



Pinkelseweg 13b Rheden

www.DroomhuisMakelaardij.nl

Algemene object omschrijving:

Op een fijne en rustige locatie in Rheden staat deze in 2021 hoogwaardig uitgebouwde helft van een dubbel woonhuis. Een instapklare gezinswoning waar comfort, ruimte en kwaliteit samenkomen. Met een prachtige woonkeuken, vier volwaardige slaapkamers, een moderne badkamer en een heerlijke tuin met volledig privacy, is dit een huis waar u zó in kunt trekken. De woning is volledig geïsoleerd, beschikt over vloerverwarming op de begane grond en een energielabel B. Dit zorgt niet alleen voor een comfortabel binnenklimaat, maar ook voor aangenaam lage energiekosten.

Begane grond

We komen binnen in een ruime hal waar direct de verzorgde afwerking opvalt. De garderobe, meterkast, trapopgang en provisiekast zijn hier gesitueerd. Tevens bevindt zich hier het moderne toilet met fonteintje. De betonlook PVC vloer is over de gehele begane grond doorgelegd. Via de glazen deur is de woonkamer bereikbaar.

Aan de voorzijde van de woonkamer bevindt zich het zitgedeelte, hier geniet u van een fraai uitzicht over de straat. De royale uitbouw aan de achterzijde van de woning heeft gezorgd voor een indrukwekkende leefruimte met als absolute blikvanger de luxe woonkeuken. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat met afzuiging, koelkast, combi-oven, vaatwasser en kokend water kraan. Dankzij de grote raampartijen en een schuifpui naar de tuin is er een prachtige lichtinval en een fijne verbinding tussen binnen en buiten. Achter de fraaie schuifdeur in de keuken bevindt zich de bijkeuken met de wasmachine en droger aansluiting. De achtertuin is een heerlijke plek om tot rust te komen. Dankzij de gunstige ligging op het zuidoosten heeft u de mogelijkheid om de gehele dag van de zon te genieten. In deze fraai aangelegde tuin met ruime berging geniet u van volledige privacy. De tuin is gedeeltelijk voorzien van half verharding welke waterdoorlatend en zeer duurzaam is.

www.DroomhuisMakelaardij.nl

Algemene object omschrijving:

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie verzorgde slaapkamers van het juiste formaat en een moderne badkamer. De badkamer uit 2023 beschikt over een inloopdouche met rainshower en handdouche, wastafelmeubel met dubbele wasbak, designradiator en een tweede toilet. De verdieping is voorzien van een drempelloze, doorlopende laminaatvloer. Op de overloop bevindt zich de vaste trap naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt veel licht, een ruime voorzolder met veel opbergruimte en een vierde slaapkamer. Ideaal als kinderkamer, werkkamer of hobbyruimte. De Velux dakramen zijn voorzien van zonwering.

Bijzonderheden:

- Energielabel B.

- Fraai aangelegde tuin op het zuidoosten met volledige privacy.

- Volledig geïsoleerd

- In 2021 hoogwaardig uitgebouwd, voorzien van elektrisch bedienbare buitenzonwering

- Moderne badkamer met tweede toilet.

- 4 slaapkamers van het juiste formaat.

- Fantastische ligging nabij winkels, openbaar vervoer en de bossen.

- Remeha Tzerra HR CV combiketel uit 2024.

- Glasvezelaansluiting voor snel internet

- Vernieuwde meterkast met voldoende groepen en aardlekschakelaars.

Kortom:

Een moderne, uitgebouwde en uitstekend onderhouden woning op een prettige locatie in Rheden, met alle ruimte voor een gezin en volop wooncomfort. Bent u op zoek naar een instapklare woning met luxe en privacy? Dan is Pinkelseweg 13b absoluut een bezichtiging waard!

www.DroomhuisMakelaardij.nl

Object kenmerken:

Soort woning:	* Eengezinswoning
Type:	* Helft van een dubbel woonhuis
Ligging:	* Aan rustige weg, vrij uitzicht en in woonwijk
Bouwjaar:	* 1988
Inhoud:	* 467 m ³
Woonoppervlakte:	* 129 m ²
Perceeloppervlakte:	* 215 m ²
Ligging achtertuin:	* Zuid - Oosten
Berging:	* Aangebouwde stenen berging
Aantal slaapkamers:	* Vier
Verwarming:	* Centrale Verwarming
Type ketel:	* Remeha Tzerra 2024
Warm water:	* Combiketel
Isolatie:	* Dakisolatie, dubbel glas, HR-glas, muurisolatie, vloerisolatie

www.DroomhuisMakelaardij.nl

Indruk begane grond:



www.DroomhuisMakelaardij.nl

Indruk begane grond:



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 2de verdieping:



www.DroomhuisMakelaardij.nl

Indruk 2de verdieping:



www.DroomhuisMakelaardij.nl

Indruk tuin:



www.DroomhuisMakelaardij.nl

Indruk tuin:



www.DroomhuisMakelaardij.nl

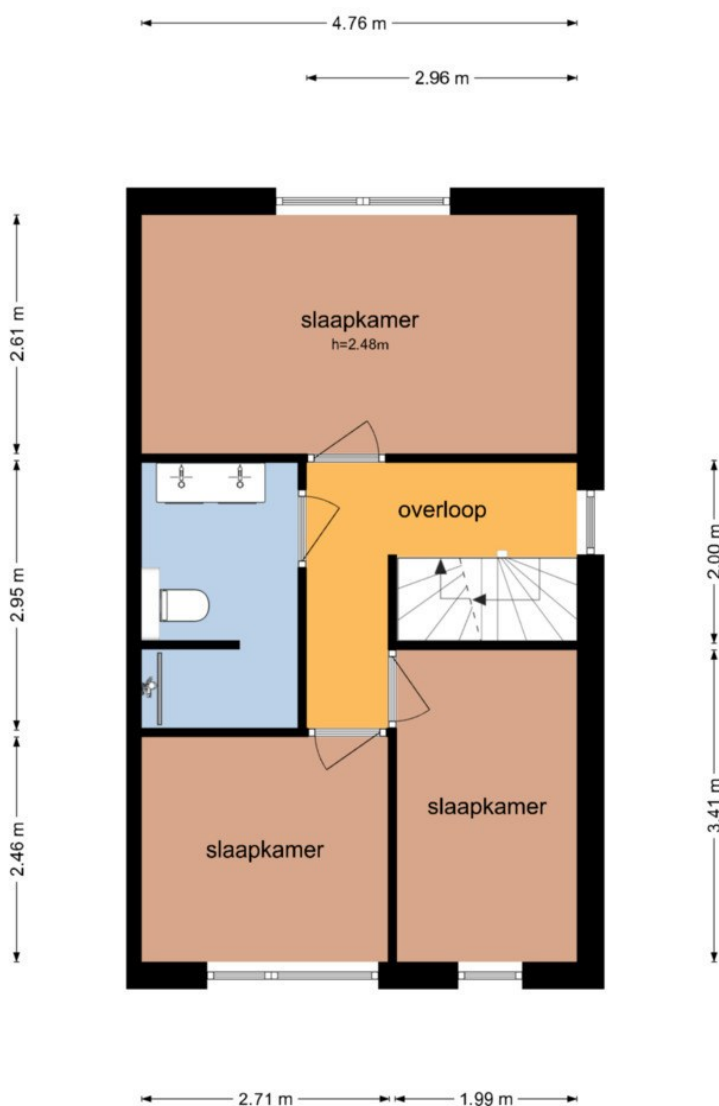
Plattegronden:



www.DroomhuisMakelaardij.nl

Plattegronden:

Pinkelseweg 13 B - Rheden
Eerste Verdieping

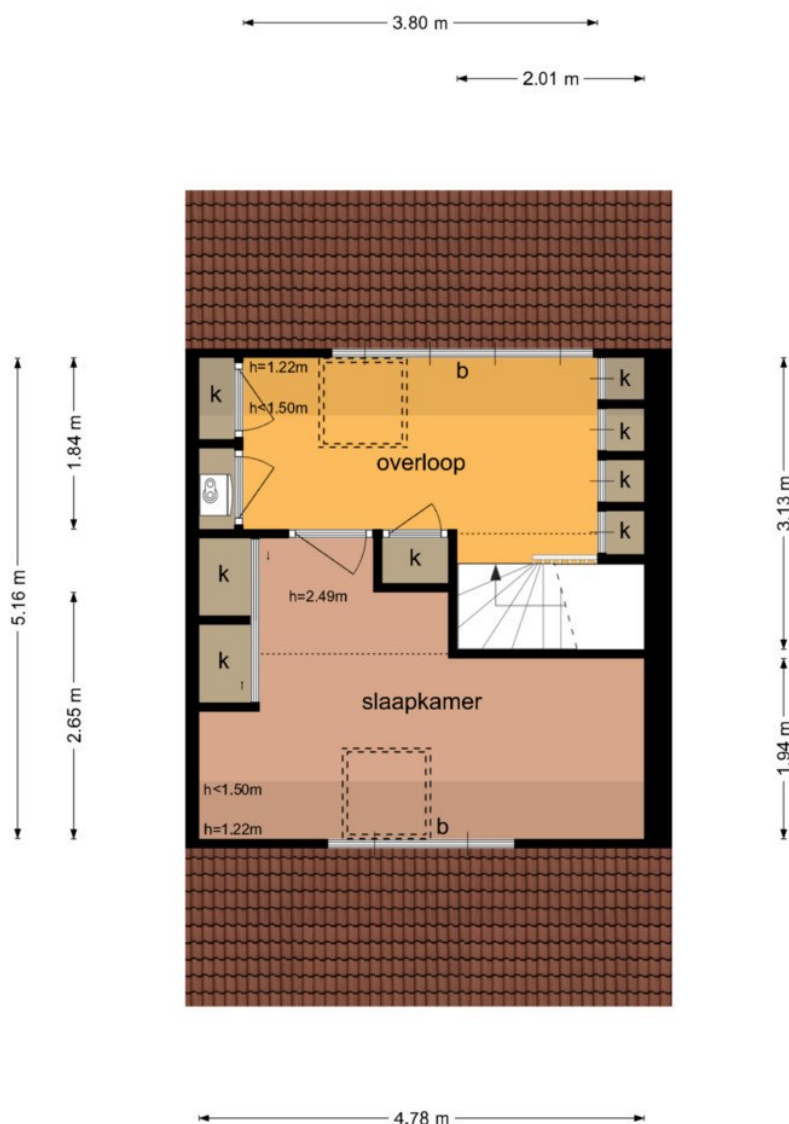


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

www.DroomhuisMakelaardij.nl

Plattegronden:

Pinkelseweg 13 B - Rheden
Tweede Verdieping

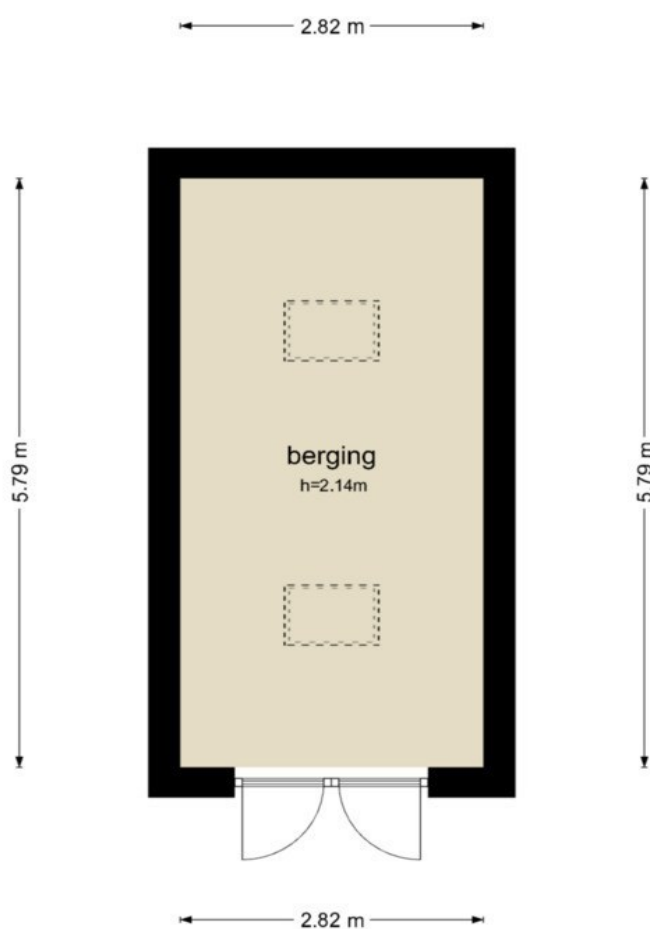


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

www.DroomhuisMakelaardij.nl

Plattegronden:

Pinkelseweg 13 B - Rheden
Berging



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

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 deskundige 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 onderhandelingen 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, hypotheke 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 waardebeoordeling. 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