



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

HEELSUM, MAGNOLIALAAN 20

Onder architectuur gebouwde royale vrijstaande villa (energielabel A).

WWW.DRIEKLOMP.NL

WELKOM

Fraai gelegen aan een lommerrijk en rustig laantje, verscholen in het groen, staat deze onder architectuur gebouwde royale vrijstaande villa (energielabel A). Een stijlvol huis dat ruimte, luxe en comfort op unieke wijze samenbrengt. Met een inhoud van circa 1.137 m³, een dubbele inpandige garage, een verrassend ruim souterrain en een diepe besloten tuin biedt deze woning een oase van rust en privacy.

INTRODUCTIE

De tuin is een ware droom voor levensgenieters. Hier vindt u een luxe zwembad om op warme dagen verfrissing te zoeken, een sfeervol gazon en meerdere zonovergoten en schaduwrijke terrassen. Als kers op de taart is er een houtgestookte sauna, uw privé wellness in de achtertuin. Een plek waar het dagelijks leven plaatsmaakt voor ontspanning, natuurbeleving en ultiem comfort.

Binnen ademt het huis warmte en ruimte. De royale leefvertrekken, gecombineerd met een lichte en moderne afwerking, zorgen voor een uitnodigende sfeer. Het interieur is strak en eigentijds, met smaakvolle accenten zoals zwarte stalen deuren die zorgen voor een stijlvolle contrastwerking. Alles in dit huis is ontworpen voor comfortabel en elegant wonen, met volop ruimte voor een gezin, gasten of werk aan huis.

De woning is gelegen op een royaal perceel van 845 m² en is gebouwd in 1991 en door de jaren heen gerenoveerd. Een huis dat gezien én beleefd moet worden.





KENMERKEN

Bouwjaar	1991
Woonoppervlakte	277 m ²
Inhoud	1.137 m ³
Perceeloppervlakte	845 m ²
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A



Vraagprijs € 995.000,- k.k.

INDELING

Souterrain

Via een vaste trap bereikt u het verrassend ruime souterrain, dat perfect benut is als volwaardig leefniveau. De hal geeft toegang tot een ruime voorraadkamer, een sfeervolle bibliotheek en een royale TV- of hobbykamer die multifunctioneel inzetbaar is. Daarnaast is er een ruime berging aanwezig. Dit souterrain is ideaal voor wie ruimte zoekt voor ontspanning, werk, logés of opslag, en biedt een unieke aanvulling op de woonbeleving.

Parterre

De entree van de woning is royaal en uitnodigend. De ruime hal met garderobehoek en modern toilet biedt direct zicht op de stijl en afwerking van het huis. Vanuit hier betreedt u de lichte en sfeervolle woonkamer, die dankzij de grote raampartijen en open haard een warme en open ambiance heeft. De aangrenzende serre biedt een panoramisch uitzicht over de fraai aangelegde tuin en geeft via de schuifpui direct toegang tot het zonnige terras. Een plek waar binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overvloeien.

De moderne woonkeuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur. Deze ruimte nodigt uit tot lange diners, ontbijten in de ochtendzon en gezellige avonden met familie of vrienden. Aansluitend is een ruime bijkeuken met zijentree gesitueerd, ideaal voor het praktische dagelijks gebruik.

Zwarte stalen deuren geven het interieur een stijlvolle signatuur en zorgen voor een chique en eigentijdse uitstraling.

De inbandige dubbele garage is voorzien van een elektrisch bedienbare garagedeur, praktisch en comfortabel.











INDELING VERVOLG

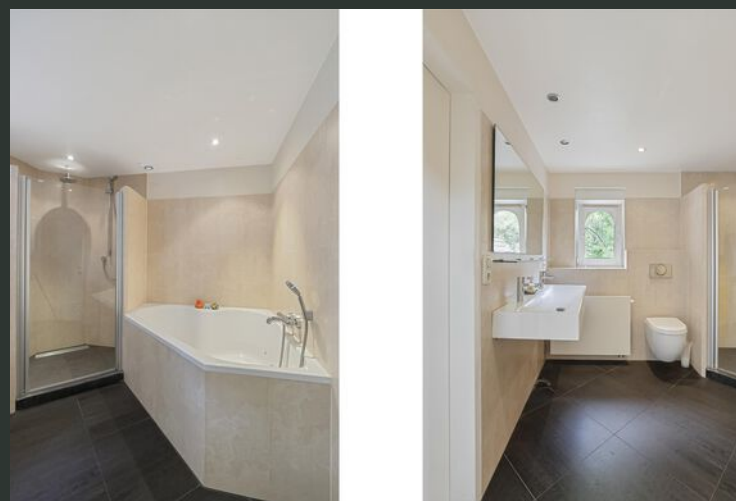
Eerste verdieping

De eerste verdieping is ruim opgezet en biedt een fijne indeling voor het hele gezin. De ouderslaapkamer beschikt over een doorloop naar een royale kleedkamer met vaste kastenwand, een rustige plek om de dag te beginnen en te eindigen. De moderne badkamer in lichte tinten is voorzien van een ligbad, inloopdouche, wandcloset en dubbele wastafel en straalt rust en luxe uit. Daarnaast zijn er twee ruime slaapkamers, ideaal voor kinderen of logés.

Tweede verdieping

Een vaste trap leidt naar de volwaardige tweede verdieping, waar zich nog eens twee ruime slaapkamers bevinden, beide met een dakkapel die voor extra ruimte en licht zorgen. Ook hier is een moderne badkamer aanwezig, voorzien van douche, wandcloset en wastafel. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden voor gasten, oudere kinderen of een werkruimte aan huis.











DIVERSEN

Deze villa is een zeldzame combinatie van comfort, rust, ruimte en elegantie. Hier woont u in alle privacy, maar toch dichtbij voorzieningen. Het huis ademt sfeer, klasse en levenskwaliteit. Een plek om thuis te komen, te ontspannen en te genieten. Een plek die wacht op de volgende levensfase van haar bewoners.

Laat u verrassen en ervaar de unieke charme van deze bijzondere woning!

FAVORIETE ADRESJES IN DE OMGEVING

Restaurant: De Kromme Dissel, Michelin restaurant op 150 meter loopafstand;

Favoriete speciaalzaak: Bakkerij Mexx in Doorwerth;

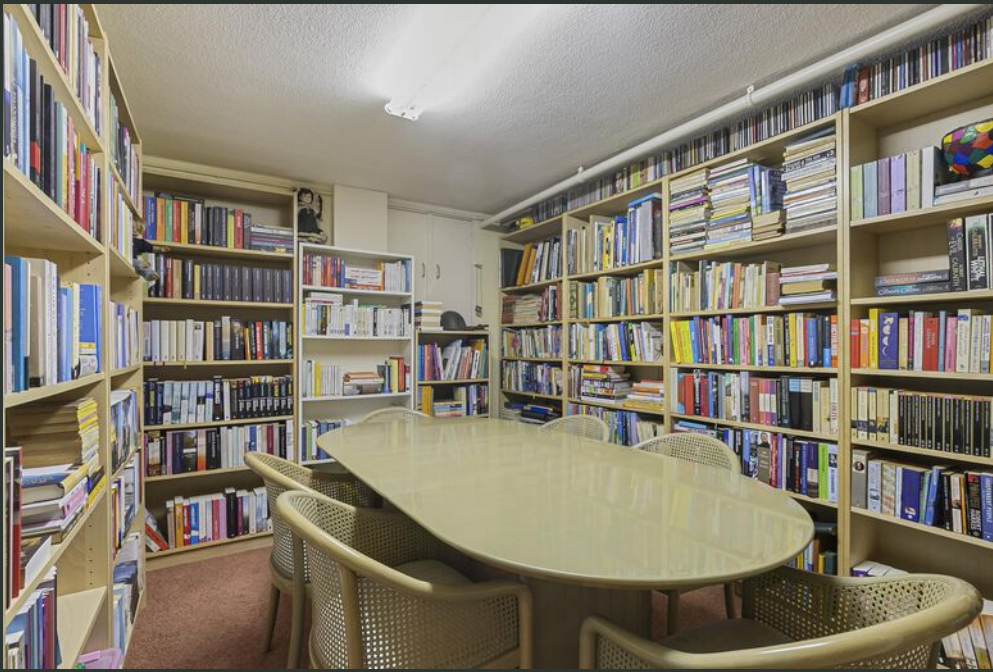
Dat heerlijke terrasje: restaurant Campman, aan de bosrand bij Renkum;

Indrukwekkende natuur: e Boersberg, stuwwal op anderhalve kilometer afstand met schitterend uitzicht over de Nederrijn.

WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

Ons "homy house" heeft ons opgroeiende gezin een fijne ankerplaats gegeven.

Lekker ruim en licht, omgeven door de besloten tuin. Aan de rand van het knusse Heelsum, met sportfaciliteiten, bossen en velden, de golfbaan op driehonderd meter afstand. Maar ja, de kinderen het huis uit en dan is het huis voor ons tweeën wel wat groot geworden. Afscheid met een lach en een traan...





BIJZONDERHEDEN

- De woning is optimaal geïsoleerd en voorzien van een alarminstallatie
- De begane grond is geheel voorzien van comfortabele vloerverwarming
- Alle ramen zijn uitgerust met rolluiken
- Oprit met ruimte voor meerdere auto's
- De tuin is sfeervol aangelegd met diverse terrassen, een luxe zwembad en een houtgestookte sauna
- De dubbele garage en carport maken het plaatje compleet
- Eind 2025 is de woning voorzien van nieuwe NEFIT Ketel



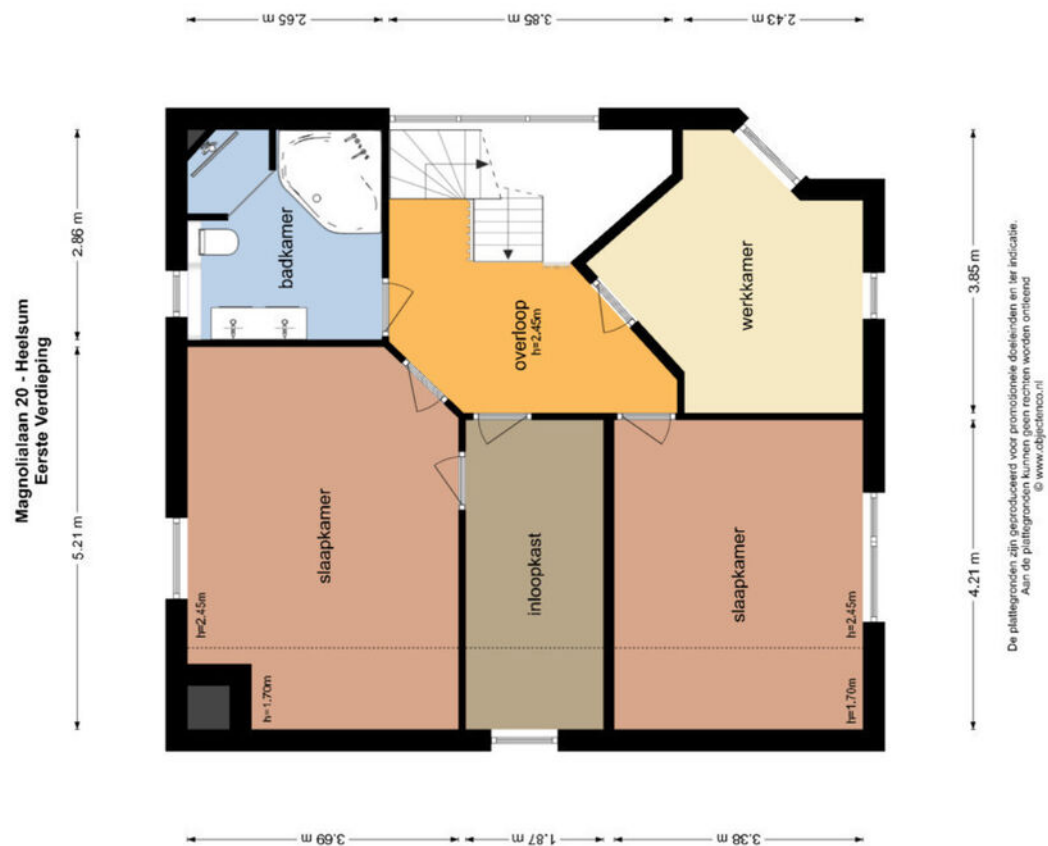
Souterrain



Begane grond | Parterre

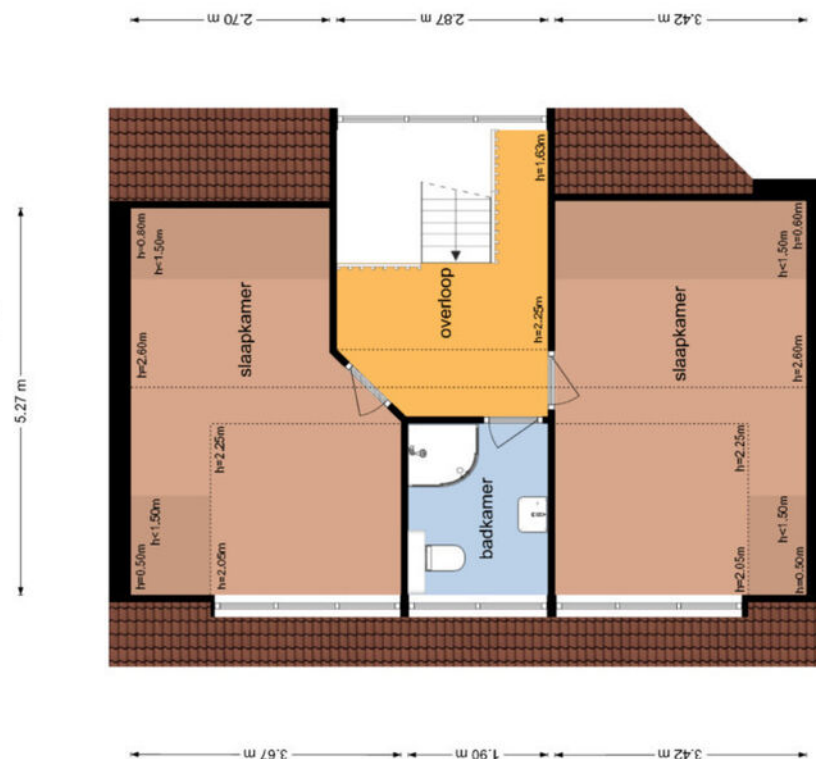


Eerste verdieping



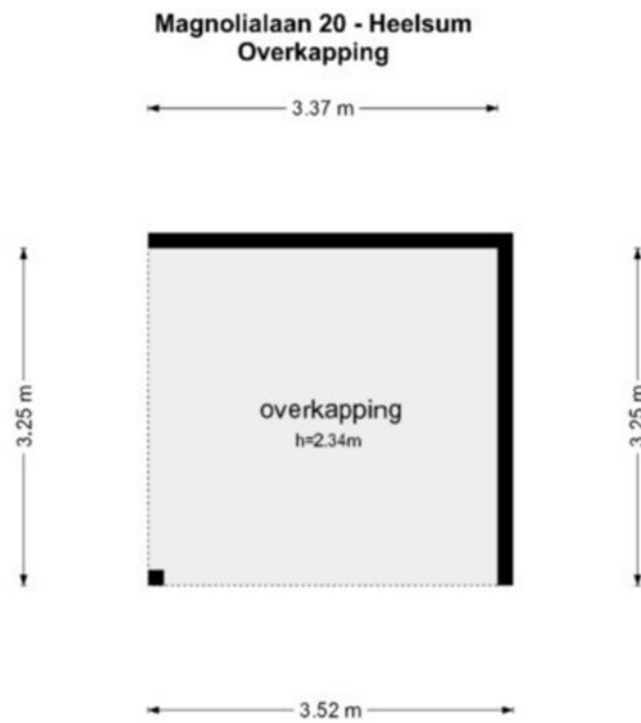
Tweede verdieping

Magnoliaaan 20 - Heelsum
Tweede Verdieping



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

Overkapping



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

KADASTRALE KAART



VOORWAARDEN

INFORMATIEPLICHT

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de “lijst van roerende zaken”, welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

ONDERZOEKSPLICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen “aankopend makelaar”. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder “kenmerken” in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

VOORWAARDEN

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, met eventuele voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt". Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden* , zullen wij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een "NVM" koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. *Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

KOOPOVEREENKOMST

Afhankelijk van het type object dat u koopt en de staat van onderhoud van het verkochte bestaat de mogelijkheid dat er speciale voorwaarden of clausules worden opgenomen, hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een ouderdoms-clausule, of een niet zelf bewoond clausule als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht door derden die niet in de woning hebben gewoond. Daarnaast is het goed te weten, dat een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper niet rechtsgeldig is. Met andere woorden: er is geen koop.

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen via info@drieklomp.nl

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de nodige zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet volledig of correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters aanvaard geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.



CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

DRIEKLOMP OOSTERBEEK

Hemelseberg 3

6862 BN Oosterbeek

☎ 026 - 339 7500

✉ oosterbeek@drieklomp.nl

GEREGISSEERD EN GEREgeld

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies



DRIEKLOMP
FINANCIEEL ADVISEURS

0342 47 09 40 - informatie@drieklompfinancieel.nl - www.drieklompfinancieel.nl



WONINGMAKELAARS
AGRARISCH MAKELAARS
FINANCIEEL ADVISEURS
MAKELAARS IN BUSINESS



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

VOORTHUIZEN | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

NUNSPEET | F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

ZEIST | Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

OOSTERBEEK | Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

LAREN (NH) | Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

GORssel | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

FINANCIEEL ADVISEURS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 09 40

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

MAKELAARS IN BUSINESS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING | Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

WWW.DRIEKLOMP.NL