



Hunneschansallee 28, 6921 JM Duiven

Vraagprijs € 689.000,- k.k.

Omschrijving

Hunneschansallee 28, 6921 JM Duiven

Onder moderne architectuur gebouwde, volumineuze alsmede luxe en comfortabel afgewerkte vrijstaande villa, op toplocatie in Duiven gelegen.

Op zoek naar een, in architectuur, onderscheidende woning met volop leefruimte? Dan is dit charmante woonhuis met mogelijkheden voor levensloopbestendig wonen in de geliefde wijk "De Nieuweling" precies wat je zoekt. Met een royale oprit voor meerdere auto's, een aangebouwde garage, een riante tuin rondom, biedt deze woning het beste van binnen én buiten wonen.

Wonen, midden in het groen!

Deze groene, kindvriendelijke wijk ligt op korte afstand van sportfaciliteiten, onder andere korfbal, tennisbanen en speeltuinen. Ook de bereikbaarheid is top: binnen enkele minuten ben je met de auto in het centrum van Duiven of op de A12 richting Arnhem of Doetinchem. Het treinstation ligt op slechts 5 minuten fietsen via een rustige route.

Deze gasloze label A woning is gebouwd in 1999, uitstekend geïsoleerd (vloer, spouw, dak) en voorzien van dubbele beglazing, stadsverwarming, airco/heater en maar liefst 8 zonnepanelen.

Indeling met mogelijkheden

Met een gebruiksoppervlakte van 170 m2 en een kavelgrootte van 337 m2, biedt deze woning verrassend veel ruimte en flexibiliteit.

Begane grond:

Entree en ruime hal met toegang tot een modern toilet met fontein, werk-/speelkamer en ruime, lichte eet-/woonkamer met gezellige houtkachel, airco, trapkast en schuifpui naar de tuin.

De aangebouwde garage is tevens (inpandig) bereikbaar vanuit de hal.

De open keuken, grenzend aan de woonkamer, is ingericht met een L-vormige inbouwkeuken en voorzien van een inductiekookplaat, oven, koelkast, vaatwasser en afzuigschouw.

Eerste verdieping:

Royale overloop met airco, 3 slaapkamers, separaat toilet met fontein en complete badkamer met dubbele vaste wastafel, douchecabine, designradiator en een elektrische verwarming.

De tweede verdieping is middels vaste trap bereikbaar.

Tweede verdieping:

Bijzonder royale zolderverdieping met wasmachine/-drogeraansluiting. Deze zolder biedt nog mogelijkheden voor een extra slaapvertrek.

Bijzonderheden:

- * 8 stuks zonnepanelen aanwezig.
- *Kaveloppervlakte 337 m2.
- *Buitenschilderwerk in juni 2026 uitgevoerd.
- *Speelse architectuur.
- *Ruime eigen oprit voor meerdere auto's.
- *Energie label A.
- *Verwarming en warm water via stadsverwarming.
- *Relatief jonge buurt.
- *KCAF indicatie funderingsrisico (bron NVM): geen verhoogd risico (A, B of C).

Kortom: bent u op zoek naar iets anders dan de rest, dan is deze woning beslist de moeite van het bezichtigen waard!

Wilt u deze unieke woning bezichtigen?

Plan snel een afspraak met GABA Makelaardij – wij laten u met plezier deze bijzondere woning zien. En vergeet niet: schakel uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Zo weet u zeker dat u niets mist. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt u op Funda.

Aanvaarding: in overleg

Vraagprijs € 689.000,- k.k.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 689.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: Ca. 700 m ³
Perceel oppervlakte	: 337 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: Ca. 170 m ² , overige inpandige ruimte ca. 19 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 1999
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	: Tuin rondom
Garage	: Aangebouwd steen
Energie label	: A
Verwarming	: Stadsverwarming, Houtkachel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: Alarminstallatie, Airconditioning, Rookkanaal, Schuifpui

Locatie

Hunneschansallee 28
6921 JM DUIVEN























































Plattegrond



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

Plattegrond

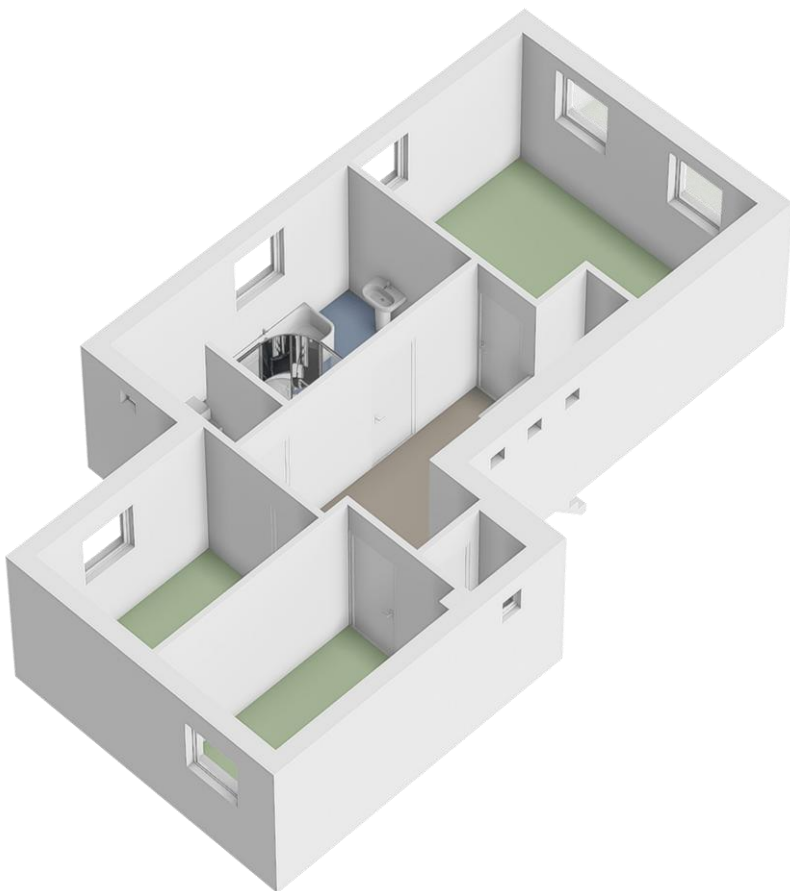


Plattegrond

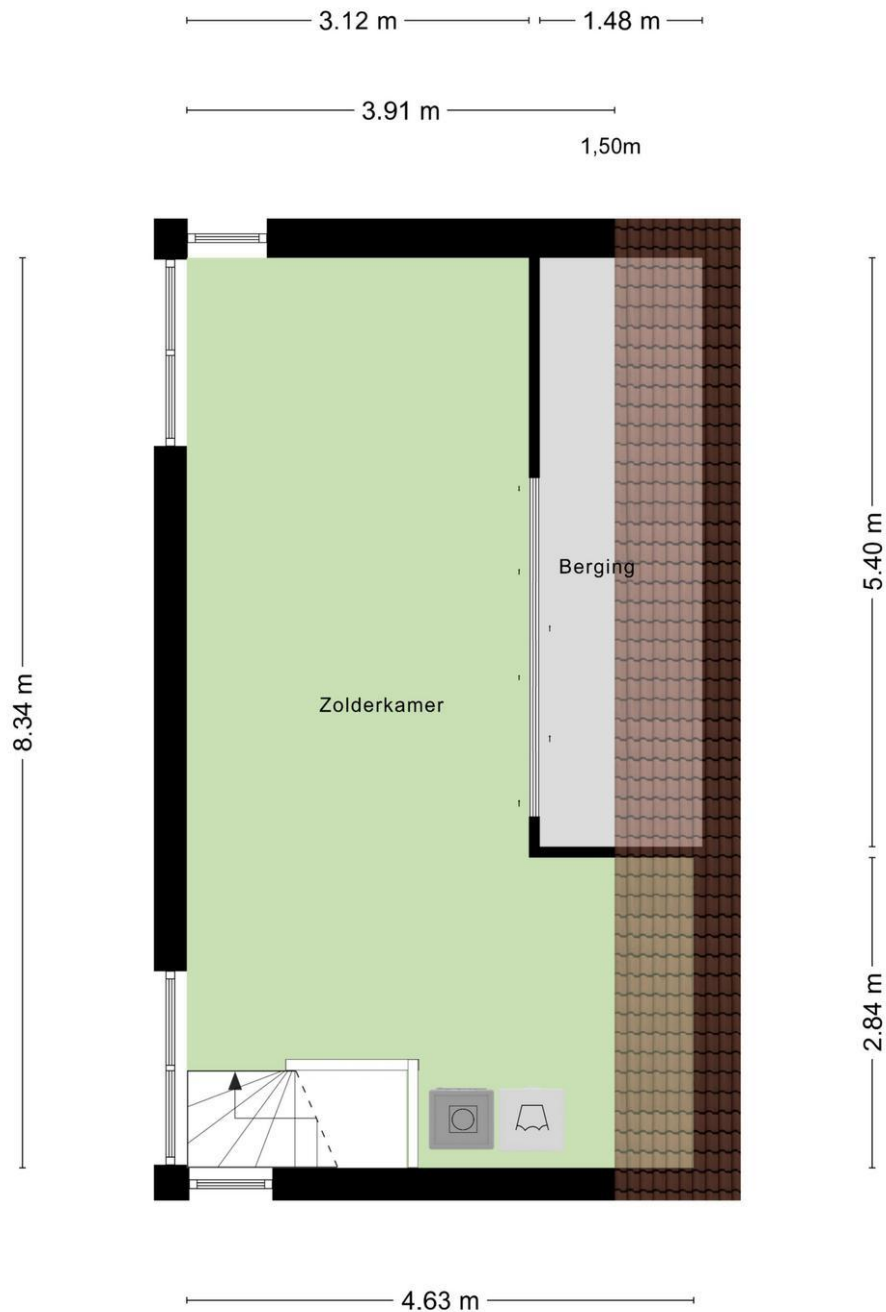


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

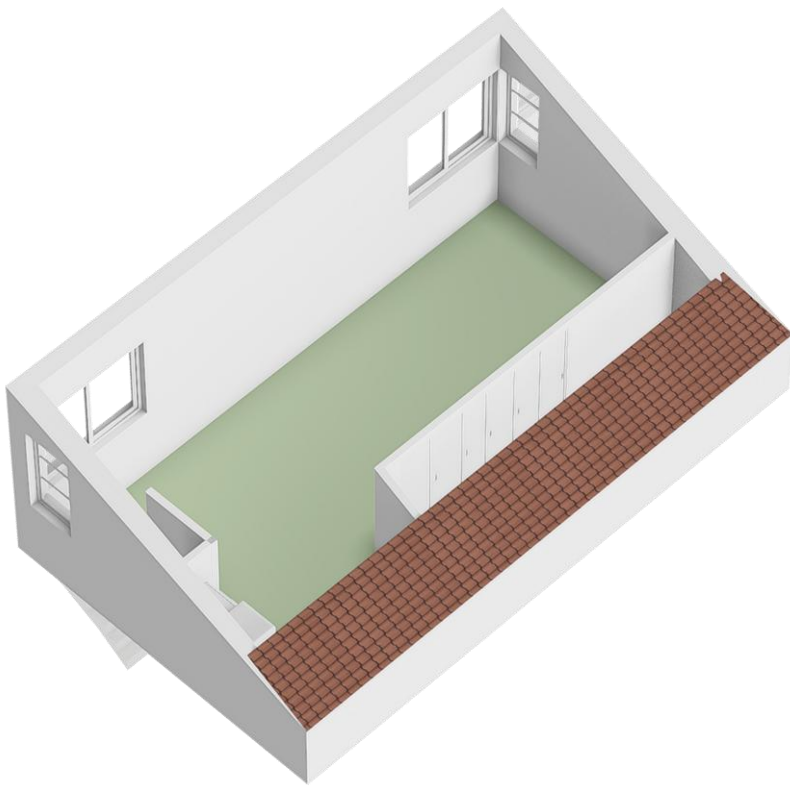


Plattegrond



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

Plattegrond



Plattegrond Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht 12345 Perceelnummer 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juli 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Groessen en Loo Sectie B Perceel 1356 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 
--	--	---

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 (vloeï-) 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.