



Groenestraat 22, 6911 KV Pannerden
Vraagprijs € 319.000,00 k.k.

Groenestraat 22, 6911 KV Pannerden

OPEN HUIS!

We starten verkoop met een open huis op WOENSDAG 11 juni van 15:00 uur tot 17:00 uur.

Wil je het open huis bezoeken? Meld je dan bij Gaba Zevenaar voor meer informatie.

Op een prachtige en rustige locatie in het dorp Pannerden (gemeente Zevenaar) gelegen twee-onder-een-kap woning met garage en op een zeer royaal perceel van maar liefst 551 m2 met veel privacy!

Welkom op de Groenestraat 22 in Pannerden!

Deze in 1983 gebouwde woning biedt veel mogelijkheden om de woning helemaal naar eigen smaak in te richten en te verbouwen. De ruime eigen oprit welke geschikt is voor meerdere auto's, de multifunctionele ruimte en de royale tuin zijn prettige kenmerken van deze veelzijdige woning.

Natuurlijkhebber? De woning is gelegen vlakbij diverse natuurgebieden en wandelpaden!

Pannerden is gelegen nabij het natuurgebied "De Gelderse Poort", waar u buitengewoon kunt genieten van rust, ruimte en recreatie. Pannerden heeft ca. 2.500 inwoners, u vindt hier onder meer een basisschool, COOP supermarkt (met brood van de bakker), slagerij, sporthal, sportvelden, drogisterij en een gezondheidscentrum, kortom alle benodigde voorzieningen binnen handbereik! Pannerden ligt nabij de aansluiting op de A12 en op korte afstand van de plaatsen Zevenaar (5 autominuten), Duiven (10 autominuten) en Arnhem (20 autominuten). Via het veerpont bent u binnen 5 minuten in Doornenburg, dat is gelegen tussen Arnhem en Nijmegen.

Benieuwd naar deze woning? Vraag dan een bezichtiging aan. Wij vertellen u graag meer!

INDELING

Begane grond:

Ruime oprit, entree/hal, toilet, meterkast, ruime en lichte woonkamer voorzien van een praktische trapkast, nette keukenruimte voorzien van voldoende kastruimte en eenvoudig maar keurige inbouwkeuken; 5 bloks, plavuizenvloer en fraai uitzicht op de tuin.

Inpandige doorloop met brandvertragende deur v.v. dranger naar de garage en toegang tot zowel de erg royale eigen oprit alsmede de riante achtertuin. Zeer royale en nette tuin rondom met achterom en veel privacy.

Eerste verdieping:

Overloop, drie slaapkamers (circa 11 m2, 9 m2 en 8 m2 groot), eenvoudige badkamer met douche en wastafel, bergingsmogelijkheden te bereiken via de grootste slaapkamer.

Via vlizotrap te bereiken...

Tweede verdieping:

Vliering met veel bergruimte en cv-opstelling.

Algemeen:

Bouwjaar: 1983;
Woonoppervlak: 77 m²;
Overige inpandige ruimte: 18 m²;
Inhoud: 363 m³ volgens BBMI/NEN2580 meetrapport;
Perceelgrootte: 551 m².

Bijzonderheden:

Definitief energielabel C;
Zeer fraaie ligging met veel privacy; speels split level aangelegd;
Inpandig bereikbare garage;
Nagenoeg volledig voorzien van dubbele beglazing;
Koof in grote slaapkamer kan gewoon verwijderd worden (zat vroeger afvoerkanaal tbv geiser).

Voormalige huurwoning:

- Extra artikelen in koopovereenkomst van toepassing, dit in verband met voormalige huurwoning;
- Verklaring aanwezig waarin staat dat gebruik gemaakt mag worden van de muur van de aanbouw Groenestraat 22 indien een aanbouw Groenestraat 20 gerealiseerd wordt, dus positief!
- Geen lijst van zaken en NVM vragenlijst aanwezig;
- Projectnotaris: Prick & Van Houtum Notarissen te Zevenaar.

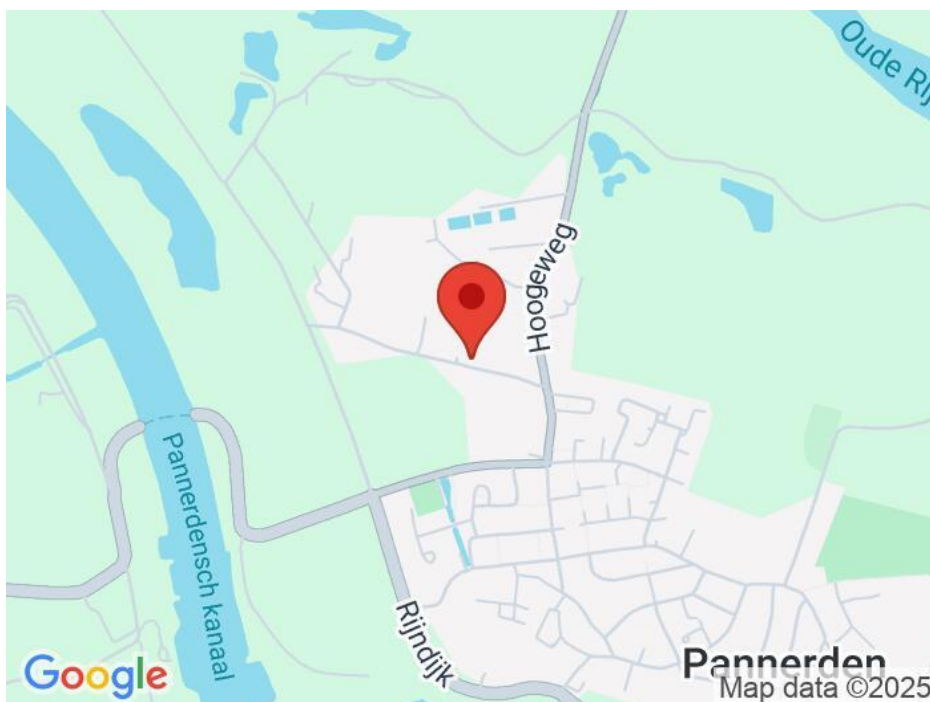
Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt u op Funda.

Kenmerken

Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 363 m ³
Perceel oppervlakte	: 551 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 77 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1983
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Tuin voor, zij en achter
Hoofdtuin	: Tuin achter
Garage	: Aangebouwd hout 18 m ² (600 bij 300 cm)
Energie label	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel uit 2018, eigendom

Locatie

Groenestraat 22
6911 KV PANNERDEN



































Kaart geoweb



Plattegrond kadaster

Kadastrale kaart

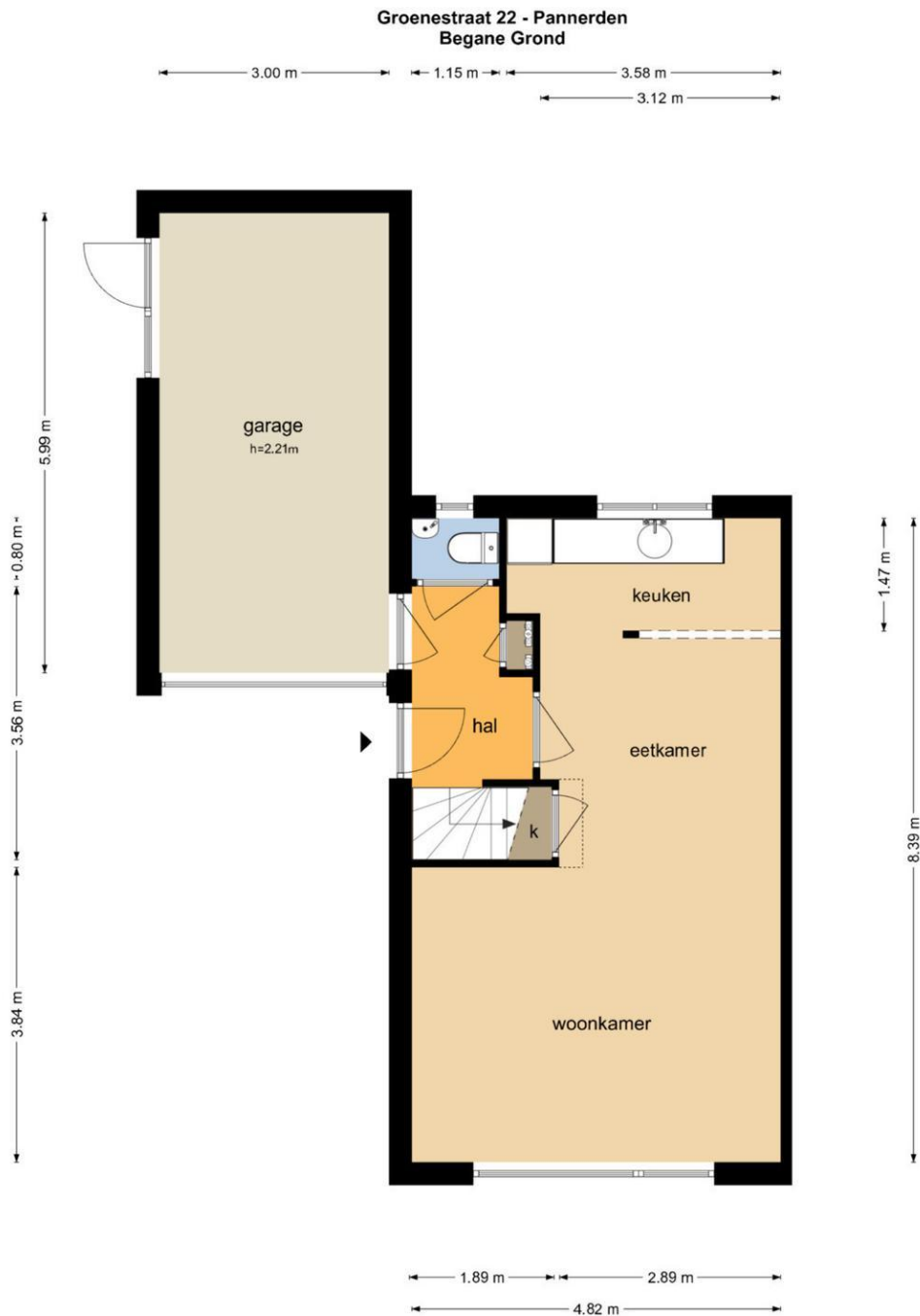
Uw referentie: zevenaar



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Pannerden	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie B	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3014	
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 februari 2025 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.			



Plattegrond

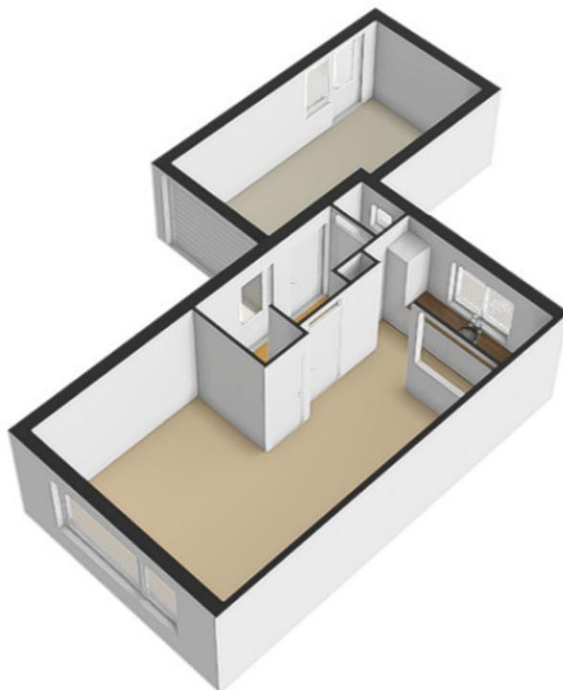


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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

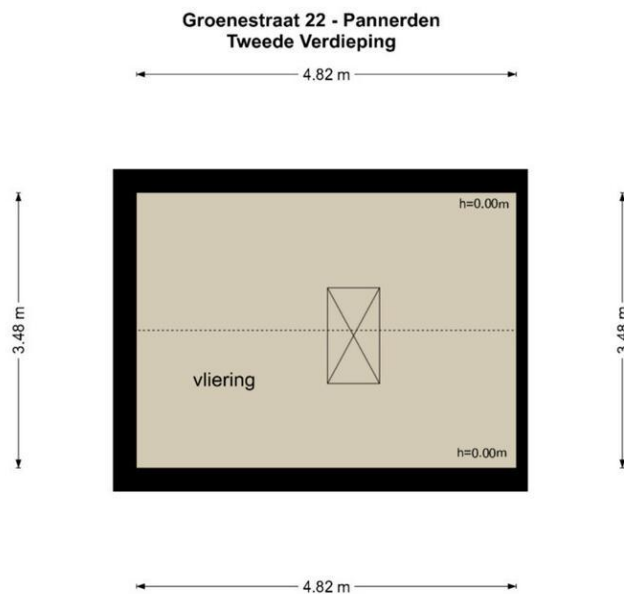
Plattegrond



Plattegrond

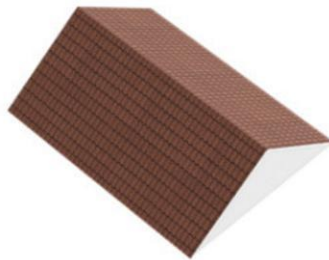


Plattegrond

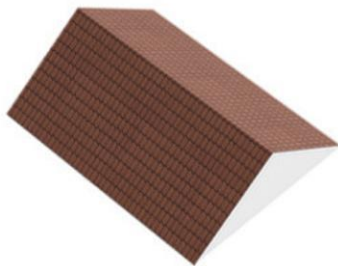


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

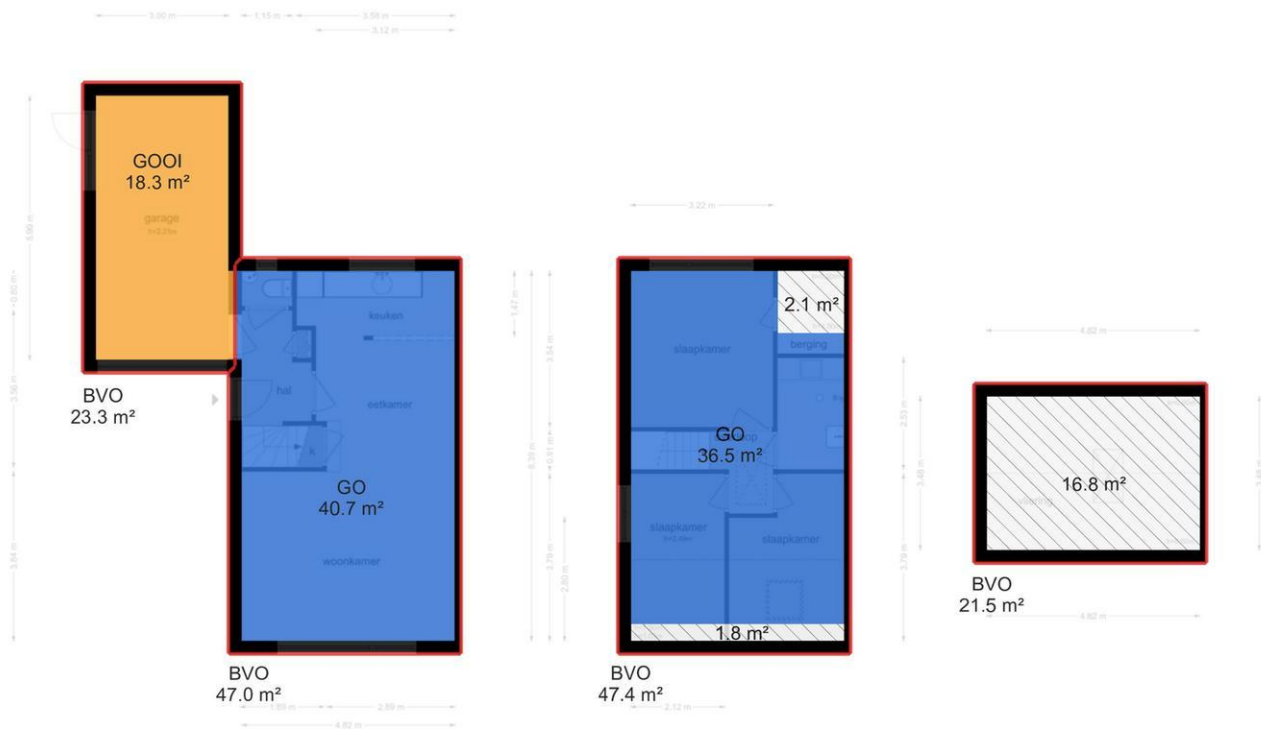
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Koop(overeenkomst) informatie:

Objectinformatie:

Hoewel de objectinformatie (internet en brochure) met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden voorkomen. Noch ons kantoor noch de verkoper aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid.

Schriftelijkheidsvereiste:

In 2003 is in de wet opgenomen dat de koop van een woning door een consument-koper (particulier) schriftelijk moet worden aangegaan: het schriftelijkheidsvereiste. Voor die tijd kon een particulier ook mondeling een woning kopen. Schriftelijk betekent hier: een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst. Dit betekent dat een bevestiging van de afspraken per e-mail, of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst, hier niet onder vallen.

Bescherming koper:

Deze bepaling is vooral geschreven om particuliere kopers van woningen bijzondere bescherming te geven. Door het schriftelijkheidsvereiste (zie hierboven) ontstaat er meer duidelijkheid over de vraag of, en zo ja wanneer, een koop tot stand is gekomen. Na ontvangst van (een kopie van) de ondertekende koopovereenkomst heeft de koper zelfs nog drie dagen bedenktijd om op zijn/haar beslissing terug te komen.

Bescherming verkoper:

Vanaf 2003 was er lange tijd onduidelijkheid of een verkoper die de koopovereenkomst nog niet had ondertekend zich ook kon beroepen op het schriftelijkheidsvereiste (zie hierboven), of dat de wet alleen de particuliere koper beschermt. In 2011 heeft de Hoge Raad hierover duidelijkheid gegeven. De Hoge Raad heeft toen bepaald dat ook de particuliere verkoper zich erop mag beroepen dat aan de mondelinge overeenstemming geen rechtsgevolg toekomt. Dat betekent dat de particuliere verkoper of koper, die weigert mee te werken aan het tekenen van een koopovereenkomst van een woning daartoe niet kan worden gedwongen, omdat de wet hem niet daartoe verplicht.

Onderzoeksplicht koper en mededelingsplicht verkoper:

Deze objectinformatie heeft niet de intentie een uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De vermelde informatie is verkregen van de eigenaar/verkoper uit eigen waarnemingen ter plaatse en beoogt de koper zo goed mogelijk te informeren.

Daarnaast wil de verkoper hiermee voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een woning een onderzoeksplicht.

De koper is dus zelf verantwoordelijk voor het beoordelen of de woning voldoende eigenschappen bezit om te voldoen aan de eisen van de koper.

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. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

Bouwkundige risico's**Betonschade:**

Indien de woning gebouwd is in de periode van 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 een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele wapening kan aantasten.

Asbest:

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1993 zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks:

Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover bekend is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloe-) stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Koopovereenkomst:

De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens model NVM (opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars, NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis).

Ontbinding:

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld financiering) is 5 tot 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

Zekerheidsstelling:

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 of 7 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Bouwtechnische keuring:

Deze objectinformatie is geen uitgebreide bouwtechnische keuring. De koper kan, mits dit is overeengekomen, een bouwtechnische keuring laten uitvoeren binnen een vooraf vastgestelde termijn. Dit behoort toe aan de onderzoeksplicht van koper.

Bedenktime:

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft drie dagen wettelijke bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd begint om 0:00 uur op de dag die volgt op de dag dat de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand wordt gesteld. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Notariskosten:

Notariskeuze door koper. Het is gebruikelijk om een notaris in de directe omgeving van het verkochte te kiezen. Indien koper kiest voor een notaris buiten een straal van 25 km van het verkochte object, dan komen de kosten voor een eventuele volmacht (voor verkoper) voor rekening van koper.

Clausules in de koopovereenkomst

Ouderdomsclausule:

Indien het object ouder is dan 20 jaar zal onderstaande clausule standaard in de koopovereenkomst worden opgenomen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning ouder is dan 42 jaar. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, verwarming en warmwaterinstallaties met toebehoren, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het artikel 6.3 van de koopakte en in artikel 7:17 lid 2 BW omschreven gebruik.

Mogelijk asbestclausule in de koopovereenkomst (niet bekend of er asbest aanwezig is én bouwjaar object voor 1994):

In de onroerende zaak, kunnen gezien de leeftijd van het object, 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 voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Toelichtingsclausule NEN2580 / digitale plattegronden:

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.

De digitale plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden, maten zijn afgerond. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Muur erfgrens Groenestraat 20/22 Pannerden

Koper en verkoper zijn uitdrukkelijk bekend met het feit dat de aanwezige aanbouw van de aangrenzende woning (Groenestraat 20, Pannerden) deels op het perceel van onderhavige woning (Groenestraat 22 Pannerden) is gebouwd. Het gaat om een stukje grond onder de aanbouw- (en opbouw) muur (circa 4 m1 x 0.15 m1= totaal circa 1.20 m2 grond). Indien koper zelf ook een aanbouw grenzend aan voornoemde aanbouw wenst te realiseren zal hij in goed overleg met de burens van Groenestraat 20 Pannerden treden. Verkoper heeft de burens op Groenestraat 20 Pannerden reeds medegedeeld dat zij het gebruik van de mandelige muur ten behoeve van het bouwen van een aanbouw niet mogen weigeren. Tevens is koper ermee bekend dat de haag in de achtertuin op de grens met burens Groenestraat 20, Pannerden staat. Zie tevens bijgevoegde Geowebkaart.

Op 19 maart 2025 hebben de eigenaren van Groenestraat 22 een verklaring getekend welke als bijlage van deze koopovereenkomst is opgenomen.

Woonhuis niet zelf bewoond (indien van toepassing in de koopovereenkomst):

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie te doen uitvoeren. Van deze mogelijkheid heeft koper wel/geen gebruik gemaakt.