

DIEPENBROCKLAAN 19

6815 AH ARNHEM



ERWIN BROERSMA

Makelaar RMT

broersma@bmvmakelaars.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
Het souterrain	17
Het gastenverblijf	19
De tuin	23
Plattegronden	27
Lijst van zaken	33
Extra informatie	38
Onze dienstverlening	40
Aantekeningen	42

OVER DEZE WONING

Op een unieke locatie, midden in de bossen aan de rand van de geliefde woonwijk Alteveer, ligt deze charmante, vrijstaande villa. De stijlvolle woning, gebouwd in 1952, beschikt over een woonoppervlakte van circa 256 m², 28 m² overige inpandige ruimte en is gelegen op een royaal perceel van 1.540 m². Aan de villa is in 2022 een royale aanbouw over twee verdiepingen, begane grond en souterrain, gerealiseerd. De villa is gemoderniseerd en goed geïsoleerd en heeft een energielabel B. Een bijzonder pluspunt is het volledig zelfstandige gastenverblijf, gerealiseerd in de voormalige garage, dat zich uitstekend leent voor mantelzorg, werken aan huis of het exploiteren van een bed & breakfast.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.535.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	8
SOORT WONING:	VILLA	AANTAL SLAAPKAMERS:	5
BOUWJAAR:	1952	AANTAL WOONLAGEN:	3
WOONOPPERVLAKTE:	256 M ²	WIJK:	Alteveer
PERCEELOPPERVLAKE:	1540 M ²	ENERGIELABEL:	B
INHOUD:	1094 M ³		

MEER INFORMATIE

De villa is gelegen aan de Diepenbrocklaan, een verkeersluw en slingerend laantje dat zich door het glooiende landschap van Arnhem-Noord beweegt. De omgeving wordt gekenmerkt door soortgelijke vrijstaande villa's, veel groen en een uitzonderlijke rust. De uitgestrekte bossen van de Veluwe bevinden zich op loopafstand, evenals het Rijnstate Ziekenhuis. Het bruisende centrum van Arnhem is binnen vijf tot tien minuten bereikbaar en ook de uitvalswegen A12 en A50 liggen in de directe nabijheid. Dankzij de uitstekende verbindingen is Amsterdam bovendien binnen circa een uur met het openbaar vervoer te bereiken.





EXTRA INFORMATIE

Verscholen tussen volwassen bomen en omgeven door natuur biedt deze bijzondere villa een harmonieuze combinatie van ruimte, comfort en privacy. Vanaf het eerste moment ervaart u hier een gevoel van vrijheid. Grote raampartijen zorgen voor een prachtige verbinding met de omliggende tuin en laten het daglicht rijkelijk binnenstromen. De verschillende leefruimtes kenmerken zich door een warme en uitnodigende sfeer, fraaie zichtlijnen en een comfortabele indeling, waardoor iedere ruimte uitnodigt om te ontspannen en te genieten.

EXTRA INFORMATIE

Ook buiten komt deze woning volledig tot haar recht. De fraai aangelegde tuin sluit naadloos aan op de omliggende natuur en beschikt over meerdere terrassen, een royaal gazon en diverse sfeervolle zitplekken. Hier geniet u het hele jaar door van rust, ruimte en een uitzonderlijke mate van privacy. Een unieke woonplek waar natuur, karakter en wooncomfort op bijzondere wijze samenkomen.



BEGANE GROND

Via de overdekte entree, de "wintertuin", betreedt u de centrale hal, die het hart van de woning vormt en toegang biedt tot de verschillende vertrekken. Aan de rechterzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer, een royale leefruimte met een speelse indeling, grote raampartijen en directe verbinding met de tuin. De woonkamer staat in contact met de keuken, die centraal in de woning is gesitueerd. Aansluitend bevinden zich een praktische bijkeuken en een separate berging met eigen entree.

Aan de linkerzijde van de woning ligt een ruime (multifunctionele) werkkamer met een eigen aangrenzende keuken en sanitaire voorzieningen. Deze vleugel biedt volop mogelijkheden voor werken aan huis, praktijkruimte of een zelfstandig gebruik door gasten. Dankzij de eigen voorzieningen en eigen buitendeur kan deze ruimte uitstekend functioneren als afzonderlijk onderdeel van de woning.











EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers, een badkamer en een ruime overloop met vide. De royale hoofdslaapkamer aan de achterzijde heeft een balkon en biedt een prachtig uitzicht over het omliggende groen. Ook de slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een eigen balkon. De derde slaapkamer is eveneens van goed formaat en maakt deze verdieping bijzonder geschikt voor gezinnen of gasten. De slaapkamers zijn voorzien van airconditioning en kunnen hierdoor eveneens worden verwarmd.

De centraal gelegen moderne badkamer is voorzien van een douche, wastafel en toilet. De vide zorgt voor een fraaie ruimtelijke beleving en versterkt het open karakter van de verdieping.







HET SOUTERRAIN

Het souterrain biedt verrassend veel extra ruimte en is ingedeeld met een ruime slaapkamer, een badkamer, een technische ruimte en een afzonderlijke kantoorruimte. Dankzij de aanwezigheid van daglicht is deze verdieping uitstekend geschikt als gastenverblijf, kantoor aan huis, hobbyruimte of voor inwonende familieleden. De diverse ruimtes maken het souterrain tot een volwaardige en multifunctionele woonlaag.







HET GASTENVERBLIJF

Een bijzondere toevoeging aan het geheel is het volledig zelfstandige gastenverblijf. Deze sfeervolle ruimte beschikt over een royale woon-/slaapkamer, een eigen badkamer en een separaat toilet. Door de zelfstandige opzet is het gastenverblijf uitermate geschikt voor het ontvangen van gasten, mantelzorg, een bed & breakfast of een rustige thuiswerkplek in volledige privacy. De overdekte verbinding met de hoofdwoning zorgt voor comfort, terwijl de privacy volledig behouden blijft.







DE TUIN

De rondom gelegen tuin vormt een waar verlengstuk van de woning. Meerdere terrassen, volwassen beplanting, fraaie zichtlijnen en een royaal gazon creëren een unieke buitenbeleving. De tuin biedt optimale privacy en vormt een heerlijke plek om te ontspannen, te recreëren of gasten te ontvangen.

De natuurlijke ligging, gecombineerd met de volwassen begroeiing en de bosrijke omgeving, zorgt voor een uitzonderlijk woonklimaat waarin rust, ruimte en natuur centraal staan.









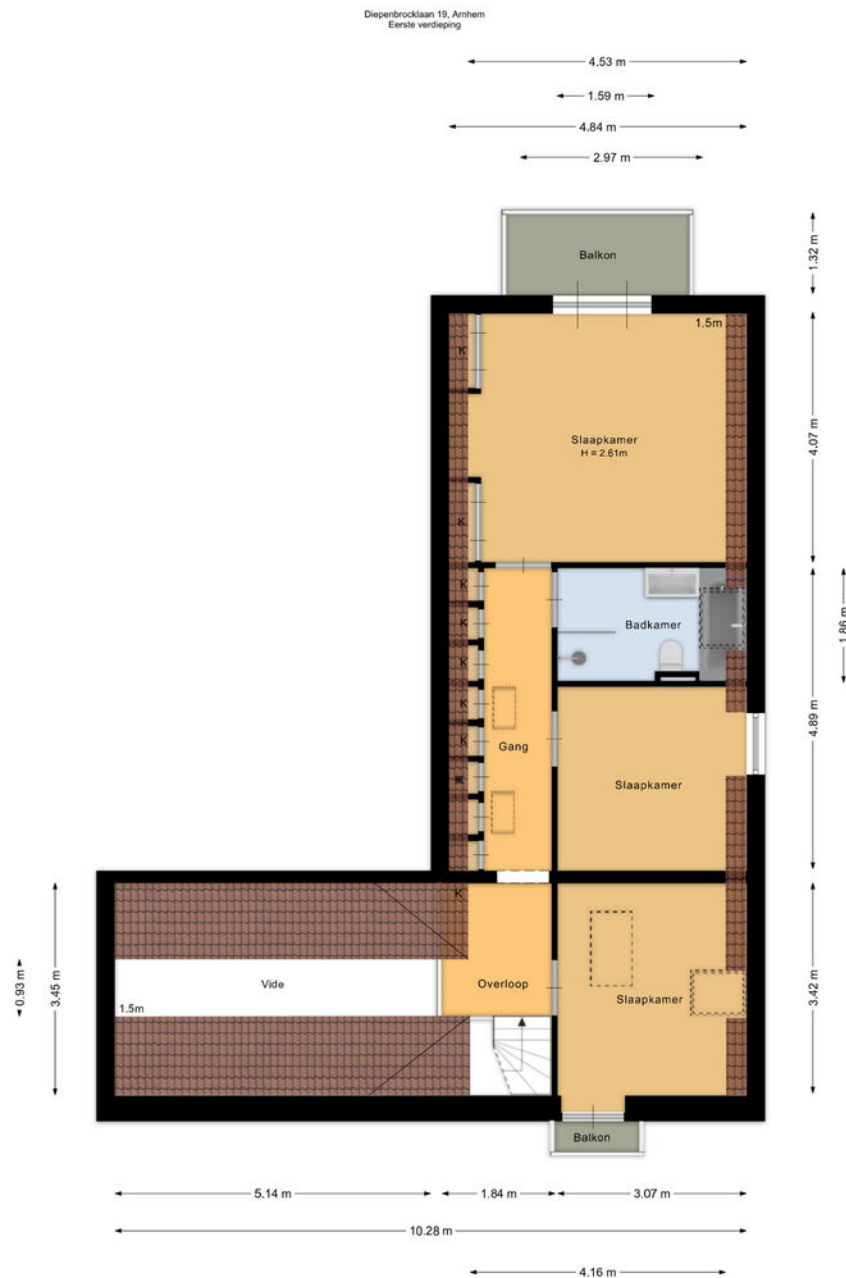
PLATTEGRONDEN

Begane grond



PLATTEGRONDEN

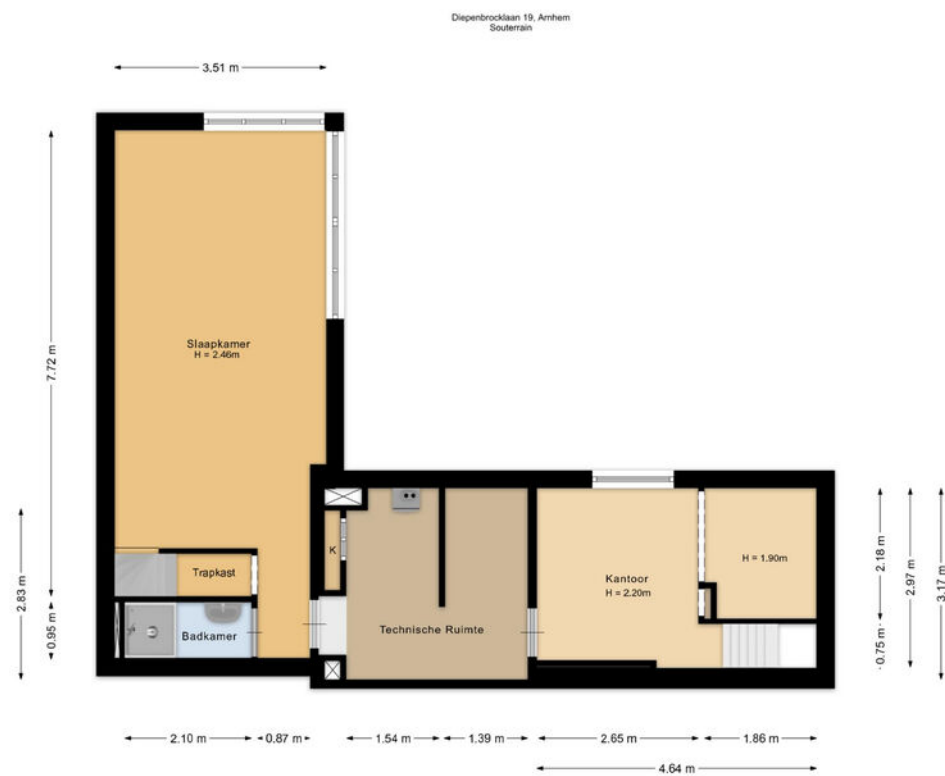
Eerste verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en zijn indicatief.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Van Allen Ingenieurs

PLATTEGRONDEN

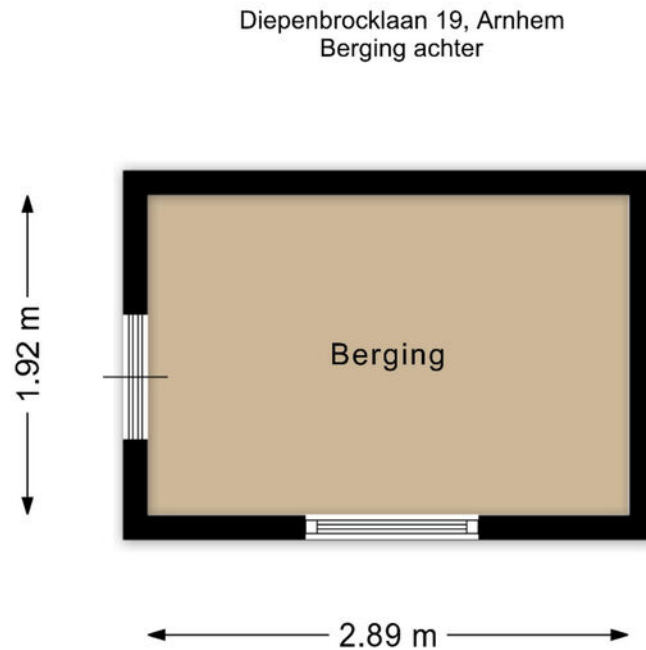
Souterrain



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en zijn indicatief.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Van Allen Ingenieurs

PLATTEGRONDEN

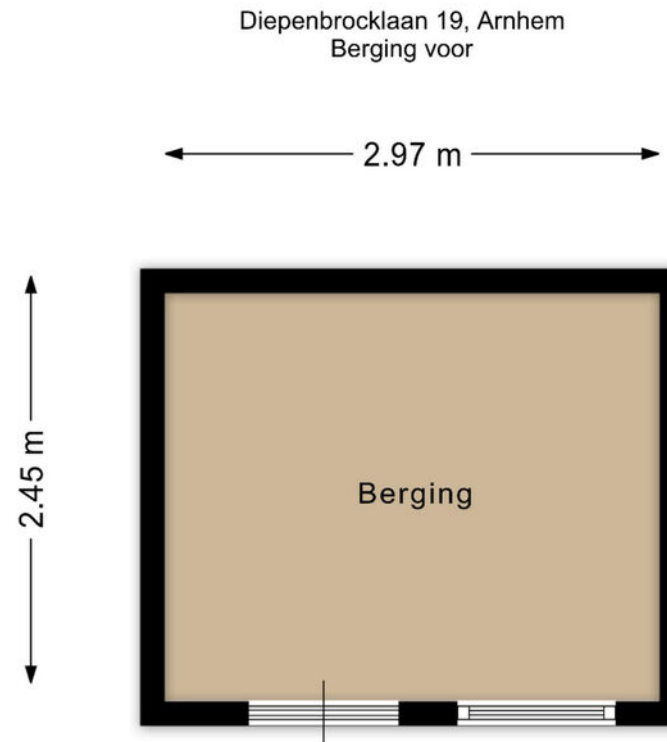
Berging achter



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en zijn indicatief.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Van Alfen Ingenieurs

PLATTEGRONDEN

Berging voor



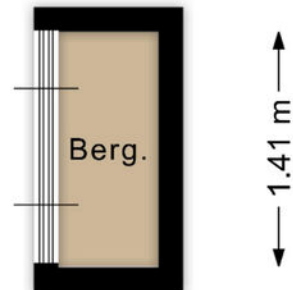
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en zijn indicatief.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Van Alfen Ingenieurs

PLATTEGRONDEN

Houtberging

Diepenbrocklaan 19, Arnhem
Houtberging

0.60 m



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en zijn indicatief.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Van Alfen Ingenieurs

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

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
- plavuizen	X				- afzuigkap	X			
-				X	- magnetron		X		
-				X	- oven	X			
					- combi-oven/combimagnetron				X
Overig, te weten					- koelkast	X			
- spiegelwanden				X	- vriezer				X
- schilderij ophangstelsel				X	- koel-vriescombinatie	X			
- houtkachel en vogelkooikast in de wintertuin	X				- vaatwasser	X			
- indien gewenst: meubilair gastkamer (behalve decoratiemateriaal)			X		- Quooker	X			
-				X	- koffiezetapparaat		X		
-				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

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT	
-				X	- ligbad	X				
-				X	- jacuzzi/whirlpool				X	
-				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/					
-				X	energiebesparing					
					Schotel/antenne				X	
Badkamer met de volgende toebehoren					Brievenbus	X				

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Kluis				X					X
(Voordeur)bel	X								X
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					
Waterslot wasautomaat	X				-				X
Zonnepanelen				X	-				X
Oplaadpunt elektrische auto	X								
				X	Tuin - Inrichting				
				X	Tuinaanleg/bestrating	X			
				X	Beplanting	X			

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
				X	-				X
					-				X
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					
houtopslag	X								
kippenren/hok	X								
Tuin - Overig									
Overige tuin, te weten									
- (sier)hek	X								
- vlaggenmast(houder)	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

