



**Esperantostaat 24 Rheden**

**www.DroomhuisMakelaardij.nl**

## Algemene object omschrijving:

### **Ruime uitgebouwde hoekwoning met eigen oprit, vier slaapkamers en een heerlijke zonnige tuin met overkapping**

Op een aantrekkelijke locatie in Rheden staat deze verrassend ruime en uitgebouwde hoekwoning met eigen oprit, vier slaapkamers, een praktische bijkeuken en een fraai aangelegde achtertuin met overkapping. Dankzij de uitbouw, de grote raampartijen en de gunstige hoekligging beschikt de woning over veel leefruimte en een prettige hoeveelheid daglicht. De combinatie van een kindvriendelijke woonomgeving, goede bereikbaarheid en de nabijheid van voorzieningen maakt dit een ideale gezinswoning.

#### **Begane grond**

Bij binnenkomst worden we verwelkomd in de hal, die toegang biedt tot het toilet, de trapopgang naar de verdiepingen, de praktische trapkast, de meterkast en de woonkamer. De meterkast is voorzien van 6 groepen, een aardlekschakelaar en een glasvezelaansluiting.

De woonkamer met haard bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Dankzij de grote raampartijen aan de voor- zij- en achterkant profiteert deze ruimte van een aangename hoeveelheid natuurlijk licht. Aan de achterzijde bevindt zich de eetkamer, waar je heerlijk kunt genieten over het zicht over de tuin. De schuifpui aan de achterzijde maakt deze eetkamer compleet! De eetkamer staat in open verbinding met de keuken.

De open keuken is voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Vanuit de keuken bereiken we de praktische bijkeuken, waar zich de aansluiting voor de wasmachine en de koelkast bevinden. Deze extra ruimte zorgt voor veel gebruiksgemak en extra bergruimte.

#### **Eerste verdieping**

Via de trap in de hal komen we op de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers en een separaat toilet met wastafel. Eén van de slaapkamers beschikt bovendien over toegang tot het balkon.

#### **Tweede verdieping**

Via een vaste trap bereiken we de tweede verdieping. Waar op de voorzolder zich de opstelling van de Intergas HR-huurketel uit 2019 bevindt. Tevens is hier een praktische vliering aanwezig voor extra opslagruimte.

Vanaf de voorzolder hebben we toegang tot de ruime badkamer, die is uitgerust met een douchehoek en een wastafelmeubel. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een vierde slaapkamer. Deze kamer is voorzien van rolluiken, wat zorgt voor extra comfort en verduistering.

## Algemene object omschrijving:

### Tuin

Vanuit zowel de eetkamer als de bijkeuken is de achtertuin bereikbaar. Vanwege de ruimte in de achtertuin en de overkapping kunt u de gehele dag zowel van de zon als de schaduw genieten.

Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande berging welke is voorzien van elektra. Bovendien geniet u hier van veel privacy, doordat er geen directe inkijk is van achtergelegen woningen.

### Omgeving

Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk van Rheden staat deze ruime uitgebouwde hoekwoning met eigen oprit. Het gezellige centrum van Rheden, diverse basisscholen, speelvoorzieningen, het openbaar vervoer en de Veluwezoom eenvoudig bereikbaar. Ook de uitvalswegen richting Arnhem, Doetinchem en de A348 zijn snel en gemakkelijk te bereiken, waardoor de woning een uitstekende combinatie biedt van rust, natuur en bereikbaarheid.

### Bijzonderheden

- Ruime uitgebouwde hoekwoning
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk
- Eigen oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein
- Vier ruime slaapkamers
- Intergas HR-huurketel uit 2019
- Vrijstaande berging voorzien van elektra
- Centrum van Rheden op loopafstand
- Glasvezelaansluiting aanwezig

**Object kenmerken:**

<b>Soort woning:</b>	* Eengezinswoning
<b>Type:</b>	* Hoekwoning
<b>Ligging:</b>	* Aan rustige weg en in woonwijk
<b>Bouwjaar:</b>	* 1964
<b>Inhoud:</b>	* 370 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte:</b>	* 116 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	* 284 m <sup>2</sup>
<b>Ligging achtertuin:</b>	* Noord oosten
<b>Berging:</b>	* Vrijstaande stenen berging
<b>Aantal slaapkamers:</b>	* Vier
<b>Verwarming:</b>	* Centrale Verwarming
<b>Type ketel:</b>	* Intergas HR CV 2019
<b>Warm water:</b>	* Combiketel
<b>Isolatie:</b>	* Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

**www.DroomhuisMakelaardij.nl**

**Indruk begane grond:**



**[www.DroomhuisMakelaardij.nl](http://www.DroomhuisMakelaardij.nl)**

**Indruk begane grond:**



**[www.DroomhuisMakelaardij.nl](http://www.DroomhuisMakelaardij.nl)**

**Indruk begane grond:**



**[www.DroomhuisMakelaardij.nl](http://www.DroomhuisMakelaardij.nl)**

**Indruk 1ste verdieping:**



**[www.DroomhuisMakelaardij.nl](http://www.DroomhuisMakelaardij.nl)**

**Indruk 1ste verdieping:**



**[www.DroomhuisMakelaardij.nl](http://www.DroomhuisMakelaardij.nl)**

**Indruk 1ste verdieping:**



**[www.DroomhuisMakelaardij.nl](http://www.DroomhuisMakelaardij.nl)**

**Indruk 1ste verdieping:**



**www.DroomhuisMakelaardij.nl**

**Indruk 2de verdieping:**



**[www.DroomhuisMakelaardij.nl](http://www.DroomhuisMakelaardij.nl)**

**Indruk 2de verdieping:**



**[www.DroomhuisMakelaardij.nl](http://www.DroomhuisMakelaardij.nl)**

**Indruk tuin:**



**[www.DroomhuisMakelaardij.nl](http://www.DroomhuisMakelaardij.nl)**

**Indruk tuin:**



**[www.DroomhuisMakelaardij.nl](http://www.DroomhuisMakelaardij.nl)**

**Indruk tuin:**



**[www.DroomhuisMakelaardij.nl](http://www.DroomhuisMakelaardij.nl)**

**Plattegronden:**



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

**[www.DroomhuisMakelaardij.nl](http://www.DroomhuisMakelaardij.nl)**

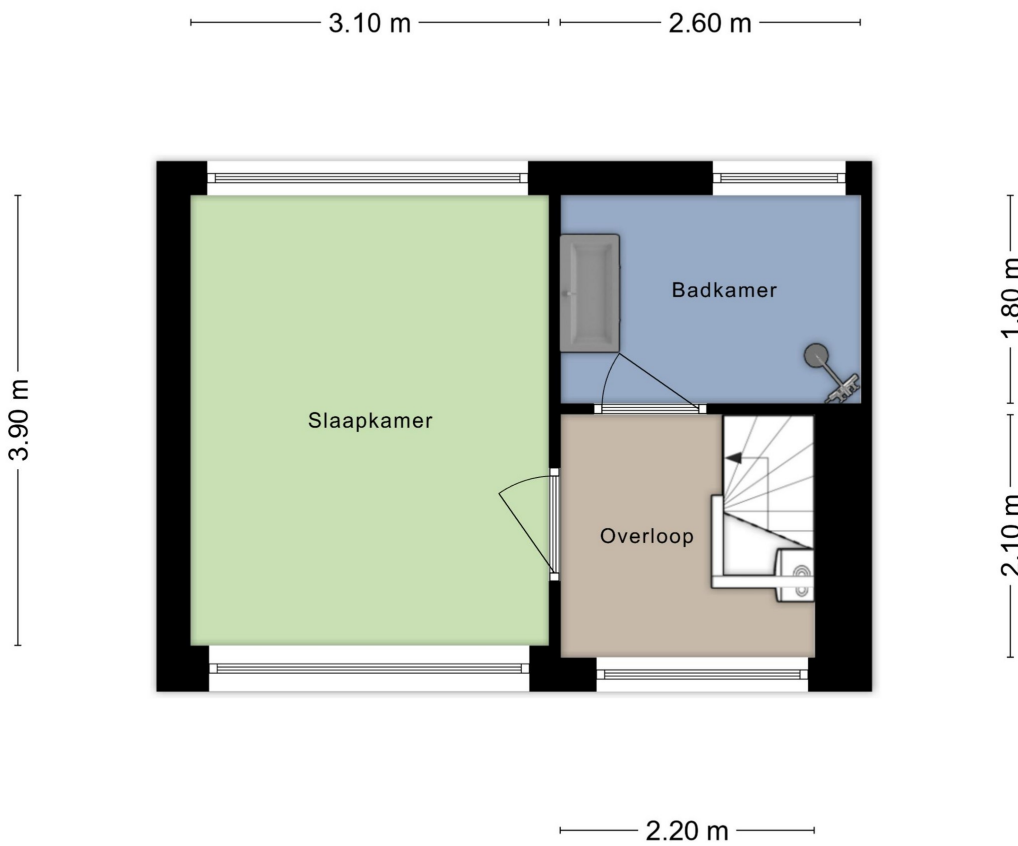
## Plattegronden:



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

[www.DroomhuisMakelaardij.nl](http://www.DroomhuisMakelaardij.nl)

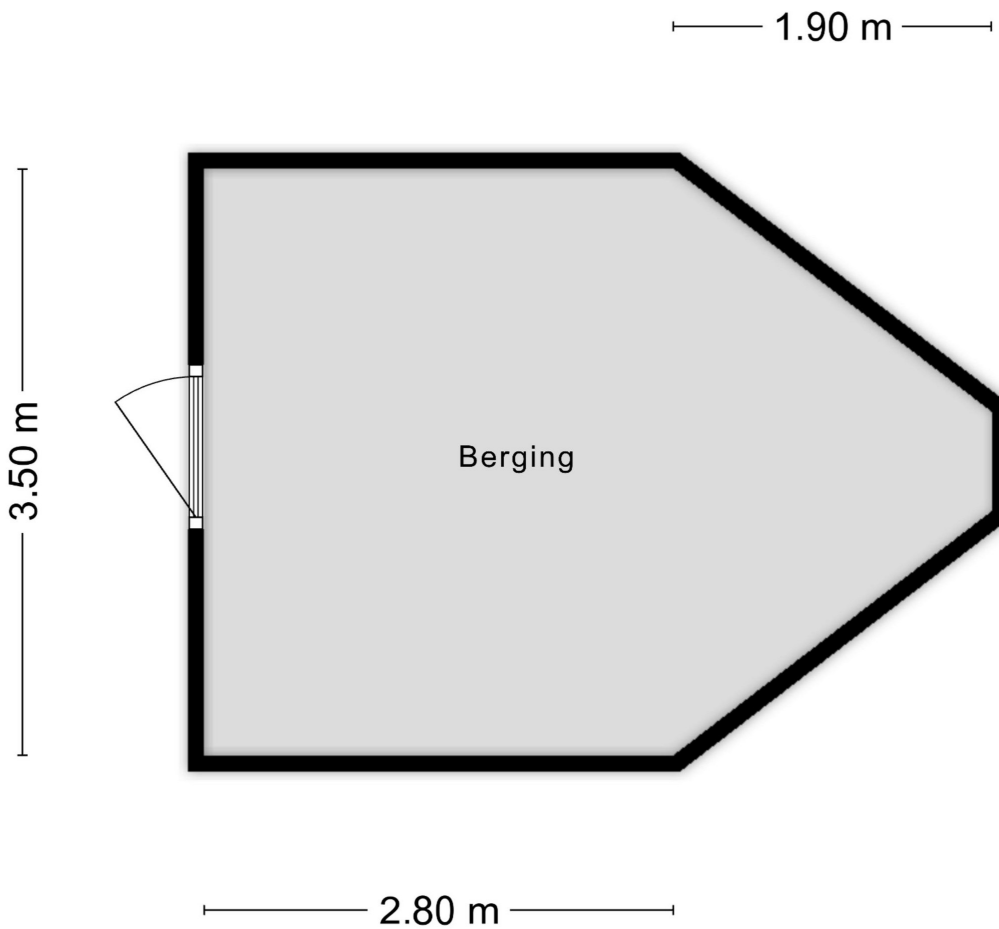
**Plattegronden:**



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

**[www.DroomhuisMakelaardij.nl](http://www.DroomhuisMakelaardij.nl)**

**Plattegronden:**



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

**[www.DroomhuisMakelaardij.nl](http://www.DroomhuisMakelaardij.nl)**

**Kadastrale kaart:**



**www.DroomhuisMakelaardij.nl**

## **Algemene informatie:**

**Wij hopen u middels deze verkoopbrochure een goed beeld te hebben gegeven van het te verkopen object. Mocht u uw huidige woning nog niet hebben verkocht zijn wij u uiteraard graag van dienst bij een eventuele verkoop. Ons unieke verkoopconcept willen wij u graag in een geheel vrijblijvend gesprek toelichten.**

## **Vrijblijvende aanbieding:**

Hoewel deze verkoopbrochure met de groots mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en / of onvolledigheden in de beschrijving aanwezig zijn. Noch verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid.

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat slechts een vrijblijvende aanbieding. Bij het vermelden van maten kunnen deze afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

## **Mededelingsplicht verkoper:**

De verkoper is verplicht u op de hoogte te brengen van gebreken waarvan hij weet dat ze bestaan. Is er bijvoorbeeld een lekkage dan moet hij dit vermelden. Indien de verkoper dit soort zaken niet vermeld schendt hij zijn mededelingsplicht. Maar dit geldt niet voor gebreken die u eenvoudig zelf had kunnen zien.

## **Onderzoeksplicht koper:**

De koper heeft een onderzoeksplicht, van de koper mag verwacht worden dat hij de staat van de woning onderzoekt. Bouwkundige gebreken die de koper tijdens een bezichtiging heeft ontdekt of had kunnen ontdekken blijven in principe voor diens rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. Als u overweegt om de woning te kopen kan het verstandig zijn om een dekundige in te schakelen.

## **Financieringsvoorbehoud:**

Eventueel door koper te maken voorbehouden (Bijv. onder voorbehoud het verkrijgen van een hypotheek) worden alleen in de koopakte overgenomen indien deze tijdens de onbehandelingen zijn afgesproken.

## **Bieding en gunning:**

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt tot stand indien overeenstemming is bereikt over koopsom, aanvaardingstermijn, aanvullende voorwaarden en de eventueel schriftelijk vastgestelde roerende zaken. Deze koopovereenkomst dient door beiden partijen te zijn ondertekend.

## Onze dienstverlening:

Wij van Droomhuis Makelaardij zijn u, naast de verkoop van uw woning, ook graag van dienst bij aankoop, (NWWI) taxaties, hypotheek en verzekeringen.

### **Bent U van plan uw woning te verkopen?**

Dit vraagt om een professionele begeleiding. Droomhuis Makelaardij biedt U deze begeleiding. De makelaars van Droomhuis Makelaardij kennen de woningmarkt in de regio als geen ander. Wij zullen uw woning, conform de markt, op een reële waarde waarderen. Om de verkoop van uw woning naar volle tevredenheid te laten verlopen, brengen wij uw woning op de meest optimale manier onder de aandacht.

**Het kopen van een woning** is voor de meeste mensen geen dagelijkse bezigheid. In de huidige markt is het noodzakelijk een partij te hebben die U tijdens het gehele aankoopproces begeleidt van A t/m Z! Wij adviseren U over de waarde van de woning, de bouwkundige en juridische aspecten en de ontwikkelingen in de directe omgeving. Laat u niet verrassen en profiteer mee van onze aankoopservice!

**Het taxeren van onroerend goed** is meer dan alleen een waardebeoordeling. Het vereist kennis van de markt, wet en regelgeving en tal van andere elementen die van invloed op de waarde kunnen zijn. Onze deskundige taxateurs zijn u van dienst bij het taxeren van uw woning ten behoeve van aankoop, financiering, verbouwing of oversluiten van uw huidige hypotheek. Informeer naar onze scherpe tarieven!

---

## Ja ik wil...

- ... een vrijblijvend adviesgesprek m.b.t. de verkoop van mijn woning;
- ... een oriënterend gesprek m.b.t. de aankoop van mijn droomhuis;
- ... een (NWWI) taxatierapport laten opstellen;
- ... een geheel vrijblijvend adviesgesprek met een erkend hypotheek adviseur;
- ... een onafhankelijk scan van mijn huidige verzekeringen, betaal ik niet te veel?
- ... een bouwtechnische keuring uit laten voeren bij de woning in deze brochure.

Wij zijn u graag van dienst!

**www.DroomhuisMakelaardij.nl**

**Ons team:**



**Nick van Loon**  
Makelaar/  
Taxateur.



**Angela van Loon**  
Administratie



**Rainer Elsmann**  
Makelaar  
Duitsland

**Wenst u meer informatie?**

Neem geheel vrijblijvend contact met ons op, u bent van harte welkom!

**Droomhuis Makelaardij**

Adres: Schoolweg 4a  
6991 EB Rheden  
Telefoon: 026-4951666  
Telefax: 026-4950085  
Website: [www.DroomhuisMakelaardij.nl](http://www.DroomhuisMakelaardij.nl)  
E-Mail: [info@DroomhuisMakelaardij.nl](mailto:info@DroomhuisMakelaardij.nl)

**Wij zijn ook te vinden op de Sociale Media:**



**[www.DroomhuisMakelaardij.nl](http://www.DroomhuisMakelaardij.nl)**