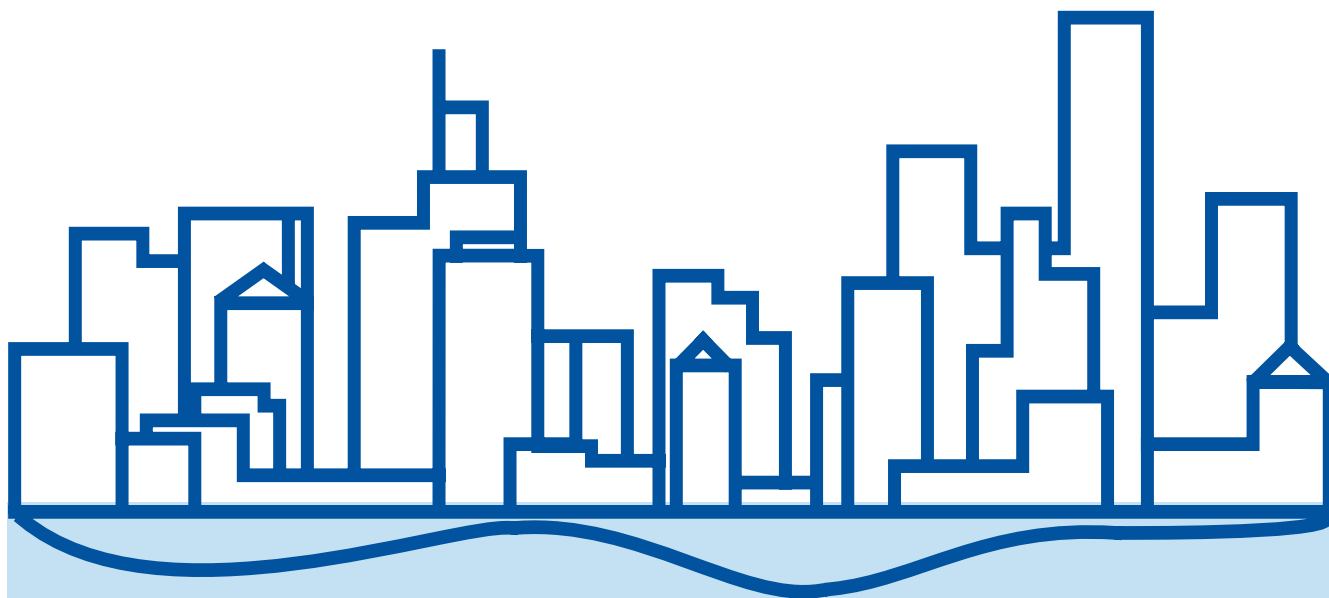




Bouwkundig Expertise/adviesbureau en Makelaarskantoor de Nooijer

**Veersegat 37
4341 LD Arnemuiden**



Vraagprijs: € 694.500,== k.k.

GEACHTE BELANGSTELLLENDE

Allereerst danken wij u, mede namens de eigenaar van de woning, voor de door u getoonde interesse in het betreffende perceel.

Als verkopende makelaar van deze woning zijn wij graag bereid u alles over dit pand te vertellen.

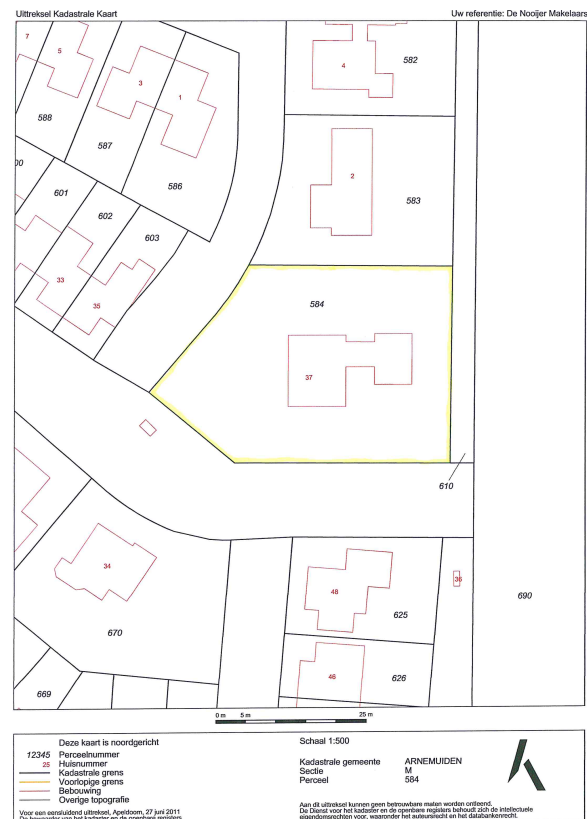
Uiteraard kan het zo zijn dat er bepaalde vragen nog niet door deze brochure beantwoord worden. Met vragen over de woning, maar ook met andere vragen bent u van harte welkom.

Ook kunnen wij een GRATIS WAARDE INDICATIE van uw woning verzorgen.

Bel ons gerust voor nadere uitleg of informatie.
Ons kantoor is iedere werkdag van 8.30 tot 17.30 en
zaterdag alleen op afspraak geopend.

Graag tot ziens!

KADASTRALE KAART



Bouwkundig Expertise/adviesbureau en Makelaarskantoor de Nooijer

Langstraat 85

4341 ED Arnemuiden

Telefoon (0118) 60 21 54

e-mail adres: **info@denooijer-makelaars.nl**

Internet Site: **www.denooijer-makelaars.nl**



Bijzonderheden

Uniek en stijlvol wonen! Deze fraai vormgegeven villa met dubbele garage en enorme leefruimtes heeft dit allemaal!

De royale vrijstaande woning is gelegen op een riant perceel grond van ca. 1386 m2 met enorm veel privacy en veel leefruimte. De tuin rondom de woning is schitterend aangelegd en biedt u meerdere terrassen en zelfs een jacuzzi!

Neem snel contact met ons op voor het maken van een bezichtigingsafpraak en kom dit unieke object ervaren! Wij leiden u graag rond!

DE MEEST GESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod, dit is dus als de verkoper een tegenbod doet.

2. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?

Ja, de vraagprijs c.q. de genoteerde prijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerste bod van de verkopende partij.

3. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Waar moet ik op letten bij het uitbrengen van een bod?

Bij het uitbrengen van een bod dient u rekening te houden met de overige condities zoals leverdatum en aanvaarding, eventuele roerende zaken en eventuele ontbindende voorwaarden.

5. Als ik de 1e ben die belt voor een bezichtiging, als ik de 1e ben die de woning bezichtigt of als ik de 1e ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de procedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

6. Wat is een ontbindende voorwaarde?

Deze voorwaarden zijn voor u de enige mogelijkheid om de koop zonder kosten of boete te kunnen ontbinden nadat er overeenstemming is bereikt. Ontbindende voorwaarden kunnen zijn:

- Het voorbehoud dat de hypothecaire financiering rond komt.
- Het voorbehoud van uw technische keuring.
- Het voorbehoud van een bepaalde taxatiewaarde.
- etc.

Ontbindende voorwaarden zijn zeer belangrijk en mogen daarom niet vergeten worden! Zij kunnen veel kosten en zorgen besparen.

7. Wat is een waarborgsom?

Tot zekerheid van de nakoming van de koper kan in de koopovereenkomst een artikel worden opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom.



Aanvullende informatie

Deze villa biedt u alle ruimte die u maar zoekt! Zo heeft u o.a. de beschikking over een riante living, een open keuken, een riante hal, een kelder, een bijkeuken, een kantoorruimte, een dubbele garage, 3 toiletten, een ruime badkamer, een extra sanitaire ruimte en 6 ruime slaapkamers.

U treedt de woning binnen in de riante hal met meterkast, toilet en trapopgang naar de eerste verdieping. De hal en het toilet zijn voorzien van een fraaie natuurstenen vloer. Aan de voorzijde van de woning is er een praktische kantoorruimte. Deze ruimte is ook prima te gebruiken als extra slaapkamer. De woonkamer strekt zich over de hele diepte van de woning. Aan de voorzijde is de zitkamer met gezellige gashaard gesitueerd. In het midden van de woonkamer kunt u prima een extra zitruimte creëren. Aan de achterzijde van de woning zijn de tuingerichte eethoek en de zithoek gesitueerd. In de eethoek is er een houthaard aanwezig. Door de vele raampartijen en de grote schuifdeuren is er overal veel lichtinval in de woonkamer. De gehele woonkamer is voorzien van een fraaie houten vloer en een nette wandafwerking. Vanuit de woonkamer loopt u door naar de open keukenruimte met fraaie natuursteenvloer en vloerverwarming. Deze riante ruimte is voorzien van een luxe keukenopstelling met alle wenselijke inbouwapparatuur. De U-vormige keukenopstelling is uitgevoerd met een granieten werkblad en houten kastfronten. Onder de keuken is er nog een ruime kelder aanwezig. Deze kelder is te bereiken vanuit de tussenhal in de keuken. De praktische bijkeuken/berging heeft aansluitingen voor huishoudelijk apparatuur. Hier is ook nog een extra toilet gesitueerd. De dubbele garage is vanuit de bijkeuken bereikbaar.

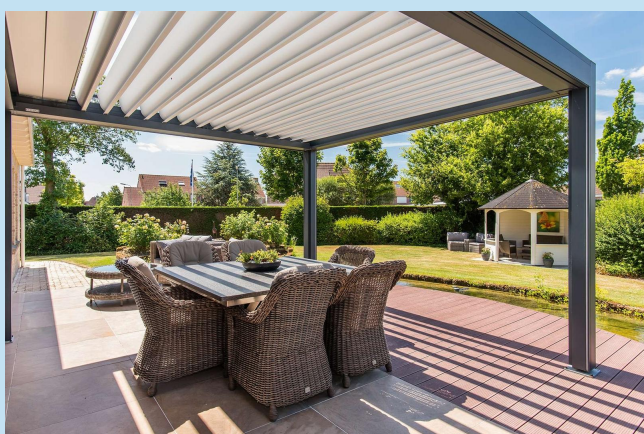
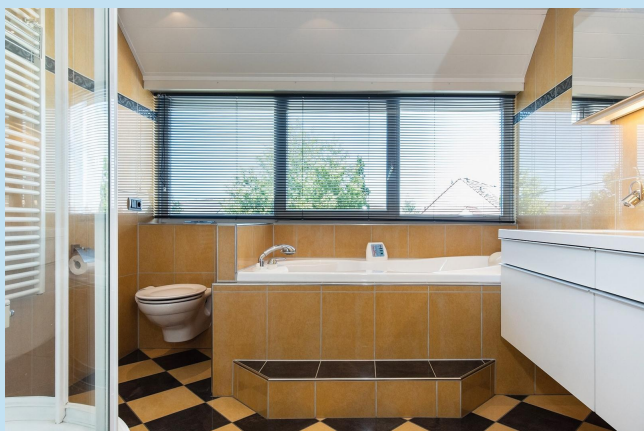
U heeft op de 1e verdieping de beschikking over schitterende leefruimtes met een uitstekende afwerking. De huidige bewoners hebben van 2 slaapkamers aan de voorzijde één riante slaapkamer gemaakt. Deze slaapkamer heeft 2 deuren die toegang bieden tot het grote balkon. In de slaapkamer ligt een PVC-vloer en er is een kastenwand. De 2 andere grote slaapkamers zijn voorzien van lichte vloerbedekking. Ook deze slaapkamers hebben beiden toegang tot het balkon aan de achterzijde. De fraaie badkamer is gesitueerd aan de zijkant van de woning. Deze badkamer heeft de beschikking over een massage ligbad (jacuzzi), een stoomcabine, een toilet en een dubbel wastafelmeubel. De badkamer is voorzien van nette betegeling en vloerverwarming.

De overloop is er nog een sanitaire ruimte met toilet en extra douche. Vanuit de overloop kunt u naar de hobbykamer. Boven de garage is er nog een riante ruimte. Deze riante ruimte is prima te gebruiken als slaapkamer.

De 2e verdieping biedt u nog een 2-tal ruime slaapkamers en de cv-ruimte!

De buitenruimte behorende bij deze woning is echt prachtig! Op de terrassen kunt u de gehele dag heerlijk genieten van de zon. En wat dacht u van heerlijk relaxen in de jacuzzi? Er is hier een buitendouche aanwezig. In de tuin staat er ook nog een prieel en een blokhut.





LIJST VAN ZAKEN

Zaken	blijft achter	gaat mee	kan worden over- genomen	n.v.t.
tuinaanleg/ (sier)bestrating /				
beplanting/ erfafscheiding	●	○	○	○
buitenverlichting	●	○	○	○
tuinhuisje/ buitenberging	●	○	○	○
broeikas	○	○	○	●
vlaggenmast	●	○	○	○
voet droogmolen	○	○	○	●
antenne	○	○	○	●
brievenbus	●	○	○	○
(voordeur)bel	●	○	○	○
veiligheidssloten	●	○	○	○
alarminstallatie	●	○	○	○
rolluiken/zonwering buiten	●	○	○	○
zonwering binnen	●	○	○	○
gordijnrails	●	○	○	○
gordijnen	●	○	○	○
vitrages	●	○	○	○
losse horren/ rolhorren	●	○	○	○
rolgordijnen	●	○	○	○
vloerbedekking/ linoleum	●	○	○	○
parketvloer/ kurkvloer	●	○	○	○
warmwatervoorziening, te weten:				
2x Close-in boiler	●	○	○	○
	○	○	○	●
c.v. met toebehoren	●	○	○	○
klokthermostaat:				
	●	○	○	○
(voorzet)openhaard met toebehoren:				
	●	○	○	○
	○	○	○	●
kachels	●	○	○	○
isolatievoorzieningen				
(voorzetramen, radiatorfolie etc.):				
	●	○	○	○
keukenblok met bovenkasten incl.				
verlichting	●	○	○	○
keuken (inbouw)apparatuur:				
(Combi)magnetron, oven	●	○	○	○
inductiekookplaat, afzuigkap	●	○	○	○
Vaatwasser, koelkast/vrieskast	●	○	○	○
inbouwverlichting/dimmers:				
	●	○	○	○
	○	○	○	●
opbouwverlichting:				
	○	○	●	○
	○	○	○	●
kasten	○	●	○	○
spiegelwanden	○	○	○	●
losse kasten, boeken-, legplanken	○	●	○	○
wastafel met accessoires	●	○	○	○
toiletaccessoires	●	○	○	○
badkameraccessoires	●	○	○	○
sauna met toebehoren, te weten:				
Stoomcabine badkamer	●	○	○	○
	○	○	○	●
veiligheidsschakelaar wasautomaat	○	○	○	●
(huis)telefoon toestellen	○	●	○	○
overige zaken, te weten:				
Overige meubels e.d.,	○	○	●	○
Schemerschakelaar, vijver	●	○	○	○
zaken die geen eigendom zijn				
van de verkoper maar waarvan				
evt. leasecontracten, huurkoop-				
contracten of huurcontracten zijn				
over te nemen:				
	○	○	○	●
bijzondere opmerkingen:	Rookmelders blijven achter. Spa buiten blijft achter. Prieeel blijft achter.			

Bijzonderheden

Perceeloppervlakte: 1386 m²

Inhoud woning: 960 m³

Inhoud garage: 90 m³

Gebruiksopp. wonen: 280 m²

Bouwjaar: 1992

Woonlagen: 3

Momenteel 6 slaapkamers, maar met een paar aanpassingen is het mogelijk om 8 slaapkamers te creëren.

Tuin: rondom gelegen, met veel privacy en onder architectuur aangelegd.

De woning is volledig geïsoleerd.

Bij aankomst zult u gelijk merken dat het hier gaat om wel een hele bijzondere woning. De ruime oprit biedt u de mogelijkheid om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren. De tuin is prachtig rondom de woning aangelegd met een vijver en meerdere terrassen, waarvan één verschuifbaar vlonderterras met daaronder de jacuzzi.

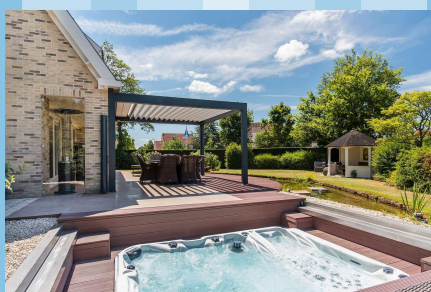
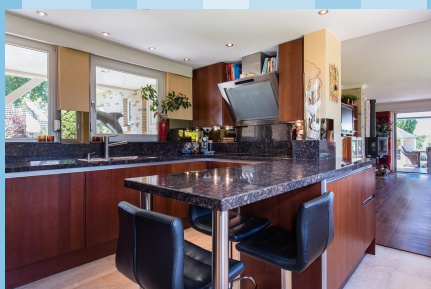
De locatie is ook echt top. Deze woning is hemelsbreed gelegen op een paar honderd meter afstand van het recreatiegebied 't Veerse Meer. Ook het centrum van Arnhem en de uitvalswegen zoals de A58 zijn snel te bereiken.







Bouwkundig Expertise/adviesbureau en
Makelaarskantoor de Nooijer



Veersegat 37

4341 LD Arnemuiden



Algemene informatie

UNIEK EN STIJLVOL WONEN! Deze fraai vormgegeven villa met dubbele garage en enorme leefruimtes heeft dit allemaal! Kom kijken en ervaar dit unieke object!

U komt de woning binnen in de riante hal met meterkast en toilet. Vanuit de hal kunt u naar de praktische kantoorruimte of naar de riante woonkamer. De woonkamer is opgedeeld in 3 delen. Zo is er aan de voorzijde van de woonkamer een riante zithoek en aan de achterzijde bevindt zich de eethoek. Vanuit de eethoek komt u in de open keuken met luxe keukenopstelling. Deze is uitgevoerd met een granieten werkblad en houten kastfronten. Uiteraard heeft u de beschikking over alle wenselijke inbouwapparatuur. Onder de keuken is er een ruime kelder aanwezig. Achter de keuken is er een praktische bijkeuken met extra toilet. De dubbele garage is ook bereikbaar vanuit de bijkeuken.

De eerste verdieping heeft de beschikking over 4 ruime slaapkamers, een hobbykamer, een riante badkamer en een extra sanitaire ruimte. Met een paar aanpassingen kunt u op deze verdieping 6 slaapkamers realiseren. De tweede verdieping biedt u nog 2 riante slaapkamers en de cv-ruimte.

De tuin is geheel onder architectuur aangelegd en heeft enorm veel privacy! De tuin biedt u meerdere terrassen en een jacuzzi!

Vraagprijs: € 694.500,== k.k.