



IJsselsingel 180 Rheden

www.DroomhuisMakelaardij.nl

Algemene object omschrijving:

IJsselsingel 180 te Rheden

Bent u op zoek naar een ruime tussenwoning met 3 (mogelijk 4) slaapkamers, een diepe achtertuin met een uitstekende ligging? Dan is deze woning aan de IJsselsingel 180 in Rheden absoluut een bezichtiging waard! De woning beschikt over een lichte woonkamer, een moderne badkamer, 10 zonnepanelen, airconditioning, diepe achtertuin en is nagenoeg volledig voorzien van HR++ beglazing.

Indeling

Bij binnenkomst betreedt u de hal, die toegang biedt tot het toilet, de trapopgang en de praktische trapkast met garderobe. Tevens bevindt zich hier de meterkast, voorzien van 8 groepen en 3 aardlekschakelaars.

Vanuit de hal bereikt u de woonkamer. Het zitgedeelte is aan de voorzijde van de woning gelegen en dankzij de grote raampartijen geniet deze ruimte van veel natuurlijke lichtinval. Bovendien heeft u een prettig vrij uitzicht over het groene grasveld aan de voorzijde.

Aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte, vanwege de grootte van de woonkamer is hier voldoende ruimte voor een flinke eettafel! Voor extra comfort is deze ruimte voorzien van een recent geplaatste airconditioning.

De open keuken sluit naadloos aan op het eetgedeelte en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, combimagnetron en een close-in boiler.

Vanuit de keuken heeft u direct toegang tot de diepe achtertuin, gelegen op noord-oosten. Gezien de ligging en de diepte van de tuin kunt u hier vrijwel de gehele dag van de zon, maar ook de schaduw genieten! De stenen berging maakt deze gezellige tuin compleet!

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers van het juiste formaat. Alle slaapkamers zijn voorzien van een nette laminaatvloer en rolluiken. De gemoderniseerde badkamer is compleet uitgevoerd met een inloopdouche, wastafelmeubel en een tweede toilet.

www.DroomhuisMakelaardij.nl

Algemene object omschrijving:

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de voorzolder. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de omvormer van de zonnepanelen en de ATAG HR-combiketel uit 2020. Aan de achterzijde van de zolder bevindt zich een royale ruimte waar eenvoudig, door het plaatsen van een dakkapel, een volwaardige vierde slaapkamer gerealiseerd kan worden.

Bijzonderheden

- Diepe achtertuin op het noord-oosten
 - Vrij uitzicht aan de voorzijde
 - Gemoderniseerde badkamer
 - Drie (mogelijk 4) ruime slaapkamers
 - Airconditioning op de begane grond
 - 10 zonnepanelen
 - Nagenoeg volledig voorzien van HR++ beglazing
 - Glasvezelaansluiting aanwezig
 - Rolluiken op de eerste verdieping en deels begane grond
- ATAG HR-combiketel (2020)

Ligging

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk, op een uitstekende locatie in Rheden. Op loop- en fietsafstand bevinden zich diverse voorzieningen, zoals basisscholen, supermarkten, sportverenigingen en het gezellige dorpscentrum met een gevarieerd winkelaanbod en horecagelegenheden. Ook de Posbank is eenvoudig te bereiken! Ook de uitvalswegen richting Arnhem, Zutphen en de A348 zijn uitstekend bereikbaar, evenals het NS treinstation van Rheden.

Object kenmerken:

Soort woning:	* Eengezinswoning
Type:	* Tussenwoning
Ligging:	* Aan rustige weg, vrij uitzicht en in woonwijk
Bouwjaar:	* 1960
Inhoud:	* 278 m ³
Woonoppervlakte:	* 72 m ²
Perceeloppervlakte:	* 74 m ²
Ligging achtertuin:	* Noord oosten
Berging:	* Vrijstaande stenen berging
Aantal slaapkamers:	* Drie
Verwarming:	* Centrale Verwarming
Type ketel:	* ATAG 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 1ste verdieping:



www.DroomhuisMakelaardij.nl

Indruk 1ste verdieping:



www.DroomhuisMakelaardij.nl

Indruk 1ste verdieping:



www.DroomhuisMakelaardij.nl

Indruk 1ste verdieping:



www.DroomhuisMakelaardij.nl

Indruk 2de verdieping:



www.DroomhuisMakelaardij.nl

Indruk tuin:



www.DroomhuisMakelaardij.nl

Indruk tuin:



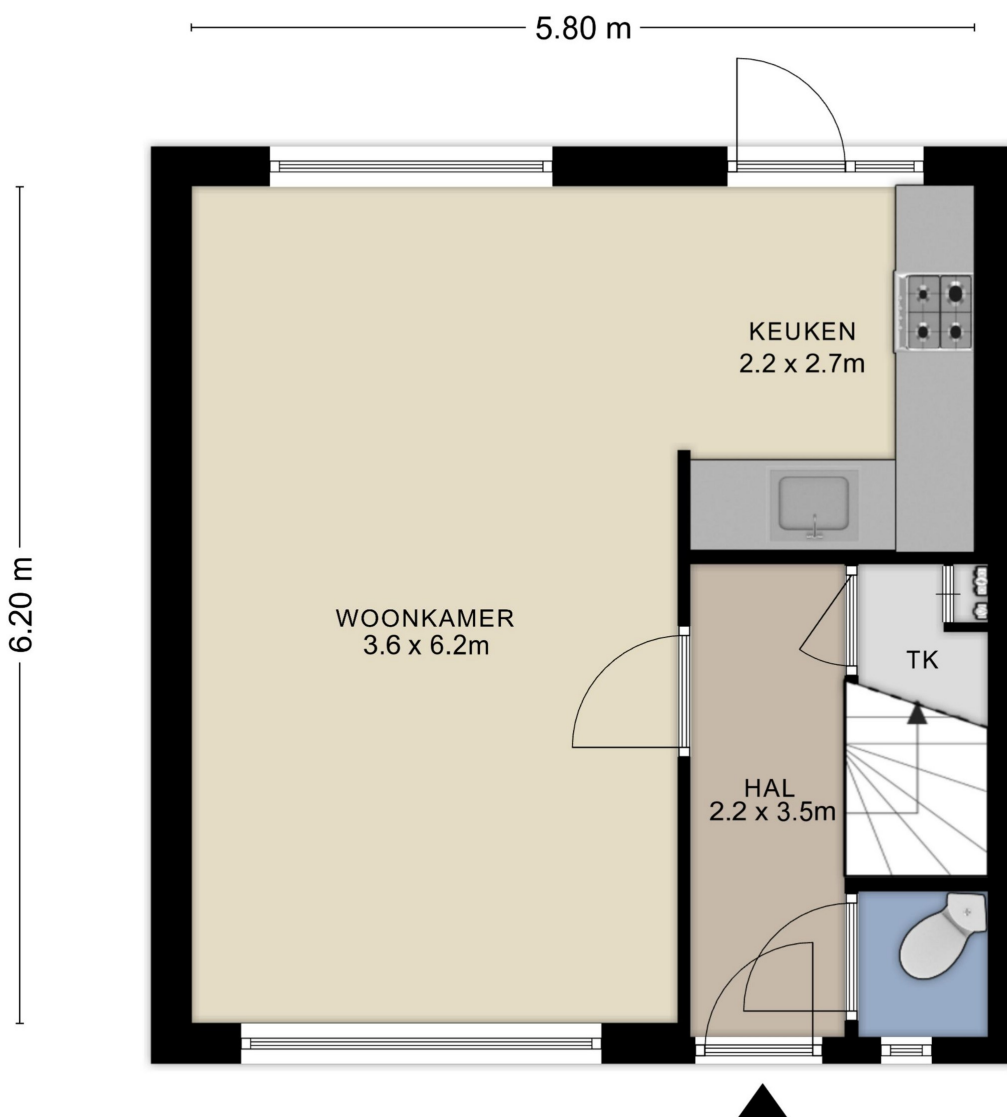
www.DroomhuisMakelaardij.nl

Ligging aan:



www.DroomhuisMakelaardij.nl

Plattegronden:



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

www.DroomhuisMakelaardij.nl

Plattegronden:



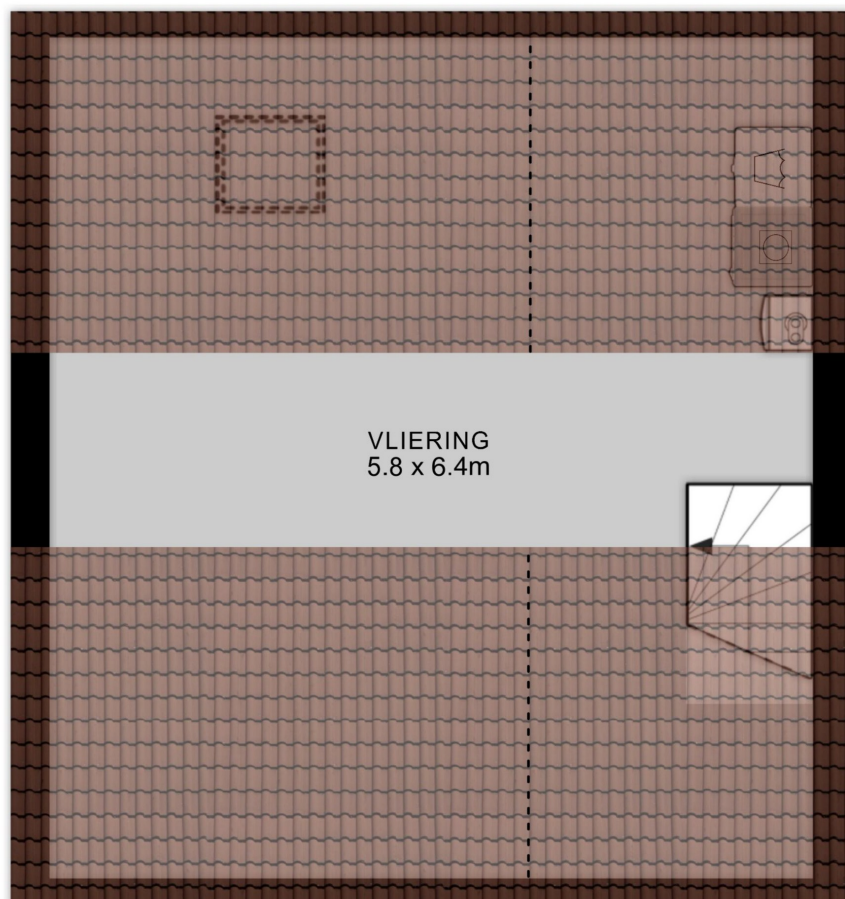
5.80 m

6.20 m

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

www.DroomhuisMakelaardij.nl

Plattegronden:



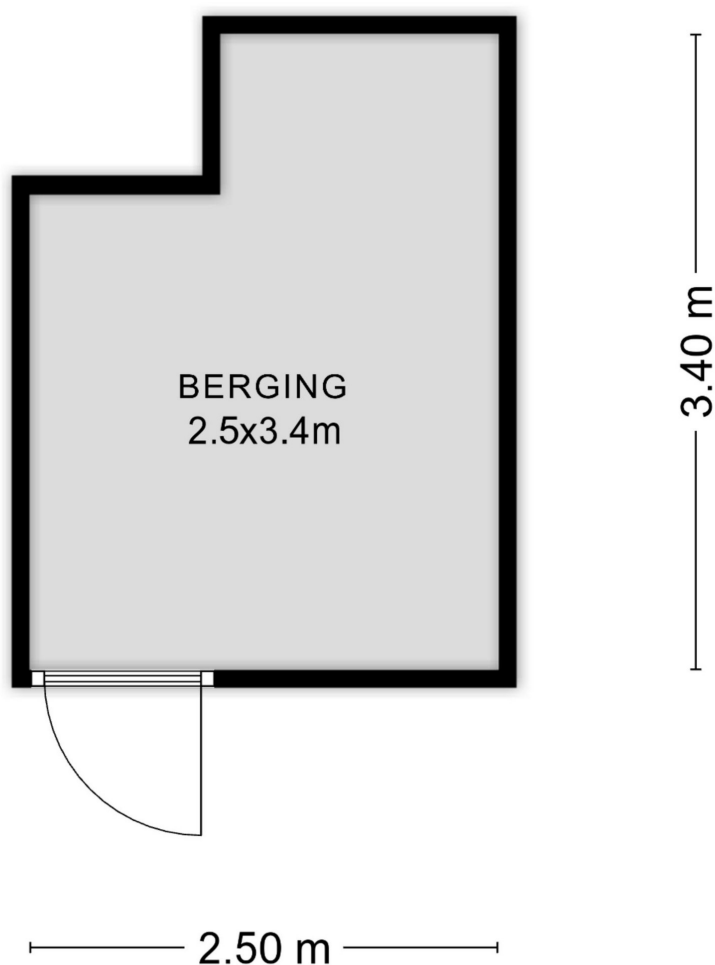
6.40 m

5.80 m

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

www.DroomhuisMakelaardij.nl

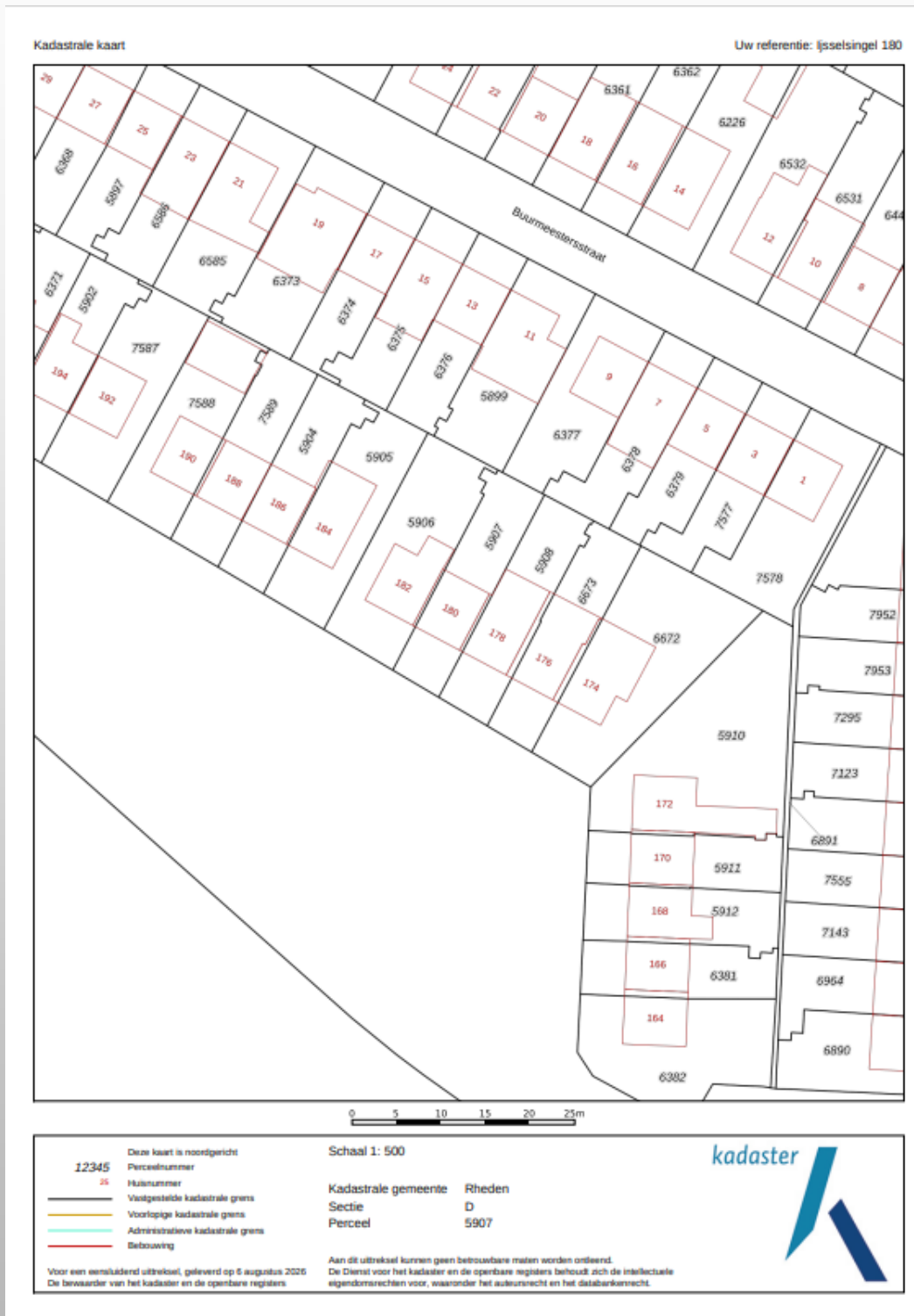
Plattegronden:



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 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 ondehandelingen 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