

TE KOOP

Veerweg 72

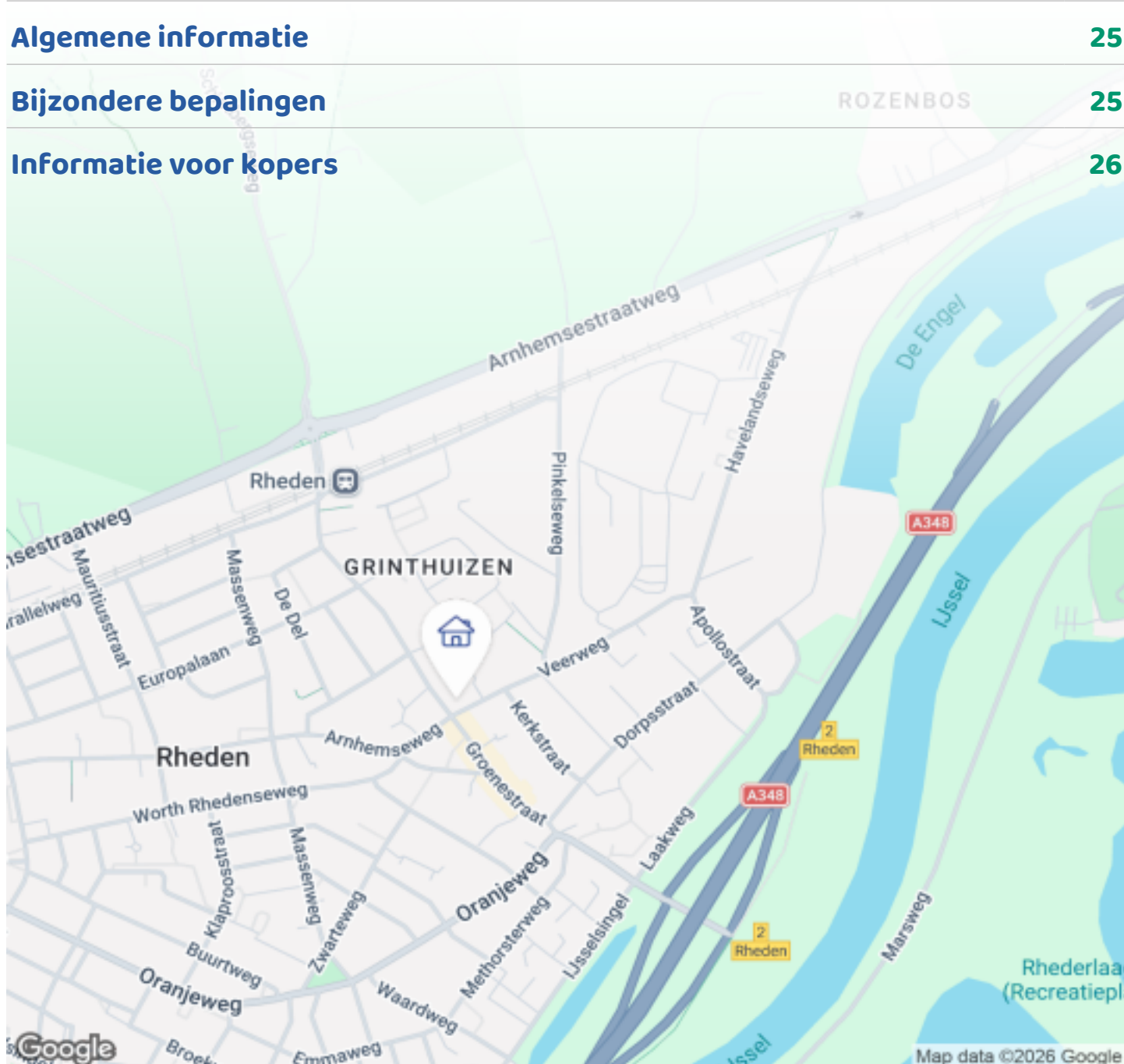
Rheden



Vraagprijs
€ 500.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	15
Kenmerken	20
Zakenlijst	23
Huis op de kaart	24
Algemene informatie	25
Bijzondere bepalingen	25
Informatie voor kopers	26



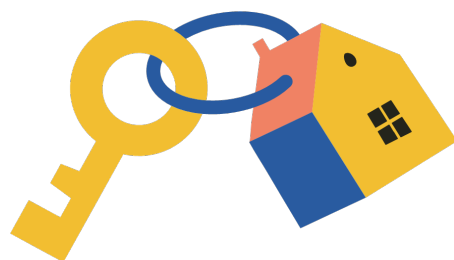
Woningbrochure: Veerweg 72, Rheden

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Leuke vrijstaande woning in het centrum van Rheden
Ben je op zoek naar een vrijstaande woning die je nog helemaal naar eigen smaak kunt afwerken? Dan is deze woning aan de Veerweg 72 in Rheden precies wat je zoekt! De huidige eigenaren hebben de woning grotendeels gestript en de basis al vernieuwd: installaties, diverse kozijnen, gedeelte isolatie en uitbreidingen zijn al gedaan. Wat rest, is het leuke werk — het afmaken en inrichten van jouw droomhuis. Bovendien zijn veel materialen, waaronder een moderne keuken en luxe badkamer, al aanwezig en kunnen ter overname worden aangeboden, zodat je snel aan het werk kan.

Extra interessant: de nieuwe badkamer en het toilet zijn reeds geleverd en kunnen bij de koop worden inbegrepen (zie afbeeldingen sanitair in presentatie). Hiermee profiteer je van een direct voordeel van maar liefst € 15.570,- aan hoogwaardige materialen. Dat betekent: luxe afwerking zonder lange levertijden én zonder extra investering.



Woningbrochure: Veerweg 72, Rheden

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Indeling

Begane grond: Via de hal/entree bereik je de kelder en het toilet. Voor het toilet zijn alle nieuwe materialen al aanwezig: een vrijhangend toilet met inbouwreservoir, fonteintje met kraan in geborsteld koper, stijlvolle Sartoria Tbrick wandtegels (5,2x16 cm) en Cerim Elemental Stone vloertegels (mat, 60x60 cm). De koperkleurige accessoires maken het geheel compleet.

De woonkamer met karakteristieke erker is sfeervol en licht, met de mogelijkheid voor een pelletkachel. Aansluitend bevindt zich de open keukenruimte, waar alle aansluitingen al zijn voorbereid. Een complete keuken met inbouwapparatuur is optioneel over te nemen (zie afbeeldingen).

Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden — bijvoorbeeld als werkkamer, bijkeuken en moderne badkamer. De materialen voor de luxe badkamer zijn al aanwezig: een stijlvol wastafelmeubel met spiegel, regen- en handdouche met Sunshower, glazen douchedeur, ligbad/whirlpool en vrijhangend toilet. Ook hier zijn de prachtige tegels (Cerim Elemental Stone en Imola Azuma UP, beide mat 60x60 cm) reeds aanwezig.

Verdieping: De verdieping beschikt over een ruime overloop met plek voor een werk- of hobbyhoek en drie slaapkamers. Alle kozijnen zijn vernieuwd en voorzien van kunststof met triple glas. De schuine wanden zijn geïsoleerd, plafonds zijn voorzien van nieuwe gipsplaten en het installatiewerk is vernieuwd. Wanden en plafonds kunnen naar wens worden afgewerkt met stucwerk of behang.

Omgeving

De Veerweg ligt in het hart van Rheden — een levendig dorp tussen de Veluwe en de IJssel, waar natuur, historie en leefgemak samenkomen. Vanuit huis wandel of fiets je zo Nationaal Park Veluwezoom in, met de Posbank, glooiende heidevelden en eindeloze bossen. Aan de andere kant ligt de IJssel met haar uiterwaarden en het recreatiegebied Rhederlaag, waar je kunt genieten van varen, zwemmen of een drankje

aan het water.

Rheden heeft een uitstekend voorzieningenniveau met winkels, supermarkten, basisscholen, sportfaciliteiten en een NS-station op loopafstand. Ook de uitvalswegen richting Arnhem, Zutphen, Apeldoorn en Utrecht zijn snel bereikbaar.

Een dorp met karakter: Rheden kent een rijke geschiedenis: van agrarisch dorp met oude boerderijen zoals De Vlinderkamp aan de Groenestraat tot een industrieel lintdorp met statige villa's langs de weg Arnhem-Dieren.

Kortom:

De Veerweg 72 biedt een unieke kans om te wonen in een charmante vrijstaande woning met karakter, op een toplocatie in het centrum van Rheden. De woning is bouwkundig al grotendeels voorbereid en kan met relatief weinig moeite worden omgetoverd tot een sfeervol en comfortabel thuis. De materialen voor het sanitair zijn in de koopsom inbegrepen.

Een ideale plek voor wie graag zelf de puntjes op de i zet — midden in het dorp, maar met de natuur letterlijk om de hoek. Makelaarsland Agent Frank Huibers laat je deze woning met veel plezier zien.



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



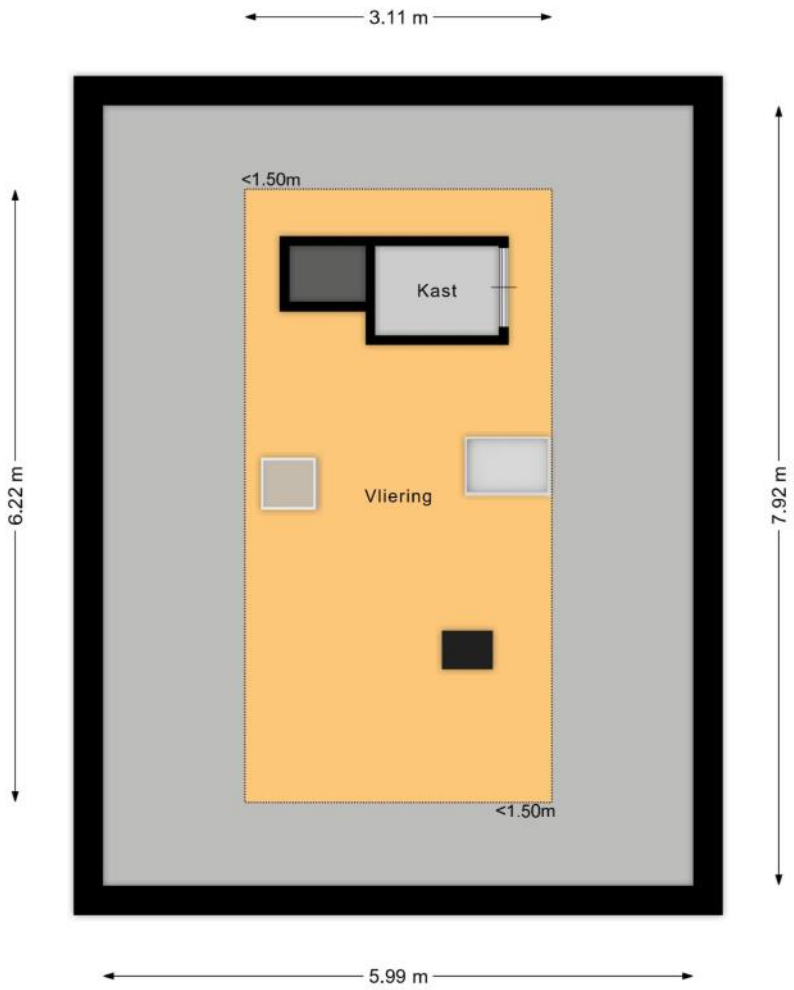
PLATTEGROND



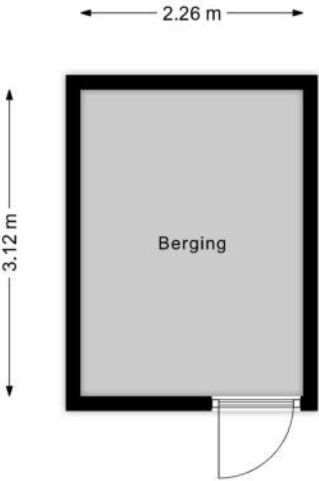
PLATTEGROND



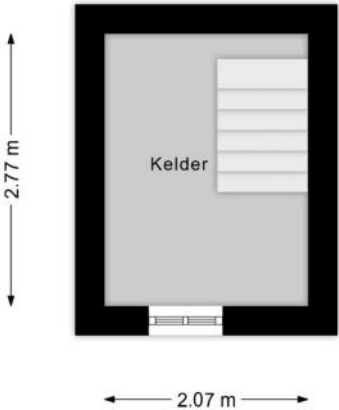
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1931
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	185 m ²
Inhoud	537 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	116 m ²
Overige inpandige ruimte	24 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m ²
Externe bergruimte	7 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	0 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	
Aantal woonlagen	2 woonlagen, een kelder en een vliering
Voorzieningen	TV kabel, Rookkanaal, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	G
Isolatie	Grotendeels dubbelglas, HR-glas
Verwarming	Geen verwarming
Warm water	Geiser eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In centrum
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	48 m ² (9,5m diep en 5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Aangebouwd steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra, Voorzien van water

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Rheden C 396

Oppervlakte	185 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn gebreken aan de woning.

> Oude houtwormaantasting op zolder

Er zijn vermeldingswaardige rechten, plichten, bedingen en/of erfdienstbaarheden.

> Erfdienstbaarheid open gang

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> Elektra reeds nieuw aangelegd

1e verdieping schuine kanten geïsoleerd

Verdieping kunststof kozijnen met HR++ glas 2025

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rolluiken	●		
(Voordeur)bel	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		

Overige zaken

Sanitair en tegels tbv badkamer ter overname

Sanitair en tegels tbv toilet ter overname

Keuken met inbouwapparatuur ter overname

Gipsplaten en houten onder oranje zeil in tuin blijft achter




Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rheden Sectie C Perceel 396</p>	
--	--	---	---

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.