



**digimakelaars**  
de makelaar van Nederland



**Wilgenlaan 61  
6921 HG DUIVEN**

**Kijk hier naar de virtuele tour:  
Link volgt nog**



## Omschrijving

Instapklaar, gemoderniseerd, onderhoudsvrij en een eigen oprit!

Deze gemoderniseerde hoekwoning is goed onderhouden en beschikt over onder andere drie slaapkamers, een riante tuin met achterom en een uitgebouwde stenen berging. Daarbij komend is de woning onderhoudsvrij doordat alle ramen en deuren van kunststof zijn en ook nog eens grotendeels geïsoleerd, waardoor het huis beschikt over energielabel C.

De centrale ligging nabij het centrum van Duiven zorgt ervoor dat alle voorzieningen binnen handbereik zijn!

### Indeling

#### Begane grond

Via de entree kom je in de hal met meterkast (meterkast is gemoderniseerd tijdens bouw keuken) en toilet. Vanuit hier stap je de ruime woonkamer in, deze is tuingericht. Aan de voorzijde ligt een mooi half open keuken (2018), uitgerust met diverse inbouwapparatuur zoals een Quooker, koelkast, vriezer, oven, vaatwasser en inductiekookplaat met een geïntegreerd afzuigstelsel.

De hele beneden verdieping is voorzien van een grindvloer en vloerverwarming (2019). Tevens is de trap naar de eerste verdieping ook voorzien van grindbekleding.

#### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn 2 ruime lichte slaapkamers aanwezig, waarvan de slaapkamer aan de achterkant voorzien is van een vaste ruime kast. De moderne badkamer (2023) is compleet ingericht met een douche, wastafelmeubel met dubbele kraan, 2de toilet en mechanische ventilatie. De badkamer wordt verwarmd middels vloerverwarming.

#### Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de zolderruimte.

Het eerste gedeelte bestaat uit een ruimte met de cv-opstelling (HRE 2019), aansluiting voor de wasmachine en eventuele droger en extra bergruimte.

Naaste deze ruimte tref je de 3de slaapkamer met een gewoon raam en een dakraam, wat zorgt voor veel lichtinval.

#### Tuin



Vanuit de woonkamer heb je toegang tot de riant onderhoudsvriendelijke tuin die volledig bestraat is. Door de gunstige ligging heb je heel de dag zon maar is er ook ruimte voor wat schaduw.

De tuin is bereikbaar via een poort aan de voorkant van het huis maar ook via een poort aan de achterkant van het huis. Beide poorten zijn extra breed.

In de tuin staat ook de uitgebouwde stenen berging welke voorzien is van elektra.

Bijzonderheden:

- + Definitief groen energielabel C;
- + Voorzien van HR++ glas, dak-, muur- en vloerisolatie;
- + Alle deuren en ramen voorzien van kunststof kozijnen met een houtnerf motief;
- + Alle ramen 1ste verdieping en 1 zolderraam voorzien van horren;
- + Begane grond en eerste verdieping voorzien van elektrische rolluiken;
- + Intergas CV ketel;
- + Besloten ruime tuin met veel privacy;
- + Nagenoeg geen gaten in de muren op de beneden verdieping door een click rail systeem.

Ligging en omgeving

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk van Duiven. Op korte afstand vind je scholen, sportvoorzieningen en winkelcentrum Elshofpassage voor de dagelijkse boodschappen. Ook het centrum leeft op o.a. door het horecaplein en bijna wekelijks activiteiten. Kortom een heerlijke plek om lekker te wonen, op te groeien en oud te worden. Ook ligt de woning nabij Park de Nieuweling, waar je terecht kunt voor diverse sportfaciliteiten zoals korfbal, padel en tennis. De bereikbaarheid is uitstekend: met het treinstation in de buurt en de uitvalswegen (A12 en A18) ben je snel in Arnhem, Doetinchem of Duitsland. Daarnaast biedt de groene omgeving volop mogelijkheden om te wandelen en te fietsen.

**OVER DEZE VERKOOP**

Nieuwsgierig geworden? Plan dan een bezichtiging in! Een bezichtiging kan worden aangevraagd via Funda. Bezichtiging in het weekend is mogelijk.

Meer informatie over biedingen vind je in de digitale brochure.

De Meetinstructie voor woningen is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



## Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type	Hoekwoning
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Inhoud	331 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	217 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	94 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1976
Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Hoofdtuin	Achtertuint
Afmeting hoofdtuin	1.000 x 900 cm
Garage	Parkeerplaats
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk d.d. 2019
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie

### Kadastrale gegevens

Wilgenlaan 61  
6921 HG DUIVEN

Gemeente	Duiven
Sectie	C
Perceelnummer	429
Grootte	117 m <sup>2</sup>
Soort eigendom	Volle eigendom
Gemeente	Duiven
Sectie	C
Perceelnummer	1210
Grootte	100 m <sup>2</sup>
Soort eigendom	Volle eigendom







Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zolber www.zolber.nl













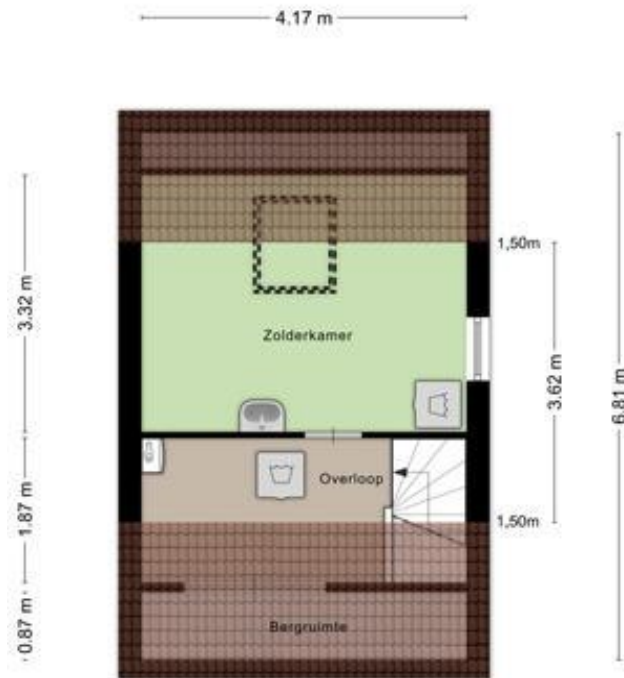
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibbet www.zibbet.nl











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

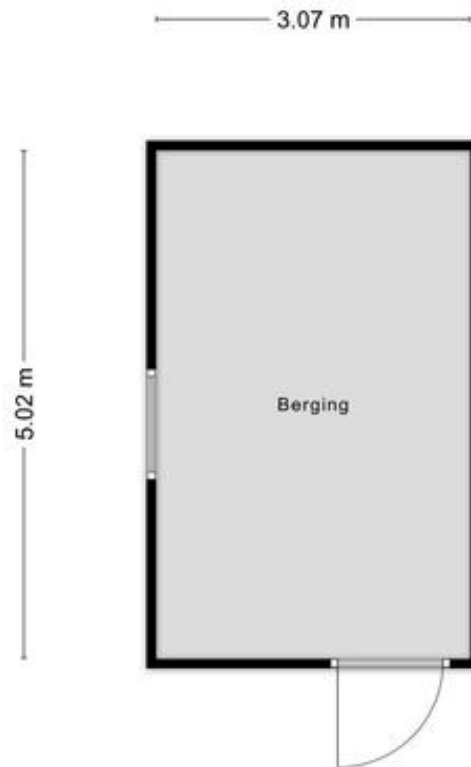












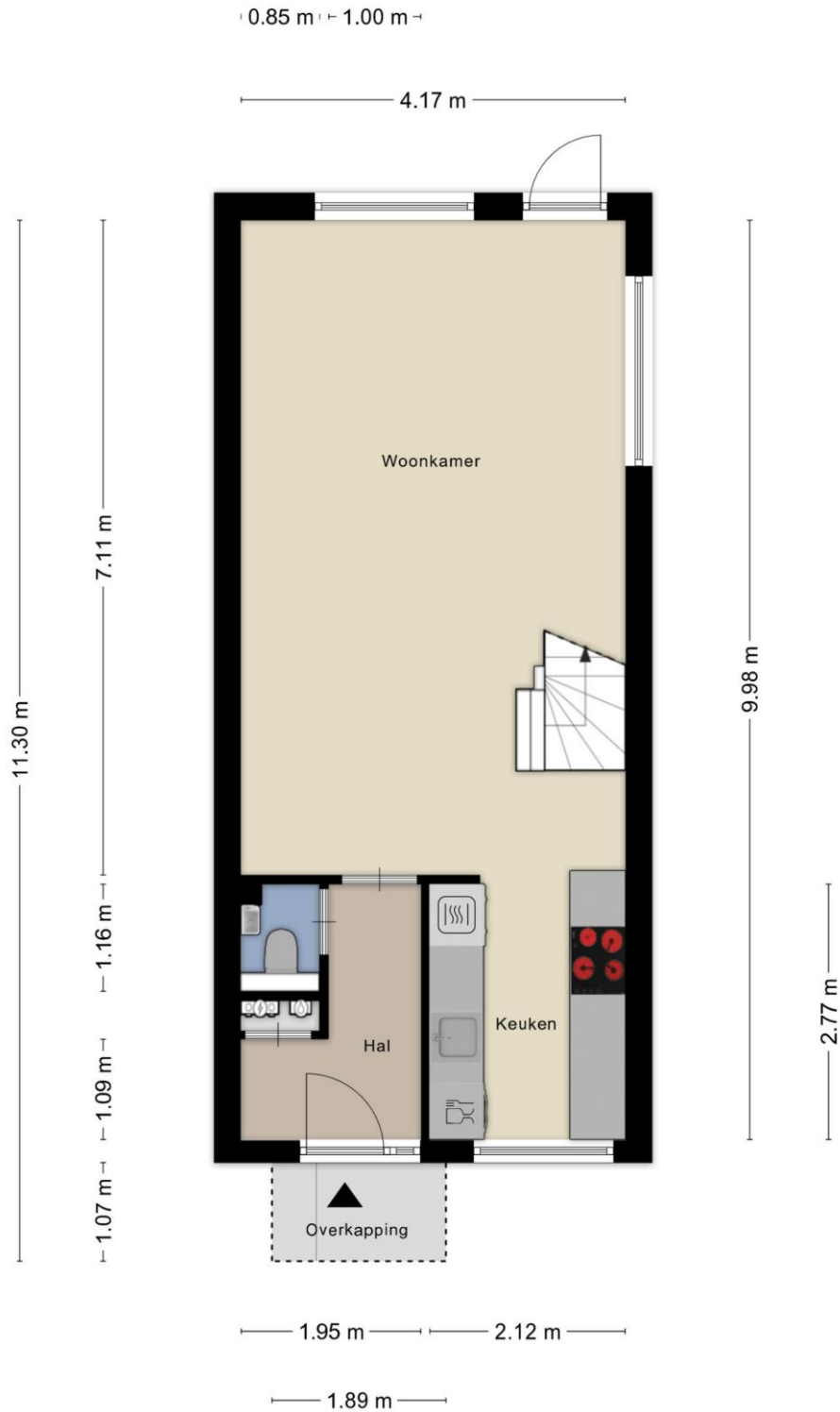
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)







# Plattegronden



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

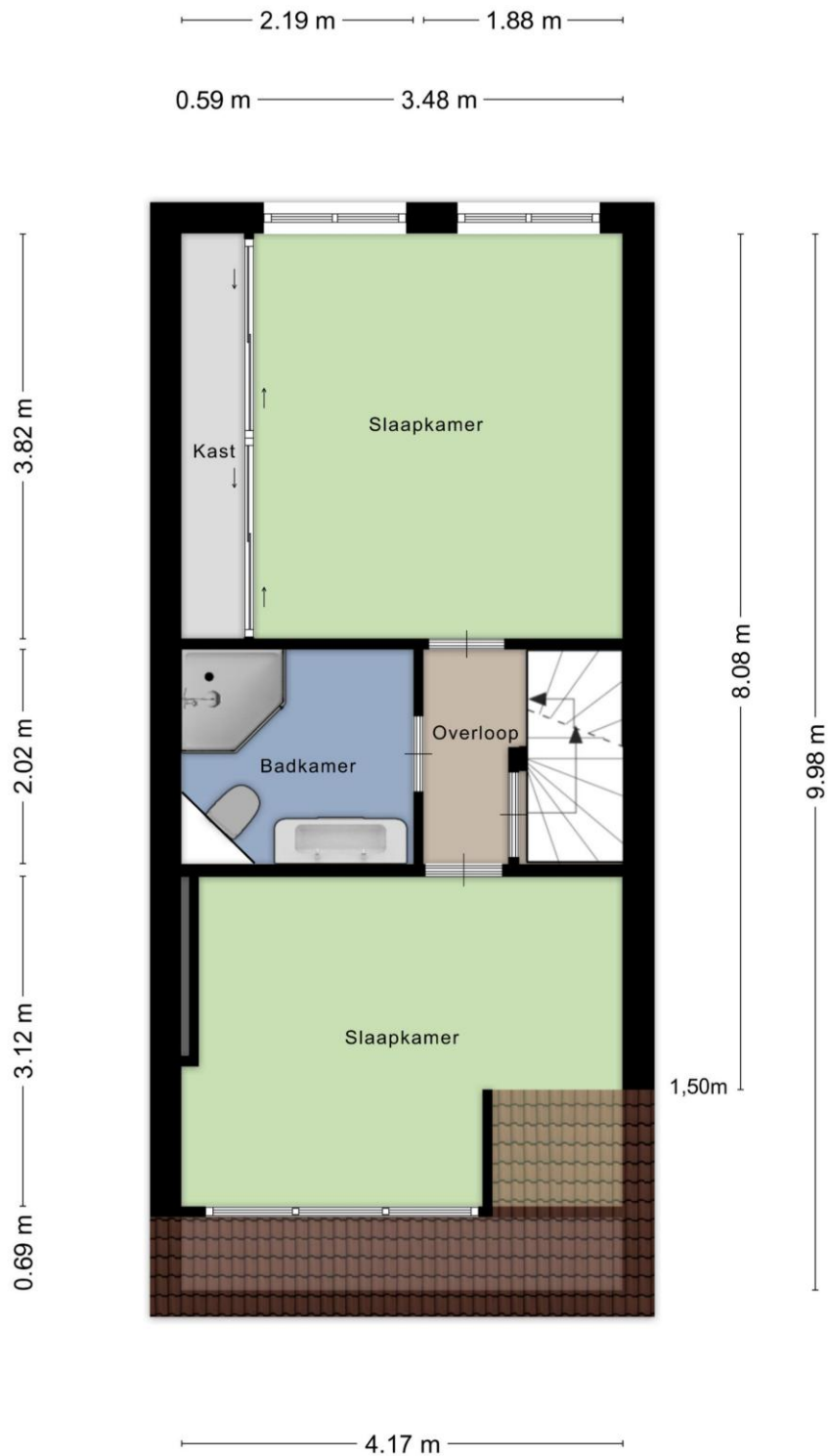


3.07 m

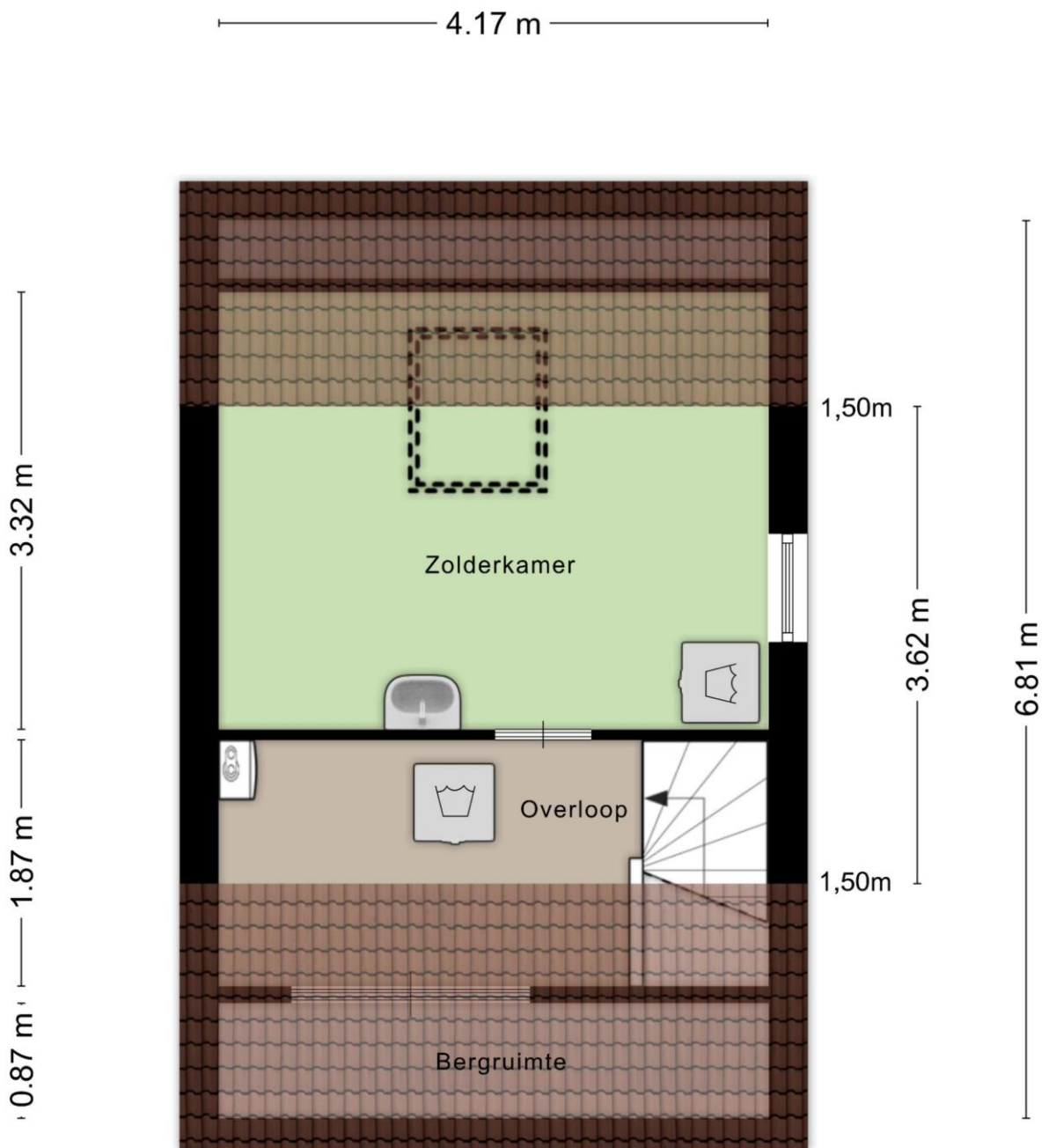
5.02 m



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



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



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



## Belangrijke informatie

### Woning bezichtigen:

Via [Digimakelaars.nl](https://www.digimakelaars.nl) maak je zelf de afspraak voor een bezichtiging. Je gaat naar de woning en klikt naast de hoofdfoto op de knop "bezichtiging". Daarna vul je de gegevens in en klik op "Verstuur".

Onze verkopers hebben ervoor gekozen de potentiële kopers zelf rond te leiden. De verkoper neemt zelf contact met je op voor het maken van een afspraak. De verkoper kan op jouw verzoek de vragenlijst NVM tonen, waarin alle relevante zaken met betrekking tot deze woning staan opgenomen.

Bij het kopen van een woning heb je zelf ook een onderzoeksplicht. Wij raden kopers daarom aan een eigen (NVM-)makelaar in de arm te nemen.

### Biedingen:

Via [Move.nl](https://www.move.nl) kun je zelf een bod uitbrengen op deze woning. Vraag na je bezichtiging een [move.nl](https://www.move.nl) bezichtigersaccount aan! Dan kun je het biedingsformulier invullen. Geef behalve de prijs ook de voorwaarden op. Wij zorgen ervoor dat het bod wordt voorgelegd aan de verkopers. Je ontvangt van ons bericht op jouw bieding in het algemeen binnen 2 werkdagen.

### De koop wordt gesloten:

Wij zorgen voor de bevestiging van alle afspraken en voor de benodigde gegevens zodat het concept van de koopovereenkomst kan worden opgesteld. Pas na ondertekening zijn partijen gebonden. Zodra je een kopie ontvangt van de door alle partijen getekende akte gaat de **wettelijke bedenktijd** van 3 dagen in, waarin je nog van de koop af kunt door dit binnen deze termijn aan ons of aan de notaris mede te delen.

### Je eigen woning met succes verkopen via Digimakelaars.nl:

Digimakelaars.nl is lid van de NVM. Onze organisatie staat borg voor kwaliteit en service. Onze verkoopformule geeft jou als verkoper het heft in handen, waarbij de juridische en financiële kant door ons kantoor wordt bewaakt. Wij taxeren en presenteren de woning, jij verzorgt de bezichtigingen en samen verkopen we tegen de beste prijs. Jouw woning komt uitgebreid op [Funda.nl](https://www.funda.nl) en [Digimakelaars.nl](https://www.digimakelaars.nl).

### Je verkoopt je huis samen met Digimakelaars.nl al vanaf € 2.475,- incl. BTW, gratis startpakket, uitgebreide Funda plaatsing met statistieken, digitale brochure, te koopbord en onderhandelingen ([klik hier](#)).

Op een woning van € 350.000,- bespaar je op de goedkoopste (vaak niet-NVM) standaardmakelaar al meer dan € 4.000,-!

### Voorbehoud voor onjuiste gegevens:

Alle gegevens in deze brochure zijn, alhoewel zorgvuldig samengesteld, indicatief. Verkopers kunnen tussentijds wijzigingen aan de woning hebben aangebracht die niet bij ons bekend zijn. Wij wijzen iedere aansprakelijkheid voor onjuist vermelde gegevens af.



**digimakelaars**  
de makelaar van Nederland

Je huis  
zelf verkopen  
zonder  
makelaar

