



**De Vaandeldrager 15, 6921 TK Duiven**  
**Vraagprijs € 445.000,- k.k.**

## Omschrijving

### De Vaandeldrager 15, 6921 TK Duiven

#### SLAAPKAMER EN BADKAMER OP DE BEGANE GROND!

Een vrijstaande, met garage geschakelde en levensloopbestendig te bewonen, woning met oprit en balkon.

Deze aantrekkelijke woning is aan een rustige straat, in de directe nabijheid van het centrum van Duiven gelegen. Dankzij de slaapkamer én badkamer op de begane grond is deze woning uitermate geschikt voor levensloopbestendig wonen, maar biedt ook genoeg andere mogelijkheden!

#### Wonen in Duiven

De Vaandeldrager ligt in een rustige en groene wijk van Duiven, een gemeente die bekend staat om zijn centrale ligging in de regio Arnhem-Liemers. Alle dagelijkse voorzieningen, waaronder supermarkten, scholen en sportfaciliteiten zijn op korte afstand aanwezig. De uitvalswegen richting de A12 (Utrecht/Duitsland) en de A18 (Doetinchem) zijn binnen enkele minuten te bereiken. Ook het treinstation van Duiven, met een snelle verbinding naar Arnhem, en het centrum van Duiven liggen op comfortabele fietsafstand. Wie van natuur houdt, kan bovendien genieten van de nabijgelegen Liemerse polders.

**Kortom: dit woonhuis is voor velen zeker de moeite van het bezichtigen waard!**

#### INDELING

##### **Begane grond:**

Entree, hal met garderobe, meterkast (stadsverwarming) en inpandige toegang tot de ruime verwarmde garage met wasmachineaansluiting. Luxe hangtoilet met fontein, doucheruimte met ligbad, douche en vaste wastafelmeubel. Ruime slaapkamer met toegang tot de tuin.

De open keuken welke grenst aan de woonkamer is voorzien van een L-vormig keukenblok met een koelkast, inductiekooplaat, combi-magnetron, spoelbak en afzuiger. De woonkamer, aan de voorzijde van de woning gelegen, biedt voldoende ruimte voor een gezellige zithoek en grote eettafel en is ingericht met een airco.

##### **Tuin:**

Via de slaapkamer of garage is de achtertuin bereikbaar. De achtertuin biedt meer dan voldoende privacy en is tevens bereikbaar via de zijkant van de woning. De voortuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt ruimte voor meerdere auto's.

##### **1e Verdieping:**

Ruime overloop met mogelijkheden welke toegang geeft tot 2 ruime slaapkamers. Een van de slaapkamers is voorzien van een balkon en beiden zijn ingericht met een vaste wastafel.

**Bergvliering:**

Middels een vlizotrap te bereiken bergzolder.

**Bijzonderheden:**

- \* Geliefde locatie.
- \* Goede isolatievormen (energielabel B).
- \* Ruime oprit.
- \* Gasloos (stadsverwarming).
- \* Slaapkamer op de begane grond met directe toegang tot de achtertuin.
- \* Opdrachtgeefster heeft de woning nooit zelf bewoond.
- \* **Geen vragenlijst deel B aanwezig!**
- \* KCAF indicatie funderingsrisico (bron NVM): geen verhoogd risico (A, B of C).

**Wil je deze unieke woning bezichtigen?**

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

**Aanvaarding: in overleg**

**Vraagprijs € 445.000,- k.k.**

## Kenmerken

|                                        |                                                         |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Vraagprijs</b>                      | : € 445.000,00                                          |
| <b>Soort</b>                           | : Woonhuis                                              |
| <b>Type woning</b>                     | : Geschakelde woning                                    |
| <b>Aantal kamers</b>                   | : 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)                      |
| <b>Inhoud woning</b>                   | : ca. 381 m <sup>3</sup>                                |
| <b>Perceel oppervlakte</b>             | : 333 m <sup>2</sup>                                    |
| <b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b> | : Ca. 91 m2 en overige inpandige ruimte is ca. 17 m2.   |
| <b>Soort woning</b>                    | : Eengezinswoning                                       |
| <b>Bouwjaar</b>                        | : 1994                                                  |
| <b>Ligging</b>                         | : Aan rustige weg, in woonwijk                          |
| <b>Tuin</b>                            | : Achtertuin, voortuin, zijtuin                         |
| <b>Hoofdtuin</b>                       | : Achtertuin ca. 96 m2                                  |
| <b>Garage</b>                          | : Aangebouwd steen                                      |
| <b>Energie label</b>                   | : B                                                     |
| <b>Verwarming</b>                      | : Stadsverwarming                                       |
| <b>Isolatie</b>                        | : Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas |
| <b>Voorzieningen</b>                   | : Mechanische ventilatie, Airconditioning               |

## Locatie

De Vaandeldrager 15  
6921 TK DUIVEN











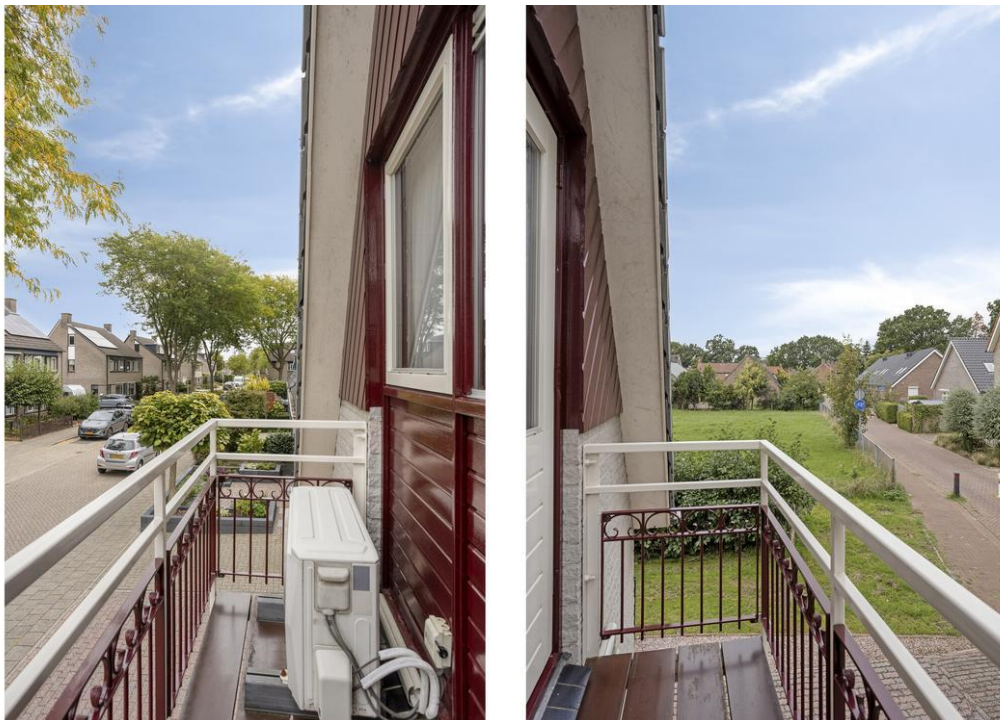






















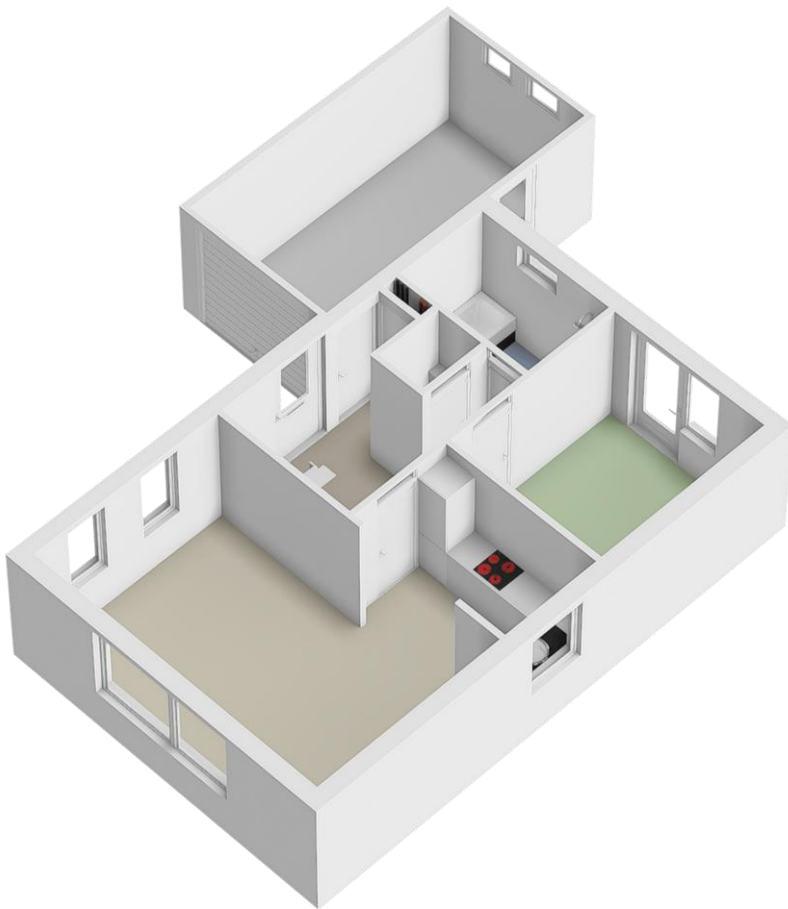


## Plattegrond

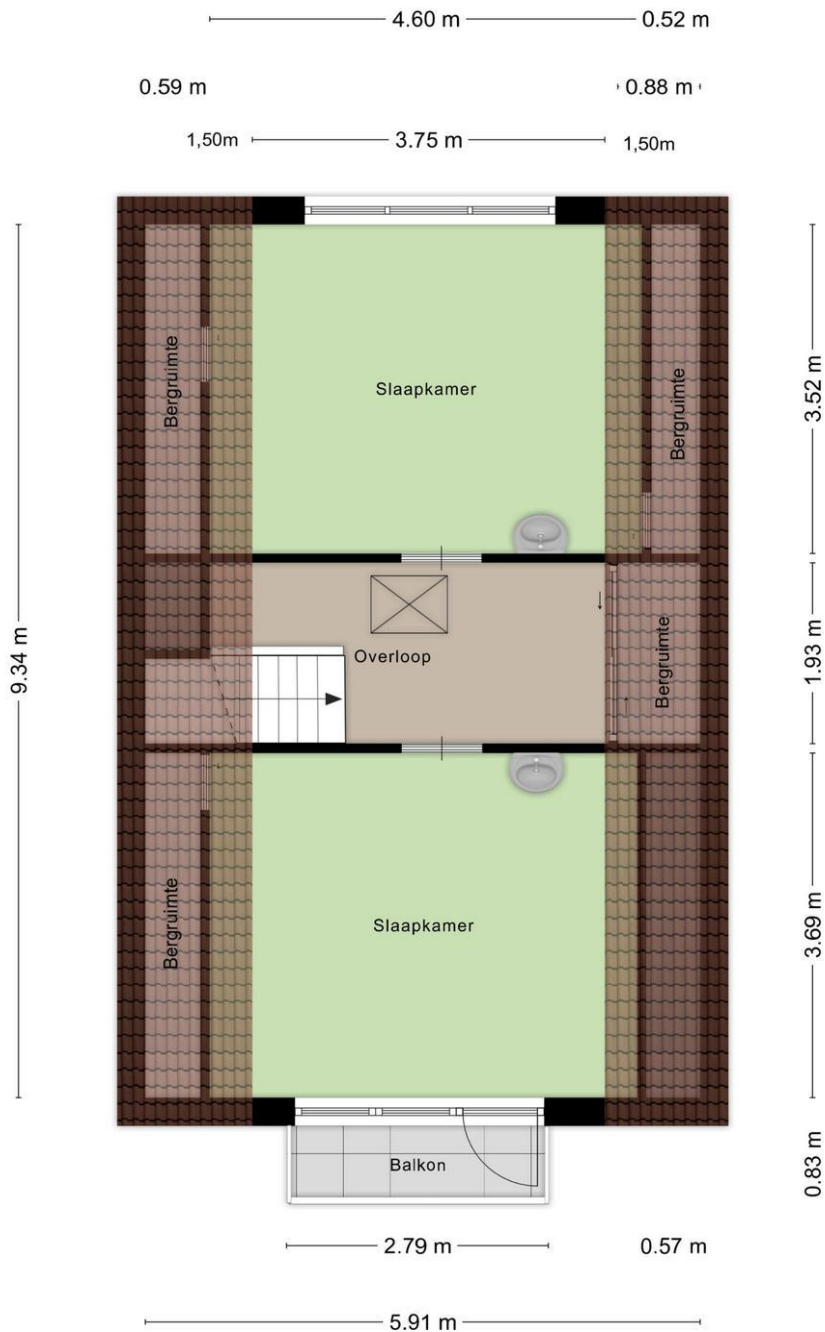


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond

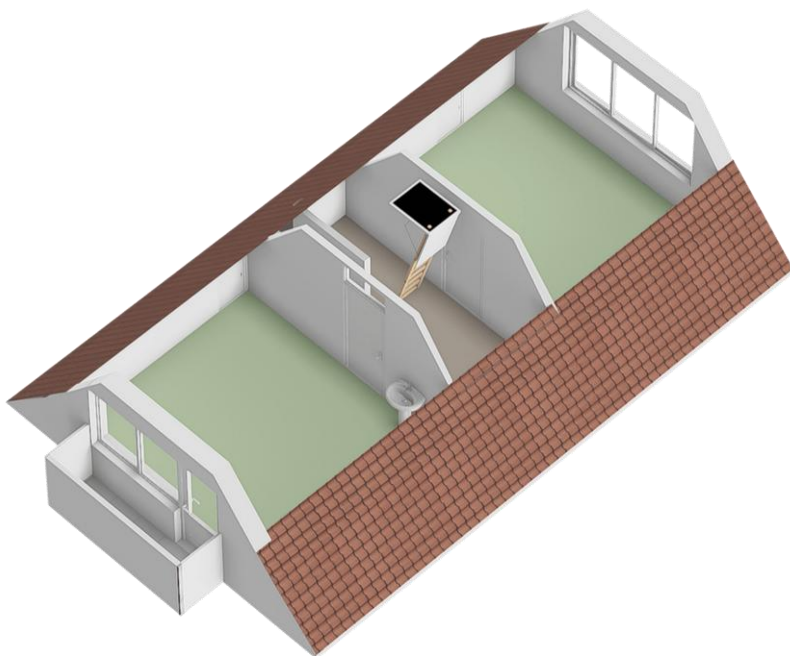


## Plattegrond

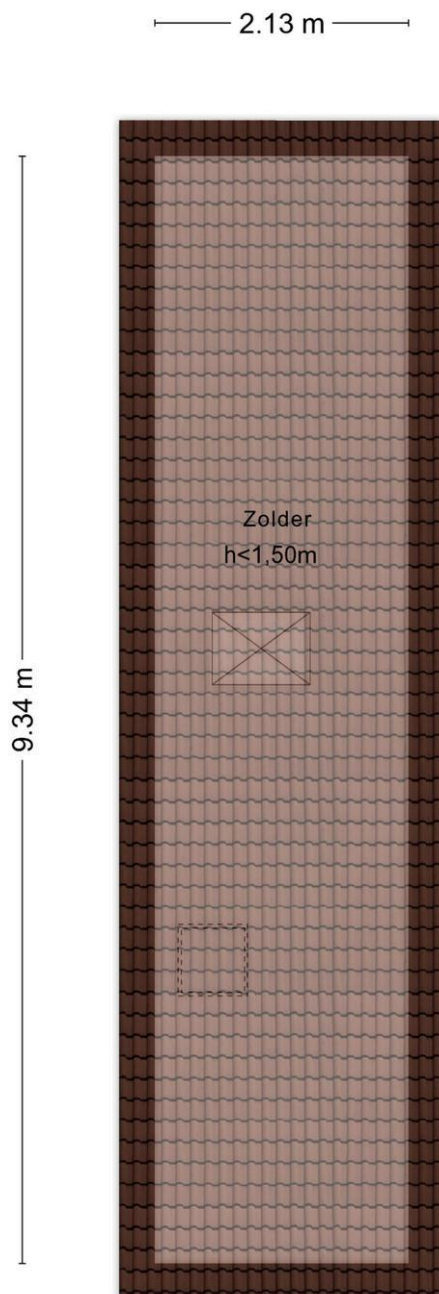


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond



## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond



## Plattegrond Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|       |                                  |                            |          |
|-------|----------------------------------|----------------------------|----------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500              | kadaster |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Duiven |          |
|       | Huisnummer                       | Sectie F                   |          |
|       | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 1021               |          |
|       | Voorlopige kadastrale grens      |                            |          |
|       | Administratieve kadastrale grens |                            |          |
|       | Bebouwing                        |                            |          |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 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.

# 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.