



makelaardij & taxaties

0316 - 524128
info@bolckmakelaardij.nl
bolckmakelaardij.nl



DAMSTRAAT 5

LOBITH

Vraagprijs € 335.000 K.K.



KENMERKEN



SOORT WONING

Vrijstaande woning

BOUWJAAR

1959

WOONOPPERVLAKTE

116 m²

INHOUD

526 m³

PERCEELOPPERVLAKE

362 m²

ENERGIELABEL

F

AANVAARDING

In overleg, per direct mogelijk

INHOUD

- Omschrijving
- Begane grond
- Eerste verdieping
- Tweede verdieping
- Bijzonderheden
- Locatie informatie
- Kadastrale kaart
- Lijst van zaken
- Kantoorpagina
- Algemene verkoopinformatie



OMSCHRIJVING

Vrijstaand wonen met ruimte, rust én een diepe tuin in hartje Lobith. Welkom aan de Damstraat 5 – een vrijstaande woning met karakter, gelegen in een rustige straat met fantastisch vrij uitzicht aan de voorzijde tot aan de Eltenberg (Duitsland).

Deze vrijstaande woning uit 1959 heeft niet alleen karakter, maar biedt ook volop mogelijkheden dankzij een tuingerichte uitbouw en praktische indeling. Met 116 m² woonoppervlakte, ruim 26 m² aan extra inpandige ruimte (garage en bijkeuken) en een royaal perceel van 362 m² is dit een ideale plek voor wie ruimte zoekt, binnen én buiten.

De diepe achtertuin met tuinhuis, de lange oprit en de rustige ligging maken dit tot een bijzonder fijn thuis op een centrale plek in Lobith.

INDELING

Kelder: Vanuit de hal bereik je de praktische kelder. Deze ruimte is ideaal als provisieruimte of als extra bergruimte.

Begane grond: Je komt binnen in de hal met trapopgang, toiletruimte en toegang tot de kelder. Vanuit hier stap je de woon- en eetkamer binnen, waar het natuurlijke licht je meteen welkom heet. De woonkamer heeft een erker aan de voorzijde en de eetkamer biedt een heerlijk ruim uitgebouwd gedeelte aan achterzijde met veel daglicht. Met openslaande deuren stap je zo de achtertuin in en dankzij het uitzicht is dit een sfeervolle plek om te ontspannen. Ook fijn: de hal, woonkamer en gang zijn voorzien van vloerverwarming.

De halfopen keuken is gesitueerd tussen de



Vrijstaande woning op een rustige plek en met fantastisch groen uitzicht, eigen oprit en diepe achtertuin.

4-pits inductie kookplaat, afzuigkap, oven en koelkast. Deze ruimte heeft een prettige lichtinval en dankzij de grootte volop mogelijkheden voor kookliefhebbers. Achter de keuken bevindt zich de bijkeuken met witgoedaansluitingen, cv-installatie (2020). Op de begane grond bevindt zich een garage/berging die via de voortuin en achtertuin te bereiken is. Deze ruimte is zeer geschikt voor wie extra opslag nodig heeft, een kantoor aan huis zoekt of hobbyruimte zoekt.

Eerste verdieping: Op de eerste verdieping zijn drie volwaardige slaapkamers aanwezig, allen voorzien van daglicht en prettig van formaat. De slaapkamer aan de voorzijde heeft sfeervolle openslaande deuren naar het balkon. De badkamer is uitgerust met een douche en wastafel.

Tweede verdieping: Via een vlizotrap is de vliering/bergzolder bereikbaar, ideaal voor bijvoorbeeld het opbergen van seizoensspullen of koffers.

Wonen aan de Damstraat 5 is profiteren van:

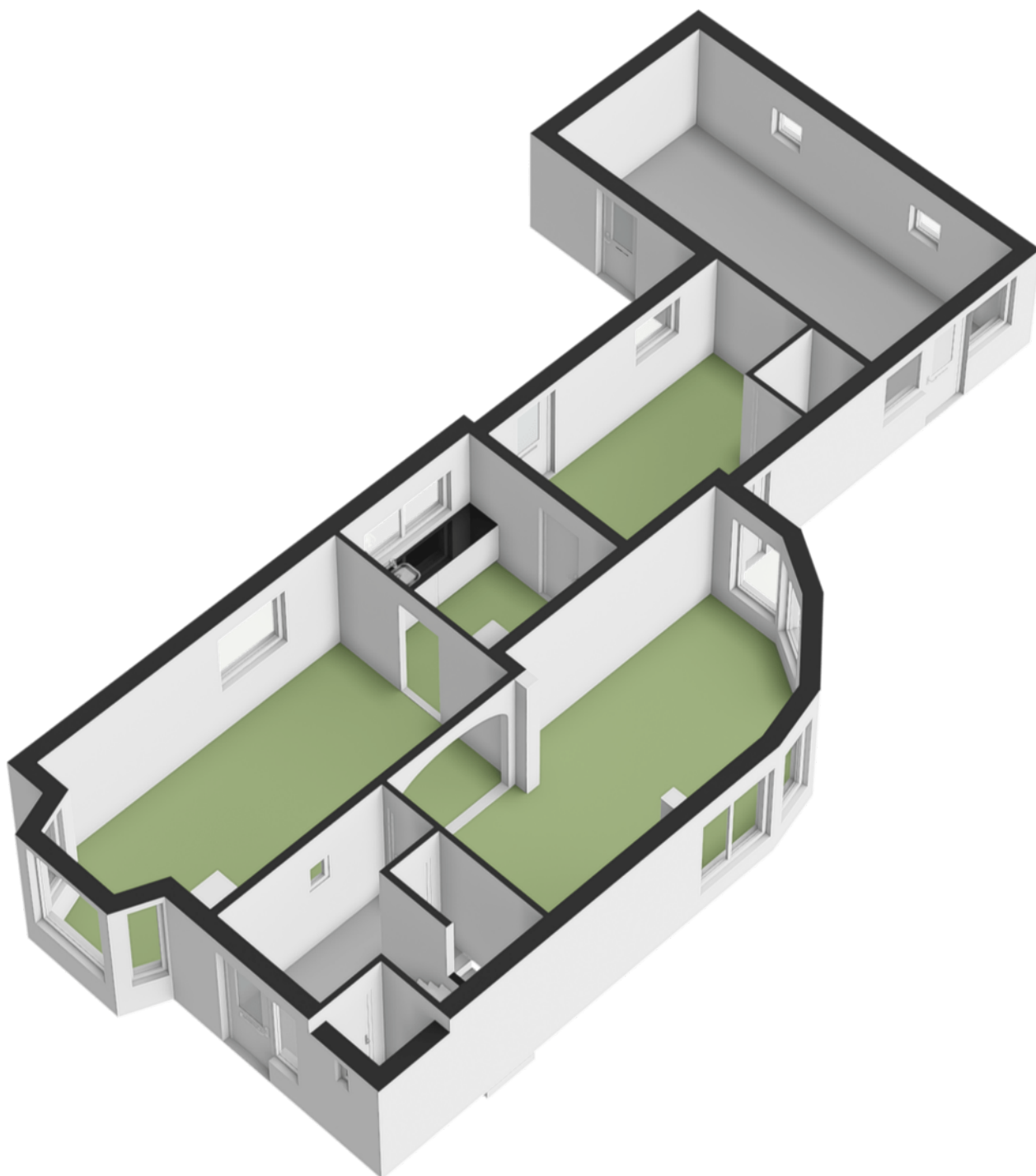
- Vrijstaande woning op een rustige plek en met fantastisch groen uitzicht
- Eigen oprit met plek voor meerdere auto's
- Diepe achtertuin
- Uitgebouwde begane grond met veel licht en tuinzicht
- Drie slaapkamers en badkamer op de eerste verdieping
- Bergzolder én praktische kelder aanwezig
- Inpandige berging/garage en bijkeuken, perfect voor een kantoor aan huis, klussers of hobbyisten
- Supermarkt op 5 min. loopafstand en basisschool op fietsafstand



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND

Begane grond

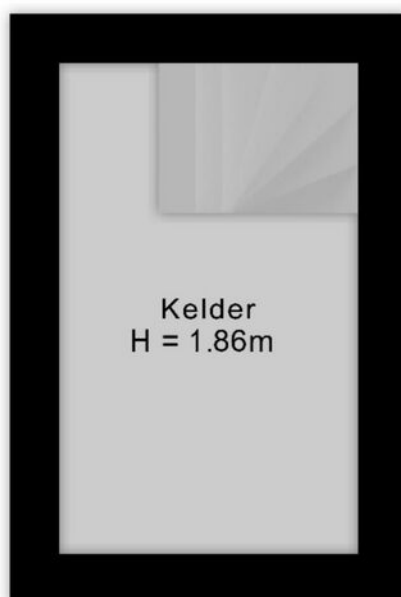


PLATTEGROND

Begane grond

Damstraat 5 Lobith
Kelder

← 1.84 m →



↑ 3.02 m ↓

De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND

Kelder

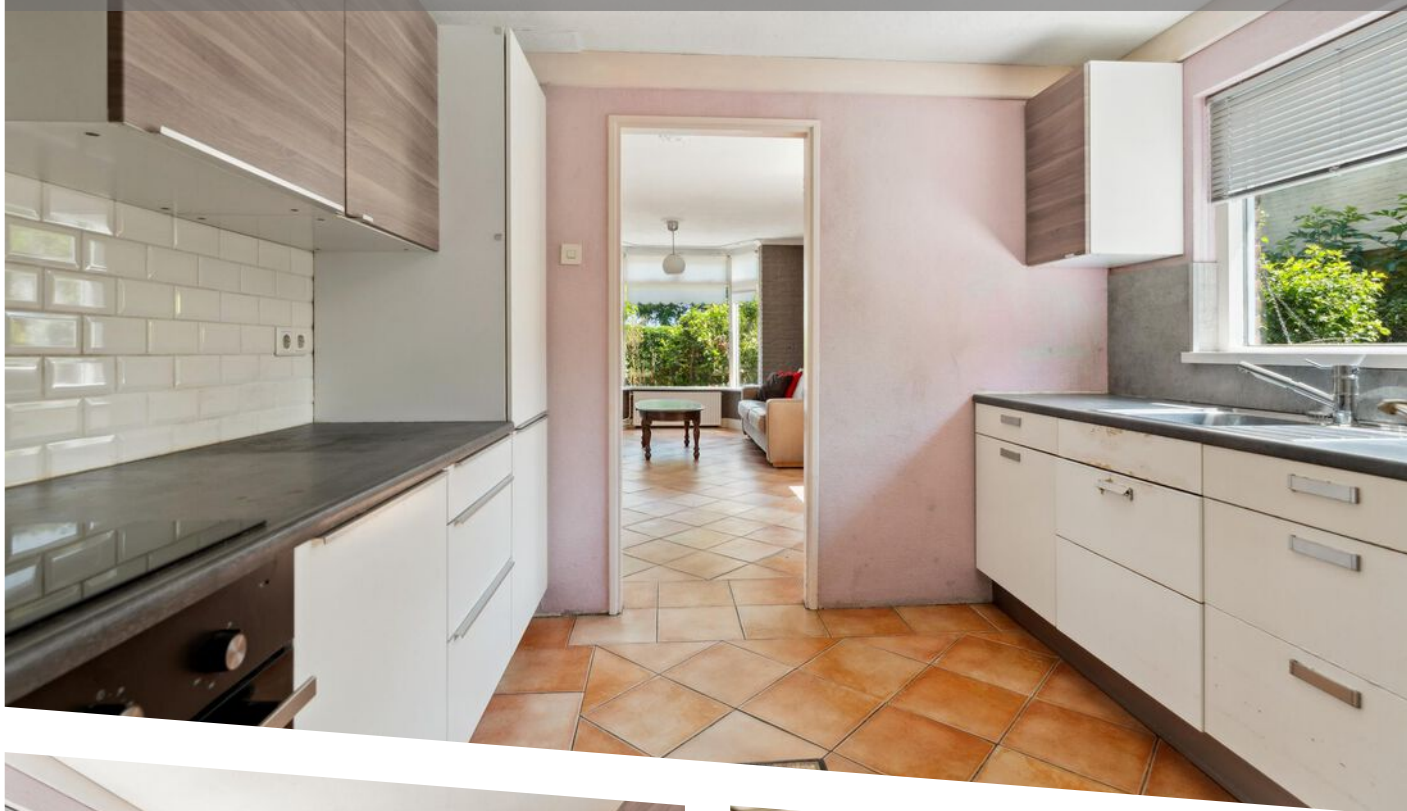
Hal met trapopgang, toilet en toegang tot de kelder



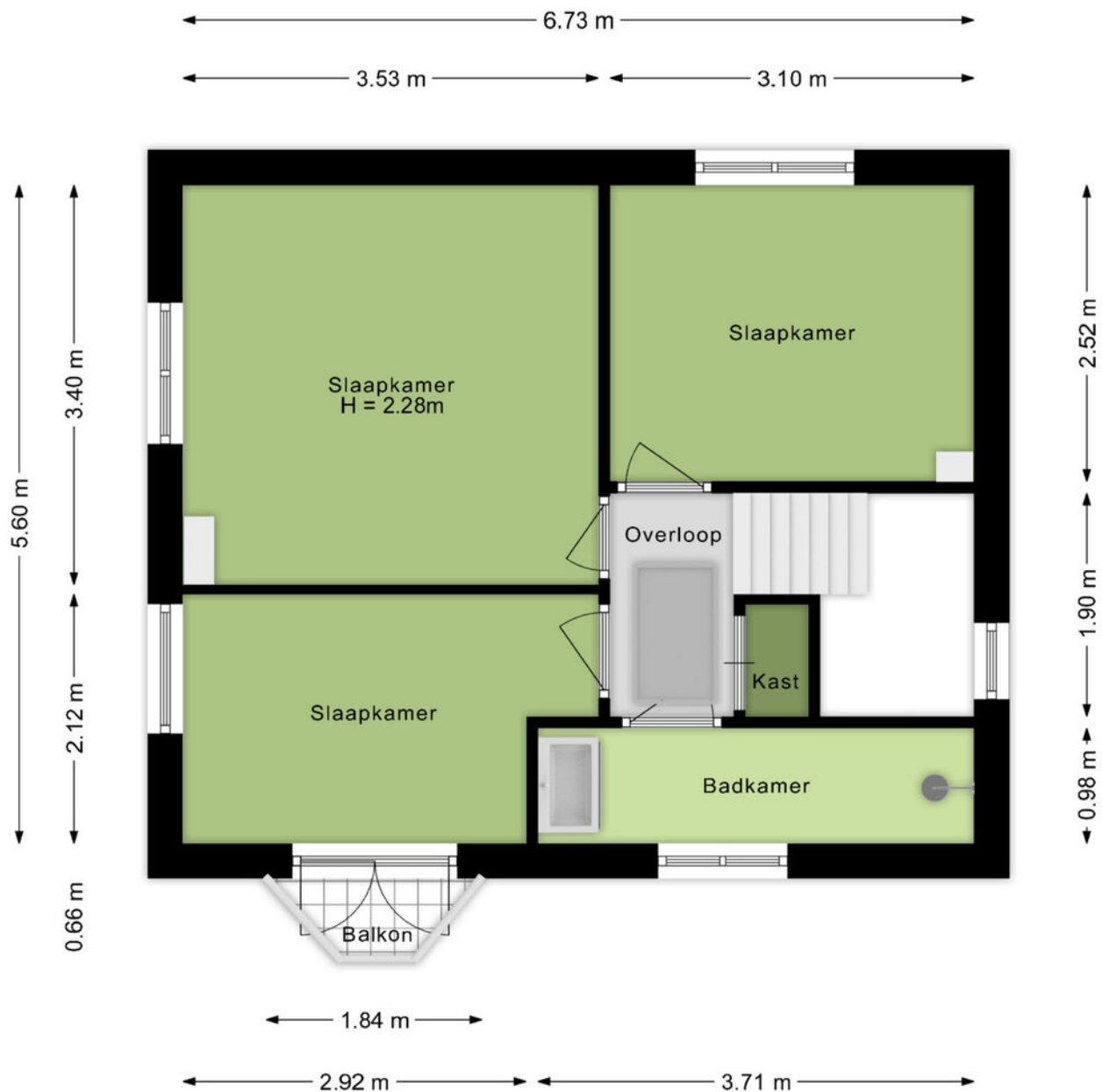
Erker voorzijde en uitbouw achterzijde met veel licht



Halfopen keuken tussen woonkamer en bijkeuken



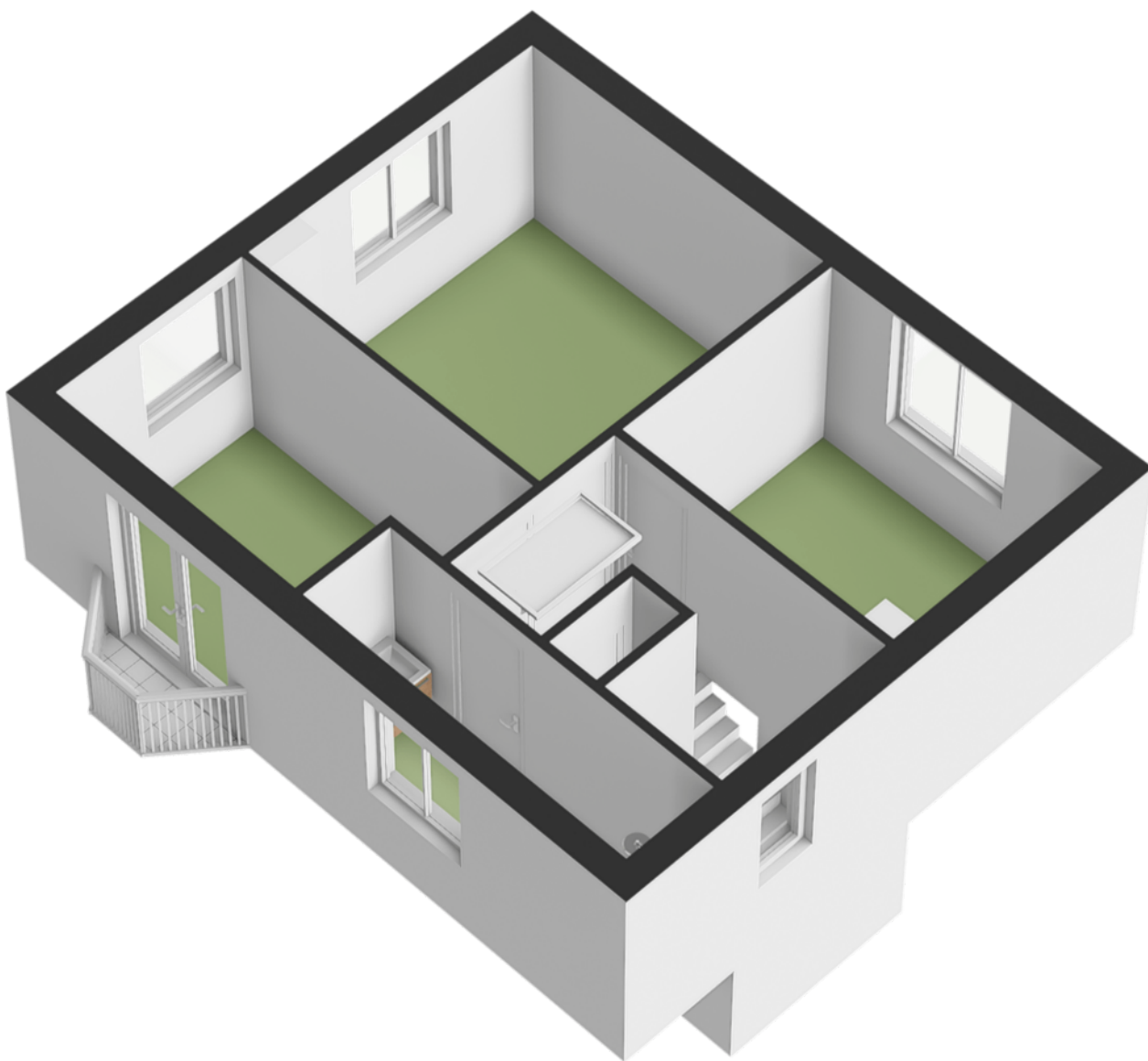
Damstraat 5 Lobith
Eerste verdieping



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND

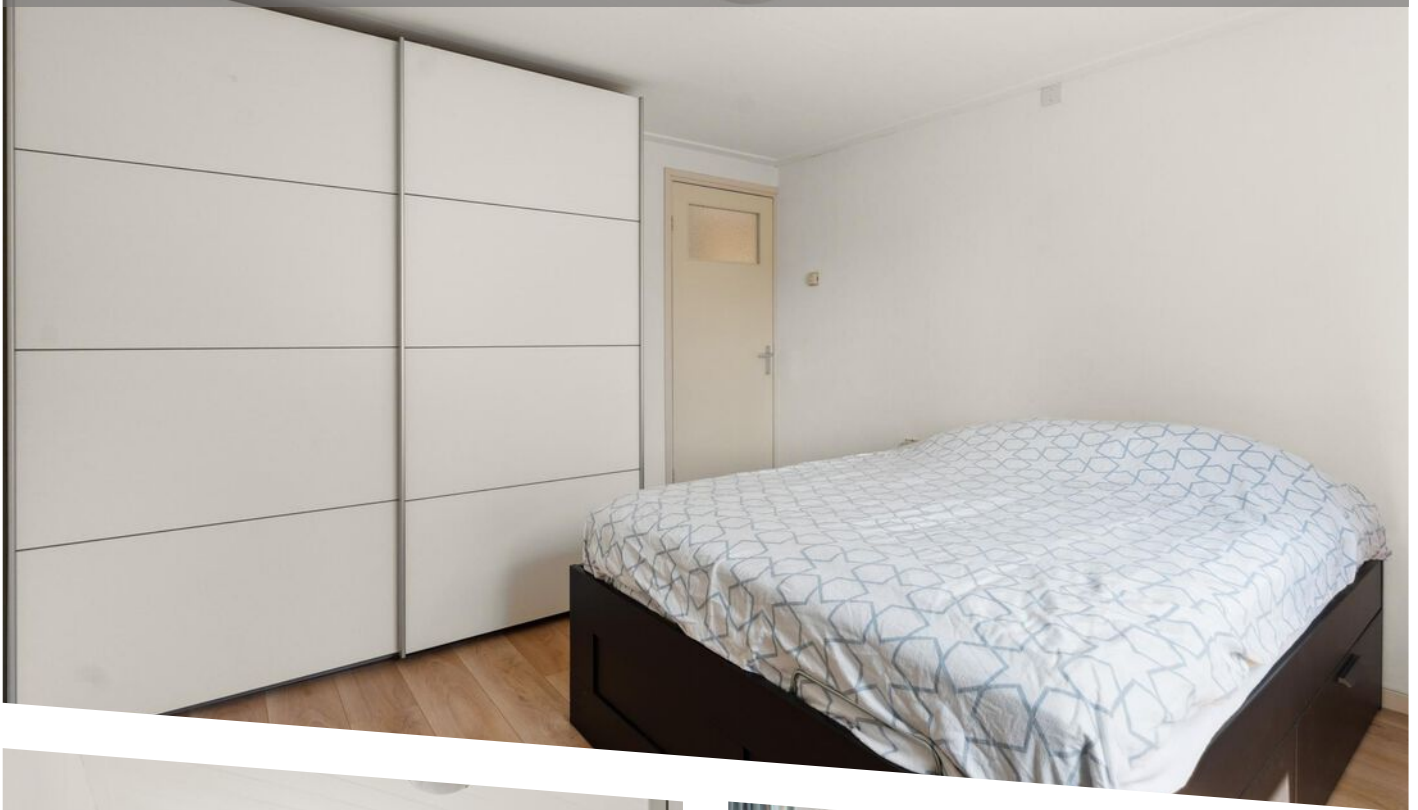
Eerste verdieping

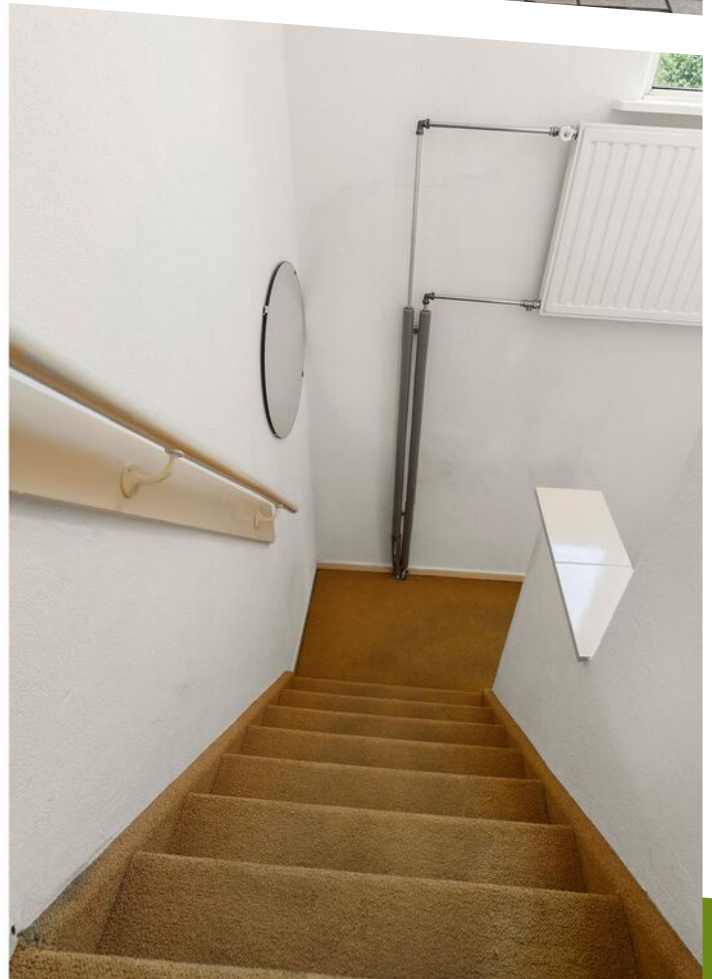


PLATTEGROND

Eerste verdieping

3 slaapkamers met daglicht in een prettig formaat





BIJZONDERHEDEN

WOONOPPERVLAKTE

116 m²

INHOUD

526 m³

PERCEELOPPERVLAKE

362 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

10 m²

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE

26 m²

ENERGIELABEL

F

VERWARMING

c.v.-ketel, vloerverwarming

CV KETEL

Vaillant, 2016

WARM WATER

c.v.-ketel

ISOLATIE

gedeeltelijk dubbel glas

KENMERKEN

Berging en schuur aanwezig

Vliering en kelder aanwezig



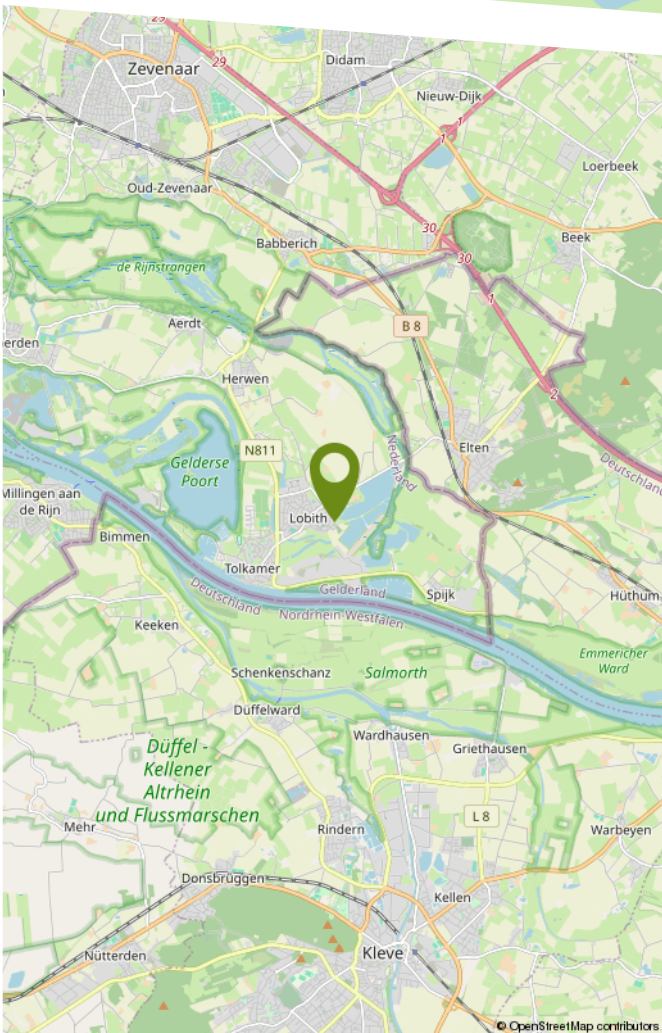
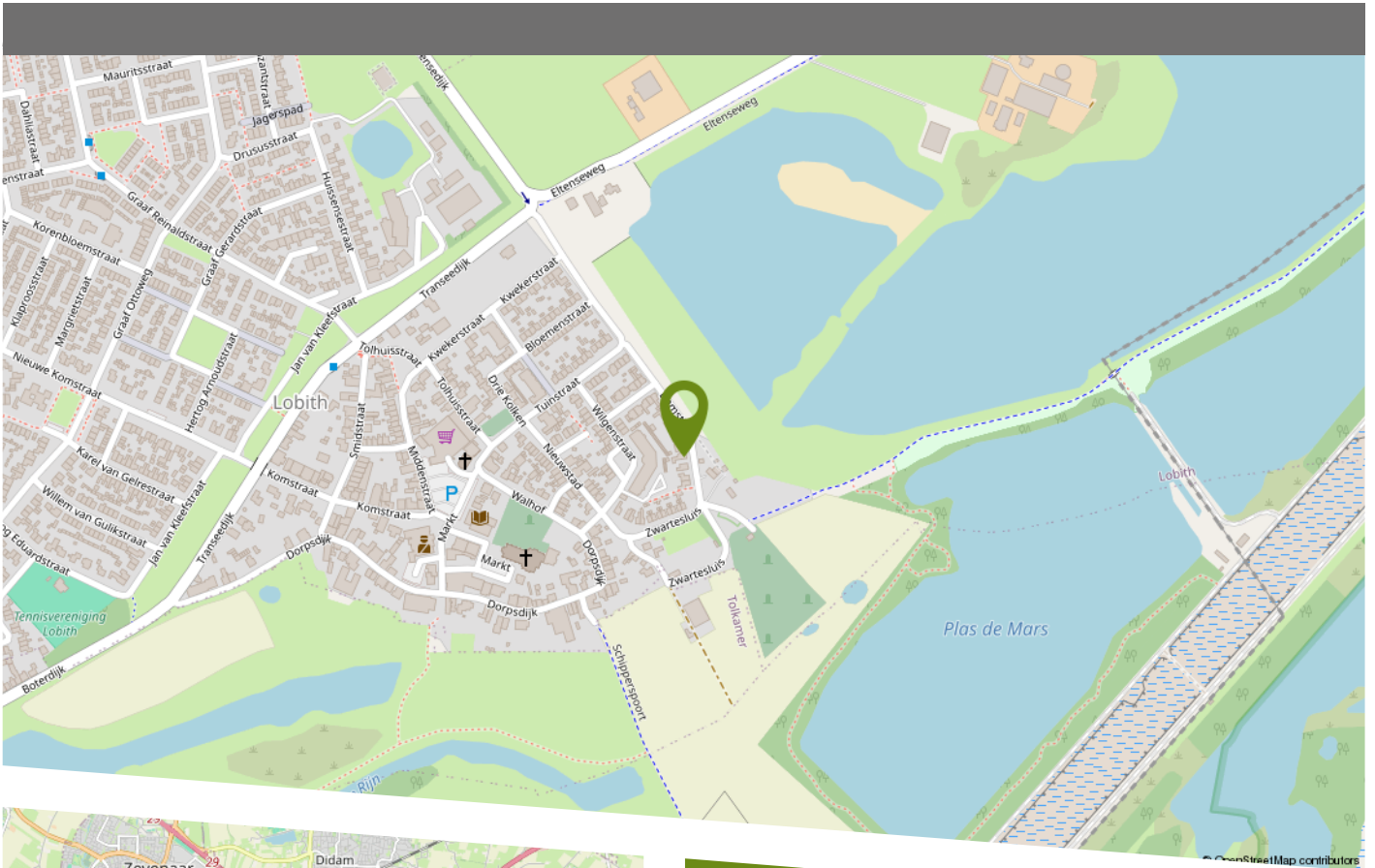
Diepe achtertuin, lange oprit en een rustige ligging







LOCATIE OP DE KAART



OMGEVING

Lobith, dorps wonen aan het water.

Lobith ligt in de gemeente Zevenaar, vlak bij de grens met Duitsland. Dit dorp staat bekend om zijn groene omgeving, de uiterwaarden en de gezellige, gemoedelijke sfeer. Je vindt hier een basisschool, een supermarkt, bakker, sportclubs en diverse horecagelegenheden.

Ook voor natuurliefhebbers is het een paradijs: wandel- en fietsroutes langs de Rijn en door het nabijgelegen natuurgebied De Gelderse Poort zorgen voor eindeloos buitenplezier.

Dankzij de ligging ben je binnen 10 minuten in Zevenaar en met de auto zit je zo op de A12 richting Arnhem of Duitsland. Kortom: een fijne plek om rustig te wonen met alles binnen bereik.



Damstraat 5 Lobith

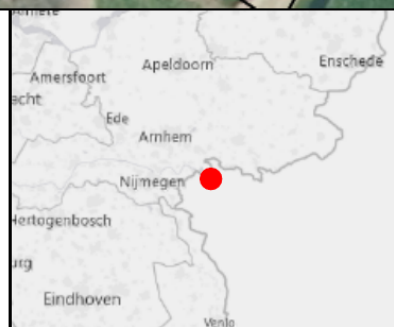
Auteur: Bolck
Datum: 30-1-2025

Schaal: 1: 399



Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontfen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.

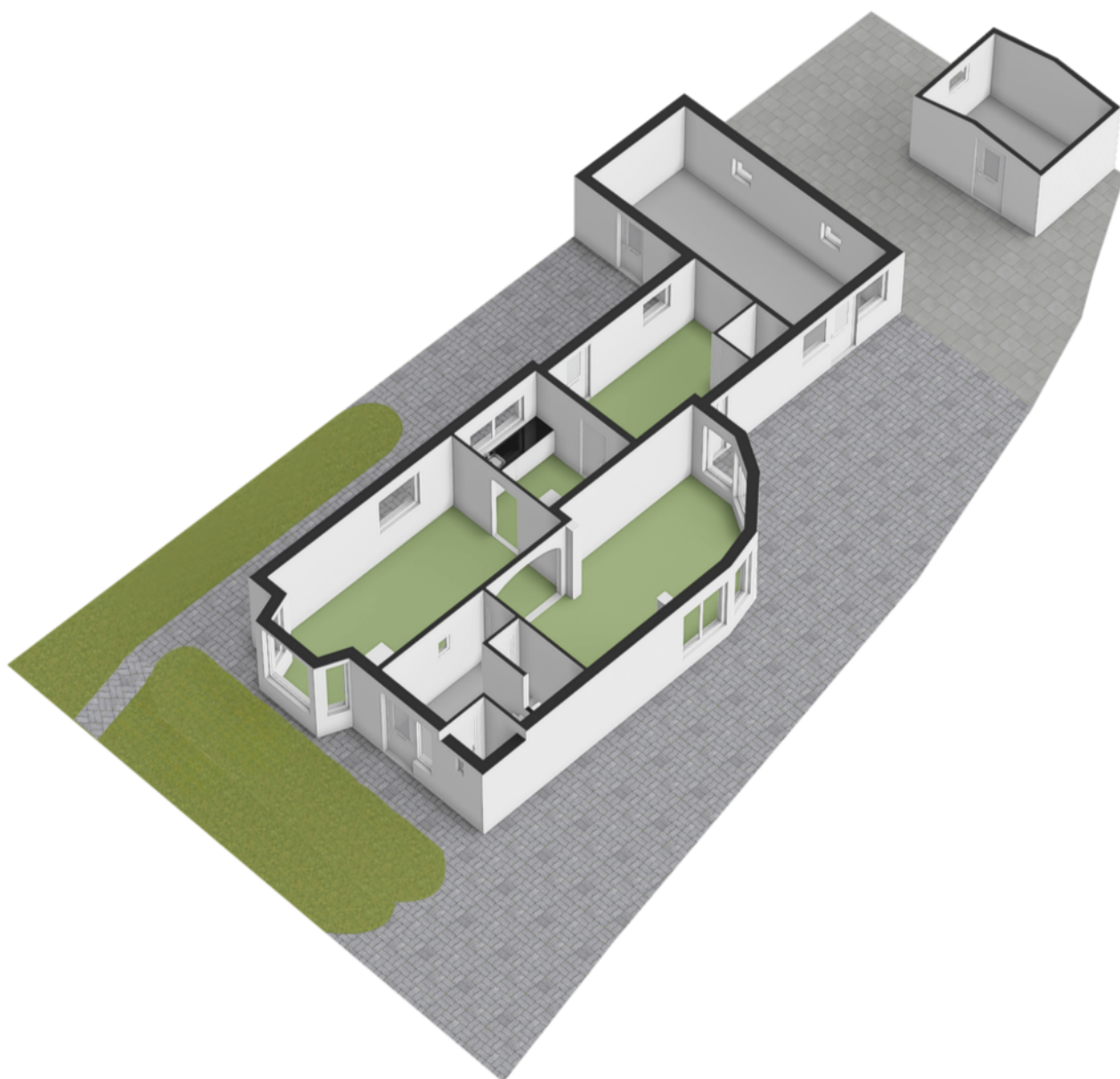


KADASTRALE KAART



PLATTEGROND

Situatie



PLATTEGROND

Situatie

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- Heater	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname

Bolck Makelaardij & Taxaties is een familiebedrijf waar de liefde voor het vak makelaar en taxateur wordt gecombineerd met persoonlijke aandacht en onze betrokkenheid. Al meer dan 25 jaar zijn wij specialist in de regio; van de Liemers tot aan Arnhem en van Rijnwaarden tot aan Doetinchem. Met deze jarenlange ervaringen in het bedrijf kunnen wij alle doelgroepen, van jong tot oud, een warme begeleiding bieden in verkoop-, aankoop- en taxatieopdrachten.

Dichtbij onze opdrachtgevers blijven, realistisch zijn en onszelf blijven, dat maakt ons Gewoon Vertrouwd! Daarnaast hebben wij fijne samenwerkingen met erkende hypotheek- en assurantieadviseurs. Hierdoor kunnen onze verkoop- en aankoopopdrachten met korte lijntjes en veel persoonlijke aandacht worden geregeld.



ONZE DIENSTEN

Onze gespecialiseerde makelaars en taxateurs staan voor je klaar om je te begeleiden bij verkoop, aankoop, verhuur en taxaties van woningen. Daarnaast zijn wij ook gecertificeerd in agrarisch-en bedrijfs- onroerend goed. Wil je meer weten over de inhoud van onze dienstverleningen kijk dan op onze website www.bolckmakelaardij.nl. Wil je alvast een beeld krijgen van onze werkwijze en op de hoogte blijven van ons actueel aanbod; volg ons dan op Facebook en Instagram.



@BolckMakelaardij



@bolck_makelaardij

Je bent daarnaast altijd welkom op ons kantoor aan het Masiusplein 22 in het centrum van Zevenaar, want het persoonlijk contact maakt ons ook Gewoon Vertrouwd!

ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

VEELGESTELDE VRAGEN BIJ HET KOPEN EN VERKOPEN VAN EEN WONING

Tijdens het kopen of verkopen van een woning kun je tegen allerlei vragen aanlopen. Wij hebben de meest gestelde vragen met onze antwoorden voor je op een rij gezet.

WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door een tegenbod te doen of door expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

MAG EEN VERKOOPMAKELAAR DOORGAAN MET BEZICHTIGINGEN ALS ER AL OVER EEN BOD ONDERHANDELD WORDT?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

WANNEER IK DE VRAAGPRIJS BIED, MOET DE VERKOPER DE WONING DAN AAN MIJ VERKOPEN?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

KAN DE VERKOPER DE VRAAGPRIJS VAN EEN WONING TIJDENS DE ONDERHANDELING VERANDEREN?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen.

Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

MOET DE MAKELAAR MET MIJ ALS EERSTE IN ONDERHANDELING ALS IK DE EERSTE BEN DIE EEN AFSpraak MAAKT VOOR EEN BEZICHTIGING?

Of als ik als eerste een bod uitbreng? Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat.

HOE KOMT DE KOOP TOT STAND?

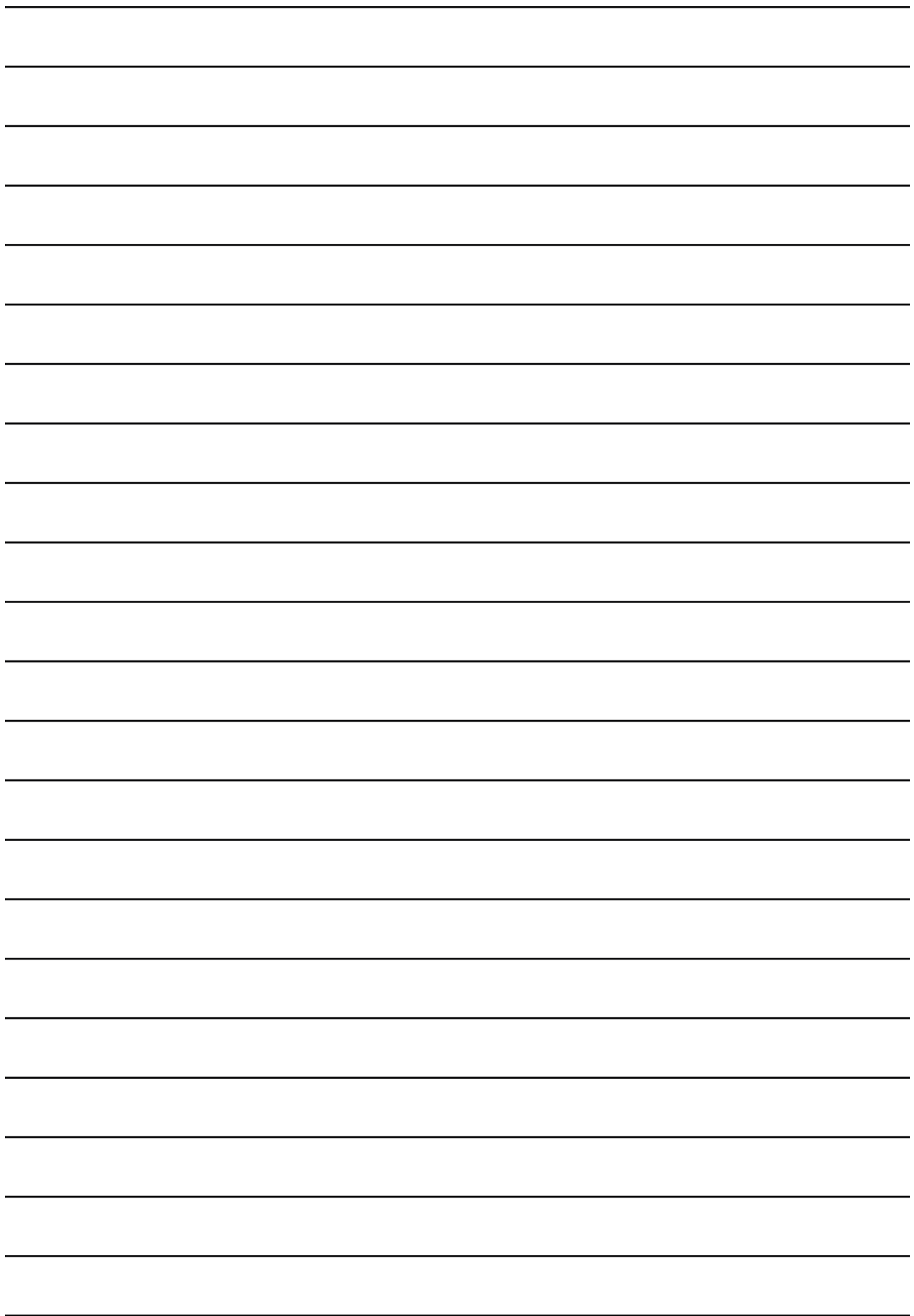
De koop komt tot stand als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken. Denk hierbij aan de verkoopprijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken o ver roerende zaken, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend. (Artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek).

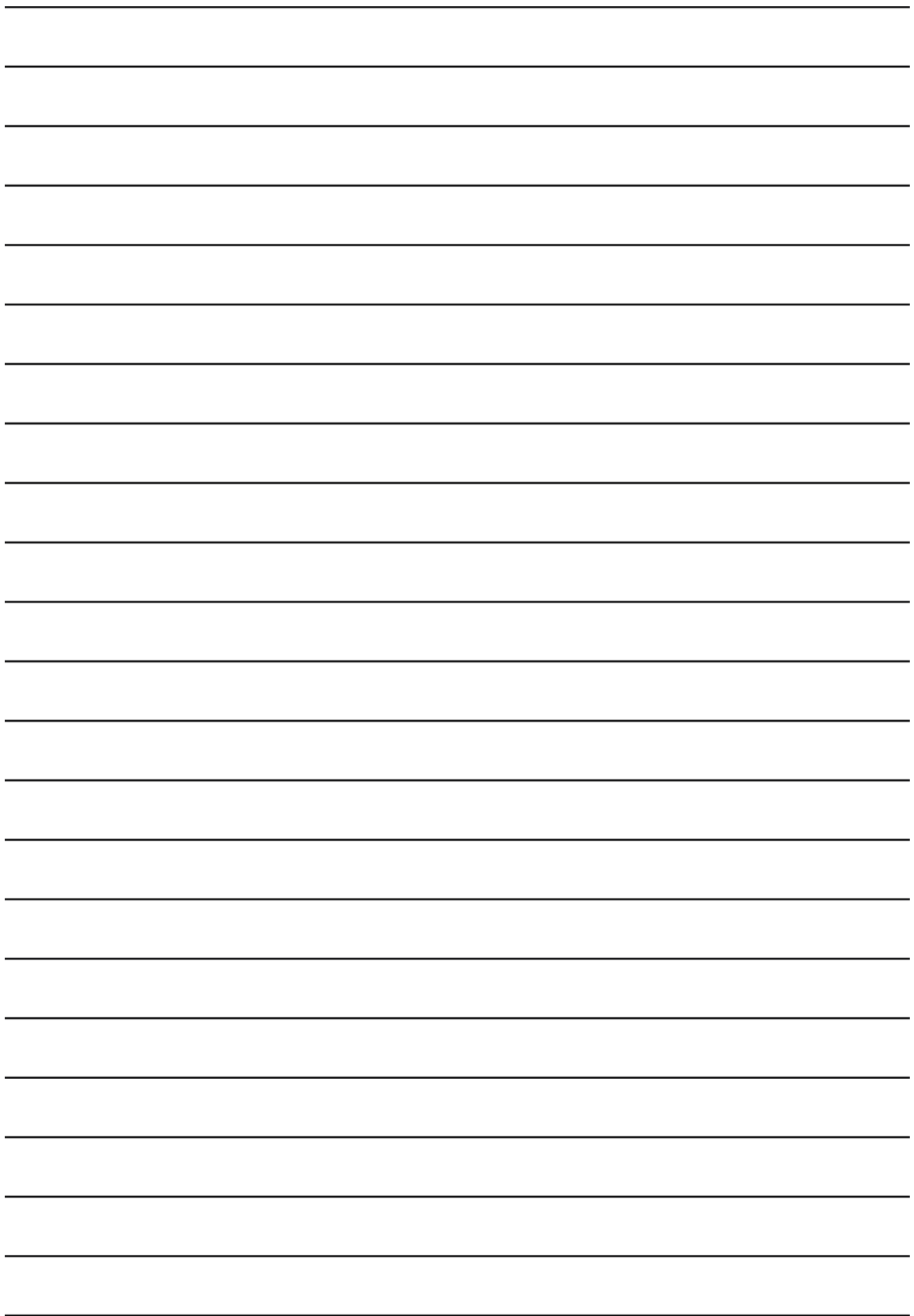
WAT HOUDT DE DRIE DAGEN BEDENKTIJD VOOR DE KOPER PRECIES IN?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag.

HOE WORDT HET AANTAL VIERKANTE METERS VAN EEN WONING BEPAALD?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branche breed afgesproken meetinstructie (NEN 2580). Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement.





ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- Gebouw gebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte wordt alleen gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden ook niet mee gemeten, de binnenmuren wel.

WAT HOUDT DE ONDERZOEKSPlicht KOPER IN ALS JE EEN HUIS KOOPT?

De koper mag alleen die eigenschappen verwachten waarvan hij de aanwezigheid niet hoeft te betwijfelen. Waar hij twijfelt of moet twijfelen, dient hij de verkoper vragen te stellen of zelf onderzoek te verrichten. Soms betekent de onderzoeksplicht dat de koper een deskundige zal moeten inschakelen. Denk aan een door de koper opgedragen bouwkundig onderzoek bij de koop van een woning. Ook kunnen kopers ervoor kiezen zelf een (NVM) aankoopmakelaar in te schakelen om hun belangen te behartigen en te wijzen op alle relevante zaken. De verkoper heeft een meldingsplicht, dit houdt in dat alle bekende gebreken, zowel juridisch als bouwtechnisch, gemeld moeten worden aan een potentiële koper.

WAT BETEKEN'T 'KOSTEN KOPER'?

Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van de woning. Dit zijn de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte, de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers (kadasterkosten) en overdrachtsbelasting (2% bij woningen).

WELKE INFORMATIE HEEFT DE MAKELAAR NODIG VAN EEN POTENTIËLE KOPER?

De overheid heeft sinds juli 2018 makelaars de rol van poortwachter gegeven. Dit heeft de nodige verantwoordelijkheden meegebracht. Op basis van

de Wwft moeten wij al onze opdrachtgevers en klanten identificeren en de identiteit verifiëren. We moeten weten met wie we zaken doen. Daarnaast moeten wij ook weten hoe je de aankoop gaat financieren. Wij zijn namelijk verplicht om de herkomst van het geld waarmee de woning gefinancierd wordt te achterhalen. Waarom? Omdat we van de wetgever moeten vaststellen dat u met uw aankoop geen geld wilt witwassen. Ten slotte voeren we ook nog een cliënten-onderzoek uit naar de betrokken aan- of verkooppartijen. Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft. Uiteraard zijn alle verstrekte gegevens van partijen alleen voor ons en de belang-hebbende partijen inzichtelijk. Bij het uitvoeren van de opdracht zullen persoonsgegevens op een behoorlijke en zorgvuldige wijze worden verwerkt, overeenkomstig de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) en de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (WWFT).

CLAUSULES

In de (model) koopovereenkomsten wordt in praktijk gebruik gemaakt van aanvullende en/of sluitende clausules omdat in een aantal gevallen waarbij koopovereenkomsten worden gesloten, de standaard koopovereenkomsten bepaalde zaken niet of niet voldoende regelen. Daarom zijn voor een aantal situaties nadere clausuleringen geformuleerd. De volgende clausules zijn van toepassing bij deze woning:

✓ **Asbestclausule**

✓ **Niet zelf-bewoningsclausule**

✓ **Ouderdomsclausule**

✗ **Houtboorders**

* Vinkje is wel van toepassing, kruisje is niet van toepassing.

DISCLAIMER

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.



INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM GERUST CONTACT MET ONS OP.

Bolck Makelaardij & Taxaties B.V.
Masiusplein 22
6901 CH, Zevenaar

0316 - 524128
info@bolckmakelaardij.nl
bolckmakelaardij.nl