



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



LIENDEN, VOORSTRAAT 45

Villa met veel ruimte en comfort

WWW.DRIEKLOMP.NL

WELKOM

Gelegen in het Betuwse landschap, in het charmante dorp Lienden, bevindt zich een villa met veel ruimte en comfort. Een woning waar luxe en sfeer samenkomen, en waar u kunt genieten van uw eigen rustige omgeving. Vanaf het moment dat het smeedijzeren hek zich langzaam voor u opent, ervaart u de grandeur van deze bijzondere woning. De sierlijke architectuur met ronde vormen, het warme karakter van het rieten dak en de verfijnde details zoals glas-in-lood en hardhouten kozijnen geven deze villa een tijdloze, romantische uitstraling. Hier komt elegantie tot leven in elk detail.



KENMERKEN

Bouwjaar	2005
Woonoppervlakte	485 m ²
Inhoud	1.950 m ³
Externe bergruimte	211 m ²
Perceeloppervlakte	ca. 3.100 m ²
Energie label	A



Vraagprijs € 1.700.000,- k.k.

INTRODUCTIE

Binnen wordt u omarmd door ruimte en licht. Met een woonoppervlakte van maar liefst circa 485 m² is dit een huis waar elke kamer uitnodigt tot leven, samenzijn en genieten. Hoogwaardige afwerkingen, vloerverwarming en moderne domotica zorgen voor een harmonie tussen comfort en innovatie. Of u nu droomt van lange diners, ontspannen avonden of inspirerende werkdagen aan huis — deze villa vormt het perfecte decor.

De tuin is een waar paradijs. Met een perceel van circa 3.100 m² heeft u hier alle vrijheid om te genieten van rust, natuur en privacy. Meerdere terrassen vangen op elk moment van de dag de zon, terwijl het speelse hoogteverschil zorgt voor een schilderachtig uitzicht vanuit de woning. Het rietgedekte bijgebouw, badend in natuurlijk licht, leent zich perfect als atelier of gastenverblijf — een plek waar ideeën tot bloei komen.

En dan het zwembad... overdekt, verwarmd en ontworpen voor elk seizoen. Trek in alle rust uw baantjes of open het dak en laat de zon uw huid verwarmen terwijl u zwemt onder de blauwe lucht. Met ruimte voor ligbedden en een mogelijke jacuzzi wordt dit moeiteloos uw persoonlijke wellness-oase. De royale stenen rietgedekte bijgebouwen bieden eindeloze mogelijkheden — van stijlvolle parkeerruimte tot een luxe gastenverblijf of hobbyruimte. Alles is met dezelfde zorg en kwaliteit gebouwd, waardoor het geheel een zeldzame harmonie uitstraalt.

Ondanks de serene ligging bevindt u zich op korte afstand van alle voorzieningen. Het levendige dorpshart, winkels, sportfaciliteiten en uitvalswegen richting de rest van het land liggen binnen handbereik. Hier woont u vrij, maar nooit afgelegen.

Aangrenzend weiland (ca. 2.000 m²) is extra bij te koop.





INDELING

Via de imposante entree stapt u binnen in een royale hal die direct een gevoel van grandeur en gastvrijheid oproept. De sierlijke trap in het karakteristieke torentje vormt een echte blikvanger en leidt, samen met de aanwezige personenlift, moeiteloos naar de verdieping. In de hal vindt u daarnaast een ruime garderobe, een uitgebreide meterkast en een stijlvol uitgevoerde toiletruimte met toilet en urinoir. Dubbele openslaande deuren geven toegang tot het hart van de woning: de indrukwekkende woonkamer.

De living is royaal opgezet en ademt licht, ruimte en comfort. Grote raampartijen en openslaande deuren verbinden binnen en buiten, waardoor de tuin als het ware onderdeel wordt van de leefruimte. Hier is alle ruimte voor een uitnodigende zithoek, waar u met gemak met familie en vrienden samenkomt. Op winteravonden vormt de sfeervolle gashaard het warme middelpunt, terwijl de erker aan de voorzijde een charmante extra zitplek creëert.

Grenzend aan de woonkamer bevindt zich een stijlvolle bibliotheek of werkkamer aan de voorzijde van de woning. Deze ruimte is voorzien van op maat gemaakte kasten, een fraai plafond met inbouwverlichting en een serre die uitkijkt over de voortuin. Een ideale plek om te werken, lezen of vergaderen, met een prettige lichtinval en de mogelijkheid om deze ruimte af te sluiten van de woonkamer. De royale afmetingen van de woonkamer bieden tevens plaats aan een grote eethoek aan de achterzijde, waar u dineert met uitzicht op de tuin. Een perfecte setting voor lange avonden tafelen, zeker tijdens feestdagen, met de keuken op korte afstand voor optimaal gemak.













INDELING VERVOLG

De woonkeuken is een droom voor iedere kookliefhebber. Deze ruime en compleet uitgeruste keuken combineert functionaliteit met een elegante uitstraling. Voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur – waaronder een grote inductiekookplaat met bakplaat en friteuse, dubbele afzuiging, meerdere ovens, een stoomoven, magnetron, koelkast, vriezer met ijsblokjesfunctie en dubbele wijnklimaatkasten – is dit een plek waar koken naar een hoger niveau wordt getild. In de erker is ruimte voor een royale eettafel, een heerlijke plek om de dag te beginnen met uitzicht op de tuin.

Het souterrain biedt verrassend veel extra leefruimte en voelt als een volwaardige woonlaag. Bereikbaar via zowel trap als lift komt u in een centrale hal die toegang geeft tot diverse vertrekken. Een zeer ruime multifunctionele kamer leent zich perfect als extra woonkamer, fitnessruimte, speelkamer of zelfs een thuisbioscoop. Daarnaast bevinden zich hier twee ruime slaapkamers en een unieke autolift, waarmee u eenvoudig een voertuig of grote objecten naar binnen brengt. Verder is er een complete wellnessruimte met jacuzzi, sauna, inloopdouche en wastafelmeubel — een privéplek om volledig tot rust te komen. Dankzij de royale opzet en voorzieningen is dit souterrain ook uitermate geschikt als gastenverblijf.





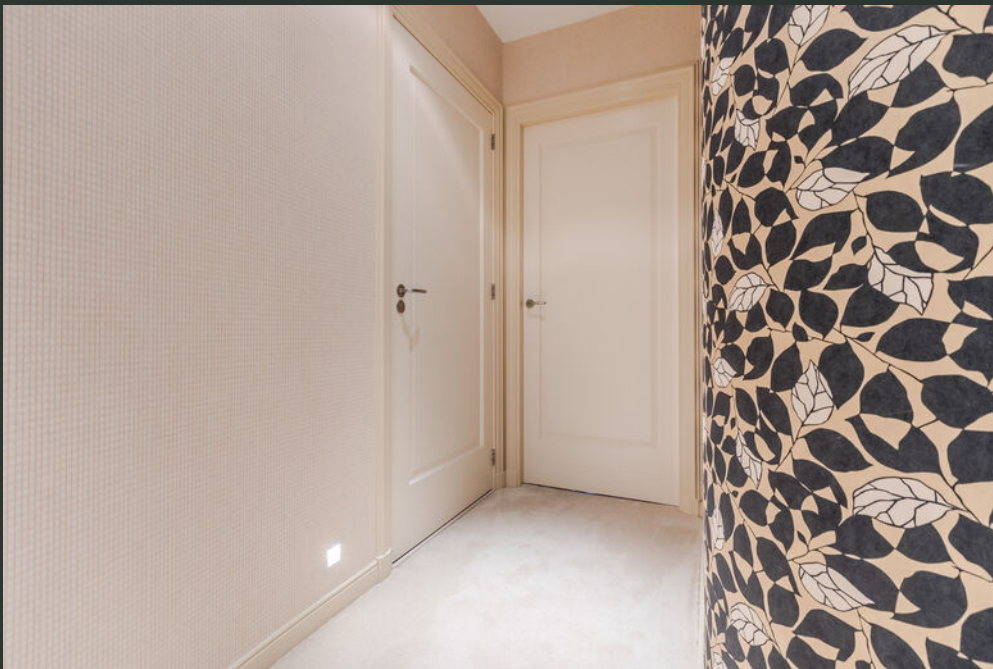


VERDIEPING

Op de eerste verdieping wordt de bijzondere architectuur opnieuw zichtbaar door de speelse rondingen, gecombineerd met dakkapellen en grote ramen die zorgen voor een aangename lichtinval. Aan de achterzijde bevindt zich een ruime en luxe badkamer met uitzicht op de tuin, voorzien van een ligbad, inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, vaste kasten, toilet en designradiator — een plek waar ontspanning centraal staat.

De master bedroom ligt eveneens aan de achterzijde en beschikt over een eigen balkon en een karaktervolle, rondlopende wand die de ruimte een uniek karakter geeft. Aan de voorzijde bevinden zich nog twee volwaardige slaapkamers, beide met een prettig formaat en uitzicht op de voortuin. Deze kamers maken gebruik van een tweede badkamer, uitgerust met douche, ligbad, wastafel en toilet. Tot slot beschikt deze verdieping over een praktische en ruim opgezette wasruimte met aansluitende bergruimte. Hier zijn de witgoedaansluitingen op comfortabele hoogte geplaatst, wat het dagelijks gebruik bijzonder aangenaam maakt.













ALGEMEEN

Deze exclusieve villa is gerealiseerd in 2005 en verkeert in een uitstekende staat van onderhoud. De technische installaties dateren grotendeels uit de bouwperiode en functioneren betrouwbaar en naar behoren. De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over een energielabel A, wat bijdraagt aan comfortabel en energiezuinig wonen.

Daarnaast zijn er nog diverse mogelijkheden om de woning verder te verduurzamen, zoals het plaatsen van zonnepanelen. De oplevering vindt plaats in overleg, zodat deze perfect kan aansluiten op uw planning. Er zijn diverse mogelijkheden om bijvoorbeeld nog zonnepanelen te plaatsen.

De aanvaarding is in overleg.



























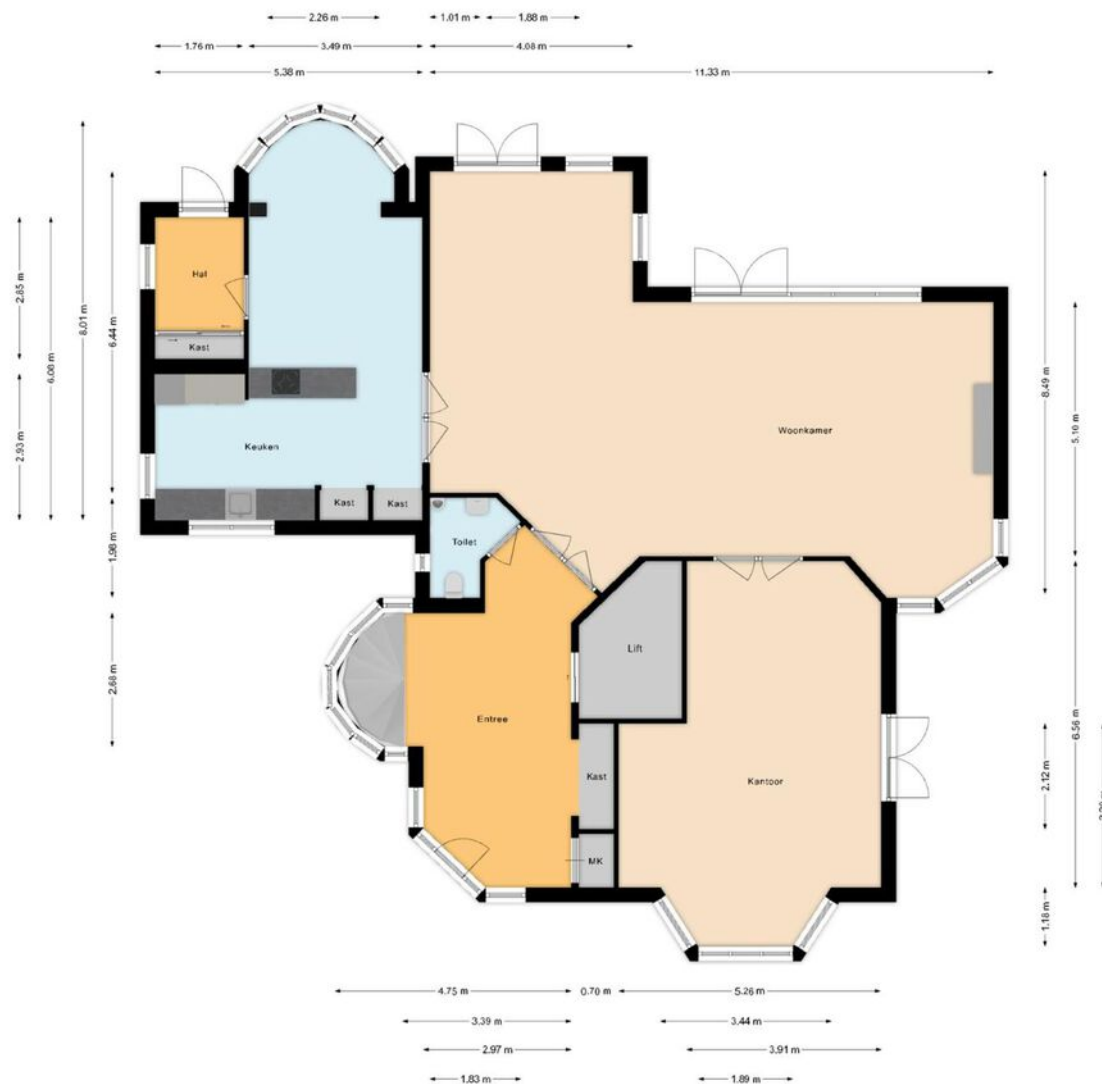


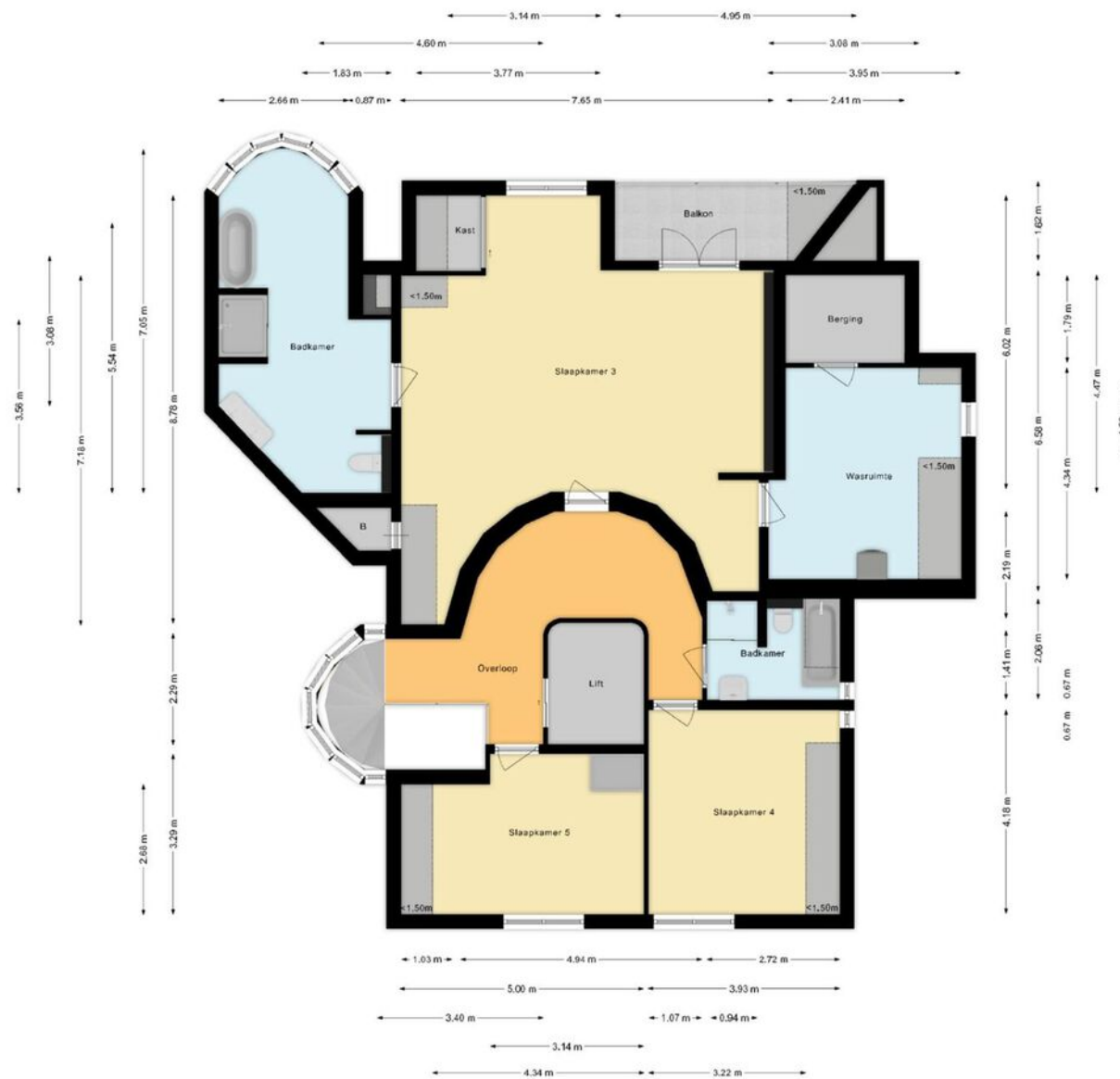


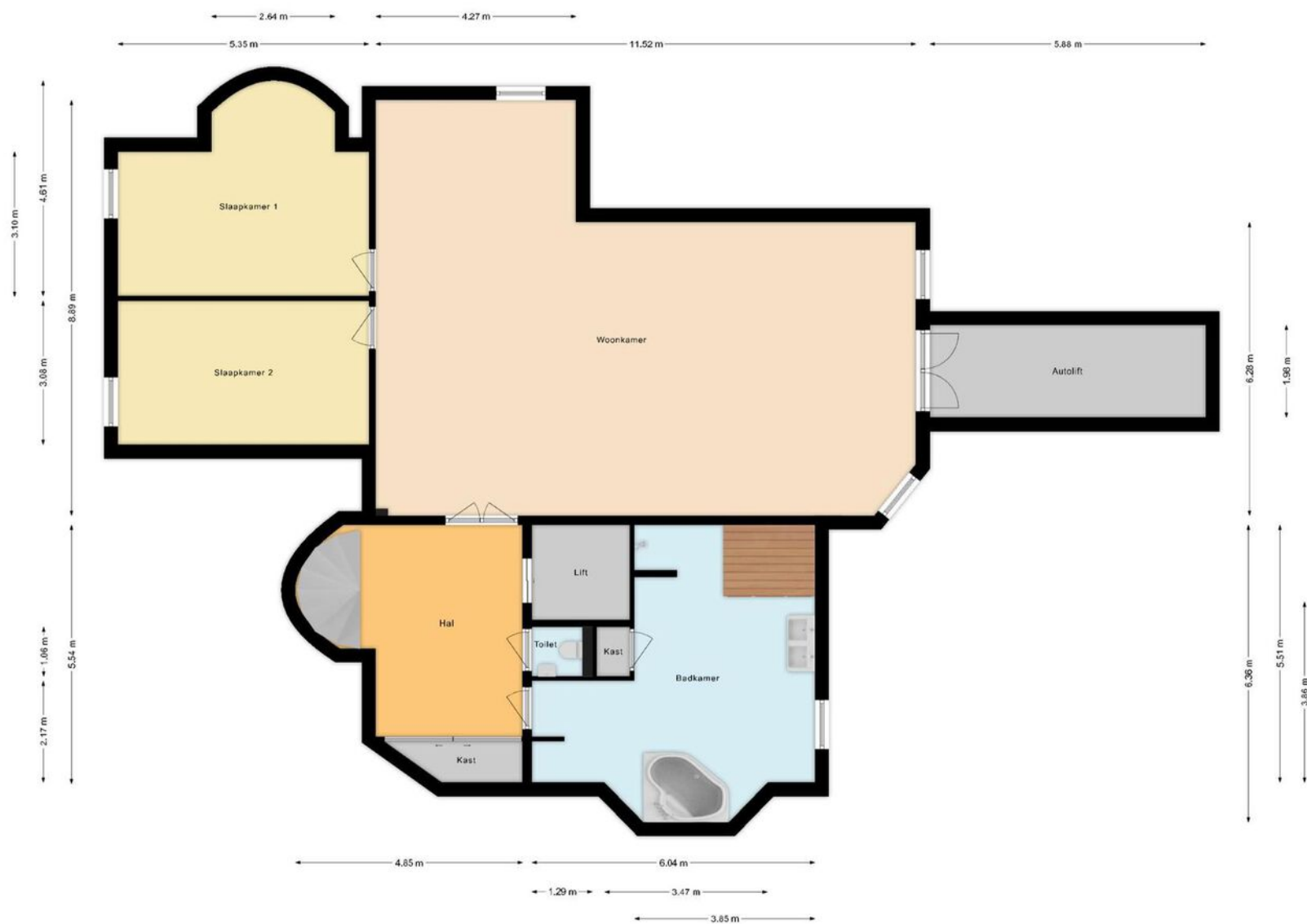


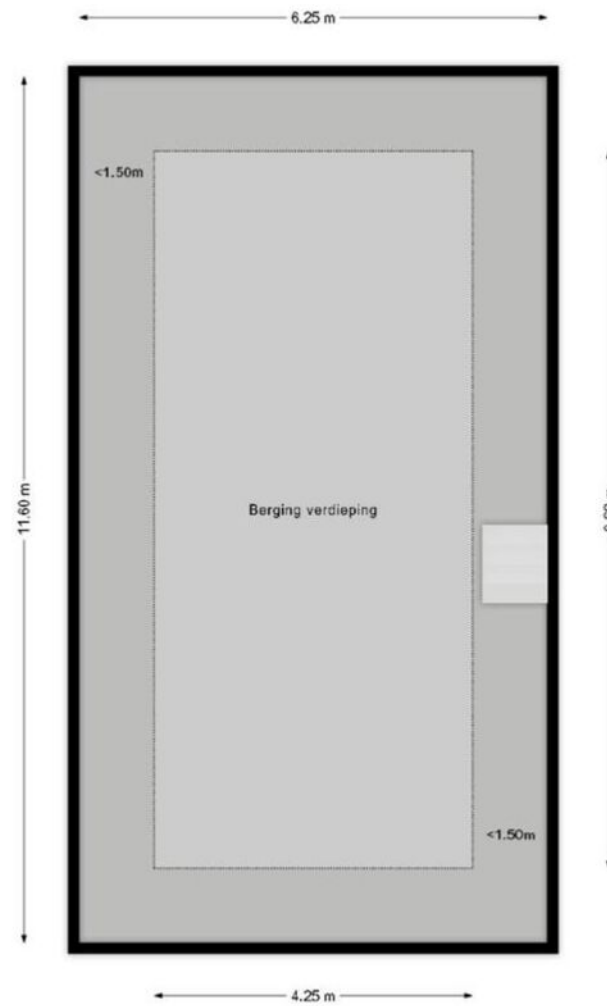


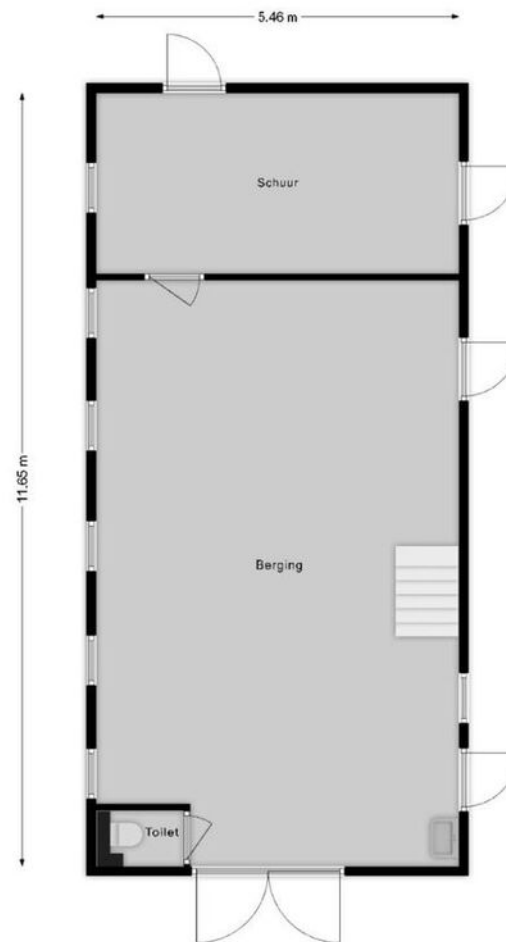


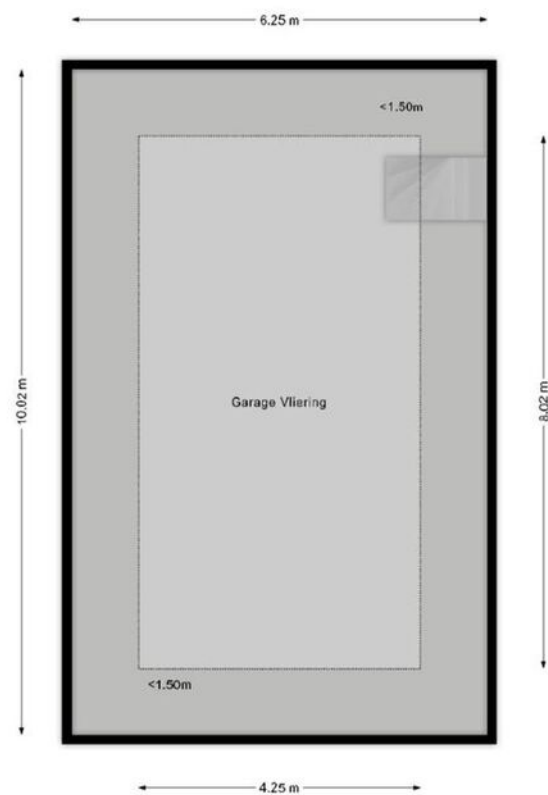


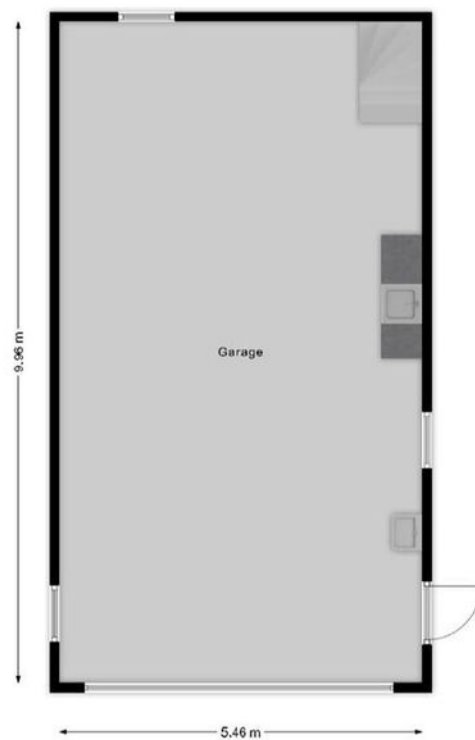


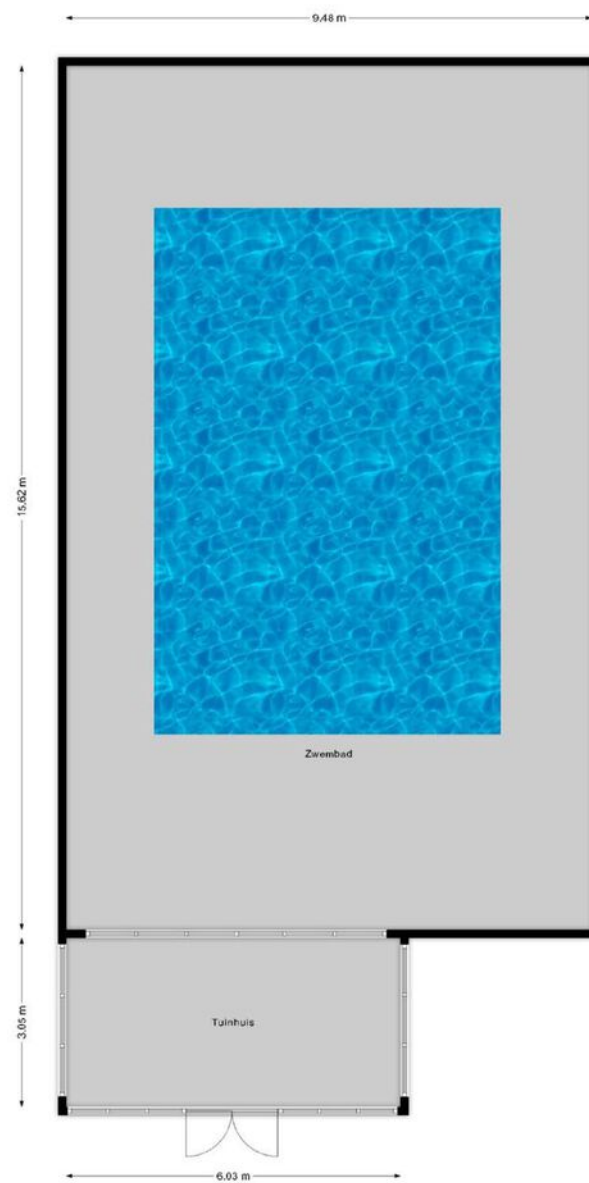


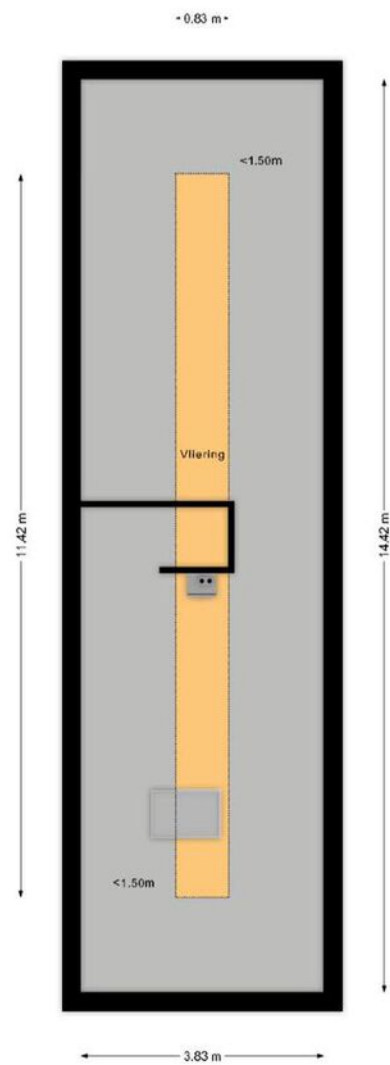












KADASTRALE KAART



VOORWAARDEN

INFORMATIEPLICHT

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de “lijst van roerende zaken”, welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

ONDERZOEKSPLICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen “aankopend makelaar”. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder “kenmerken” in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

VOORWAARDEN

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, met eventuele voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt". Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden* , zullen wij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een "NVM" koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. *Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

KOOPOVEREENKOMST

Afhankelijk van het type object dat u koopt en de staat van onderhoud van het verkochte bestaat de mogelijkheid dat er speciale voorwaarden of clausules worden opgenomen, hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een ouderdoms-clausule, of een niet zelf bewoond clausule als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht door derden die niet in de woning hebben gewoond. Daarnaast is het goed te weten, dat een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper niet rechtsgeldig is. Met andere woorden: er is geen koop.

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen via info@drieklomp.nl

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de nodige zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet volledig of correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters aanvaard geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.



CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

DRIEKLOMP OOSTERBEEK

Hemelseberg 3

6862 BN Oosterbeek

☎ 026 - 339 7500

✉ oosterbeek@drieklomp.nl

GEREGISSEERD EN GEREgeld

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies



DRIEKLOMP
FINANCIEEL ADVISEURS

0342 47 09 40 - informatie@drieklompfinancieel.nl - www.drieklompfinancieel.nl



WONINGMAKELAARS
AGRARISCH MAKELAARS
MAKELAARS IN BUSINESS



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

VOORTHUIZEN | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

NUNSPEET | F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

ZEIST | Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

OOSTERBEEK | Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

LAREN (NH) | Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

GORSEL | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

MAKELAARS IN BUSINESS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING | Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

WWW.DRIEKLOMP.NL