



Vraagprijs
€ 795.000 k.k.

1

EYKMANLAAN

DIEREN



KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
B

BOUWJAAR:
1970

WOONOPPERVLAKTE:
164 m²

INHOUD:
666 m³

PERCELOPPERVLAKE:
475 m²



OMSCHRIJVING

Ruime gezinswoning met aangebouwde stenen garage op een prachtige locatie aan de rand van het bos!

Aan de Eykmanlaan 1 in Dieren staat deze ruime en goed onderhouden vrijstaande woning op een unieke plek. Aan de achterzijde grenst het perceel aan een bosgebied nabij Nationaal Park Veluwezoom: overdag bezoeken eekhoorns en spechten de tuin, terwijl 's nachts de bosuil roept. Op deze locatie geniet je van veel rust, privacy en de natuur, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen.

De woning beschikt over circa 142 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers, een groot verwarmd souterrain en een verwarmde aangebouwde garage. Omdat één van de huidige slaapkamers is samengevoegd uit twee kamers, is het eenvoudig mogelijk om een zesde slaapkamer te realiseren. Het perceel van 475 m² is fraai aangelegd en biedt volop ruimte om buiten te genieten.

Ligging

Winkelcentrum Callunaplein, scholen, sportvoorzieningen, horecagelegenheden en het NS-intercitystation bevinden zich op korte afstand. Daarnaast is Dieren gunstig gelegen tussen Arnhem, Zutphen en Apeldoorn en goed bereikbaar via de A348.

Bijzonderheden

- Gelegen aan de rand van het bos nabij Nationaal Park Veluwezoom.
- Circa 142 m² woonoppervlakte.
- Vijf slaapkamers, met mogelijkheid tot zesde slaapkamer.
- Groot verwarmd souterrain.
- Verwarmde aangebouwde garage.
- Onder architectuur aangelegde tuin op een perceel van 475 m².
- Woon- en slaapkamers grotendeels voorzien van PVC-vloer (2023).
- Airconditioning op de tweede verdieping.
- Remeha Avanta CW4-combiketel (2021)

gekoppeld aan zonneboiler.

- Parkeergelegenheid op eigen terrein voor twee auto's.

Duurzaam en comfortabel

De woning is de afgelopen jaren verder verduurzaamd en gemoderniseerd, waaronder:

- Energielabel B (geldig tot en met 2036)
- Zes zonnepanelen
- Vloerisolatie (Tonzon, 2022)
- Gevelisolatie met Rockwool inblaaswol (2024)
- Dakisolatie
- Grotendeels HR++ beglazing

Indeling

Begane grond

Via de ruime hal, die in 2003 is uitgebouwd, bereikt u het toilet, de meterkast, de garderobe en de trap naar de verdieping. Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkamer met eetgedeelte. Bij binnenkomst valt direct het fraaie uitzicht op tuin en bos op.

De keuken is uitgevoerd in een praktische U-opstelling met eetbar en biedt veel werk- en opbergruimte. De keuken is deels voorzien van Siemens-inbouwapparatuur en een close-in boiler. Vanuit de keuken heeft u eveneens een prachtig uitzicht op de tuin en direct toegang tot het terras.

De woonkamer van circa 42 m² biedt volop leefruimte met een comfortabel zitgedeelte en een eetgedeelte met voldoende ruimte voor een grote eettafel. De grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en een prettige verbinding met de tuin en het omliggende groen. De keuken beschikt over vloerverwarming. De woon- en slaapkamers zijn in 2023 grotendeels voorzien van een PVC-vloer.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een moderne badkamer. De badkamer is uitgerust met een inloopdouche, een

Geberit-douchetoilet, een wastafelmeubel en comfortabele vloerverwarming. Vanaf de overloop is er toegang tot het platte dak van de garage, dat eventueel als dakterras kan worden gebruikt.

Tweede verdieping

De tweede verdieping beschikt over een royale slaapkamer met airconditioning en voldoende daglicht dankzij de aanwezige (dak)ramen. Daarnaast is er een tweede ruime kamer met twee dakramen die nu als berging wordt gebruikt maar waar een prima slaapkamer ingericht kan worden en daarnaast nog ruimte is voor een berging of werkplek. In deze ruimte bevinden zich tevens de (netjes weggewerkte) Remeha Avanta CW4-combiketel uit 2021 en de zonneboiler, die samen zorgen voor een energiezuinige warmwatervoorziening.

Souterrain en provisieruimte

Een bijzonder onderdeel van deze woning is het ruime verwarmde souterrain. Deze multifunctionele ruimte is geschikt voor uiteenlopende doeleinden, zoals een hobbyruimte, speelkamer, game room, werkplaats, fitnessruimte of extra bergruimte. Voor de toegang tot het souterrain bevindt zich een provisieruimte.

Garage en parkeren

De verwarmde, aangebouwde stenen garage is zowel vanaf de voor- als achterzijde bereikbaar. De garage is voorzien van een elektrisch bedienbare roldeur (2023), elektra, water, waterafvoer en aansluitingen voor een wasmachine en droger. Daarnaast is er op eigen terrein parkeergelegenheid voor twee auto's.

Tuin

De onder architectuur aangelegde tuin biedt een prettige combinatie van privacy, groen en gebruiksgemak. Dankzij de verschillende terrassen vindt u op ieder moment van de dag een geschikte plek in de zon of in de schaduw.

De tuin is voorzien van een automatisch beregeningssysteem, twee waterornamenten en sfeervolle verlichting. Het ruime zonnescherf met geïntegreerde verlichting maakt het mogelijk om overdag maar ook tijdens de avonduren te genieten van de mooie omgeving.

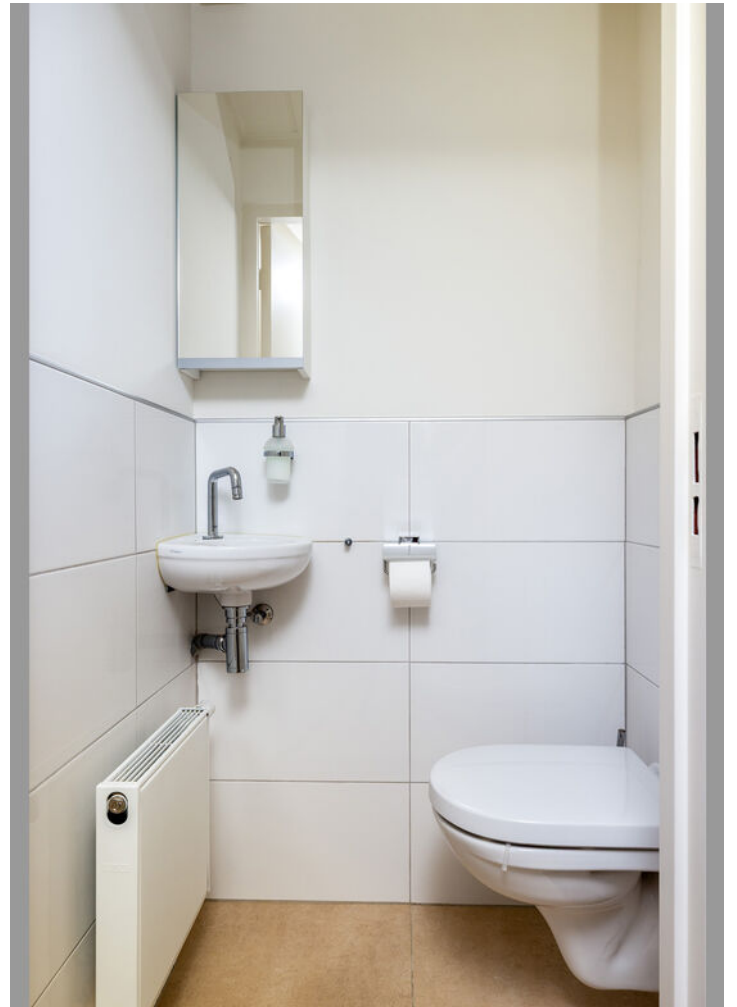
Nog even dit:

In het kader van eventuele vervolginteresse wijzen wij op onderstaande voor deze woning van toepassing zijnde toevoegingen op de standaard NVM koopovereenkomst:

- Ouderdomsclausule (beperking aansprakelijkheid verkoper).
- Asbestclausule (bouwjaar voor algeheel asbestverbod van 2005).
- Documentatie bij beroep op een eventueel opgenomen financieringsvoorbehoud.
- Toelichting meetinstructie



**'Ruime
gezinswoning
op prachtige
locatie'**































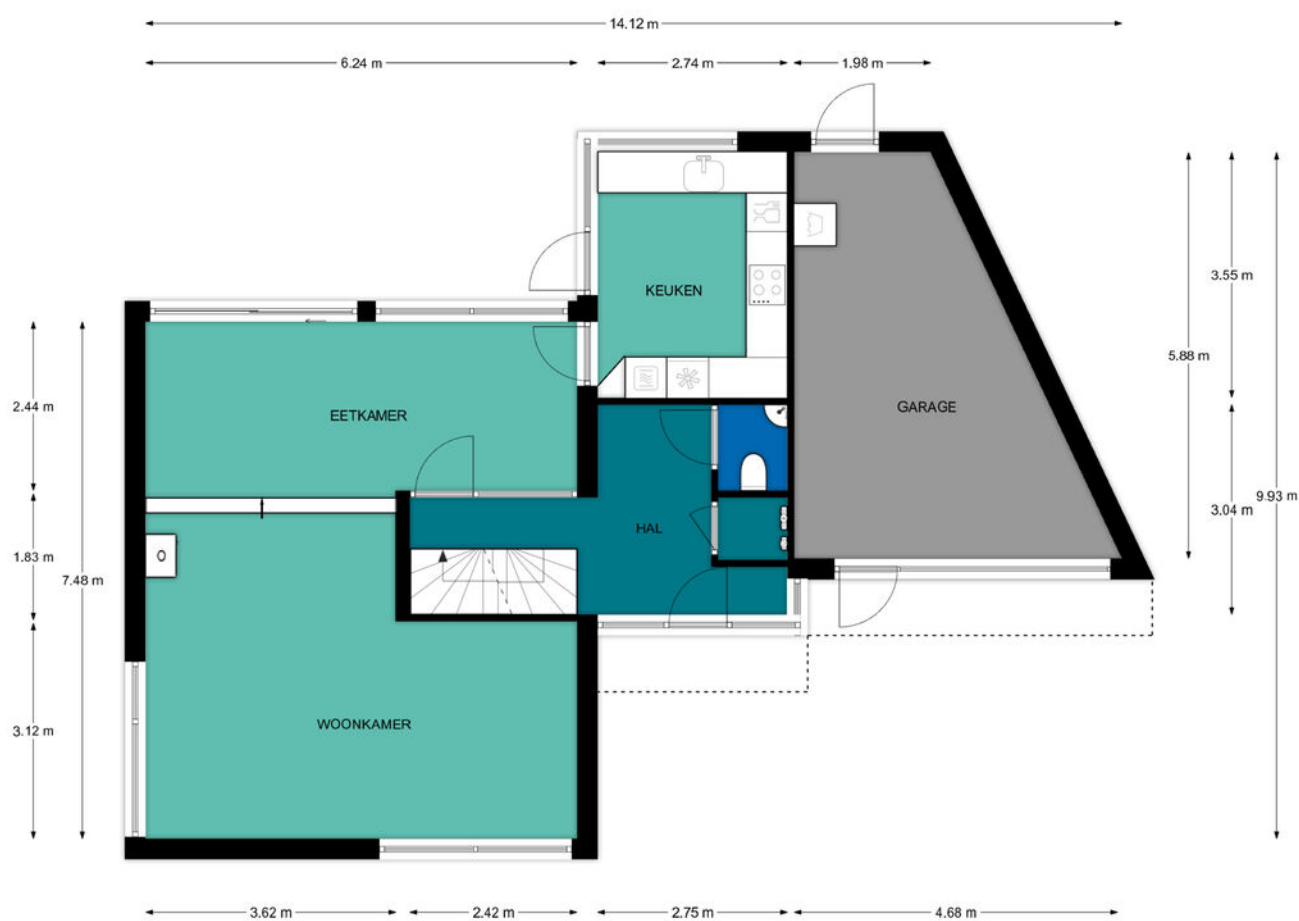






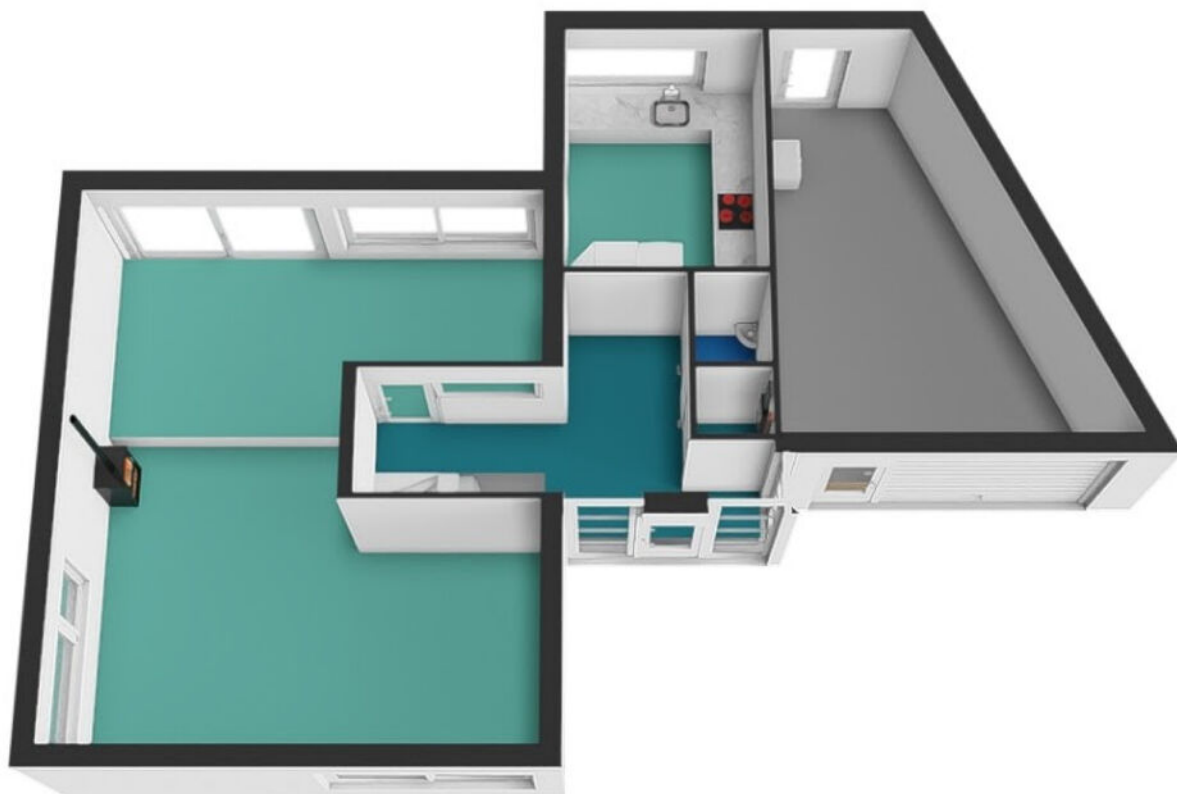


PLATTEGROND



Begane grond, Eykmanlaan 1 te GV Dieren
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

PLATTEGROND



Begane grond, Eykmanlaan 1 te GV Dieren
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

PLATTEGROND



REBO
VASTGOEDGROEP

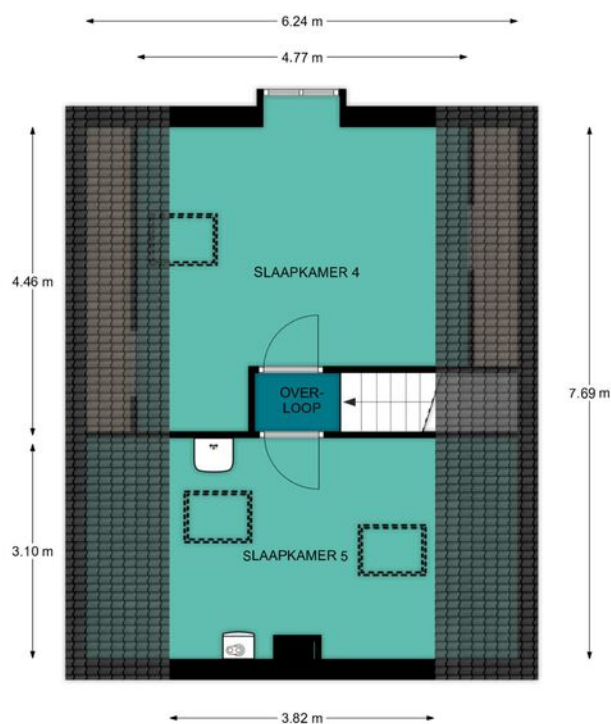
1e Verdieping, Eykmanlaan 1 te GV Dieren
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

PLATTEGROND



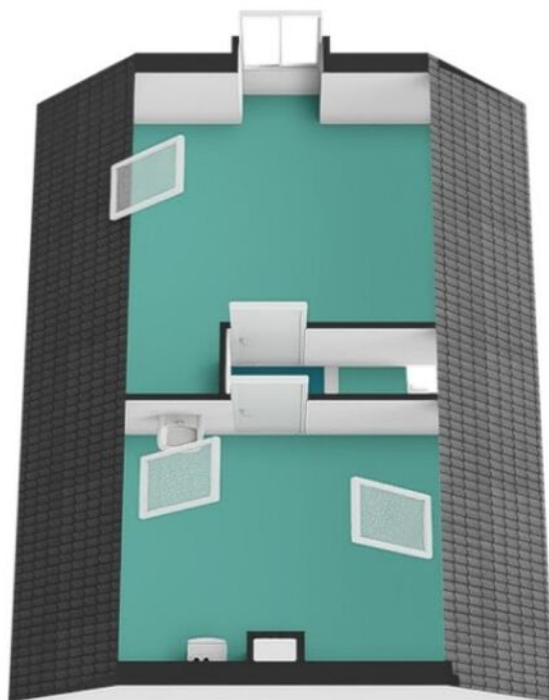
REBO  **1e Verdieping, Eykmanlaan 1 te GV Dieren**
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

PLATTEGROND



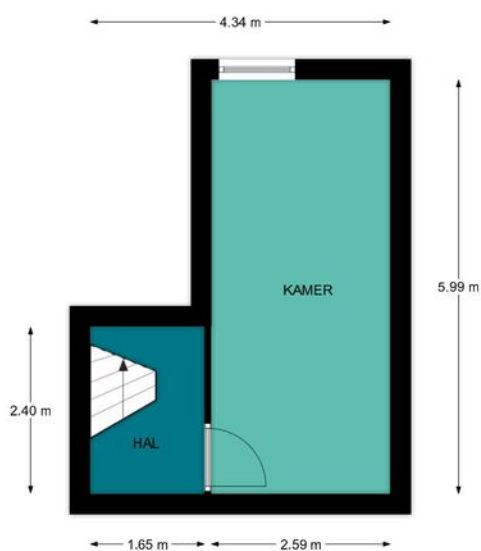
Zolder, Eykmanlaan 1 te GV Dieren
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

PLATTEGROND



Zolder, Eykmanlaan 1 te GV Dieren
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

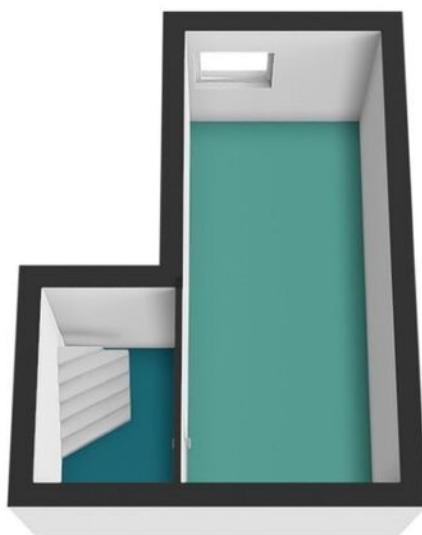
PLATTEGROND



Kelder, Eykmanlaan 1 te GV Dieren

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

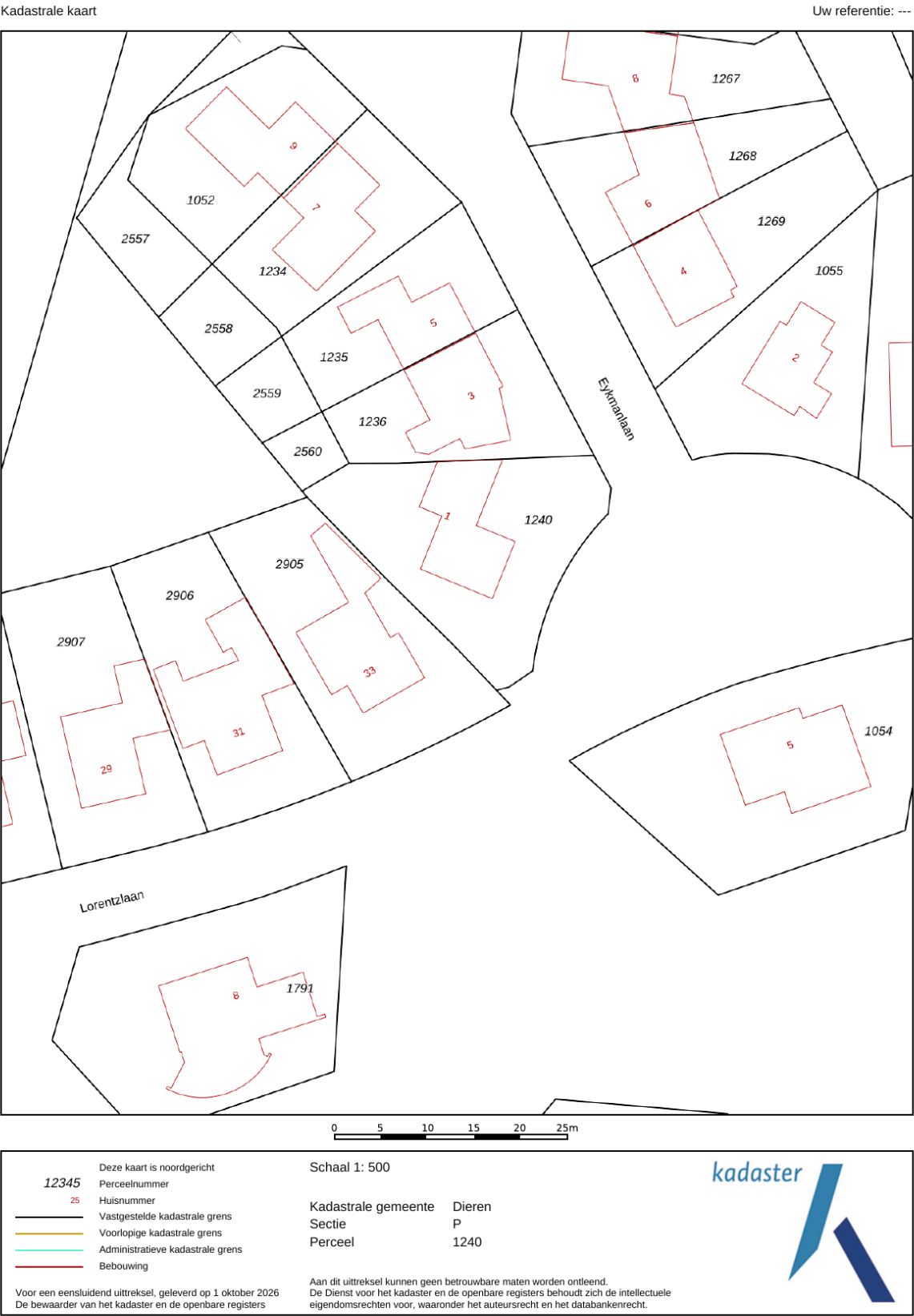
PLATTEGROND



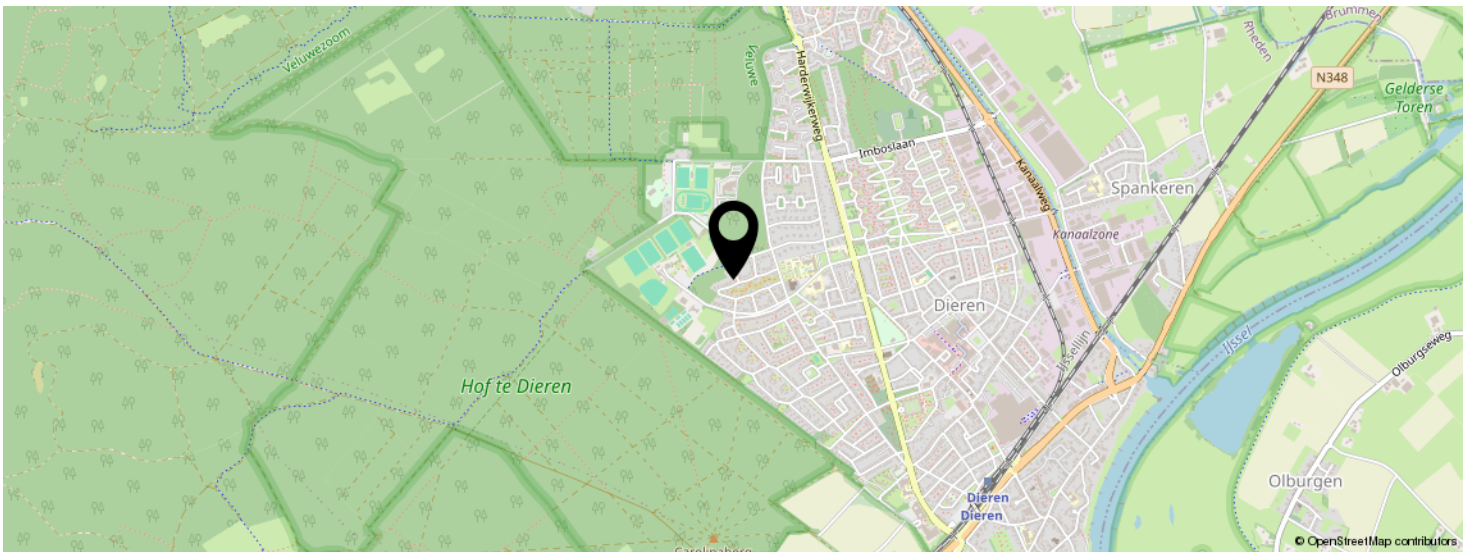
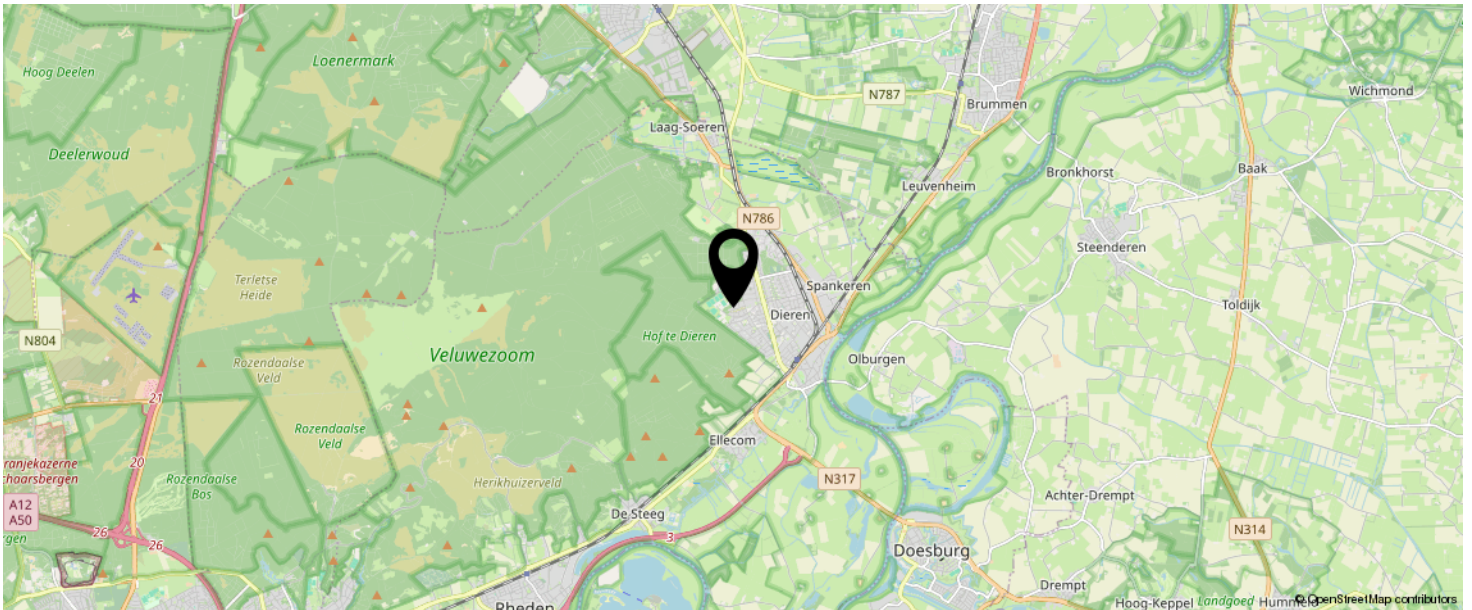
Kelder, Eykmanlaan 1 te GV Dieren

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

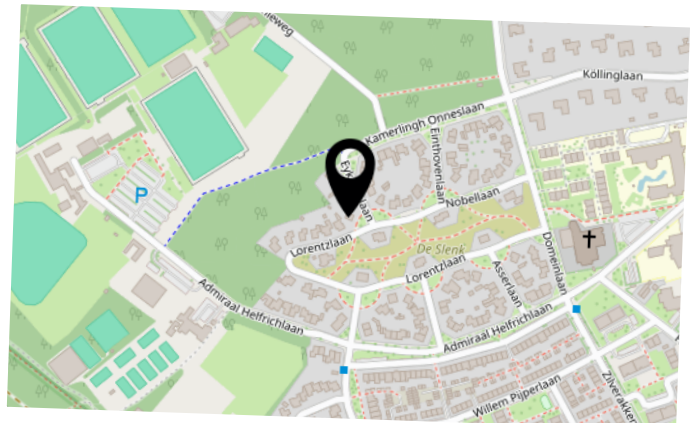
KADASTRALE KAART



LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?**



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
- Staande lampen		X		
- nvt				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Tv-kast			X	
- Inbouwkasten kantoor voorzijde en bijpassend bureau 2e verdieping, witte kledingkast, achterzijde 2e verdieping, 1e verdieping hangend dressoir, Banzbord hoge kasten met noten tussendelen,, castelijnkast met noten zijdelen, planken boven hangend dressoir, planken boven bed logeerkamer, muurdecoratie achter tv (wijkt iets van muur, is extra vastgezet)	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen			X	
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Duvettes woonkamer en keuken	X			
- nvt				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
- Pvc-vloeren	X			
- Vinyl in notenkleur deel zolder	X			
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- Eettafel met stoelen, zitbank Leolux Felicia, laag fauteuil met zelfde stof als eetkamerstoelen			X	
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessories, te weten				
- Keukenboiler	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
- Douche-toilet in badkamer	X			
-				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- wastafel met onderkast en spiegel logeerkamer	X			
- wastafel met kastjes, spiegel en lampjes	X			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens	X			
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
Elektrische roldeur garage (2023)	X			
Reserve-dakpannen	X			
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-	X			
- Close-in boiler voor keuken	X			
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
- 6 Zonnepanelen	X			
- Zonneboiler	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Watertonnen en sproei-installatie	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X

LIJST VAN ZAKEN

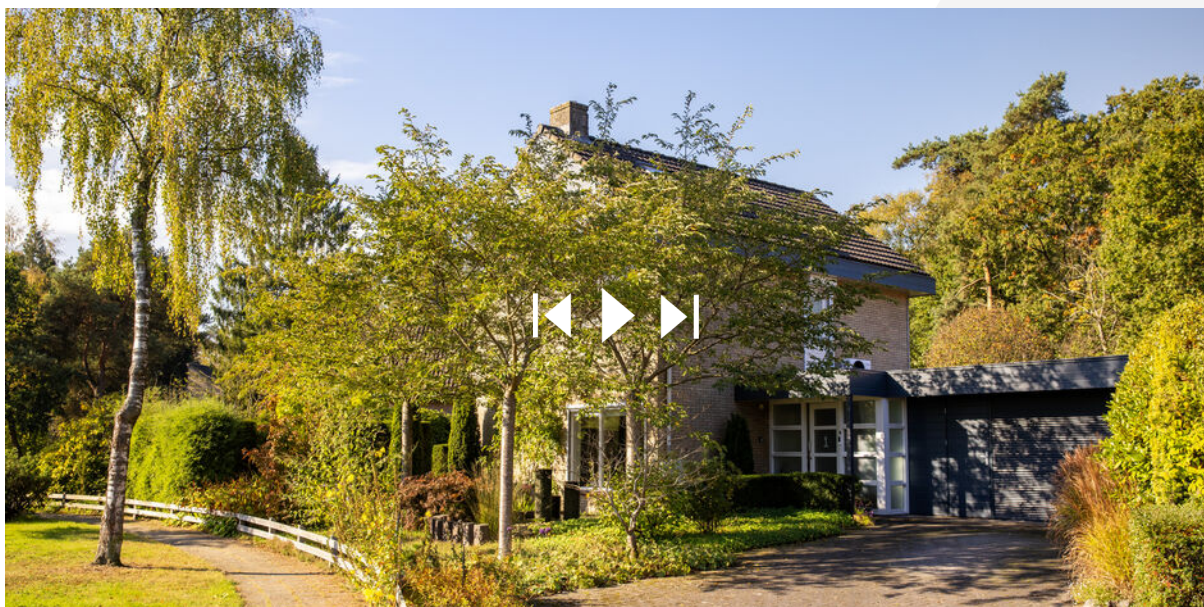
	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

rebowonen.nl



Eykmanlaan 1, DIEREN



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK
DE WONING OP JE MOBIEL!



INTERESSE IN DEZE WONING?

Neem vrijblijvend
contact met ons op!

REBO Vastgoed Groep | Wonen

Wilhelminaweg 27

6951 BM, DIEREN

088-220 1655

makelaardij@rebogroep.nl

www.rebogroep.nl

