



Groenestraat 42 Elst

www.DroomhuisMakelaardij.nl

Algemene object omschrijving:

Instapklare en verrassend ruime tussenwoning met uitgebouwde woonkeuken en een heerlijke tuin met volledige privacy.

Bent u op zoek naar een sfeervolle, instapklare woning waar u zonder te klussen kunt intrekken? Dan is deze verrassend ruime tussenwoning aan de Groenestraat 42 in Elst zeker een bezichtiging waard. De woning is de afgelopen jaren volledig gemoderniseerd, uitstekend onderhouden en voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing. Dankzij de goede isolatie en het energielabel C profiteert u bovendien van comfortabel wonen én lage energielasten.

Begane grond

Via de hal met meterkast betreedt u de woning. Direct valt de royale woonkamer op, waar de grote raampartijen zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht en een fijne, open sfeer. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd, waardoor een ruime woonkeuken is ontstaan. Hier is volop plaats voor een grote eettafel, de ideale plek om samen te eten of gezellig na te tafelen.

De moderne hoekkeuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, afzuigschouw, koelkast, combimagnetron en uiteraard een vaatwasser.

Aansluitend bevinden zich de moderne badkamer, uitgevoerd in een eigentijdse kleurstelling, en een separaat toilet.

Eerste verdieping

Via de vaste trap bereikt u de eerste verdieping. Hier bevinden zich een overloop met praktische vaste kast en maar liefst drie volwaardige slaapkamers. De kamers zijn stuk voor stuk prettig van formaat en uitstekend geschikt als slaap-, werk- of hobbykamer.

Tweede verdieping:

Middels een luik is de vliering bereikbaar, ideaal voor extra bergruimte.

www.DroomhuisMakelaardij.nl

Algemene object omschrijving:

Tuin

Via de hal aan de achterzijde bereikt u de verzorgde tuin, gelegen op het noorden. Dankzij de diepte van de tuin is er altijd wel een plek in de zon of juist in de schaduw te vinden. De tuin biedt volop privacy en vormt een heerlijke plek om te ontspannen. Achter in de tuin bevinden zich een stenen berging met verdieping en een sfeervolle overkapping, waardoor u vrijwel het hele jaar door van het buitenleven kunt genieten. De tuin is tevens via een achterom bereikbaar.

Voorzieningen & bereikbaarheid

Elst is een levendig en geliefd dorp in de gemeente Overbetuwe, centraal gelegen tussen Arnhem en Nijmegen. Het dorp biedt een uitstekende combinatie van een rustige, dorpse woonomgeving en een compleet voorzieningenaanbod. In het gezellige centrum vind je diverse supermarkten, speciaalzaken, gezellige horeca, basisscholen en middelbare scholen, kinderopvang, sportverenigingen en gezondheidsvoorzieningen. Ook zijn er het hele jaar door evenementen en een wekelijkse markt, wat bijdraagt aan de levendige sfeer.

De bereikbaarheid is uitstekend. Dankzij het NS-station zijn Arnhem en Nijmegen al binnen circa 10 minuten per trein bereikbaar. Met de auto ben je via de A15, A50 en A325 snel onderweg naar de omliggende steden en de rest van Nederland. Daarnaast beschikt Elst over goede busverbindingen en een uitgebreid netwerk van fiets- en wandelroutes.

Bijzonderheden:

- + Volledig gemoderniseerde tussenwoning;
- + Kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- + Goed geïsoleerd en voorzien van energielabel C;
- + Royale en lichte woonkamer;
- + Uitgebouwde woonkeuken met inbouwapparatuur;
- + Moderne badkamer en separaat toilet op de begane grond;
- + Drie volwaardige slaapkamers op de eerste verdieping;
- + Tuin met volledige privacy, stenen berging en overkapping;
- + Instapklaar en gelegen op een fijne locatie in Elst.

Deze instapklare woning biedt een uitstekende combinatie van ruimte, comfort, een moderne afwerking en lage energielasten. Een ideale woning voor starters, gezinnen of iedereen die op zoek is naar een fijne woning op een centrale locatie in Elst.

www.DroomhuisMakelaardij.nl

Object kenmerken:

Soort woning:	* Eengezinswoning
Type:	* Tussenwoning
Ligging:	* Aan rustige weg en in woonwijk
Bouwjaar:	* 1926
Inhoud:	* 292 m ³
Woonoppervlakte:	* 86 m ²
Perceeloppervlakte:	* 205 m ²
Ligging achtertuin:	* Noorden
Berging:	* Vrijstaande stenen berging
Aantal slaapkamers:	* Drie
Verwarming:	* Centrale Verwarming
Type ketel:	* Nefit HR CV 2020
Warm water:	* Combiketel
Isolatie:	* Dakisolatie, muurisolatie en HR-Glas

www.DroomhuisMakelaardij.nl

Indruk begane grond:



www.DroomhuisMakelaardij.nl

Indruk begane grond:



www.DroomhuisMakelaardij.nl

Indruk begane grond:



www.DroomhuisMakelaardij.nl

Indruk begane grond:



www.DroomhuisMakelaardij.nl

Indruk 1ste verdieping:



www.DroomhuisMakelaardij.nl

Indruk 1ste verdieping:



www.DroomhuisMakelaardij.nl

Indruk 1ste verdieping:



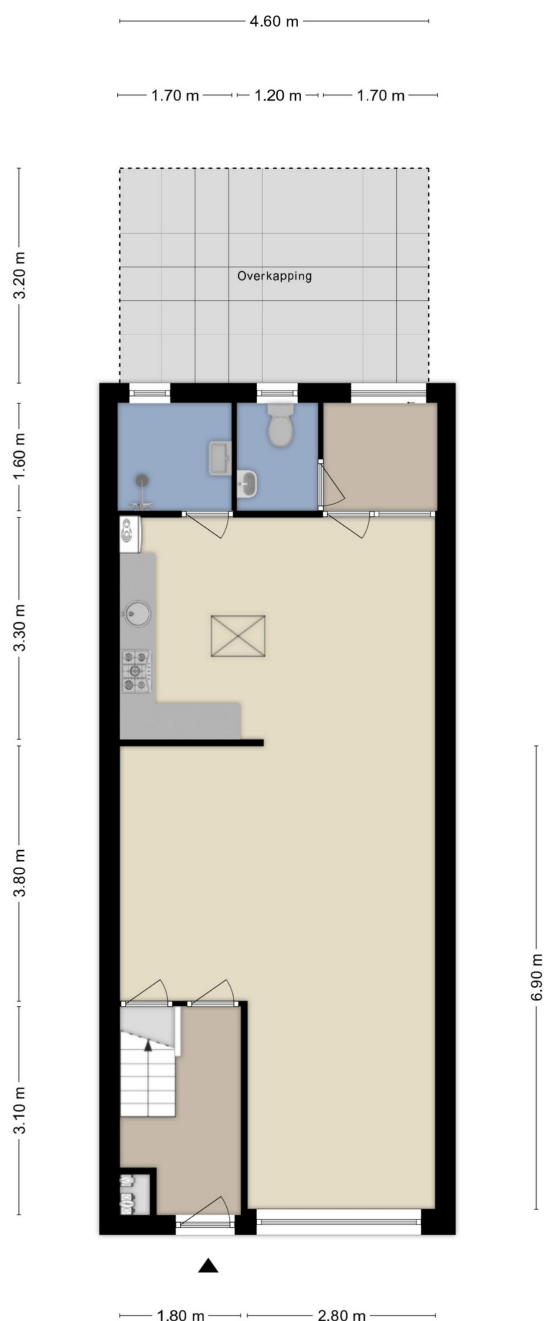
www.DroomhuisMakelaardij.nl

Indruk tuin:



www.DroomhuisMakelaardij.nl

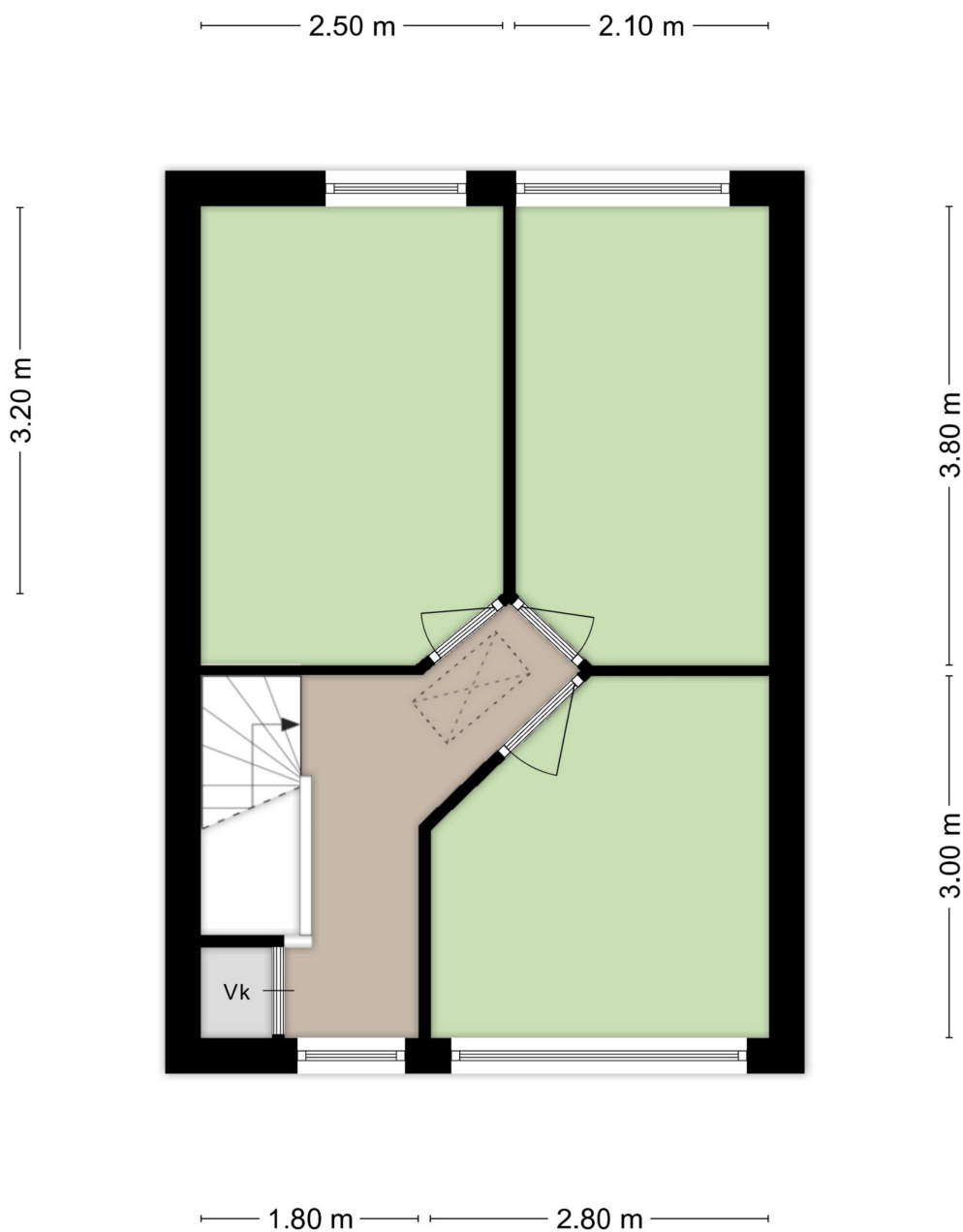
Plattegronden:



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

www.DroomhuisMakelaardij.nl

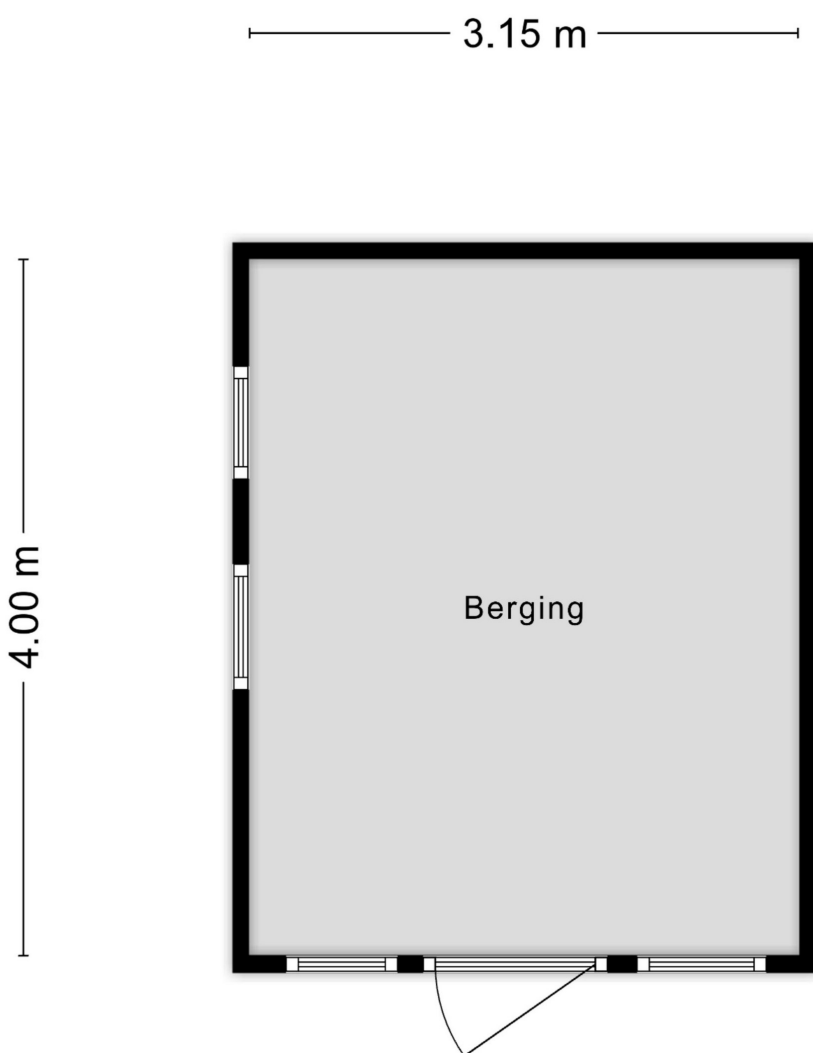
Plattegronden:



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

www.DroomhuisMakelaardij.nl

Plattegronden:



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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 deskundige 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 onderhandelingen 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.

www.DroomhuisMakelaardij.nl

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
E-Mail: info@DroomhuisMakelaardij.nl

Wij zijn ook te vinden op de Sociale Media:



www.DroomhuisMakelaardij.nl