



Heegsche Bouwing 30, 6932 MW Westervoort
Vraagprijs € 425.000,- k.k.

Omschrijving

Heegsche Bouwing 30, 6932 MW Westervoort

Een **niet alledaagse erfwoning op de zeer geliefde locatie in landschapspark De Schans gelegen!**
Wat een pareltje! Kom jij snel kijken? Want **hier komt niet vaak een woning vrij!**

WONEN & KOKEN

Direct bij binnenkomst snap je wat wij bedoelen.

De vloerverwarming, de luxe inbouwkeuken, de comfortabele badkamer, een achtertuin met vrij uitzicht, het is hier allemaal aanwezig! Dit alles zorgt voor een optimaal wooncomfort. Vanuit de ontvangsthall heb je toegang tot het toilet met fontein, de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de tuingerichte woonkamer met trapkast en laminaatvloer.

De living en de moderne open keuken vormen samen één groot geheel.

De keuken is voorzien van een combimagnetron, koelkast, inductiekookplaat, vriezer, apothekerskast, afzuigschouw, spoelbak en vaatwasser. De ramen tot aan de grond met zicht op de tuin maken de begane grond compleet.

SLAPEN EN BADEN

Op de eerste verdieping vind je drie mooie slaapkamers en de badkamer.

De badkamer is modern en is voorzien van een douche, tweede toilet en vaste wastafel.

De tweede verdieping is op dit moment één grote ruimte, maar kan zeker als slaap-, werk- of hobbykamer gebruikt worden. Hier zijn wel de technische installaties geïnstalleerd. Hierbij kun je denken aan de wasmachine, droger en mechanische ventilatie-unit.

BUITENLEVEN

De vrij gelegen achtertuin is ruim opgezet en past echt in het geheel van deze landelijke woonwijk.

Daarnaast is er nog een vrijstaande houten berging aanwezig alsmede voldoende parkeergelegenheid voor de deur.

LOCATIE

Houdt je van rust en ruimte? Dan voel je je hier als een vis in het water. De relatief nieuwe wijk, De Ganzenpoel-Schans, is te omschrijven als kindvriendelijk, rustig en groen. De bijzondere architectuur is een verlenging van landschapspark Fort Geldersoord. Deze toplocatie heeft de status van cultuurhistorisch rijksmonument omdat op deze plek een fortificatie ofwel vestigingswerk uit de 18e eeuw heeft gelegen. Reconstructie van de schans (aarden wallen) en het fort zijn hier op moderne, bijzondere wijze geweldig zichtbaar gemaakt. Het vrij toegankelijke park brengt het verleden van het gesloopte Fort Geldersoord weer tot 'leven'. Ook liggen er op loopafstand 2 dijken. Een van de twee dijken, de zomerdijk, is autovrij waardoor je er heerlijk kunt wandelen en of fietsen.

GESCHIEDENIS

De geschiedenis van De Schans begint in 1741 toen Fort Geldersoord werd aangelegd. Het fort diende om de inlaatsluis te beschermen die met water uit de Rijn het gebied van Westervoort tot aan Doesburg onder water kon zetten. Het geheel diende ter bescherming vanwege het dreigende gevaar van zowel Pruisische als Franse troepen. Het Fort verloor in 1815 zijn functie toen het destijds Pruisische gebied op het Wener congres aan Nederland werd toegewezen. In de vijftiger jaren (ten tijde van de Koude Oorlog) werd op nagenoeg dezelfde locatie weer een inlaatsluis gebouwd in het kader van de IJssellinie. Deze sluis is behouden en zichtbaar gemaakt in de huidige Schansdijk. De locatie van het Fort heeft een beschermde status als Cultuurhistorisch Rijksmonument. Fort Geldersoord werd in 1741 aangelegd op een oud Hof van de Arnhemse Sint-Nicolaï Broederschap. Dit oude Hof werd in 2009 door brand verwoest en wordt nu met de bouw van Boerderij De Schans in ere hersteld.

BIJZONDERHEDEN

Woning is optimaal geïsoleerd

De begane grond en de 1e verdieping zijn voorzien van vloerverwarming

De 2e verdieping wordt verwarmd middels een radiator

Geliefde en rustige locatie

De woning wordt door koper aanvaard in de feitelijke toestand waarin deze zich ten tijde van de bezichtiging bevond inclusief stoffering en roerende zaken

Vraagprijs € 425.000,- k.k.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 425.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	: Circa 424 m ³
Perceel oppervlakte	: 133 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: Circa 119 m ² wonen en ca. 6 m ² externe bergruimte
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2014
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Hoofdtuin	: Achtertuin, circa 59 m ²
Energie label	: A+
Verwarming	: Stadsverwarming
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie

Locatie

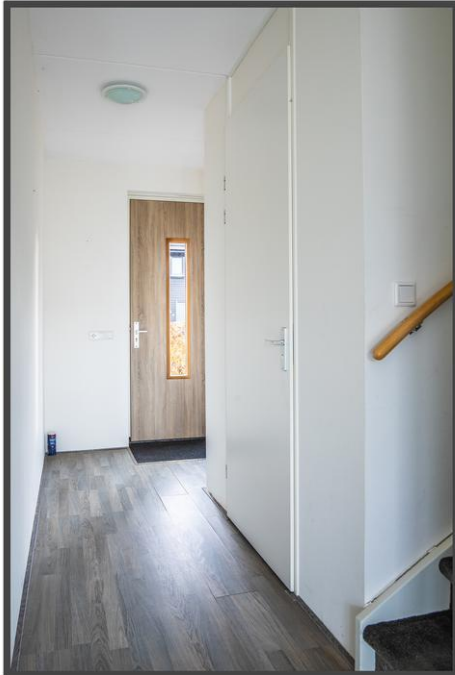
Heegsche Bouwing 30
6932 MW WESTERVOORT































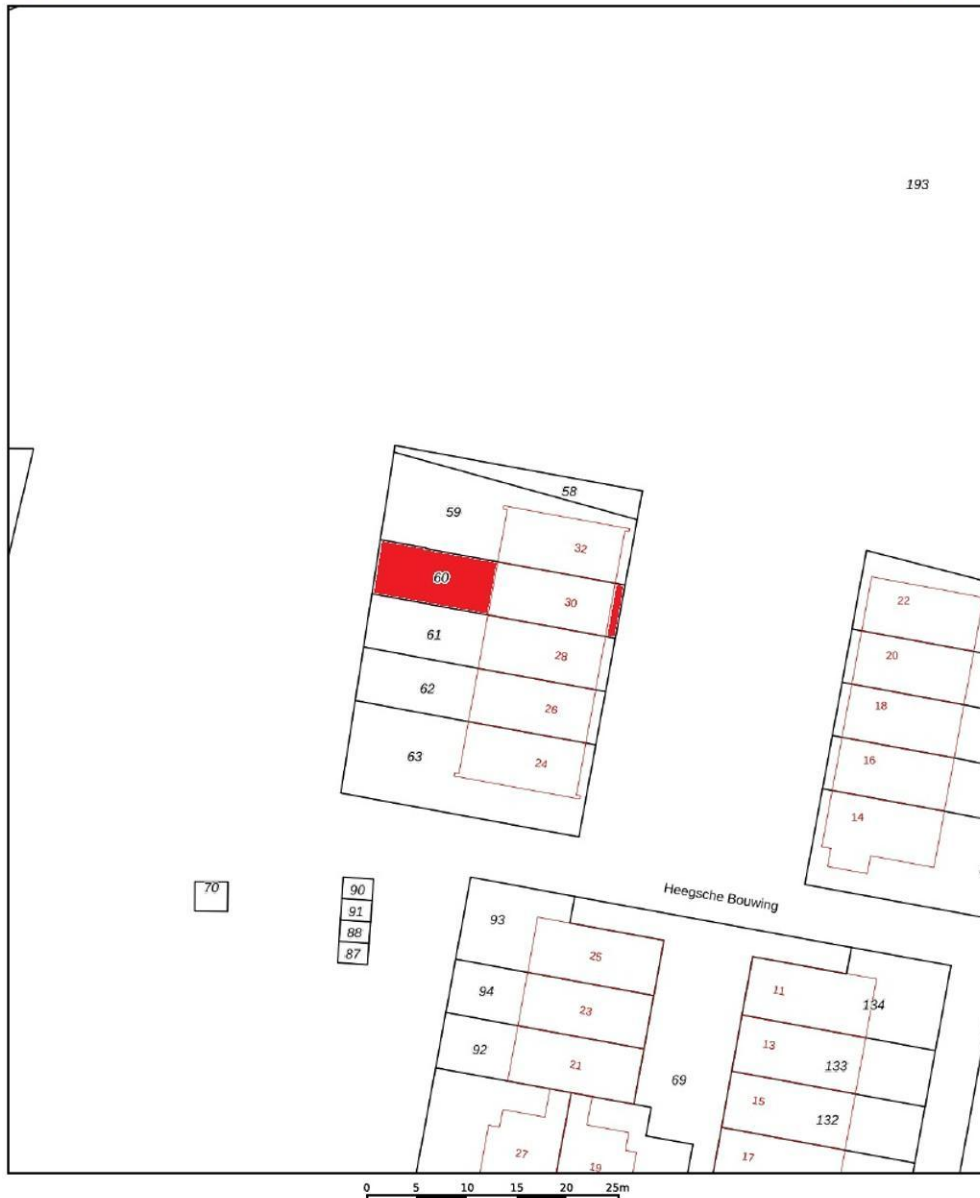




Plattegrond

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

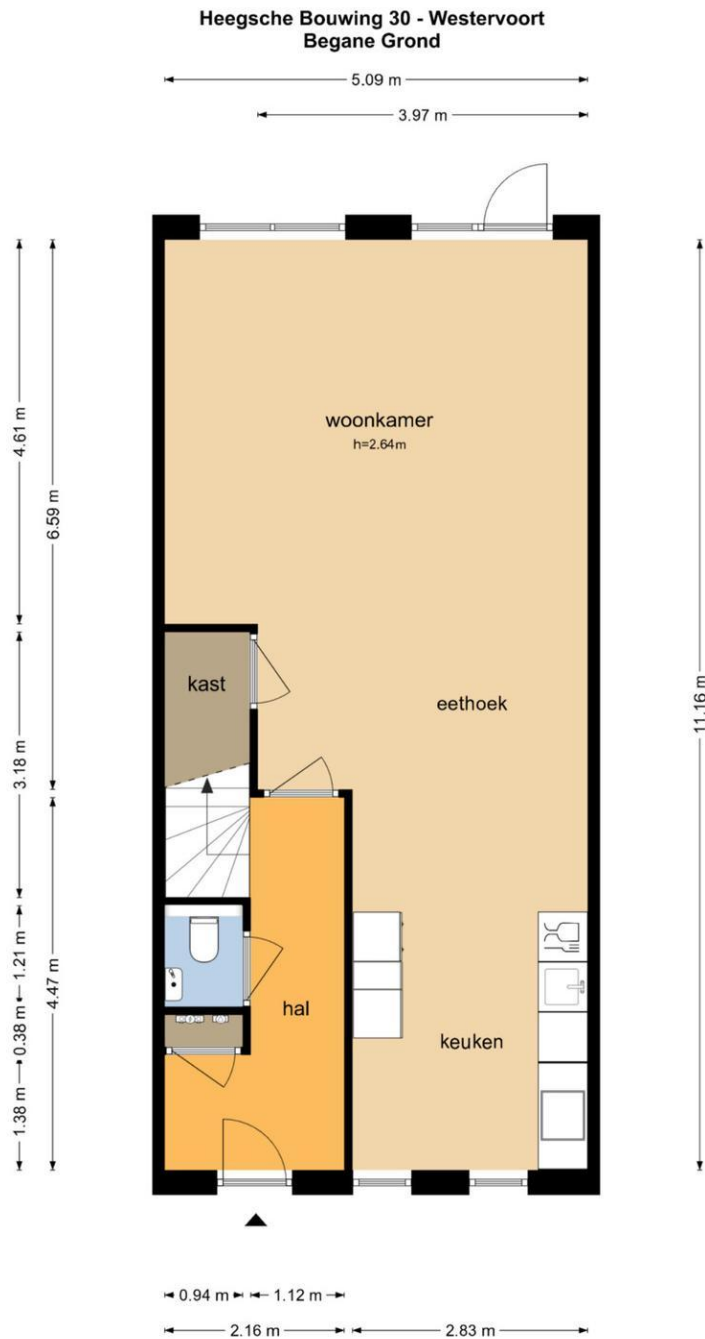


12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Westervoort Sectie D Perceel 60	
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Plattegrond



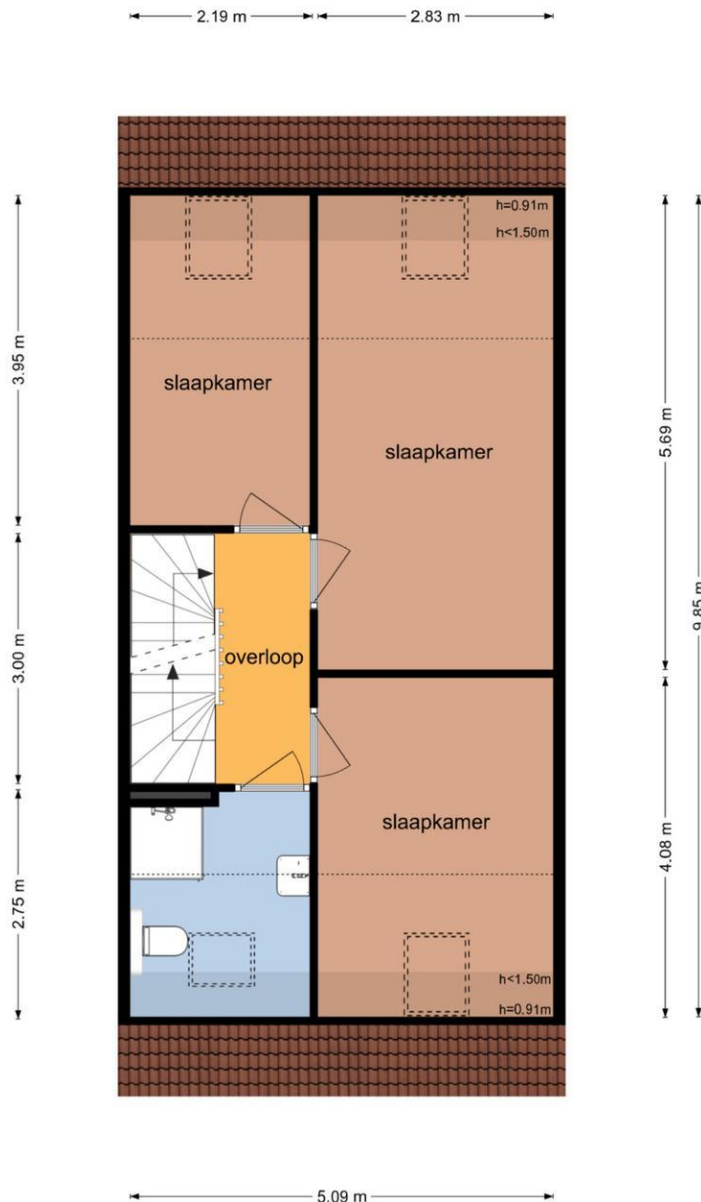
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © www.objectenco.nl

Plattegrond



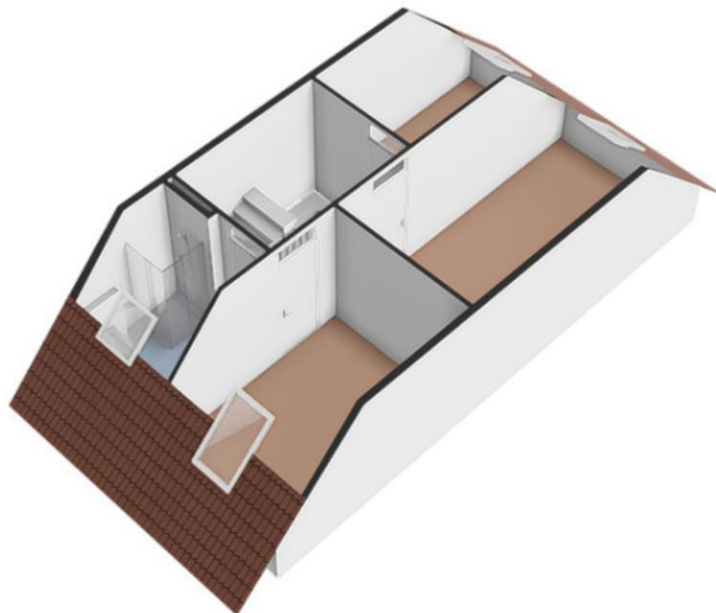
Plattegrond

Heegsche Bouwing 30 - Westervoort Eerste Verdieping



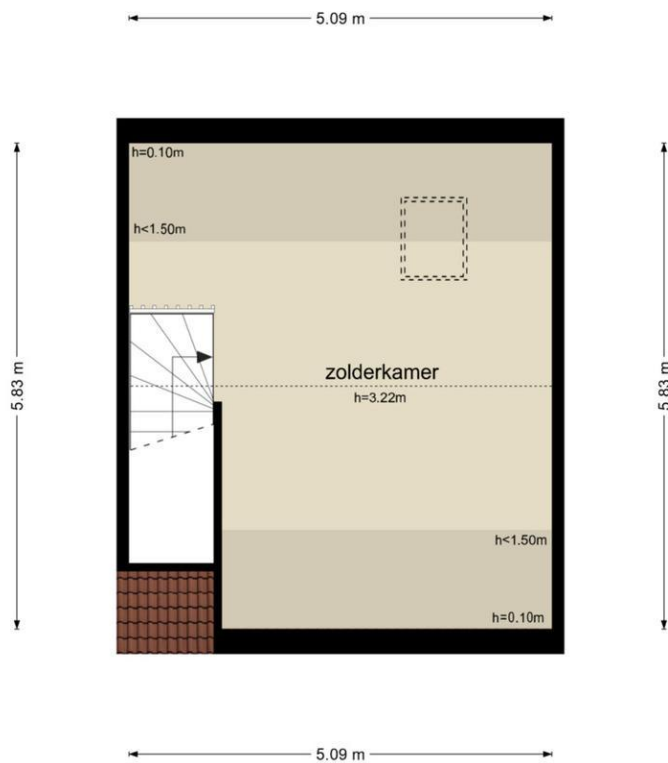
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



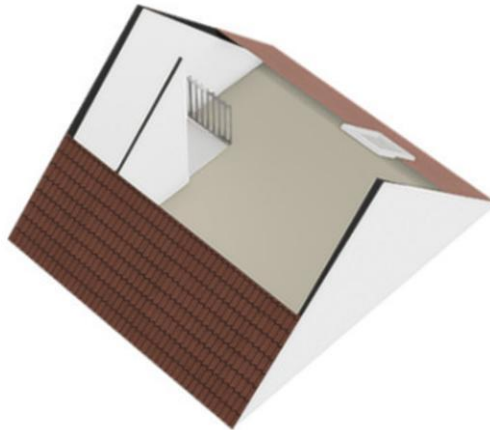
Plattegrond

Heegsche Bouwing 30 - Westervoort
Tweede Verdieping



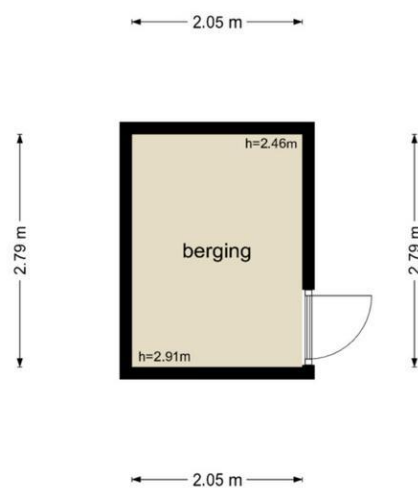
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenro.nl

Plattegrond



Plattegrond

Heegsche Bouwing 30 - Westervoort Berging



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

Plattegrond



Koop(overeenkomst) informatie:

Objectinformatie:

Hoewel de objectinformatie (internet en brochure) met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden voorkomen. Noch ons kantoor noch de verkoper aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid.

Schriftelijkheidsvereiste:

In 2003 is in de wet opgenomen dat de koop van een woning door een consument-koper (particulier) schriftelijk moet worden aangegaan: het schriftelijkheidsvereiste. Voor die tijd kon een particulier ook mondeling een woning kopen. Schriftelijk betekent hier: een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst. Dit betekent dat een bevestiging van de afspraken per e-mail, of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst, hier niet onder vallen.

Bescherming koper:

Deze bepaling is vooral geschreven om particuliere kopers van woningen bijzondere bescherming te geven. Door het schriftelijkheidsvereiste (zie hierboven) ontstaat er meer duidelijkheid over de vraag of, en zo ja wanneer, een koop tot stand is gekomen. Na ontvangst van (een kopie van) de ondertekende koopovereenkomst heeft de koper zelfs nog drie dagen bedenktijd om op zijn/haar beslissing terug te komen.

Bescherming verkoper:

Vanaf 2003 was er lange tijd onduidelijkheid of een verkoper die de koopovereenkomst nog niet had ondertekend zich ook kon beroepen op het schriftelijkheidsvereiste (zie hierboven), of dat de wet alleen de particuliere koper beschermt. In 2011 heeft de Hoge Raad hierover duidelijkheid gegeven. De Hoge Raad heeft toen bepaald dat ook de particuliere verkoper zich erop mag beroepen dat aan de mondelinge overeenstemming geen rechtsgevolg toekomt. Dat betekent dat de particuliere verkoper of koper, die weigert mee te werken aan het tekenen van een koopovereenkomst van een woning daartoe niet kan worden gedwongen, omdat de wet hem niet daartoe verplicht.

Onderzoeksplicht koper en mededelingsplicht verkoper:

Deze objectinformatie heeft niet de intentie een uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De vermelde informatie is verkregen van de eigenaar/verkoper uit eigen waarnemingen ter plaatse en beoogt de koper zo goed mogelijk te informeren.

Daarnaast wil de verkoper hiermee voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een woning een onderzoeksplicht.

De koper is dus zelf verantwoordelijk voor het beoordelen of de woning voldoende eigenschappen bezit om te voldoen aan de eisen van de koper.

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.

Bouwkundige risico's**Betonschade:**

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 wapening kan aantasten.

Asbest:

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1993 zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks:

Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover bekend is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeï-) stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Koopovereenkomst:

De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens model NVM (opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars, NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis).

Ontbinding:

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld financiering) is 5 tot 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 of 7 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Bouwtechnische keuring:

Deze objectinformatie is geen uitgebreide bouwtechnische keuring. De koper kan, mits dit is overeengekomen, een bouwtechnische keuring laten uitvoeren binnen een vooraf vastgestelde termijn. Dit behoort toe aan de onderzoeksplicht van koper.

Bedenktime:

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft drie dagen wettelijke bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd begint om 0:00 uur op de dag die volgt op de dag dat de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand wordt gesteld. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Notariskosten:

Notariskeuze door koper. Het is gebruikelijk om een notaris in de directe omgeving van het verkochte te kiezen. Indien koper kiest voor een notaris buiten een straal van 25 km van het verkochte object, dan komen de kosten voor een eventuele volmacht (voor verkoper) voor rekening van koper.