



## Dieren Prinsenhof 5

**Vraagprijs € 445.000,- k.k.**

Goed gevoel  
NVM



## Hartelijk bedankt voor de door u getoonde interesse.

Middels deze brochure proberen wij u een duidelijk beeld te geven van de woning. Graag wijzen wij u op onze uitgebreide toelichting op de belangrijkste (juridische) zaken rondom de aankoop van een woning achterin deze brochure.

**Bent u benieuwd naar de actuele waarde van uw huidige woning, dan zijn wij u graag van dienst met een GRATIS WAARDEBEPALING. Ook voor een NWWI-gevalideerd taxatierapport bent u bij ons aan het juiste adres!**

Graag stellen wij ons team hieronder aan u voor



**Fabian Grotenhuis RM/ RT**

Beëdigd NVM Makelaar  
NRVT Taxateur  
Energieprestatieadviseur

✉ [fabian@grotenhuismakelaardij.nl](mailto:fabian@grotenhuismakelaardij.nl)

☎ 0313-450717

📱 06-51876395



**Sander Spohr RM/ RT**

Beëdigd NVM Makelaar  
NRVT Taxateur

✉ [sander@grotenhuismakelaardij.nl](mailto:sander@grotenhuismakelaardij.nl)

☎ 0313-450717

📱 06-22006972



**Mira Grotenhuis ARMT**

Assistent Makelaar

✉ [mira@grotenhuismakelaardij.nl](mailto:mira@grotenhuismakelaardij.nl)

☎ 0313-450717



**Charlotte Hoevers**

Binnendienst

✉ [charlotte@grotenhuismakelaardij.nl](mailto:charlotte@grotenhuismakelaardij.nl)

☎ 0313-450717



**Miriam Otten ARMT**

Assistent Makelaar

✉ [miriam@grotenhuismakelaardij.nl](mailto:miriam@grotenhuismakelaardij.nl)

☎ 0313-450717



**Diane Horsten**

Binnendienst

✉ [diane@grotenhuismakelaardij.nl](mailto:diane@grotenhuismakelaardij.nl)

☎ 0313-450717



**Enrico Kwast**

Bordenservice

*Actie = succes!*



## > Kenmerken

Soort:  
**eengezinswoning**

Type woning:  
**hoekwoning**

Bouwjaar:  
**1998**

Aantal kamer:  
**5**

Inhoud:  
**354 m<sup>3</sup>**

Woonoppervlakte:  
**100 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte:  
**131 m<sup>2</sup>**

Overige inpandige ruimte:  
**-**

Gebouw gebonden buitenruimte:  
**2 m<sup>2</sup>**

Externe bergruimte:  
**9 m<sup>2</sup>**

Ligging:  
**aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving**

Tuin:  
**achtertuin, voortuin**

Garage:  
**geen garage**

Energielabel:  
**B**

Verwarming:  
**c.v.-ketel**

Isolatie:  
**dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie**

Voorzieningen:  
**buitenzonwering, mechanische ventilatie,  
dakraam, rolluiken, schuifpui, glasvezel kabel**

CV- ketel:  
**Atag 2016**



## > Omschrijving

### INSTAPKLAAR!

Op zoek naar een woning waar modern comfort, luxe en een toplocatie samenkomen? Dan is deze recent tot in de finesse gemoderniseerde en verduurzaamde eindwoning jouw droomhuis! Gelegen aan een rustig en sfeervol hofje in het historische Dieren-Zuid, biedt deze woning alles wat je zoekt: een lichte en ruime woonkamer, een moderne keuken, een luxe badkamer en vier uitstekende slaapkamers. Met een hoogwaardig afwerkingsniveau, een uitgebreid isolatiepakket, zonnepanelen en een thuisbatterij, geniet je hier niet alleen van comfort, maar ook van duurzaam wonen. De verrassend vrij gelegen achtertuin met uitstekende bezonning en een praktische berging maakt het plaatje compleet. De fraaie uitstraling van deze woning wordt versterkt door de aantrekkelijke ligging met op loopafstand de IJssel, Veluwezoom, Carolinapark, winkels, (voortgezet) onderwijs en openbaar vervoer (bus/ NS intercity).

### GLOBALE INDELING

**Begane grond:** overdekte entree, hal met garderobe, uitgebreide meterkast met automaten en een vernieuwde toiletruimte (2025) met een closet en fonteintje. Trapopgang naar de verdieping en een toegang tot de woonkamer. De heerlijk lichte tuingerichte woonkamer heeft een ideale maatvoering en schikt over een fraaie doorlopende pvc-vloer. De grote ramen geven een prachtig zicht op de tuin en via de schuifpui (2024) met tripleglas loop je zo het terras op. Een heerlijke plek om in alle rust en privacy te genieten van de uitstekende bezonning. De wanden en het

plafond zijn neutraal uitgevoerd met stucwerk. Er is een praktische voorraadkast aanwezig onder de trap voor bijvoorbeeld het opbergen van proviand of de stofzuiger. De lage temperatuurradiatoren zorgen voor een aangenaam binnenklimaat en vormen tegelijkertijd een duurzame oplossing. De open keuken aan de voorzijde van de woning biedt een fraai en gevarieerd uitzicht over het hofje. De moderne parallelstelling (2020) is uitgerust met (deels in 2022 vernieuwde) apparatuur, waaronder een inductiekookplaat met afzuigschouw, vaatwasser, oven en een vrijstaande koel/ vriescombinatie. Dankzij de ruime lades, het brede werkblad en volop opbergruimte is deze keuken zowel praktisch als stijlvol, perfect voor koken en samen zijn.

**Eerste verdieping:** een lichte en ruime overloop, voorzien van een drempelloze doorlopende laminaatvloer, biedt toegang tot drie verzorgde en neutraal afgewerkte slaapkamers. Op de overloop is een vaste trap naar de tweede verdieping. De twee slaapkamers aan de achterzijde beschikken over kunststof dakvensters uit 2021 met elektrisch bedienbare rolluiken. De moderne en luxe badkamer is fraai uitgevoerd met een riant uitgevoerde inloofdouche met rainshower en separate handdouche, een stijlvol badkamermeubel met dubbele wastafel en een verwarmde spiegel, een tweede toilet en een designradiator. Op de verdieping zorgen infraroodverwarming en radiatoren voor een comfortabele, duurzame en praktisch inzetbare warmte.

**Tweede verdieping:** via een vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping, die praktisch is ingedeeld met een voorzolder



## > Omschrijving

en een vierde slaapkamer. De slaapkamer is heerlijk licht dankzij het dakkapel aan de voorzijde en het grote Velux dakvenster aan de achterzijde. Aan beide kanten vind je praktische bergruimte achter de knieschotten. De afwerking is verzorgd. De voorzolder is eveneens voorzien van een Velux dakvenster en extra opbergruimte. Hier zijn de witgoed aansluitingen, de mechanische ventilatie-unit (2020) en de CV-opstelling (Atag, 2016) gesitueerd. Bovendien is er ruimte voor de (optionele) thuisbatterij/accu, waarmee je ook technisch helemaal voorbereid bent op de toekomst.

### TUIN EN BERGING

Verrassend vrij gelegen heerlijk zonnige tuin op het zuidoosten met een achterom en voorzien van moderne sierbestrating in combinatie met beplanting en kunstgras. Het terras biedt ruimte voor een uitgebreid diner of een gezellige barbecue. Een combinatie van groen, stijl en gemak. De royale buitenberging is voorzien van elektra en biedt extra opslagruimte en een plek voor je fiets.

### DUURZAAMHEID

Energielabel B;

Volledig hoogwaardig isolatiepakket met:

- spouwmuurisolatie;
- isolatieglas met o.a. HR++/HR+++ isolatieglas;
- vloerisolatie;
- dakisolatie.

Voorzien van 9 zonnepanelen (opgewekte energie ca. 4000 kWh);

Voorzien van een optionele thuisbatterij/accu (5 kWh);

Verwarming en warm water middels HR cv-combiketel, merk

ATAG, bouwjaar 2016.

Laagtemperatuur radiatoren (woonkamer).

Infrarood verwarming (eerste verdieping).

Mechanische ventilatie (2020).

### BIJZONDERHEDEN

- Zeer geliefde woonomgeving.
- Ligging in het historische dorpscentrum met alle winkelvoorzieningen, NS-intercitystation, scholen, Veluwe en IJssel op wandelafstand.
- Recent gemoderniseerd en verduurzaamd.
- Stijlvolle en karakteristieke architectuur.
- Bouwjaar 1998.
- Goed onderhouden.
- Sfeervolle woonkamer met schuifpui.
- Moderne keuken.
- Luxe badkamer.
- Verzorgde toiletruimte.
- Vier uitstekend bemeten slaapkamers.
- Moderne afwerking.
- Heerlijk zonnige en vrijgelegen tuin op het zuidoosten.
- Praktisch geen contactgeluid van de burens dankzij de ankerloze woningscheidende spouwmuur.
- Snel en stabiel internet dankzij de aanwezige glasvezelaansluiting.
- Elektrische installatie met automatische groepen.



## > Omschrijving

### WONEN IN DIEREN

De woning is gelegen aan een mooi hofje in het historische gedeelte van Dieren, beter bekend als Dieren-zuid of Oud-Dieren. De bebouwing in de omgeving is gevarieerd in uitvoering en dateert voornamelijk uit de periode rond 1900. Dieren-zuid ligt aan de zuidzijde aan de IJssel met zijn gezellige veerstoep. Aan de noordzijde bevinden zich de uitlopers van het nationale park De Veluwezoom. De omgeving nodigt uit tot fraaie wandel- of fietstochten. Het bos, winkels, scholen, openbaar vervoer (bus/trein) en het prachtige Carolinapark liggen op korte afstand. Arnhem en Zutphen zijn per trein in ongeveer 10 minuten bereikbaar en met de auto in circa 15 tot 20 minuten. Apeldoorn en Doetinchem bereik je in ongeveer 20 minuten met de auto.

### AANVULLENDE INFORMATIE

In het kader van eventuele vervolginteresse wijzen wij u op onderstaande voor deze woning van toepassing zijnde toevoegingen op de standaard NVM-koopovereenkomst:

- Asbestclausule (bouwjaar woning voor algeheel asbestverbod van 2005)(geen asbest bekend).
- Documentatie bij beroep op een eventueel opgenomen financieringsvoorboud.
- Toelichting meetinstructie, aanvulling notariskeuze.

Een nadere uitleg van deze clausules/ toevoegingen treft u achter in de verkoopbrochure.

Wacht niet langer en plan vandaag nog een bezichtiging met onze makelaar Sander Spohr om zelf de sfeer en de mogelijkheden van dit aantrekkelijke huis te ervaren. Ons betrokken team van makelaars en binnendienstmedewerkers is je graag van dienst!

**ACTIE=SUCCESS!**











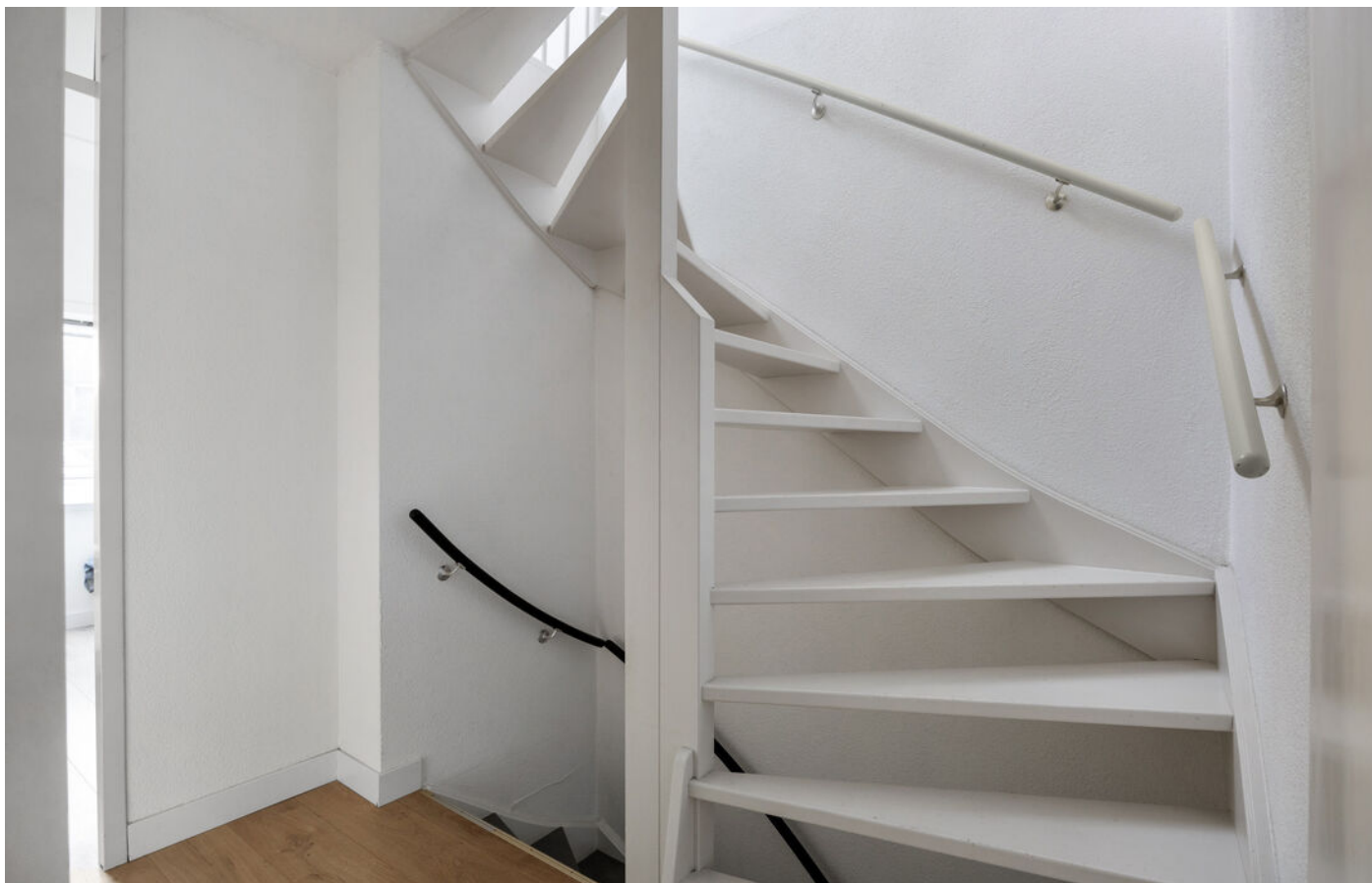
















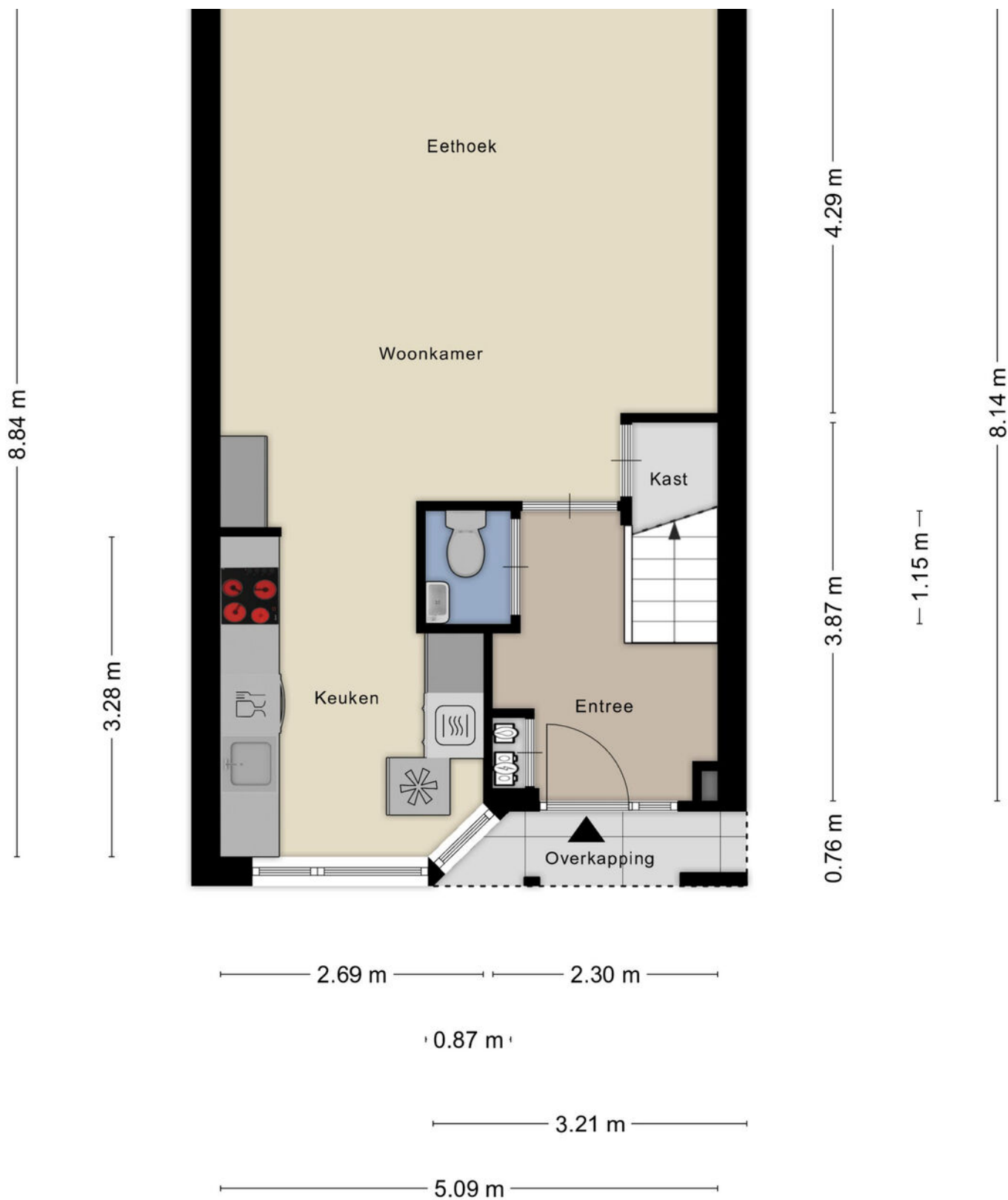




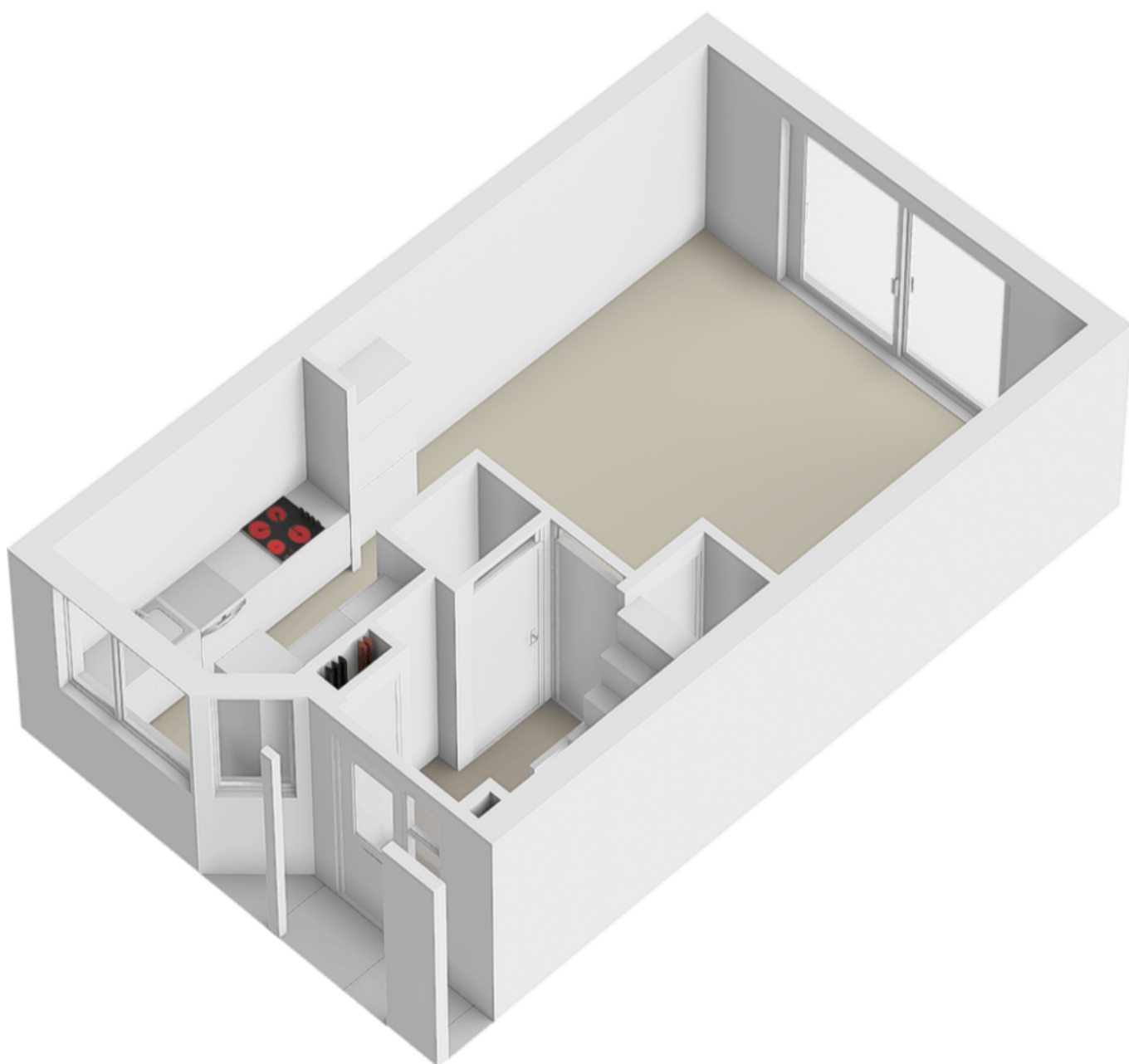




> Plattegrond



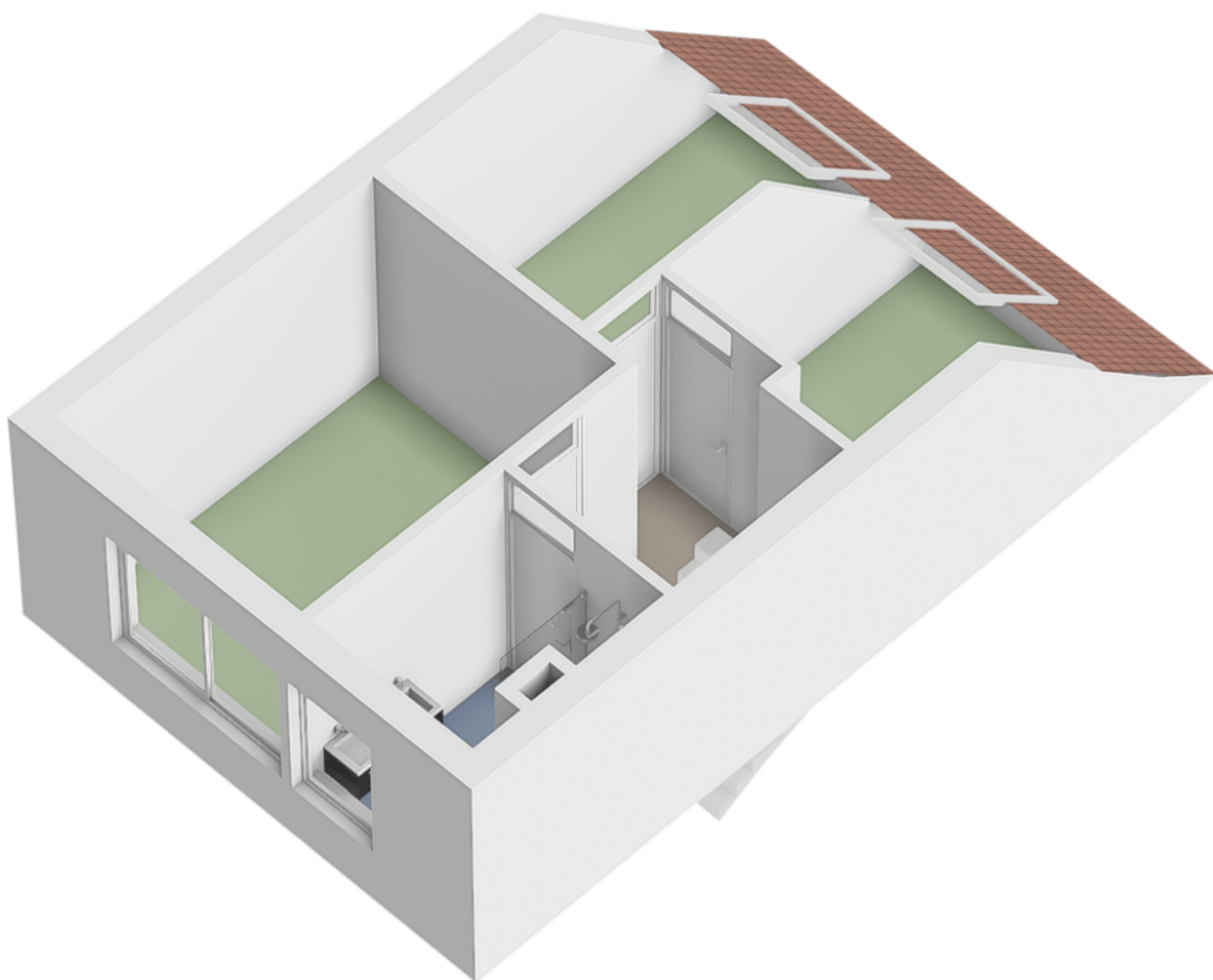
**> Plattegrond**



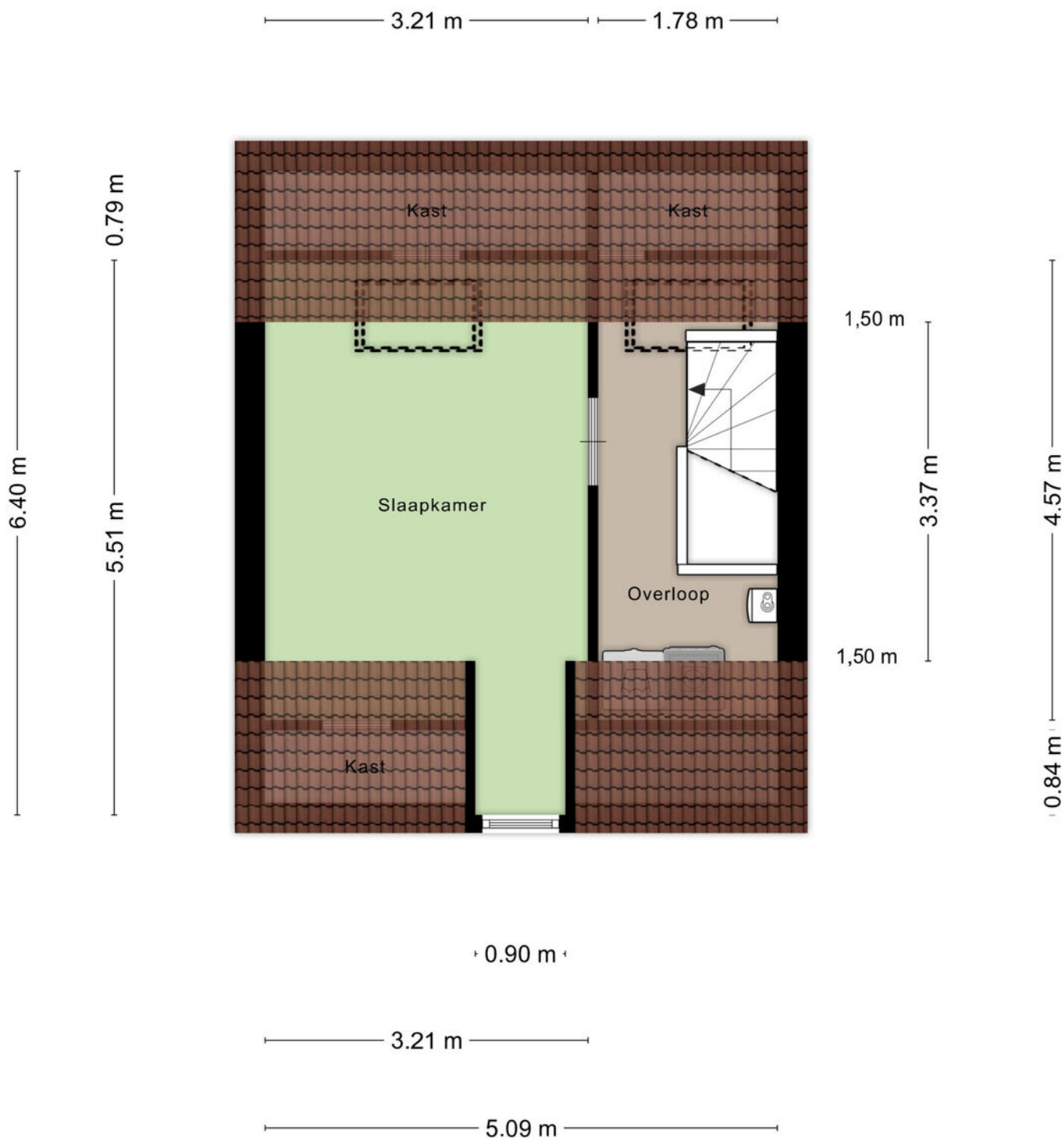
**> Plattegrond**



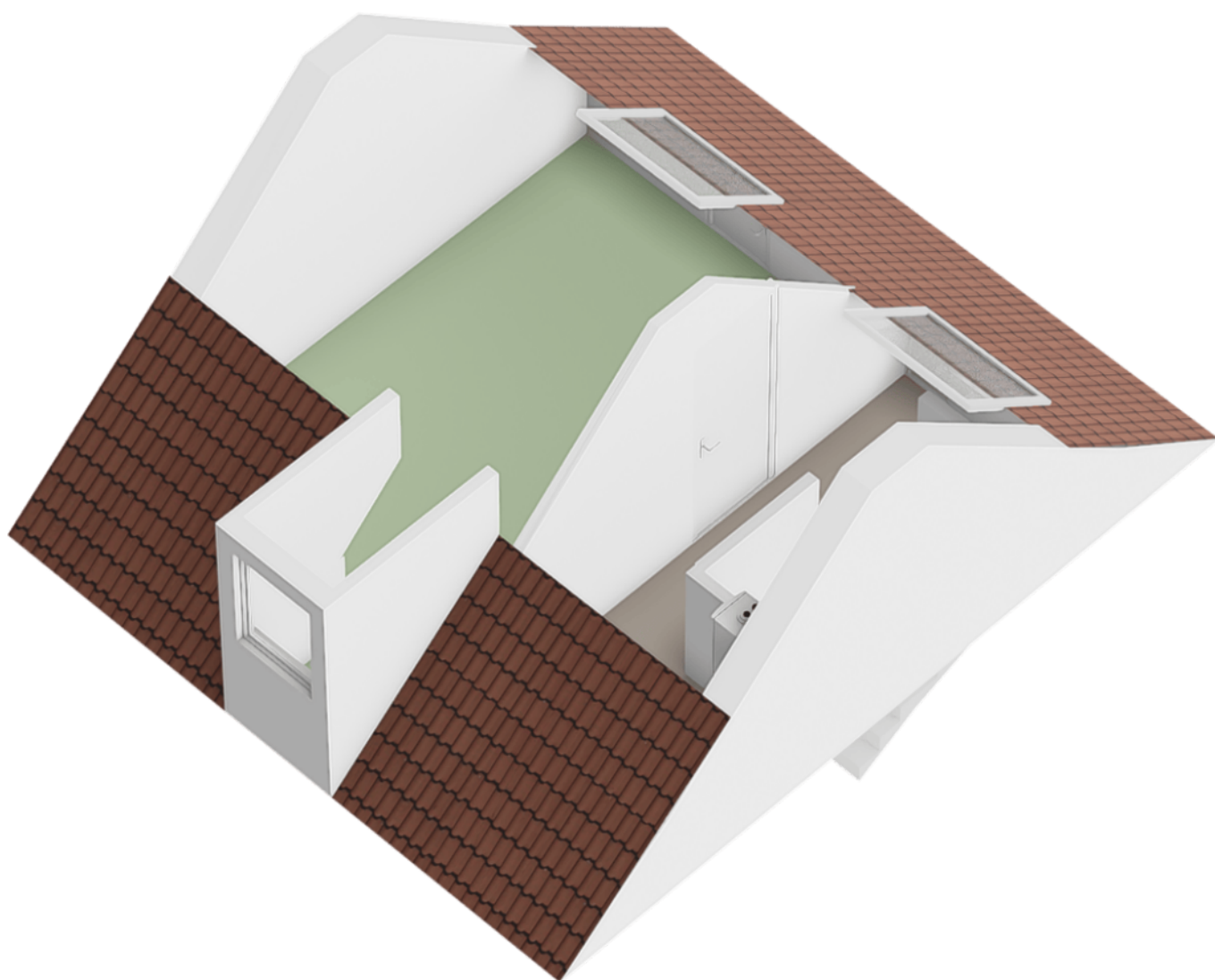
**> Plattegrond**



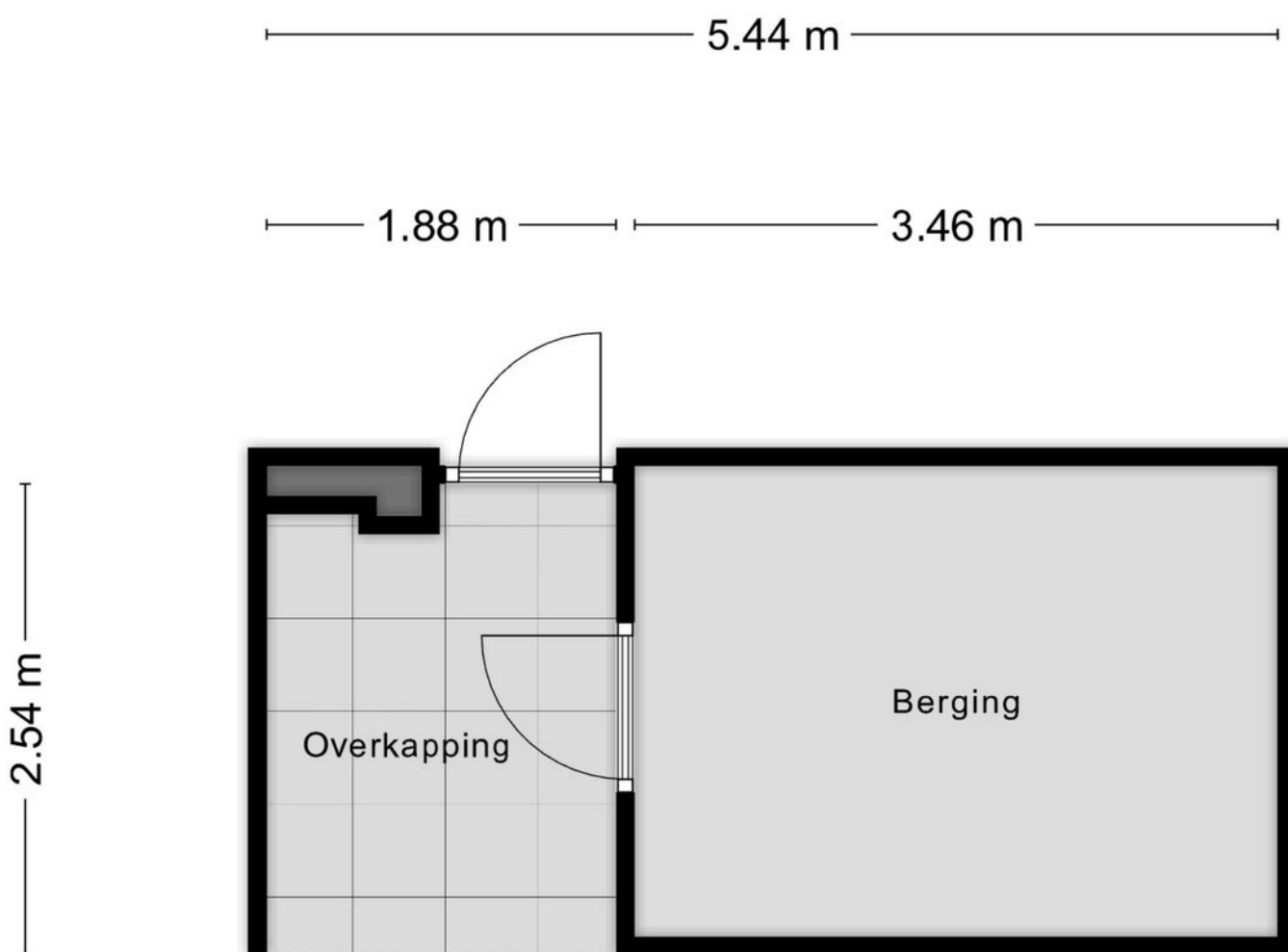
## > Plattegrond



**> Plattegrond**

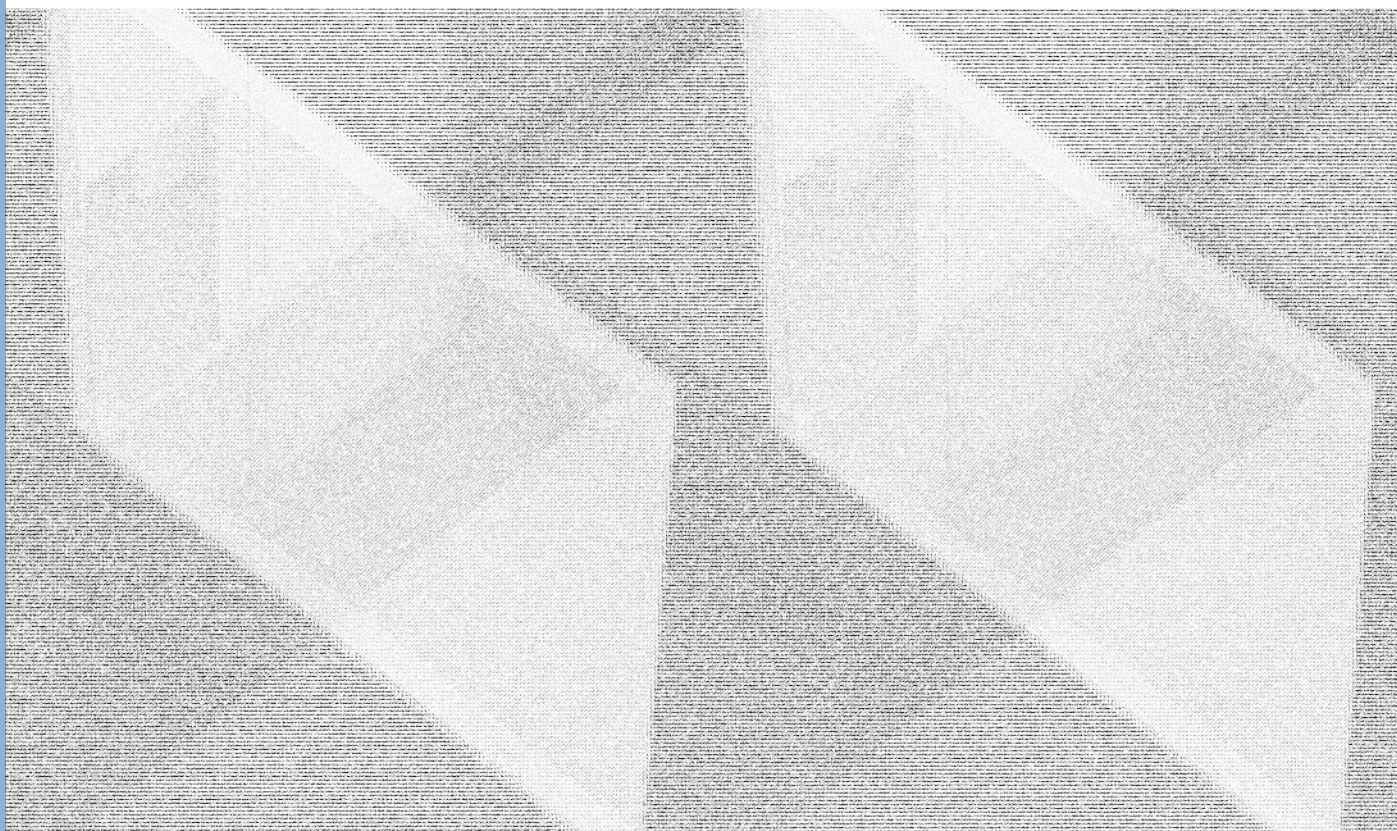
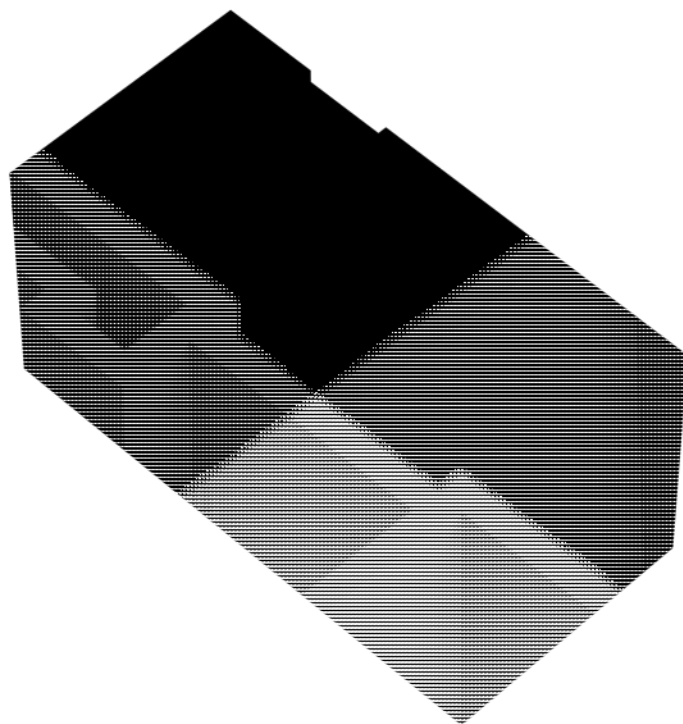
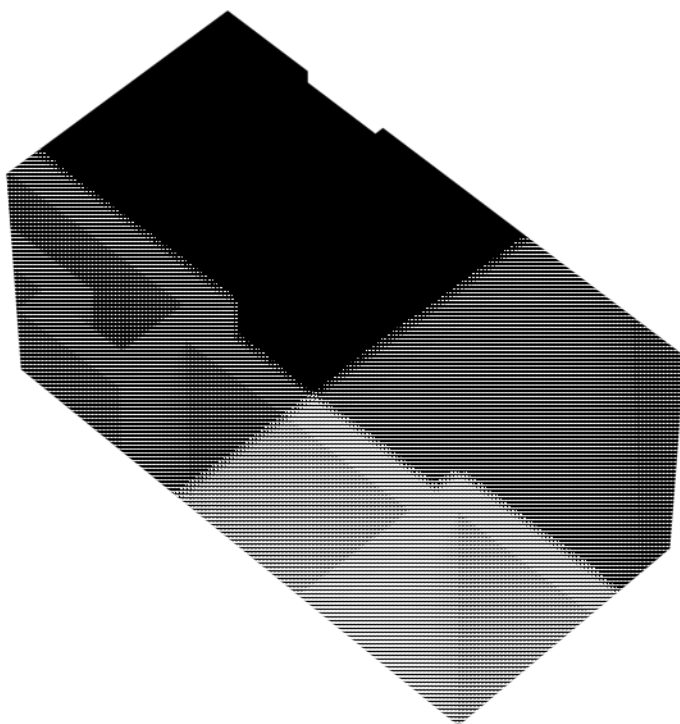


**> Plattegrond**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

**> Plattegrond**



## > Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Prinsenhof 5 Dieren



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dieren

## Sectie

Perceel

Dieren

U

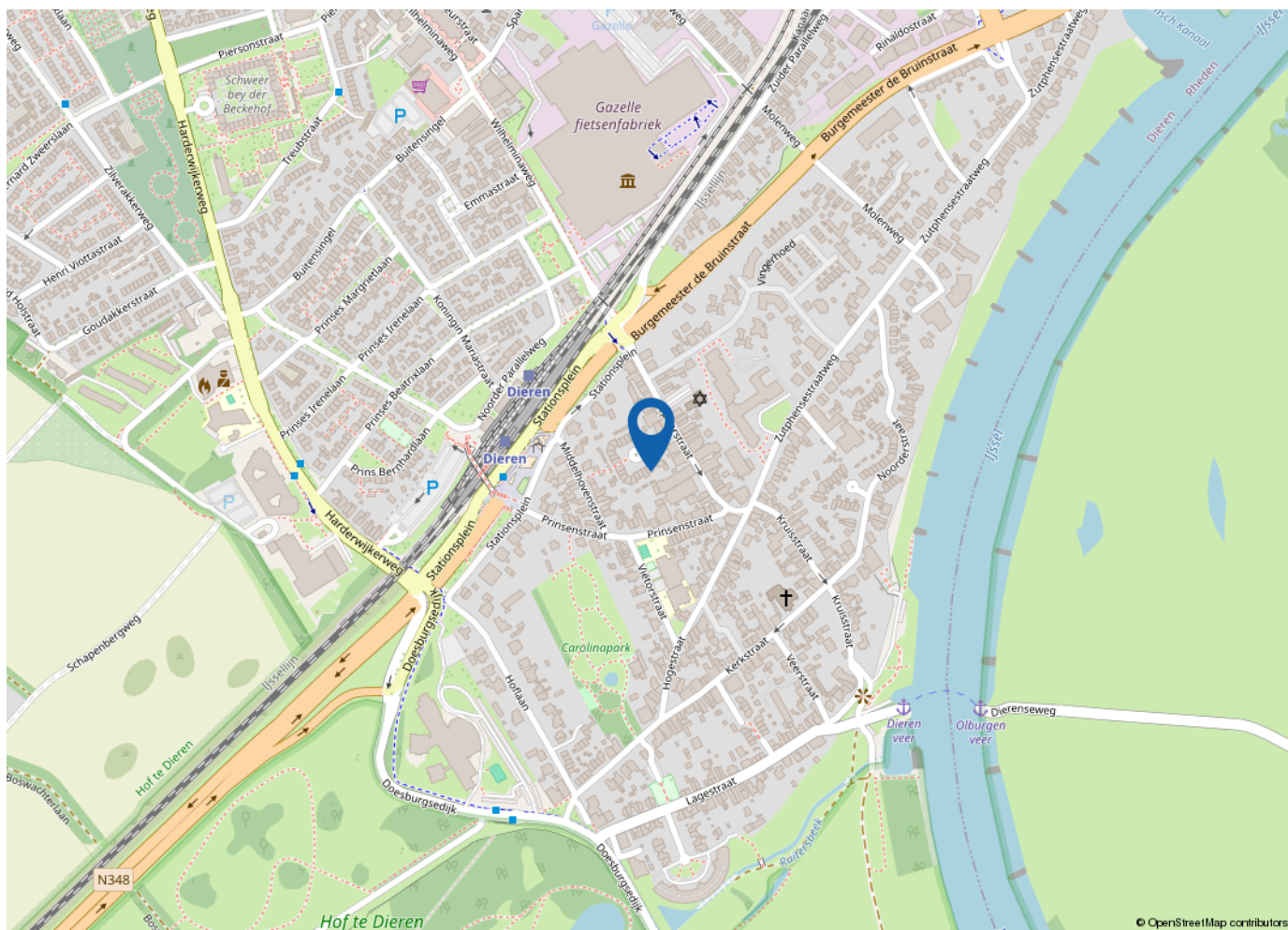
4992

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.

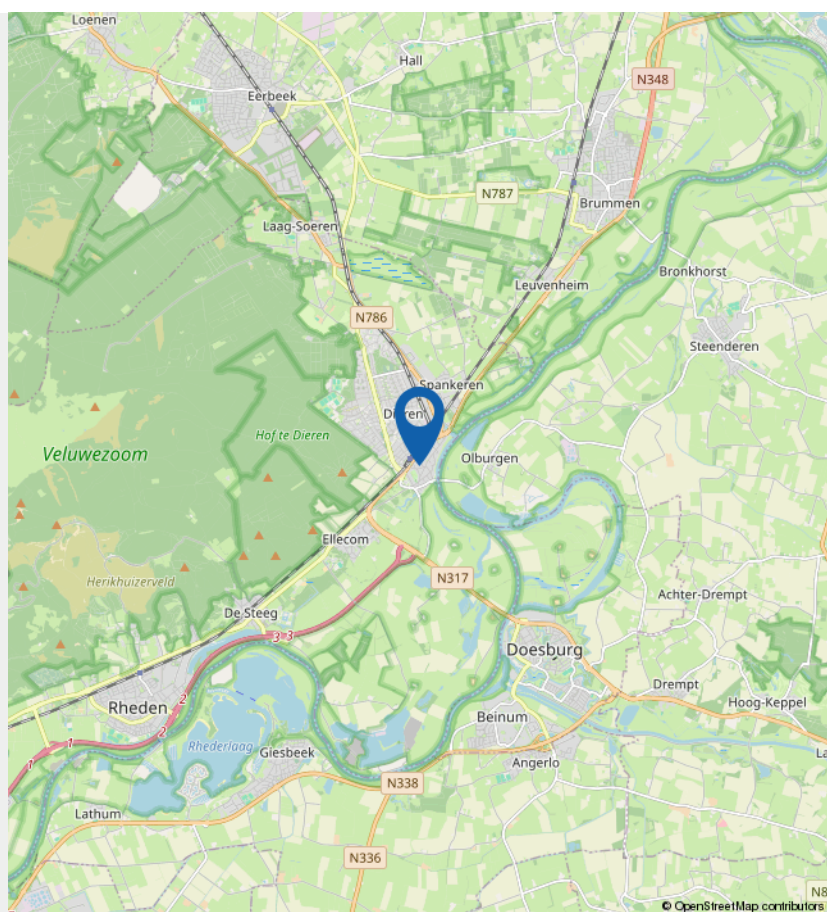
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 november 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

*kadaster*





*“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”*



## > Lijst van zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |     |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren       |               |          |              | X   |
| Allesbrander                             |               |          |              | X   |
| Houtkachel                               |               |          |              | X   |
| (Gas)kachels                             |               |          |              | X   |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |     |
| Radiatorafwerking                        |               |          |              | X   |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |     |
| - inbouwspots/dimmers                    |               |          |              | X   |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |     |
| - losse (hang)lampen                     | X             |          |              |     |
| - plafonnieres (muv woonkamer)           | X             |          |              |     |
| - wandlampem                             | X             |          |              |     |
|                                          |               |          |              |     |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |     |
| - Alle kasten                            |               |          | X            |     |
| - bank, stoelen, tafel, hoog-laag bureau |               |          | X            |     |
|                                          |               |          |              |     |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |     |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |     |
| - gordijnen                              | X             |          |              |     |
| - overgordijnen                          |               |          |              | X   |
| - vitrages                               |               |          |              | X   |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |     |
| - lamellen                               |               |          |              | X   |
| - jaloezieën                             | X             |          |              |     |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |     |
| -                                        |               |          |              | X   |

## > Lijst van zaken

|                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| -                                   |               |          |              | X   |
| Vloerdecoratie, te weten            |               |          |              |     |
| - vloerbedekking                    |               |          |              | X   |
| - parketvloer                       |               |          |              | X   |
| - houten vloer(delen)               |               |          |              | X   |
| - laminaat                          | X             |          |              |     |
| - plavuizen                         |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| Overig, te weten                    |               |          |              |     |
| - spiegelwanden                     |               |          |              | X   |
| - schilderij ophangstelsel          |               |          |              | X   |
| - Infraroodpanelen                  |               |          | X            |     |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| <b>Woning - Keuken</b>              |               |          |              |     |
| Keukenblok (met bovenkasten)        | X             |          |              |     |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten |               |          |              |     |
| - kookplaat                         | X             |          |              |     |
| - (gas)fornuis                      |               |          |              | X   |
| - afzuigkap                         | X             |          |              |     |
| - magnetron                         |               |          |              | X   |
| - oven                              | X             |          |              |     |
| - combi-oven/combimagnetron         |               |          | X            |     |

## > Lijst van zaken

|                                   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-----------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| - koelkast                        |               |          |              | X   |
| - vriezer                         |               |          |              | X   |
| - koel-vriescombinatie            |               |          | X            |     |
| - vaatwasser                      | X             |          |              |     |
| - Quooker                         |               |          |              | X   |
| - koffiezetapparaat               |               |          |              | X   |
| -                                 |               |          |              | X   |
| -                                 |               |          |              | X   |
| Keukenaccessoires, te weten       |               |          |              |     |
| -                                 |               |          |              | X   |
| -                                 |               |          |              | X   |
| -                                 |               |          |              | X   |
| -                                 |               |          |              | X   |
| -                                 |               |          |              | X   |
| -                                 |               |          |              | X   |
| -                                 |               |          |              | X   |
| -                                 |               |          |              | X   |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>    |               |          |              |     |
| Sauna met toebehoren              |               |          |              | X   |
|                                   |               |          |              | X   |
|                                   |               |          |              | X   |
| Toilet met de volgende toebehoren |               |          |              |     |
| - toilet                          | X             |          |              |     |
| - toiletrolhouder                 | X             |          |              |     |
| - toiletborstel(houder)           | X             |          |              |     |
| - fontein                         | X             |          |              |     |

## > Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| -                                                                  |               |          |              | X   |
| -                                                                  |               |          |              | X   |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |     |
| - ligbad                                                           |               |          |              | X   |
| - jacuzzi/whirlpool                                                |               |          |              | X   |
| - douche (cabine/scherf)                                           | X             |          |              |     |
| - stoomdouche (cabine)                                             |               |          |              | X   |
| - wastafel                                                         |               |          |              | X   |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |     |
| - planchet                                                         |               |          |              | X   |
| - toiletkast                                                       | X             |          |              |     |
| - toilet                                                           | X             |          |              |     |
| - toilethouder                                                     | X             |          |              |     |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |     |
| -                                                                  |               |          |              | X   |
| -                                                                  |               |          |              | X   |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |     |
| Schotel/antenne                                                    |               |          |              | X   |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |     |
| Kluis                                                              |               |          |              | X   |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |     |
| Alarminstallatie                                                   |               |          |              | X   |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    |               |          |              | X   |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |     |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |     |

## > Lijst van zaken

|                                                                   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| Airconditioning                                                   |               |          |              | X   |
| Screens                                                           |               |          |              | X   |
| Rolluiken                                                         |               |          |              | X   |
| Zonwering buiten                                                  | X             |          |              |     |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                           | X             |          |              |     |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                 |               |          |              | X   |
| Waterslot wasautomaat                                             |               |          |              | X   |
| Zonnepanelen                                                      | X             |          |              |     |
| Oplaadpunt elektrische auto                                       |               |          |              | X   |
|                                                                   |               |          |              | X   |
|                                                                   |               |          |              | X   |
|                                                                   |               |          |              | X   |
| Thuisbatterij                                                     |               |          | X            |     |
|                                                                   |               |          |              | X   |
| Warmwatervoorziening, te weten                                    |               |          |              |     |
| - CV-installatie                                                  | X             |          |              |     |
| - boiler                                                          |               |          |              | X   |
| - geiser                                                          |               |          |              | X   |
| -                                                                 |               |          |              | X   |
| -                                                                 |               |          |              | X   |
| -                                                                 |               |          |              | X   |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten |               |          |              |     |
| -                                                                 |               |          |              | X   |
| -                                                                 |               |          |              | X   |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                          |               |          |              |     |

## > Lijst van zaken

|                                            | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| Tuinaanleg/bestrating                      | X             |          |              |     |
| Beplanting                                 | X             |          |              |     |
| bloembakken                                | X             |          |              |     |
|                                            |               |          |              |     |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>     |               |          |              |     |
| Buitenverlichting                          | X             |          |              |     |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder |               |          |              | X   |
|                                            |               |          |              | X   |
|                                            |               |          |              |     |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                    |               |          |              |     |
| Tuinhuis/buitenberging                     | X             |          |              |     |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        | X             |          |              |     |
| (Broei)kas                                 |               |          |              | X   |
|                                            |               |          |              | X   |
|                                            |               |          |              | X   |
|                                            |               |          |              |     |
| <b>Tuin - Overig</b>                       |               |          |              |     |
| Overige tuin, te weten                     |               |          |              |     |
| - (sier)hek                                |               |          |              | X   |
| - vlaggenmast(houder)                      |               |          |              | X   |
| -                                          |               |          |              | X   |
| -                                          |               |          |              | X   |
|                                            |               |          |              |     |
| <b>Overig - Contracten</b>                 |               |          |              |     |
| CV: Nee                                    |               |          |              |     |
| Boiler: Nee                                |               |          |              |     |
| Zonnepanelen: Nee                          |               |          |              |     |



## > Wonen in de gemeente Rheden

### Historie

De bijna 45.000 inwoners van de gemeente Rheden wonen verspreid over 7 dorpen. Drie grotere dorpen, Dieren, Rheden en Velp, en vier kleinere dorpen: Ellecom, Spankeren, Laag Soeren en De Steeg. Ellecom en Spankeren zijn van oorsprong agrarische dorpen, nu zijn het rustige woonkernen. De naam Rheden komt van het woord "Rheton" en dat betekent 'plaats waar het riet groeit'. Het wapen van de gemeente is dat van het oude geslacht Rheede dat in deze omgeving heeft gwoond. De officiële omschrijving van het wapen van de gemeente luidt: 'Van goud, beladen met een rechterschuinbalk van keel gebroken met een barensteel van drie hangers van lazuur'. In gewoon Nederlands zijn dat de kleuren geel (voor het veld), rood (voor de schuine balk) en blauw (voor de barensteel of ook wel hellenbaardenbreker).

### Geografie

De gemeente Rheden slingert vanaf Arnhem tussen de IJssel en de Veluwezoom als een lint van west naar oost met bij Dieren een afbuiging naar het noorden. Rheden is een gemeente waar je prima kunt wonen, werken en recreëren. In de directe omgeving kan men prachtig wandelen en fietsen. Het prachtige Nationaal Park Veluwezoom is hiervoor bij uitstek een goede locatie.

### Voorzieningen

In alle dorpen zijn basisscholen gevestigd en het voortgezet onderwijs is ook goed vertegenwoordigd in de gemeente Rheden. De bereikbaarheid is uitstekend: de spoorlijn Arnhem-Zutphen doet de dorpen Velp, Rheden en Dieren aan. Bovendien zorgt de snelweg A12 voor prima verbindingen over de weg. Verder zijn de medische voorzieningen uitstekend.



Zo zijn er basisvoorzieningen zoals huis- en tandartsen verspreid over de hele gemeente en is er een polikliniek in Dieren. Een schouwburg, een kunstcentrum, een openluchttheater, bibliotheken en diverse galerieën zorgen voor een gevarieerd cultureel aanbod met alle voorzieningen van Arnhem op een steenworp afstand.

> **Bekijk deze  
woning online!**

**[www.grotenhuismakelaardij.nl](http://www.grotenhuismakelaardij.nl)**

Prinsenhof 5, Dieren



*Scan deze  
QR code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!*



## > Extra informatie

### **Hartelijk bedankt voor de getoonde interesse**

Middels deze brochure proberen wij een duidelijk beeld te geven van de woning. Heeft u verdere interesse, dan kunt u contact opnemen met ons kantoor om eventuele vervolgstappen te bespreken. Graag wijzen wij u hieronder op een aantal aspecten die in dit kader van belang kunnen zijn.

### **Vrijblijvende aanbieding**

Hoewel deze objectinformatie met de nodige zorgvuldigheid door ons is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/ of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper, noch (de medewerkers van) ons kantoor aanvaarden enige aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Aan vermelde afmetingen dan wel toegevoegde (bouw)tekeningen kunnen door koper dan ook eveneens geen rechten worden ontleend.

### **Onderzoeksplicht koper**

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit om te voldoen aan het gebruik dat de koper van de woning zal willen maken. Het verdient aanbeveling om een ter zake kundige (bouwkundige/ aankoopmakelaar) in te schakelen. Indien de koper besluit om bij de aankoop geen deskundige(n) in te schakelen, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn/ haar rekening.

### **Mededelingsplicht verkoper**

Op grond van de wettelijke mededelingsplicht vragen wij verkoper ons datgene te melden wat voor u als koper van belang zou kunnen zijn. Helaas kan verkoper u niet meer melden dan bekend of zichtbaar is. Er wordt door ons geen opdracht gegeven tot nader onderzoek naar zaken als (bodem)vervuiling, (ondergrondse) tanks, toegepaste materialen en de samenstelling ervan en eventuele schadelijkheid van deze zaken voor milieu of gezondheid. Ook naar verbouw- en bestemmingsplanmogelijkheden wordt geen onderzoek gedaan. In dit kader wijzen wij u op uw eigen onderzoeksplicht.

### **Rol verkopende makelaar**

De verkopende makelaar behartigt primair de belangen van de verkoper. Hij werkt in opdracht van de verkoper en treedt op als adviseur van diens opdrachtgever. Op grond van deze eenzijdige belangenbehartiging is het voor de verkopende makelaar dan ook niet mogelijk en zelfs verboden om gelijktijdig de belangen van een koper te behartigen. Als lid van de NVM zal conform de regels en de Erecode van de NVM gehandeld worden.

### **Beperking aansprakelijkheid verkoper/ ouderdomsclausule**

Wanneer de woning meer dan 30 jaar geleden is gebouwd wensen wij ter beperking van de aansprakelijkheid van de verkoper in de koopakte onder artikel 6.3 onderstaande aanvullende clausule op te nemen. Deze clausule wijst u als koper op uw eigen verantwoordelijkheid om te (laten) onderzoeken of de woning die eigenschappen bezit die u belangrijk vindt waarbij aansprakelijkheid van de verkoper voor gebreken uitgesloten wordt. De verkoper blijft wel verplicht om de koper op de hoogte te stellen van gebreken waarvan hij weet of behoort te weten dat ze voor koper van belang zijn en waarvan hij weet of vermoedt dat de koper ze niet kent. *Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan .... 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. Verkoper staat derhalve onder andere niet in voor de funderingen, de daken, de muren, de vloeren, de leidingen, de installaties voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.*

## > Extra informatie

### Niet zelf bewoond

Wanneer de verkoper de woning (recent) niet zelf gebruikt/ bewoond heeft, zal onderstaande clausule aan de koopovereenkomst toegevoegd worden: *Koper is ervan op de hoogte dat verkoper het object (recent) niet zelf feitelijk heeft gebruikt (bewoond) en derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte (recent) zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor rekening en risico van koper komen. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken deswege.*

### Opgegeven maten/ Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen

Zoals eerder in deze tekst aangegeven zijn alle opgegeven maten en oppervlakten puur indicatief. Voor het bepalen van de oppervlakten hanteren wij de uitgangspunten zoals vermeld in de Meetinstructie Gebruiksoppervlakten Woningen. Deze 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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Aan vermelde oppervlakten en overige maten, dan wel toegevoegde (bouw)tekeningen kunnen door koper dan ook geen rechten worden ontleend.

### Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Deze bepalingen staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs vermeld. Een kopie van het (meest recente) eigendomsbewijs is op te vragen via ons kantoor en zal als bijlage aan de koopakte toegevoegd worden.

### Bouwkundige risico's

**Asbest:** als de woning voor 2005 gebouwd (of mogelijk verbouwd) is, dan zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt (vanaf 1 juli 1993 geldt er een verbod op de verkoop en op het bedrijfsmatig gebruik van asbest; in 2005 is er een volledig verbod op ondermeer het in voorraad hebben en toepassen van asbesthoudende producten gekomen). Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden die extra kosten met zich mee kunnen brengen.

In de koopakte zal onderstaande bepaling opgenomen worden:

*Vanwege het bouwjaar kunnen in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. 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 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 van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper*

**Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren:** wanneer een woning gebouwd is in de periode van circa 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 luchtvochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van eventuele wapening in het beton kan aantasten.

### Bodemverontreiniging/ ondergrondse tanks

Voor zover verkoper bekend is er van de aanwezigheid van een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeistof)stoffen geen sprake, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld (in de vragenlijst). Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

## > Extra informatie

### **Onderhandeling/ moment totstandkoming koop**

Mocht u belangstelling hebben in de woning, dan kunt u naar aanleiding van de bezichtiging en ontvangen verkoopdocumentatie een bieding uitbrengen. Aan een bieding kunt u als koper een aantal ontbindende voorwaarden koppelen zoals: financiering, bouwkundige keuring etc. Bij uw bod moet u daarvan wel direct melding maken. De koop komt (pas) tot stand op het moment dat zowel koper(s) als verkoper(s) hun handtekening(en) onder een koopovereenkomst hebben gezet. Dit volgt uit het schriftelijkheidsvereiste dat is vastgelegd in de Wet Koop onroerende zaken. Het schriftelijkheidsvereiste houdt in dat de koop van een woning door een particulier schriftelijk, middels een door beide partijen getekende koopovereenkomst moet worden aangegaan. Een mondelinge afspraak is dus niet voldoende. Ook aan een bevestiging van mondeling gemaakte afspraken per e-mail en zelfs aan een nog niet door beide partijen ondertekende (concept)koopovereenkomst kunnen door zowel koper als verkoper geen rechten worden ontleend.

### **De koopovereenkomst**

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en Vastgoeddeskundigen NVM. In deze koopovereenkomst is een opschortende voorwaarde opgenomen waarin wordt bepaald dat de partij die de koopakte als eerste ondertekent, dit doet onder het voorbehoud dat hij uiterlijk binnen vijf werkdagen (een kopie van) de door beide partijen getekende akte heeft ontvangen.

### **Financiering**

Veelal wordt bij de koop door koper een ontbindende voorwaarde financiering opgenomen. Deze voorwaarde dient dan door koper in de onderhandeling vermeld te zijn. Indien hierover geen nadere afspraken zijn gemaakt wordt uitgegaan van een financiering van de maximale door de overheid bepaalde 'loan to value' (vanaf 2018 bedraagt deze 100% van de marktwaaarde van de woning) tegen gebruikelijke voorwaarden en tarieven en, indien kopers met z'n tweeën kopen, op beide inkomens. Voor de ontbindende voorwaarde van financiering staat een termijn van een aantal weken nadat overeenstemming is bereikt over de koopsom. U heeft echter als koper tot aan de datum van eigendomsoverdracht de tijd om de meest passende financiering aan te gaan bij een geldverstrekker welke voor u de beste condities en voorwaarden heeft.

Doet de koper binnen de in de koopakte vastgelegde termijn een beroep op de ontbindende voorwaarde van financiering, dan dient hij aan te tonen dat hij zich heeft ingespannen om de financiering te verkrijgen. Om te kunnen beoordelen of een financiering door koper mogelijk is, of koper al het redelijk mogelijke heeft gedaan om de financiering te verkrijgen en of er terecht een beroep op het financieringsvoorbehoud wordt gedaan, dient koper hierbij in ieder geval de gegevens die aan de bank verstrekt zijn (kopie aanvraag van de hypotheek) en minimaal één afwijzing van een erkende geldverstrekende instelling te overleggen.

### **Waarborgsom**

In alle koopovereenkomsten die door ons worden gesloten zal standaard een door koper te stellen waarborgsom ter hoogte van 10% van de koopsom worden opgenomen, te voldoen binnen één week na het onherroepelijk worden van de koopovereenkomst. In plaats van het storten van een waarborgsom is het stellen van een bankgarantie ook mogelijk. De notaris zal u vragen de waarborgsom te storten of de bankgarantie te deponeren voor de in de koopovereenkomst vermelde datum.

### **Energielabel**

Voor de meeste woningen is een energielabel bij oplevering, verkoop en verhuur sinds 2008 verplicht. Het niet hebben van een energielabel is voor rekening en risico van de verkoper.

### **Notariskeuze**

Omdat de kosten worden betaald door de koper heeft deze in de meeste gevallen de keuze bij welke notaris het transport (de juridische levering) zal plaatsvinden. Indien de notaris extra kosten in rekening brengt bij de verkoper, anders dan de kosten voor het doorhalen van de hypothecaire inschrijving in het kadaster tegen een marktconform tarief (totaal maximaal € 200,- exclusief btw per inschrijving), zijn de kosten over het meerdere voor rekening van de koper. Wanneer de koper een notaris kiest op een afstand van meer dan 25 kilometer van de onroerende zaak, dan zijn de kosten voor een eventuele volmacht ten behoeve van de verkoper(s) eveneens voor rekening van de koper.

## > Extra informatie

### **Feitelijke levering**

De sleuteloverdracht vindt meestal plaats op de datum van transport. Voordat het transport plaatsvindt zal er een inspectie plaatsvinden in de door u gekochte woning. Hierbij mogen alle partijen aanwezig zijn en heeft u als koper de gelegenheid de woning te inspecteren en te controleren of alle roerende en onroerende zaken aanwezig zijn zoals deze bij de koopovereenkomst zijn overeengekomen. De meterstanden zullen door de makelaar, samen met verkoper(s) en koper(s), worden opgenomen. Let op dat u uw nieuwe woning op de dag van eigendomsoverdracht verzekerd heeft; opstal met ten minste branddekking.

### **Identificatieplicht**

De makelaar is wettelijk verplicht een kopie van een legitimatiebewijs van zowel koper(s) als verkoper(s) in het dossier te houden. Ook rust op de makelaar de plicht de geldigheid van dit document te controleren. Wij rekenen op uw medewerking hieraan.

## > Zijn er nog vragen.....

Uiteraard kunnen er bij u vragen zijn ontstaan na het lezen van de verkoopbrochure, of heeft u na het lezen nog geen antwoord gevonden op uw vragen, dan kunt u altijd contact met ons opnemen. Deze brochure wordt aan meerdere personen en onder voorbehoud van tussentijdse verkoop aan u aangeboden.

### Ons adres

Grotenhuis Makelaardij  
Lindelaan 12  
6951 DJ Dieren

☎ 0313-450717

☎ 06-57894814

✉ [info@grotenhuismakelaardij.nl](mailto:info@grotenhuismakelaardij.nl)

### Openingstijden\*

|           |                   |
|-----------|-------------------|
| Maandag   | 08.30 : 17.00 uur |
| Dinsdag   | 08.30 : 17.00 uur |
| Woensdag  | 08.30 : 17.00 uur |
| Donderdag | 08.30 : 17.00 uur |
| Vrijdag   | 08.30 : 17.00 uur |
| Lunch     | 12.30 : 13.00 uur |

\* buiten kantoortijden en op zaterdag werken wij op afspraak.

***Voor dringende vragen kunt u onze makelaars te allen tijde (ook 's avonds en in het weekend) mobiel proberen te bereiken.***

Kijk voor ons actuele woningaanbod op: [www.funda.nl](http://www.funda.nl) en/ of [www.grotenhuismakelaardij.nl](http://www.grotenhuismakelaardij.nl)



# WAARDECHEQUE

## BENIEUWD NAAR DE ACTUELE WAARDE VAN JOUW WONING?

Wij voorzien je graag geheel vrijblijvend en kosteloos van een deskundige en objectieve indicatie van de huidige waarde van jouw woning door middel van een gratis waardebepaling.

Voor het maken van een afspraak kun je ons bellen op 0313-450717, een WhatsApp sturen naar 06-57894814 of een e-mail sturen naar [info@grotenhuismakelaardij.nl](mailto:info@grotenhuismakelaardij.nl).

Je kunt er ook voor kiezen om dit formulier in te vullen en bij ons langs te brengen of er een foto van te maken en deze te naar ons te mailen of appen.

Naam: \_\_\_\_\_

Adres: \_\_\_\_\_

Postcode: \_\_\_\_\_

Plaats: \_\_\_\_\_

Telefoonnummer: \_\_\_\_\_

Email: \_\_\_\_\_

Grotenhuis Makelaardij – Lindelaan 12 – 6951 DJ Dieren



0313-450717



06-57894814



[info@grotenhuismakelaardij.nl](mailto:info@grotenhuismakelaardij.nl)

*Actie = succes!*

# HYPOTHEEK ADVIES NODIG?



**Financieel Raadhuis**  
hypotheek en verzekeringen

- Onafhankelijk Advies
- Korte lijnen en dicht in de buurt
- Afspraak op korte termijn
- Wij vergelijken alle aanbieders

## Benieuwd naar alle mogelijkheden?

Onze adviseurs André en Johan bemiddelen al jaren onafhankelijk en deskundig. Zij zullen de tarieven van alle aanbieders inzichtelijk maken en kijken daarbij vanzelfsprekend scherp naar de bijbehorende voorwaarden.



André Mosch



Johan de Jonge

Neem voor vrijblijvend advies contact op met ons en informeer naar wat er in  
jouw situatie mogelijk is!

Bel met 085-3032613 of mail naar [info@financieelraadhuis.nl](mailto:info@financieelraadhuis.nl)

Lindelaan 10, 6951 DJ Dieren | Piet Heinstraat 3, 7204 JN Zutphen  
T: 085-3032613 - [www.financieelraadhuis.nl](http://www.financieelraadhuis.nl) - [info@financieelraadhuis.nl](mailto:info@financieelraadhuis.nl)

# INTERESSE

in deze woning?



**Neem gerust contact met ons op!**

We helpen je graag verder.

Grotenhuis Makelaardij  
Lindelaan 12  
6951 DJ Dieren

0313 - 450717  
[www.grotenhuismakelaardij.nl](http://www.grotenhuismakelaardij.nl)  
[info@grotenhuismakelaardij.nl](mailto:info@grotenhuismakelaardij.nl)

**Grotenhuis**  
Makelaardij o.z.