



DE KUIPERIJ 3

PANNERDEN

Vraagprijs € 299.000,- K.K.



INHOUD

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

KENMERKEN



TYPE WONING

Tussenwoning

BOUWJAAR

1970

WOONOPPERVLAKTE

87 m²

INHOUD

370 m³

PERCELOPPERVLAKTE

181 m²

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE

18 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

14 m²

ENERGIELABEL

C

ISOLATIE

Dak- en muurisolatie,
dubbele beglazing

VERWARMING

Cv-ketel, Nefit (2023)

WARMWATER

Cv-ketel, Nefit (2023)

PLUSPUNTEN

- Tuin op het zuiden
- Sfeervolle overkapping
- Drie slaapkamers

AANVAARDING

In overleg



OMSCHRIJVING

De Kuiperij 3 in Pannerden: een sfeervolle tussenwoning waar je zó binnenstapt en je direct thuis voelt. Deze verzorgde woning combineert een warme uitstraling met praktische verbeteringen en een fijne, rustige ligging in een kindvriendelijke woonwijk. Binnen geniet je van een lichte woonkamer, een nette keuken en moderne afwerking, terwijl buiten de zonnige tuin op het zuiden (zuid-oosten) uitnodigt tot lange dagen buiten leven.

Met drie slaapkamers, een ruime bergzolder én een stijlvolle overkapping is dit een huis waar comfort en gezelligheid moeiteloos samenkomen.

Kortom: een goed onderhouden gezinswoning met moderne voorzieningen, een zonnige tuin op het zuiden, veel bergruimte én een verrassend vrij gevoel dankzij het open uitzicht

aan de voorzijde, waar je uitkijkt over de diepe achtertuin van de tegenovergelegen vrijstaande woning. Een rustige woonomgeving waar je heerlijk woont.

Waarom jij hier wil wonen?

- Verzorgde achtertuin op het zuiden met sfeervolle overkapping
- Moderne toiletruimte en vernieuwde binnendeuren
- Nette keuken uitgevoerd in een landelijke stijl
- Hardhouten kozijnen met dubbel glas (recentelijk geschilderd)
- Dak- en muurisolatie aanwezig
- Drie slaapkamers en een ruime bergzolder
- Vrije achterom en stenen berging met elektra

INDELING | Begane grond:

Je komt binnen in een verzorgde hal met vernieuwde meterkast, modern hangcloset en



Een sfeervolle tussenwoning met een tuin op het zuiden, een fijne overkapping en een prettige, groene ligging

trapopgang. Vanuit hier is er een directe toegang tot de leefruimte op de begane grond. De woonkamer voelt warm en uitnodigend aan dankzij de grote raampartijen, het prettige licht en de sfeervolle afwerking. De houten vloer en rustige kleurstellingen zorgen voor een fijne basis waar je je meteen thuis voelt.

Aan de achterzijde bevindt zich de nette keuken. Deze is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vernieuwde vaatwasser, inductiekookplaat met afzuiging naar buiten en een combikoelkast. Vanuit de keuken loop je direct de tuin in, waardoor binnen en buiten naadloos met elkaar in verbinding staan.

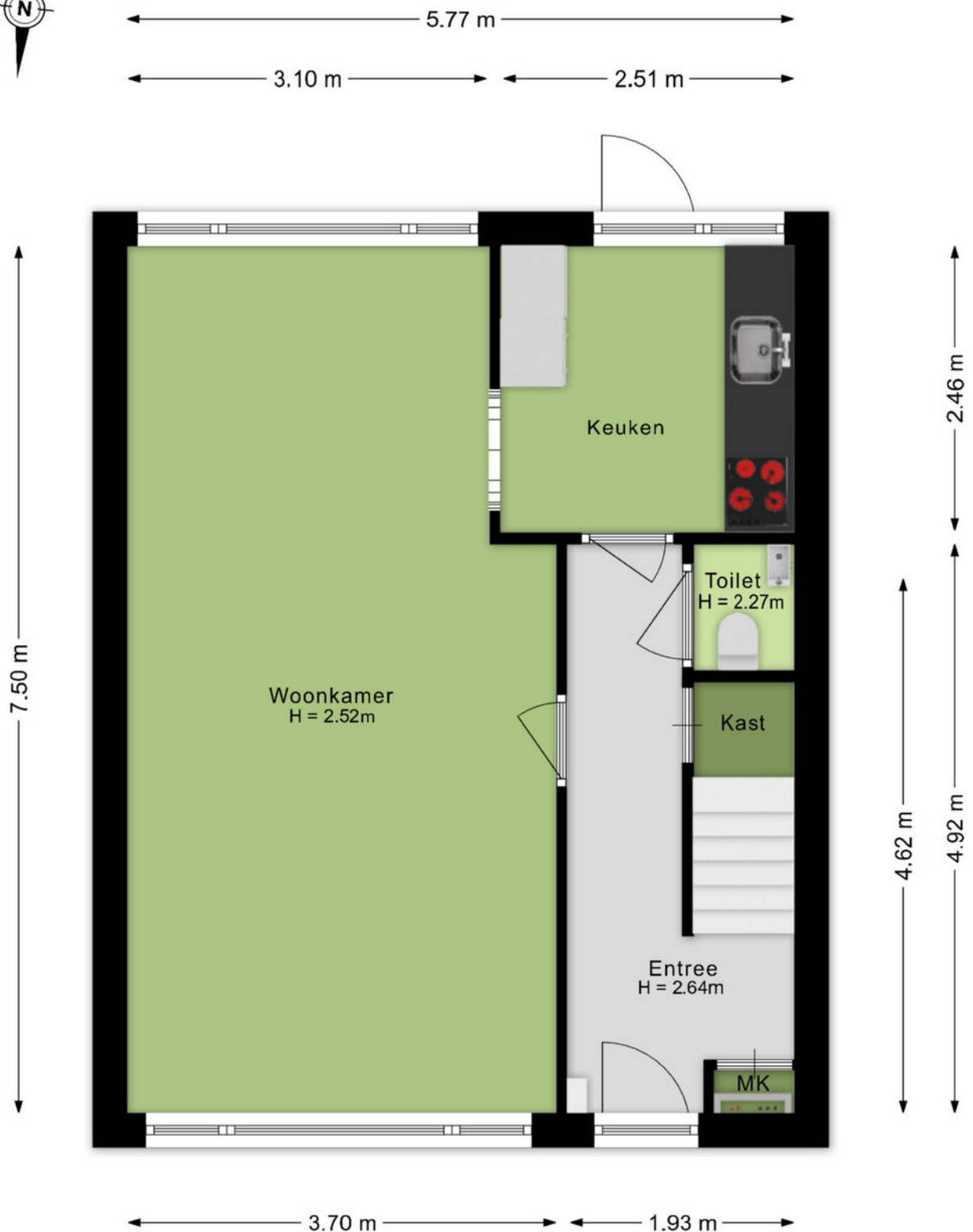
Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer is ruim opgezet en voorzien van praktische inbouwkasten. Eén van de twee kamers beschikt over vaste kastruimte en aansluitingen voor witgoed, ideaal voor extra gemak in huis.

De badkamer is verzorgd uitgevoerd met een douche, wastafelmeubel en heeft een frisse uitstraling. Dankzij de neutrale afwerking is dit een ruimte waar je nog jaren mee vooruit kunt.



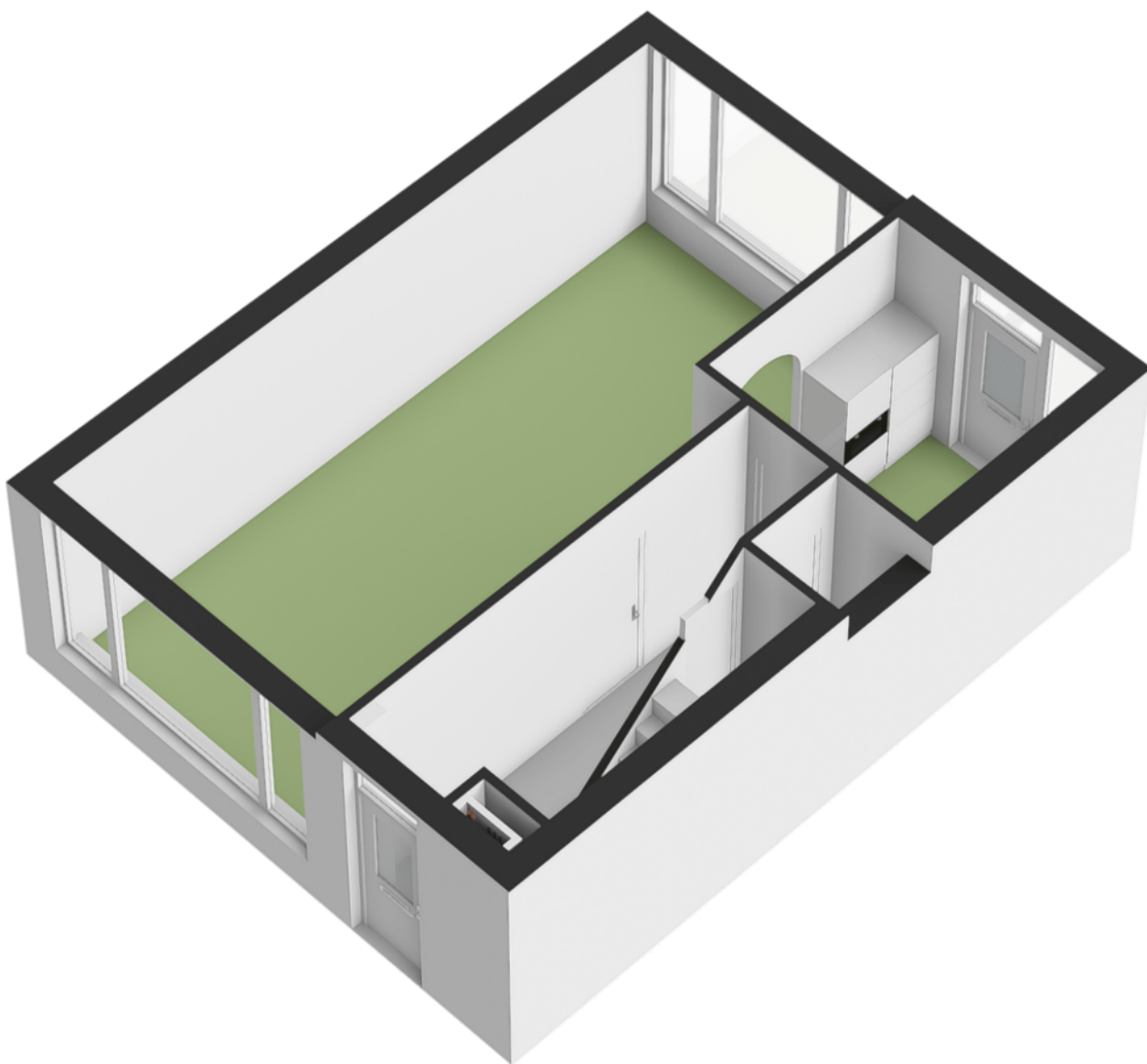
Begane grond



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



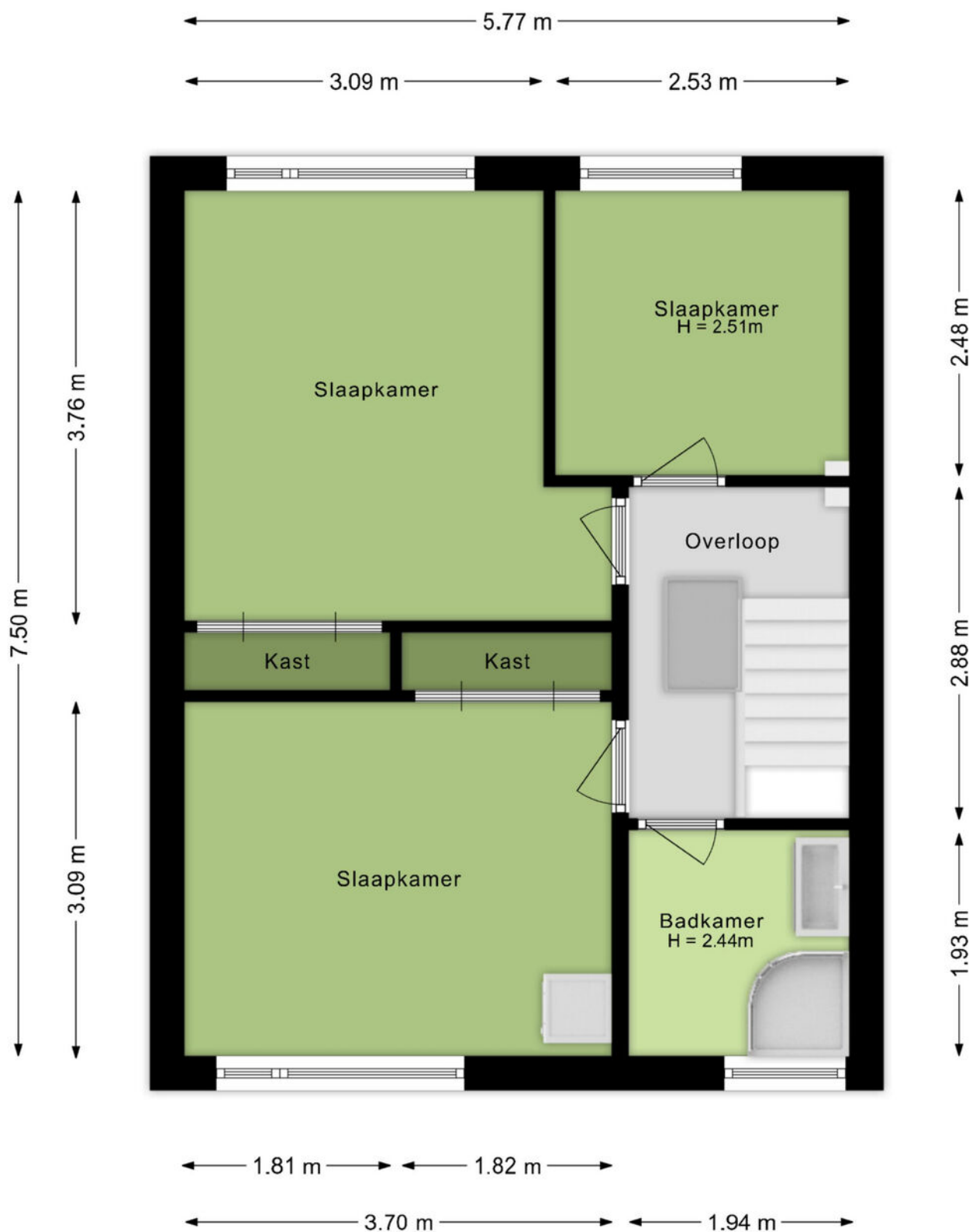


Een verzorgde keuken uitgevoerd in landelijke stijl





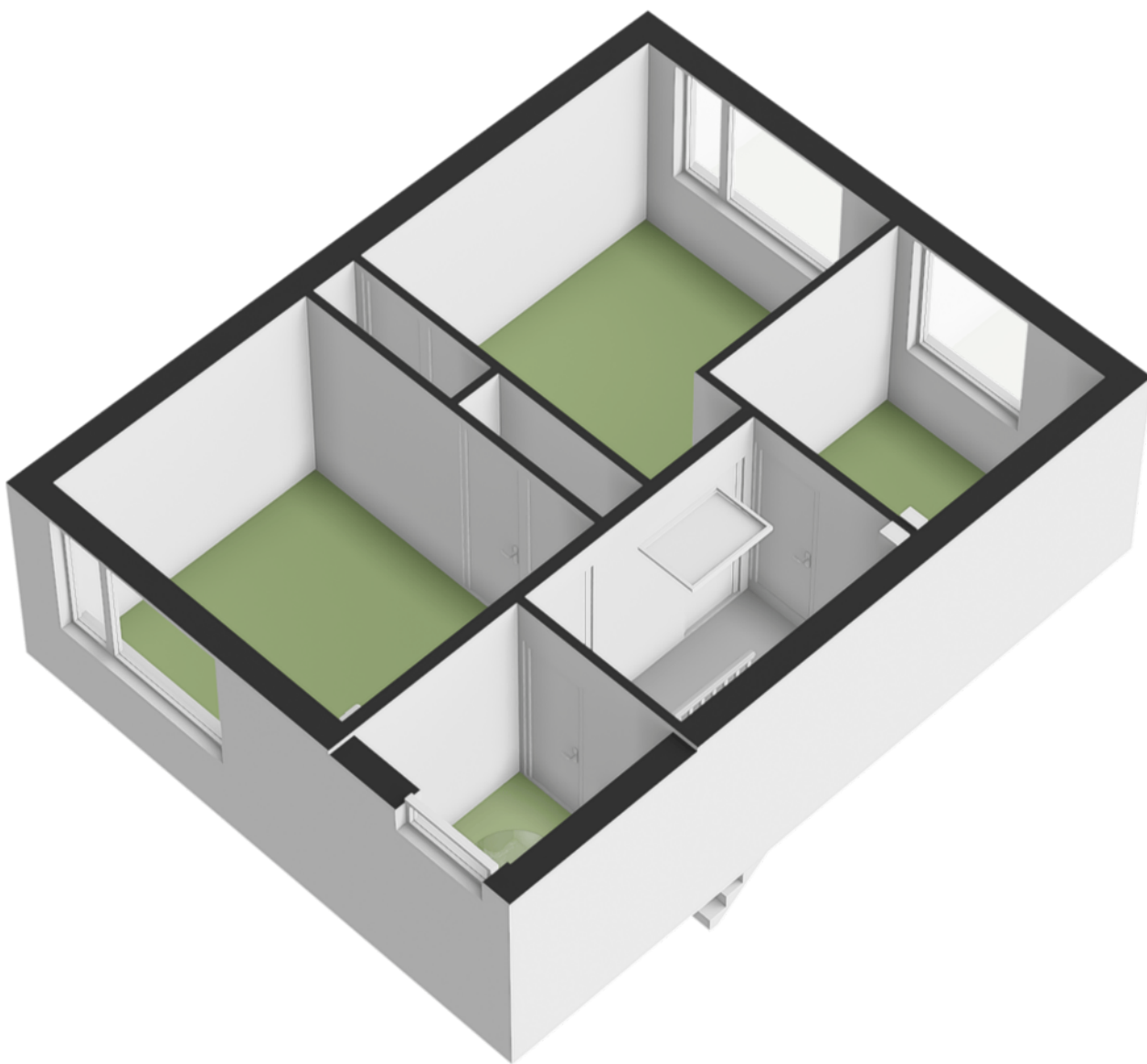
1e verdieping



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

PLATTEGROND

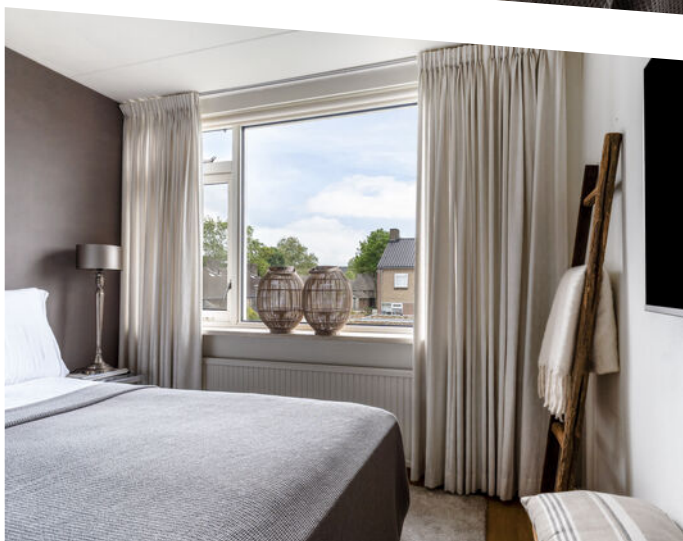
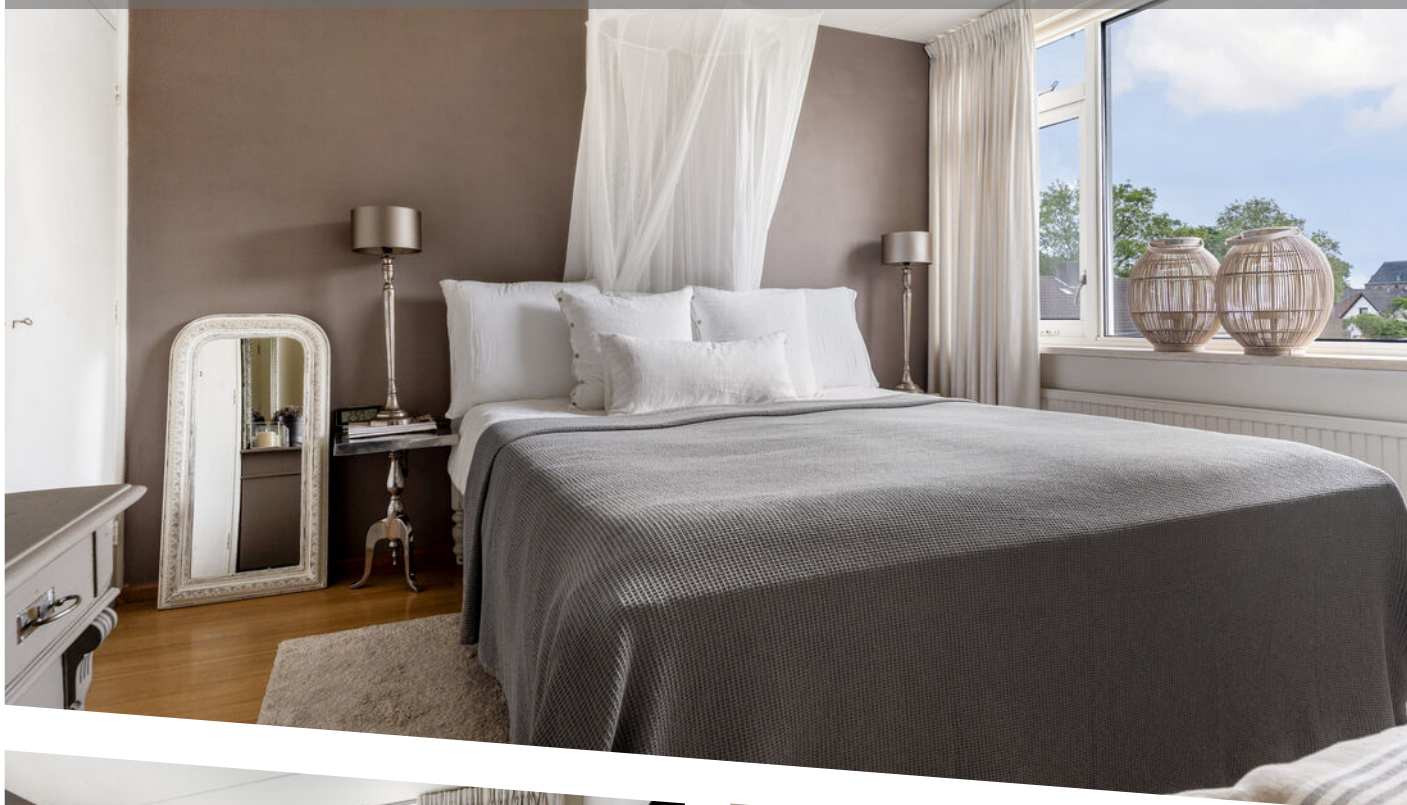
Eerste verdieping



PLATTEGROND

Eerste verdieping

Royale hoofslaapkamer met inbouwkasten



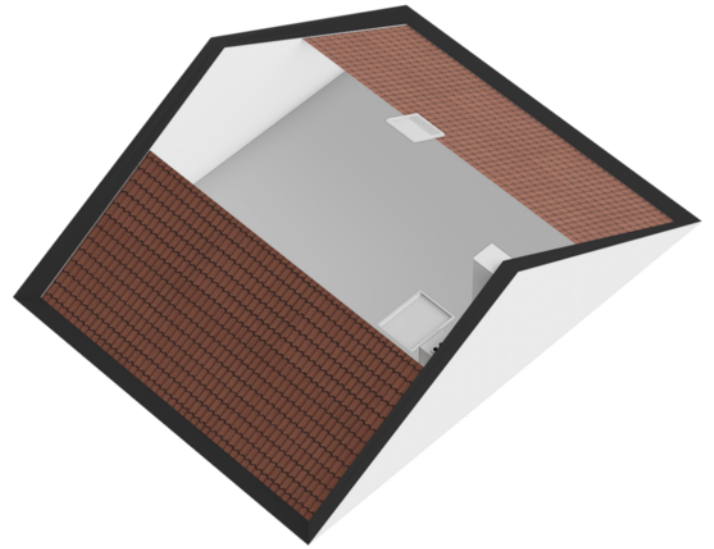
Nog twee sfeervolle & netjes afgewerkte kamers

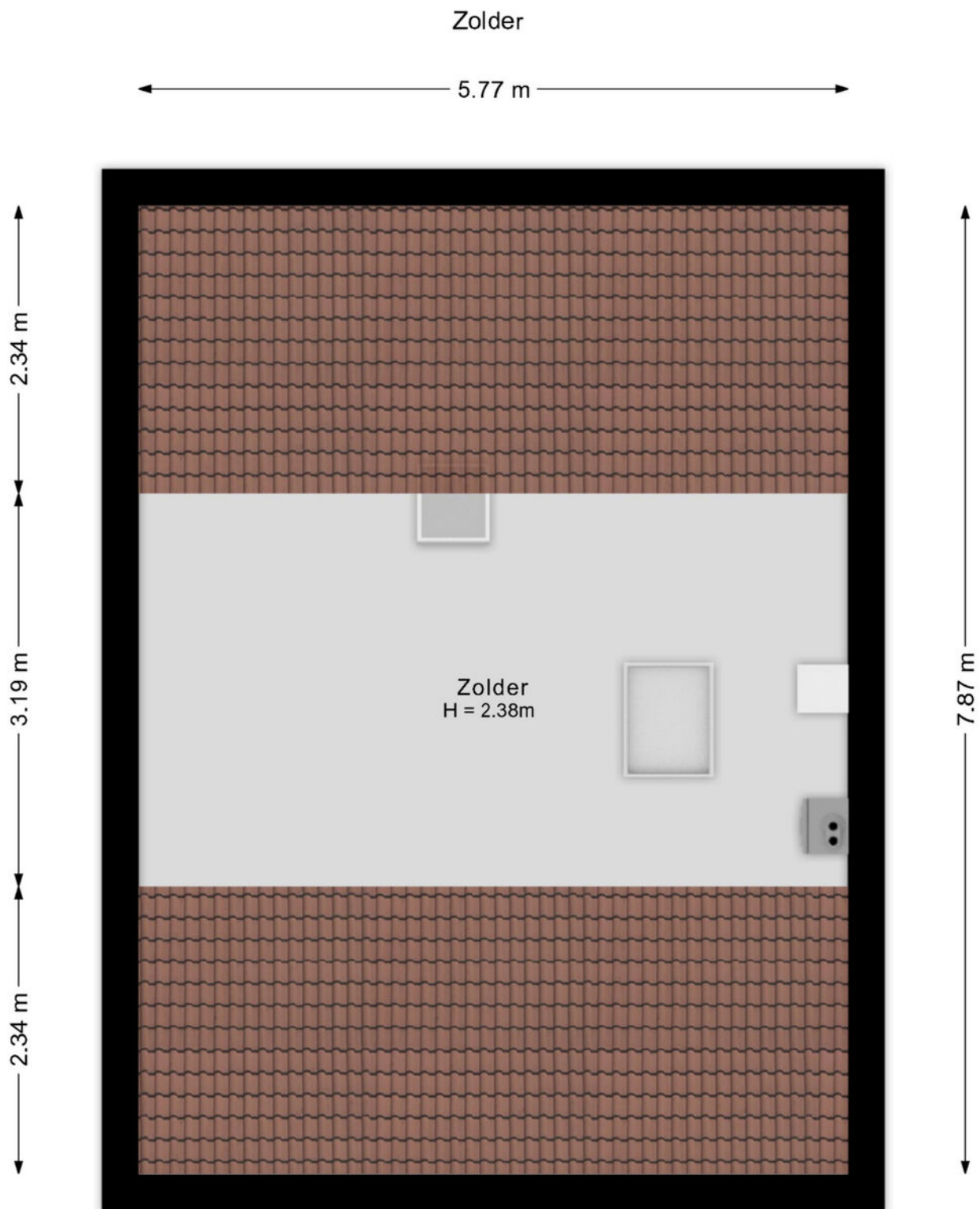


ZOLDERVERDIEPING

Via een vlizotrap bereik je de ruime bergzolder. Deze verdieping beschikt over een betonnen vloer, een geïsoleerd dak en biedt volop praktische bergruimte.

Tevens bevindt zich hier de Nefit cv-ketel (2023).





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

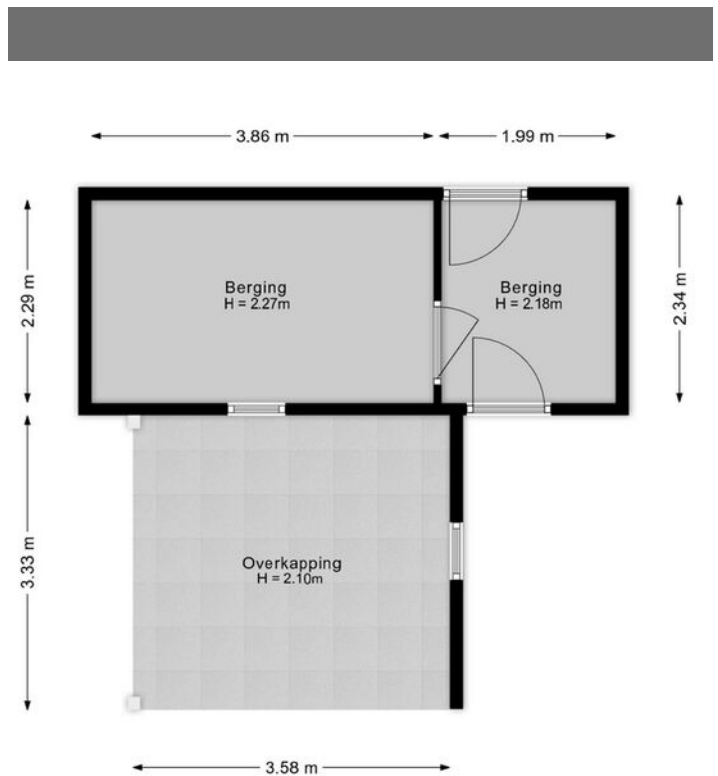
PLATTEGROND

Zolderverdieping

BUITEN

De achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen. Dankzij de ligging op het zuiden (zuidoosten) geniet je hier vrijwel de hele dag van de zon. De tuin is verzorgd aangelegd met meerdere zitplekken, veel groen en een fijne balans tussen zon en schaduw.

De sfeervolle overkapping met elektra maakt het mogelijk om al vroeg in het voorjaar buiten te zitten en lange zomeravonden comfortabel door te brengen. Daarnaast is er een stenen berging met elektra aanwezig en bereik je de tuin eenvoudig via het achterpad. Ook een wateraansluiting aan de gevel ontbreekt niet.



Een gezellige achtertuin met meerdere zithoeken

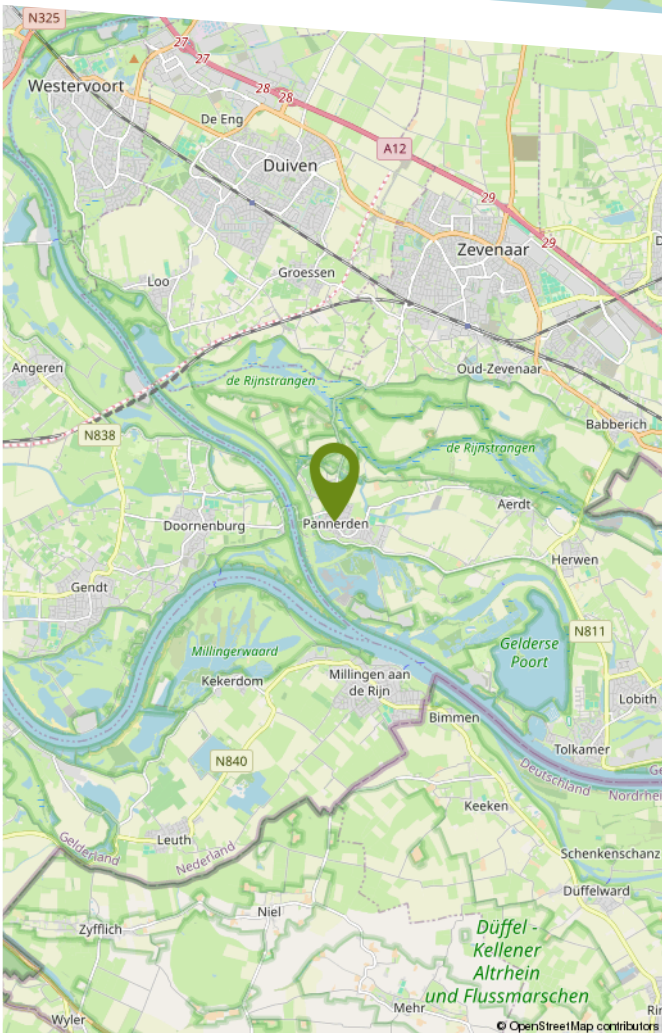
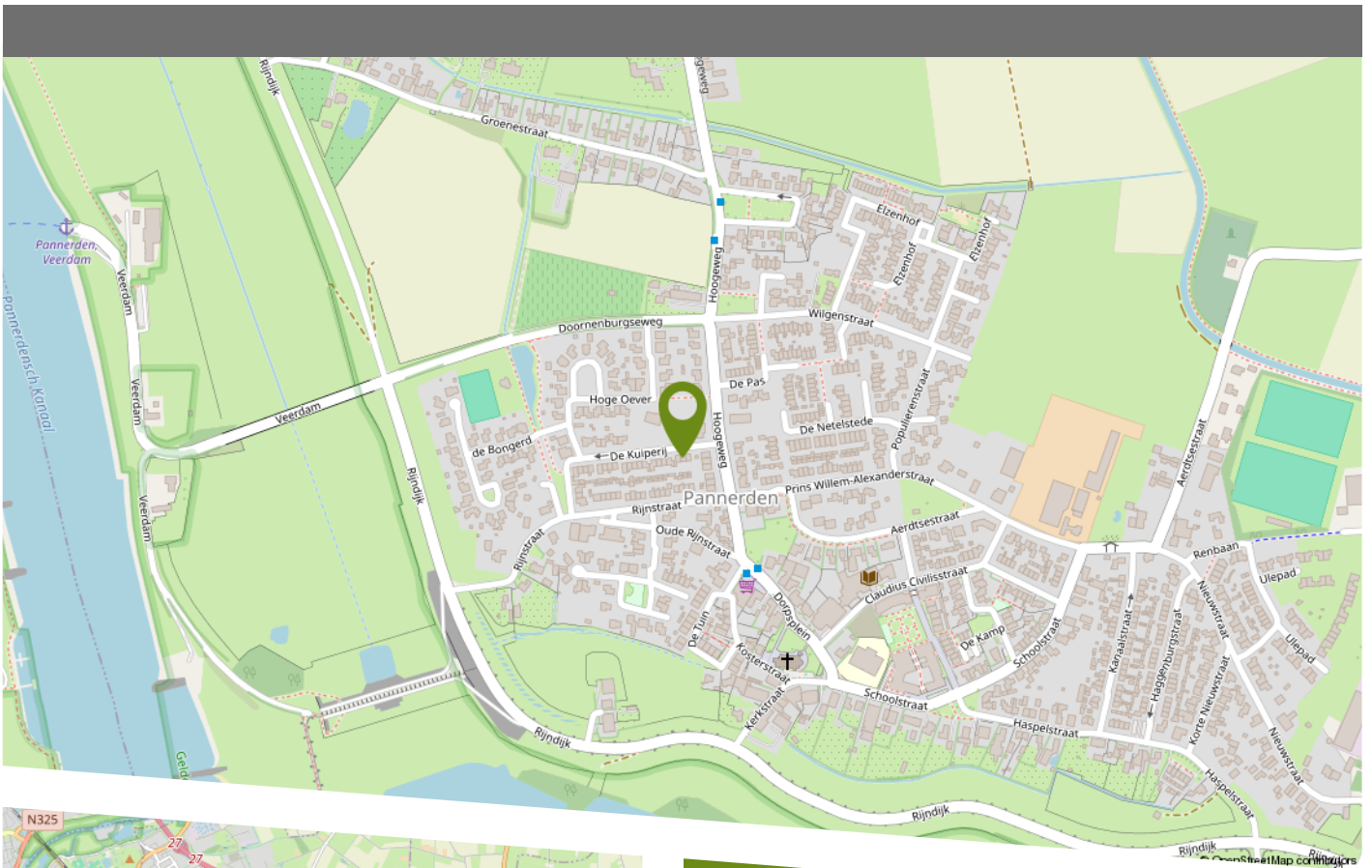




Een fijne overkapping waar je beschut zit



LOCATIE INFORMATIE



Pannerden is een gemoedelijk dorp in de gemeente Zevenaar, gelegen tussen de Rijn en het Pannerdensch Kanaal. Hier woon je rustig, groen en met veel ruimte om je heen. De omgeving staat bekend om haar prachtige uiterwaarden, dijken en recreatiemogelijkheden, waardoor wandel- en fietsliefhebbers hier volop kunnen genieten.

In het dorp zijn dagelijkse voorzieningen aanwezig zoals een supermarkt, basisschool, sportverenigingen en horeca. Daarnaast bereik je omliggende plaatsen als Zevenaar en Arnhem eenvoudig via de uitvalswegen. Pannerden biedt daarmee een fijne combinatie van dorps wonen, rust en een goede bereikbaarheid.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- Doche cabine	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- De 6 tuinstoelen en tafel +lamp+tuinmat gaan mee		X	
- Windscherm			X

LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

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 over 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 opgaaft 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