



**Bosman
Rietbergen**
M A K E L A A R S



Molenstraat 3, Herwen

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 Molenstraat 3 te Herwen 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



Molenstraat 3, Herwen

Algemeen

Vrijstaand wonen op een droomplek, waar rust, ruimte en een weids groen uitzicht samenkomen! Deze charmante woning in Herwen biedt alles wat je zoekt: volop privacy, een royale kavel én een heerlijke ligging aan de rand van het dorp. Met een grote garage, oprit voor meerdere auto's, een houten tuinhuis en extra schuur is dit een plek waar wonen en buitenleven naadloos in elkaar overvloeien.

Deze solide, in 1985 gebouwde woning is comfortabel uitgerust met grotendeels dubbele beglazing, dak-, muur- en vloerisolatie. Daarnaast zorgen 9 zonnepanelen voor een energiezuiniger geheel. Het energielabel B is geldig tot 30 april 2036.

Indeling

Begane grond: Via de entree kom je in een ruime hal met toilet en fontein, met toegang tot de bijkeuken en de trap naar boven. De L-vormige woonkamer met parketvloer en open haard vormt het hart van het huis en biedt een prachtig uitzicht over het omliggende groen.

De dichte woon-/eetkeuken is praktisch ingericht met een L-vormig keukenblok, voorzien van kookplaat, oven, afzuigkap en koelkast. Vanuit de keuken kijk je uit over de tuin en bereik je de bijkeuken met meterkast en aansluiting voor de wasmachine.

Binnendoor loop je naar de royale, verwarmde garage met daglichttoetreding, elektrische garagedeur en loopdeur naar de achtertuin. Extra handig is de vlizotrap naar de ruime bergzolder.

1^e verdieping: De overloop geeft toegang tot drie comfortabele slaapkamers, waarvan één met een vaste kastenwand. De badkamer is compleet uitgerust met een ligbad, douchecabine, tweede toilet en wastafel. Daarnaast is er een aparte bergruimte met de cv-combiketel. Via een vlizotrap bereik je de tweede verdieping.

2^e verdieping: Praktische bergzolder met volop opbergruimte.

Bijzonderheden

Buitenruimte

De tuin is heerlijk ruim en rondom gelegen, met toegang onder andere langs de garage. Hier vind je een berging met schuifdeur en een sfeervol houten tuinhuis. Aan de achtergevel is een zonnenscherm geplaatst en diverse ramen zijn voorzien van rolluiken – comfort en gemak zijn hier vanzelfsprekend.

Locatie

Herwen maakt deel uit van het prachtige Gelders Eiland in de streek De Liemers. Een unieke woonomgeving waar natuur en rust de hoofdrol spelen. De uiterwaarden, dijken en het waterrijke landschap liggen letterlijk om de hoek. Geniet van eindeloze wandelingen, fietstochten langs de Rijn en pittoreske overtochten met het trekpontje. Tegelijkertijd zijn voorzieningen goed bereikbaar en ligt Zevenaar op korte afstand. Ook de Duitse grens bereik je binnen enkele minuten.

- * Perceeloppervlakte: 492 m²
- * Woonoppervlakte: ca. 114 m²
- * Overige inpandige ruimte: ca. 45 m²
- * Externe bergruimte: ca. 22 m²
- * Voorzien van rolluiken
- * 9 zonnepanelen
- * CV-gasinstallatie met radiatoren
- * Prachtig vrij uitzicht over groen

Een buitenkans voor wie vrij wil wonen met alle comfort binnen handbereik!

Aanvaarding in overleg.

Vanaf prijs € 498.000,-- 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	1985
Inhoud	circa 588 m3
M2 grond	492 m2
Woonoppervlakte	circa 114 m2
Type woning	Vrijstaand woonhuis
Onderhoud binnen	Redelijk onderhouden binnen
Onderhoud buiten	Redelijk onderhouden buiten
Tuin	Tuin op het oosten Lengte ca. 11 m./breedte ca. 17 m. Met achterom
Verwarming	Verwarming d.m.v. cv-ketel
Warm water	Warm water via cv-ketel
Isolatie	Dak-, muur- en vloerisolatie en grotendeels dubbel glas.
Aanvaarding	in overleg
Sanitair badkamer	De badkamer is compleet uitgerust met een ligbad, douchecabine, tweede toilet en wastafel.
Keuken	De dichte woon-/eetkeuken is praktisch ingericht met een L-vormig keukenblok, voorzien van kookplaat, oven, afzuigkap en koelkast.
Energie label	Energie label B geldig tot 30 april 2036
Bijzonderheden	<p>Buitenruimte</p> <p>De tuin is heerlijk ruim en rondom gelegen, met toegang onder andere langs de garage. Hier vind je een berging met schuifdeur en een sfeervol houten tuinhuis. Aan de achtergevel is een zonnenscherm geplaatst en diverse ramen zijn voorzien van rolluiken – comfort en gemak zijn hier vanzelfsprekend.</p> <p>Locatie</p> <p>Herwen maakt deel uit van het prachtige Gelders Eiland in de streek De Liemers. Een unieke woonomgeving waar natuur en rust de hoofdrol spelen. De uiterwaarden, dijken en het waterrijke landschap liggen letterlijk om de hoek. Geniet van eindeloze</p>

wandelingen, fietstochten langs de Rijn en pittoreske overtochten met het trekpontje. Tegelijkertijd zijn voorzieningen goed bereikbaar en ligt Zevenaar op korte afstand. Ook de Duitse grens bereik je binnen enkele minuten.

Kenmerken

- * Perceeloppervlakte: 492 m²
- * Woonoppervlakte: ca. 114 m²
- * Overige inpandige ruimte: ca. 45 m²
- * Externe bergruimte: ca. 22 m²
- * Voorzien van rolluiken
- * 9 zonnepanelen
- * CV-gasinstallatie met radiatoren
- * Prachtig vrij uitzicht over groen
- * Vanaf prijs € 498.000,-- k.k.

Een buitenkans voor wie vrij wil wonen met alle comfort binnen handbereik!

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.

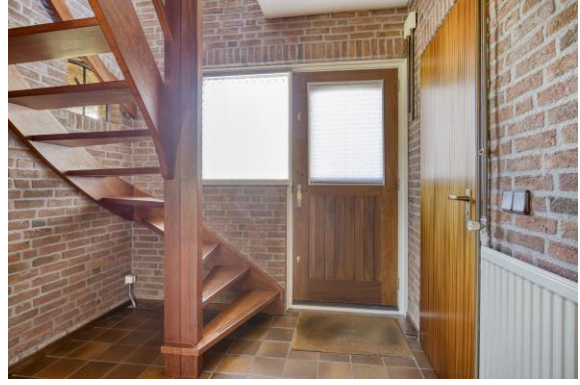
We zijn ook verplicht een melding te doen bij de FIU (Financial Intelligence Unit-Nederland) als we een vermoeden hebben van een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie. Bijvoorbeeld als we geen reële verklaring van u krijgen over de herkomst van de gelden.

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).

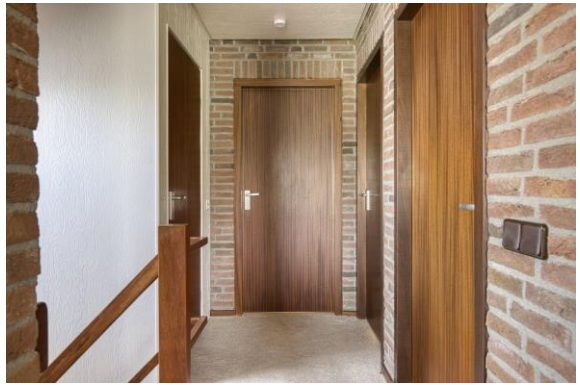
Heeft u nog vragen? Dan kunt u altijd contact met ons opnemen.

Notariskeuze koper	<p>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.</p> <p>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.</p>
Transitievisie warmte	<p>Koper is op de hoogte van het bestaan van de transitievisie warmte van de gemeente alsmede de mogelijke gevolgen voor het hierbij gekochte.</p>
Mogelijkheid tot asbest	<p>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.</p> <p>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.</p>
As is where is	<p>De onroerende zaak wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken, op basis van het "as is, where is" principe. Koper aanvaardt de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van de onroerende zaak in alle opzichten. Koper heeft ter zake van deze staat van de onroerende zaak geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens verkoper. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 door te halen. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clausule. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.</p>
Niet zelf bewoningsclausule	<p>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</p>

van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.









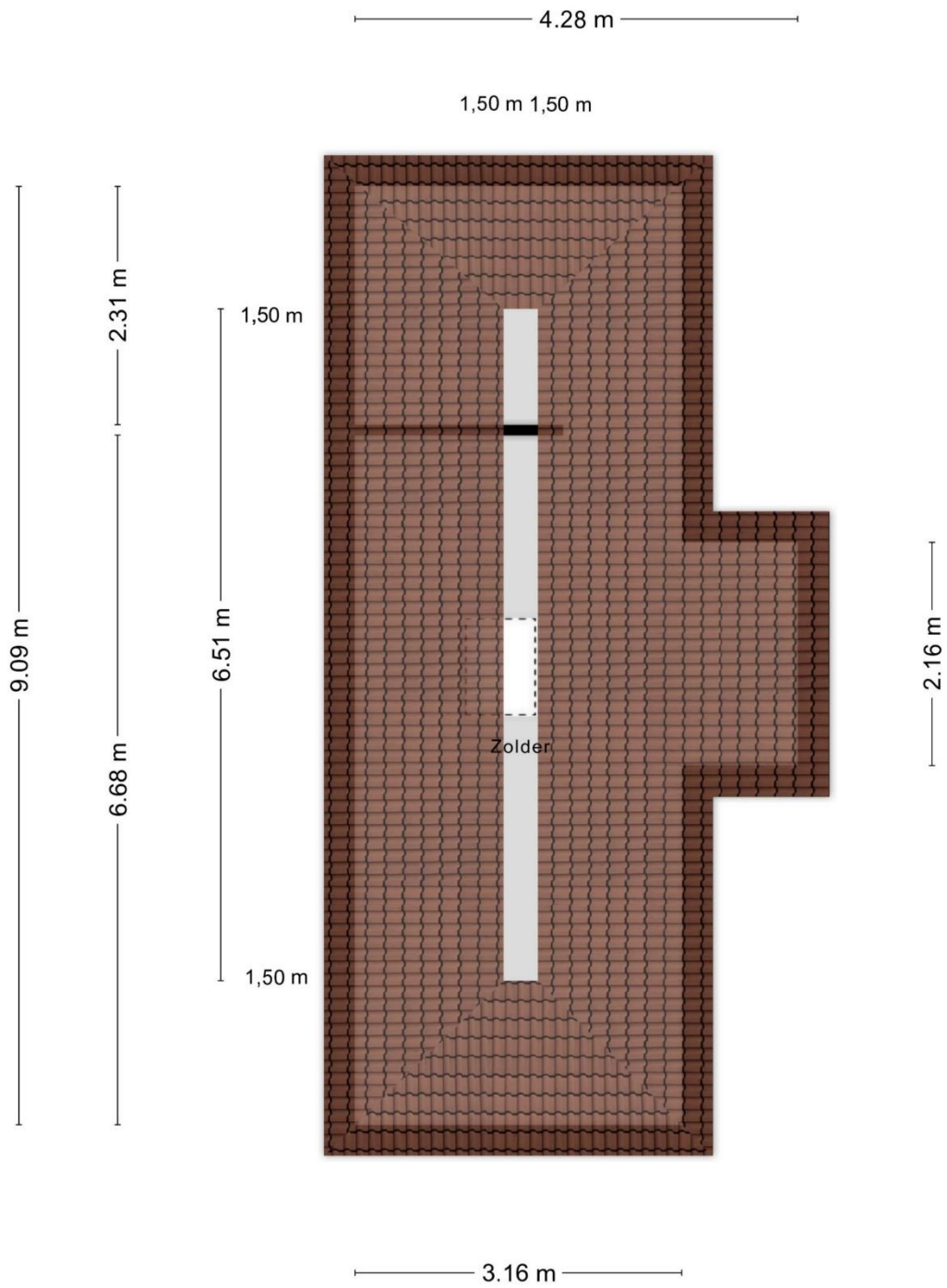




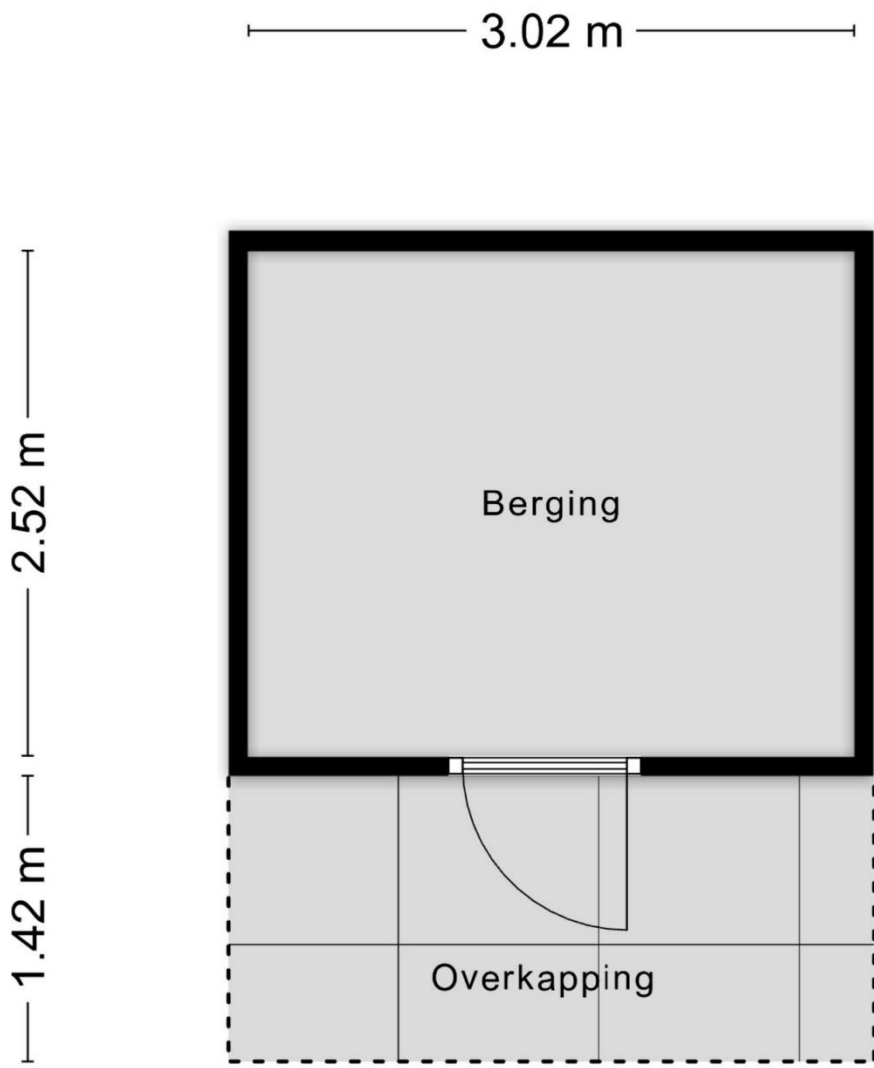
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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

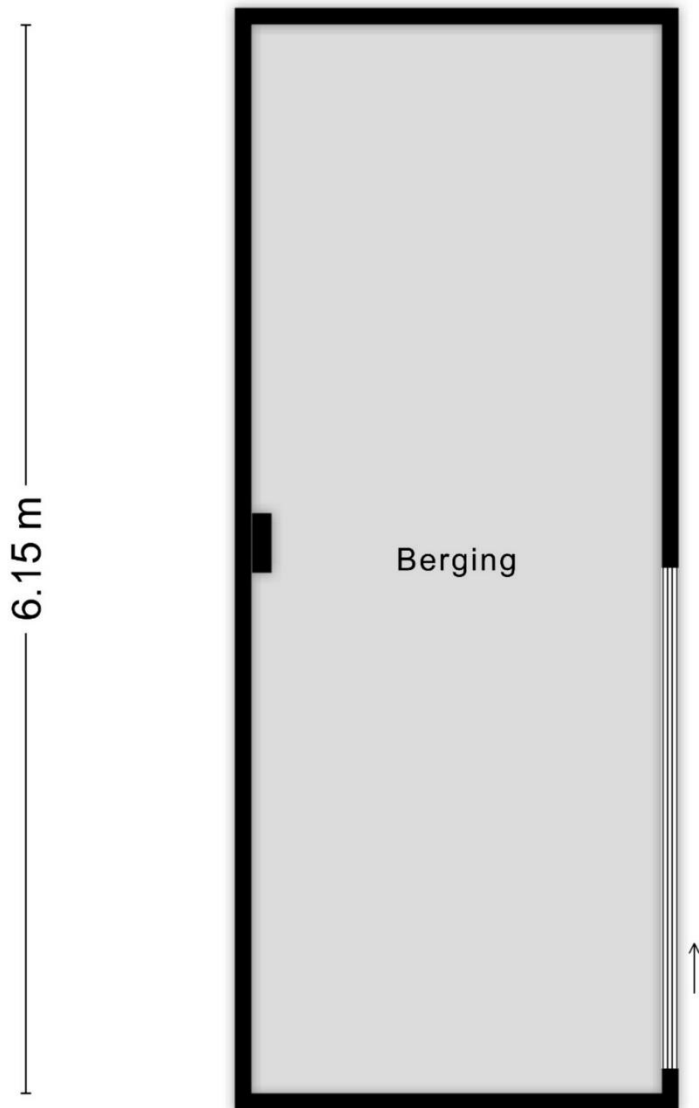


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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

2.36 m



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

