



## Standerdmolen 86 Herten

[www.DroomhuisMakelaardij.nl](http://www.DroomhuisMakelaardij.nl)

## Algemene object omschrijving:

Op zoek naar een duurzame, geschakelde vrijstaande woning met volop ruimte? Dan is deze woning aan de Standerdmolen 86 te Herten precies wat u zoekt!

Deze stijlvolle woning is gebouwd in 1996 en beschikt over een energielabel A+++, waardoor u profiteert van extreem lage energielasten. Deze woning beschikt dan ook niet meer over een gasaansluiting!

Met een woonoppervlakte van 129m<sup>2</sup> op een perceel van 299m<sup>2</sup> biedt het huis alles voor comfortabel wonen.

De ruime woonkamer, open keuken, voldoende slaapkamers van het juiste formaat, forse garage, de heerlijke tuin op het zuiden met volledige privacy en de ligging aan een doodlopend straatje maken deze woning zeer interessant!

Indeling:

Begane grond:

Via de hal met moderne meterkast en toilet heeft u toegang tot de speels ingedeelde woonkamer.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich het zitgedeelte, hier geniet u van een vrij uitzicht over de straat en het groen. Als we doorlopen naar achteren komen we bij het eetgedeelte terecht, door de grootte van de woonkamer is hier voldoende ruimte voor een flinke eettafel!

Ook de keuken is aan de achterzijde gelegen, deze is ruim en voorzien van keramische kookplaat, afzuigschouw, heteluchtoven en een koelkast. Vanuit de keuken heeft u via de bijkeuken toegang tot de garage. De garage is in spouw gebouwd en is voorzien van verwarming. Met een kleine aanpassing behoort het wonen op de begane grond tot de mogelijkheden!

Aan de achterzijde van de woning treffen we een volledig geïsoleerde en verwarmde serre aan, vanuit hier heeft u een prachtig vrij uitzicht over de tuin. Dankzij de eigen sauna welke via de serre bereikbaar is heeft u de Wellness aan huis!

De tuin is gelegen op het zuiden, door deze ligging heeft u de gehele dag de mogelijkheid om van de zon te genieten. In deze heerlijke tuin geniet u van volledige privacy! Een vrijstaande houten berging maakt deze tuin compleet!

**www.DroomhuisMakelaardij.nl**

## Algemene object omschrijving:

### Eerste verdieping:

Deze verdieping beschikt over een overloop, vier slaapkamers van het juiste formaat en de badkamer. De badkamerinrichting bestaat uit een ligbad met douche, wastafelmeubel en uiteraard een tweede toilet.

### Tweede verdieping:

Middels een vaste trap is de zolder bereikbaar, hier treffen we de warmtepomp aan.

### Bijzonderheden:

- Energielabel A+++
- Vrije ligging aan een speeltuin
- 22 zonnepanelen uit 2022
- Speels en verrassend ingedeelde woning
- Verwarming middels een warmtepomp uit 2022
- Volledig geïsoleerde woning
- Voldoende slaapkamers van het juiste formaat
- Mogelijkheid om gelijkvloers te wonen
- Zeer rustig aan een doodlopend straatje gelegen
- Achtertuin op het zuiden met volledige privacy
- Volledig ingerichte sauna.
- Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en in de omgeving aanwezig.

Kortom een complete energiezuinige woning op een zeer kindvriendelijke locatie! Dit huis is zeker een bezichtiging waard!

## Object kenmerken:

|                            |                                             |
|----------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Soort woning:</b>       | * Eengezinswoning                           |
| <b>Type:</b>               | * Geachakelde vrijstaande woning            |
| <b>Ligging:</b>            | * Aan doodlopende weg, vrij uitzicht        |
| <b>Bouwjaar:</b>           | * 1996                                      |
| <b>Inhoud:</b>             | * 552 m <sup>3</sup>                        |
| <b>Woonoppervlakte:</b>    | * 129 m <sup>2</sup>                        |
| <b>Perceeloppervlakte:</b> | * 299 m <sup>2</sup>                        |
| <b>Ligging achtertuin:</b> | * Zuid                                      |
| <b>Berging:</b>            | * Aangebouwde stenen garage, houten berging |
| <b>Aantal slaapkamers:</b> | * Vier                                      |
| <b>Verwarming:</b>         | * Warmtepomp                                |
| <b>Warm water:</b>         | * Warmtepomp                                |
| <b>Isolatie:</b>           | * Volledig geïsoleerd<br>* 22 zonnepanelen  |

**www.DroomhuisMakelaardij.nl**

**Indruk begane grond:**



**[www.DroomhuisMakelaardij.nl](http://www.DroomhuisMakelaardij.nl)**

**Indruk begane grond:**



**[www.DroomhuisMakelaardij.nl](http://www.DroomhuisMakelaardij.nl)**

**Indruk begane grond:**



**[www.DroomhuisMakelaardij.nl](http://www.DroomhuisMakelaardij.nl)**

**Indruk 1ste verdieping:**



**[www.DroomhuisMakelaardij.nl](http://www.DroomhuisMakelaardij.nl)**

**Indruk 1ste verdieping:**



**[www.DroomhuisMakelaardij.nl](http://www.DroomhuisMakelaardij.nl)**

**Indruk 1ste verdieping:**



**[www.DroomhuisMakelaardij.nl](http://www.DroomhuisMakelaardij.nl)**

**Indruk 1ste verdieping:**



**[www.DroomhuisMakelaardij.nl](http://www.DroomhuisMakelaardij.nl)**

**Indruk 2de verdieping:**



**[www.DroomhuisMakelaardij.nl](http://www.DroomhuisMakelaardij.nl)**

**Indruk tuin:**



**[www.DroomhuisMakelaardij.nl](http://www.DroomhuisMakelaardij.nl)**

**Indruk tuin:**



**[www.DroomhuisMakelaardij.nl](http://www.DroomhuisMakelaardij.nl)**

**Indruk tuin:**



**[www.DroomhuisMakelaardij.nl](http://www.DroomhuisMakelaardij.nl)**

**Indruk tuin:**



**[www.DroomhuisMakelaardij.nl](http://www.DroomhuisMakelaardij.nl)**

**Indruk tuin:**



**[www.DroomhuisMakelaardij.nl](http://www.DroomhuisMakelaardij.nl)**

**Uitzicht op:**



**[www.DroomhuisMakelaardij.nl](http://www.DroomhuisMakelaardij.nl)**

## Plattegronden:



[www.DroomhuisMakelaardij.nl](http://www.DroomhuisMakelaardij.nl)

## Plattegronden:

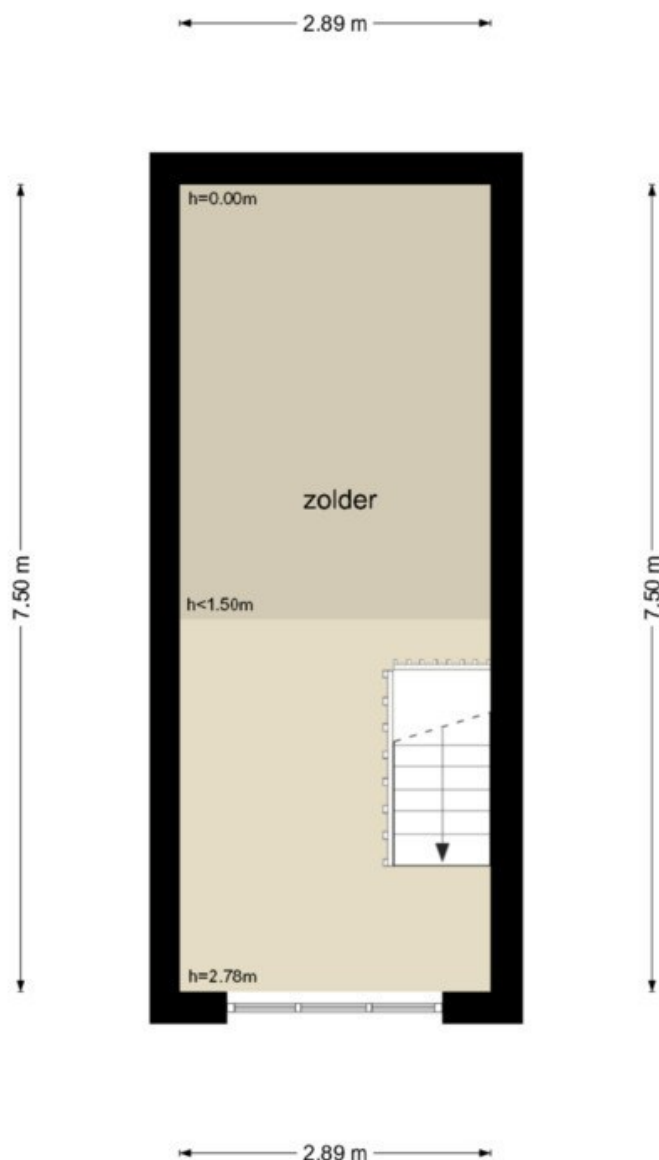


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

[www.DroomhuisMakelaardij.nl](http://www.DroomhuisMakelaardij.nl)

## Plattegronden:

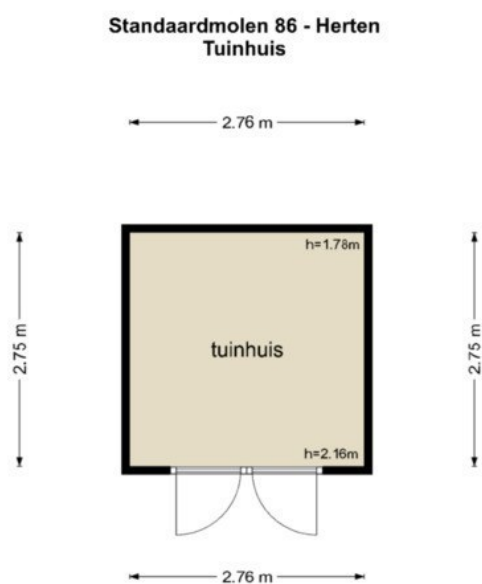
Standaardmolen 86 - Herten  
Tweede Verdieping



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

[www.DroomhuisMakelaardij.nl](http://www.DroomhuisMakelaardij.nl)

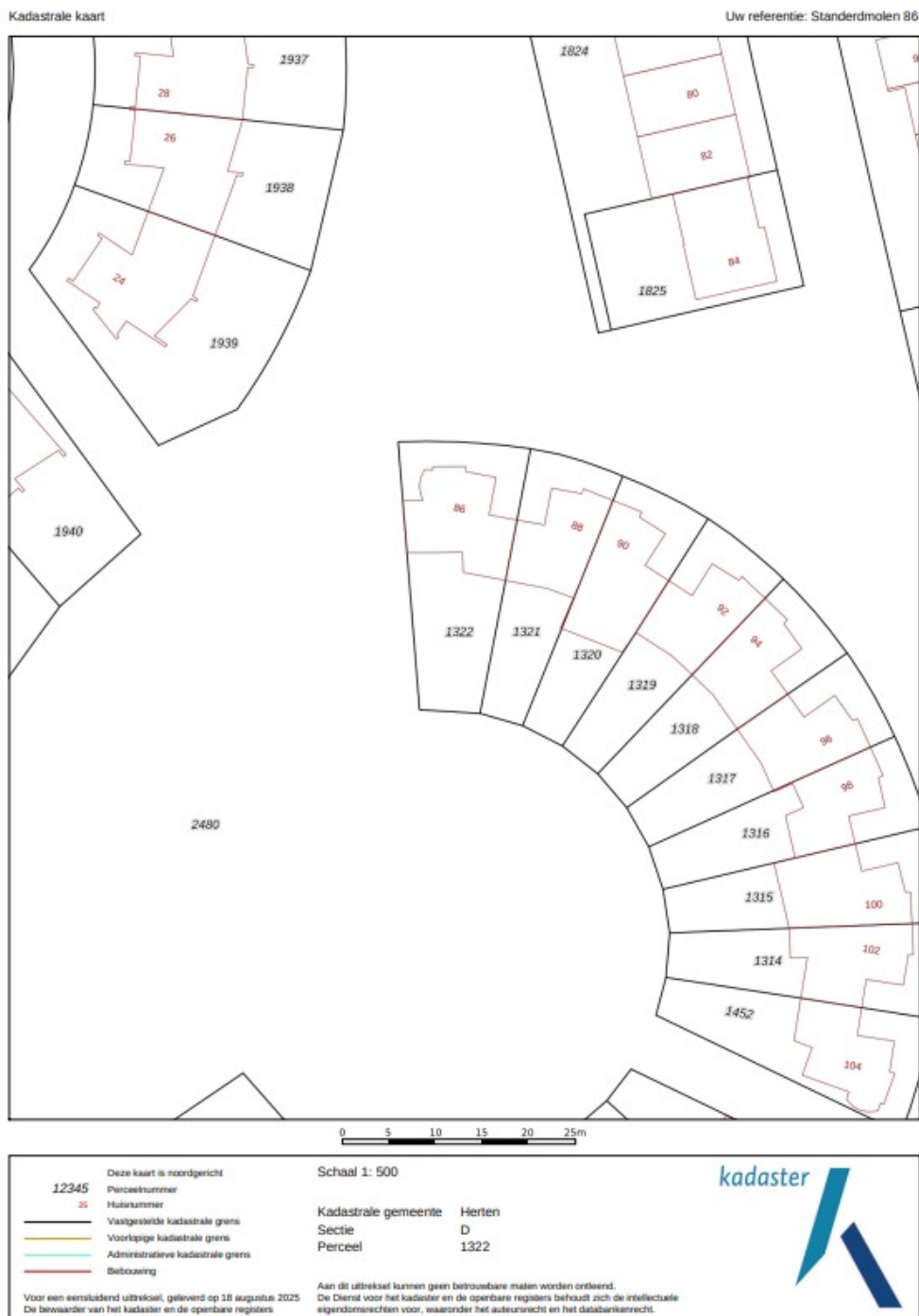
## Plattegronden:



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

[www.DroomhuisMakelaardij.nl](http://www.DroomhuisMakelaardij.nl)

## Kadastrale kaart:



**www.DroomhuisMakelaardij.nl**

## **Algemene informatie:**

**Wij hopen u middels deze verkoopbrochure een goed beeld te hebben gegeven van het te verkopen object. Mocht u uw huidige woning nog niet hebben verkocht zijn wij u uiteraard graag van dienst bij een eventuele verkoop. Ons unieke verkoopconcept willen wij u graag in een geheel vrijblijvend gesprek toelichten.**

## **Vrijblijvende aanbieding:**

Hoewel deze verkoopbrochure met de groots mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en / of onvolledigheden in de beschrijving aanwezig zijn. Noch verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid.

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat slechts een vrijblijvende aanbieding. Bij het vermelden van maten kunnen deze afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

## **Mededelingsplicht verkoper:**

De verkoper is verplicht u op de hoogte te brengen van gebreken waarvan hij weet dat ze bestaan. Is er bijvoorbeeld een lekkage dan moet hij dit vermelden. Indien de verkoper dit soort zaken niet vermeld schendt hij zijn mededelingsplicht. Maar dit geldt niet voor gebreken die u eenvoudig zelf had kunnen zien.

## **Onderzoeksplicht koper:**

De koper heeft een onderzoeksplicht, van de koper mag verwacht worden dat hij de staat van de woning onderzoekt. Bouwkundige gebreken die de koper tijdens een bezichtiging heeft ontdekt of had kunnen ontdekken blijven in principe voor diens rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. Als u overweegt om de woning te kopen kan het verstandig zijn om een dekundige in te schakelen.

## **Financieringsvoorbehoud:**

Eventueel door koper te maken voorbehouden (Bijv. onder voorbehoud het verkrijgen van een hypotheek) worden alleen in de koopakte overgenomen indien deze tijdens de ondehandelingen zijn afgesproken.

## **Bieding en gunning:**

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt tot stand indien overeenstemming is bereikt over koopsom, aanvaardingstermijn, aanvullende voorwaarden en de eventueel schriftelijk vastgestelde roerende zaken. Deze koopovereenkomst dient door beiden partijen te zijn ondertekend.

**www.DroomhuisMakelaardij.nl**

## Onze dienstverlening:

Wij van Droomhuis Makelaardij zijn u, naast de verkoop van uw woning, ook graag van dienst bij aankoop, (NWWI) taxaties, hypotheek en verzekeringen.

### **Bent U van plan uw woning te verkopen?**

Dit vraagt om een professionele begeleiding. Droomhuis Makelaardij biedt U deze begeleiding. De makelaars van Droomhuis Makelaardij kennen de woningmarkt in de regio als geen ander. Wij zullen uw woning, conform de markt, op een reële waarde waarderen. Om de verkoop van uw woning naar volle tevredenheid te laten verlopen, brengen wij uw woning op de meest optimale manier onder de aandacht.

**Het kopen van een woning** is voor de meeste mensen geen dagelijkse bezigheid. In de huidige markt is het noodzakelijk een partij te hebben die U tijdens het gehele aankoopproces begeleidt van A t/m Z! Wij adviseren U over de waarde van de woning, de bouwkundige en juridische aspecten en de ontwikkelingen in de directe omgeving. Laat u niet verrassen en profiteer mee van onze aankoopservice!

**Het taxeren van onroerend goed** is meer dan alleen een waardebeoordeling. Het vereist kennis van de markt, wet en regelgeving en tal van andere elementen die van invloed op de waarde kunnen zijn. Onze deskundige taxateurs zijn u van dienst bij het taxeren van uw woning ten behoeve van aankoop, financiering, verbouwing of oversluiten van uw huidige hypotheek. Informeer naar onze scherpe tarieven!

---

## Ja ik wil...

- ... een vrijblijvend adviesgesprek m.b.t. de verkoop van mijn woning;
- ... een oriënterend gesprek m.b.t. de aankoop van mijn droomhuis;
- ... een (NWWI) taxatierapport laten opstellen;
- ... een geheel vrijblijvend adviesgesprek met een erkend hypotheek adviseur;
- ... een onafhankelijk scan van mijn huidige verzekeringen, betaal ik niet te veel?
- ... een bouwtechnische keuring uit laten voeren bij de woning in deze brochure.

Wij zijn u graag van dienst!

**www.DroomhuisMakelaardij.nl**

## Ons team:



**Nick van Loon**  
Makelaar/  
Taxateur.



**Angela van Loon**  
Administratie



**Rainer Elsmann**  
Makelaar  
Duitsland

## Wenst u meer informatie?

Neem geheel vrijblijvend contact met ons op, u bent van harte welkom!

## Droomhuis Makelaardij

Adres: Schoolweg 4a  
6991 EB Rheden  
Telefoon: 026-4951666  
Telefax: 026-4950085  
Website: [www.DroomhuisMakelaardij.nl](http://www.DroomhuisMakelaardij.nl)  
E-Mail: [info@DroomhuisMakelaardij.nl](mailto:info@DroomhuisMakelaardij.nl)

## Wij zijn ook te vinden op de Sociale Media:



**[www.DroomhuisMakelaardij.nl](http://www.DroomhuisMakelaardij.nl)**