



Dieren Harderwijkerweg 28

Vraagprijs € 489.000,- 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:
tussenwoning

Bouwjaar:
1953

Aantal kamer:
5

Inhoud:
586 m³

Woonoppervlakte:
155 m²

Perceeloppervlakte:
230 m²

Overige inpandige ruimte:
11 m²

Gebouw gebonden buitenruimte:
5 m²

Externe bergruimte: **25 m²**

Ligging:
in woonwijk, in bosrijke omgeving

Tuin:
achtertuin, voortuin

Garage:
geen garage

Energie label:
A+

Verwarming:
**c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk,
elektrische verwarming, warmtepomp**

Isolatie:
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Voorzieningen:
**buitenzonwering, mechanische ventilatie,
dakraam, rolluiken, glasvezel kabel, rookkanaal,
airconditioning**

CV- ketel:
Nefit Trendline 2014



> Omschrijving

Mooi gelegen, statig, instapklaar en grondig verduurzaamd tussenherenhuis met energielabel A+, sfeervolle woonkamer-en-suite, woonkeuken, vier slaapkamers, royale badkamer en een ruime tuin. Aan de rand van het dorp, grenzend aan de geliefde Koninginnebuurt en tegenover het groen richting het bos, staat deze karakteristieke en royaal uitgebouwde gezinswoning met een opvallend ruime indeling, sfeervolle woonkamer-en-suite, woonkeuken, vier slaapkamers, moderne badkamer (2024), grote berging, diepe voortuin en een fraai aangelegde besloten achtertuin met veel privacy en een sfeervolle overkapping.

De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1953, maar heeft een uitstraling en sfeer die doen denken aan de karakteristieke jaren '30-bebouwing in de directe omgeving. De hoge mate van ruimte, de kamer-en-suite, de grote woonkeuken en de praktische opzet maken dit een bijzonder compleet gezinshuis. Daarbij is er in de afgelopen jaren veel aandacht besteed aan comfort en verduurzaming (recent vastgesteld label A+), waaronder 12 zonnepanelen, een hybride Bosch lucht-waterwarmtepomp (2024), airconditioning (2022), dakisolatie, spouwmuurisolatie, vloerisolatie, HR++ glas op de verdieping en watergedragen vloerverwarming ter plaatse van de aanbouw/keuken.

De ligging is praktisch en groen tegelijk. Aan de voorzijde kijk je vrij uit over de diepe voortuin, de brede groenstrook en de volwassen bomen. Winkels, scholen, sportvoorzieningen, het NS-intercitystation en de bossen van de Veluwezoom liggen op korte afstand.

Globale indeling

Begane grond: overdekte entree en tochtportaal met pvc-vloer. Vanuit hier is er toegang tot de moderne toiletruimte met vrijhangend toilet en tot de afgesloten trapopgang. Een lichtdoorlatende deur geeft toegang tot de hal, eveneens voorzien van pvc-vloer. Vanuit de hal zijn de kelderkast met moderne groepenkast en glasvezelaansluiting bereikbaar, evenals de betegelde provisiekelder met stahoogte. De woonkamer-en-suite heeft veel sfeer door de glas-in-lood suitedeur, het gestuukte plafond, de massieve eikenhouten vloer en de grote raampartij aan de voorzijde. Vanuit de voorkamer is er mooi zicht op de voortuin en het groen aan de overzijde. Verder zijn er dubbele beglazing, een elektrisch bedienbare markies en een elektrische kachel op de plek waar vroeger een houthaard aanwezig was. Het rookkanaal is nog aanwezig. De achterkamer is in 2000 over de volledige breedte van de woning (inclusief de keuken) uitgebouwd. Deze ruimte sluit fraai aan op de woonkamer en is eveneens voorzien van een massieve eikenhouten vloer. Er is praktische kastruimte aanwezig en via dubbele tuindeuren is er direct contact met de achtertuin. De vloer van de uitbouw betreft een geïsoleerde betonvloer. Via dubbele lichtdoorlatende deuren is de royale woonkeuken bereikbaar. Ook vanuit de hal is de keuken bereikbaar, waarmee een praktische rondloop is ontstaan. De keuken biedt volop ruimte voor een grote eettafel en heeft toegang tot de tuin. De afwerking bestaat onder meer uit een plafond met spotjes, fraaie betegeling achter het werkblad, airconditioning en een pvc-vloer met watergedragen vloerverwarming ter plaatse van de aanbouw/keuken. De keuken is voorzien van een rechthoekige opstelling met granieten



> Omschrijving

werkblad met spatrand en een verzonken 1,5 spoelbak. Verder zijn aanwezig een Bosch vaatwasser uit 2018, een 10-liter Daalderop close-in boiler voor snel warm water, een Pelgrim fornuis uit 2018 met zes pitten, een brede oven en een rvs-afzuigkap. De tweede keukenwand is voorzien van greeploze kasten, een Bosch koffiemachine van circa 2022 en een combi-oven uit 2023. Daarnaast is er een fraaie servieskast aanwezig.

Eerste verdieping: ruime overloop met airconditioning en afgesloten trapopgang naar de tweede verdieping. Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de moderne badkamer. De grootste slaapkamer is royaal, circa 17 m² groot, en heeft een pvc-vloer, gestuukte wanden en gestuukt plafond, een sierhaard (met achterliggend rookkanaal), kunststof kozijnen met HR++ glas, elektrisch bedienbare rolluiken en een inbouwkast. Deze kamer was vroeger de woonkamer van de bovenwoning en heeft daardoor een bijzonder ruimtelijke maatvoering. De tweede slaapkamer is voorzien van een laminaatvloer, kunststof kozijnen met HR++ glas, elektrisch bedienbare rolluiken en een deur naar een balkon. De derde slaapkamer is goed bruikbaar als slaap-, werk- of kinderkamer en beschikt ook over kunststof kozijnen met HR++ glas, draai-kiepramen met horren en een deur naar een balkonnetje aan de voorzijde van de woning. De badkamer is circa 2 jaar geleden vernieuwd en is ontstaan door het samenvoegen van de voormalige douche, toilet en keuken. Hierdoor is een opvallend royale en moderne badkamer gerealiseerd. De ruimte is voorzien van een grote inloopdouche met stort- en handdouche, drainagegoot, duo wastafelmeubel, wandcloset, elektrische vloerverwarming, elektrische designradiator, mechanische ventilatie, plafond met spotjes en een deur naar het platte dak. De

kunststof kozijnen zijn voorzien van draai-kiepramen, horren en elektrisch bedienbare rolluiken. Vanuit de badkamer is er leuk zicht op de achtergelegen Koninginnebuurt.

Tweede verdieping: via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. De lichte voorzolder is voorzien van twee Velux dakramen, de wasmachineaansluiting, de Nefit TrendLine HR cv-combiketel uit 2014 met CW klasse 5, bergruimte, kastruimte en een vlizoluik naar de bergzolder.

De vierde slaapkamer is riant, meer dan 20 m² groot, en beschikt over een dakkapel, kunststof kozijnen met horren, een Velux dakraam, rolluik, airconditioning en een royale inloopkast met vaste spiegelopstelling. Ook hier is sprake van veel licht en een prettig uitzicht.

Bergzolder: de bergzolder loopt over de volledige breedte van de woning, is geheel bevloerd en biedt extra praktische bergruimte. Hier bevindt zich ook de omvormer van de zonnepanelen.

TUIN, BERGING en ACHTEROM

De achtertuin is besloten, onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en biedt veel privacy. Direct achter de woning is een ruim terras aanwezig en verderop in de tuin staat een fraaie houten overkapping, waardoor er een beschutte zitplek is ontstaan. De tuin beschikt over drainage die is aangesloten op het riool en er is een buitenkraan aanwezig. Achter in de tuin staat een grote vrijstaande stenen berging/schuur van circa 5,79 x 3,80 meter, verdeeld in twee delen en samengevoegd tot één praktische ruimte. .



> Omschrijving

De berging is voorzien van elektra, dakisolatie en een zolder over de volledige diepte, bereikbaar via een vaste trap. Dit maakt de berging zeer geschikt voor opslag, hobby, fietsen, gereedschap of werkruimte. Een bijzonder detail is de geschiedenis van de woning als woon-/werkhuis, wat mede de royale maatvoering en praktische opzet van de berging verklaart. De achterom is afsluitbaar met een poort.

BIJZONDERHEDEN

- Karakteristieke en statige uitgebouwde gezinswoning/tussenherenhuis;
- Gelegen aan de rand van het dorp, grenzend aan de Koninginnebuurt en tegenover het groen richting het bos;
- Winkels, scholen, sportvoorzieningen, het NS-intercitystation en de Veluwezoom liggen op korte afstand;
- Grondig verduurzaamd (recent vastgesteld energielabel A+);
- Grote vrijstaande stenen berging/schuur van circa 22 m² met elektra, vaste trap en zolder;
- Uitbouw over de volledige breedte van de woning, gerealiseerd in 2000;
- Sfeervolle woonkamer-en-suite met glas-in-lood suitedeuren;
- Massieve eikenhouten vloer in woon- en achterkamer;
- Royale woonkeuken met toegang tot de tuin;
- Betegelde provisiekelder met stahoogte;
- Moderne toiletruimte op de begane grond;
- Vier slaapkamers, waarvan één zeer royaal op de eerste verdieping en één riante slaapkamer op de tweede verdieping;
- Badkamer (omstreeks 2024) met inloofdouche, duo wastafelmeubel, wandcloset, elektrische vloerverwarming en designradiator;

- Kunststof kozijnen op de verdieping en bij de dakkapel, grotendeels voorzien van HR++ glas, draai-kiepramen en horren;
- Elektrisch bedienbare rolluiken op diverse plaatsen;
- 12 zonnepanelen (2019);
- Hybride Bosch lucht-waterwarmtepomp uit 2024;
- Nefit TrendLine HR-combiketel uit 2014;
- Airconditioning in de keuken, op de overloop van de eerste verdieping en op de tweede verdieping (2022);
- Watergedragen vloerverwarming ter plaatse van de aanbouw/keuken;
- Dakisolatie met PIR-platen, aangebracht circa 4 jaar geleden;
- Dak van de schuur na-geïsoleerd;
- Vloerisolatie door middel van chips;
- Spouwmuur na-geïsoleerd omstreeks 2011;
- Dubbele beglazing, op de verdieping grotendeels HR++;
- Moderne groepenkast;
- Glasvezelaansluiting aanwezig;
- Diepe voortuin en een besloten achtertuin met overkapping, sierbestrating, achterom, drainage en buitenkraan;
- Buitenschilderwerk circa 5 jaar geleden in eigen beheer uitgevoerd met Sikkens Rubbol verf.

HET DORP DIEREN

Dieren is een levendig dorp aan de rand van Nationaal Park Veluwezoom en de IJsselvallei. Het dorp biedt een goed voorzieningenniveau met winkels, supermarkten, basisscholen, sportverenigingen, horeca en medische voorzieningen. Ook het NS-intercitystation is een belangrijk pluspunt; steden als Arnhem, Zutphen en Deventer zijn goed bereikbaar per trein en via de uitvalswegen.



> Omschrijving

SAMENGEVAT

Harderwijkerweg 28 is een royaal, karakteristiek en verrassend compleet gezinshuis met veel woonruimte, vier slaapkamers, een sfeervolle kamer-en-suite, grote woonkeuken, moderne badkamer, diepe tuin, grote berging en een uitgebreid pakket aan verduurzamingsmaatregelen. Een woning met uitstraling, historie, comfort en praktische ruimte, op een groene en centrale plek in Dieren.

Voel jij je al thuis in dit statige tussenherenhuis? Ons enthousiaste team van makelaars en binnendienstmedewerkers is je graag van dienst. Neem snel contact met ons op en maak een bezichtigingsafpraak met onze behandelend makelaar Fabian.

ACTIE = SUCCES!















































> Plattegrond

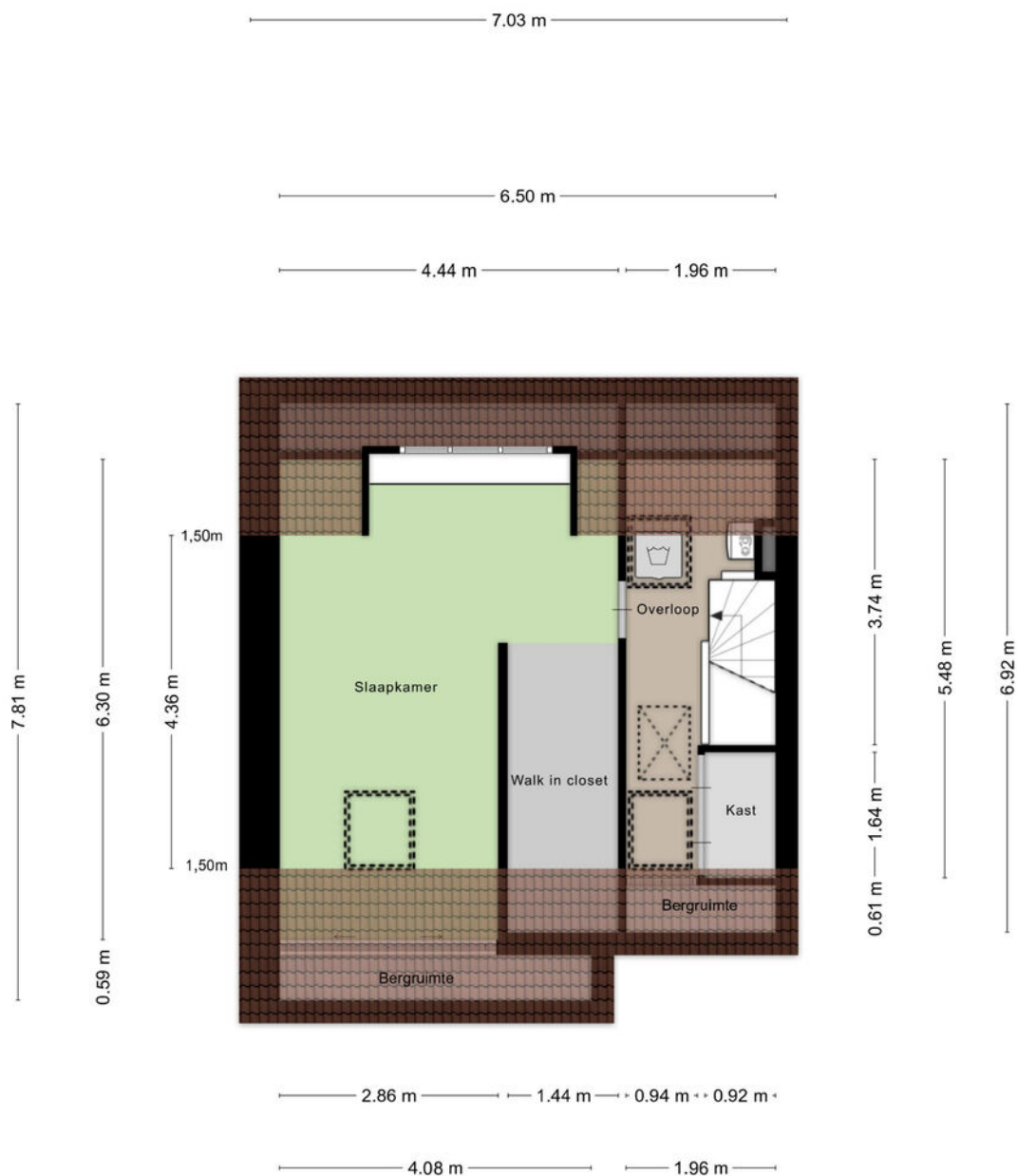


> Plattegrond

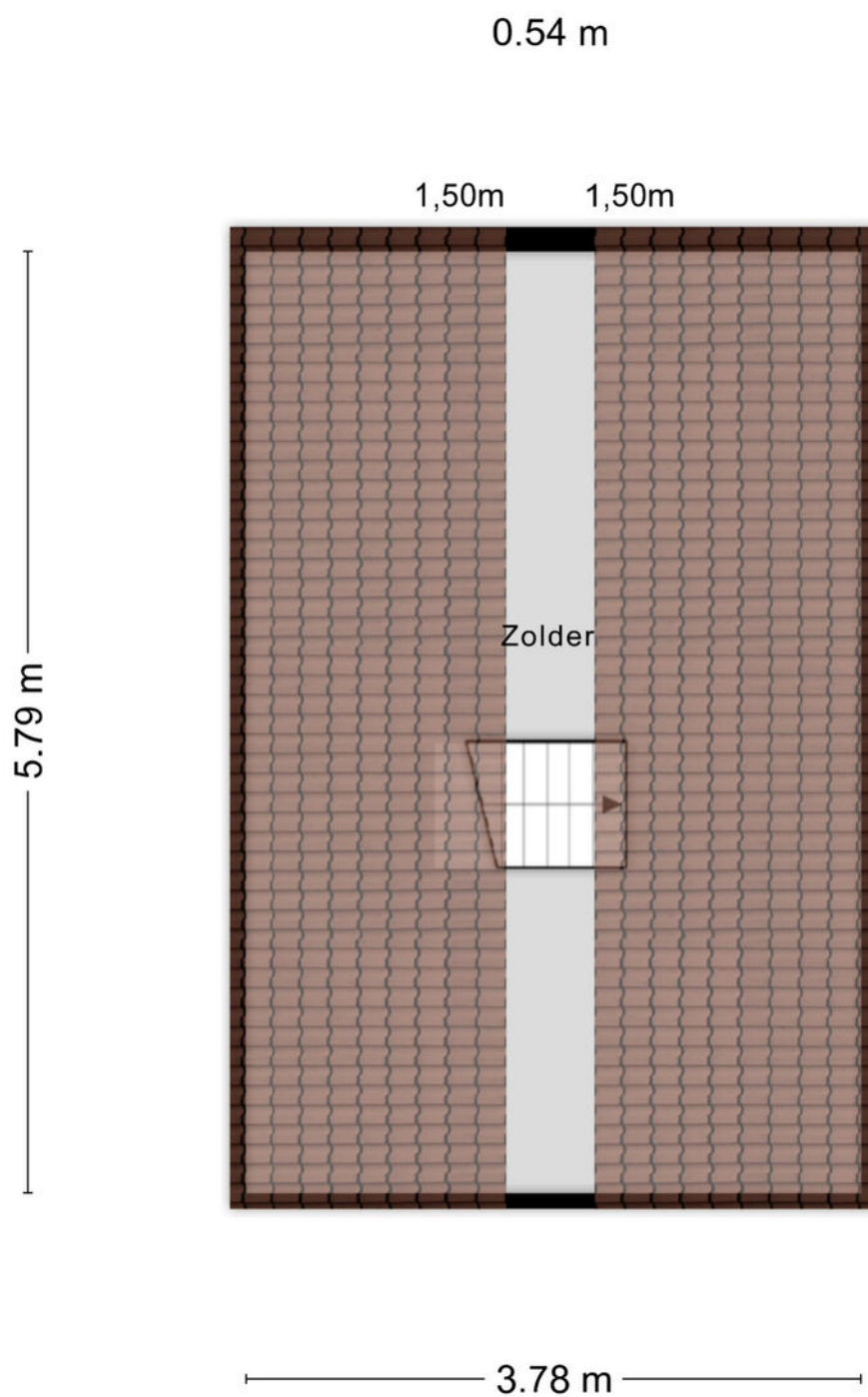


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

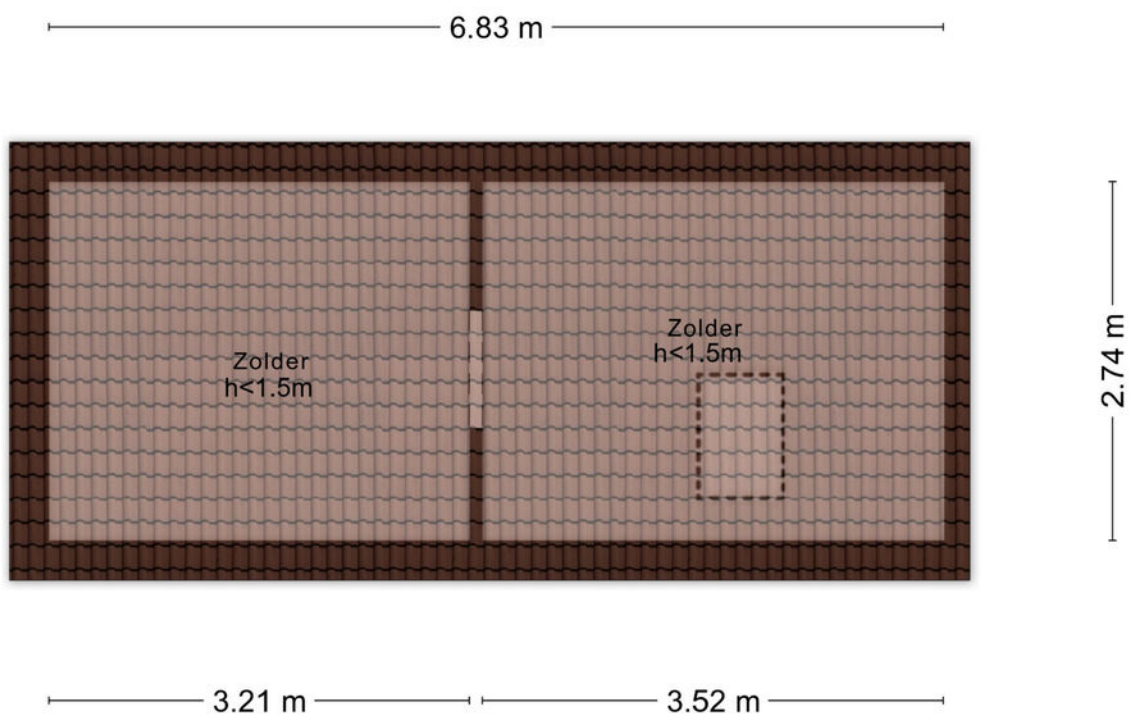
> Plattegrond



> Plattegrond

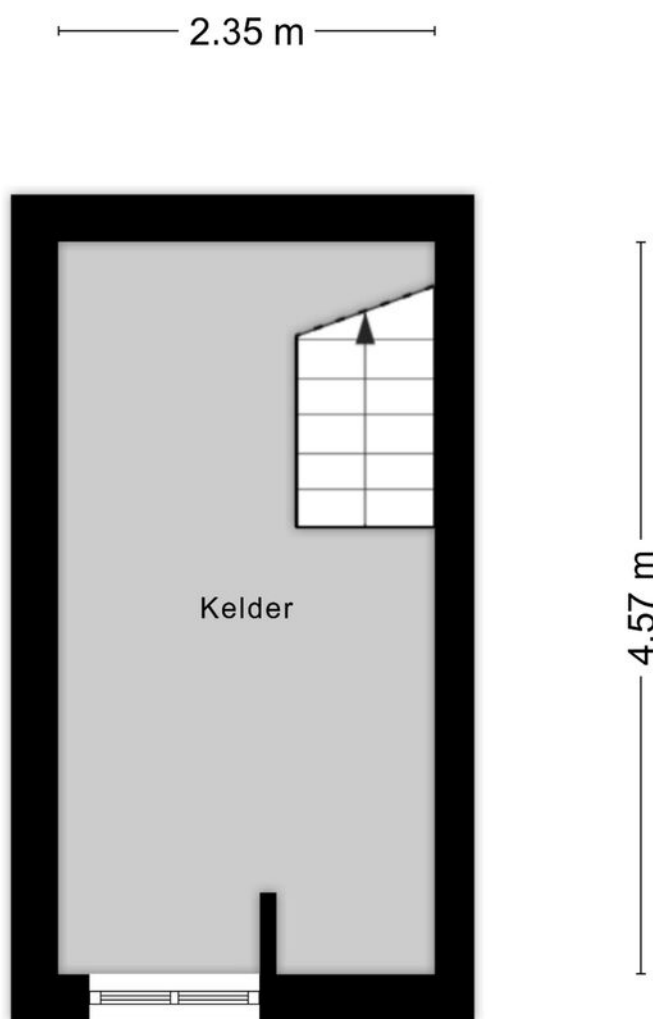


> Plattegrond



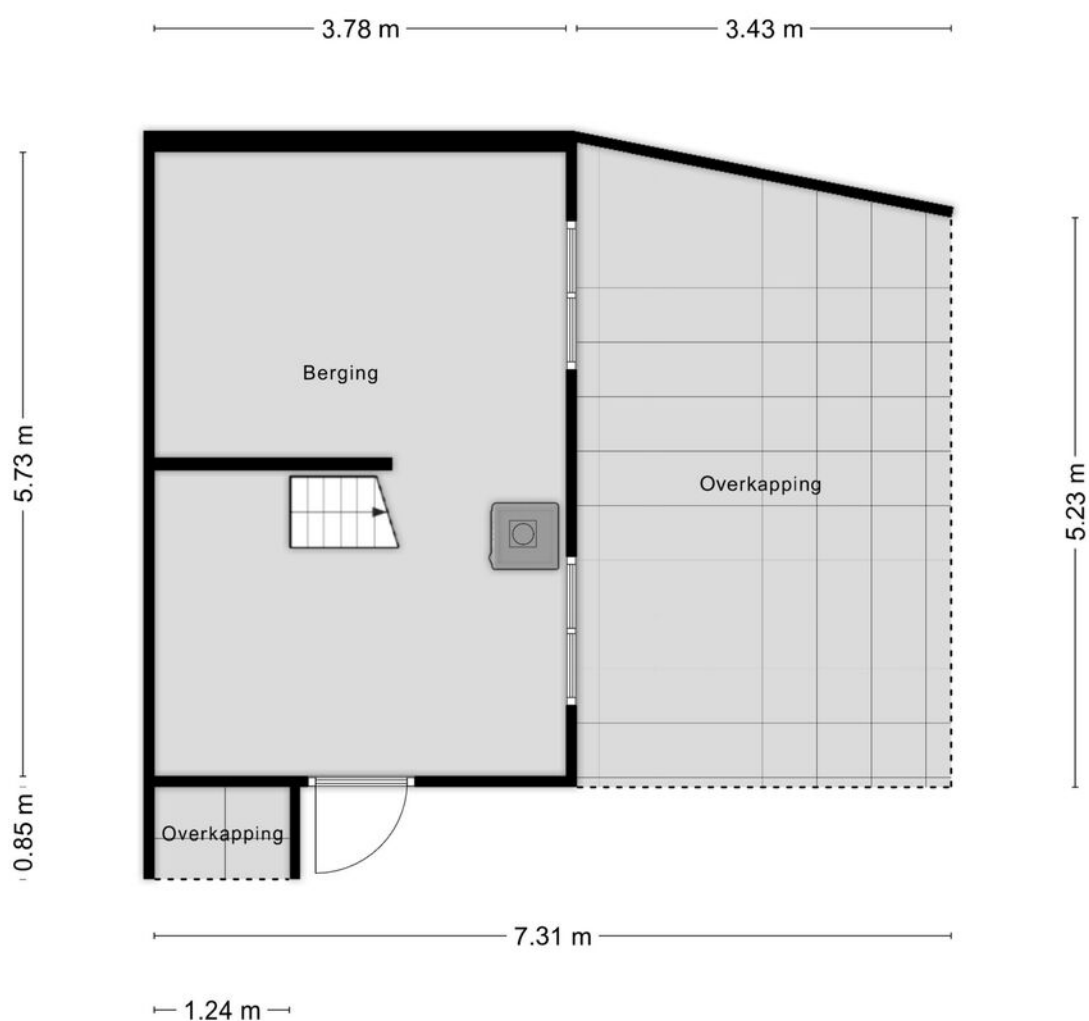
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond



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

> Plattegrond



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

> Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dieren U 1397



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Dieren
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	U
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	1397
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juni 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.			



Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: Harderwykerweg 28

Datum: 10-06-2026

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:

- | | Blijft
achter | Gaat
mee | Kan worden
overgenomen | N.v.t. |
|---|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
| - Inbouwspots/dimmers | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - Losse (hang)lampen <u>v/d achterkamer</u> | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - <u>grijze schemerlamp / wand lamp</u> | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

(Losse) kasten, legplanken, te weten:

- | | Blijft
achter | Gaat
mee | Kan worden
overgenomen | N.v.t. |
|---|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| - <u>+ Lade kast achterste slaapkamer</u> | ☐ | ☐ | ☒ | ☐ |
| - <u>zwarte lade kasten voorste kamer</u> | ☐ | ☐ | ☒ | ☐ |

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

ladekast gang

- | | Blijft
achter | Gaat
mee | Kan worden
overgenomen | N.v.t. |
|----------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| - Gordijnrails | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - Gordijnen | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - Overgordijnen | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - Vitrages | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - Rolgordijnen | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| - Lamellen | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| - Jaloezieën | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - (Losse) horren/rolhorren | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

Vloerdecoratie, te weten:

- | | Blijft
achter | Gaat
mee | Kan worden
overgenomen | N.v.t. |
|-----------------------|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| - Vloerbedekking | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - Parketvloer | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| - Houten vloer(delen) | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - Laminaat | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - Plavuizen | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - <u>PVC</u> | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

(Voorzet) openhaard met toebehoren

Allesbrander ☐ ☐ ☐ ☐

Houtkachel ☐ ☐ ☐ ☐

(Gas)kachels ☐ ☐ ☐ ☐

elektrische kachel voor kamer



Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
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 <i>ingebouwd</i>	☒	☐	☐	☐
– 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/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☐	☐	☐	☒
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☒	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler <i>keuken</i>	☒	☐	☐	☐
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

stenen tafel + 2 bankjes

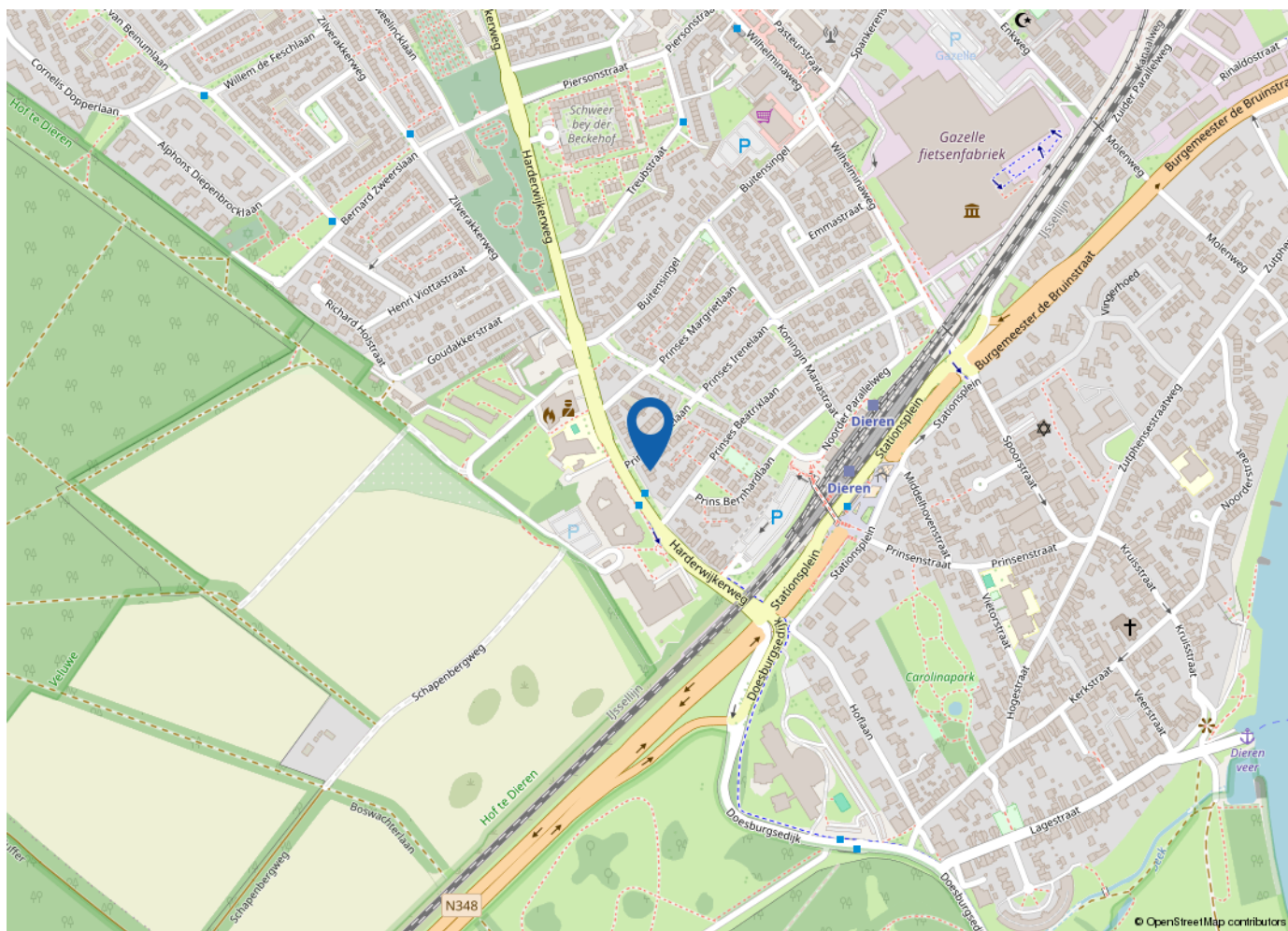
Lijst van zaken



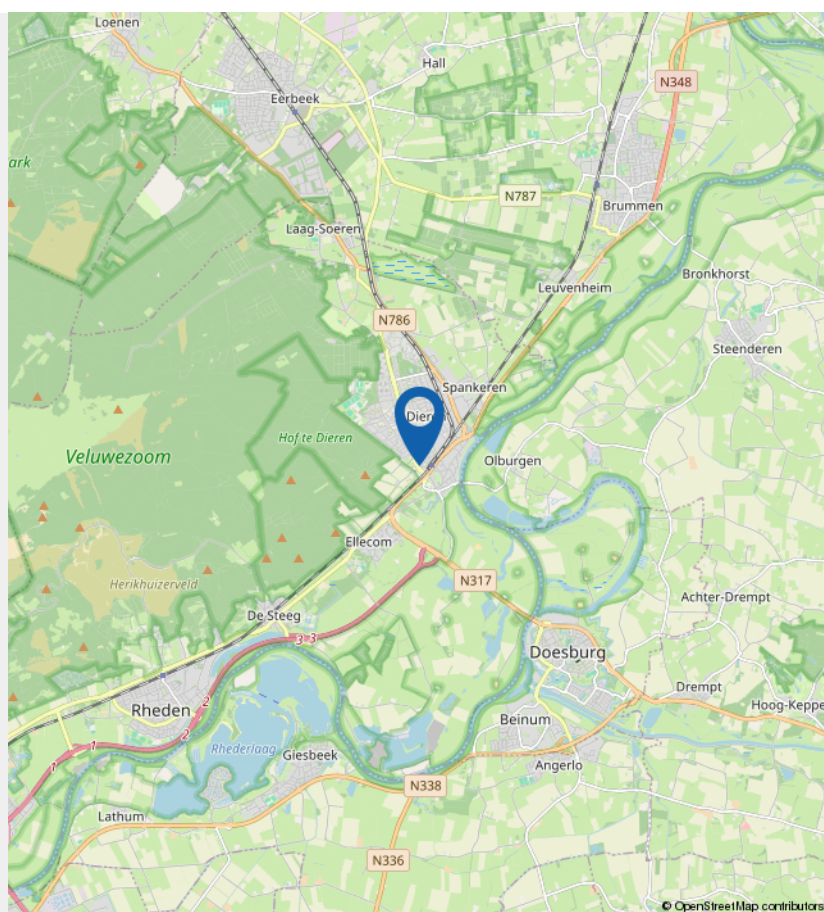
Overig

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:				
-				
-				



*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*





> 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.

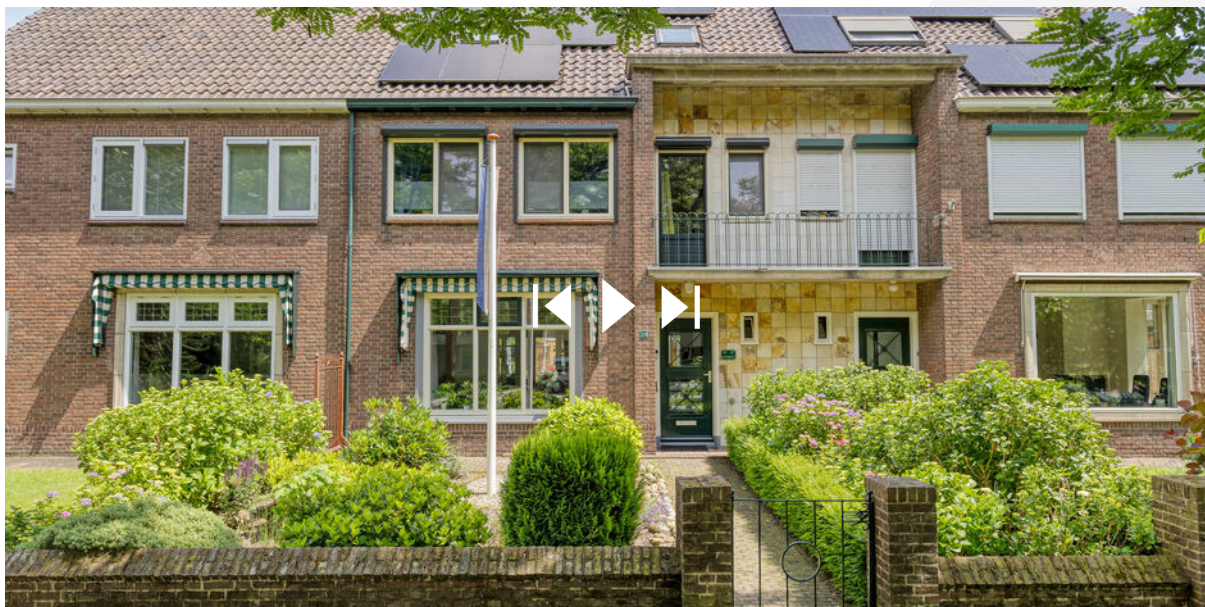


Zo zijn er basisvoorzieningen zoals huis- en tandartsen verspreid over de hele gemeente en is er een polikliniek in Dieren. Een schouwburg, een kunstcentrum, een openluchttheater, bibliotheken en diverse galerieën zorgen voor een gevarieerd cultureel aanbod met alle voorzieningen van Arnhem op een steenworp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

> **Bekijk deze
woning online!**

www.grotenhuismakelaardij.nl

Harderwijkerweg 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.