

TE KOOP

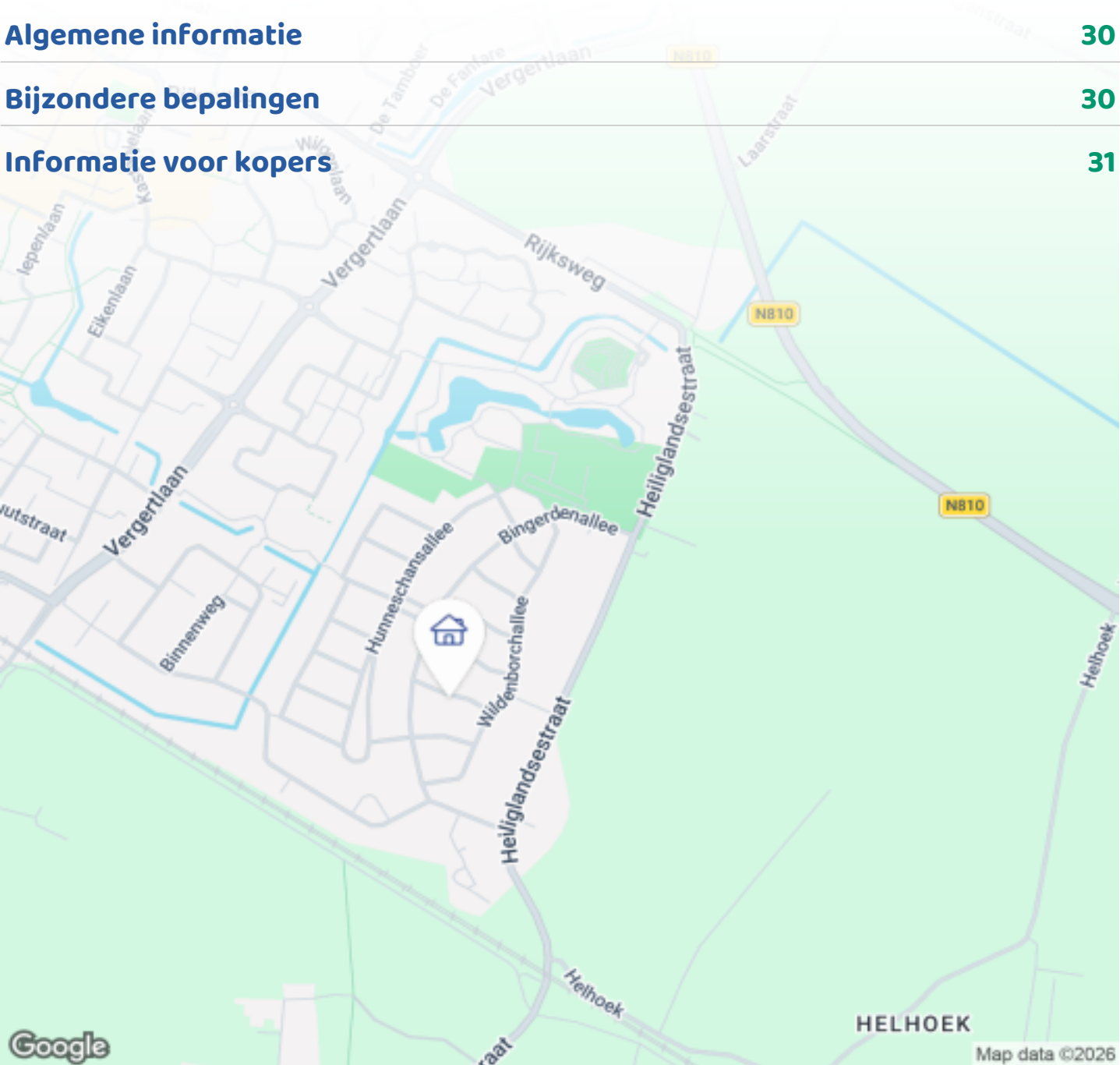
Goudensteinallee 10

Duiven



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	20
Kenmerken	24
Zakenlijst	27
Huis op de kaart	29
Algemene informatie	30
Bijzondere bepalingen	30
Informatie voor kopers	31



Woningbrochure: Goudensteinallee 10, Duiven

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

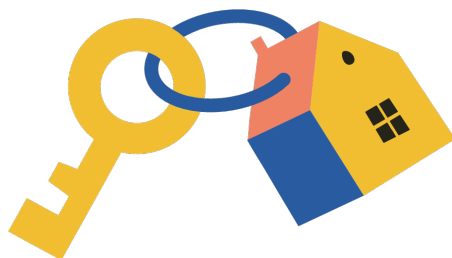


Karaktervolle jaren '30-stijl met verrassend veel ruimte, een luxe praktijkruimte én een heerlijke zonnige tuin

Sommige woningen voelen direct als thuis. Deze uitstekend onderhouden halfvrijstaande woning in karakteristieke jaren '30-stijl is daar een prachtig voorbeeld van. Zodra u binnenstapt ervaart u de combinatie van ruimte, licht en comfort.

Met maar liefst 171 m² woonoppervlakte, een multifunctionele praktijkruimte met eigen entree, vier volwaardige slaapkamers, een royale veranda en een schitterend aangelegde tuin op het zuiden is dit een woning die werkelijk alles biedt voor comfortabel wonen.

Gelegen aan een rustige straat in de geliefde wijk De Nieuweling in Duiven geniet u hier dagelijks van rust, privacy en veel wooncomfort, terwijl alle voorzieningen binnen enkele minuten bereikbaar zijn.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De woning is volledig geïsoleerd, beschikt over energielabel A, vloerverwarming op de gehele begane grond én in de badkamer en is voorzien van acht zonnepanelen. Hierdoor woont u niet alleen comfortabel, maar ook energiezuinig en toekomstbestendig.

Hoogtepunten:

- 171 m² woonoppervlakte (NEN2580);
- Energielabel A;
- Acht zonnepanelen (2021) van 360 Wp per paneel;
- Volledig geïsoleerd;
- Stadsverwarming;
- Royaal balkon op het zuiden van circa 9 m² over de volledige breedte van de woning;
- Diepe, zonnige achtertuin op het zuiden met royale veranda (circa 7,2 × 3,3 meter) voorzien van glazen schuifpuien;
- Vrijstaande schuur van circa 4,0 × 4,5 meter;
- Tuinverlichting via domotica;
- Buitenkraan en meerdere elektrapunten in tuin en veranda;
- Eigen oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's;
- Luxe houtlook tegelvloer met vloerverwarming over de gehele begane grond;
- Multifunctionele, volledig geïsoleerde praktijkruimte met eigen entree, wachtruimte en airconditioning;
- Vier ruime slaapkamers, waaronder een royale ouderslaapkamer met walk-in closet;
- Aparte computer-/werkkamer met vaste internetaansluiting;
- Vliering met extra bergruimte;
- Glasvezelaansluiting;
- Meterkast voorzien van een 3-fase aansluiting;
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024

Begane grond

Via de ruime entree bereikt u de stijlvolle hal met moderne toiletruimte, voorzien van een zwevend toilet, een fonteintje met sensorkraan en een raam voor natuurlijke ventilatie.

Vanuit de hal heeft u in pandig toegang tot de voormalige garage, die volledig is getransformeerd tot

een hoogwaardige praktijkruimte. Dankzij de eigen entree, wachtruimte, airconditioning, warm- en koudwateraansluiting, aansluitingen voor wasmachine en droger en de uitstekende isolatie is deze ruimte uitermate geschikt voor een praktijk of kantoor aan huis. Uiteraard leent deze ruimte zich ook uitstekend als salon, hobbyruimte, fitnessruimte of extra berging.

De royale woonkamer vormt het hart van de woning. Grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en de openslaande deuren verbinden binnen moeiteloos met buiten. De hoogwaardige houtlook tegelvloer met vloerverwarming geeft de woonkamer een warme, luxe uitstraling.

De ruime Siematic keuken is voorzien van een stijlvol granieten werkblad en diverse Siemens-inbouwapparatuur, waardoor koken een plezier wordt.

Buitenleven

De achtertuin is een plek waar u elk seizoen kunt genieten. Dankzij de gunstige ligging op het zuiden profiteert u de hele dag van de zon, terwijl de volwassen bomen op warme dagen juist voor aangename schaduw zorgen. In 2021 is de tuin volledig opnieuw aangelegd met een royaal terras, fraaie vaste beplanting en veel privacy.

De ruime veranda met glazen schuifpuien maakt van de tuin een echte buitenkamer waar u van het vroege voorjaar tot laat in het najaar comfortabel kunt verblijven.

Daarnaast beschikt de tuin over een ruime vrijstaande schuur, diverse elektrapunten, een buitenkraan en sfeervolle tuinverlichting die via domotica is te bedienen.

Eerste verdieping

De ruime overloop geeft toegang tot drie comfortabele slaapkamers, allen voorzien van een laminaatvloer en vaste internetaansluitingen.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over dubbele openslaande deuren naar het royale balkon over de volledige breedte van de woning. Hier geniet u in alle rust van een prachtig uitzicht over de tuin.

De complete badkamer is uitgerust met:

- zwevend toilet;
- dubbel wastafelmeubel met twee waskommen;
- royale inloopdouche;
- jacuzzi;
- vloerverwarming;
- verlaagd plafond met inbouwspots.

Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte.

Hier bevinden zich:

- een royale vierde slaapkamer;
- een ruime walk-in closet;
- een aparte computer-, studie- of hobbykamer;
- veel praktische bergruimte achter de knieschotten;
- toegang tot de vliering

Ligging

De woning ligt in de geliefde en kindvriendelijke wijk De Nieuweling in Duiven. Scholen, sportverenigingen, speelvoorzieningen, winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen bevinden zich op korte afstand. Ook het gezellige centrum van Duiven is binnen enkele minuten bereikbaar.

Hier woont u in een rustige, groene woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Een woning die u moet beleven

Deze woning onderscheidt zich niet alleen door haar royale afmetingen, maar vooral door de combinatie van sfeer, comfort, duurzaamheid en veelzijdigheid. Of u nu op zoek bent naar een ruim familiehuis, een woning met een praktijk of kantoor aan huis of simpelweg een plek waar u jarenlang zorgeloos kunt

wonen: hier vindt u het allemaal.

Laat u verrassen door de ruimte, de afwerking en de heerlijke tuin. Wij nodigen u graag uit voor een bezichtiging. Misschien wordt dit binnenkort wel uw nieuwe thuis.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 2004;
- Woonoppervlakte: ca. 171 m² (NEN2580);
- Inhoud: ca. 617 m³;
- Perceeloppervlakte: 387 m²;
- Balkon: ca. 9 m²;
- Externe bergruimte: ca. 41,5 m²;
- Energielabel A;
- Acht zonnepanelen (2021);
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024









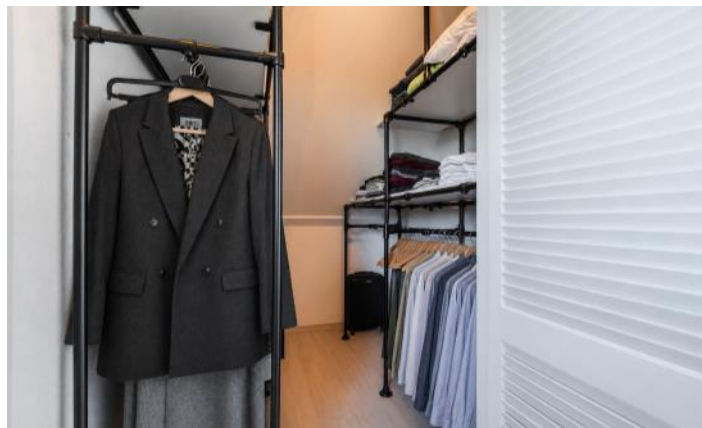
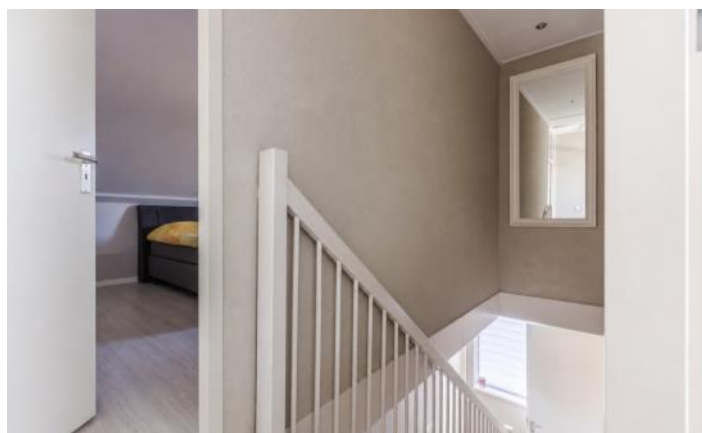






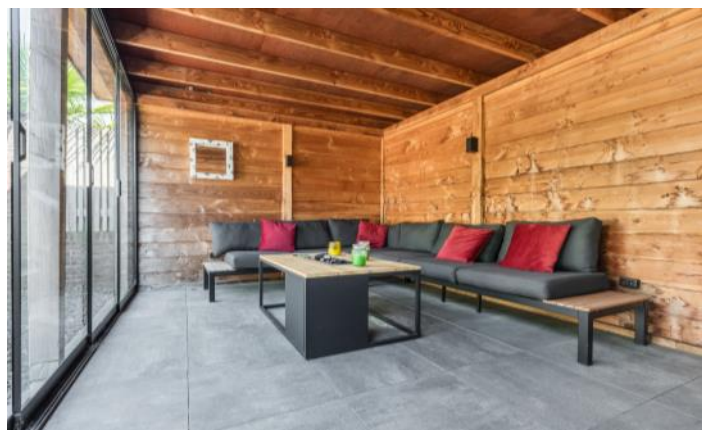




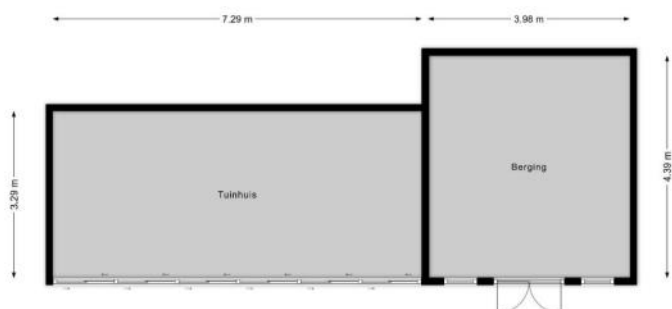
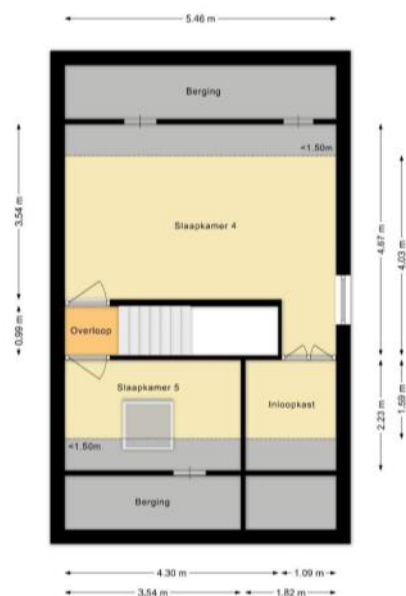
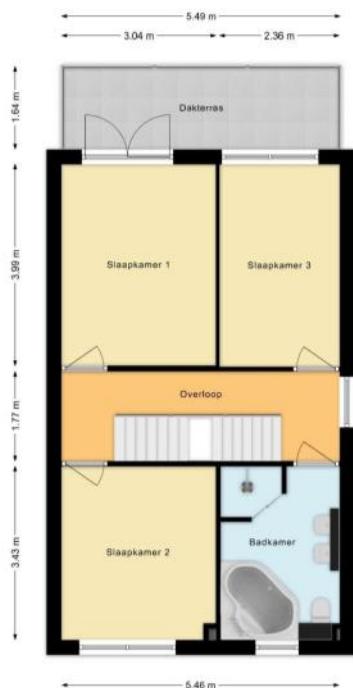








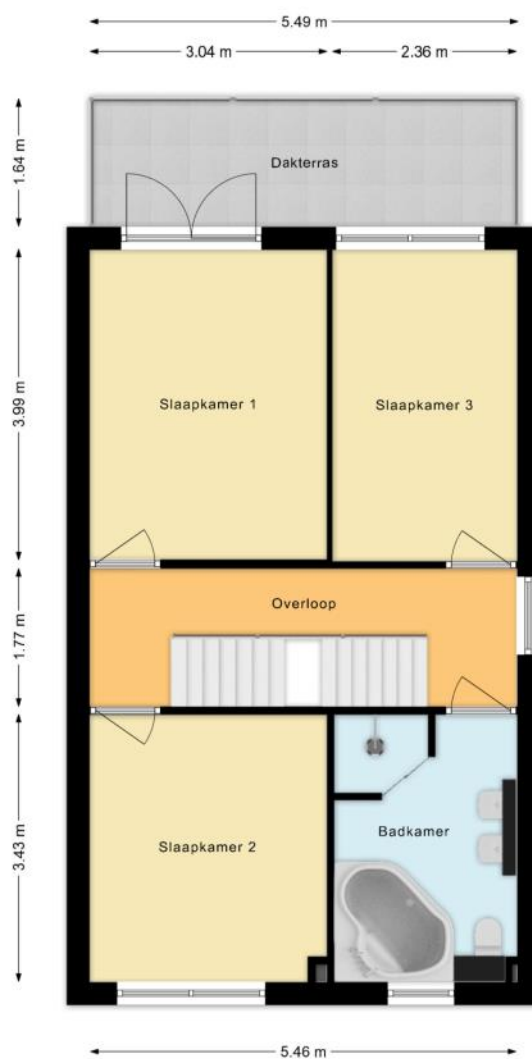




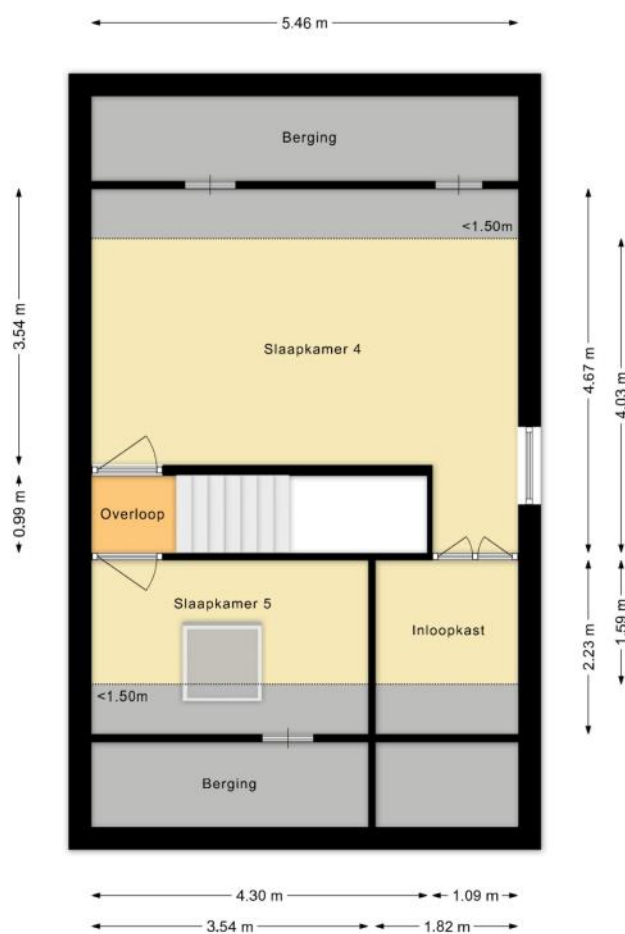
PLATTEGRONDEN



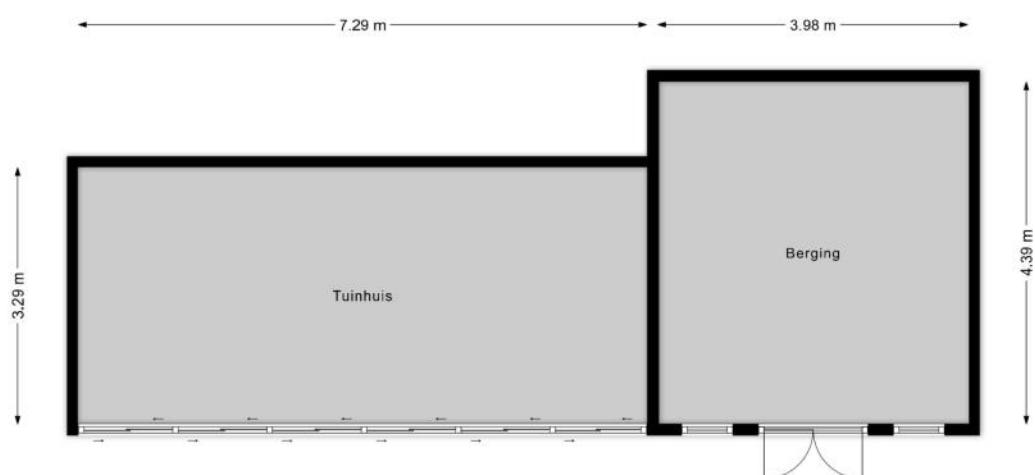
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2004
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	387 m ²
Inhoud	617 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	171 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	9 m ²
Externe bergruimte	42 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	7 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Airconditioning, Dakraam, Zonnepanelen

Energie

Energie label	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Stadsverwarming
Warm water	Centrale Voorziening

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	216 m ² (18m diep en 12m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
----------------	-----------------

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Groessen en Loo B 1689

Oppervlakte	387 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto		●	
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Boeken-, legplanken	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie		●	
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Het volgende gaat mee:

- Gardena tuinslanghaspel;
- Laadpaal

Het volgende blijft achter:

- Domotica gerelateerde tuinverlichting;
- Kast badkamer;
- Elektrische warmtepanelen voorportaal garage/computerruimte zolder
- Stellingkasten schuur

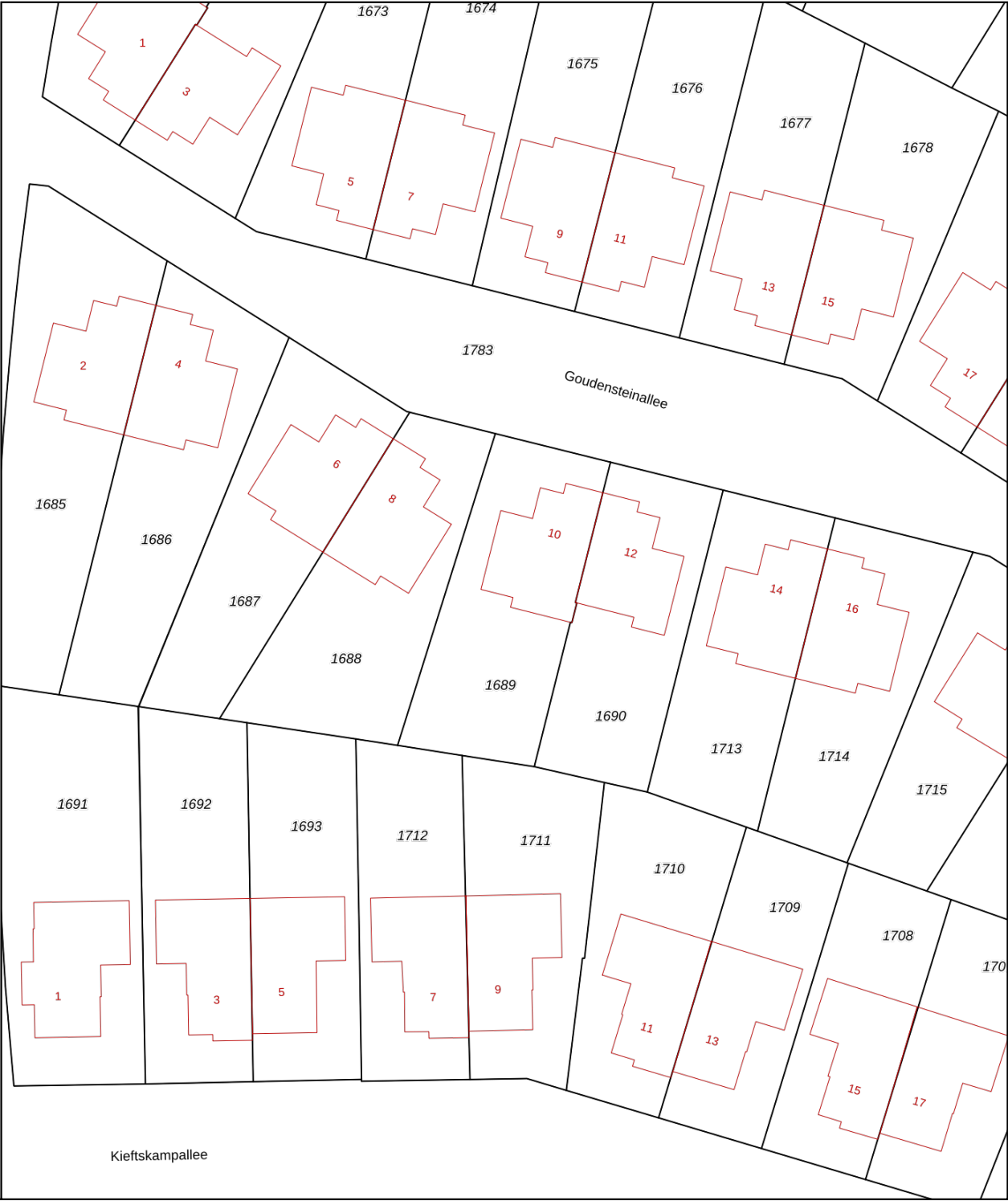


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Groessen en Loo
Sectie B
Perceel 1689

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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?

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

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

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.