



BOSCHSTRAAT 10

DUIVEN

Vraagprijs € 725.000,- K.K.



INHOUD

- Omschrijving
- Begane grond
- Eerste verdieping
- Tweede verdieping
- Buitenruimte
- Locatie informatie
- Kadastrale kaart
- Lijst van zaken
- Kantoorpagina
- Algemene verkoopinformatie

KENMERKEN



TYPE WONING

Vrijstaande woning

BOUWJAAR

1987

WOONOPPERVLAKTE

163 m²

INHOUD

668 m³

PERCEELOPPERVLAKE

398 m²

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE

24 m²

GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE

5 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

5 m²

ENERGIELABEL

A

VERDUURZAMING

Dak-, muur-, en vloerisolatie
22 zonnepanelen

VERWARMING

Stadsverwarming, airco

PLUSPUNTEN

- Gelegen in een ruim opgezette en rustige straat
- Royale begane grond
- 4 slaapkamers
- Ruime garage

AANVAARDING

In overleg



OMSCHRIJVING

Boschstraat 10 in Duiven: vrijstaand wonen, volop ruimte én een tuin waar je op mooie dagen vanzelf naar buiten trekt. Aan de Boschstraat 10 staat deze verrassend royale woning met maar liefst 163 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een ruime living, halfopen keuken, aangebouwde stenen garage en een verzorgde voor- en achtertuin.

Binnen valt vooral de fijne hoeveelheid leefruimte op: beneden kun je wonen en tafelen, terwijl de verdiepingen genoeg plek bieden voor een gezin, thuiswerkers of logeés. Tel daar energielabel A, 22 zonnepanelen, airconditioning en parkeergelegenheid op eigen terrein bij op en je hebt een huis dat niet alleen prettig oogt, maar vooral heel prettig woont.

Wat maakt dit een fijne woning?

- Maar liefst 163 m² woonoppervlakte en 668 m³ inhoud
- Woonkamer van circa 41 m² met veel lichtinval en contact met de tuin
- Vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Ruime badkamer met ligbad, inloopdouche, toilet en twee wastafels
- Verzorgde, groene achtertuin met borders en meerdere zithoeken
- Aangebouwde stenen garage met elektra, water, verwarming, lichtkoepels en witgoed aansluiting
- Energielabel A, 22 zonnepanelen, stadsverwarming en airconditioning
- Parkeren kan gewoon op eigen terrein of in de garage
- Gelegen aan een zeer rustige straat, direct grenzend aan het Gemunde am Main park



Een heerlijk ruim familiehuis waar licht, leefruimte en mogelijkheden samenkomen

INDELING | Begane grond:

Via de oprit kom je binnen in de hal met het toilet, de meterkast, de trap naar boven én naar de kelder. Vanuit je hal stap je de leefruimte binnen, en daar laat het huis meteen één van de grootste pluspunten zien: ruimte. De woonkamer is royaal opgezet en biedt alle vrijheid voor een ruime zithoek, een fijne eettafel en bijvoorbeeld een werk- of leeshoek.

De vele ramen zorgen voor prettig daglicht en de schuifpui legt een mooie verbinding met de tuin. De warme vloer, rustige kleurstelling en afmetingen maken dit een fijne leefruimte voor het dagelijks leven. 's Ochtends rustig wakker worden met een kop koffie, uitgebreid tafelen met vrienden of op zondag ontspannen op een royale u-bank: hier is er plek voor.

De halfopen keuken sluit aan op de woon- en eetkamer. Er is voldoende werk- en kastruimte en de keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat en vaatwasser.

Aan de woning bevindt zich de stenen garage. Deze is circa 6,98 meter diep en 3,50 meter breed en beschikt over elektra, water, verwarming, lichtkoepels en een witgoed aansluiting. Dankzij de lichtkoepels valt er bovendien prettig daglicht naar binnen, waardoor de garage eventueel ook uitstekend bruikbaar is als praktische werk- of hobbyruimte. Een interessant detail: oorspronkelijk was de garage vanuit de keuken inpandig bereikbaar. Die doorgang is later dichtgezet, maar kan desgewenst weer worden gerealiseerd.



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND

Begane grond



Ruimte genoeg voor het creëren van een fijne zithoek



Fijne open keuken met toegang tot de tuin

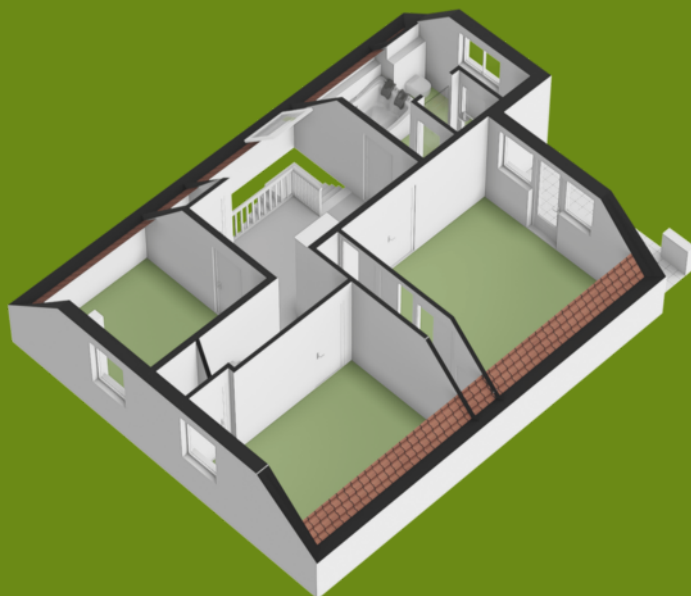


EERSTE VERDIEPING



Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn prettig van formaat en daardoor flexibel in te delen, bijvoorbeeld als kinderkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

De badkamer is ruim opgezet en compleet uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche, toilet en twee wastafels met meubel. De glazen bouwstenen geven de badkamer een speels accent en laten tegelijkertijd licht binnen.



Boschstraat 10 - Duiven
Eerste verdieping



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND

Eerste verdieping

De verdieping beschikt over drie slaapkamers



Badkamer met bad, douche, toilet en twee wastafels



TWEEDE VERDIEPING



Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping, die in totaal circa 20 m² vloeroppervlakte biedt. Hier vind je een overloop en een vierde slaapkamer. De kapvorm geeft de kamer karakter, terwijl de dakramen voor veel daglicht zorgen. Een fijne plek als tienerkamer, werkruimte of logeerkamer.

Achter de schuine kanten is praktische bergruimte aanwezig. Ook bevindt zich op deze verdieping de omvormer van de zonnepanelen.





BUITENRUIMTE



De tuin past perfect bij het huis: ruimtelijk, groen en verzorgd. Direct achter de woning ligt een ruim terras waar gemakkelijk een grote eettafel past. Verderop zorgen het gazon, de volwassen groene erfafscheiding en de aangelegde borders voor een beschut en rustig geheel. Achter in de tuin staat een houten berging.

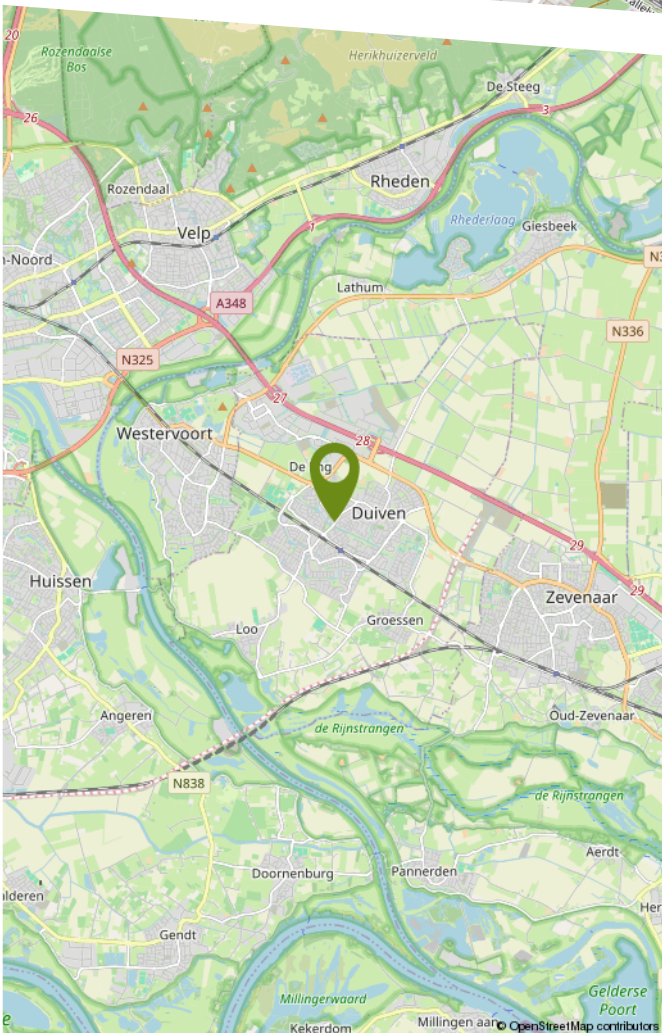
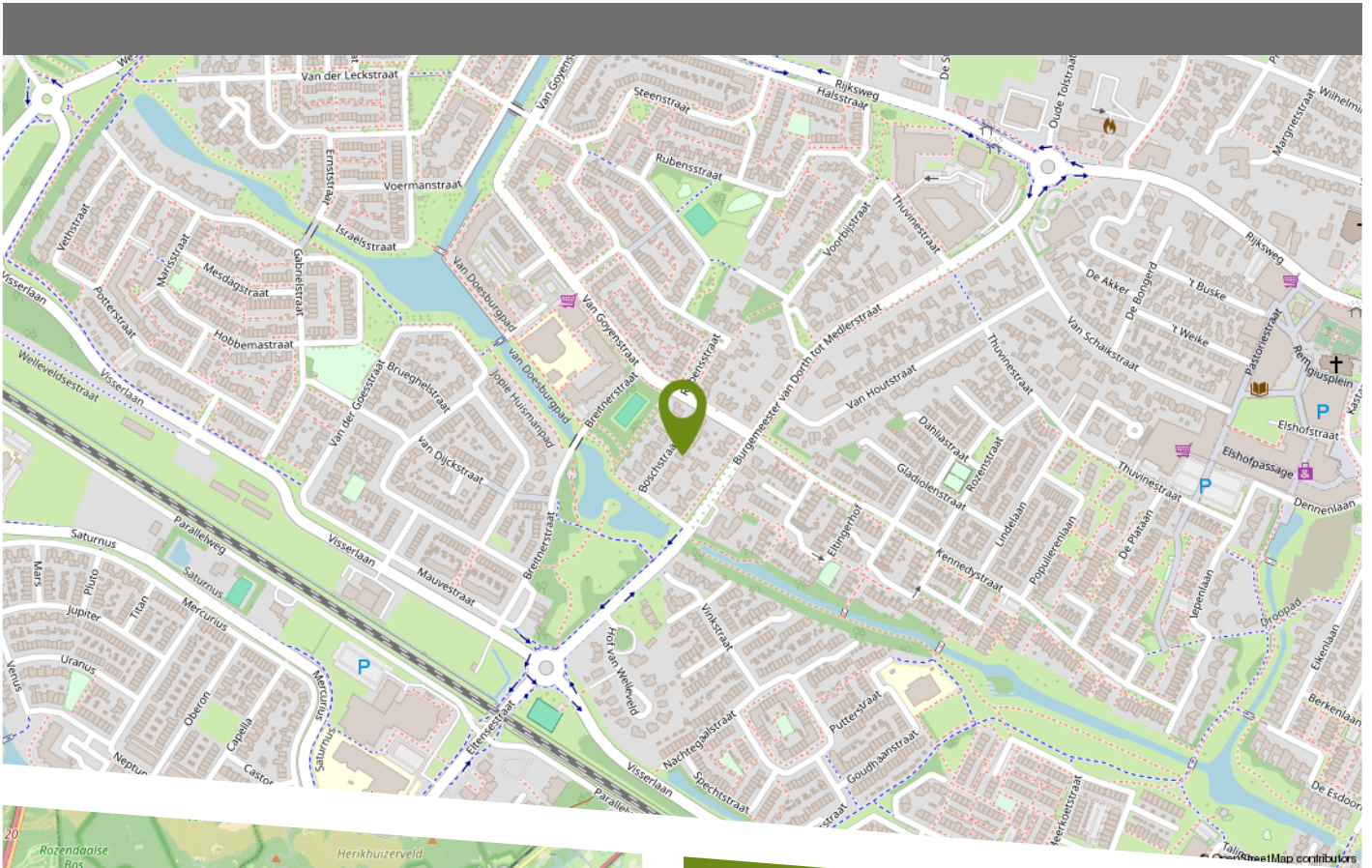
Ook de voortuin is netjes aangelegd en dankzij de brede oprit parkeer je hier op eigen terrein.







LOCATIE INFORMATIE



De Boschstraat is een zeer rustige straat en grenst direct aan het groene Gemunde am Main park. Een prettige woonomgeving waar rust, ruimte en groen samenkomen, terwijl alle dagelijkse voorzieningen van Duiven dichtbij zijn. De combinatie van vrijstaand wonen, een ruim perceel, parkeren op eigen terrein en het park vrijwel voor de deur maakt dit een fijne plek om te wonen. Ook voor gezinnen is de ligging ideaal. Twee basisscholen bevinden zich op loopafstand, waardoor kinderen gemakkelijk te voet naar school kunnen. Winkels, supermarkten, restaurants en sportverenigingen zijn eveneens op korte afstand te vinden.

Duiven is een gezellige en complete woonplaats in de Liemers. Dankzij het treinstation en de snelle aansluiting op de A12 ben je zo onderweg. Bovendien geniet je in en rond Duiven van mooie natuur, zoals het Horsterpark en de uiterwaarden van de Rijn.



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Duiven

Sectie G

Perceel 321

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

KADASTRALE KAART

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Plafonnières met sensor in hal beneden en hal boven	X		
- Alle overige plafonnières		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Schuifdeurkast hoofdslaapkamer	X		
- Alle kasten (incl stellingen in garage, planken inloopkast slaapkamer, witte kastjes onder schuin dak zolder, etc.)		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Shutters	X		
- Gordijnroedes		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overig, te weten			
- Elektrische haard met schouw (woonkamer)		X	
- Hondenluik achterdeur (wordt afgedicht met houten plaat)		X	
- Extra tegels (badkamer) en dakpannen in kruipruimte	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Wijnkoelkast		X	
- Alle losse apparatuur		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Keukenrolhouder onder kastjes		X	
- Ladeverdelers voor borden		X	
- Kastjes naast koelkast (kruiden)		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
-		X	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet		X	
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
camera's buiten (x3)		X	
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Extra stenen en palen (achter schuurtje)	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Buitenlamp garage tuinkant en solar spots aan muren		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Planken/plankhouders en andere ophangsystemen in tuinhuisje		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Schommelbank & tuinslang in houder		X	
- Parasol	X		

Bolck Makelaardij & Taxaties is een familiebedrijf waar de liefde voor het vak makelaar en taxateur wordt gecombineerd met persoonlijke aandacht en onze betrokkenheid. Al meer dan 25 jaar zijn wij specialist in de regio; van de Liemers tot aan Arnhem en van Rijnwaarden tot aan Doetinchem. Met deze jarenlange ervaringen in het bedrijf kunnen wij alle doelgroepen, van jong tot oud, een warme begeleiding bieden in verkoop-, aankoop- en taxatieopdrachten.

Dichtbij onze opdrachtgevers blijven, realistisch zijn en onszelf blijven, dat maakt ons Gewoon Vertrouwd! Daarnaast hebben wij fijne samenwerkingen met erkende hypotheek- en assurantieadviseurs. Hierdoor kunnen onze verkoop- en aankoopopdrachten met korte lijntjes en veel persoonlijke aandacht worden geregeld.



ONZE DIENSTEN

Onze gespecialiseerde makelaars en taxateurs staan voor je klaar om je te begeleiden bij verkoop, aankoop, verhuur en taxaties van woningen. Daarnaast zijn wij ook gecertificeerd in agrarisch-en bedrijfs- onroerend goed. Wil je meer weten over de inhoud van onze dienstverleningen kijk dan op onze website www.bolckmakelaardij.nl. Wil je alvast een beeld krijgen van onze werkwijze en op de hoogte blijven van ons actueel aanbod; volg ons dan op Facebook en Instagram.



@BolckMakelaardij



@bolck_makelaardij

Je bent daarnaast altijd welkom op ons kantoor aan het Masiusplein 22 in het centrum van Zevenaar, want het persoonlijk contact maakt ons ook Gewoon Vertrouwd!

ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

VEELGESTELDE VRAGEN BIJ HET KOPEN EN VERKOPEN VAN EEN WONING

Tijdens het kopen of verkopen van een woning kun je tegen allerlei vragen aanlopen. Wij hebben de meest gestelde vragen met onze antwoorden voor je op een rij gezet.

WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door een tegenbod te doen of door expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

MAG EEN VERKOOPMAKELAAR DOORGAAN MET BEZICHTIGINGEN ALS ER AL OVER EEN BOD ONDERHANDELD WORDT?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

WANNEER IK DE VRAAGPRIJS BIED, MOET DE VERKOPER DE WONING DAN AAN MIJ VERKOPEN?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

KAN DE VERKOPER DE VRAAGPRIJS VAN EEN WONING TIJDENS DE ONDERHANDELING VERANDEREN?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen.

Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

MOET DE MAKELAAR MET MIJ ALS EERSTE IN ONDERHANDELING ALS IK DE EERSTE BEN DIE EEN AFSpraak MAAKT VOOR EEN BEZICHTIGING?

Of als ik als eerste een bod uitbreng? Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat.

HOE KOMT DE KOOP TOT STAND?

De koop komt tot stand als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken. Denk hierbij aan de verkoopprijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend. (Artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek).

WAT HOUDT DE DRIE DAGEN BEDENKTIJD VOOR DE KOPER PRECIES IN?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag.

HOE WORDT HET AANTAL VIERKANTE METERS VAN EEN WONING BEPAALD?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branche breed afgesproken meetinstructie (NEN 2580). Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement.

ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- Gebouw gebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte wordt alleen gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden ook niet mee gemeten, de binnenmuren wel.

WAT HOUDT DE ONDERZOEKSPlicht KOPER IN ALS JE EEN HUIS KOOPT?

De koper mag alleen die eigenschappen verwachten waarvan hij de aanwezigheid niet hoeft te betwijfelen. Waar hij twijfelt of moet twijfelen, dient hij de verkoper vragen te stellen of zelf onderzoek te verrichten. Soms betekent de onderzoeksplicht dat de koper een deskundige zal moeten inschakelen. Denk aan een door de koper opgedragen bouwkundig onderzoek bij de koop van een woning. Ook kunnen kopers ervoor kiezen zelf een (NVM) aankoopmakelaar in te schakelen om hun belangen te behartigen en te wijzen op alle relevante zaken. De verkoper heeft een meldingsplicht, dit houdt in dat alle bekende gebreken, zowel juridisch als bouwtechnisch, gemeld moeten worden aan een potentiële koper.

WAT BETEKEN 'KOSTEN KOPER'?

Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van de woning. Dit zijn de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte, de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers (kadasterkosten) en overdrachtsbelasting (2% bij woningen).

WELKE INFORMATIE HEEFT DE MAKELAAR NODIG VAN EEN POTENTIËLE KOPER?

De overheid heeft sinds juli 2018 makelaars de rol van poortwachter gegeven. Dit heeft de nodige verantwoordelijkheden meegebracht. Op basis van

de Wwft moeten wij al onze opdrachtgevers en klanten identificeren en de identiteit verifiëren. We moeten weten met wie we zaken doen. Daarnaast moeten wij ook weten hoe je de aankoop gaat financieren. Wij zijn namelijk verplicht om de herkomst van het geld waarmee de woning gefinancierd wordt te achterhalen. Waarom? Omdat we van de wetgever moeten vaststellen dat u met uw aankoop geen geld wilt witwassen. Ten slotte voeren we ook nog een cliënten-onderzoek uit naar de betrokken aan- of verkooppartijen. Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft. Uiteraard zijn alle verstrekte gegevens van partijen alleen voor ons en de belang-hebbende partijen inzichtelijk. Bij het uitvoeren van de opdracht zullen persoonsgegevens op een behoorlijke en zorgvuldige wijze worden verwerkt, overeenkomstig de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) en de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (WWFT).

CLAUSULES

In de (model) koopovereenkomsten wordt in praktijk gebruik gemaakt van aanvullende en/of sluitende clausules omdat in een aantal gevallen waarbij koopovereenkomsten worden gesloten, de standaard koopovereenkomsten bepaalde zaken niet of niet voldoende regelen. Daarom zijn voor een aantal situaties nadere clausuleringen geformuleerd. De volgende clausules zijn van toepassing bij deze woning:

✓ **Asbestclausule**

✗ **Niet zelf-bewoningsclausule**

✓ **Ouderdomsclausule**

✗ **Houtboorders**

* Vinkje is wel van toepassing, kruisje is niet van toepassing.

DISCLAIMER

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM GERUST CONTACT MET ONS OP.

Bolck Makelaardij & Taxaties B.V.
Masiusplein 22
6901 CH Zevenaar

0316 - 524128
info@bolckmakelaardij.nl
bolckmakelaardij.nl