



RHEDEN
Dorpsstraat 22

Vraagprijs
€ 375.000,- k.k.

 **Loft**
MAKELAARS

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

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1925

Soort:
eengezinswoning

kamers:
3

Inhoud:
348 m³

Woonoppervlakte:
70 m²

Perceeloppervlakte:
265 m²

Overige inpandige ruimte:
26 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
9 m²

Externe bergruimte:
12 m²

Energie label
B

Omschrijving

Sfeervolle tweekapper met energielabel B, aan de rand van de Posbank

Deze karakteristieke twee-onder-een-kapwoning uit 1925 combineert de charme van vroeger met het comfort van nu. De woning is de afgelopen jaren grotendeels gemoderniseerd en verduurzaamd, waardoor je profiteert van een comfortabel en energiezuinig thuis. Met een voor-, zij- en diepe achtertuin, een gezellige overkapping, een vrijstaande schuur én parkeergelegenheid op eigen terrein biedt deze woning volop woonplezier. Binnen beschikt de woning over een lichte leefruimte, twee slaapkamers en een praktische vliering voor extra bergruimte. Dit alles op een rustige en geliefde locatie in Rheden, met voorzieningen en natuur binnen handbereik..

Locatie:

Rheden beschikt over een goed voorzieningenniveau met onder andere basisscholen, winkels, horeca, sport- en hobbyverenigingen en openbaar vervoer (treinstation en busverbindingen). Dankzij de ligging aan de A348 en nabij het Velperbroek (A12, ca. 10 minuten) is de bereikbaarheid uitstekend. De binnenstad van Arnhem ligt op korte afstand en is zowel met de auto als per trein goed bereikbaar.

Bijzonder is de ligging aan de voet van de Posbank en aan de IJssel, met bos, heide en het watersportgebied Rhederlaag binnen handbereik – een ideale omgeving voor natuur- en recreatieliefhebbers.

Indeling

Begane grond

Via de entree kom je in de hal, die toegang biedt tot zowel de woonkamer als de woonkeuken. De woonkamer aan de voorzijde is een fijne, lichte leefruimte waar de pelletkachel zorgt voor extra warmte en een gezellige sfeer. Aan de achterzijde bevindt zich de ruime woonkeuken. Deze moderne keuken is voorzien van een kookeiland en diverse inbouwapparatuur en biedt volop ruimte voor een eettafel. Dankzij de directe verbinding met de tuin lopen binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar over. Achter de keuken bevinden zich de moderne badkamer en een separaat toilet.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping beschikt over een overloop met toegang tot twee comfortabele slaapkamers. Beide kamers zijn multifunctioneel en lenen zich uitstekend als slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte. Via de overloop is de zolderberging bereikbaar, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en overige zaken die je niet dagelijks nodig hebt. Hier bevindt zich tevens de cv ketel.

Kelder

Onder de woning bevindt zich een praktische kelder van circa 16 m². Deze multifunctionele ruimte biedt volop mogelijkheden voor opslag en is daarnaast ingericht als technische ruimte. Hier bevinden zich de omvormer van de zonnepanelen met thuisbatterij en de aansluitingen

voor de wasmachine en droger. Dankzij het royale formaat vormt de kelder een waardevolle aanvulling op de aanwezige bergruimte in de woning.

Buiten

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. Aan de voorzijde ligt een royale tuin met een eigen oprit, waardoor parkeren op eigen terrein mogelijk is. Via de naastgelegen zijtuin bereik je de entree van de woning. Direct achter de woning bevindt zich een praktische overkapping, die aansluit op een ruime vrijstaande schuur met volop berg- en hobbyruimte.

De diepe achtertuin biedt veel privacy en beschikt achterin over een tweede, sfeervolle overkapping. Hier geniet je al vroeg in het voorjaar en tot ver in het najaar van het buitenleven, of je nu wilt ontspannen, borrelen of gezellig wilt tafelen met familie en vrienden.

Kenmerken:

- Woonoppervlakte: 70 m²
- Kelder: 16 m²
- Vliering: 11 m²
- Schuur: 12 m²
- Overkapping 1: 9 m²
- Overkapping 2: 14 m²
- Inhoud: 348 m³
- Perceeloppervlakte: 265 m²
- Bouwjaar: 1925

Bijzonderheden:

- Energielabel B
- Kunststof kozijnen en volledig voorzien van HR++ glas (2023)
- Volledig geïsoleerd (vloer, dak en gevel)
- HR-CV ketel uit 2024 (huur € 43,97 per maand)
- Voorzien van Pelletkachel (2023)
- 10 Zonnepanelen (2023) en thuisbatterij (2025) aanwezig
- Badkamer en toilet 2024
- Keuken 2024
- Riolering vervangen 2022
- Dakkapel
- Mechanische ventilatie en glasvezelaansluiting
- Nieuwe meterkast





























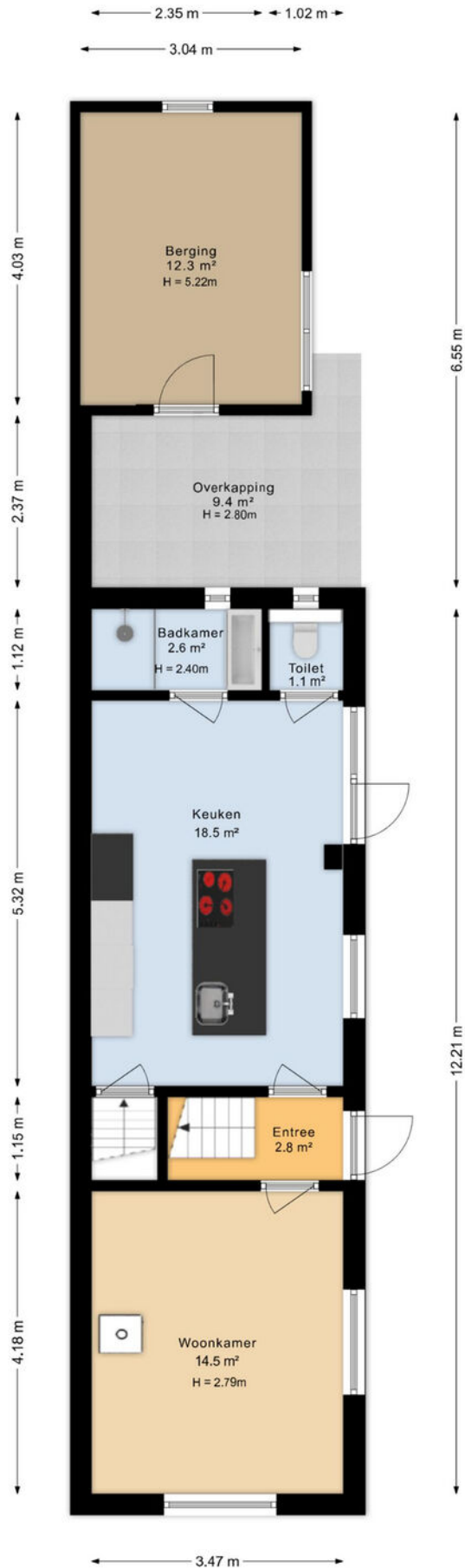




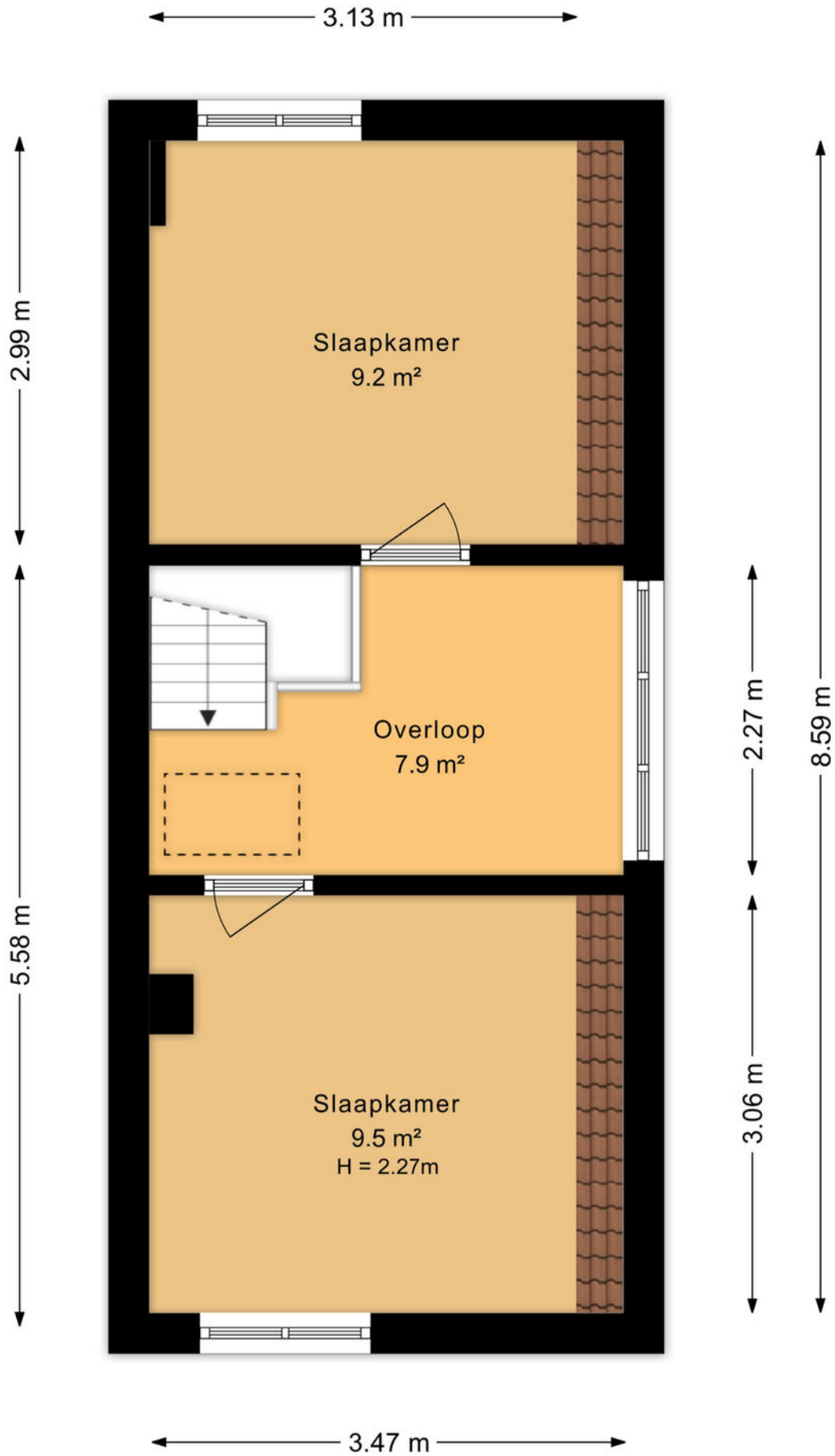




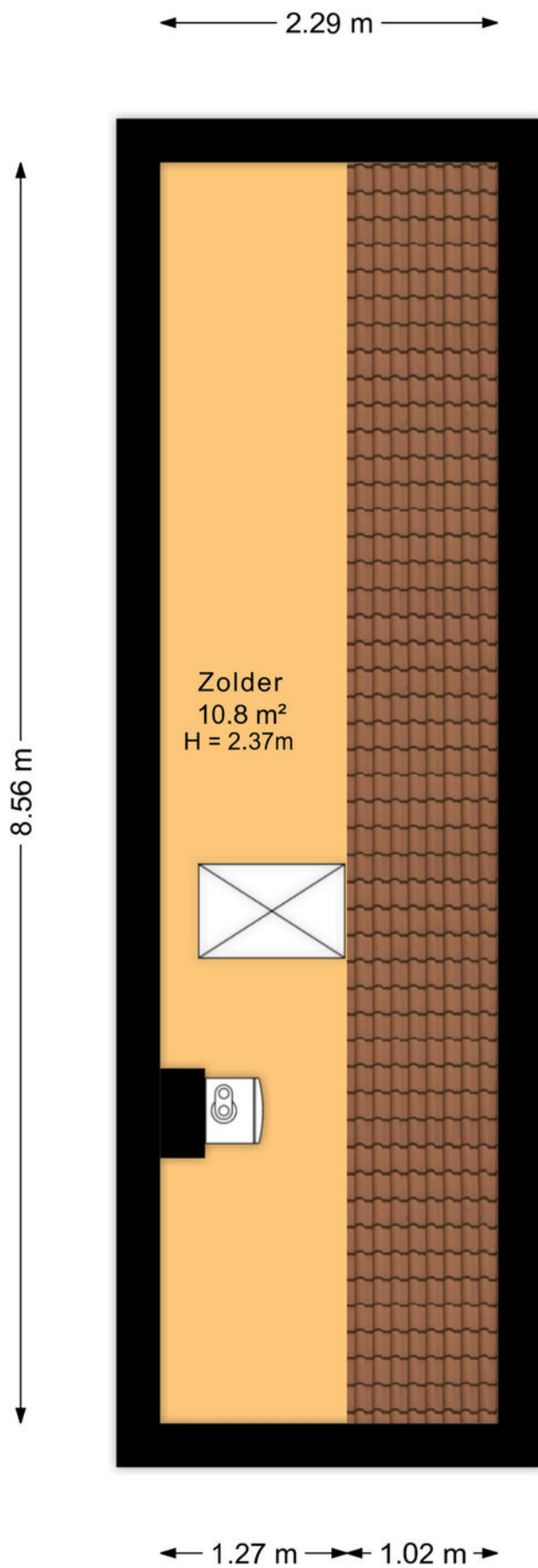
Plattegrond



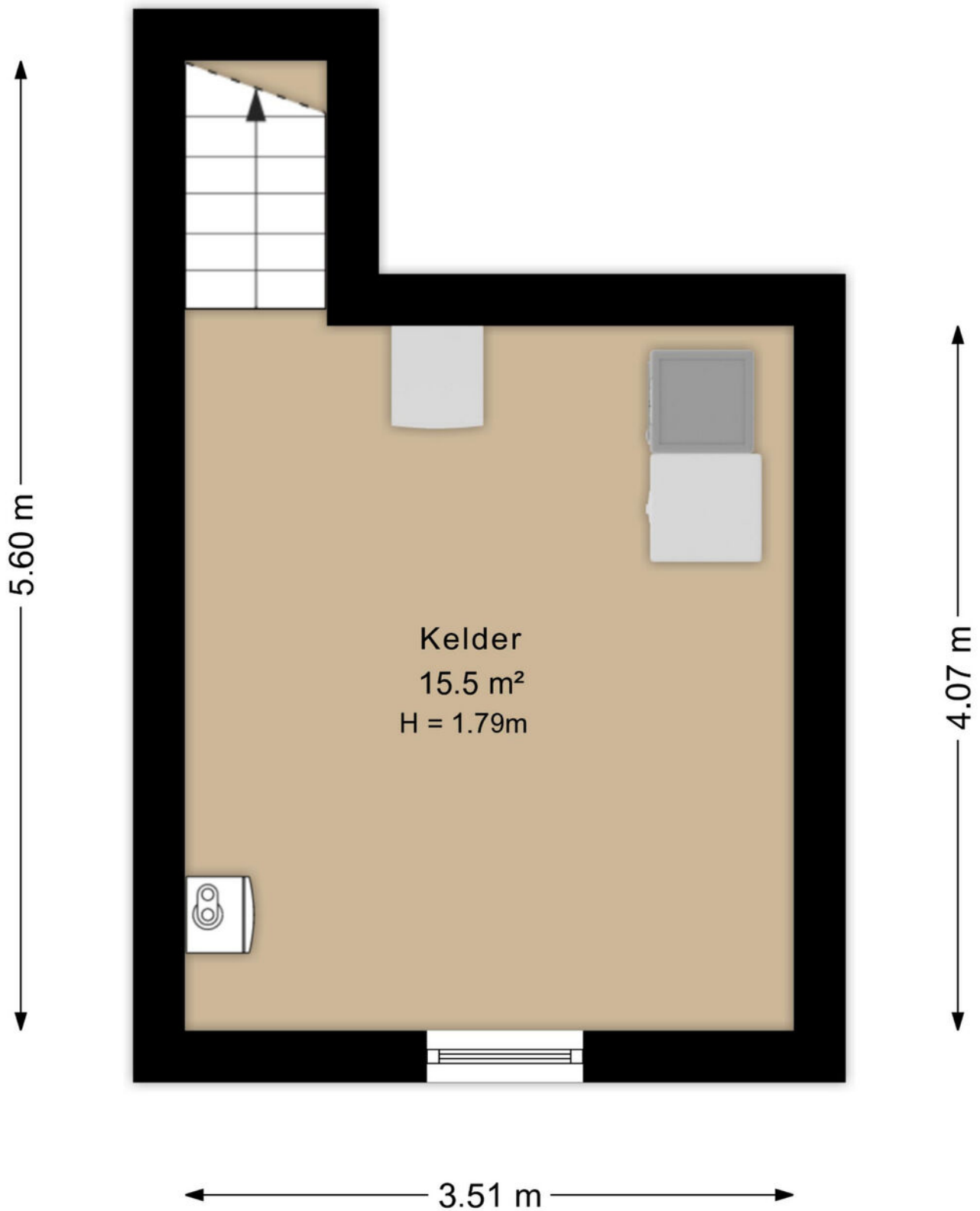
Plattegrond



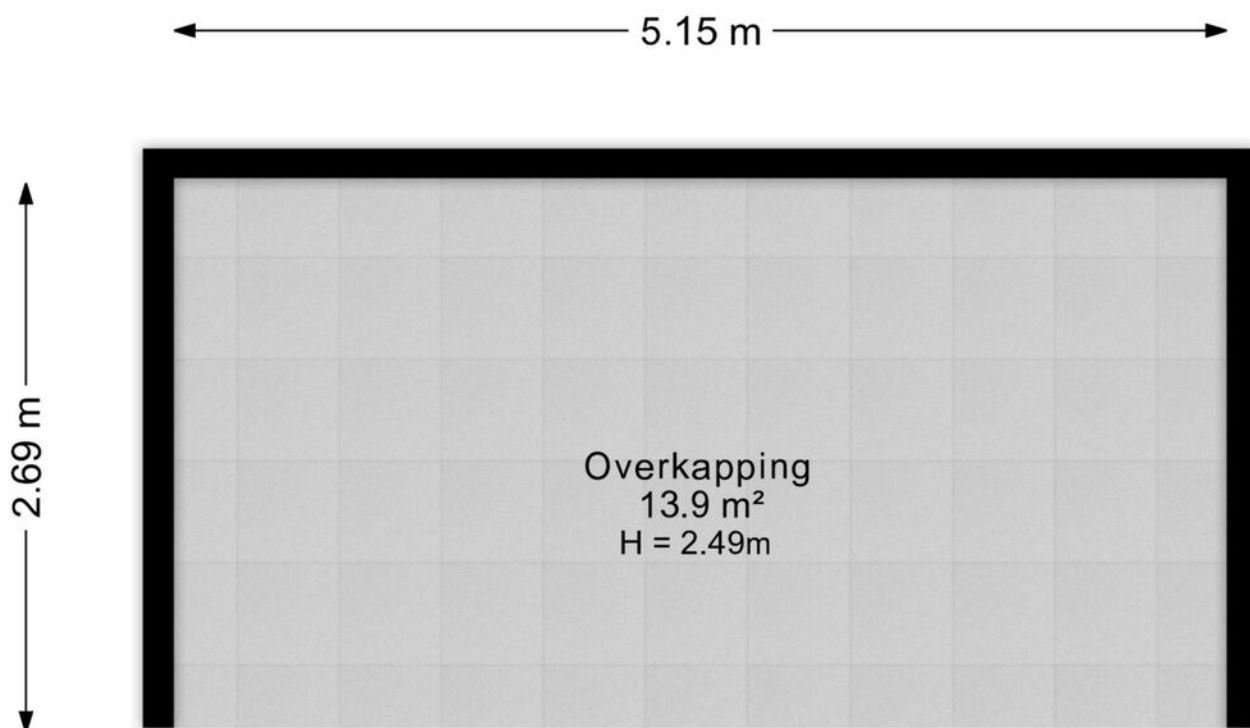
Plattegrond



Plattegrond



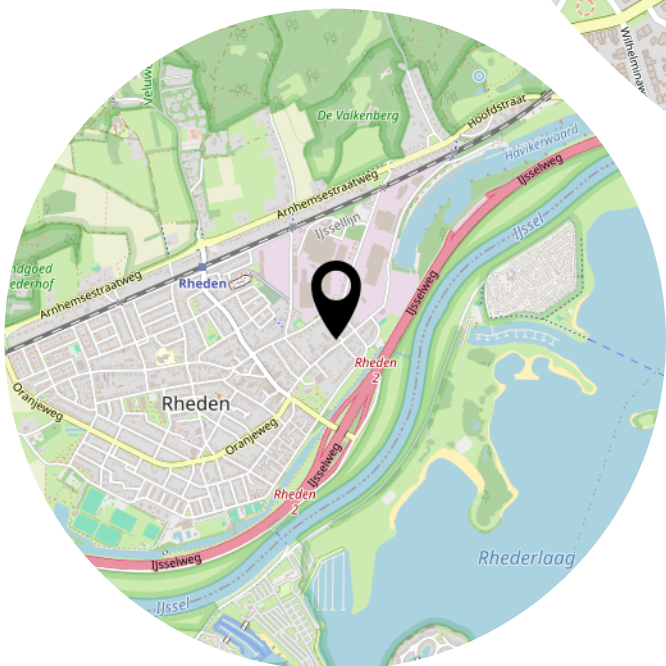
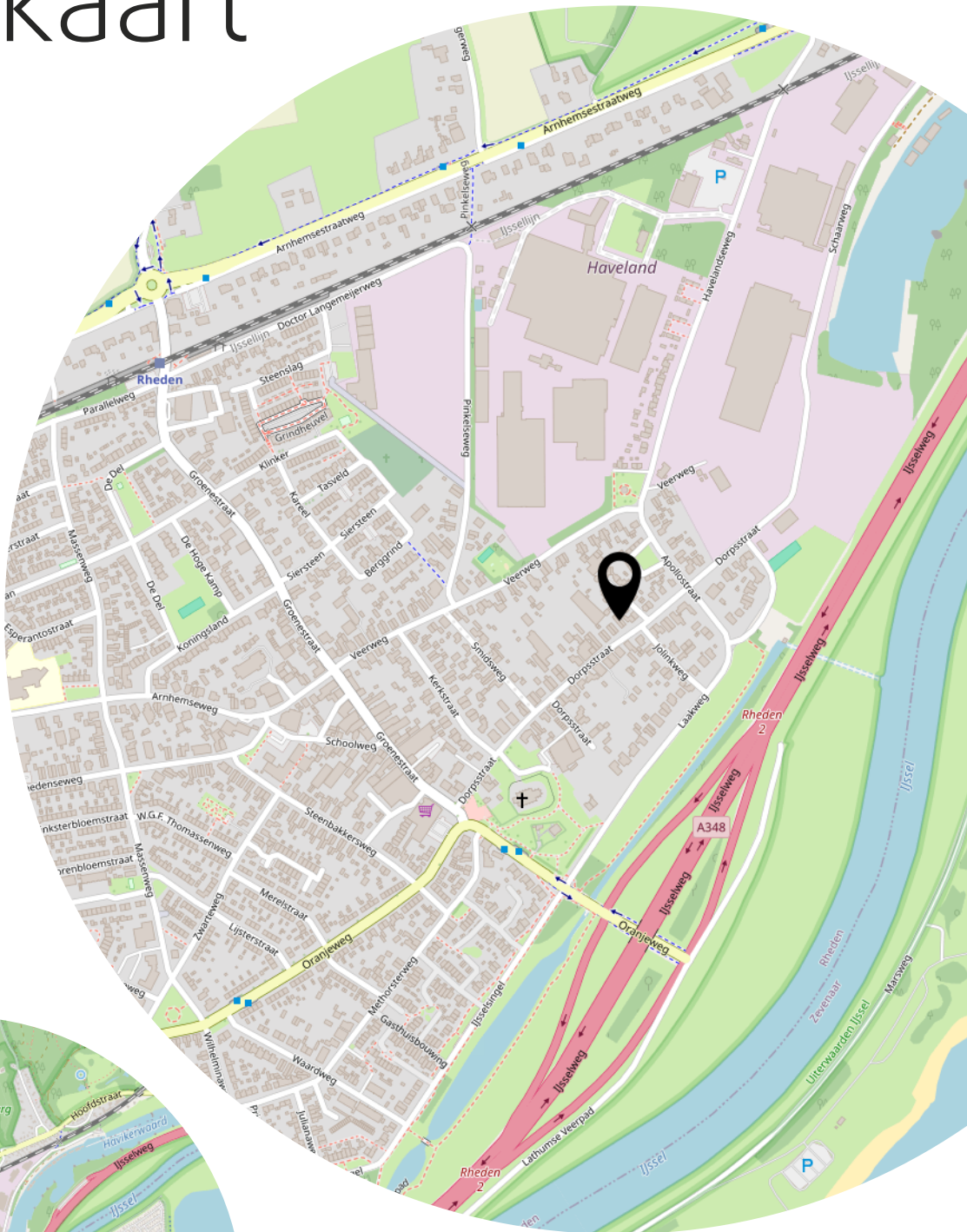
Plattegrond



Plattegrond



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kast slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
thuisbatterij	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- pelletkachel	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- overkapping	X		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			

Heeft u
interesse?



Turfstraat 37
6811 HK Arnhem

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

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 15.3

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 90 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, als gevolg door ouderdom, 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.