



Doesburg Molengaarde 107

Vraagprijs € 725.000,- k.k.

Goed gevoel
NVM



Hartelijk bedankt voor de door u getoonde interesse.

Middels deze brochure proberen wij u een duidelijk beeld te geven van de woning. Graag wijzen wij u op onze uitgebreide toelichting op de belangrijkste (juridische) zaken rondom de aankoop van een woning achterin deze brochure.

Bent u benieuwd naar de actuele waarde van uw huidige woning, dan zijn wij u graag van dienst met een GRATIS WAARDEBEPALING. Ook voor een NWWI-gevalideerd taxatierapport bent u bij ons aan het juiste adres!

Graag stellen wij ons team hieronder aan u voor



Fabian Grotenhuis RM/ RT

Beëdigd NVM Makelaar
NRVT Taxateur
Energieprestatieadviseur

✉ fabian@grotenhuismakelaardij.nl

☎ 0313-450717

📱 06-51876395



Sander Spohr RM/ RT

Beëdigd NVM Makelaar
NRVT Taxateur

✉ sander@grotenhuismakelaardij.nl

☎ 0313-450717

📱 06-22006972



Mira Grotenhuis ARMT

Assistent Makelaar

✉ mira@grotenhuismakelaardij.nl

☎ 0313-450717



Charlotte Hoevers

Binnendienst

✉ charlotte@grotenhuismakelaardij.nl

☎ 0313-450717



Miriam Otten ARMT

Assistent Makelaar

✉ miriam@grotenhuismakelaardij.nl

☎ 0313-450717



Diane Horsten

Binnendienst

✉ diane@grotenhuismakelaardij.nl

☎ 0313-450717



Enrico Kwast

Bordenservice

Actie = succes!



> Kenmerken

Soort:

eengezinswoning

Type woning:

vrijstaande woning

Bouwjaar:

1980

Aantal kamer:

8

Inhoud:

884 m³

Woonoppervlakte:

223 m²

Perceeloppervlakte:

586 m²

Overige inpandige ruimte:

30 m²

Gebouw gebonden buitenruimte:

17 m²

Externe bergruimte:

-

Ligging:

aan rustige weg, in woonwijk

Tuin:

tuin rondom

Garage:

inpandig, parkeerplaats

Energielabel:

B

Verwarming:

c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard

Isolatie:

dakisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

Voorzieningen:

buitenzonwering, glasvezel kabel, rookkanaal

CV- ketel:

Atag 2025



> Omschrijving

Vrijstaand wonen met ruimte, comfort en eindeloze mogelijkheden. Op een van de meest geliefde locaties van Doesburg, in de groene en ruim opgezette wijk Molengaarde, staat deze bijzonder royale vrijstaande woning met aangebouwde garage, grote oprit, een heerlijke vrije achtertuin en een sfeervolle overkapping. Een huis dat uitblinkt in leefruimte, licht en flexibiliteit en bovendien over een energielabel B beschikt met vloerverwarming op de begane grond en verdieping.

Met een royale woonkamer, een moderne eetkeuken (2021), vijf volwaardige slaapkamers, twee badkamers én de mogelijkheid om eenvoudig nog twee extra slaapkamers te realiseren, is dit de ideale woning voor grote gezinnen, thuiswerkers of iedereen die simpelweg graag royaal woont. Molengaarde behoort tot de meest gewilde woonlocaties van Doesburg. De wijk kenmerkt zich door veel groen, brede straten, vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen en een rustige, kindvriendelijke woonomgeving. Vrijwel alle woningen grenzen aan groenstructuren of plantsoenen, wat zorgt voor een ruimtelijk en parkachtig karakter. Daarnaast bevinden scholen, sportvoorzieningen, winkels, openbaar vervoer, IJssel en de historische binnenstad van Doesburg zich op korte afstand. Hier geniet u dagelijks van rust, ruimte en alle voorzieningen binnen handbereik.

Globale indeling

Begane grondgrond bij aankomst valt direct de royale uitstraling van de woning op. De ruime oprit, de aangebouwde garage en het verzorgde geheel geven alvast een voorproefje van wat u binnen

mag verwachten. Via de royale hal, voorzien van een moderne toiletruimte met vrijdragend wandcloset en toegang tot de kelder, betreedt u de woning. Eenmaal binnen ervaart u direct de indrukwekkende ruimte en doordachte indeling. De sfeervolle woonkamer biedt volop ruimte aan meerdere zithoeken en grote gezelschappen. De grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval, terwijl de openslaande tuindeuren een directe verbinding vormen met het zonnige terras en de fraai aangelegde achtertuin. Het hart van de woning wordt gevormd door de royale, moderne woonkeuken. Hier komen koken, tafelen en samenzijn op een vanzelfsprekende manier samen. De keuken is uitgevoerd met een fraai natuurstenen werkblad, een stijlvolle apparatenwand en een indrukwekkend fornuis met maar liefst drie ovens. Daarnaast beschikt de keuken over een combioven en een stoomoven, waardoor iedere kookliefhebber hier volledig aan zijn trekken komt. Dankzij de royale opzet is er volop ruimte voor een grote eettafel, waardoor dit dé plek is waar familie en vrienden graag samenkomen. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken, voorzien van een uitspoelgootsteen en volop bergruimte. Vanuit hier heeft u zowel toegang tot de achtertuin als tot de inpandig bereikbare garage, wat zorgt voor extra gemak in het dagelijks gebruik. Bovendien is de gehele begane grond (inclusief garage) voorzien van comfortabele vloerverwarming, wat bijdraagt aan een aangenaam wooncomfort.

Eerste verdieping: de eerste verdieping biedt volop ruimte en comfort. Hier bevinden zich vier royale slaapkamers en maar liefst twee badkamers. De riante hoofdslaapkamer straalt rust uit. Deze slaapkamer beschikt over een moderne badkamer en-suite,



> Omschrijving

compleet met een badkamermeubel met dubbele wastafel, een inloophdouche en een wandcloset. De tweede badkamer is vanaf de overloop bereikbaar en is uitgerust met een ligbad, separate doucheruimte, wastafel en een tweede toilet. De ruime overloop beschikt daarnaast over praktische inbouwkasten en biedt via een vaste trap toegang tot de tweede verdieping. De gehele verdieping is verzorgd afgewerkt met strakke stucplafonds, een combinatie vliesbehang, designbehang en een fraaie doorlopende licht eiken visgraat pvc-vloer. En heel prettig: ook deze verdieping is voorzien van vloerverwarming!

Tweede verdieping: de tweede verdieping verrast met een zee aan ruimte en tal van mogelijkheden. Hier bevindt zich een ruime vijfde slaapkamer, voorzien van vernieuwde Velux dakvensters en een praktische inbouwkast met schuifdeuren. Dankzij de royale kapconstructie geniet deze kamer van opvallend veel bruikbare vloeroppervlakte en een prettig ruimtelijk gevoel. Daarnaast beschikt deze verdieping over een bijzonder royale zolderruimte die zich uitstekend leent als hobbyruimte, thuiswerkplek, fitnessruimte of comfortabele logeerkamer. Hier bevinden zich tevens de opstelplaats voor de in 2025 vernieuwde cv-combiketel, de aansluitingen voor de wasapparatuur en de omvormers van de 16 zonnepanelen. De slimme vorm van de kap zorgt ervoor dat de verdieping van nature al veel extra leefruimte biedt, waardoor dakkapellen niet noodzakelijk zijn. Wie behoefte heeft aan nog meer woonruimte, kan hier bovendien relatief eenvoudig twee extra slaapkamers realiseren. Zo groeit deze woning moeiteloos mee met uw woonwensen.

ТУИИ и SCHUUR

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin die volop privacy, ruimte en variatie biedt. Door de gunstige ligging zijn er gedurende de dag zowel zonnige als beschutte plekken te vinden, waardoor u op ieder moment van de dag een fijne plek buiten kunt kiezen. De tuin is aangelegd met meerdere terrassen, een royaal gazon en fraai aangeplante borders. Voor de liefhebber van tuinieren is er een praktische tunnelkas aanwezig. De overkapping biedt een heerlijk beschutte plek om te genieten van buiten. In de tuin zijn diverse stroompunten aanwezig voor verlichting of tuinonderhoud.

GARAGE EN OPRIT

Vanuit de bijkeuken heeft u direct toegang tot de multifunctionele garage, die dankzij de geïsoleerde spouwmuren, vloerverwarming en de aanwezigheid van elektra niet alleen ideaal is voor het stallen van een auto of fietsen, maar zich ook uitstekend leent als hobbyruimte, werkplaats of extra bergruimte. De garage beschikt over dubbele openslaande deuren naar de oprit, een wateraansluiting en een grondwaterpuntstuk. De ruime oprit aan de voorzijde biedt bovendien plaats aan meerdere auto's. Dankzij de aanwezige 3-fase aansluiting zijn er uitstekende mogelijkheden voor het realiseren van een laadpunt voor een elektrische auto. Het Rhedens Dieren met voortgezet onderwijs op alle niveaus.



> Omschrijving

BIJZONDERHEDEN

- Zeer royale vrijstaande gezinswoning op een geliefde locatie in de wijk Molengaarde.
- Energielabel B.
- Aangebouwde, inpandig bereikbare en geïsoleerde garage met vloerverwarming.
- Ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's.
- Vrij gelegen, fraai aangelegde tuin rondom met optimale privacy.
- Beschutte overkapping, meerdere terrassen, gazon, borders en kweekkas.
- Royale woonkamer met veel lichtinval en openslaande tuindeuren naar het terras.
- Moderne woonkeuken (2021) met natuurstenen werkblad en luxe inbouwapparatuur.
- Praktische bijkeuken met uitspoelgootsteen, toegang tot tuin en garage.
- Kelder met volop praktische bergruimte.
- Vijf royale slaapkamers.
- Mogelijkheid tot het realiseren van twee extra slaapkamers.
- Luxe hoofdslaapkamer met badkamer en-suite.
- Tweede complete badkamer met ligbad, separate douche, wastafel en toilet.
- Zeer royale tweede verdieping met multifunctionele zolderruimte.
- Verwarming en warm water via HR Cv-combiketel, merk Atag, bouwjaar 2025.
- De begane grond en 1e verdieping zijn voorzien van comfortabele vloerverwarming.
- 16 zonnepanelen en screens aanwezig.

- Vernieuwde meterkast met 3-fase aansluiting en glasvezelaansluiting.
- Scholen, sportvoorzieningen, winkels en de historische binnenstad van Doesburg op korte afstand.

WONEN IN DOESBURG

Molengaarde behoort tot de meest gewilde woonlocaties van Doesburg. De wijk kenmerkt zich door veel groen, brede straten, vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen en een rustige, kindvriendelijke woonomgeving. Vrijwel alle woningen grenzen aan groenstructuren of plantsoenen, wat zorgt voor een ruimtelijk en parkachtig karakter. Daarnaast bevinden scholen, sportvoorzieningen, winkels, openbaar vervoer, IJssel en de historische binnenstad van Doesburg zich op korte afstand. Hier geniet u dagelijks van rust, ruimte en alle voorzieningen binnen handbereik. Struin door de schilderachtige straten van het historische centrum en geniet van de culinaire hoogstandjes in gezellige eetgelegenheden en de levendige terrassen in het historische centrum en de IJsselkade. Doesburg beschikt over een uitgebreid winkelbestand, diverse scholen en sportaccommodaties. Rijkswegen en overige voorzieningen bevinden zich in de directe nabijheid. Arnhem (11 min.), Zutphen (15 min.), Doetinchem (15 min.) en Apeldoorn (25 min.) zijn eenvoudig per auto bereikbaar. Op 4 kilometer afstand bevindt zich het NS-intercitystation Dieren en Het Rhedens Dieren met voortgezet onderwijs op alle niveaus.



> Omschrijving

AANVULLENDE INFORMATIE

In het kader van eventuele vervolginteresse wijzen wij op onderstaande voor deze woning van toepassing zijnde aanvullingen op de standaard NVM koopovereenkomst:

- Ouderdomsclausule, beperking aansprakelijkheid verkoper.
- Asbestclausule, bouwjaar woning voor het algehele asbestverbod van 2005.
- Documentatie bij beroep op een eventueel opgenomen financieringsvoorbehoud.
- Toelichting meetinstructie en aanvulling notariskeuze.

Zie onze uitgebreide verkoopbrochure voor een nadere uitleg van deze clausules/ toevoegingen.

Bent u op zoek naar een uitzonderlijk ruime vrijstaande woning waarin comfort, kwaliteit, duurzaamheid en een uitstekende ligging samenkomen? Dankzij de royale indeling, de mogelijkheid om eenvoudig extra slaapkamers te realiseren en de twee badkamers is deze woning bij uitstek geschikt voor grote of samengestelde gezinnen, maar ook voor wie wonen en werken wil combineren. Maak vandaag nog een afspraak voor een bezichtiging met onze makelaar Sander Spohr en ervaar zelf de ruimte, het wooncomfort en de veelzijdigheid die deze prachtige gezinswoning te bieden heeft. Wij laten u deze woning graag persoonlijk zien.

ACTIE = SUCCES!





























































> Plattegrond

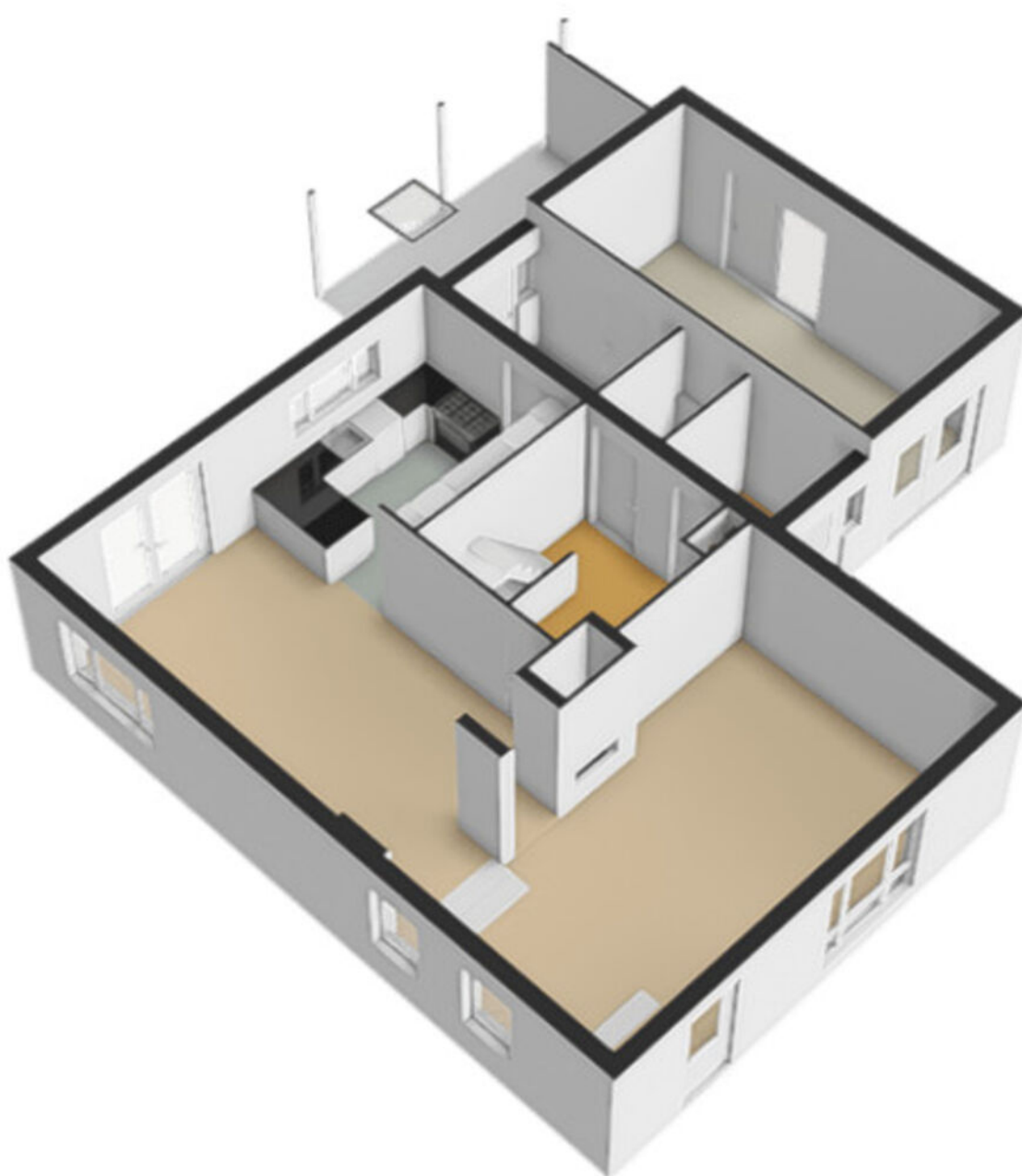


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenoo.nl

> Plattegrond



> Plattegrond



> Plattegrond

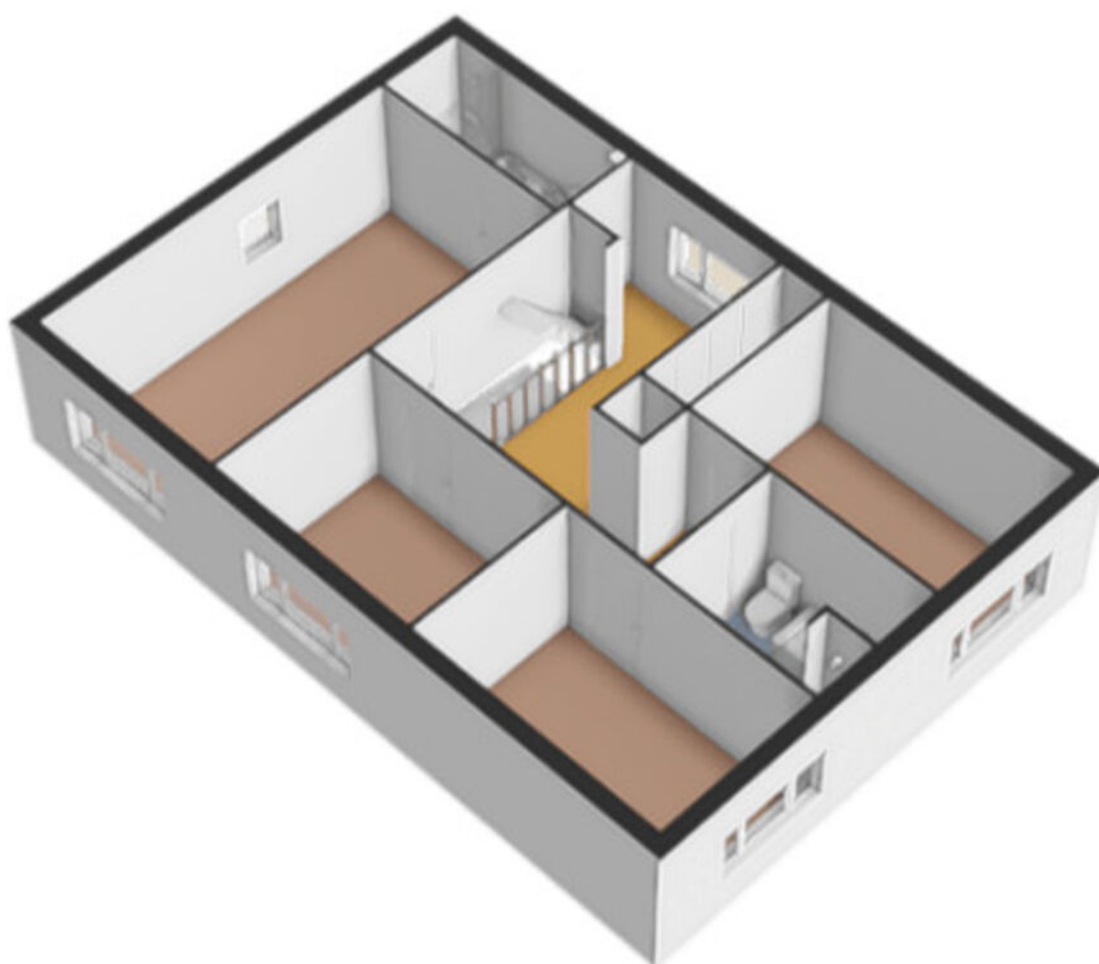


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectienco.nl

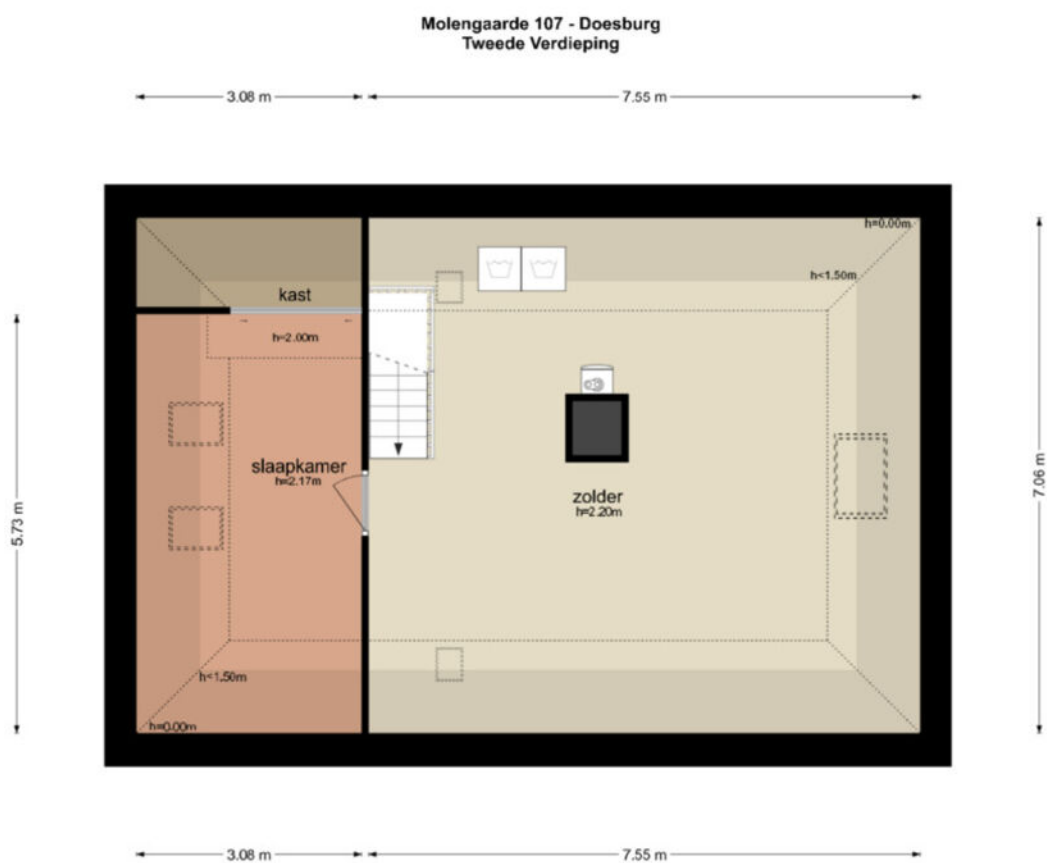
> Plattegrond



> Plattegrond

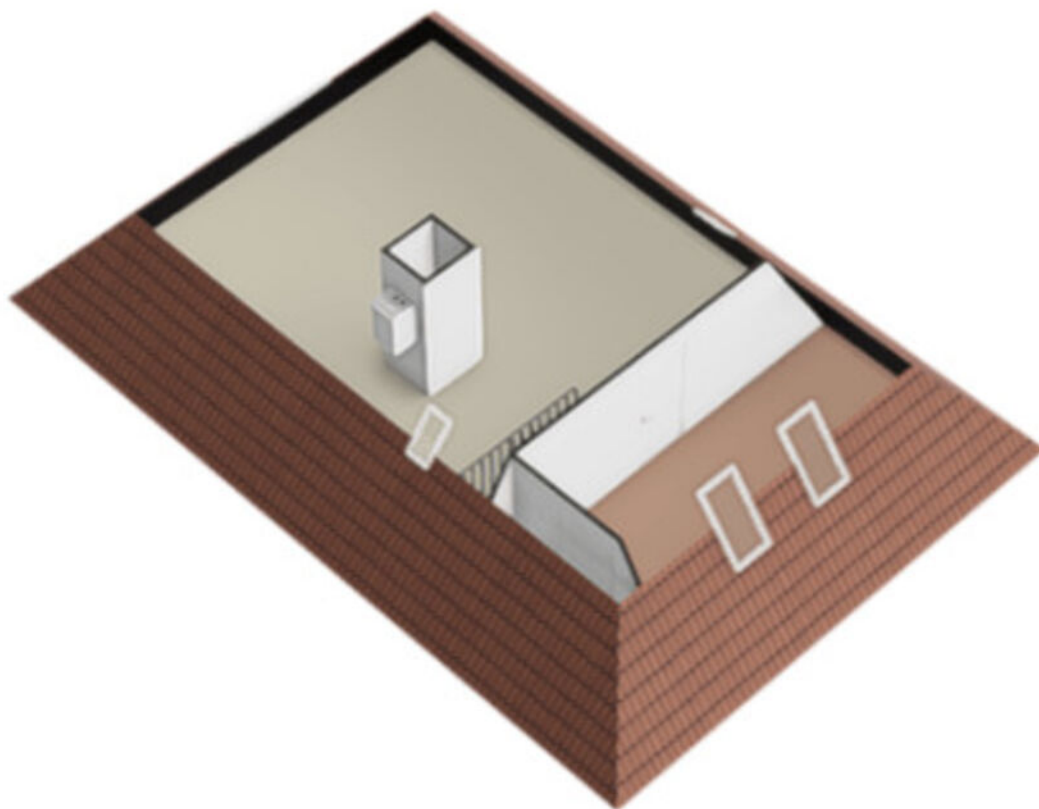


> Plattegrond

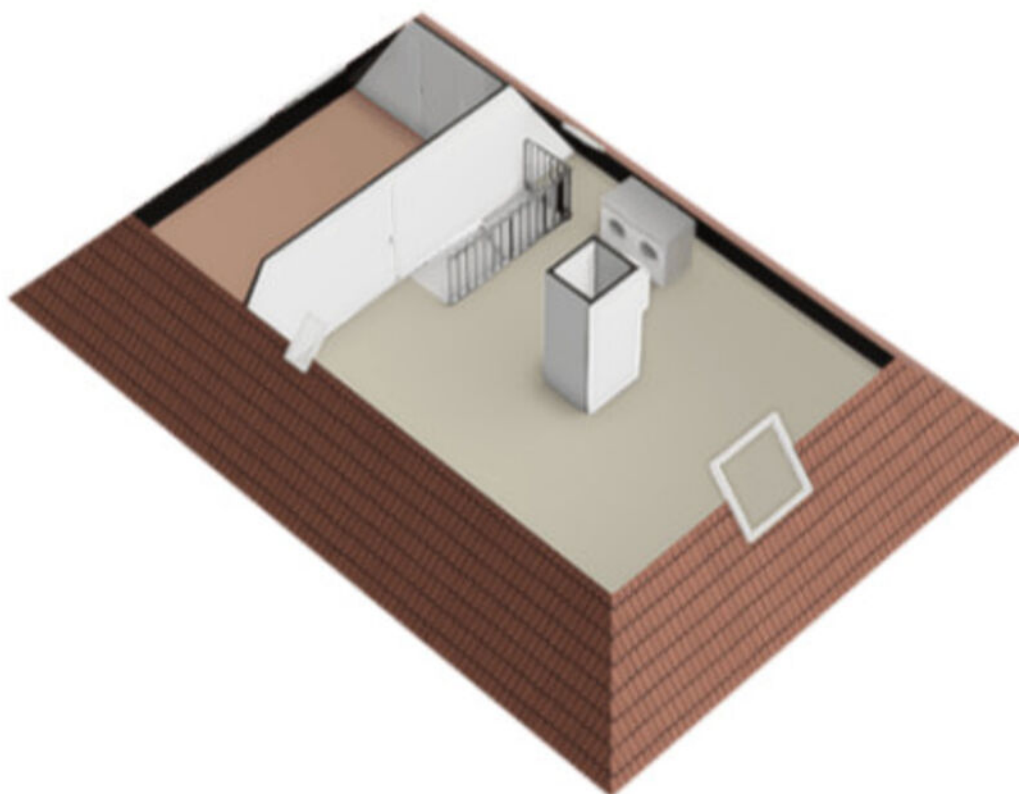


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

> Plattegrond

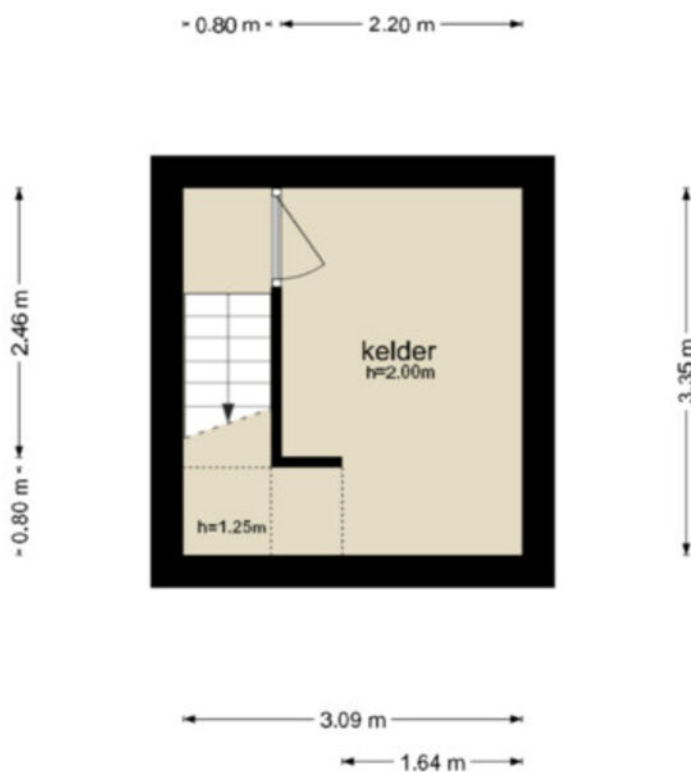


> Plattegrond



> Plattegrond

Molengarde 107 - Doesburg Kelder

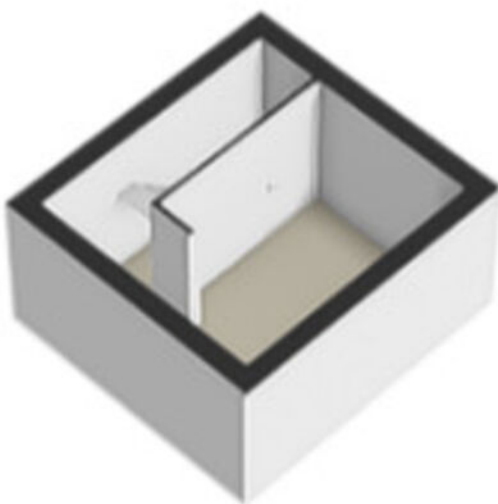


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenoo.nl

> Plattegrond



> Plattegrond



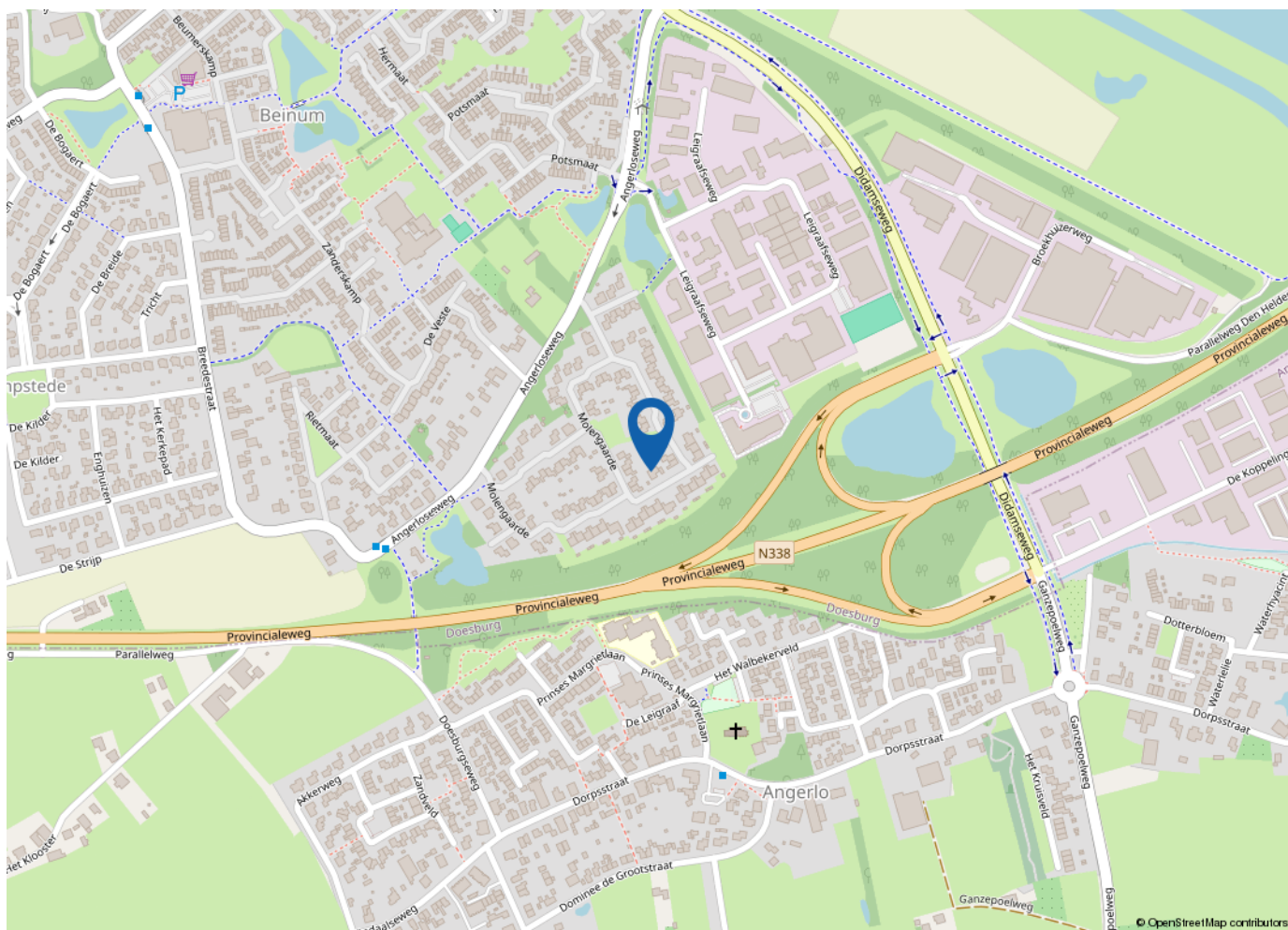
> Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

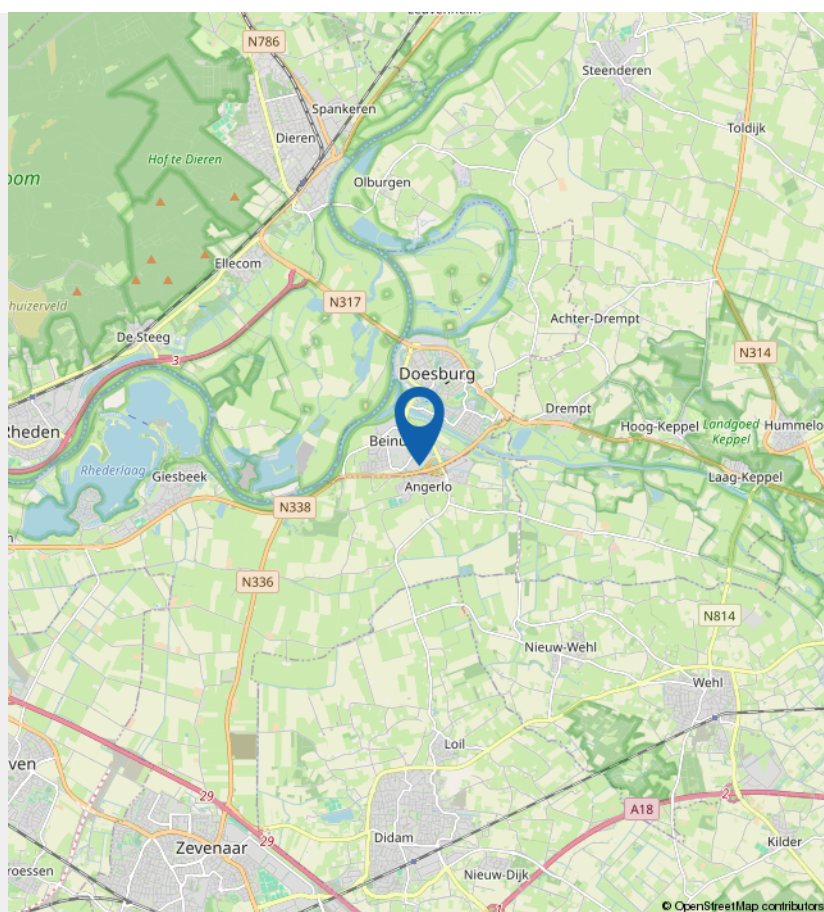
Uw referentie: Doesburg E 1788



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Doesburg
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	E
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	1788
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			



*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren		X		
- Plisse gordijn dubbele tuindeur			X	

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast	X			
- vriezer		X		
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat				X
- Extra koelkast garage			X	
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toilethouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders			X	
(Klok)thermostaat	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning				X
Screens	X			
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X		
Lamp achterdeur		X		
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas	X			
Witte kasten met bruine deurtjes in garage		X		
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

> **Bekijk deze
woning online!**

www.grotenhuismakelaardij.nl

Molengaarde 107, Doesburg



*Scan deze
QR code en
bekijk de woning
op je mobiel!*



> Extra informatie

Hartelijk bedankt voor de getoonde interesse

Middels deze brochure proberen wij een duidelijk beeld te geven van de woning. Heeft u verdere interesse, dan kunt u contact opnemen met ons kantoor om eventuele vervolgstappen te bespreken. Graag wijzen wij u hieronder op een aantal aspecten die in dit kader van belang kunnen zijn.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met de nodige zorgvuldigheid door ons is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/ of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper, noch (de medewerkers van) ons kantoor aanvaarden enige aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Aan vermelde afmetingen dan wel toegevoegde (bouw)tekeningen kunnen door koper dan ook eveneens geen rechten worden ontleend.

Onderzoeksplicht koper

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 bezit om te voldoen aan het gebruik dat de koper van de woning zal willen maken. Het verdient aanbeveling om een ter zake kundige (bouwkundige/ aankoopmakelaar) in te schakelen. Indien de koper besluit om bij de aankoop geen deskundige(n) in te schakelen, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn/ haar rekening.

Mededelingsplicht verkoper

Op grond van de wettelijke mededelingsplicht vragen wij verkoper ons datgene te melden wat voor u als koper van belang zou kunnen zijn. Helaas kan verkoper u niet meer melden dan bekend of zichtbaar is. Er wordt door ons geen opdracht gegeven tot nader onderzoek naar zaken als (bodem)vervuiling, (ondergrondse) tanks, toegepaste materialen en de samenstelling ervan en eventuele schadelijkheid van deze zaken voor milieu of gezondheid. Ook naar verbouw- en bestemmingsplanmogelijkheden wordt geen onderzoek gedaan. In dit kader wijzen wij u op uw eigen onderzoeksplicht.

Rol verkopende makelaar

De verkopende makelaar behartigt primair de belangen van de verkoper. Hij werkt in opdracht van de verkoper en treedt op als adviseur van diens opdrachtgever. Op grond van deze eenzijdige belangenbehartiging is het voor de verkopende makelaar dan ook niet mogelijk en zelfs verboden om gelijktijdig de belangen van een koper te behartigen. Als lid van de NVM zal conform de regels en de Erecode van de NVM gehandeld worden.

Beperking aansprakelijkheid verkoper/ ouderdomsclausule

Wanneer de woning meer dan 30 jaar geleden is gebouwd wensen wij ter beperking van de aansprakelijkheid van de verkoper in de koopakte onder artikel 6.3 onderstaande aanvullende clausule op te nemen. Deze clausule wijst u als koper op uw eigen verantwoordelijkheid om te (laten) onderzoeken of de woning die eigenschappen bezit die u belangrijk vindt waarbij aansprakelijkheid van de verkoper voor gebreken uitgesloten wordt. De verkoper blijft wel verplicht om de koper op de hoogte te stellen van gebreken waarvan hij weet of behoort te weten dat ze voor koper van belang zijn en waarvan hij weet of vermoedt dat de koper ze niet kent. *Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Verkoper staat derhalve onder andere niet in voor de funderingen, de daken, de muren, de vloeren, de leidingen, de installaties voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.*

> Extra informatie

Niet zelf bewoond

Wanneer de verkoper de woning (recent) niet zelf gebruikt/ bewoond heeft, zal onderstaande clausule aan de koopovereenkomst toegevoegd worden: *Koper is ervan op de hoogte dat verkoper het object (recent) niet zelf feitelijk heeft gebruikt (bewoond) en derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte (recent) zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor rekening en risico van koper komen. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken deswege.*

Opgegeven maten/ Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen

Zoals eerder in deze tekst aangegeven zijn alle opgegeven maten en oppervlakten puur indicatief. Voor het bepalen van de oppervlakten hanteren wij de uitgangspunten zoals vermeld in de Meetinstructie Gebruiksoppervlakten Woningen. Deze 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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Aan vermelde oppervlakten en overige maten, dan wel toegevoegde (bouw)tekeningen kunnen door koper dan ook geen rechten worden ontleend.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Deze bepalingen staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs vermeld. Een kopie van het (meest recente) eigendomsbewijs is op te vragen via ons kantoor en zal als bijlage aan de koopakte toegevoegd worden.

Bouwkundige risico's

Asbest: als de woning voor 2005 gebouwd (of mogelijk verbouwd) is, dan zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt (vanaf 1 juli 1993 geldt er een verbod op de verkoop en op het bedrijfsmatig gebruik van asbest; in 2005 is er een volledig verbod op ondermeer het in voorraad hebben en toepassen van asbesthoudende producten gekomen). Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden die extra kosten met zich mee kunnen brengen.

In de koopakte zal onderstaande bepaling opgenomen worden:

Vanwege het bouwjaar kunnen in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW 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 van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper

Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren: wanneer een woning gebouwd is in de periode van circa 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 luchtvochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van eventuele wapening in het beton kan aantasten.

Bodemverontreiniging/ ondergrondse tanks

Voor zover verkoper bekend is er van de aanwezigheid van een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeistof)stoffen geen sprake, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld (in de vragenlijst). Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

> Extra informatie

Onderhandeling/ moment totstandkoming koop

Mocht u belangstelling hebben in de woning, dan kunt u naar aanleiding van de bezichtiging en ontvangen verkoopdocumentatie een bieding uitbrengen. Aan een bieding kunt u als koper een aantal ontbindende voorwaarden koppelen zoals: financiering, bouwkundige keuring etc. Bij uw bod moet u daarvan wel direct melding maken. De koop komt (pas) tot stand op het moment dat zowel koper(s) als verkoper(s) hun handtekening(en) onder een koopovereenkomst hebben gezet. Dit volgt uit het schriftelijkheidsvereiste dat is vastgelegd in de Wet Koop onroerende zaken. Het schriftelijkheidsvereiste houdt in dat de koop van een woning door een particulier schriftelijk, middels een door beide partijen getekende koopovereenkomst moet worden aangegaan. Een mondelinge afspraak is dus niet voldoende. Ook aan een bevestiging van mondeling gemaakte afspraken per e-mail en zelfs aan een nog niet door beide partijen ondertekende (concept)koopovereenkomst kunnen door zowel koper als verkoper geen rechten worden ontleend.

De koopovereenkomst

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en Vastgoeddeskundigen NVM. In deze koopovereenkomst is een opschortende voorwaarde opgenomen waarin wordt bepaald dat de partij die de koopakte als eerste ondertekent, dit doet onder het voorbehoud dat hij uiterlijk binnen vijf werkdagen (een kopie van) de door beide partijen getekende akte heeft ontvangen.

Financiering

Veelal wordt bij de koop door koper een ontbindende voorwaarde financiering opgenomen. Deze voorwaarde dient dan door koper in de onderhandeling vermeld te zijn. Indien hierover geen nadere afspraken zijn gemaakt wordt uitgegaan van een financiering van de maximale door de overheid bepaalde 'loan to value' (vanaf 2018 bedraagt deze 100% van de marktwaaarde van de woning) tegen gebruikelijke voorwaarden en tarieven en, indien kopers met z'n tweeën kopen, op beide inkomens. Voor de ontbindende voorwaarde van financiering staat een termijn van een aantal weken nadat overeenstemming is bereikt over de koopsom. U heeft echter als koper tot aan de datum van eigendomsoverdracht de tijd om de meest passende financiering aan te gaan bij een geldverstrekker welke voor u de beste condities en voorwaarden heeft.

Doet de koper binnen de in de koopakte vastgelegde termijn een beroep op de ontbindende voorwaarde van financiering, dan dient hij aan te tonen dat hij zich heeft ingespannen om de financiering te verkrijgen. Om te kunnen beoordelen of een financiering door koper mogelijk is, of koper al het redelijk mogelijke heeft gedaan om de financiering te verkrijgen en of er terecht een beroep op het financieringsvoorbehoud wordt gedaan, dient koper hierbij in ieder geval de gegevens die aan de bank verstrekt zijn (kopie aanvraag van de hypotheek) en minimaal één afwijzing van een erkende geldverstrekende instelling te overleggen.

Waarborgsom

In alle koopovereenkomsten die door ons worden gesloten zal standaard een door koper te stellen waarborgsom ter hoogte van 10% van de koopsom worden opgenomen, te voldoen binnen één week na het onherroepelijk worden van de koopovereenkomst. In plaats van het storten van een waarborgsom is het stellen van een bankgarantie ook mogelijk. De notaris zal u vragen de waarborgsom te storten of de bankgarantie te deponeren voor de in de koopovereenkomst vermelde datum.

Energielabel

Voor de meeste woningen is een energielabel bij oplevering, verkoop en verhuur sinds 2008 verplicht. Het niet hebben van een energielabel is voor rekening en risico van de verkoper.

Notariskeuze

Omdat de kosten worden betaald door de koper heeft deze in de meeste gevallen de keuze bij welke notaris het transport (de juridische levering) zal plaatsvinden. Indien de notaris extra kosten in rekening brengt bij de verkoper, anders dan de kosten voor het doorhalen van de hypothecaire inschrijving in het kadaster tegen een marktconform tarief (totaal maximaal € 200,- exclusief btw per inschrijving), zijn de kosten over het meerdere voor rekening van de koper. Wanneer de koper een notaris kiest op een afstand van meer dan 25 kilometer van de onroerende zaak, dan zijn de kosten voor een eventuele volmacht ten behoeve van de verkoper(s) eveneens voor rekening van de koper.

> Extra informatie

Feitelijke levering

De sleuteloverdracht vindt meestal plaats op de datum van transport. Voordat het transport plaatsvindt zal er een inspectie plaatsvinden in de door u gekochte woning. Hierbij mogen alle partijen aanwezig zijn en heeft u als koper de gelegenheid de woning te inspecteren en te controleren of alle roerende en onroerende zaken aanwezig zijn zoals deze bij de koopovereenkomst zijn overeengekomen. De meterstanden zullen door de makelaar, samen met verkoper(s) en koper(s), worden opgenomen. Let op dat u uw nieuwe woning op de dag van eigendomsoverdracht verzekerd heeft; opstal met ten minste branddekking.

Identificatieplicht

De makelaar is wettelijk verplicht een kopie van een legitimatiebewijs van zowel koper(s) als verkoper(s) in het dossier te houden. Ook rust op de makelaar de plicht de geldigheid van dit document te controleren. Wij rekenen op uw medewerking hieraan.

> Zijn er nog vragen.....

Uiteraard kunnen er bij u vragen zijn ontstaan na het lezen van de verkoopbrochure, of heeft u na het lezen nog geen antwoord gevonden op uw vragen, dan kunt u altijd contact met ons opnemen. Deze brochure wordt aan meerdere personen en onder voorbehoud van tussentijdse verkoop aan u aangeboden.

Ons adres

Grotenhuis Makelaardij
Lindelaan 12
6951 DJ Dieren

☎ 0313-450717

☎ 06-57894814

✉ info@grotenhuismakelaardij.nl

Openingstijden*

Maandag	08.30 : 17.00 uur
Dinsdag	08.30 : 17.00 uur
Woensdag	08.30 : 17.00 uur
Donderdag	08.30 : 17.00 uur
Vrijdag	08.30 : 17.00 uur
Lunch	12.30 : 13.00 uur

* buiten kantoortijden en op zaterdag werken wij op afspraak.

Voor dringende vragen kunt u onze makelaars te allen tijde (ook 's avonds en in het weekend) mobiel proberen te bereiken.

Kijk voor ons actuele woningaanbod op: www.funda.nl en/ of www.grotenhuismakelaardij.nl



WAARDECHEQUE

BENIEUWD NAAR DE ACTUELE WAARDE VAN JOUW WONING?

Wij voorzien je graag geheel vrijblijvend en kosteloos van een deskundige en objectieve indicatie van de huidige waarde van jouw woning door middel van een gratis waardebepaling.

Voor het maken van een afspraak kun je ons bellen op 0313-450717, een WhatsApp sturen naar 06-57894814 of een e-mail sturen naar info@grotenhuismakelaardij.nl.

Je kunt er ook voor kiezen om dit formulier in te vullen en bij ons langs te brengen of er een foto van te maken en deze te naar ons te mailen of appen.

Naam: _____

Adres: _____

Postcode: _____

Plaats: _____

Telefoonnummer: _____

Email: _____

Grotenhuis Makelaardij – Lindelaan 12 – 6951 DJ Dieren



0313-450717



06-57894814



info@grotenhuismakelaardij.nl

Actie = succes!

HYPOTHEEK ADVIES NODIG?



Financieel Raadhuis
hypotheke en verzekeringen

- Onafhankelijk Advies
- Korte lijnen en dicht in de buurt
- Afspraak op korte termijn
- Wij vergelijken alle aanbieders

Benieuwd naar alle mogelijkheden?

Onze adviseurs André en Johan bemiddelen al jaren onafhankelijk en deskundig. Zij zullen de tarieven van alle aanbieders inzichtelijk maken en kijken daarbij vanzelfsprekend scherp naar de bijbehorende voorwaarden.



André Mosch



Johan de Jonge

Neem voor vrijblijvend advies contact op met ons en informeer naar wat er in
jouw situatie mogelijk is!

Bel met 085-3032613 of mail naar info@financieelraadhuis.nl

Lindelaan 10, 6951 DJ Dieren | Piet Heinstraat 3, 7204 JN Zutphen
T: 085-3032613 - www.financieelraadhuis.nl - info@financieelraadhuis.nl

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Grotenhuis Makelaardij
Lindelaan 12
6951 DJ Dieren

0313 - 450717
www.grotenhuismakelaardij.nl
info@grotenhuismakelaardij.nl

Grotenhuis
Makelaardij o.z.