



## Molenstraat 4 Herwen

[www.DroomhuisMakelaardij.nl](http://www.DroomhuisMakelaardij.nl)

## Algemene object omschrijving:

Bent u op zoek naar een comfortabele en energiezuinige woning in een rustige en groene omgeving? Dan is deze halfvrijstaande woning aan de Molenstraat 4 in Herwen zeker een bezichtiging waard!

Deze rustig gelegen woning is volledig geïsoleerd en voorzien van maar liefst 15 zonnepanelen. Dankzij deze duurzame voorzieningen beschikt de woning over een energielabel A, wat resulteert in lage energiekosten en een aangenaam wooncomfort.

### Begane grond:

Via de hal met meterkast en toilet is de gezellige en lichte woonkamer bereikbaar. Aan de voorzijde van de woonkamer treffen we het zitgedeelte, perfect om heerlijk te ontspannen. De woonkamer is van een dusdanig formaat dat er voldoende ruimte is voor een eettafel. Aansluitend bevindt zich de woonkeuken, deze is voorzien van inbouwapparatuur. Op de begane grond vindt u tevens een slaapkamer en een douche, wat de woning levensloopbestendig maakt.

De diepe achtertuin, met een diepte van meer dan 50 meter, biedt volop ruimte en mogelijkheden voor tuinliefhebbers. Deze tuin wordt gehuurd van de gemeente voor een bedrag van € 240,- per jaar.

### Eerste verdieping:

De eerste verdieping beschikt over een overloop, toilet, twee ruime slaapkamers en een nette badkamer voorzien van een douche en wastafelmeubel.

## Algemene object omschrijving:

De woning is gelegen in het charmante dorp Herwen, onderdeel van de gemeente Zevenaar, in de provincie Gelderland. Herwen staat bekend om zijn rustige, landelijke karakter en de prachtige ligging nabij de Rijn en het natuurgebied de Gelderse Poort. Voor natuurliefhebbers en wandelaars is dit een ideale omgeving, met volop mogelijkheden om te genieten van uiterwaarden, dijken en mooie vergezichten. Ondanks de rustige ligging zijn voorzieningen goed bereikbaar. In de nabijgelegen plaatsen Lobith en Zevenaar vindt u winkels, supermarkten, scholen en horeca. Daarnaast zijn uitvalswegen richting Arnhem en Duitsland eenvoudig te bereiken, wat de ligging ook praktisch maakt voor forenzen.

### Bijzonderheden:

- Halfvrijstaande woning
- Dak- vloer en gevelisolatie
- Volledig geïsoleerde beglazing
- 15 zonnepanelen (huur) 2019
- Remeha combiketel HR CV (huur) 2020
- Schilderwerk buitenzijde in 2025 uitgevoerd
- Tuin van meer dan 50 meter wordt gehuurd van de gemeente
- Woning behoeft aan de binnenzijde modernisatie en afwerking.

Kortom, een complete en energiezuinige woning met volop mogelijkheden, gelegen in het gemoedelijke Herwen. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat u verrassen door de ruimte en het comfort!

**www.DroomhuisMakelaardij.nl**

**Object kenmerken:**

<b>Soort woning:</b>	* Eengezinswoning
<b>Type:</b>	* Half vrijstaande woning
<b>Ligging:</b>	* Aan rustige weg, vrij uitzicht en in woonwijk
<b>Bouwjaar:</b>	* 1989
<b>Inhoud:</b>	* 340 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte:</b>	* 110 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	* 94 m <sup>2</sup>
<b>Ligging achtertuin:</b>	* Oosten
<b>Berging:</b>	* Vrijstaande stenen berging
<b>Aantal slaapkamers:</b>	* Drie
<b>Verwarming:</b>	* Centrale Verwarming
<b>Type ketel:</b>	* Remeha Avanta 2020 Huurketel
<b>Warm water:</b>	* Combiketel
<b>Isolatie:</b>	* Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en dubbel glas

**www.DroomhuisMakelaardij.nl**

**Indruk begane grond:**



**www.DroomhuisMakelaardij.nl**

**Indruk begane grond:**



**[www.DroomhuisMakelaardij.nl](http://www.DroomhuisMakelaardij.nl)**

**Indruk begane grond:**



**www.DroomhuisMakelaardij.nl**

**Indruk 1ste verdieping:**



**[www.DroomhuisMakelaardij.nl](http://www.DroomhuisMakelaardij.nl)**

**Indruk 1ste verdieping:**



**www.DroomhuisMakelaardij.nl**

**Indruk 1ste verdieping:**



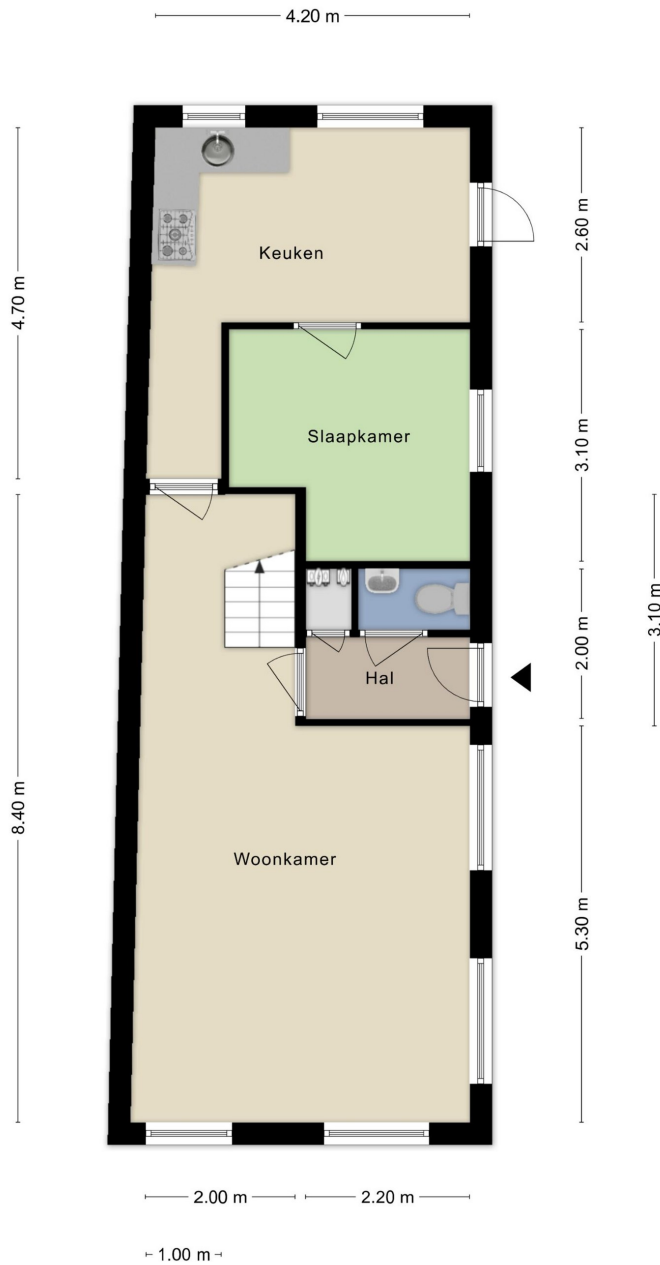
**[www.DroomhuisMakelaardij.nl](http://www.DroomhuisMakelaardij.nl)**

**Indruk tuin:**



**[www.DroomhuisMakelaardij.nl](http://www.DroomhuisMakelaardij.nl)**

## Plattegronden:



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

[www.DroomhuisMakelaardij.nl](http://www.DroomhuisMakelaardij.nl)

**Plattegronden:**

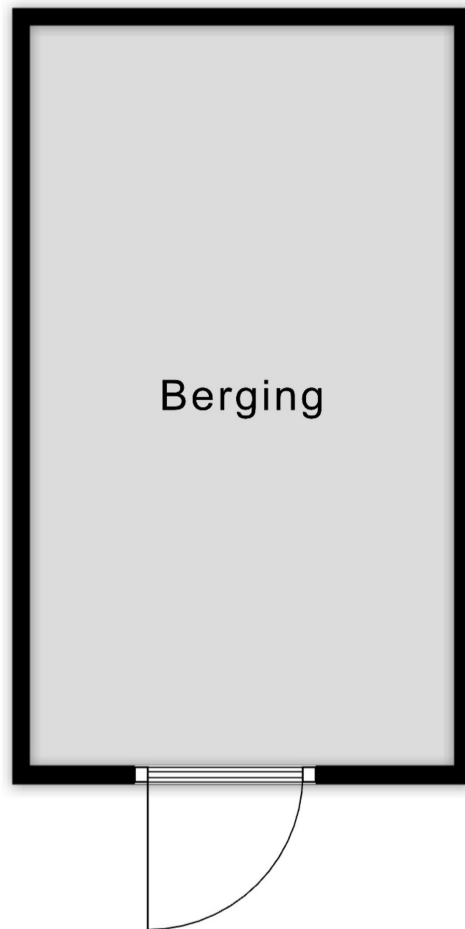


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

**[www.DroomhuisMakelaardij.nl](http://www.DroomhuisMakelaardij.nl)**

**Plattegronden:**

2.30 m



Berging

4.00 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

**[www.DroomhuisMakelaardij.nl](http://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 ondehandelingen 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, 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](http://www.DroomhuisMakelaardij.nl)  
E-Mail: [info@DroomhuisMakelaardij.nl](mailto:info@DroomhuisMakelaardij.nl)

**Wij zijn ook te vinden op de Sociale Media:**



**[www.DroomhuisMakelaardij.nl](http://www.DroomhuisMakelaardij.nl)**