PANNERDEN
Hoogeweg 3

Vraagprijs
€ 375.000,- k.k.

026-2053000 | info@loftmakelaars.nl
www.loftmakelaars.nl

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
1920

Soort:
eengezinswoning

kamers:
4

Inhoud:
585 m^3

Woonoppervlakte:
125 m^2

Perceeloppervlakte:
393 m^2

Overige inpandige ruimte:
39 m^2

Energielabel
F

Omschrijving

Ruime 2-onder-1-kapwoning met royale berging, zonnige achtertuin en eigen oprit

Aan de Hoogeweg in het gemoedelijke Pannerden staat deze karakteristieke en verrassend ruime 2-onder-1-kapwoning. De woning beschikt over een royale aangebouwde berging van circa 39 m^2, een praktische bijkeuken, een eigen oprit en een heerlijke achtertuin op het zuidwesten. Dankzij de praktische indeling, drie slaapkamers en de extra ruimte op de begane grond biedt deze woning volop mogelijkheden voor wonen, werken en hobby's.

De combinatie van de ruime woning, de vele praktische ruimtes, de grote berging, de zonnige tuin en de rustige ligging maakt dit een aantrekkelijke woning voor wie op zoek is naar ruimte en mogelijkheden, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Ligging:
De woning ligt aan de Hoogeweg in het dorp Pannerden, waar rust, ruimte en natuur samenkomen. Op korte afstand bevinden zich de Rijn en het uitgestrekte uiterwaardengebied. Een prachtige omgeving om te wandelen, fietsen en te genieten van de natuur.

Pannerden beschikt over diverse voorzieningen voor de dagelijkse behoeften, waaronder een basisschool, kinderopvang, winkels, sportverenigingen, een sporthal en een gezondheidscentrum. Voor een uitgebreider aanbod aan winkels, horeca en overige voorzieningen ligt Zevenaar op circa 10 minuten rijden.
Ook de ligging ten opzichte van de omliggende steden en uitvalswegen is gunstig. Arnhem, Nijmegen, Doetinchem en Duitsland zijn goed bereikbaar. Zo combineer je hier het rustige en gemoedelijke karakter van het dorpsleven met de voorzieningen van de regio binnen handbereik.

Indeling

Begane grond
Via de entree kom je binnen in de ruime woonkamer. De grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en geven de ruimte een aangename sfeer. Er is volop plaats voor een comfortabele zithoek en een royale eethoek.

Door een gewijzigde indeling is de woonkamer in 2005 vergroot, waardoor een fijne leefruimte is ontstaan. Vanuit de woonkamer geven openslaande tuindeuren direct toegang tot het terras en de achtertuin.

Aan de voorzijde bevindt zich een aparte kantoorruimte. Deze ruimte is uiteraard ook uitstekend te gebruiken als speelkamer, hobbyruimte of extra werkplek.

De keuken is praktisch ingericht en beschikt over voldoende werk- en bergruimte. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, die extra werk- en opbergruimte biedt en ideaal is voor bijvoorbeeld voorraad, huishoudelijke apparatuur en overige spullen die je graag uit het zicht houdt.

Vanuit de bijkeuken zijn de badkamer en een bergruimte bereikbaar. De badkamer is voorzien van een douche, toilet en wastafelmeubel. In de bergruimte bevinden zich de cv-ketel en de aansluitingen voor het witgoed.

Daarnaast beschikt de woning over een praktische kelder, ideaal voor extra opslag.

Berging
Een bijzonder pluspunt van deze woning is de royale aangebouwde berging van circa 39 m^2. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden en is uitermate geschikt voor hobbyisten, klussers of mensen die behoefte hebben aan extra werk- en opslagruimte.
In 2017 is de berging verduurzaamd. De achter- en zijgevels zijn voorzien van gevelisolatie en afgewerkt met waterkerende, dampdoorlatende folie en Douglas hout. Ook het bitumen dak is in 2017 vernieuwd en geïsoleerd met 8 cm PIR-isolatie.

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De kamers zijn praktisch in te delen en beschikken over vaste kasten, waardoor er volop bergruimte aanwezig is.

Tuin
Via de openslaande tuindeuren bereik je het terras en de royale achtertuin. De tuin ligt op het zuidwesten, waardoor je gedurende een groot deel van de dag van de zon kunt genieten.

De tuin heeft een prettige combinatie van gazon, beplanting en meerdere terrasmogelijkheden. Hierdoor is er zowel een zonnige als een beschutte plek om te ontspannen, te tuinieren of gezellig samen te zijn met familie en vrienden.

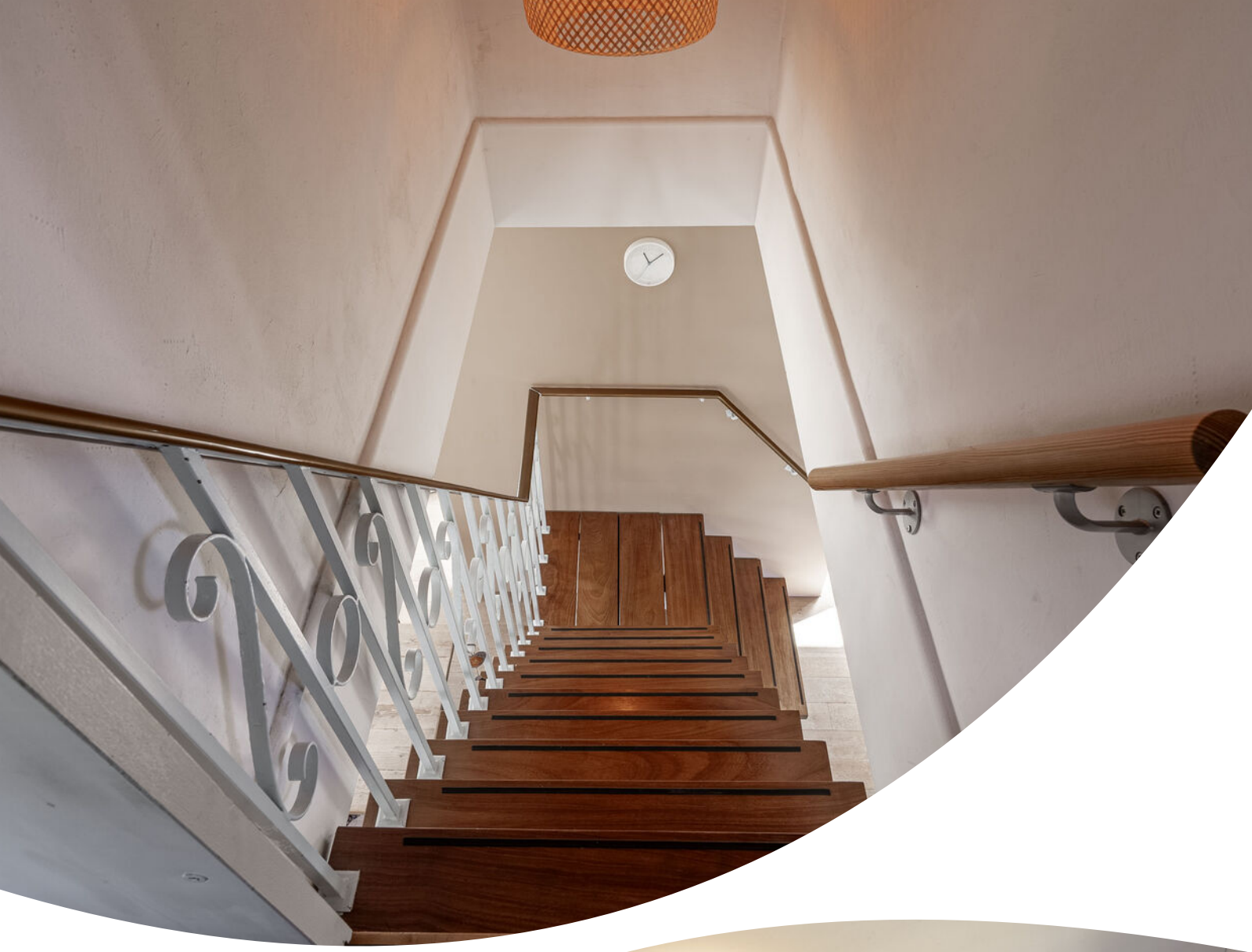
Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein.

Kenmerken:
- Woonoppervlakte: 125 m^2
- Berging: 39 m^2
- Inhoud: 585 m^3
- Bouwjaar: 1920
- Energielabel: F

Bijzonderheden:
- Houten kozijnen, geschilderd in 2024
- Deels voorzien van HR++-glas;
- Badkamer voorzien van vernieuwd toilet en wastafelmeubel, circa 2023;
- Aangebouwde ruimte in 2017 voorzien van gevelisolatie;
- Bitumen dak van de aangebouwde ruimte in 2017 vernieuwd en geïsoleerd met 8 cm PIR-isolatie;
- Remeha cv-ketel, 2021;
- Meterkast vernieuwd en verplaatst in 2005;
- Ruime 2-onder-1-kapwoning;
- Praktische bijkeuken;
- Kantoor-/werkkamer op de begane grond;
- Royale achtertuin op het zuidwesten;
- Eigen oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Praktische kelder;
- Royale overige inpandige ruimte van circa 39 m^2 met diverse gebruiksmogelijkheden.

Kom je een kijkje nemen? Neem dan je eigen NVM-aankoopmakelaar mee. Een aankoopmakelaar behartigt jouw belangen, denkt kritisch mee en helpt je tijd en zorgen te besparen. Op Funda vind je eenvoudig de contactgegevens van NVM-aankoopmakelaars bij jou in de buurt

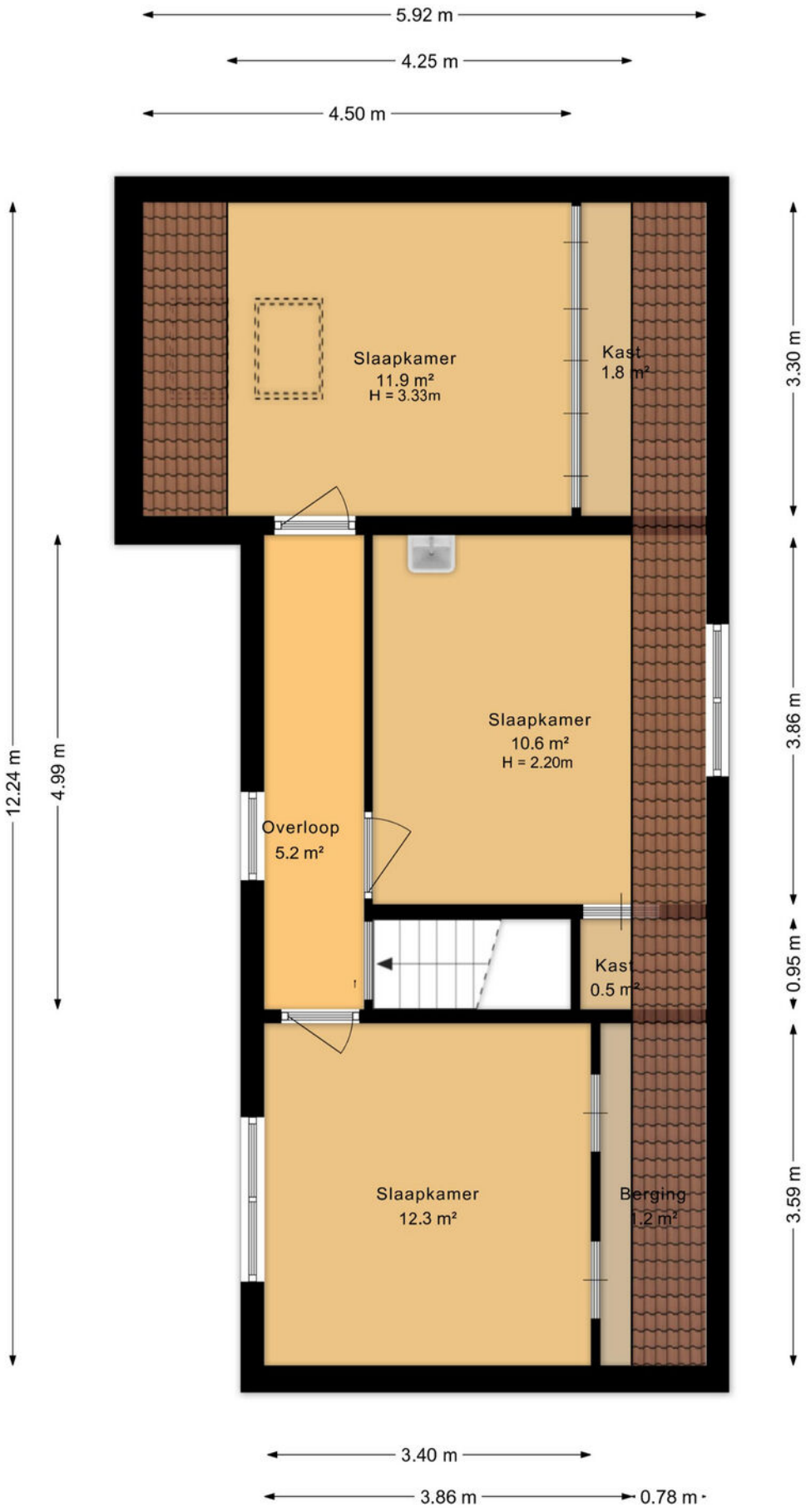
Fiskar i Vänern



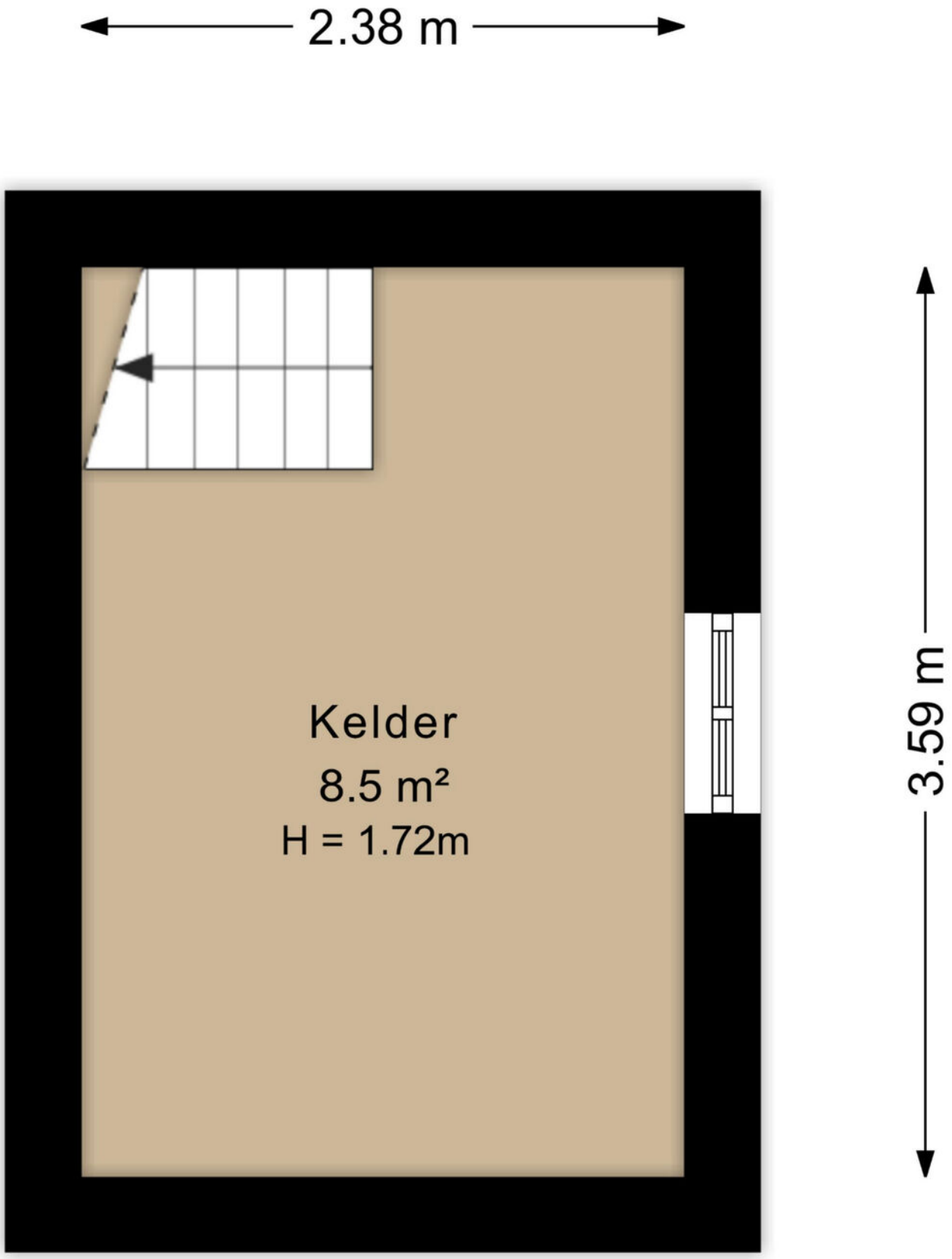
Plattegrond

Plattegrond

Plattegrond



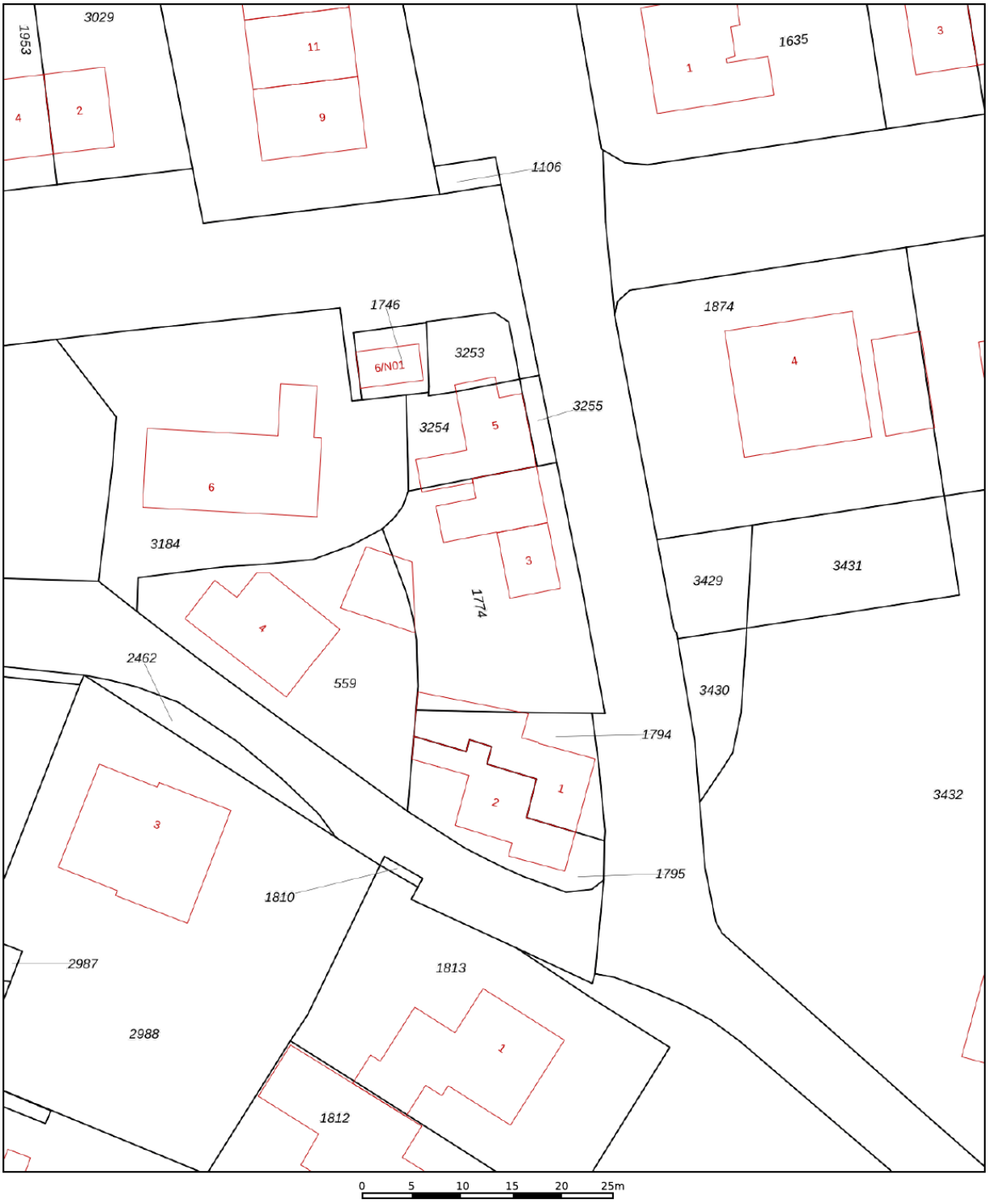
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoogeweg 3



	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Schaal 1: 500

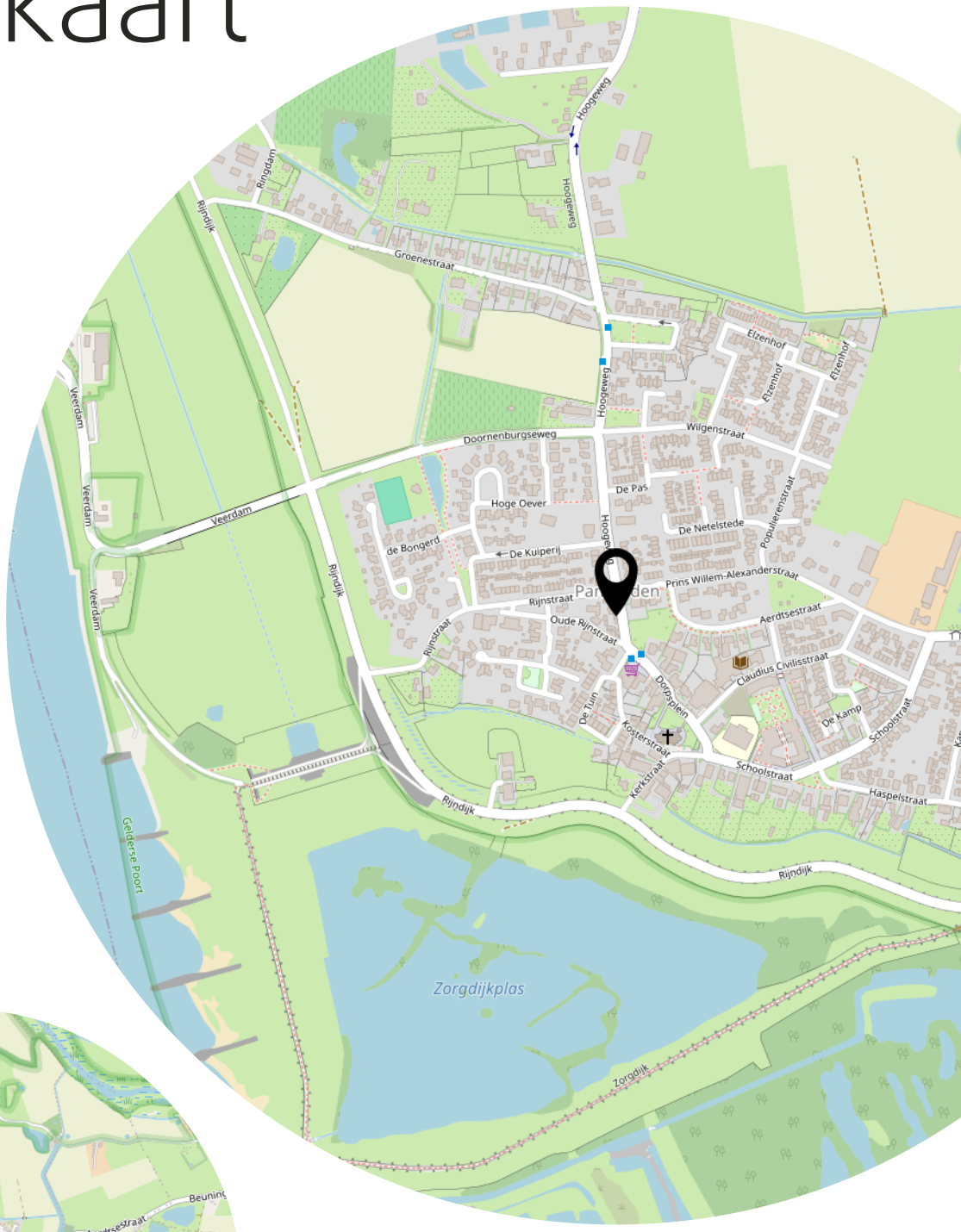
Kadastrale gemeente	Pannerden
Sectie	B
Perceel	1774

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juli 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.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- los keukenmeubel met lades	X		
- kastjes met glazen deuren	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
houten tuinmeubelset		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- schutting	X		

Aanvullende clausules op koopovereenkomst

De koopovereenkomst is een standaard akte, die is opgesteld door Vereniging Eigen Huis, De Consumentenbond en de NVM. Als aanvulling op deze koopovereenkomst zullen de volgende extra artikelen worden toegevoegd:

Notariskosten
Het is gebruikelijk om een notaris in de directe omgeving, binnen 20 kilometer, van het verkochte te kiezen. Indien koper kiest voor een notaris elders dan komen de kosten voor een eventuele volmacht voor rekening van koper.

Toelichtingsclausule NEN2580
De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de branchebrede meetinstructie (BBMI). Een instructie die afgeleid is van de NEN2580 norm en opgesteld in 2007.
De woonoppervlakte en inhoud e.d. van het object genoemd in teksten, brochure en deze koopovereenkomst zijn naar beste kennis en wetenschap berekend. Koper mag voor eigen kosten en risico een eigen (her)meting verrichten. Door ondertekening van deze koopovereenkomst accepteert de koper de metingen en ziet af van aansprakelijkheid voor metingen richting verkoper en zijn makelaar.

Aanvulling artikel 15.3
Indien sprake is van 1 of meer kopers, dienen deze kopers alle, redelijkerwijs mogelijke, inspanningen te verrichten om – op eventueel beider c.q. alle inkomens – de benodigde financiering te verkrijgen. Indien financiering op basis van de inkomensgegevens niet haalbaar blijkt, dient men dit – binnen de gestelde termijn - goed gedocumenteerd/ onderbouwd schriftelijk kenbaar te maken. Onder “goed gedocumenteerd” wordt verstaan dat koper(s) minimaal van 1 bank of erkende geldinstelling afwijzingen dienen te overleggen.

Asbest
Gezien het bouwjaar van de woning kunnen er asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule
Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst, als gevolg door ouderdom, voor rekening en risico van koper.

Niet zelf-bewoningsclausule
Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte recentelijk niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden. Verkoper heeft koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt.

Fundering (indien er geen funderingsonderzoek is uitgevoerd door koper)
Verkoper heeft koper in de gelegenheid gesteld om een funderingsonderzoek te laten uitvoeren en heeft van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt. Koper verklaart uitdrukkelijk geen voorbehoud ten aanzien van een funderingsonderzoek te zijn overeengekomen en verklaart zicht bewust te zijn van de gevolgen hiervan.

Aan koper is overhandigd de funderingsscore van het verkochte(funderingsrisico-indicator). Aan deze woning is in de NVM-software (waar makelaar verkoper gebruik van maakt) een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staat niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen onderdeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

Machtiging notaris
Verkoper machtigt hiermee de notaris, voornoemd, aan Loft Makelaars te Arnhem, welke optreedt voor verkoper, een conceptakte alsmede een afrekening te zenden. Verkoper machtigt de aangewezen notaris onherroepelijk het aan de makelaar verschuldigde totale courtagebedrag en alle overige door de verkoper aan de makelaar volgens bemiddelingsopdracht verschuldigde kosten bij het passeren van de leveringsakte uit te betalen aan Loft Makelaars te Arnhem.

Heeft u interesse?

Turfstraat 37
6811 HK Arnhem

026-2053000
info@loftmakelaars.nl
www.loftmakelaars.nl