



Grada Vleemingstraat 21 Rheden

www.DroomhuisMakelaardij.nl

Algemene object omschrijving:

**Op zoek naar een royale, instapklare woning met volop leefruimte en moderne voorzieningen?
Deze energiezuinige woning met 5 slaapkamers, garage, oprit en zonnige diepe tuin is precies wat u zoekt!**

Welkom aan de Grada Vleemingstraat 21 in Rheden, een plek waar comfort, ruimte en duurzaamheid perfect samenkomen. Bij binnenkomst wordt u direct verwelkomd in de hal, waar de massief houten vloer – die nagenoeg over de gehele begane grond is doorgelegd – zorgt voor een warme en stijlvolle uitstraling. In de hal bevinden zich het toilet en de meterkast (voorzien van 7 groepen, 2 aardlekschakelaars en glasvezel). De hal geeft toegang tot de royale woonkamer, gelegen aan de achterzijde van de woning. Dankzij de fijne indeling en de ruimte heeft u de vrijheid om zowel in de woonkamer als in de keuken een gezellige eethoek te creëren. De open keuken is compleet uitgevoerd met een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combimagnetron en koelkast. Het natuurstenen aanrechtblad maakt deze keuken compleet!

Aangrenzend bevindt zich een praktische bijkeuken/werkkamer – een ideale multifunctionele ruimte voor bijvoorbeeld thuiswerken, hobby's of extra opslag. Vanuit hier bereikt u de garage, die is voorzien van een elektrische garagedeur. Tevens bevinden zich hier de omvormer van de 7 zonnepanelen (geplaatst in 2022) en een thuisbatterij van maar liefst 7,5 kW (geplaatst in 2025), wat bijdraagt aan de energiezuinigheid van de woning.

Via de openslaande deuren in de woonkamer loopt u de diepe achtertuin in, welke is gelegen op het noordwesten. Door de diepte van de tuin kunt u hier de hele dag genieten van zowel zon als schaduw. De tuin biedt volop privacy en beschikt over een houten berging aan de achterzijde. Daarnaast is de tuin ook via de zijkant van de woning bereikbaar. Op eigen terrein is er ruimte om meerdere auto's te parkeren.

www.DroomhuisMakelaardij.nl

Algemene object omschrijving:

De eerste verdieping bereikt u via de trap in de hal. Hier ligt een nette laminaatvloer die over de gehele verdieping is doorgelegd. U vindt hier drie slaapkamers van het juiste formaat en een complete badkamer met ligbad, toilet, dubbele wastafel met meubel en een stoomcabine.

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Deze verdieping biedt nog eens twee slaapkamers. Daarnaast bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine en de cv-ketel. Vanaf de voorzolder heeft u toegang tot het dakterras, waar u heerlijk vrij kunt wegkijken. Tot slot is deze verdieping voorzien van airconditioning voor extra comfort.

Kortom: een ruime, complete en duurzame woning op een fijne locatie in Rheden – absoluut een bezichtiging waard!

Bijzonderheden:

- Ruime gezinswoning met maar liefst **5 slaapkamers**
 - Garage voorzien van elektrische garagedeur
 - **7 zonnepanelen (2022)** met omvormer
 - **Thuisbatterij van 7,5 kW (2025)**
 - Diepe achtertuin op het **noordwesten** met veel privacy
 - Achterom via de zijkant van de woning
 - Eigen oprit met ruimte voor meerdere auto's
 - Dakterras
- Gelegen in een prettige woonomgeving in Rheden

Object kenmerken:

Soort woning:	* Eengezinswoning
Type:	* Hoekwoning
Ligging:	* Aan rustige weg, in woonwijk en vrij uitzicht
Bouwjaar:	* 1994
Inhoud:	* 490 m ³
Woonoppervlakte:	* 132 m ²
Perceeloppervlakte:	* 310 m ²
Ligging achtertuin:	* Westen
Berging:	* Aangebouwde stenen garage en houten berging
Aantal slaapkamers:	* Vijf
Verwarming:	* Centrale Verwarming
Type ketel:	* ATAG HR CV 2007
Warm water:	* Combiketel
Isolatie:	* Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

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 2de verdieping:



www.DroomhuisMakelaardij.nl

Indruk 2de verdieping:



www.DroomhuisMakelaardij.nl

Dakterras 2e verdieping:



www.DroomhuisMakelaardij.nl

Indruk tuin:



www.DroomhuisMakelaardij.nl

Indruk tuin:



www.DroomhuisMakelaardij.nl

Indruk zijkant tuin:



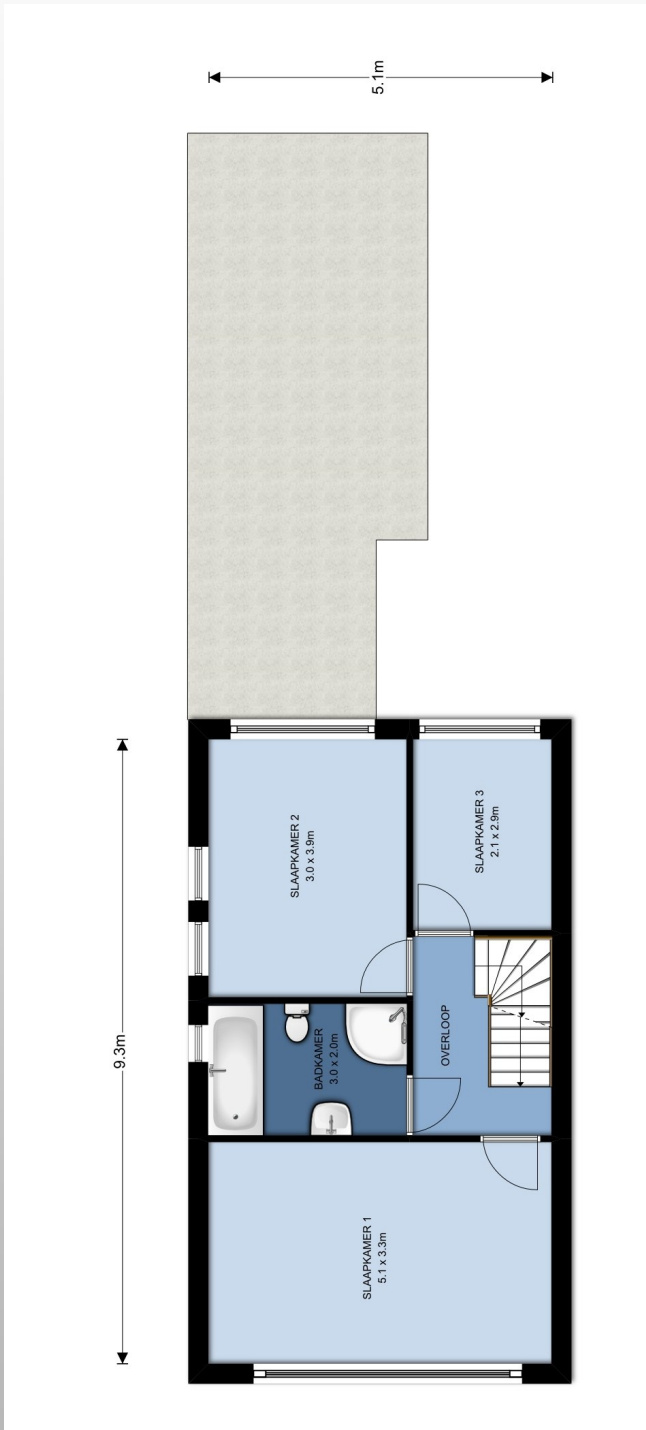
www.DroomhuisMakelaardij.nl

Plattegronden:



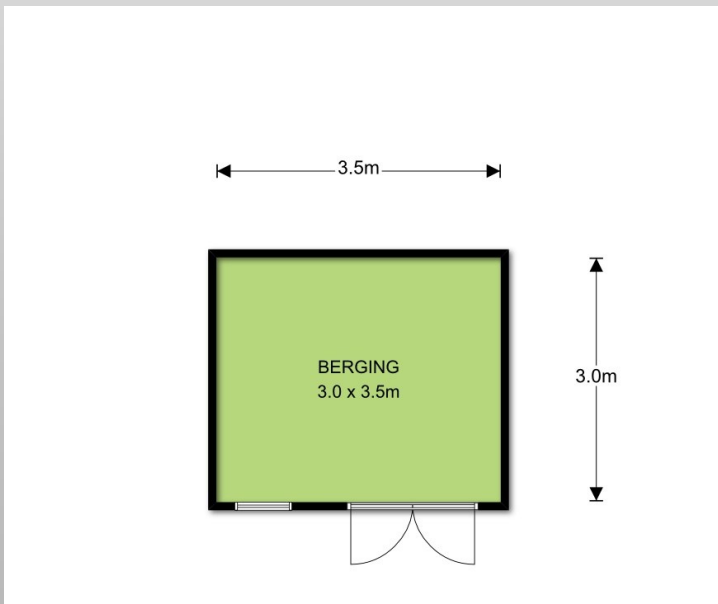
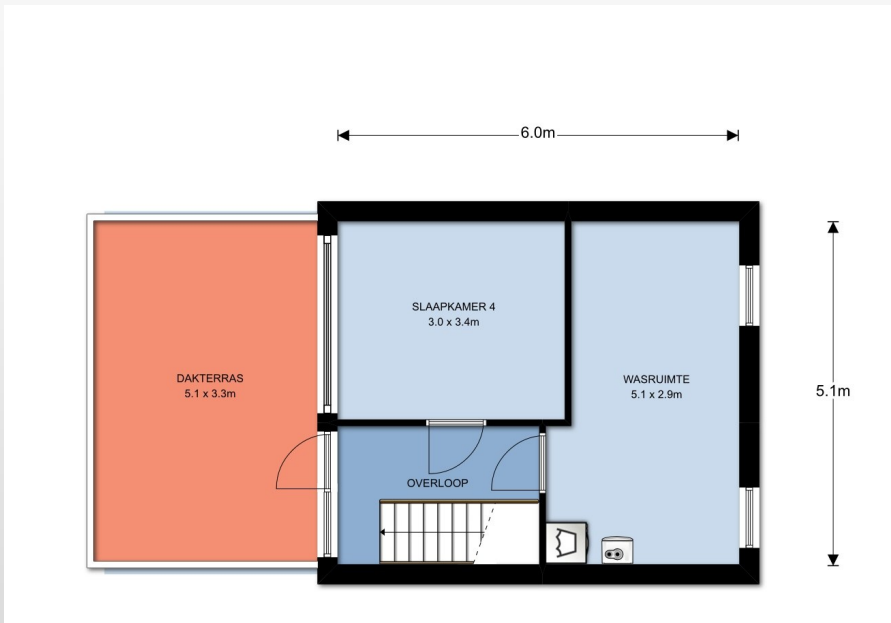
www.DroomhuisMakelaardij.nl

Plattegronden:



www.DroomhuisMakelaardij.nl

Plattegronden:



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