

Wordt dit jouw droomhuis?



Zoetendaal 209

Elst

Vraagprijs € 499.000,- k.k.



Hermesen Garantiemakelaars Huissen

Vierakkerstraat 19

6851 BB, Huissen

026-3251159

huissen@hermsenmakelaars.nl

www.hermesenmakelaarshuissen.nl

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Schitterend aan water gelegen ruime hoekwoning met carport, parkeergelegenheid op eigen terrein, 4 slaapkamers en diepe achtertuin om het westen, gelegen aan een rustig en kindvriendelijk woonerf met uitsluitend bestemmingsverkeer.

Bouwjaar 1974.

Perceeloppervlakte 248 m².

Woonoppervlakte ca. 119 m².

Inhoud ca. 422 m³.

Vraagprijs € 499.000,- k.k.



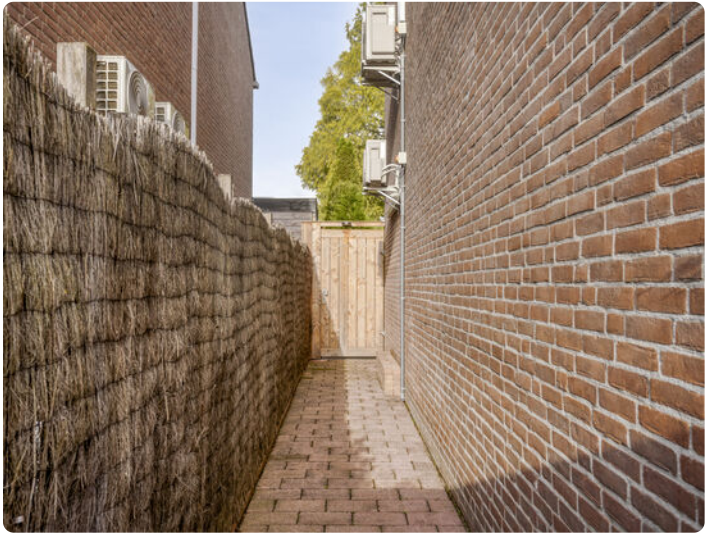


Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1974

Inhoud	422 m ³
Woonoppervlakte	119 m ²
Perceeloppervlakte	248 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	108 m ²

Energie label	B
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

Zoetendaal 209 Elst

Schitterend aan waterpartij gelegen ruime hoekwoning met carport, parkeergelegenheid op eigen terrein, vrijstaande stenen berging aan de voorzijde en houten vrijstaande berging met overkapping in de achtertuin.

Rustig wonen, parkeren op eigen terrein en verrassend veel ruimte: aan de Zoetendaal 209 in Elst komt het allemaal samen. Deze ruime hoekwoning beschikt over een eigen parkeerplaats met carport, vier slaapkamers, vier airconditionings, vloerverwarming op de begane grond en een heerlijke diepe achtertuin op het westen die direct aan het water grenst.

De woning ligt aan een rustig en kindvriendelijk woonerf met uitsluitend bestemmingsverkeer. Een fijne plek voor gezinnen, mede dankzij het vele groen, diverse speeltuinen en scholen in directe omgeving. Ook praktisch gezien is de ligging uitstekend. Op korte loopafstand bevinden zich onder andere scholen, sportfaciliteiten en bushaltes. Het gezellige centrum van Elst, met een uitgebreid aanbod aan winkels, speciaalzaken en horeca, is binnen enkele minuten bereikbaar. Daarnaast zijn de uitvalswegen uitstekend bereikbaar.

Indeling:

Begane grond: Entree / hal met meterkast (9 groepen, aardlekschakelaar, dubbele groep en glasvezel aansluiting) en praktische provisiekast / toilet met inbouwreservoir en fontein / woonkamer met plavuizenvloer en vloerverwarming en airconditioning / keuken voorzien Miele inbouwapparatuur, te weten combimagnetron, oven, inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en koel-vriescombinatie / fraai aangelegde diepe achtertuin op het westen met achterom, vrijstaande houten berging en overkapping. De tuin grenst aan het water. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich nog een vrijstaande stenen berging met elektra.

1e verdieping: Overloop met vaste trap naar 2e verdieping / drie slaapkamers, allen voorzien van airconditioning en laminaatvloer / badkamer voorzien van ligbad met douchehoek, dubbel wastafelmeubel, 2e toilet met inbouwreservoir en wasmachine aansluiting (ook mogelijk op 2e verdieping) en een raam voor natuurlijke ventilatie.

2e verdieping: Ruime zolderkamer met 2 dakramen, stookruimte (Vaillant cv-installatie) en praktische bergruimte. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden als slaap-, werk-, of hobbykamer.

* Bouwjaar 1974

* Perceeloppervlakte 248 m²

* Woonoppervlakte ca. 119 m²

* Inhoud ca. 422 m³

Bijzonderheden:

* Fraai aangelegde circa 18 meter diepe achtertuin op het westen welke direct grenst aan waterpartij;

* Hoekwoning gelegen aan een rustig woonerf;

* Luxe keuken voorzien van Miele inbouwapparatuur;

* Woonkamer en drie slaapkamers voorzien van airconditioning;

* Parkeergelegenheid op eigen terrein met carport;

* Vrijstaande stenen berging aan de voorzijde;

* Vrijstaande houten berging met overkapping in de achtertuin;

* Elektrische rolluiken op de begane grond en 1e verdieping;

* Een complete gezinswoning op een plek waar rust, ruimte en woonplezier samenkomen!































Plattegrond Begane grond



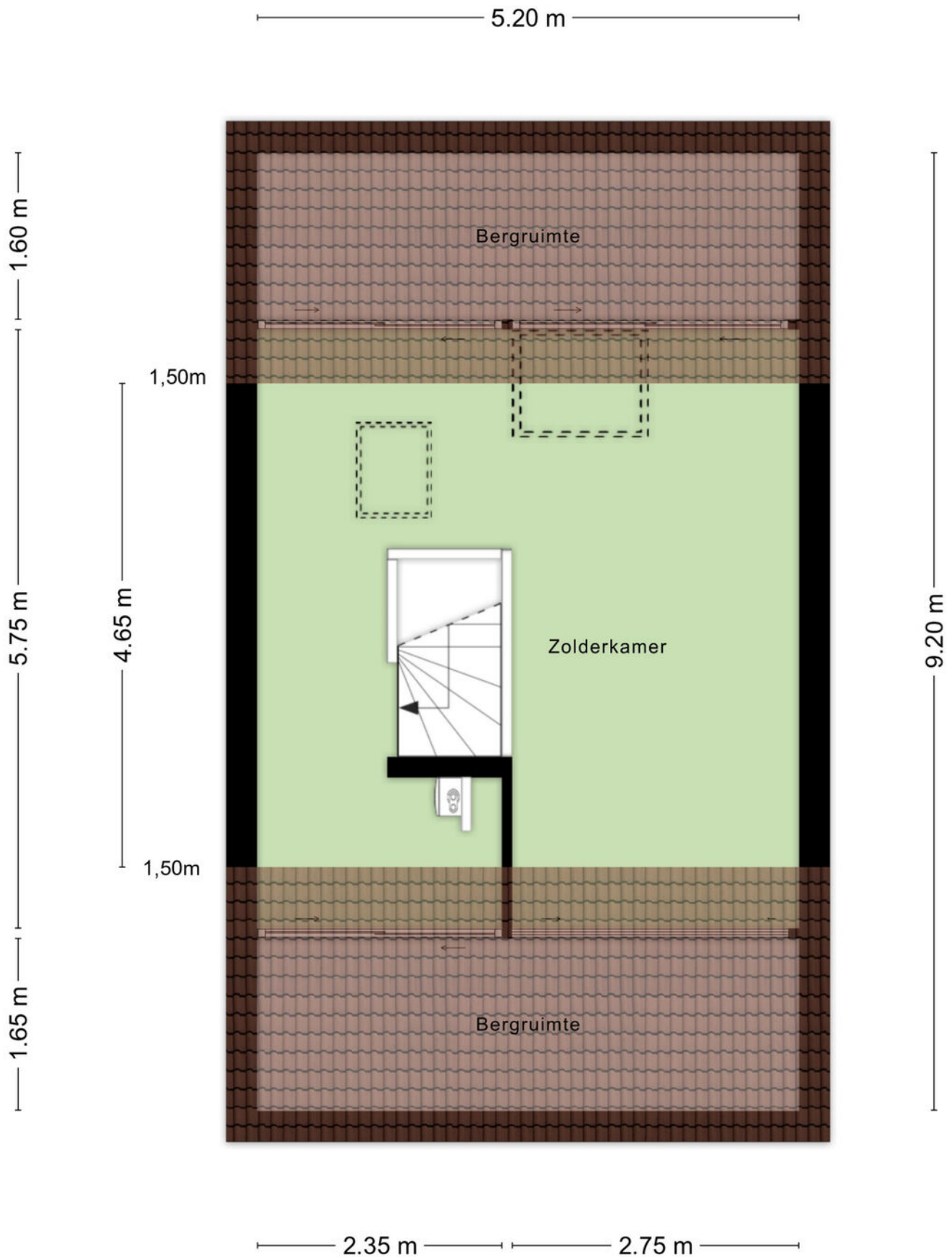
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 1e verdieping



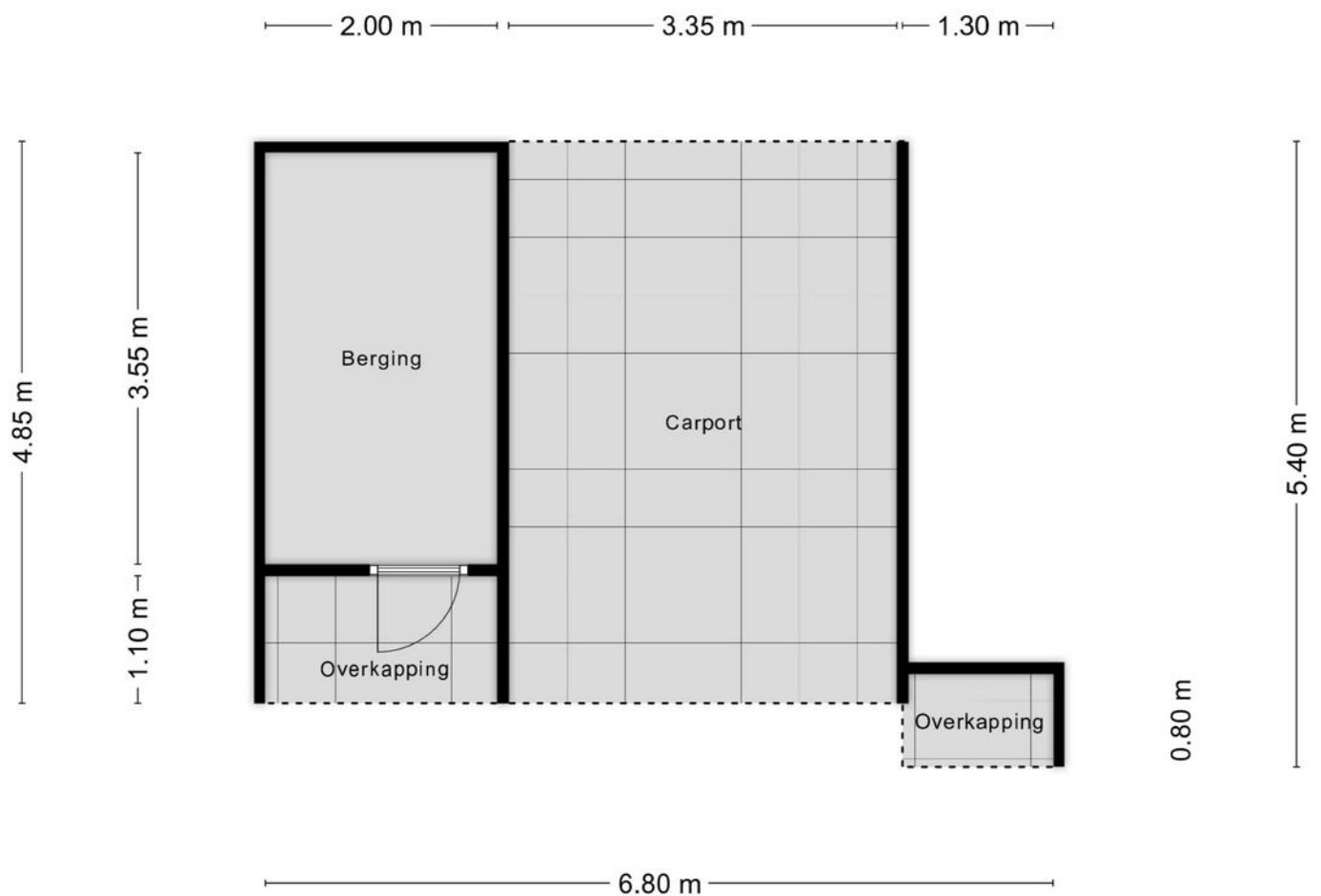
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 2e verdieping



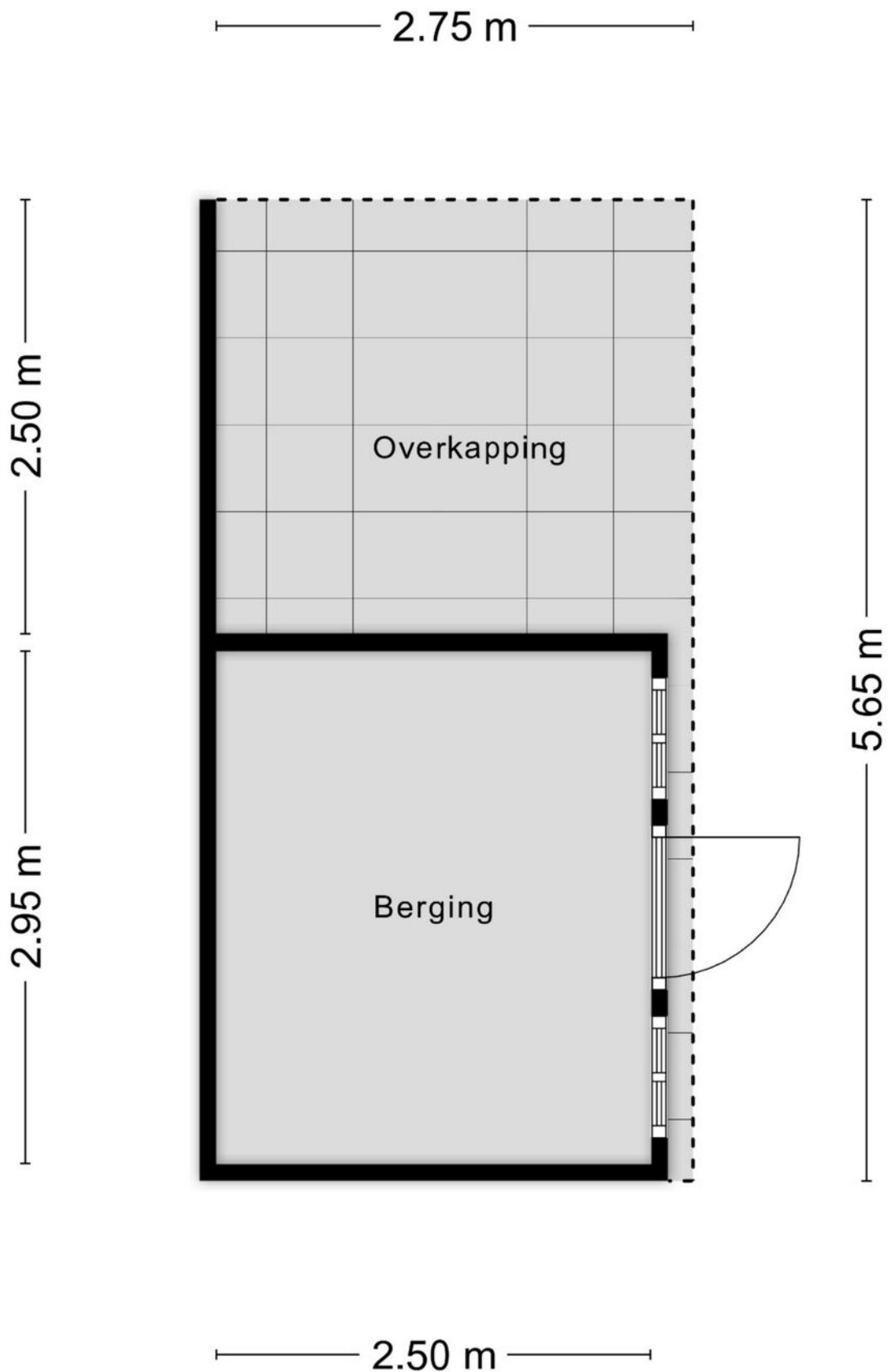
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Berging



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

Plattegrond Berging



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zoetendaal



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Elst Sectie K Perceel 2753	kadaster 
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

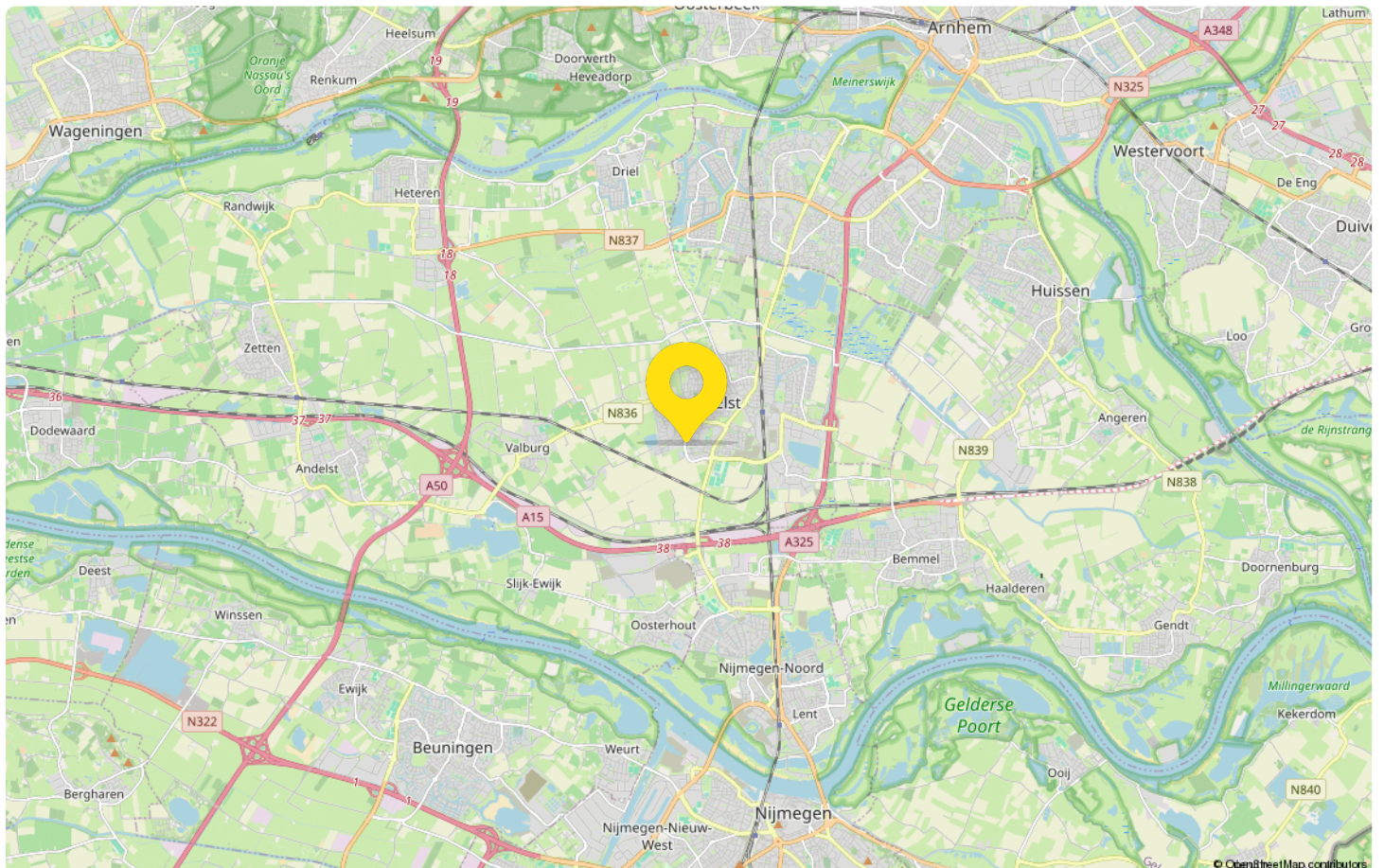
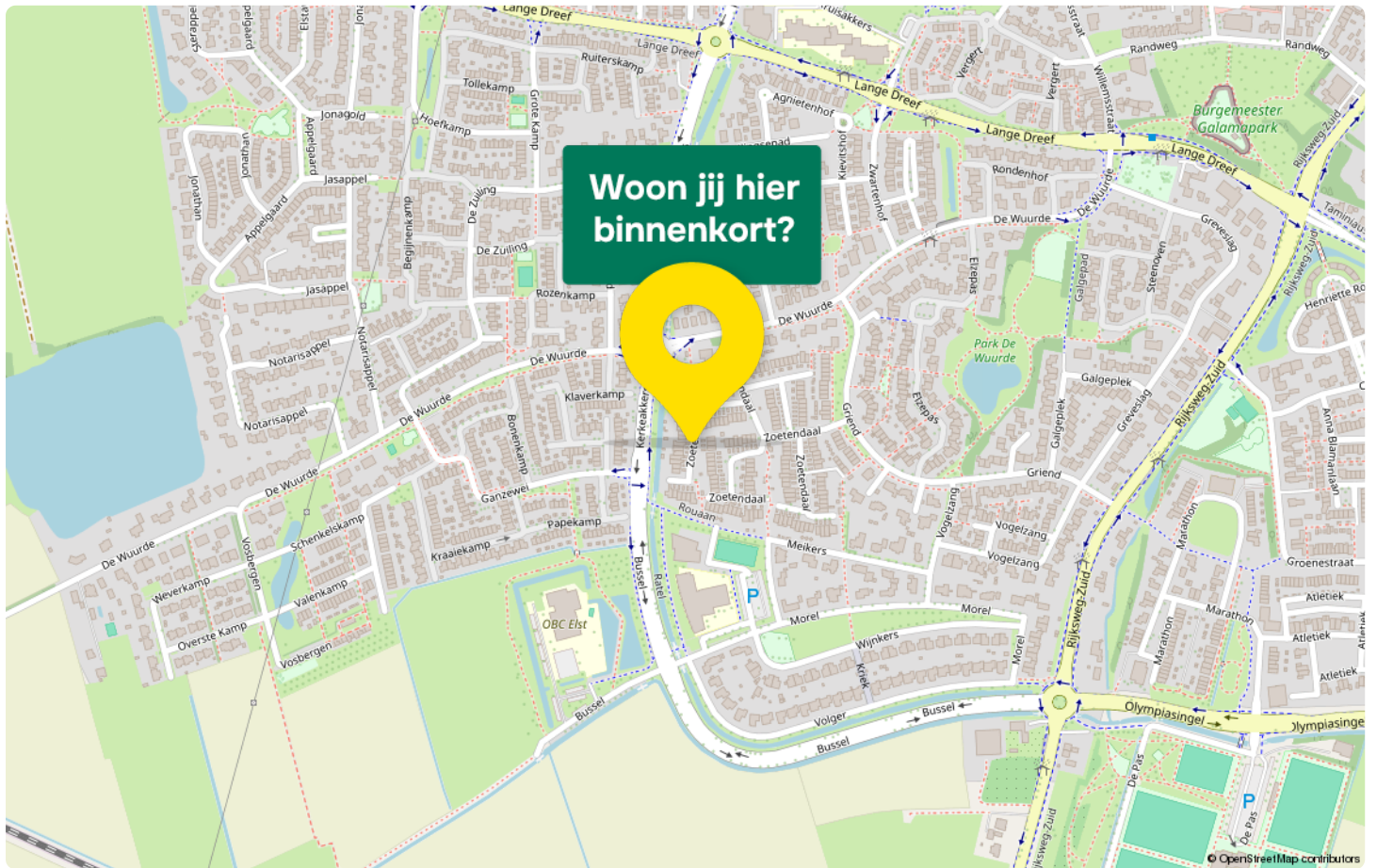
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Kapstok		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Voorraadkast trap	X		
- Schoenenkastjes op overloop	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermbord)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Grote staande lantaarn		X	

Locatie op de kaart



Maak kennis met Elst

Elst – centraal wonen in een veelzijdige omgeving

Elst is een sfeervolle en levendige plaats in de gemeente Overbetuwe, centraal gelegen tussen Arnhem en Nijmegen. Het dorp combineert een prettige, gemoedelijke sfeer met een uitgebreid voorzieningenniveau en een uitstekende bereikbaarheid. Een aantrekkelijke woonplaats voor wie comfortabel en centraal wil wonen, met zowel stad als natuur dichtbij.



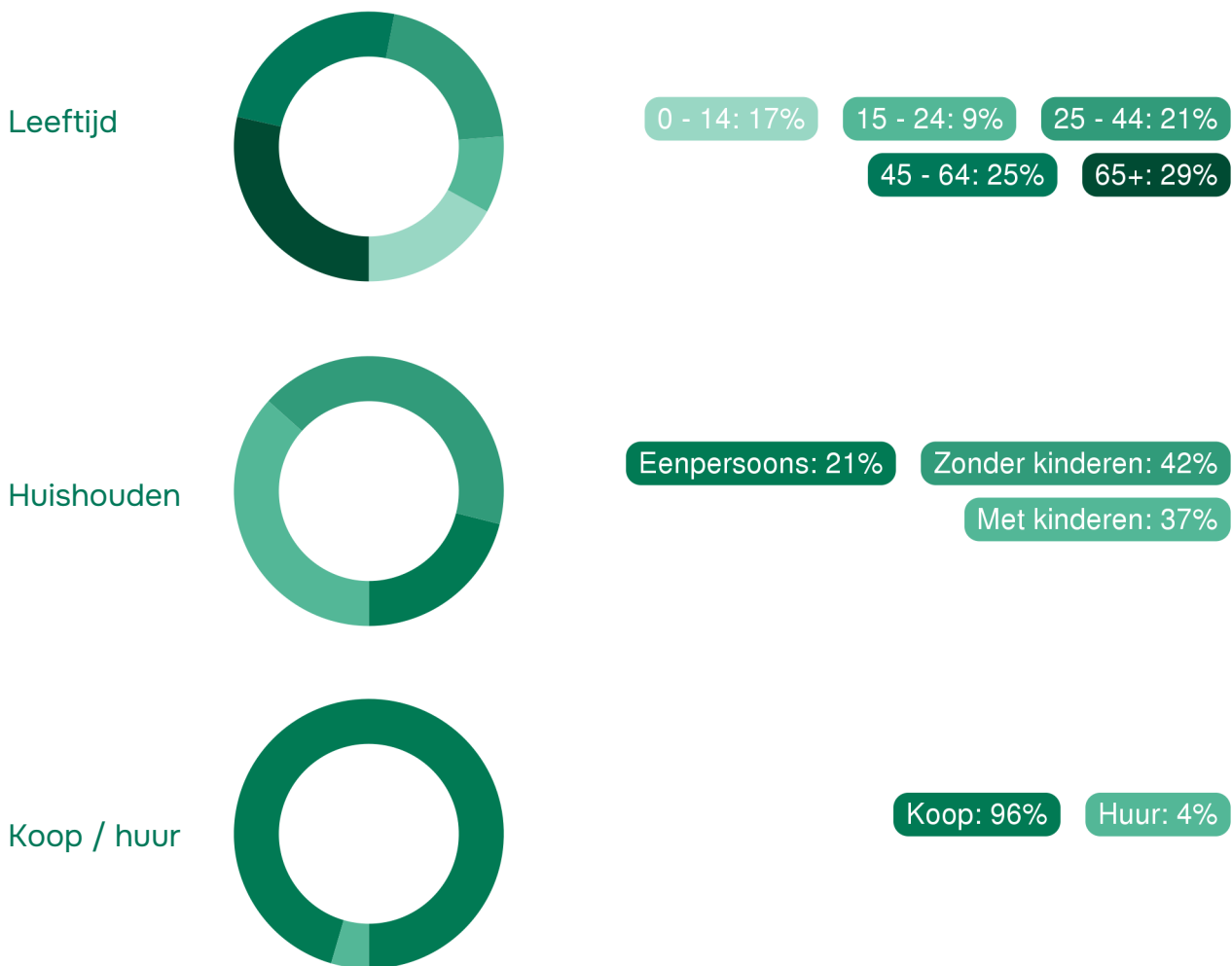
Het gezellige centrum biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, speciaalzaken, supermarkten en horecagelegenheden. Daarnaast beschikt Elst over diverse scholen, sportverenigingen en recreatieve voorzieningen. Hierdoor is vrijwel alles voor het dagelijks leven binnen handbereik.

Ook de omgeving heeft veel te bieden. Het karakteristieke Betuwse landschap met boomgaarden, landerijen en dijken nodigt uit tot mooie wandel- en fietstochten. Tegelijkertijd zijn Arnhem en Nijmegen dankzij het eigen treinstation en de gunstige ligging nabij belangrijke uitvalswegen uitstekend bereikbaar.

Elst is een fijne plek voor wie dorps en comfortabel wil wonen, met volop voorzieningen, een groene omgeving en de steden Arnhem en Nijmegen binnen handbereik.

Statistieken

Buurtinformatie - Overbetuwe / de Wuurde



51%
man

49%
vrouw


1,2 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:
€ 445.000

HYPOTHEEK & VERZEKERINGEN

Je droomhuis gevonden? Wij regelen de rest.

Een huis kopen is al spannend genoeg. Daarom kun je bij HermSEN niet alleen terecht voor de woning, maar ook voor je hypotheek en de verzekeringen die daarbij horen. Persoonlijk, duidelijk en van A tot Z geregeld.

Alles onder één dak

1

Financiële mogelijkheden

We brengen helder in kaart wat je kunt lenen en welke maandlast bij je past.

2

Hypotheekadvies op maat

We vergelijken hypotheekvormen, rente, voorwaarden en passende geldverstrekkers.

3

Aanvraag van A tot Z

Wij verzorgen de complete hypotheekaanvraag en onderhouden het contact met de geldverstrekker.

4

Bijbehorende verzekeringen

Ook de verzekeringen rondom je woning en hypotheek nemen we direct met je door.



Arnoud Pol

ÉÉN HELDERE ALL-IN PRIJS

€ 2.750,-

Hypotheekadvies + volledige bemiddeling
+ advies over de bijbehorende verzekeringen

Van eerste berekening tot definitief akkoord.

Weten wat er voor jou mogelijk is?

Plan een vrijblijvend eerste gesprek. We denken graag met je mee.



Geachte heer/ mevrouw,

Het bezichtigen van een woning is voor velen geen alledaagse bezigheid. Onze ervaring leert dat achteraf veel vragen naar boven komen. Daarom hebben wij deze brochure voor u samengesteld. Zo kunt u thuis nog eens rustig nalezen wat u allemaal hebt gezien en gehoord. Mocht u ondanks deze aanvullende informatie nog vragen hebben, neemt u dan gerust contact met ons op.

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld, deels aan de hand van gegevens die de verkoper ons heeft verstrekt. Het kan voorkomen dat wat op papier staat, afwijkt van de realiteit (denk aan verouderde tekeningen e.d.).

Wij zullen dit zo goed mogelijk toelichten, echter, er kunnen er geen rechten ontleend worden aan deze informatie.

Wij zijn u graag van dienst!



Adresgegevens

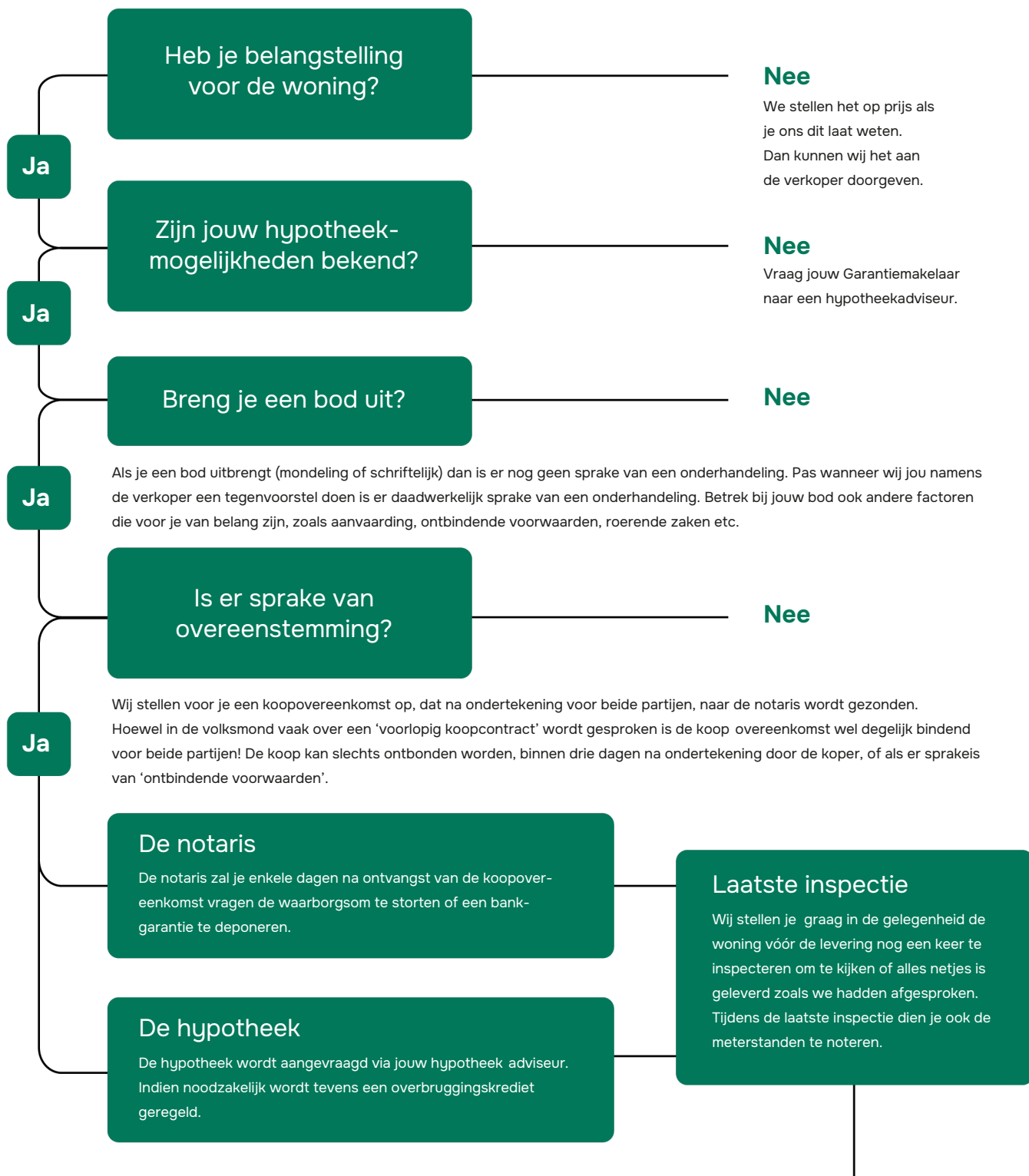
Vierakkerstraat 19
6851 BB, Huissen

Wij zijn bereikbaar via:

026-3251159
huissen@hermsenmakelaars.nl
www.hermesenmakelaarshuissen.nl

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het bidingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende

voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om

een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover

de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

026-3251159

huissen@hermsenmakelaars.nl

www.hermsenmakelaarshuissen.nl