



Wilhelminastraat 9, Duiven

Rijksweg 58 6921 AJ DUIVEN

0316-263634

info@bosmanrietbergenmakelaars.nl

www.bosmanrietbergenmakelaars.nl

Geachte woningzoekende,

Met deze documentatie hopen wij u een goed beeld van Wilhelminastraat 9 te Duiven te geven. Uiteraard kunt u altijd vrijblijvend contact met ons opnemen voor aanvullende informatie.

Wij zijn thuis in uw omgeving!

U kunt bij ons terecht voor de eventuele verkoop van uw woning. Tevens verrichten wij (NWWI) taxaties en adviseren we deskundig bij aankoop. Laat u vrijblijvend voorlichten door een van onze makelaars.

Met vriendelijke groet,

Bosman Rietbergen team



Wilhelminastraat 9, Duiven

Algemeen

Wauw, wat een plek!

In het geliefde Duiven-Noord staat deze ruime helft van een dubbel woonhuis klaar om nieuwe bewoners te verrassen. Compleet met stenen garage, carport en een oprit voor meerdere auto's. En dat alles op een supercentrale locatie: het centrum op loopafstand, scholen om de hoek en het treinstation vlakbij. Makkelijker wordt het niet!

Dankzij de uitbouw aan de achterzijde – zowel beneden als boven – geniet u hier van een opvallend royaal woonoppervlak van ca. 129 m². Het dak én de spouw zijn geïsoleerd, en de kunststof kozijnen met dubbele beglazing (2006/2012) zorgen voor comfort én minder onderhoud. Energielabel C is alvast in de pocket tot 28 mei 2035.

Indeling

- | | |
|----------------------------|---|
| Begane grond: | Stap binnen in een prettige hal met provisiekelderkast, toilet en trapopgang. Vervolgens opent zich de lichte woonkamer, die in open verbinding staat met de eetkamer. De glazen pui tot op de vloer laat de zon rijk binnenvallen. In de convectorput stroomt de warmte behaaglijk omhoog. De open keuken is praktisch en vanuit zowel de woonkamer als de hal te bereiken. Voorzien van o.a. gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven, losse magnetron en losse koel-/vriescombinatie. Via de openslaande deuren loopt u zó de zonnige achtertuin op het zuidwesten in: perfect voor lange zomeravonden. |
| 1 ^e verdieping: | De overloop biedt toegang tot drie verrassend ruime slaapkamers, waarvan één met fijn balkon. De recent vernieuwde badkamer is een frisse blikvanger met een stijlvol wastafelmeubel, hangtoilet, designradiator en een comfortabele douche. Het draai-kiepraam zorgt voor prettig daglicht én optimale ventilatie. |
| 2 ^e verdieping: | Handige kleine bergzolder voor alles wat u uit het zicht wilt opbergen. |

Bijzonderheden

Pluspunten die het verschil maken

- * Combiketel (ouder type, maar eigendom)
- * Dak- en spouwisolatie
- * Grotendeels kunststof kozijnen met dubbele beglazing
- * Bitumen dak woning: december 2020
- * Bitumen dak garage: vernieuwd
- * Toplocatie in Duiven-Noord
- * Woonoppervlakte ca. 129 m²
- * Garage (in pandige ruimte) ca. 19 m²
- * Carport ca. 19 m²
- * Perceel van 254 m²
- * Bouwjaar 1964
- * Energielabel C tot 28 mei 2035

Aanvaarding in overleg.

Vraagprijs € 399.000,-- k.k.

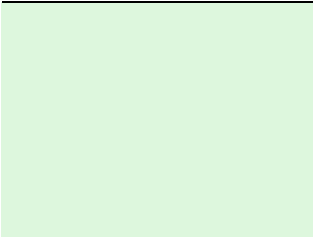


Wij zijn thuis in uw omgeving!

Algemene gegevens

Deze gegevens zijn met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld; de verkopend makelaar kan echter geen garantie voor deze informatie afgeven.

Bouwjaar	1964
Inhoud	circa 526 m3
M2 grond	254 m2
Woonoppervlakte	circa 129 m2
Type woning	Twee onder één kap woning
Onderhoud binnen	Redelijk onderhouden binnen
Onderhoud buiten	Redelijk onderhouden buiten
Tuin	Tuin op het zuid-westen Lengte ca. 8 m./breedte ca. 10 m.
Verwarming	Verwarming d.m.v. cv-ketel
Warm water	Warm water via cv-ketel
Isolatie	Dak- en muurisolatie en grotendeels dubbel glas.
Aanvaarding	in overleg
Sanitair badkamer	De recent vernieuwde badkamer is een frisse blikvanger met stijlvol wastafelmeubel, hangtoilet, designradiator en een comfortabele douche. Het draai-kiepraam zorgt voor prettig daglicht en optimale ventilatie.
Keuken	De open keuken is praktisch en vanuit zowel de woonkamer als de hal te bereiken. Voorzien van onder andere gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven, losse magnetron en losse koel-/vriescombinatie.
Energielabel	Energielabel C geldig tot 28 mei 2035
Bijzonderheden	Pluspunten die het verschil maken * Combiketel (ouder type, maar eigendom) * Dak- en spouwisolatie * Grotendeels kunststof kozijnen met dubbele beglazing * Bitumen dak woning: december 2020 * Bitumen dak garage: vernieuwd * Toplocatie in Duiven-Noord

-
- 
- * Woonoppervlakte ca. 129 m²
 - * Garage (in pandige ruimte) ca. 19 m²
 - * Carport ca. 19 m²
 - * Perceel van 254 m²
 - * Bouwjaar 1964
 - * Energielabel C tot 28 mei 2035

Opmerkingen

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Woonoppervlakte en inhoud

Het woonoppervlakte en de inhoud is berekend conform de Meetinstructie. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Verkooptekeningen

De eventueel vervaardigde en de in deze brochure opgenomen plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. Maten zijn afgerond. 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. Aan zowel de vervaardigde als de originele plattegronden (bouwtekeningen) kunnen geen rechten worden ontleend.

Aansprakelijkheid

Het vermelde in deze brochure behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Hoewel deze objectinformatie 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. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Vrijblijvende aanbieding

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een middel om in contact te komen met gegadigden ten behoeve van het starten van onderhandelingen en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Wijzigingen in de tekst ook ten aanzien van de koopsom en maatvoering zijn voorbehouden.

Koopakte

De model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning wordt gehanteerd. Vastgesteld door de NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en VEH.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bijv. financiering) is in de regel circa 5 tot 6 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10 % van de koopsom. De koper dient deze binnen 7 weken na de wilsovereenkomst bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Schriftelijkheidsvereiste

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening! Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is géén koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 BW. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Opmerkingen

Onderzoeksplicht koper

Koper heeft een onderzoeksplicht volgens het Burgerlijk Wetboek. Koper dient te onderzoeken of de verstrekte informatie juist is en of er voor hem nog andere relevante zaken voor de aankoop van belang zijn, dit geldt tevens voor het beoogde gebruik. Het nalaten van dit onderzoek komt geheel voor eigen risico van koper.

Aanvraag energielabel

Deze brochure dient niet gebruikt te worden voor de aanvraag van het energielabel.

WWFT

De makelaar als poortwachter. Het is u wellicht opgevallen dat wij veel informatie over uw privésituatie nodig hebben. Dit komt doordat de overheid sinds 25 juli 2018 makelaars (eerder waren het vooral banken) de rol van poortwachter heeft gegeven. Voor u en ons heeft dit de nodige veranderingen en verantwoordelijkheden meegebracht.

Op basis van de Wwft (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme) moeten wij al onze klanten identificeren en vervolgens die identiteit verifiëren. Dit is nodig bij zowel particulieren als zakelijke klanten. Kortom: wij moeten weten met wie wij zaken doen.

Wij zijn er dan nog niet, want hoe gaat u de aankoop financieren? Waar komt het geld vandaan? Zo'n vraag zorgt wellicht voor onbegrip bij u, maar wij zijn verplicht om te achterhalen wat de herkomst is van het geld waarmee u uw aankoop gaat financieren.

Voor zakelijke klanten moeten we ook de hele bedrijfsstructuur in kaart brengen. Ook achterhalen we wie de UBO's (uiteindelijke belanghebbenden) achter een organisatie zijn. Naast het identificeren en verifiëren brengen wij in kaart waar u woont, waar uw bedrijf gevestigd is en/of waar de UBO's wonen. We willen weten in welke branche u actief bent en welke producten en diensten u aanbiedt.

Daarnaast moeten we ook nog cliëntenonderzoek doen naar de andere bij de aan- of verkoop betrokken partij. Als we alles in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft om een cliëntenonderzoek te doen. Pas dan kunnen wij een aan- of verkoop laten plaatsvinden.

Dat alles heeft te maken met het feit dat er landen zijn met een verhoogd risico op witwassen en/of financiering van terrorisme. Maar ook bepaalde branches worden gekenmerkt met een verhoogde kans op witwassen en terrorismefinanciering.

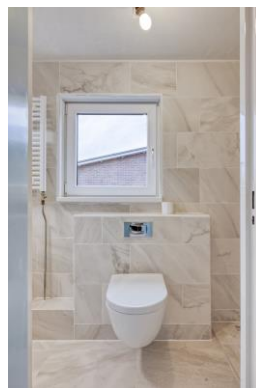
We zijn ook verplicht een melding te doen bij de FIU (Financial Intelligence Unit-Nederland) als we een vermoeden hebben van een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie. Bijvoorbeeld als we geen reële verklaring van u krijgen over de herkomst van de gelden.

Wij begrijpen dat het cliëntenonderzoek om privacygevoelige informatie vraagt. Vanuit wet- en regelgeving is dit vastgelegd en makelaars moeten hieraan voldoen. Het verzoek om deze informatie is niet in strijd met de AVG (Algemene verordening gegevensbescherming).

Heeft u nog vragen? Dan kunt u altijd contact met ons opnemen.

Notariskeuze koper	De notariskeuze wordt bepaald door de koper. Indien de notaris extra kosten in rekening brengt bij verkoper, anders dan de totale kosten voor het doorhalen van de hypothecaire inschrijving per leningdeel in het kadaster en kosten voor inzage in de diverse registers tegen een marktconform tarief (totaal € 225,- exclusief BTW per inschrijving), komen deze kosten voor het meerdere voor rekening van koper. Eventuele kosten die de notaris in rekening brengt, zoals de kosten van een volmacht en de kosten van een tolk, zijn voor rekening van de partij die hiervan gebruik maakt, tenzij koper een notaris kiest buiten een straal van 20 km van het verkochte en verkoper gebruik wenst te maken van een volmacht. Dan zijn de kosten voor de volmacht voor rekening van koper. Indien de koper nog een notaris moet aanwijzen ten tijde van de ondertekening, zal koper dit binnen 10 werkdagen na ondertekening doen. Koper meldt zijn keuze daarna per omgaande aan verkopend makelaar. Na 10 werkdagen heeft verkoper door tussenkomst van zijn makelaar het recht om een notaris aan te wijzen.
Transitievisie warmte	Koper is op de hoogte van het bestaan van de transitievisie warmte van de gemeente alsmede de mogelijke gevolgen voor het hierbij gekochte.
Mogelijkheid tot asbest	Asbest is in tal van materialen verwerkt. De kans is aanwezig dat deze stof ook in het hierbij gekochte/verkochte is verwerkt. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die voortvloeit uit de aanwezigheid van enig asbest. 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 en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid en/of de verwijdering van het asbest voor rekening en risico van koper.
Ouderdomsclausule	Het is koper bekend dat de onroerende zaak ca. 61 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 koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.
Niet zelf bewoningsclausule	Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.







1









Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Wilhelminastraat 9, 6921 ZL Duiven

Datum:

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- Vaste kast in keuken	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☒	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☒	☐	☐	☐
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
<i>Keuken</i>				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat gas	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron (losse)	☒	☐	☐	☐
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☐	☐	☐	☒
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie (losse)	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
<i>Sanitair/sauna</i>				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

