



DE KAMP 1A

PANNERDEN

Vraagprijs € 389.000,- K.K.



INHOUD

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

KENMERKEN



TYPE WONING

Twee-onder-één-kapwoning

BOUWJAAR

1989

WOONOPPERVLAKTE

97 m²

INHOUD

350 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

231 m²

GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE

19 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

5 m²

ENERGIELABEL

A

ISOLATIE

Muur- en vloerisolatie

Dubbele beglazing

VERWARMING

Cv-ketel, ATAG (2012)

Gedeeltelijk vloerverwarming

Airconditioning

WARMWATER

Cv-ketel, ATAG (2012)

AANVAARDING

In overleg



OMSCHRIJVING

De Kamp 1A in Pannerden: sommige huizen vragen nog om een flinke wensenlijst. Hier kun je die lijst grotendeels thuislaten. Deze twee-onder-één-kapwoning is de afgelopen jaren grondig gemoderniseerd en combineert een frisse, eigentijdse uitstraling met het comfort van nu. Denk aan een stijlvolle zwarte keuken, strak sanitair, vloerverwarming op de begane grond, airconditioning, HR++ glas en zonnepanelen.

Voeg daar drie slaapkamers, een verrassend bruikbare zolder (vierde slaapkamer mogelijk), een ruime tuin én parkeergelegenheid op eigen terrein met carport aan toe en je hebt een huis waar je vooral nog één ding hoeft te doen: je eigen meubels neerzetten en gaan wonen.

Waarom jij voor deze tweekapper valt?

- Instapklaar en stijlvol gemoderniseerd, met

een rustige basis van lichte wanden, laminaatvloer en zwarte accenten

- De begane grond is voorzien van vloerverwarming
- Moderne keuken met onder andere Bosch inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, koelkast, vriezer en combi-oven/magnetron
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping en daarnaast een ruime zolder die via een vaste trap bereikbaar is en mogelijkheden voor een vierde slaapkamer biedt
- Fraaie badkamer met een regendouche, dubbele wastafel, ingebouwde kranen en toilet
- Voorzien van 10 zonnepanelen, HR++ glas, vloer- en spouwmuurisolatie en energielabel A
- Airconditioning in de woonkamer, die zowel kan verwarmen als verkoelen
- De elektra en meterkast zijn vernieuwd: 3-fasenaansluiting aanwezig
- Verzorgde achtertuin, opnieuw aangelegd en



Instapklaar wonen met een moderne afwerking, volop comfort, een fijne tuin en verrassend veel mogelijkheden in Pannerden

voorzien van nieuwe schuttingen en achterom

- Dubbele oprit en royale carport
- Rustige woonomgeving met speelvoorzieningen én het groene rivierenlandschap dichtbij

INDELING | Begane grond:

Nog voordat je binnenstapt, zie je dat hier aandacht aan de woning is besteed. De dubbele oprit biedt volop ruimte voor meerdere auto's en loopt door naar de carport. De donkere details rondom de kozijnen en entree geven de woning een moderne uitstraling.

Binnen zet die lijn zich direct voort. In de strak afgewerkte hal bevinden zich de vernieuwde meterkast met 3-fasenaansluiting, de trapopgang en het toilet. Ook het toilet is vernieuwd en stijlvol uitgevoerd met grote

grijze tegels, speelse patroontegels, zwarte accenten en een hangend closet.

Vanuit de hal kom je in de woonkamer. Een fijne leefruimte met veel daglicht en een warme, rustige sfeer. De laminaatvloer, lichte wanden en zwarte details vormen samen een tijdloze basis. De wand met verticale houten latten geeft de zithoek een moderne uitstraling. Daarnaast zorgt de aanwezige airconditioning in de zomer voor verkoeling en in de wintermaanden voor verwarming. Nóg een groot pluspunt: de gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming!

Aan de andere zijde is plek voor een eettafel. Zo ontstaat een gezellige verbinding tussen zitten, eten en koken. De keuken aan de achterzijde is uitgevoerd in 2024.

OMSCHRIJVING



De greeploze matzwarte fronten, het donkere werkblad en zwarte inbouwapparatuur zorgen voor een strak geheel, terwijl houten wandplanken voor sfeer zorgen. De keuken beschikt onder meer over een koelkast, vriezer, combi-oven/magnetron en een Bosch inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging.

Ook de aangebouwde ruimte is geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming. Deze lichte ruimte, met ramen aan twee zijden en directe toegang naar buiten, leent zich uitstekend voor allerlei doeleinden. Een thuiswerkplek, speelkamer of hobbyruimte, deze ruimte is in te vullen zoals het bij jouw leven past.

VERDUURZAMING & WOONCOMFORT

Ook achter de mooie afwerking is het nodige aangepakt. De volledige elektra en meterkast zijn vernieuwd, waarbij een 3-fasenaansluiting aanwezig is. De woning beschikt verder over 10 zonnepanelen, vloer- en spouwmuurisolatie en er is HR++ glas geplaatst. De kozijnen zijn recent geschilderd. In combinatie met de gedeeltelijke vloerverwarming en de airconditioning levert dat een woning op die niet alleen mooi oogt, maar ook comfortabel woont. Het huidige energielabel is A.

De Kamp 1A Pannerden
Begane grond

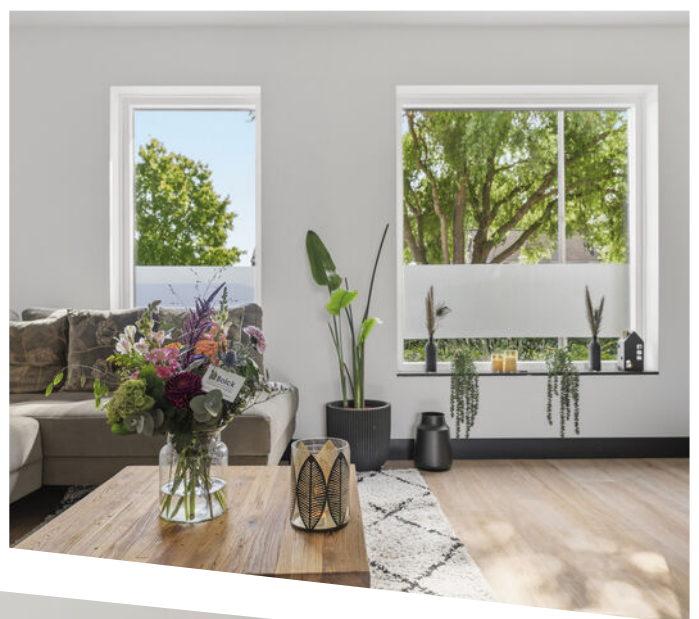


De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

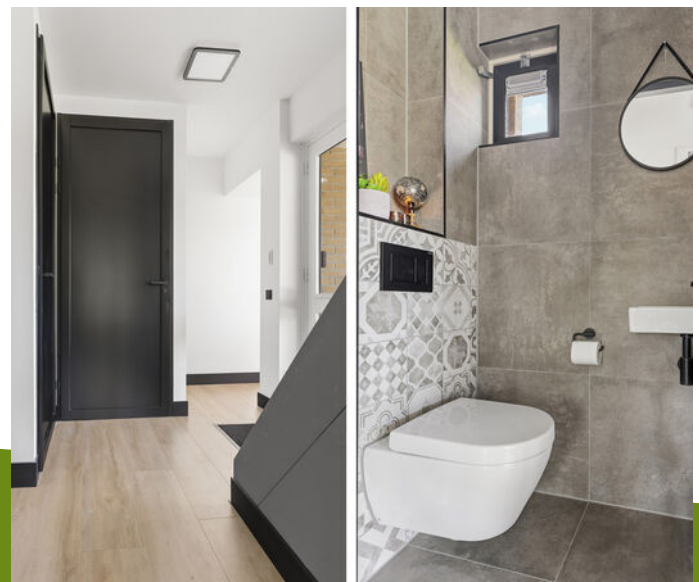
PLATTEGROND

Begane grond

De begane grond is voorzien van vloerverwarming!



Moderne keuken uit 2024 met matzwarte fronten



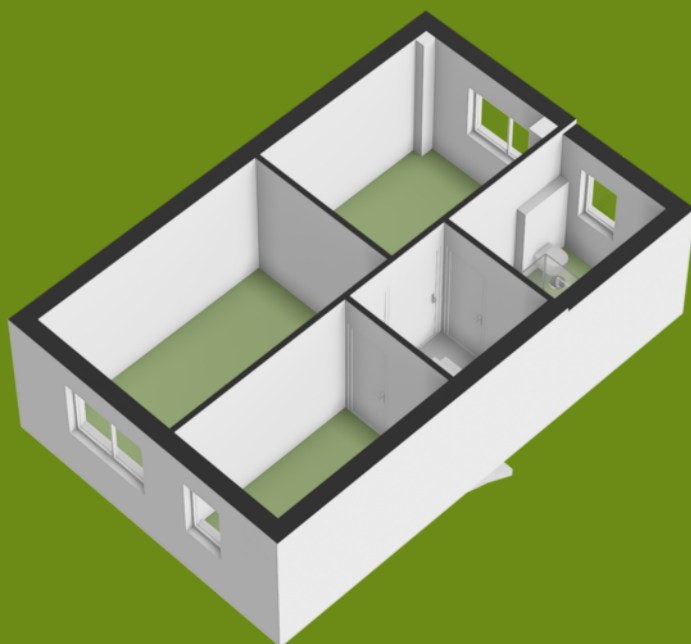
EERSTE VERDIEPING



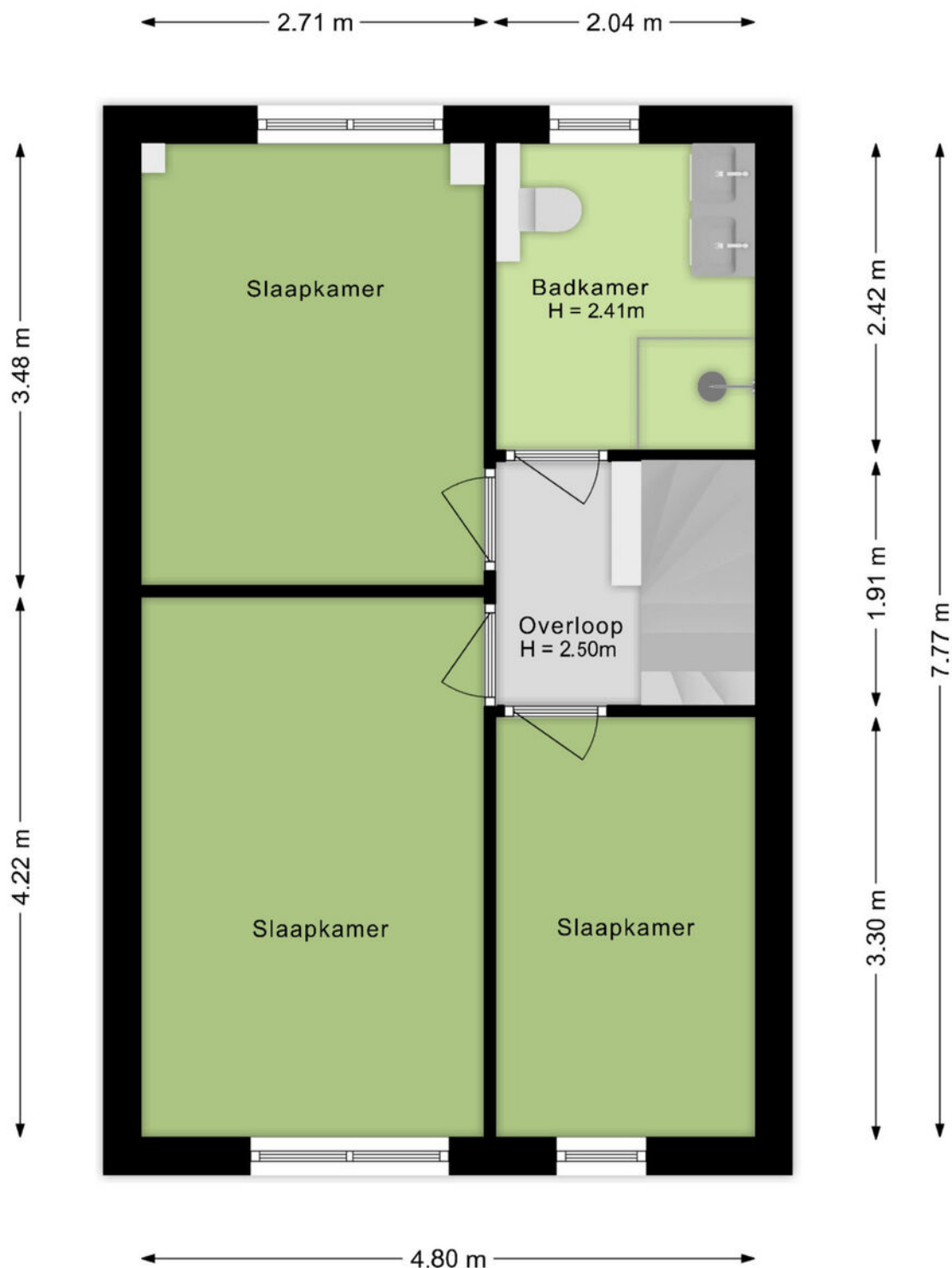
Ook boven is de woning verzorgd afgewerkt.

Dezelfde laminaatvloer loopt door over de verdieping en zorgt samen met de lichte wanden en zwarte plinten wederom voor een rustige, moderne uitstraling. Er zijn drie slaapkamers. De hoofdslaapkamer heeft een fijne maatvoering en biedt voldoende ruimte voor een royaal tweepersoonsbed. De overige kamers zijn flexibel te gebruiken: als kinder- of logeerkamer, maar bijvoorbeeld ook als werkkamer. De ramen in de gehele woning zijn voorzien van HR++ glas en ventilatieroosters en er zijn Solar rolluiken aanwezig.

En dan de badkamer. Grote grijze tegels worden gecombineerd met patroontegels, zwarte kranen en een ruime douche met regendouche. Het brede wastafelmeubel met dubbele wastafel en ingebouwde kranen maakt de ruimte compleet. Daarnaast zijn er een hangend closet en een elektrische radiator aanwezig.



De Kamp 1A Pannerden
Eerste verdieping

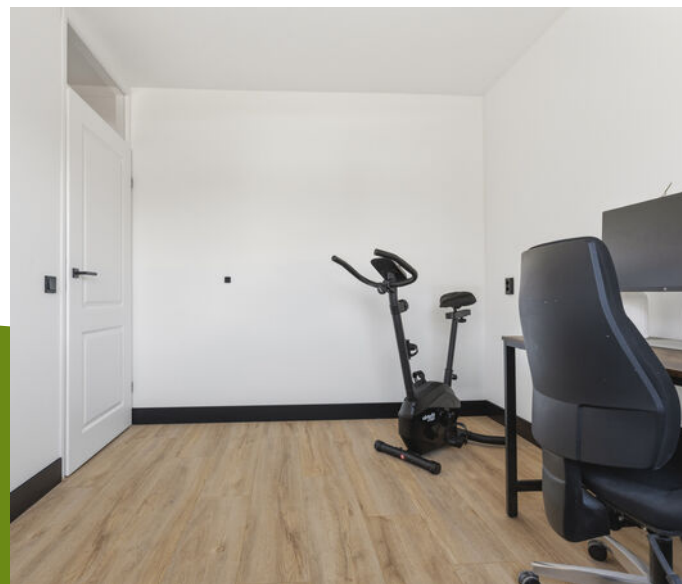


De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND

Eerste verdieping

De verdieping beschikt over drie slaapkamers





ZOLDERVERDIEPING

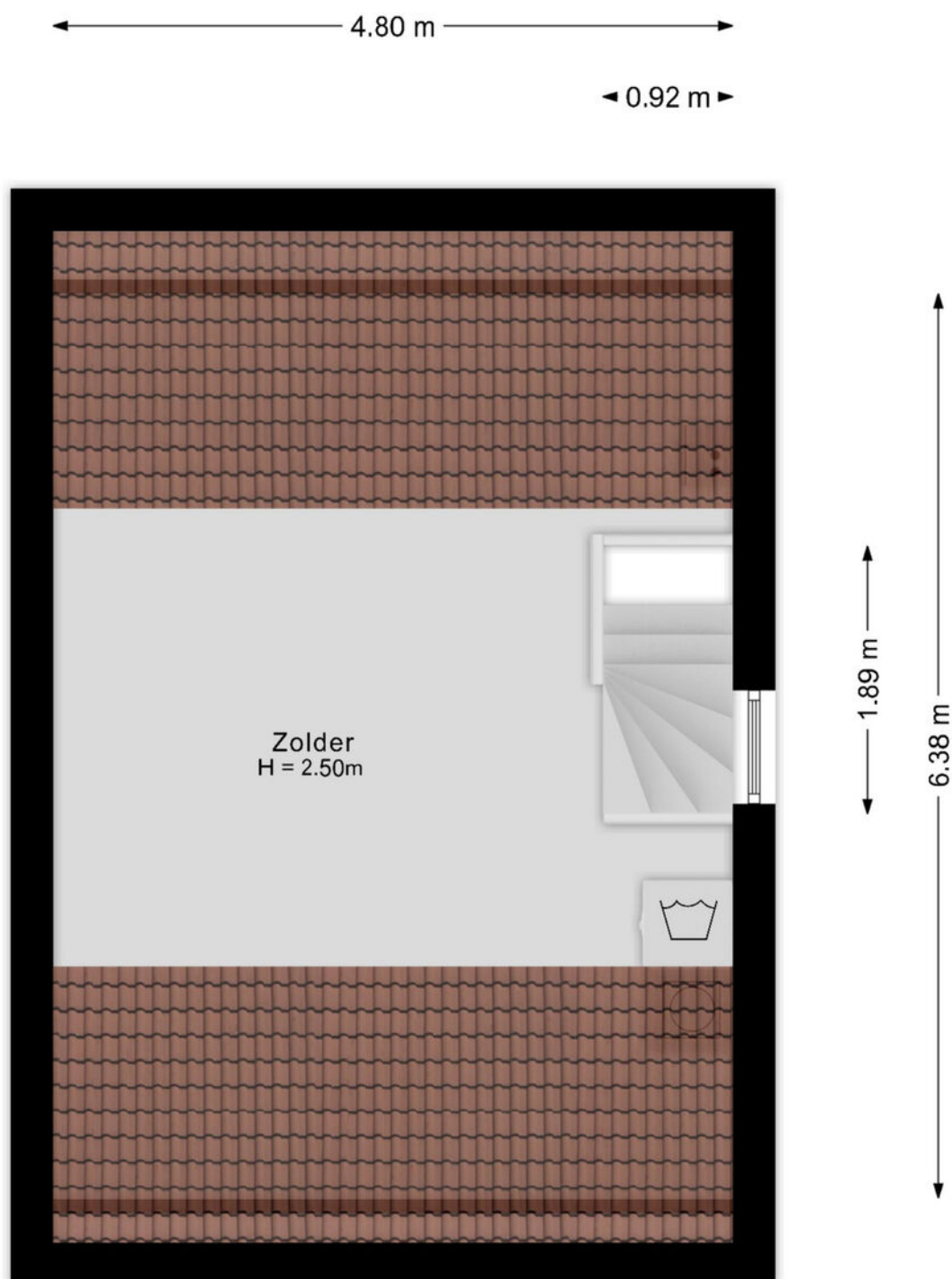


Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Maar dit is bepaald geen zolder waar je alleen de kerstspullen kwijt kunt. De ruimte is verrassend royaal en netjes afgewerkt, wederom met dezelfde laminaatvloer als op de andere verdiepingen.

Hier bevinden zich de cv-installatie (ATAG, 2012) en de aansluitingen voor wasmachine en droger. Tegelijkertijd blijft er veel bruikbare ruimte over voor opslag én mogelijkheden om bijvoorbeeld een vierde slaapkamer te realiseren.



De Kamp 1A Pannerden
Zolder



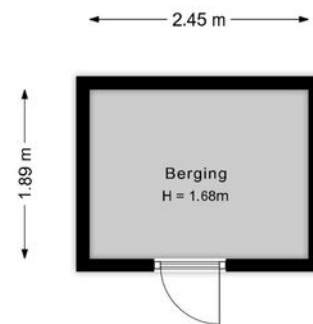
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

BUITENRUIMTE

De achtertuin is volledig opnieuw aangelegd. Een groot gazon geeft de tuin een ruim en groen gevoel, terwijl het terras direct bij de woning uitnodigt tot lange zomeravonden met eten en drinken buiten.

De combinatie van gras, borders en bestrating houdt het geheel verzorgd maar vooral ook onderhoudsvriendelijk. Achterin staat een vrijstaande berging voor fietsen, gereedschap en tuinspullen en via de achterom kom je gemakkelijk in en uit de tuin.

De Kamp 1A Pannerden
Berging



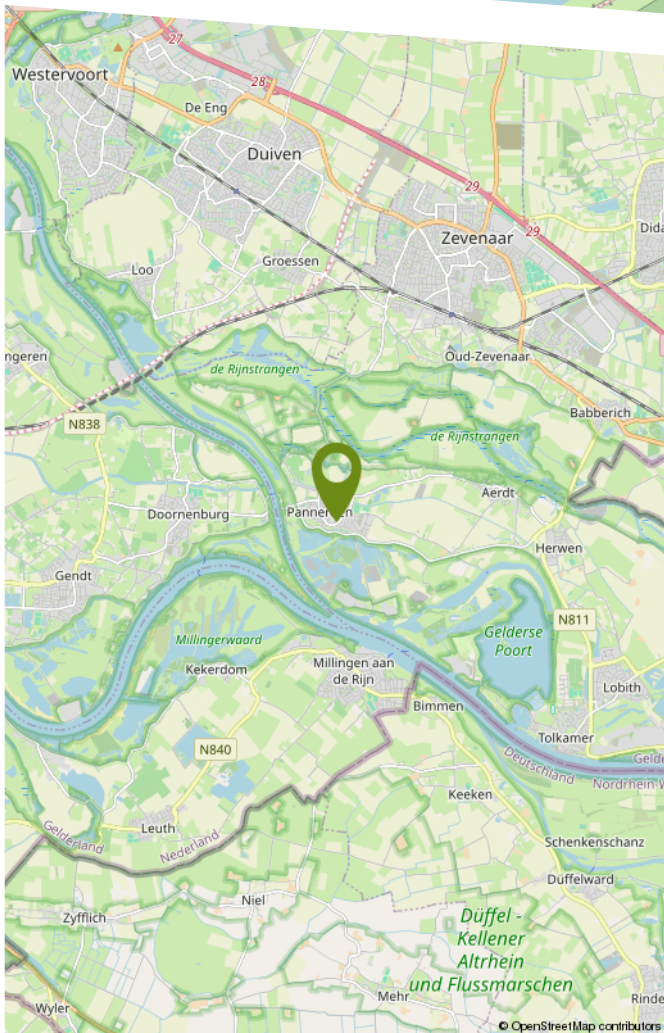
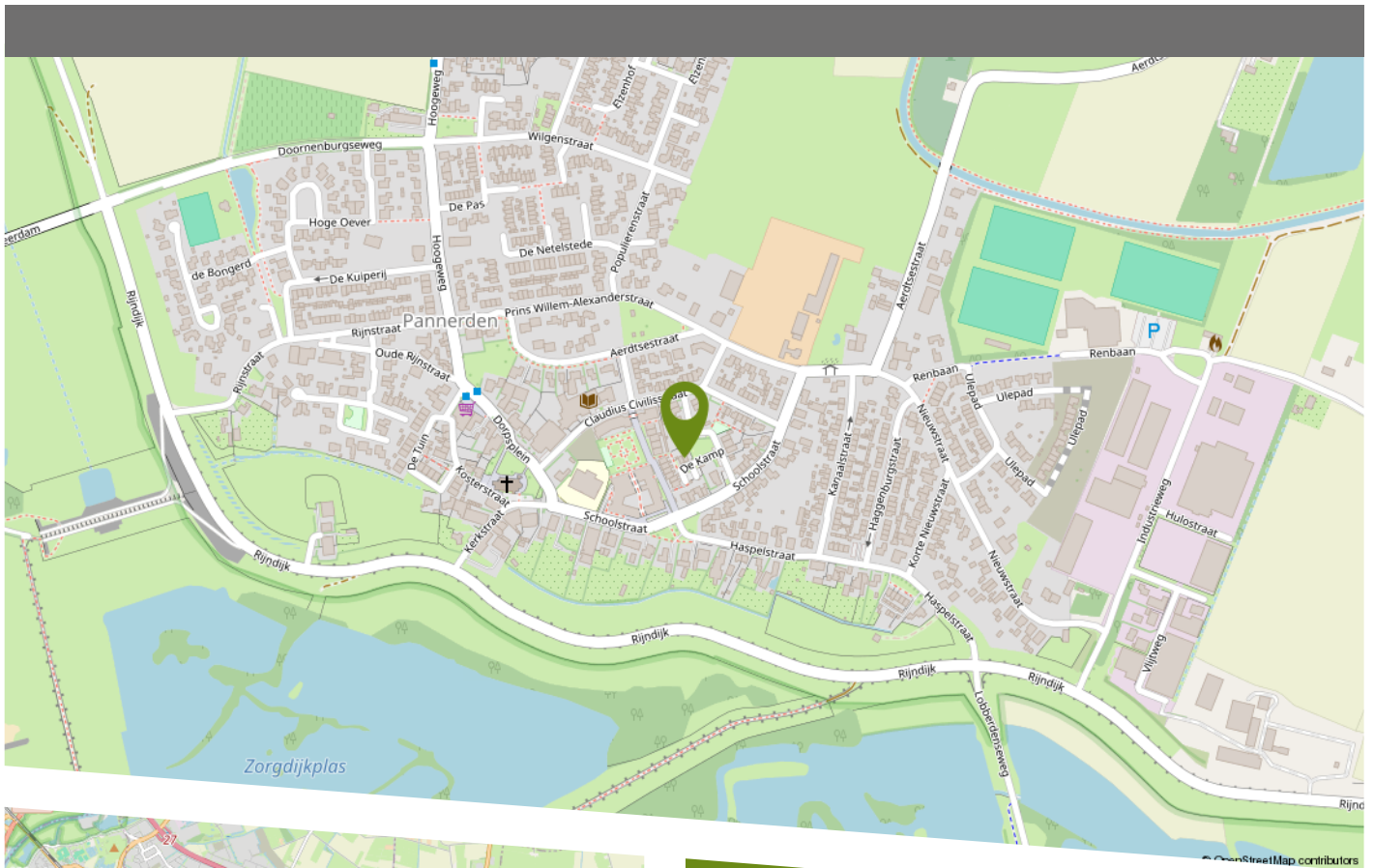
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.



Royale, onderhoudsvriendelijke tuin met veel privacy



LOCATIE INFORMATIE



De Kamp ligt aan een rustige weg in een woonwijk. De foto's laten zien waarom deze plek aantrekkelijk is voor wie graag wat ruimte om zich heen heeft: in de directe woonomgeving is een speelplek voor kinderen aanwezig, terwijl je niet ver hoeft te gaan voor een flinke dosis groen.

Pannerden ligt midden in het karakteristieke Gelderse rivierenlandschap. Even naar buiten voor een wandeling of fietstocht betekent hier al snel: de dijk op, weidse uitzichten en water en groen om je heen. Dat geeft het dorp een fijne combinatie van rustig wonen en lekker naar buiten kunnen.





Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Sectie Perceel	Pannerden B 2309	
--	--	---------------------------------------	---

KADASTRALE KAART

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Tv meubel			X
- Eettafel + stoelen			X
- Salontafel			X
- Bank groen			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X

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 BEDENKTIJD VOOR DE KOPER PRECIES IN?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf 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 BETEKEN'T '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

