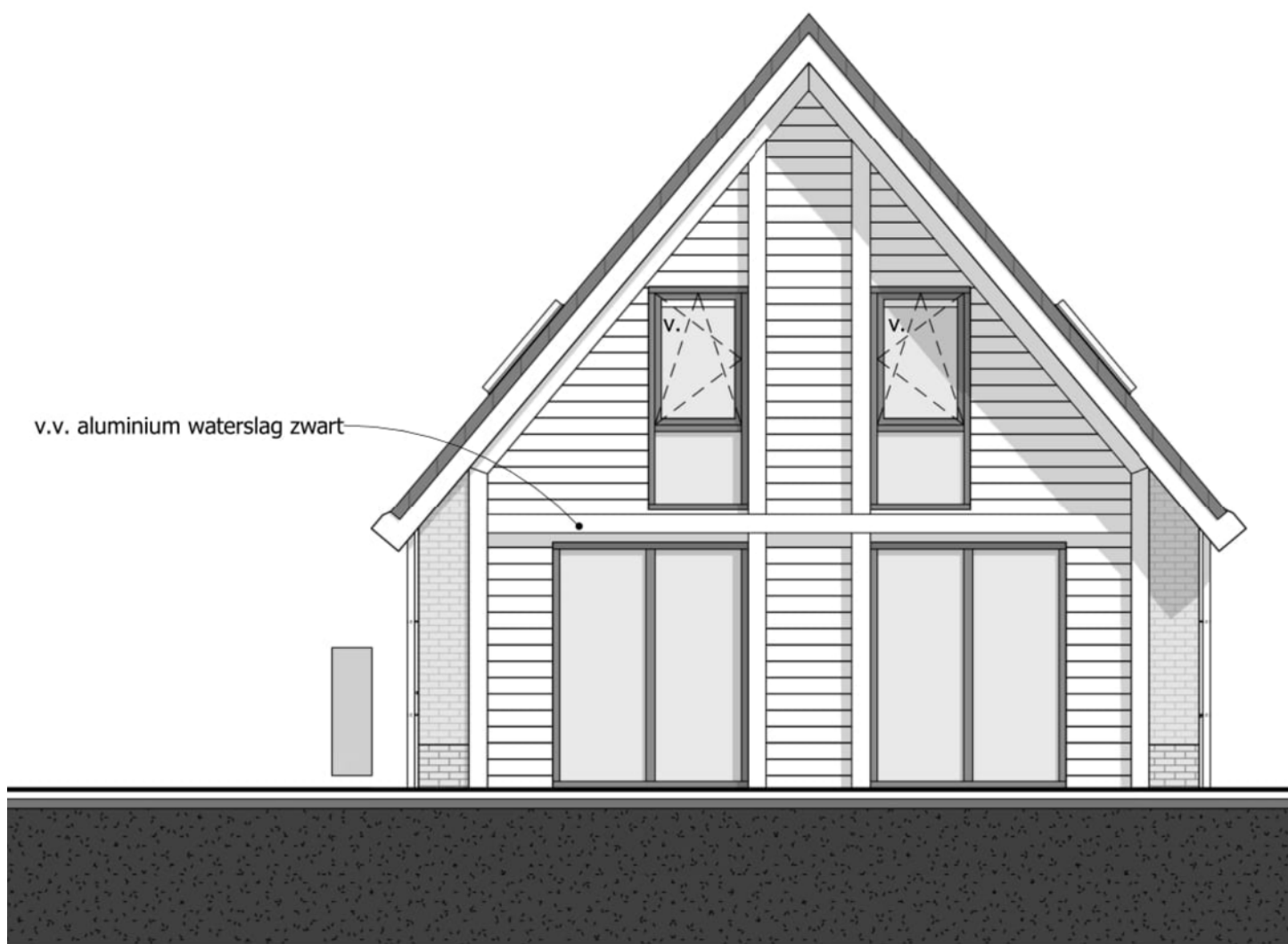
Zijaanzicht



rechtergevel

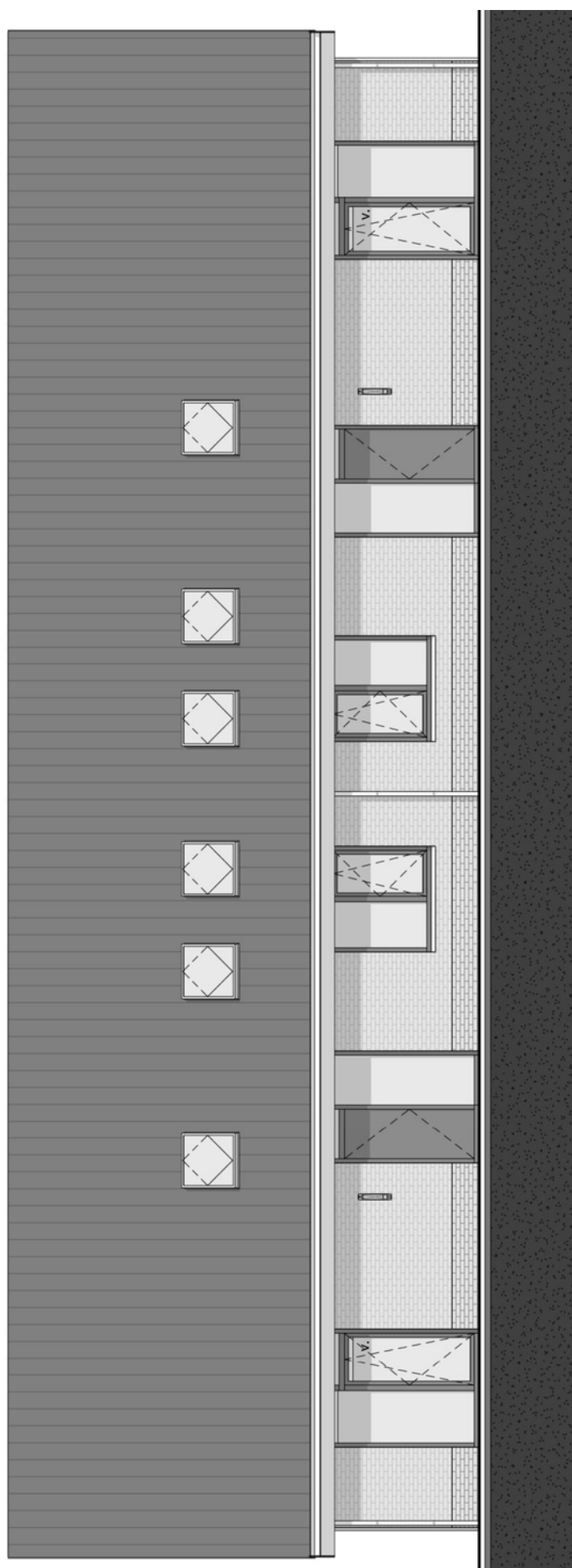
1 : 100

Zij aanzicht



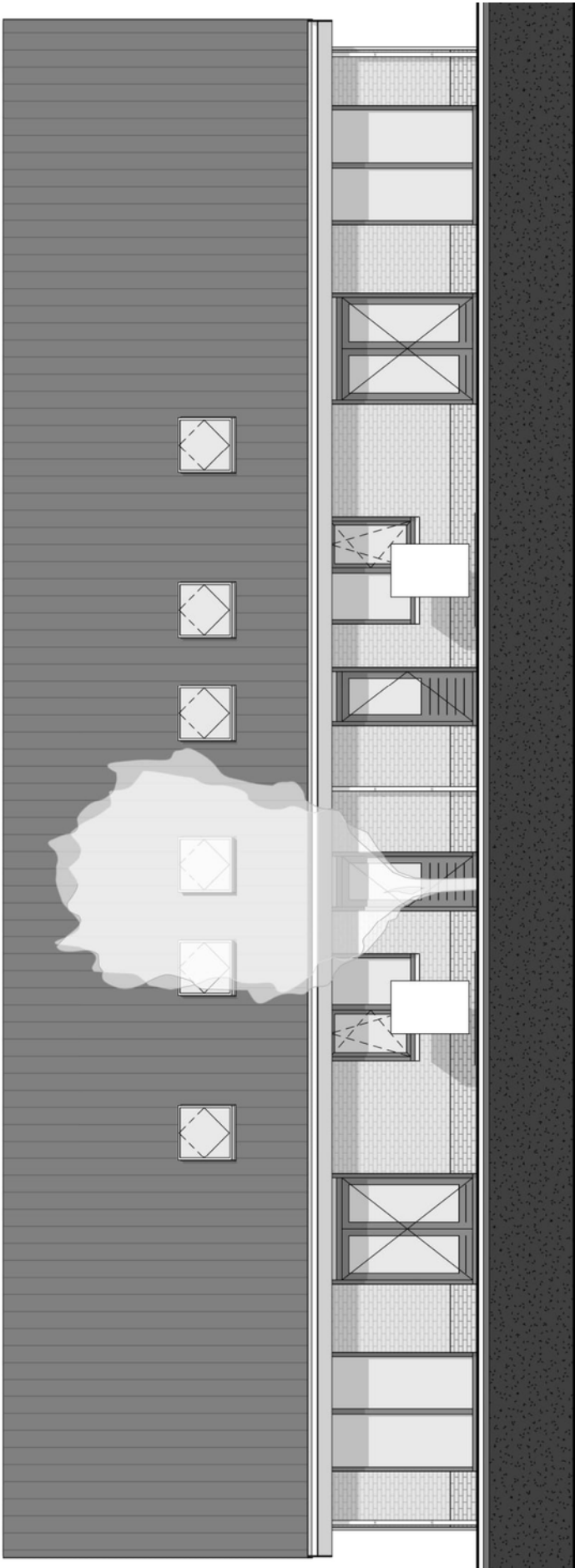
linkergevel
1 : 100

Vooraanzicht



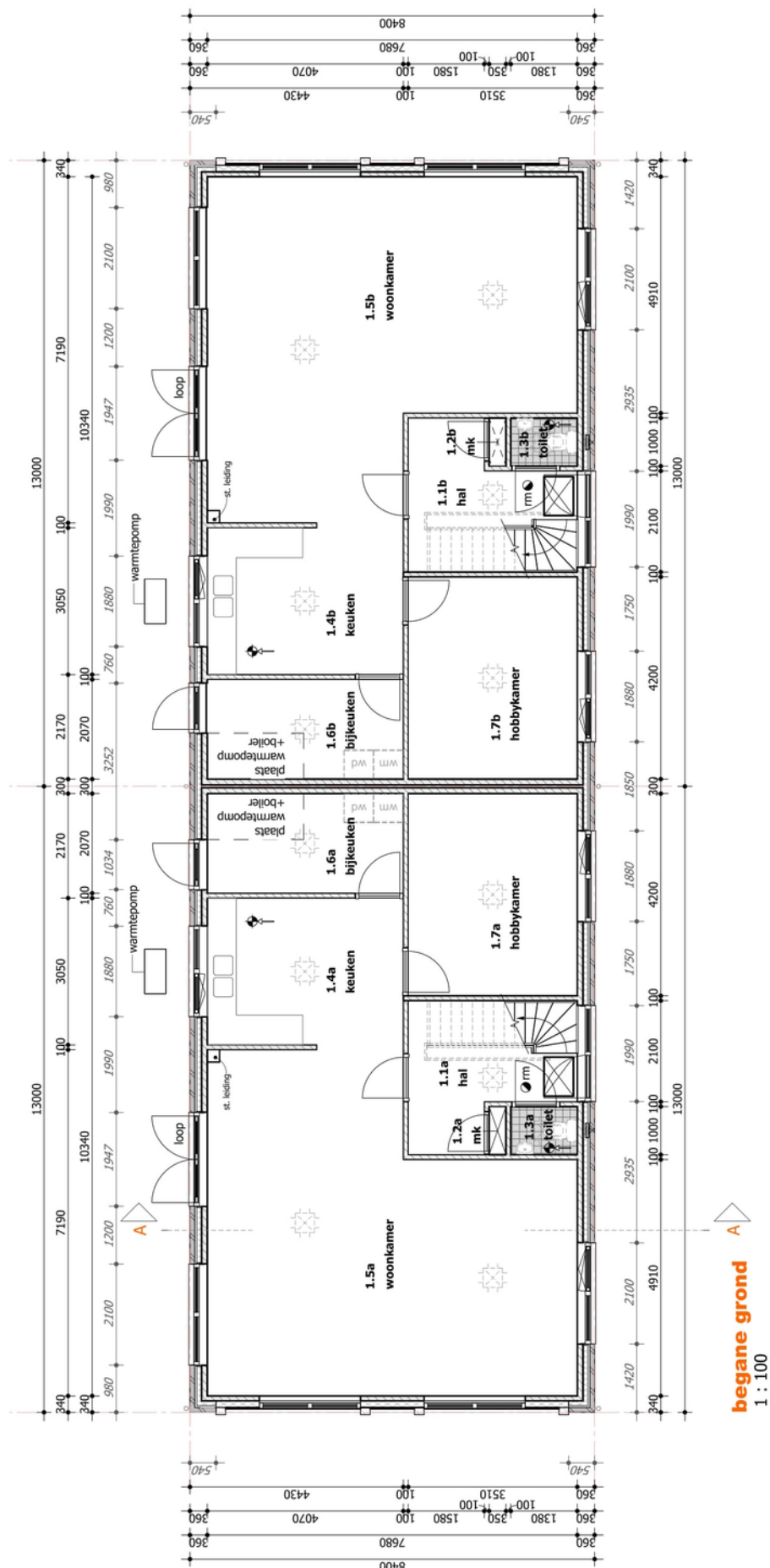
voorgevel
1 : 100

Achter aanzicht

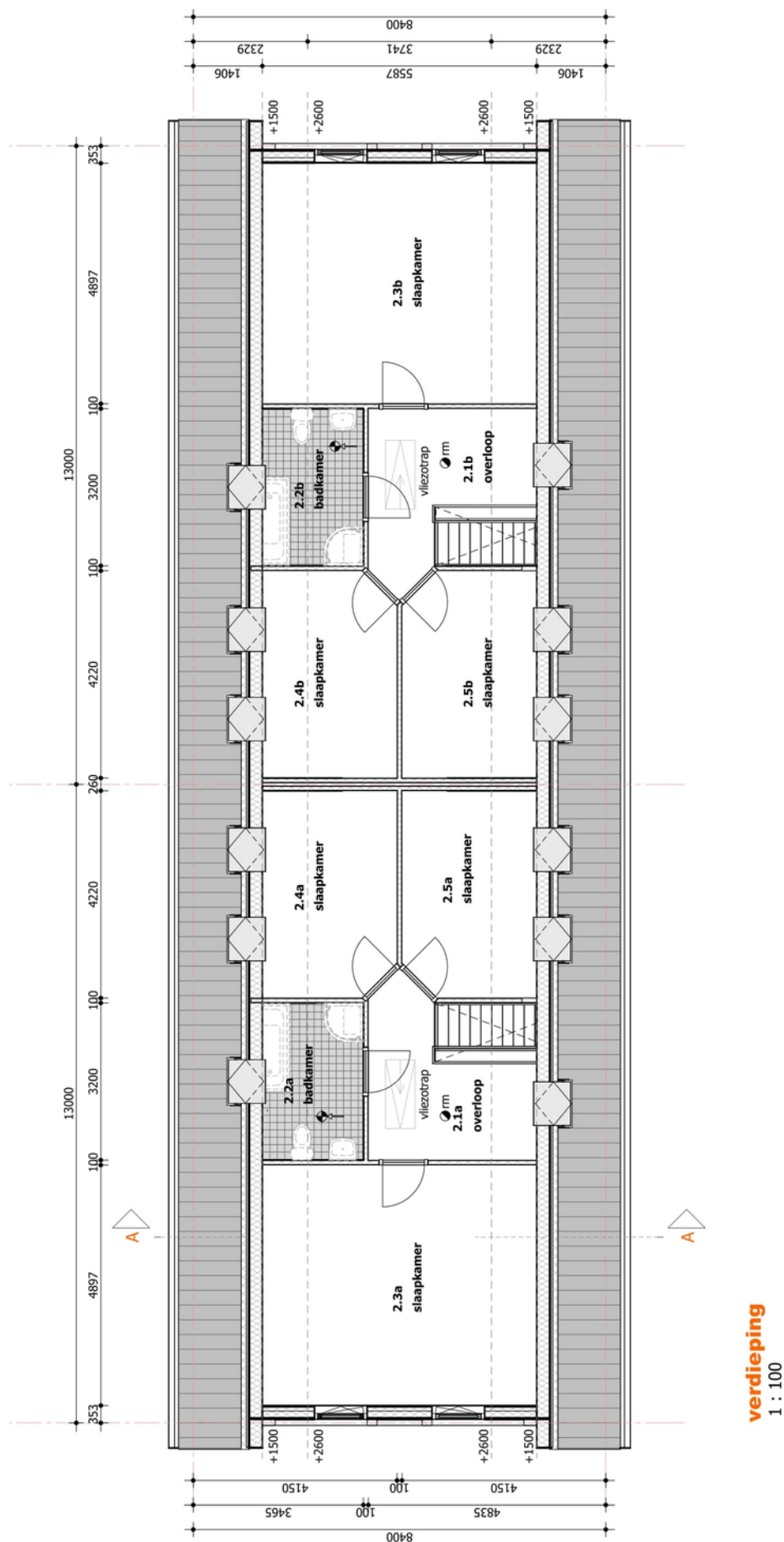


achtergevel
1 : 100

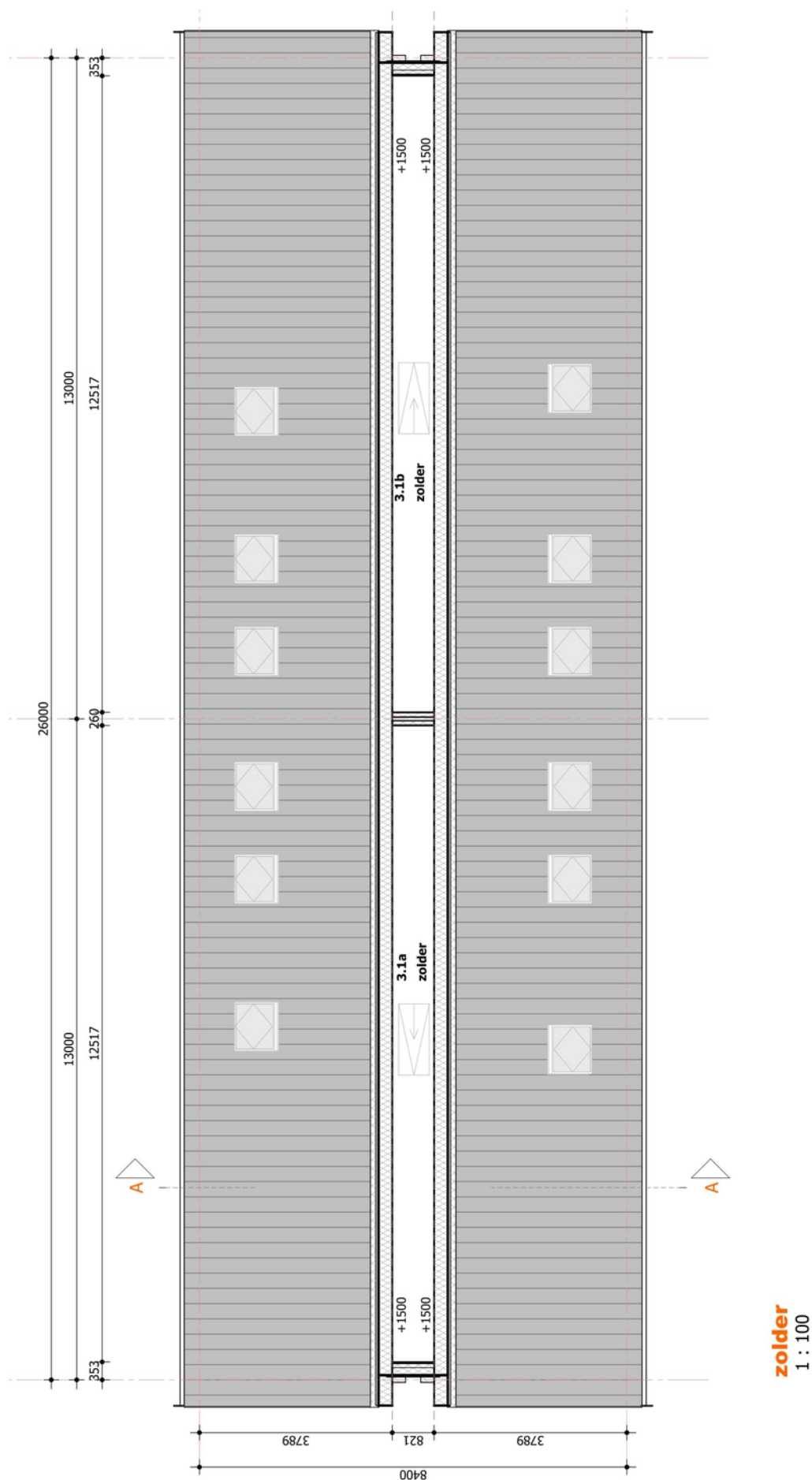
Begane grond



Eerste verdieping



Bergzolder



Plattegrond

linkergevel

1 : 100

situatie



algemeen

- Alle ramen en deuren inbraakwerend uitvoeren conform weerstandsklasse 2. (NEN5096)
- Alle deuren uitvoeren met een vrije doorgang van minimaal 850x2300mm bij een geopende deur.
- Wanden t.p.v. toiletruimte voorzien van tegelwerk tot minimaal 1,20m +vloer.
- Wanden t.p.v. badruimte voorzien van tegelwerk tot minimaal 2,10m +vloer.
- Sanitaire ruimten voorzien van vloertegels.
- Positie van de installaties is indicatief, definitieve plaats te bepalen in overleg met installateur en opdrachtgever, hierbij rekening houdend met de benodigde installatieruimte.
- Indeling badkamer en toilet zijn indicatief. Nadere uitwerking conform overleg en tekening leverancier.
- t.b.v. het weren van ratten en muizen dienen alle openingen kleiner te zijn dan 10mm.

materialen en kleuren

Gevels
Gevelbekleding
Trasraam
Kozijnen
Ramen en deuren (draaiende delen)
Goten en boeien
Dak

baksteen
hout
baksteen, donker gevoegd
kunststof
kunststof
multiplex
keramische pannen

rood genuanceerd
antraciet
rood genuanceerd
donkergrijs
donkergrijs
crème
antraciet

Statistieken

Buurtinformatie - Brummen / Verspreide huizen Empe

Leeftijd



0 - 14: 17%

15 - 24: 10%

25 - 44: 17%

45 - 64: 39%

65+: 17%

Huishouden



Eenpersoons: 15%

Zonder kinderen: 42%

Met kinderen: 42%

Koop / huur



Koop: 91%

Huur: 9%

51%
man

49%
vrouw



1,5 per huishouden

Maak kennis met Brummen

De groene omgeving en de vele karakteristieke, monumentale panden geven Brummen een vriendelijke uitstraling. Een heerlijke omgeving om gewoon te genieten van de dagelijkse bezigheden. In het compacte centrum vind je winkels en andere voorzieningen. Voor een kopje koffie, lekkere lunch of borrel strijk je neer aan het Marktpllein. Zin om actief bezig te zijn? Neem bijvoorbeeld een duik in het zwembad van Rhienderoord Zwem & Sport Plezier.

De gemeente Brummen heeft ca. 21.300 inwoners waarvan het dorp Brummen er 8.500 telt.



Brummen door de eeuwen heen

De naam Brummen zien we voor het eerst in een oude oorkonde uit 794. Hierin is sprake van Brimnum: een aan de oever gelegen woonplaats. De ligging aan de weg van Arnhem naar Zutphen is voor Brummen al sinds de middeleeuwen belangrijk. In de negentiende eeuw reden er nog postwagens door het dorp, totdat in 1865 de spoorwegverbinding gereed kwam. Tegenwoordig is Brummen zowel met trein, auto als fiets prima bereikbaar.

Monumentaal erfgoed

De kern Brummen is het op één na grootste dorp van de gemeente. De meeste van de ruim honderd rijks- en gemeentelijke monumenten van de gemeente staan in of nabij Brummen. Indrukwekkende voorbeelden van historische bouwkunst zijn Kasteel Engelenburg, Klein Engelenburg Brunheim, De Koppelenburg, Spaensweerd, en Rhienderstein. Ook de monumentale villa's uit met name de 19e eeuw springen in het oog.

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' 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 mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), 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 potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. 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 wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-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 NVM-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 kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

Algemene Informatie

Asbest

Het kan zijn dat er in oudere woningen asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Als dit bij de verkoper bekend is, zal dit door ons worden gemeld. In de koopovereenkomst zal bij oudere woningen de onderstaande clausule worden opgenomen:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

Indien het een woning van 50 jaar of ouder betreft zullen wij in de koopovereenkomst de volgende clausule opnemen:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van de koper.

Niet-zelfbewoningsclausule

Als een verkoper niet zelf in de woning heeft gewoond, heeft hij ook geen wetenschap van eventuele gebreken aan de woning.

In dit geval zal de niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen in de koopovereenkomst waarbij aan de koper wordt medegedeeld dat de verkoper niet op de hoogte is van alle eigenschappen van de woning alsof men er zelf zou hebben gewoond.

Bouwkundige keuring

Koper heeft het recht om een bouwkundige keuring te laten uitvoeren om inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat. Indien u een keuring wilt laten uitvoeren dient u dit vóór of tijdens de onderhandelingen aan te geven. Indien er al een bouwkundige keuring is opgemaakt ligt deze ter inzage op ons kantoor.

Onderzoeksplicht

Ondanks het feit dat de verkoper een meldingsplicht heeft, vermeldt het burgerlijk wetboek ook de onderzoeksplicht van een koper. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene dat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

Brochure

Aan de samenstelling van deze brochure is uiterste zorg besteed, desondanks kunnen er aan vermelde gegevens en tekeningen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden

Het verkochte is ingemeten volgens de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in uitkomst niet volledig uit.

Overeenkomst

Er is sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijke overeenkomst door beide partijen is ondertekend, hiervan een afschrift aan koper is overhandigd en de drie dagen bedenktijd zijn verstreken.

Waarborgsom

Bij het tot stand komen van de koop vragen wij ter zekerheidsstelling conform artikel 5 van de dan op te maken koopovereenkomst een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom.

[illegible]



Aangenaam:

Eggink Maalderink, full-service makelaarskantoor.

We ondersteunen je in het hele verkoop- of aankooptraject. Van kennismaking tot overdracht: je kunt alles aan ons overlaten. Zo weet je zeker dat je niks over het hoofd ziet. En, nog belangrijker: je weet zeker dat je geen juridische fouten maakt of geld laat liggen.

Kansrijk in de hele Achterhoek én overig Nederland.

Onze dienstverlening houdt niet op bij de gemeentegrens. Met kantoren in Aalten, Terborg én Zutphen kennen we de hele Achterhoekse huizenmarkt als onze binnenzak.

Op ons kantoor werkt een team van gemotiveerde en enthousiaste medewerkers die kennis hebben van de lokale en regionale onroerend goed markt. Allen hebben ervaring én een gedegen opleiding in de makelaardij, wat maakt dat zij u op een professionele en klantgerichte manier begeleiden bij de aankoop of verkoop van uw woning.

We begeleiden de koop en verkoop van onroerend goed, zodat jij geruisloos een van de belangrijkste keuzes in je leven kunt maken: het (ver)kopen van je huis, bedrijfspand of boerderij.

Wil je een keer kennismaken? Heb je een vraag? Wees welkom en neem contact op voor een kop koffie en een vrijblijvend adviesgesprek.

Gecertificeerd en aangesloten bij:

NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs)

NWWI (valideert taxatierapporten)

NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g.)

Stichting VastgoedCert (kwaliteitsregister van makelaars en taxateurs)



Adresgegevens

Lokenstraat 6-8

7201 MP Zutphen

Wij zijn bereikbaar via:

0575-514124

zutphen@egginkmaalderink.nl

www.egginkmaalderink.nl



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0575-514124

zutphen@egginkmaalderink.nl

egginkmaalderinkzutphen.nl