

# TE KOOP



## Frank Daamenstraat 23 D, Ulft

Koopsom € 519.000 v.o.n.

Makelaardij Oude IJssel  
F.B. Deurvorststraat 16  
7071 BJ Ulft

TEL. 0315 345 052  
info@moij.nl  
makelaardijoudeijssel.nl

**moij** Makelaardij  
Oude IJssel





**“Kom binnenkijken!”**





## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
**124 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**1472 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**436 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar  
**2024**

Prijs

**Koopsom € 519.000 v.o.n.**

Soort woning  
**galerijflat**

Type woning  
**appartement**

Aantal kamers  
**3**

Aantal slaapkamers  
**2**

Energie label  
**A++**

Isolatie  
**volledig geïsoleerd**







## > Omschrijving

Welkom in Residence De Veerploeg, waar ruime appartementen (minimaal 118m<sup>2</sup>) een moderne levensstijl combineren met elementen van de jaren '20 architectuur. Deze energiezuinige appartementen, perfect gelegen tegenover het DRU Industriepark, zijn uitgerust met moderne voorzieningen zoals zonnepanelen en een warmtepomp. Elk appartement beschikt over twee ruime slaapkamers en biedt de vrijheid om uw keuken naar wens vorm te geven, inclusief de mogelijkheid voor een kookeiland. De ruime terrassen of balkons op het zuiden zorgen voor veel lichtinval en een aangename sfeer.

Met de aanwezigheid van een lift in het gebouw genieten bewoners van het comfort van volledig gelijkvloers wonen. Gelegen boven de woonwinkel Freriks wonen en slapen, heeft elk appartement een eigen berging op de begane grond. Dankzij de nabije openbaarvervoerverbinding is de locatie zeer goed bereikbaar. Residence De Veerploeg biedt een unieke kans op een comfortabel en stijlvol thuis, met alle voorzieningen dichtbij en een prachtig uitzicht op het historische DRU Industriepark.

### Indeling

Elk appartement heeft een eigen externe bergruimte en een eigen parkeerplaats. De vier bergingen zijn gelegen aan de achterzijde van het gebouw, tegenover uw eigen parkeerplaats. Via de gezamenlijke entree, trapopgang of lift bereikt u de 1e en 2e verdieping. Op beide verdiepingen bevinden zich twee appartementen, die qua indeling nauwelijks van elkaar verschillen.

De voordeur geeft toegang tot de lange hal, met daarin deuren richting alle ruimtes van het appartement: de woonkamer met open keuken, badkamer, twee slaapkamers, de meterkast, het toilet met fonteintje en de grote berging met de energiezuinige warmtepomp en wasmachine- en drogeraansluiting. De ruime woonkamer beschikt over grote raampartijen van triple HR glas, waaronder een schuifpui richting het terras of balkon. Door de ramen straalt bijzonder veel buitenlicht naar binnen en kijkt u aan de voorzijde mooi uit op het Dru park. Bij de appartementen gelegen op de 2e verdieping zijn een aantal van de raampartijen dakkapellen.

Aan de voorzijde bevindt zich de luxueuze, open keuken. De keuken en eventueel een kookeiland dient u in eigen beheer te realiseren, waarbij diverse aansluitpunten reeds zijn opgenomen in het keukengebied.

Ook de twee ruime, lichte slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde. Ze zijn voorzien van een of twee ramen. Een van de slaapkamers van de appartementen, gelegen op de 2e verdieping, beschikt over een dakkapel. Zowel de badkamer, als het separate toilet zijn lekker ruim, wat ze goed toegankelijk maakt voor mensen die wat slechter ter been zijn. De moderne badkamer is ingericht met een grote inloop douche voorzien van een glasscherm, dubbele wastafel en toilet.

Alle appartementen beschikken over een terras of balkon op het zonnige westen. Deze is gelegen aan de achterzijde van het gebouw en bereikbaar vanuit de woonkamer. De appartementen gelegen op de 1e verdieping hebben een terras, de appartementen gelegen op de 2e verdieping een riant balkon.

Door de zonnepanelen, warmtepomp en natuurlijk volledige isolatie, o.a. door triple beglazing, (energielabel A) hoeft u zich geen zorgen te maken om hoge energiekosten.





Persoonlijke wensen voor de keukeninstallatie en een modernisering van de badkamer kunnen via het koperstraject via de aannemer verder uitgewerkt worden.

Financiële wijzigingen zijn verder door de aannemer, met u als koper, verder uit te werken.

#### Locatie

De appartementen zijn gelegen in een ruim opgezette, groene, waterrijke omgeving, tegenover het populaire Dru Industriepark, met daarin onder andere een mooi cultureel centrum, restaurant en theater. Achter het industriepark bevindt zich de Oude IJssel, waarlangs je heerlijk kunt wandelen en fietsen. Op loopafstand van de woningen bevinden zich ook andere wenselijke voorzieningen, zoals scholen, winkels, restaurants, bushaltes en sportvoorzieningen. Het gezellige centrum ligt op slechts 500 meter afstand. Via diverse uitvalswegen, waaronder de A12 en A18, zijn Doetinchem, Arnhem, Enschede en diverse Duitse steden snel bereikbaar.

#### Bijzonderheden

- Bouwjaar: 2024
- 4 ruime, luxe nieuwe appartementen
- Energielabel A
- Uitermate geschikt voor 50plussers (ook jongeren en gezinnen zijn welkom!)
- Energiezuinig: zonnepanelen, warmtepomp, volledig geïsoleerd (middels triple beglazing)
- Ecologisch verantwoord: duurzame materialen, vleermuizenkasten in de diverse gevels van het gebouw
- De 4-tal appartementen zijn gesitueerd op de 1e en 2e verdieping, boven de woonwinkel
- In een groene, waterrijke, ruim opgezette omgeving
- Tegenover het populaire Dru Industriepark
- Op wandelafstand van de Oude IJssel
- Terras/balkon op het westen (aan achterzijde)
- Modern sanitair: ruim separaat toilet met wastafel en grote badkamer met ruime inloopdouche met glasscherm, dubbele wastafel en toilet
- Ruime, lichte woonkamer met schuifpui richting terras en op 2e verdieping met dakkapellen
- 2 riante slaapkamers met veel licht
- Berging met wasmachine- en drogeraansluiting

#### Meer weten over deze woning?

Wilt u onbezorgd wonen in een ruim, energieneutraal, ecologisch verantwoord appartement met luxe open keuken, modern sanitair en zonnig terras of balkon? Aarzel dan niet en wordt de nieuwe eigenaar van een van deze vier spiksplinternieuwe nieuwbouwapartementen in hartje Ulft!































## > Plattegrond

Ontdek het...  
Appartement



Plattegrond appartement 23D



## > Plattegrond

Ontdek het...

Totaaloverzicht bgg en 2e verdieping



Frank Daamenstraat



# Verkooptekeningen van de appartementen aan de Frank Daamenstraat 23 te Ulft

# VK-11

## TECHNISCHE OMSCHRIJVING:

### Algemeen

De maten op de tekeningen in deze verkoopbrochure staan aangegeven in millimeters. Indien deze maatverwijzingen niet worden aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking (geplaatste of spuitwerk). De ervaring leert dat in werkelijkheid afwijkingen van deze maten kunnen ontstaan. Wij adviseren derhalve om de maatvoering op de tekening niet te gebruiken voor het bestellen van vloerafwerkingen, gordijnen, meubilair etcetera, maar altijd ter plaatse de maat op te nemen.

De gegevens met betrekking tot straatnaam en huisnummers zullen door de gemeente definitief worden vastgesteld.

De appartementen voldoen aan de regelgeving volgens het Bouwbesluit, zoals geldig ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning (juni 2022).

### Uitvoeringsduur

Nadat de begane grondvloer is gemonteerd zal het project in uiterlijk 220 werkbare werkdagen worden gerealiseerd en opgeleverd.

### Pel

Het pel- p- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant afgewerkte vloer op de begane grond.

### Grondwerk

Het grondwerk bestaat uit ontgraven en aanvullen ten behoeve van fundering en installatiewerk. De niet te bebouwen terrein gedeeltes en tuinen worden aangevuld, afgewerkt en opgehoogd met uitgekomme grond.

### Buitenriolering vuilwater

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn inbegrepen in de koop- en aannemsom. De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC-buis en voorzien van de noodzakelijke ontsoppings- en aansluitstukken.

### Buitenriolering hemelwater

De dakken worden aangesloten op hemelwaterafvoer. Het hemelwater wordt in de bodem geïntreerd.

Bij extreme regenval bestaat de kans dat de infiltratievoorziening overloopt in de tuin. De WVE is zelf verantwoordelijk voor periodieke controle en onderhoud. Deze controle bestaat in hoofdzaak uit het controleren en reinigen van de zandvangs en bladvangers. De hemelwaterafvoer worden uitgevoerd in zink.

### Bestrating

Het gehele buitenterrein zal grotendeels worden bestraat en voorzien van groenstroken volgens situatietekening. Het straatwerk wordt voorzien van afschot, straatkolken en andere benodigde voorzieningen.

### Funderingen

Het pand zal worden gefundeerd met gewapend betonnen funderingsbalken op avegearpalen.

De ruimte onder de begane grondvloer betreft een deels toegankelijke kruipruimte. De kruipruimte wordt geventileerd door middel van kunststof ventilatiekoekers met uitmonding in de metselwerk gevelplint.

### Vloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als vrijdragende geïsoleerde betonnen kanaalplaatvloer (Rc-waarde 3,7 m<sup>2</sup>K/W). De verdiepingvloeren van de appartementen en het trappenhuis wordt uitgevoerd als betonnen breedplaatvloer.

### Wanden en muren

De dragende wanden, het binnenspouwblad, de woningscheidende wanden en de stabiliteitswanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Alle niet dragende wanden van de appartementen worden uitgevoerd in cellenbeton. De binnen wanden van de buitenbergingen worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken (schoonwerk).

### Daken hellend

De hellende daken worden gemaakt van gegrefabriceerde geïsoleerde dakelementen met een minimale Rc-waarde van 6,3 m<sup>2</sup>K/W. De dakplaten worden opgevangen middels de benodigde muurplaten. Op het dak worden keramische dakpannen aangebracht.

### Daken plat

Het platte dak van boven de begane grondvloer wordt uitgevoerd als betonnen kanaalplaatvloer, het platte dak van de appartementen wordt uitgevoerd als breedplaatvloer, en het platte dak van de dakkapellen wordt uitgevoerd als houten balklaag.

Alle platte daken worden voorzien van afschot isolatiemateriaal met een minimale Rc-waarde van 6,3 m<sup>2</sup>K/W en voorzien van 1-laagse kunststof EPDM dakbedekking.

### Gevels

De gevels van het pand worden uitgevoerd in baksteen schoonmetselwerk. De plint zal worden uitgevoerd in een afwijkende steenkleur. Kleuren baksteen volgens de kleurenstaat en gevoegd in een bijpassende grijze kleur. De spouw van de buitengevels wordt geïsoleerd met minerale wol met een minimale Rc-waarde van 4,7 m<sup>2</sup>K/W.

### Trappen en hekken

De trappen en bordessen in het trappenhuis van het woongebouw worden uitgevoerd in prefab beton (schoonwerk). Het loopvlak zal worden voorzien van anti slip. Langs tragent vloersparingen wordt een stalen balustrade geplaatst en de trap zal aan 1 zijde worden uitgevoerd met een doorlopende trapleuning, geen leuning toegepast ipv horizontaal deel bordes. Langs vloerranden van het dakterras en balkonvloeren wordt een stalen balustrade geplaatst conform voorschriften bouwbesluit.

### Privacy scherm

Ter plaatse van de rechterzijgevel zal op het dakterras en de balkonvloer een privacy scherm worden geplaatst, bestaand uit een aluminium frame voorzien van ondoorzichtige beglazing.

### Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

Alle buitenkozijnen, ramen en schuifpuien uitvoeren in hardhout. De entredeur van het woongebouw en de deuren van de buitenbergingen wordt uitgevoerd als geïsoleerde vlakke buitendeur.

De onderdorpels van de geveelkozijnen die aansluiten op maaiveld en dakterrasbalken worden uitgevoerd in kunststeen. Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen van de appartementen worden voorzien van dubbele raad- en kierdichting.

De afmetingen van ramen, schuifpuien, glasopeningen en glaslaten worden afgestemd op de dikte van de toe te passen beglazing.

Op alle ramen en deuren wordt het nodige hang- en sluitwerk toegepast. De combinatie van het hang- en sluitwerk en de geveelkozijnen voldoet aan weerstandklasse 2 conform het Bouwbesluit.

Er wordt gebruik gemaakt van een centraal sluitplan per appartement; toegangsdeur woongebouw, woningtoegangsdeur, schuifpui en buitenbergingdeur op 1 sleutel.

### Raamdorpels

Onder alle geveelkozijnen, met uitzondering van de kozijnen die aansluiten op het maaiveld of op het dakterras of de balkonvloeren, worden kunststeen raamdorpels toegepast.

### Vensterbank

Onder de geveelkozijnen met een gemetselde borstwering wordt aan de binnenzijde een kunststeen vensterbank aangebracht

### Buittimmerwerk

De zijpanelen van de dakkapellen, de dakranden en overstekken wordt gemaakt van houten regelwerk en afgewerkt met rookpaanel.

### Binnentimmerwerk

In de appartementen worden geen vloerplinten aangebracht. In de meterkasten wordt een meterbord geplaatst volgens de voorschriften.

Het plafond en wanden van de dakkapellen, alsmede het plafond van het hellende dak, wordt afgewerkt met een geluidwerende/brandwerende gipsvezelbeplating.

Daar waar de buitenkozijnen in spouwmuuren en in dakkapellen worden geplaatst wordt er aan de binnenkant een afwerkt geplaatst als wand-kozijn aansluiting. Ter plaatse van dakdeling overgangen wordt eveneens een afwerkt aangebracht.

De gehele hoofd draagconstructie zal brandwerend worden bekkeed met een brandwerend plaatmateriaal.

### Binnenkozijnen en -deuren

Appartementen: De woningtoegangsdeur van de appartementen wordt uitgevoerd inclusief zijlicht in een hardhouten kozijn met een kunststeen onderdorpel onder de deur.

De woningtoegangsdeur wordt uitgevoerd als stompe binnendeur met HPL afwerking, en wordt voorzien van een geluidwerende valdorpel.

De woningtoegangsdeur wordt voorzien RVS voordeurbeslag en dient te voldoen aan inbraakwerendheidsklasse 2

De overige binnenkozijnen in de appartementen worden uitgevoerd als stalen afgelakte montagekozijn met bovenlicht. Ter plaatse van de meterkast wordt het bovenlicht uitgevoerd met een dicht paneel.

De binnendeuren in de appartementen worden uitgevoerd als vlakke afgelakte homingraad opkelderdeur.

In de binnendeuren van het toilet en de badkamer wordt een vrij- en bezet slot aangebracht. In de deur van de meterkast een kastslot en in de overige binnendeuren een loopslot.

### Gemeenschappelijke ruimten:

De binnenkozijnen in de gemeenschappelijke ruimten worden uitgevoerd als stalen montagekozijn zonder bovenlicht. De binnendeuren worden uitgevoerd als stompe binnendeuren met HPL afwerking.

Alle werk- en meterkastdeuren worden uitgevoerd met een dag- en nachtslot. De deur in de centrale gang wordt uitgevoerd met loopslot.

### Algemeen:

Alle binnendeuren hebben een hoogte van circa 2300mm. Daar waar vereist, worden de kozijnen en deuren brandvertragend uitgevoerd.

### Binnendeurdorpels

Onder de woningtoegangsdeuren en de deuropeningen van de badkamer en toilet wordt een kunststeen binnendeurdorpel aangebracht.

Onder de overige binnendeuren wordt geen dorpel aangebracht.



**ERS<sup>2</sup>** architects bv

Stationsweg 25  
7061 CT Terborg  
Tel. +31 (0) 316 32 30 70  
info@ers.nl www.ers.nl



## TECHNISCHE OMSCHRIJVING - VERVOLG:

### Vloerafwerking

Alle ruwe betonvloeren worden afgewerkt met een cementdekvloer. Met uitzondering van betegelde vloeren wordt er op de cementdekvloeren geen definitieve emdalfwerking aangebracht.

De vloer in de badkamer en het toilet wordt voorzien van een tegelvloer. De stelpost voor dit tegelwerk bedraagt € 40,-/m<sup>2</sup> excl. BTW. De vloertegels worden aangebracht met tegellijm en gevoged in een bijpassende grijze kleur. De verwerkingskosten zijn gebaseerd op vloertegels, afmeting max. 300x300mm, recht (niet diagonaal) gelegd.

Alle gemeenschappelijke ruimten in het woongebouw zullen worden uitgevoerd met vloertegels incl. bijpassende tegelplint met een hoogte van ca. 100mm.

Nabij de entredeur van het woongebouw wordt een geïsoleerd vloerliuk in de begane grondvloer aangebracht. Het gebied boven deze kruipopening, achter de entredeur zal worden voorzien van een schoonloopmat.

### Wandafwerking

Alle wanden in de appartementen worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de betegelde wanden.

De wanden in de badkamer en het toilet worden voorzien van verdiepingshoog tegelwerk. De stelpost voor dit tegelwerk bedraagt € 30,-/m<sup>2</sup> excl. BTW. De wandtegels worden aangebracht met tegellijm en gevoged in een bijpassende grijze kleur. De verwerkingskosten zijn gebaseerd op wandtegels, afmeting max. 300x600mm, recht (niet diagonaal) geplaatst.

Alle wanden in de gemeenschappelijke ruimten in het woongebouw zullen worden voorzien van spuitspackwerk met fijne structuur.

### Plafondafwerking

Ter plaatse van alle gemeenschappelijke verkeersruimten ter plaatse van de begane grondvloer wordt een verlaagd systeemplafond aangebracht, met 600x600mm plafondtegels. Het plafond van de buitenbergingen blijft onafgewerkt ruwe beton.

Alle overige plafonds, heromten breefplaatvoet, hellend dak en daken van de dakkapellen zullen worden afgewerkt met spackspuitwerk met fijne structuur.

### Keuken

Er is geen keuken opgenomen in de appartementen. De keukens inrichting dient te worden geplaatst door derden. De aansluitingen in de keukens zoals getekend in de verkooptekeningen zijn een indicatie van voorzieningen en keukenuitstelling. De aannemer kan op uw verzoek de plaats van de aansluitpunten wijzigen of aanvullen op voorwaarde dat hij de keukentekeningen tijdig ontvangt.

Wijzigingskosten in het kopers meer- & minderwerk worden verrekend met de aannemer.

### Beglazing

Buitenbeglazing:  
Alle glaspanelen in de buitengevels van de appartementen worden voorzien van isolerende, deels geluidwerende en brandwerende, triple beglazing (HR++ + beglazing).  
Alle glaspanelen in de buitengevels van de gemeenschappelijke ruimten worden voorzien van isolerende, deels brandwerende, dubbele beglazing (HR+ + beglazing).  
Daar waar op tekening aangegeven worden de dichte panelen uitgevoerd in geëmailleerd glas.

### Binnenbeglazing

Het zichtlicht naast de voordeur van de appartementen wordt voorzien van blanke, brandwerende, dubbele beglazing (HR++ + beglazing). Alle overige glaspanelen in binnenkozijnen en binnendeuren te bezetten met blanke, enkele binnenbeglazing.

### Algemeen:

In het hele bouwwerk zal veiligheidsbeglazing worden aangebracht conform de geldende normen (doorval en lerselschade).

### Schilderwerk

Het schilderwerk wordt uitgevoerd conform verfabrics van de leverancier. Het buitenschildderwerk zal zo mogelijk voor de oplevering plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is, vanwege lage temperaturen en/of hoge luchtvochtigheid, dan geschiedt dit binnen een termijn van 3 maanden daarna.

De buitenzijde van de houten buitenkozijnen, -ramen, en -deuren wordt met een dekkend verf-systeem voor buiten toepassing behandeld, overeenkomstig de kleurenstaat.

De binnenzijde van de houten binnenkozijnen, -ramen, en -deuren, binnenkozijnen en alle overige in het zicht zijvende binnenhoutwerk wordt met een dekkend verf-systeem voor binnentoepassing behandeld, overeenkomstig de kleurenstaat.

### Behangwerk

Behangwerk valt buiten de koop/aanemingsovereenkomst. Er wordt geen behang aangebracht in de appartementen.

### Loofgieterswerk

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn bij de koop- en aanneemsom inbegrepen. De loofgietersleiding wordt aangelegd vanaf de meterkast tot aan de tappunten in de keukens, badkamer, toiletruimte en berging in het appartement op de 1e of 2e verdieping. De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de warmtepomp naar de tappunten in de keukens en badkamer.

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn bij de koop- en aanneemsom inbegrepen. Het rioleringsstelsel is voorzien van de noodzakelijke hulp-, onstoppings- en aansluitstukken. De afvoer van het sanitair, de keukens, de wasmachine en warmtepomp worden uitgevoerd met kunststof leidingen die hittebestendig zijn. De riolering wordt belucht middels een onspanningsleidingen welke boven het dak uitmondt.

### Sanitairspecificaties

Het appartement is voorzien van sanitair voorziening volgens de onderstaande specificatie;

Het sanitair op de toiletten bestaat uit de volgende onderdelen:  
- wandcloset met een inbouw reservoir, en een classozitting met deksel

- fontein met een fonteinkraan.

Het sanitair op de badkamer bestaat uit de volgende onderdelen:  
- in de douchehoek vloertegels onder afschot met een draaggegot.

- thermostatische douchemengkraan

- doucheset: handdouches, slang en glijstaang

- dubbele wastafel, afmeting conform tekening

- éénhendel wastafelmengkraan

- wandcloset met een inbouw reservoir, en een classozitting met deksel

Het sanitair wordt, met uitzondering van de verchroomde kranen en handdouches, uitgevoerd in de kleur wit.

Het sanitair kan in overleg worden gewijzigd, waarbij het standaard sanitair wordt verrekend.

De sanitaire toestellen worden met de nodige stankafsluiters en toebehoren uitgevoerd en aangesloten op de riolering. De kranen worden aangesloten op de koud- en, indien van toepassing, warmwaterleiding.

### Verwarmingsinstallatie

Het appartement wordt verwarmd door een warmtepomp. De benodigde capaciteit van de warmtepomp wordt door de installateur berekend. De verwarming wordt uitgevoerd als vloerverwarming in de ruimten zoals aangegeven op de verkooptekeningen.

De vloerverwarming kan in de zomermaanden eveneens worden ingezet als vloerkoeling.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamthermostaat in de woonkamer.

De vloerverwarming/vloerkoeling wordt in de dakvloer gelegd.

In de gemeenschappelijke verkeersruimten zal waar nodig, volgens de warmteberekening van de installateur, een elektrische wandradiator worden geplaatst. De buitenbergingen blijven onverwarmd.

### Ventilatievoorzieningen

De appartementen worden voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem (mechanische luchttoevoer en mechanische luchtafvoer).

In de gemeenschappelijke verkeersruimten worden ventilatoroosters geplaatst in de kozijnen en buisventilatoren in de dakvloer (natuurlijke luchttoevoer en mechanische luchtafvoer).

In de buitenbergingen worden ventilatoroosters geplaatst boven de kozijnen (natuurlijke luchttoevoer en natuurlijke luchtafvoer).

### Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn bij de koop- en aanneemsom inbegrepen. De elektrische installatie wordt aangelegd volgens de geldende voorschriften. De installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld naar de diverse aansluitpunten, zoals deze zijn aangegeven in de verkooptekeningen.

Alle schakelaars en wandcontactdozen worden in gebroken wit (als RAL 9010) uitgevoerd en in de wand gemonteerd. De wandcontactdozen in de woonkamer en slaapkamers worden op circa 300 mm boven de vloer aangebracht, de wandcontactdozen boven het aanrechtblad op circa 1200 mm en de schakelaars en overige wandcontactdozen op circa 1050 mm boven de vloer. Alle wandcontactdozen worden uitgevoerd met randdaarde, model inbouw.

De leidingen, wandcontactdozen en schakelaars in de meterkast worden op de wand gemonteerd.

### TV en data-aansluiting

Er worden inwoerbuisen aangelegd tot in de meterkast, waardoor de nutsbedrijven voor tv en data de mogelijkheid krijgen een aansluiting in de appartementen te realiseren. Indien de koper gebruik wenst te maken van deze diensten, dien hij of zij zich bij de betreffende nutsbedrijven aan te melden. Eventueel verschuldigde bijdragen in de aanlegkosten en aansluitkosten zijn voor de rekening van de koper.

Vanaf de meterkast worden bedrade leidingen ten behoeve van tv en data met inbouwdoos volledig afgemonteerd aangebracht tot in de woonkamer en slaapkamers.

Gewijzigd:  
Gewijzigd:  
Gewijzigd:  
Datum:  
Schaaft:

03-11-2022




Stationsweg 25  
7061 CT Terborg  
Tel. +31 (0) 316 32 30 70  
info@ers.nl www.ers.nl



Kadastrale kaart

Uw referentie: Frank Daamenstraat23



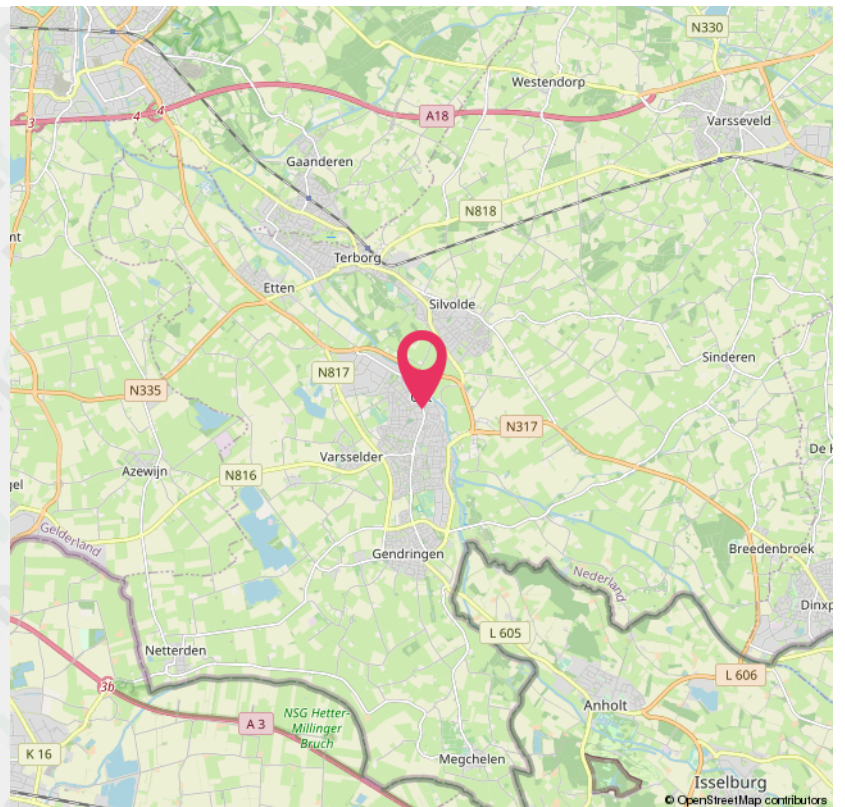
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 november 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Gendingen Sectie S Perceel 494</p> <p><small>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.</small></p>	
---	---	---





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

---





## > Voorwaarden 1/2

### Verantwoording

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. De oppervlaktematen zijn door een extern bedrijf verstrekt. Voor de juistheid van de verstrekte informatie aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan de informatie kunnen dan ook geen rechten ontleend worden. Indien u na het lezen van deze documentatie nog vragen heeft, dan verzoeken wij u contact op te nemen met een van onze medewerkers.

### Onderzoeksplicht koper

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot de mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is gekregen van de eigenaar/verkoper uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als doel de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust 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 zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal maken.

### Voorwaarden bij aankoop van deze woning

Tenzij anders overeengekomen, zal de koopovereenkomst worden opgemaakt door Makelaardij Oude IJssel volgens de model koopovereenkomst, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Deze akte kan worden aangevuld met extra artikelen. Vraag onze makelaar naar de aanwezigheid hiervan. Tenzij anders is vermeld is de notariskeuze aan de koper. Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat de koper, na het tot stand komen van de mondelinge overeenkomst, binnen 7 weken een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

### Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

### Bouwkundige risico's

Wij raden aan om een (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

### Vloeren

Indien de woning is gebouwd tussen 1965 en 1983 is er een mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren

zoals Kwaaitaal-, Omnia-, of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

### Asbest

Bij een bouwjaar in de periode van 1965-1995 zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen speciale maatregelen op grond van de geldende milieuregelingen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen.

### Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

Tenzij nadrukkelijk anders is vermeld, heeft verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de ondergrond.

Voor zover verkoper bekend, is er geen ondergrondse tank voor de opslag van (vloeistof)stoffen in de grond aangebracht, tenzij nadrukkelijk vermeld. Door verkoper wordt geen aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

### Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

Als verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

### Mag het bezichtigen doorgaan, tijdens een onderhandeling?

Dat mag inderdaad. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstellenden zijn. De 1 e bieder hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopend makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, onder bod is. De makelaar kan geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag onze makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bieding wenst uitbrengen.

### Mag een makelaar tijdens de onderhandeling een andere verkoopprocedure gaan hanteren c.q. een bieding van een andere partij aannemen?

Ja dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. De verkoper dient echter wel eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen.



## > Voorwaarden 2/2

### Mag een makelaar, indien er meerdere biedingen zijn, de verschillende biedingen in een bepaalde volgorde afwerken?

Nee. In overleg met de verkoper wordt de gewenste onderhandelingsmethodiek bepaald. Er zijn verschillende methodieken mogelijk. Daarbij dient voorop te staan, dat duidelijkheid verschaft wordt aan de betrokkenen. De Centrale Raad van Toezicht heeft tevens als eis gesteld dat gegadigden niet tegen elkaar uitgespeeld mogen worden. Hiervan is in elk geval sprake, als de makelaar aan een gegadigde kenbaar maakt, wat een ander kandidaat geboden heeft.

### Wanneer komt een koop tot stand?

Een overeenkomst is pas een overeenkomst als een schriftelijk koopcontract door beide partijen is ondertekend.

### Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. De bedenktijd eindigt tegen 24:00 uur van de laatste dag die van de dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Het is niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.

### Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Geldige redenen, die in het koopcontract zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren. Indien een voorbehoud van financiering is opgenomen, hanteren wij hiervoor een termijn van 6 weken.

### Standaard NVM overeenkomst

Bij verkoop worden extra artikelen opgenomen inzake o.a. asbest, ouderdomsclausule en de gehanteerde meetinstructienorm. Uiteraard zijn alle artikelen op verzoek in te zien. Vraag ernaar bij onze makelaar.

## > Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

TEL. 0315 345 052  
info@moij.nl  
makelaardijoudeijssel.nl





**Makelaardij Oude IJssel**  
F.B. Deurvorststraat 16  
7071 BJ Ulft

TEL. 0315 345 052  
info@moij.nl  
makelaardijoudeijssel.nl

## > Moij...

Welkom bij Makelaardij Oude IJssel (MOIJ)

De Oude IJssel. Hij voelt eigen. Alsof 'ie van ons allemaal is. Makelaardij Oude IJssel is er ook voor iedereen. Onze klantenkring is "zo gemêleerd en gevarieerd als een Achterhoekse kermis." De Achterhoeker zal direct begrijpen wat we hiermee bedoelen. Voor de niet-Achterhoeker die zich in deze regio wil vestigen: dat wil zeggen dat jong en oud ons kantoor binnenwandelt. En dat de meest uiteenlopende budgetten hier samenkomen.

En als rasechte Achterhoekers zijn we zelf ook een tikkeltje eigenzinnig, maar wel altijd:

- Persoonlijk: ons-kent-ons, in de goede zin van het woord.
- Behulpzaam: naoberschap vinden wij een groot goed.
- Vakkundig: boerenslimheid gekoppeld aan constante training.

Moij! Kom verder, de deur steet open!



# INTERESSE

in deze woning?



**Neem gerust contact met ons op!**

We helpen je graag verder.

Makelaardij Oude IJssel  
F.B. Deurvorststraat 16  
7071 BJ Ulft

TEL. 0315 345 052  
info@moij.nl  
makelaardijoudeijssel.nl



**Makelaardij  
Oude IJssel**