



# GILDESTRAAT 12

## LOBITH

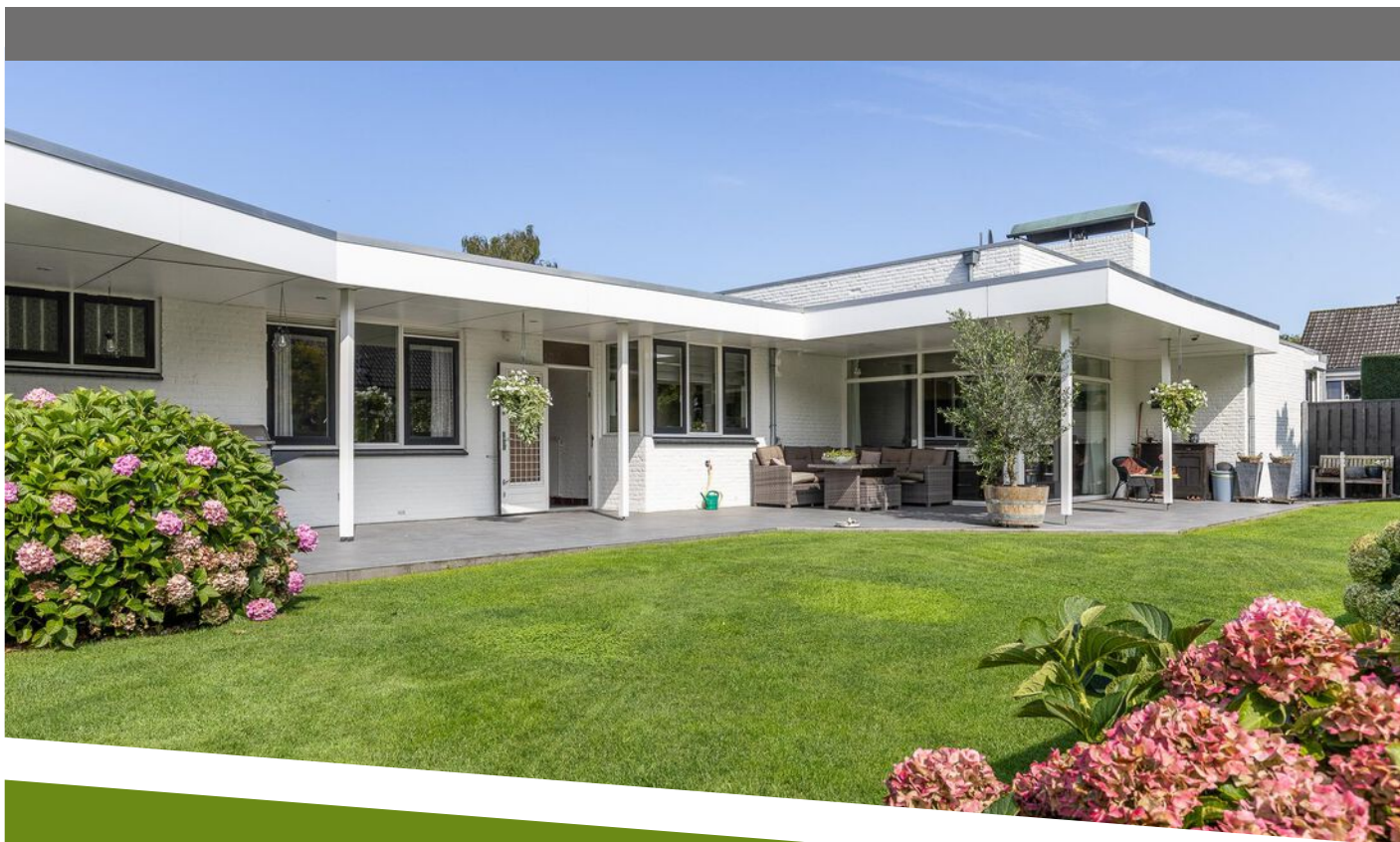
VRAAGPRIJS € 1.145.000 K.K.







# KENMERKEN



**SOORT WONING**  
vrijstaande bungalow

**BOUWJAAR**  
1976

**WOONOPPERVLAKTE**  
372,5 m<sup>2</sup>

**INHOUD**  
1.506,7 m<sup>3</sup>

**PERCEELOPPERVLAKTE**  
1.795 m<sup>2</sup>

**ENERGIELABEL**  
B

**PRIJS**  
Vraagprijs € 1.145.000 k.k.

## INHOUD

- Omschrijving
- Begane grond
- Bijzonderheden
- Locatie informatie
- Lijst van zaken
- Kadastrale kaart
- Kantoorpagina
- Algemene verkoopinformatie



# OMSCHRIJVING

Deze vrijstaande bungalow op een royaal perceel is altijd met liefde is bewoond en perfect onderhouden.

Een heerlijke plek waar families het leven kunnen omarmen, omringd door hedendaagse luxe en wooncomfort. Met 4 slaapkamers en 2 badkamers biedt deze woning meer dan voldoende ruimte voor families die op zoek zijn naar een woning om heerlijk te wonen. De ruime indeling en overvloed aan natuurlijk licht benadrukken de architectuur van deze bungalow. Toe aan ontspanning? Neem een duik in het binnenzwembad of geniet van de fijne sauna.

De tuin rondom is keurig aangelegd en goed verzorgd door 2 nieuwe robotmaaiers, daarnaast voorzien van een prachtig vernieuwd terras met overkapping, waar je gedurende de

hele dag en avond van kan genieten. De woning heeft een oprit van zowel de Gildestraat als vanaf de Geerlingshofstraat, ideaal voor bijvoorbeeld een kantoor/werkruimte aan huis of eventueel dubbele bewoning.

Voeg daarbij de ruime garage met dubbele deur aan toe en je hebt een compleet woonhuis welke voldoet aan alle wensen.

## Indeling

Entree tot royale lichte hal, toegang tot kantoorruimte met inbouwkasten, een toilet inclusief fonteintje, de meterkast en deze hal is compleet met een vernieuwde garderobe. Via dubbele deuren kom je in de ruime woonkamer met een gecoate leistenenvloer en een sfeervolle gaskachel (Dru, 2021). Er is meer dan voldoende ruimte voor een aparte zitruimte, eetruimte en via de schuifdeuren





# Goed onderhouden vrijstaande bungalow op royaal perceel in Lobith!

wordt het vernieuwde terras in de tuin er gemakkelijk bij betrokken. Door de speelse indeling en het plafond is het een fijne woonruimte.

Toegang tot woonkeuken welke voorzien is van een inbouwkeuken met diverse apparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, inductie kookplaat, oven en magnetron. Via de hal met een praktische inbouwkast voorzien van cv-ketel, kom je in de bijkeuken met witgoedaansluitingen en diverse opbergmogelijkheden. Vanuit hier kan je naar de garage, welke voorzien is van een elektrische deur naar de oprit aan de voorzijde. In de garage is een trap naar de kelder/ souterrain waar het mogelijk is om verder door te gaan naar de kruipruimte onder de gehele woning.

Via de hal is er toegang tot totaal 4 slaapkamers. De masterslaapkamer heeft ideale inbouwkasten en een badkamer ensuite. De badkamer is compleet met Turkse marmer betegeld en voorzien van een ligbad, ruime douche cabine, toilet en dubbele wastafel. De overige 3 slaapkamers hebben een eigen badkamer met douche en wastafel, daarnaast is er nog een separaat toilet aanwezig.

Als kers op de taart is er een inpandige zwembad aanwezig, deze staat momenteel leeg, maar de technische ruimte die behoort bij het zwembad is zeker nog intact. Bij het zwembad is een sauna en aparte douche, deze zijn zeker nog in gebruik. Via de schuifdeuren deur kom je ook op het terras met overkapping.



# PLATTEGROND

schaal controle



# PLATTEGROND



# Royale woonkamer met sfeervolle gaskachel

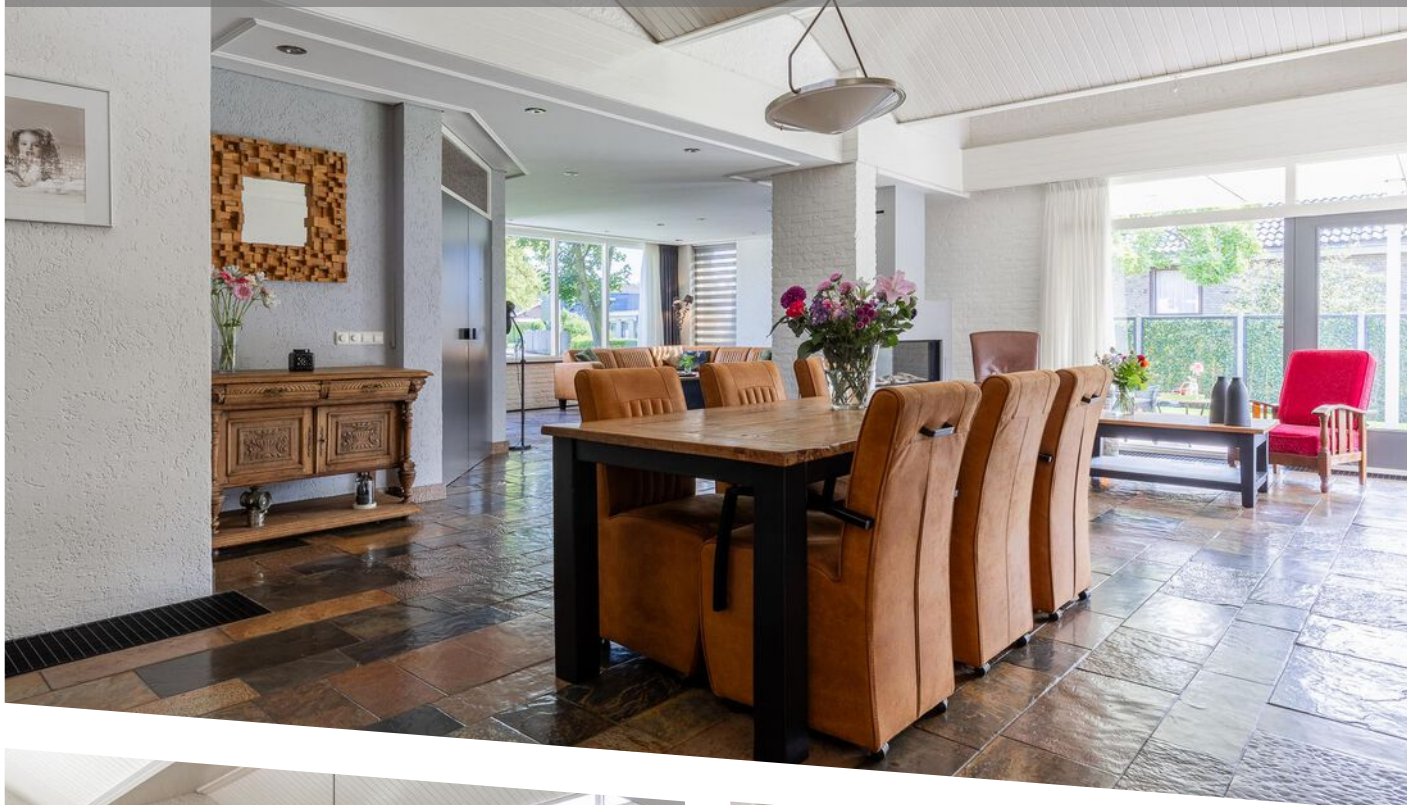




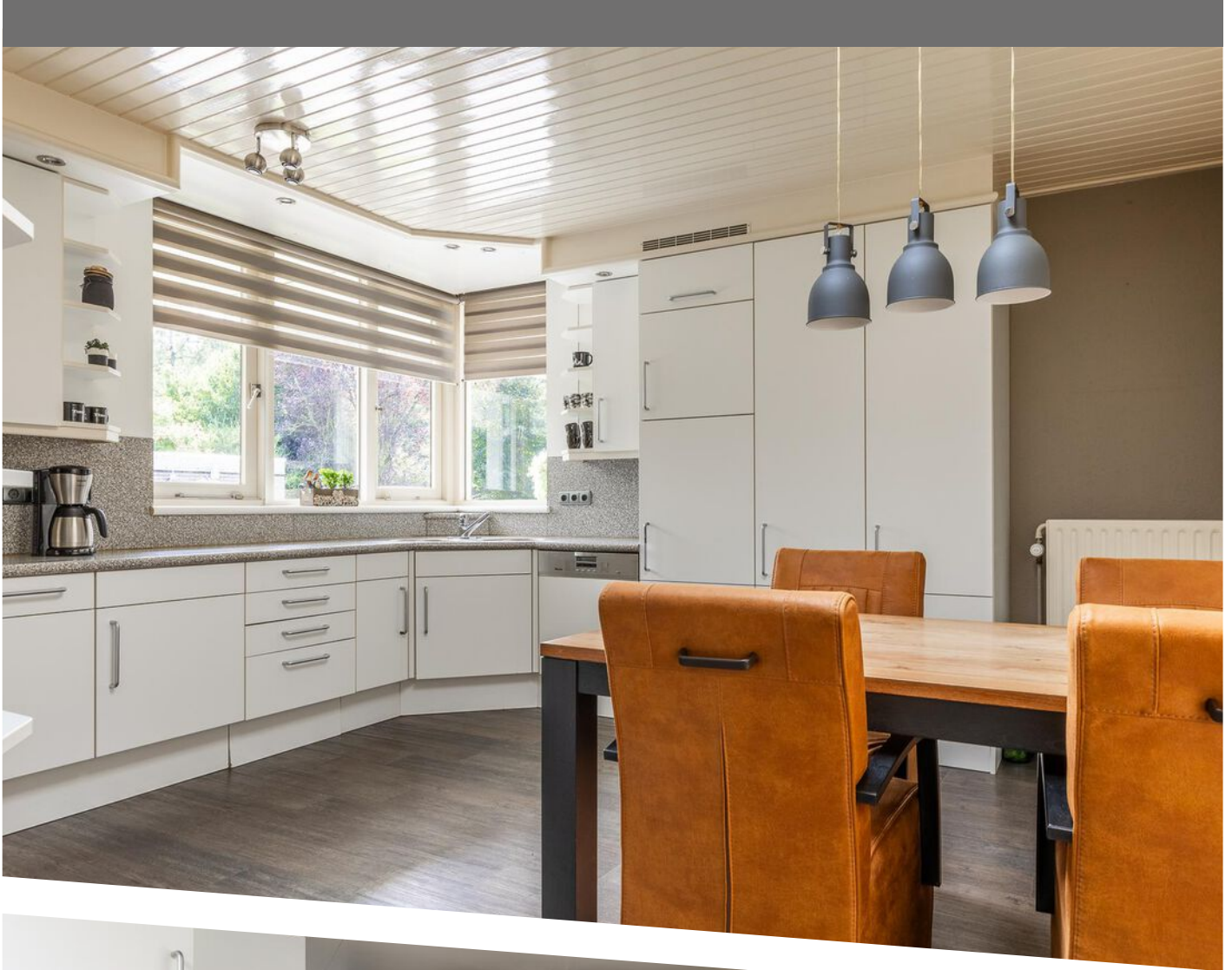




# Lichte eetruimte met schuifpui naar terras









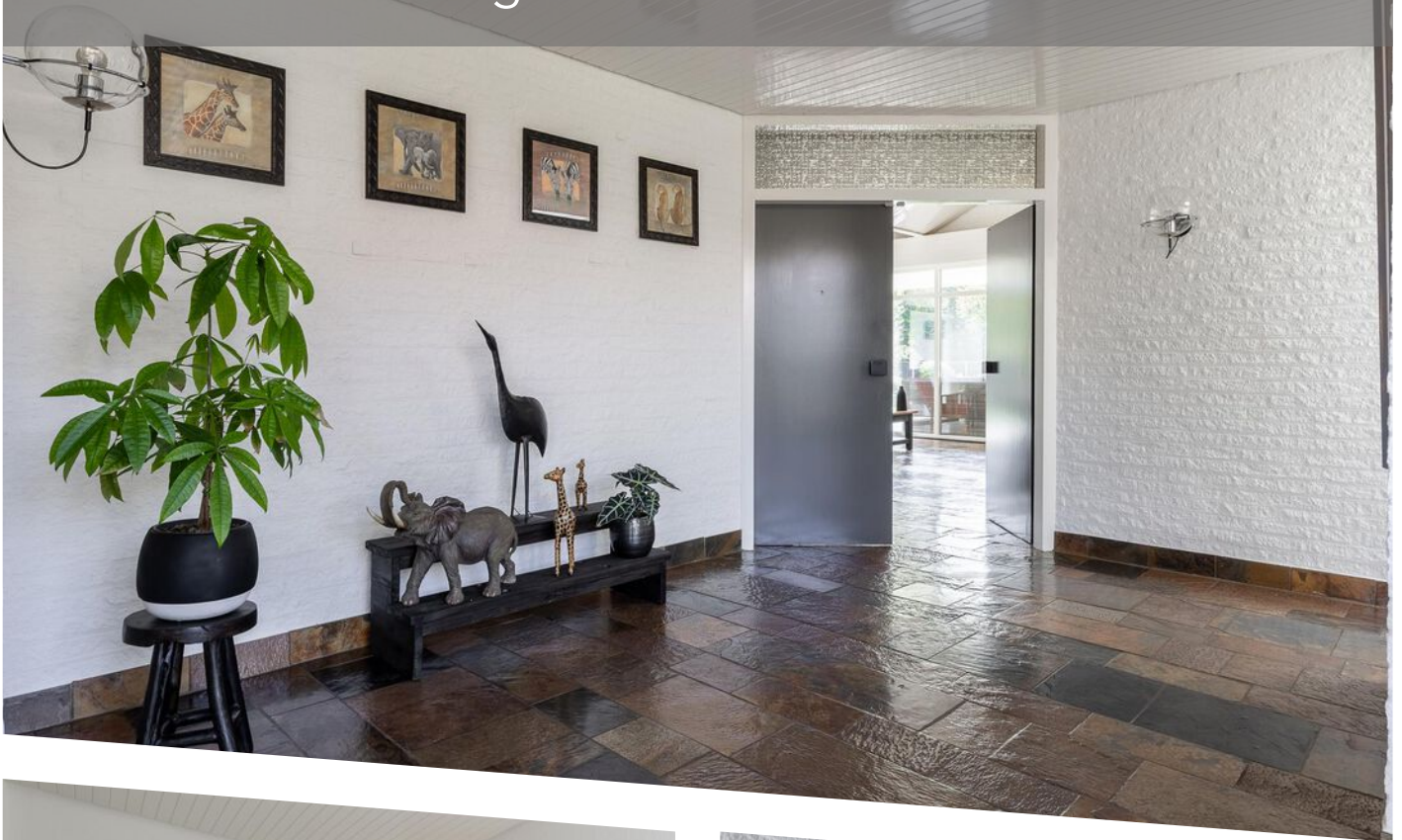
**PLATTEGROND**





**PLATTEGROND**

# Ruime entree met garderobe en kantoorruimte









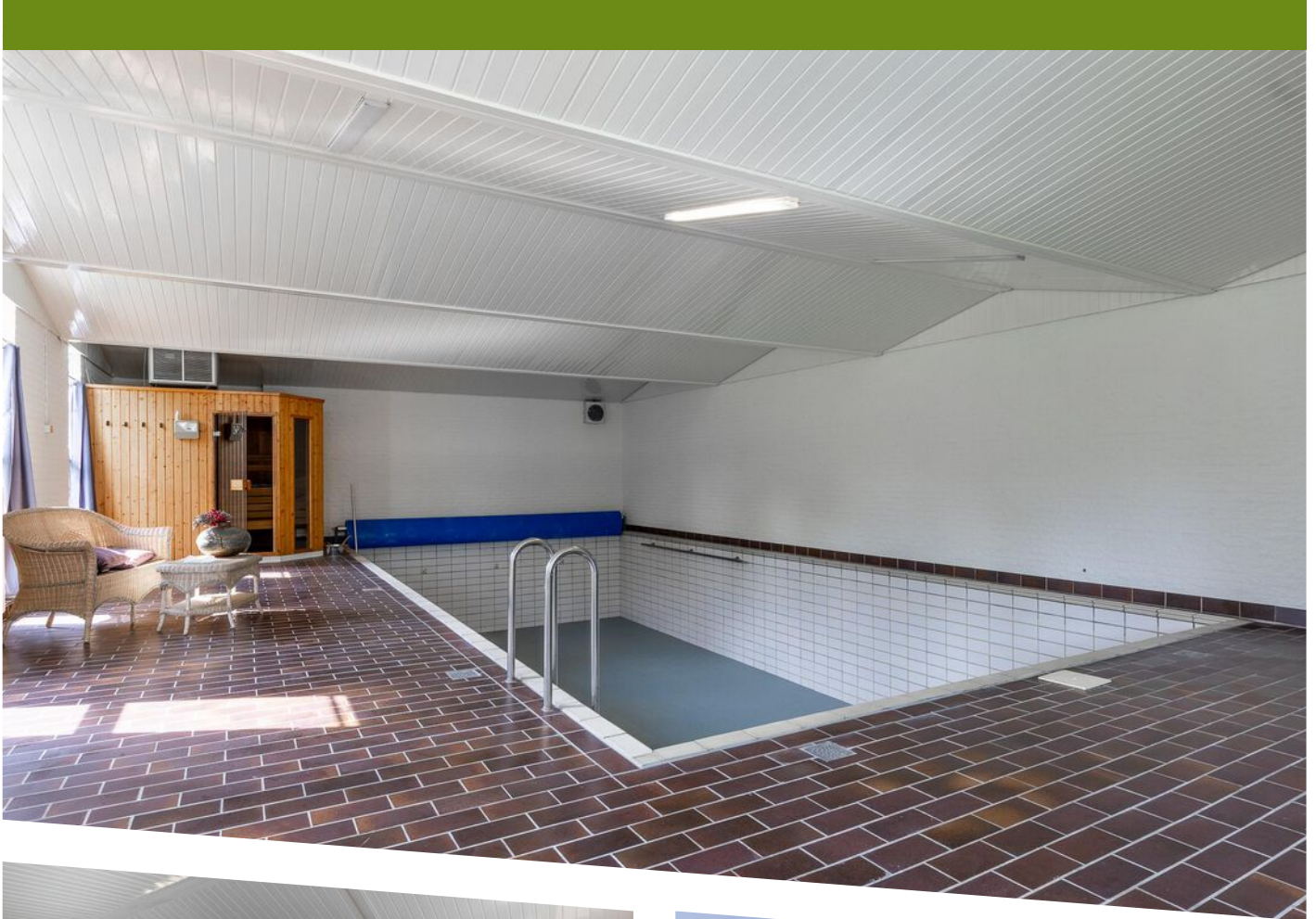
# Masterslaapkamer met badkamer ensuite





















# BIJZONDERHEDEN

## WOONOPPERVLAKTE

372,5 m<sup>2</sup>

## INHOUD

1.506,7 m<sup>3</sup>

## PERCEELOPPERVLAKTE

1.795 m<sup>2</sup>

## OVERIGE INPANDIGE RUIMTE

55,6 m<sup>2</sup>

## GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE

26,5 m<sup>2</sup>

## ENERGIELABEL

B

## VERWARMING

c.v.-ketel 2x

## CV KETEL

Nefit soft start 2023

## WARM WATER

c.v.-ketel en boiler in de keuken

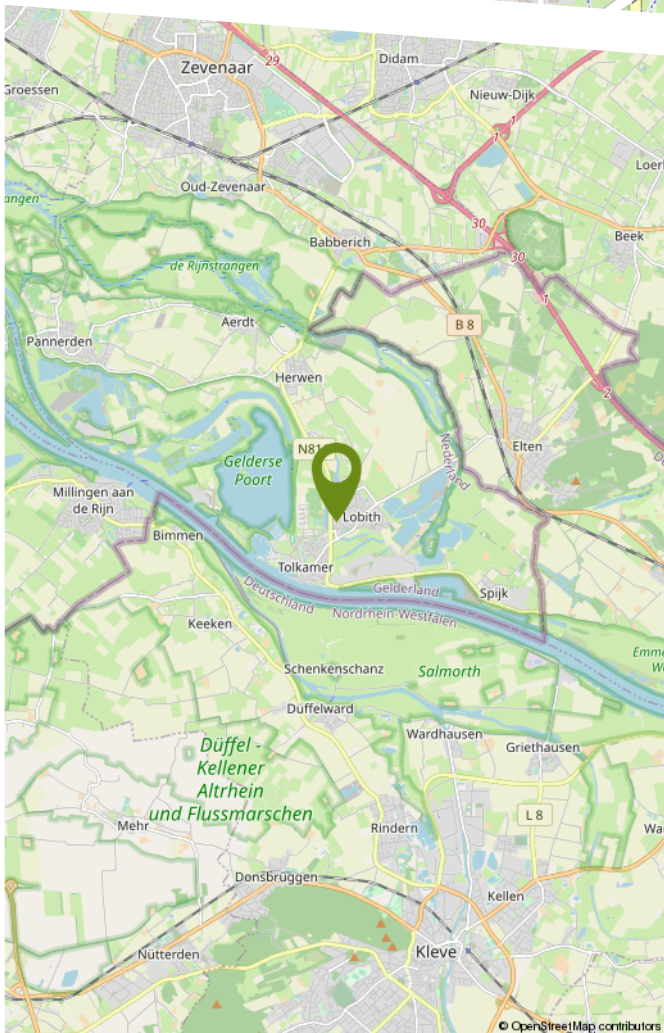
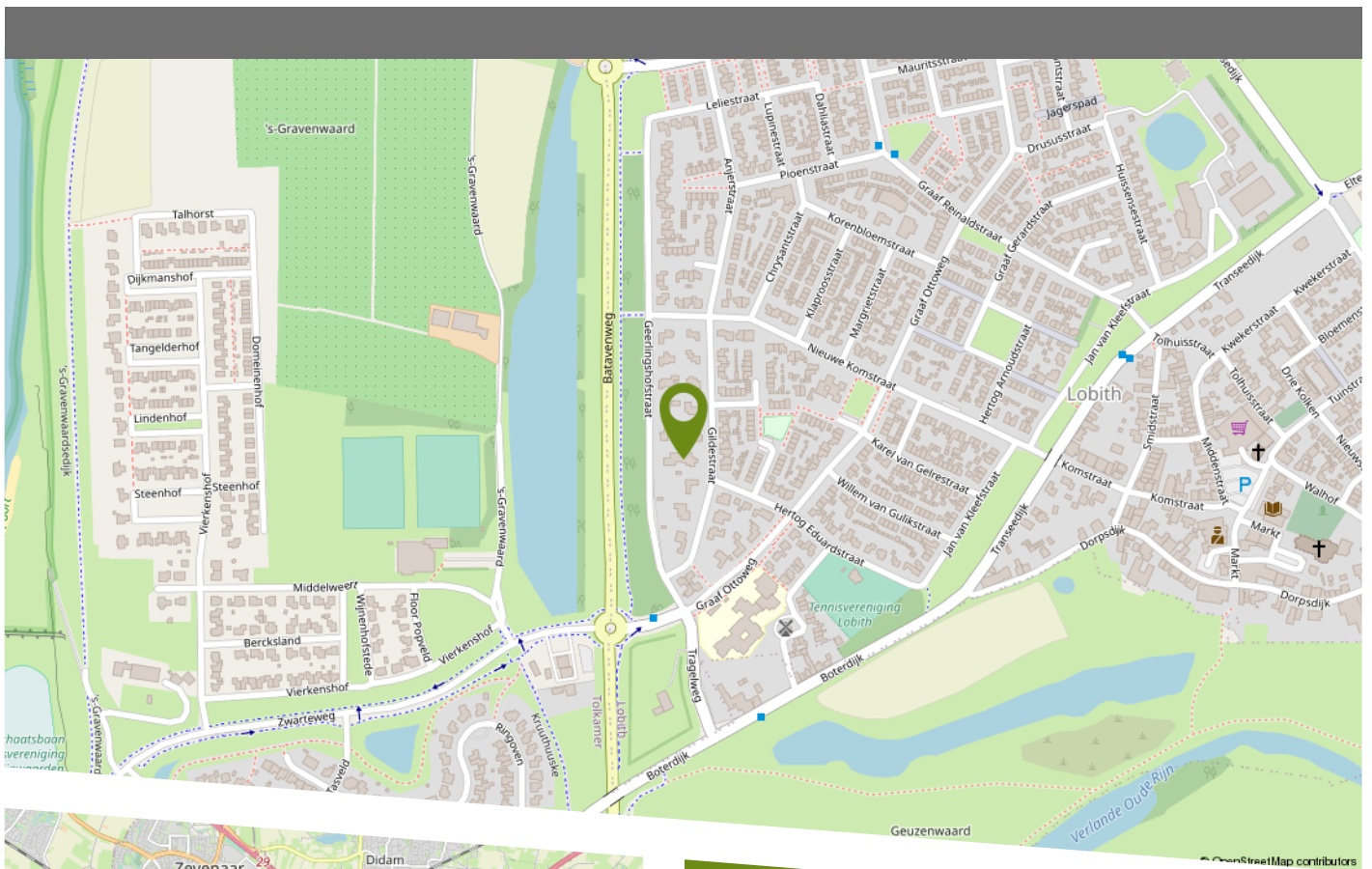
## ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas





# LOCATIE OP DE KAART



Lobith is een dorp op 't Gelderse Eiland en is erg aantrekkelijk om te wonen of voor toerisme. Deze woning ligt nog geen 1 minuut lopen van een basisschool en 5 minuten fietsen van de supermarkt.

Met 10 minuten fietsen kan je bij de Bijland staan, een uniek watersportgebied met jachthaven en eigentijdse faciliteiten. Of je kan binnen 10 minuten fietsen gezellig op het terras aan de Kade zitten.


Diverse supermarkten, basisscholen, sportaccommodaties en een gezondheidcentrum zijn in dus in de directe omgeving aanwezig.

Daarnaast zijn de snelwegen binnen 10 tot 15 minuten bereikbaar. Op een paar kilometer afstand liggen de ontsluitingswegen A12, A18, A3 (Duitsland) en het treinstation Elten.





0 5 10 15 20 25m

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| <p>12345<br/>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens<br/>— Voorlopige kadastrale grens<br/>— Administratieve kadastrale grens<br/>— Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht<br/>Perceelnummer<br/>Huisnummer<br/>Vastgestelde kadastrale grens<br/>Voorlopige kadastrale grens<br/>Administratieve kadastrale grens<br/>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Lobith en Spijk<br/>Sectie B<br/>Perceel 2684</p> |  |
|---|---|---|---|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 augustus 2023  
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.

# KADASTRALE KAART



# LIJST VAN ZAKEN

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur                       |               |          |              |
| (Gas)kachels                             | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - legplanken                             | X             |          |              |
| - kast bijkeuken                         | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - Leistenenvloer                         | X             |          |              |
| - PVC vloer                              | X             |          |              |
| Woning - Keuken                          |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - magnetron                              | X             |          |              |
| - oven                                   | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - vriezer                                | X             |          |              |



# LIJST VAN ZAKEN

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| - Boiler  | X             |          |              |
| Woning - Sanitair/sauna   |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                               |               |          |              |
| - toilet  | X             |          |              |
| - fontein   | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                             |               |          |              |
| - ligbad  | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherm)  | X             |          |              |
| - wastafel  | X             |          |              |
| - wastafelmeubel  | X             |          |              |
| - toilet  | X             |          |              |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/<br>energiebesparing |               |          |              |
| Schotel/antenne   | X             |          |              |
| Brievenbus  | X             |          |              |
| Kluis   | X             |          |              |
| (Voordeur)bel   | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                 | X             |          |              |
| Rookmelders   | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat   | X             |          |              |
| Rolluiken   | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                         | X             |          |              |
| Zonnepanelen  | X             |          |              |
| Camera systeem 4x   | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                  |               |          |              |
| - CV-installatie  | X             |          |              |
| - boiler  | X             |          |              |



# LIJST VAN ZAKEN

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Tuin - Inrichting                          |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                      | X             |          |              |
| Beplanting                                 | X             |          |              |
| Tuin - Verlichting/installaties            |               |          |              |
| Buitenverlichting                          | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X             |          |              |
| Tuin - Overig                              |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                     |               |          |              |
| - (sier)hek                                | X             |          |              |
| - 2x Robotmaaier Gardena mei 2023          | X             |          |              |



Bolck Makelaardij & Taxaties is een familiebedrijf waar de liefde voor het vak makelaar en taxateur wordt gecombineerd met persoonlijke aandacht en onze betrokkenheid. Al meer dan 25 jaar zijn wij specialist in de regio; van de Liemers tot aan Arnhem en van Rijnwaarden tot aan Doetinchem. Met deze jarenlange ervaringen in het bedrijf kunnen wij alle doelgroepen, van jong tot oud, een warme begeleiding bieden in verkoop-, aankoop- en taxatieopdrachten.

Dichtbij onze opdrachtgevers blijven, realistisch zijn en onszelf blijven, dat maakt ons Gewoon Vertrouwd! Daarnaast hebben wij fijne samenwerkingen met erkende hypotheek- en assurantieadviseurs. Hierdoor kunnen onze verkoop- en aankoopopdrachten met korte lijntjes en veel persoonlijke aandacht worden geregeld.



### ONZE DIENSTEN

Onze gespecialiseerde makelaars en taxateurs staan voor je klaar om je te begeleiden bij verkoop, aankoop, verhuur en taxaties van woningen. Daarnaast zijn wij ook gecertificeerd in agrarisch-en bedrijfs- onroerend goed. Wil je meer weten over de inhoud van onze dienstverleningen kijk dan op onze website [www.bolckmakelaardij.nl](http://www.bolckmakelaardij.nl). Wil je alvast een beeld krijgen van onze werkwijze en op de hoogte blijven van ons actueel aanbod; volg ons dan op Facebook en Instagram.



**@BolckMakelaardij**



**@bolck\_makelaardij**

Je bent daarnaast altijd welkom op ons kantoor aan het Masiusplein 22 in het centrum van Zevenaar, want het persoonlijk contact maakt ons ook Gewoon Vertrouwd!



# ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

## VEELGESTELDE VRAGEN BIJ HET KOPEN EN VERKOPEN VAN EEN WONING

Tijdens het kopen of verkopen van een woning kun je tegen allerlei vragen aanlopen. Wij hebben de meest gestelde vragen met onze antwoorden voor je op een rij gezet.

### WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door een tegenbod te doen of door expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

### MAG EEN VERKOOPMAKELAAR DOORGAAN MET BEZICHTIGINGEN ALS ER AL OVER EEN BOD ONDERHANDELD WORDT?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

### WANNEER IK DE VRAAGPRIJS BIED, MOET DE VERKOPER DE WONING DAN AAN MIJ VERKOPEN?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

### KAN DE VERKOPER DE VRAAGPRIJS VAN EEN WONING TIJDENS DE ONDERHANDELING VERANDEREN?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen.

Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

### MOET DE MAKELAAR MET MIJ ALS EERSTE IN ONDERHANDELING ALS IK DE EERSTE BEN DIE EEN AFSpraak MAAKT VOOR EEN BEZICHTIGING?

Of als ik als eerste een bod uitbreng? Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat.

### HOE KOMT DE KOOP TOT STAND?

De koop komt tot stand als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken. Denk hierbij aan de verkoopprijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken o ver roerende zaken, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend. (Artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek).

### WAT HOUDT DE DRIE DAGEN BEDENKIJD VOOR DE KOPER PRECIËS IN?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaa van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag.

### HOE WORDT HET AANTAL VIERKANTE METERS VAN EEN WONING BEPAALD?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branche breed afgesproken meetinstructie (NEN 2580). Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement.

# ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- Gebouw gebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte wordt alleen gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden ook niet mee gemeten, de binnenmuren wel.

## WAT HOUDT DE ONDERZOEKSPLICHT KOPER IN ALS JE EEN HUIS KOOPT?

De koper mag alleen die eigenschappen verwachten waarvan hij de aanwezigheid niet hoeft te betwijfelen. Waar hij twijfelt of moet twijfelen, dient hij de verkoper vragen te stellen of zelf onderzoek te verrichten. Soms betekent de onderzoeksplicht dat de koper een deskundige zal moeten inschakelen. Denk aan een door de koper opgedragen bouwkundig onderzoek bij de koop van een woning. Ook kunnen kopers ervoor kiezen zelf een (NVM) aankoopmakelaar in te schakelen om hun belangen te behartigen en te wijzen op alle relevante zaken. De verkoper heeft een meldingsplicht, dit houdt in dat alle bekende gebreken, zowel juridisch als bouwtechnisch, gemeld moeten worden aan een potentiële koper.

## WAT BETEKENT 'KOSTEN KOPER'?

Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van de woning. Dit zijn de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte, de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers (kadasterkosten) en overdrachtsbelasting (2% bij woningen).

## WELKE INFORMATIE HEEFT DE MAKELAAR NODIG VAN EEN POTENTIËLE KOPER?

De overheid heeft sinds juli 2018 makelaars de rol van poortwachter gegeven. Dit heeft de nodige verantwoordelijkheden meegebracht. Op basis van

de Wwft moeten wij al onze opdrachtgevers en klanten identificeren en de identiteit verifiëren. We moeten weten met wie we zaken doen. Daarnaast moeten wij ook weten hoe je de aankoop gaat financieren. Wij zijn namelijk verplicht om de herkomst van het geld waarmee de woning gefinancierd wordt te achterhalen. Waarom? Omdat we van de wetgever moeten vaststellen dat u met uw aankoop geen geld wilt witwassen. Ten slotte voeren we ook nog een cliënten-onderzoek uit naar de betrokken aan- of verkooppartijen. Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft. Uiteraard zijn alle verstrekte gegevens van partijen alleen voor ons en de belang-hebbende partijen inzichtelijk. Bij het uitvoeren van de opdracht zullen persoonsgegevens op een behoorlijke en zorgvuldige wijze worden verwerkt, overeenkomstig de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) en de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (WWFT).

## CLAUSULES

In de (model) koopovereenkomsten wordt in praktijk gebruik gemaakt van aanvullende en/of sluitende clausules omdat in een aantal gevallen waarbij koopovereenkomsten worden gesloten, de standaard koopovereenkomsten bepaalde zaken niet of niet voldoende regelen. Daarom zijn voor een aantal situaties nadere clausuleringen geformuleerd. De volgende clausules zijn van toepassing bij deze woning:

✓ **Asbestclausule**

✗ **Niet zelf-bewoningsclausule**

✓ **Ouderdomsclausule**

✗ **Houtboorders**

\* Vinkje is wel van toepassing, kruisje is niet van toepassing.

## DISCLAIMER

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.











INTERESSE IN DEZE WONING?  
**NEEM GERUST CONTACT MET ONS OP.**

Bolck Makelaardij & Taxaties B.V.  
Masiusplein 22  
6901 CH, Zevenaar

0316 - 524128  
info@bolckmakelaardij.nl  
bolckmakelaardij.nl