



## Doesburg Richtersakker 19

Vraagprijs € 489.000,- k.k.

Goed gevoel  
NVM



## Hartelijk bedankt voor de door u getoonde interesse.

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

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

Graag stellen wij ons team hieronder aan u voor



### Fabian Grotenhuis RM/ RT

Beëdigd NVM Makelaar  
NRVT Taxateur  
Energieprestatieadviseur

✉ [fabian@grotenhuismakelaardij.nl](mailto:fabian@grotenhuismakelaardij.nl)

☎ 0313-450717

📱 06-51876395



### Sander Spohr RM/ RT

Beëdigd NVM Makelaar  
NRVT Taxateur

✉ [sander@grotenhuismakelaardij.nl](mailto:sander@grotenhuismakelaardij.nl)

☎ 0313-450717

📱 06-22006972



### Mira Grotenhuis ARMT

Assistent Makelaar

✉ [mira@grotenhuismakelaardij.nl](mailto:mira@grotenhuismakelaardij.nl)

☎ 0313-450717



### Charlotte Hoever

Secretaresse Makelaardij

✉ [charlotte@grotenhuismakelaardij.nl](mailto:charlotte@grotenhuismakelaardij.nl)

☎ 0313-450717



### Enrico Kwast

Bordenservice

✉ [info@grotenhuismakelaardij.nl](mailto:info@grotenhuismakelaardij.nl)

☎ 0313-450717



### Romée Bosman

Secretaresse Makelaardij

✉ [romee@grotenhuismakelaardij.nl](mailto:romee@grotenhuismakelaardij.nl)

☎ 0313-450717

*Actie = succes!*



## > Kenmerken

Soort:

**eengezinswoning**

Type woning:

**geschakelde 2-onder-1-kapwoning**

Bouwjaar:

**1996**

Aantal kamer:

**5**

Inhoud:

**517 m<sup>3</sup>**

Woonoppervlakte:

**131 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte:

**242 m<sup>2</sup>**

Overige inpandige ruimte:

**18 m<sup>2</sup>**

Gebouw gebonden buitenruimte:

**17 m<sup>2</sup>**

Externe bergruimte:

**2 m<sup>2</sup>**

Ligging:

**aan rustige weg, in woonwijk**

Tuin:

**achtertuin, voortuin, zijtuin**

Garage:

**garage mogelijk, carport, parkeerplaats, geen garage**

Energielabel:

**A**

Verwarming:

**c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard**

Isolatie:

**dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie**

Voorzieningen:

**mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, glasvezel kabel, rookkanaal**

CV- ketel:

**Nefit 2013**



## > Omschrijving

Deze sublieme twee-onder-een kapwoning is een droom die uitkomt. Met een moderne uitstraling en luxe afwerking biedt deze woning alles wat je maar kunt wensen! De ruime uitbouw met een woonkeuken zorgt voor extra leefruimte. Dit prachtige huis heeft een fraai aangelegde en heerlijk zonnige achtertuin, ligt nabij de IJssel en wordt naast de hoge mate van luxe, comfort en afwerking met hoogwaardige materialen gekenmerkt door de uitstekende maatvoering en uitgebreide energiebesparende voorzieningen (A-label!) en zonnepanelen.

Ontdek zelf de unieke charme en het ultieme woongenot van deze moderne woning met het historische centrum, voorzieningen en de landelijke waterrijke omgeving in de nabijheid!

### **Globale indeling:**

#### **Begane grond**

Overdekte entree, ontvangsthall met trapopgang, uitgebreide meterkast, garderobe en een moderne toiletruimte (2023) met een vrijdragend wandcloset en fonteintje. Zeer royale en stijlvol vormgegeven woonkamer met een aangename lichtinval, doorlopende eiken visgraatparketvloer en een fraai geïntegreerd wandmeubel met een prachtige haard. De sfeervolle eetkamer staat in een open verbinding met de living en biedt ruimte voor een grote eettafel. Openslaande deuren bieden toegang tot het terras en de achtertuin. Er is een keuze gemaakt voor een heldere en frisse kleurstelling met veel aandacht voor detail en natuurlijk licht. Aan de achterzijde bevindt zich een zeer luxe woonkeuken met een moderne designopstelling met een composiet werkblad, een kookeiland en alle benodigde inbouwapparatuur waaronder

een Quooker (kokend-waterkraan), koffiemachine, vaatwasser, inductiekookplaat en combi-oven. De indeling is ruimtelijk en transparant verbonden met de living en een speelse doorkijk naar de hal. Naast de fraaie esthetische uitstraling is er ook aandacht geschonken aan de praktische aspecten. Zo heb je de beschikking over een grote bijkeuken (voorheen garage en ook eenvoudig als zodanig te gebruiken) met aansluitingen voor wasapparatuur, inbouwkasten en dubbele glasdeuren naar de carport. Via de aangrenzende berging toegang tot de achtertuin. Vloerverwarming in combinatie met een Evohome systeem zorgen voor een aangenaam binnenklimaat in iedere ruimte.

#### **Eerste verdieping**

overloop met trapopgang naar de tweede verdieping. Op de eerste verdieping tref je drie royale slaapkamers waarvan de ouderslaapkamer beschikt over garderobekasten. De dakkapel zorgt voor extra ruimtelijkheid. De badkamer beschikt over een inlopdouche, wandcloset, dubbele wastafel en comfortabele vloerverwarming.

#### **Tweede verdieping**

Middels een vaste trap toegankelijke tweede verdieping bestaande uit een overloop en een vierde slaapkamer. De slaapkamer heeft een verzorgde afwerking, een brede dakkapel en biedt extra bergruimte achter de knieschotten. Op deze verdieping is tevens de HR-combiketel ondergebracht.



## > Omschrijving

### **TUIN**

De voor- en achtertuin zijn zorgvuldig onderhouden. Voorzien van een ruim terras met sierbestrating, een gazon, gevarieerde beplanting in combinatie met een zeer gunstige bezonning (zuidwesten) en privacy biedt deze tuin rust en ontspanning.

### **CARPORT, OPRIT en MOGELIJKHEID VOOR EEN GARAGE**

De carport biedt bescherming voor je auto tegen weersinvloeden, terwijl de diepe oprit zorgt voor gemakkelijk parkeren van meerdere auto's. Hier kan tevens eenvoudig een eigen laadpaal worden geplaatst. De bijkeuken biedt momenteel handige extra opbergruimte en een plek voor huishoudelijke taken. Deze ruimte kan desgewenst eenvoudig worden teruggebracht naar een garage, waardoor je weer de beschikking hebt over een veilige plek voor je auto of extra opslag.

### **BIJZONDERHEDEN**

Stijlvol gemoderniseerde twee-onder-een-kapwoning. Hoogwaardig uitgevoerd en zorgvuldig onderhouden. Riante en sfeervolle living met open eetkamer. Gezellige woonkeuken met een luxe opstelling met kookeiland en alle benodigde luxe apparatuur. Modern sanitair en een comfortabele badkamer. Uitstekende maatvoering met vier royale slaapkamers. Praktische bijkeuken en een inpandig berging. Extra tuinberging. Ruime parkeer gelegenheid voor meerdere voertuigen dankzij de aanwezige royale oprit met diverse parkeerplaatsen en een carport. Heerlijke tuin met een uitstekende bezonning op het zuidwesten.

Lage energielasten (A-label!) dankzij de aanwezigheid van een volledig isolatiepakket met:

- Dakisolatie
- Spouwmuurisolatie
- Vloerisolatie
- Extra bodemisolatie
- Nagenoeg geheel HR++ beglazing
- 8 zonnepanelen
- HR combiketel
- Gedeeltelijke vloerverwarming
- Quooker.

Verwarming en warm water middels HR-combiketel, merk Nefit, bouwjaar 01-2013, regulier onderhoud uitgevoerd. In de keuken is een Quooker (2020) aanwezig.

Gedeeltelijk voorzien van comfortabele vloerverwarming. Evohome systeem voor afzonderlijke temperatuurinstelling voor iedere ruimte.

Voorzien van diverse extra's waaronder buitenzonwering. Op wandelafstand van de prachtige historische binnenstad en de IJssel gelegen. Aantrekkelijke ligging binnen een groene woonwijk nabij scholen, supermarkt, speelvoorzieningen en openbaar vervoer.



## > Omschrijving

### DOESBURG

De woning is gelegen ten westen van het historische centrum. De wijk bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen en biedt een rustige en kindvriendelijke omgeving met diverse voorzieningen zoals scholen en winkels. Struin door de schilderachtige straten, bezoek het indrukwekkende Lalique Museum en geniet van de culinaire hoogstandjes in gezellige eetgelegenheden en de levendige terrassen in het historische centrum. Doesburg beschikt over een uitgebreid winkelbestand, diverse scholen en sportaccommodaties. Rijkswegen en overige voorzieningen bevinden zich in de directe nabijheid. Arnhem (11 min.), Zutphen (15 min.), Doetinchem (20 min.) en Apeldoorn (25 min.) zijn eenvoudig per auto bereikbaar. Op 4 kilometer afstand bevindt zich het NS-intercitystation Dieren en Het Rhedens Dieren met voortgezet onderwijs op alle niveaus.

### AANVULLENDE INFORMATIE

In het kader van eventuele vervolginsteresse wijzen wij u op onderstaande voor deze woning van toepassing zijnde toevoegingen op de standaard NVM koopovereenkomst:

- Asbestclausule voor algeheel asbestverbod van 2005.
- Documentatie bij beroep op een eventueel opgenomen financieringsvoorbehoud.
- Toelichting meetinstructie, aanvulling notariskeuze.

Een nadere uitleg van deze clausules/ toevoegingen treft u achterin de verkoopbrochure.

Ben je enthousiast geworden over dit fantastische woonhuis? Ons betrokken team van makelaars en binnendienstmedewerkers is je graag van dienst! Maak snel een bezichtigingsafspraak met onze behandeld makelaar Sander. **ACTIE=SUCCES!**











Begane grond  
Eetkamer









**Begane grond  
Bijkeuken**



**Begane grond**  
**Hal**







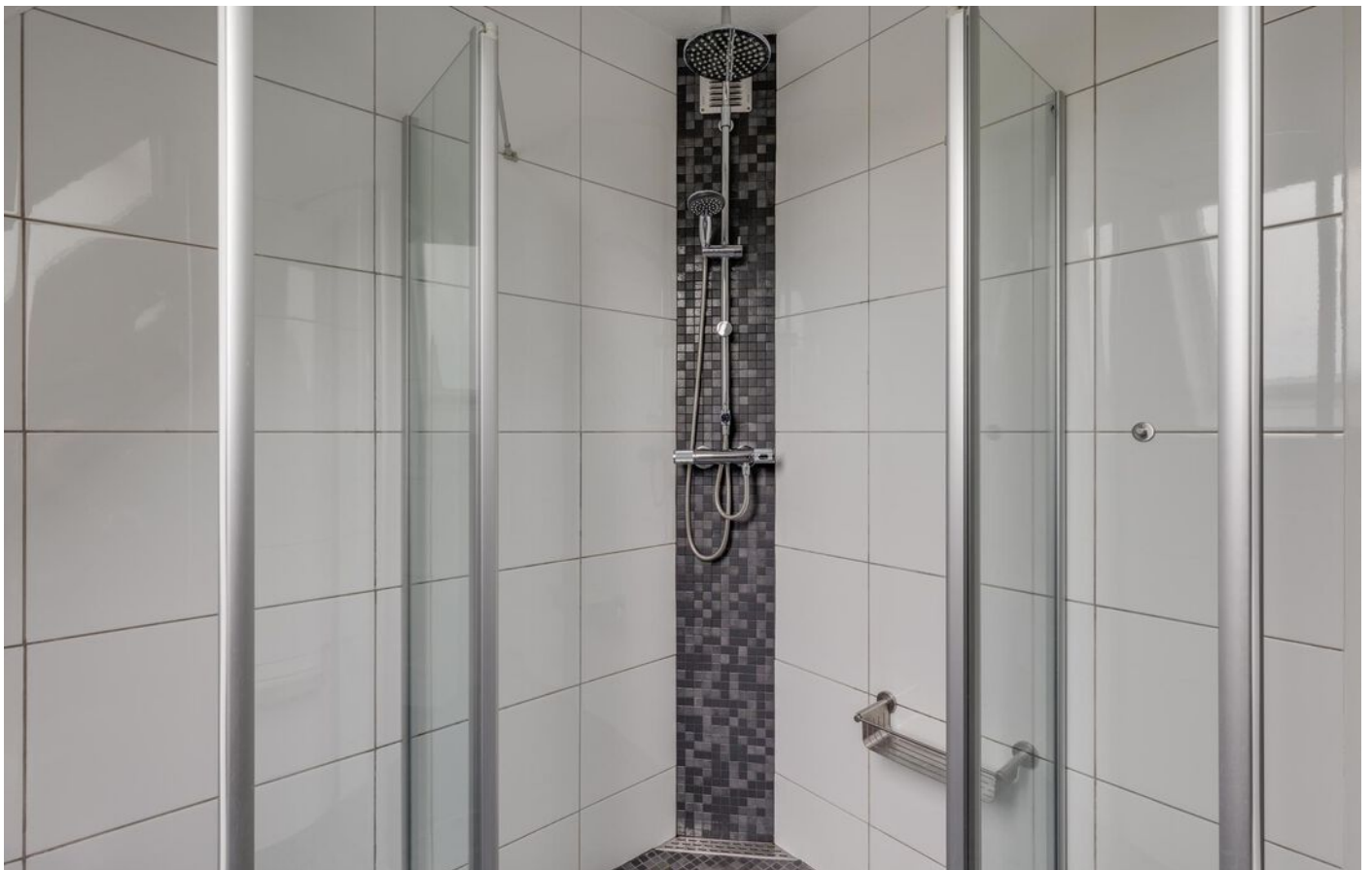




**Eerste verdieping  
Slaapkamer 3**









**Eerste verdieping  
Overloop**



**Tweede verdieping  
Zolderkamer**

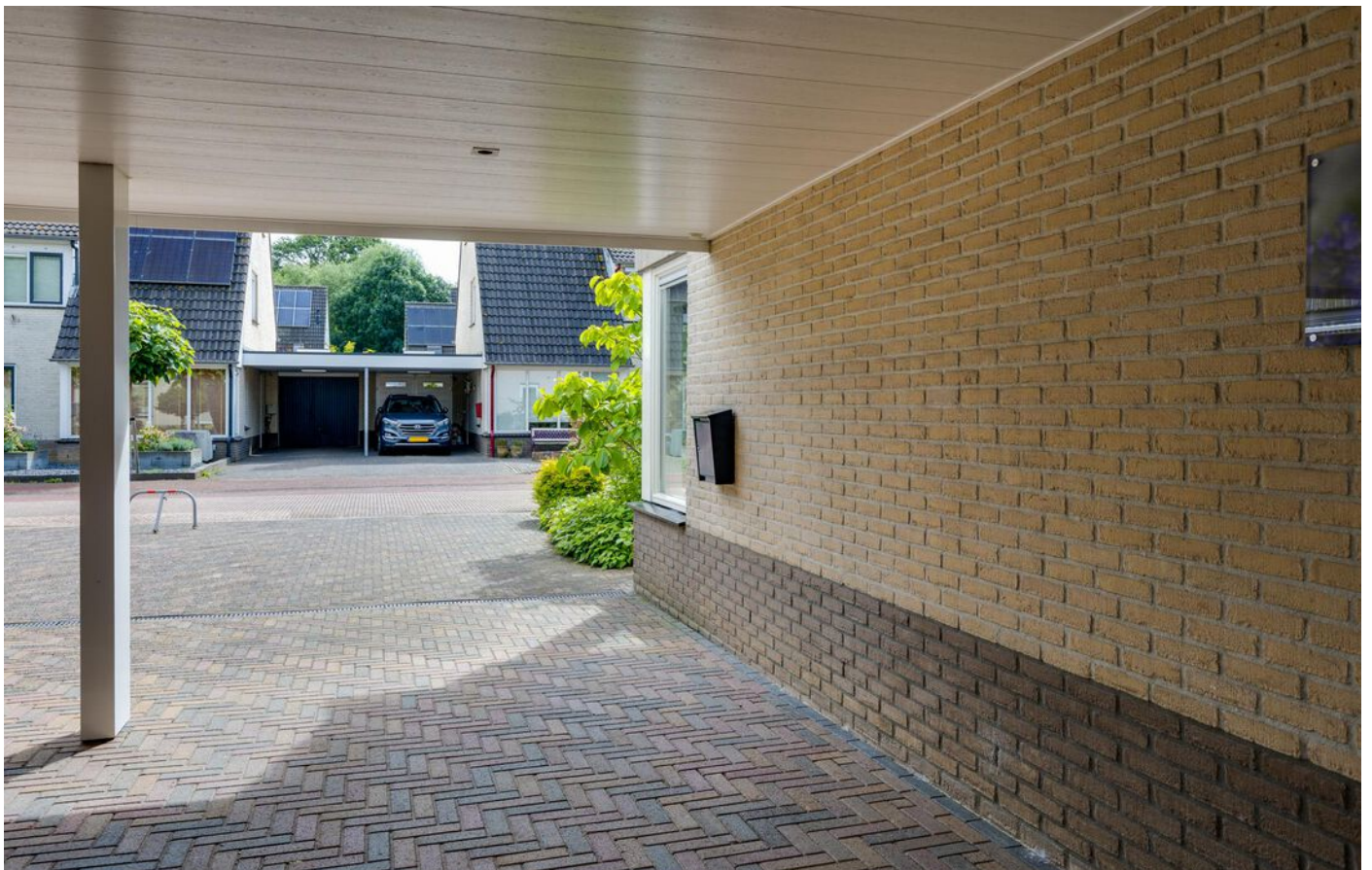
















> Plattegrond

Richtersakker 19 - Doesburg  
Begane Grond



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

**> Plattegrond**



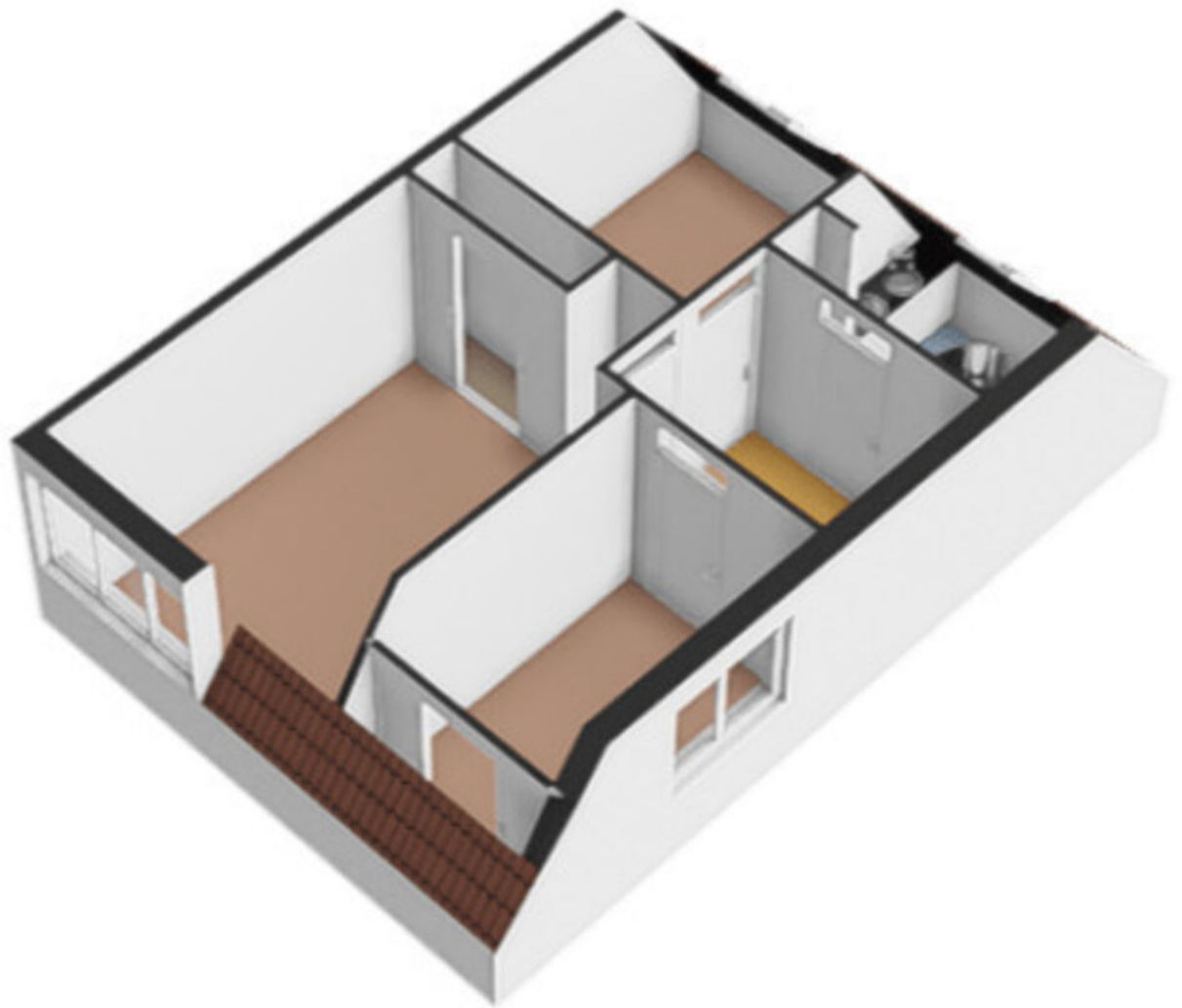
> Plattegrond

Richtersakker 19 - Doesburg  
Eerste Verdieping



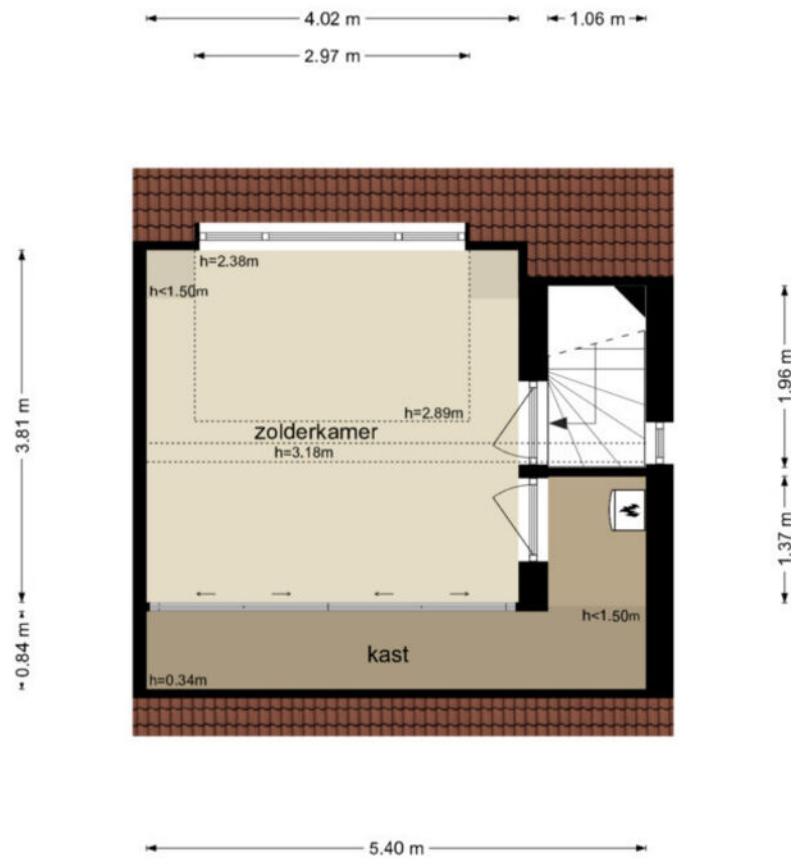
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

**> Plattegrond**



## > Plattegrond

Richtersakker 19 - Doesburg  
Tweede Verdieping



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



**> Plattegrond**




> Kadastrale kaart

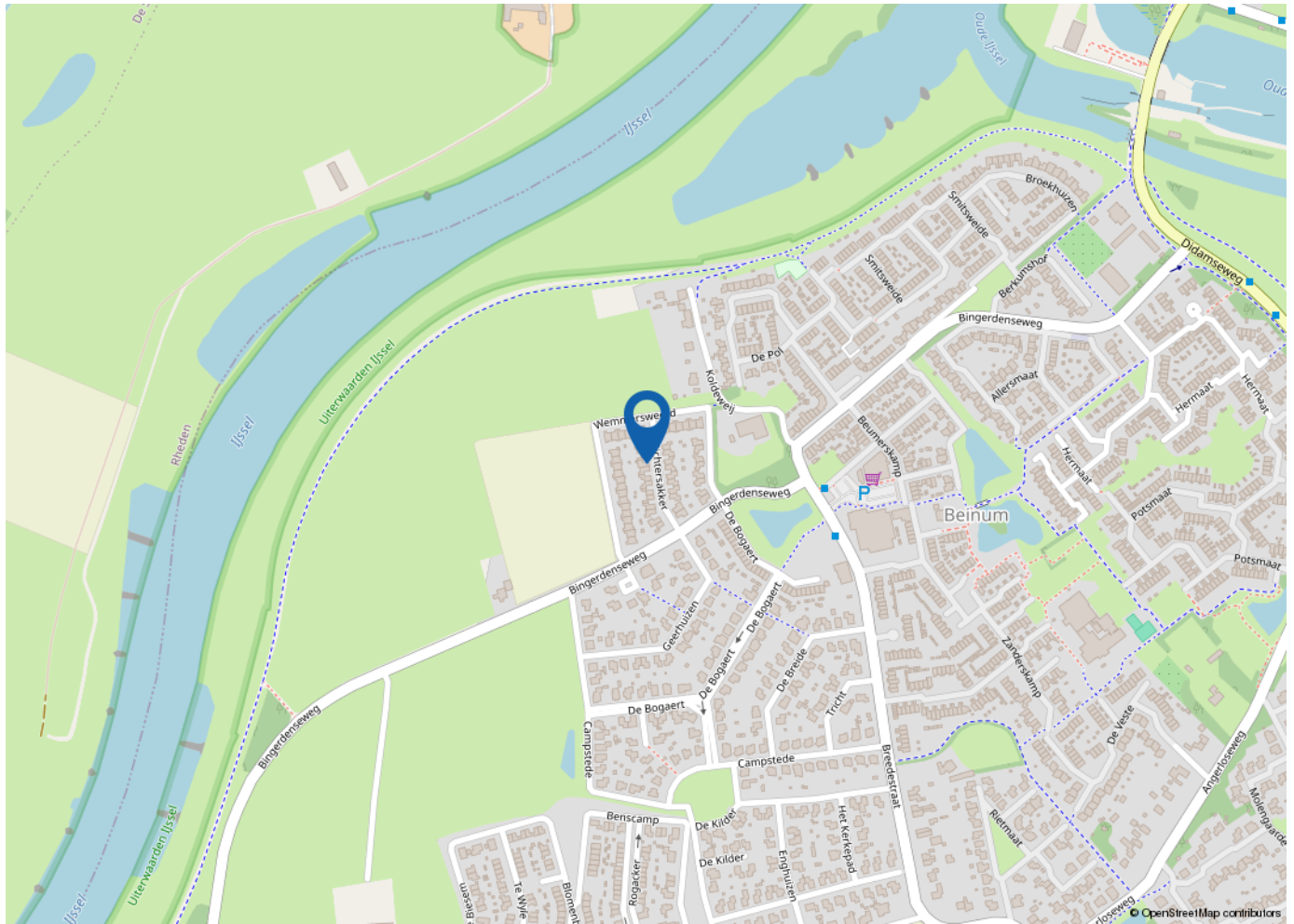
Kadastrale kaart

Uw referentie: Doesburg E 2721

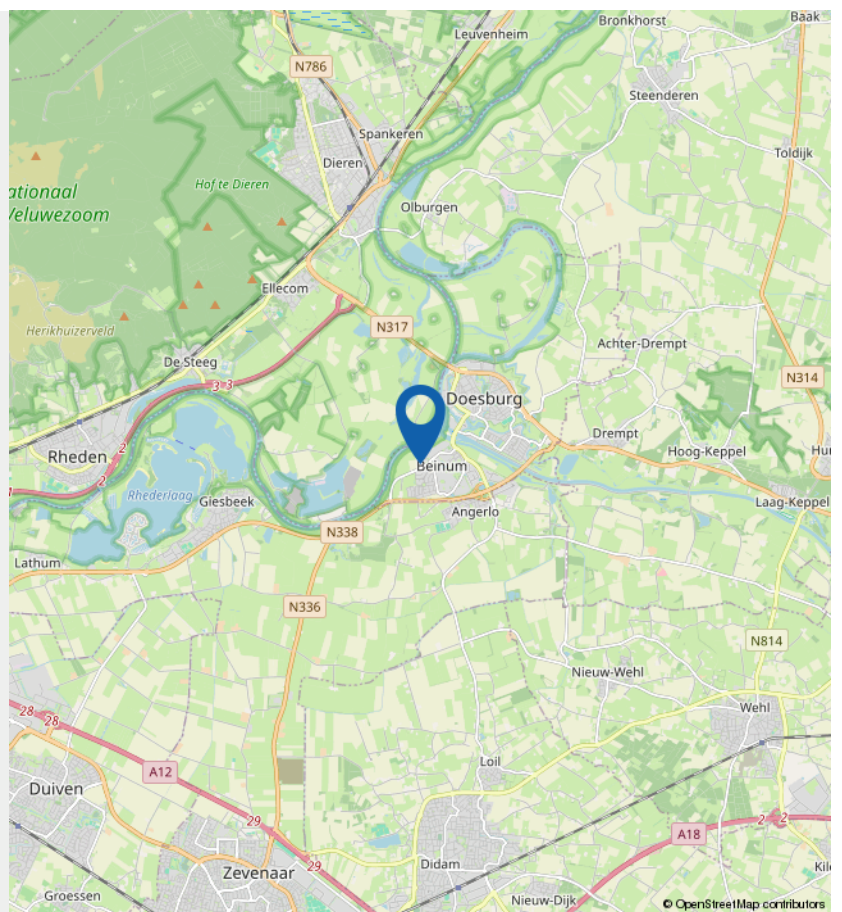


0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 juni 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Doesburg</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 2721</p> <p>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.</p>	
--	--	---



**“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”**



## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
- Spots in woonkamer, keuken, bijkeuken/berging en console zonnescerm blijven achter; alle andere verlichting gaat mee		X		
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Servieskast in woonkamer			X	
- Kledingkast in kleinste slaapkamer (eventueel ter overname)			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen			X	
- lamellen			X	
- jaloezieën				X

## > Lijst van zaken

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

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat	X			
- Biofresh			X	
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel			X	
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			

## > Lijst van zaken

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



## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Alle zwerfkeien en waterschalen gaan mee, stenen muurtje in voortuin en stapstenen (in overleg), sommige planten en struiken (in overleg), roos		X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting		X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
Legplanken in berging		X		
Legplanken in trapkast		X		
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
- Slanghaspel			X	
- Regenton			X	
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				

## > Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

NVT

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee



## > 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 (rechter en linker bovenhoek) 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 steenworp afstand.



## > Demografie

Het inwonersaantal van de gemeente bedroeg per 1 januari 2023: 43.570. Dit aantal laat zich als volgt over de zeven dorpen verdelen:

Velp	18.291	Dieren	13.632
Rheden	7.600	De Steeg	1.005
Ellecom	840	Spankeren	815
Laag Soeren	968		

De totale oppervlakte van de gemeente is circa 8.435 hectare (84,35 km<sup>2</sup>) waarvan meer dan 3.000 ha. bos, bijna 1.000 ha. heide/zandgrond, bijna 3.000 ha. cultuurgrond en meer dan 1.400 ha. water, wegen bebouwde kom e.d.



> **Bekijk deze  
woning online!**

[www.grotenhuismakelaardij.nl](http://www.grotenhuismakelaardij.nl)

Richtersakker 19, Doesburg



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



## > Tarieven Gemeentelijke belastingen 2024

### **Onroerende zaakbelasting (OZB)**

- voor de eigenaar van een woning: 0,1054% van de WOZ-waarde;
- voor de eigenaar van een niet-woning: 0,2754% van de WOZ-waarde;
- voor de gebruiker van een niet-woning: 0,2156% van de WOZ-waarde

### **Rioolheffing**

Deze belasting wordt geheven om de kosten van het rioolstelsel te dekken en bedraagt per (on)roerende zaak per jaar:

- voor de eigenaar: € 74,43;
- voor de gebruiker: € 132,83 bij een waterverbruik tot 300 m3 water;
- voor de gebruiker: € 357,84 bij een waterverbruik van 300-999 m3 water.

### **Afvalstoffenheffing**

Deze belasting wordt geheven voor het laten ophalen en verwerken van uw huishoudelijk afval. Het formaat van de container voor het restafval bepaalt de hoogte van de afvalstoffenheffing. Het basistarief is o.a. voor het ophalen van oud papier, glas, chemisch afval en grofvuil.

- het basistarief bedraagt € 38,57 per jaar;
- container van 140 liter, per container € 190,57 (incl. basistarief);
- container van 180 liter, per container € 233,53 (incl. basistarief);
- container van 240 liter, per container € 297,42 (incl. basistarief);
- wijk- en verzamelcontainer (bijv. voor flatbewoners) € 190,57 (incl. basistarief).

### **Hondenbelasting:**

- één hond: € 39,30 per jaar;
- twee honden: € 84,54 per jaar;
- drie honden: € 135,71 per jaar.

### **Forensenbelasting:**

Deze belasting wordt geheven voor personen die geen hoofdverblijf in de gemeente hebben, maar wel meer dan 90 dagen per jaar een gemeubileerde woning voor zichzelf of hun gezin beschikbaar houden.

- waarde t/m € 82.071,00 : € 366,53 per jaar;
- waarde > € 82.071,00 : € 366,53 + € 1,40 per € 915,00 meerwaarde per jaar.

## > Extra informatie

### **Hartelijk bedankt voor de door u getoonde interesse**

Middels deze brochure proberen wij u 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 meldingsplicht 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 30 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Verkoper staat derhalve onder andere niet in voor de funderingen, de daken, de muren, de vloeren, de leidingen, de installaties voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.*

## > Extra informatie

### **Niet zelf bewoond**

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

### **Opgegeven maten/ Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen**

Zoals eerder in deze tekst aangegeven zijn alle opgegeven maten en oppervlakten puur indicatief. Voor het bepalen van de oppervlakten hanteren wij de uitgangspunten zoals vermeld in de Meetinstructie Gebruiksoppervlakten Woningen. Deze Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Aan vermelde oppervlakten en overige maten, dan wel toegevoegde (bouw)tekeningen kunnen door koper dan ook geen rechten worden ontleend.

### **Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen**

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

### **Bouwkundige risico's**

Asbest Als de woning voor 2005 gebouwd (of mogelijk verbouwd) is, dan zijn er mogelijk erasbesthoudende 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 (vloeistoffen) geen sprake, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld (in de vragenlijst welke op ons kantoor ter inzage ligt). Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.



## > Extra informatie

### **Onderhandeling/ moment totstandkoming koop**

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

### **De koopovereenkomst**

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

### **Financiering**

Veelal wordt bij de koop door koper een ontbindende voorwaarde financiering opgenomen. Deze voorwaarde dient dan door koper in de onderhandeling vermeld te zijn. Indien hierover geen nadere afspraken zijn gemaakt wordt uitgegaan van een financiering van de maximale door de overheid bepaalde 'loan to value' (vanaf 2018 bedraagt deze 100% van de 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 geldverstrekende instelling te overleggen.

### **Waarborgsom**

In alle koopovereenkomsten die door ons worden gesloten zal standaard een door koper te stellen waarborgsom ter hoogte van 10% van de koopsom worden opgenomen, te voldoen binnen één week na het onherroepelijk worden van de koopovereenkomst. In plaats 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. Een energielabel is niet verplicht voor beschermde monumenten.

### **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 € 175,- 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 20 kilometer van de onroerende zaak, dan zijn de kosten voor een eventuele volmacht ten behoeve van de verkoper(s) eveneens voor rekening van de koper.

## > Extra informatie

### **Feitelijke levering**

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

### **Identificatieplicht**

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

## > Zijn er nog vragen.....

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

### Ons adres

Grotenhuis Makelaardij  
Lindelaan 12  
6951 DJ Dieren

☎ 0313-450717

☎ 06-57894814

✉ info@grotenhuismakelaardij.nl

### Openingstijden\*

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

\* buiten kantoortijden en op zaterdag werken wij op afspraak.

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

Kijk voor ons actuele woningaanbod op: [www.funda.nl](http://www.funda.nl) en/ of [www.grotenhuismakelaardij.nl](http://www.grotenhuismakelaardij.nl)



# WAARDECHEQUE

## BENIEUWD NAAR DE ACTUELE WAARDE VAN JOUW WONING?

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

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

*Actie = succes!*

# HYPOTHEEK ADVIES NODIG?



**Financieel Raadhuis**  
— hypotheek 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](mailto:info@financieelraadhuis.nl)

Lindelaan 10, 6951 DJ Dieren | Piet Heinstraat 3, 7204 JN Zutphen  
T: 085-3032613 - [www.financieelraadhuis.nl](http://www.financieelraadhuis.nl) - [info@financieelraadhuis.nl](mailto: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](http://www.grotenhuismakelaardij.nl)  
[info@grotenhuismakelaardij.nl](mailto:info@grotenhuismakelaardij.nl)

**Grotenhuis**  
Makelaardij o.z.