

Vraagprijs
€ 500.000 k.k.

FREDERIK VAN DE PALTSHOF 8 RHENEN

BARNEVELD SCHUURMAN
MAKELAARS

Barneveld Schuurman Makelaars
TEL. 0318 - 43 00 43
www.barneveld-schuurman.nl
info@barneveld-schuurman.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

ROYAAL WONEN IN HET HART VAN RHENEN, MET VRIJ UITZICHT OP DE CUNERATOREN!

Midden in het gezellige centrum van Rhenen, op een werkelijk unieke locatie, bevindt zich dit royale HOEKAPPARTEMENT met een verrassend ruime woonkamer van circa 50 m², twee ruime slaapkamers (met de mogelijkheid voor een derde slaapkamer) en een heerlijk zonnig dakterras van maar liefst 22 m² op het zuiden. Een bijzonder pluspunt is het onbelemmerde uitzicht op de karakteristieke Cuneratoren, waarvan u vanuit het appartement optimaal kunt genieten!

Ook op praktisch gebied heeft dit appartement veel te bieden. Zo beschikt u over een eigen parkeerplaats en een afsluitbare berging in de parkeerkelder van het complex. Comfortabel wonen, alle centrumvoorzieningen binnen handbereik en toch genieten van rust en privacy: hier komen de voordelen van centraal wonen op een bijzonder aantrekkelijke manier samen!

CENTRAAL WONEN, MET ALLE VOORZIENINGEN OM DE HOEK

De ligging is zonder meer een van de grote pluspunten van dit appartement. Zodra u de deur van het kleinschalige appartementencomplex uitstapt, staat u midden in de gezellige winkelstraat van Rhenen. Een uitgebreid winkelaanbod, diverse horecagelegenheden en sfeervolle terrassen bevinden zich letterlijk op loopafstand.

En wilt u juist even de rust en natuur opzoeken? Ook dat kan uitstekend! De uiterwaarden van de Rijn liggen op korte loopafstand en ook de bossen van de Utrechtse Heuvelrug bevinden zich in de directe omgeving.

Ondanks deze levendige centrum locatie ervaart u in het appartement volop rust. Dankzij de ligging aan de andere zijde van het gebouw ondervindt u weinig van de centrumdrukte. In combinatie met de aanwezige isolatievoorzieningen vormt dit een bijzonder prettige woonomgeving.

INDELING

Begane grond:

De afgesloten centrale entree is voorzien van een videofooninstallatie en beschikt over de brievenbussen, een lift en het trappenhuis. Vanuit de hoofdentree bereikt u binnen enkele stappen de voordeur van het appartement.

Het appartement:

De ruime hal vormt het centrale punt van het appartement en biedt toegang tot de verschillende vertrekken. Aan de voorzijde bevinden zich twee ruime slaapkamers, waarbij de indeling mogelijkheden biedt voor het realiseren van een derde slaapkamer.

De badkamer is compleet uitgevoerd en beschikt over een ruime douche, een ligbad, een tweede toilet en een wastafel. Daarnaast is er een separaat gastentoilet met fonteintje aanwezig. Ook is er gedacht aan praktische bergruimte in de vorm van een garderobenis.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De **woonkamer** is met circa 50 m² bijzonder royaal te noemen en biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een comfortabele zit- en eethoek. Dankzij de schuifpui staat deze leefruimte bovendien in directe verbinding met het zonnige dakterras. Dit terras heeft een oppervlakte van circa 22 m² (3,00 x 7,35 meter) en is gunstig gelegen op het zuiden. Hier kunt u heerlijk genieten van de zon en het vrije uitzicht!

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de open keuken in U-vormige opstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een keramische kookplaat, afzuigkap en koelkast.

Vanuit de keuken is de praktische bijkeuken bereikbaar. Hier bevinden zich de opstelplaats van de cv-ketel en de aansluitingen voor de was- en droogapparatuur.

Parkeren en berging:
In de afgesloten parkeerkelder beschikt u over een eigen parkeerplaats en een privéberging. Daarnaast is er op het door middel van een slagboom afgesloten buitenterrein van het appartementencomplex gelegenheid om eventueel een tweede auto te parkeren.

BIJZONDERHEDEN
* De aanvaarding is in overleg maar kan spoedig plaatsvinden;
* De bijdrage aan de VVE bedraagt € 322,31 per maand;
* Levering / overdracht bij Lex Limens Notarissen Rhenen;
* Levering "As is Where is", er is geen vragenlijst beschikbaar;
* CV-ketel Nefit Proline NxT HRC 24 CW 4 bouwjaar 2025;
* 2 slaapkamers mogelijkheid voor een extra slaapkamer aanwezig;
* Hele appartement voorzien van laminaat vloer;
* Woonkamer circa 50 m² met schuifpui naar terras;
* Terras circa 22 m² op het zuiden met vrij uitzicht;
* Woonoppervlakte circa 123 m²;
* Ligging midden in het centrum van Rhenen;
* Eigen berging en parkeerplaats in de parkeerkelder;
* Afgesloten terrein;
* Goede en gezonde VVE.

Aanvaarding: In overleg

Een royaal appartement op een bijzonder centrale locatie, met een zonnig terras, vrij uitzicht en alle voorzieningen binnen handbereik. Een unieke combinatie die u beslist zelf moet ervaren!

KENMERKEN VAN DE WONING



Vraagprijs	: € 500.000 k.k.
Soort en type woning	: Appartement
Bouwjaar	: 1988
Woonoppervlakte	: 123 m²
Inhoud	: 400 m³
Aanwezigheid garage en/of berging	: eigen parkeerplaats en berging in parkeerkelder
Terrasligging en oppervlakte	: Zuid, 22 m²
Aantal slaapkamers	: 2 (mogelijkheid 3)

BIJZONDERHEDEN

- Levering / overdracht bij Lex Limens Notarissen Rhenen;
- Levering "As is Where is", er is geen vragenlijst beschikbaar;
- De bijdrage aan de VVE bedraagt € 322,31 per maand;
- Goede en gezonde VVE;
- CV-ketel Nefit Proline NxT HRC 24 CW 4 bouwjaar 2025;
- De aanvaarding is in overleg maar kan spoedig plaatsvinden.

ENERGIELABEL



Dit pand heeft energielabel **C**

Frederik van de Paltshof 8 Rhenen









Frederik van de Paltshof 8 Rhenen


Het Koningshuis







Frederik van de Paltshof 8 Rhenen











Frederik van de Paltshof 8 Rhenen





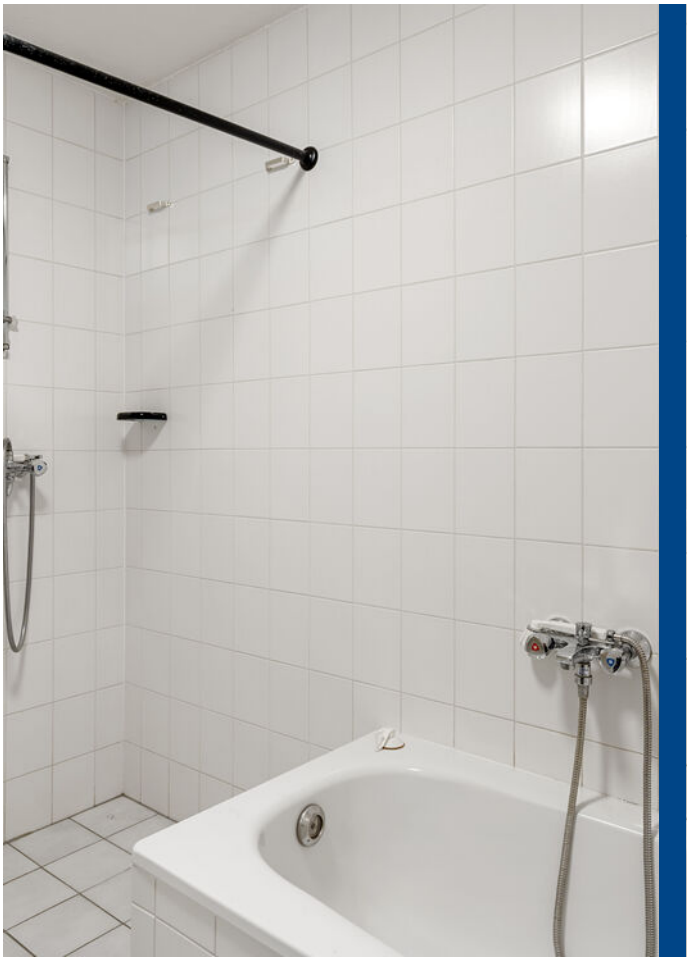
















Frederik van de Paltshof 8 Rhenen









Frederik van de Paltshof 8 Rhenen









Frederik van de Paltshof 8 Rhenen









Frederik van de Paltshof 8 Rhenen

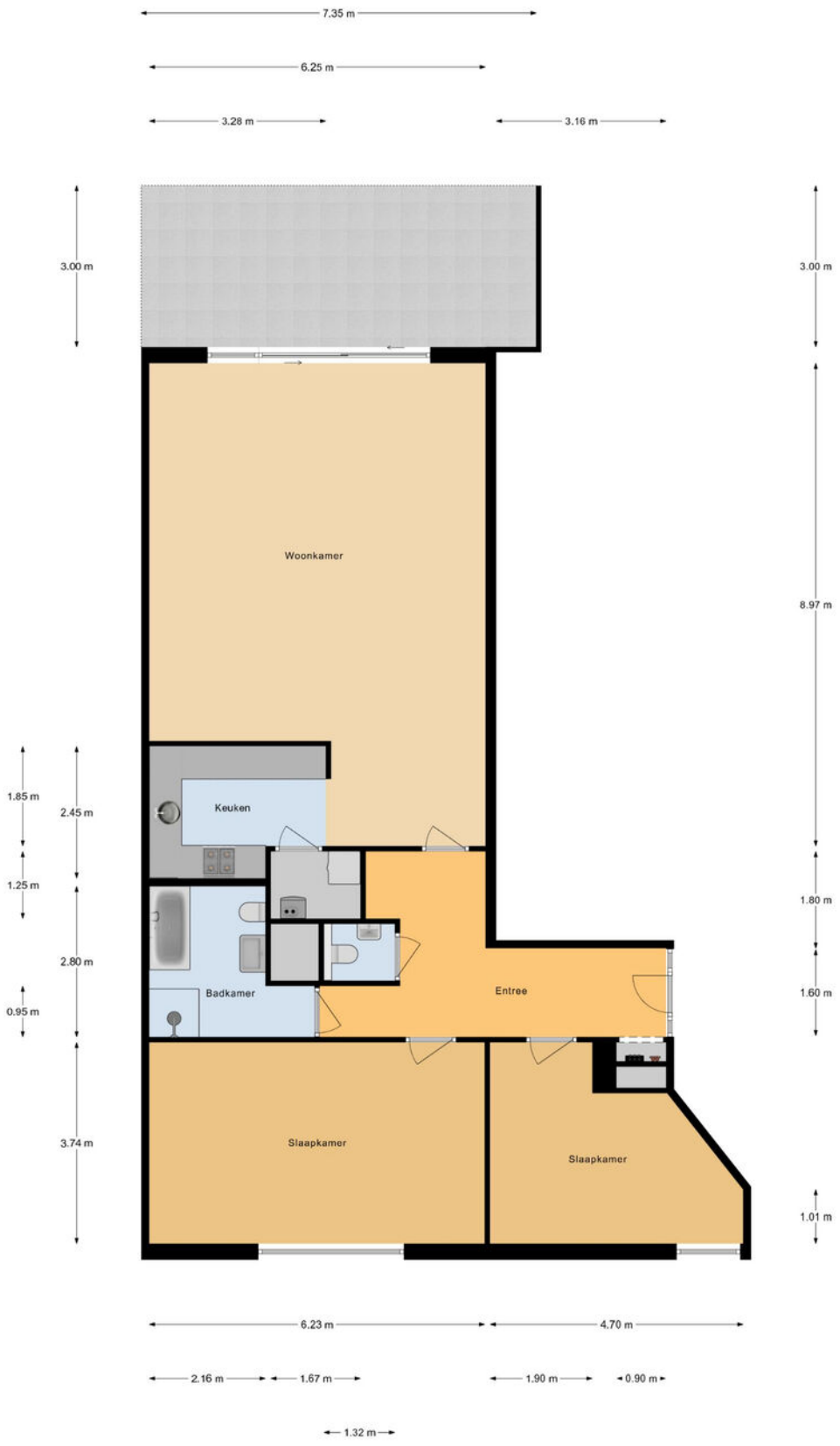



4
8



Frederik van de Paltshof 8 Rhenen

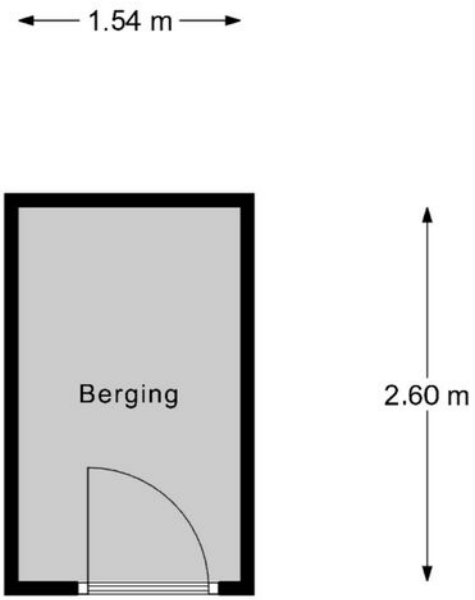
PLATTEGROND



Appartement

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform NEN2580 gemeten en dienen ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

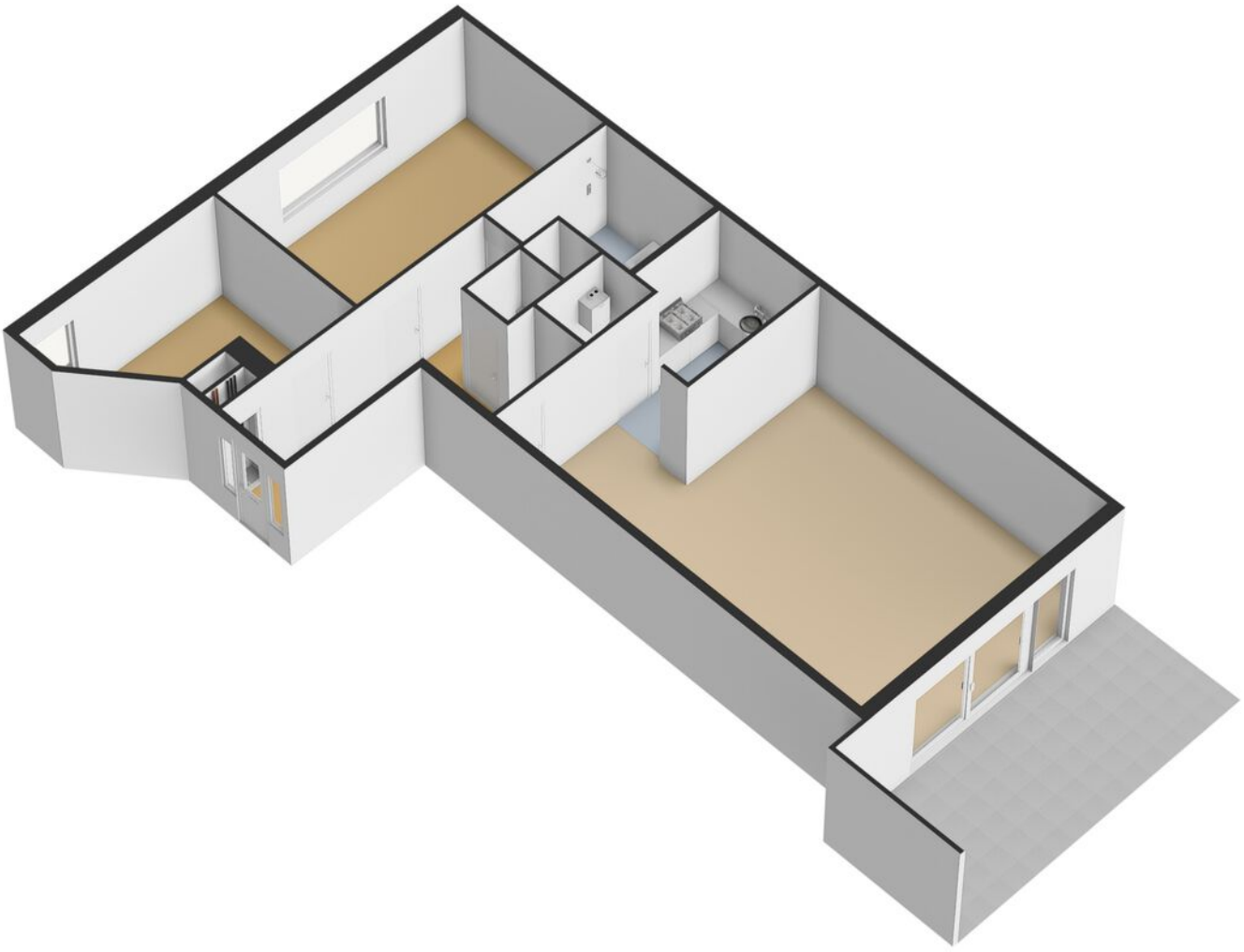
PLATTEGROND



Berging

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform NEN2580 gemeten en dienen ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Renkum
Sectie	B
Perceel	3316

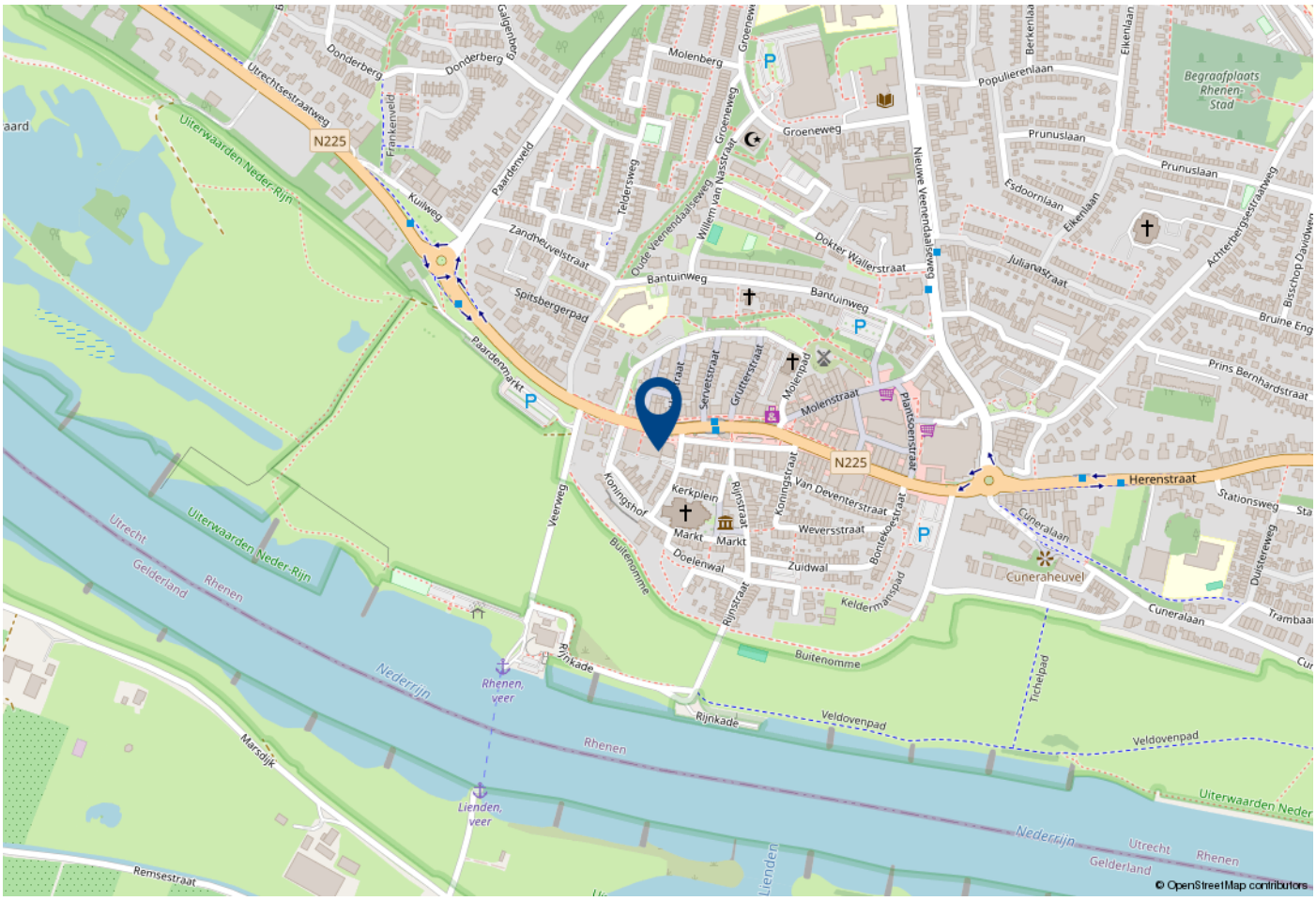
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster

Frederik van de Paltshof 8 Rhenen

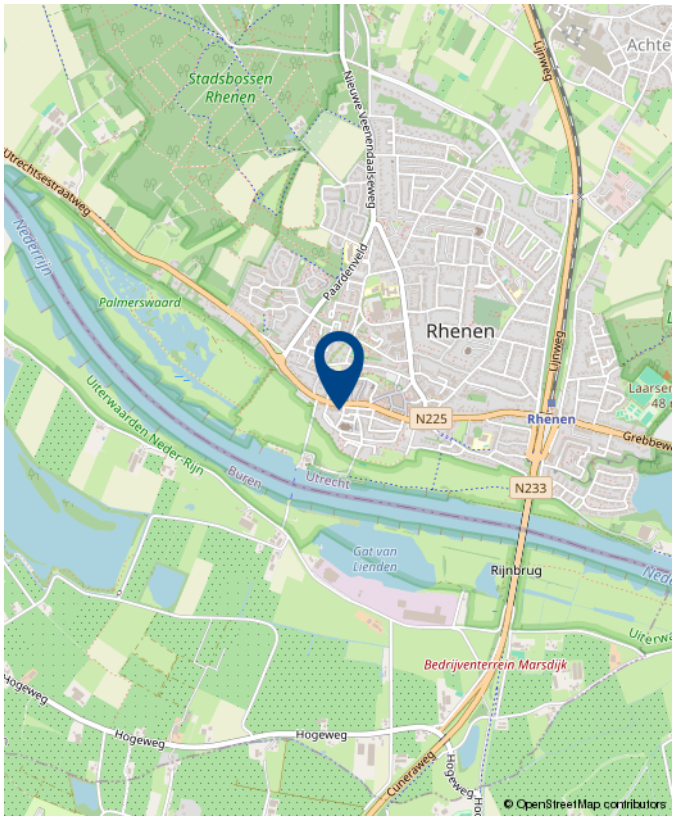
LOCATIE OP DE KAART



WOONT U HIER BINNENKORT?

Midden in het gezellige centrum van Rhenen, op een werkelijk unieke locatie, bevindt zich dit royale HOEKAPPARTEMENT met een verrassend ruime woonkamer van circa 50 m², twee ruime slaapkamers (met de mogelijkheid voor een derde slaapkamer) en een heerlijk zonnig dakterras van maar liefst 22 m² op het zuiden.

Een bijzonder pluspunt is het onbelemmerde uitzicht op de karakteristieke Cuneratoren, waarvan u vanuit het appartement optimaal kunt genieten!



www.barneveld-schuurman.nl

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Losse (hang)lampen	x		
(Losse) kasten, legplanken			
kastenwand slaapkamer	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Vitrages	x		
Vloerdecoratie			
Laminaat	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Koelkast	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafelmeubel	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Klok)thermostaat	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		









OVER BARNEVELD SCHUURMAN MAKELAARS

Een huis kopen of verkopen is eenvoudig, als gemakshalve de vele aspecten welke hierbij een rol spelen, even over het hoofd worden gezien. Echter, als zowel de zakelijke- als de emotionele facetten een rol gaan spelen, zoals het behoort te zijn, dan wordt kopen of verkopen toch ingewikkelder en gaat dus vooral het vertrouwen in elkaar, en ook vakkennis en regionale bekendheid een grote rol spelen. Sinds de oprichting van het kantoor in 1961 hebben wij een belangrijke plaats in deze regio verworven, zowel in de aankoop- als in de verkoopsfeer, juist door te luisteren en oprecht te adviseren. Het persoonlijke contact is zowel voor u als opdrachtgever als voor ons als professionele makelaars van groot belang en dus onontbeerlijk. Naar ons idee valt of staat alles hiermee. Wij nodigen u uit gebruik te maken van onze "KENNIS IN ONROERENDE ZAKEN", als wij onze integriteit mogen inzetten.

W. Schuurman – Huisman
M.J. Schuurman Makelaar- en taxateur onroerende zaken en lid NVM (RM | RT)

BARNEVELD SCHUURMAN
MAKELAARS

Barneveld Schuurman Makelaars

Van Slootenplein 2
6721 JH, Bennekom
TEL. 0318 - 43 00 43

www.barneveld-schuurman.nl
info@barneveld-schuurman.nl

MEEST GESTELDE VRAGEN: KOPEN EN VERKOPEN

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt.
Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:
a) Een tegenbod te doen.
b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is.
De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aan-vullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:
1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

6. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke

kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

7. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?
De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?
Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

9. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

10. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?
Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:
a) Overdrachtsbelasting.
b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

11. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?
De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

12. Wat is de NVM No-Risk clausule?
Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen woning verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clausule dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clausule is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten. De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clausule doet de koper al het mogelijke om zijn woning te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van de reeds verkochte woning. Vindt de verkoper een andere koper, die in zijn ogen onder gunstigere voorwaarden de woning wil kopen, zonder de No-Risk

clausule, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens de woning aan de tweede koper.

13. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

14. Wat zijn de tarieven voor de dienstverlening van NVM-makelaars?

Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voorgeschreven. Iedere NVM-makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die je betaalt is uiteindelijk afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat je afneemt. Maak daarom een afspraak met een NVM-makelaar bij jou in de buurt voor een vrijblijvend gesprek over de gewenste dienstverlening. Zo kan hij een berekening voor je maken van de courtage. Naast de courtage kan de NVM-makelaar de gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen. Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met je maken.

15. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m2 worden genegeerd. Op www.nvm.nl vind je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

16. Heeft mijn woning een ‘energielabel’ nodig?

Het energielabel voor woningen geeft met klassen (A ++ tot en met G) en kleuren (donkergroen tot en met rood) aan hoe energiezuinig een woning is, in vergelijking met soortgelijke woningen. Het energielabel is een rapport van enkele pagina’s, opgesteld door een gecertificeerd energielabeladviseur. Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop van een woning, op enkele uitzonderingen na. Je NVM-makelaar kan je hierover meer vertellen. Het energielabel kan in je voordeel werken. Hoe energiezuiniger je woning is, hoe waardevoller je woning wordt. De NVM- makelaar kan je doorwijzen naar een gecertificeerd energielabeladviseur.

Meer informatie?

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wil je meer weten? Ga dan naar www.nvm.nl of loop binnen bij een NVM-makelaar bij jou in de buurt. Hij helpt je graag.









Interesse in dit object ?

Neem contact op met Barneveld Schuurman Makelaars | 0318 - 43 00 43

Wij adviseren u uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee te nemen voor uw belangenbehartiging bij de aankoop van uw toekomstige woning !

Disclaimer:
Aan presentatie van- of informatie over objecten/projecten kunnen geen aanspraken worden ontleend. Deze informatiebrochure is met zorg samengesteld, gehele of gedeeltelijke overname van deze publicatie of herpublicering van gegevens daaruit is niet toegestaan.

Barneveld Schuurman Makelaars

Van Slootenplein 2
6721 JH, Bennekom
TEL. 0318 - 43 00 43

www.barneveld-schuurman.nl
info@barneveld-schuurman.nl

BARNEVELD SCHUURMAN
MAKELAARS