



OOSTERBEEK
Graaf van Rechterenweg 13

Vraagprijs
€ 865.000,- k.k.

 **Loft**
MAKELAARS

026-2053000 | info@loftmakelaars.nl
www.loftmakelaars.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1928

Soort:
eengezinswoning

kamers:
6

Inhoud:
566 m³

Woonoppervlakte:
152 m²

Perceeloppervlakte:
441 m²

Overige inpandige ruimte:
11 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
10 m²

Externe bergruimte:
22 m²

Energie label
C

Omschrijving

Sfeervolle jaren '30 woning met ruimte, karakter en comfort in het geliefde Oosterbeek

Aan de Graaf van Rechterenweg 13 staat deze charmante, uitgebouwde jaren '30 woning waarin authentieke details en hedendaags wooncomfort op fraaie wijze samenkomen. Met maar liefst vier slaapkamers, een ruime woonkeuken, serre, erker, kelder en een ruime zolderverdieping biedt deze woning volop ruimte voor het hele gezin.

Ligging

De woning is gelegen in een van de meest geliefde en groene delen van Oosterbeek, in de rustige en kindvriendelijke wijk Oosterbeek-Noordoost. Deze prettige woonomgeving kenmerkt zich door een ideale combinatie van rust, natuur en uitstekende bereikbaarheid.

Op korte loopafstand bevindt zich het gezellige dorpscentrum met diverse winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Ook het NS-station ligt op loopafstand, wat zorgt voor goede verbindingen richting onder andere Arnhem en Utrecht. Daarnaast zijn de uitvalswegen (A12 en A50) binnen enkele minuten bereikbaar, waardoor omliggende steden snel te bereiken zijn.

Wat deze locatie extra aantrekkelijk maakt, is de nabijheid van uitgestrekte natuurgebieden. De bossen en uiterwaarden van de Rijn liggen op korte afstand, ideaal voor wandelen, fietsen en recreëren in het groen.

Indeling

Begane grond

Via de hal met garderobe heb je toegang tot de meterkast, het toilet, de woonkamer en de keuken. De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde en beschikt over een karakteristieke erker, een sfeervolle haard en authentieke en-suite schuifdeuren met glas-in-lood, die de woonkamer scheiden van het eetgedeelte. Aansluitend aan het eetgedeelte bevindt zich een gezellige serre aan de zijkant van de woning, die zorgt voor veel lichtinval en een fijne verbinding met buiten. De woonkeuken is gelegen aan de achterzijde en voorzien van een ruim eetgedeelte. Via openslaande deuren is er directe toegang tot de tuin. Aangrenzend bevindt zich een praktische bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger. Hier bevindt zich ook de cv-opstelling.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en de badkamer. Eén van de slaapkamers beschikt over een dakterras en wastafel; een andere kamer heeft toegang tot een balkon.

De badkamer is uitgerust met een ligbad, douche, tweede toilet en wastafel. Dankzij het raam is er sprake van natuurlijke ventilatie en prettig daglicht.

Tweede verdieping

Tweede verdieping

verdieping

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Daarnaast is hier een vierde slaapkamer gerealiseerd met dakraam, ideaal als thuishkantoor, logeerkamer of extra slaapkamer.

Bostuin

De woning beschikt over een voor-, zij- en achtertuin en is volledig omheind. De diepe voortuin is aangelegd met grind, veel groen en een natuurlijke erfafscheiding, wat zorgt voor een prettige afstand tot de weg en veel privacy.

De achtertuin ligt op het noordoosten en beschikt over een verhoogd terras direct aan de woning. Dankzij de gunstige ligging en de diepte van de tuin is er gedurende de dag volop zon, waardoor verschillende plekken in de tuin uitnodigen om te ontspannen. De tuin is aangelegd met een gazon, groene borders en volgroeide bomen, wat zorgt voor een rustige en groene uitstraling.

Daarnaast is de tuin voorzien van een praktische overkapping voor houtopslag en een garage/schuur, waardoor er veel bergruimte en functionaliteit aanwezig is.

Kenmerken:

- Woonoppervlakte: 152 m²
- Kelder : 11 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte: 10 m²
- Externe bergruimte: 22 m²
- Inhoud: 566 m³
- Perceeloppervlakte: 441 m²
- Bouwjaar: 1928
- Energielabel: C

Bijzonderheden:

- Gevelisolatie
- Houten kozijnen (geschilderd in 2023: hele buitenkant beneden en boven, dakkapel voor en achter. In 2025: serre en overstek zijkant)
- Grotendeels voorzien van isolerende beglazing: dubbel glas, HR+, HR++ en Tripple glas
- CV-combiketel (Nefit, 2023, eigendom)
- Boiler in keuken en gasgeiser voor badkamer op zolder
- Vloerverwarming in de aanbouw (woonkeuken)
- Meterkast vernieuwd in 2001
- Uitbouw keuken 2002
- Glasvezelaansluiting aanwezig
- Aparte elektrische schakelaar voor stroomvoorziening garage/berging (in bijkeuken)
- Aftapkraan voor buitenkraan aanwezig in de kelder





































Memorial Dreyeroord

De Dreyeroord is een historisch monument dat herinnert aan de Dreyerfamilie, die in 1822 op de plaats van de huidige Dreyeroord een landhuis bouwde. Het landhuis was een van de eerste landhuizen in de omgeving van de huidige Dreyeroord. Het landhuis was een van de eerste landhuizen in de omgeving van de huidige Dreyeroord. Het landhuis was een van de eerste landhuizen in de omgeving van de huidige Dreyeroord.



Nothing is impossible

Memorial Dreyeroord

Het Dreyeroord is een historisch monument dat herinnert aan de Dreyerfamilie, die in 1822 op de plaats van de huidige Dreyeroord een landhuis bouwde. Het landhuis was een van de eerste landhuizen in de omgeving van de huidige Dreyeroord. Het landhuis was een van de eerste landhuizen in de omgeving van de huidige Dreyeroord.



Voor Memorial Dreyeroord, is een Beeldend Kunstwerk van Tsjadik Schuchman ontwikkeld. Het kunstwerk is een herinnering aan de Dreyerfamilie, die in 1822 op de plaats van de huidige Dreyeroord een landhuis bouwde. Het landhuis was een van de eerste landhuizen in de omgeving van de huidige Dreyeroord. Het landhuis was een van de eerste landhuizen in de omgeving van de huidige Dreyeroord.

Ontsteking: 6 september 2018 • Initiatie: Dreyeroord • Verpleging: 1 september 2018



Plattegrond



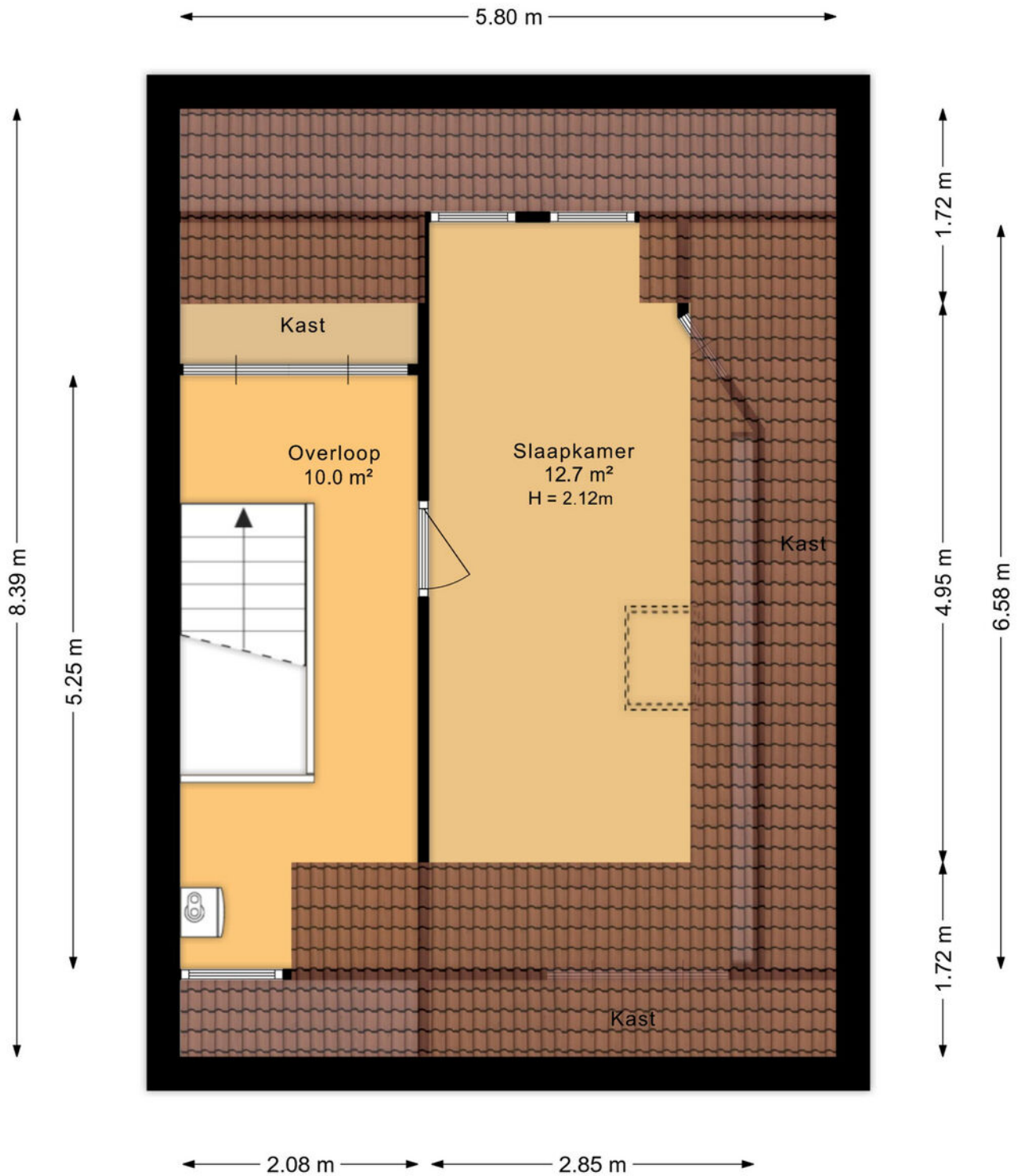
Plattegrond



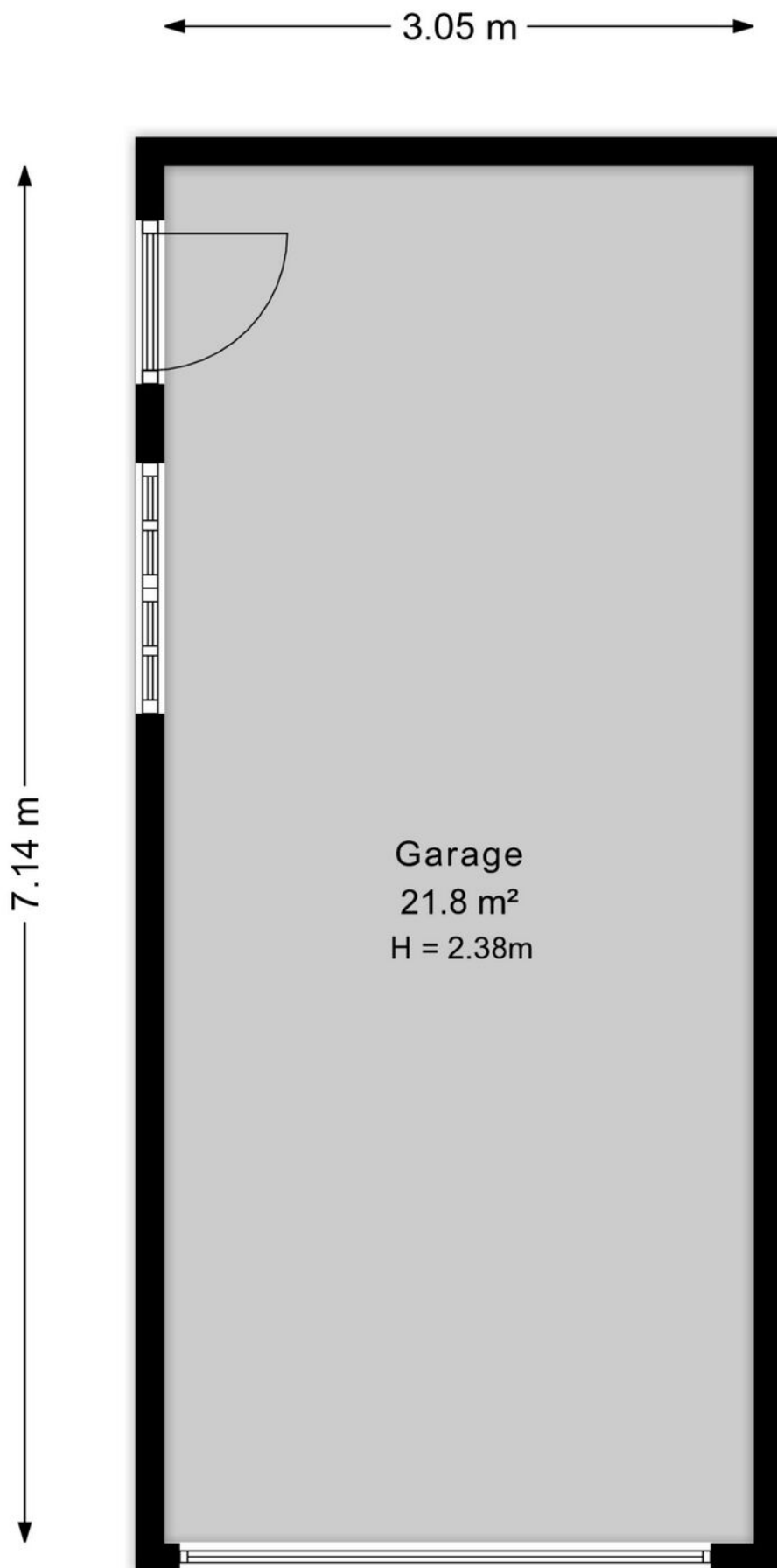
Plattegrond



Plattegrond



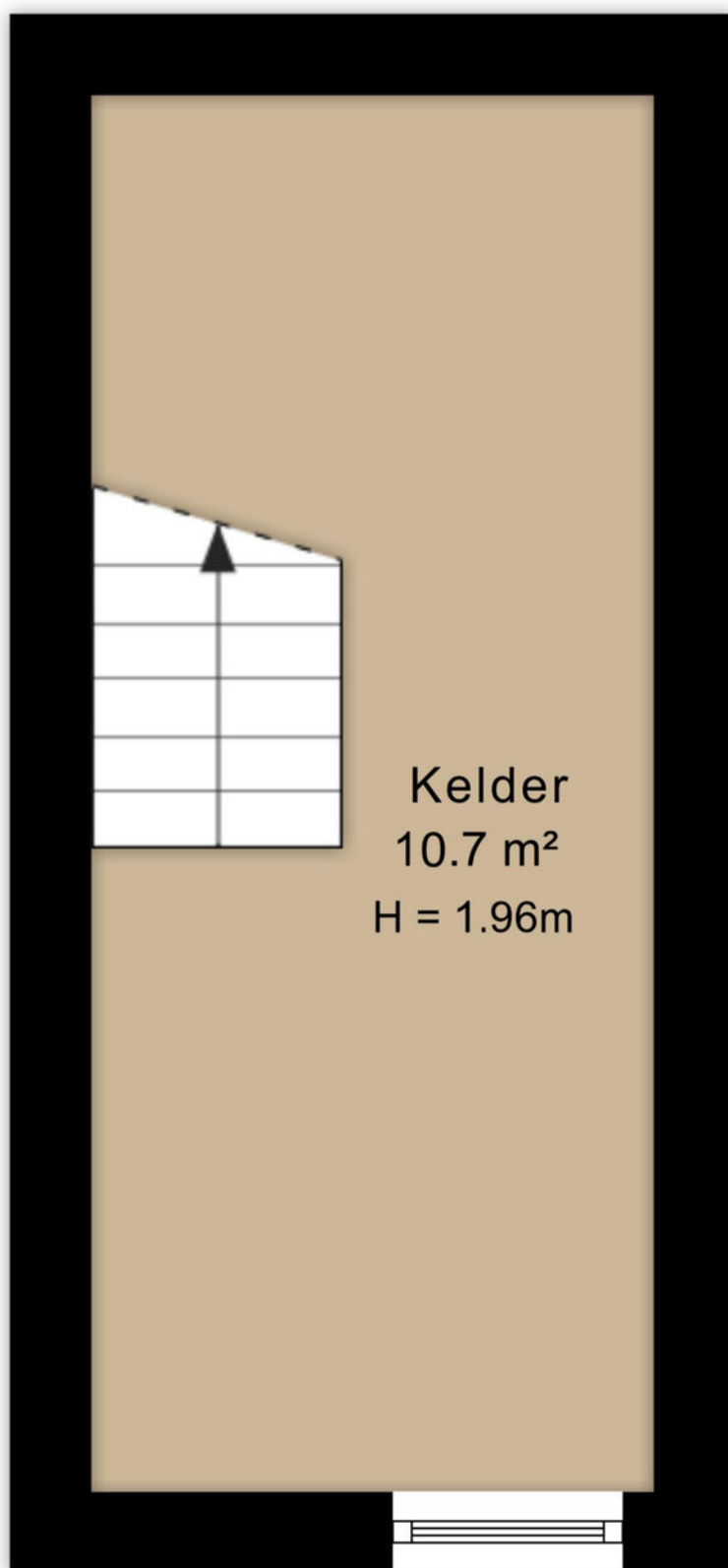
Plattegrond



Plattegrond

← 2.08 m →

5.16 m




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: G.v.Rechterenweg 13



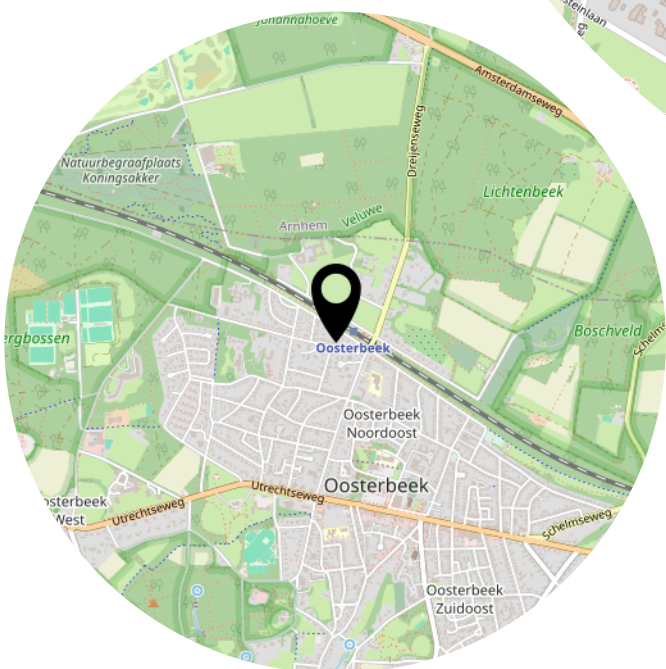
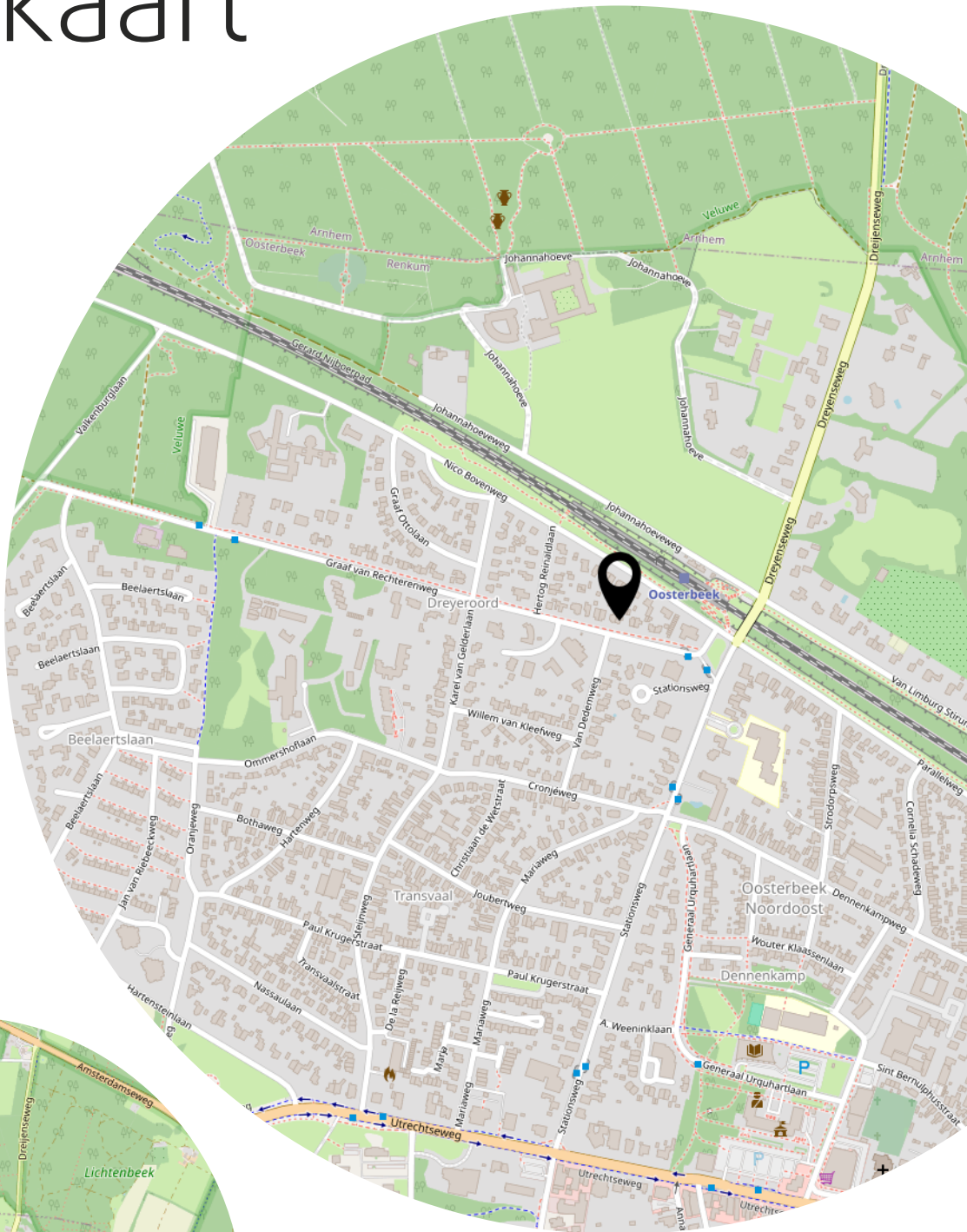
0 5 10 15 20 25m

| | | | |
|-------|----------------------------------|--------------------------------|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |  |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente Oosterbeek | |
| | Huisnummer | Sectie C | |
| | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel 2951 | |
| | Voorlopige kadastrale grens | | |
| | Administratieve kadastrale grens | | |
| | Bebouwing | | |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Houtkachel | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | | X | |
| - overgordijnen | | X | |
| - rolgordijnen | | X | |
| - jaloezieën | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | | X | |
| - parketvloer | X | | |
| - laminaat | X | | |
| - plavuizen | X | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - magnetron | | X | |
| - combi-oven/combimagnetron | | X | |
| - koelkast | | X | |
| - koel-vriescombinatie | | X | |
| - vaatwasser | | X | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - fontein | X | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | X | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| | | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Zonwering buiten | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Waterslot wasautomaat | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| - boiler | X | | |
| - geiser | X | | |
| | | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| | | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X | | |
| | | | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | X | | |
| | | | |
| Tuin - Overig | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - (sier)hek | X | | |
| - vlaggenmast(houder) | X | | |

Aanvullende clausules op koopovereenkomst

De koopovereenkomst is een standaard akte, die is opgesteld door Vereniging Eigen Huis, De Consumentenbond en de NVM. Als aanvulling op deze koopovereenkomst zullen de volgende extra artikelen worden toegevoegd:

Notariskosten

Het is gebruikelijk om een notaris in de directe omgeving, binnen 20 kilometer, van het verkochte te kiezen. Indien koper kiest voor een notaris elders dan komen de kosten voor een eventuele volmacht voor rekening van koper.

Toelichtingsclausule NEN2580

De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de branchebrede meetinstructie (BBMI). Een instructie die afgeleid is van de NEN2580 norm en opgesteld in 2007.

De woonoppervlakte en inhoud e.d. van het object genoemd in teksten, brochure en deze koopovereenkomst zijn naar beste kennis en wetenschap berekend. Koper mag voor eigen kosten en risico een eigen (her)meting verrichten. Door ondertekening van deze koopovereenkomst accepteert de koper de metingen en ziet af van aansprakelijkheid voor metingen richting verkoper en zijn makelaar.

Aanvulling artikel 18.3

Indien sprake is van 1 of meer kopers, dienen deze kopers alle, redelijkerwijs mogelijke, inspanningen te verrichten om – op eventueel beider c.q. alle inkomens – de benodigde financiering te verkrijgen. Indien financiering op basis van de inkomensgegevens niet haalbaar blijkt, dient men dit – binnen de gestelde termijn – goed gedocumenteerd/ onderbouwd schriftelijk kenbaar te maken. Onder “goed gedocumenteerd” wordt verstaan dat koper(s) minimaal van 1 bank of erkende geldinstelling afwijzingen dienen te overleggen.

Asbest

Gezien het bouwjaar van de woning kunnen er asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 70 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 deze koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één 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.

Machtiging notaris

Verkoper machtigt hiermee de notaris, voornoemd, aan Loft Makelaars te Arnhem, welke optreedt voor verkoper, een conceptakte alsmede een afrekening te zenden. Verkoper machtigt de aangewezen notaris onherroepelijk het aan de makelaar verschuldigde totale courtagebedrag en alle overige door de verkoper aan de makelaar volgens bemiddelingsopdracht verschuldigde kosten bij het passeren van de leveringsakte uit te betalen aan Loft Makelaars te Arnhem.

Heeft u
interesse?



Turfstraat 37
6811 HK Arnhem

026-2053000
info@loftmakelaars.nl
www.loftmakelaars.nl