

RIETKAMPSEWEG 1 B

6687 LC ANGEREN



ERWIN BROERSMA

Makelaar RMT

broersma@bmvmakelaars.nl

06-51833751

VAN KLEIN TOT GROOT,
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

Erwin Broersma



INHOUDSOPGAVE

De woning	04
Begane grond	08
1ste verdieping	13
Tuin	18
Plattegronden	21
Extra informatie	25
Onze dienstverlening	27
Aantekeningen	29

OVER DEZE WONING

Op een royaal perceel van maar liefst 9.275 m² bevindt zich deze moderne in 2003 gebouwde villa met aan de achterzijde een glastuinbouwbedrijf. Het woonhuis is de afgelopen jaren door de huidige eigenaren gemoderniseerd en voorzien van een tuinkamer, vrijstaande serre met garage en een nieuwe keuken en badkamer. In combinatie met het energielabel A, de landelijke ligging en de moderne luxe uitvoering een heerlijke huis gelegen in een aantrekkelijke woon- en werkomgeving in het buitengebied nabij de dorpskern.

Het dorp Angeren is gelegen tussen Arnhem en Nijmegen in de Betuwe en is goed bereikbaar per auto en openbaar vervoer (A325, A12, A15). Openbare voorzieningen zoals het cultuurhuis/sportcentrum, de basisschool, de supermarkt en de sportvelden liggen op steenworp afstand.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.195.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	7
SOORT WONING:	VILLA	AANTAL SLAAPKAMERS:	4
BOUWJAAR:	2003	AANTAL WOONLAGEN:	3
WOONOPPERVLAKTE:	182 M ²	ENERGIELABEL:	A
PERCEELOPPERVLAKE:	9275 M ²		
INHOUD:	818 M ³		

MEER INFORMATIE

WONING (Rietkampseweg 1b)

Sfeervol en uniek gelegen traditioneel in 2003 gebouwde klassieke, vrijstaande woonboerderij met fraai aangelegde rondom gelegen tuin met een oprit voor meerdere auto's en gelegen op een royaal perceel van circa 2000 m2.

GLASTUINBOUWBEDRIJF (Rietkampseweg 1a)

Het glastuinbouwbedrijf is voorzien van een groot verhard buitenterrein van circa 300 m2 met voldoende parkeerplaatsen en is goed bereikbaar vanaf de openbare weg.

De bedrijfsruimte en corridor (beiden 1984) zijn totaal groot circa 384 m2. De Venlo warenhuizen zijn gebouwd in 1979 en 1989 en hebben een totale oppervlakte van circa 5000 m2).





EXTRA INFORMATIE

BIJZONDERHEDEN

- * Karakteristieke woning in traditionele bouw en klassieke uitstraling in combinatie met de voordelen van nieuwbouw;
- * Energielabel A;
- * De benedenverdieping is voorzien van vloerverwarming;
- * Nefit Trendline II HRC30/CW5 (2016) in combinatie met Nefit Easy thermostaat. Verwarming door middel van radiatoren en combinatie met vloerverwarming;
- * De woning is voorzien van kunststof draai-/kiepramen met HR++ isolatieglas (slaapkamers zijn extra voorzien van insecten horren);
- * De dakbedekking is voorzien van hoogwaardige isolatieplaten met keramische pannen;
- * Mogelijkheid voor een slaapkamer op de begane grond;
- * Geschikt voor de combinatie wonen en werken door kantoor-of praktijkruimte aan huis;
- * Eigen voorzieningen ten behoeve van gas, water, elektra, riool en data.

BIJZONDERHEDEN

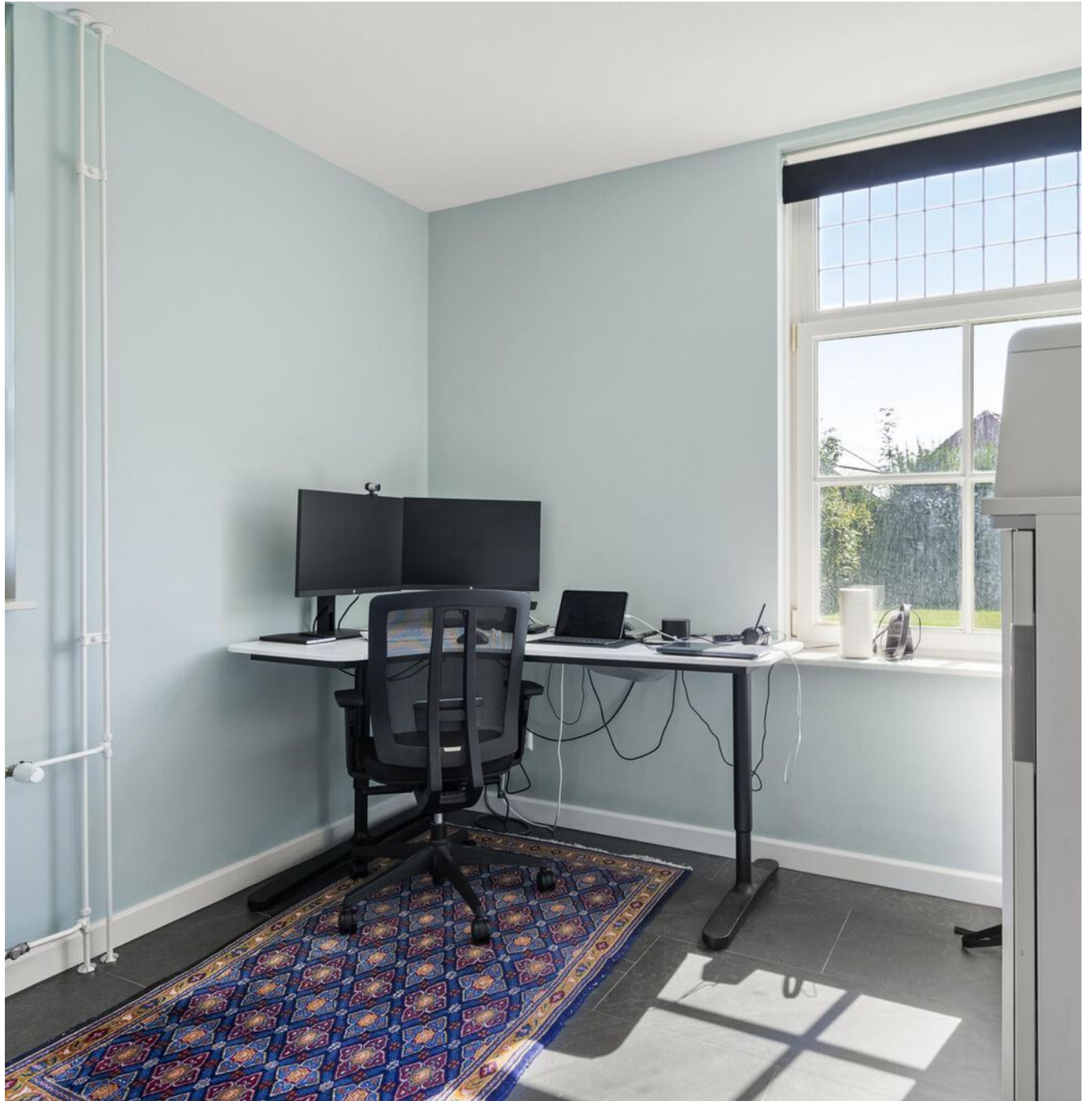
- * Glastuinbouwbedrijf op dit moment in gebruik ten behoeve van de teelt en verhuurd;
- * Pachtcontract aanwezig.
- * Eigen voorziening ten behoeve van gas, water en elektra.

BEGANE GROND

Entree, royale hal voorzien van moderne plavuizen vloer en meterkast. Vanuit de hal is er toegang naar de moderne luxe toiletruimte met fontein, de kantoor-/werkkamer, een wasmachine/provisie ruimte, de keuken en de woonkamer. De royale (circa 19 m2) woonkeuken is recent vernieuwd met een moderne inrichting en hoogwaardige inbouwapparatuur (6-pits gasfornuis met oven, een RVS afzuigschouw, een combioven, wijnklimaatkast, een vaatwasser, Quooker en een koel/vries combinatie) en een betonnen werkblad. Achter entree/berging ideaal voor wat extra bergruimte en provisie. Royale sfeervolle woonkamer (circa 47 m2) voorzien van een open haard met zandstenen schouw, openslaande deuren naar de fraaie tuinkamer en de tuin. Deze luxe tuinkamer is recent aangebouwd met zwart gepotdekselde rabatdelen, eiken houten staanders en volledig afsluitbaar middels glazen schuifpuien. Een fraaie toevoeging aan de woning.





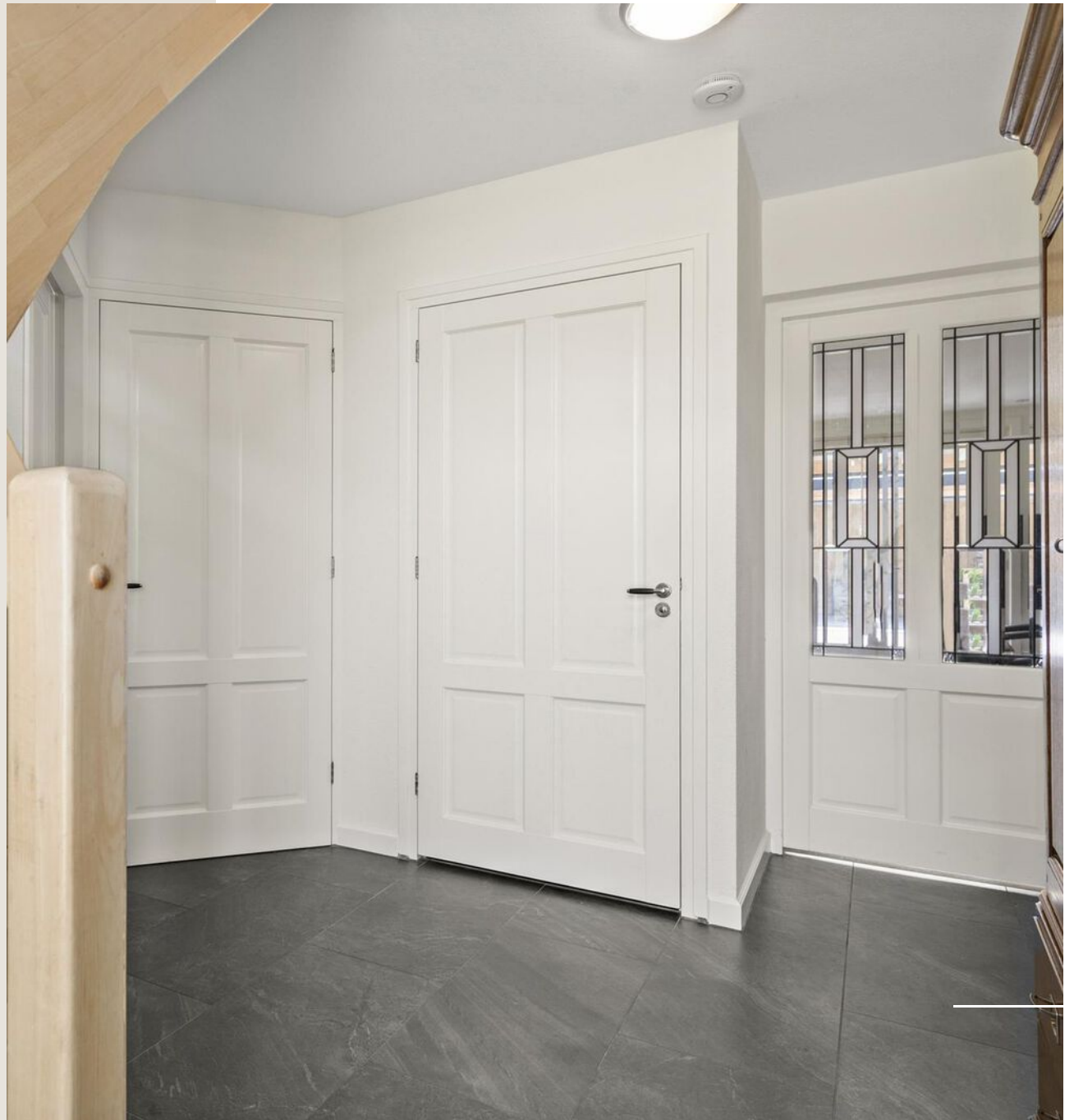






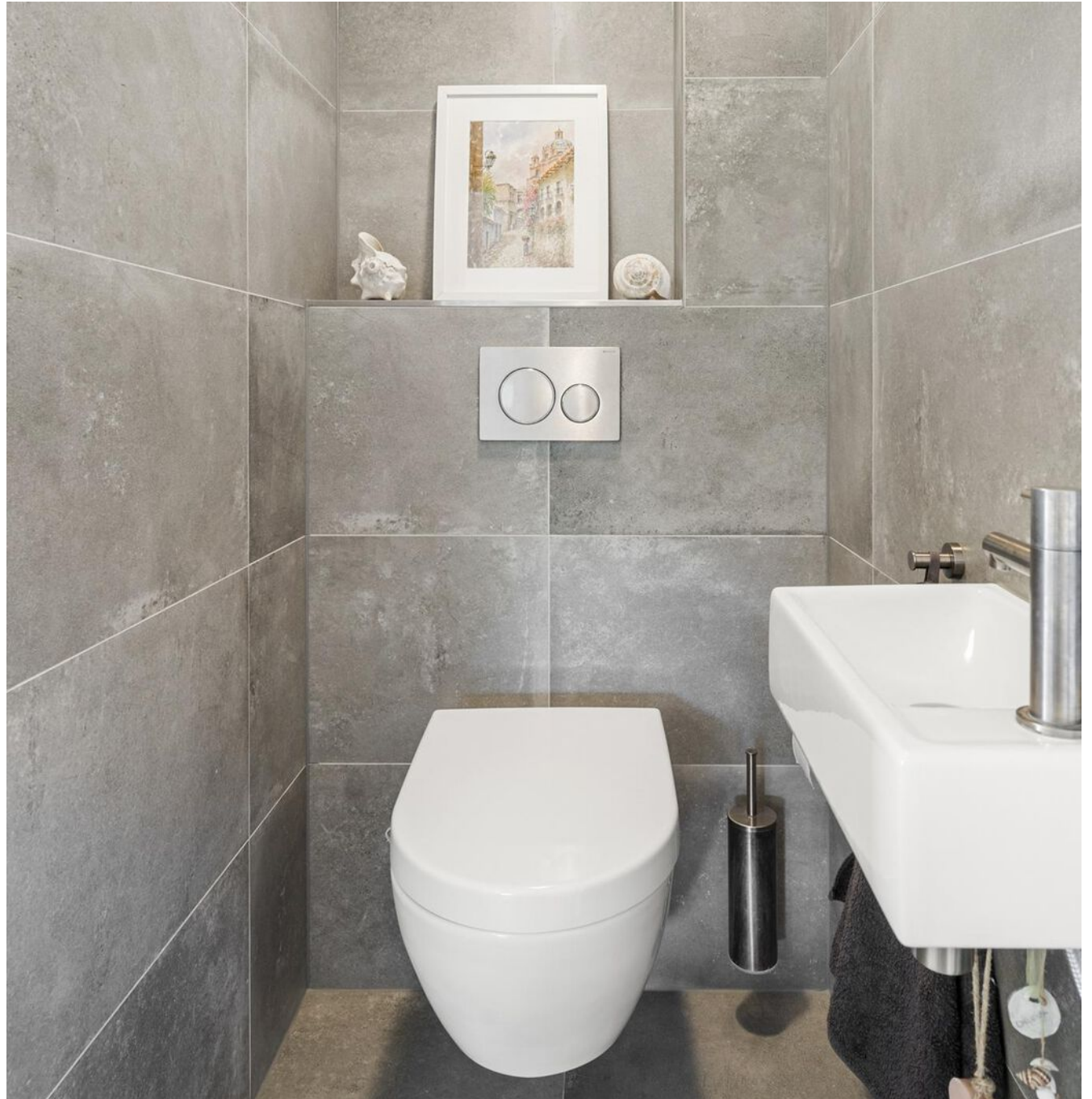
EERSTE VERDIEPING

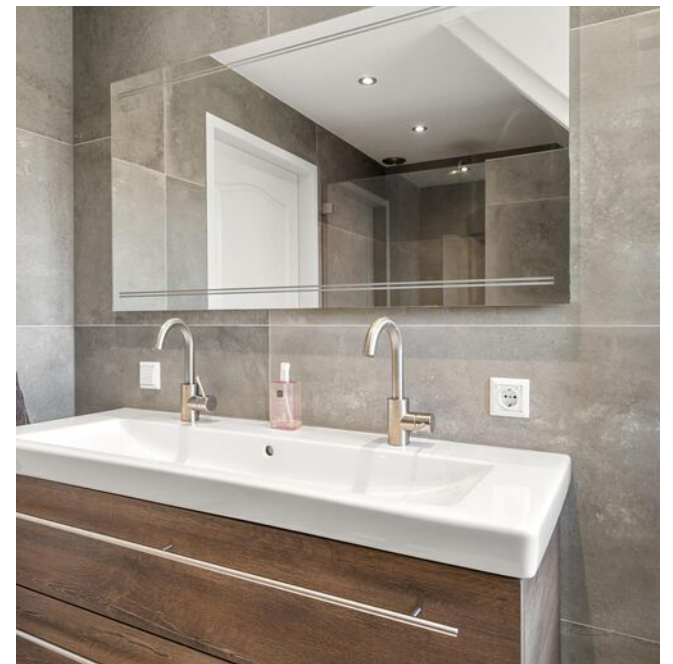
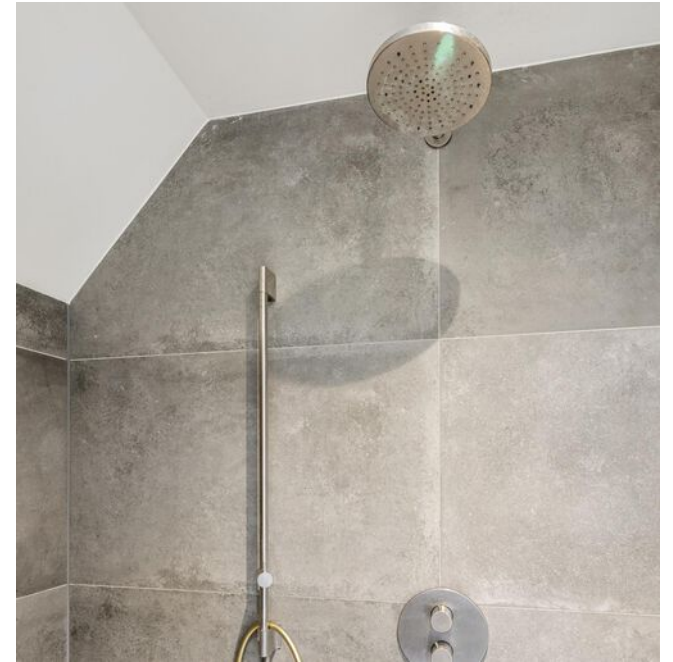
Royale overloop met vide en luxe toiletruimte. Vier slaapkamers waarvan twee zijn voorzien van dakkapel en een luxe recent vernieuwde badkamer voorzien van een inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en vloerverwarming. Separate berging met CV-combiketel, warmte-terug-win-installatie en aansluiting voor wasmachine en droger.













DE TUIN

Fraai aangelegde rondom gelegen tuin met diverse terrassen en een separate veranda uitgevoerd in dezelfde stijl als de tuinkamer. Deze veranda is gecombineerd met royale garage. De gehele woning wordt omgeven door een groot gazon en natuurlijke erfafscheiding in de vorm van hagen. Diverse mogelijkheden zijn aanwezig ten behoeve van een moestuin zoals bijvoorbeeld een hobbykas en een beregeningsinstallatie.





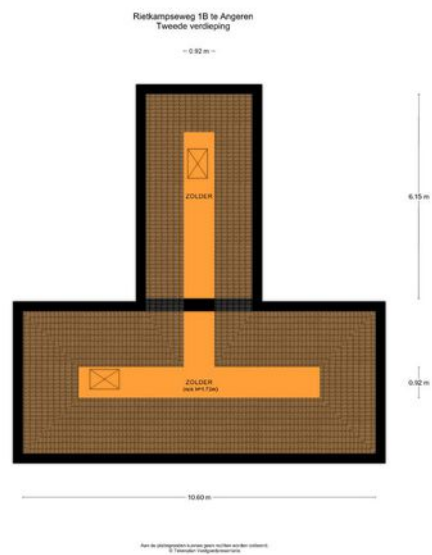
PLATTEGRONDEN



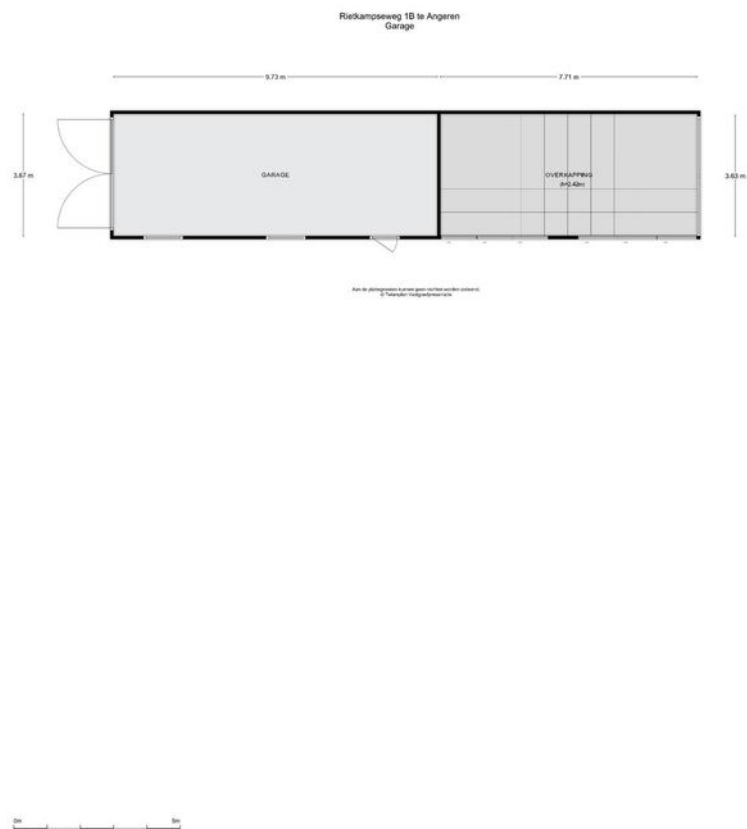
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



EXTRA INFORMATIE

■ 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).

■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

■ ONDERZOEKSPlicht VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

■ 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.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

■ ONDERZOEKSPlicht KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

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 zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (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 en/of haar rekening.

■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 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 vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.



VERKOOP

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelspriet in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.

PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

BMV MAKELAARS

SWEERTS DE LANDASSTRAAT 27

6814 DA ARNHEM

☎ 026 355 21 00

✉ INFO@BMVMAKELAARS.NL

BMV MAKELAARS EDE

STATIONSWEG 103

6711 PM EDE

☎ 0318 270 000

✉ EDE@BMVMAKELAARS.NL

[BMVMAKELAARS.NL/EXCLUSIEF](https://www.bmvmakelaars.nl/exclusief)

