Ditters Franssen
MAKELAARS

VERKOOPBROCHURE



HOLTPASWEG 3
7037 CP BEEK

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

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

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

NVM

BEEK	**HOLTPASWEG 3**

Omschrijving object	ROYAAL VRIJSTAAND LANDELIJK WONEN NABIJ DE MONTFERLANDSE BOSSEN! Aan de rand van Beek grenzend aan landerijen gelegen, goed onderhouden royaal vrijstaand woonhuis met dubbele vrijstaande garage, dubbele carport, stenen bijgebouw voorzien van bijkeuken/berging en nissenhut. Dit charmante vrijstaand woonhuis is in 1938 geheel op traditionele wijze gebouwd en is de laatste decennia verder gerenoveerd, gemoderniseerd en verduurzaamd met 8 zonnepanelen en beschikt hierdoor over een gunstig energielabel A. De woning meet een totale inhoud van 684 m³, heeft een comfortabele woonoppervlakte van 169 m² en is gelegen op een perceel eigen grond van maar liefst 8105 m². De aangelegde tuin biedt voldoende privacy. De ruime tuin is voorzien van een zonneterras met veranda voorzien van pizza oven. Het agrarische gedeelte is te bereiken via een strook grond aan de rechterzijde van de kavel. Deze strook is eigendom van de gemeente Montferland. Deze woning beschikt zowel op de begane grond als de eerste verdieping over een badkamer, hierdoor is de woning desgewenst ook levensloopbestendig te bewonen. Deze woning biedt uitstekende mogelijkheden voor mantelzorg of kantoor aan huis. Beek is aan de voet van de Montferlandse bossen gelegen. In Beek zijn alle benodigde voorzieningen binnen handbereik, zoals een basisschool met BSO, een supermarkt, dokterspraktijk met apotheek en tandartspraktijk. Met steden als Didam, Zevenaar, Doetinchem en Arnhem in de buurt, profiteer je van de nabijheid van uitgebreide voorzieningen en mogelijkheden voor vermaak. De woning is op loopafstand van het Bergherbos en 't Peeske gelegen. Verken de talloze wandel- en fietsroutes in de omgeving of breng tijd door op de nabijgelegen tennis- en voetbalvelden of de sporthal. Hier geniet je van een ideale balans tussen rust en activiteit. De ontsluitingswegen A12(Arnhem), A18 (Doetinchem) en de A3 (Duitsland) bereikt u binnen enkele autominuten. Hier ervaar je iedere dag het buitenleven: rust, ruimte en uitzicht, terwijl alle voorzieningen toch dichtbij liggen. Grotere plaatsen in de omgeving zijn Doetinchem en Arnhem. De gemeente Montferland kenmerkt zich in een afwisselend landschap, mooie bossen en beschikt daarnaast over alle faciliteiten om lekker tot rust te komen. Naast de natuur kun je ook qua cultuur en historie is er genoeg te beleven in Montferland en omgeving. Niet voor niets is de slogan van de gemeente “Groen met karakter!.” Belangstelling? Neem vrijblijvend contact met ons op. Wij kijken graag samen met u naar de kansen en mogelijkheden teneinde uw droomhuis aan te kopen!

BEEK	HOLTPASWEG 3

Indeling	**BEGANE GROND**: Entree, hal, trapopgang, kelder op stahoogte, meterkast, werk/slaapkamer, royale woonkamer met niveauverschil, leistenenvloer, speksteen/houtkachel, openslaande deuren naar tuin, woon/eetkeuken voorzien van hoek opgestelde inbouwkeuken met afzuigkap, keramische kookplaat, magnetron, hetelucht oven, koelkast en vaatwasmachine, , achter portaal voorzien van toilet met fontein, badkamer met ligbad, inloopdouche en wastafelmeubel **1E VERDIEPING**: Overloop, slaapkamer 1, toilet met fontein, slaapkamer 2, royale ouderslaapkamer annex doucheruimte met Finse sauna, 4e slaapkamer, vlizotrap naar **2E VERDIEPING**: Bevloerde zolderberging. **BIJZONDERHEDEN:** Woonoppervlakte 169 m², overige inpandige ruimte 23 m², externe bergruimte 140 m², energielabel A, dak,- muur,- en vloerisolatie, hardhouten kozijnen met isolerende beglazing, Atag HR combiketel 2021, 8 zonnepanelen 2022, nieuwe groepenkast voorzien van krachtstroomaansluiting, buitenschilderwerk 2026 (gevels en kozijnen), diverse (inbouw) rolluiken.
Bouwjaar woning	1938 / vernieuwbouw 1995
Type woning	Vrijstaand woonhuis met dubbele vrijstaande garage, dubbele carport en bijgebouw
Perceeloppervlakte	8.105 m²
Inhoud	684 m³
Vraagprijs	€ 995.000,= k.k.
Aanvaarding	In overleg

	GEGEVENS

KEUKEN	Woon/eetkeuken voorzien van hoek opgestelde inbouwkeuken met afzuigkap, keramische kookplaat, magnetron, hete lucht oven, koelkast en vaatwasmachine

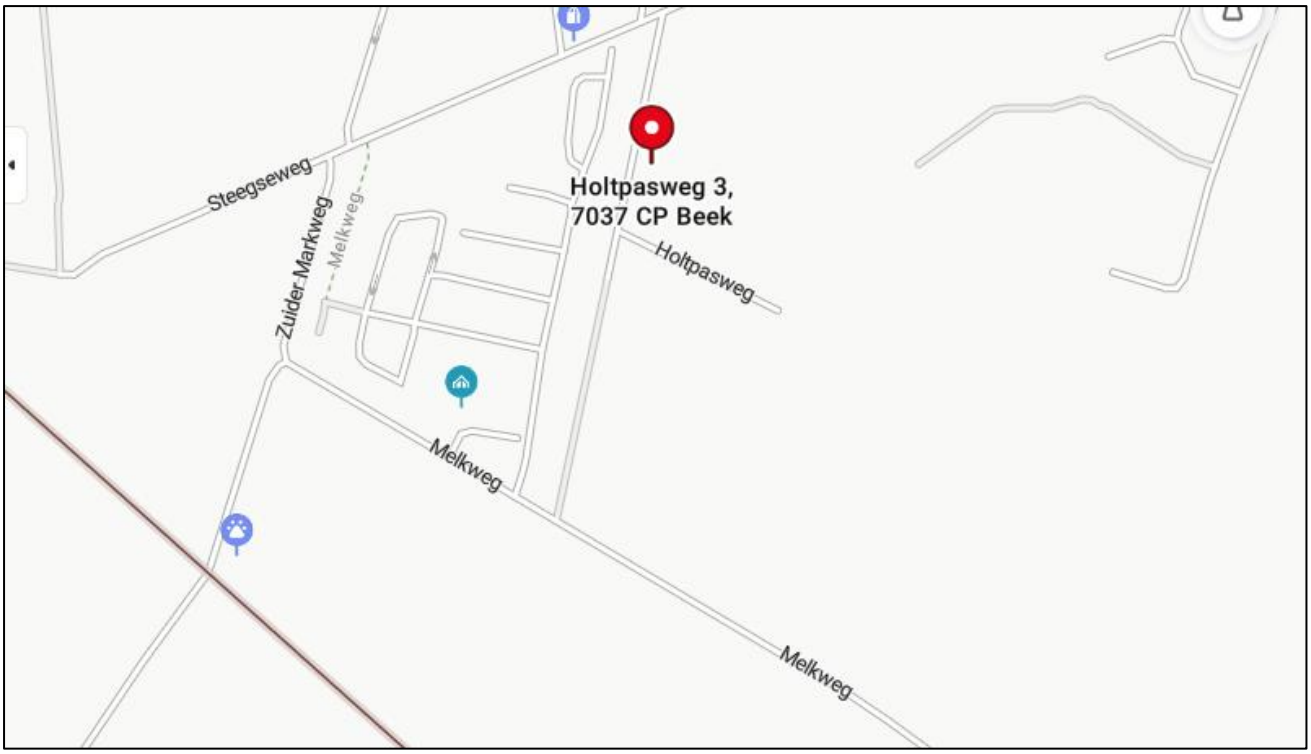
SANITAIR	Toilet met fontein
BADKAMER	Badkamer met ligbad, inloopdouche en wastafelmeubel

ISOLATIE	Dak,- muur,- en vloerisolatie, isolerende beglazing

ONDERHOUD	
Binnen / Buiten	Goed
Asbest	Niet van toepassing

TUIN	
Ligging	Zuid
Onderhoud	Normaal

OMGEVING



ALGEMENE GEMEENTELIJKE INFORMATIE

Beek is een dorpskern in de gemeente Montferland (voormalig gemeente Bergh) in het oosten van de provincie Gelderland, aan de voet van het Montferland en het Bergherbos. Ten zuiden van de dorpskern ligt de landsgrens met Duitsland. Het kerkdorp Beek telt ongeveer 2500 inwoners. Het dorp heeft een rijk verenigingsleven, waaronder een eigen voetbalvereniging, een carnavalsvereniging, een schutterij, een eigen harmonie en een rijvereniging. Montferland is hèt wandelparadijs in Nederland. Een prachtig heuvelachtig bosgebied in Nederlands en Duits grensgebied. In vergelijking met de andere kleine kernen is Beek bijzonder door zijn brinken met hoge bomen, aan de dorpsrand maar ook langs de Sint Jansgildestraat. ’s-Heerenberg en Didam zijn de levendige centra van de gemeente Montferland, maar ook de kleine pittoreske dorpjes zijn zeker een bezoek waard. Grotere plaatsen in de omgeving zijn Doetinchem en Arnhem. De gemeente Montferland kenmerkt zich in een afwisselend landschap, mooie bossen en beschikt daarnaast over alle faciliteiten om lekker tot rust te komen. Naast de natuur kunt u ook qua cultuur en historie uw hart ophalen in Montferland en omgeving. Niet voor niets is de slogan van de gemeente “Groen met karakter!”.

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: **Holtpasweg 3, 7037 CP Beek**

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning *Interieur*				
Verlichting, te weten:				
– inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
– losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering, te weten:				
– gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– gordijnen	☐	☐	☐	☒
– overgordijnen	☐	☐	☐	☒
– vitrages	☐	☐	☐	☒
– rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
– lamellen	☐	☐	☐	☒
– jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
– screens	☐	☐	☐	☒
– rolluiken	☒	☐	☐	☐
– zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– parketvloer	☐	☐	☐	☒
– houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– laminaat	☐	☐	☐	☒
– plavuizen	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☐
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐

Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
– spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
kookplaat	☒	☐	☐	☐
(gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
afzuigkap	☒	☐	☐	☐
magnetron	☒	☐	☐	☐
oven	☒	☐	☐	☐
combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☐
Koelkast	☒	☐	☐	☐
Vriezer	☐	☐	☐	☒
koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☐
vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Quooker	☐	☐	☐	☒
koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– toilet	☒	☐	☐	☐
– toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
– toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren				
– ligbad	☒	☐	☐	☐
– jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– wastafel	☒	☐	☐	☐
– wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– planchet	☒	☐	☐	☐
– toiletkast	☐	☐	☐	☒
– toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
– toilet	☒	☐	☐	☐
– toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– sauna met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐

Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Boiler	☐	☐	☐	☐
Close-in boiler	☒	☐	☐	☐
Geiser	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	☒
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Tuin **Inrichting**				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
– (sier)hek	☒	☐	☐	☐
– vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☐	☐	☒
Stadsverwarming	☐	☐	☐	☒

FOTO'S

















FOTO'S












FOTO'S













PLATTEGRONDEN



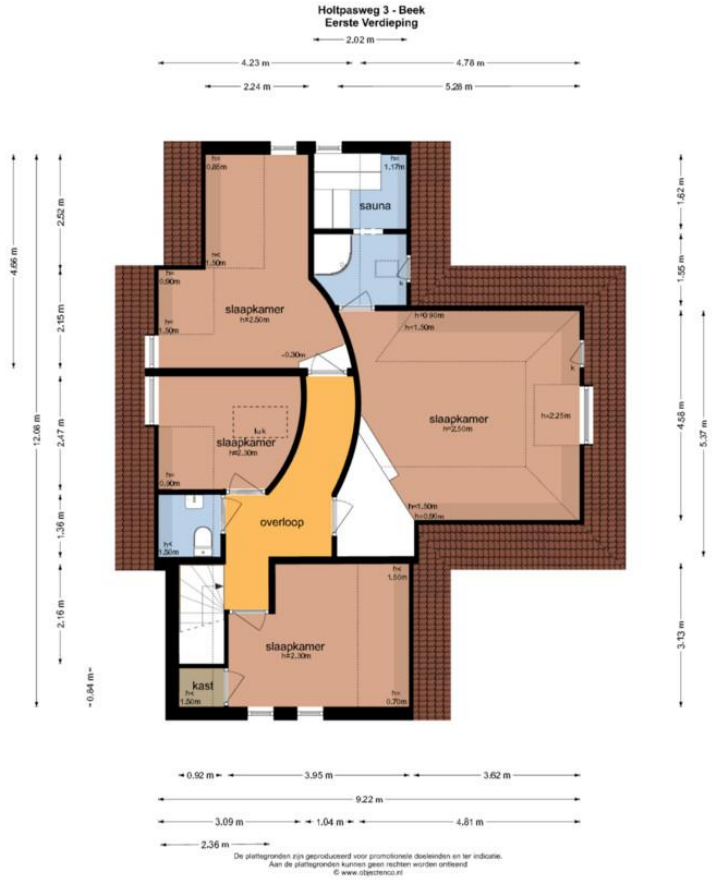
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectienco.nl

PLATTEGRONDEN



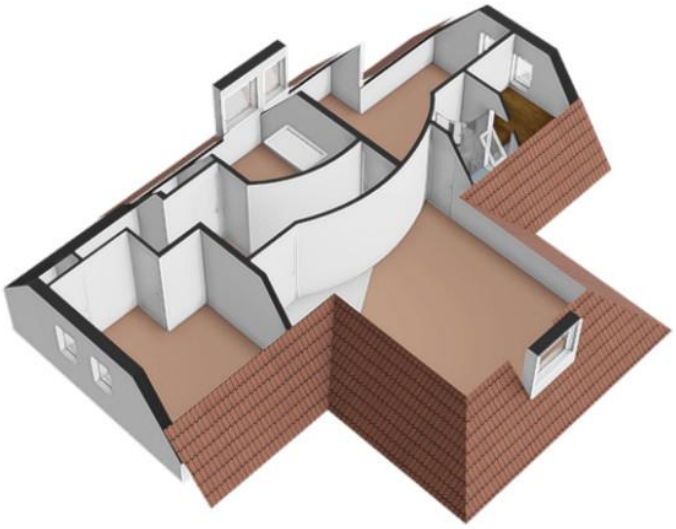


PLATTEGRONDEN

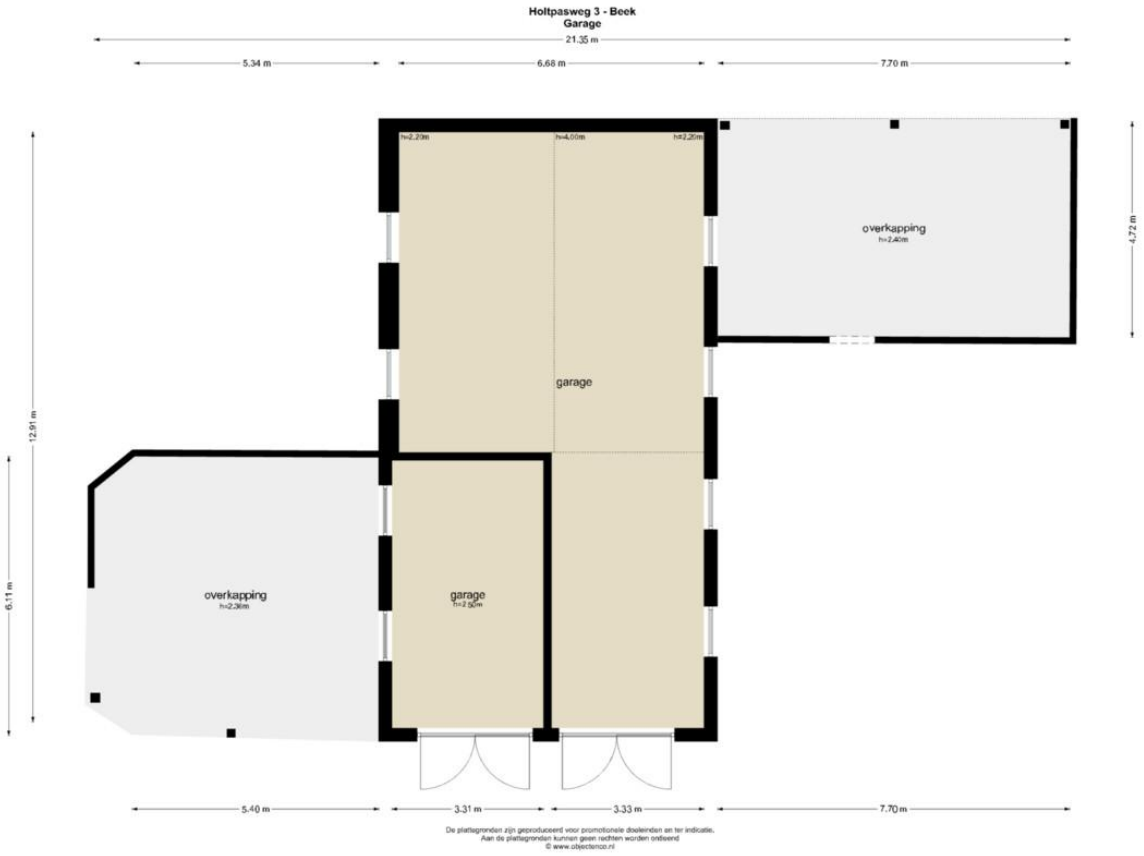


PLATTEGRONDEN

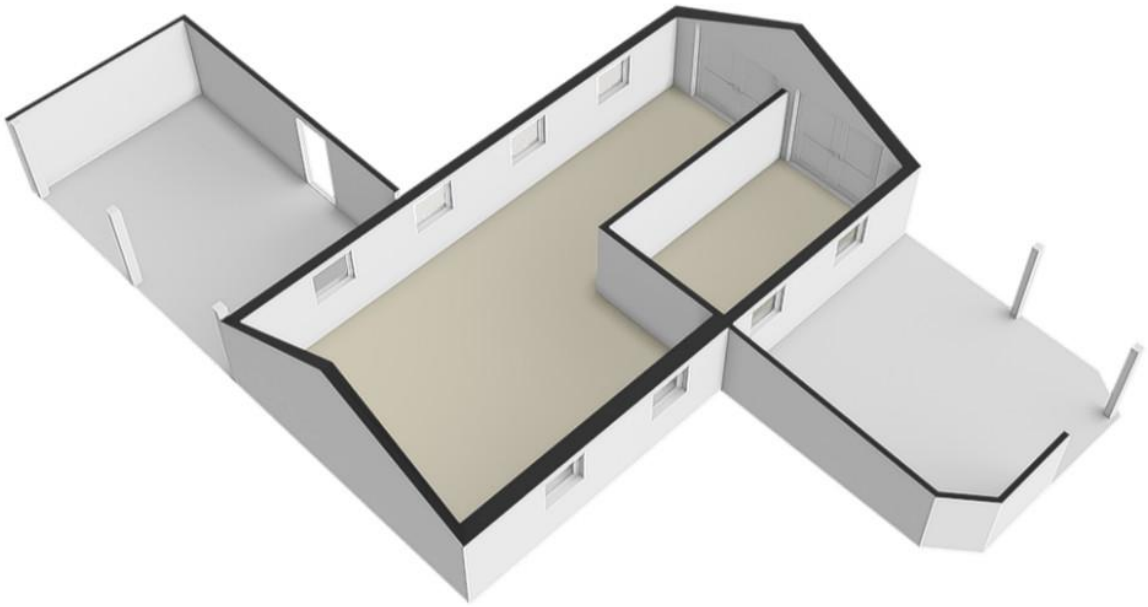


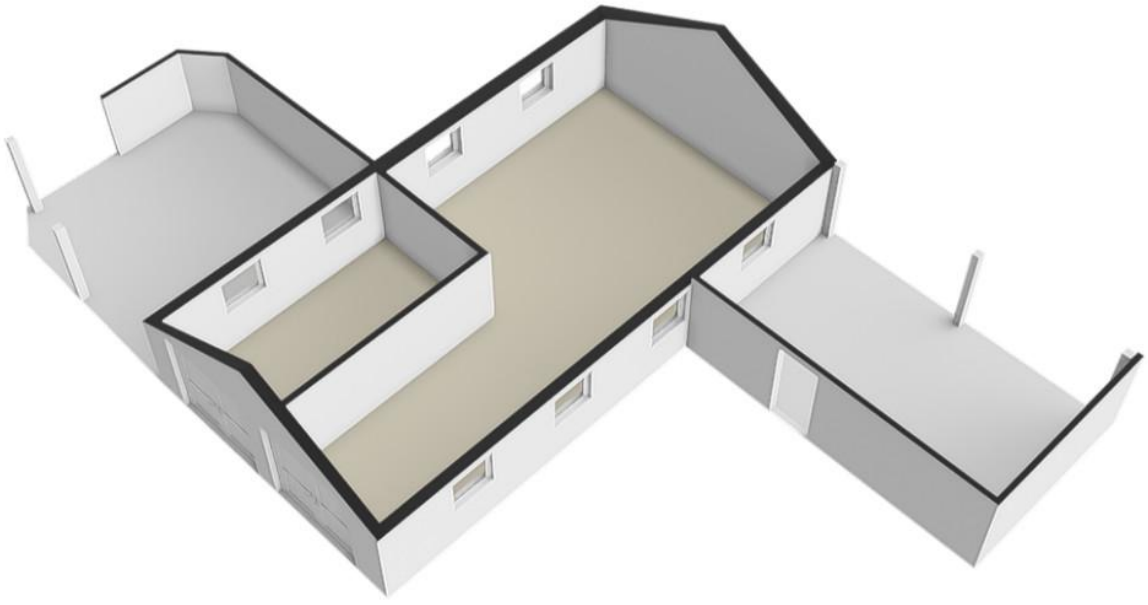


PLATTEGRONDEN

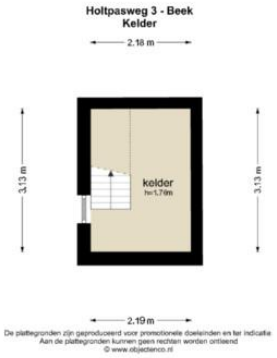


PLATTEGRONDEN

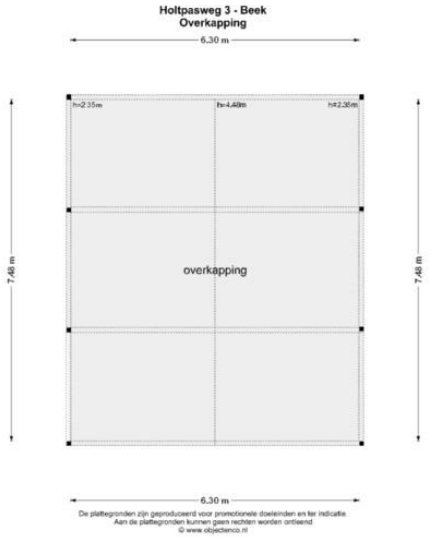


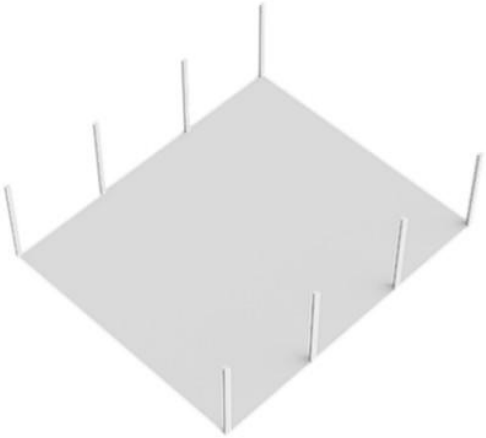


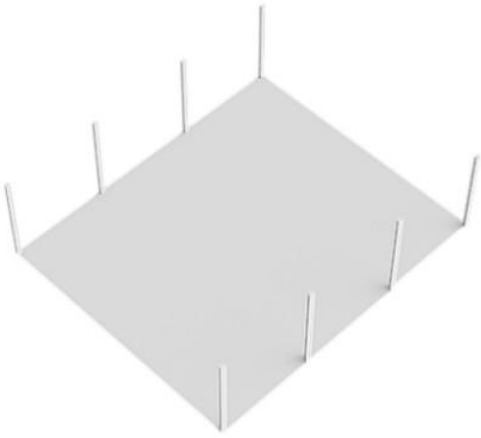
PLATTEGRONDEN



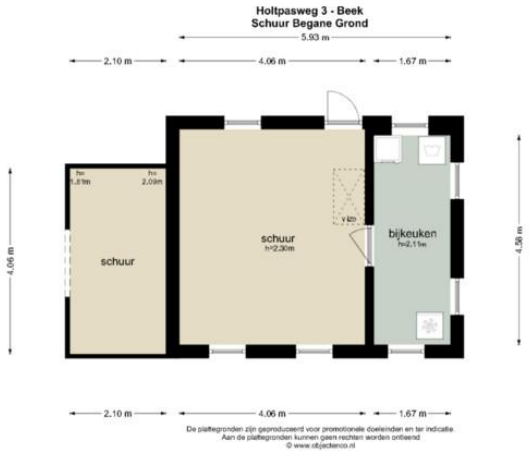
PLATTEGRONDEN



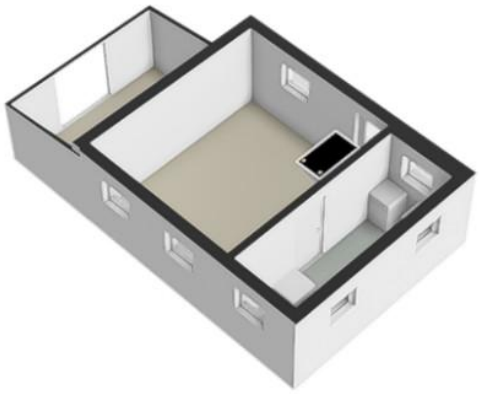




PLATTEGRONDEN

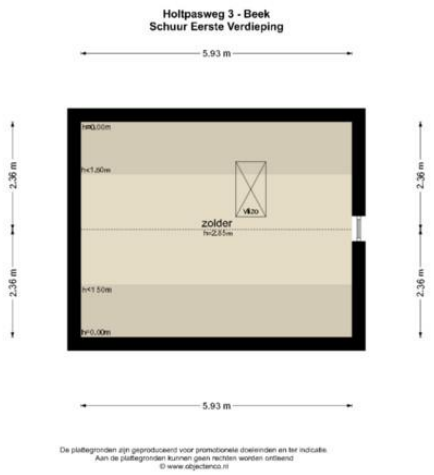


PLATTEGRONDEN



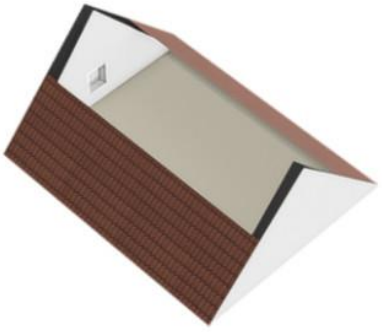


PLATTEGRONDEN

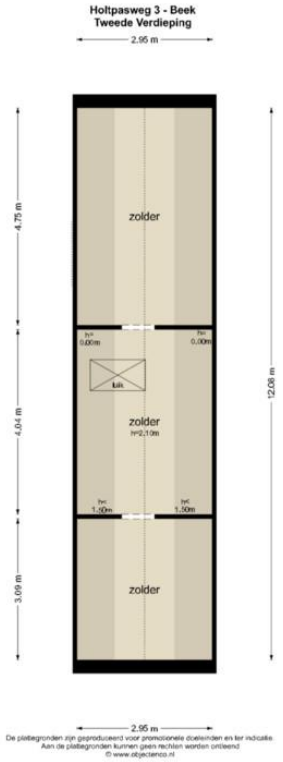


PLATTEGRONDEN

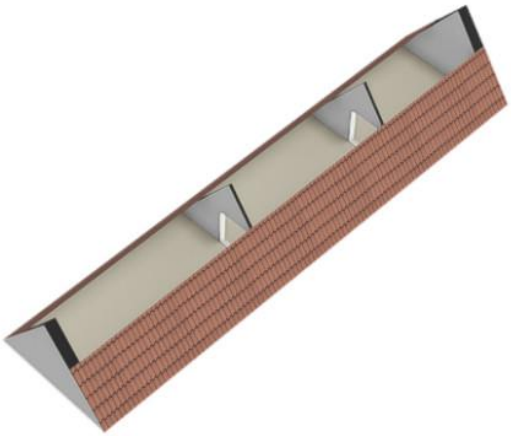


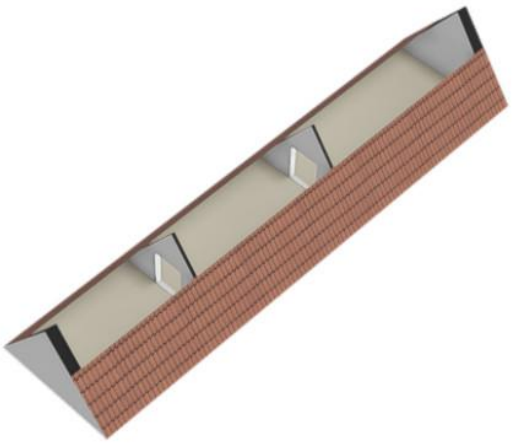


PLATTEGRONDEN

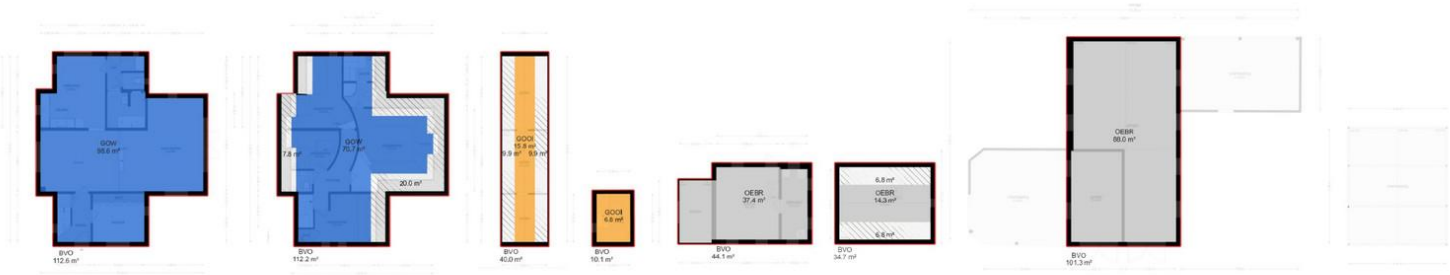


PLATTEGRONDEN





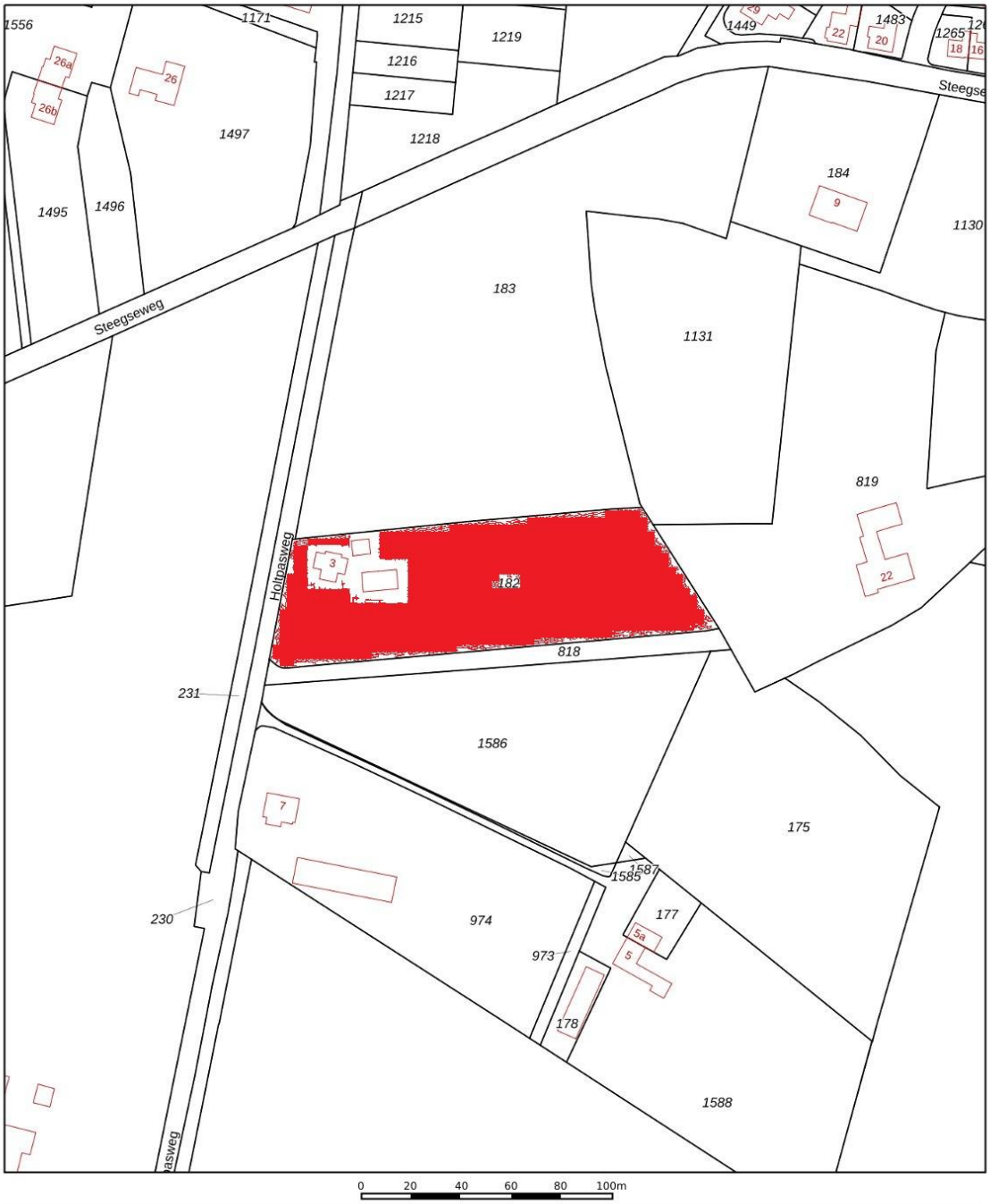
	NEN2580


GOW
BVO
GOW
20.0 m²
BVO
GOOI
BVO
GOOI
BVO
OEBR
37.4 m²
BVO
OEBR
14.3 m²
BVO
OEBR
88.0 m²
BVO

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bergh K 182



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente	Bergh
Sectie	K
Perceel	182

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.

kadaster

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 zal 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 mogelijkerwijs 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 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 blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook.

Toelichtingsclausule NEN258:
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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.