



Dr. Langemeijerweg 12 Rheden

www.DroomhuisMakelaardij.nl

Algemene object omschrijving:

Uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning met garage en een zonnige tuin met volledige privacy op het zuiden

Aan de rand van Rheden staat deze uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning met eigen garage, drie slaapkamers, kelder en een zonnige tuin op het zuiden. Een woning die u bij binnenkomst direct zal verrassen door de praktische indeling, het prettige lichtinval en de gezellige leefruimtes.

Begane grond

Via de entree komt u binnen in de hal die toegang geeft tot het toilet.

Vanuit hier loopt u door naar de woonkamer, die aan de voorzijde van de woning is gelegen. Dankzij de grote raampartijen valt hier veel natuurlijk licht naar binnen, wat zorgt voor een lichte en sfeervolle leefruimte. De gezellige houtkachel vormt een mooi middelpunt van de woonkamer en zorgt voor extra veel gezelligheid.

De meterkast bevindt zich eveneens aan de voorzijde van de woning en is gemoderniseerd met 5 groepen, 2 aardlekschakelaars en de glasvezel aansluiting.

De royale woonkamer biedt voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een flinke eettafel. In de woonkamer bevindt zich ook de trap naar de eerste verdieping. Daarnaast is er nog een extra hoek die bijvoorbeeld uitstekend geschikt is als speelhoek, werkplek of extra zitruimte. Hier bevindt zich tevens de Intergas HR-cv-ketel uit 2018 (huur). Vanuit de woonkamer is tevens de praktische kelder bereikbaar, ideaal voor het opbergen van voorraad of huishoudelijke spullen.

De keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is voorzien van een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap en combimagnetron. Ook de wasmachine en droger zijn hier opgesteld. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de badkamer, die is uitgerust met een inloofdouche en wastafelmeubel.

Via de keuken bereikt u de zonnige achtertuin op het zuiden. De tuin biedt volledig privacy waardoor u hier ongestoord van de zon kunt genieten. Achter in de tuin bevindt zich de garage, ideaal voor het stallen van fietsen, het uitvoeren van hobby's of kluswerk. Een fraaie overkapping maakt deze zonnige tuin met volledige privacy compleet!

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping komt u op de overloop die toegang biedt tot drie slaapkamers en de vlizozolder.

Algemene object omschrijving:

Zolder

Via een vlizotrap op de overloop bereikt u de zolderverdieping, die ideaal is voor het opbergen van seizoensspullen en extra opslag.

Extra voorzieningen

De woning beschikt over diverse voorzieningen die zorgen voor extra comfort en een gunstiger energieverbruik:

Dakisolatie en gevelisolatie

Grotendeels dubbel glas

Rolluiken

Samenvatting

Kortom: een verrassend ruime en complete woning met garage, kelder, drie slaapkamers en een zonnige tuin met volledige privacy op het zuiden. Een ideale woning voor gezinnen of voor wie op zoek is naar een huis met veel praktische leefruimte op een centrale locatie.

Bijzonderheden;

Drie slaapkamers op de eerste verdieping

Zonnige achtertuin op het zuiden met veel privacy

Garage

Kelder

CV-ketel Intergas HR (2018, huur)

Dak- en gevelisolatie

Grotendeels dubbel glas

Rolluiken aanwezig

Vlizoolder voor extra bergruimte

Gelegen op een centrale locatie

Nieuwsgierig geworden? Neem snel contact op voor een bezichtiging en ontdek zelf de mogelijkheden van deze woning.

www.DroomhuisMakelaardij.nl

Object kenmerken:

Soort woning:	* Eengezinswoning
Type:	* Helft van een dubbel woonhuis
Ligging:	* Aan rustige weg, vrij uitzicht
Bouwjaar:	* 1930
Inhoud:	* 355 m ³
Woonoppervlakte:	* 89 m ²
Perceeloppervlakte:	* 250 m ²
Ligging achtertuin:	* Zuidoosten
Berging:	* Vrijstaande stenen garage
Aantal slaapkamers:	* Drie
Verwarming:	* Centrale Verwarming
Type ketel:	* Intergas HR CV 2018 huurketel
Warm water:	* Combiketel
Isolatie:	* Nagenoeg volledig geïsoleerde beglazing * Dak- 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 tuin:



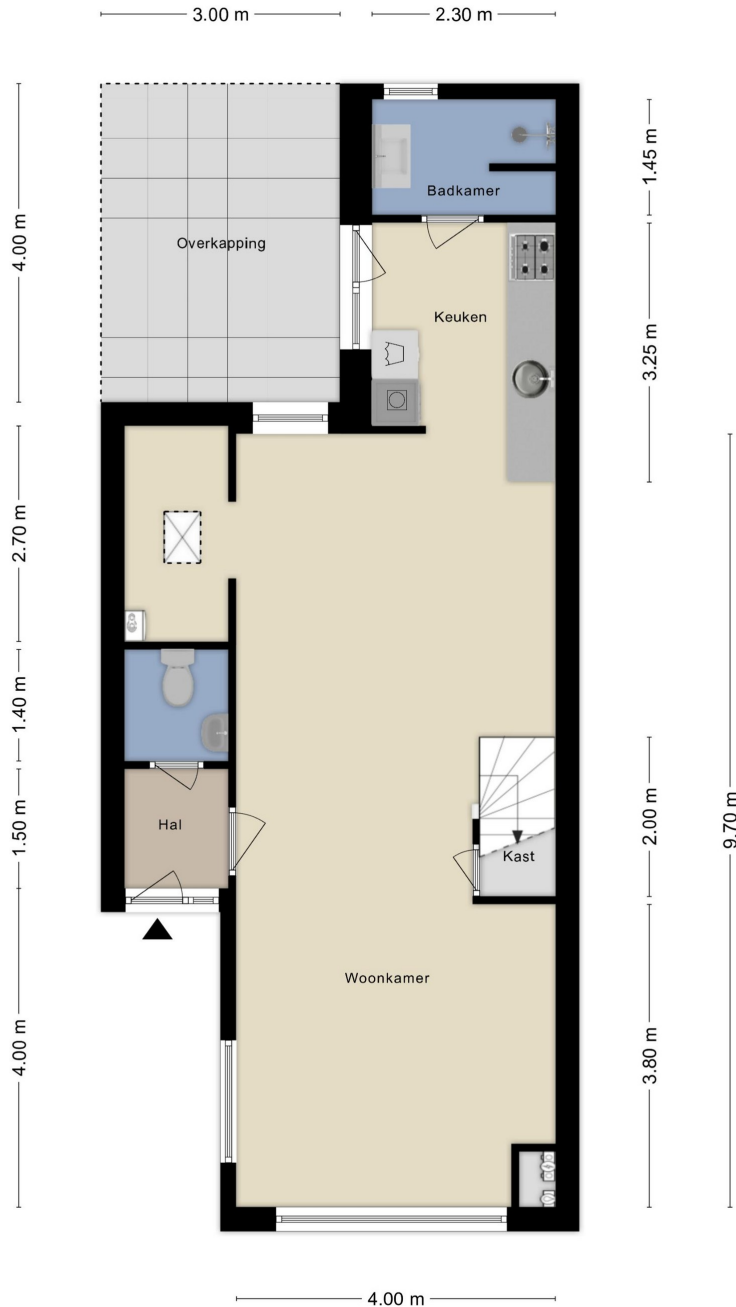
www.DroomhuisMakelaardij.nl

Indruk tuin:



www.DroomhuisMakelaardij.nl

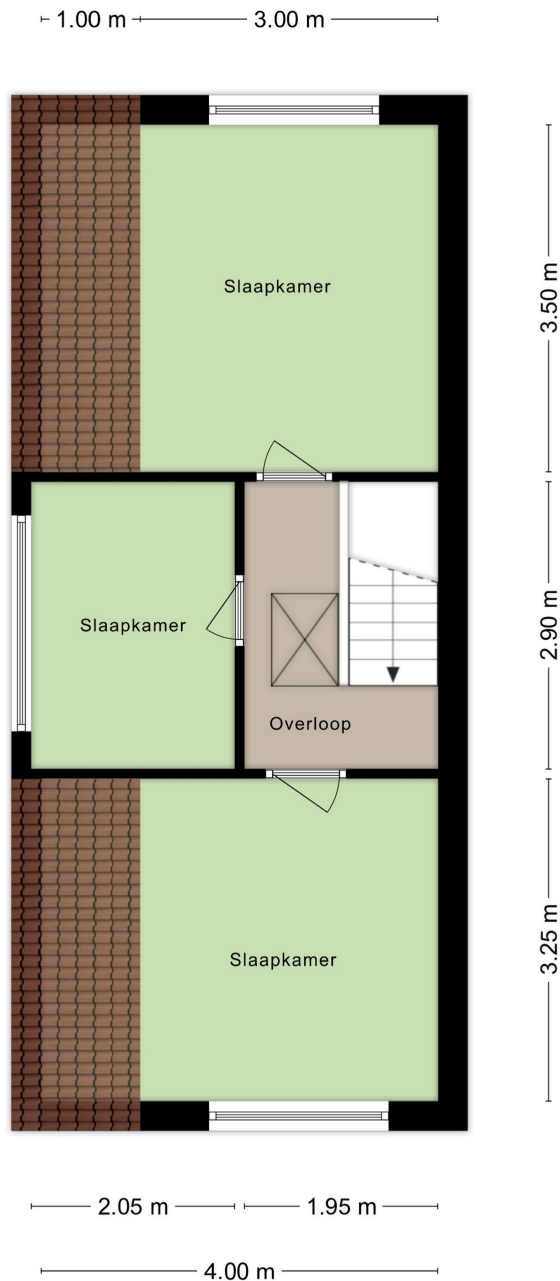
Plattegronden:



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

www.DroomhuisMakelaardij.nl

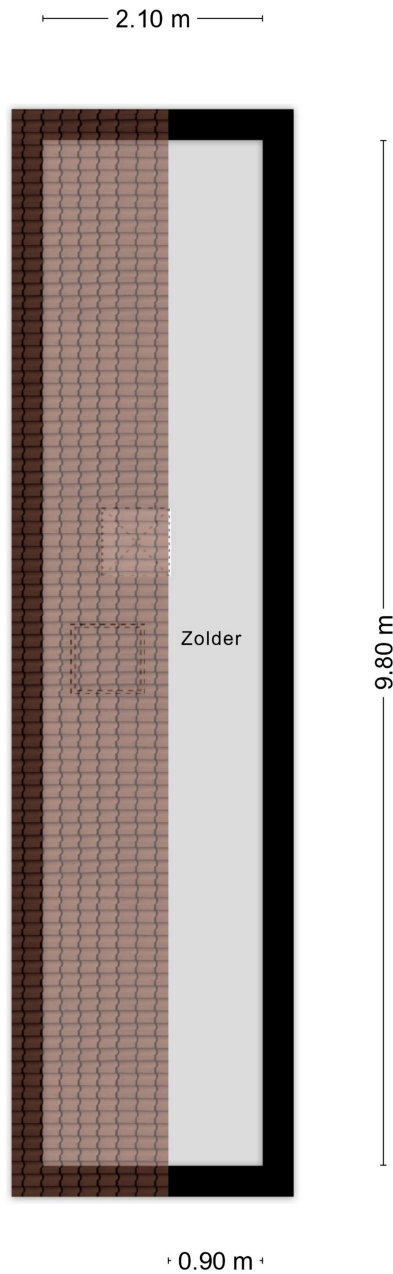
Plattegronden:



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

www.DroomhuisMakelaardij.nl

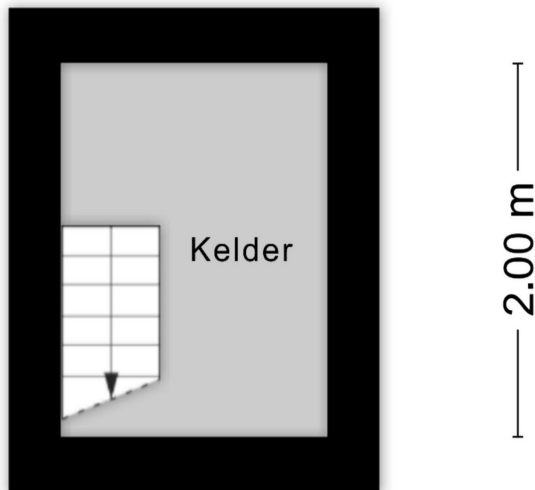
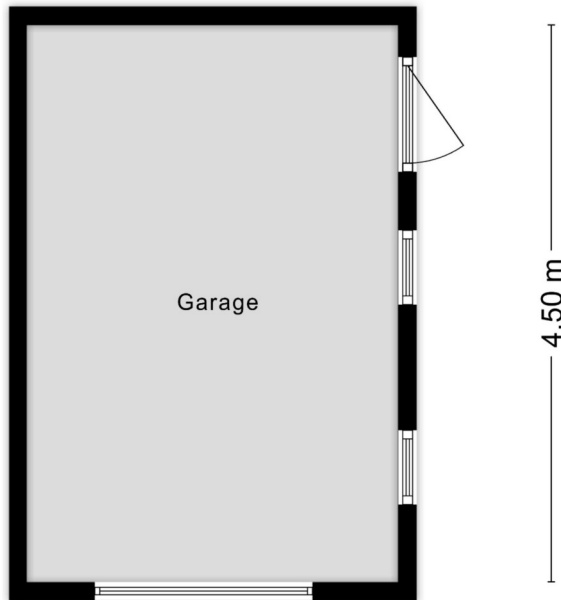
Plattegronden:



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 onbehandelingen 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.

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 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