



Doesburg Meipoortstraat 8

Vraagprijs € 965.000,- 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

☎ 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!



> Kenmerken

Soort:
eengezinswoning

Type woning:
hoekwoning

Bouwjaar:
1685

Aantal kamer:
5

Inhoud:
886 m³

Woonoppervlakte:
194 m²

Perceeloppervlakte:
186 m²

Overige inpandige ruimte:
41 m²

Gebouw gebonden buitenruimte: -

Externe bergruimte:
18 m²

Ligging:
in centrum

Tuin:
achtertuin

Garage:
geen garage

Energie label:
D

Verwarming:
c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

Isolatie:
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

Voorzieningen:
buitenzonwering, jacuzzi, dakraam, glasvezel kabel, rookkanaal, airconditioning, sauna

CV- ketel:
Nefit 2022



> Omschrijving

Achter de karakteristieke gevel in de historische binnenstad van Doesburg gaat een uitzonderlijk royaal en stijlvol woon-/werkpand met galerie en wellness-stadstuin schuil. Een bijzonder object waarin authentieke bouwdetails, eigentijdse architectuur en een hoogwaardig afwerkingsniveau op verrassende wijze samenkomen. Met een indrukwekkende galerie-/bedrijfsruimte ("Galeria Guerra"), royale bovenwoning, gewelfde kelder, meerdere slaap- en badkamers én een werkelijk unieke stadstuin met buitenkeuken, jacuzzi en eigen wellnessruimte is dit een pand dat zich nauwelijks met een ander laat vergelijken.

De afgelopen jaren is het geheel zeer ingrijpend en met veel gevoel voor stijl gerenoveerd en gemoderniseerd. Oude bakstenen muren, zware houten balken, gewelven en de historische kapconstructie zijn bewust zichtbaar gebleven en gecombineerd met strakke vloeren, moderne keukens, eigentijds sanitair en een bijzonder uitgesproken interieur. Het resultaat is geen gladgestreken renovatie, maar een pand waarin oud en nieuw elkaar voortdurend versterken. Stoer waar het mag, verfijnd waar het kan en bovenal buitengewoon sfeervol. Aan de straatzijde bevindt zich de representatieve bedrijfsruimte, momenteel ingericht als kunstgalerie. Daarboven strekt de woning zich over meerdere niveaus uit. Achter het pand ligt vervolgens een verrassend diepe, volledig besloten stadstuin die bijna als een eigen wereld aanvoelt. Hier zijn verschillende terrassen, een buitenkeuken en een overdekte jacuzzi gerealiseerd, terwijl de separate wellnessruimte met luxe sauna en badkamer het geheel compleet maakt. Een tweede ontsluiting aan de achterzijde via de Helmichstraat maakt het object bovendien praktisch voor een combinatie van wonen en werken.

Globale indeling

Begane grond – galerie-/bedrijfsruimte met allure
Vanaf de Meipoortstraat betreedt u de bijzonder fraaie en professioneel uitgevoerde bedrijfsruimte. De huidige inrichting als kunstgalerie past uitstekend bij het karakter van het pand. Een lange, open ruimte met hoge plafonds, zichtbare balklagen, robuuste bakstenen wanden en een rustige, eigentijdse vloer. Geheel voorzien van vloerverwarming. De zorgvuldig aangebrachte verlichting en de combinatie van historische materialen met een strakke afwerking geven de ruimte een bijna museale uitstraling. De grote open oppervlakte maakt uiteenlopende opstellingen mogelijk en biedt ruimte voor presentatie, ontvangst, verkoop en werkplekken. Aan de achterzijde is een luxe, modern uitgevoerde modulekeuken met eiland geïntegreerd. Die is niet alleen praktisch en voorzien van luxe apparatuur, maar vormt ook visueel een vanzelfsprekend onderdeel van het interieur. Hierdoor is de ruimte niet alleen representatief maar ook praktisch zeer compleet. Daarnaast is er een eigentijdse toiletruimte. Qua uitstraling en indeling leent deze verdieping zich uitstekend voor bijvoorbeeld een galerie, showroom, winkel-/verkoopruimte, studio, kantoor of praktijkruimte, uiteraard voor zover passend binnen de geldende publiekrechtelijke gebruiksmogelijkheden. Juist doordat de bedrijfsruimte een geheel eigen uitstraling heeft, kan hier professioneel worden gewerkt zonder dat dit ten koste gaat van de privacy en sfeer van het woongedeelte.

Gewelfde kelder – historie voelbaar aanwezig
Onder het pand bevindt zich een sfeervolle historische kelder met



> Omschrijving

Gewelfde kelder – historie voelbaar aanwezig

Onder het pand bevindt zich een sfeervolle historische kelder met karakteristieke gewelven en grotendeels zichtbaar gebleven oude muren. De kelder is vanuit de begane grond bereikbaar. Hier komt de historie van het pand misschien wel het meest tastbaar naar voren. De combinatie van de eeuwenoude constructie, moderne verlichting en eigentijdse voorzieningen zorgt voor een bijzonder contrast. De oude gewelven, ruwe muren en oorspronkelijke bouwstructuur vormen een krachtig decor voor de huidige inrichting als aanvullende expositie- en presentatieruimte. Tevens bevindt zich hier een luxe toiletruimte met closet, urinoir en dubbele wastafel. Een ruimte met een geheel eigen sfeer, die uitstekend aansluit op de galerie maar ook voor andere doeleinden interessante mogelijkheden biedt.

Eerste verdieping – royaal wonen met karakter

Op de eerste verdieping verandert het karakter van het pand van professioneel en industrieel naar warm en comfortabel wonen. Ook hier zijn authentieke elementen nadrukkelijk onderdeel van het interieur gebleven. De zichtbare balkenconstructie, oorspronkelijke muren en historische details geven de verdieping veel sfeer, terwijl de moderne afwerking voor het gewenste wooncomfort zorgt. De royale leefruimte biedt volop plaats aan een comfortabele zit- en eethoek. De fraaie massief eiken vloer, de haard, boekenkast en het karakteristieke balkenplafond versterken het warme karakter van deze verdieping. Aan de achterzijde bevindt zich de moderne eetkeuken. Een heerlijke dagelijkse leefruimte met voldoende plaats voor een royale eettafel en een directe relatie met het groen achter het pand. De strakke keuken vormt een mooi contrast met de historische

bouwstructuur. Uiteraard beschik je hier over alle benodigde inbouwapparatuur.

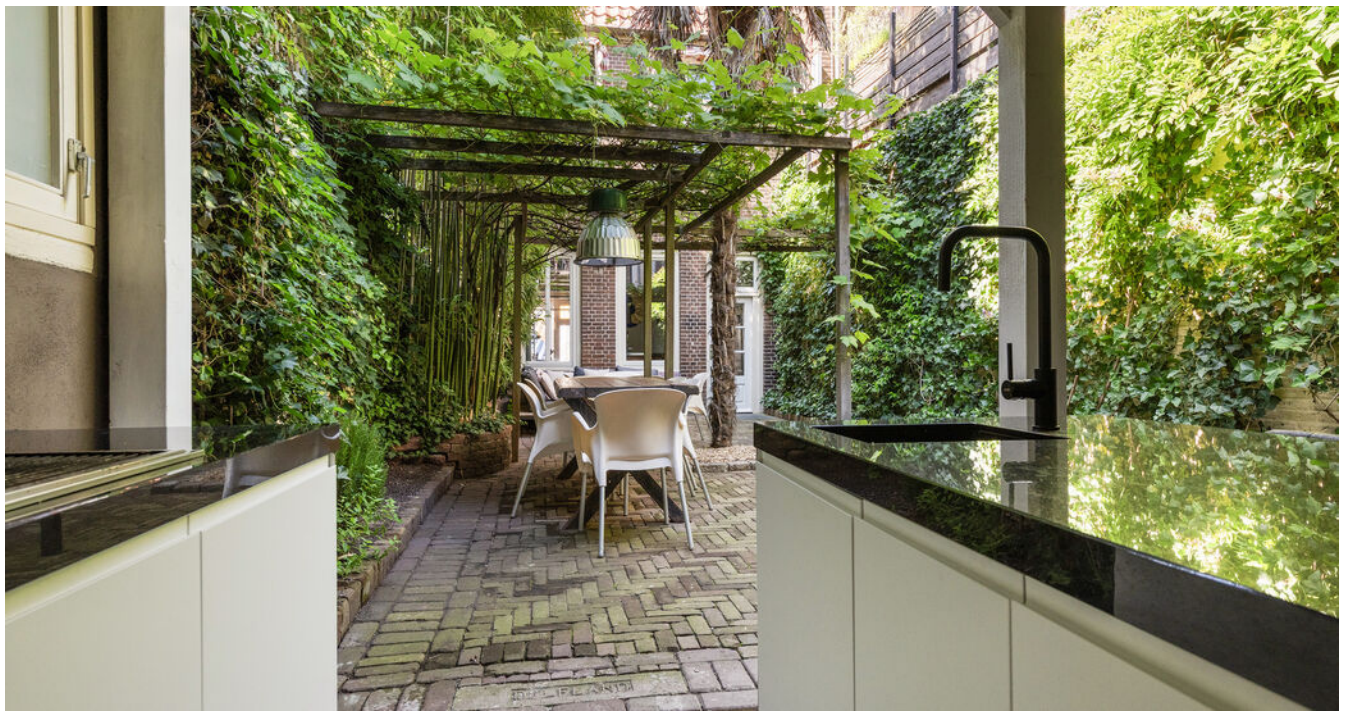
Op deze verdieping bevindt zich tevens een garderobe en een modern uitgevoerde toiletruimte met vrijdragend closet.

Verdieping – slaapkamers en twee badkamers

De slaapverdieping is al even verrassend uitgevoerd. Hier bevinden zich twee fraaie slaapkamers met doorlopende houten vloeren, airconditioning en maar liefst twee badkamers, waardoor een uitzonderlijk comfortabel woonprogramma ontstaat. Beide badkamers hebben een geheel eigen karakter. De ene badkamer combineert lichte tinten met houten constructiedelen, een fraaie tegelvloer, dubbele wastafel, vrijdragend toilet en douche. Het zichtbare oude hout en de historische kap geven deze ruimte een uitstraling die uitstekend bij het pand past. De tweede badkamer is juist uitgesproken eigentijds vormgegeven en voorzien van wandtegels, een royale inloopdouche met regendouche, wastafel en vrijdragend toilet. Ook hier zijn historische houten constructiedelen bewust zichtbaar gebleven en opgenomen in het ontwerp. De overloop biedt praktische bergruimte. Hier bevinden zich ook de aansluitingen voor wasapparatuur en de cv-combiketel (2022). Het resultaat is geen gladgestreken renovatie, maar een interieur waarin oud en nieuw elkaar voortdurend versterken.

Entresol

Aanvullend beschikt het pand over een dubbele entresol met twee extra slaap-/logeerruimte. Daarmee biedt het huis naast de twee volwaardige slaapkamers aanvullende gebruiksmogelijkheden voor bijvoorbeeld logés, kinderen, hobby



> Omschrijving

EEN VERBORGEN STADSTUIN

Misschien wel de grootste verrassing bevindt zich achter het pand. Wie alleen de voorzijde van het pand kent, kan nauwelijks vermoeden wat zich daarachter bevindt.

Midden in het historische centrum ligt hier een uitzonderlijk groene en besloten stadstuin. Hoge bamboe, volwassen klimplanten, een markante palm en de volledig begroeide erfafscheidingen zorgen voor bijzonder veel privacy en geven de tuin bijna een mediterrane sfeer. Het is een buitenruimte die veel groter en vooral veel intiemer aanvoelt dan je midden in de binnenstad zou verwachten.

Onder de houten pergola's zijn verschillende zit- en eetplekken gecreëerd. Vanuit de woning kijkt u daardoor niet uit over een traditionele stadstuin, maar over een groene buitenruimte die als verlengstuk van het interieur functioneert.

Aan de achterzijde is bovendien een complete buitenkeuken gerealiseerd. De strakke witte keukenopstelling met donker werkblad, gas- en hout barbecue vormt samen met de aangrenzende overkapping een bijzonder comfortabele buitenruimte.

Onder deze overkapping bevindt zich ook de jacuzzi. Hierdoor kan hier vrijwel het gehele jaar door gebruik van worden gemaakt.

EXCLUSIEVE WELLNESS IN BIJGEBOUW

De wellnessvoorzieningen tillen het pand naar een niveau dat bij een binnenstedelijk woon-/werkobject maar zelden wordt aangetroffen. De luxe Finse sauna is uitgevoerd met fraaie houten betimmering, sfeerverlichting en een markante zoutstenen achterwand. Aansluitend is er een eigen badkamer met toilet en doucheruimte, waardoor daadwerkelijk een separate

wellnesszone is ontstaan. In combinatie met de jacuzzi, buitenkeuken en besloten tuin ontstaat hier achter de historische gevel een privéomgeving die je aan de voorzijde van het pand onmogelijk verwacht. Achter-entree Helmichstraat 1a De tuin en achterliggende voorzieningen zijn tevens rechtstreeks bereikbaar vanuit de Helmichstraat. Hier bevindt zich een praktische berging met volop ruimte voor opslag. De tweede ontsluiting is daarnaast een belangrijk voordeel bij gecombineerd woon-/zakelijk gebruik. Privé en bedrijf kunnen daardoor desgewenst in belangrijke mate van elkaar worden gescheiden.

BIJZONDERHEDEN

- bijzonder woon-/werkobject in het historische centrum van Doesburg;
- zeer hoogwaardig en met veel gevoel voor stijl gerenoveerd en gemoderniseerd;
- indrukwekkende bedrijfsruimte, momenteel in gebruik als kunstgalerie;
- representatieve open ruimte met zichtbare bakstenen wanden, balken en professionele verlichting;
- luxe keuken met eiland in de bedrijfsruimte;
- moderne toiletruimte;
- sfeervolle historische gewelfde kelder, mede in gebruik als expositieruimte;
- aanvullende luxe toiletruimte in het souterrain;
- royale bovenwoning verdeeld over meerdere niveaus;
- moderne eetkeuken;
- veel authentieke elementen, waaronder balklagen, metselwerk en historische kapconstructies;



> Omschrijving

- sfeervolle historische gewelfde kelder, mede in gebruik als expositieruimte;
- aanvullende luxe toiletruimte in het souterrain;
- royale bovenwoning verdeeld over meerdere niveaus;
- moderne eetkeuken;
- veel authentieke elementen, waaronder balklagen, metselwerk en historische kapconstructies;
- twee volwaardige slaapkamers;
- twee bijzonder uitgevoerde badkamers in de woning;
- aanvullende slaap-/logeerruimte op de entresol;
- in totaal meerdere hoogwaardige sanitaire voorzieningen;
- zeer besloten en groen aangelegde stadstuin;
- diverse zit- en terrasmogelijkheden;
- buitenkeuken;
- overdekte jacuzzi;
- separate wellnessruimte met luxe sauna en badkamer;
- achterentree vanuit de Helmichstraat;
- praktische berging;
- bijzonder geschikt voor een combinatie van wonen en werken;
- uitgebreide elektische installaties met 3-fase en submeterkast in bijgebouw;
- gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming (begane grond) en airco.

WONEN EN WERKEN MET OPVALLEND VEEL MOGELIJKHEDEN

Voor een ondernemer is vooral de combinatie van ligging, uitstraling, omvang en gebruiksmogelijkheden interessant. Het gedeelte aan de Meipoortstraat 8 ligt binnen het Centrum – Kernwinkelgebied. Op grond van de planregels zijn hier op de begane grond onder meer toegestaan:

- detailhandel;
- dienstverlening;
- kantoor;
- galerie, atelier en expositieruimte;
- cultuur en ontspanning;
- museale en maatschappelijke functies;
- bedrijven uit categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- horeca in de categorieën 1 tot en met 3, binnen de daarvoor geldende voorwaarden.

Wonen is toegestaan op de verdieping. Ondergeschikte onderdelen van de centrumfunctie kunnen ook op de verdieping of in de kelder plaatsvinden. Dat maakt de ruimte interessant voor bijvoorbeeld een galerie, architecten- of adviesbureau, showroom, hoogwaardige detailhandel, creatieve studio, praktijk, kantoorconcept of andere representatieve onderneming. De huidige hoogwaardige afwerking, luxe keuken, sanitaire voorzieningen, professionele verlichting en de separate woonverdiepingen betekenen bovendien dat wonen en ondernemen hier op een uitzonderlijk comfortabele manier kunnen worden gecombineerd. Het bijgebouw aan de Helmichstraat 1a heeft de bestemming Centrum/Aanloopgebied.

MEETGEGEVENS

Bedrijfsruimte -	begane grond	69 m ² waarvan ca. 45 m ² verkoop
1e Verdieping	73 m ² gebruiksoppervlakte wonen	
2e Verdieping	47 m ² gebruiksoppervlakte wonen	
Entresol	6 m ² gebruiksoppervlakte wonen	
Kelder	41 m ² overige in pandige ruimte	
Bijgebouw	18 m ² externe bergruimte	



> Omschrijving

WONEN EN WERKEN IN DOESBURG

De ligging midden in de historische binnenstad vormt een wezenlijk onderdeel van de aantrekkingskracht van dit object. Doesburg staat bekend om zijn monumentale straatbeeld, historische gevels, gezellige terrassen, bijzondere winkels, galerieën en restaurants. De Meipoortstraat maakt deel uit van dit karakteristieke centrum en biedt daarmee juist voor een representatieve bedrijfsfunctie een aantrekkelijke omgeving. Tegelijkertijd ervaart u achter de woning nauwelijks dat u midden in de stad woont. Zodra de deuren richting de tuin opengaan, maken de winkelstraat en stedelijke omgeving plaats voor groen, privacy en rust. Doesburg beschikt over een aantrekkelijk en levendig ondernemersklimaat, met een sterke mix van speciaalzaken, horeca, galleries, dienstverlening en ambachtelijke ondernemingen. De historische binnenstad trekt niet alleen inwoners uit de regio, maar ook veel dagjesmensen en toeristen, waardoor er gedurende het jaar een brede bezoekersstroom is. Juist voor onderscheidende winkel-, galerie-, kantoor- of dienstverleningsconcepten biedt het centrum daarmee een interessante combinatie van zichtbaarheid, sfeer en publiek.

financieringsvoorboud.

-Toelichting meetinstructie en aanvulling notariskeuze.

Zie onze uitgebreide verkoopbrochure voor een nadere uitleg van deze clausules/ toevoegingen.

Wonen en werken op haar mooist! Ons enthousiaste team van makelaars en binnendienstmedewerkers is je graag van dienst. Maak snel een bezichtigingsafspraken met onze behandeld makelaar Sander Spohr.

ACTIE = SUCCES!

AANVULLENDE INFORMATIE

In het kader van eventuele vervolgenteressie wijzen wij op onderstaande voor deze woning van toepassing zijnde aanvullingen op de standaard NVM koopovereenkomst:

- Ouderdomsclausule, beperking aansprakelijkheid verkoper.
- Asbestclausule, bouwjaar woning voor het algehele asbestverbod van 2005.
- Documentatie bij beroep op een eventueel opgenomen



















woonhuis



















wellness - Helmichstraat 1a



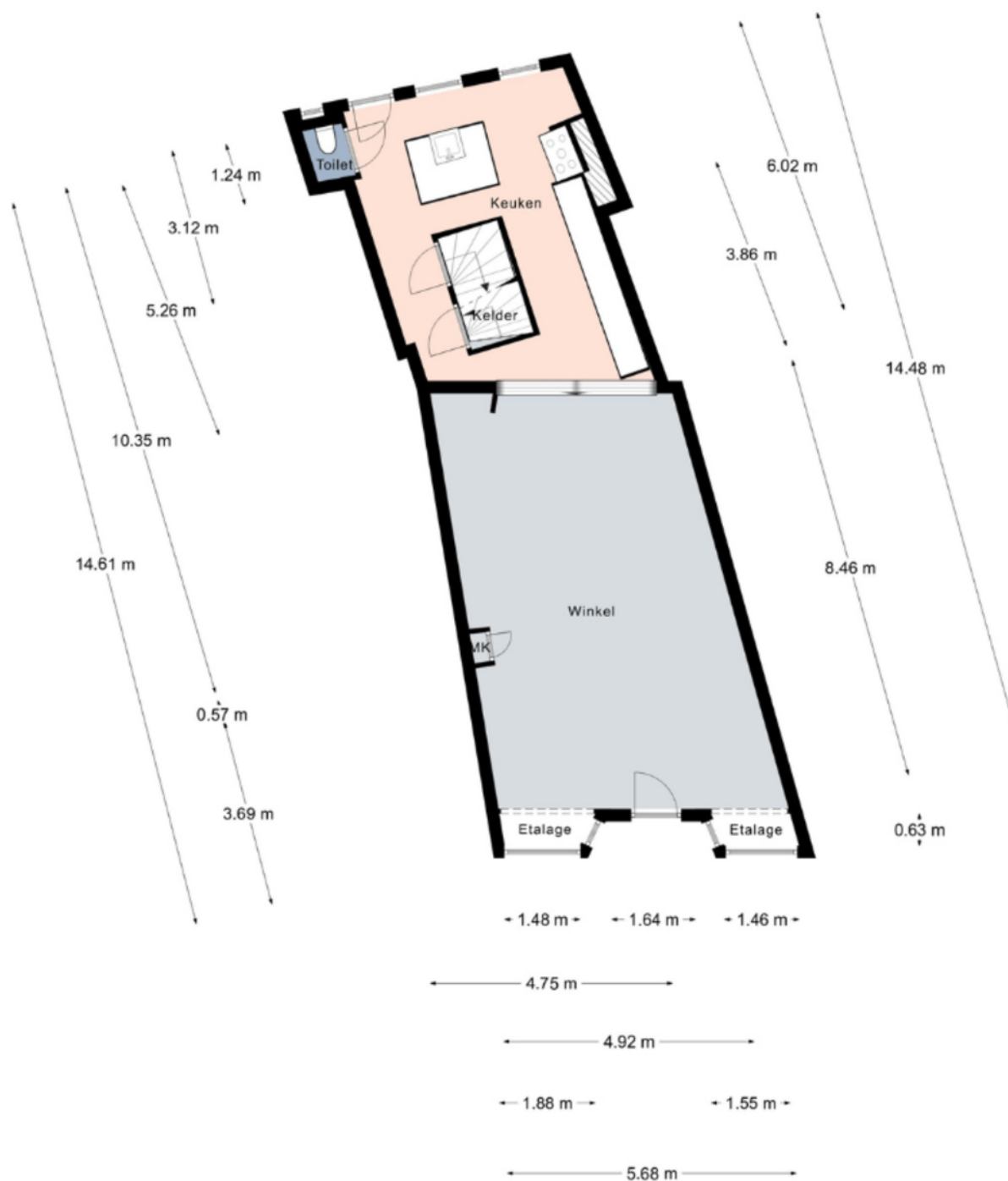




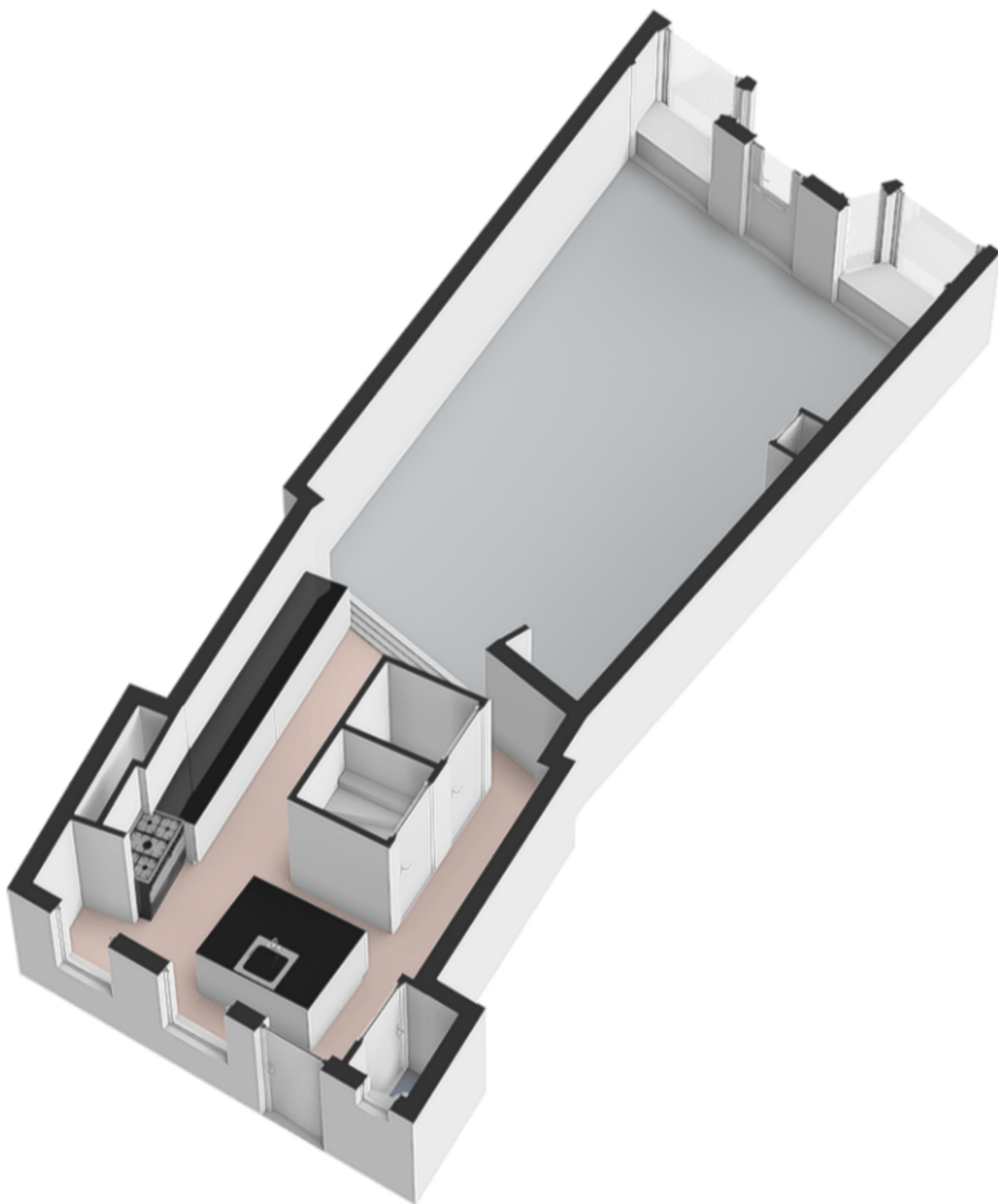




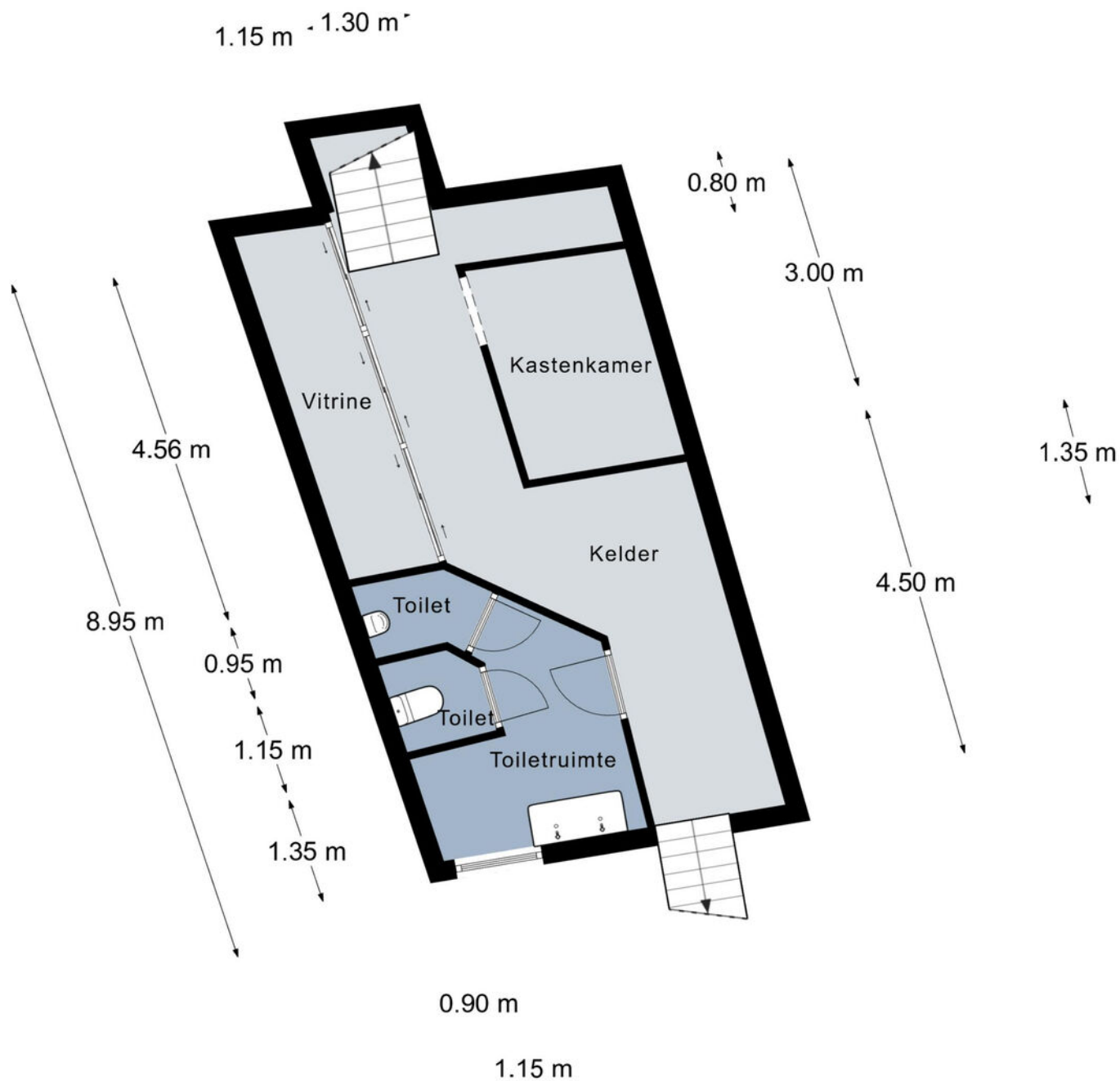
> Plattegrond



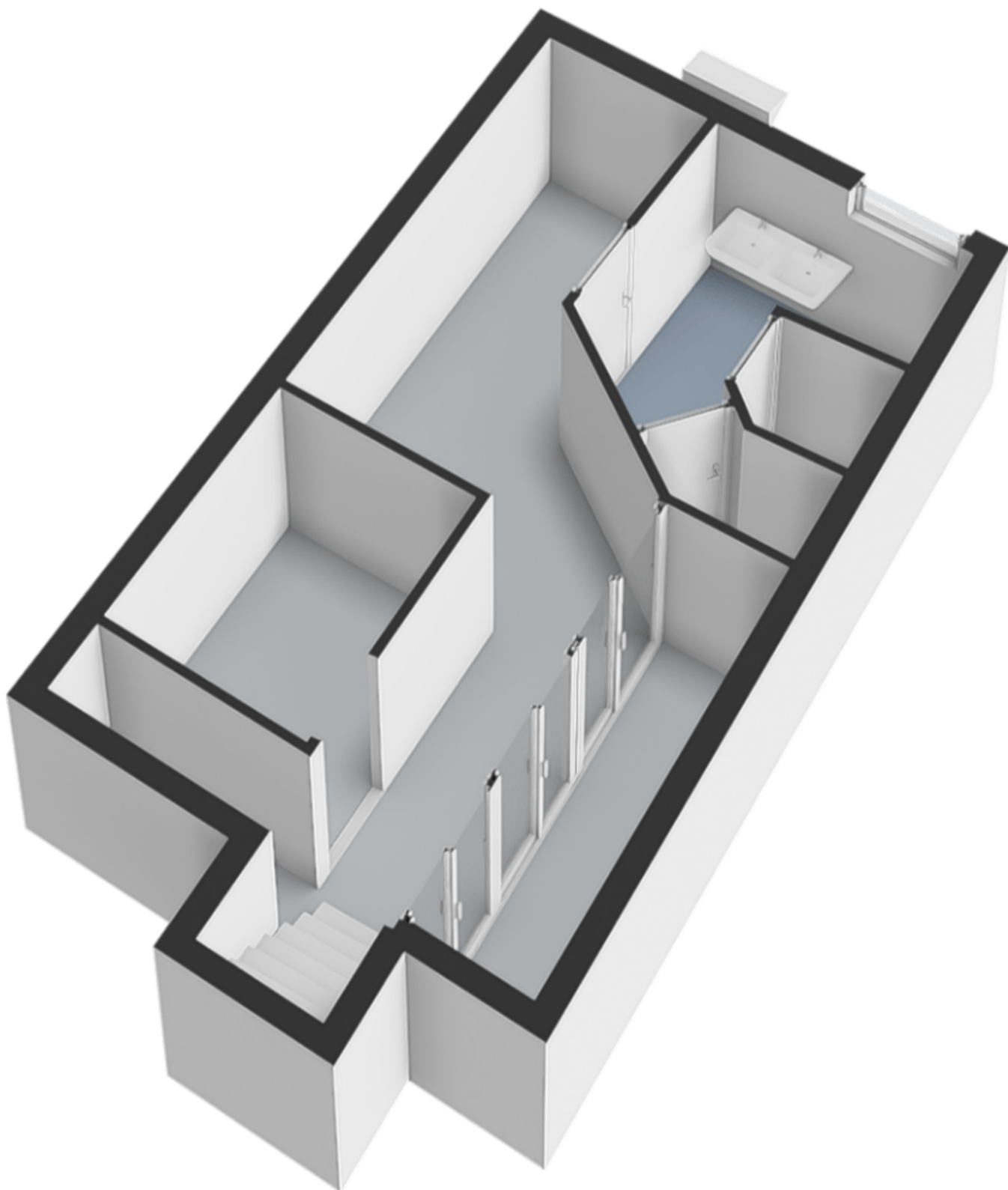
> Plattegrond



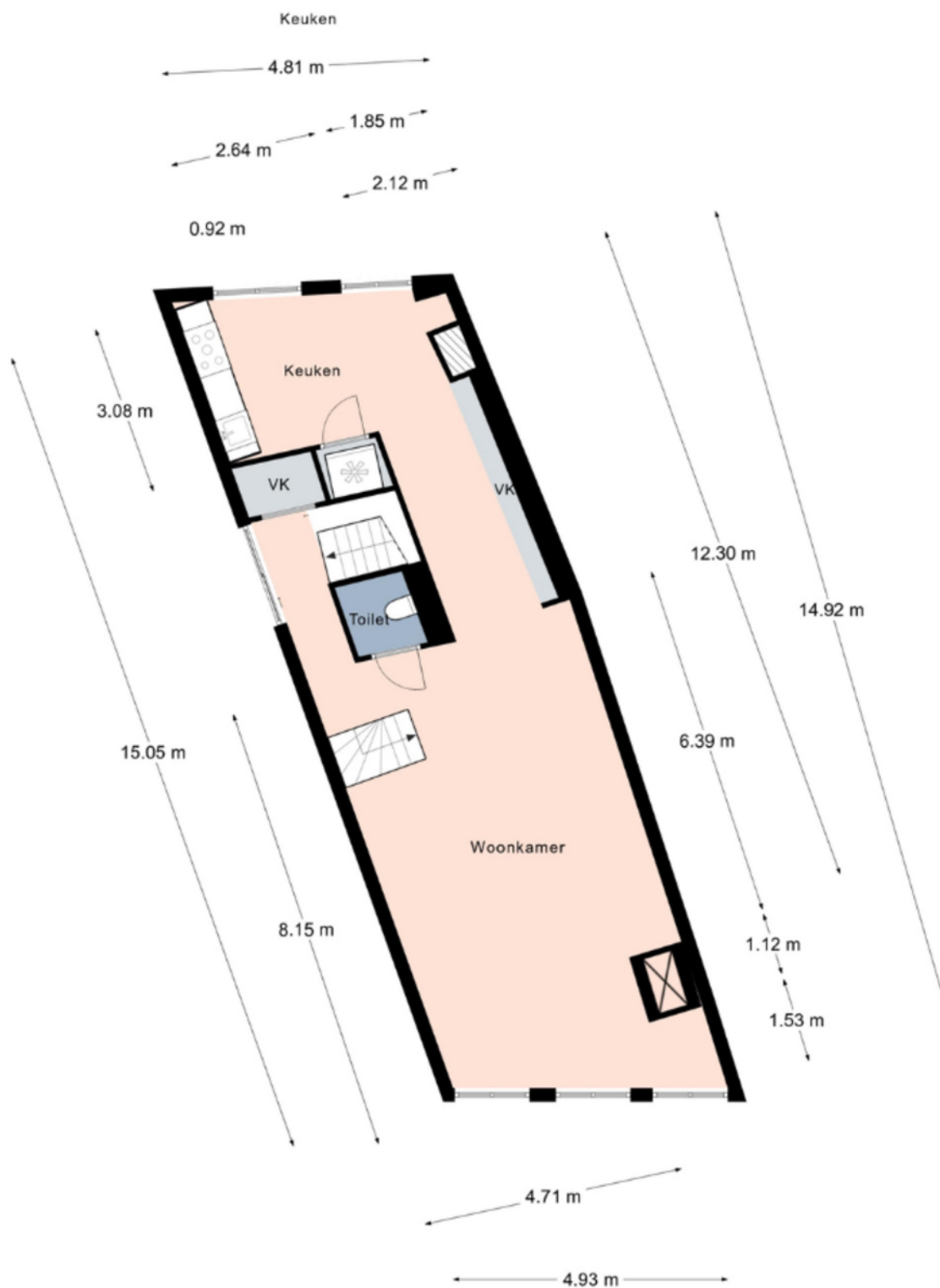
> Plattegrond



> Plattegrond

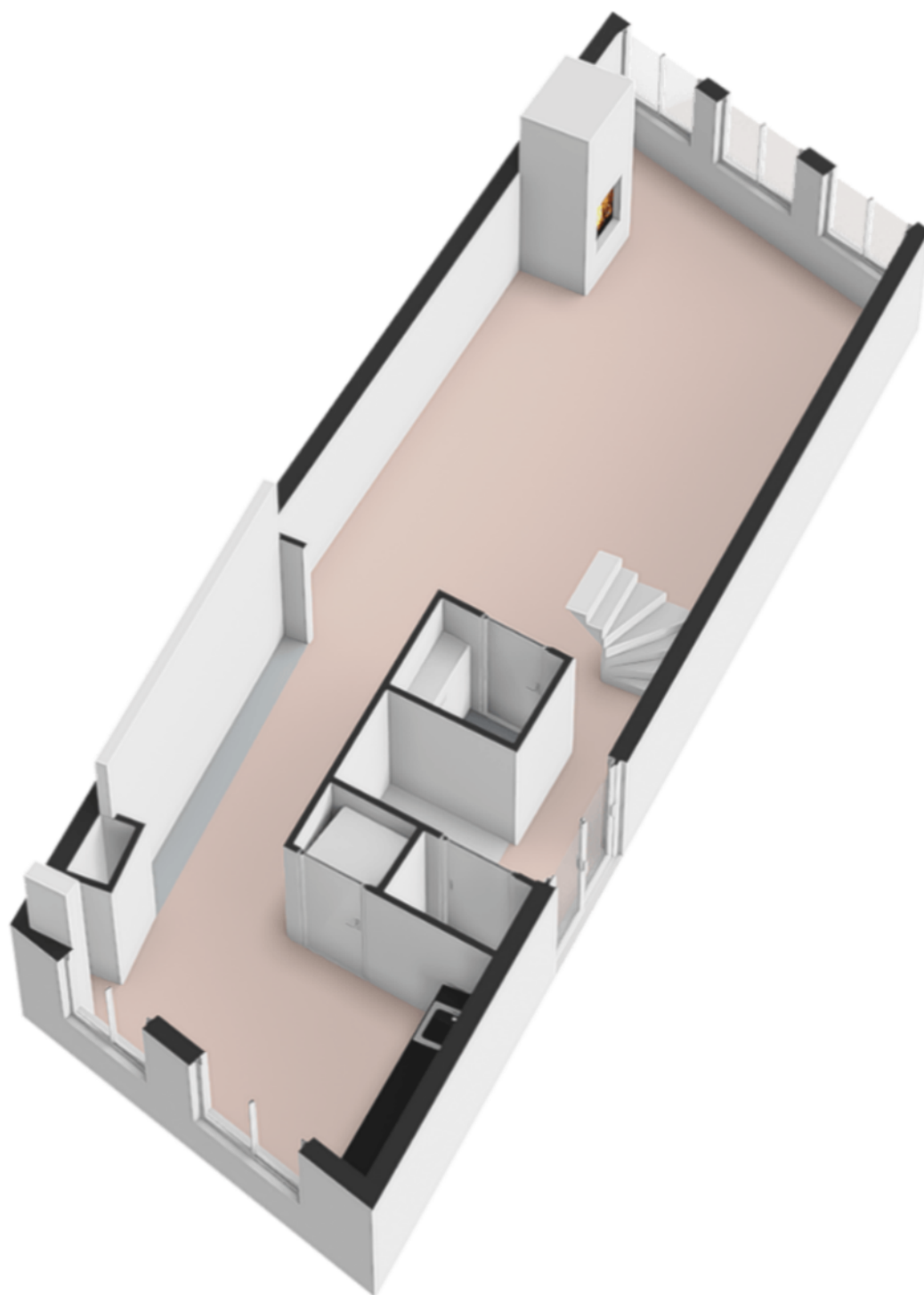


> Plattegrond

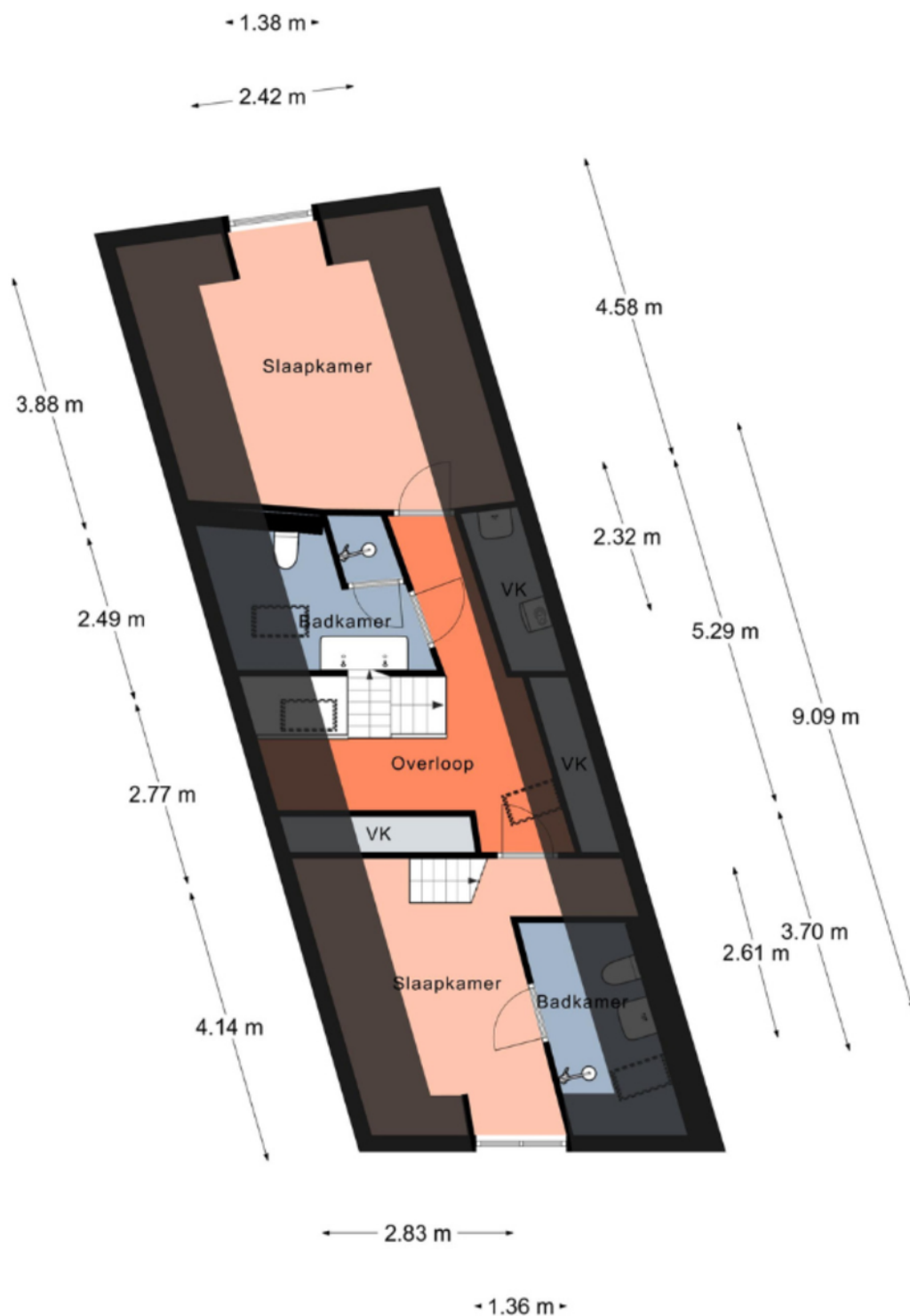


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

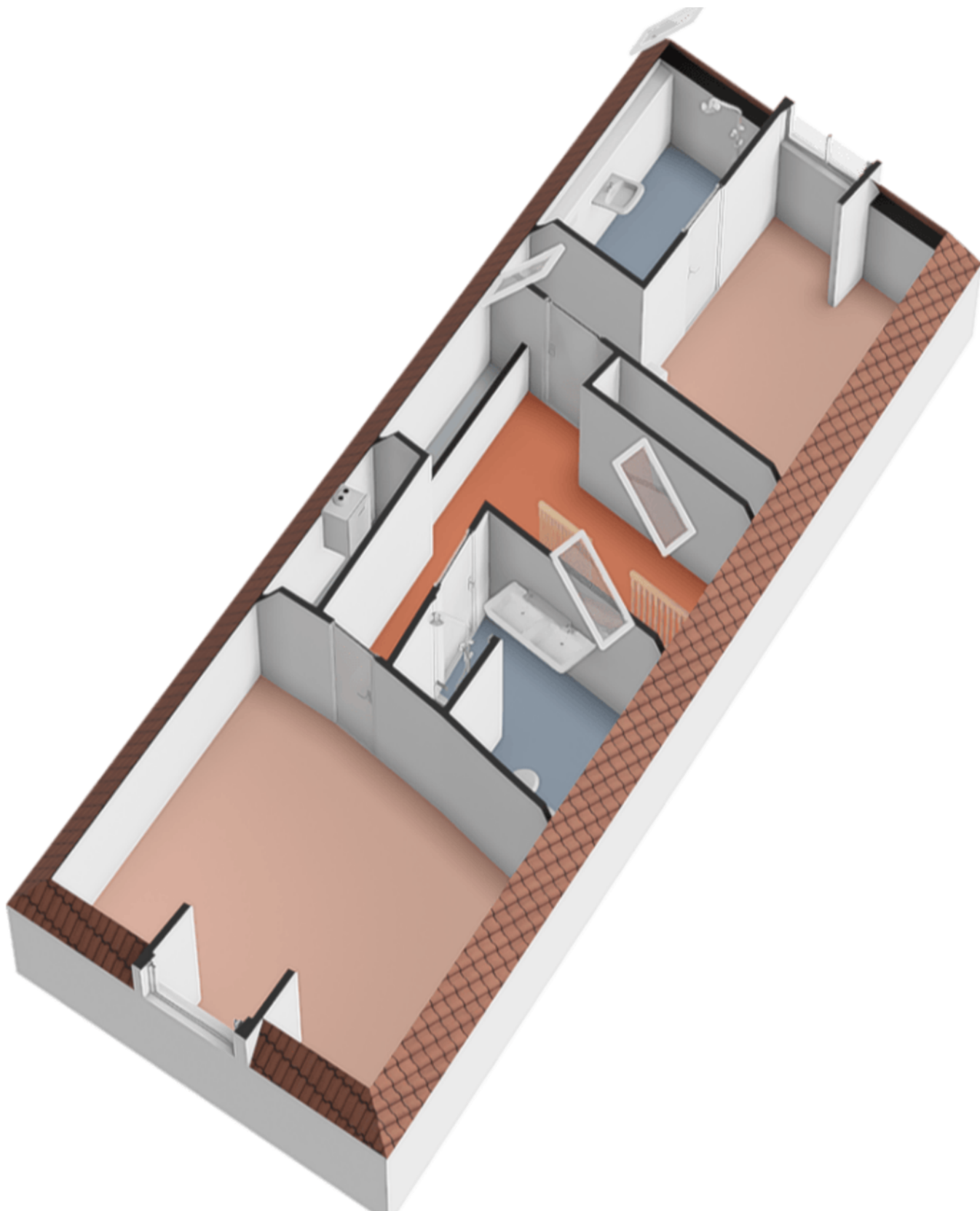
> Plattegrond



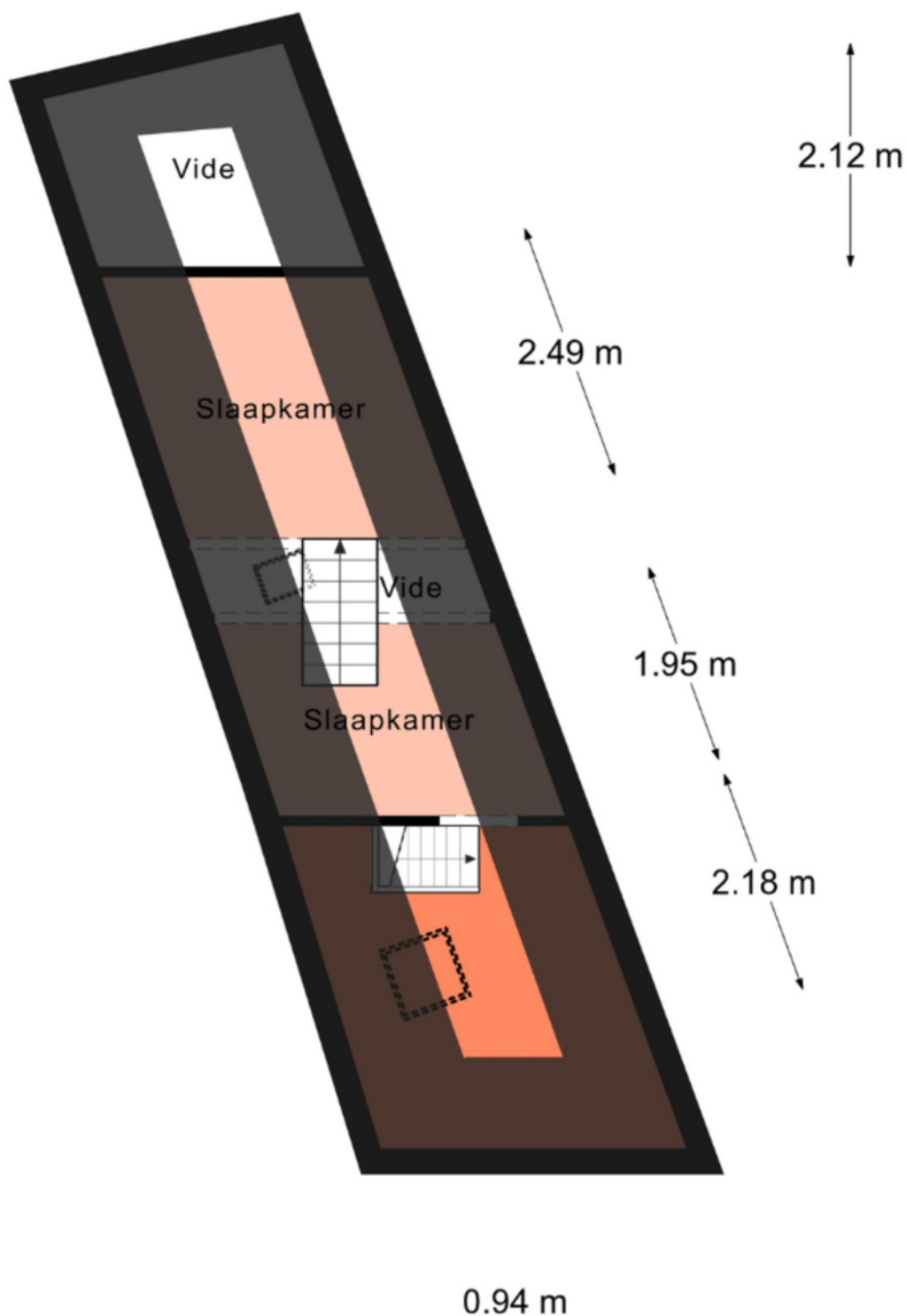
> Plattegrond



> Plattegrond

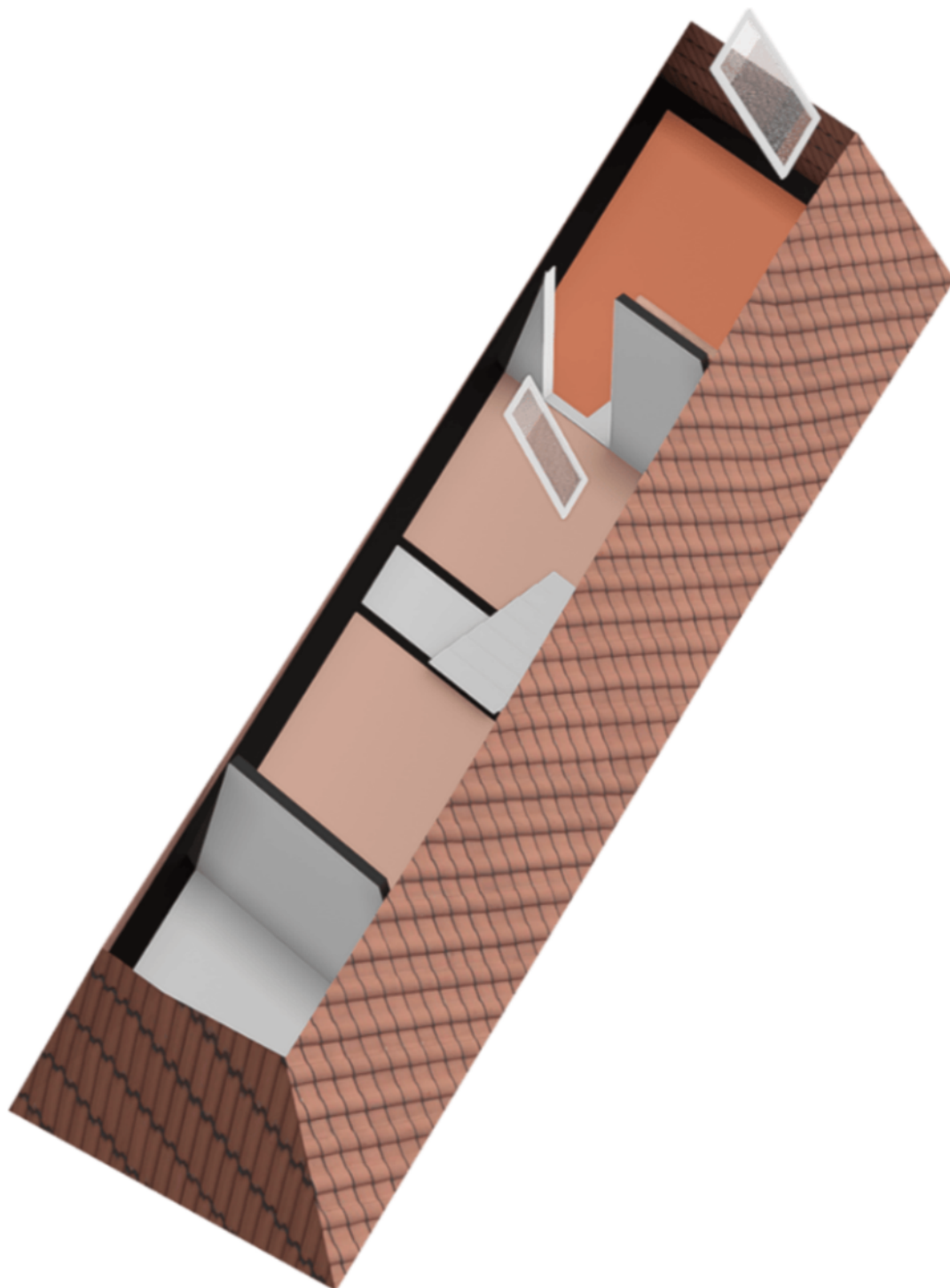


> Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

> Plattegrond

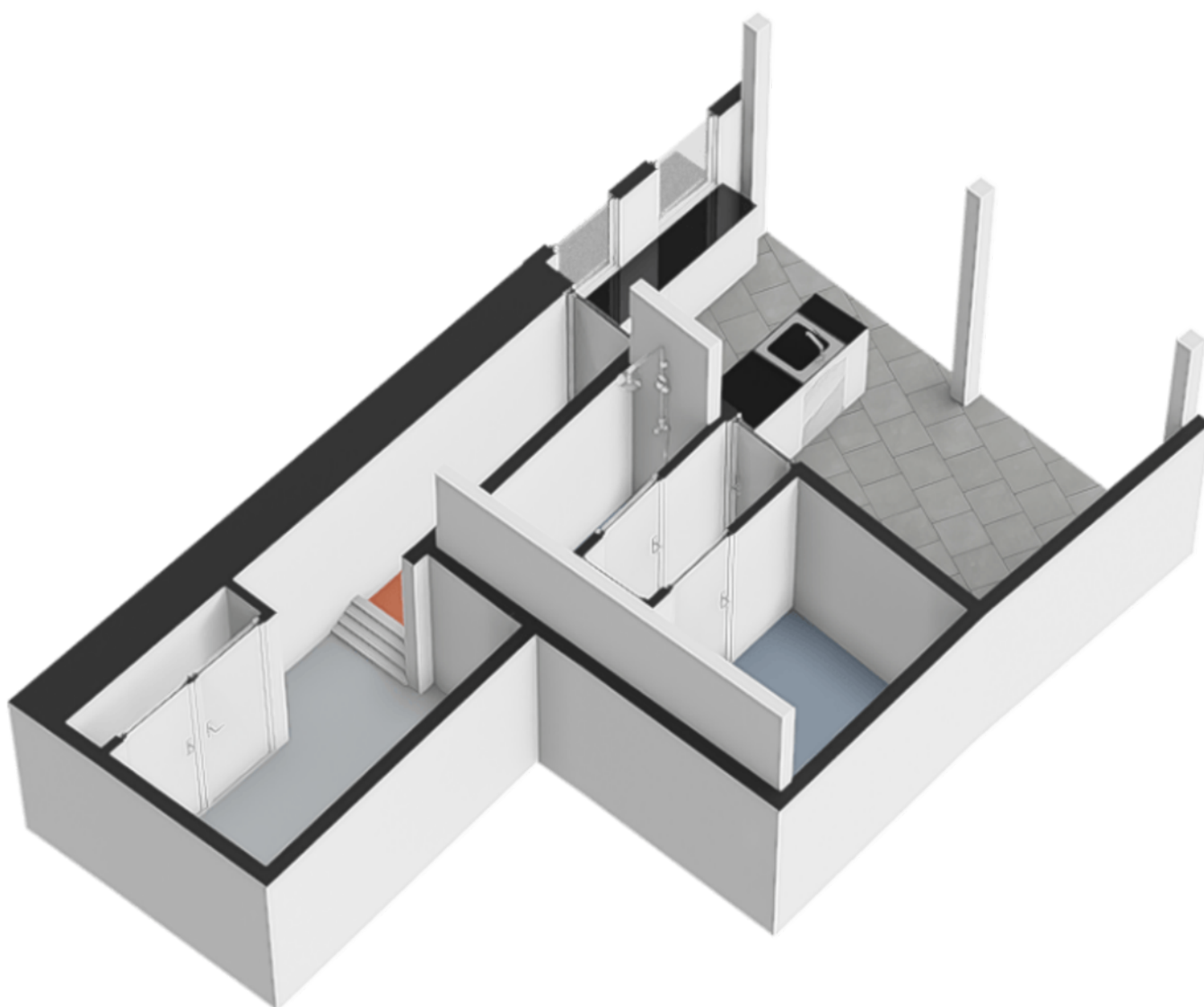


> Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

> Plattegrond



> Kadastrale kaart

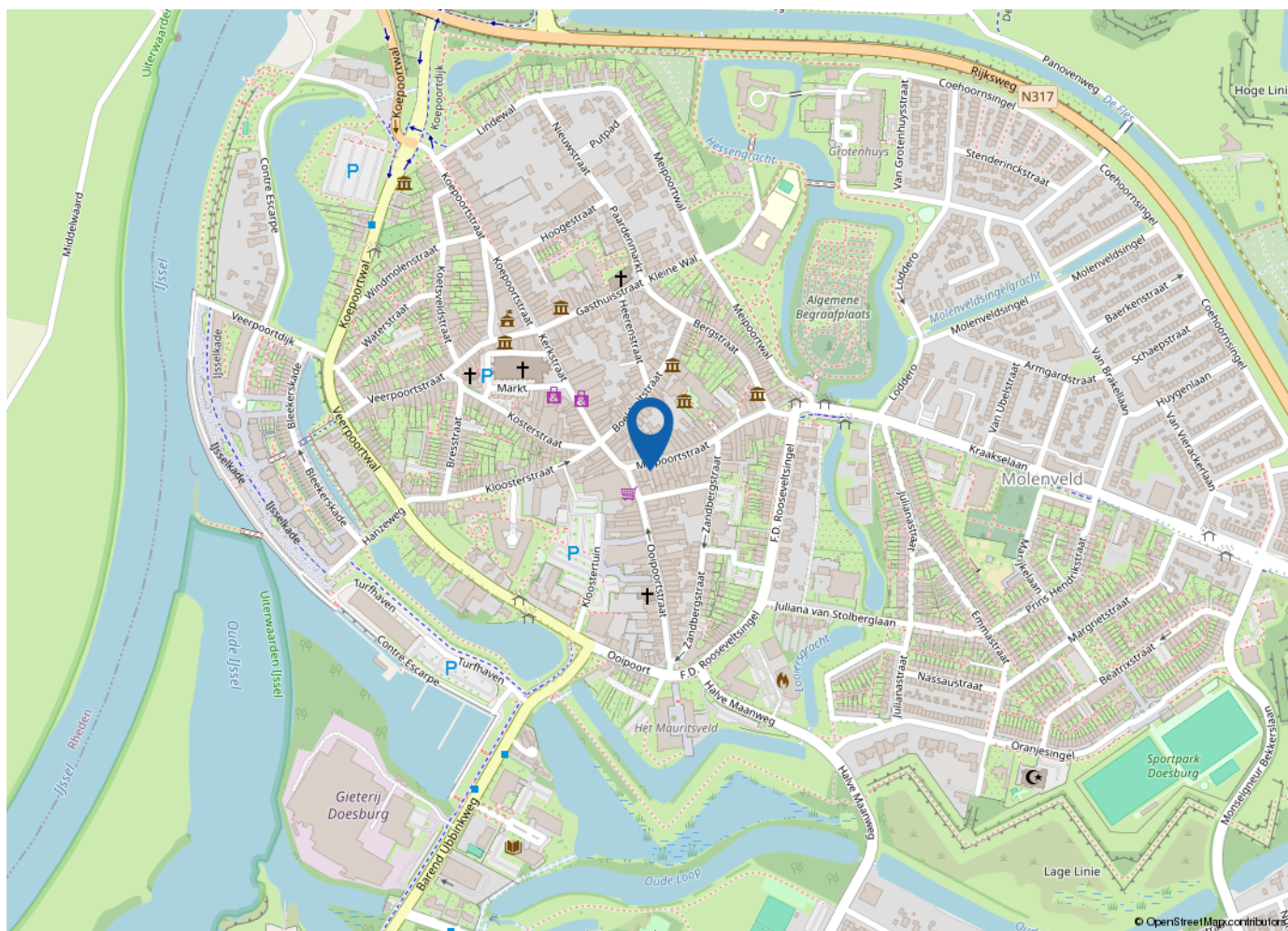
Kadastrale kaart

Uw referentie: Doesburg C 1461

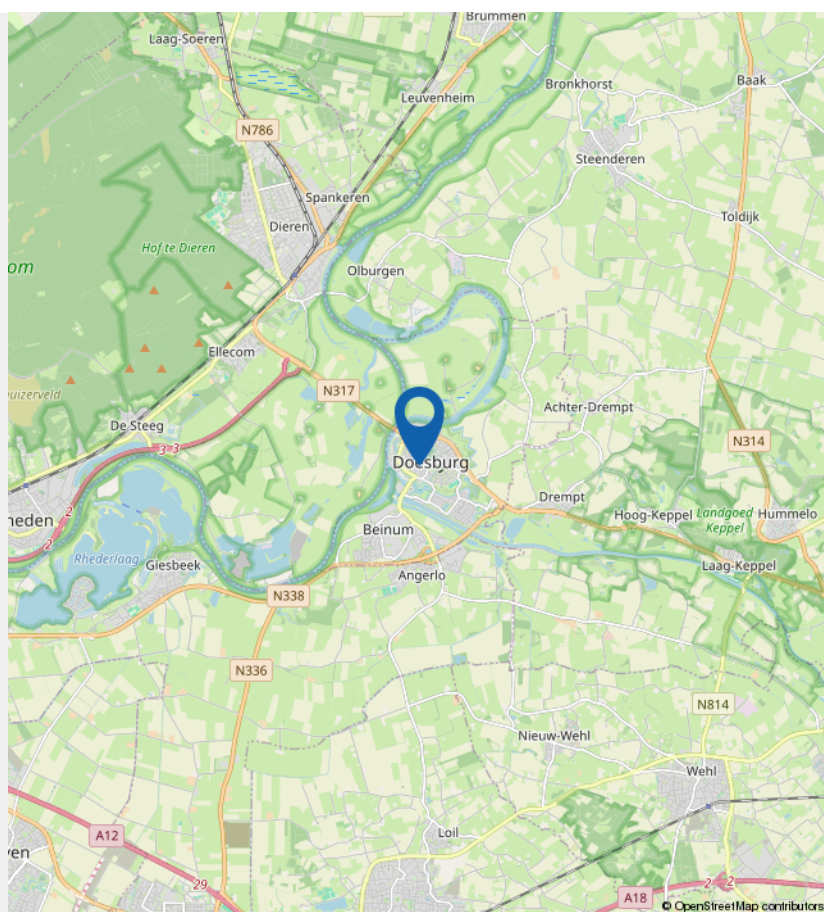


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Doesburg
	Huisnummer	Sectie	C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1461
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 augustus 2026 De 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.			





*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*





> 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.

> **Bekijk deze
woning online!**

www.grotenhuismakelaardij.nl

Meipoortstraat 8, Doesburg



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



> 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.*

> 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 mogelijkwerwijs 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 (vloeistof)stoffen geen sprake, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld (in de vragenlijst). 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 marktwaaarde 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 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.

> 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 en/ of 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.

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!

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

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.

LIJST VAN ZAKEN

Meipoortstraat 8 & Helmichstraat 1a

Conceptoverzicht in de opzet van een NVM-lijst van zaken

Uitleg: “blijft achter” = inbegrepen bij de verkoop. “Gaaf mee” = wordt door verkoper meegenomen. “Kan worden overgenomen” = blijft alleen achter wanneer koper dit wenst; een prijs of “kosteloos” staat in de laatste kolom. Bouwkundige verbouwingen en afwerkingen uit het bronoverzicht zijn in dit concept niet afzonderlijk herhaald.

BEGANE GROND

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	Opmerking / prijs
Galerie voorkant				
Brievenbusje buiten wit	X			
Zitjes: 2 salontafeltjes en 4 stoelen			X	€ 200
Kunst			X	prijs op aanvraag
Console marmer		X		
Console steen		X		
Stoepbord wissellijst			X	€ 50
Welkomstzuil met blauw koord (2x)			X	€ 100
Loper, blauw	X			
Design hanglamp boven tafel			X	€ 300
Sierkussens - 14 stuks			X	€ 100
Wifi-router	X			
Spots - 16 stuks	X			
Eetkamertafel vintage - 3 m			X	€ 600
Stoelen leder - 8 stuks			X	€ 1.000
Elektrische markiezen	X			vaste installatie
Galerie achterkant				
Hanglampen boven eiland	X			
Espressomachine 3-groeps La Nuova Era			X	€ 1.000
Koffiemolen Macap			X	€ 200
Afslagbak RVS			X	€ 100
Belling inductiefornuis met 6 zones en 3 ovens	X			
Professionele afzuiginstallatie met verlichting	X			
Geïntegreerde afvalbakken voor afvalscheiding	X			
Amerikaanse koelkast Samsung met ijsblokjesmachine	X			
Quooker	X			
Close-in boiler	X			
Toilet				
Toiletrolhouder en wc-borstelhouder	X			

KELDER

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	Opmerking / prijs
Monopoly museum				
Monopolyverzameling			X	prijs op aanvraag
Toiletgroep				
Toiletrolhouder en wc-borstelhouder	X			

EERSTE VERDIEPING

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	Opmerking / prijs
Keuken / eetkamer achter				
(Design-)verlichting	X			
Rek voor keukengerei	X			
Markiezen achter (oud)	X			
Afvalbak gescheiden afval Brabantia	X			
Keukenkrukje			X	kosteloos
Trolley met snijplank			X	kosteloos
Espressomachine (1-groeps)			X	€ 350
Eettafel vintage			X	€ 150
Stoelen leder			X	€ 100
Inductiekookplaat AEG	X			
Vaatwasser AEG XL	X			
Semi-inbouw koelkast	X			
Amerikaanse koelkast Samsung met ijsblokjesmachine	X			
Inbouw afzuigkap	X			
Combi-oven Siemens	X			
Bordenverwarmer	X			
Close-in boiler	X			
Tussenruimte				
Verlichting / spotjes	X			
Boeken		X		
Toilet				
Toiletrolhouder en wc-borstelhouder	X			
Woonkamer				
Gordijnen	X			
Verlichting / spotjes	X			
Haardscherm	X			
Smart-TV Samsung			X	€ 300
TV-meubel			X	kosteloos
Perzisch tapijt		X		
Hoekbank & hocker			X	kosteloos
Spiegel hoog op haard		X		
Vintage eettafel			X	€ 500
6 eetkamerstoelen			X	€ 400
Lijsten / kunst		X		
(Kunst)boeken		X		
Mand haardhout		X		
Vintage staande lamp - 5 lichtpunten			X	€ 75
Staande lamp modern			X	€ 25
Grote staande lamp statief			X	kosteloos
Grote fles in metalen mand			X	€ 50
Schermelampen vensterbank			X	€ 50
Schermelamp TV-meubel		X		

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	Opmerking / prijs
Overloop en trap				
Verlichting / spotjes	X			

TWEEDE VERDIEPING

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	Opmerking / prijs
Slaapkamer 1 - achter				
2-persoons boxspring / matras			X	€ 400
Tafeltjes			X	kosteloos
Bedlampen		X		
4 zandschilderijen uit Myanmar			X	€ 400
Lamp	X			
Gordijnen	X			
Lamellen	X			
Wifi-hub	X			
Airconditioning	X			vaste installatie
Badkamer 1 - midden				
Badkamerrekje			X	kosteloos
Zoldertje 1 - midden				
2-persoons bed / matras			X	kosteloos
Spiegel wit			X	kosteloos
Zoldertje 2 - midden				
Lamp	X			
Koffers		X		
Overloop / kasten				
Kleding / linnengoed		X		
Gootsteen verwarmingskast	X			
Ladekastje verwarmingskast			X	kosteloos
Spiegel hoog / goudkleurig		X		
Miele wasmachine	X			
Miele wasdroger	X			
Verlichting / spotjes	X			
Slaapkamer 2 / studio				
Verlichting / spotjes	X			
Rolgordijn	X			
Spiegel kaptafel		X		
Spiegel hoog / zilverkleurig			X	€ 100
Schilderij Constantijn Molenkamp			X	prijs op aanvraag
Ladenkastje antiek			X	€ 150
Schilderijlampje	X			
Kaptafel 1	X			
Kaptafel 2			X	€ 50

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	Opmerking / prijs
Bureau, stoelen en ladeblok			X	€ 100 - bron bevat tevens markering "blijft achter"; te bevestigen
Airconditioning	X			vaste installatie
Zoldertje 3				
Verlichting	X			
Bedombouw met matras	X			
Sierkussens			X	€ 50

TUIN EN OVERKAPPING

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	Opmerking / prijs
Tuin				
Tuinverlichting	X			vaste installatie
Terrasverwarmer	X			geïnstalleerd
Tuinstoelen wit - 10x	X			
Loungeset	X			
Terrastafeltje	X			
Grote tuintafel	X			
Overkapping				
Beamer met aansluiting / bediening	X			
BBQ OneQ gas	X			
BBQ OneQ houtskool	X			
Afzuiger / filter	X			
Koelkast	X			
Bar met 3 krukken	X			
Spa-/jacuzzi bad 6-persoons (Passion)	X			

ACHERTHUIS / WELLNESS - HELMICHSTRAAT 1A

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	Opmerking / prijs
Ingang & berging				
Brievenbus buiten	X			
Verf, cement en materialen (huisgerelateerd)	X			
Vuilnisbak	X			
Gereedschapskar			X	€ 100
Haardhout	X			
Sauna				
Sauna-installatie incl. kachel	X			
Toebehoren sauna	X			

SAMENVATTING GENOEMDE OVERNAMEPRIJZEN

Onderdeel	Totaal
Begane grond	€ 3.650
Kelder	-
Eerste verdieping	€ 2.000
Tweede verdieping	€ 1.250
Tuin en overkapping	-
Achterhuis / wellness - Helmichstraat 1a	€ 100
Totaal bekende prijzen	€ 7.000

Exclusief zaken met “prijs op aanvraag” en zaken die kosteloos kunnen achterblijven.

Aandachtspunt: bij “bureau, stoelen en ladeblok” op de tweede verdieping bevat het aangeleverde overzicht een gecombineerde/dubbele markering. Deze regel dient vóór ondertekening te worden bevestigd.

VOOR AKKOORD

Verkoper(s)
Plaats / datum: _____
Handtekening: _____

Koper(s)
Plaats / datum: _____
Handtekening: _____