

VERKOOPBROCHURE



PRINS WILLEM-ALEXANDERSTRAAT 1 6911 AL PANNERDEN

Ditters Fransen Makelaars
Kampsingel 3
6901 JC ZEVENAAR
Tel: 0316-524951

Ditters Fransen Makelaars
Wilhelminastraat 28
6942 BL DIDAM
Tel: 0316-221807

Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Omschrijving object

WELKOM BIJ DE PR. WILLEM ALEXANDERSTRAAT 1
PANNERDEN

Centraal in de stedendriehoek Arnhem-Nijmegen-Doetinchem in rustige woonomgeving gelegen goed onderhouden vrijstaand woonhuis met aangebouwde serre, dubbele garage (zowel inpandig als vrijstaand) en royale geheel besloten zonnige tuin op het Oosten. Deze in 1975 gebouwde woning meet een woonoppervlakte van 153 m², heeft een comfortabele inhoud van maar liefst 736 m³ en staat gesitueerd op een perceel van 539 m² eigen grond. Het woonhuis is rondom omgeven door een net aangelegde tuin en afgesloten middels een hekwerk met poort. Uitermate geschikt voor combinatie wonen/ werken of mantelzorg! Diverse winkels, een supermarkt en een school zijn op loopafstand gelegen.

Pannerden is een mooi en rustig gelegen dorp, dat deel uitmaakt van het natuurgebied "De Gelderse Poort". Met schitterende watergebieden, die een prachtig en afwisselend cultuurhistorisch landschap garanderen. Gelegen dicht bij Zevenaar, met een gevarieerd winkelbestand en goede voorzieningen op het gebied van onderwijs, cultuur, zorg en openbaar vervoer. De ontsluitingswegen A12 (Arnhem), A18 (Doetinchem) en de A3 (Duitsland) bereikt u binnen 10 autominuten.

Belangstelling? Neem vrijblijvend contact met ons op. Wij kijken graag samen met u naar de kansen en mogelijkheden teneinde uw droomhuis aan te kopen!

Indeling

Begane grond: Entree, royale centrale hal met trapopgang, meterkast, trapkast, toilet, slaapkamer annex kantoor, garage/berging met wasmachine aansluiting, sfeervolle woonkamer met Dru gashaard in marmeren schouw, laminaatvloer en schuifpui naar buitenterras, half open keuken voorzien van inbouwkeuken met afzuigkap, 5 pits gaskookplaat met wok brander, vaatwasser, combi-oven, close-in boiler en natuurstenen werkblad, via een schuifpui bereikt u de aluminium serre met toegang tot tuin.

1e Verdieping: Overloop, 3 goed bemeten slaapkamers waarvan ouderslaapkamer met schuifpui naar balkon, compleet ingerichte badkamer voorzien van ligbad met jet-stream systeem, ruime separate douche met zitgelegenheid, 2 wastafels, wandcloset, inbouwkast en diverse natuurstenen plateaus.

2e Verdieping: Via vaste trap bereikbare riante zolderruimte voorzien van 2 Velux dakramen, diverse bergruimten met schuifdeuren en cv-opstelling.

Bijzonderheden: Bouwjaar 1975, woonoppervlakte 153 m², overig inpandige ruimte 45 m², externe bergruimte 20 m², NEN 2580 meetrapport beschikbaar, energielabel C hierna nog verduurzaamd met o.a. 28 zonnepanelen, nagenoeg geheel hardhouten kozijnen met isolerende beglazing, draai/kiepramen, grotendeels voorzien van rolluiken, dak- en muurisolatie, Remeha cv ketel 2017, meterkast 10 groepen, garage voorzien van smeerput, dakpannen/dakgoten en hemelwaterafvoeren vervangen, zinken goten en koperen hemelwaterafvoeren. Projectnotaris en aanvullende clausules van toepassing in koopovereenkomst.

Lijst van zaken is niet aanwezig. Woning wordt exclusief meubels opgeleverd. Extra Laminaat voor o.a. tweede verdieping is aanwezig in de woning.

Bouwjaar

1975

Type woning

Vrijstaand woonhuis met aangebouwde serre, dubbele garage (zowel inpandig als vrijstaand) en royale geheel besloten zonnige tuin op het Oosten.

Perceeloppervlakte

539 m²

Inhoud

736 m³

Vraagprijs

€ 515.000,= K.K.

Aanvaarding

In overleg

GEGEVENS

KEUKEN

Half open keuken voorzien van inbouwkeuken met afzuigkap, 5 pits gaskookplaat met wok brander, vaatwasser, combi-oven, close-in boiler en natuurstenen werkblad

SANITAIR

Toilet

BADKAMER

Compleet ingerichte badkamer voorzien van ligbad met jet-stream systeem, ruime separate douche met zitgelegenheid, 2 wastafels, wandcloset, inbouwkast en diverse natuurstenen plateaus

ISOLATIE

Energielabel C hierna nog verduurzaamd met o.a. 28 zonnepanelen, nagenoeg geheel hardhouten kozijnen met isolerende beglazing, draai/kiepramen, grotendeels voorzien van rolluiken, dak- en muurisolatie

ONDERHOUD

Binnen / Buiten

Goed

Asbest

Vermoedelijk asbesthoudend dakbeschot.

TUIN

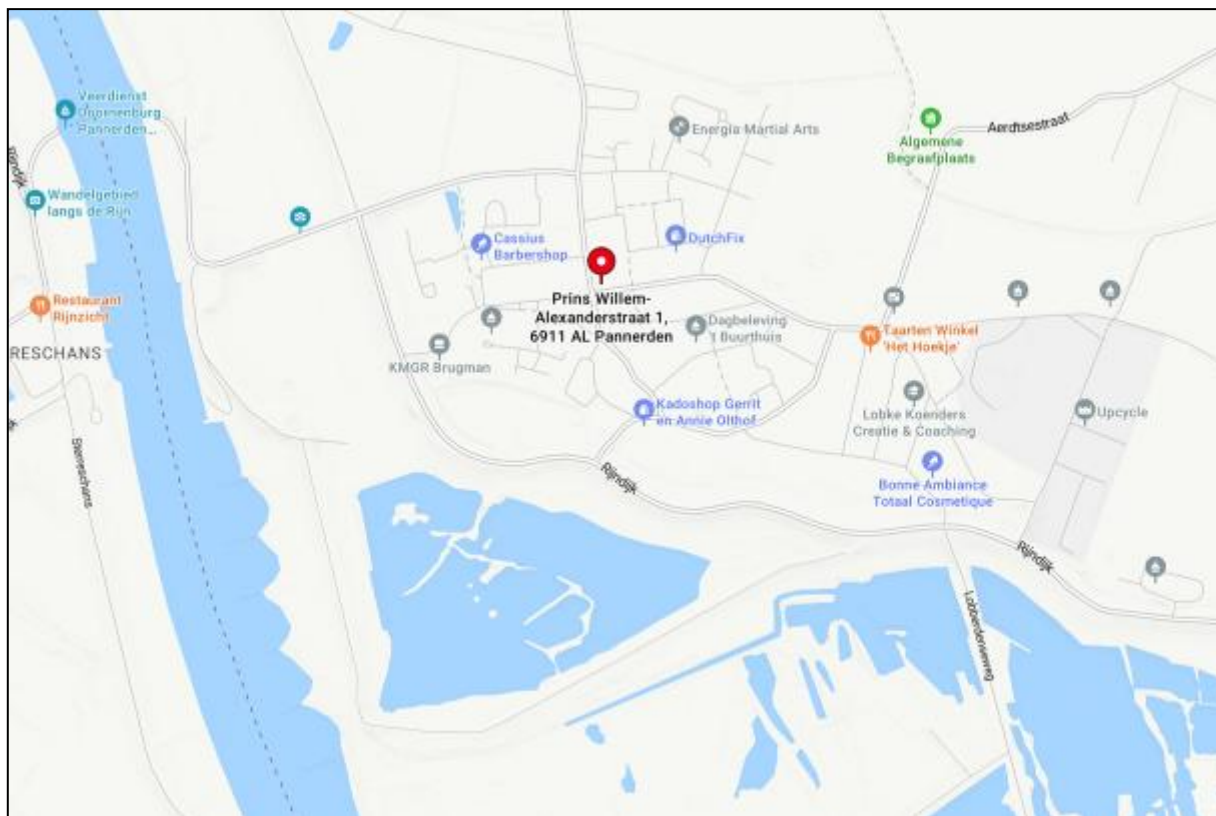
Ligging

Oosten

Onderhoud

Goed

OMGEVING



ALGEMENE GEMEENTELIJKE INFORMATIE

Pannerden is een dorp met 2500 inwoners, een levendig verenigingsleven en is gelegen in het prachtige Rijnstrangengebied. Een gebied met oude rivierarmen, water- en moerasvegetaties, wilgenbosjes en natte graslanden dat deel uitmaakt van het natuurreserveaat "De Gelderse Poort". In Pannerden zijn onder meer een basisschool, een huisartsenpraktijk met apotheek, een fysiotherapiepraktijk en diverse winkels waaronder een supermarkt gevestigd. Pannerden ligt op korte afstand van plaatsen met uitgebreide voorzieningen zoals Zevenaar (4 kilometer) en Duiven (7 kilometer). Deze plaatsen hebben een breed scala aan voorzieningen.

FOTO'S



FOTO'S



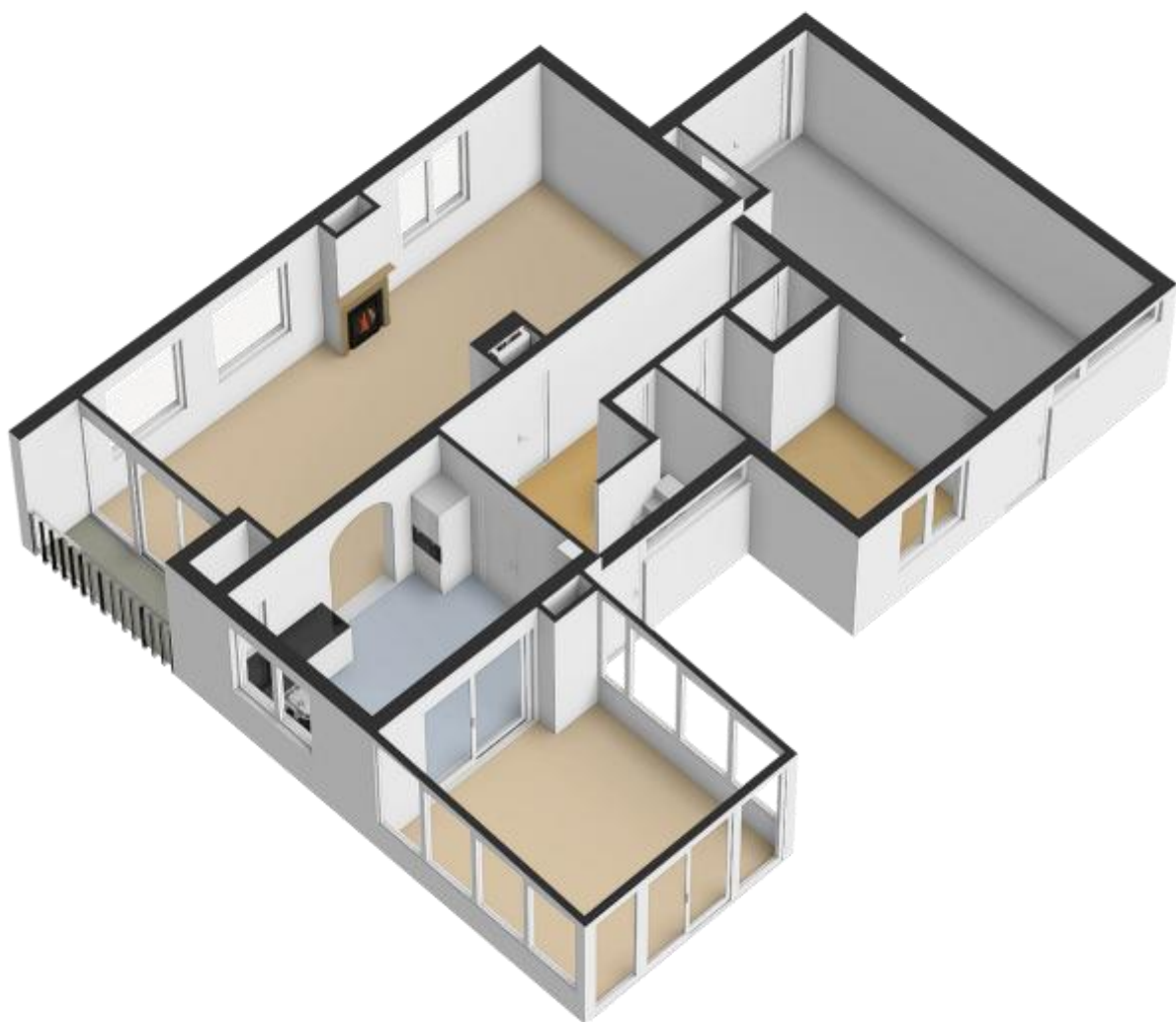
FOTO'S



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

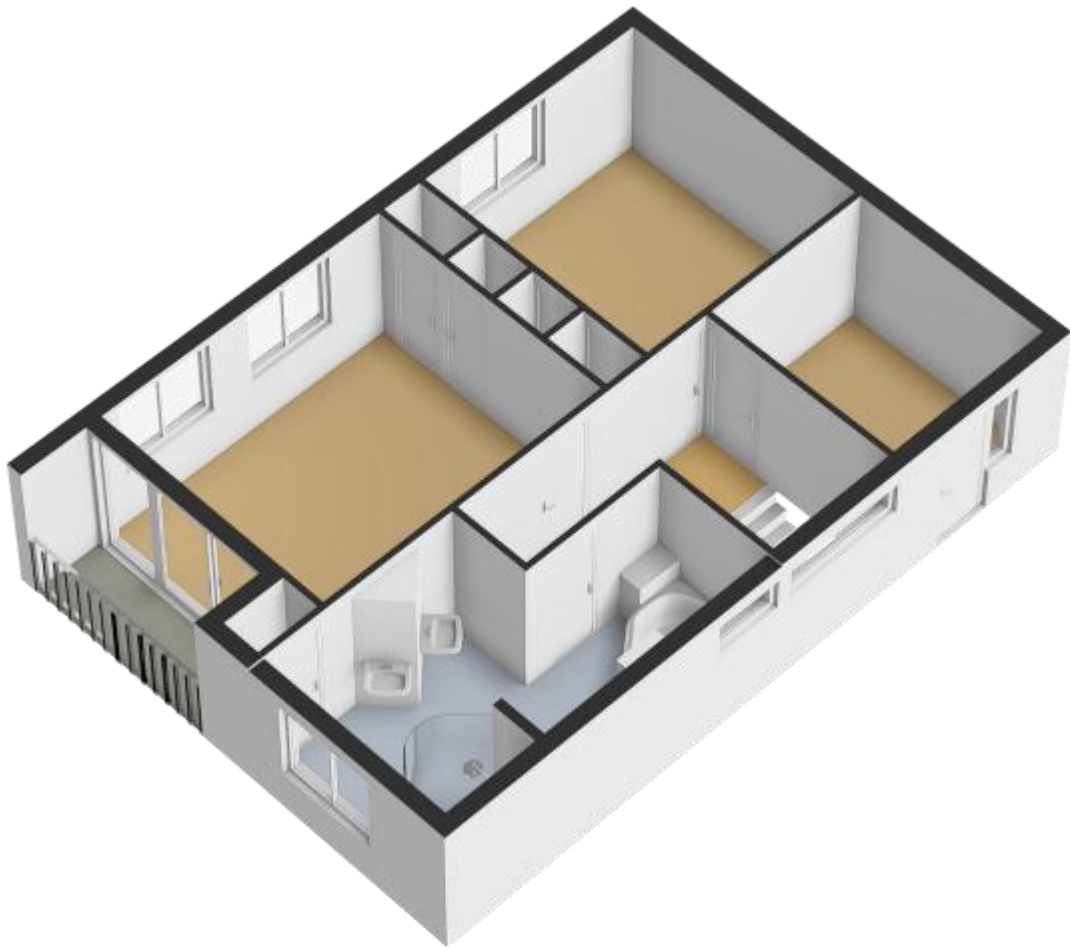


PLATTEGRONDEN

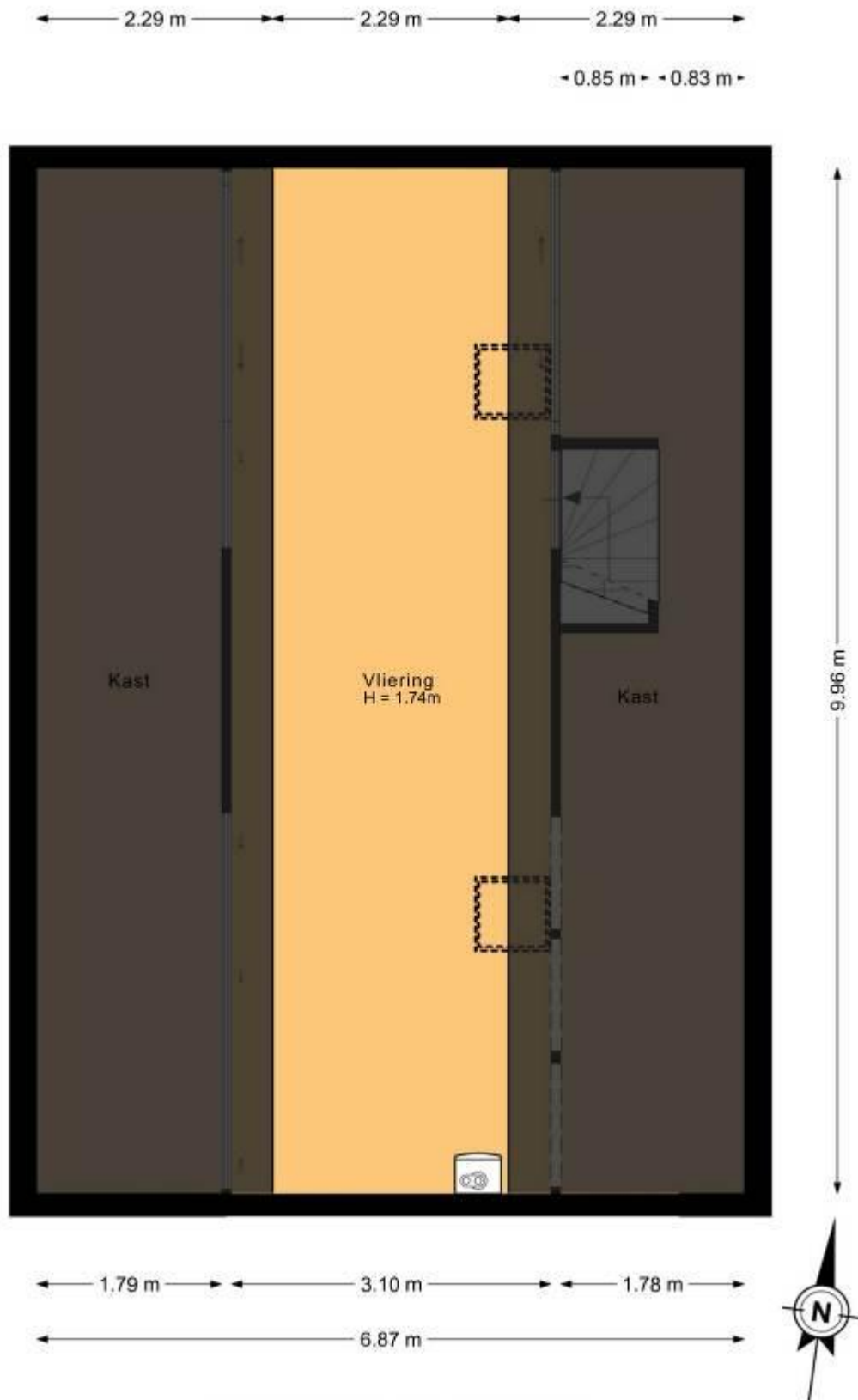


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

PLATTEGRONDEN

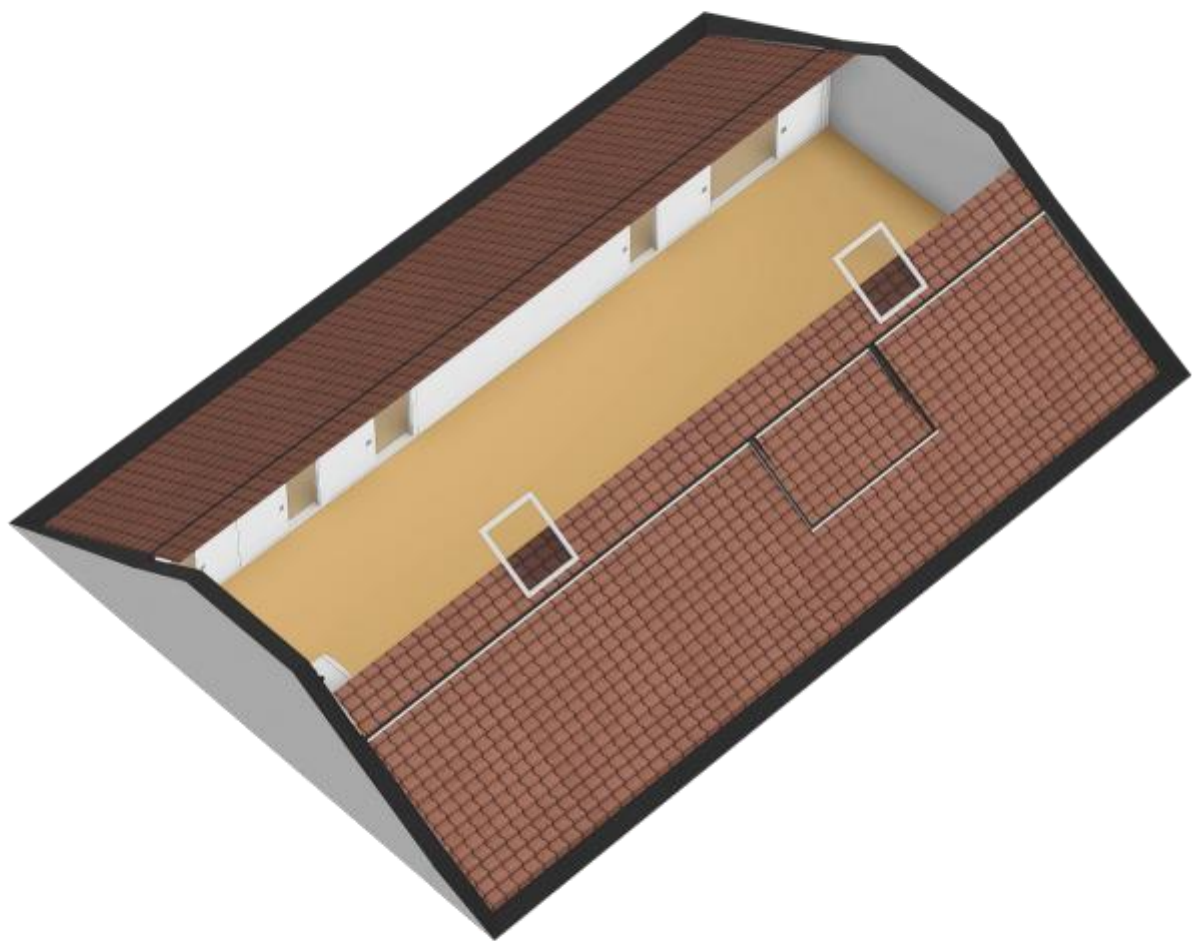


PLATTEGRONDEN

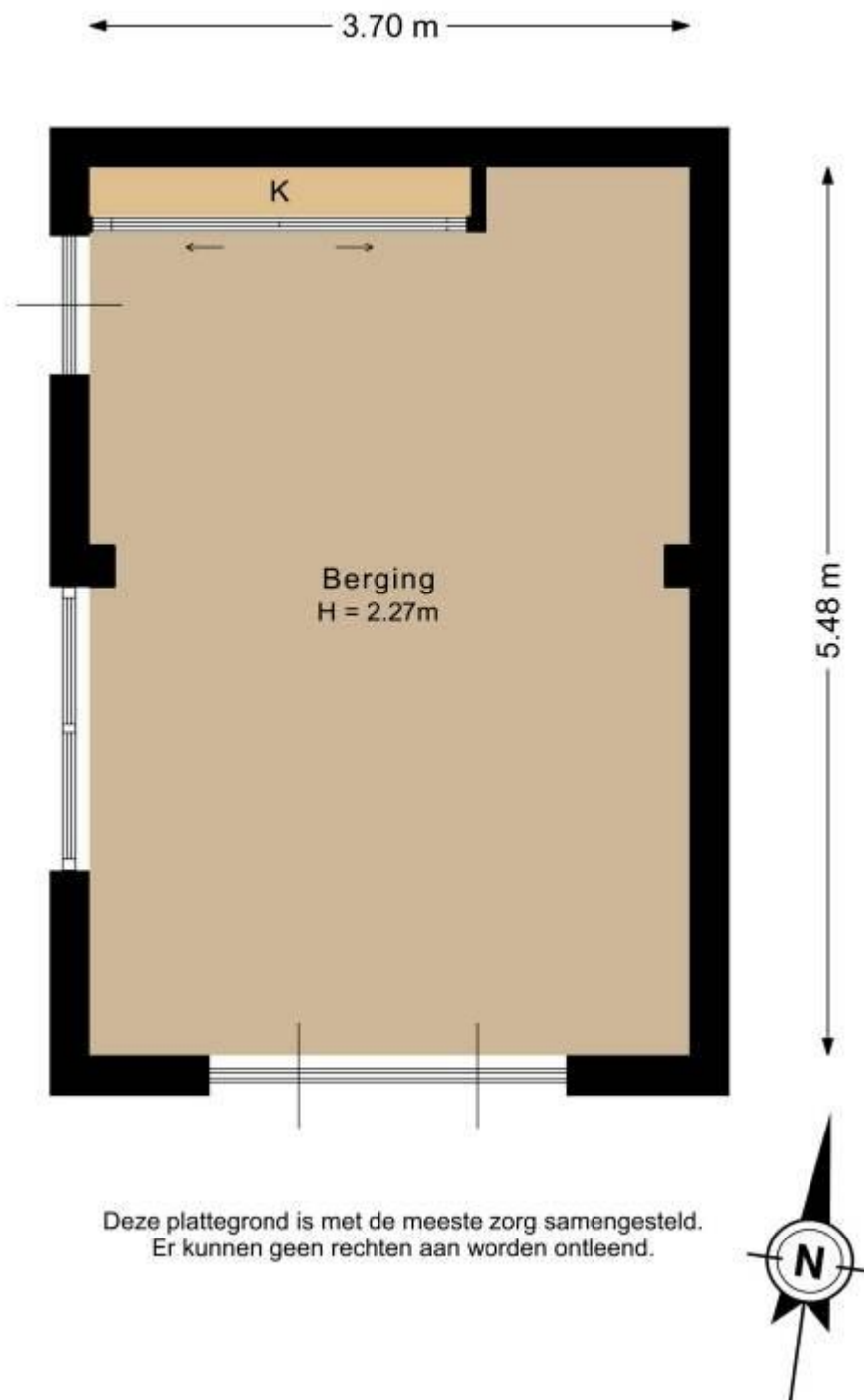


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

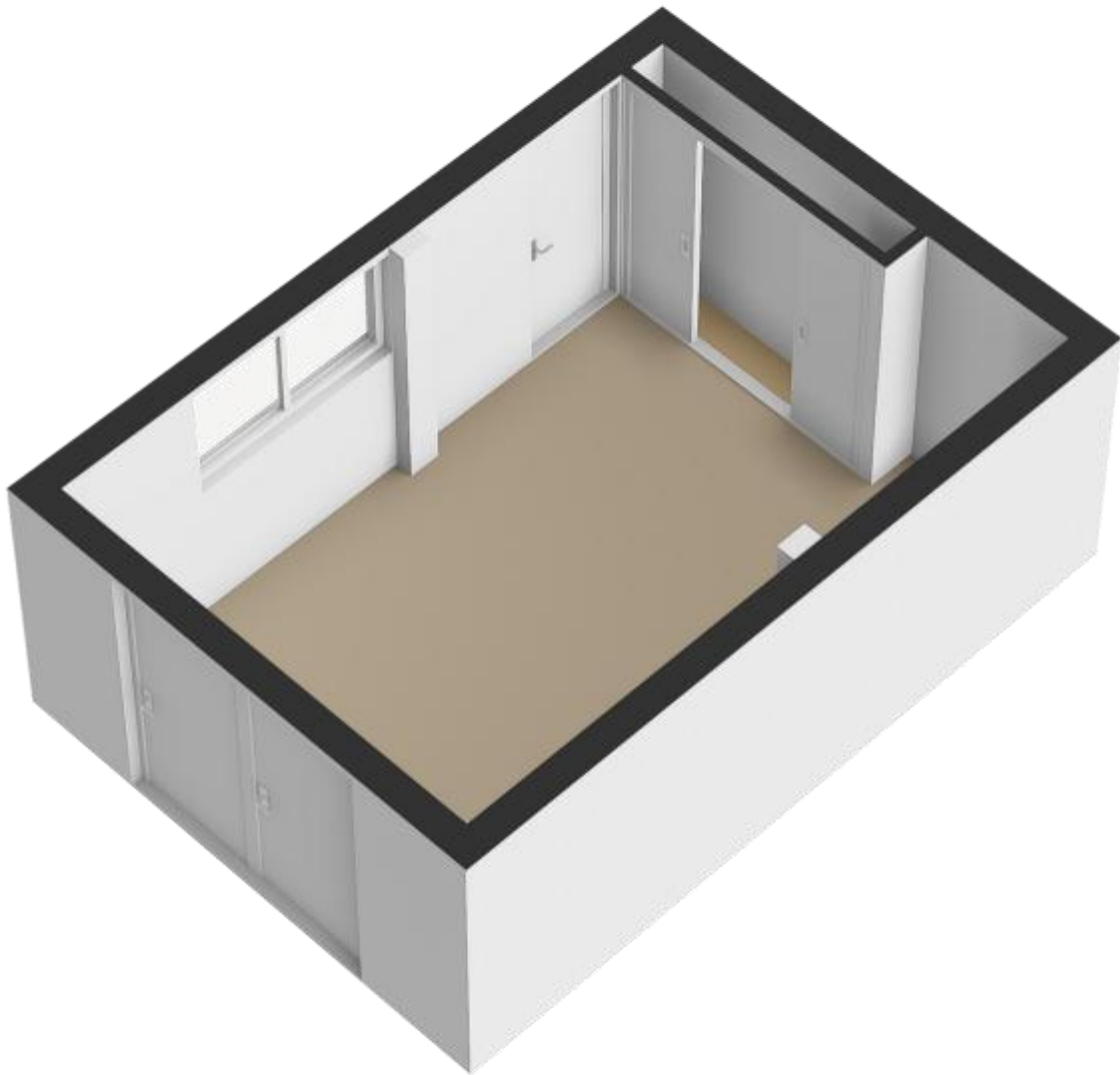
PLATTEGRONDEN



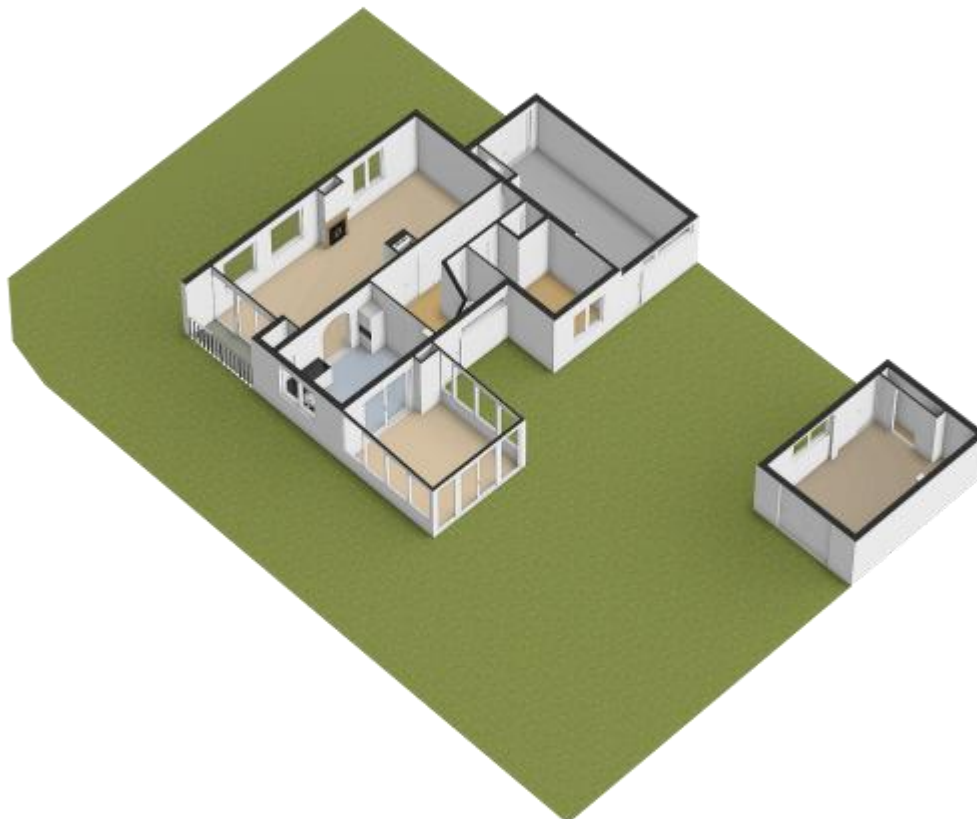
PLATTEGRONDEN



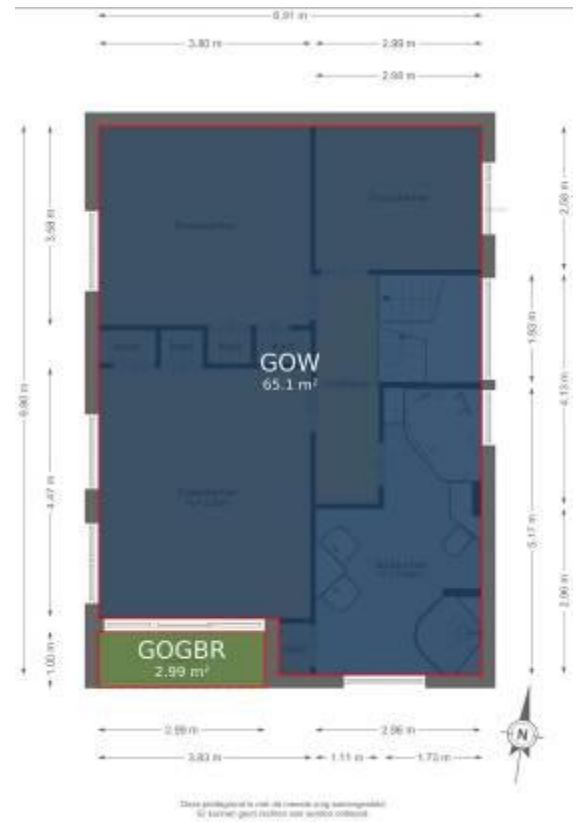
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



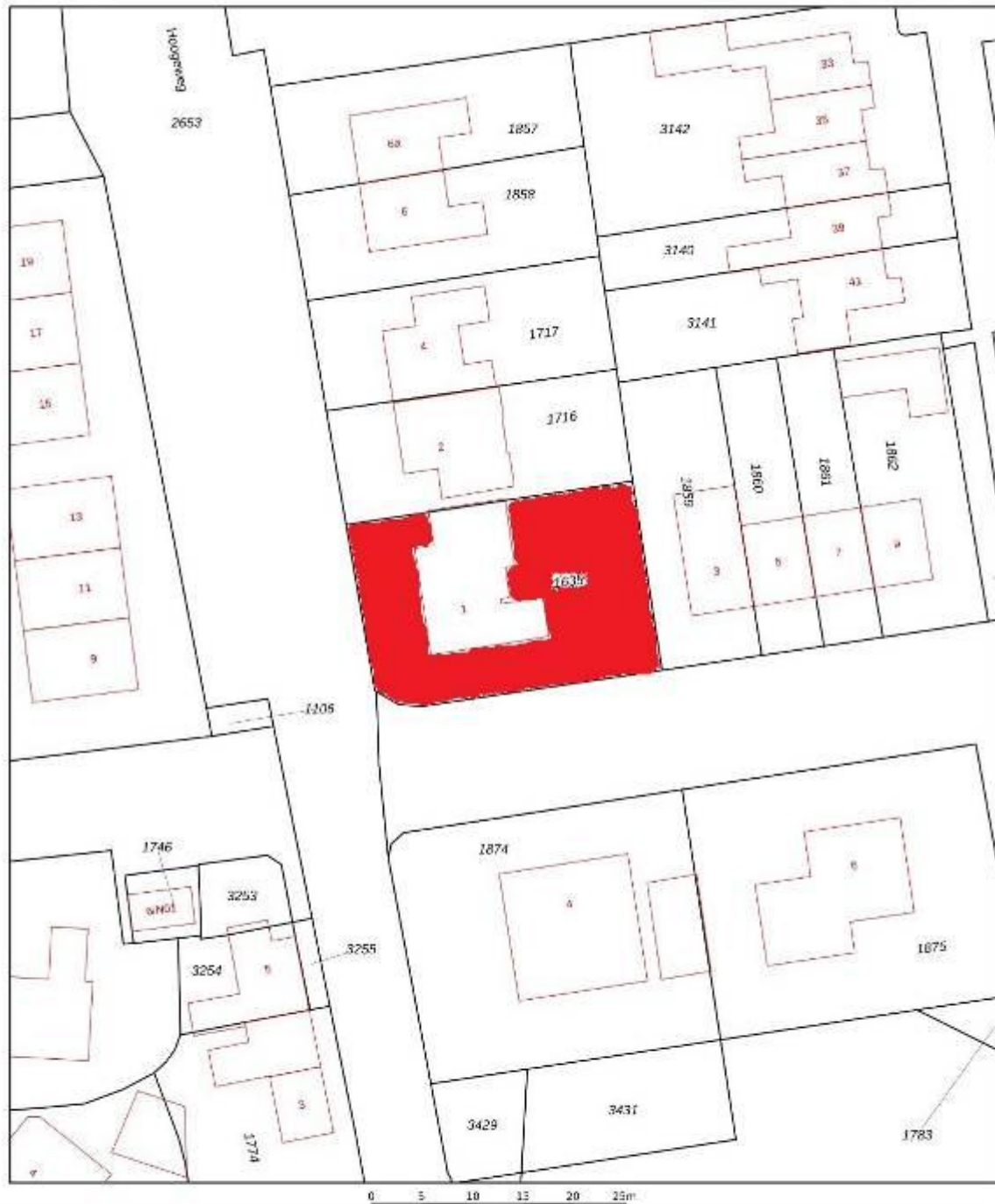
NEN2580



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Pannerden B 1635



12345 Deze kaart is noordgericht. Perceelnummer Huisnummer Voorlopige kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Beheervang	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente: Pannerden Secitie: B Perceel: 1635	kadaster 
---	---	--

Voor een wereldwijd uitbreiden, getoond op 2 april 2025.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.

Aan dit uitbreiden kunnen geen bestuursrechtelijke aanspraken ontstaan.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers aanvaardt de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Enkele belangrijke punten:

Mededelingsplicht / onderzoeksplicht:

De informatie in deze brochure is verkregen van de eigenaar / verkoper van het object en uit eigen waarnemingen ter plaatse. De verkoper heeft de plicht om de koper naar beste weten te informeren. Op de koper rust een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van de woning en haar omgeving.

In dit kader verdient het aanbeveling dat de koper een (bouwkundige) deskundige inschakelt; eventuele nadelige gevolgen van het niet inschakelen van een deskundige door de koper kunnen de verkoper en zijn makelaar niet worden aangerekend. In onze koopaktes wordt daarom standaard de volgende clausule opgenomen.

"Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de verkoopmakelaar heeft geadviseerd een eigen (bouw)deskundige bij de aankoop in te schakelen en dat het nalaten hiervan voor eigen risico van de koper is.

Een bod uitbrengen:

Een vraagprijs dient gezien te worden als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs brengt niet automatisch een koopovereenkomst tot stand. De verkoper kan beslissen of het bod wel of niet wordt aanvaard of kan een tegenvoorstel doen.

Biedverloop:

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Gunning:

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt eerst dan tot stand, indien overeenstemming is bereikt over koopsom, levering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

Koopakte:

De koopakte wordt, tenzij anders overeengekomen, opgesteld door de verkoopmakelaar volgens de regels van de Nederlands Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Indien op verzoek van de koper een voorbehoud wordt gemaakt ter verkrijging van een hypothecaire lening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG) zal hiervoor –tenzij expliciet anders overeengekomen – een maximum termijn van zes weken na totstandkoming van de overeenstemming in de koopakte worden opgenomen.

In alle koopovereenkomsten die door bemiddeling van Ditters Franssen Makelaars worden gesloten, zal standaard een waarborgsom of bankgarantie ter hoogte van 10% van de koopsom worden opgenomen. Koper dient uiterlijk zeven weken na de totstandkoming van de overeenstemming hiervoor zorg te dragen.

Bedenktijd:

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen in het kader van de consumentenkoop wordt in de koopakte een clausule opgenomen, waarin is bepaald, dat de koper binnen een bepaalde periode - na de ontvangst van de getekende koopakte-gerechtigd is de koop te ontbinden. In de koopakte kan worden opgenomen, dat ook ten behoeve van de verkoper een dergelijke bedenktijdclausule zou kunnen gelden.

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. Relevante informatie uit het eigendomsbewijs is ter inzage via de makelaar.

Bij appartementen spelen diverse achterliggende documenten een rol, zoals de splitsingsakte, het reglement en de stukken van de V.V.E. Het verdient aanbeveling zich hierover te laten informeren.

Bouwkundige risico's:

Indien de woning gebouwd is in de periode 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 hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele wapening kan aantasten.

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

Voor objecten van ca. 30 jaar of ouder zal in de koopakte de algemene ouderdomsclausule worden opgenomen, hetgeen -beknopt-betekent, dat aan deze objecten lagere eisen aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden.

Bodemverontreiniging/ ondergrondse tanks:

Voor zover de verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor 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.

Overig:

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.

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 gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.