



# BEEKSEWEG 69

## BABBERICH

Vraagprijs € 595.000 K.K.







# KENMERKEN



## SOORT WONING

vrijstaande woning (woonboerderij)

## BOUWJAAR

1906

## WOONOPPERVLAKTE

149 m<sup>2</sup>

## INHOUD

812 m<sup>3</sup>

## PERCEELOPPERVLAKTE

8485 m<sup>2</sup>

## ENERGIELABEL

E

## AANVAARDING

in overleg

## INHOUD

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



# OMSCHRIJVING

Een fantastische vrijstaande woning, gebouwd in 1906, rust op een uitgestrekt perceel van maar liefst 8485 m<sup>2</sup> welke binnenkort van jou kan zijn!

Deze charmante woning biedt jou de vrijheid om het naar eigen wens te verbouwen en te transformeren tot jouw droomhuis. Stap binnen in het oorspronkelijk deel van de woning en laat je verrassen door de authentieke details. De karakteristieke houten balken in de woonkamer dragen bij aan de warme en landelijke uitstraling van het interieur.

Maar dat is niet alles! Buiten vind je een kapschuur een stenen schuur en een stal, die talloze mogelijkheden bieden voor extra hobbyruimte en creatieve projecten. Stel je voor hoe jouw ideale buitenruimte eruit zou kunnen zien: een weelderige tuin, een gezellige patio,

of misschien zelfs een hobbyboerderij om zelfvoorzienend te kunnen wonen?

Gelegen aan de schilderachtige rand van Babberich, in de betoverende gemeente Zevenaar, wacht deze woning op jou met een unieke combinatie van rust en bereikbaarheid. Omringd door de diverse uitgestrekte natuurgebieden die deze regio te bieden heeft. De Montferlandse bossen en diverse uiterwaardgebieden met adembenemende fiets- en wandelpaden. Hier kun je daadwerkelijk genieten van de frisse lucht en de ongerepte schoonheid van het landschap.

## Indeling

Begane grond: Entree in de hal met meterkast en toegang tot diverse ruimtes waaronder de woonkamer. Deze woonkamer heeft een





"Laat je inspireren door de vele mogelijkheden die deze fantastische plek te bieden heeft!"

sfeervolle houtkachel en veel lichtinval door de diverse raampartijen. Tegelijkertijd biedt deze raampartij een wijds uitzicht over de groene omgeving. Tevens is er vanuit hier toegang tot de (dichte) keuken. Deze eenvoudige keuken met plavuizen en lambrisering is voorzien van diverse apparatuur zoals een 4-pits gasfornuis, oven en afzuigkap.

Vanuit de twee slaapkamers op de begane grond kijk je eveneens naar de weilanden. Zonder twijfel een fantastisch plekje om de ochtend op te starten! Via en tweede hal zijn de berging met witgoedaansluiting, trapopgang en de koeienstal bereikbaar. Dit deel is nog in authentieke staat met slieten, hildes en stal. Aangrenzend aan de koeienstal en gelegen in het oorspronkelijke deel van de woning zit de badkamer en een apart toilet. De badkamer is voorzien van een wastafel, douche en ligbad.

Eerste verdieping: Via vaste trap bereikbare overloop met toegang tot een bergruimte en twee slaapkamers, waarvan eentje met inbouwkasten. De tweede slaapkamer op deze verdieping is voorzien van een wastafel en de berging beschikt over de cv-installatie (Intergas, 2023) met boiler. Middels een losse trap is er een bergzolder aanwezig.

Tuin: Op het perceel van maar liefst 8485 m<sup>2</sup> vind je een kapschuur, een stenen schuur en een stal, die talloze mogelijkheden bieden voor extra hobbyruimte en creatieve projecten. Stel je voor hoe jouw ideale buitenruimte eruit zou kunnen zien: een weelderige tuin, een gezellige patio, of misschien zelfs een hobbyboerderij om zelfvoorzienend te kunnen wonen?

Ben jij de handige klusser die hier een droomwoning van kan maken?

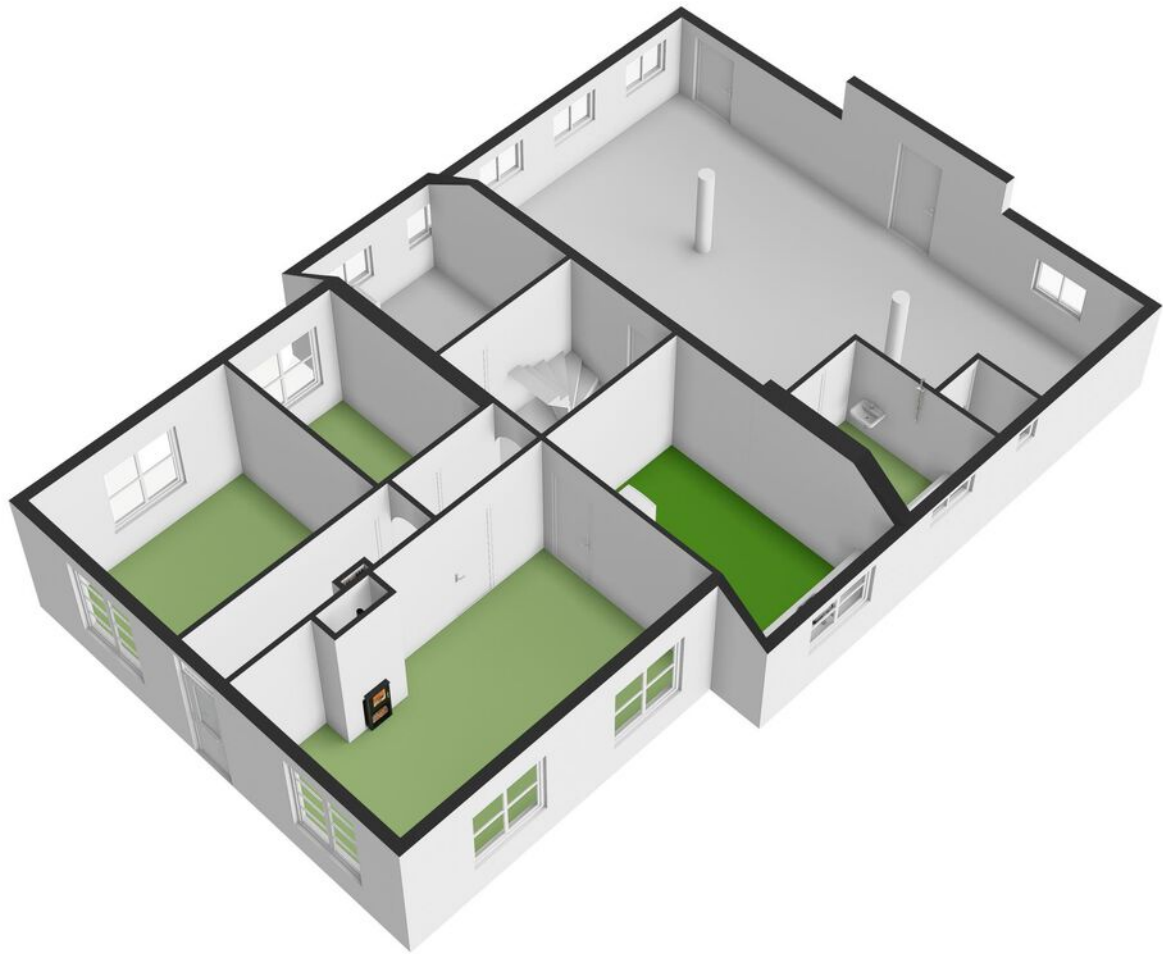
Beekseweg 69 - Babberich  
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND

Begane grond



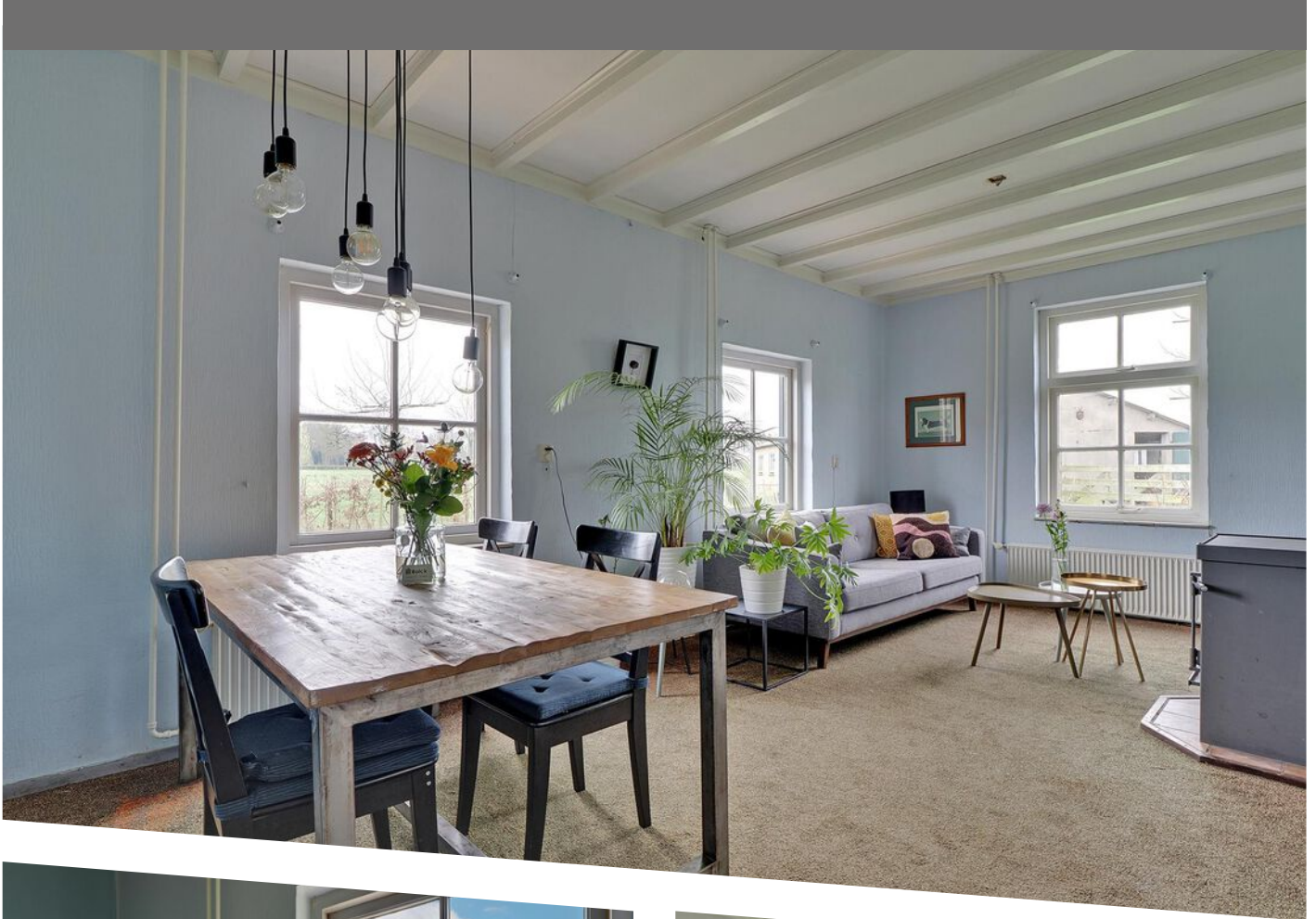
# PLATTEGROND

Begane grond

















Beekseweg 69 - Babberich  
Eerste Verdieping

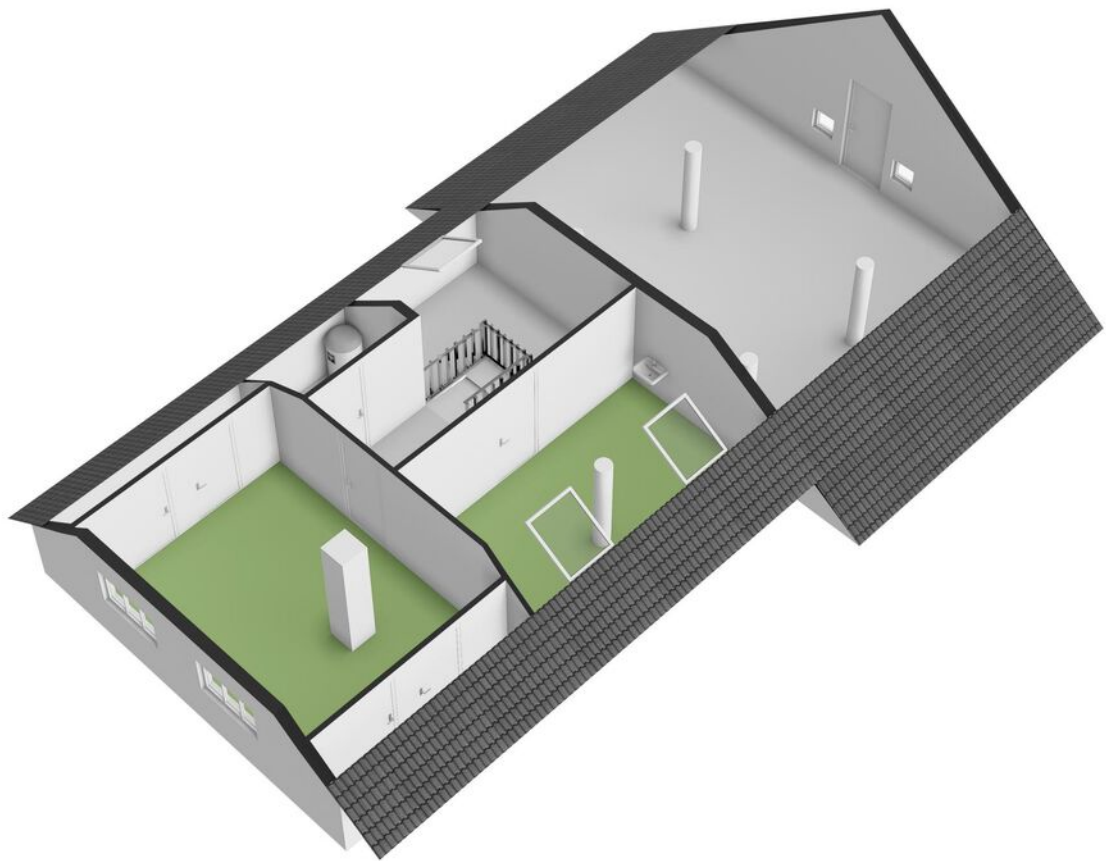


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND

Eerste verdieping





# PLATTEGROND

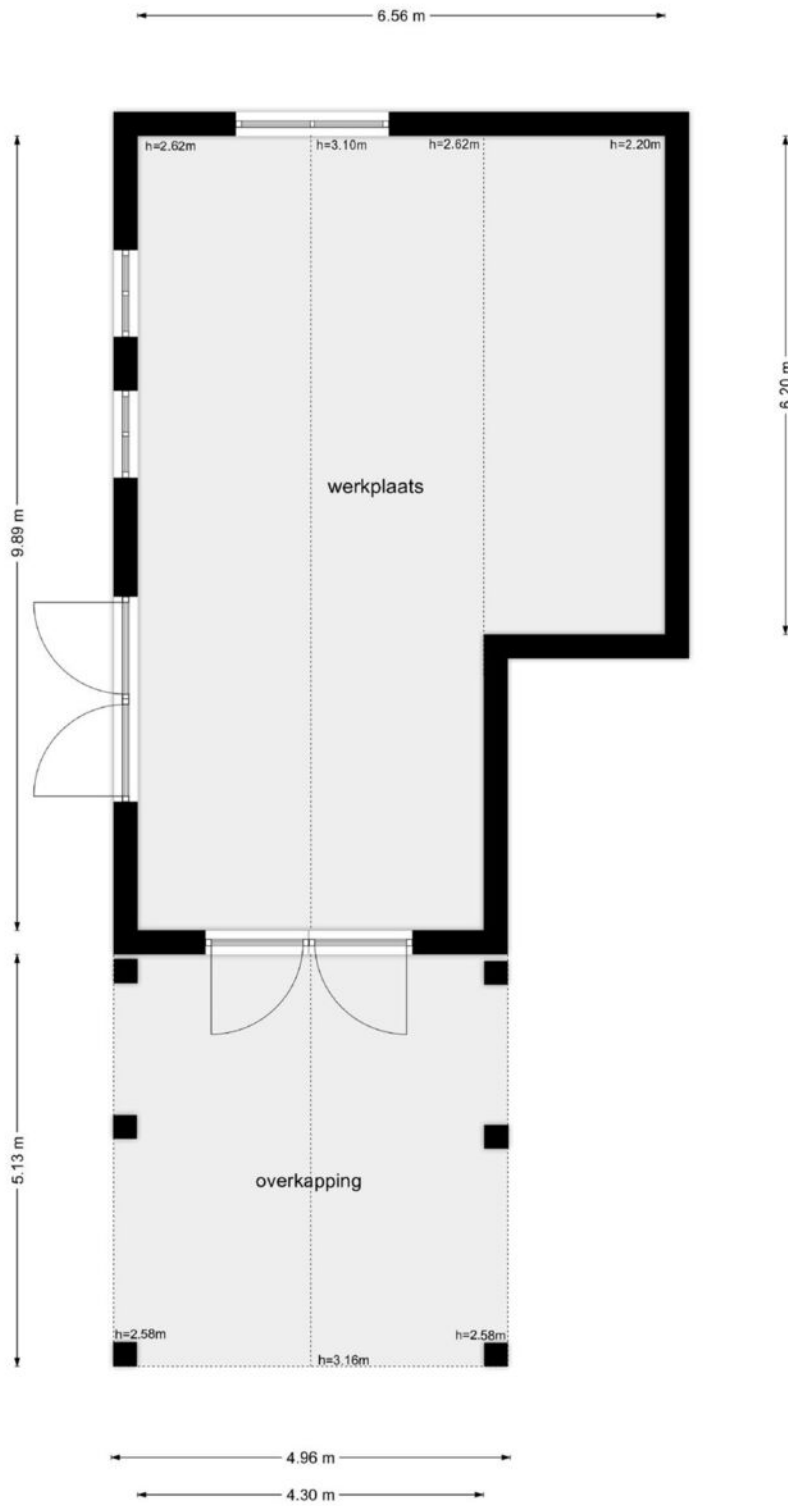
Eerste verdieping







Beekseweg 69 - Babberich  
Berging1

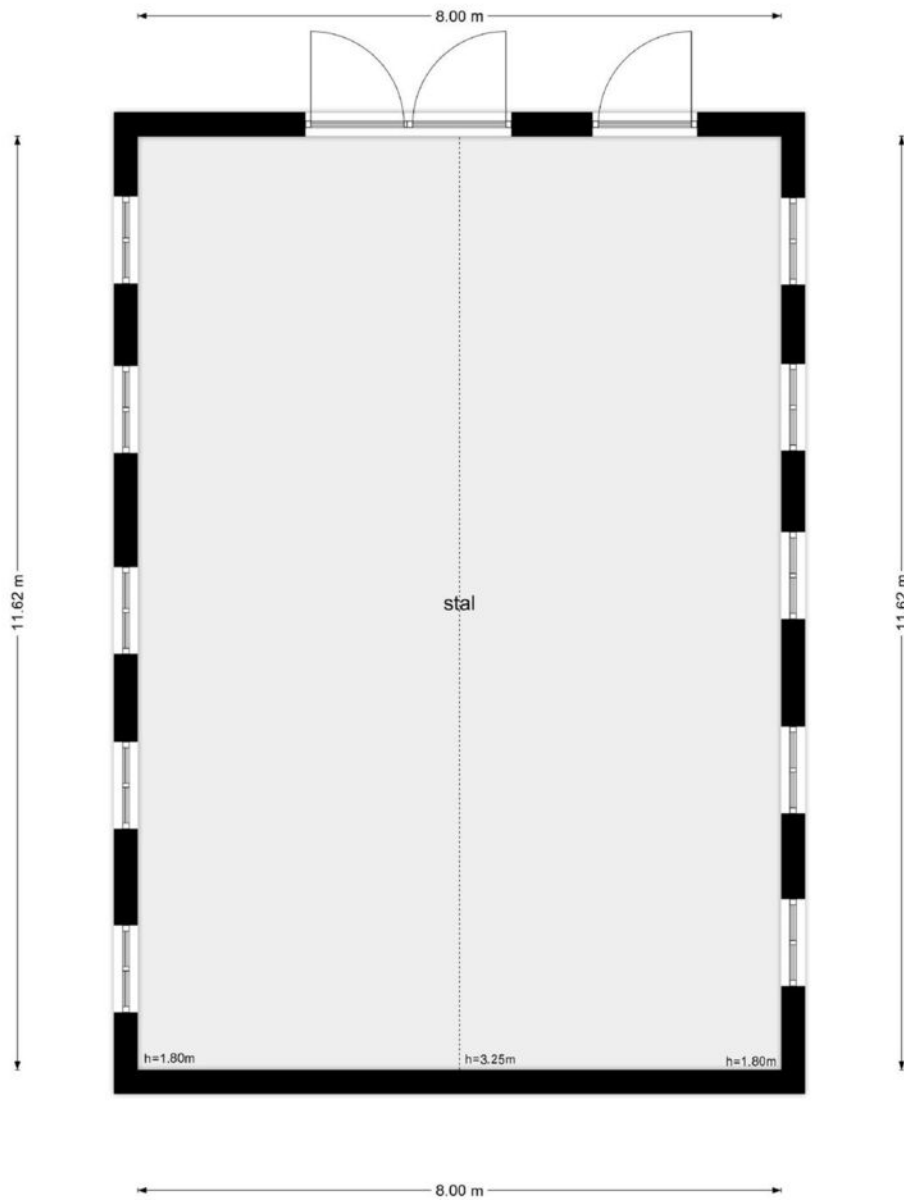


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



Beekseweg 69 - Babberich  
Berging2



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotonele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl









# BIJZONDERHEDEN

## WOONOPPERVLAKTE

149 m<sup>2</sup>

## INHOUD

812 m<sup>3</sup>

## PERCEELOPPERVLAKTE

8485 m<sup>2</sup>

## EXTERNE BERGRUIMTE

245 m<sup>2</sup>

## OVERIGE INPANDIGE RUIMTE

67 m<sup>2</sup>

## ENERGIELABEL

E

## VERWARMING

c.v.-ketel, houtkachel

## CV KETEL

Intergas HRE 2023

## ISOLATIE

geen isolatie

## OVERIGE

garage met openslaand deuren uit 2000  
eternietplaten dakbeschot woonhuis  
bouwtechnische keuring beschikbaar





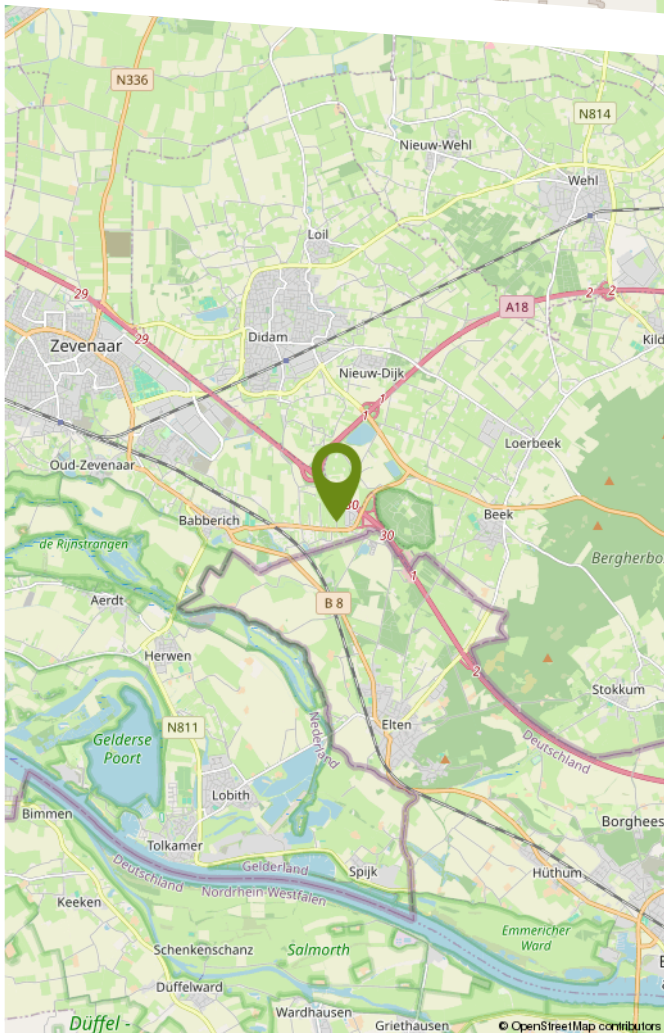
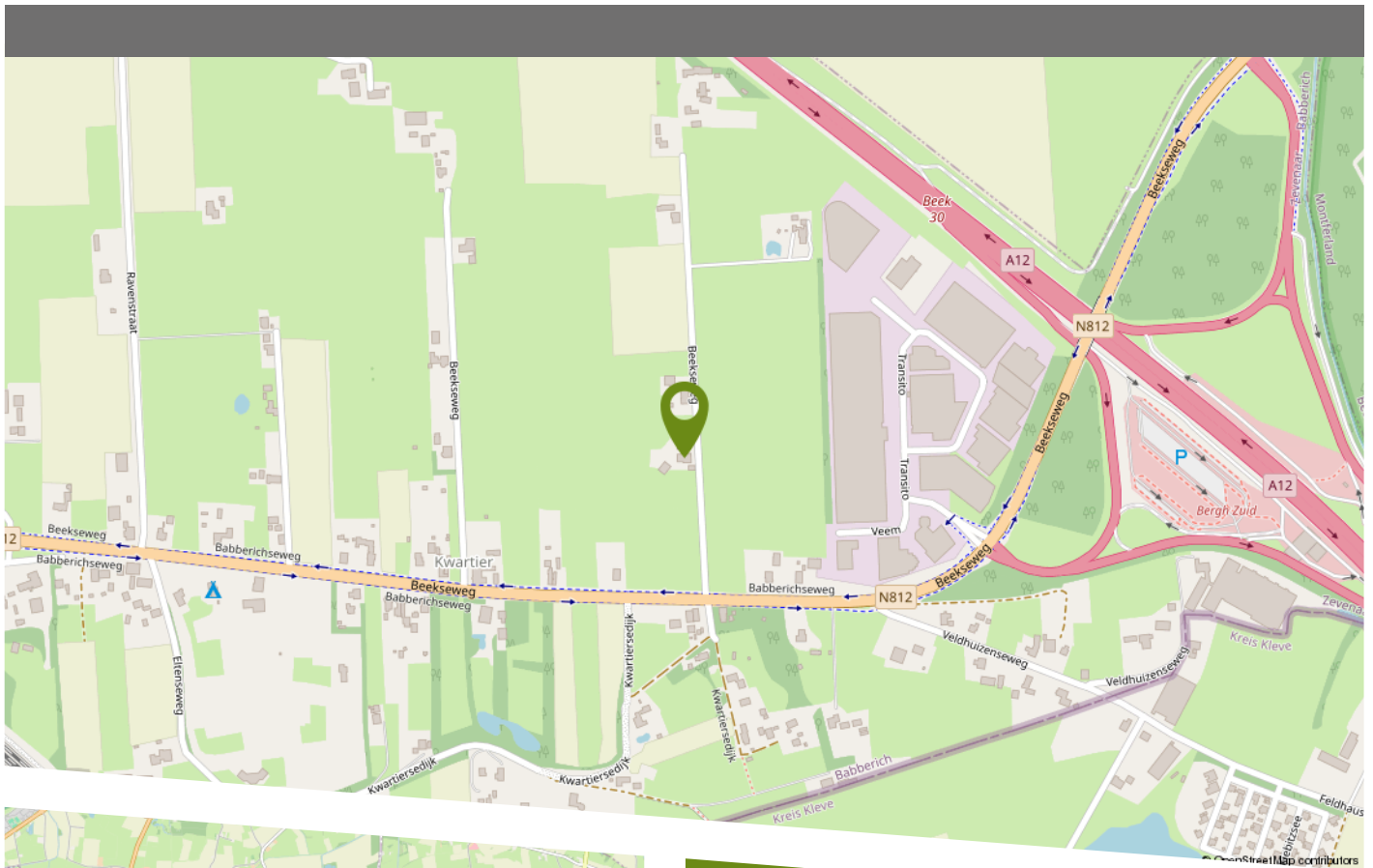


# PLATTEGROND





# LOCATIE OP DE KAART



Tevens zijn voorzieningen zoals een basisschool, kinderdagverblijf, supermarkt en restaurants liggen binnen handbereik, waardoor Babberich een levendige gemeenschap is met mogelijkheden voor jong en oud. Bovendien is deze woning uitstekend bereikbaar via een netwerk van diverse uitvalswegen, waaronder de A12 richting Arnhem, de A3 richting Oberhausen, de A18 richting Doetinchem, en zelfs de toekomstige A15 richting Nijmegen.

# LIJST VAN ZAKEN






	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oud-Zevenaar	
	Huisnummer	Sectie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 931	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 januari 2024  
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



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 PRECIES 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