



Dieren Sparrenhof 28

Vraagprijs € 425.000,- 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:
1977

Aantal kamer:
4

Inhoud:
527 m³

Woonoppervlakte:
131 m²

Perceeloppervlakte:
164 m²

Overige inpandige ruimte:
10 m²

Gebouw gebonden buitenruimte:
-

Externe bergruimte:
-

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

Tuin:
achtertuin, voortuin, zijtuin

Garage:
geen garage

Energie label:
B

Verwarming:
c.v.-ketel

Isolatie:
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

Voorzieningen:
buitenzonwering, dakraam, glasvezel kabel, rookkanaal

CV- ketel:
Nefit 2013



> Omschrijving

Op een bijzonder fijne en groene plek in Dieren-Noordoost staat deze goed verzorgde en verduurzaamde hoekwoning met aangebouwde berging, een ruime woonkamer, moderne keuken, meerdere slaapkamers en een heerlijk vrij gelegen tuin. Wat deze woning vooral bijzonder maakt, is de ligging! Aan de achterzijde grenst het perceel direct aan een bosperceel en fietspad. Even een rondje met de hond, wandelen of fietsen? Vanuit huis ben je vrijwel direct in het groen van de Veluwezoom.

Dieren-Noordoost staat bekend om zijn ruim opgezette, kindvriendelijke karakter met veel groen, parkjes, speelvoorzieningen en de kenmerkende hofjes. Tegelijkertijd zijn winkels, scholen en andere dagelijkse voorzieningen dichtbij. Ook de uitgestrekte bossen van de Veluwezoom en landgoederen liggen op korte afstand. Binnen tref je een prettige tuingerichte woonkamer met vloerverwarming, pelletkachel en grote eethoek, een moderne keuken, HR++ beglazing op meerdere plaatsen en een volwaardige tweede verdieping. Een comfortabel huis op een plek waar wonen en groen bijzonder mooi samenkomen.

INDELING

Begane grond: entree in de hal met meterkast, toiletruimte en in pandige toegang tot de aan de voorzijde aangebouwde berging. De woonkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen en kijkt uit richting de tuin en het achterliggende groen. De ruimte is afgewerkt met een PVC-vloer en voorzien van vloerverwarming. De pelletkachel vormt een sfeervol middelpunt in de woonkamer. Dankzij de indeling is er volop plaats voor een royale eettafel,

terwijl een praktische provisiekast extra bergruimte biedt. De ramen zijn voorzien van HR++ beglazing. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken. Deze is uitgevoerd in een praktische L-vormige opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, inductiekookplaat, combi-oven en koelkast. Ook hier is HR++ beglazing aanwezig.

Eerste verdieping: overloop met vaste trap naar de tweede verdieping. Op deze verdieping bevinden zich twee slaapkamers, waarbij de indeling mogelijkheden biedt voor een extra kamer. De slaapkamers zijn praktisch van formaat, is voorzien van een laminaatvloer en HR++ beglazing. Eén van de kamers heeft een vaste wastafel. De badkamer beschikt over een douche, vaste wastafel en tweede toilet.

Tweede verdieping: via de vaste trap bereik je de voorzolder. Hier bevinden zich de aansluiting voor de wasmachine, de cv-combiketel en de twee omvormers van de zonnepanelen. Daarnaast is er praktische bergruimte aanwezig. Aansluitend bevindt zich een extra kamer met Velux-dakraam. Daarmee biedt de woning ook op deze verdieping een volwaardige gebruiksruimte, bijvoorbeeld als slaapkamer, werk- of hobbykamer.

BUITEN

De hoekligging komt vooral aan de achterzijde volledig tot zijn recht. De tuin heeft een vrije en groene ligging en grenst aan een bosperceel en fietspad. Geen directe bebouwing achter de woning, maar groen en ruimte. En de tuin zelf heeft een gunstige



> Omschrijving

voorzijde bevindt zich een berging met extra vliering. Vanuit de tuin of via het nabijgelegen pad loop je zo de groene omgeving in. Voor hondenbezitters, wandelaars en fietsers is dit een bijzonder aantrekkelijke plek. Ook de Veluwezoom en de uitgestrekte natuur van IJssel en landgoederen rondom Dieren zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen slimme laadpaal voor elektrisch rijden.

BIJZONDERHEDEN

- Comfortabele en sfeervolle gezinswoning.
- Mooie rustige ligging op slechts enkele minuten wandelafstand van de uitgestrekte Veluwe bossen, natuurgebied "Soerense Broek", scholen, winkels en OV.
- Prachtige kindvriendelijke autoluwe ligging met veel speelruimte.
- Heerlijk lichte woonkamer met vloerverwarming en pelletkachel.
- Moderne keuken met inbouwapparatuur.
- Complete badkamer met o.a. douche en tweede toilet.
- Drie uitstekend bemeten slaapkamers en mogelijkheid voor een vierde kamer.
- Heerlijk tuin met vrije ligging.
- Aangebouwde stenen schuur met elektra en vliering
- O.a. voorzien van glasvezelaansluiting en buitenzonwering.
- Verduurzaamd met 14 zonnepanelen, HR++ glas, vloer-, dak-, en spouwmuurisolatie.
- Verwarming middels en warm water middels een HR cv-combiketel, merk Nefit, bouwjaar 2013.
- Voorzien van een slimme laadpaal voor elektrisch rijden.

WONEN IN DIEREN

Het dorp Dieren ligt aan de prachtige IJssel en één van Nederlands grootste aaneengesloten natuurgebieden, Nationaal Park Veluwezoom. De steden Arnhem-Zutphen-Apeldoorn-Doetinchem zijn per auto in ca. 15 tot 20 minuten te bereiken. Het verkeersplein Velperbroek (A12/A50) ligt op ca. 10 minuten afstand. Op het intercystation vertrekken om de 15 minuten (snel)treinen richting Arnhem-Roosendaal en Zutphen-Zwolle. Dieren beschikt over uitgebreide winkelvoorzieningen, voortgezet onderwijs (op alle niveaus) en een zeer uitgebreid aanbod van sportaccommodaties en recreatiemogelijkheden.

AANVULLENDE INFORMATIE

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

- Ouderdomsclausule (beperking aansprakelijkheid verkoper).
- Asbestclausule (bouwjaar woning voor geheel asbestverbod van 2005).
- Documentatie bij beroep op een eventueel opgenomen financieringsvoorboud.
- Toelichting meetinstructie, aanvulling notariskeuze.

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

Deze comfortabele en energiezuinige gezinswoning biedt rust en ruimte op een geliefde locatie. Interesse? Neem contact met ons op. Onze behandeld makelaar Sander Spohr verzorgd graag een bezichtiging. Je bent van harte welkom! **ACTIE = SUCCES!**



























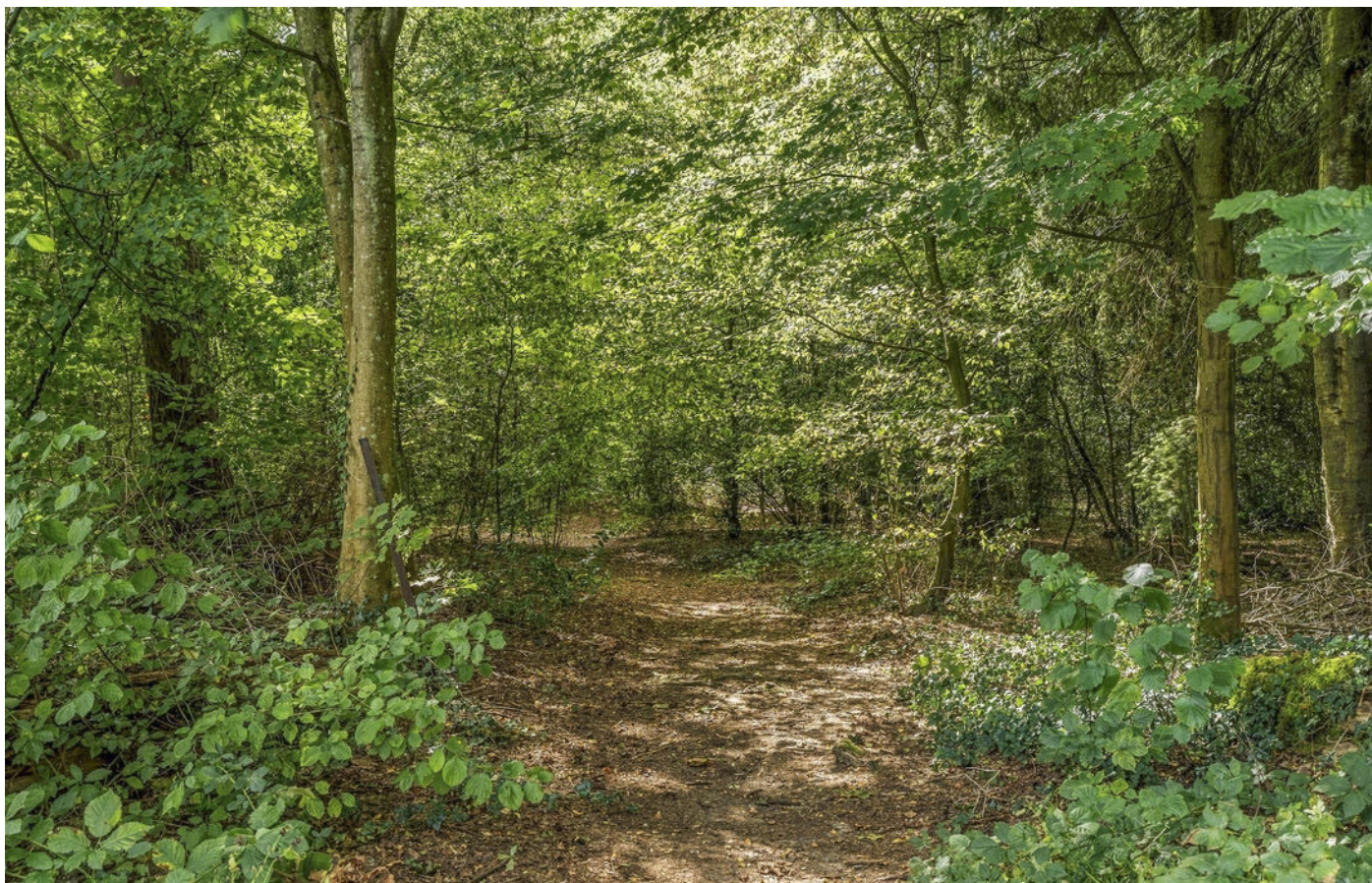










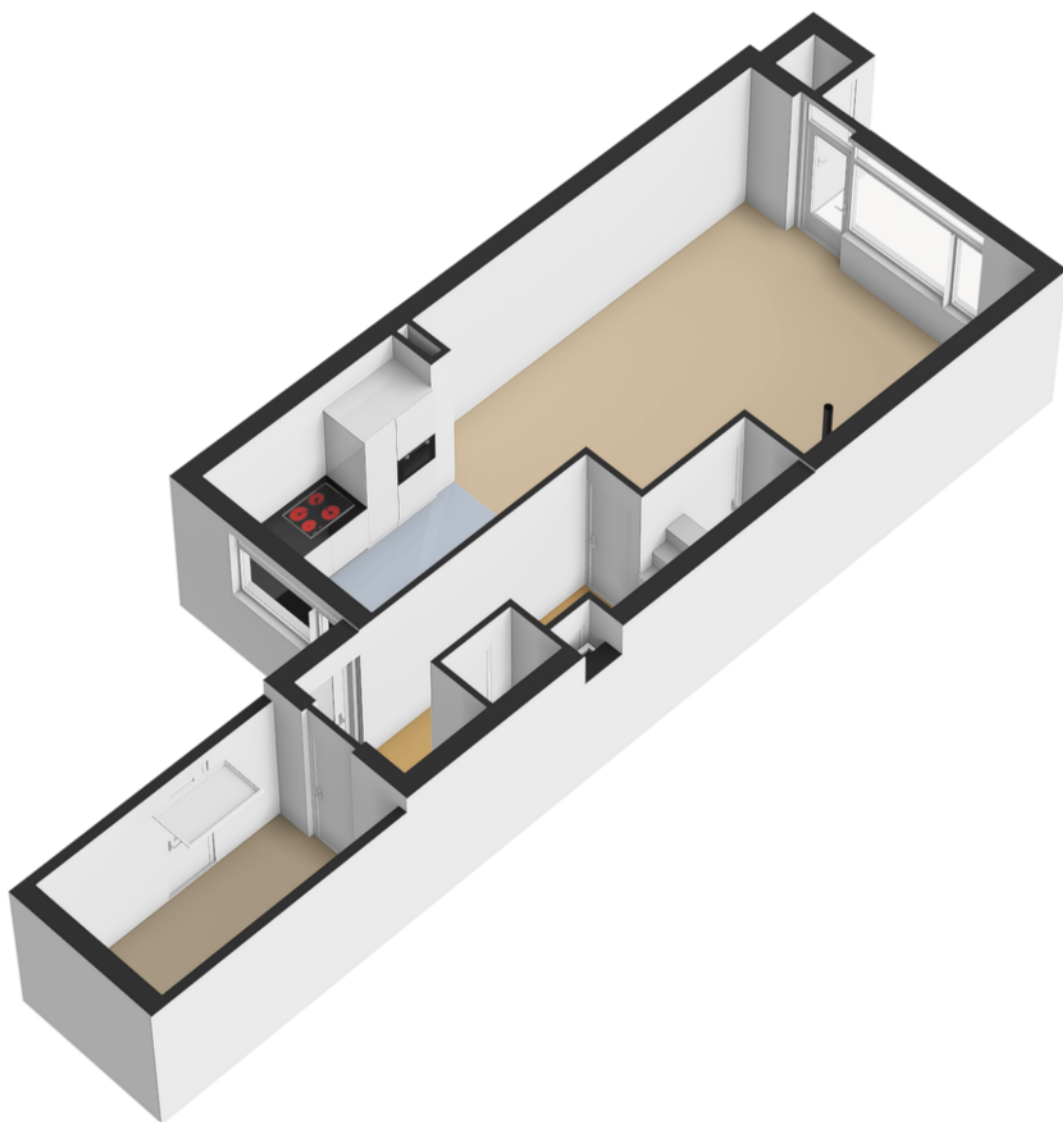


> Plattegrond

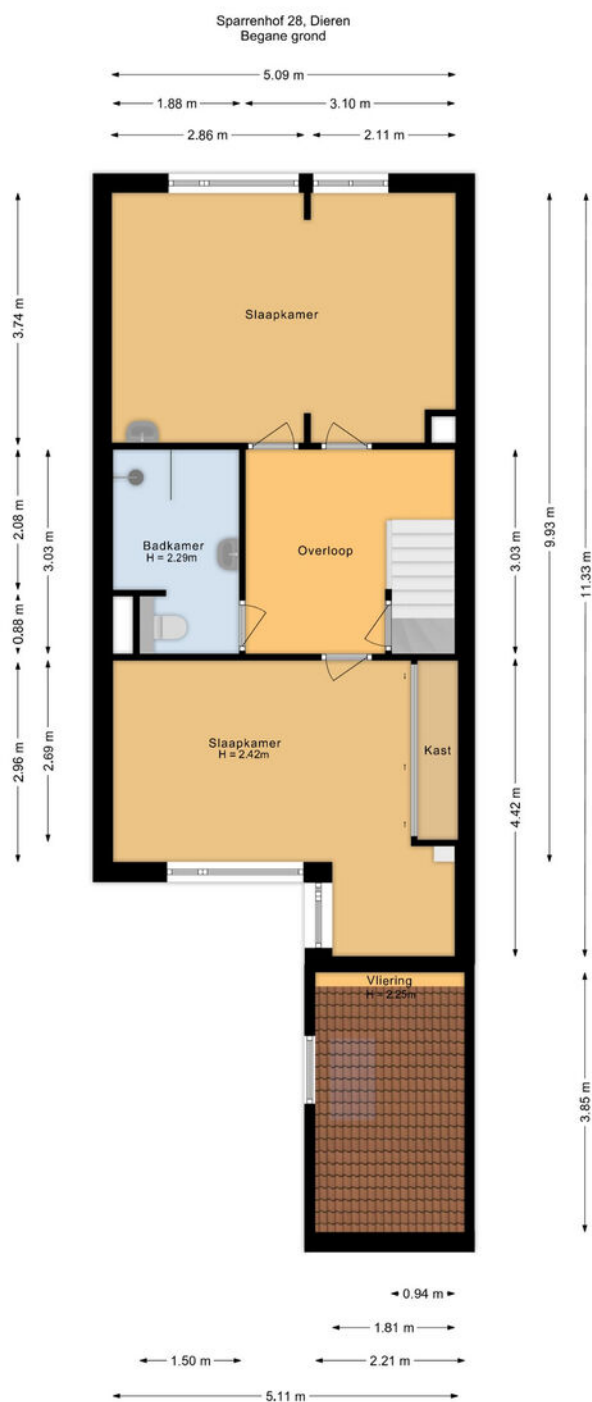


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

> Plattegrond

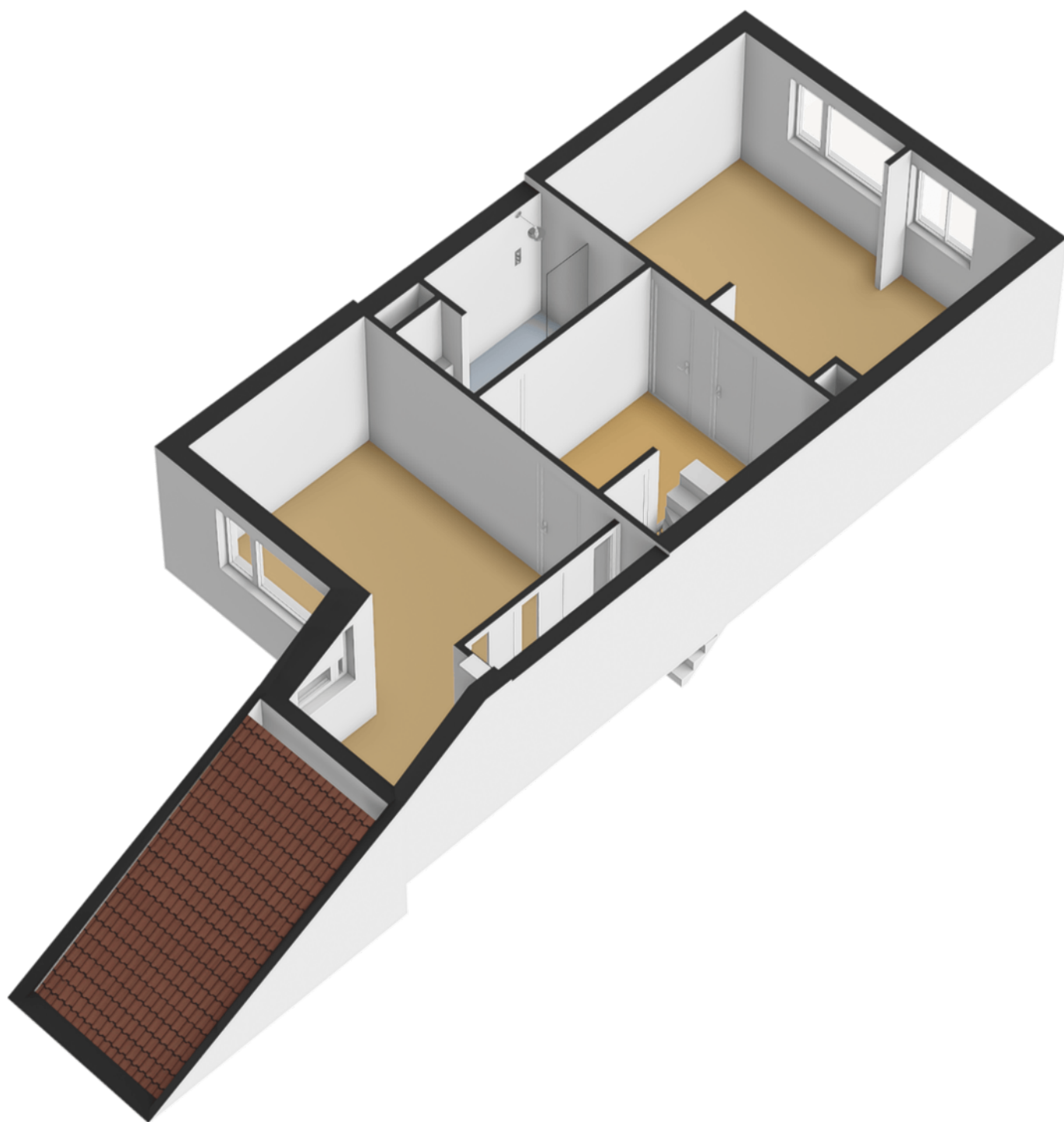


> Plattegrond

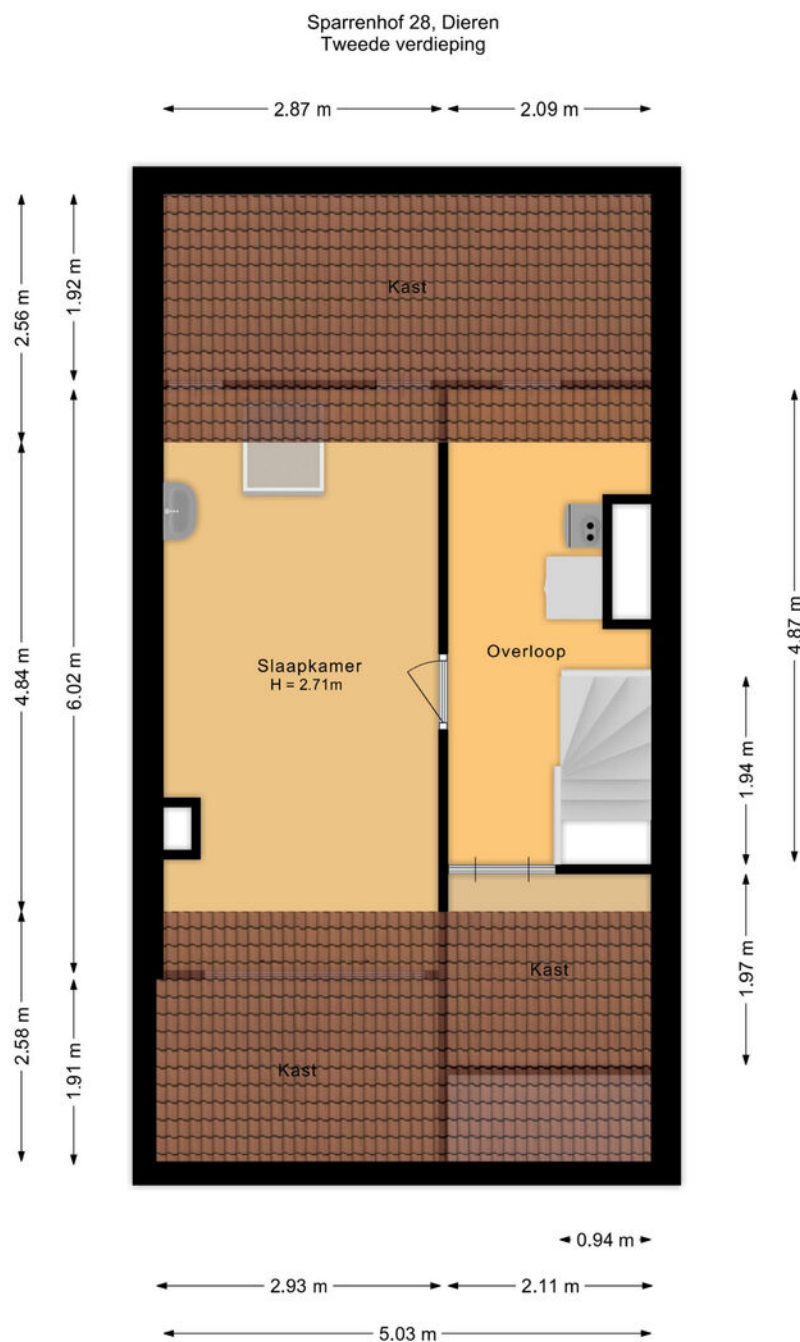


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

> Plattegrond

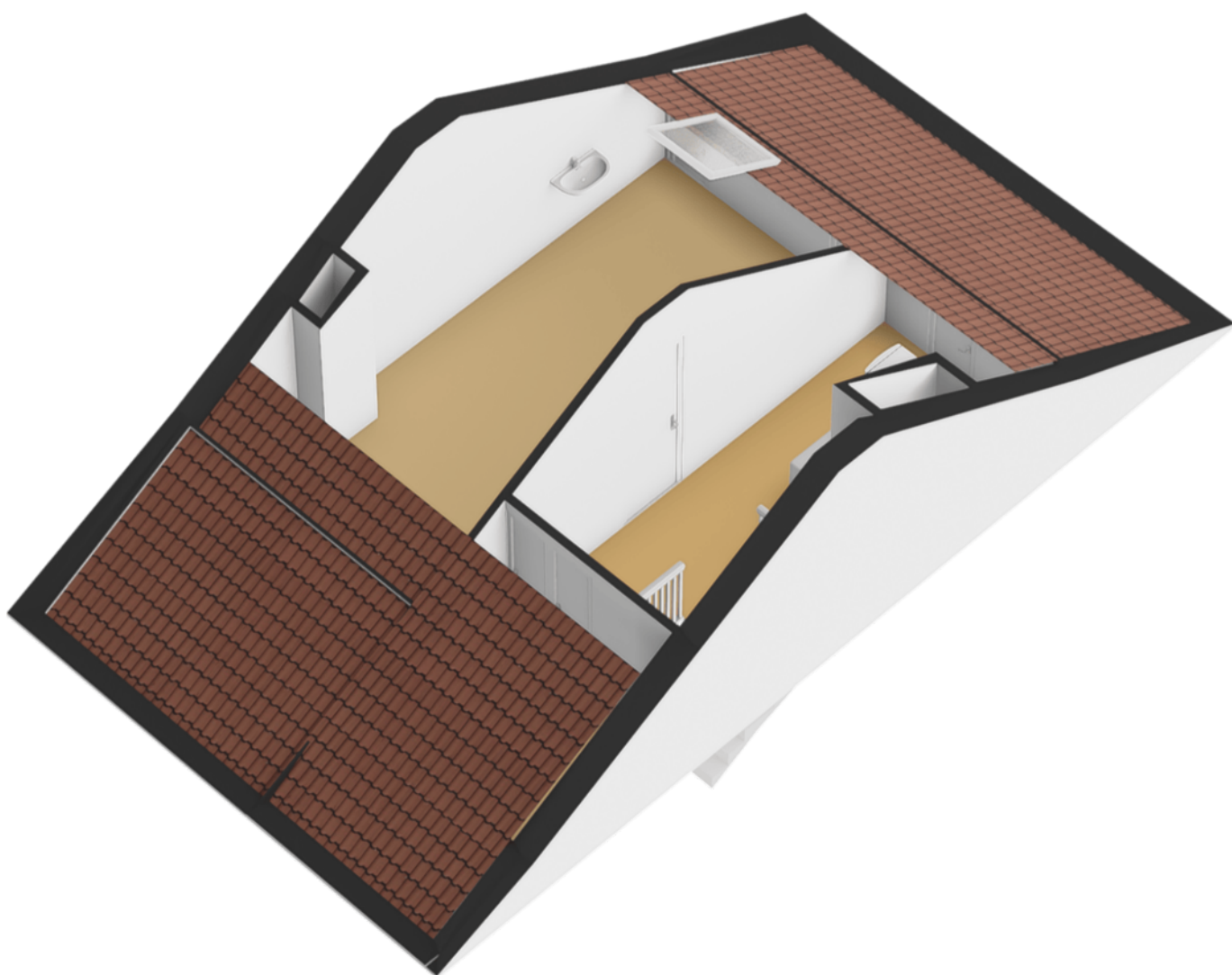


> Plattegrond



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

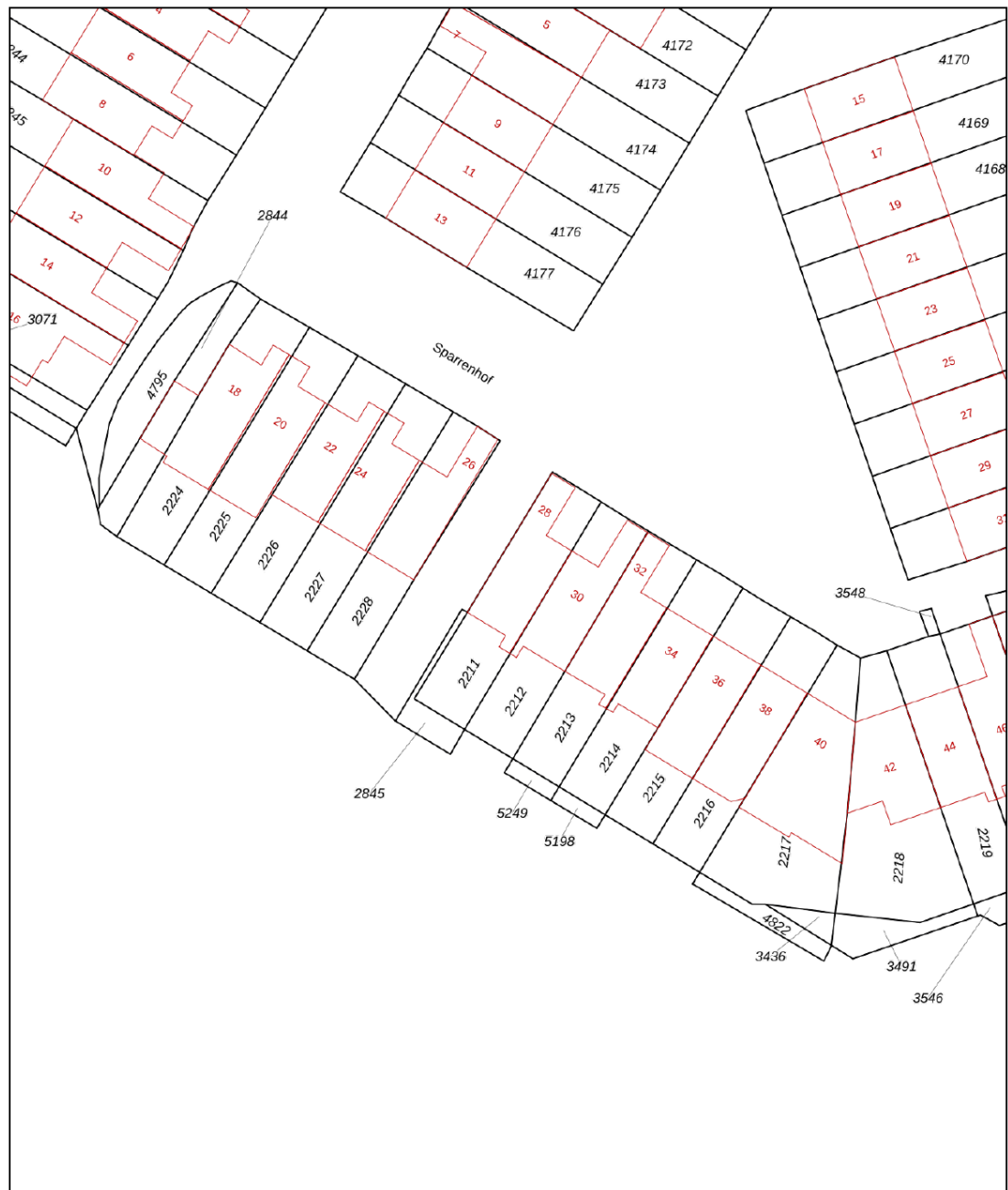
> Plattegrond



> Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dieren P 2211



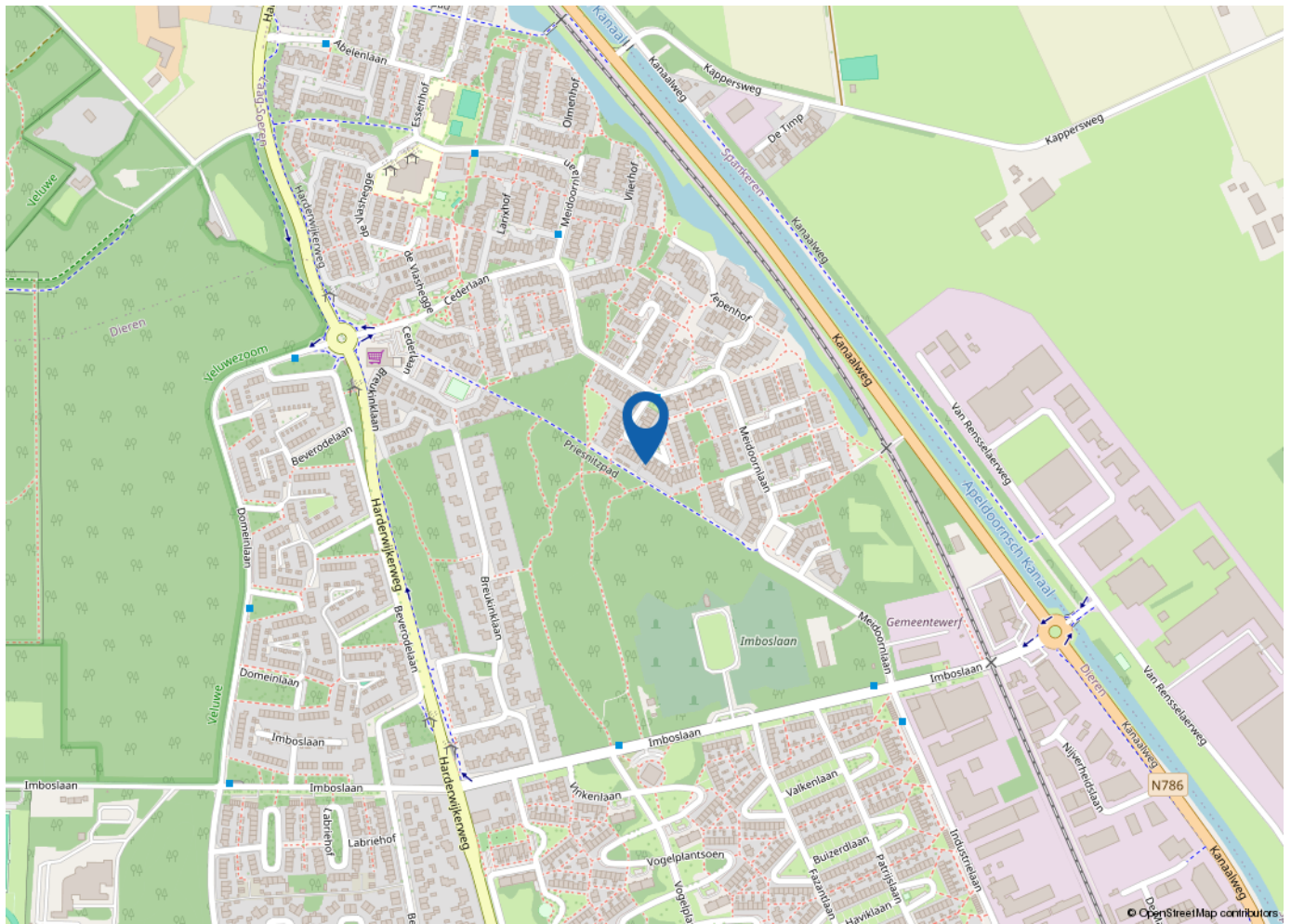
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Dieren
	Huisnummer	Sectie	P
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2211
	Voorlopige kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

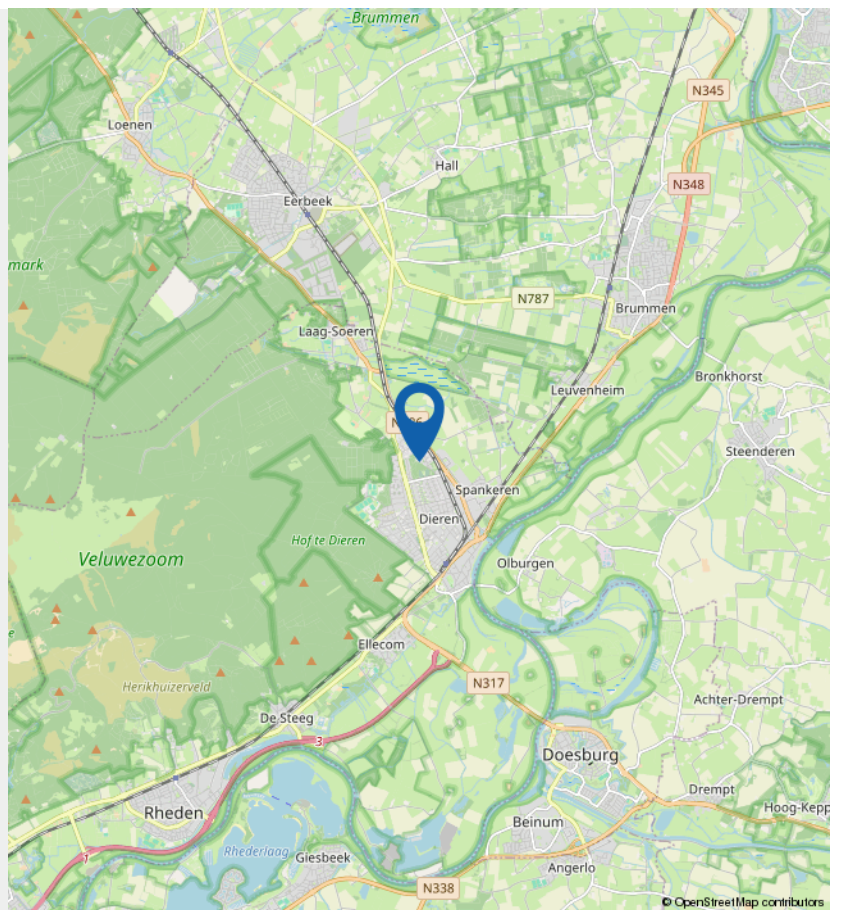
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.





“Woon jij binnenkort op deze locatie?”



Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Datum:

Sparrenhof 28

Dieren

19 september 2016

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:

- | | | | | |
|------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Slaaphamer | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| zolder | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

- | | | | | |
|----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| - Gordijnrails | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - Gordijnen | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - Overgordijnen | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - Vitrages | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| - Rolgordijnen | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - Lamellen | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| - Jaloezieën | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| - (Losse) horren/rolhorren | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - glas in lood | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| - | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

Vloerdecoratie, te weten:

- | | | | | |
|-----------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| - Vloerbedekking | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - Parketvloer | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| - Houten vloer(delen) | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| - Laminaat | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - Plavuizen | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| - P.v.c. laminaat | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

(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	☐	☐	☐	☐
– <i>pelletkachel + stofzuiger</i>	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
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	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☐	☒	☐	☐
– 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/schermb)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☐	☒	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- 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	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
<i>radiator folie</i>	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

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:



> 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.

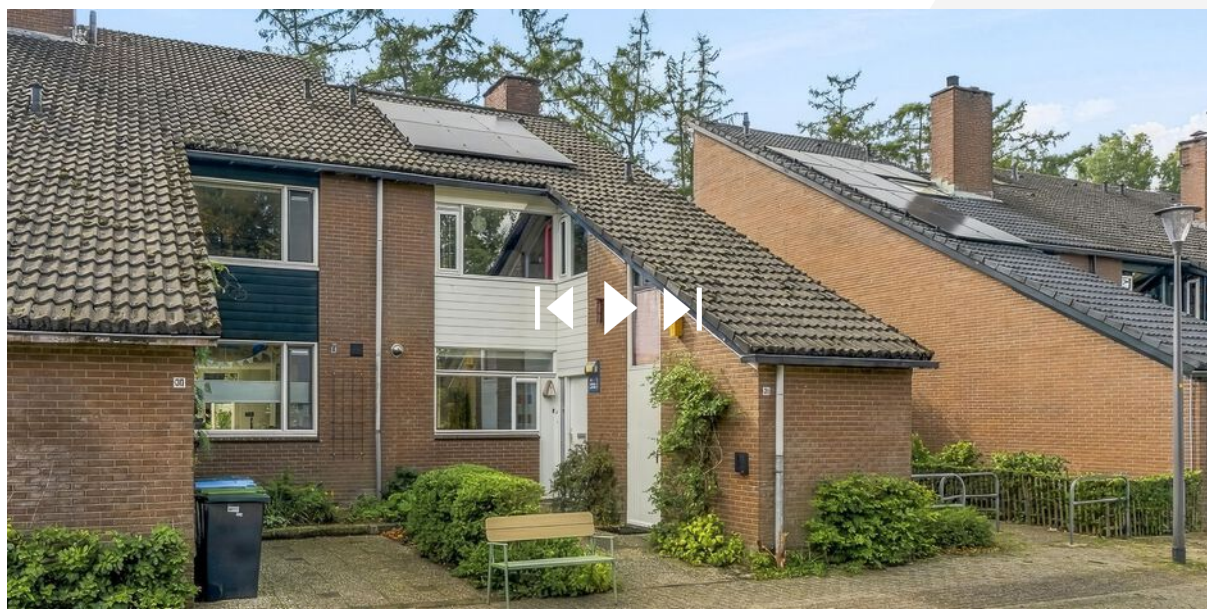


Zo zijn er basisvoorzieningen zoals huis- en tandartsen verspreid over de hele gemeente en is er een polikliniek in Dieren. Een schouwburg, een kunstcentrum, een openluchttheater, bibliotheken en diverse galerieën zorgen voor een gevarieerd cultureel aanbod met alle voorzieningen van Arnhem op een steenworp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

> **Bekijk deze
woning online!**

www.grotenhuismakelaardij.nl

Sparrenhof 28, Dieren



*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.