



Mauritiusstraat 17 Rheden

www.DroomhuisMakelaardij.nl

Algemene object omschrijving:

Ben je op zoek naar een uitgebouwde hoekwoning met een eigen oprit? Ga dan een kijkje nemen bij deze fraai gelegen gezinswoning. De basisscholen, de bossen, het openbaar vervoer en de speelvelden zijn op loopafstand gelegen.

De kindvriendelijke ligging, de forse woonkamer en suite, de ruime woonkeuken, vier flinke slaapkamers, badkamer met toilet en de fraai aangelegde achtertuin maken deze woning zeer interessant.

De woning is goed geïsoleerd, hierdoor beschikt de woning over een energielabel C en zijn de energiekosten laag!

Indeling:

Via de hal met garderobe, moderne meterkast, trapopgang en toilet heb je toegang tot de woonkamer.

Bij binnenkomst in de woonkamer valt meteen de enorme grootte op! Aan de voorzijde is het eerste zitgedeelte gesitueerd, hier heb je een vrij uitzicht over de straat.

Als je doorloopt naar achteren kom je via de en-suite deuren bij een tweede zitgedeelte terecht. Vanuit hier geniet je van een prachtig vrij uitzicht over de fraai aangelegde tuin.

De gezellige houtkachel maakt deze speels ingedeelde woonkamer compleet.

De voormalige garage is omgebouwd tot een forse woonkeuken. Deze is volledig voorzien van inbouwapparatuur, waaronder een BORA kookplaat, close-in boiler, combimagnetron en uiteraard een vaatwasser. De keuken is van een dusdanig formaat dat er nog voldoende ruimte is voor een flinke eettafel.

De tuin op het noordoosten is vanuit de keuken bereikbaar en beschikt over een diepte van 11 meter. Door de ligging heb je de mogelijkheid om de gehele dag zowel van de zon als van de schaduw te genieten. De stenen berging met elektra en een gezellige overkapping maken deze tuin compleet.

Algemene object omschrijving:

1e verdieping:

De eerste verdieping bestaat uit de overloop, inloopkast, ruime badkamer en drie prachtige slaapkamers. De badkamer heeft een ligbad, wastafel meubel en het tweede toilet.

2e verdieping:

Via de vaste trap kom je op de tweede verdieping, hier treffen we de wasmachine/droger aansluiting en de berging met de Remeha Tzerra HR CV combiketel uit 2021. De ruime vierde slaapkamer maakt deze aantrekkelijke woning compleet.

Algemene info:

- Uitgebouwde hoekwoning
- Energielabel C.
- Fraai aangelegde tuin.
- Vloer- en spouwisolatie.
- Grotendeels dakisolatie en HR++ beglazing
- Badkamer met tweede toilet.
- 4 slaapkamers van het juiste formaat.
- Fantastische ligging nabij scholen, openbaar vervoer en de bossen.
- Remeha Tzerra HR CV combiketel uit 2021.
- Vernieuwde meterkast met voldoende groepen en aardlekschakelaars.

Kortom: een zeer aantrekkelijke woning op een mooie locatie! Dit huis is zeker een bezichtiging waard!

Object kenmerken:

Soort woning:	* Eengezinswoning
Type:	* Hoekwoning
Ligging:	* Aan rustige weg, in woonwijk
Bouwjaar:	* 1964
Inhoud:	* 485 m ³
Woonoppervlakte:	* 133 m ²
Perceeloppervlakte:	* 264 m ²
Ligging achtertuin:	* Noordoosten
Berging:	* Aangebouwde stenen berging
Aantal slaapkamers:	* Vier
Verwarming:	* Centrale Verwarming
Type ketel:	* Remeha Tzerra HR CV 2021
Warm water:	* Combiketel
Isolatie:	* Volledig geïsoleerde beglazing * Grotendeels dakisolatie * Vloer- en spouwisolatie

www.DroomhuisMakelaardij.nl

Indruk begane grond:



www.DroomhuisMakelaardij.nl

Indruk begane grond:



www.DroomhuisMakelaardij.nl

Indruk begane grond:



www.DroomhuisMakelaardij.nl

Indruk 1ste verdieping:



www.DroomhuisMakelaardij.nl

Indruk 1ste verdieping:



www.DroomhuisMakelaardij.nl

Indruk 1ste verdieping:



www.DroomhuisMakelaardij.nl

Indruk 1ste verdieping:



www.DroomhuisMakelaardij.nl

Indruk 2de verdieping:



www.DroomhuisMakelaardij.nl

Indruk tuin:



www.DroomhuisMakelaardij.nl

Indruk tuin:



www.DroomhuisMakelaardij.nl

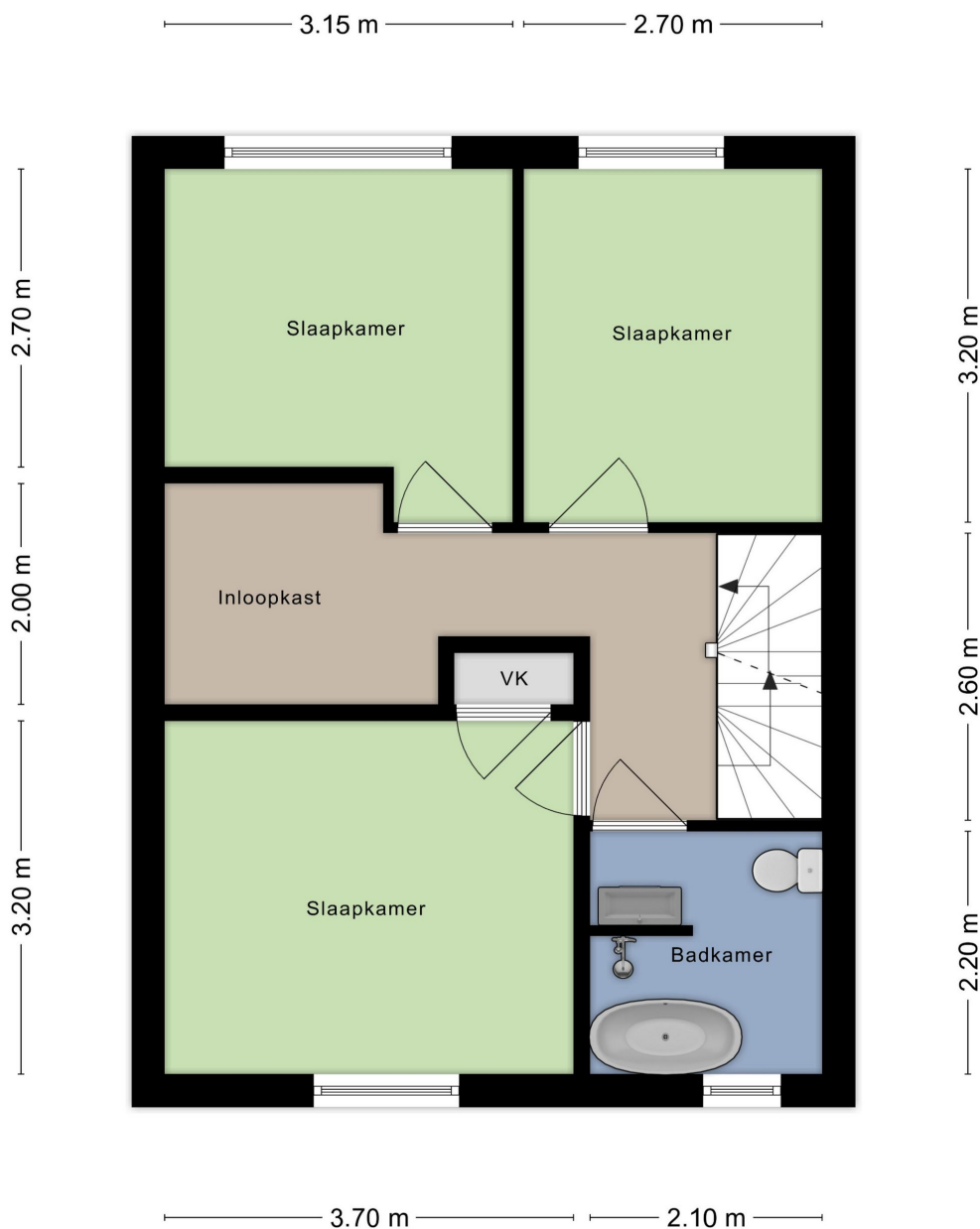
Plattegronden:



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

www.DroomhuisMakelaardij.nl

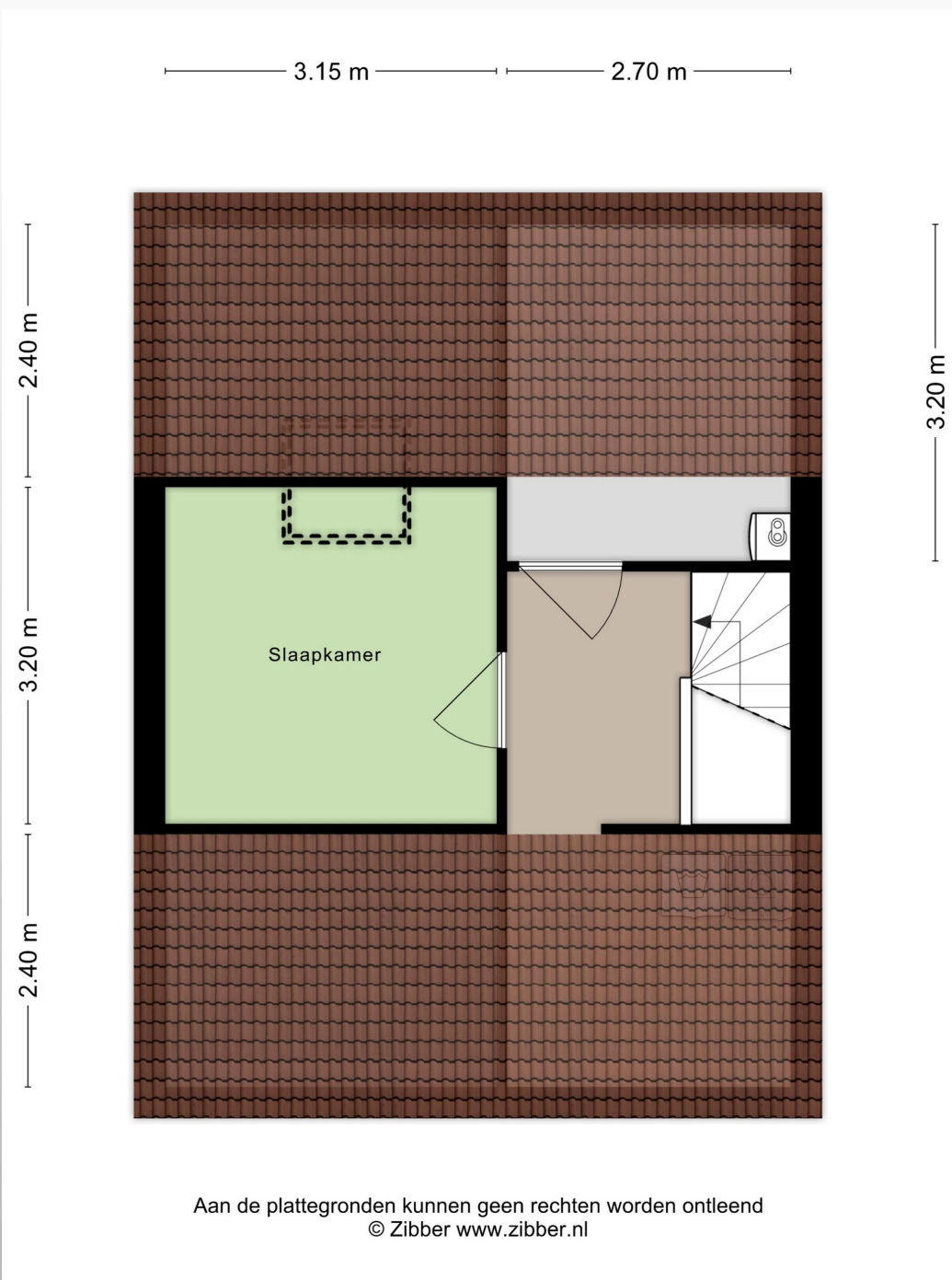
Plattegronden:



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

www.DroomhuisMakelaardij.nl

Plattegronden:



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 waardebepaling. 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
E-Mail: info@DroomhuisMakelaardij.nl

Wij zijn ook te vinden op de Sociale Media:



www.DroomhuisMakelaardij.nl