



IJsselrust 39, 6932 DV Westervoort
Bieden vanaf € 817.500,- k.k.

Omschrijving

IJsselrust 39, 6932 DV Westervoort

VRIJSTAAND, ROYAAL EN VOLLEDIG GELIJKVLOERS TE BEWONEN

Deze vrijstaande villa uit 1996 combineert royaal wonen, modern comfort en een direct levensloopbestendige indeling. Dankzij de slaapkamer met aangrenzende luxe badkamer op de begane grond is de woning zonder verbouwing volledig gelijkvloers te bewonen. Op de eerste verdieping bevinden zich nog drie slaapkamers en een tweede badkamer.

Met een ruime woonoppervlakte, een garage met carport, parkeerruimte op eigen terrein en een onderhoudsvriendelijke tuin op het zuiden biedt de woning volop ruimte en comfort voor zowel een gezin als comfortabel wonen op langere termijn.

De woning is de afgelopen jaren zorgvuldig gemoderniseerd en uitgebreid. In 2022 is de woonkamer uitgebouwd en zijn een nieuwe keuken en bijkeuken gerealiseerd. In datzelfde jaar is ook het buitenschilderwerk uitgevoerd. De badkamer op de eerste verdieping is in 2023 volledig vernieuwd.

De volledige begane grond is voorzien van vloerverwarming. Daarnaast beschikt de woning over energielabel A, 19 zonnepanelen, dak-, muur- en vloerisolatie en dubbel glas.

INDELING

Begane grond

Entree met hal, meterkast, separate toiletruimte en trapopgang. Vanuit de hal is de slaapkamer op de begane grond bereikbaar. Deze kamer beschikt over een vaste kastenwand en geeft direct toegang tot de complete luxe badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel en designradiator.

De woonkamer, eetkamer en keuken vormen samen een royale, doorlopende leefruimte. Aan de voorzijde bevindt zich de woonkamer, waarna de ruimte doorloopt naar de eetkamer en de tuin. Centraal in de leefruimte ligt de keuken met een vrijstaand kookeiland en bar, met zicht op de woonkamer, de eettafel en de tuin.

De brede schuifpui aan de achterzijde zorgt voor veel daglicht en een directe verbinding met buiten. In de woonkamer, eetkamer en keuken ligt een moderne pvc-vloer. De volledige begane grond, waaronder de hal, slaapkamer, badkamer, woonkamer, eetkamer, keuken en bijkeuken, is voorzien van vloerverwarming.

De keuken dateert uit 2022 en is uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron, oven, koelkast, vriezer, spoelbak en vaatwasser.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met een vaste kastenwand en werkblad. Hier bevinden zich de

aansluitingen voor de wasmachine en zijn een tweede koelkast en een tweede vriezer ingebouwd.

Via een in pandige doorgang is vanuit de bijkeuken de garage bereikbaar. De garage beschikt over een elektrische deur en is momenteel ingericht als sportruimte.

Tuin

De achtertuin is circa 100 m² groot, ligt op het zuiden en is onderhoudsvriendelijk aangelegd. Direct achter de woning bevindt zich een zonneterras met houten vlinder.

Aan de zijkant van de woning ligt een tweede, beschut zitgedeelte. Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit, een carport en parkeer ruimte op eigen terrein.

Eerste verdieping

Overloop met een separate toiletruimte met fonteintje, een in pandige berg ruimte en een vlizotrap naar de zolder.

Aan de overloop liggen drie slaapkamers. Alle slaapkamers op deze verdieping zijn voorzien van vaste kasten.

De badkamer is in 2023 volledig vernieuwd en beschikt over een inloopdouche, ligbad, dubbel wastafelmeubel, designradiator en mechanische afzuiging.

Tweede verdieping

Zoldervliering, bereikbaar via een vlizotrap en geschikt als berg ruimte.

Bijzonderheden

- Vrijstaande villa uit 1996 met hoogwaardige afwerking;
- Direct levensloopbestendig dankzij een slaapkamer en complete badkamer op de begane grond;
- Woonkamer uitgebouwd in 2022;
- Nieuwe keuken en bijkeuken gerealiseerd in 2022;
- Badkamer op de eerste verdieping volledig vernieuwd in 2023;
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2022;
- Twee badkamers en twee separate toiletten;
- Volledige begane grond voorzien van vloerverwarming;
- Verwarming en warm water via stadsverwarming;
- Gasloze woning;
- 19 zonnepanelen;
- De woning kent goede isolatievormen en heeft energielabel A;
- Mechanische ventilatie, rolluiken en horren aanwezig;
- Garage met elektrische deur;
- KCAF indicatie funderingsrisico (bron NVM): geen verhoogd risico (A, B of C).

Ligging

De woning ligt in een rustige woonwijk, nabij het Horsterpark. Hierdoor bevinden groen, wandelroutes en recreatiemogelijkheden zich op korte afstand.

Een supermarkt en andere dagelijkse voorzieningen liggen op circa 700 meter. Ook een basisschool en kinderopvang bevinden zich op korte afstand, op circa 500 meter van de woning.

De uitvalswegen A12 en A325 zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Station Westervoort ligt op ongeveer vijf minuten fietsen. Het centrum van Arnhem is zowel met de auto als met het openbaar vervoer binnen circa vijftien minuten bereikbaar.

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt u op Funda.

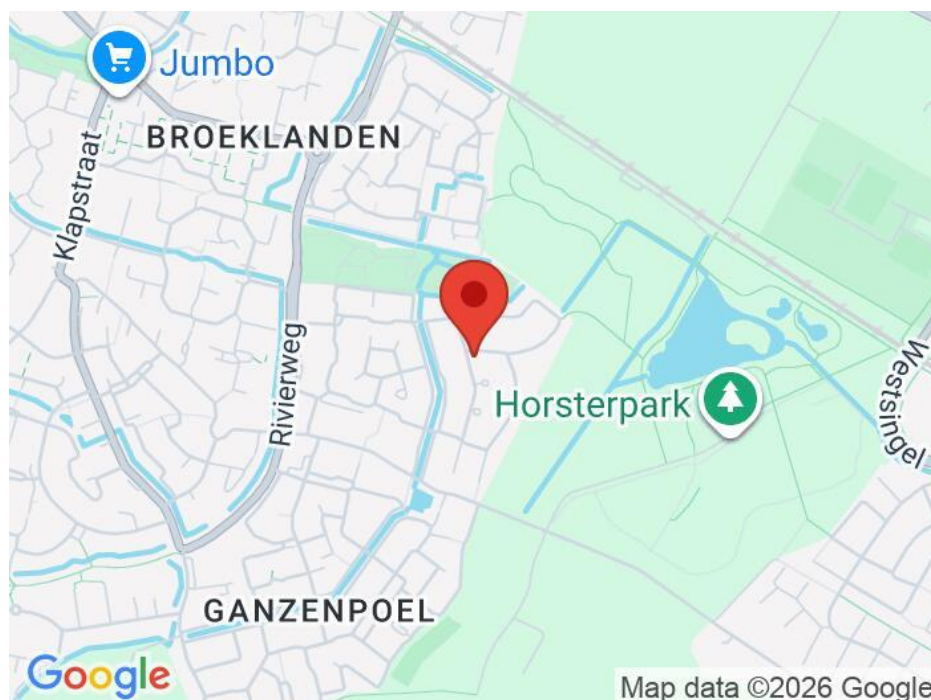
Bieden vanaf € 817.500,- k.k.

Kenmerken

Bieden vanaf	: € 817.500,00
Soort	: Woonhuis/villa
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Aantal badkamers	: 2 badkamers en 2 separate toiletten
Inhoud woning	: Circa 731 m ³
Perceel oppervlakte	: 390 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: Circa 178 m ² woonoppervlakte, ca. 35 m ² overige inpandige ruimte, ca. 20 m ² gebouwgebonden buitenruimte
Bouwjaar	: 1996
Ligging	: In een rustige woonwijk, nabij het Horsterpark
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin ca. 100 m ² , gelegen op het zuiden
Garage	:angebouwd stenen garage, carport en parkeerruimte op eigen terrein
Energie label	: A
Verwarming	: Stadsverwarming en vloerverwarming op de begane grond
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Rolluiken, Horren, Schuifpui, Zonnepanelen

Locatie

IJsselrust 39
6932 DV WESTERVOORT















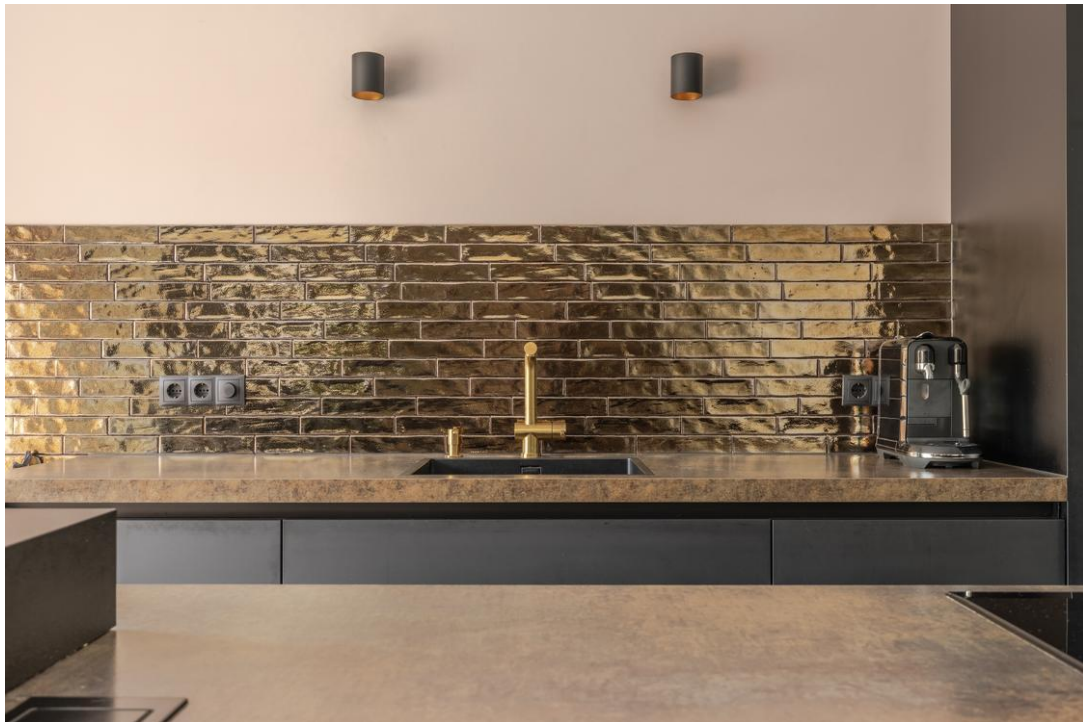


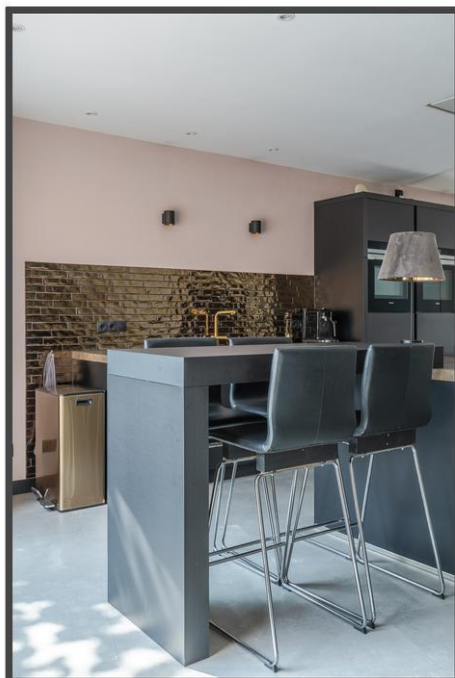








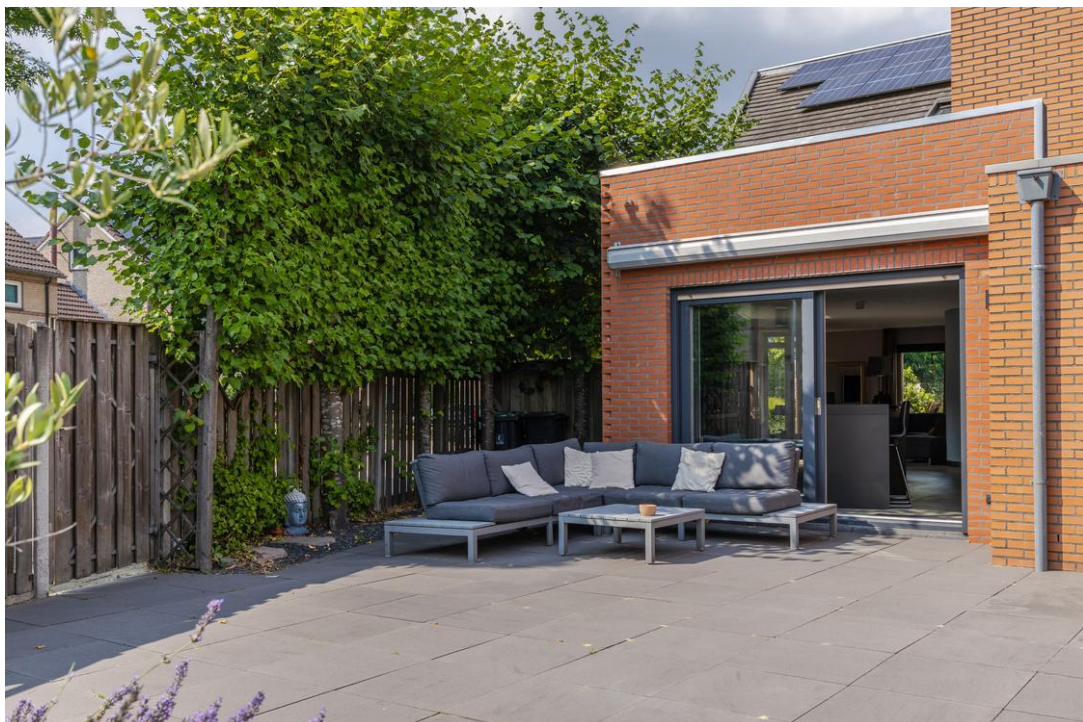














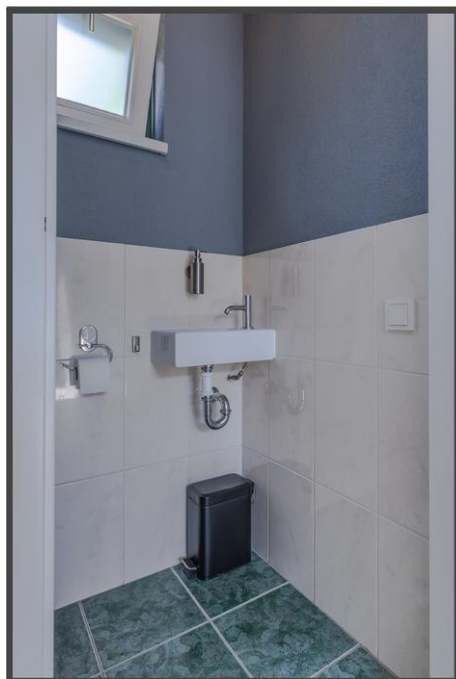


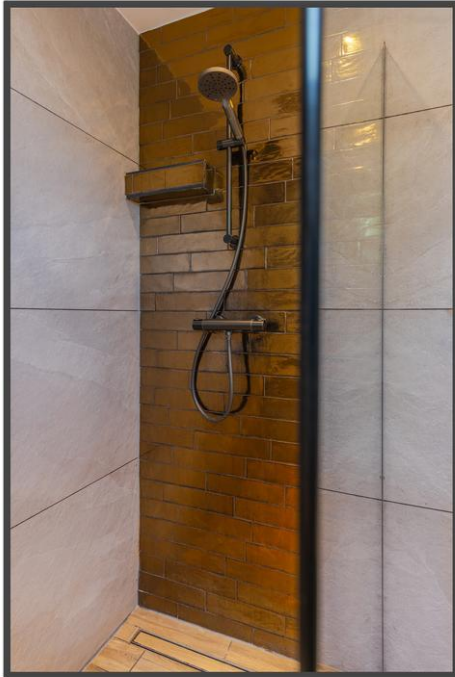














Plattegrond begane grond



3D-plattegrond begane grond



3D-plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.ulydenico.nl

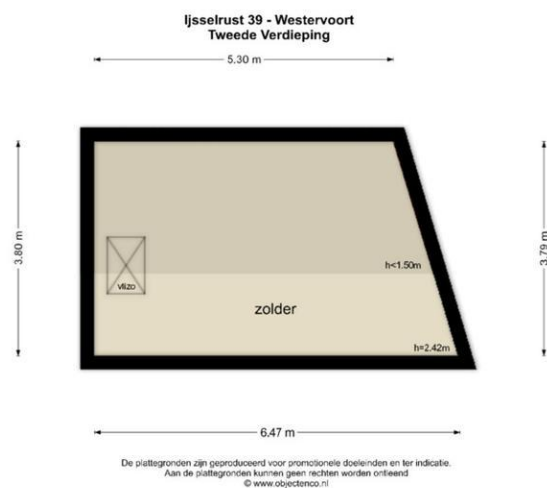
3D-plattegrond eerste verdieping



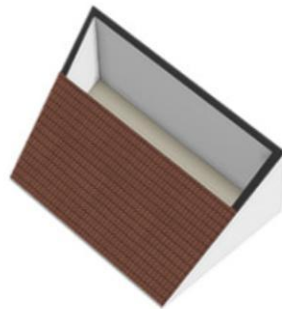
3D-plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



3D-plattegrond tweede verdieping



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☒	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☒	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☒	☐
- Jaloezieën	☐	☐	☒	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- Plissé	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
- PVC vloer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☒	☐	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☐	☐	☐	☒
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oploadpunt elektrische auto	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Koop(overeenkomst) informatie:

Objectinformatie:

Hoewel de objectinformatie (internet en brochure) met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden voorkomen. Noch ons kantoor noch de verkoper aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid.

Schriftelijkheidsvereiste:

In 2003 is in de wet opgenomen dat de koop van een woning door een consument-koper (particulier) schriftelijk moet worden aangegaan: het schriftelijkheidsvereiste. Voor die tijd kon een particulier ook mondeling een woning kopen. Schriftelijk betekent hier: een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst. Dit betekent dat een bevestiging van de afspraken per e-mail, of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst, hier niet onder vallen.

Bescherming koper:

Deze bepaling is vooral geschreven om particuliere kopers van woningen bijzondere bescherming te geven. Door het schriftelijkheidsvereiste (zie hierboven) ontstaat er meer duidelijkheid over de vraag of, en zo ja wanneer, een koop tot stand is gekomen. Na ontvangst van (een kopie van) de ondertekende koopovereenkomst heeft de koper zelfs nog drie dagen bedenktijd om op zijn/haar beslissing terug te komen.

Bescherming verkoper:

Vanaf 2003 was er lange tijd onduidelijkheid of een verkoper die de koopovereenkomst nog niet had ondertekend zich ook kon beroepen op het schriftelijkheidsvereiste (zie hierboven), of dat de wet alleen de particuliere koper beschermt. In 2011 heeft de Hoge Raad hierover duidelijkheid gegeven. De Hoge Raad heeft toen bepaald dat ook de particuliere verkoper zich erop mag beroepen dat aan de mondelinge overeenstemming geen rechtsgevolg toekomt. Dat betekent dat de particuliere verkoper of koper, die weigert mee te werken aan het tekenen van een koopovereenkomst van een woning daartoe niet kan worden gedwongen, omdat de wet hem niet daartoe verplicht.

Onderzoeksplicht koper en mededelingsplicht verkoper:

Deze objectinformatie heeft niet de intentie een uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De vermelde informatie is verkregen van de eigenaar/verkoper uit eigen waarnemingen ter plaatse en beoogt de koper zo goed mogelijk te informeren.

Daarnaast wil de verkoper hiermee voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een woning een onderzoeksplicht.

De koper is dus zelf verantwoordelijk voor het beoordelen of de woning voldoende eigenschappen bezit om te voldoen aan de eisen van de koper.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen:

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

Bouwkundige risico's**Betonschade:**

Indien de woning gebouwd is in de periode van 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 eventuele wapening kan aantasten.

Asbest:

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1993 zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks:

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

Koopovereenkomst:

De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens model NVM (opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars, NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis).

Ontbinding:

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld financiering) is 5 tot 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

Zekerheidsstelling:

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 of 7 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Bouwtechnische keuring:

Deze objectinformatie is geen uitgebreide bouwtechnische keuring. De koper kan, mits dit is overeengekomen, een bouwtechnische keuring laten uitvoeren binnen een vooraf vastgestelde termijn. Dit behoort toe aan de onderzoeksplicht van koper.

Bedenktime:

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft drie dagen wettelijke bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd begint om 0:00 uur op de dag die volgt op de dag dat de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand wordt gesteld. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Notariskosten:

Notariskeuze door koper. Het is gebruikelijk om een notaris in de directe omgeving van het verkochte te kiezen. Indien koper kiest voor een notaris buiten een straal van 25 km van het verkochte object, dan komen de kosten voor een eventuele volmacht (voor verkoper) voor rekening van koper.