



Hertog Arnoudstraat 28, 6915 XL Lobith
Vraagprijs € 309.000,- k.k.

Omschrijving

Hertog Arnoudstraat 28, 6915 XL Lobith

Starters en (mede)woningzoekers, opgelet!

Ben je op zoek naar een woning met potentie, ruimte én een fijne ligging? Dan is deze aantrekkelijk gelegen hoekwoning met garage/berging in Lobith precies wat je zoekt. Tussen Zevenaar en het Duitse Elten vind je hier een huis met verrassend veel mogelijkheden, een royale tuin en – dankzij de hoekligging – extra privacy en lichtinval. Een combinatie die je in deze prijsklasse zelden tegenkomt.

Wonen in een wijk met toekomst

Deze woning ligt in een buurt die volop in ontwikkeling is. In het kader van de gebiedsaanpak Nieuw Lobith (fase 2, waaronder de Hertog Arnoudstraat) wordt de directe woonomgeving de komende jaren grondig vernieuwd. Denk aan nieuwe bestrating, moderne riolering, vernieuwde wateraansluitingen, betere parkeervoorzieningen en een groenere, ruimere inrichting van de wijk.

Ook aan de leefkwaliteit is gedacht: de speeltuin wordt vernieuwd en de infrastructuur aangepast, wat zorgt voor een veiligere en prettigere woonomgeving. Hier woon je dus niet alleen nu fijn, maar ook in de toekomst.

Kortom: een huis vol mogelijkheden, gelegen in een wijk die een duidelijke kwaliteitsimpuls krijgt.

Bron: www.zevenaar.nl/opknappen-nieuw-lobith

De woning

Deze charmante hoekwoning uit 1962 biedt alles wat een starter zich kan wensen. Met drie slaapkamers, een ruime tuin, een aangebouwde keuken en een eigen oprit is dit een ideale basis om jouw woonwensen werkelijkheid te maken.

De ligging is bovendien erg prettig: Lobith biedt een compleet voorzieningenniveau en ligt op korte afstand van zowel Zevenaar als Duitsland. Natuurliefhebbers zitten hier goed met natuurgebied De Gelderse Poort om de hoek. Scholen, supermarkten, speeltuinen en sportvoorzieningen zijn in de directe omgeving aanwezig. En binnen circa 10 minuten bereik je de snelwegen A3, A12 en A18.

Indeling

Begane grond

Entree/hal met toilet, meterkast en praktische trapkast. De lichte doorzonkamer zorgt voor een fijne leefruimte met veel daglicht. De aangebouwde keuken beschikt over een keukenblok en aansluitingen voor was- en droogapparatuur. De ruime, zonnige achtertuin biedt volop mogelijkheden en beschikt over een vrijstaande stenen garage, eigen oprit en een overkapping.

Eerste verdieping

Overloop, drie slaapkamers en een eenvoudige badkamer met wastafel en douche.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereikbare bergzolder met veel opbergruimte en een cv-opstelling (Nefit, 2009).

Algemeen

Bouwjaar: 1962

Woonoppervlakte: ca. 74 m²

Inhoud: ca. 301 m³ (volgens NEN 2580)

Externe bergruimte 33 m²

Perceel: 355 m²

Bijzonderheden

Rustige en gunstige ligging in een fijne woonomgeving

Woning met veel potentie

Extra royale zij- en achtertuin (mede door eerder aangekochte grond)

Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2025

Snelle aanvaarding mogelijk

Ben je enthousiast geworden? Plan een bezichtiging en ontdek zelf de mogelijkheden van deze woning. We leiden je graag rond!

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

Vraagprijs € 309.000,- k.k.

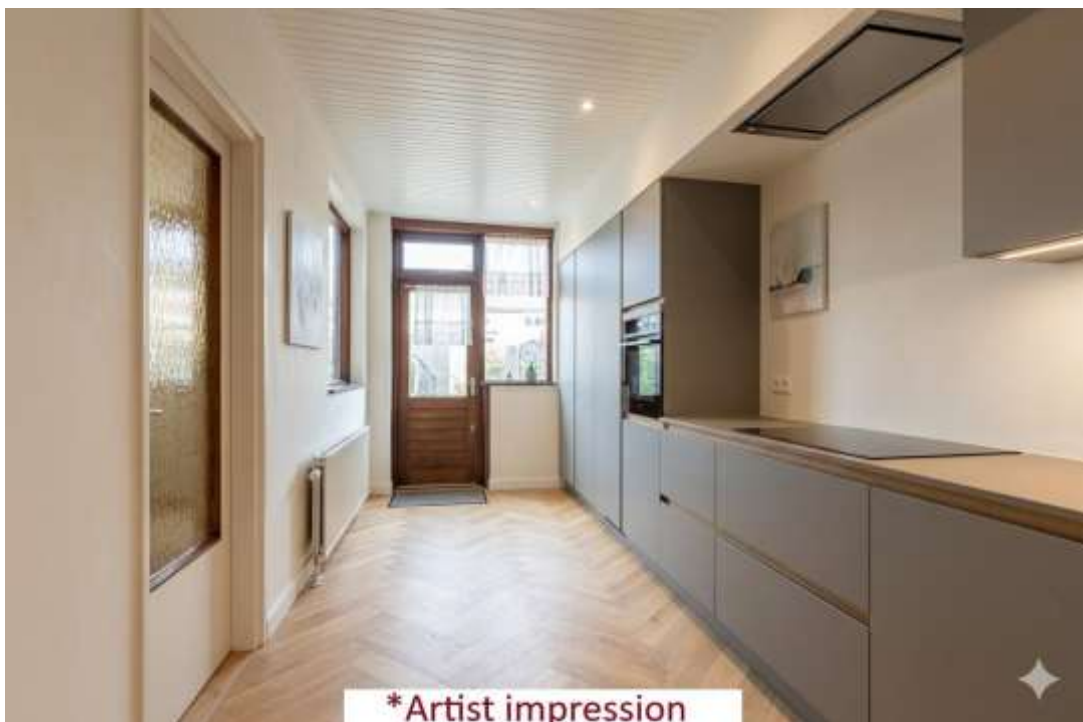
Kenmerken

Vraagprijs	: € 309.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 301 m ³
Perceel oppervlakte	: 355 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 74 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1962
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Achtertuin 104 m ²
Garage	: Vrijstaand steen 26 m ²
Energie label	: F
Verwarming	: C.V.-Ketel
C.V.-ketel	: Nefit proline (Gas gestookt combiketel uit 2009, eigendom)

Locatie

Hertog Arnoudstraat 28
6915 XL LOBITH




































































Plattegrond kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zevenaar



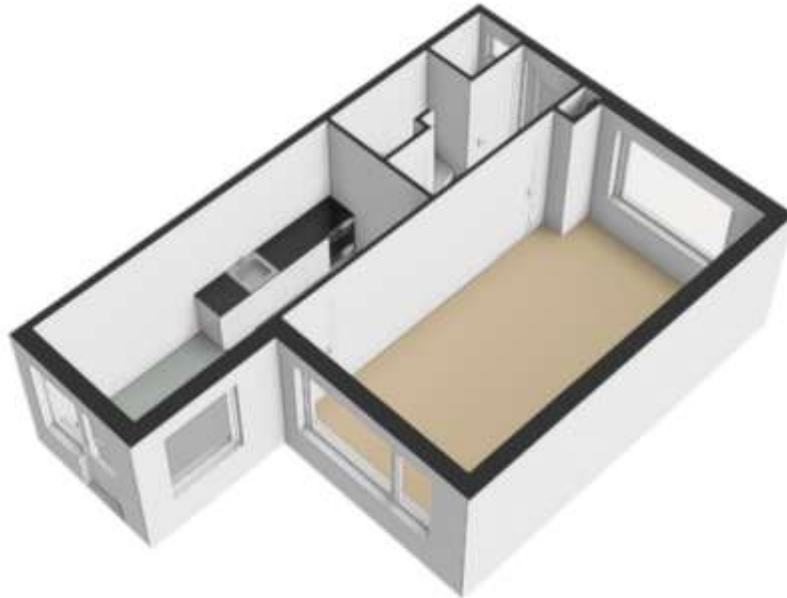
<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p> Perceelnummer</p> <p> Huisnummer</p> <p> Voorgestelde kadastrale grens</p> <p> Voolopende kadastrale grens</p> <p> Administratieve kadastrale grens</p> <p> Bebouwing</p> <p><small>Voor een aansluitend uitsmeeksel, gelijktijdig op 11 februari 2028 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente: Lobith en Spijk</p> <p>Sectie: B</p> <p>Perceel: 2771</p> <p><small>Aan dit uitsmeeksel 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 databankrecht.</small></p>	
---	--	--

Plattegrond



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

Plattegrond



Plattegrond

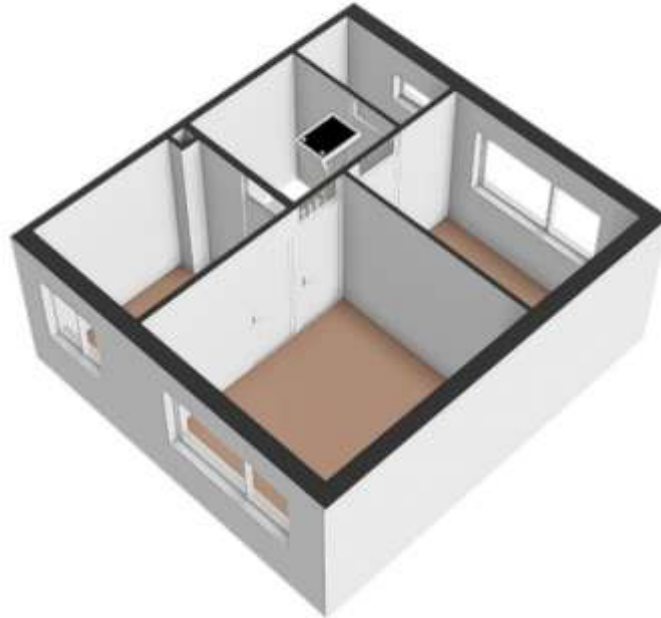


Plattegrond



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

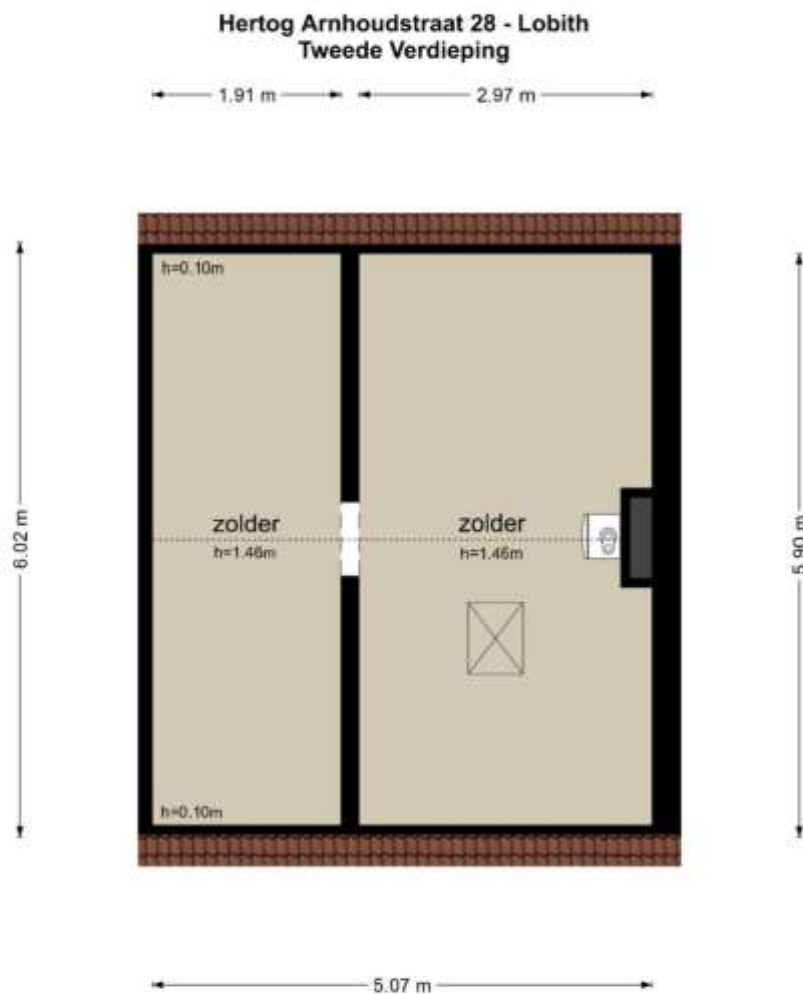
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

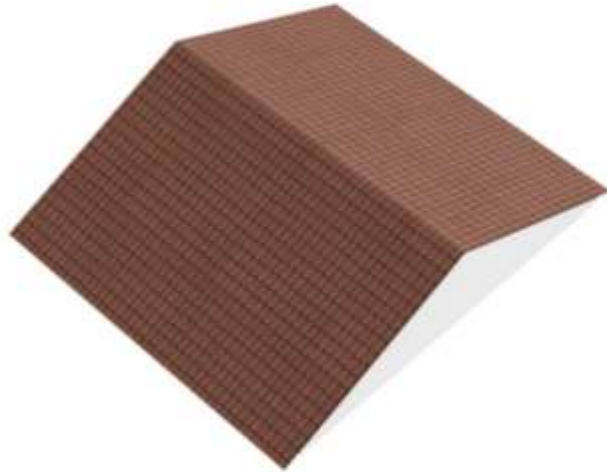


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond

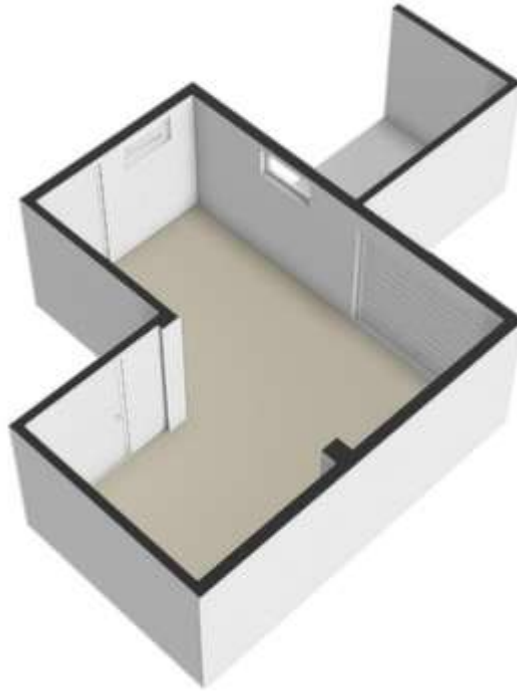


Plattegrond



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

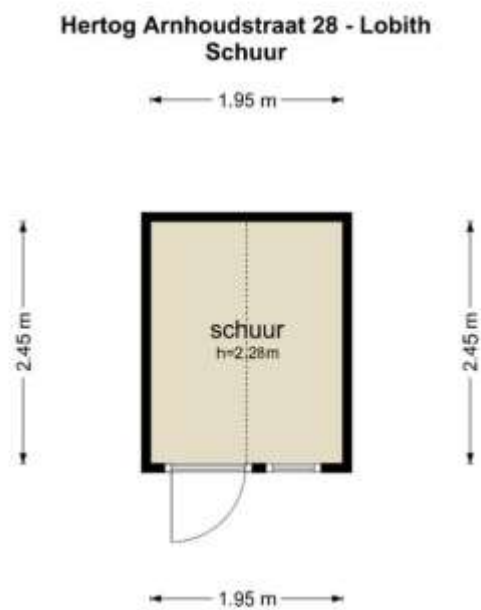
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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

Plattegrond

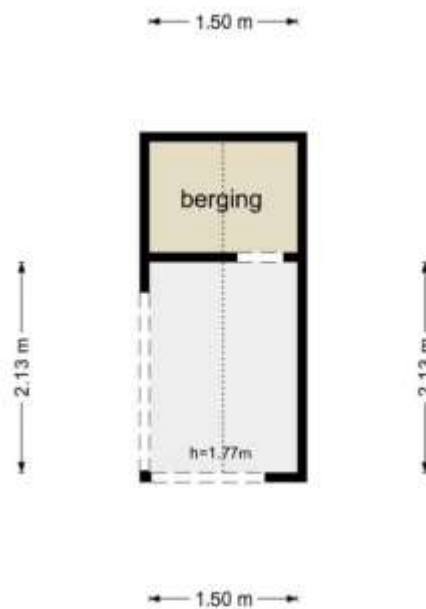


Plattegrond



Plattegrond

Hertog Arnhoudstraat 28 - Lobith Berging



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

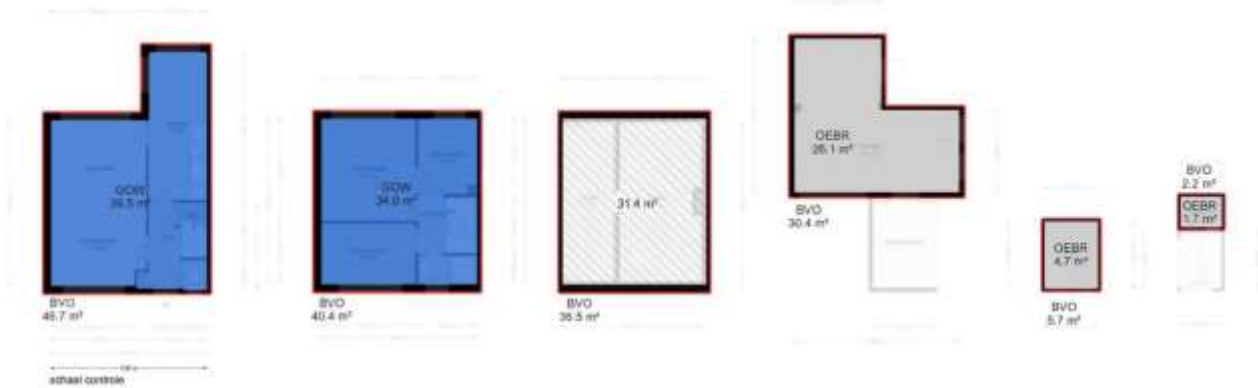
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Koop(overeenkomst) informatie:

Objectinformatie:

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

Schriftelijkheidsvereiste:

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

Bescherming koper:

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

Bescherming verkoper:

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

Onderzoeksplicht koper en mededelingsplicht verkoper:

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

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

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

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen:

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

Bouwkundige risico's



GABA Makelaardij Zevenaar
Arnhemseweg 7
6901 DS, ZEVENAAR
Tel: 026-443 5555
E-mail: zevenaar@gaba.nl
www.gaba.nl

Betonschade:

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele wapening kan aantasten.

Asbest:

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

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks:

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

Koopovereenkomst:

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

Ontbinding:

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

Zekerheidsstelling:

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

Bouwtechnische keuring:

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

Bedenktime:

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

Notariskosten:

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



Clausules in de koopovereenkomst

Bouwkwaliteit

Koper verklaart bekend te zijn dat deze woning ouder is dan 63 jaar. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Koper is hier expliciet mee bekend.

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

In de onroerende zaak, kunnen gezien de leeftijd van het object, asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Toelichtingsclausule NEN2580 / digitale plattegronden:

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

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

Woonhuis niet zelf bewoond:

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

