



Wurfbainlaan 4 Rheden

www.DroomhuisMakelaardij.nl

Algemene object omschrijving:

Wurfbainlaan 4 te Rheden

Praktisch ingedeelde tussenwoning met drie slaapkamers, een zolderkamer, een diepe achtertuin en een vrije ligging aan zowel de voor- als achterzijde.

Welkom aan de Wurfbainlaan 4 in Rheden! Deze verzorgde tussenwoning beschikt over een praktische indeling, drie slaapkamers, een moderne basis met kunststof kozijnen en HR++ beglazing (2022) en een achtertuin op het noorden. Dankzij de vrije ligging aan zowel de voor- als achterzijde geniet u hier bovendien van veel privacy en een prettig gevoel van ruimte.

Begane grond

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in de hal. Vanuit hier heeft u toegang tot het toilet, de trapopgang en de woonkamer. Eenmaal in de woonkamer valt direct de prettige lichtinval op. Dankzij de grote raampartijen geniet u van veel daglicht in de woning.

Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte. Hier kijkt u heerlijk vrij weg over het grasveldje aan de voorzijde van de woning. Aan de achterzijde is het eetgedeelte gesitueerd, waar u vanuit de woning een mooi zicht heeft op de tuin.

Ook de keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is voorzien van diverse praktische inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, inductiekookplaat met afzuigkap, koelkast en oven. Om de hoek bevindt zich nog een praktische trapkast met daarin de gemoderniseerde meterkast. Vanuit de keuken heeft u tevens direct toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping

Hier bevinden zich drie slaapkamers van een prima formaat en de badkamer. De badkamer beschikt over een wastafel, tweede toilet en een inloopdouche. Alle verdiepingen zijn voorzien van een nette laminaatvloer, wat zorgt voor een verzorgde en rustige uitstraling.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de voorzolder. Hier bevinden zich de Vaillant Hybride HR CV Combiketel uit 2023 en de aansluiting voor de wasmachine. Daarnaast biedt deze verdieping toegang tot de zolderkamer. Deze ruimte is multifunctioneel te gebruiken en leent zich uiteraard uitstekend als werk-, hobby- of studeerkamer.

Tuin

Deze is gelegen op het noorden en is dankzij de royale diepte verrassend zonnig. Door de ligging en diepte kunt u gedurende de dag zowel van de zon als van de schaduw genieten. De tuin beschikt daarnaast over een praktische vrijstaande berging en een achterom.

Algemene object omschrijving:

Bijzonderheden

- Drie slaapkamers & een hobbykamer
 - Energielabel C
 - Volledig voorzien van kunststof kozijnen (2022), met bijpassende horren
 - HR++ beglazing
 - Meterkast voorzien van 7 groepen en 2 aardlekschakelaars
 - Spouwmuurisolatie aangebracht in 2025
 - Vaillant Hybride HR CV Combiketel (2023)
 - Diepe achtertuin, gelegen op het noorden
 - Zowel aan de voor- als achterzijde een vrije ligging zonder directe inkijk
 - Achtertuin voorzien van berging en achterom
 - Alle verdiepingen voorzien van een nette laminaatvloer
- Veel natuurlijke lichtinval dankzij de grote raampartijen

Kortom, deze verzorgde tussenwoning combineert comfort, ruimte en een praktische indeling. Met drie slaapkamers, een vaste trap naar de zolderkamer, kunststof kozijnen met HR++ beglazing, geïsoleerde spouwmuren, energielabel C en een diepe achtertuin biedt de woning een fijne en complete basis. De vrije ligging aan zowel de voor- als achterzijde zorgt daarbij voor een prettig gevoel van privacy. Een ideale woning voor wie comfortabel en rustig wil wonen in Rheden!

Omgeving

Gelegen op een ideale locatie in een rustige en kindvriendelijke woonwijk van Rheden. Vrijwel naast het openluchtwembad en diverse sportvoorzieningen. Op slechts enkele minuten van het Nationaal Park Veluwezoom. Het gezellige centrum van Rheden, diverse basisscholen, speelvoorzieningen, het openbaar vervoer en de stad Arnhem zijn eenvoudig bereikbaar. Ook de uitvalswegen richting Arnhem, Doetinchem en de A348 zijn snel en gemakkelijk te bereiken, waardoor de woning een uitstekende combinatie biedt van rust, natuur en bereikbaarheid.

www.DroomhuisMakelaardij.nl

Object kenmerken:

Soort woning:	* Eengezinswoning
Type:	* Tussenwoning
Ligging:	* Aan rustige weg, in woonwijk en vrij uitzicht
Bouwjaar:	* 1961
Inhoud:	* 280 m ³
Woonoppervlakte:	* 81 m ²
Perceeloppervlakte:	* 139 m ²
Ligging achtertuin:	* Noorden
Berging:	* Vrijstaande stenen berging
Aantal slaapkamers:	* Drie
Verwarming:	* Centrale Verwarming
Type ketel:	* Vaillant Hybride HR CV 2023
Warm water:	* Combiketel
Isolatie:	* Muurisolatie, HR++ beglazing

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 1ste verdieping:



www.DroomhuisMakelaardij.nl

Indruk 2de verdieping:



www.DroomhuisMakelaardij.nl

Indruk 2de verdieping:



www.DroomhuisMakelaardij.nl

Indruk tuin:



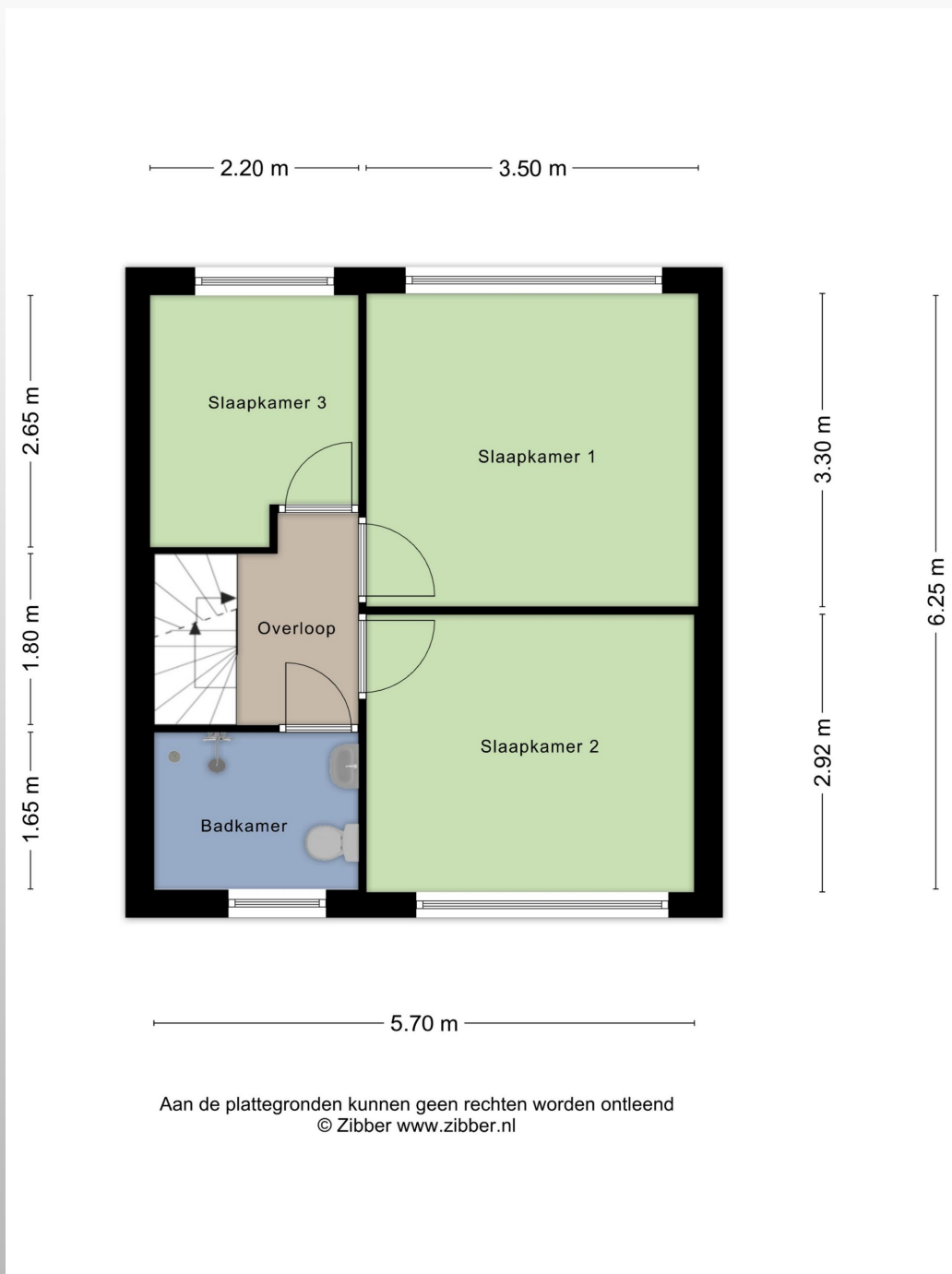
www.DroomhuisMakelaardij.nl

Plattegronden:



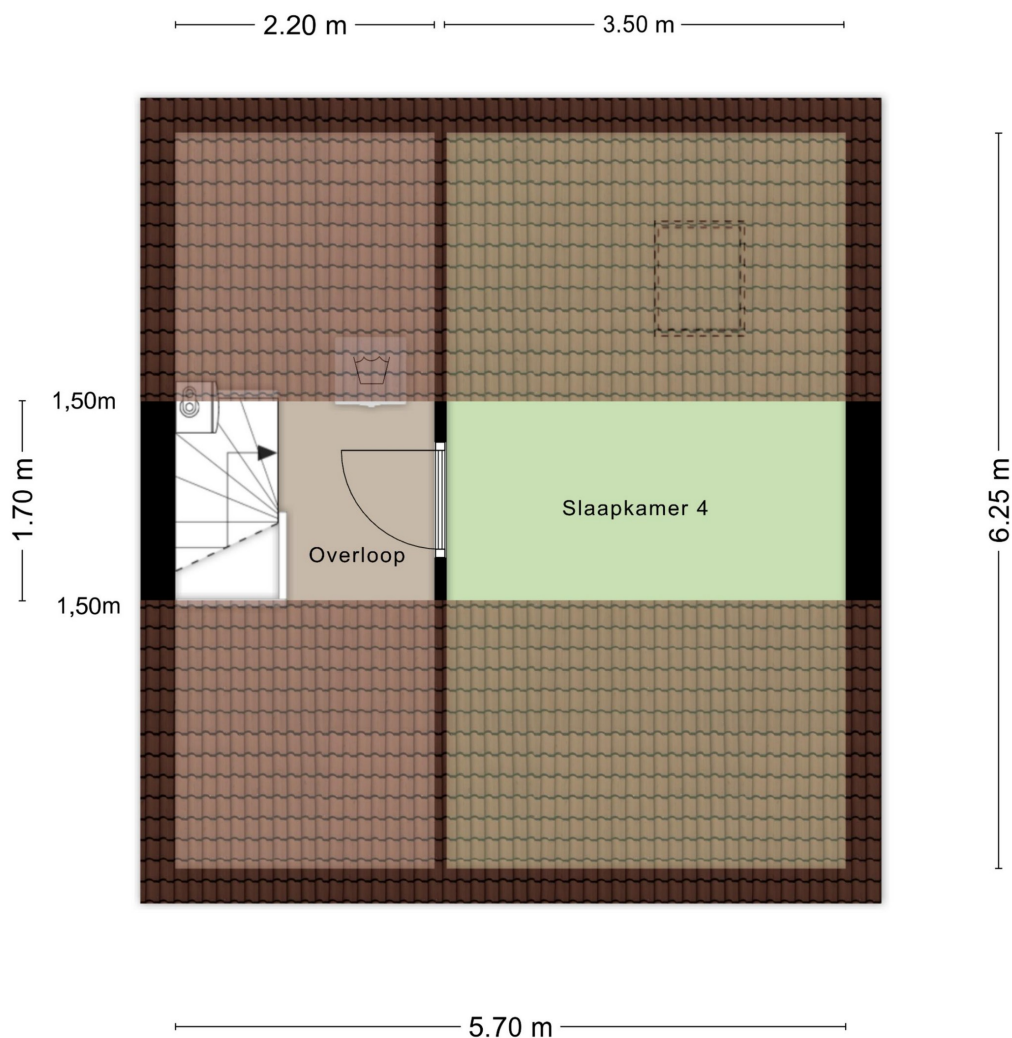
www.DroomhuisMakelaardij.nl

Plattegronden:



www.DroomhuisMakelaardij.nl

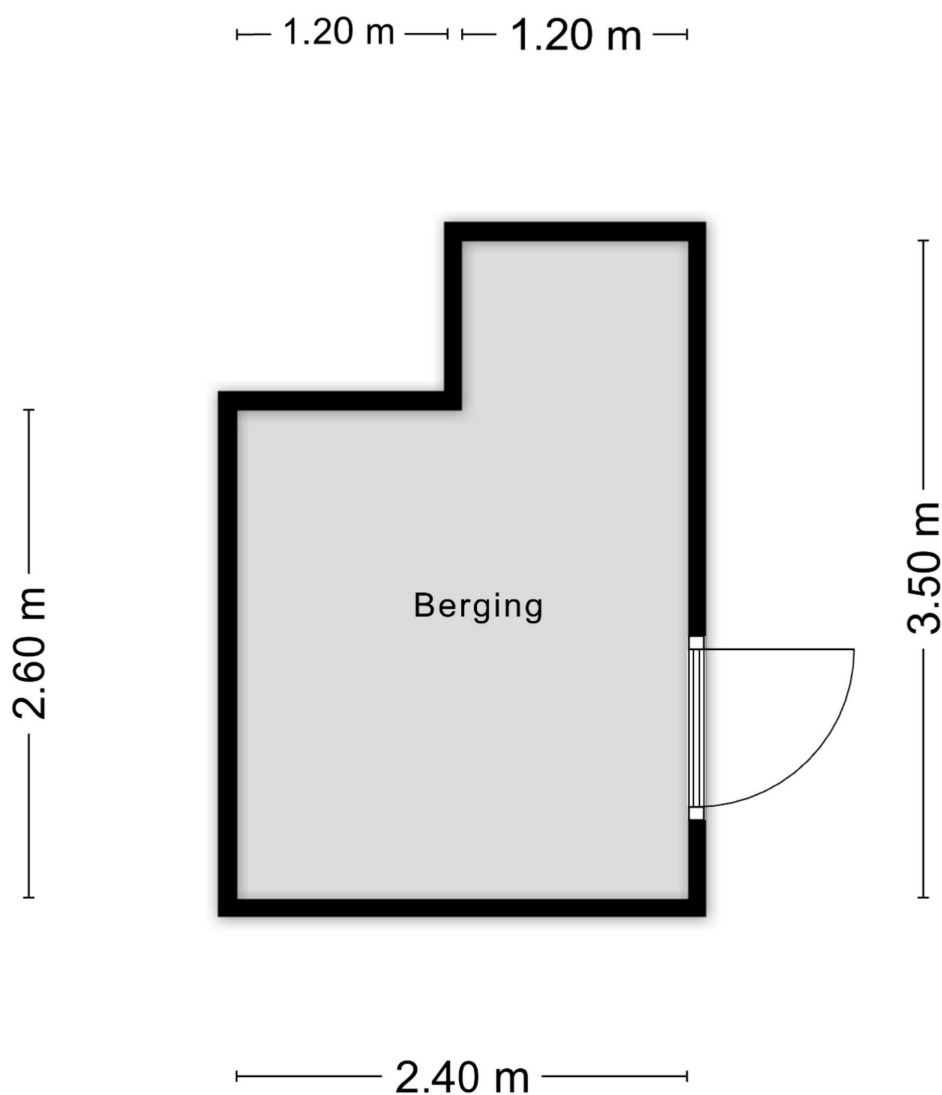
Plattegronden:



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 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