Grotenhuis
Makelaardij o.z.



DOESBURG
Zanderskamp 135

Vraagprijs € 345.000,- k.k.

Goed gevoel NVM

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

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!

Grotenhuis
Makelaardij o.z.



> Kenmerken

Soort:
eengezinswoning

Type woning:
eindwoning

Bouwjaar:
1978

Aantal kamer:
6

Inhoud:
445 m³

Woonoppervlakte:
126 m²

Perceeloppervlakte:
184 m²

Overige inpandige ruimte:
-

Gebouw gebonden buitenruimte:
21 m²

Externe bergruimte:
20 m²

Ligging:
in woonwijk, vrij uitzicht

Tuin:
achtertuin, voortuin

Garage:
geen garage

Energielabel:
B

Verwarming:
c.v.-ketel

Isolatie:
muurisolatie, vloerisolatie

Voorzieningen:
dakraam, rolluiken, glasvezel kabel, rookkanaal

CV- ketel:
Intergas 2016

Grotenhuis
Makelaardij o.z.



> Omschrijving

Ruimte, een diepe tuin op het zuiden én een verrassend vrije ligging aan de achterzijde: deze royale eindwoning aan de Zanderskamp heeft veel te bieden. De woning beschikt over een eigen oprit, een tuingerichte L-vormige woonkamer met sfeervolle houtkachel, vier slaapkamers, een praktische inpandige berging en een grote stenen berging/werkplaats achter in de tuin. Een sterk pluspunt is de ligging: direct achter de tuin bevindt zich een groen speelveldje, waardoor je hier opvallend vrij woont.

Ook op het gebied van verduurzaming is de afgelopen jaren het nodige aangepakt. Zo is het dak in 2019 voorzien van nieuwe pannen, zijn in 2020 elf zonnepanelen geplaatst en zijn in 2021 zowel de spouwmuren als de vloer geïsoleerd. In 2022 is bovendien op grote schaal HR++ glas aangebracht. Samen met de diepe tuin, de overkapping en de vier slaapkamers is deze woning bijzonder geschikt voor iedereen die op zoek is naar een ruim huis op een mooie locatie.

GLOBALE INDELING

Begane grond: zij-entree met ontvangsthal, garderobenis, meterkast met glasvezelaansluiting en toiletruimte voorzien van toilet, fonteintje en mechanische ventilatie. Vanuit de hal is tevens de praktische inpandige berging bereikbaar. Deze ruimte is voorzien van elektra en aansluitingen voor de wasapparatuur. De L-vormige woonkamer heeft een fraaie bamboe vloer en biedt dankzij de brede raampartijen prettig veel licht. Het zitgedeelte is op de tuin gericht en beschikt over een sfeervolle Flam inbouwhouthaard. Aan de achterzijde zorgen HR++ beglazing en een rolluik voor extra comfort. Vanuit de woonkamer is de tuin bereikbaar via de in 2018 gerealiseerde overkapping, waardoor binnen en buiten prettig met elkaar zijn verbonden. Aan de voorzijde bevindt zich de halfopen keuken in ruimtelijke U-opstelling. De keuken biedt veel werk- en bergruimte en is voorzien van een verzonken spoelbak, inductiekookplaat, oven, afzuigkap en vaatwasser. De losse koelkast en magnetron maken de huidige opstelling compleet. Vanuit de keuken kijk je uit over de eigen oprit. Een tussenhal met trapopgang en praktische bergruimte geeft toegang tot de verdieping.

Eerste verdieping: overloop met trapopgang naar de tweede verdieping. Op deze verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers, alle voorzien van een laminaatvloer, HR++ glas en elektrisch bedienbare rolluiken. Eén van de slaapkamers beschikt over een vaste wastafel en een speelse extra ruimte boven de entree. De in 2009 gerenoveerde badkamer is uitgevoerd in lichte kleuren en voorzien van een ligbad, douche, breed wastafelmeubel en vrijdragend tweede toilet. Ook hier is een rolluik aanwezig.

Tweede verdieping :via een vaste trap bereikbare ruime zolderverdieping. De voorzolder biedt toegang tot een vliering/ bergzolder en extra bergruimte. In deze bergruimte bevinden zich een wastafel en de Intergas HR-combiketel uit 2016. Verder beschikt deze verdieping over een vierde slaapkamer met dakraam en een multifunctionele zolderruimte met Velux dakraam. Daarmee biedt ook deze verdieping volop mogelijkheden voor slapen, werken, hobby of opslag.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.



> Omschrijving

BUITEN
De achtertuin is inclusief de overkapping meer dan 14 meter diep, ligt op het zonnige zuiden en vormt een belangrijk pluspunt van de woning. Direct achter de tuin ligt een groen speelveldje, waardoor er een bijzonder vrij en groen uitzicht is. De tuin beschikt over een achterom naar het zijpad, ruimte voor houtopslag en de eerder genoemde overkapping direct aan de woning. Achter in de tuin staat een in 1991 gerealiseerde royale stenen berging. De berging beschikt over een kanteldeur, elektra, water en twee werkbanken en is daarmee bijzonder geschikt voor hobby, klussen en opslag.

LIGGING
De woning ligt in een rustige en groene woonomgeving in Doesburg, met speelvoorzieningen direct achter de woning. Voorzieningen zoals een supermarkt, basisschool, openbaar vervoer en sportvoorzieningen bevinden zich in de omgeving. Ook de historische binnenstad van Doesburg, de IJssel en diverse wandel- en fietsmogelijkheden zijn eenvoudig bereikbaar.

BIJZONDERHEDEN
- Royale eindwoning met oprit.
- Diepe achtertuin met gunstige zonligging.
- Overkapping aan de achterzijde gerealiseerd in 2018.
- Vrije ligging aan de achterzijde, grenzend aan een groen speelveldje.
- Sfeervolle L-vormige woonkamer met bamboe vloer en Flam inbouwhouthaard.
- Halfopen keuken in royale U-opstelling.
- Vier slaapkamers en een multifunctionele zolderverdieping.
- Badkamer gerenoveerd in 2009.
- Dak in 2019 voorzien van nieuwe pannen.
- Elf zonnepanelen geplaatst in 2020, type JA Solar Mono 320 Wp.
- Spouwmuurisolatie uitgevoerd in december 2021 met HR++ ThermoFoam.
- Bodemisolatie uitgevoerd in december 2021 met HR++ ThermoEPS.
- In 2022 is bij circa 19 ramen HR++ isolatieglas geplaatst, waardoor vrijwel de gehele woning van HR++ glas is voorzien.
- Meerdere rolluiken aanwezig, deels elektrisch bedienbaar.
- Glasvezelaansluiting aanwezig.
- Inpandige berging met aansluitingen voor wasapparatuur en elektra.
- Royale vrijstaande stenen berging/werkplaats met kanteldeur, elektra, water en twee werkbanken.
- Intergas HR-combiketel uit 2016.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.



> Omschrijving

AANVULLENDE INFORMATIE
In het kader van eventuele vervolginteresse wijzen wij op onderstaande voor deze woning van toepassing zijnde toevoegingen op de standaard NVM koopovereenkomst:
- Ouderdomsclausule (beperking aansprakelijkheid verkoper).
- Asbestclausule (bouwjaar woning voor algeheel asbestverbod van 2005).
- Niet-zelfbewoningsclausule verkoper.
- Documentatie bij beroep op een eventueel opgenomen financieringsvoorbehoud.
- Toelichting meetinstructie, aanvulling notariskeuze.
Zie onze uitgebreide verkoopbrochure voor een nadere uitleg van deze clausules/ toevoegingen.

Voel jij je al thuis in deze deze verrassend ruime gezinswoning? Ons enthousiaste team van makelaars en binnendienstmedewerkers is je graag van dienst. Maak snel een bezichtigingsafspraak met onze behandeld makelaar Fabian.
ACTIE = SUCCES!

Grotenhuis
Makelaardij o.z.







Grotenhuis
Makelaardij o.z.





Grotenhuis
Makelaardij o.z.





Grotenhuis
Makelaardij o.z.





Grotenhuis
Makelaardij o.z.







Grotenhuis
Makelaardij o.z.





Grotenhuis
Makelaardij o.z.





Grotenhuis
Makelaardij o.z.





Grotenhuis
Makelaardij o.z.







Grotenhuis
Makelaardij o.z.





Grotenhuis
Makelaardij o.z.





Grotenhuis
Makelaardij o.z.





Grotenhuis
Makelaardij o.z.





Grotenhuis
Makelaardij o.z.





Grotenhuis
Makelaardij o.z.





Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> Plattegrond

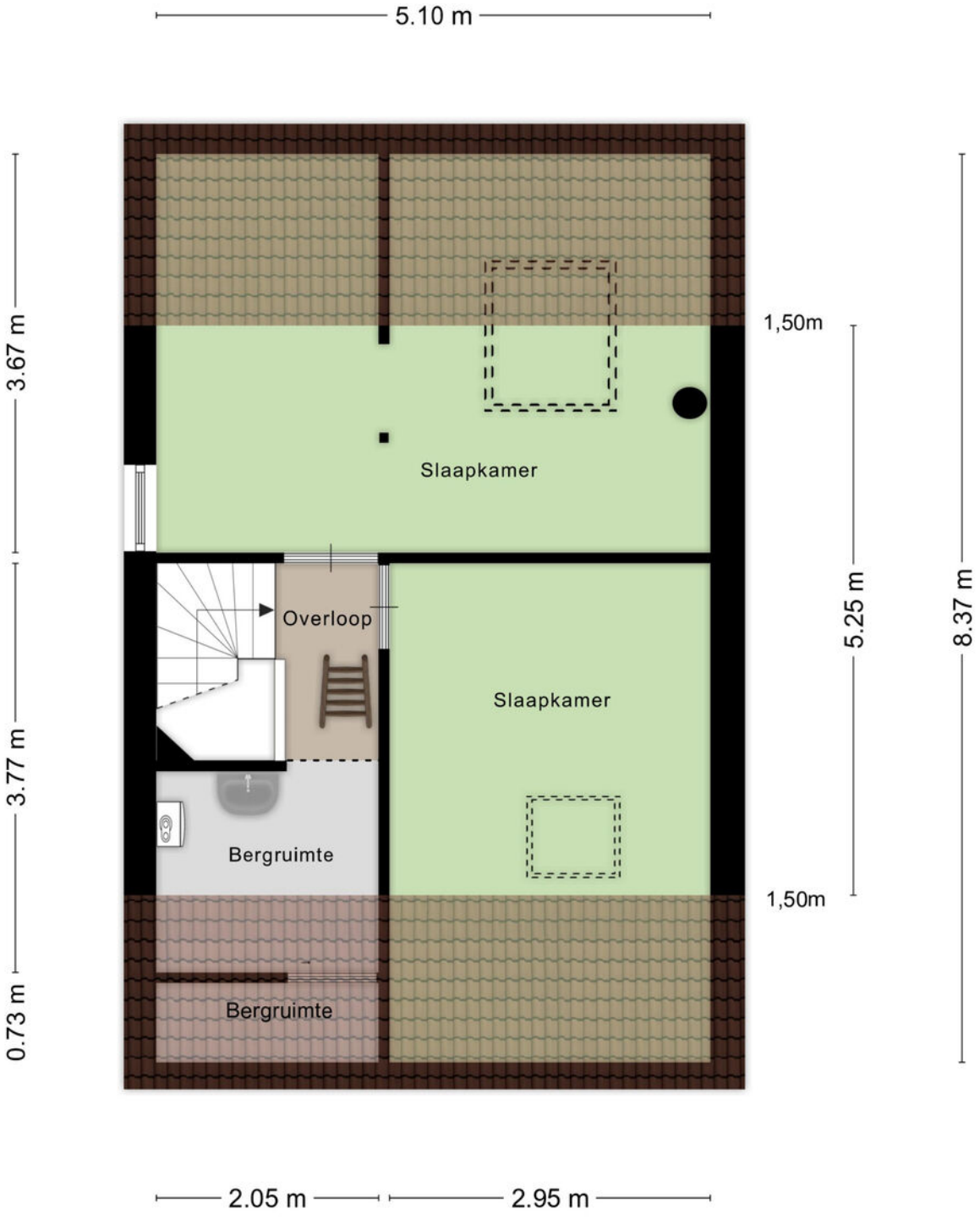


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

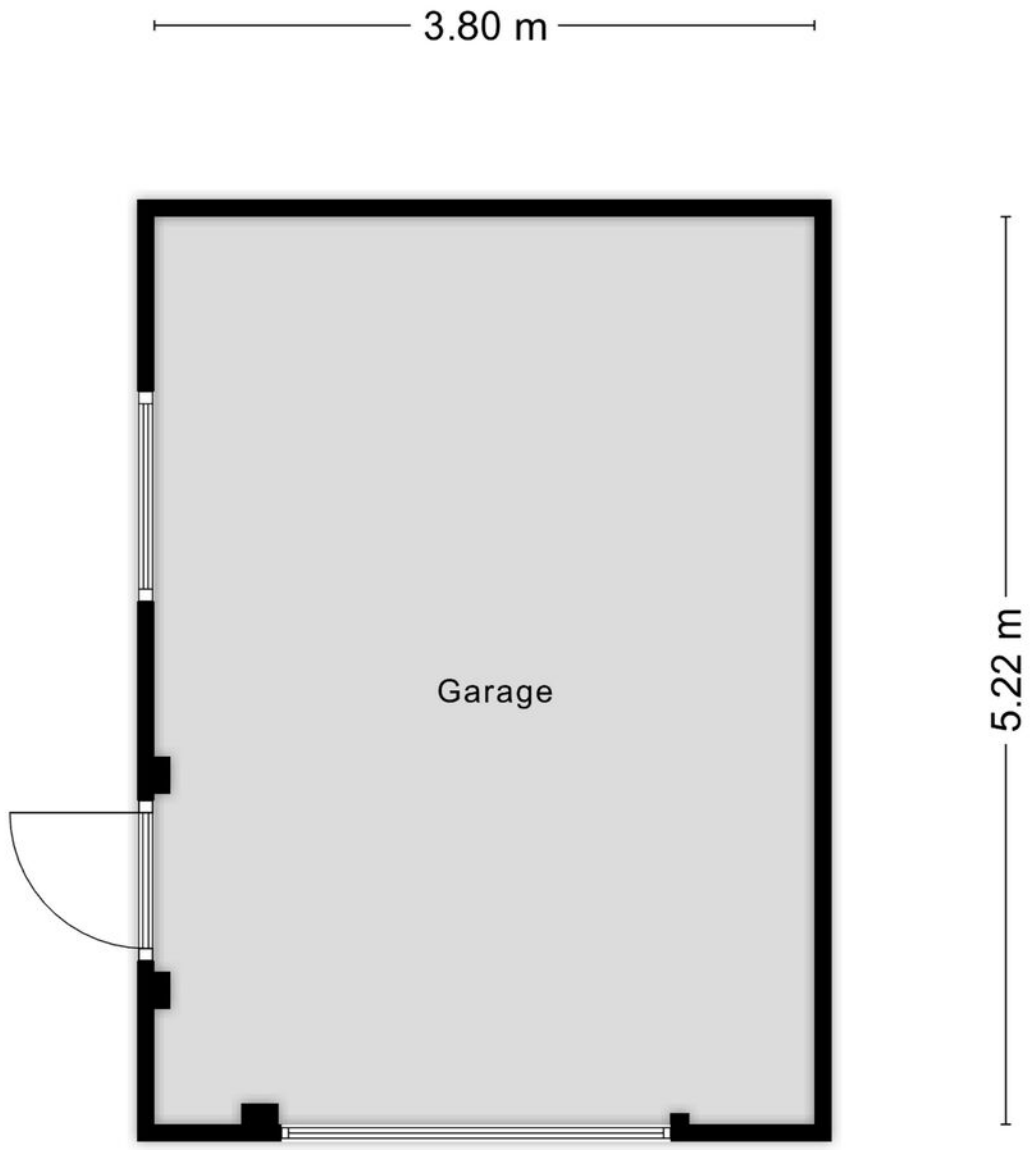
> Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

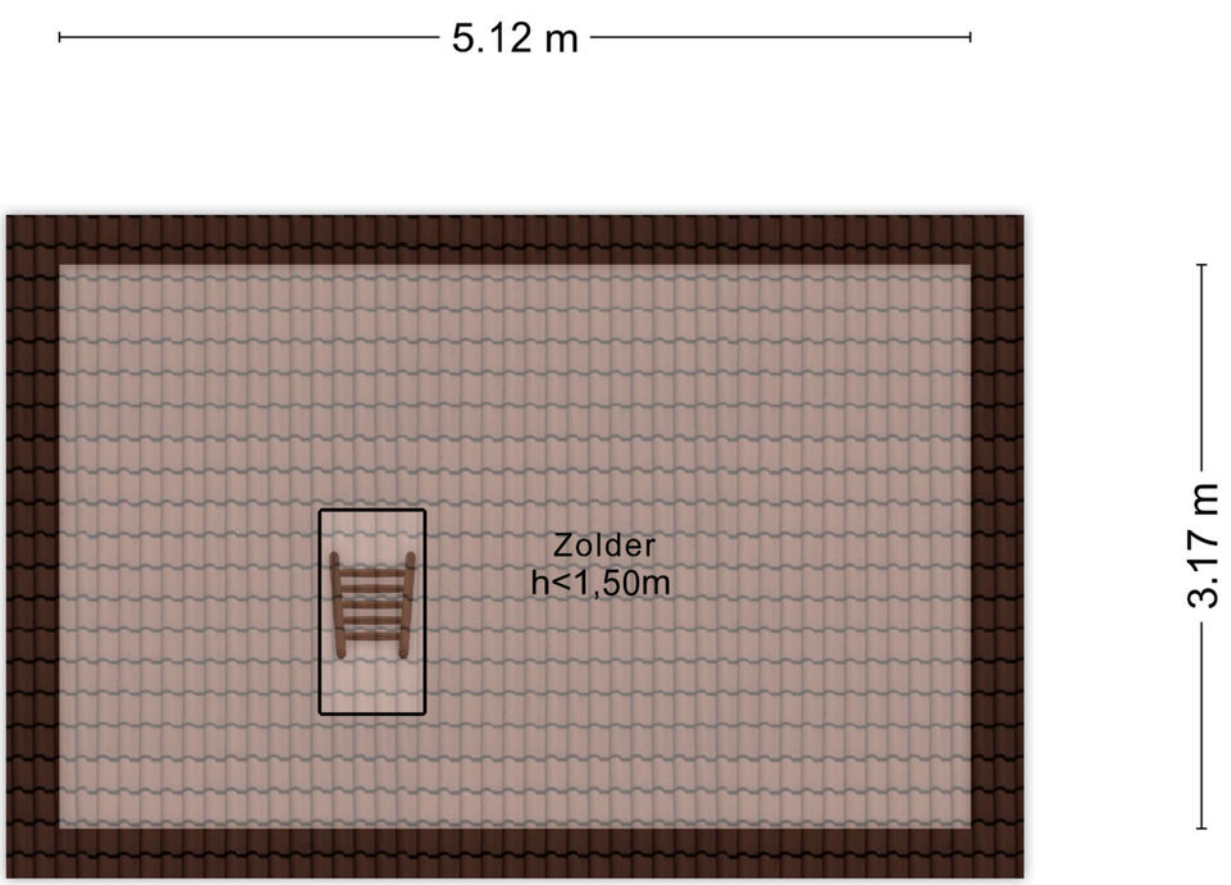
> Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Doesburg E 1534



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

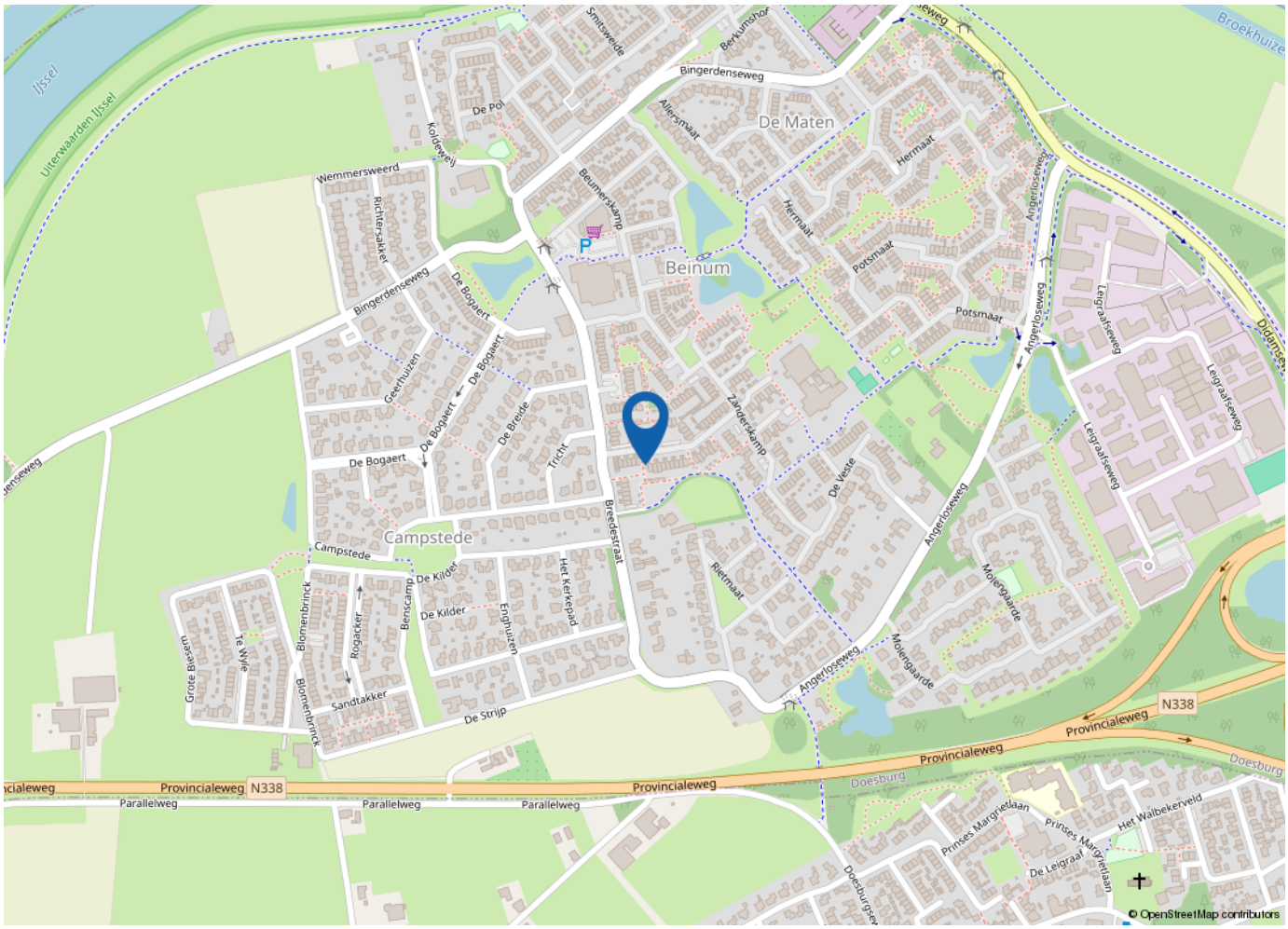
Kadastrale gemeente	Doesburg
Sectie	E
Perceel	1534

kadaster

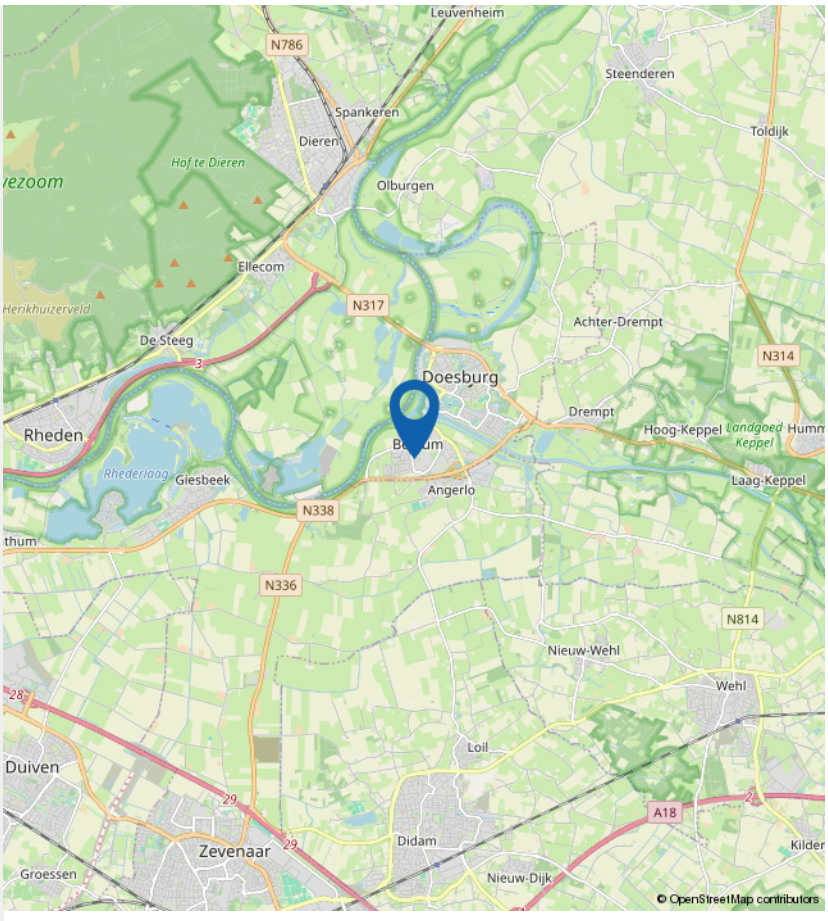
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.



“Woon jij binnenkort op deze locatie?”



Lijst van zaken

NVM

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: ZANDERSKAMP 135

Datum: 10 OKTOBER

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	☐	☑	☐	☐
– HANGLAMP NAAST SCHUUR	☐	☐	☐	☐
–				
(Losse) kasten, legplanken, te weten:	☑	☐	☐	☐
– BERGING	☑	☐	☐	☐
– SCHUUR				
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:	☑	☐	☐	☐
– Gordijnrails	☑	☐	☐	☐
– Gordijnen	☑	☐	☐	☑
– Overgordijnen	☑	☐	☐	☑
– Vitrages	☑	☐	☐	☐
– Rolgordijnen	☑	☐	☐	☑
– Lamellen	☑	☐	☐	☐
– Jaloezieën	☑	☐	☐	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–				
Vloerdecoratie, te weten:	☑	☐	☐	☐
– Vloerbedekking	☑	☐	☐	☐
– Parketvloer	☑	☐	☐	☐
– Houten vloer(delen)	☑	☐	☐	☐
– Laminaat	☑	☐	☐	☐
– Plavuizen	☑	☐	☐	☐
–	☑	☐	☐	☐
–				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☑	☐	☐	☐
Allesbrander	☑	☐	☐	☐
Houtkachel	☑	☐	☐	☐
(Gas)kachels				

Lijst van zaken

NVM

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☑	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☑	☐	☐	☐
Overige, 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	☐	☐	☐	☑
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☑	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☑	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☑	☐	☐	☐
– Fontein	☑	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken

NVM

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☑	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☑
– Douche (cabine/scherm)	☑	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☑
– Wastafel	☑	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☑	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☑
– Toiletkast	☑	☐	☐	☐
– Toilet	☐	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☑	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☑	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☑
–	☐	☐	☐	☑
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☑
Brievenbus	☐	☐	☐	☑
Kluis	☐	☐	☐	☑
(Voordeur)bel	☐	☑	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☑	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☑	☐	☐
Rookmelders	☐	☐	☐	☑
(Klok)thermostaat	☑	☐	☐	☑
Airconditioning	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☑	☐	☐	☐
– Boiler	☑	☐	☐	☑
– Geiser	☐	☐	☐	☑
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
– WERKTAFEL SCHUUR	☑	☐	☐	☐
Screens	☑	☐	☐	☐
Rolluiken	☑	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☑	☐	☐	☐
– WERKTAFEL BERGING	☑	☐	☐	☐
– PLANKEN BERGING	☑	☐	☐	☐
– PLANKEN ZOLDER	☑	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
–	☑	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
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)	☐	☐	☐	☑
–	☐	☐	☐	☑
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen door koper
CV	☐	☑	☐	☐
Boiler	☐	☑	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☑	☐	☐
-	☐	☑	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Bijlage(n) over te nemen contracten:

alles is eigendom.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.



> Wonen in de gemeente Rheden

Historie
De bijna 45.000 inwoners van de gemeente Rheden wonen verspreid over 7 dorpen. Drie grotere dorpen, Dieren, Rheden en Velp, en vier kleinere dorpen: Ellecom, Spankeren, Laag Soeren en De Steeg. Ellecom en Spankeren zijn van oorsprong agrarische dorpen, nu zijn het rustige woonkernen. De naam Rheden komt van het woord “Rheton” en dat betekent ‘plaats waar het riet groeit’. Het wapen van de gemeente is dat van het oude geslacht Rheede dat in deze omgeving heeft gwoond. De officiële omschrijving van het wapen van de gemeente luidt: ‘Van goud, beladen met een rechterschuinbalk van keel gebroken met een barensteel van drie hangers van lazuur’. In gewoon Nederlands zijn dat de kleuren geel (voor het veld), rood (voor de schuine balk) en blauw (voor de barensteel of ook wel hellenbaardenbreker).

Geografie
De gemeente Rheden slingert vanaf Arnhem tussen de IJssel en de Veluwezoom als een lint van west naar oost met bij Dieren een afbuiging naar het noorden. Rheden is een gemeente waar je prima kunt wonen, werken en recreëren. In de directe omgeving kan men prachtig wandelen en fietsen. Het prachtige Nationaal Park Veluwezoom is hiervoor bij uitstek een goede locatie.

Voorzieningen
In alle dorpen zijn basisscholen gevestigd en het voortgezet onderwijs is ook goed vertegenwoordigd in de gemeente Rheden. De bereikbaarheid is uitstekend: de spoorlijn Arnhem-Zutphen doet de dorpen Velp, Rheden en Dieren aan. Bovendien zorgt de snelweg A12 voor prima verbindingen over de weg. Verder zijn de medische voorzieningen uitstekend.



Zo zijn er basisvoorzieningen zoals huis- en tandartsen verspreid over de hele gemeente en is er een polikliniek in Dieren. Een schouwburg, een kunstcentrum, een openluchttheater, bibliotheken en diverse galerieën zorgen voor een gevarieerd cultureel aanbod met alle voorzieningen van Arnhem op een steenworp afstand.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> Bekijk deze woning online!

www.grotenhuismakelaardij.nl



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

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> 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.*

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> 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 mogelijkerwijs 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 (vloei)stoffen geen sprake, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld (in de vragenlijst). Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> 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 marktwaarde 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 geldverstrekkende 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.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> 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.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> 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



Grotenhuis
Makelaardij o.z.

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!

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

HYPOTHEEK ADVIES NODIG?

Financieel Raadhuis
hypotheken 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.