Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Ellecom
Schaterland 10

Vraagprijs € 485.000,- k.k.

Goed gevoel
NVM

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Hartelijk bedankt voor de door u getoonde interesse.

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

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

Graag stellen wij ons team hieronder aan u voor

Fabian Grotenhuis RM/ RT
Beëdigd NVM Makelaar
NRVT Taxateur
Energieprestatieadviseur

fabian@grotenhuismakelaardij.nl
0313-450717
06-51876395

Sander Spohr RM/ RT
Beëdigd NVM Makelaar
NRVT Taxateur

sander@grotenhuismakelaardij.nl
0313-450717
06-22006972

Mira Grotenhuis ARMT
Assistent Makelaar

mira@grotenhuismakelaardij.nl
0313-450717

Charlotte Hoevers
Binnendienst

charlotte@grotenhuismakelaardij.nl
0313-450717

Miriam Otten ARMT
Assistent Makelaar

miriam@grotenhuismakelaardij.nl
0313-450717

Diane Horsten
Binnendienst

diane@grotenhuismakelaardij.nl
0313-450717

Enrico Kwast
Bordenservice

Actie = succes!

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> Kenmerken

Soort:
eengezinswoning

Type woning:
eindwoning

Bouwjaar:
2016

Aantal kamer:
3

Inhoud:
315 m³

Woonoppervlakte:
89 m²

Perceeloppervlakte:
188 m²

Overige inpandige ruimte:
-

Gebouw gebonden buitenruimte:
1 m²

Externe bergruimte:
22 m²

Ligging:
in woonwijk, in bosrijke omgeving

Tuin:
achtertuin

Garage:
vrijstaand steen

Energielabel:
A

Verwarming:
c.v.-ketel

Isolatie:
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geisoleerd

Voorzieningen:
mechanische ventilatie, rolluiken, glasvezel kabel, airconditioning

CV- ketel:
Intergas Kombi Kompakt HRE 2016

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> Omschrijving

Instapklaar, energiezuinig en levensloopbestendig wonen in een prachtige groene omgeving, compleet met een royale vrijstaande garage. Aan het in 2016 nieuw gerealiseerde Schaterland, aan de rand van het geliefde Ellecom, ligt deze moderne, uitstekend verzorgde en verrassend complete eindwoning. De woning beschikt onder andere over een tuingerichte woonkamer met een speelse en multifunctionele entresol, een moderne open keuken, twee slaapkamers en een moderne badkamer. Dankzij het volledige woonprogramma op de begane grond is de woning levensloopbestendig ingedeeld en geschikt voor uiteenlopende leeftijdsgroepen. De vrijstaande stenen garage met twee praktische bergvlieringen en maar liefst 12 zonnepanelen maakt het geheel compleet. De woning maakt deel uit van een aantrekkelijk opgezette en gemoedelijke woonomgeving aan de rand van de Veluwezoom, met de bossen van Middachten, Nationaal Park Veluwezoom en het fraaie IJssellandschap op korte afstand. Het NS-intercitystation van Dieren bevindt zich op slechts circa acht minuten fietsen. Een aantrekkelijke combinatie van comfortabel wonen, natuur en goede bereikbaarheid.

GLOBALE INDELING

Via de overdekte entree kom je binnen in de doorlopende ontvangsthal met garderobenis en een uitgebreide groepenkast. Vanuit de hal zijn de beide slaapkamers bereikbaar, met oppervlakten van bijna 13 m² en 9 m².
De moderne toiletruimte is uitgevoerd met een vrijdragend toilet, fonteintje en mechanische ventilatie. De geheel in moderne kleuren betegelde badkamer beschikt over een ruime inloopdouche met drainagegoot en thermostatische kraan, een wastafelmeubel, designradiator en mechanische ventilatie. Praktisch is ook de royale separate was-/technische ruimte met aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelling van de Intergas Kompakt HRE combiketel uit 2016. Aan de achterzijde bevindt zich de verrassend ruimtelijke en lichte living. De woonkamer is tuingericht en voorzien van een verzorgde laminaatvloer. De open verbinding met de hoge kap, grote raampartijen, lichtinval van bovenaf en de speelse entresol geven de living een bijzonder ruimtelijk karakter. Via een vaste trap bereik je de entresol, die zich uitstekend leent als comfortabele thuiswerkplek, hobbyruimte of leeshoek. Vanuit de living is er direct toegang tot de tuin, met zicht op het achterliggende groen en zonder direct daarachter gelegen bebouwing. De open keuken vormt één geheel met de living en is uitgevoerd in een praktische rechthoekige opstelling. De keuken dateert uit 2016 en beschikt onder andere over een inductiekookplaat, recirculatiekap, verzonken spoelbak, koelkast, ATAG combi-oven, Siemens Smart-vaatwasser en veel praktische kastruimte. De vaatwasser, koelkast en inductiekookplaat zijn recent vernieuwd. Voor extra comfort is de woon-/keukenruimte voorzien van een Mitsubishi Electric airconditioning uit 2022, waarmee zowel kan worden gekoeld als verwarmd. Daarnaast beschikt de woning over elektrisch bedienbare rolluiken, die ook via een app kunnen worden aangestuurd.

TUIN EN BERGING

Vanuit de living stap je direct de achtertuin in. De tuin is gelegen op het zuidoosten en beschikt over een zonnig terras. Vooral de

> Omschrijving

vrije, groene ligging aan de achterzijde geeft deze buitenruimte een prettige uitstraling. Doordat direct achter de tuin bebouwing ontbreekt, ontstaat een aangenaam gevoel van ruimte en een fraai zicht op het omliggende groen. De tuin beschikt over een praktische achterom en biedt toegang tot de berging. Het buitenschilderwerk is in 2024 uitgevoerd; de achterdeur van de berging is in 2026 nog geschilderd.

VRIJSTAANDE GARAGE MET 12 ZONNEPANELEN
Bijzonder aantrekkelijk is de afzonderlijk gelegen vrijstaande stenen garage, die samen met de woning wordt verkocht. De garage ligt direct achter de woningen en heeft een binnenmaat van circa 6,15 x 3,16 meter. Hier is volop ruimte voor een auto, fietsen, een werkbank of hobbyspullen. Dankzij de royale hoogte beschikt de garage bovendien over twee praktische bergvlieringen, waardoor verrassend veel extra opslagruimte aanwezig is. De garage is toegankelijk via een kanteldeur. Op het dak liggen maar liefst 12 zonnepanelen, die rechtstreeks zijn gekoppeld aan de elektrische installatie van de woning. Ook de elektra in de garage wordt vanuit de woning gevoed. Een bijzonder praktische aanvulling op de woning, met volop ruimte voor parkeren, hobby en opslag.

ENERGIEZUINIG EN COMFORTABEL
De woning is gebouwd in 2016, goed geïsoleerd en beschikt over energielabel A. De 12 zonnepanelen en de Mitsubishi Electric airconditioning, waarmee zowel kan worden gekoeld als verwarmd, dragen verder bij aan een comfortabel en energiezuinig woonklimaat.

SCHATERLAND
Schaterland is een kleinschalig en groen opgezet woongebied aan de rand van Ellecom. Naast de woningen ligt een gezamenlijke groenvoorziening met onder andere fraaie fruitbomen, die mede bijdraagt aan het gemoedelijke karakter van de buurt. Hier worden regelmatig informele ontmoetingen georganiseerd, van een koffiemoment tot een gezellige borrel. Op het terrein zijn, naast openbare parkeerplaatsen, ook eigen parkeerplaatsen aanwezig. Op dit parkeerterrein bevindt zich zelfs een dubbele laadpaal. De bijdrage aan de Beheervereniging Schaterland bedraagt slechts circa € 15,- per maand, waarmee onder andere het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen wordt bekostigd.

HET SCHILDERACHTIGE DORP ELLECOM
Ellecom is een sfeervol en kinderrijk dorp met een eigen basisschool, kruidenier en omni-sportaccommodatie met onder andere voetbal, outdoor padel, zwemmen, jeu de boules, bootcamp en biljart. Het gemoedelijke karakter van het dorp wordt mede bepaald door de bijzondere ligging aan de Veluwezoom, de omliggende landgoederen en het gevarieerde IJssellandschap met zijn uiterwaarden. Voor liefhebbers van wandelen en fietsen ligt hier een uitgestrekt netwerk van natuurgebieden en routes vrijwel voor de deur. Het nabijgelegen Dieren ligt op korte afstand en beschikt over uitgebreide winkelvoorzieningen, basis- en voortgezet onderwijs en een NS-intercitystation. Ook de uitvalswegen richting onder andere Arnhem, Zutphen, Doesburg en Apeldoorn zijn goed bereikbaar.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> Omschrijving

PLUSPUNTEN OP EEN RIJ
-Moderne en uitstekend verzorgde woning uit 2016.
-Fraaie ligging nabij de bossen van Middachten, Nationaal Park Veluwezoom en het IJssellandschap.
-NS-intercitystation Dieren op circa acht minuten fietsen.
-Achtertuin op het zonnige zuidoosten met terras, achterom en vrije groene ligging
-Energielabel A.
-Levensloopbestendige indeling met volledig woonprogramma op de begane grond.
-Tuingerichte en verrassend ruimtelijke living.
-Hoge kap en speelse entresol, ideaal als werk- of hobbyruimte.
-Moderne open keuken met recent vernieuwde apparatuur.
-Twee goed bemeten slaapkamers.
-Moderne badkamer met ruime inloopdouche.
-Mitsubishi Electric airconditioning voor koelen én verwarmen.
-Elektrisch bedienbare rolluiken met appbediening.
-Verwarming en warm water middels Intergas HR cv-combiketel uit 2016.
-Warm water (mede) middels 80-liter elektrische boiler welke aangesloten is op de cv-ketel, plaatsingsjaar 2025.
-Praktische aangebouwde berging, bereikbaar vanuit de tuin.
-Vrijstaande stenen garage van circa 6,15 x 3,16 meter.
-Garage voorzien van twee praktische bergvlieringen.
-12 zonnepanelen op de garage, gekoppeld aan de woning.
-Goed onderhouden; buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024 en deels in 2026.
-Bij de woning behoort een 1/16e onverdeeld aandeel in de mandelige wegen, paden en groenvoorzieningen van Schaterland.

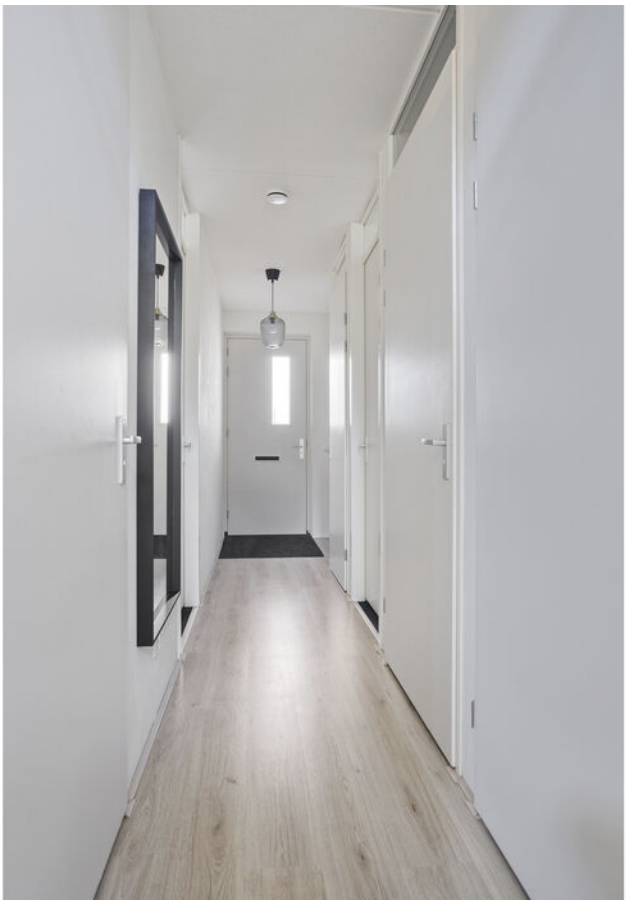
AANVULLENDE INFORMATIE
In het kader van eventuele vervolginteresse wijzen wij op onderstaande voor deze woning van toepassing zijnde toevoegingen op de standaard NVM koopovereenkomst:
-Niet-zelfbewoningsclausule.
-Documentatie bij beroep op een eventueel opgenomen financieringsvoorbehoud.
-Toelichting meetinstructie en aanvulling notariskeuze.
Zie onze uitgebreide verkoopbrochure voor een nadere uitleg van deze clausules en toevoegingen.

Ben je enthousiast geworden over deze comfortabele en verrassend ruimtelijke woning op een bijzondere plek in Ellecom? Ons betrokken team van makelaars en binnendienstmedewerkers is je graag van dienst. Neem contact met ons op en maak snel een bezichtigingsafspraak. **ACTIE = SUCCES!**

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.



Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

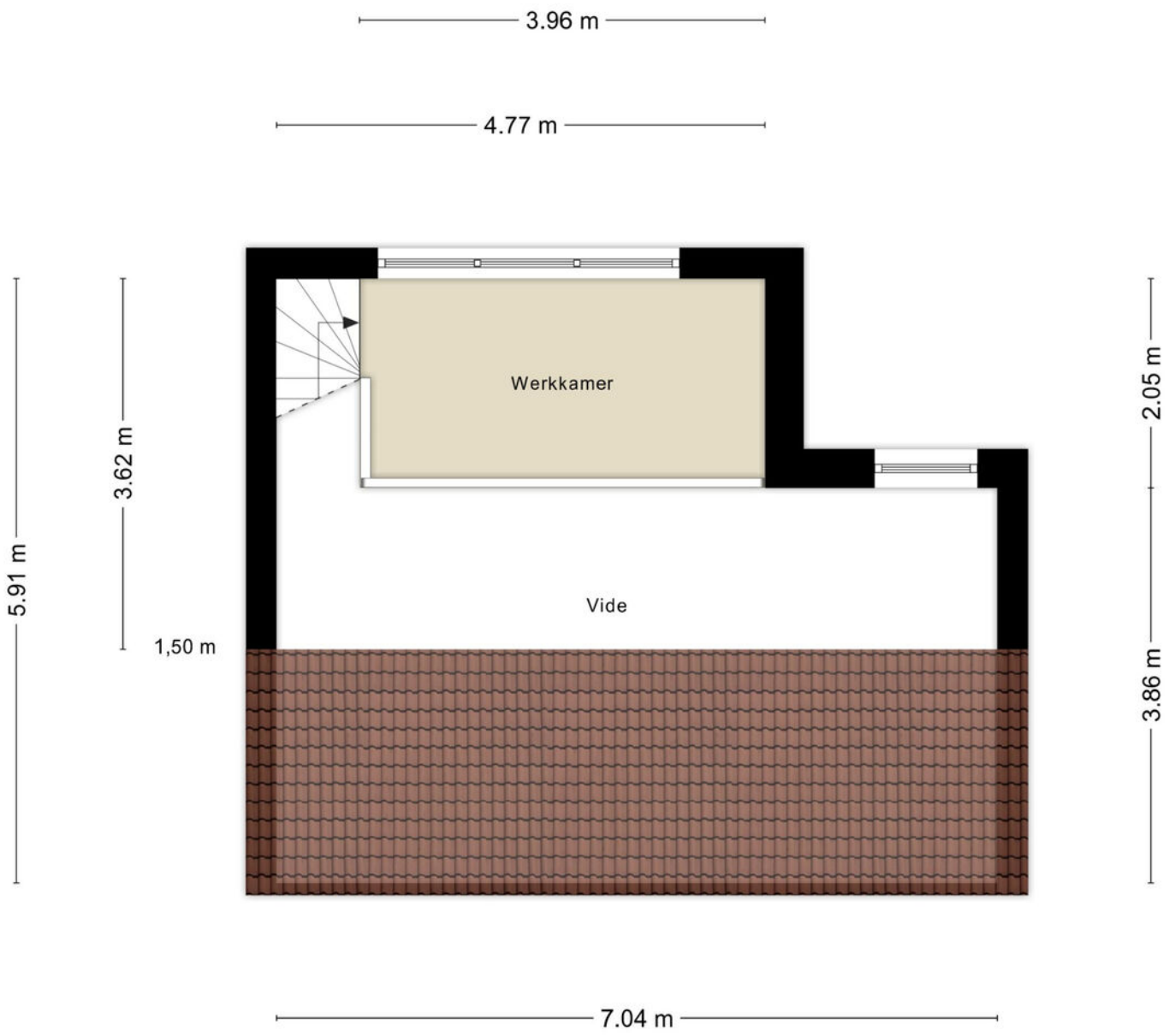
Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> Plattegrond

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

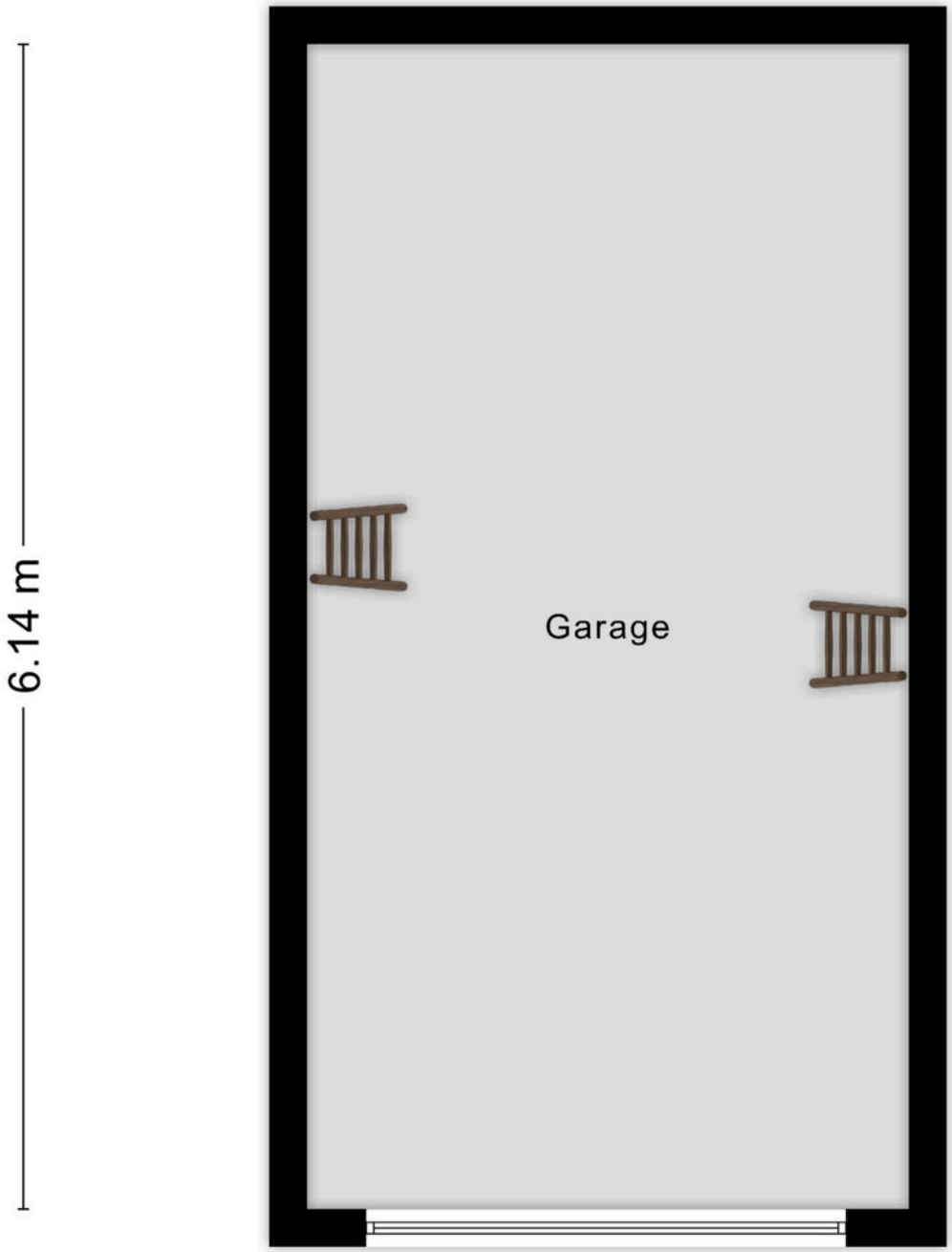
> Plattegrond



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

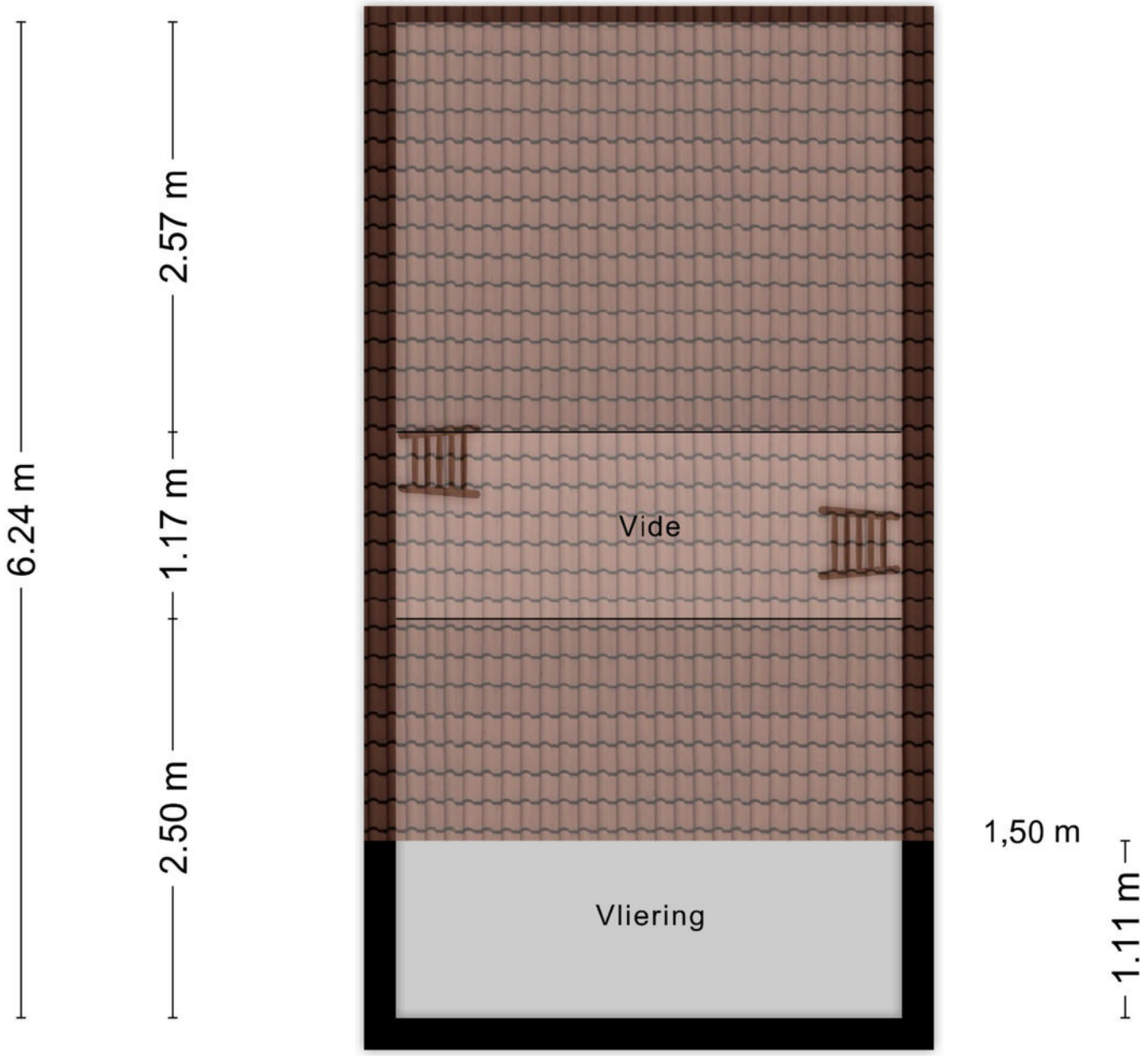
Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> Plattegrond



Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> Plattegrond



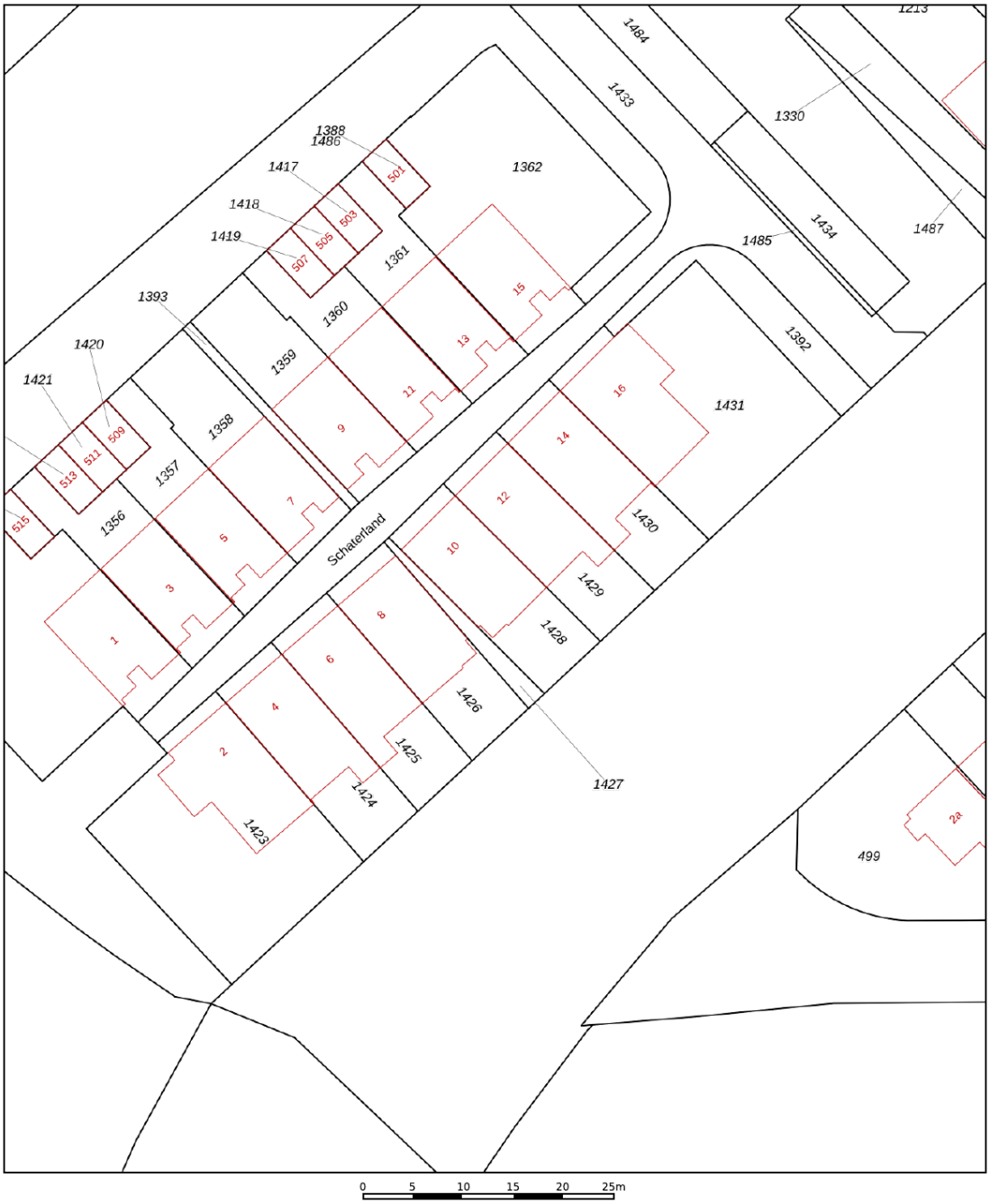
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dieren S 1428



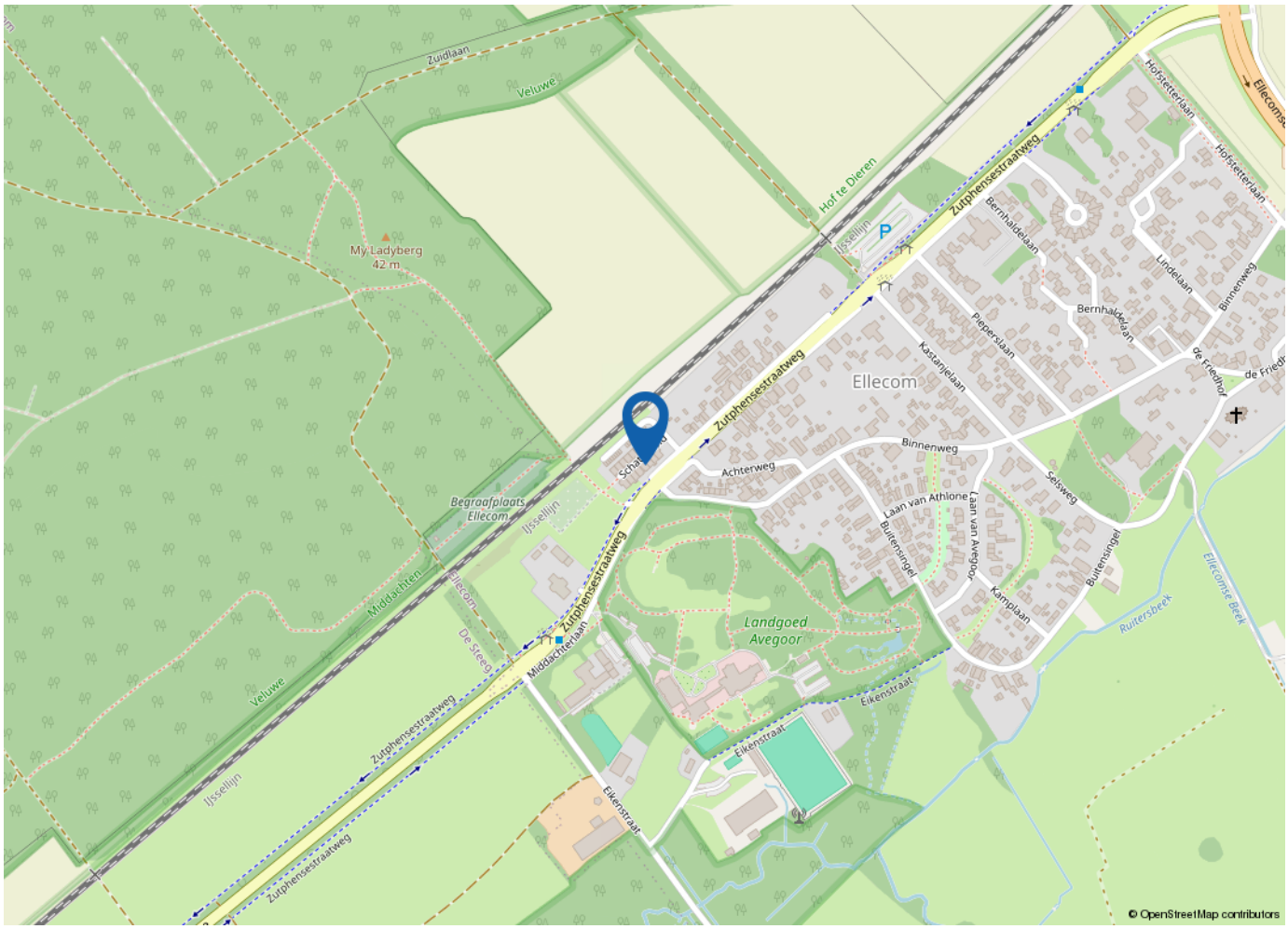
	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
12345	Perceelnummer	
25	Huisnummer	Kadastrale gemeente Dieren
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie S
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 1428
	Administratieve kadastrale grens	
	Bebouwing	

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

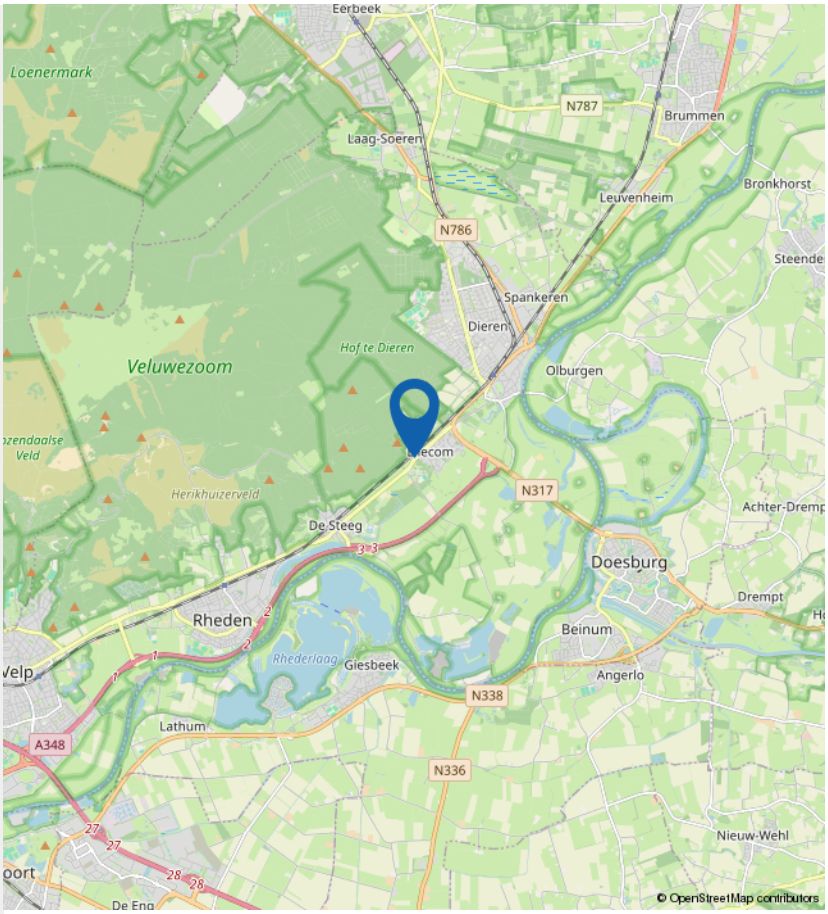
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Grotenhuis
Makelaardij o.z.



“Woon jij binnenkort op deze locatie?”



Lijst van zaken

NVM

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: Schateiland 10, Ellecom

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

Lijst van zaken

NVM

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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☐	☐	☐	☒
– Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– losse wand kastje Badkamer	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☐

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☒	☐	☐	☐
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Overig

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

Bijlage(n) over te nemen contracten:

- –
- –

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> Wonen in de gemeente Rheden

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

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

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

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

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> Bekijk deze woning online!

www.grotenhuismakelaardij.nl

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

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> Extra informatie

Hartelijk bedankt voor de getoonde interesse
Middels deze brochure proberen wij een duidelijk beeld te geven van de woning. Heeft u verdere interesse, dan kunt u contact opnemen met ons kantoor om eventuele vervolgstappen te bespreken. Graag wijzen wij u hieronder op een aantal aspecten die in dit kader van belang kunnen zijn.

Vrijblijvende aanbieding
Hoewel deze objectinformatie met de nodige zorgvuldigheid door ons is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/ of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper, noch (de medewerkers van) ons kantoor aanvaarden enige aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Aan vermelde afmetingen dan wel toegevoegde (bouw)tekeningen kunnen door koper dan ook eveneens geen rechten worden ontleend.

Onderzoeksplicht koper
Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit om te voldoen aan het gebruik dat de koper van de woning zal willen maken. Het verdient aanbeveling om een ter zake kundige (bouwkundige/ aankoopmakelaar) in te schakelen. Indien de koper besluit om bij de aankoop geen deskundige(n) in te schakelen, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn/ haar rekening.

Mededelingsplicht verkoper
Op grond van de wettelijke mededelingsplicht vragen wij verkoper ons datgene te melden wat voor u als koper van belang zou kunnen zijn. Helaas kan verkoper u niet meer melden dan bekend of zichtbaar is. Er wordt door ons geen opdracht gegeven tot nader onderzoek naar zaken als (bodem)vervuiling, (ondergrondse) tanks, toegepaste materialen en de samenstelling ervan en eventuele schadelijkheid van deze zaken voor milieu of gezondheid. Ook naar verbouw- en bestemmingsplanmogelijkheden wordt geen onderzoek gedaan. In dit kader wijzen wij u op uw eigen onderzoeksplicht.

Rol verkopende makelaar
De verkopende makelaar behartigt primair de belangen van de verkoper. Hij werkt in opdracht van de verkoper en treedt op als adviseur van diens opdrachtgever. Op grond van deze eenzijdige belangenbehartiging is het voor de verkopende makelaar dan ook niet mogelijk en zelfs verboden om gelijktijdig de belangen van een koper te behartigen. Als lid van de NVM zal conform de regels en de Erecode van de NVM gehandeld worden.

Beperking aansprakelijkheid verkoper/ ouderdomsclausule
Wanneer de woning meer dan 30 jaar geleden is gebouwd wensen wij ter beperking van de aansprakelijkheid van de verkoper in de koopakte onder artikel 6.3 onderstaande aanvullende clausule op te nemen. Deze clausule wijst u als koper op uw eigen verantwoordelijkheid om te (laten) onderzoeken of de woning die eigenschappen bezit die u belangrijk vindt waarbij aansprakelijkheid van de verkoper voor gebreken uitgesloten wordt. De verkoper blijft wel verplicht om de koper op de hoogte te stellen van gebreken waarvan hij weet of behoort te weten dat ze voor koper van belang zijn en waarvan hij weet of vermoedt dat de koper ze niet kent. *Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan .... jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Verkoper staat derhalve onder andere niet in voor de funderingen, de daken, de muren, de vloeren, de leidingen, de installaties voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.*

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> Extra informatie

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

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

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

Bouwkundige risico's
Asbest: als de woning voor 2005 gebouwd (of mogelijk verbouwd) is, dan zijn er mogelijkerwijs asbesthoudende materialen verwerkt (vanaf 1 juli 1993 geldt er een verbod op de verkoop en op het bedrijfsmatig gebruik van asbest; in 2005 is er een volledig verbod op ondermeer het in voorraad hebben en toepassen van asbesthoudende producten gekomen). Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden die extra kosten met zich mee kunnen brengen.

In de koopakte zal onderstaande bepaling opgenomen worden:
Vanwege het bouwjaar kunnen in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn.
Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper
Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren: wanneer een woning gebouwd is in de periode van circa 1965 – 1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge luchtvochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van eventuele wapening in het beton kan aantasten.

Bodemverontreiniging/ ondergrondse tanks
Voor zover verkoper bekend is er van de aanwezigheid van een ondergrondse tank voor de opslag van (vloei)stoffen geen sprake, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld (in de vragenlijst). Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> Extra informatie

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

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

Financiering
Veelal wordt bij de koop door koper een ontbindende voorwaarde financiering opgenomen. Deze voorwaarde dient dan door koper in de onderhandeling vermeld te zijn. Indien hierover geen nadere afspraken zijn gemaakt wordt uitgegaan van een financiering van de maximale door de overheid bepaalde ‘loan to value’ (vanaf 2018 bedraagt deze 100% van de marktwaarde van de woning) tegen gebruikelijke voorwaarden en tarieven en, indien kopers met z’n tweeën kopen, op beide inkomens. Voor de ontbindende voorwaarde van financiering staat een termijn van een aantal weken nadat overeenstemming is bereikt over de koopsom. U heeft echter als koper tot aan de datum van eigendomsoverdracht de tijd om de meest passende financiering aan te gaan bij een geldverstrekker welke voor u de beste condities en voorwaarden heeft.

Doet de koper binnen de in de koopakte vastgelegde termijn een beroep op de ontbindende voorwaarde van financiering, dan dient hij aan te tonen dat hij zich heeft ingespannen om de financiering te verkrijgen. Om te kunnen beoordelen of een financiering door koper mogelijk is, of koper al het redelijk mogelijke heeft gedaan om de financiering te verkrijgen en of er terecht een beroep op het financieringsvoorbehoud wordt gedaan, dient koper hierbij in ieder geval de gegevens die aan de bank verstrekt zijn (kopie aanvraag van de hypotheek) en minimaal één afwijzing van een erkende geldverstrekkende instelling te overleggen.

Waarborgsom
In alle koopovereenkomsten die door ons worden gesloten zal standaard een door koper te stellen waarborgsom ter hoogte van 10% van de koopsom worden opgenomen, te voldoen binnen één week na het onherroepelijk worden van de koopovereenkomst. In plaats van het storten van een waarborgsom is het stellen van een bankgarantie ook mogelijk. De notaris zal u vragen de waarborgsom te storten of de bankgarantie te deponeren voor de in de koopovereenkomst vermelde datum.

Energielabel
Voor de meeste woningen is een energielabel bij oplevering, verkoop en verhuur sinds 2008 verplicht. Het niet hebben van een energielabel is voor rekening en risico van de verkoper.

Notariskeuze
Omdat de kosten worden betaald door de koper heeft deze in de meeste gevallen de keuze bij welke notaris het transport (de juridische levering) zal plaatsvinden. Indien de notaris extra kosten in rekening brengt bij de verkoper, anders dan de kosten voor het doorhalen van de hypothecaire inschrijving in het kadaster tegen een marktconform tarief (totaal maximaal € 200,- exclusief btw per inschrijving), zijn de kosten over het meerdere voor rekening van de koper. Wanneer de koper een notaris kiest op een afstand van meer dan 25 kilometer van de onroerende zaak, dan zijn de kosten voor een eventuele volmacht ten behoeve van de verkoper(s) eveneens voor rekening van de koper.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> Extra informatie

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

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

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> Zijn er nog vragen.....

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

Ons adres

Grotenhuis Makelaardij
Lindelaan 12
6951 DJ Dieren
0313-450717
06-57894814
info@grotenhuismakelaardij.nl

Openingstijden*

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

* buiten kantoortijden en op zaterdag werken wij op afspraak.

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

Kijk voor ons actuele woningaanbod op: www.funda.nl en/ of www.grotenhuismakelaardij.nl

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

WAARDECHEQUE

BENIEUWD NAAR DE ACTUELE WAARDE VAN JOUW WONING?

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

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

Je kunt er ook voor kiezen om dit formulier in te vullen en bij ons langs te brengen of er een foto van te maken en deze te naar ons te mailen of appen.

Naam: _____

Adres: _____

Postcode: _____

Plaats: _____

Telefoonnummer: _____

Email: _____

Grotenhuis Makelaardij – Lindelaan 12 – 6951 DJ Dieren

0313-450717 06-57894814 info@grotenhuismakelaardij.nl

Actie = succes!

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

HYPOTHEEK ADVIES NODIG?

Financieel Raadhuis
hypotheken en verzekeringen

- Onafhankelijk Advies
- Korte lijnen en dicht in de buurt
- Afspraak op korte termijn
- Wij vergelijken alle aanbieders

Benieuwd naar alle mogelijkheden?

Onze adviseurs André en Johan bemiddelen al jaren onafhankelijk en deskundig.
Zij zullen de tarieven van alle aanbieders inzichtelijk maken en kijken daarbij vanzelfsprekend scherp naar de bijbehorende voorwaarden.

André Mosch

Johan de Jonge

Neem voor vrijblijvend advies contact op met ons en informeer naar wat er in jouw situatie mogelijk is!
Bel met 085-3032613 of mail naar info@financieelraadhuis.nl

Lindelaan 10, 6951 DJ Dieren | Piet Heinstraat 3, 7204 JN Zutphen
T: 085-3032613 - www.financieelraadhuis.nl - info@financieelraadhuis.nl

INTERESSE

in deze woning?

Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Grotenhuis Makelaardij
Lindelaan 12
6951 DJ Dieren

0313 - 450717
www.grotenhuismakelaardij.nl
info@grotenhuismakelaardij.nl

Grotenhuis
Makelaardij o.z.