



ZAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP.

Rijksweg-West 28
Arnhem

VRAAGPRIJS € 450.000 K.K.



www.zaatvastgoed.nl

Zaat Vastgoed | van Wijkplein 1 | 6851 MC Huissen
(026) 388 4003 | zaat@zaatvastgoed.nl





Karaktervolle en verrassend ingedeelde

2-onder 1-kapwoning in het Eldense Arnhem.

Karaktervolle en verrassend ingedeelde 2-onder-1-kapwoning met heerlijke voortuin in het Eldense Arnhem. Achter de oprit, haag en poort gaat deze in omstreeks 1919 gebouwde gezinswoning schuil. Een verrassende indeling biedt een woonkamer, woonkeuken, slaapkamer, badkamer en bergruimte op de begane grond en op de etage bevinden zich de 2e en 3e slaapkamer. Een knusse patio-achtertuin wordt aangevuld met de hoofdtuin aan de voorzijde. Onder de robuuste, aangebouwde overkapping kan het buitenseizoen aangenaam worden verlengd!

Met behoud van het dorpse, historische karakter van Elden, maakt Elden onderdeel uit van de gemeente Arnhem. Gelegen aan de belangrijke straat Rijksweg-West bevinden veel voorzieningen op loopafstand: Molen 'De Hoop', basisschool en opvang, horecagelegenheden, sportvelden, dorpsplein bij de kerk en openbaar vervoer. Supermarkten, winkels, middelbare scholen, overdekt winkelcentrum Kronenburg zijn met de fiets snel bereikbaar evenals het bruisende centrum van Arnhem iets verder. De aansluiting op de A325 en het landelijke (snel)wegennet is uitstekend!



INDELING.

Begane grond: oprit naar de afsluitbare poort en wintergroene haag naar de besloten voortuin. De voortuin is deels bestraat en deels voorzien van een (kunstgras)speelgazon; in 2 vrijstaande houten bergingen kan bijvoorbeeld tuingereedschap worden opgeborgen. De aangebouwde, robuuste overkapping is voorzien van elektriciteit en stromend (koud)water, licht doorlatende dakplaten gecombineerd met plat dak met bitumen. Deze overdekte ruimte biedt het ideale buiten-huiskamer-gevoel. Er kan desgewenst een keukenblok en/of bar worden geplaatst, zoals op de foto's te zien is. Links opzij een deur naar de hal met garderobe-wandmeubel en kastruimte, rechtdoor deur naar de langgerekte berging met opstelplaats voor de cv-ketel (Intergas HRE, 2018, lease), aansluitingen voor wasmachine en droger. Linksom is de oorspronkelijke entree toegankelijk, met de oorspronkelijke voordeur, het toilet (v.v. wandcloset en inbouwspots) en een deur naar de woonkeuken. Vanuit de woonkeuken leiden openslaande deuren naar de patio-tuin achterom en bieden deuren toegang tot de badkamer en begane grond-bijkeuken. In de keuken is plaats voor een eettafel en het kookgedeelte is ingericht met een 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap erboven in de hoekopstelling, combimagnetron, koelkast en veel bergruimte in de boven- en onderkasten en -laden (vaatwasser niet gemeld omdat deze het niet doet). Desgewenst kan de bijkeuken, nu voorzien van aansluitingen voor wasmachine en droger en ingedeeld met een bergkast, worden getransformeerd naar een hobby- of slaapkamer.

De compacte achtertuin is bestraat en heeft verlichting en een buitenkraan.

Met een ligbad, inloopdouche (met hand- en regendouche en goot), wastafelmeubel met spiegel, inbouwspots, vloerverwarming en elektrische blaaskachel is de inpandige badkamer ingericht. Een kleine stap omhoog brengt je vanuit de woonkeuken in de woonkamer; een gezellige plek met een groot raam naar de overkapping, trapopgang naar de verdieping, deur naar de begane grondslaapkamer aan de voorzijde en een plateau met plaats voor een sfeervolle, verwarmende allesbrander-kachel (ter overname). Aan de voorzijde heeft de begane-grondslaapkamer behalve een raam naar de voortuin ook een hoog raam richting woonkamer.

Eerste verdieping: overloop met vaste schuifdeurenkast naar het knieschot aan de voorzijde en toegang tot de 2 slaapkamers op deze verdieping. Met een vaste trap naar de entresol (met dakraam naar de achterzijde) en een raam in de topgevel opzij is deze slaapkamer speels ingedeeld. Aan de achterzijde heeft de 2e slaapkamer behalve een raam in de dakkapel achter eveneens een raam in de topgevel opzij.

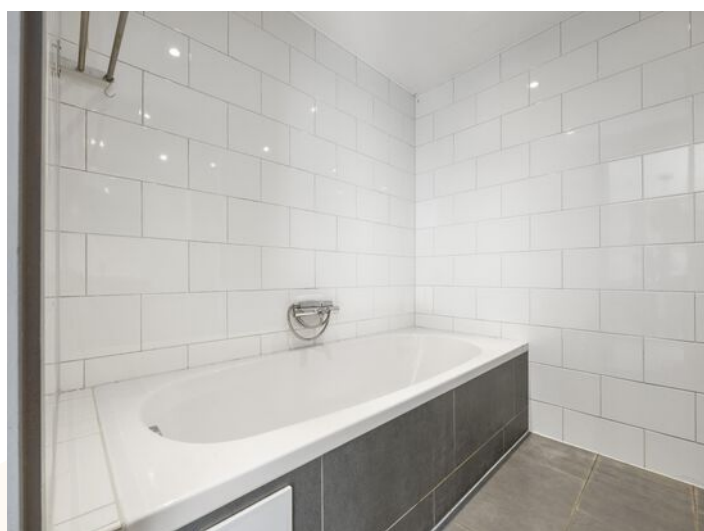
FOTO'S.



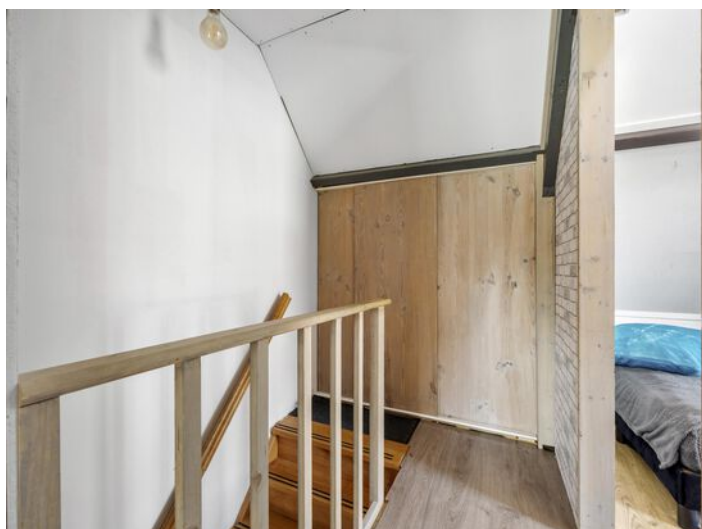
FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



BIJZONDERHEDEN.

Met haar oorspronkelijke bouwjaar in omstreeks 1919 is deze twee-onder-een-kapwoning terloops verbouwd en gemoderniseerd en grotendeels voorzien van (kunststofkozijnen met) dubbel glas; de woning kreeg energielabel E. Voor deze woning aan de Rijksweg-West 28 in Elden geldt, net als voor Elden als geheel, de status van gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Vraag de makelaar voor meer informatie.

KENMERKEN.

Gebruiksoppervlakte wonen: 112 m²

Overige inpandige ruimte: 2 m²

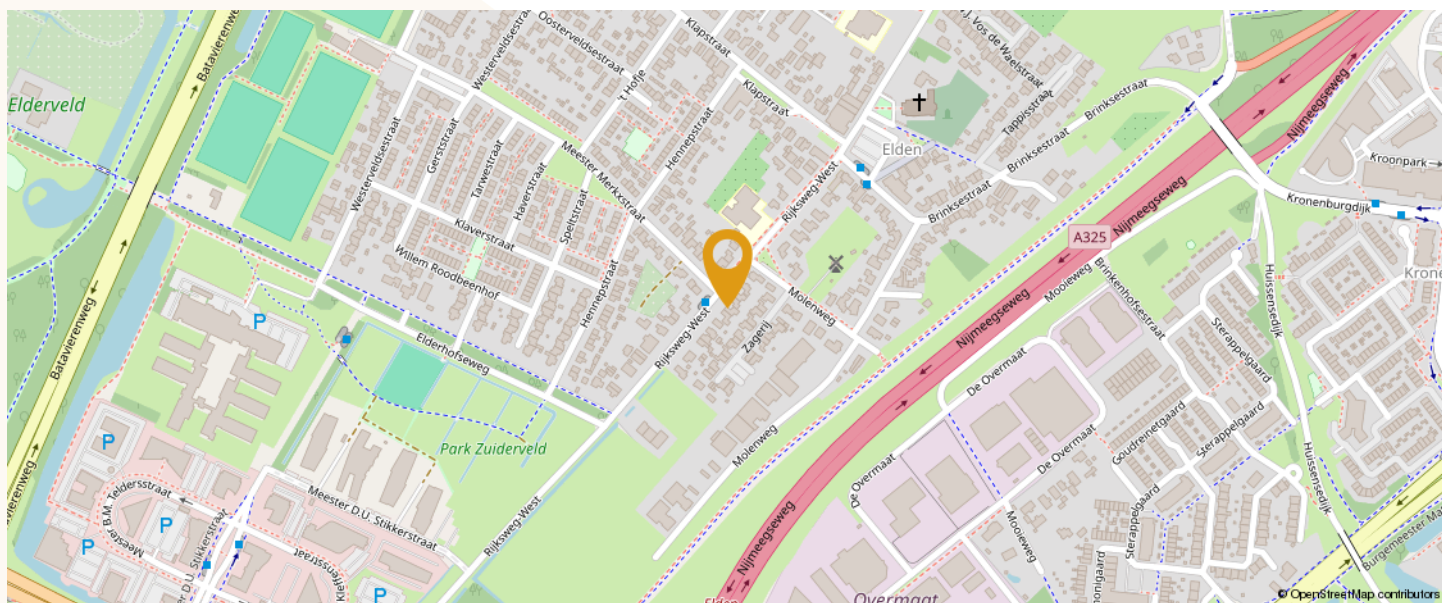
Gebouwgebonden buitenruimte: 26 m²

Externe bergruimte: 8 m²

Inhoud woonhuis: 413 m³

Perceeloppervlakte: 213 m²

Energielabel: E



PLATTEGRONDEN.



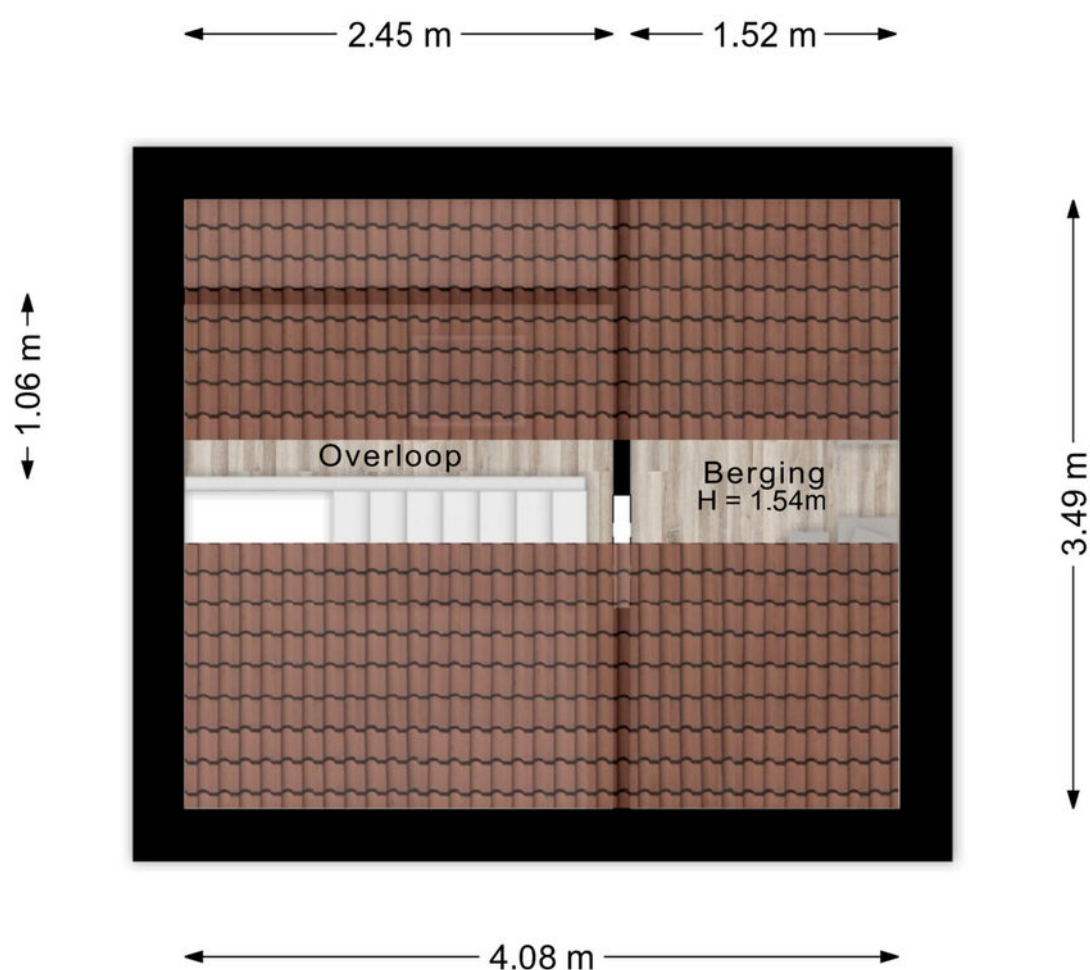
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

PLATTEGRONDEN.



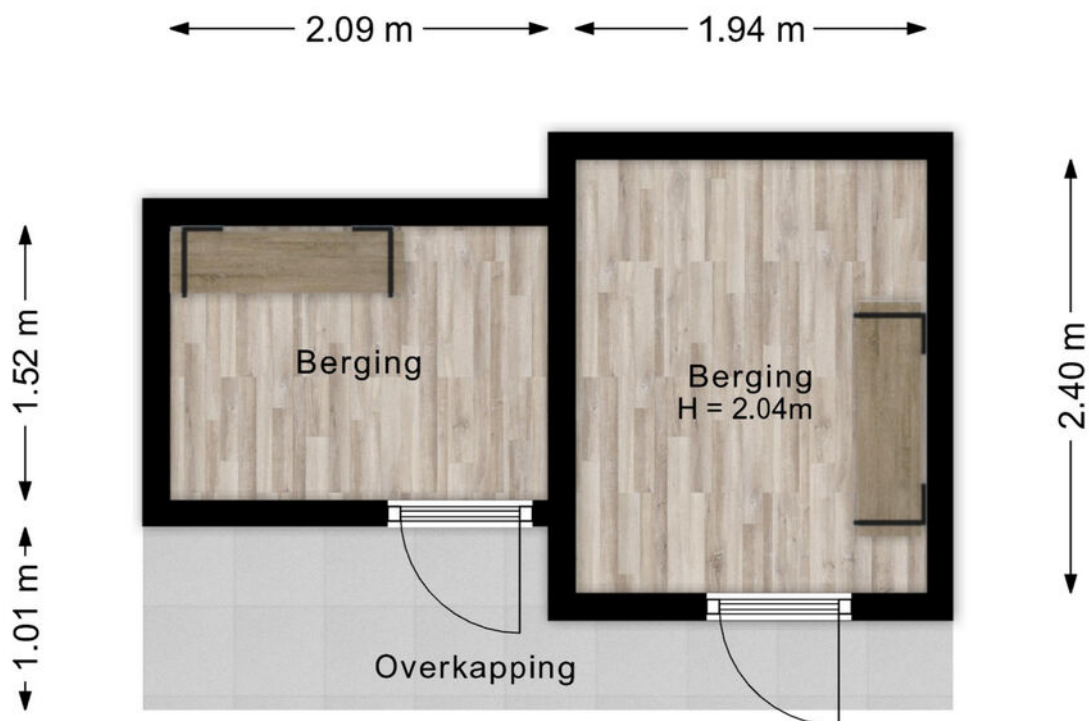
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

PLATTEGRONDEN.



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

PLATTEGRONDEN.



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
(/losse) kasten, legplanken			
Legplanken inloopkast	x		
Inbouwkasten boven	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails		x	
Gordijnen		x	
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Interieur			
Allesbrander			x
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
Overige			
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		

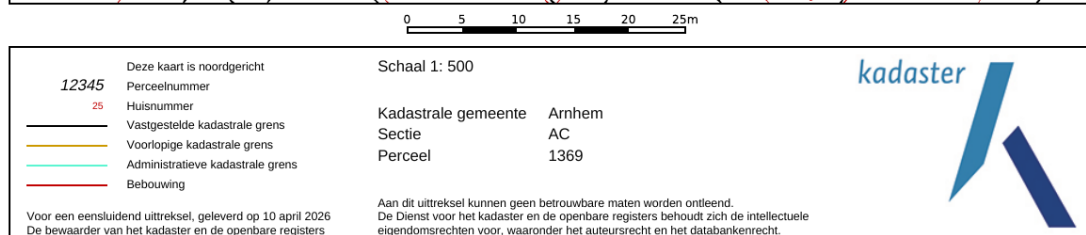
LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Koel-vriescombinatie		x	
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder		x	
Toiletborstel(houder)		x	
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder		x	
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus		x	
Kluis		x	
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat			x
Warmwatervoorziening			
CV-installatie			x

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting		x	
Waterton	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
Buitenkeuken		x	
Bartafel		x	
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
Extra dakpannen	x		
Over te nemen contracten			
CV			x

Uw referentie: ---



BELANGRIJKE INFORMATIE.

Vrijblijvende aanbidding

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving voorkomen. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en moet derhalve gezien worden als een vrijblijvende aanbidding. Een bieding overeenkomstig de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen en/of zijn verstrekt door een extern bedrijf kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Onderzoekspllicht koper & mededelingspllicht

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 waarneming ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de koper rustende mededelingspllicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoekspllicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit om te voldoen voor het gebruik dat hij/zij van de woning zal willen maken.

Bouwkundige risico's

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

Vloeren

Indien de woning is gebouwd in de periode 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 bewapening kan aantasten.

Asbest

Mogelijk zijn er asbesthoudende materialen in de woning verwerkt. Bij verwijdering dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra kosten met zich mee kunnen brengen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Bodemverontreiniging, ondergrondse tanks

Er wordt door verkoper geen onderzoek gedaan naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover het verkoper bekend is, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeistof)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door de verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn/haar keuze.

MEESTGESTELDE VRAGEN.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

Als ik de vraagprijs bied, moet de woning dan aan mij worden verkocht?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag de makelaar tijdens een onderhandeling doorgaan met bezichtigen?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure als u ook een bod wenst uit te brengen.

Mag de verkoopprocedure tijdens een onderhandeling worden gewijzigd?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Aangenaam! Wij zijn De Hypotheekshop Lingewaard!



Kom vrijblijvend kennismaken

Altijd een duidelijk verhaal, zo luidt de slogan. En dat is dan ook wat de nieuwe vestiging van De Hypotheekshop in Huissen typeert, want onze adviseurs bieden jou een persoonlijk hypotheekadvies aan en beantwoorden met plezier iedere financiële vraag met een duidelijk en passend antwoord. De woningmarkt staat tegenwoordig onder hevige druk en daarom vinden wij het des te belangrijker dat jij weet waar jouw kansen liggen en hoe je deze kunt benutten. Of je nou al jarenlang in het bezit bent van een hypotheek of daar voor het eerst mee te maken krijgt als starter, je bent bij ons aan het juiste adres!

Een afspraak maken is zo geregeld. En het wordt nog mooier, de eerste afspraak nemen wij namelijk voor onze rekening. We horen of zien je daarom graag snel, telefonisch of bij ons op kantoor!

De Hypotheekshop Lingewaard

Stadswal Noord 1 | 6851 VG Huissen | (026) 200 52 98

lingewaard764@hypotheekshop.nl | www.hypotheekshop.nl/lingewaard

Hypotheeken

Financiële planning

Verzekeringen