# BRAHMSSTRAAT 43

# ELST

**Dorpsstraat 3, 6661 EE Elst**
**Postbus 178, 6660 AD Elst**
**Telefoonnummer: 0481-376222**
**Fax: 0481-376688**
**E-mail: info@witjes.com**
**www.witjesmakelaars.nl**




Vraagprijs € 400.000,- k.k.

**Brahmsstraat 43, 6661 BC Elst**

# Omschrijving

Deze zeer ruime te moderniseren uitgebouwde tussenwoning ligt in de geliefde Componistenwijk dichtbij het centrum van Elst.
Bent u handig en opzoek naar een opknapper dan is deze woning uitermate geschikt om geheel eigen te maken.
Een mooie kans om eigenaar te worden van deze uitgebouwde tussenwoning met aangebouwde stenen berging en achtertuin gelegen op het noorden.

De royale groen- en speelvoorziening en veel parkeergelegenheid in de directe nabijheid maken de woning en omgeving geschikt voor zowel gezinnen, starters als ouderen.
Landschapspark “park  Lingezegen” ligt letterlijk om de hoek.
Een heerlijk park om te wandelen en van de rust te genieten.

In de omgeving vindt u o.a. supermarkten, Rijnstate polikliniek, vele speelplekken, sportcentrum, diverse basisscholen, middelbare school, kinderopvang, Intratuin, diverse bouwmarkten en het NS-station.
Het gezellige centrum van Elst is binnen enkele fietsminuten te bereiken en heeft een breed winkelaanbod. Ook zijn er vele sportverenigingen / faciliteiten. De uitvalwegen naar A15, A50 en A325 zijn goed.
Kortom dit woonhuis heeft een ideale ligging t.o.v. vrijwel alle gewenste voorzieningen.

Bouwjaar 1968. Inhoud  550m³. Woonoppervlakte: 126m². Perceel 186 m².

Indeling:

Begane grond:

Entree met meterkast, trapopgang, toiletruimte met toilet en fonteintje, zeer ruime uitgebouwde woonkamer voorzien van open haard, half open keukenruimte met eenvoudige inbouwkeuken, via een deur in de achtergevel toegang tot de achtertuin en de berging. In de berging bevindt zich de wasmachineaansluiting.

1e verdieping:
Overloop, 4 slaapkamers, badkamer voorzien van ligbad, wastafel en toilet, via steektrap in de kleine slaapkamer achterzijde toegang tot de zolderverdieping.

2e verdieping:
Grote bergzolder voorzien van 3 dakvensters, c.v.-opstelling en veel bergruimte.
Deze zolder biedt mogelijkheden voor meerdere kamers.

Algemeen:

-opknapper
-grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas
-dakisolatie (vermoedelijk jaren '90)
-tuin op het noorden met poort naar achterpad
-in de kleine slaapkamer achterzijde bevindt zich een verschimmelde muur, vermoedelijk i.v.m. lekkage vanuit de badkamer

Er is geen vragenlijst en lijst van zaken aanwezig.
In de koopakte wordt een ouderdomsclausule, de 'as is, where is'-clausule en de niet-bewoningsclausule opgenomen.

# Kenmerken

| Object gegevens | |
|---|---|
| Soort woning | Eengezinswoning |
| Type woning | Tussenwoning |
| Bouwjaar | 1968 |
| Bouwvorm | Bestaande bouw |
| Permanente bewoning | Ja |
| Huidig gebruik | Woonruimte |

| Maten object | |
|---|---|
| Aantal kamers | 5 |
| Aantal slaapkamers | 4 |
| Inhoud woning | 550 $m^3$ |
| Perceel oppervlakte | 186 $m^2$ |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 126 $m^2$ |
| Woonkamer | 42 $m^2$ |

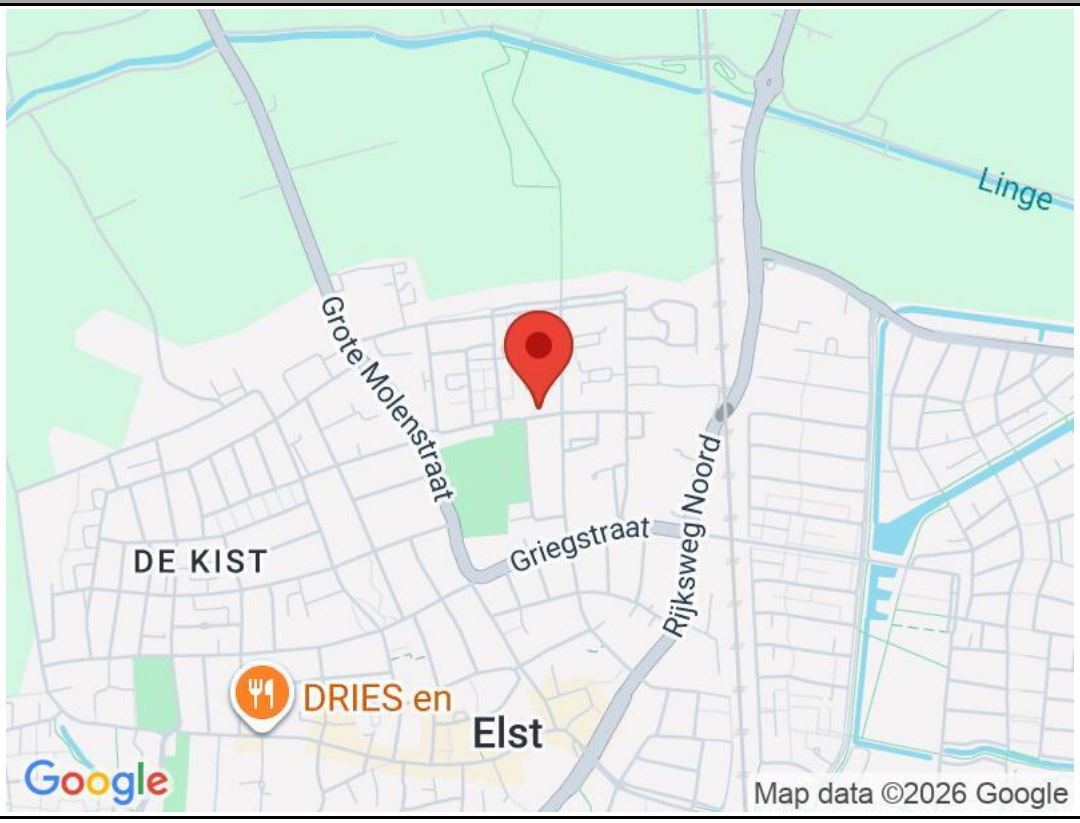
| Details | |
|---|---|
| Ligging object | Aan rustige weg, in woonwijk |
| Bijzonderheden | Gedeeltelijk gestoffeerd |
| Verwarming | C.V.-Ketel |
| Isolatie | Dakisolatie, Dubbel glas |
| Warmwater | C.V.-Ketel |
| C.V.-Ketel type/bouwjaar | Atag 2012 |
| Schuur / berging | Aangebouwd steen |
| Kabel | Ja |
| Buitenzonwering | Nee |

| Tuin gegevens | |
|---|---|
| Tuin | Achtertuin |
| Tuin diepte | 800 cm |
| Tuin breedte | 700 cm |
| Hoofdtuin | Achtertuin |
| Positie | Noord |
| Kwaliteit | Normaal |

# Locatie

| Adres gegevens | |
|---|---|
| Adres | Brahmsstraat 43 |
| Postcode / plaats | 6661 BC, ELST |
| Provincie | Gelderland |

**Locatiekaart**



WITJES
Makelaars





# Brahmsstraat 43, 6661 BC Elst

WITJES
Makelaars





# Brahmsstraat 43, 6661 BC Elst





# Brahmsstraat 43, 6661 BC Elst





# Brahmsstraat 43, 6661 BC Elst





# Brahmsstraat 43, 6661 BC Elst






# Brahmsstraat 43, 6661 BC Elst





# Brahmsstraat 43, 6661 BC Elst





# Brahmsstraat 43, 6661 BC Elst

WITJES
Makelaars





# Brahmsstraat 43, 6661 BC Elst

WITJES
Makelaars





# Brahmsstraat 43, 6661 BC Elst





**Brahmsstraat 43, 6661 BC Elst**

WITJES
Makelaars





# Brahmsstraat 43, 6661 BC Elst





**Brahmsstraat 43, 6661 BC Elst**





**Brahmsstraat 43, 6661 BC Elst**





**Brahmsstraat 43, 6661 BC Elst**





# Brahmsstraat 43, 6661 BC Elst



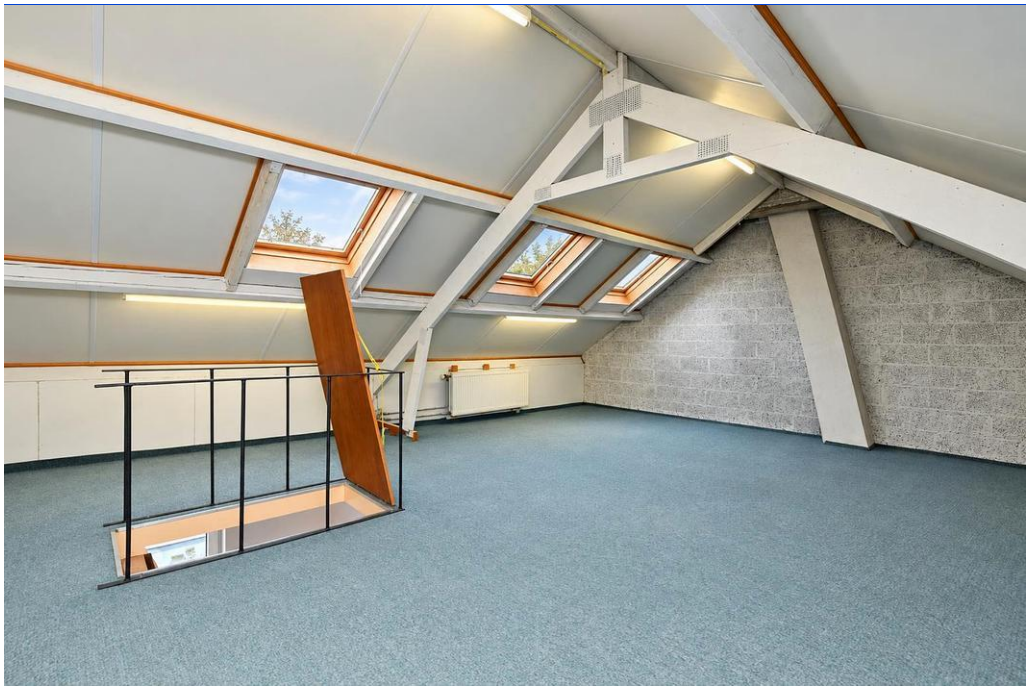


# Brahmsstraat 43, 6661 BC Elst





**Brahmsstraat 43, 6661 BC Elst**





**Brahmsstraat 43, 6661 BC Elst**





**Brahmsstraat 43, 6661 BC Elst**





# Brahmsstraat 43, 6661 BC Elst





# Brahmsstraat 43, 6661 BC Elst





# Brahmsstraat 43, 6661 BC Elst



# Brahmsstraat 43, 6661 BC Elst

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Elst |
| Sectie | I |
| Perceel | 2666 |

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.

kadaster

# Brahmsstraat 43, 6661 BC Elst

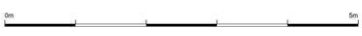



# Brahmsstraat 43, 6661 BC Elst

Brahmsstraat 43 te Elst
Eerste verdieping

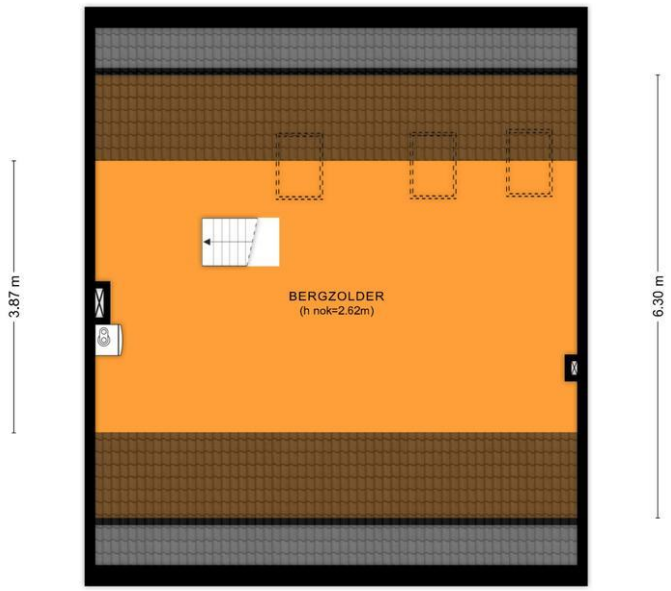



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie




# Brahmsstraat 43, 6661 BC Elst

Brahmsstraat 43 te Elst
Eerste verdieping




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie




**Brahmsstraat 43, 6661 BC Elst**

# Lijst van Zaken

**De woning staat thans leeg en wordt opgeleverd in de staat waarin deze zich nu bevindt.
Derhalve is voor deze woning geen lijst van zaken opgesteld.**

**BELANGRIJKE INFORMATIE BEHORENDE**
**BIJ DE VERKOOPINFORMATIE**

**Onderzoeksplicht koper**

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot de mogelijk aanwezig gebreken in de woning.
De informatie die is vermeld is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeld om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan komen eventuele nadelige gevolgen hiervan voor zijn rekening. Deze formulering zal in elke koopakte die door Witjes Makelaars wordt opgemaakt, worden opgenomen.

**Vrijblijvende aanbieding**

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw-) tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

**Bouwkundige risico's**

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 eventueel bewapening kan aantasten.
Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1985 zijn er mogelijkerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen worden, die extra verwijderingkosten met zich mee kunnen brengen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

**Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks**

De verkoper heeft geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor opslag van (vloei-) stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

**Ná de bezichtiging**

Een bezichtiging is voor een verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar wilt maken. Heeft u na de bezichtiging nog vragen over de woning, dan kunt u gerust contact opnemen met ons kantoor, wij staan u graag te woord. Wilt u bij nader inzien toch graag de woning nog een keer bekijken dan is dat uiteraard geen probleem.

**Het uitbrengen van een bod**

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:
- eventuele ontbindende voorwaarden
- eventuele overname roerende zaken
- de datum van aanvaarding

**LET OP!** Het uitbrengen van een bod houdt overigens **niet** in dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. DUS: Als de verkoper een tegenbod doet.
U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. Daarom mogen bezichtigingen voor de desbetreffende woning gewoon doorgaan. Gebruikelijk is daarbij wel, dat de verkopende makelaar aan de belangstellende doorgeeft dat er een bieding ligt op de woning, ofwel zoals dat heet, " de woning is onder bod".
De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

**Wat houdt kosten koper nu precies in?**

Kosten koper is de overdrachtsbelasting (doorgaan 0% of 2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers.
Houdt in de gaten dat u als koper bij aankoop van een woning in de meeste gevallen een hypotheek afsluit en er door de notaris voor het opmaken van de hypotheekakte ook kosten worden doorberekend.

**Notariskeuze**

De notaris keuze wordt bepaald door de koper. Indien de notaris extra kosten in rekening brengt bij de verkoper, anders dan de kosten voor het doorhalen van de hypothecaire inschrijving in het kadaster, tegen een marktconform tarief (totaal ca. €250,- exclusief B.T.W. per inschrijving), zijn die kosten voor rekening van de koper.
Wanneer de koper een notaris kiest buiten de plaats waar de onroerende zaak zich bevindt, zijn de kosten, voor een eventuele volmacht ten behoeve van de verkoper, eveneens voor rekening van de koper.

**Bankgarantie**

Bij het tot stand komen van een koopovereenkomst dient de koper tot zekerheid een bankgarantie te stellen of een waarborgsom te deponeren van 10% van de koopsom bij de notaris.

**Disclaimer**

Alle informatie in deze brochure is bedoeld voor persoonlijk gebruik. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens/informatie en tekeningen kunnen geen aanspraken c/q rechten worden ontleend. De brochure is zo volledig en nauwkeurig mogelijk samengesteld. Witjes Makelaars aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid voor schade op welke manier dan ook ontstaan door gebruik, onvolledigheid of onjuistheid van de aangeboden informatie in deze brochure.



# Jij gaat toch ook voor onafhankelijk hypotheekadvies?

# Compleet en onafhankelijk advies

**De Hypotheekshop is volledig onafhankelijk, geeft ongekleurd advies en een duidelijk antwoord op elke financiële vraag. De Hypotheekshopadviseur vergelijkt hypotheken, rentetarieven en voorwaarden van vrijwel alle aanbieders voor jou.**

## Het beste advies voor jouw situatie

Bij De Hypotheekshop nemen we je persoonlijke woonwensen, inkomen en toekomstplannen als uitgangspunt. Want iedereen – en dus ook elk hypotheekadvies – is uniek. Wij vergelijken het complete hypotheekaanbod van ruim 30 geldverstrekkers. Helemaal onafhankelijk én op maat.

## Duidelijk verhaal

We houden er in ons advies rekening mee dat jouw hypotheek niet alleen nu een verstandige keuze is, maar ook in de toekomst voor jou betaalbaar blijft. Om je een verantwoord advies te kunnen geven, hebben we informatie nodig over je financiële situatie. En willen we weten of er veranderingen in je leven kunnen voordoen die invloed kunnen hebben op de betaalbaarheid van je hypotheeklasten. We leggen je uitgebreid uit wat er bij een hypotheek komt kijken. En wat de mogelijkheden op het gebied van aflossen zijn. Kortom: een duidelijk verhaal.

## Zonder kosten kennismaken

Wij vinden dat je alleen persoonlijk hypotheekadvies kunt geven als je weet wie er tegenover je zit. Daarom willen we graag eerst kennismaken én nemen wij de kosten voor dit gesprek voor onze rekening.

**Kom vrijblijvend kennismaken**

**De Hypotheekshop. Altijd dichtbij.**

Dorpsstraat 3 | 6661 EE Elst Gld | (0481) 35 02 21
elst810@hypotheekshop.nl