



Ellecom Kastanjelaan 46

Vraagprijs € 795.000,- 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:
herenhuis

Type woning:
hoekwoning

Bouwjaar:
1875

Aantal kamer:
5

Inhoud:
643 m³

Woonoppervlakte:
143 m²

Perceeloppervlakte:
591 m²

Overige inpandige ruimte:
23 m²

Gebouw gebonden buitenruimte:
14 m²

Externe bergruimte:
8 m²

Ligging:
aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving

Tuin:
achtertuin, voortuin, zijtuin

Garage:
parkeerplaats, geen garage

Energielabel:
C

Verwarming:
c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel

Isolatie:
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

Voorzieningen:
buitenzonwering, dakraam, glasvezel kabel, rookkanaal

CV- ketel: **Atag 2006**



> Omschrijving

Aan één van de lommerrijke lanen van Ellecom, op een markante plek met zicht over het groene dorpsplein en op korte afstand van de uitgestrekte bossen, staat dit bijzonder elegante herenhuis uit 1875. Een gemeentelijk monument met een uitgesproken architectuur, een rijk gedetailleerde veranda en een prachtig omsloten tuin waar rust, privacy en groen samenkomen.

De statige gevel, hoge vensters met luiken, sierlijke detaillering en uitgebalanceerde verhoudingen geven het huis een voorname uitstraling. Achter die klassieke verschijning gaat een warm en comfortabel familiehuys schuil, dat met veel gevoel voor stijl en met respect voor de oorspronkelijke architectuur is gemoderniseerd. De Empire-invloeden, authentieke tegelvloeren, en-suite deuren, paneelkasten, spitsboogvensters en de indrukwekkende veranda zijn behouden en vormen samen met hedendaags comfort en duurzaamheid een bijzonder harmonieus geheel.

Een monumentaal herenhuis aan de Veluwezoom dat grandeur, historie en tijdloze allure ademt!

WONEN MET KARAKTER

Via de entree kom je binnen in de vestibule en hal, waar direct de oorspronkelijke sfeer van het huis voelbaar is. De authentieke tegelvloer, de hoogte van de ruimte en de klassieke detaillering vormen een passend welkom. Vanuit de hal zijn de garderobe, moderne toiletruimte en trapopgang bereikbaar.

De royale woonkamer en suite behoort tot de mooiste vertrekken

van het huis. Hoge ramen zorgen voor veel daglicht, terwijl fraaie vaste kasten met paneeldeuren, de schuifdeuren en de houtkachel voor sfeer en karakter zorgen. De ruimte voelt royaal, maar tegelijkertijd aangenaam intiem. Aan de tuinzijde openen dubbele deuren naar de veranda en ontstaat een prachtige verbinding tussen binnen en buiten. Woonkamer, eetkamer en keuken zijn voorzien van vloerverwarming en onder deze ruimtes bevindt zich een volledig geïsoleerde betonvloer.

De aansluitende eetkamer biedt alle ruimte voor lange diners en staat rechtstreeks in verbinding met zowel de keuken als de veranda.

De monumentale veranda is zonder twijfel één van de blikvangers van deze woning. Rijk gedetailleerd houtwerk, verfijnde slanke kolommen en een prachtige historische tegelvloer geven deze buitenkamer een bijna historische elegantie. De maatvoering is royaal genoeg voor een grote eettafel en maakt dit tot een plek waar van het vroege voorjaar tot ver in het najaar kan worden gegeten, gelezen of simpelweg van de tuin kan worden genoten. De veranda vormt geen toevoeging aan het huis, maar een wezenlijk onderdeel van de architectuur en sfeer.

De open keuken is uitgevoerd in een praktische U-opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. De ingetogen vormgeving sluit goed aan bij de klassieke ruimtes eromheen. Vanuit de keuken is de dubbele wijn- en provisiekelder bereikbaar. Een sfeervolle en praktische ruimte die perfect past bij een huis van dit karakter.



> Omschrijving

Eerste verdieping

De statige trap leidt naar de eerste verdieping met overloop en separaat tweede toilet. Hier bevinden zich twee royale slaapkamers met vaste kasten en isolerende beglazing. De hoge ramen en de ligging van de woning bieden fraaie uitzichten op de omliggende tuinen, het dorpsgroen en de karakteristieke omgeving van Ellecom. Vanuit één van de slaapkamers is de eerste badkamer bereikbaar, voorzien van een inloepdouche en wastafel.

Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte en via een bordestrap bereikbaar. Vanaf de overloop is de tweede badkamer toegankelijk, uitgerust met een ligbad, douche, wastafel en toilet. Een Velux-dakvenster zorgt hier voor natuurlijk licht. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een ruime slaapkamer met dakkapel en twee dakvensters. De indeling biedt bovendien ruimte voor het realiseren van een extra slaap-, werk- of logeerkamer. Het dak is volledig geïsoleerd. Tevens bevinden zich hier de cv-combiketel, mechanische ventilatie en praktische bergruimte.

Kelder

Royale dubbel wijn/provisiekelder vanuit de keuken bereikbaar.

EEN TUIN MET SFEER EN PRIVACY

De tuin vormt een uitzonderlijk mooi verlengstuk van het huis. Het perceel is vrijwel geheel omzoomd door volwassen hagen en groen en biedt daardoor een bijzonder hoge mate van privacy. De terrassen en de grindoprit sluiten prachtig aan bij de klassieke

uitstraling van de woning. De hagen worden gecombineerd met volwassen bomen, zorgvuldig gekozen vaste planten en een gevarieerde ecologische bloementuin. Hierdoor ontstaat geen formele tuin die overal hetzelfde oogt, maar een tuin die gedurende de seizoenen steeds verandert en waarin vogels, vlinders en andere insecten volop hun plek vinden. Verspreid over de tuin liggen verschillende plekken om in zon of schaduw te zitten. De uitstekende bezonning, het beschutte karakter en de fraaie zichtlijnen maken het tot een tuin waarin je je werkelijk even kunt terugtrekken.

De woning maakt deel uit van een karakteristiek ensemble van drie woningen. Aan de andere zijde van het blok - naast Kastanjelaan 42 - bevinden zich de bij deze woning behorende berging, extra oprit en looppad.

EEN BIJZONDERE PLEK IN ELLECOM

Ook de ligging draagt nadrukkelijk bij aan de allure van deze woning. Ellecom wordt gekenmerkt door lommerrijke lanen, historische bebouwing, oude bomen en een bijzonder groene woonomgeving. Vanuit het huis is er zicht op het groene dorpsplein en de omliggende parkachtige beplanting. Wie de straat uitloopt, beweegt zich vrijwel vanzelf richting de bossen. Daarmee woont u hier zowel midden in het dorp als direct bij het buitengebied. Juist die combinatie van monumentale architectuur, groen, rust en dorps karakter maakt deze plek zo aantrekkelijk.



> Omschrijving

COMFORT MET RESPECT VOOR HET VERLEDEN

Het huis is door de jaren heen met zorg onderhouden en gemoderniseerd, zonder het oorspronkelijke karakter geweld aan te doen. Zo beschikt de woning onder meer over dak-, muur- en vloerisolatie, grotendeels isolerende beglazing, vloerverwarming op de begane grond, glasvezel en buitenzonwering. Het buitenschilderwerk is in 2024 professioneel uitgevoerd.

BIJZONDERHEDEN

- karaktervol gemeentelijk monument met historische allure;
- beeldbepalende ligging aan een lommerrijke laan in Ellecom;
- fraaie authentieke details, waaronder tegelvloeren, paneeldeuren en stucplafonds;
- uitzonderlijk rijk gedetailleerde, kamerbrede veranda;
- royale woonkamer en eetkamer met suite met houtkachel;
- open keuken en ruime wijn-/provisiekelder;
- drie slaapkamers en met mogelijkheid voor een extra kamer;
- twee badkamers en drie toiletten;
- vloerverwarming in woonkamer, eetkamer en keuken;
- dak-, muur- en vloerisolatie en grotendeels isolerende beglazing;
- fraai omsloten tuin met veel privacy en ecologische bloementuin;
- grind gedekte oprit en diverse terrassen;
- de woning maakt deel uit van een karakteristiek ensemble van drie woningen;
- aan de andere zijde van het blok, naast nummer 42, bevinden zich de bij deze woning behorende berging, extra oprit en looppad.
- professioneel buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024;
- HR-cv-combiketel uit 2006;

- prachtige ligging op steenworp afstand van de Veluwezoom, IJssel, landgoederen en uiterwaarden;
- dichtbij uitvalswegen, NS-intercitystation Dieren, bushalte, bakker/kruidenier, basisschool, recreatievoorzieningen, voortgezet onderwijs en uitgebreide winkelveorzieningen van Dieren.

WONEN IN ELLECOM

Het sfeervolle en kindvriendelijke dorp Ellecom ligt prachtig op de overgang van het Veluwemassief en de IJsselvallei en biedt een bijzonder prettig woonklimaat. Je vindt er een kruidenier, postagentschap, diverse restaurants, een basisschool met peuterspeelzaal en BSO, en een actieve omni-sportvereniging met onder andere voetbal, outdoor padel, zwemmen, jeu de boules, bootcamp en biljart.

Voor recreatie zit je hier uitstekend: in de directe omgeving liggen uitgestrekte natuurgebieden, bosrijke wandelroutes en prachtige fietspaden richting de Veluwezoom en de IJssel. Ook kun je hier volop genieten van buitenactiviteiten zoals hardlopen, mountainbiken en varen op of langs de IJssel. Daarnaast zijn er in de regio diverse golfbanen en recreatieve voorzieningen te vinden voor sport en ontspanning.



> Omschrijving

Dankzij de centrale ligging, goede aansluiting op het wegennet en het openbaar vervoer is Ellecom goed bereikbaar. Het nabijgelegen Dieren (1,5 km) biedt een uitgebreid winkelaanbod, voortgezet onderwijs en een NS-intercitystation. Ook rijkswegen en overige voorzieningen liggen in de directe nabijheid. Arnhem (ca. 11 min.), Zutphen (ca. 15 min.) en Apeldoorn (ca. 20 min.) zijn eenvoudig per auto bereikbaar. Een plek waar natuur, recreatie, voorzieningen en bereikbaarheid mooi samenkomen. Hier je voelt thuis als vakantie.

AANVULLENDE INFORMATIE

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

- Ouderdomsclausule (beperking aansprakelijkheid verkoper).
- Asbestclausule (algeheel asbestverbod van 2005).
- Documentatie bij beroep op een eventueel opgenomen financieringsvoorbehoud.
- Toelichting meetinstructie

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

Dit is geen alledaags herenhuis, maar een woning met een uitgesproken eigen identiteit. De combinatie van de monumentale architectuur, de veranda, de besloten tuin en de bijzondere groene ligging in Ellecom geeft het geheel een allure die slechts zelden op de markt komt. Ons enthousiaste team helpt u graag dit gevoel zelf te ervaren. Maak snel een afspraak met makelaar Sander Spohr en laat u verrassen door de charme en het gemak van deze unieke woning.

ACTIE=SUCCES!









































> Plattegrond

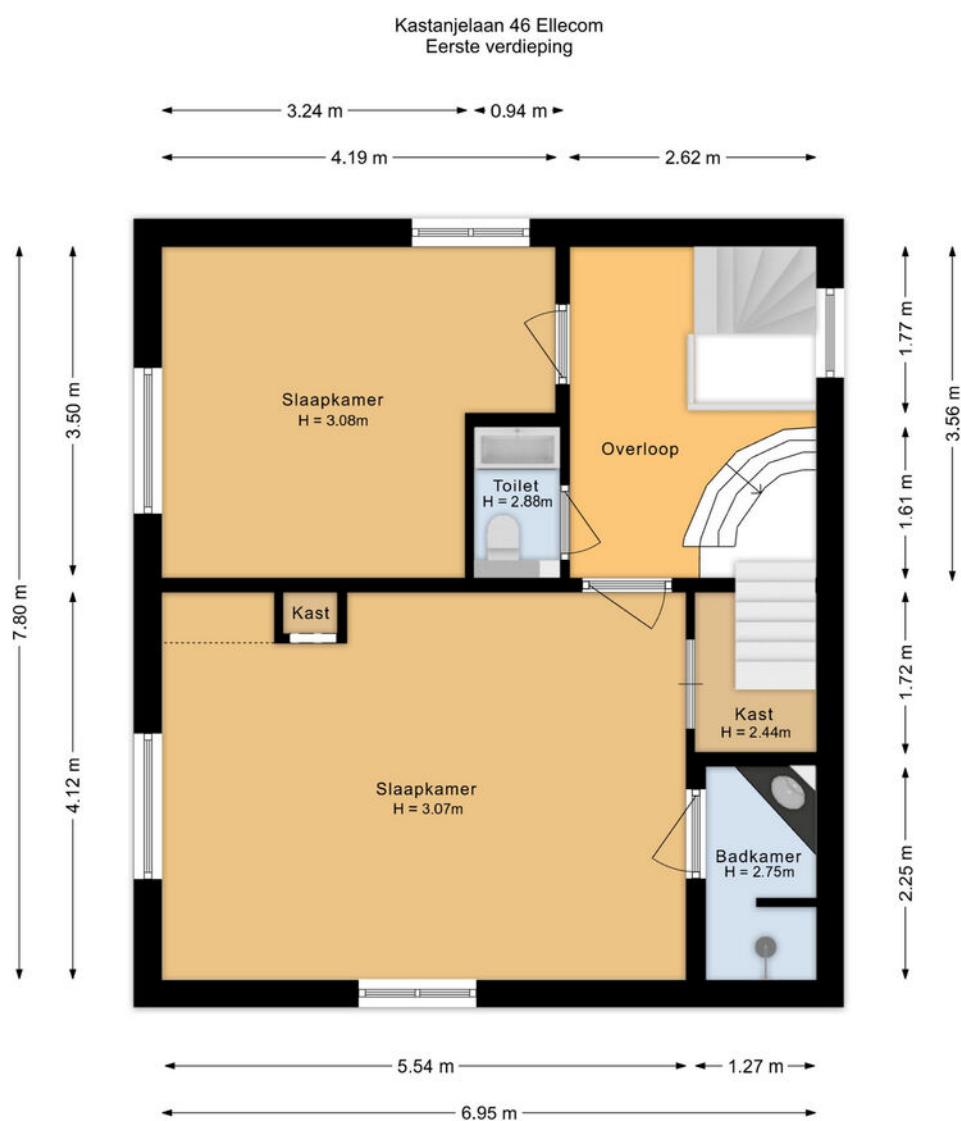


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

> Plattegrond

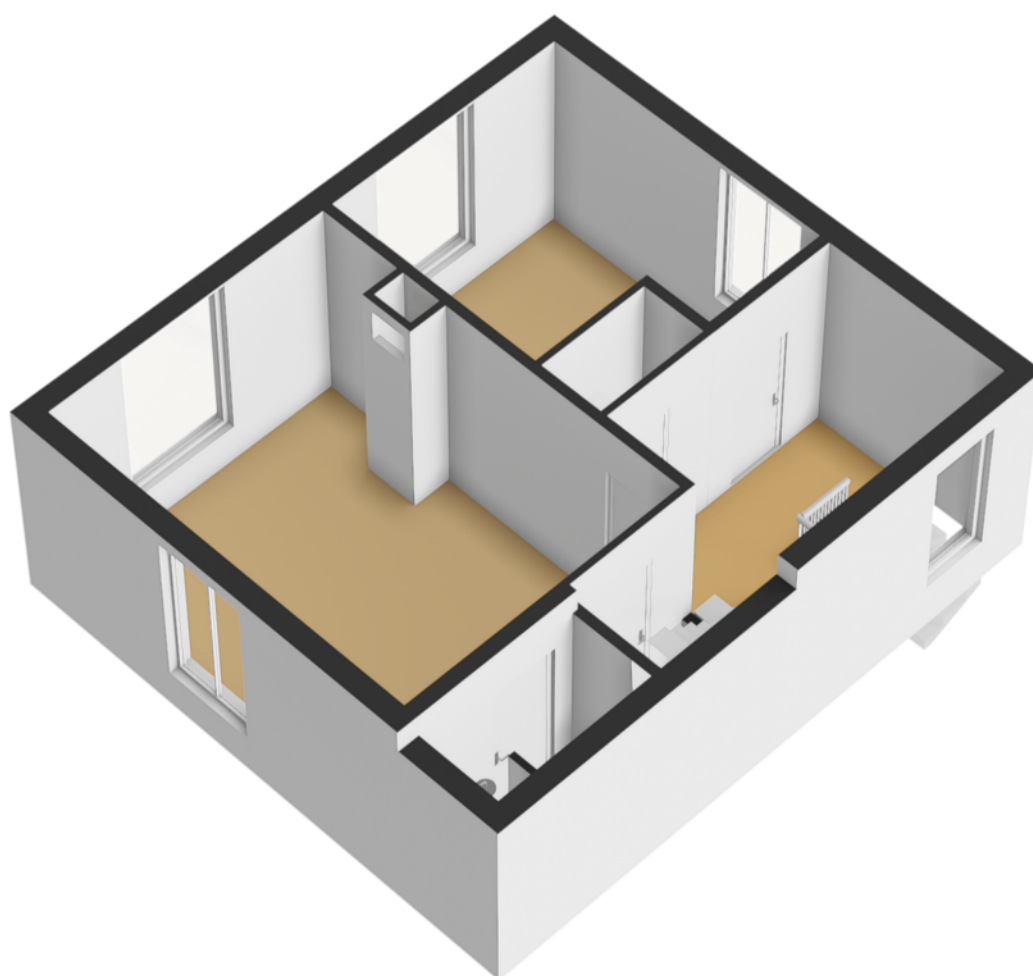


> Plattegrond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

> Plattegrond



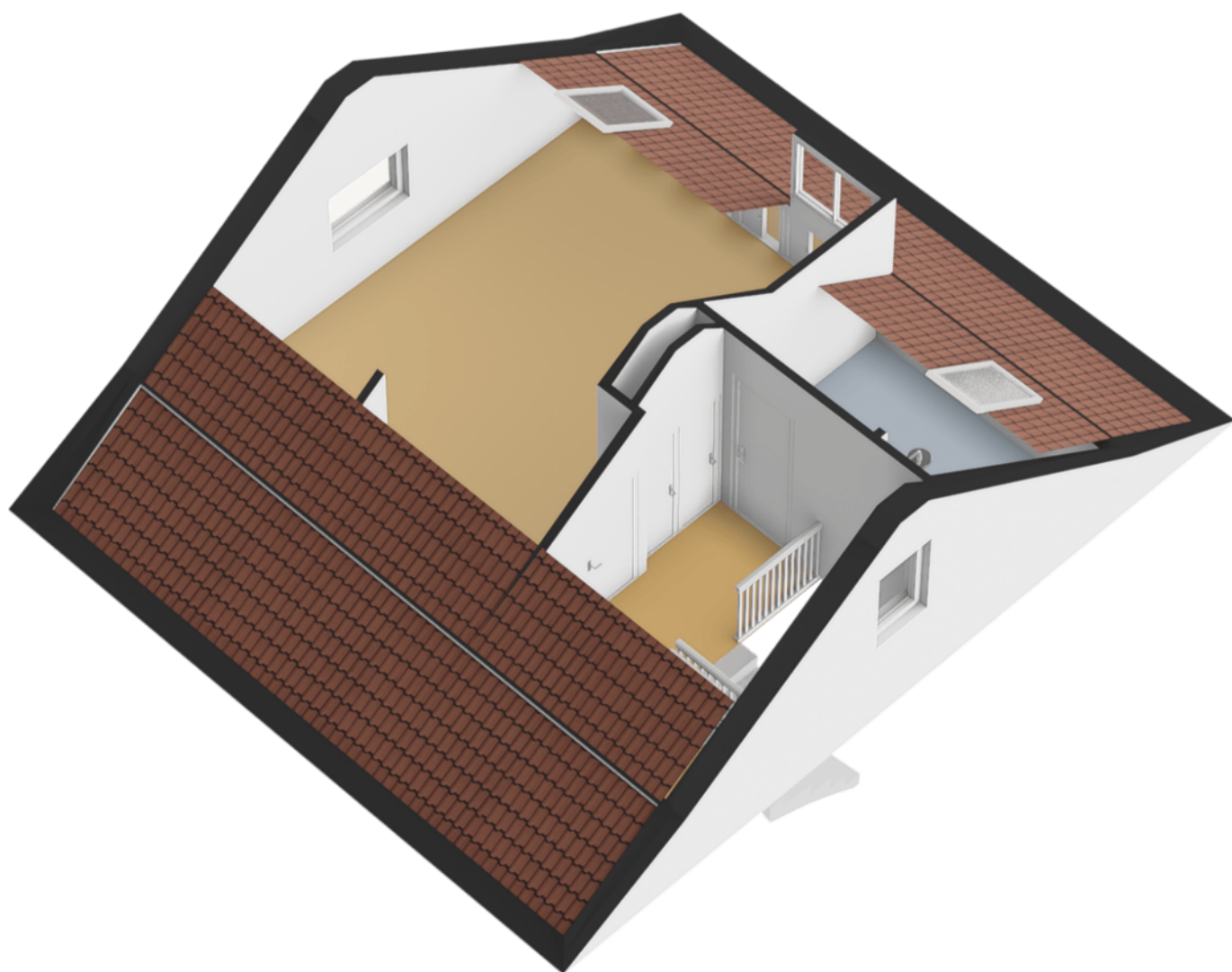
> Plattegrond

Kastanjelaan 46 Ellecom
Tweede verdieping



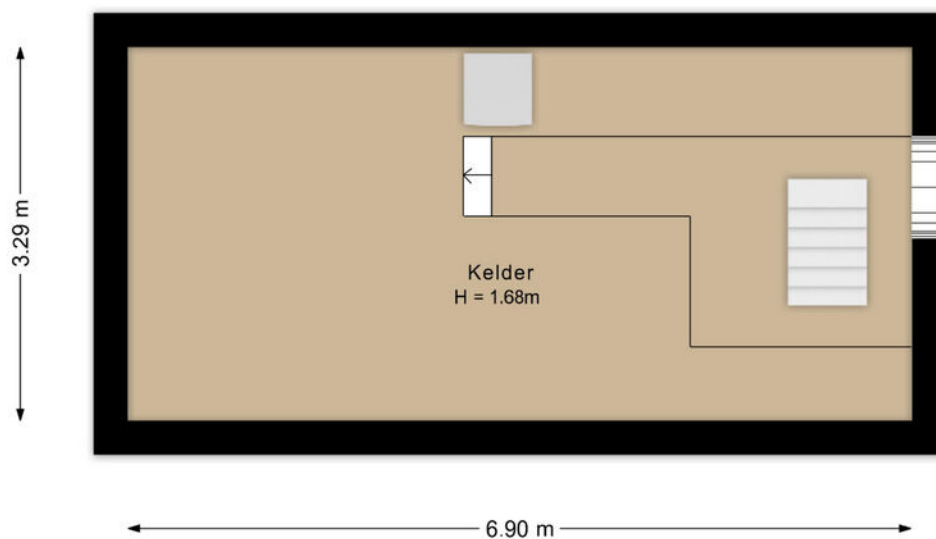
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

> Plattegrond



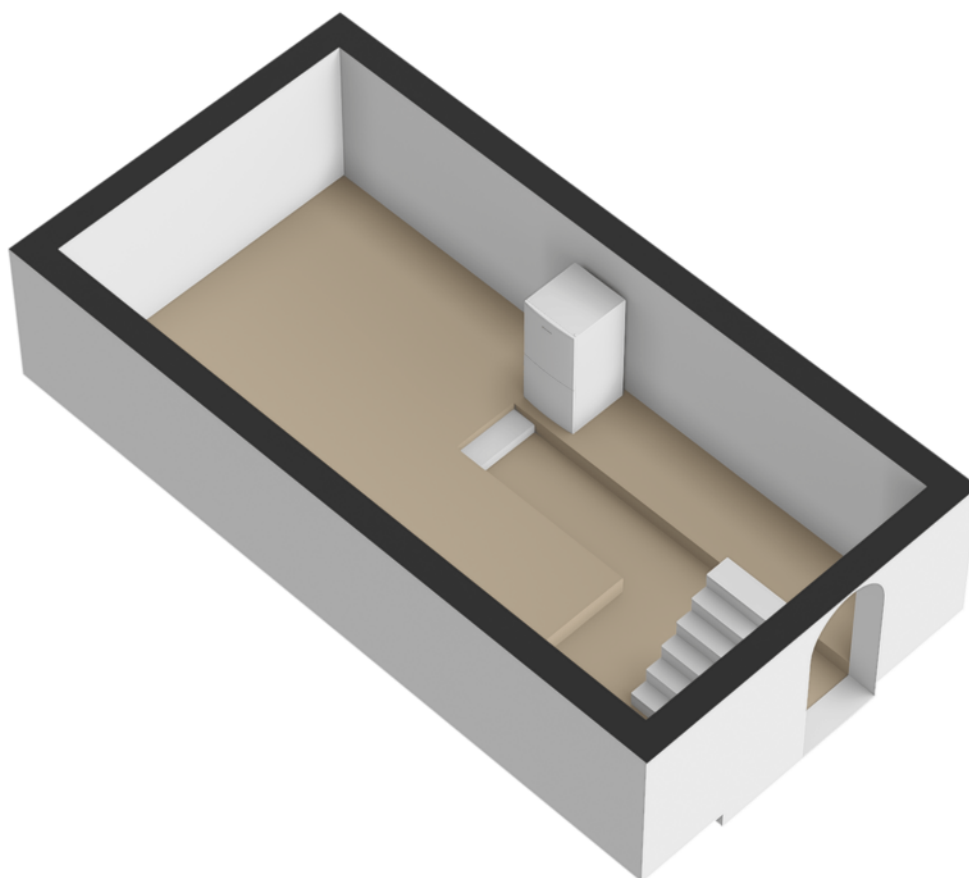
> Plattegrond

Kastanjelaan 46 Ellecom
Kelder



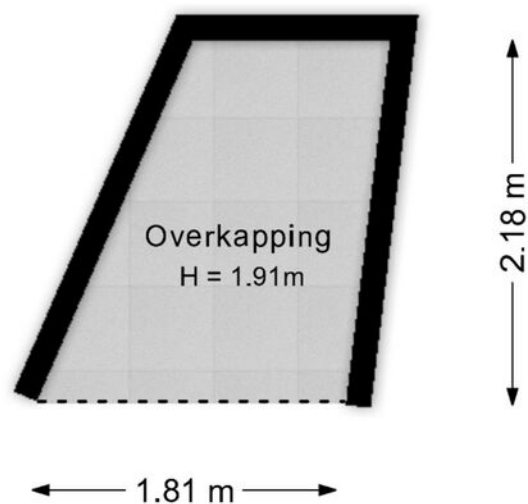
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

> Plattegrond



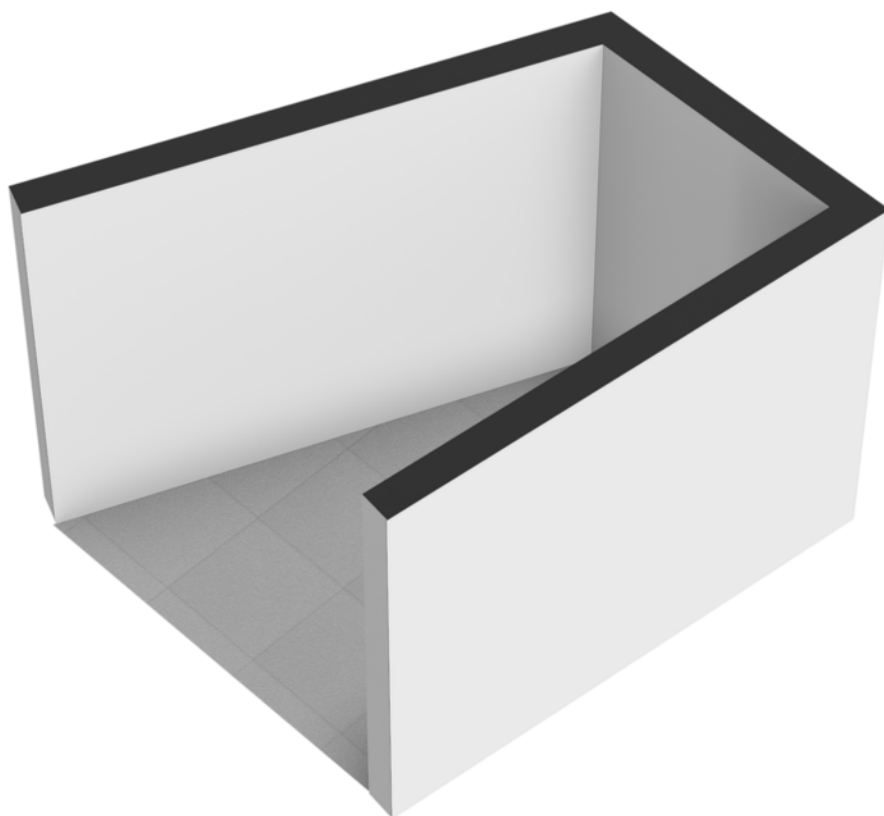
> Plattegrond

Kastanjelaan 46 Ellecom
Overkapping



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

> Plattegrond



> Kadastrale kaart

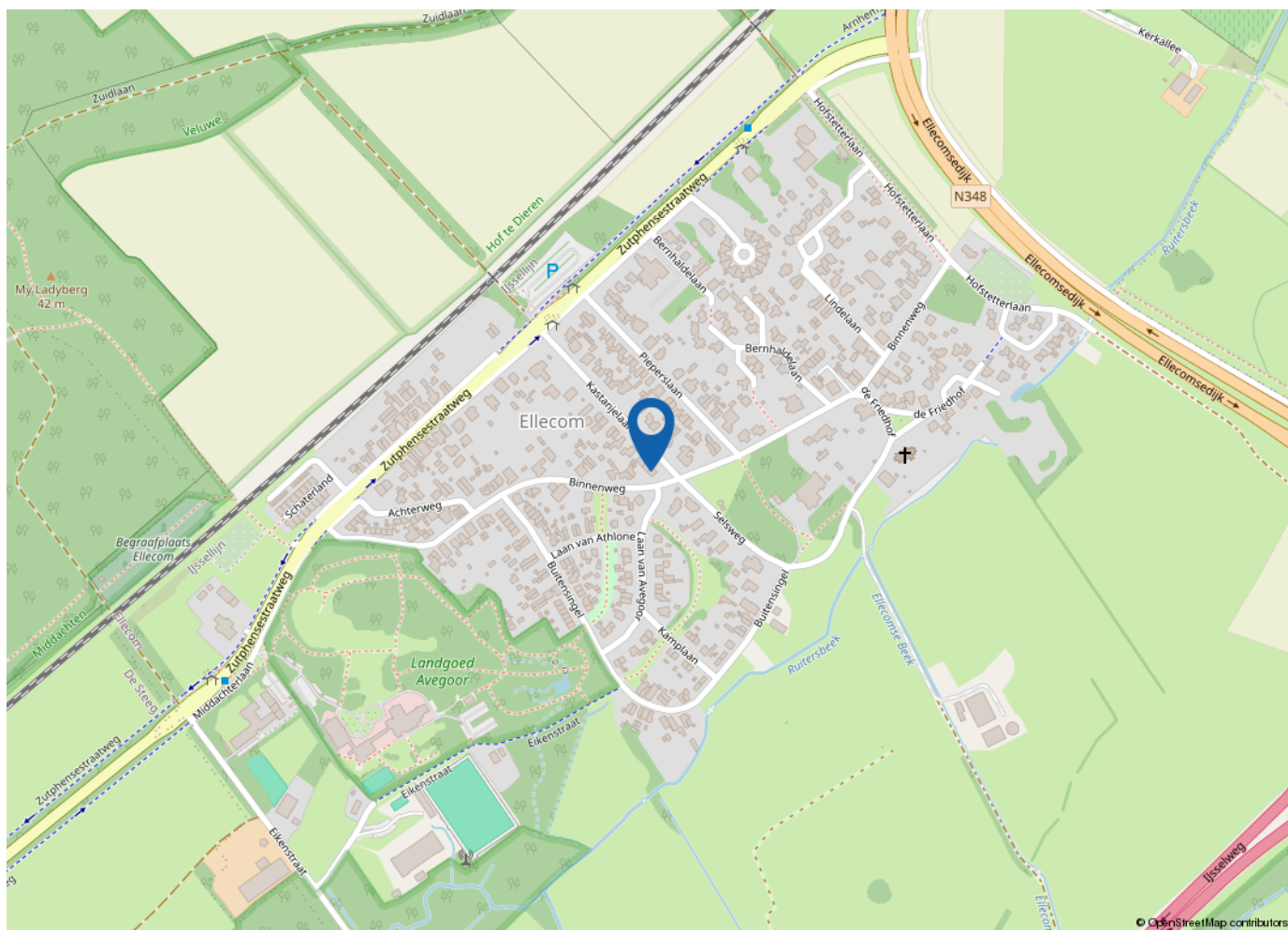
Kadastrale kaart

Uw referentie: Dieren S 1336

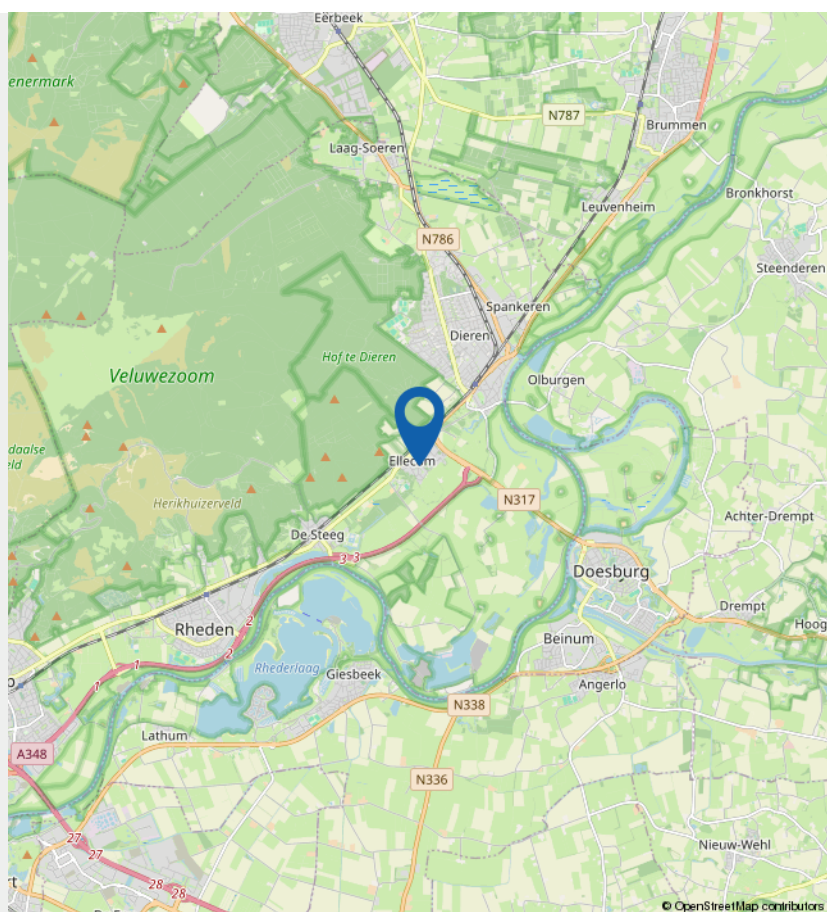


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Dieren
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	S
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	1336
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 augustus 2026 De 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?”*



Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: Kastanjeboom 46, 6955 AN Elleen

Datum: _____

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

Blijft
achter

Gaat
mee

Kan worden
overgenomen

N.v.t.

Woning

Interieur

Verlichting, te weten:

- | | | | | |
|--|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| - Inbouwspots/dimmers | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - Losse (hang)lampen | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

(Losse) kasten, legplanken, te weten:

- | | | | | |
|----------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| = <u>Haakkasten kamer</u> | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| = <u>Muurkasten zolder</u> | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

- | | | | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| - Gordijnrails | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - Gordijnen <u>woonkamer</u> | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - Overgordijnen <u>woonkamer</u> | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - Vitrages | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - Rolgordijnen | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - Lamellen | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - Jaloezieën | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| - (Losse) horren/rolhorren | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| - | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

Vloerdecoratie, te weten:

- | | | | | |
|---|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| - Vloerbedekking | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - Parketvloer | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| - Houten vloer(delen) | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| - Laminaat | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| - Plavuizen <u>kamer + vloer verwarming</u> | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

(Voorzet) openhaard met toebehoren

- | | | | | |
|--------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Allesbrander | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Houtkachel | ☐ | ☐ | ☒ | ☐ |
| (Gas)kachels | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☒	☐	☐	☐
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer <i>kelder</i>	☐	☐	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☒
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet 3 x	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
– Fontein 3 x	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad <i>annex douche zolder</i>	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherm) <i>slaapkamer</i>	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel <i>3x</i>	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toiletten	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat <i>verwarming</i>	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☒	☐	☐	☐
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
<i>dubbelglas 2004, wand-, vloerisolatie</i>	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

[illegible]

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen door koper
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
1	☐	☐	☐	☐
Tuin heggen voorzien van druppel -	☒	☐	☐	☐
slang samen met buurman(n ^o 44)	☒	☐	☐	☐
- pompvoorziening " "	☒	☐	☐	☐

Bijlage(n) over te nemen contracten:



> 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.

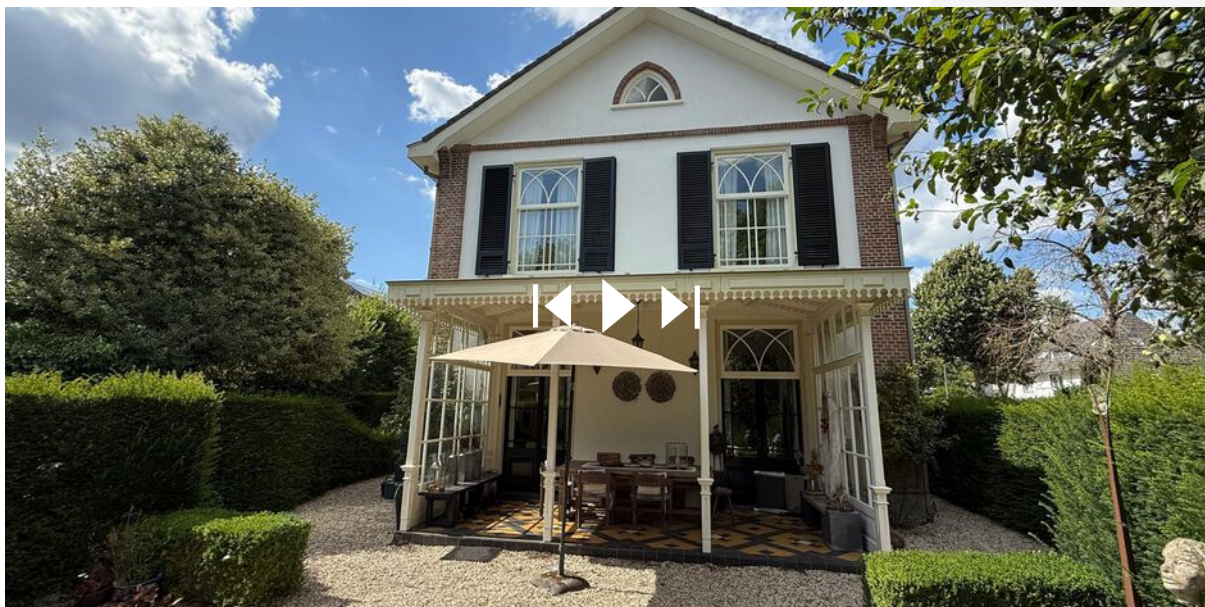


Zo zijn er basisvoorzieningen zoals huis- en tandartsen verspreid over de hele gemeente en is er een polikliniek in Dieren. Een schouwburg, een kunstcentrum, een openluchttheater, bibliotheken en diverse galerieën zorgen voor een gevarieerd cultureel aanbod met alle voorzieningen van Arnhem op een steenworp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

> **Bekijk deze
woning online!**

www.grotenhuismakelaardij.nl

Kastanjelaan 46, Ellecom



*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.