

KEMPERBERGERWEG 47

6816 RM ARNHEM





ERWIN BROERSMA

Makelaar RMT

broersma@bvmakelaars.nl

06-51833751

VAN KLEIN TOT GROOT,
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

Erwin Broersma



INHOUDSOPGAVE

De woning	04
Begane grond	09
1ste verdieping	13
2de verdieping	16
Tuin	18
Plattegronden	22
Lijst van zaken	25
Extra informatie	30
Onze dienstverlening	32
Aantekeningen	34

OVER DEZE WONING

In het exclusieve woonproject Sylva's Bos in Schaarsbergen bevindt zich deze uitstekend onderhouden vrijstaande villa, waar luxe, duurzaamheid en natuurbeleving op unieke wijze samenkomen. Met een woonoppervlakte van circa 184 m², een perceel van 451 m², een hoogwaardige afwerking, twee badkamers en energielabel A+++ biedt deze in 2021 gebouwde woning alles wat men zich kan wensen op het gebied van modern en comfortabel wonen.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.195.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	5
SOORT WONING:	VILLA	AANTAL SLAAPKAMERS:	4
BOUWJAAR:	2021	AANTAL WOONLAGEN:	3
WOONOPPERVLAKTE:	184 M ²	TUINLIGGING:	ZUIDWEST
PERCELOPPERVLAKTE:	451 M ²	WIJK:	Schaarsbergen
INHOUD:	789 M ³	ENERGIELABEL:	A+++

MEER INFORMATIE

De villa maakt deel uit van een bijzonder woonconcept waarbij architectuur en natuur naadloos in elkaar overvloeien. De woningen zijn zorgvuldig ingepast in het bestaande bosgebied en worden omringd door volwassen groen, waardoor een rustige en natuurlijke woonomgeving is ontstaan. Hier woont u midden tussen de natuur, terwijl het centrum van Arnhem, dagelijkse voorzieningen, sportfaciliteiten en uitvalswegen zich op korte afstand bevinden.





EXTRA INFORMATIE

Wat direct opvalt bij binnenkomst is de lichte en stijlvolle uitstraling van de woning. Grote raampartijen zorgen voor een prachtige verbinding met de omliggende tuin en laten het daglicht rijkelijk binnenstromen. De hoogwaardige materialen, rustige kleurstellingen en verzorgde afwerking creëren een warme en eigentijdse sfeer die door de gehele woning voelbaar is.

De vier slaapkamers, de twee badkamers, de ruime garage en de heerlijke tuin met overkapping maken dit huis heerlijk familiehuis.

EXTRA INFORMATIE

Sylva's Bos is een bijzonder woongebied waar natuur en wonen op unieke wijze samenkomen. Het bos vormt een groene verbinding tussen de bossen langs de Kemperbergerweg, Landgoed De Menthenberg en de bebouwde kom van Schaarsbergen. Bij de ontwikkeling van het plan is nadrukkelijk rekening gehouden met de aanwezige flora en fauna, waardoor een duurzame en toekomstbestendige leefomgeving is ontstaan.



BEGANE GROND

De royale living vormt het hart van de woning en wordt gekenmerkt door de grote raampartijen, fraaie zichtlijnen en de prettige lichtinval. De leefruimte biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eethoek en dankzij de drie openslaande deurpartijen worden binnen en buiten op natuurlijke wijze met elkaar verbonden.

Aansluitend bevindt zich de luxe woonkeuken. Deze hoogwaardige keuken is uitgevoerd met luxe materialen en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur. De doordachte indeling, het stijlvolle ontwerp en de hoogwaardige afwerking maken deze ruimte tot een ideale plek voor zowel dagelijks gebruik als uitgebreide diners met familie en vrienden.

Vanuit de keuken bieden openslaande deuren toegang tot de fraaie overkapping en de zonnige tuin. Hierdoor ontstaat een natuurlijke verlenging van de leefruimte en kan optimaal worden genoten van het buitenleven. Daarnaast beschikt de woning over een ruime inpandige garage die ook uitstekend dienst doet als provisie-, fietsen- of opslagruimte.







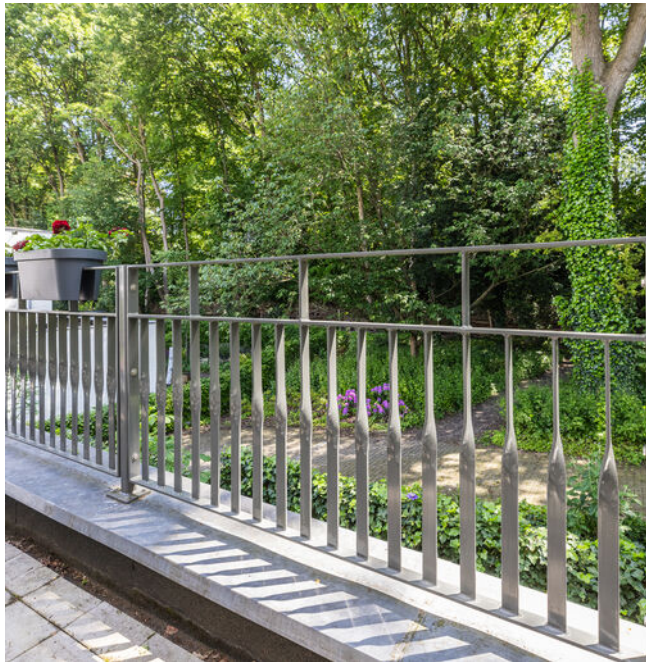




EERSTE VERDIEPING

De ruime overloop geeft toegang tot drie royale slaapkamers, een toiletruimte en een luxe badkamer. De stijlvolle badkamer is uitgevoerd in hoogwaardige materialen en beschikt over een vrijstaand ligbad, royale inloofdouche en een wastafelmeubel. Een van de slaapkamers heeft een balkon. De moderne afwerking en rustige kleurstellingen zorgen voor een comfortabele wellnessbeleving in eigen huis.





TWEEDE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot de tweede badkamer en de masterbedroom. Deze vormt zonder twijfel een van de hoogtepunten van de woning. De royale ruimte beschikt over een inloopkast met maatwerkinterieur en biedt bovendien de mogelijkheid om desgewenst een extra slaapkamer te realiseren. De combinatie van ruimte, licht en comfort zorgt voor een bijzonder luxe hotelsfeer.

De bovenste verdieping biedt verrassend veel ruimte. Hier bevinden zich ook een praktische wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger en extra bergruimte met opstelling CV.







TUIN

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin met een combinatie van voor-, zij- en achtertuin. Dankzij de vrije ligging, volwassen beplanting en de groene omgeving geniet u hier van optimale privacy en rust.

De sfeervolle overkapping vormt een heerlijke plek om tot in de late uurtjes buiten te verblijven. De tuin sluit perfect aan op de natuurlijke omgeving van Sylva's Bos en biedt een prachtig uitzicht op het omliggende groen.

Liefhebbers van natuur zullen hier volop genieten: de tuin trekt een grote diversiteit aan siervogels aan en ook eekhoorns laten zich regelmatig zien, wat zorgt voor een levendige en bijzondere buitenbeleving gedurende alle seizoenen.

Daarnaast beschikt de woning over twee parkeerplaatsen op eigen terrein.







PLATTEGRONDEN

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekeningen Vastgoedpresentatie



PLATTEGRONDEN

Eerste verdieping



PLATTEGRONDEN

Tweede verdieping



	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Woning - Interieur					Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X	- gordijnrails	X			
Allesbrander				X	- gordijnen		X		
Houtkachel				X	- overgordijnen		X		
(Gas)kachels				X	- vitrages		X		
Designradiator(en)	X				- rolgordijnen	X			
Radiatorafwerking				X	- lamellen				X
Verlichting, te weten					- jaloezieën	X			
- inbouwspots/dimmers	X				- (losse) horren/rolhorren				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X				-				X
- losse (hang)lampen		X			-				X
-				X					
-				X	Vloerdecoratie, te weten				
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- vloerbedekking				X
- Zwevende op maat gemaakt in woonkamer	X				- parketvloer				X
-				X	- houten vloer(delen)				X
					- laminaat				X
					- plavuizen				X

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
- PVC vloer door hele huis	X				- oven	X			
-				X	- combi-oven/combimagnetron				X
Overig, te weten					- koelkast				X
- spiegelwanden				X	- vriezer				X
- schilderij ophangstelsysteem				X	- koel-vriescombinatie	X			
-				X	- vaatwasser	X			
-				X	- Quooker				X
-				X	- koffiezetapparaat		X		
-				X	- Combi-oven / stoomoven	X			
-				X	-				X
Woning - Keuken					Keukenaccessoires, te weten				
Keukenblok (met bovenkasten)	X				-				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				X
- kookplaat	X				-				X
- (gas)fornuis				X	-				X
- afzuigkap	X				-				X
- magnetron				X	-				X

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- douche (cabine/scherf)	X			
-				X	- stoomdouche (cabine)				X
					- wastafel	X			
Woning - Sanitair/sauna					- wastafelmeubel	X			
Sauna met toebehoren				X	- planchet				X
				X	- toiletkast	X			
				X	- toilet	X			
Toilet met de volgende toebehoren					- toiletrolhouder	X			
- toilet	X				- toiletborstel(houder)		X		
- toiletrolhouder	X				-				X
- toiletborstel(houder)		X			-				X
- fontein	X								
-				X	Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
-				X	Schotel/antenne				X
Badkamer met de volgende toebehoren					Brievenbus	X			
- ligbad	X				Kluis				X
- jacuzzi/whirlpool				X	(Voordeur)bel	X			

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Alarminstallatie				X	Warmwatervoorziening, te weten				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X	- CV-installatie				X
Rookmelders	X				- boiler				X
(Klok)thermostaat	X				- geiser				X
Airconditioning				X	- Warmtepomp	X			
Screens				X	-				X
Rolluiken				X	-				X
Zonwering buiten				X					
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X				Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X			-				X
Waterslot wasautomaat		X			-				X
Zonnepanelen	X								
Oplaadpunt elektrische auto				X					
				X	Tuin - Inrichting				
				X	Tuinaanleg/bestrating	X			
				X	Beplanting	X			
				X					X
				X					

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Tuin - Verlichting/installaties									
Buitenverlichting	X				Overig - Contracten				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X	CV: Nee				
				X	Boiler: Nee				
					Zonnepanelen: Nee				
Tuin - Bebouwing									
Tuinhuis/buitenberging				X					
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X								
(Broei)kas				X					
				X					
				X					
Tuin - Overig									
Overige tuin, te weten									
- (sier)hek	X								
- vlaggenmast(houder)				X					
-				X					
-				X					

EXTRA INFORMATIE

■ ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

■ ONDERZOEKSPlicht VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

■ BEDENKTIJD

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

■ ONDERZOEKSPlicht KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.



VERKOOP

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelsprietten in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.

PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

BMV MAKELAARS

SWEERTS DE LANDASSTRAAT 27

6814 DA ARNHEM

☎ 026 355 21 00

✉ INFO@BMVMAKELAARS.NL

BMV MAKELAARS EDE

STATIONSWEG 103

6711 PM EDE

☎ 0318 270 000

✉ EDE@BMVMAKELAARS.NL

[BMVMAKELAARS.NL/EXCLUSIEF](https://www.bmv.nl/exclusief)

