



Pluimenburgsestraat 16 te Dodewaard



Remko Stevens
makelaardij



Remko Stevens Makelaardij...

een makelaar met passie voor het vak.
Wij weten wat ú belangrijk vindt!



Ons kantoor is gevestigd in Zetten, het hart van de Betuwe. Wij zijn dé specialist voor de Betuwe en omgeving wanneer het gaat om het verkopen, het aankopen of het taxeren van woningen. Ook kunt u bij ons terecht voor een vrijblijvend hypotheekgesprek met een erkend en onafhankelijk hypotheekadviseur.

Persoonlijk contact met onze klanten staat bij ons voorop. Het verkopen en/of aankopen van een woning is vaak een emotionele beslissing. Juist daarom is het belangrijk dat u te maken heeft met een betrouwbare en vakkundige makelaar waar u van op aan kunt. Het verhuizen naar een nieuwe droomwoning moet leuk zijn en daar willen wij u graag bij helpen. Kortom, onze expertise is uw gemak!

In combinatie met ons frisse en innovatie aanpak leveren wij een full-service dienstverlening. Dit bespaart u niet alleen veel tijd en werk, maar weet u ook zeker dat u zich kunt focussen op de leuke aspecten van het verhuizen. Remko Stevens Makelaardij... Wij werken voor u!

Waarom kiezen voor ons kantoor...

NVM

Wij zijn aangesloten bij de NVM. Het label garandeert u niet alleen kwaliteit en kennis, maar ook de zekerheid dat wij alleen de belangen van onze klanten behartigen..

FUNDA

Wij adverteren volop op Funda.nl waardoor ons aanbod altijd zeer uitgebreid en goed vindbaar op Funda verschijnt. Hier vind u o.a. plattegronden, 360 graden foto's en een video terug.

PARTNERS

Wij werken samen met betrouwbare partners waaronder een professionele fotograaf, verkoopstyliste, erkend hypotheekadviseur en bouwkundige. Bij ons bent u altijd aan het juiste adres.





Algemeen

Zeer verrassend en volumineus **VRIJSTAAND WOONHUIS** met voormalige **VLOEDSCHUUR** die thans in gebruik is als werkplaats en atelier. De zeer comfortabele **OPRIT** biedt niet alleen plaats aan meerdere auto's, maar ook aan bijvoorbeeld een camper of een werkbuss. Bovendien kun je de vloedschuur ook als **GARAGE** zien aangezien je meerdere auto's naar binnen kunt rijden. Overigens vind je aan het einde van de oprit nog een houten stallingsruimte voor aan auto, een motor en/of fietsen, evenals een houten schuur.

De voormalige vloedschuur is al meer dan 200 jaar oud en betreft een Gemeentelijk Monument. Dat is ook niet zo gek wanneer je binnen de prachtige houten spanten en gebinten tegenkomt. In de huidige situatie wordt de begane grond gebruikt als werkplaats in de houtbewerking. Er staan meerdere machines opgesteld, er is een magazijn, een kantine en een goederenlift naar de verdieping.

Soort woonhuis:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1972
Woonoppervlakte:	Ca. 384m ²
Externe bergruimte:	Ca. 53m ²
Perceeloppervlakte:	2.367m ²
Inhoud:	Ca. 3.470m ³
Aantal kamers:	8
Aantal slaapkamers:	5
Energie label:	C
Ligging:	Aan een rustige weg, landelijk
Tuin:	Ca. 1.155m ² (33m diep x 35m breed)
Ligging:	Gelegen op het zuidwesten





Uitgebouwd woonhuis

Vanaf de straat gezien, ligt het woonhuis helemaal aan de achterzijde op het perceel. Daardoor heeft het een rustige ligging in het groen met uitzicht op het dijkvlak. Het woonhuis is in de jaren '70 tegen de voormalige vloedshuur aangebouwd. Vervolgens is de woning in 2005 over twee woonlagen verder uitgebouwd waarbij de kapconstructie volledig is doorgetrokken. Hierdoor is het fraai één geheel geworden en heeft de woning een speels karakter gekregen waarbij met name het overkapte buitenterras met vide direct in het oog springt.





Veel leefruimte

Eénmaal in de woning wordt je verrast door een speelse indeling en grote raampartijen die voor veel lichtinval zorgen. Bovendien kijk je groen weg in de achtertuin en geniet je 100% privacy. De living is in de aanbouw gelegen en biedt een fijne zithoek met houtkachel. Andere praktische ruimtes die je op de begane grond tegenkomt, zijn de werkkamer en de bijkeuken. De werkkamer zou ook een prima slaapkamer op de begane grond kunnen zijn. De bijkeuken is voorzien van witgoedansluitingen evenals een wastafel en de cv-ketelopstelling.





Eilandkeuken

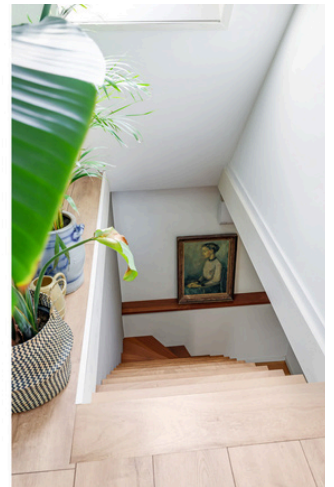
De keuken is in 2021 vervangen door een luxe en stijlvolle designkeuken. De opstelling bestaat uit een robuust schiereiland en een hoge kastenwand met kookgelegenheid. Het eiland is voorzien van een RVS werkblad waarbij de gootsteen één geheel vormt. Naast de gootsteen is de vaatwasser ingebouwd. In de kastenwand vind je apparatuur zoals een hoge koelkast, een vriezer met 4 lades, een grote combi-oven/magnetron en een brede inductie kookplaat. Verder heeft de keuken veel praktische kastuimte waaronder brede ladekorven.





1e Verdieping

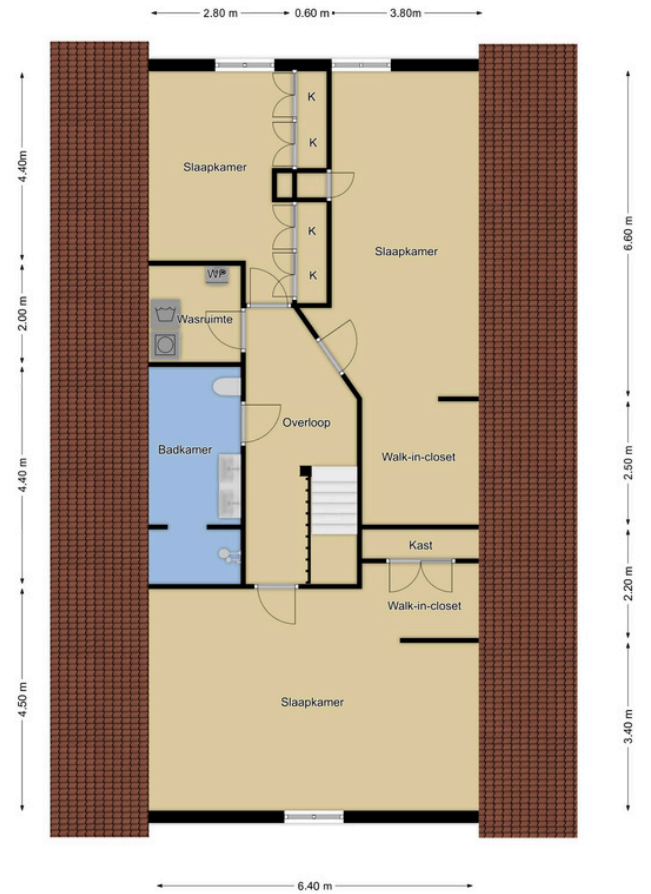
Via een 2e hal en trapgang bereiken we de 1e verdieping. Hier schakelt een lange overloop 4 slaapkamers en de badkamer aan elkaar. De slaapkamers zijn respectievelijk 15m², 12m², 12m² en 5m² groot. Alle kamers zijn v.v. dakvensters en verduisteringsschermen. De slaapkamer die aan de vide (met dakvensters) grenst heeft met de glaspui een bijzondere beleving. Ook heeft deze slaapkamer airconditioning. De andere slaapkamers worden gekoeld middels de airconditioning op de overloop. Het afwerkingsniveau is verder neutraal en verzorgd te noemen.





Badkamer

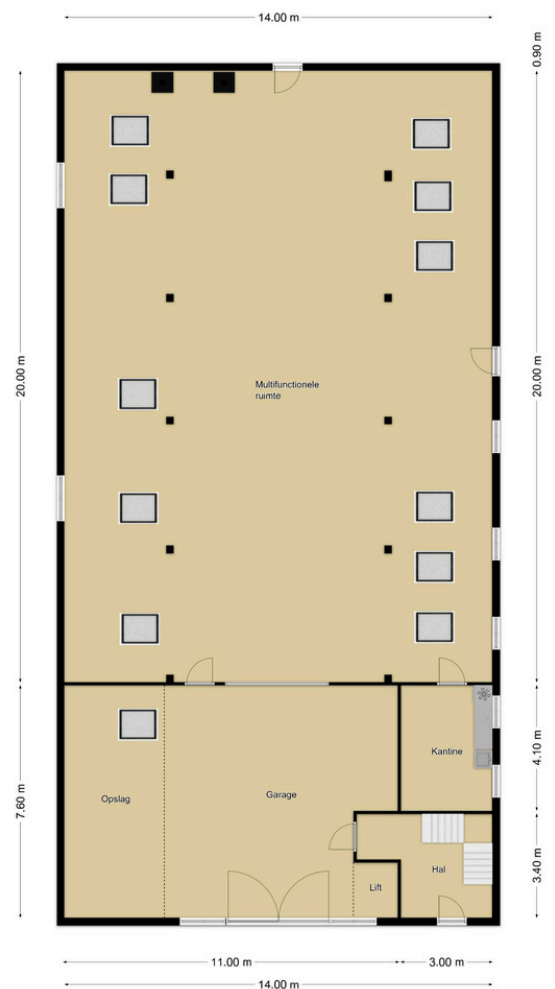
De badkamer voelt eveneens comfortabel aan. Er is gekozen voor een uitgebreid 2-persoons wastafelmeubel met veel kastruimte en een maatwerk spiegelkast. Er tegenover loop je een ruime inloopdouche in met rainshower en handdouche. Op de overloop is er een modern, separaat toilet gelegen.





Vloedschuur

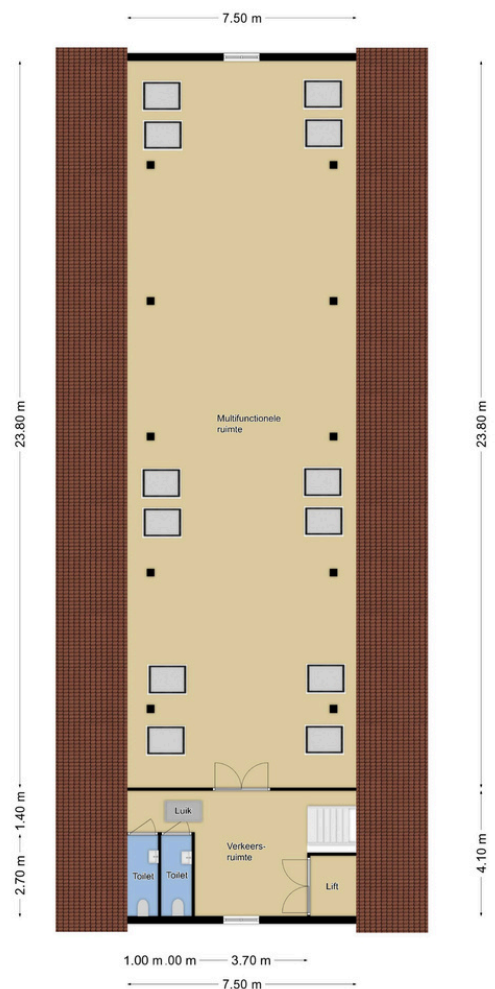
Met een vloeroppervlak van bijna 400m² (14m bij 27,5m) op de begane grond leent deze ruimte zich voor vele doeleinden. In de huidige situatie wordt de ruimte gebruikt als werkplaats voor houtbewerking en is dan ook zeer geschikt voor een ZZP'er in de bouw. Maar je zou ook aan andere invullingen kunnen denken zoals een stallingsruimte voor oldtimers of andere hobby's. Door de combinatie van authentieke spanten en gebinten, een 4 meter hoog plafond en veel dakvensters heeft deze ruimte een unieke beleving.





Atelier

De voormalige vloodschuur leent zich ook voor andere doeleinden en wel op de verdieping die op z'n minst verrassend te noemen is. Een trapgang brengt je naar de verdieping met een dubbele toiletgroep. Ook is er een goederenlift aanwezig. Eénmaal door de dubbele deuren, komt je een zee aan ruimte tegemoet. Je kunt hier perfect een atelier of bijvoorbeeld workshops houden. Het plafond is hier 3,3 meter hoog en net als in de werkplaats zijn ook hier vele dakvensters aangebracht. En mocht je nog ruimte tekort komen, dan is er zelfs nog een zolder met stahoogte.





Buitenleven

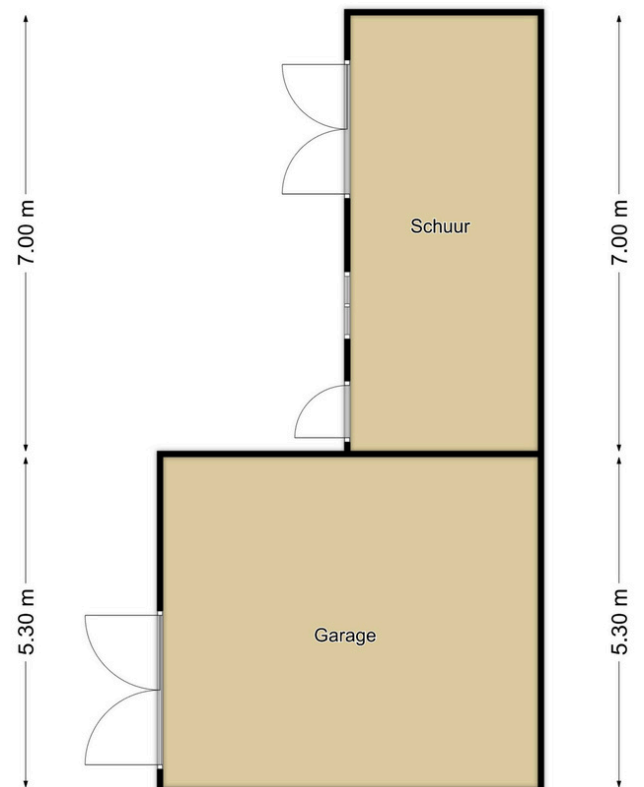
Deze woning staat op een royaal perceel van meer dan 2.300m² grond waardoor de tuin veel ruimte en vrijheid te bieden heeft. Aan het einde van de diepe en brede oprit loop je door een poort de achtertuin in. Hier zijn meerdere terrassen aangelegd waaronder het overkapt terras grenzend aan de woonkamer/keuken. Een gazon, diverse (fruit)bomen en kleurrijke bloemborders zorgen voor een natuurlijk geheel. Bomen zorgen ervoor dat er vanaf het dijkvlak nauwelijks tot geen inkijk is.





Bijgebouwen

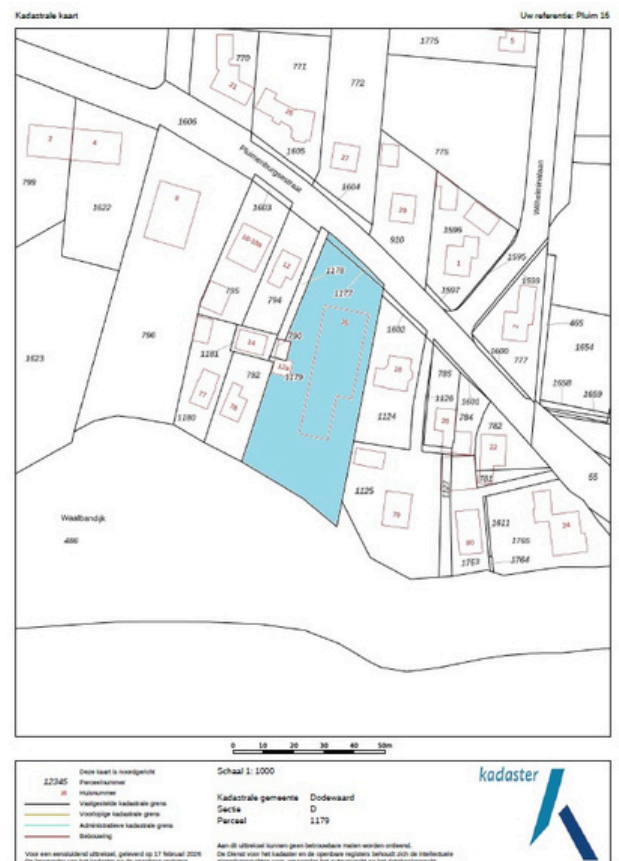
Naast dat er in de voormalige vloodschuur al enorm veel (stallings)ruimte te vinden is, heeft deze woning ook nog een vrijstaande garage en schuur. De garage met dubbele deuren biedt plaats aan meerdere voertuigen zoals een auto, motoren en/of fietsen. Naast deze garage is nog een schuur aangebouwd. Ook deze schuur heeft dubbele deuren waardoor je er bijvoorbeeld een zitmaaier naar binnen kunt rijden. Tevens kan deze schuur handig zijn voor het opbergen van (tuin)gereedschap.





Ligging

Letterlijk op steenworp afstand, aan de andere kant van het dijkvlak, ligt een oase van rust in de Hiensche uiterwaarden. Hier vindt je de nevengeul van de Waal (strang) alsmede het Hiensepad. Dit is een klompenpad van 12 kilometer lang door de vrije natuur. Hier kun je wandelen langs oerwallen en oude stroombeddingen. Vissers en natuurliefhebbers kunnen hier hun hart ophalen. Bovendien zie je hier de grote binnenvaartschepen aan je voorbij varen.



Belangrijke informatie

Verantwoording

De verstrekte gegevens in deze verkoopdocumentatie zijn met zorg verzameld. De oppervlaktematen zijn door een extern bedrijf verstrekt. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, aanvaarden wij, noch de verkoper, enige aansprakelijkheid. Aan de informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Indien u na het lezen van deze documentatie nog vragen heeft, dan verzoeken wij u contact op te nemen met ons kantoor.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in en aan de woning. 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 zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Voorwaarden bij aankoop van deze woning

Tenzij anders overeengekomen, zal de koopakte worden opgemaakt door Remko Stevens Makelaardij volgens de model koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Deze akte kan worden aangevuld met extra artikelen. Vraag de makelaar naar de aanwezigheid hiervan. Tenzij anders is vermeld, is de notariskeuze aan de koper. Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat de koper, na het tot stand komen van mondelinge overeenkomst, binnen 6 weken een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Jouw Bouwkundige risico's

Het verdient aanbeveling om een (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Vloeren

Indien de woning is gebouwd 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 strekte van het beton en eventuele wapening kan aantasten.

Asbest

Indien de woning gebouwd is in de periode 1965 – 1983 zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij eventuele verwijdering van deze materialen, dienen speciale maatregelen op grond van de geldende milieuregelingen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen.

Bodemverontreiniging / ondergrondse tanks

Verkoper heeft geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is er geen ondergrondse tank voor de opslag van (vloei-)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.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Veel gestelde vragen

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent in onderhandeling als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag het bezichtigen doorgaan tijdens een onderhandeling?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een koop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1e bieder hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen, dat hij, zoals dat heet, onder bod is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling een andere verkoopprocedure gaan hanteren c.q. een bieding van een andere partij aannemen?

Ja, dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar –natuurlijk in overleg met de verkoper- besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. De verkoper dient echter wel eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen.

Moet de makelaar, indien er meerdere biedingen zijn, de verschillende biedingen in een bepaalde volgorde afwerken?

Nee. In overleg met de verkoper wordt de gewenste onderhandelingsmethodiek bepaald. Er zijn verschillende onderhandelingsmethodieken mogelijk. Daarbij dient voorop te staan dat duidelijkheid verschaft wordt aan de betrokkenen. De Centrale Raad van Toezicht heeft tevens als eis gesteld dat gegadigden niet tegen elkaar uitgespeeld mogen worden. Hiervan is in elk geval sprake als de makelaar aan een gegadigde kenbaar maakt wat een andere kandidaat geboden heeft.

Wanneer komt een koop tot stand?

Een overeenkomst is pas een overeenkomst als er een schriftelijk koopcontract door beide partijen is ondertekend. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Na het tekenen van de koopakte heeft de koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen. In deze bedenktijd is het mogelijk om zonder verdere gevolgen de koop te ontbinden. De tussen koper en verkoper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. Zolang er nog geen door beide partijen getekende koopakte is, is verkoper niet verplicht mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst.

Wanneer begint / eindigt de bedenktijd?

De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte akte aan koper ter hand is gesteld. De bedenktijd eindigt tegen 24:00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Geldende redenen, die in het koopcontract zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren. Bij de koop van een woning is het gebruikelijk om ontbindende voorwaarden op te nemen voor het verkrijgen van een passende financiering en (indien van toepassing) voor een huisvestingsvergunning of Nationale Hypotheek Garantie. Indien het voorbehoud van financiering is opgenomen, hanteren wij hiervoor een termijn van 5 weken. De ontbindende voorwaarden gaan lopen vanaf datum mondelinge koop en moeten tijdens de onderhandelingen overeengekomen zijn.

Vrijblijvende aanbieding:

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de beschrijving en/of plattegronden voorkomen. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Noch ons kantoor, noch de verkoper aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Dat betekent niet dat bij een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs automatisch een koopovereenkomst tot stand komt. Van toepassing zijn de NVM Voorwaarden.

Vragen over deze woning?

Heeft u nog vragen over deze woning en/of heeft u verdere interesse? Dan vernemen wij dat graag van u. Wij kunnen u aanvullend de NVM-vragenlijst toesturen met extra informatie over de woning. U kunt ons bereiken op onderstaande contactgegevens.

Komt u een slaapkamer tekort of is de keuken niet geheel uw smaak? Of heeft u andere argumenten waardoor de interesse getemperd wordt? Laat het ons dan weten, want vaak is er meer mogelijk dan u denkt. Wij denken graag met u mee om te kijken naar een passende oplossing.

Gaat uw voorkeur uiteindelijk toch uit naar een andere woning? Denk dan ook eens aan een koopcoach. Wij adviseren en coachen u graag bij het aankoopproces waardoor u zeker weet dat u niet teveel betaalt voor de woning.

Wij geven u onder andere inzicht in de waarde van de woning en begeleiden u bij de onderhandelingen. De eerste bezichtiging is altijd vrijblijvend! Op basis van no cure no pay weet u zeker dat wij in úw voordeel werken.

Koopt u liever zelf een andere woning aan maar heeft u nog een gevalideerd NWWI-taxatierapport nodig voor de hypotheekaanvraag? Ook dan houden wij ons aanbevolen. Wij hanteren scherpe tarieven.

Heeft u nog een woning te verkopen? Een verkoopadvies is bij ons altijd gratis en vrijblijvend! Wij komen graag bij u thuis voor een reëel en onderbouwd verkoopadvies wat recht doet aan de waarde van uw woning. De juiste strategie kiezen is daarbij erg belangrijk. We denken graag met u mee en weten precies wat er op de woningmarkt speelt! Laat maar weten wanneer het u gelegen komt, dan passen wij onze agenda daar op aan.

Bezoek ook eens onze website www.remkostevens.nl voor meer informatie omtrent verkoop, aankoopbegeleiding en het taxeren van een woning.

Met vriendelijke groet,
Team Remko Stevens Makelaardij

(v.l.n.r. Marlou Lancaster, Dennis Versteegen, Remko Stevens, Lieke Hijmans)



Hoofdstraat 68
6671 CG Zetten

T 0488-750721
T 06-12503388 (Remko)
T 06-12112312 (Dennis)
T 06-57160799 (Lieke)

E info@remkostevens.nl
I www.remkostevens.nl

