



makelaardij & taxaties

0316 - 524128
info@bolckmakelaardij.nl
bolckmakelaardij.nl



GRAAF REINALDSTRAAT 25

LOBITH

Vraagprijs € 450.000 K.K.



KENMERKEN



SOORT WONING
vrijstaande woning

BOUWJAAR
1961

WOONOPPERVLAKTE
131 m²

INHOUD
486 m³

PERCEELOPPERVLAKTE
338 m²

ENERGIELABEL
C

AANVAARDING
in overleg

INHOUD

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



OMSCHRIJVING

Wonen aan de Graaf Reinaldstraat 25 betekent rustig wonen in een vriendelijke dorpskern, met natuur, water en recreatie letterlijk om de hoek. Een vrijstaande woning met veel ruimte, een multifunctioneel bijgebouw en een zonnige tuin: een plek waar jij jouw thuis helemaal kunt maken zoals jij wilt.

Hier woon je vrijstaand, maar toch in een dorp met een sterk gemeenschapsgevoel. De combinatie van ruimte, comfort en het bijgebouw (voormalige garage) maakt dit huis perfect voor gezinnen. Ook buitenliefhebbers, wandelaars, fietsers en watersporters voelen zich hier vaak meteen thuis. Met een woonoppervlakte van 131 m² op een perceel van 338 m² heb je hier alle ruimte om comfortabel te wonen. Het woonhuis is netjes onderhouden en voorzien van (grotendeels kunststof kozijnen met) dubbel glas, dak- en

muurisolatie, airconditioning, elektrische zonwering en rolluiken.

De vrijstaande garage is omgebouwd tot een praktische werk-/hobbyruimte. Met een grote raampartij, eigen entree, keukenblok (warm en koud water) en elektrisch rolluik is dit bijgebouw perfect voor een kantoor aan huis, salon, atelier of speelruimte. De mogelijkheden zijn eindeloos!

Begane grond

Bij binnenkomst in de ruime hal tref je direct een toiletruimte met fonteintje, trapopgang, de meterkast en een praktische kelder met volop bergruimte. Vanuit de hal loop je door naar de lichte en sfeervolle woonkamer. De speelse boog zorgt voor een natuurlijke verbinding met de uitgebouwde eetkamer en keuken. De eetkamer is een heerlijke plek om te dineren of



"We wonen hier met veel plezier. Een fijne locatie voor ons gehele gezin met eindeloos veel mogelijkheden!"

gezellig samen te zijn, met openslaande deuren naar de zonnige achtertuin. Dankzij de royale indeling is er hier ook voldoende plek voor een speelhoek of een fijne werkplek. De moderne keuken is voorzien van alle gemakken, waaronder een koelkast, oven, combi-oven, vaatwasser, 4-pits keramische kookplaat en afzuigkap. Koken doe je hier met plezier, met zicht op de tuin en volop lichtinval.

Garage

In de achtertuin bevindt zich een ruime vrijstaand stenen garage, die momenteel als hobbyruimte wordt gebruikt. Dankzij de royale afmetingen en de aanwezigheid van een aparte toegang biedt het gebouw tal van mogelijkheden. Het kan dienen als thuishkantoor of praktijkruimte. Daarnaast is het ideaal voor het opbergen van klusmateriaal, fietsen of tuinspullen. De flexibele indeling maakt het

geschikt voor verschillende doeleinden.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, stuk voor stuk licht en praktisch in te delen. De grootste slaapkamer biedt directe toegang tot een zonnig dakterras. De badkamer is functioneel ingericht met een wastafelmeubel, spiegel met verlichting, radiator en een douche-/badcombinatie.

Tweede verdieping

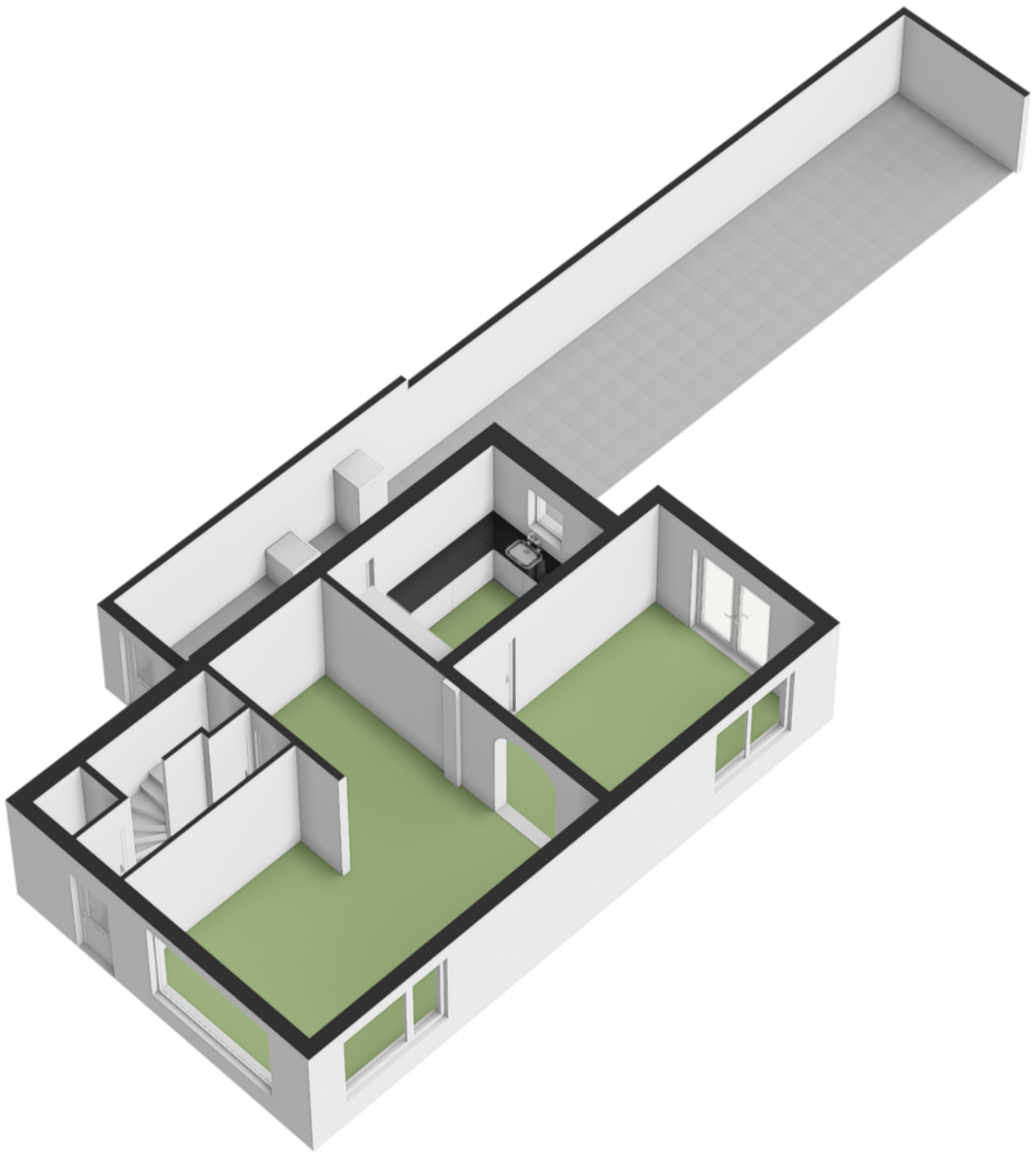
Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Hier tref je een witgoedaansluiting, praktische bergruimte achter de knieschotten én een airco voor extra comfort. De vierde slaapkamer op deze etage is ruim en licht dankzij de dakkapel en biedt volop mogelijkheden als logeerkamer, werkkamer of tienerkamer.



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

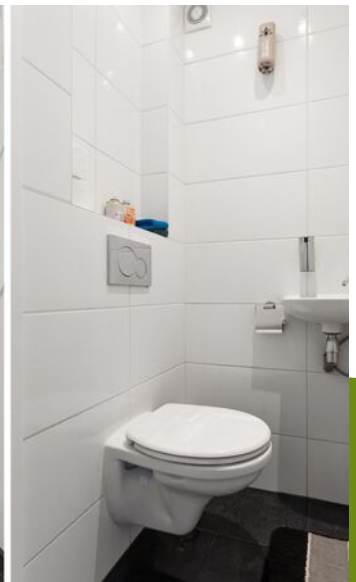
PLATTEGROND

Begane grond

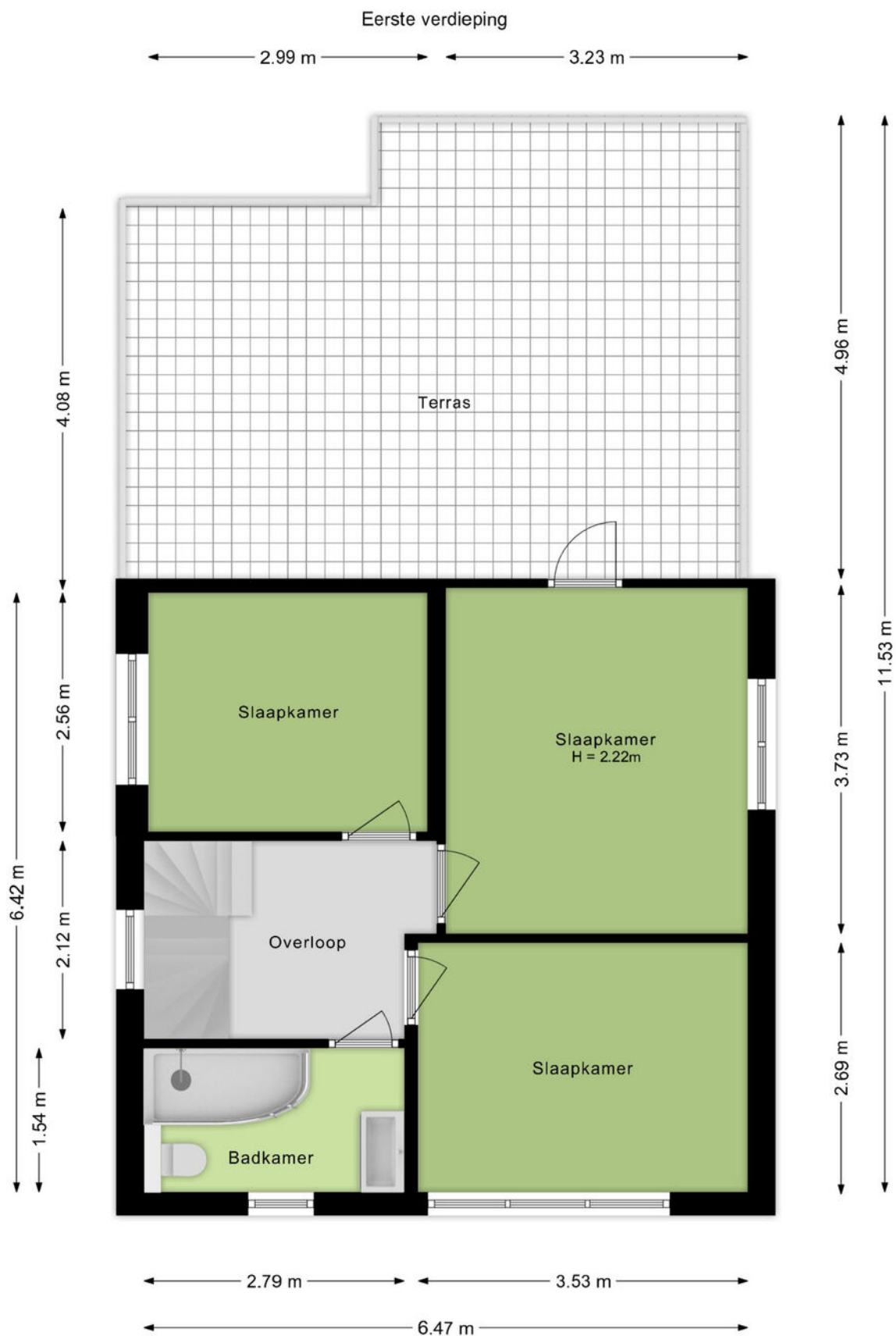


PLATTEGROND

Begane grond



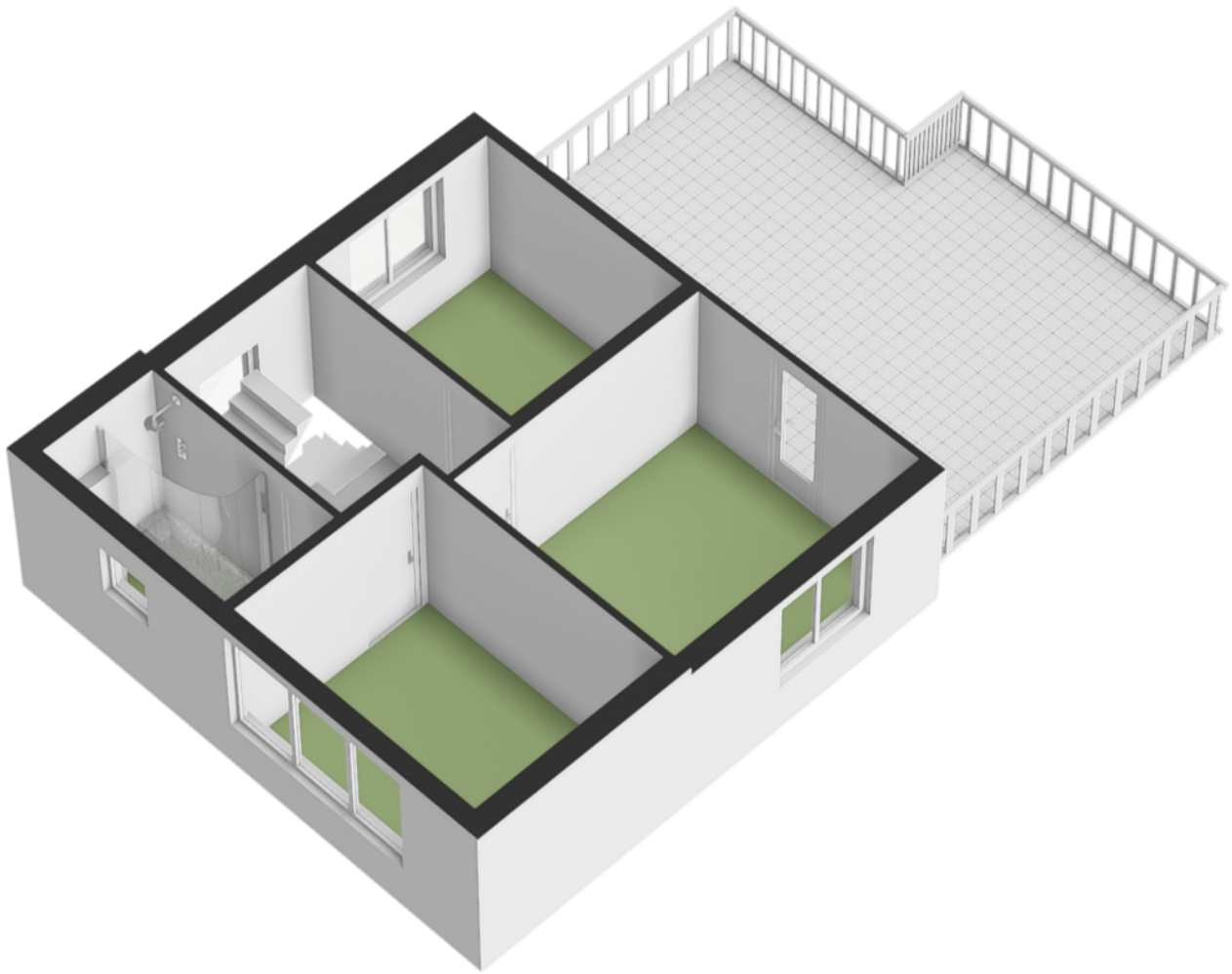




De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND

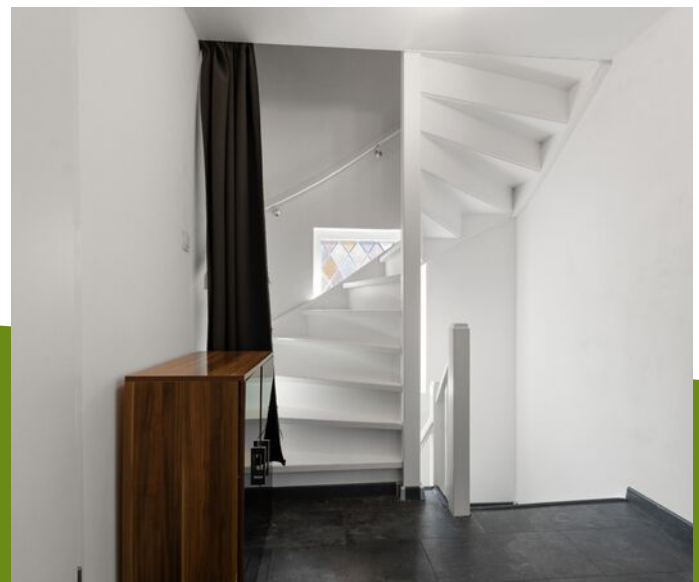
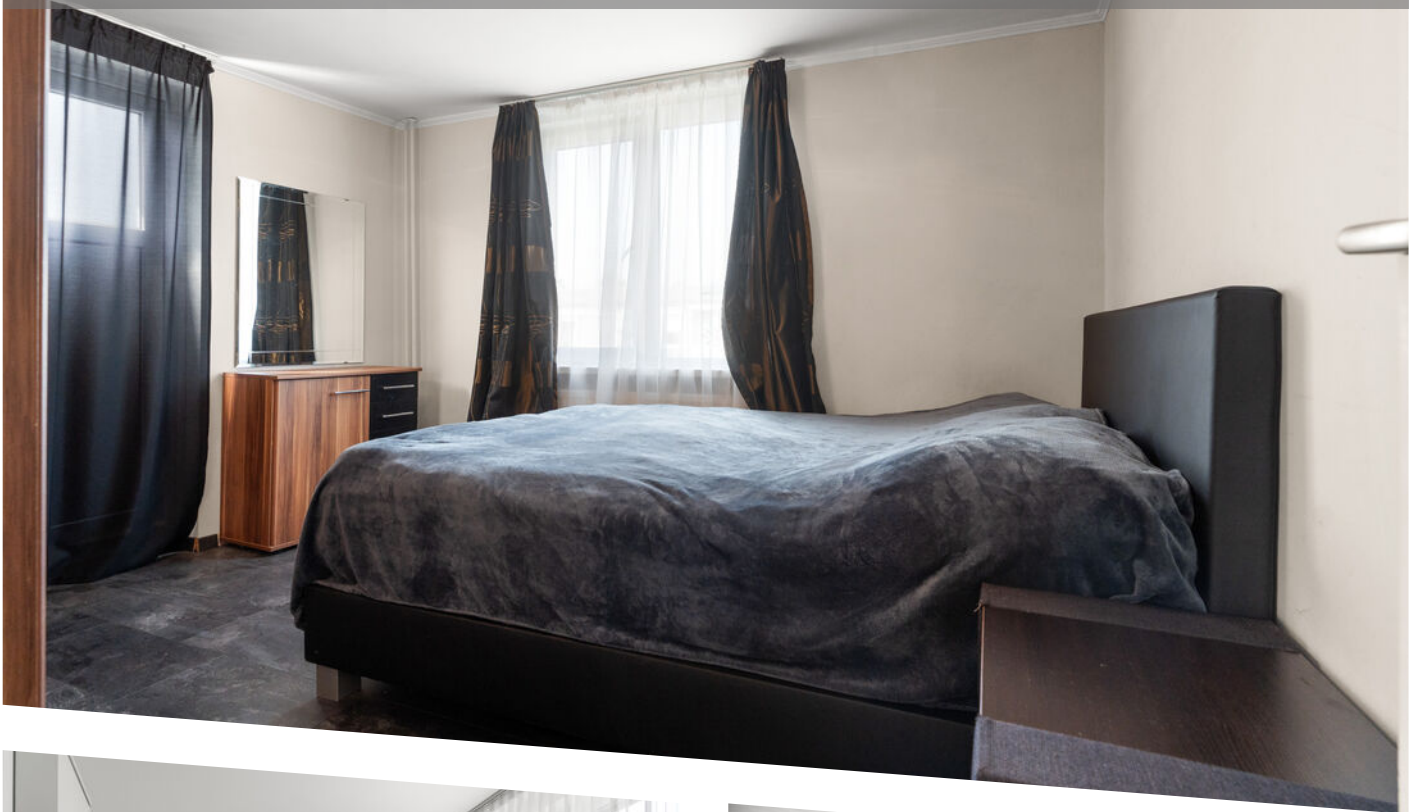
Eerste verdieping



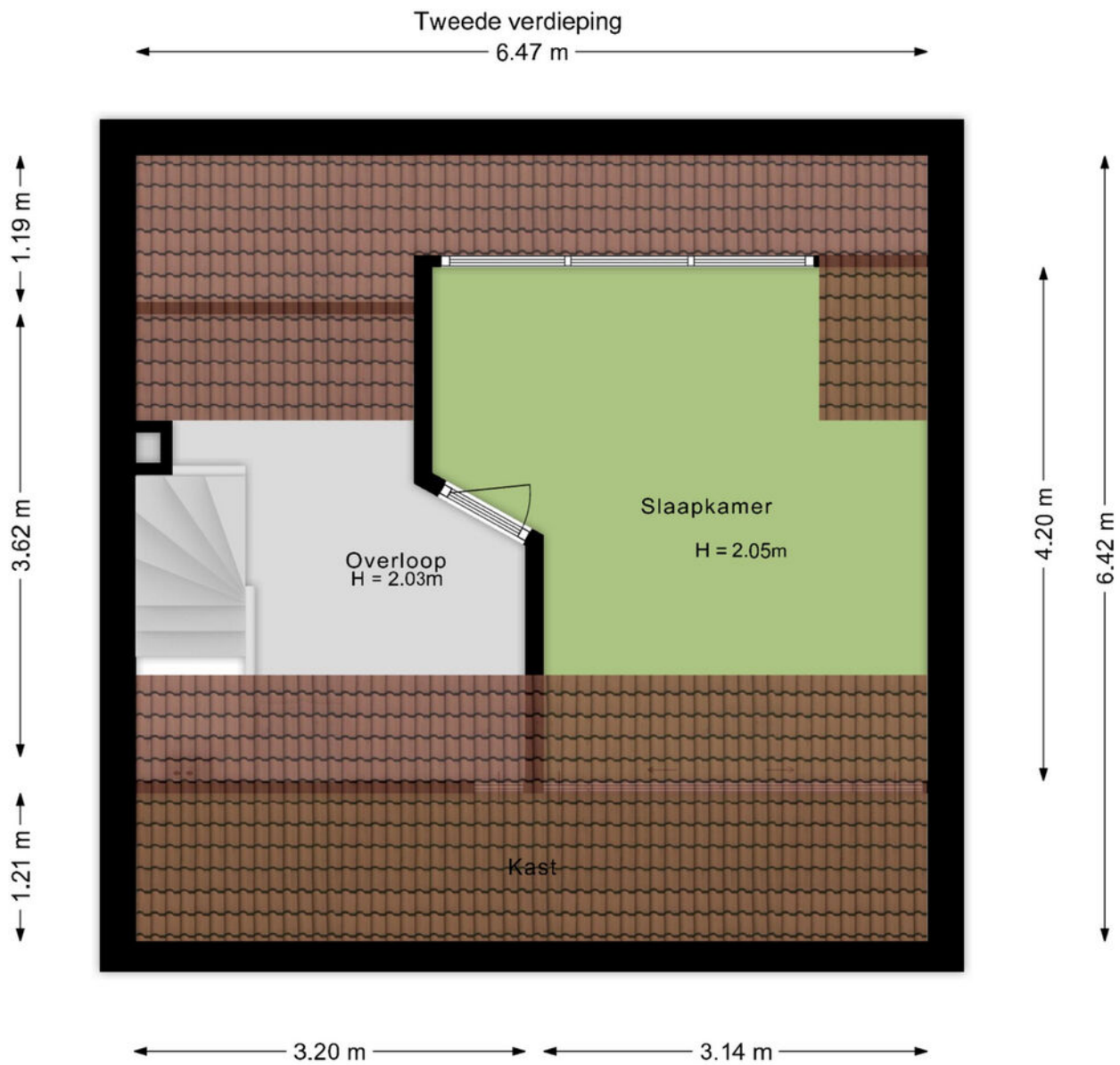
PLATTEGROND

Eerste verdieping

Drie goed bemeten slaapkamers en badkamer



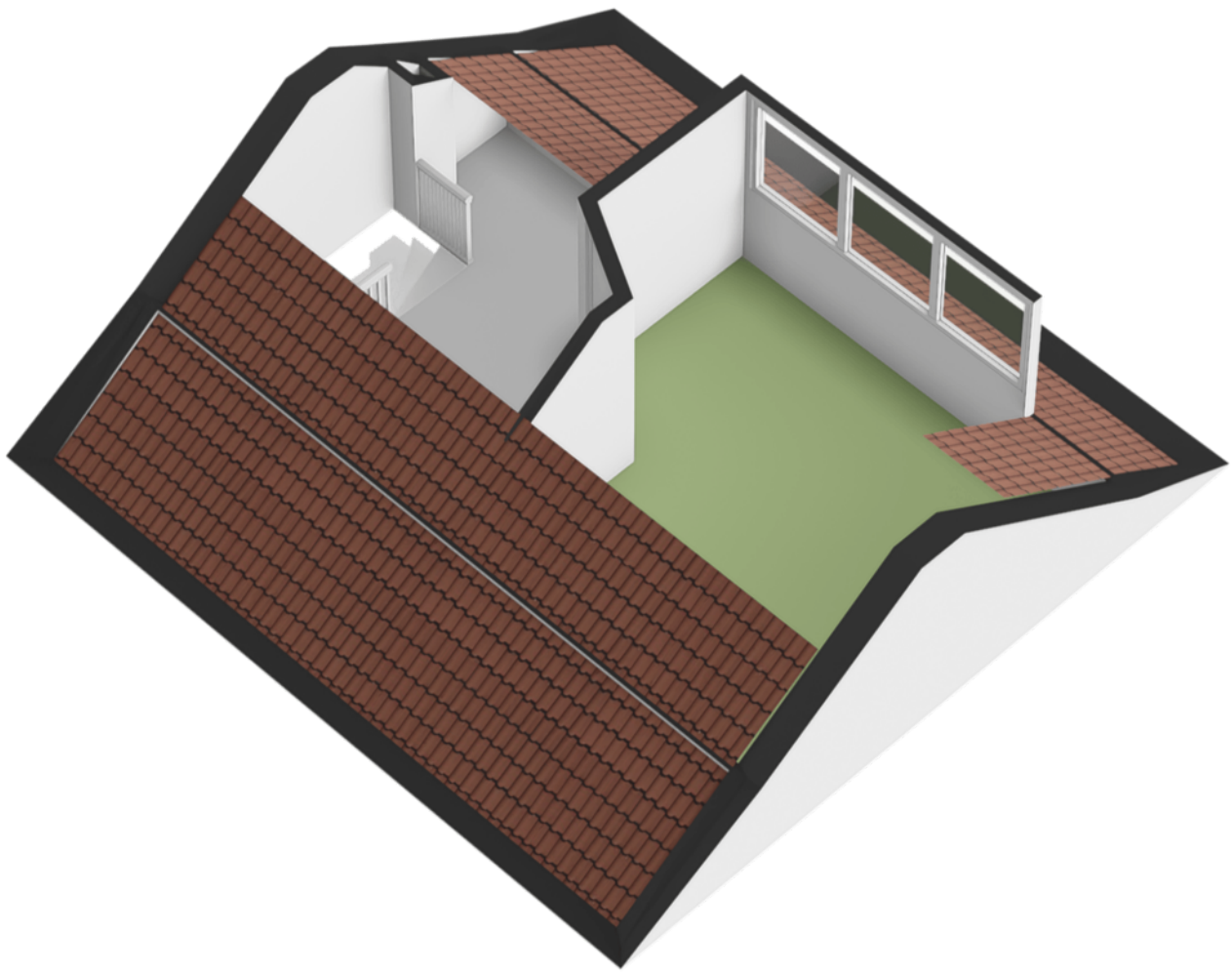




De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

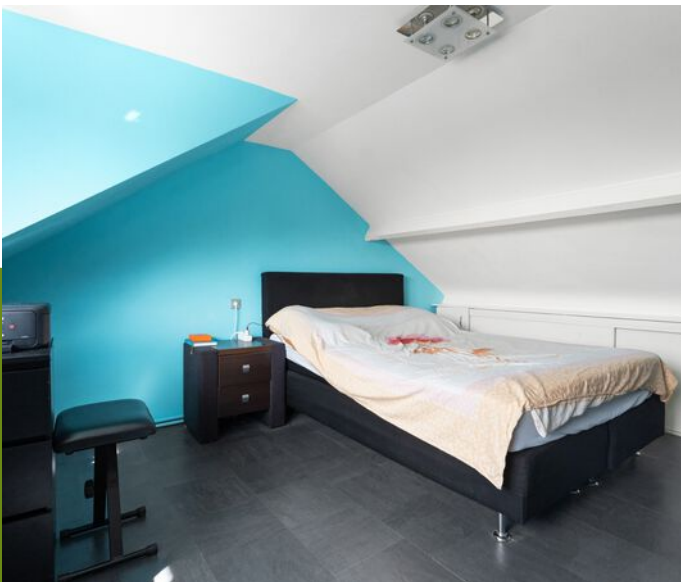
PLATTEGROND

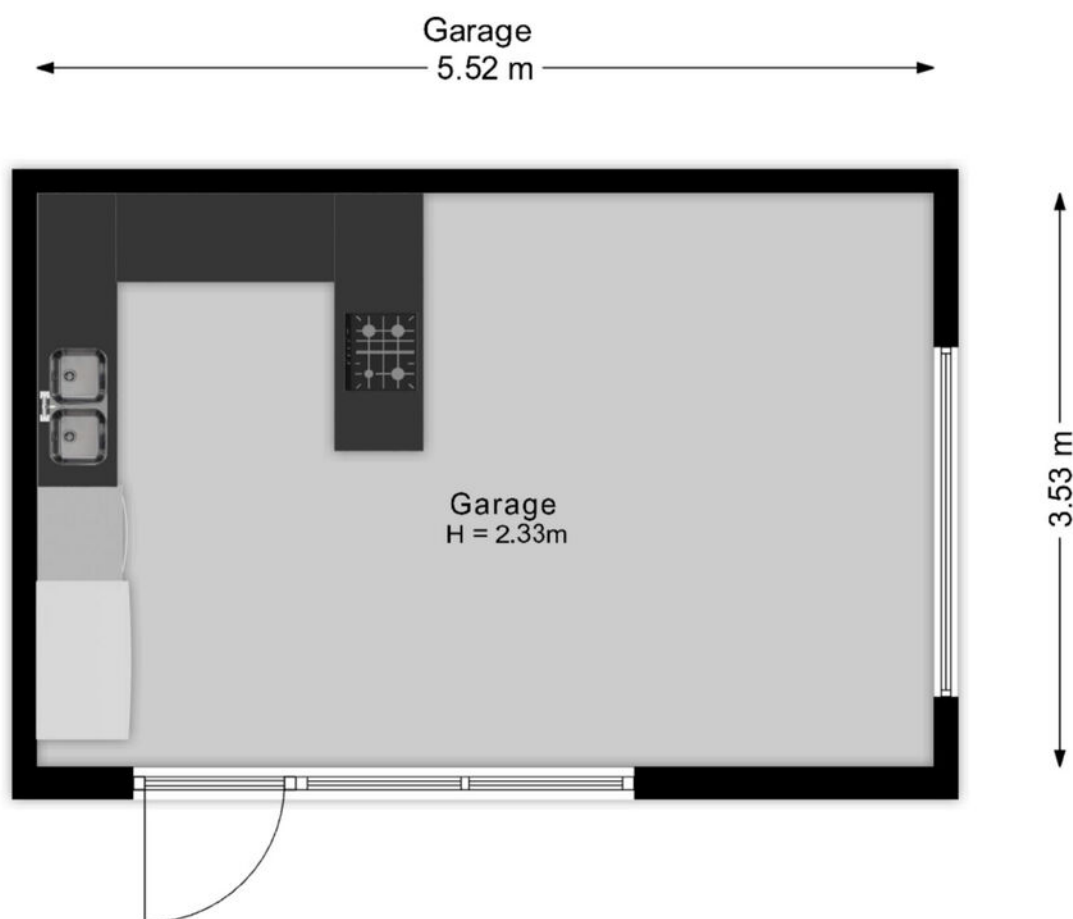
Tweede verdieping



PLATTEGROND

Tweede verdieping





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

PLATTEGROND

Garage

De garage biedt diverse mogelijkheden



TUIN & BUITENRUIMTE

De achtertuin is gelegen op het zonnige zuidwesten en is onderhoudsvriendelijk aangelegd. Dankzij de ruime overkapping zit je hier het hele jaar door heerlijk buiten – ideaal voor lange zomeravonden of knusse momenten in de herfst.

Extra pluspunt: de tuin is voorzien van een fraaie, ingebouwde barbecue.

De woning beschikt over een eigen oprit met ruimte voor één auto en is tevens achterom bereikbaar.







BIJZONDERHEDEN

WOONOPPERVLAKTE

131 m²

INHOUD

486 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

338 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

20 m²

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE

4 m²

ENERGIELABEL

C

VERWARMING

c.v.-ketel

CV KETEL

Remeha 2021

ISOLATIE

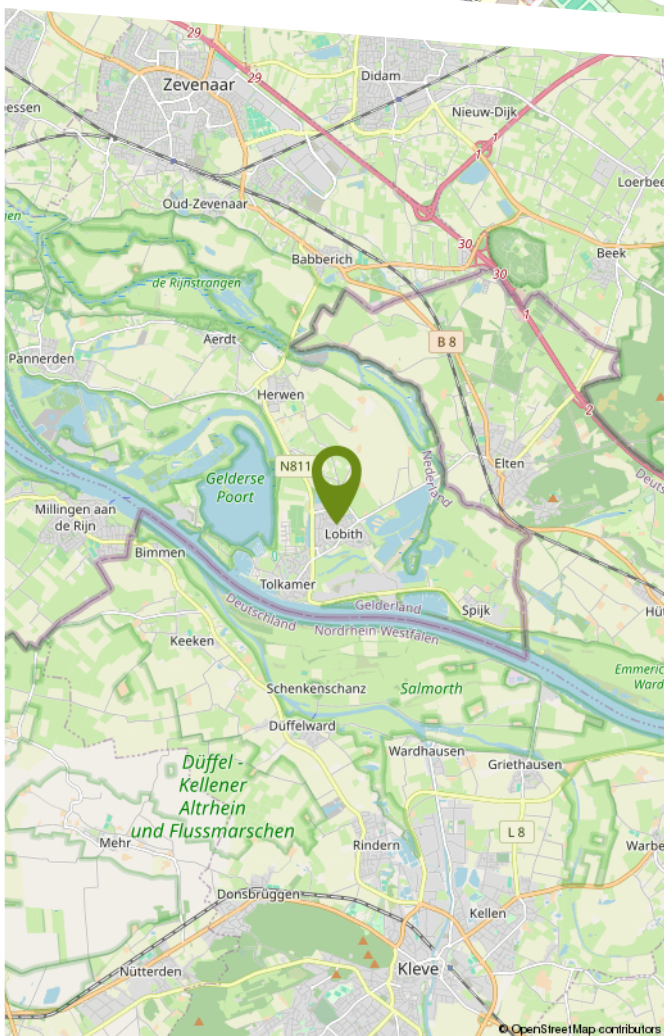
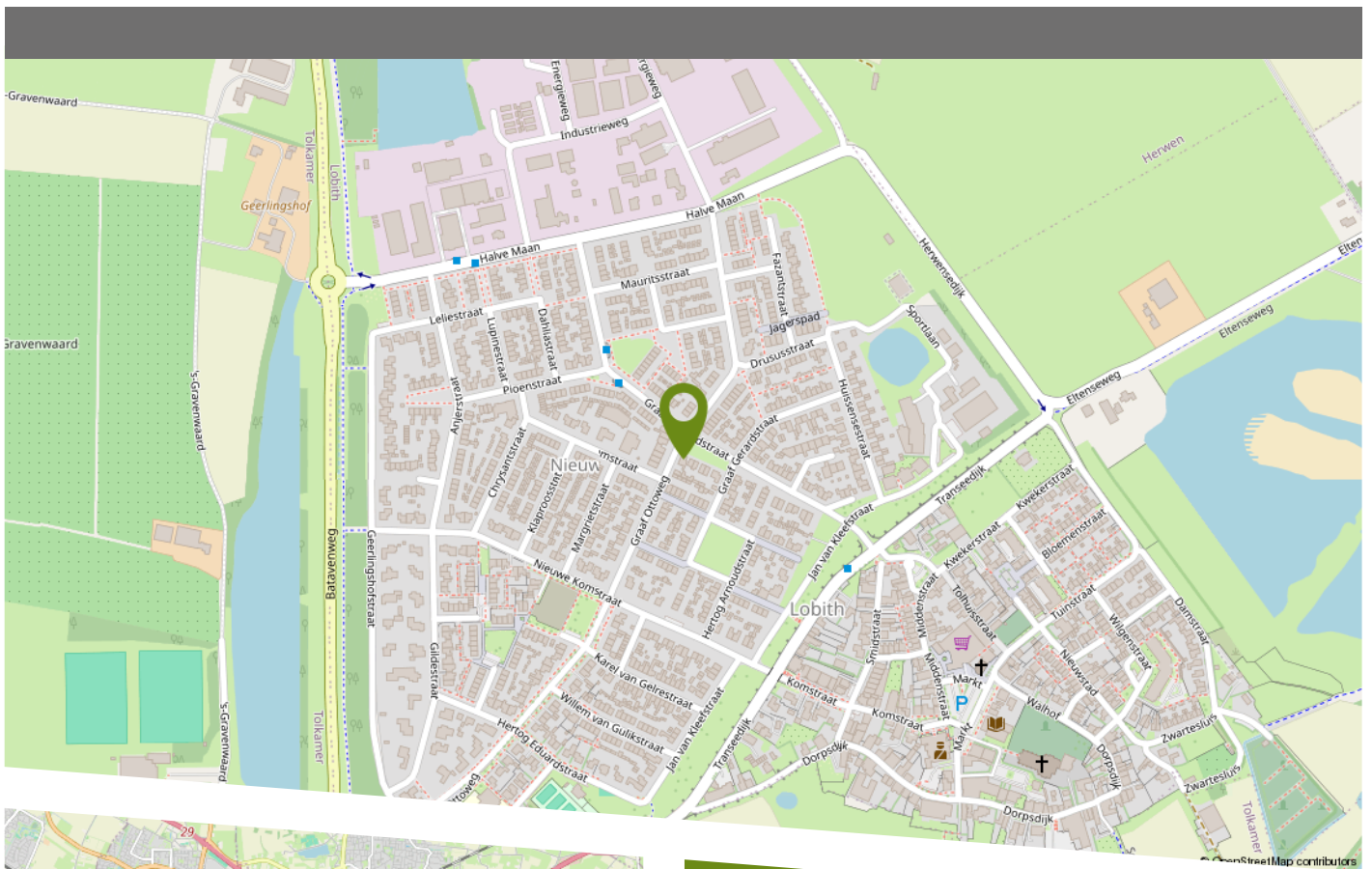
dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
hardhout & kunststof kozijnen

OVERIG

airco, rolluiken, zonwering, glasvezel
multifunctioneel bijgebouw



LOCATIE OP DE KAART




Op loopafstand zijn meerdere voorzieningen zoals een medisch centrum, een basisschool, een zwembad en een supermarkt. Er is een bloeiend verenigingsleven, waaronder veel sportverenigingen.

Op ca. drie kilometer afstand liggen de ontsluitingswegen A12, A18, A3 (Duitsland) en het treinstation Elten. Voor de fiets- en wandelliefhebbers is dit een uitstekende locatie. Zowel fietsen en wandelen langs de Rijn, door nationaal natuurgebied de Gelderse Poort, een fietstocht door Duitsland of genieten van de heuvels van het mooie Montferland kan vanuit huis gestart worden!

Kortom voldoende (recreatie) activiteiten en toch privé wonen in alle rust.



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Lobith en Spijk	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2743	
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
—	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	
—	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 augustus 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			

KADASTRALE KAART

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
-			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

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 BEDENKIJD VOOR DE KOPER PRECIËS IN?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaa 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 BETEKENT '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