







Smidstraat 21, 6915 AJ Lobith

Vraagprijs € 375.000,- k.k.

GABA Makelaardij Zevenaar
Arnhemseweg 7
6901 DS, ZEVENAAR
Tel: 026-443 5555
E-mail: zevenaar@gaba.nl
www.gaba.nl

Omschrijving

Een unieke kans! Op een goede locatie in het dorp Lobith gelegen zeer royaal en vrijstaand levensloopbestendig woonhuis met veel mogelijkheden en een ruime, geheel besloten, tuin op het zuidwesten voorzien van veranda en achterom. Graag stellen wij aan je voor:

Welkom op Smidstraat 21 te Lobith.

Het mooie Lobith; waar de Rijn Nederland binnen stroomt. In dit historische dorp ligt de Smidstaat 21, op loopafstand van de dorpskern en het gezellige centrum met winkels, bibliotheek, huisarts en apotheek binnen handbereik. Lobith is gelegen in de stedendriehoek Arnhem-Nijmegen- Doetinchem. Via de Veerpont van Pannerden naar Doornenburg ben je snel in Nijmegen en bij de A15. Via Babberich ben je snel bij de A12.

De plaats Lobith ligt in de prachtige streek Rijnwaarden. Deze streek kenmerkt zich o.a. door het prachtige natuurgebied de “Gelderse poort”, recreatiegebied “de Byland” met heerlijke fiets, vaar- en wandelroutes. Hier vindt u nog volop rust en ruimte om plezierig te wonen en te recreëren.
Allerhande voorzieningen zoals winkels, basisscholen, sportaccommodaties en gezellige horeca (Rijnkade) bevinden zich in de directe nabijheid van deze goed onderhouden woning.

De huidige Smidstraat 21 bestond oorspronkelijk uit twee kleine arbeiderswoningen (nummer 21 en 23) in 1925. Rond 1970 werden de woningen samengevoegd en werd een deel aangebouwd. Dit deel van de woning werd een speelgoedwinkel. In 1998 werd de woning in gebruik genomen als fysiotherapiepraktijk en werd er wederom een deel aangebouwd in 2003.

Het geheel is gelegen op een perceel eigen grond van 329 m2. Door deze historie heeft de woning een grote oppervlakte en veel mogelijkheden. In de woning kan eenvoudig een tweede woonkamer/keuken gerealiseerd worden. Naast wonen heeft het huis ook een maatschappelijke bestemming waardoor wonen en werken aan huis toegestaan is. De woning heeft twee ingangen en door de oorspronkelijke indeling is de woning bouwtechnisch te splitsen in een apart woongedeelte en een werkgedeelte of in twee starterswoningen. De gemeente staat welwillend tegenover een gesprek hierover. Ook kan de woning ingericht worden voor inwoning met grootouders, ouders en kinderen en is de woning toekomstbestendig met een slaapkamer en badkamer op de begane grond.

Kortom, genoeg redenen om deze aantrekkelijke woning te bezichtigen. Wij vertellen je graag meer tijdens een uitgebreide rondleiding.

Indeling

Begane grond:
Entree met tochtportaal; hal met trapopgang, royale woonkamer met PVC-vloer en sfeervolle houtkachel **(ter overname)**, meterkast. Een slaapkamer, een nieuwe badkamer (2023) voorzien van inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel, design radiator en wandcloset.
Zeer ruime multifunctionele woon-, werk- of eetkamer met laminaatvloer. Geschikt als tweede woonkamer, werkruimte, atelier/hobbyruimte, tuinkamer of chillruimte voor de kids. Een keuken met basiskeukenopstelling, RVS 6-pits fornuis en openslaande deuren naar tuin met veranda, tweede ingang met portaal en toilet. Een heerlijke rustige, besloten tuin met zowel schaduw als zon.

GABA Makelaardij Zevenaar
Arnhemseweg 7
6901 DS, ZEVENAAR
Tel: 026-443 5555
E-mail: zevenaar@gaba.nl
www.gaba.nl

Eerste verdieping:
2 slaapkamers, cv-opstelling. De gehele zolder kan eenvoudig anders worden ingedeeld. Simpel te veranderen in twee grote of vier kleinere slaapkamers met een ruime overloop met veel bergruimte.

Algemeen:

- Bouwjaar: 1925 (nadien grondig verbouwd en gemoderniseerd);
- Woonoppervlakte: 178 m2;
- Gebouwgebonden buitenruimte: 19 m2;
- Inhoud 659 m3 volgens BBMI/NEN 2580 meetrapport;
- Perceelgrootte: 329 m2.

Bijzonderheden:

- Goede ligging nabij diverse voorzieningen;
- Woning met diverse mogelijkheden en een maatschappelijke bestemming;
- Levensloopbestendige woning met badkamer en slaapkamer op de begane grond;
- Grotendeels voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing en deels met HR++ beglazing;
- Goed omsloten en zonnige achtertuin;
- Glasvezelaansluiting aanwezig;
- Bitumineuze dakbedekking geheel vernieuwd in december 2023;
- KCAF indicatie funderingsrisico (bron NVM): geen verhoogd risico (A, B of C).

Aanvaarding in overleg.

Interesse in dit huis? Schakel direct je eigen NVM-aankoopmakelaar in. De NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart tijd en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars zijn te vinden op Funda.

Vraagprijs € 375.000,- k.k.

GABA Makelaardij Zevenaar
Arnhemseweg 7
6901 DS, ZEVENAAR
Tel: 026-443 5555
E-mail: zevenaar@gaba.nl
www.gaba.nl

Kenmerken

Vraagprijs	:	€ 375.000,00
Soort	:	Woonhuis
Type woning	:	Vrijstaande woning
Aantal kamers	:	6 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	:	659 m^3
Perceel oppervlakte	:	329 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	:	178 m^2
Soort woning	:	Eengezinswoning
Bouwjaar	:	1925
Ligging	:	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	:	Tuin rondom
Hoofdtuin		Tuin rondom
Garage	:	Geen garage
Energielabel	:	D
Verwarming	:	C.V.-Ketel
Isolatie	:	Dakisolatie, Dubbel glas, HR++ glas
Voorzieningen		Glasvezel kabel
C.V.-ketel	:	ATAG (Gas gestookt combiketel uit 2015, eigendom)

Locatie

Smidstraat 21
6915 AJ LOBITH



GABA Makelaardij Zevenaar
Arnhemseweg 7
6901 DS, ZEVENAAR
Tel: 026-443 5555
E-mail: zevenaar@gaba.nl
www.gaba.nl





GABA Makelaardij Zevenaar
Arnhemseweg 7
6901 DS, ZEVENAAR
Tel: 026-443 5555
E-mail: zevenaar@gaba.nl
www.gaba.nl





GABA Makelaardij Zevenaar
Arnhemseweg 7
6901 DS, ZEVENAAR
Tel: 026-443 5555
E-mail: zevenaar@gaba.nl
www.gaba.nl





GABA Makelaardij Zevenaar
Arnhemseweg 7
6901 DS, ZEVENAAR
Tel: 026-443 5555
E-mail: zevenaar@gaba.nl
www.gaba.nl





GABA Makelaardij Zevenaar
Arnhemseweg 7
6901 DS, ZEVENAAR
Tel: 026-443 5555
E-mail: zevenaar@gaba.nl
www.gaba.nl

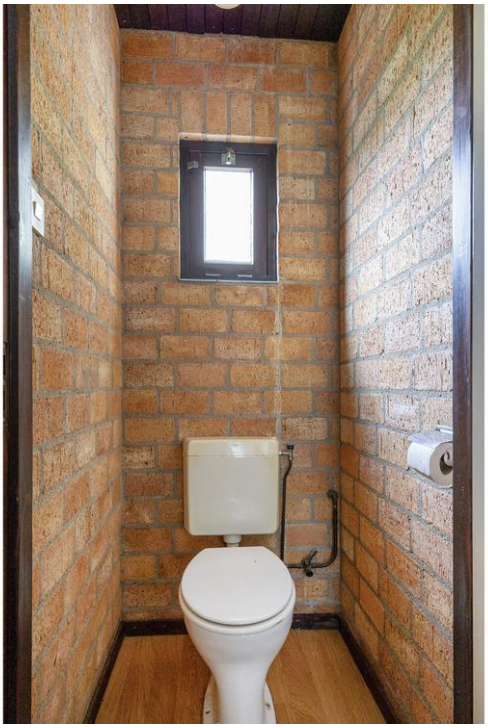




GABA Makelaardij Zevenaar
Arnhemseweg 7
6901 DS, ZEVENAAR
Tel: 026-443 5555
E-mail: zevenaar@gaba.nl
www.gaba.nl







GABA Makelaardij Zevenaar
Arnhemseweg 7
6901 DS, ZEVENAAR
Tel: 026-443 5555
E-mail: zevenaar@gaba.nl
www.gaba.nl







GABA Makelaardij Zevenaar
Arnhemseweg 7
6901 DS, ZEVENAAR
Tel: 026-443 5555
E-mail: zevenaar@gaba.nl
www.gaba.nl





GABA Makelaardij Zevenaar
Arnhemseweg 7
6901 DS, ZEVENAAR
Tel: 026-443 5555
E-mail: zevenaar@gaba.nl
www.gaba.nl





GABA Makelaardij Zevenaar
Arnhemseweg 7
6901 DS, ZEVENAAR
Tel: 026-443 5555
E-mail: zevenaar@gaba.nl
www.gaba.nl





GABA Makelaardij Zevenaar
Arnhemseweg 7
6901 DS, ZEVENAAR
Tel: 026-443 5555
E-mail: zevenaar@gaba.nl
www.gaba.nl





GABA Makelaardij Zevenaar
Arnhemseweg 7
6901 DS, ZEVENAAR
Tel: 026-443 5555
E-mail: zevenaar@gaba.nl
www.gaba.nl





GABA Makelaardij Zevenaar
Arnhemseweg 7
6901 DS, ZEVENAAR
Tel: 026-443 5555
E-mail: zevenaar@gaba.nl
www.gaba.nl





GABA Makelaardij Zevenaar
Arnhemseweg 7
6901 DS, ZEVENAAR
Tel: 026-443 5555
E-mail: zevenaar@gaba.nl
www.gaba.nl





GABA Makelaardij Zevenaar
Arnhemseweg 7
6901 DS, ZEVENAAR
Tel: 026-443 5555
E-mail: zevenaar@gaba.nl
www.gaba.nl

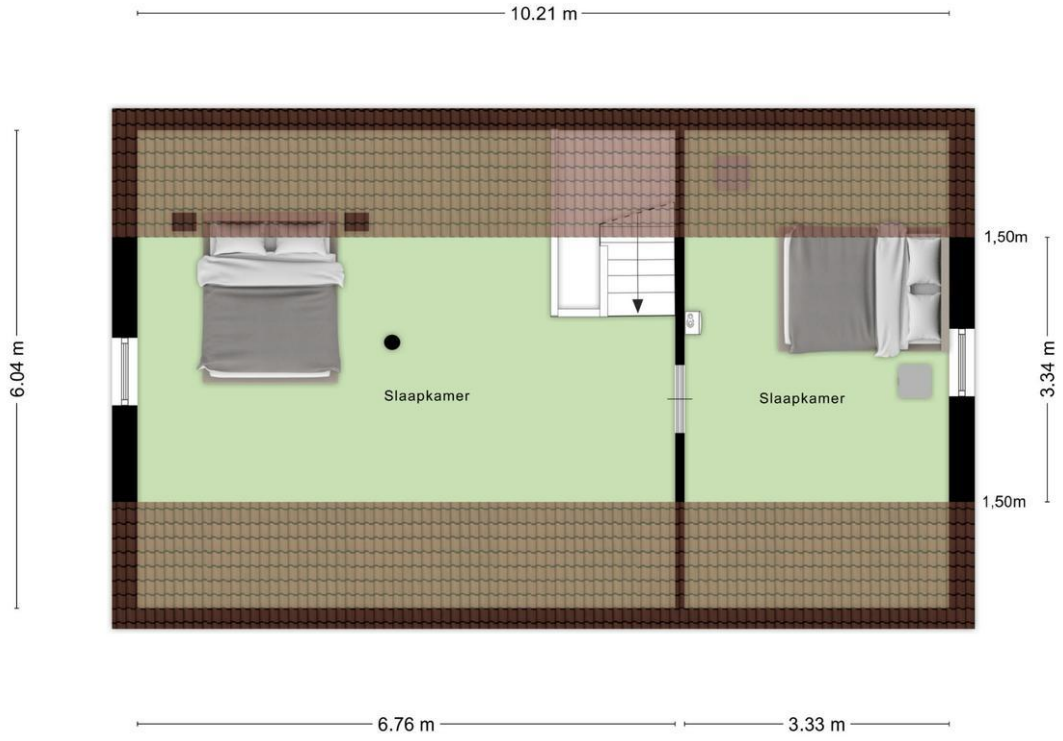
Plattegrond



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

GABA Makelaardij Zevenaar
Arnhemseweg 7
6901 DS, ZEVENAAR
Tel: 026-443 5555
E-mail: zevenaar@gaba.nl
www.gaba.nl

Plattegrond



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

GABA Makelaardij Zevenaar
Arnhemseweg 7
6901 DS, ZEVENAAR
Tel: 026-443 5555
E-mail: zevenaar@gaba.nl
www.gaba.nl

Plattegrond



GABA Makelaardij Zevenaar
Arnhemseweg 7
6901 DS, ZEVENAAR
Tel: 026-443 5555
E-mail: zevenaar@gaba.nl
www.gaba.nl

Koop(overeenkomst) informatie:

Objectinformatie:
Hoewel de objectinformatie (internet en brochure) met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden voorkomen. Noch ons kantoor noch de verkoper aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid.

Schriftelijkheidsvereiste:
In 2003 is in de wet opgenomen dat de koop van een woning door een consument-koper (particulier) schriftelijk moet worden aangegaan: het schriftelijkheidsvereiste. Voor die tijd kon een particulier ook mondeling een woning kopen. Schriftelijk betekent hier: een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst. Dit betekent dat een bevestiging van de afspraken per e-mail, of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst, hier niet onder vallen.

Bescherming koper:
Deze bepaling is vooral geschreven om particuliere kopers van woningen bijzondere bescherming te geven. Door het schriftelijkheidsvereiste (zie hierboven) ontstaat er meer duidelijkheid over de vraag of, en zo ja wanneer, een koop tot stand is gekomen. Na ontvangst van (een kopie van) de ondertekende koopovereenkomst heeft de koper zelfs nog drie dagen bedenktijd om op zijn/haar beslissing terug te komen.

Bescherming verkoper:
Vanaf 2003 was er lange tijd onduidelijkheid of een verkoper die de koopovereenkomst nog niet had ondertekend zich ook kon beroepen op het schrifelijkheidsvereiste (zie hierboven), of dat de wet alleen de particuliere koper beschermt. In 2011 heeft de Hoge Raad hierover duidelijkheid gegeven. De Hoge Raad heeft toen bepaald dat ook de particuliere verkoper zich erop mag beroepen dat aan de mondelinge overeenstemming geen rechtsgevolg toekomt. Dat betekent dat de particuliere verkoper of koper, die weigert mee te werken aan het tekenen van een koopovereenkomst van een woning daartoe niet kan worden gedwongen, omdat de wet hem niet daartoe verplicht.

Onderzoeksplicht koper en mededelingsplicht verkoper:
Deze objectinformatie heeft niet de intentie een uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De vermelde informatie is verkregen van de eigenaar/verkoper uit eigen waarnemingen ter plaatse en beoogt de koper zo goed mogelijk te informeren.
Daarnaast wil de verkoper hiermee voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een woning een onderzoeksplicht.
De koper is dus zelf verantwoordelijk voor het beoordelen of de woning voldoende eigenschappen bezit om te voldoen aan de eisen van de koper.

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. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

GABA Makelaardij Zevenaar
Arnhemseweg 7
6901 DS, ZEVENAAR
Tel: 026-443 5555
E-mail: zevenaar@gaba.nl
www.gaba.nl

Bouwkundige risico's
Betonschade:
Indien de woning gebouwd is in de periode van 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 vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele wapening kan aantasten.
Asbest:
Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1993 zijn er mogelijkerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks:
Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover bekend is nimmer een ondergrondse tank voor de 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, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Koopovereenkomst:
De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens model NVM (opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars, NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis).

Ontbinding:
De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld financiering) is 5 tot 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

Zekerheidsstelling:
De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 of 7 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Bouwtechnische keuring:
Deze objectinformatie is geen uitgebreide bouwtechnische keuring. De koper kan, mits dit is overeengekomen, een bouwtechnische keuring laten uitvoeren binnen een vooraf vastgestelde termijn. Dit behoort toe aan de onderzoeksplicht van koper.

Bedenktijd:
De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft drie dagen wettelijke bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd begint om 0:00 uur op de dag die volgt op de dag dat de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand wordt gesteld. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Notariskosten:
Notariskeuze door koper. Het is gebruikelijk om een notaris in de directe omgeving van het verkochte te kiezen. Indien koper kiest voor een notaris buiten een straal van 25 km van het verkochte object, dan komen de kosten voor een eventuele volmacht (voor verkoper) voor rekening van koper.

Clausules in de koopovereenkomst

Ouderdomsclausule:
Indien het object ouder is dan 20 jaar zal onderstaande clausule standaard in de koopovereenkomst worden opgenomen:
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning ouder is dan 100 jaar. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, verwarming en warmwaterinstallaties met toebehoren, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het artikel 6.3 van de koopakte en in artikel 7:17 lid 2 BW omschreven gebruik.

Mogelijk asbestclausule in de koopovereenkomst (niet bekend of er asbest aanwezig is én bouwjaar object voor 1994):
In de onroerende zaak, kunnen gezien de leeftijd van het object, asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Toelichtingsclausule NEN2580 / digitale plattegronden:
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.
De digitale plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden, maten zijn afgerond. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Funderingsrisico-indicator wel beschikbaar
Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren.
De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps.
De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend.
Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

GABA Makelaardij Zevenaar
Arnhemseweg 7
6901 DS, ZEVENAAR
Tel: 026-443 5555
E-mail: zevenaar@gaba.nl
www.gaba.nl