



woonwaarts



## Grootstuk 11

6653 CE Deest

---

woonoppervlakte 99 m<sup>2</sup>

---

perceeloppervlakte 271 m<sup>2</sup>

---

3 slaapkamers

---

koopregeling Regulier

---

te koop

---

**Vraagprijs: € 335.000 k.k.**

# Kenmerken

## Locatie

### Grootstuk 11

6653 CE Deest

€ 335.000 k.k.

## Basisinformatie

soort object:	woonhuis
type object:	2-onder-1-kapwoning
bouwtype:	bestaande bouw
woonoppervlakte:	99 m <sup>2</sup>
perceelopp.:	271 m <sup>2</sup>
bouwjaar:	1947
beschikbaar:	in overleg

## Kadastrale informatie

gemeente Afferden, sectie B, nummer 2095,  
perceelopp. 271 m<sup>2</sup>, type geheel

## Energie

isolatie:	dakisolatie dubbel glas spouwmuren
verwarming:	C.V.-ketel
warm water:	C.V.-ketel
CV-Ketel:	Nefit proline
bouwjaar CV-Ketel:	2024
energielabel:	C

## Gebouw

verdiepingen:	2
slaapkamers:	3
inhoud:	380 m <sup>3</sup>

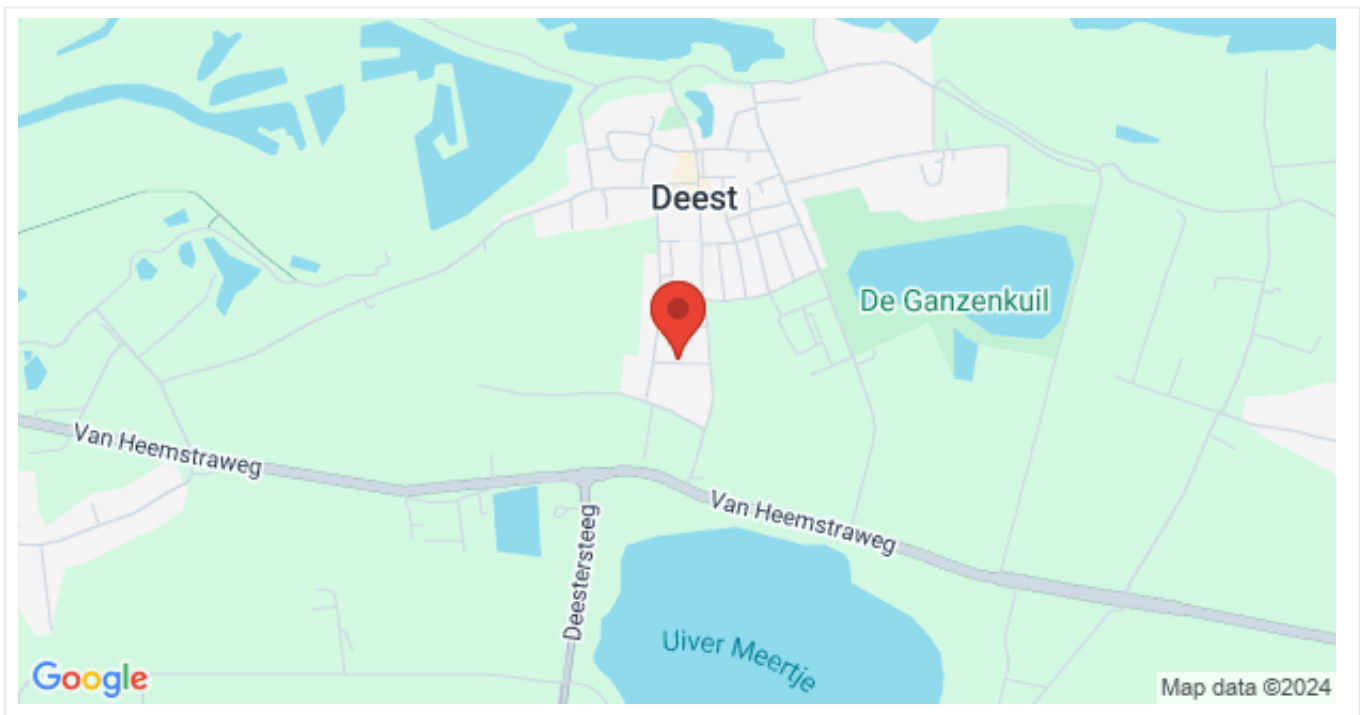
## Schuur / berging

type:	vrijstaand hout
afmetingen:	4.00m bij 4.00m

## Overig

tuin:	achtertuin
tuin oppervlakte:	143 m <sup>2</sup>
ligging:	noorden
achterom:	ja

# Kaart



# Omschrijving

Charmante, afhankelijk van je wensen instapklare, 2 onder 1 kap woning met een knusse woonkamer, ruime woonkeuken, een kelder, grote berging, 2 slaapkamers op de 1ste verdieping, een leuke tuin met houten schuur en overkapping en een ruime oprit. De keuken, badkamer en het toilet zijn netjes.

Met deze woning kan je een goede start maken en het eventueel in de loop van de tijd naar wens verder aanpassen.

## Koopvoorrang

Voordat deze woning op de vrije markt wordt aangeboden, krijgen huurders die een sociale huurwoning onbewoond achterlaten van Woonwaarts, Portaal, Talis of SSH& in de gemeente Nijmegen, Wijchen, Beuningen of Druten voorrang om deze woning te bezichtigen en te kopen tegen de vraagprijs. Kom je in aanmerking voor Koopvoorrang? Maak dan binnen de eerste 4 weken na publicatie op Funda je interesse kenbaar. Na 20 November 2024 is er geen garantie op een bezichtiging en deelname.

Let op: je moet zelf in je reactie kenbaar maken of je in aanmerking komt voor Koopvoorrang.

## Voorrang voor middeninkomens

Wanneer er geen kandidaten zijn die voor Koopvoorrang in aanmerking komen, krijgen geïnteresseerde kandidaten met een middeninkomen tot € 71.548 bruto per jaar voorrang op kandidaten met een hoger inkomen. Ook zij kunnen de woning kopen tegen de vraagprijs.

Let op: je moet zelf in je reactie kenbaar maken of je in aanmerking komt voor voorrang voor middeninkomens.

Is Koopvoorrang of voorrang voor middeninkomens voor jou niet van toepassing maar heb je wel interesse in de woning? Dan nodigen we je van harte uit te reageren. Jouw reactie komt op de wachtlijst. Uiteraard word je op de hoogte gehouden van de mogelijkheden.

## Binnen

De entree bevindt zich centraal aan de voorzijde van de woning. Er is een kleine hal met trapopgang naar de 1ste verdieping en met links de toegang naar de woonkamer en rechts de toegang tot de woonkeuken. Vanuit de woonkeuken heb je toegang tot de woonkamer, de kelder en via een halletje tot de zeer ruime berging en het toilet. Vanuit het halletje loop je ook de achtertuin in. De keuken is netjes.

Op de eerste etage kom je uit op de overloop. Deze heeft ruime inbouwkasten, geeft toegang tot de 2 slaapkamers, de badkamer met wastafel, douche en toilet en er zijn 2 dakramen aanwezig die voor veel lichtinval zorgen.

De woning is over het algemeen netjes en is met uitzondering van de woonkamer voorzien van een nette vloerafwerking. De woning heeft dak-, muurisolatie en dubbel glas. Recentelijk is vloerisolatie aangebracht in de woonkamer, de CV-ketel is vernieuwd en er zijn zonnepanelen geplaatst. Het energielabel is C.

## Buiten

De woning heeft een fijne voortuin met een ruime oprit (2 auto's) en een leuke achtertuin met een houten schuur en overkapping.

## Taxatiewaarde

De woning is getaxeerd op € 330.000. De vraagprijs wijkt af van de taxatiewaarde. De woning wordt tegen de vraagprijs aangeboden.

## Locatie

De woning ligt in een rustige en vriendelijke straat van Deest. Deest is een klein kerkdorp van de gemeente Druten. Het dorp is centraal gelegen t.o.v. Nijmegen (20 autominuten) en op slechts enkele kilometers van Druten, alwaar uitgebreide voorzieningen als een leuk winkelcentrum, theater, diverse sportclubs, een ziekenhuisdependance middelbare scholen etc. Vanuit de woning loop je via de dijk zo het prachtige her ontwikkelde uiterwaardengebied in. Deest heeft haar landschappelijk karakter weten te behouden en heeft een rijk en toegankelijk verenigingsleven.

Voor meer informatie over de verkoopvoorwaarden en de plattegronden verwijzen we naar de brochure. Heb je vragen neem dan contact op via de oranje button.

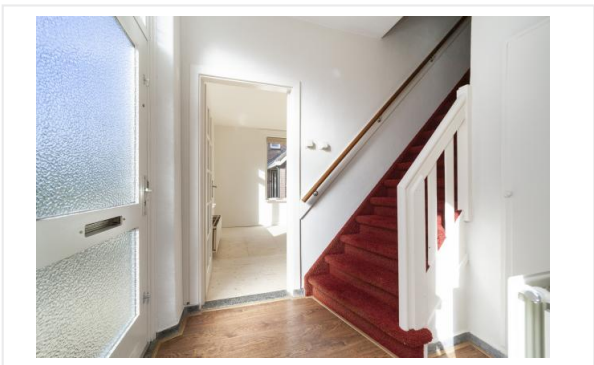
Op de verkoop van deze woning is een zelfbewoningsplicht/verhuurverbod van toepassing. Dit verplicht je om na aankoop van de woning minimaal vier jaar zélf in de woning te wonen. Tijdens deze vier jaar mag je de woning niet verhuren of in gebruik geven aan iemand anders. Deze voorwaarde wordt opgenomen in de leveringsakte.

Bij meerdere geïnteresseerde kandidaten hebben kandidaten met een middeninkomen tot € 71.548 bruto per jaar hebben voorrang op kandidaten met een hoger inkomen. Je geeft zelf aan dat je een middeninkomen hebt en je kan dit aantonen middels een inkomensverklaring van de Belastingdienst. Bij meerdere kandidaten die voor deze voorrang in aanmerking komen vindt er een loting plaats.

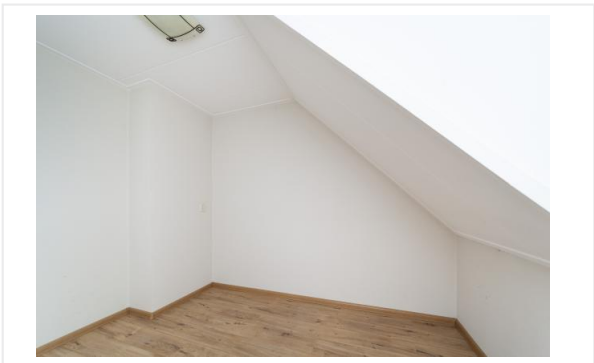
## Foto's



# Foto's



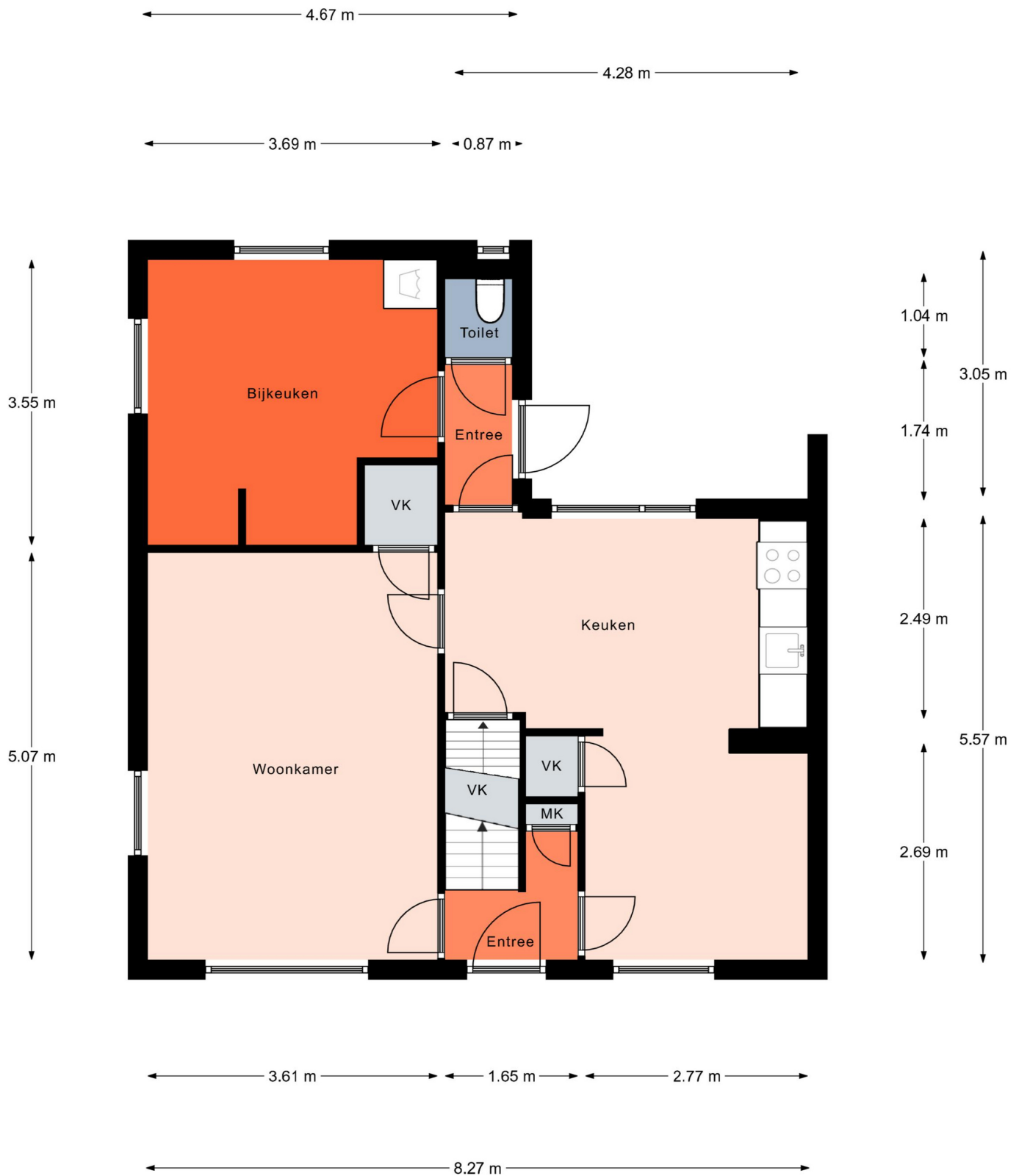
# Foto's



# Foto's



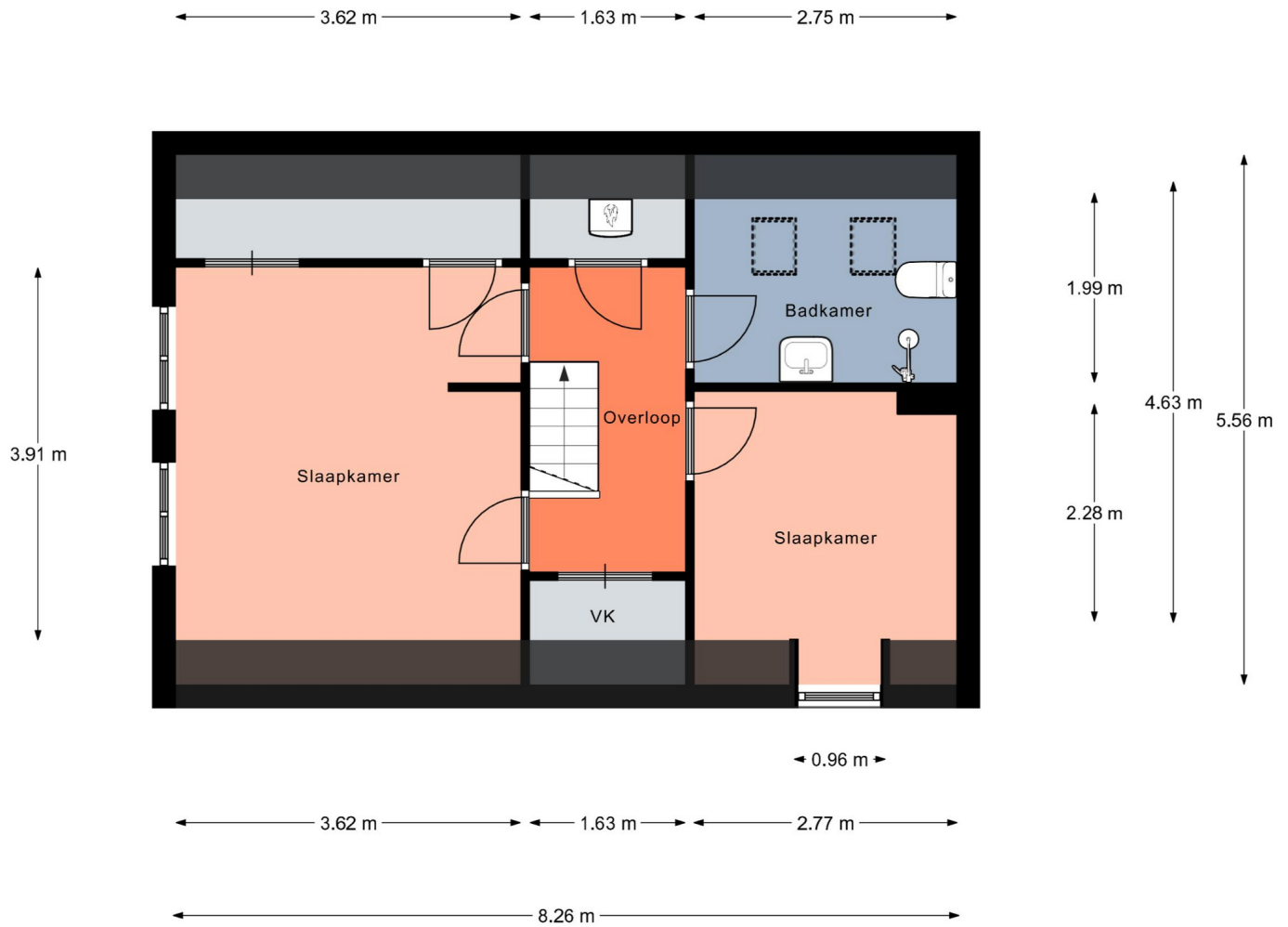
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)



# Plattegrond

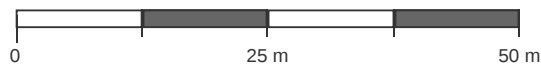






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart van Grootstuk 11, 6653CE Deest

Referentie: 6703e7de8f29e88eaf43092a



<b>2095</b>	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Afferden	<p>Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. <b>Dit document is gegenereerd op 16-10-2024 om 15:39.</b></p>
<b>11</b>	Huisnummer	Gemeentecode:	AFD00	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	B	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	2095	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	271	
	Bebouwing			

# Algemene informatie

## Meer informatie, bezichtigen, bieden / inschrijven

**Woonwaarts** heeft een opdracht tot verkoop/verhuur aan CORPOwonen verstrekt, maar de medewerkers van **Woonwaarts** voeren zelf de bezichtigingen en kunnen algemene informatie over de objecten verstrekken. Bij de presentatie van dit object zul je CORPOwonen regelmatig tegenkomen en in de communicatie kom je CORPOflow tegen.

Wanneer je meer informatie over het object wenst, kun je rechtstreeks contact opnemen met **Woonwaarts** op telefoonnummer **024 - 382 01 00** of per mail **verkoop@woonwaarts.nl**.

Reacties kunnen via **corpowonen.nl**, telefonisch (**085 - 401 10 20**) of per mail (**info@corpowonen.nl**) aan CORPOwonen worden doorgegeven.

## Vrijblijvende aanbieding

De verstrekte informatie is slechts een vrijblijvende aanbieding.

## Disclaimer

Tussen het gebruikte beeldmateriaal kunnen zogenaamde 'artist impressions' gebruikt zijn om een indruk te geven van mogelijkheden. Deze indruk hoeft niet overeen te komen met de werkelijkheid. Bij het vermelden van formaten in teksten of op tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Alle verstrekte informatie is samengesteld om een belangstellende een goed beeld van een object te kunnen geven. Als de informatie onvolledig of onjuist is, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

# Bijzondere bepalingen

## Titelbewijzen

Verkoper is niet gehouden tot overhandiging van diens titelbewijzen.

## Afwijking kadastrale erfgrens

De feitelijke erfgrens van de woning wijkt af van de kadastrale erfgrens. Eventuele kosten verbonden aan het aanpassen van de kadastrale erfgrens komen voor rekening van de koper.

## Antispeculatiebeding

Op de verkoop van deze woning is een anti-speculatiebeding van toepassing. Dit betekent dat je de woning binnen vier jaar niet mag verkopen of verhuren aan iemand anders zondertoestemming van de corporatie. Deze voorwaarde wordt opgenomen in de leveringsakte. Kom je deze afspraak niet na? Dan krijg je een boete van 20% van de koopsom.

## Projectnotaris

Voor de eigendomsoverdracht van deze woning heeft de verkoper een projectnotaris aangesteld. Dit betekent dat de koper niet vrij is om zijn eigen notaris te kiezen voor de eigendomsoverdracht.

## Aanvulling wettelijke bedenktijd

Koper zal verkoper of diens makelaar voor het einde van de periode van de bedenktijd met een aangetekend schrijven met handtekening retour, of per e-mail met bevestiging van ontvangst berichten, indien zij de koop ongedaan wil maken. alsdan zijn beide partijen van deze overeenkomst bevrijd.

## Ouderdomsclausule

Wanneer woningen ouder zijn dan 15 jaar bestaat er meer risico op gebreken aan de onroerende zaak. In de koopovereenkomst wordt een artikel opgenomen waarmee koper verklaart bekend te zijn met de leeftijd van de woning. Koper dient zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) de woning aan te passen aan de leeftijd van de woning.

## Kadastrale splitsing woonhuis / garage - oud tarief

Het kadastraal perceel van het verkochte is reeds in opdracht van verkoper gesplitst. Hieronder wordt verstaan de inmeting van het kadastraal perceel en inschrijving hiervan in de registers van Het Kadaster. Verkoper heeft hiertoe kosten gemaakt en koper dient derhalve een bedrag van € 615,00 aan verkoper te vergoeden.

## Voorrang middeninkomens

Bij meerdere geïnteresseerde kandidaten hebben kandidaten met een middeninkomen tot € 71.548 bruto per jaar hebben voorrang op kandidaten met een hoger inkomen. Je geeft zelf aan dat je een middeninkomen hebt en je kan dit aantonen middels een inkomensverklaring van de Belastingdienst. Bij meerdere kandidaten die voor deze voorrang in aanmerking komen vindt er een loting plaats.

## Zelfbewoningsplicht / verhuurverbod

Op de verkoop van deze woning is een zelfbewoningsplicht/verhuurverbod van toepassing. Dit verplicht je om na aankoop van de woning minimaal vier jaar zélf in de woning te wonen. Tijdens deze vier jaar mag je de woning niet verhuren of in gebruik geven aan iemand anders. Deze voorwaarde wordt opgenomen in de leveringsakte. Kom je deze afspraak niet na? Dan krijg je een boete van 20% van de koopsom.

## Vestigen erfdienstbaarheden

Verkoper neemt in de koopovereenkomst een artikel op waarin het vestigen van erfdienstbaarheden en eventueel aanwezige verplichtingen wordt geregeld. Daar waar verkoper eigenaar is van de woning en naastgelegen woningen worden de erfdienstbaarheden over en weer gevestigd. Het betreft hier standaard erfdienstbaarheden zoals het recht van overpad (indien van toepassing), uitzicht, licht enzovoort. Deze erfdienstbaarheden en eventueel van toepassing zijnde Algemene Verkoopvoorwaarden houden, naar objectieve maatstaven gemeten, geen bijzonder bezwarende bepalingen in voor de koper.

## Geen eigen gebruik

Verkoper heeft een informatieplicht met betrekking tot eventuele gebreken aan het object. Aangezien de verkoper het object niet zelf gebruikt/bewoond heeft, kunnen er gebreken aan het object zijn die de verkoper niet bekend zijn. Het risico hiervan komt voor rekening van de koper. Om inzage te geven in de bouwkundige staat heeft verkoper een bouwkundige inspectie laten uitvoeren.

## Asbest

Wanneer er bij verkoper bekend is dat er asbest in de woning aanwezig is, wordt dit gemeld aan de koper. Bij woningen die voor 1994 gebouwd zijn, is er de kans op aanwezigheid van asbest, omdat het gebruikelijk was asbesthoudend materiaal toe te passen in de bouw. Wanneer koper de asbest wenst te verwijderen, zal dit moeten gebeuren volgens de wettelijke voorschriften en is dit voor rekening en risico van de koper.

## Uitsluiting aansprakelijkheid bodemverontreiniging

Verkoper heeft een informatieplicht met betrekking tot eventuele gebreken aan de woning. Aangezien de verkoper de woning niet zelf gebruikt/bewoond heeft, kunnen er gebreken aan de woning of het perceel zijn die de verkoper niet bekend zijn. Het risico hiervan komt voor rekening van de koper. In de koopovereenkomst wordt een extra artikel opgenomen waarmee koper verklaart verkoper te vrijwaren voor alle aansprakelijkheid ten gevolge van bodemverontreiniging.