

TE KOOP

Kerkweg 1



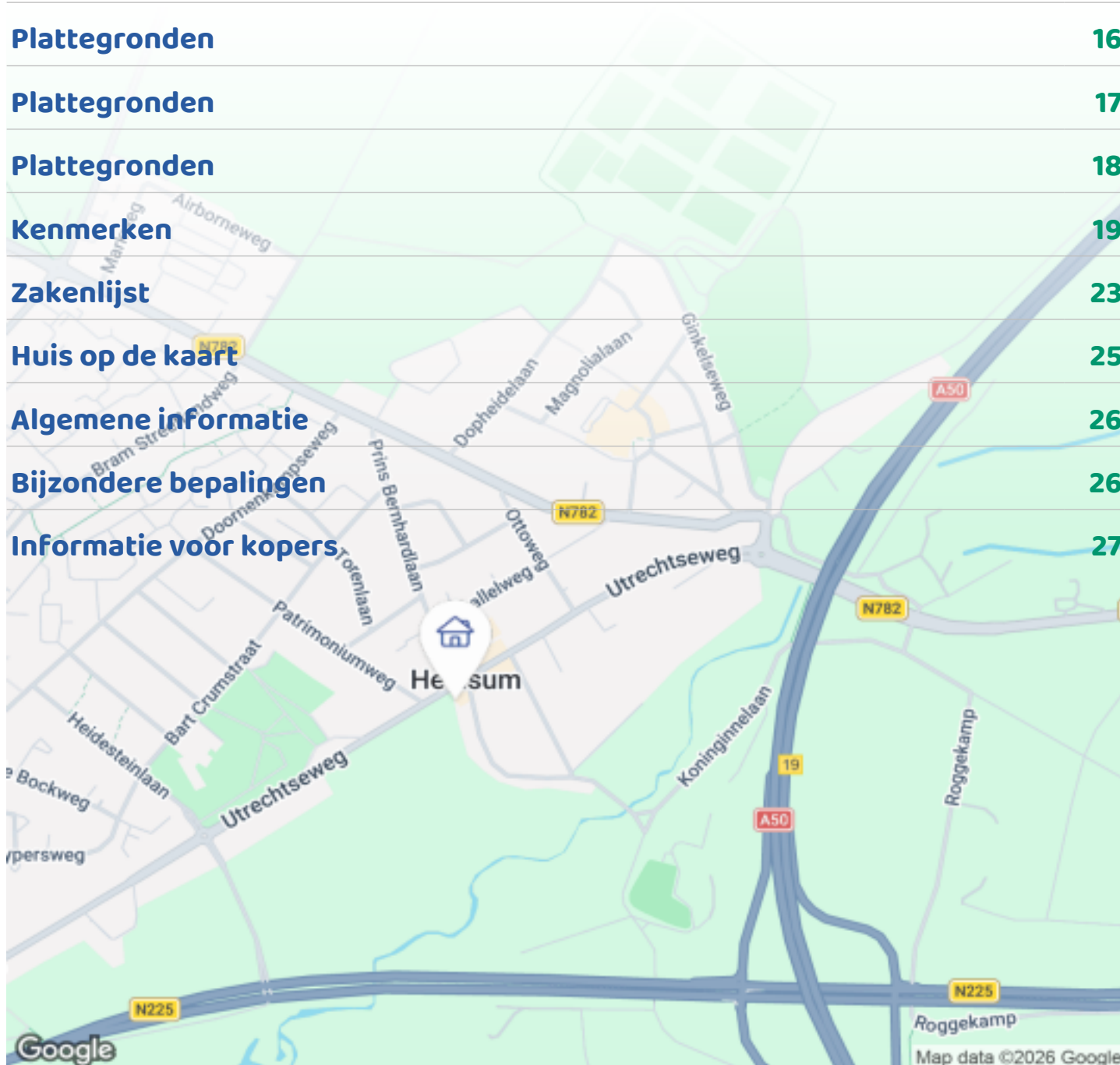
Vraagprijs

€ 765.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

| | |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3 |
| Foto's | 5 |
| Plattegronden | 12 |
| Plattegronden | 13 |
| Plattegronden | 14 |
| Plattegronden | 15 |
| Plattegronden | 16 |
| Plattegronden | 17 |
| Plattegronden | 18 |
| Kenmerken | 19 |
| Zakenlijst | 23 |
| Huis op de kaart | 25 |
| Algemene informatie | 26 |
| Bijzondere bepalingen | 26 |
| Informatie voor kopers | 27 |



Woningbrochure: Kerkweg 1, Heesum

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Unieke ruime vrijstaande woning, voorzien van energielabel A+ met triple glas, kunststof kozijnen (eind 2023) en 29 zonnepanelen (2022).

Deze comfortabele woning met zeer royale garage (9,6 x 5 meter) ligt in de dorpskern van Heelsum. De woning beschikt over een souterrain onder de gehele woning, momenteel voor de helft ingericht als wellness-ruimte. Doordat de woning iets verder van de straat af ligt, beschikt het over een grote oprit met ruimte voor meerdere auto's en een carport. Er zijn twee oplaadpunten voor een elektrische auto aanwezig (3 fase lader en buitenstopcontact). De ligging i.c.m. met de zonnige, besloten tuin op het zuiden biedt veel privacy. Naast de tuin bevindt zich een grote carport voor bijvoorbeeld een camper, bereikbaar via een tweede grote oprit.

Heelsum heeft een ideale ligging aan de voet van de Veluwe. Op loopafstand vindt u de prachtige bossen van het Renkumse Beekdal, het landgoed Quadenoord



Woningbrochure: Kerkweg 1, Heelsum

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

en de uiterwaarden van de Rijn. De vele mooie natuurgebieden van de Veluwe zijn makkelijk bereikbaar. Kasteel Doorwerth, omringd door prachtige landschappen, is ook de moeite waard. Ondanks deze rustige ligging is de verbinding met steden als Nijmegen, Arnhem en Utrecht zeer gunstig door de A50 en A12, op respectievelijk 3 en 10 minuten afstand.

Diverse voorzieningen, zoals restaurants (waaronder 1-sterrenrestaurant "De Kromme Dissel"), diverse winkels, supermarkten, bushalte, sportvereniging en golfbaan liggen op loopafstand. Scholen, zwembad, sportscholen en sportcomplex Doelum bevinden zich op slechts 5 minuten fietsen.

Indeling

Souterrain: via een vaste trap in de hal bereikt u de wellness-ruimte (7,4 x 5,1 meter) met whirlpool, douche en sauna. Daarnaast is er een multifunctionele ruimte (7,4 x 4,9 meter), welke zich goed leent voor bijvoorbeeld een thuisbioscoop, kantoor, hobby- of workshopruimte. Het souterrain beschikt over twee ramen. De hoofdinstantie van het centrale stofzuigsysteem bevindt zich eveneens hier.

Begane grond: entree met hal, meterkast met voldoende groepen en krachtstroom, toilet met fontein, bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine, wasdroger en kastruimte. De in 2021 vernieuwde open keuken heeft een groot kookeiland, bar en bijzondere epoxy keukenbladen. De keuken is van alle gemakken voorzien, zoals een kokendwaterkraan, ingebouwde oven, grote 5-pits inductieplaat, grote afzuigkap en vaatwasser. De ruime woonkamer beschikt over een kamerbrede schuifpui naar de tuin.

Eerste verdieping: overloop, royale slaapkamer met walk-in closet (voorheen twee slaapkamers), tweede slaapkamer, ruime lichte badkamer met vloerverwarming, tweede toilet, ruime inloopdouche, dubbele wastafel, bad en designradiator. Beide slaapkamers zijn in 2024 over de gehele breedte voorzien van een dakkapel.

Tweede verdieping: bergzolder met extra kamer (bereikbaar via een vaste trap), CV-installatie en omvormer voor de zonnepanelen.

Garage/schuur: biedt verrassend veel ruimte en mogelijkheden. Deze is ideaal te gebruiken als werkplaats, extra bergruimte en/of autostalling. Tevens kan de garage naar wens omgebouwd worden tot extra leef- of bedrijfsruimte.

Kortom: veel ruimte, veel mogelijkheden, mooie omgeving met veel faciliteiten en goede bereikbaarheid.

Bijzonderheden:

- Energie label A+
 - Kozijnen met isolerend triple glas en HR-beglazing (eind 2023)
 - Dakkapel over gehele breedte in beide slaapkamers (2024)
 - 29 zonnepanelen (2022)
 - Twee oplaadpunten voor een elektrische auto (3 fase lader en buitenstopcontact)
 - Grote oprit (2x) geschikt voor meerdere auto's
 - Royale garage met mogelijkheden
 - Twee carports (voor auto en camper)
 - Souterrain onder de gehele woning
 - CV-combiketel type Nefit uit 2018, eigendom
 - Centraal stofzuigsysteem door de gehele woning
 - Op loopafstand van winkels, restaurants, sportvoorzieningen, openbaar vervoer en natuur
 - Centrale ligging, de A50 en A12 binnen respectievelijk 3 en 10 minuten te bereiken.
- Arnhem, Nijmegen, Wageningen, Ede, Veenendaal, allemaal op 10-20 minuten afstand.

Aanvaarding in overleg.

Nieuwsgierig geworden naar deze woning? Neem dan contact op met Makelaarsland via 088-2002000 voor meer informatie en/of een bezichtiging.





FOTO'S





FOTO'S



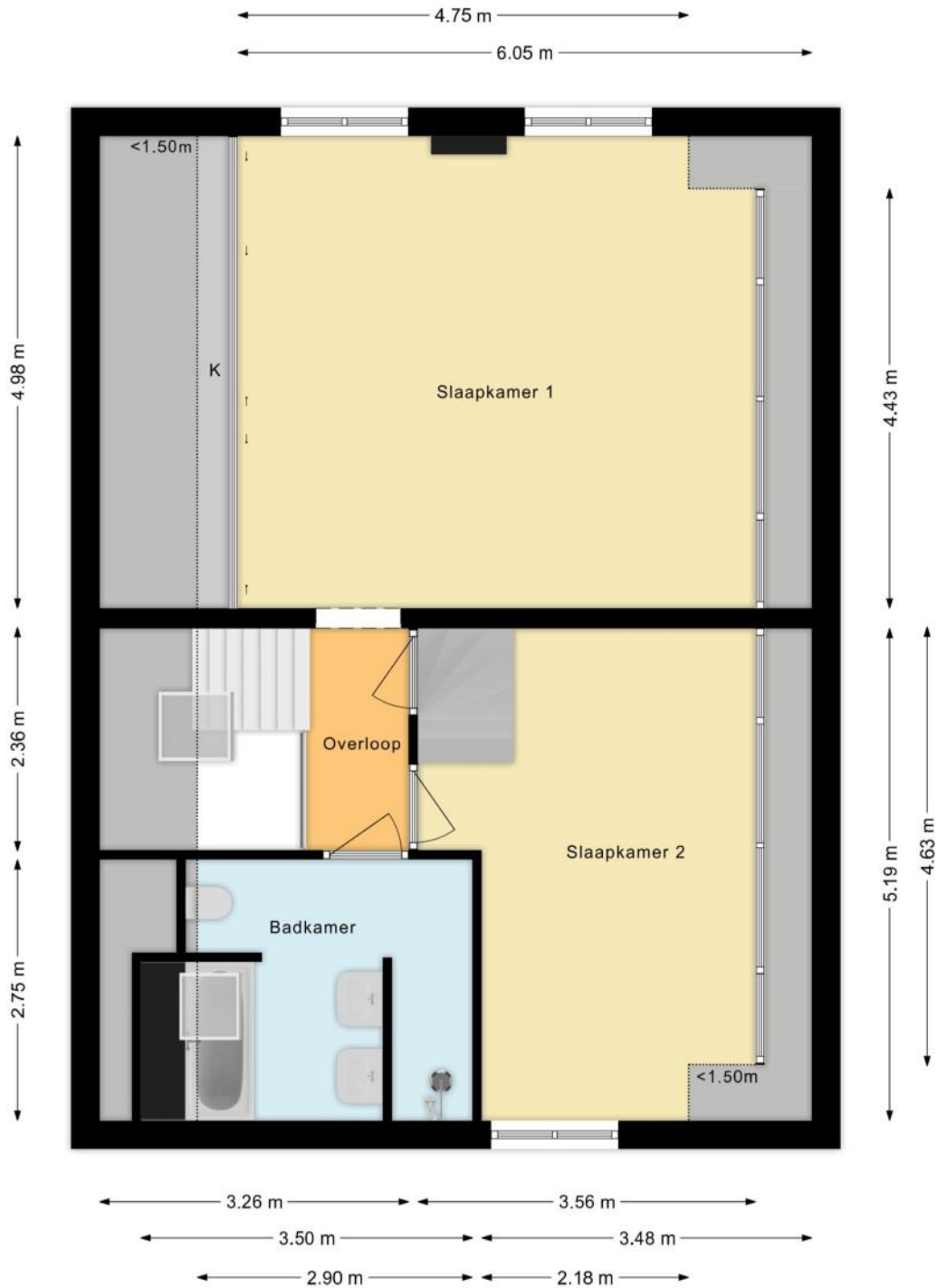




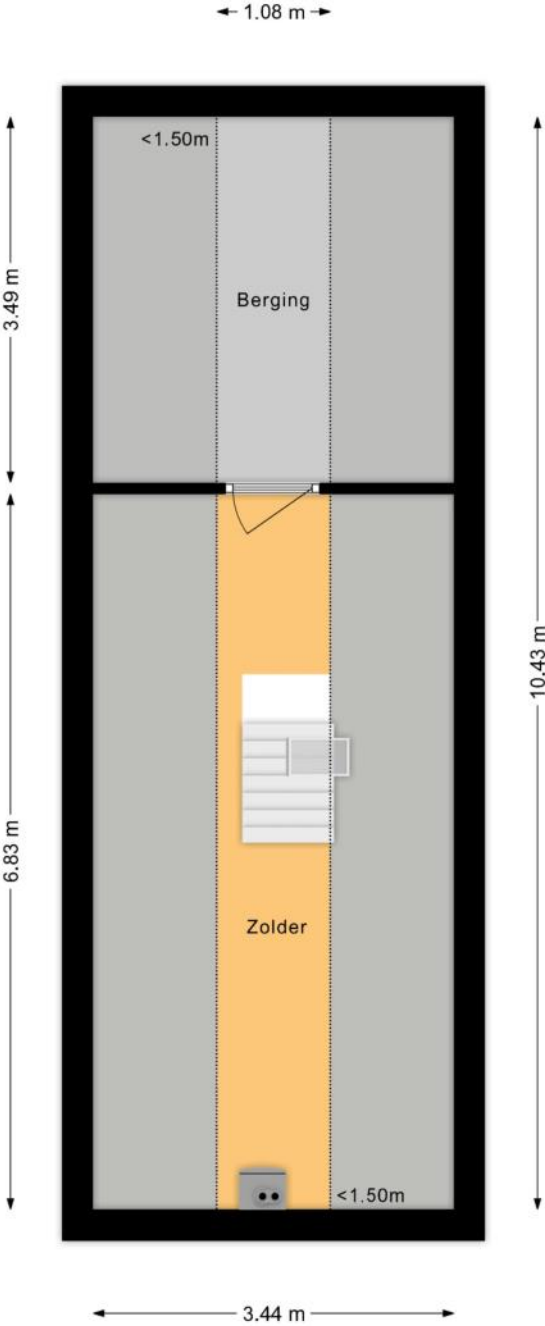
PLATTEGRONDEN



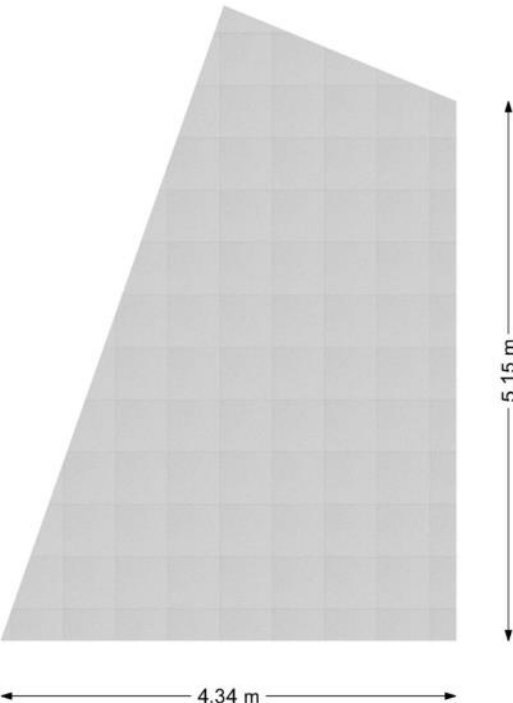
PLATTEGRONDEN



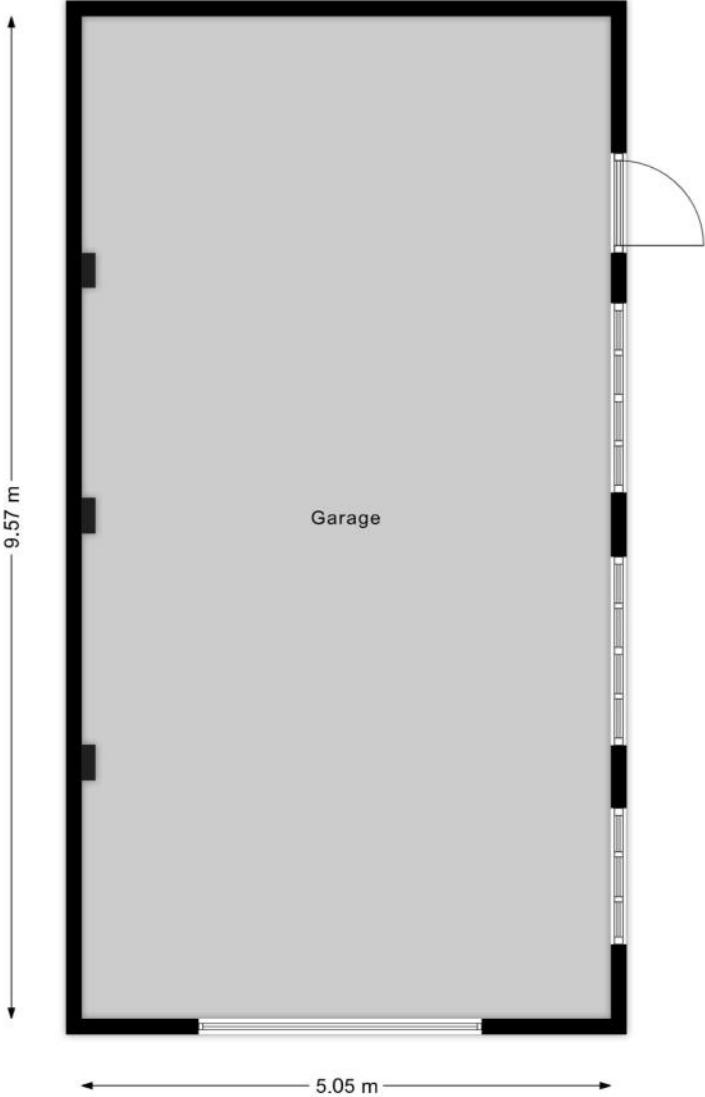
PLATTEGRONDEN



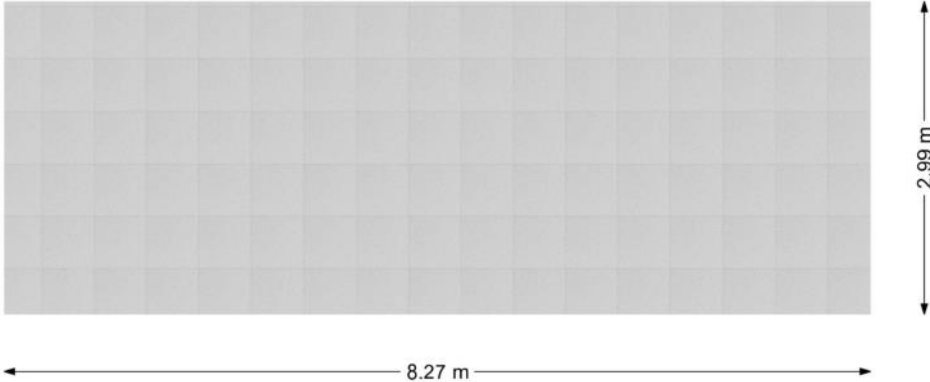
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

| | |
|----------------|---------------------------|
| Soort woonhuis | Villa, Vrijstaande woning |
| Bouwworm | Bestaande bouw |
| Bouwjaar | 1994 |
| Soort dak | Samengesteld dak |
| Materiaal dak | Pannen |

Oppervlakten en inhoud

| | |
|--------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte | 495 m ² |
| Inhoud | 755 m ³ |

Gebruiksoppervlakten *

| | |
|---------------------------|--------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte) | 213 m ² |
| Overige inpandige ruimte | 11 m ² |
| Externe bergruimte | 48 m ² |

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

| | |
|-----------------------|---|
| Aantal kamers | 5 kamers (waarvan 2 slaapkamers) |
| Aantal badkamers | 2 badkamers en 1 apart toilet |
| Badkamervoorzieningen | Ligbad, toilet, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche, vloerverwarming, whirlpool, sauna |
| Aantal woonlagen | 2 woonlagen, een kelder en een zolder |
| Voorzieningen | TV kabel, Rookkanaal, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen |

Energie

| | |
|--------------------|--|
| Energie label | A+ |
| Isolatie | Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Driedubbel glas, HR-glas |
| Verwarming | Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk |
| Warm water | Cv-ketel |
| Merk/type cv-ketel | Nefit Trendline |
| Bouwjaar cv-ketel | 2017 |
| Eigendom cv-ketel | Eigendom |

Buitenruimte/omgeving

| | |
|---------|--|
| Ligging | Aan rustige weg, In centrum, In woonwijk |
| Tuin | Tuin rondom |

KENMERKEN

Garage

| | |
|---------------|---------------------------|
| Soort | Vrijstaand steen, Carport |
| Capaciteit | 3 auto's |
| Voorzieningen | Elektra |

Parkeergelegenheid

| | |
|--------------------------|-------------------------------------|
| Soort parkeergelegenheid | Openbaar parkeren, Op eigen terrein |
|--------------------------|-------------------------------------|

Kadastrale gegevens

Renkum C 7262

| | |
|-------------------|--------------------|
| Oppervlakte | 340 m ² |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom |

Renkum C 7261

| | |
|-------------------|--------------------|
| Oppervlakte | 100 m ² |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom |

Renkum C 8248

| | |
|-------------------|-------------------|
| Oppervlakte | 55 m ² |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom |

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Losse potten/planten | ● | | |
| Buitenverlichting | ● | | |
| Vlaggenmast/vlaggenstokhouder | ● | | |
| Antenne/Schotel | ● | | |
| Rookmelder | ● | | |
| Zonwering binnen (luxaflex e.d.) | ● | | |
| Zonnepanelen | ● | | |
| Oplaadpunt elektrische auto | ● | | |
| Gordijnrails | ● | | |
| Vloerbedekking/Linoleum | ● | | |
| Laminaat | ● | | |
| Close-in boiler | ● | | |
| (Klok)thermostaat | ● | | |
| (voorzet)Open haard met toebehoren | ● | | |
| Kookplaat | ● | | |
| Oven | ● | | |
| Afzuigkap | ● | | |
| Vaatwasser | ● | | |
| Quooker | ● | | |
| Overige inbouwapparatuur | ● | | |
| Binnenverlichting | | | ● |
| Losse kasten | | ● | |
| Boeken-, legplanken | ● | | |
| Wastafelaccessoires | ● | | |
| Toiletaccessoires | ● | | |
| Badkameraccessoires | ● | | |

ZAKENLIJST

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|------------------|-------------|-----------------|
| Keukenblok (met bovenkasten) | ● | | |
| Koel-vriescombinatie | | ● | |
| Wastafelmeubel | ● | | |
| Sauna met toebehoren | ● | | |
| Brievenbus | ● | | |
| (Voordeur)bel | ● | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ● | | |
| CV met toebehoren | ● | | |



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.