



Marisstraat 45, 6921 MT Duiven
Vraagprijs € 398.500,- k.k.

Omschrijving

Marisstraat 45, 6921 MT Duiven

RUIME EN UITGEBOUWDE TUSSENWONING MET MODERNE KEUKEN, VIER SLAAPKAMERS EN ENERGIELABEL A!

Ben je op zoek naar een ruime gezinswoning waar je direct prettig kunt wonen? Dan is deze uitgebouwde tussenwoning aan de Marisstraat 45 in Duiven zeker het bekijken waard.

Met maar liefst 114 m² woonoppervlakte, een perceel van 145 m², vier slaapkamers, een moderne keuken uit 2023 en een praktische berging in de achtertuin biedt deze woning volop ruimte voor het hele gezin.

De woning is bovendien voorzien van energielabel A en beschikt over stadsverwarming. Daarnaast is de ligging gunstig met diverse voorzieningen op korte afstand.

INDELING

Begane grond

Via de entree/hal bereik je het toilet met fontein en de meterkast (voorzien van stadsverwarming).

De woning beschikt over een ruime, uitgebouwde woonkamer met een praktische trapkast en een schuifpui naar de achtertuin.

De woonkamer is voorzien van een laminaatvloer en biedt dankzij de uitbouw volop leefruimte voor een comfortabele zithoek en eethoek. Tevens beschikt de woonkamer over een portaaltje waar een vaste kast bevindt, kruipruimte voor aanbouw/kraan buiten, maar ook de deur (met sloten) om de tuin te bereiken.

De open keuken is in 2023 vernieuwd en uitgevoerd in een moderne opstelling. De keuken beschikt over een spoelbak, combioven, vaatwasser, inductiekookplaat en afzuigkap (in hoogte verstelbaar) in het eiland. Daarnaast is er een losse koel-/vriescombinatie.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot de badkamer en de drie slaapkamers welke zijn voorzien van een laminaatvloer. Eén van deze kamers is voorzien van een airco (circa 4 jaar oud) en er is een dakkapel voor extra leefruimte.

De badkamer is in 2016 vernieuwd en beschikt over een douche, toilet, designradiator, een vaste wastafel met meubel en mechanische ventilatie.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich een voorzolder met aansluitingen voor de wasmachine en droger en een vierde slaapkamer.

Buiten

De achtertuin is bereikbaar vanuit de woning via de schuifpui en beschikt over een praktische stenen berging en een achterom. De schutting is in 2023 vernieuwd. Ook de voortuin heeft recent een update gekregen en is in 2025 opnieuw aangelegd.

Bijzonderheden op een rij:

- Ruime tussenwoning met circa 114 m² woonoppervlakte;
- Perceelgrootte 145 m²;
- Uitgebouwde woonkamer met schuifpui;
- Vier slaapkamers;
- Moderne keuken uit 2023;
- Badkamer vernieuwd in 2016;
- Airco in één van de slaapkamers;
- Stadsverwarming;
- Energielabel A;
- Aan één kant vernieuwde schutting uit 2023;
- Voortuin vernieuwd in 2025;
- Mechanische afzuiging welke in de woonkamer en badkamer is aangesloten, zijn in 2024 vervangen;
- KCAF indicatie funderingsrisico (bron NVM): geen verhoogd risico (A, B of C).

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 € 398.500,- k.k.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 398.500,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: Ca. 404 m ³
Perceel oppervlakte	: 145 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: Ca. 114 m2, externe bergruimte ca. 10 m2.
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1989
Ligging	: In woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 35 m2
Garage	: Geen garage
Energie label	: A
Verwarming	: Stadsverwarming
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Airconditioning, Schuifpui

Locatie

Marisstraat 45
6921 MT DUIVEN





























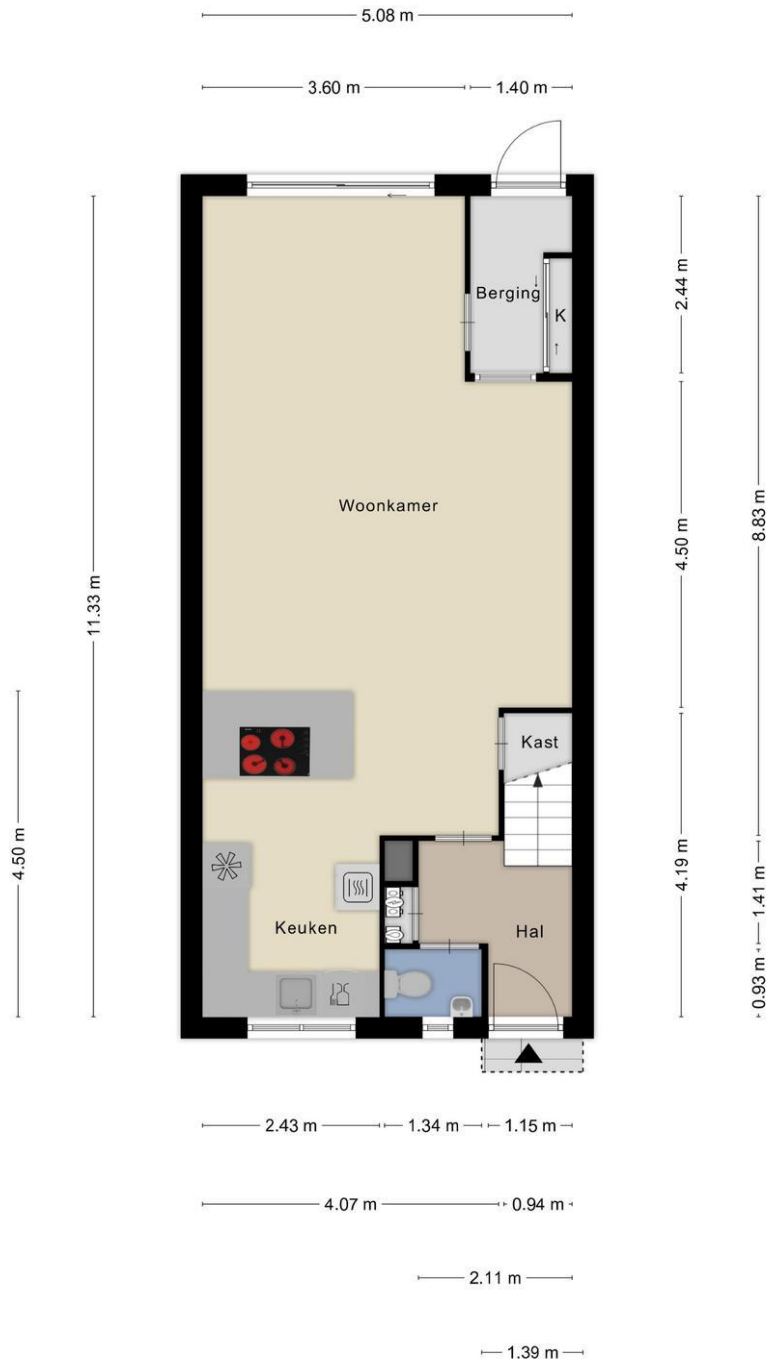






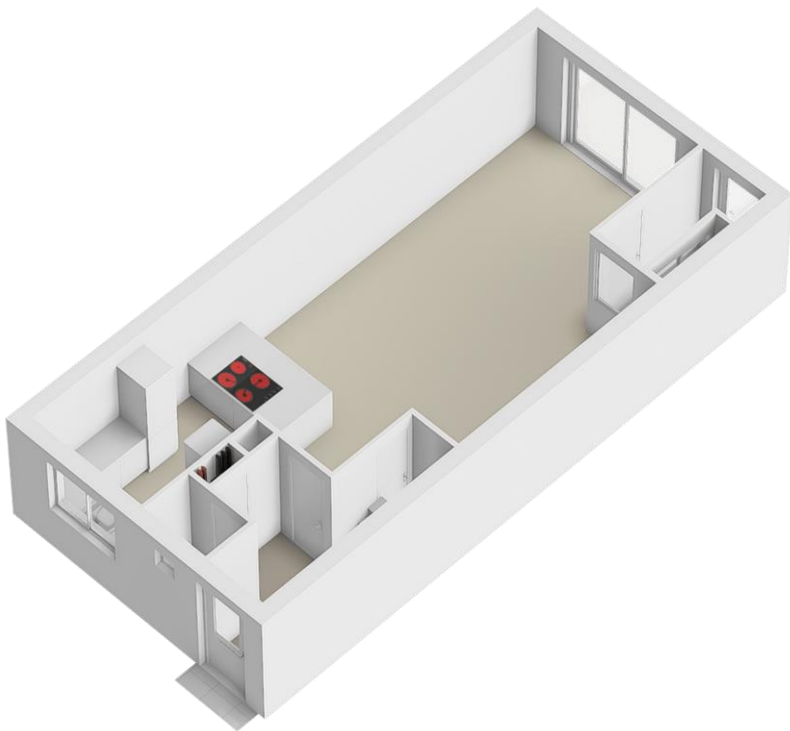


Plattegrond



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

Plattegrond

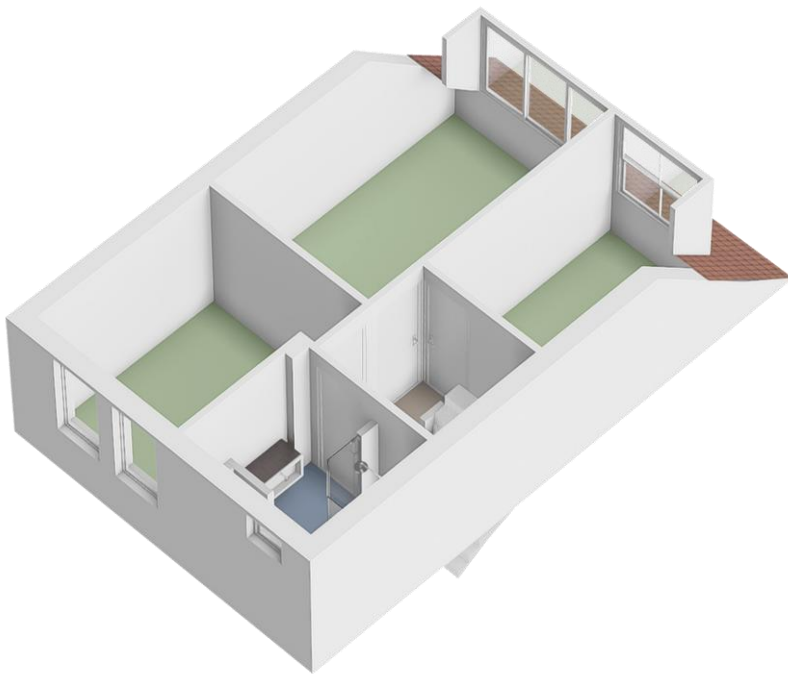


Plattegrond

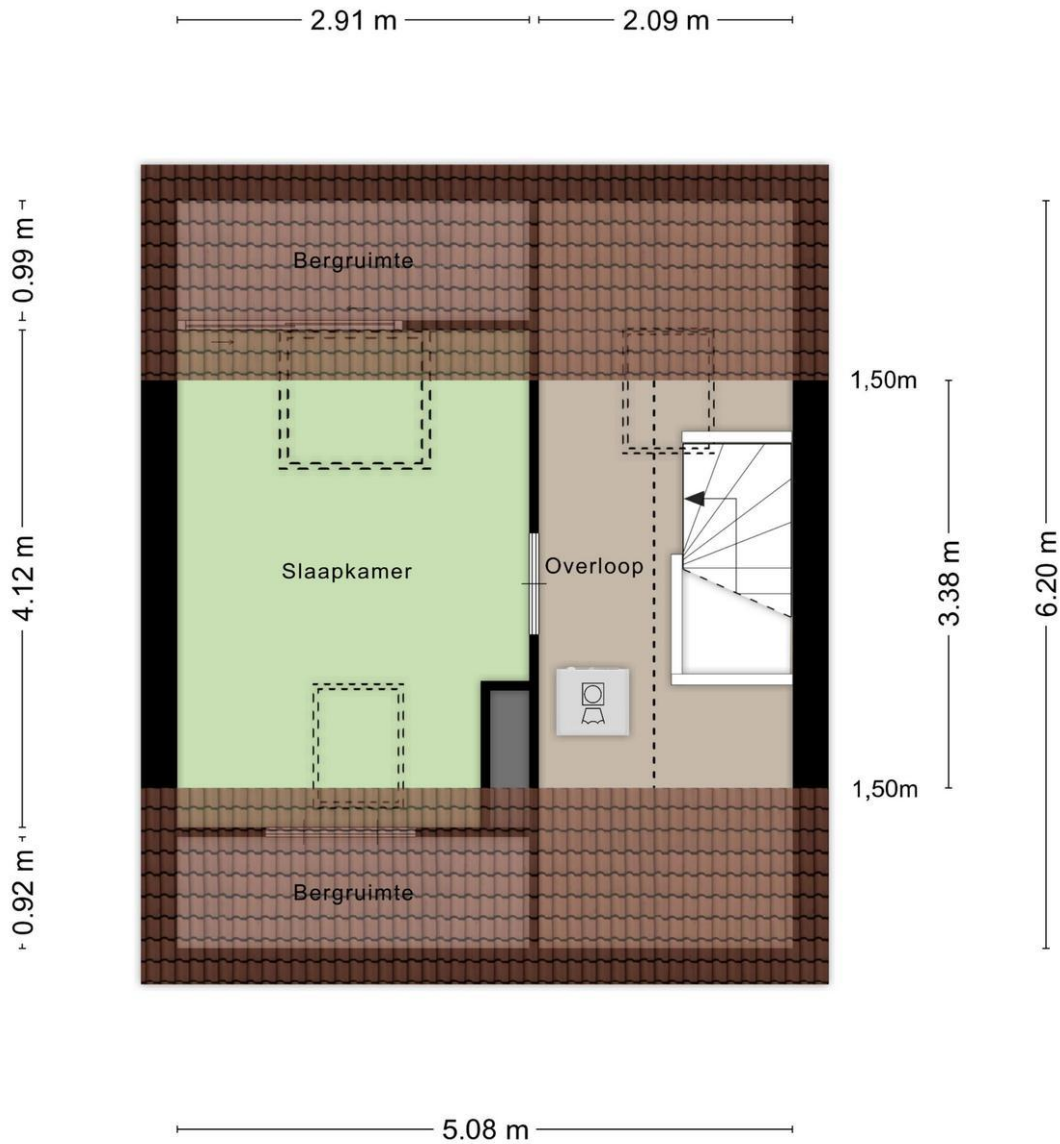


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Plattegrond

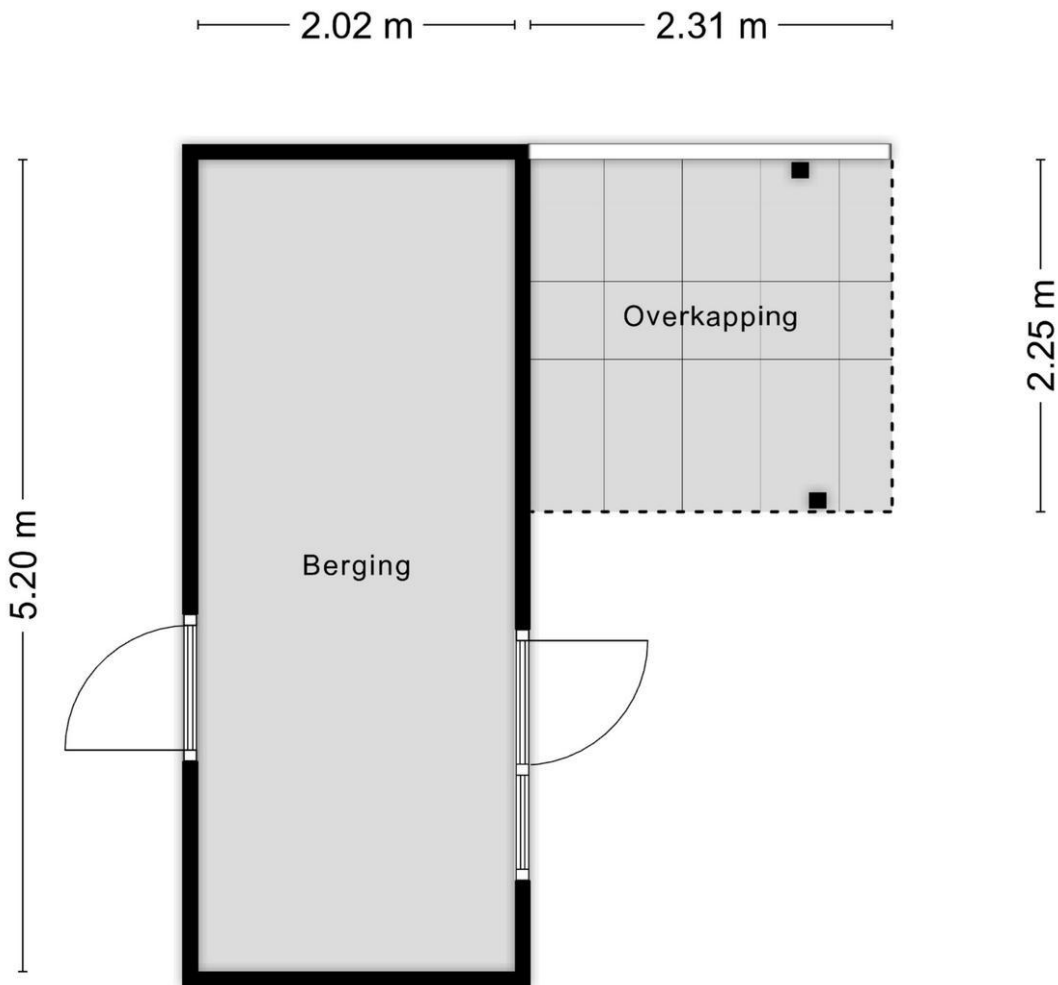


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

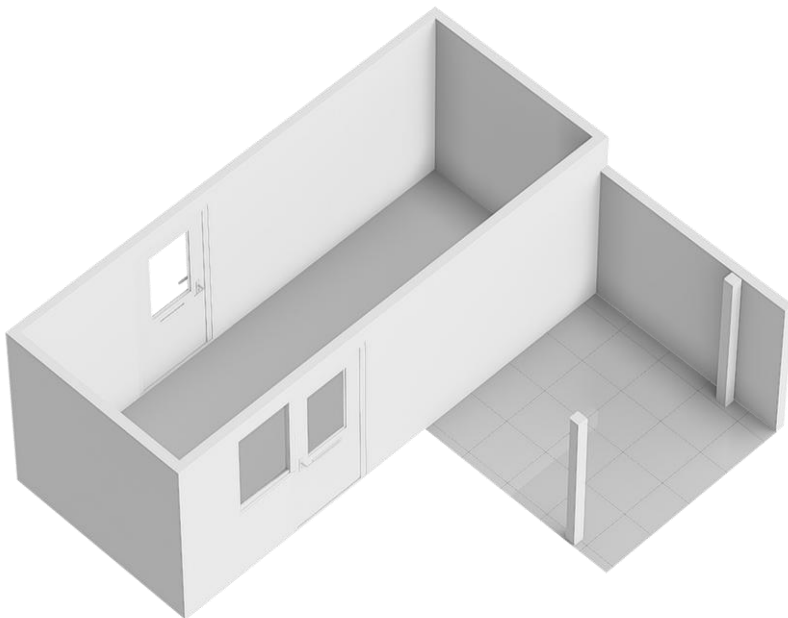


Plattegrond



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

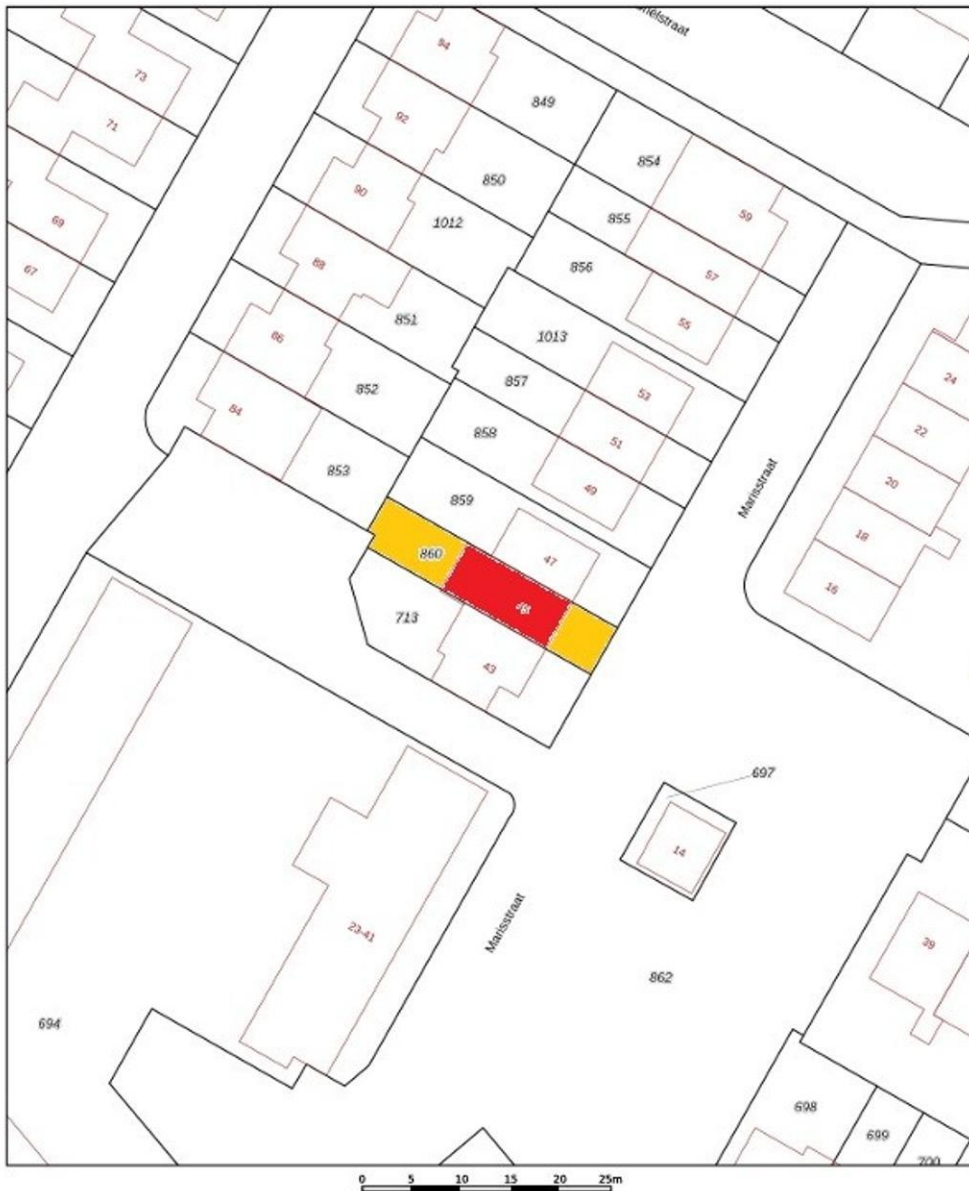
Plattegrond



Plattegrond Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Duiven	
	Huisnummer	Sectie G	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 860	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, gelieverd op 7 april 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 databankrecht.

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.