



Morel 4 b, 6662 VH Elst

Vraagprijs € 795.000,- k.k.

Aan de rand van Elst, op een fantastische locatie nabij scholen, medische voorzieningen én sportfaciliteiten, staat deze buitengewoon luxe en royaal uitgebouwde TWEE-ONDER-ÉÉN-KAPWONING mét PRAKTIJK-/SALONRUIMTE. De woning beschikt over een diepe, fraai aangelegde achtertuin met vrij uitzicht, een stijlvolle veranda, gemetselde erfafscheiding en aan de voorzijde een verzorgde voortuin met beukenhaag én ruimte voor meerdere auto's op eigen terrein.

Een heerlijke woonplek in een jonge, groene wijk met veel speelvoorzieningen voor kinderen en uitstekende verbindingen naar uitvalswegen en openbaar vervoer.

De woning is ontworpen met een vriendelijk dorps karakter, waarbij het gevarieerde metselwerk perfect aansluit bij de diversiteit van de wijk. Dit zorgt voor een sfeervol en karaktervol straatbeeld, waarin elke woning individueel herkenbaar is.

Hoogwaardige isolatie & energiezuinig:

Deze woning is volledig toekomstbestendig! Met een energielabel A++ is het comfortniveau bijzonder hoog. Denk aan HR+++ glas (tripleglas), volledige dak-/muur-/vloerisolatie, maar liefst 20 zonnepanelen, een bodemlus warmtepomp (voor zowel verwarmen als koelen), balansventilatie en vloerverwarming over alle drie de verdiepingen!

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Binnenkomst via een ruime hal met bergkast en luxe, zwevend toilet met fontein. De royale (2,40 meter uitgebouwde) woonkamer is tuingericht en voorzien van openslaande deuren naar de zonnige, fraai aangelegde achtertuin. Aan de voorzijde bevindt zich de luxe woon-/eetkeuken met ruimte voor een grote eettafel en een schitterend kookeiland. De keuken is compleet uitgerust met hoogwaardige Siemens inbouwapparatuur, waaronder: spoelbak met natuurstenen werkblad, stoomoven, magnetron, Quooker, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, inductiekookplaat met geïntegreerd Bora afzuigstelsel.

De gehele begane grond én alle verdiepingen zijn voorzien van een stijlvolle pvc-vloer met comfortabele vloerverwarming.

1e verdieping:

Ruime overloop met veel lichtinval dankzij een groot zijraam. Er zijn drie royale slaapkamers en een luxe badkamer voorzien van badmeubel met dubbele wastafel, hangend toilet, inloopdouche, ruim ligbad.

2e verdieping:

Ook deze verdieping is tot in de puntjes verzorgd. Dankzij een dakkapel over de volle breedte van de woning is er een zeer ruime vierde slaapkamer gerealiseerd. Aan de voorzijde bevindt zich de vijfde slaapkamer met dakraam. Daarnaast is er een praktische berging met dakraam, momenteel in gebruik als was- en technische ruimte (o.a. warmtepomp, balansventilatie). Extra bergruimte bevindt zich achter de knieschotten en de ruime vide.

PRAKTIJK-/WERKRUIMTE:

Een absolute meerwaarde is de luxe praktijk-/werkruimte! De voormalige garage is stijlvol omgebouwd tot een moderne kapsalon met eigen entree — perfect om werk en privé gescheiden te houden. De salon beschikt over meerdere waterpunten, een eigen toilet en is volledig ingericht. Indien gewenst is overname van de inventaris en goodwill bespreekbaar.

Tuin:

De tuin is met veel zorg en stijl aangelegd en biedt volop privacy en sfeer. Geniet van de royale veranda met berging over de volle breedte, tuinverlichting en vrij uitzicht aan de achterzijde.

Algemeen:

Energielabel A++

Gasloos wonen

20 zonnepanelen

Volledig geïsoleerd

Luxe afwerking en vele extra opties

Woonoppervlakte: 190 m²

Inhoud: 701 m³

Aanvaarding in overleg.

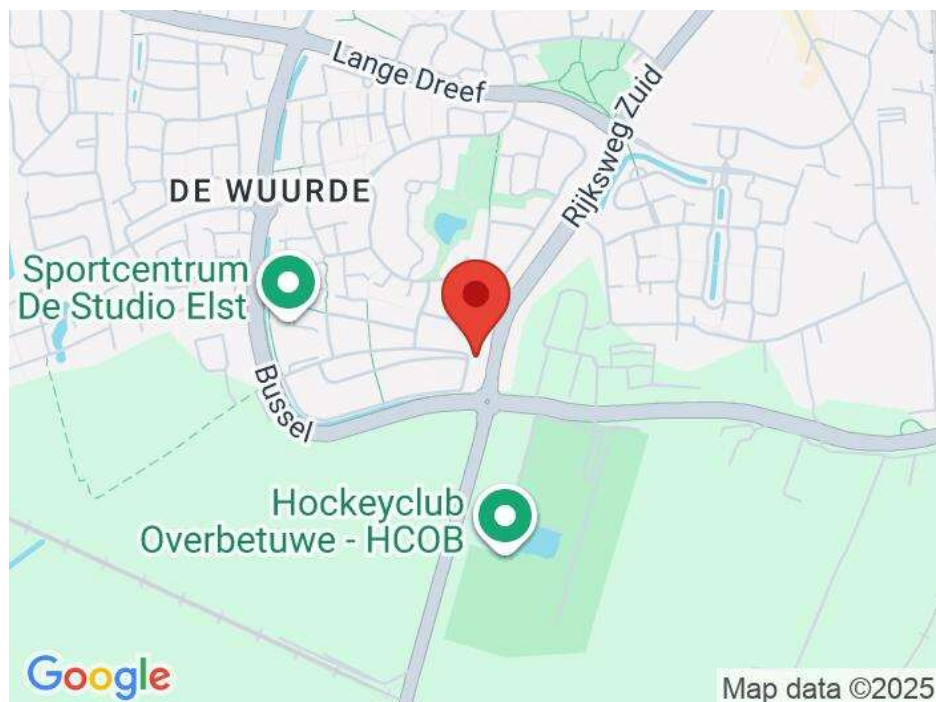
Vraagprijs € 795.000,- k.k.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 795.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 701 m ³
Perceel oppervlakte	: 308 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 190 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2022
Ligging	: In woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 99 m ²
Garage	: Aangebouwd steen, Carport, Parkeerplaats 17 m ² (570 bij 290 cm)
Energielabel	: A++
Verwarming	: Vloerverwarming geheel, Aardwarmte, Warmtepomp bodem, Warmtepomp met boiler combinatie, Airco
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

Morel 4 b
6662 VH ELST





















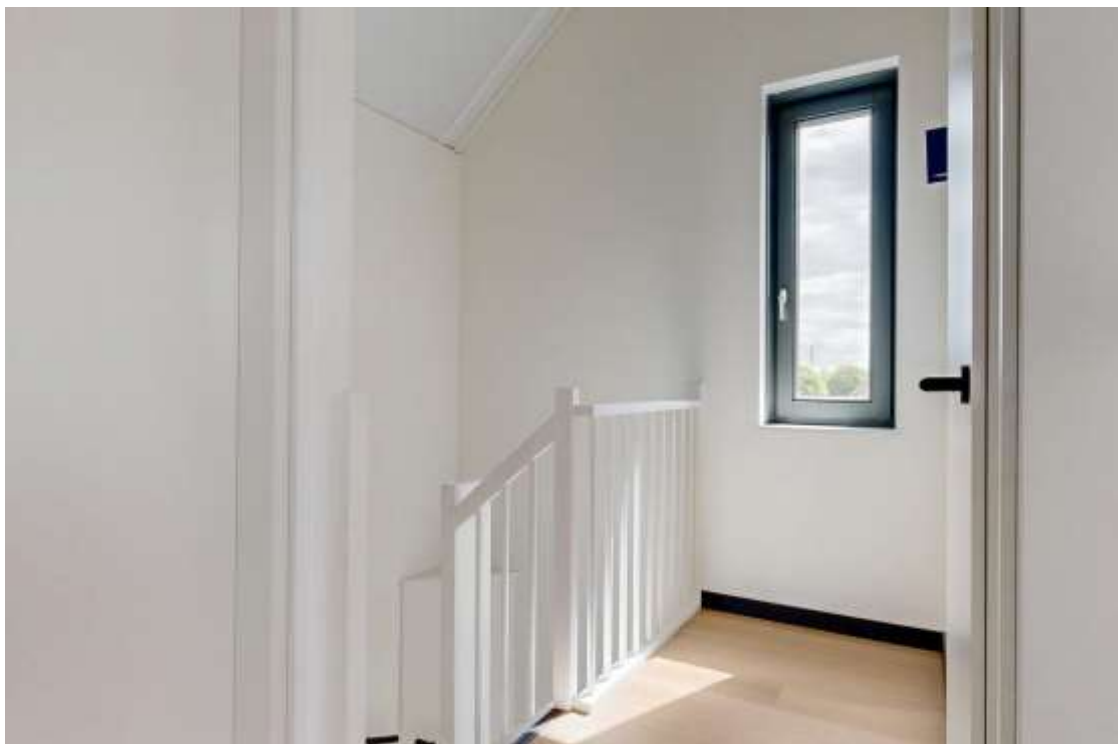
































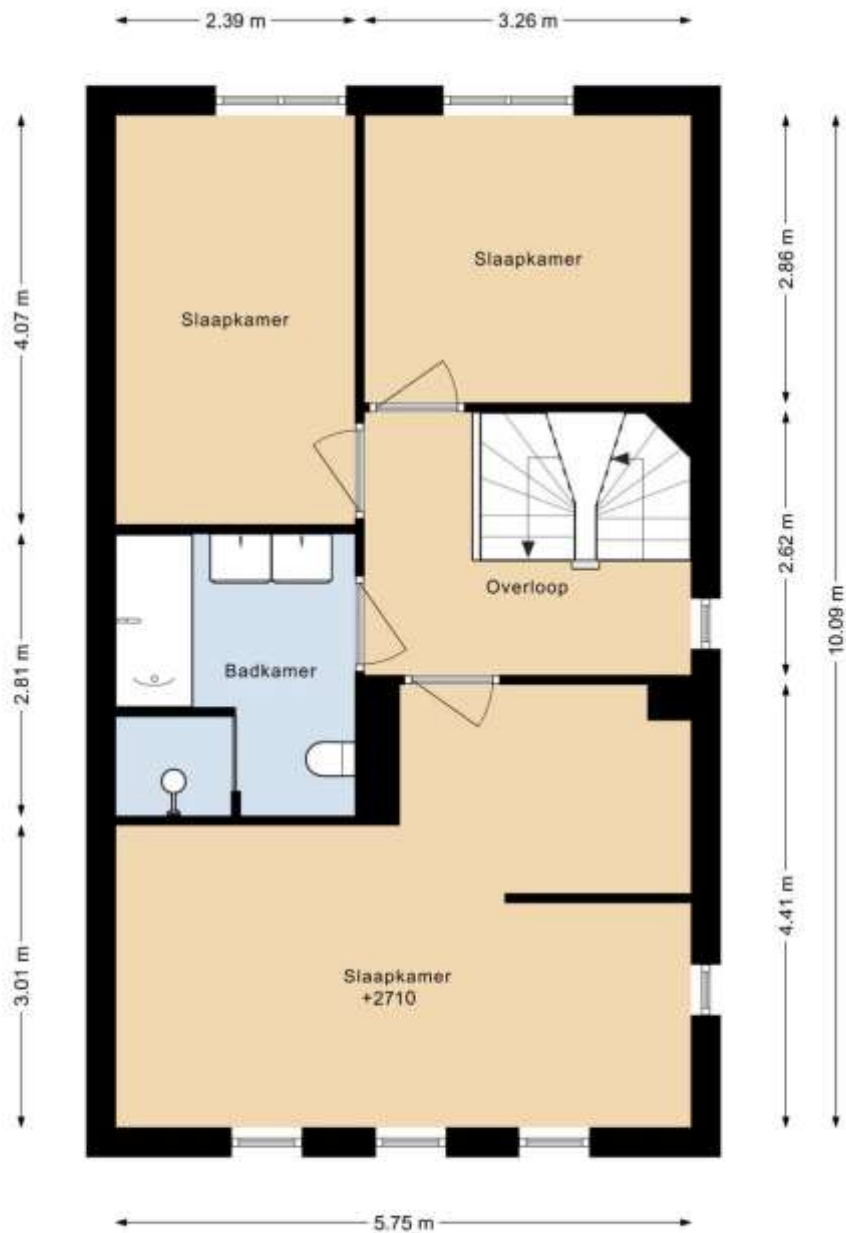


**MOREL 4B
BEGANE GROND**



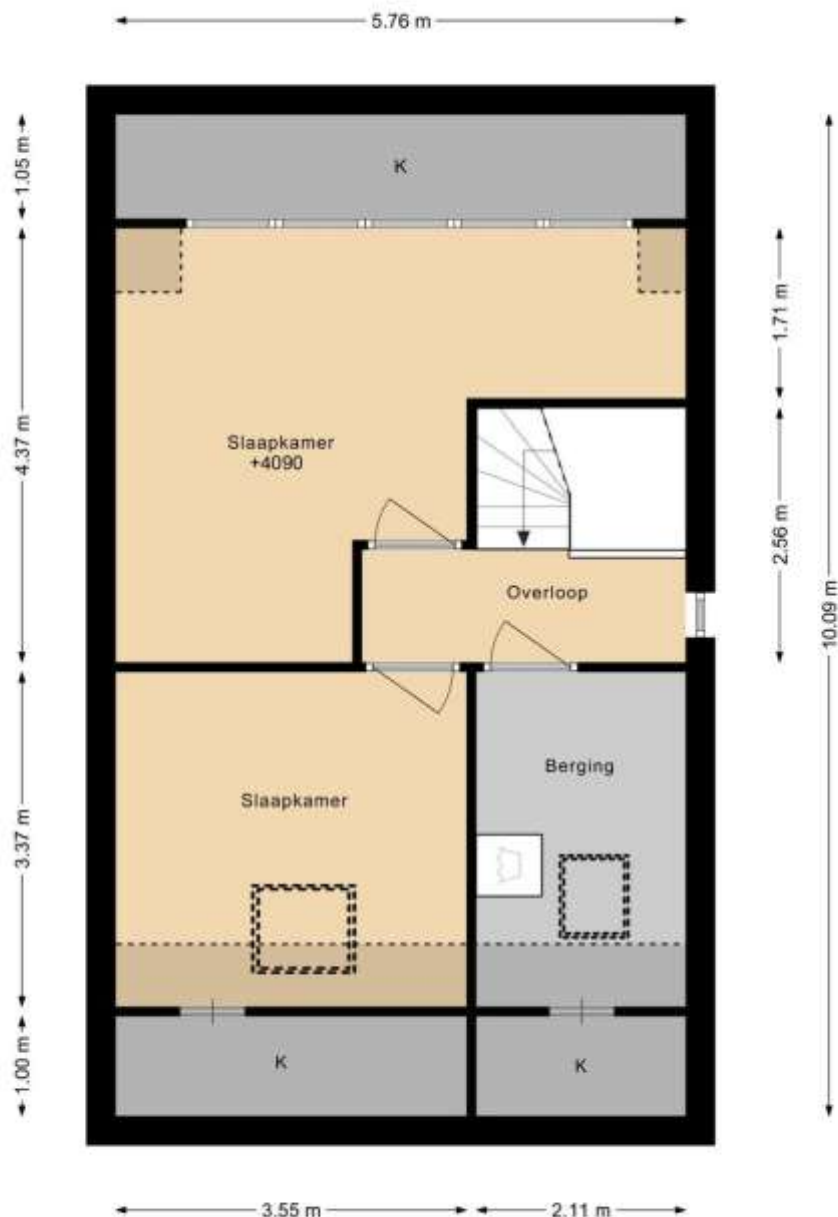
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS90.NL

**MOREL 4B
1E VERDIEPING**



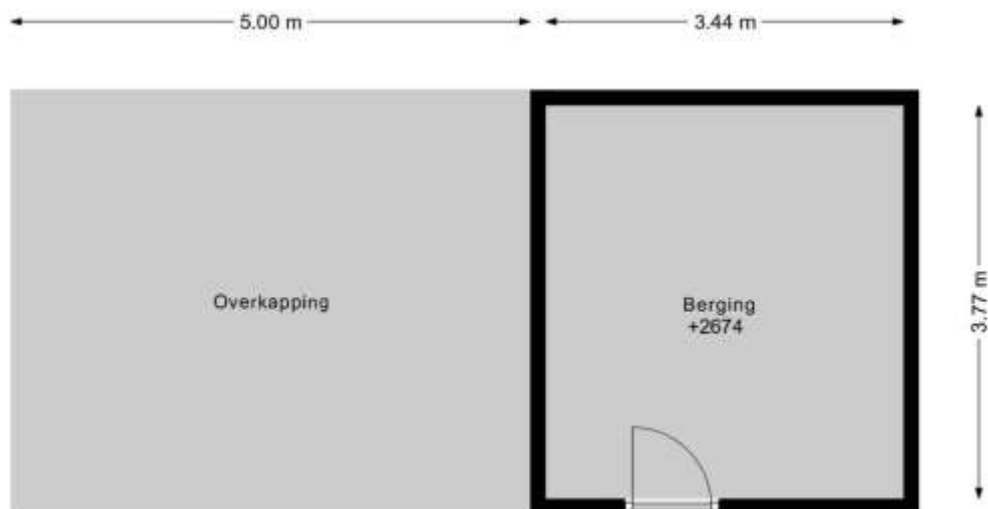
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS380.NL

MOREL 4B 2E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

MOREL 4B BERGING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL



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.



1. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? Ja / Nee
Zo ja, welke? : _____
- b. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? Ja / Nee
Zo nee, welke niet? : _____
- c. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? Ja / Nee
- d. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? Ja / Nee

Zo ja, welke? : _____

- e. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? Ja / Nee

2. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? : _____

- b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? Ja / Nee

Zo ja, welke en waar? : _____

- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? Ja / Nee

- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? Ja / Nee

Zo ja, waar? : _____

- e. Is de grond voor zover bekend verontreinigd? Ja / Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja / Nee

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja / Nee

- f. Is er voor zover bekend een olietank aanwezig? Ja / Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja / Nee

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? Ja / Nee

- g. Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning? (Muizen, ratten, kakkerlakken etc.) Ja / Nee

- h. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? Ja / Nee

Is deze aantasting al eens behandeld? Ja / Nee

Zo ja, wanneer? : _____

Zo ja, door welk bedrijf? : _____

- i. Is er voor zover bekend sprake van chlorideschade (betonrot)? Ja / Nee

(Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen vb. balkons kunnen aangetast zijn.)

- j. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? Ja / Nee

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : _____

Zo ja, in welk jaartal? : _____

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : _____

- k. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? Ja / Nee

- l. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? Ja / Nee

Zo ja, welke label? : _____

3. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting? € _____

Belastingjaar : _____

- b. Wat is de WOZ-waarde? € _____

Peiljaar? : _____

- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € _____

Belastingjaar? : _____

- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? € _____
Belastingjaar : _____
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € _____
Elektra: € _____
Blokverwarming: € _____
- f. Zijn er leasecontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, CV-ketel etc.) Ja / Nee
Zo ja, welke? : _____
Hoe lang lopen de contracten nog? : _____
- g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? € _____
Heeft u alle canons betaald? Ja / Nee
Is de canon afgekocht? Ja / Nee
Zo ja, tot wanneer? : _____
- h. Heeft u alle gemeenschappelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? Ja / Nee
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? Ja / Nee
Zo ja, hoe hoog? : _____
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? Ja / Nee
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? € _____
- 4. Garanties**
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper zoals dakbedekking, CV-installatie, dubbele beglazing, GIW-garantie etc? Ja / Nee
Zo ja, welke? : _____

Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

CMS titel

U kunt de tekst van de CMS pagina voor de brochure aanpassen onder Webdiensten > Website beheer > Algemene instellingen > CMS Beheer. Het indexnummer van deze pagina is 8010.

Qua opmaak kunt u alleen gebruik maken van *cursief*, onderstreept en **dikgedrukt**.