



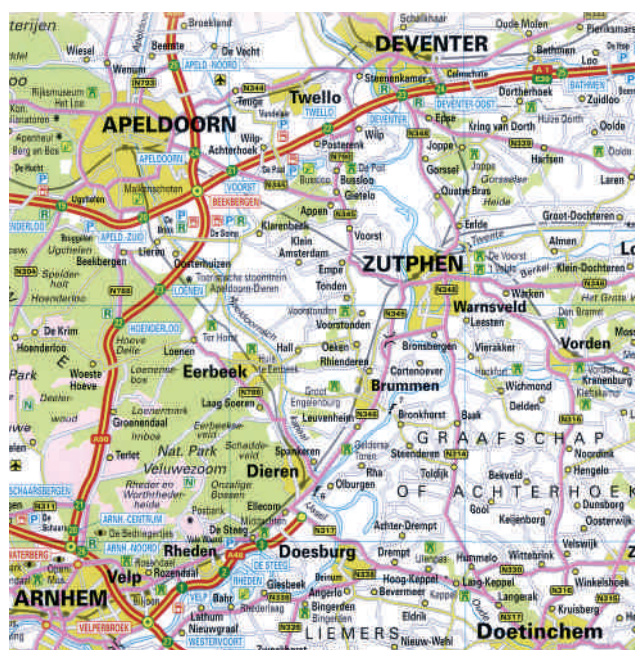
Laag-Soeren  
Rozesteinweg 19

St



**Uw woning verkopen of kopen én een passende hypotheek of verzekering.  
Kies voor de full-service van Best Living!**

Best Living NVM makelaars & financieel adviseurs is met vestigingen in Brummen, Dieren en Eerbeek sterk vertegenwoordigd in het prachtige woon- en werkgebied langs de Zuidoost Veluwezoom, IJsselvallei en West Achterhoek. Best Living biedt u een totaaladvies op het gebied van optimaal woonplezier. Het advies sluit op elkaar aan en zorgt voor het beste resultaat. Het persoonlijke contact en de frisse en innovatieve aanpak vindt u terug in onze full-service. Dit bespaart u veel tijd en werk. Als klant staat u centraal. Best Living... want wij werken voor u!



## Waarom kiezen voor....

### ....onze makelaars?

Makelaars van Best Living hebben passie voor het vak. Wij zijn actief en gedreven in vinden van de beste koper voor uw huis. Maar ook vinden wij het belangrijk dat u de juiste woning koopt.

### ....onze hypotheekadviseurs?

Natuurlijk wilt u bij het kopen van een woning of het oversluiten van uw hypotheek alles goed geregeld hebben. Zekerheid is belangrijk, nu en in de toekomst. Daar kunnen wij voor zorgen.

### ....onze assurantie adviseurs?

Ieder mens is uniek. U wilt dus een advies op maat. De adviseurs van Best Living helpen u graag uw huidige en toekomstige risico's in te schatten.

**Best Living... want wij werken voor u!**

**[www.bestliving.nl](http://www.bestliving.nl)**





## Rozesteinweg 19 te Laag-Soeren

Paardenliefhebbers opgelet, vrijstaand boerderijtje met 4040 m<sup>2</sup> grond, aan de rand van het dorp met ongekende uitrijmogelijkheden, binnen 10 minuten stappen met je paard ben je in het bos, direct aan de ruitersporen aan de rand van de Veluwezoom. Van hieruit kun je rijden zo ver je wilt.

De boerderij is gebouwd rond 1900 en in 2010 deels verbouwd en gemoderniseerd, waarbij onder andere het dak is vernieuwd, de bovenverdieping opnieuw is ingedeeld, centrale verwarming is aangelegd, nieuwe stallen zijn gebouwd en het buitenterrein geheel aangelegd.

**Algemeen:** inhoud: 540 m<sup>3</sup>, woonoppervlakte 140 m<sup>2</sup>, kavelgrootte: 4040 m<sup>2</sup>. Geschilderd 2012, CV geheel nieuw aangelegd 2010, elektrische installatie 2010 vernieuwd, voorzien van dak- en gedeeltelijk vloer-, muur en glisolatie.

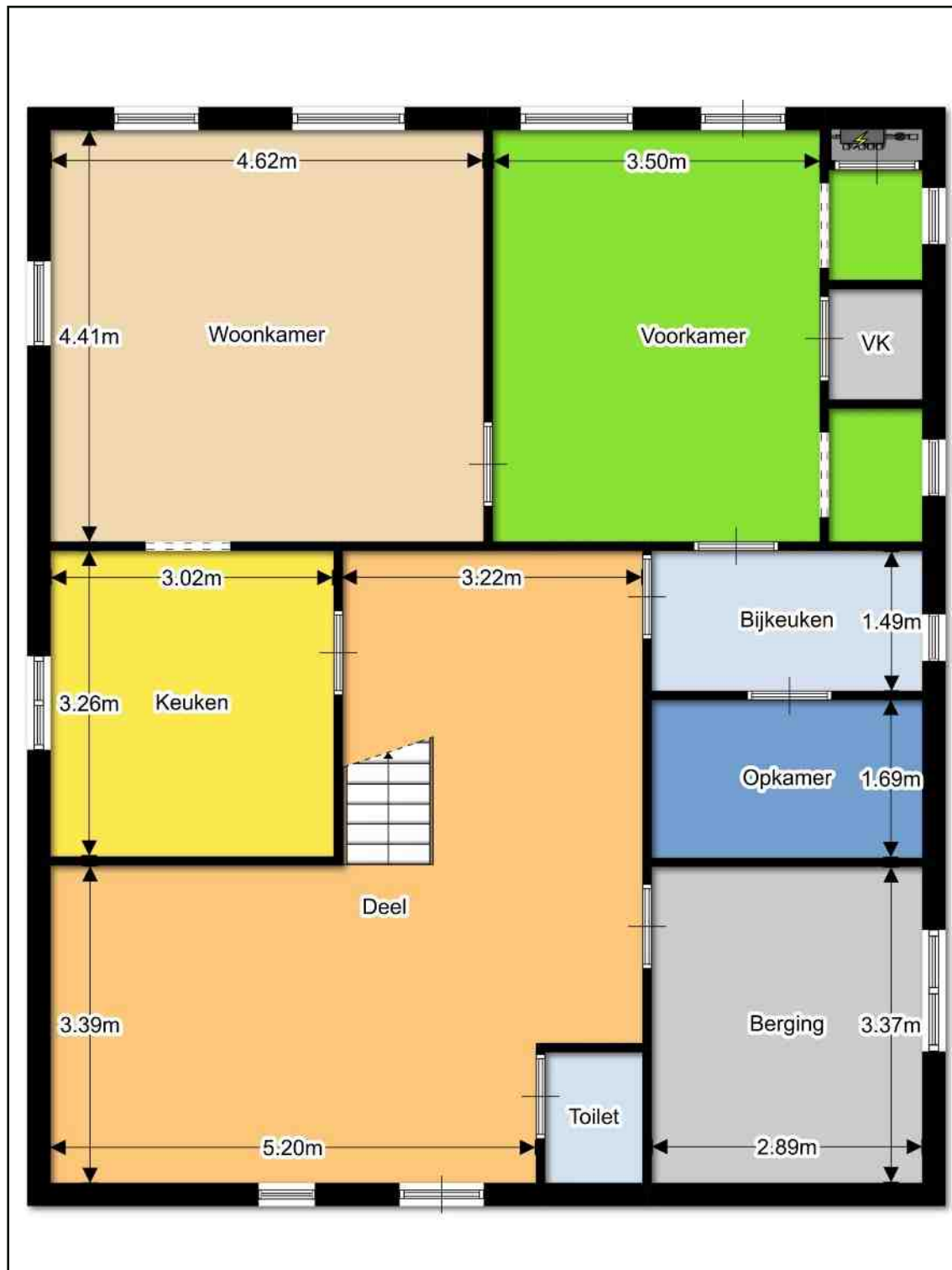
**Aanvaarding in overleg**

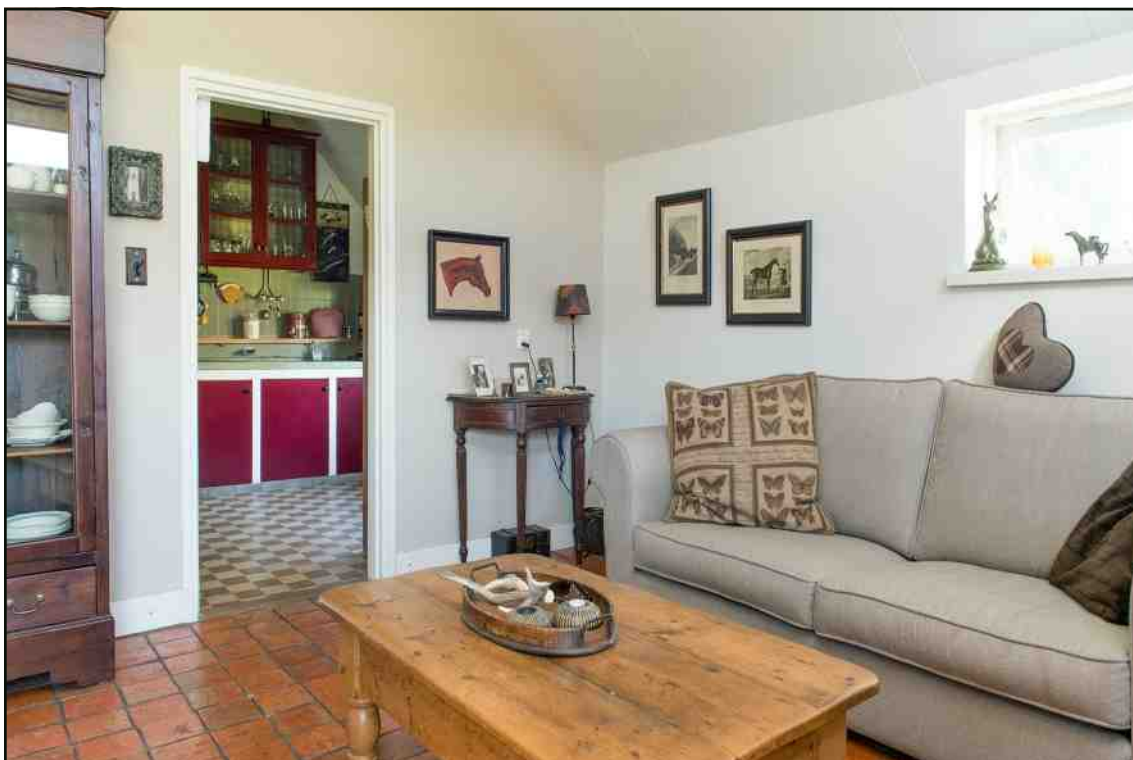
**Vraagprijs € 450.000,-- k.k.**



## Begane grond:

achterhuis met deel, toilet met fonteintje, inpandige bergruimte (mogelijkheid van slaapkamer),  
dichte, de nog oorspronkelijke maar gezellige keuken, knusse woonkamer met mooie stenenvloer  
met vloerverwarming, 2e woonkamer met zelfde vloer en schouw , 2e keukentje, opkamer, kelder









## 1e Verdieping:

overloop, 3 slaapkamers, badkamer met douche en vaste wastafel, (kast)ruimte met mogelijkheid voor toilet .





## Tuin:

Leuke tuin met veel privacy, gezellige hoekjes, zitjes en schaduwplekjes.





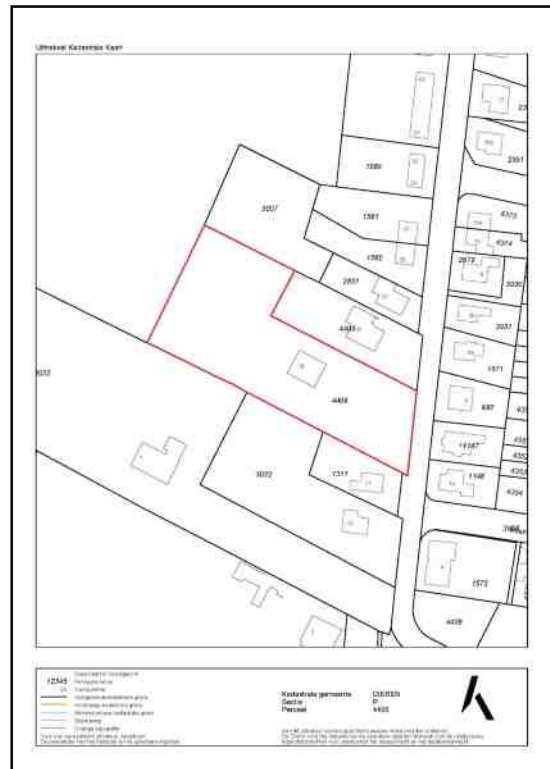
## Erf:

Het terrein met weilanden wordt omsloten door een houten hekwerk. De stallen bestaan uit: 2 royale stallen, zadelkamer, hooizolder, veranda (ca. 50 m<sup>2</sup>) en overkapping.





De pipowagen kan worden overgenomen.





## Gemeente Rheden 2014

### Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ)

Is van belang voor:

- Onroerend Zaak Belasting (OZB)
- Eigenwoningforfait inkomstenbelasting
- Waterschapsbelasting

De WOZ waarde wordt vermeld in de aanslag Gemeentelijke belastingen/WOZ beschikking en is de economische waarde van een onroerende zaak.

### Onroerend Zaak Belasting (OZB)

De OZB wordt geheven bij iedereen die geheel of gedeeltelijk eigenaar is van een woning.

De gemeente gebruikt de WOZ waarde om de aanslag OZB vast te stellen. Een vastgesteld percentage van de WOZ waarde bepaalt het belastingtarief.

Het percentage voor 2014:

- eigenaar woningen 0,1285%;
- eigenaar niet-woningen 0,2134%;
- gebruiker niet-woningen 0,1714%.

### Rioolheffing

eigenaar: € 72,70 p.jr per (on)roerende zaak;  
gebruiker: € 128,52 per jaar per (on)roerende zaak bij een verbruik tot 300 m³ water.

### Afvalstoffenheffing

Vast bedrag van € 23,23 per jaar of:

- container restafval (grijs deksel) van 140 liter € 143,18 per jaar;
- container restafval (grijs deksel) van 180 liter € 177,44 per jaar;
- container restafval (grijs deksel) van 240 liter € 228,85 per jaar;
- verzamelcontainer € 143,18 per jaar.

Het vaste bedrag is o.a. voor het ophalen van oud papier, glas, chemisch afval en grofvuil.

Het omruilen van een container restafval kost € 25,00 per keer.

### Reinigingsrechten

€ 182,30 per jaar voor één container  
€ 364,60 per jaar voor twee containers.

### Hondenbelasting

- € 53,16 per jaar voor de eerste hond;
- € 61,32 per jaar voor de tweede hond;
- € 69,48 per jaar voor de derde hond;
- € 77,64 per jaar voor de vierde hond;
- € 85,80 per jaar voor de vijfde hond en voor elke volgende hond € 8,16 per jaar extra;
- kenneltarief € 114,48 per jaar.

## Algemene informatie

### Vrijblijvende aanbieding

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. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat daarom slechts een vrijblijvende aanbieding. 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.

### Onderzoeksplicht koper

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is gekregen van de eigenaar / verkoper, uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijkertijd te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust 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 voor het gebruik dat hij van de woning zal maken.

### Financieringsvoorbehoud

Eventuele door de koper te maken voorbehouden (bijvoorbeeld het verkrijgen van een hypotheek) worden alleen in de koopakte vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

### Waarborgsom / Bankgarantie

Indien er overeenstemming wordt bereikt over de verkoop van het object zal in de koopakte een verplichting voor de koper worden opgenomen tot het stellen van een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom. Deze zal uiterlijk zes weken na het sluiten van de mondelinge overeenkomst bij de notaris beschikbaar moeten zijn.



#### Dieren

Wilhelminaweg 47

T 0313 41 90 30

dieren@bestliving.nl



#### Brummen

Arnhemsestraat 13

T 0575 56 10 50

brummen@bestliving.nl



#### Eerbeek

Stuyvenburchstraat 70

T 0313 65 11 99

eerbeek@bestliving.nl



Adfiz