



**De Camp 38**  
**6932 GM Westervoort**

**Prijs vanaf € 249.500,- k.k.**

*“Op een zeer geliefde locatie vlakbij bij de Rijn nagenoeg aan de dijk en op loop/fiets- afstand van het centrum van Westervoort, scholen, bushalte en NS station.”*

## Omschrijving

### De Camp 38, 6932 GM Westervoort

Op een zeer geliefde locatie vlakbij bij de Rijn nagenoeg aan de dijk en op loop/fiets- afstand van het centrum van Westervoort, scholen, bushalte en NS station alsmede nabij diverse uitvalswegen gelegen ruime tussenwoning met parkeermogelijkheid aan de voorzijde, een vrije tuin aan de achterzijde en een stenen berging. De woning is aangesloten op stadsverwarming. De buurt is een kindvriendelijke buurt met speelmogelijkheden voor de kleintjes.

De Rijnoever en aansluitende weilanden zijn direct achter de woning gelegen. Westervoort is een plaats en gemeente in De Liemers een dorp grenzend aan Arnhem in de provincie Gelderland. Westervoort heeft ook een eigen een treinstation, een klein dorpscentrum en diverse sport mogelijkheden.

Deze heerlijke eengezinswoning zal gekocht worden "as it be".. Hetgeen betekent dat u uw eigen sfeer, woonwensen en smaak nog kunt invoegen.

De indeling luidt als volgt:

**Begane grond:**

Entree/hal met nette toiletruimte en trapopgang. Hier bevindt zich ook de meterkast. De tuingerichte woonkamer is licht en ruim en heeft een keurige laminaat vloer en isolerende beglazing. Ook de half open nette keuken heeft isolerende beglazing en is gesitueerd aan de voorzijde van de woning. In de keuken zit een dubbele spoelbak met mengkraan en een afzuigkap. Vanuit de hal leidt de trap u naar de eerste verdieping.

**Eerste verdieping:**

lichte overloop, 3 ruime slaapkamers, waarvan 2 aan de achterzijde en 1 aan de voorzijde. De ruime badkamer met ligbad heeft een aansluiting voor een 2e toilet en beschikt over een wastafel, een bad/douche combinatie en wasmachineaansluiting, die verplaatsbaar is. Vanuit de overloop gaat er een vlizotrap naar de zolderetage.

**Zolderverdieping:**

Te bereiken via vlizotrap (te vervangen door een vaste trap), grote praktische (berg)zolder met klein dakraam. De burens hebben een vaste trap aangebracht met een dakkapel en een grote slaapkamer gemaakt die prachtig uitzicht biedt over de uiterwaarden en de Rijn.

**Kenmerken:**

- Vrije achtertuin op de zon aan de achterzijde grenzend met de dijk en de uiterwaarden.
- Voortuin met eigen parkeerplaats en vrijstaande stenen berging.
- Voldoende parkeergelegenheid in de straat aanwezig.
- ruime woning met mogelijkheden voor eigen inbreng van sfeer.
- Het betreft hier een prijs vanaf.

## Kenmerken

Object gegevens	
Soort	Eengezinswoning
Type	Tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	Ca. 1983
Huidig gebruik	Woonruimte

Maten object	
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Inhoud	352 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	159 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	83 m <sup>2</sup>

Details	
Ligging	Aan een rustige weg in woonwijk Hoogeind.
Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vrije achtertuin op de zon aan de achterzijde grenzend met de dijk en de uiterwaarden.</li> <li>- Voortuin met eigen parkeerplaats en vrijstaande stenen berging.</li> <li>- Voldoende parkeergelegenheid in de straat aanwezig.</li> <li>- ruime woning met mogelijkheden voor eigen inbreng van sfeer.</li> <li>- Het betreft hier een prijs vanaf</li> </ul>
Isolatie	De woning is voorzien van muurisolatie en dubbele beglazing
Verwarming	Door middel van stadsverwarming
Warmwater	Door middel van stadsverwarming
Kabel	Nee
Alarm	Nee
Zonwering	Nee
Voorzieningen	De woning is voorzien van mechanische- en natuurlijke ventilatie.
Schuur / berging	De woning heeft een vrijstaande stenen berging.
Energie label	A

Tuin gegevens	
Tuin	De zonnige tuin op het zuiden is onderhoudsvriendelijk
Ligging	Gelegen op het Zuiden
Kwaliteit	Verzorgd

## Locatie

### Adres gegevens

Adres	De Camp 38
Postcode / plaats	6932 GM WESTERVOORT
Provincie	Gelderland

### Locatiekaart





Foto's









# Plattegronden

Begane grond



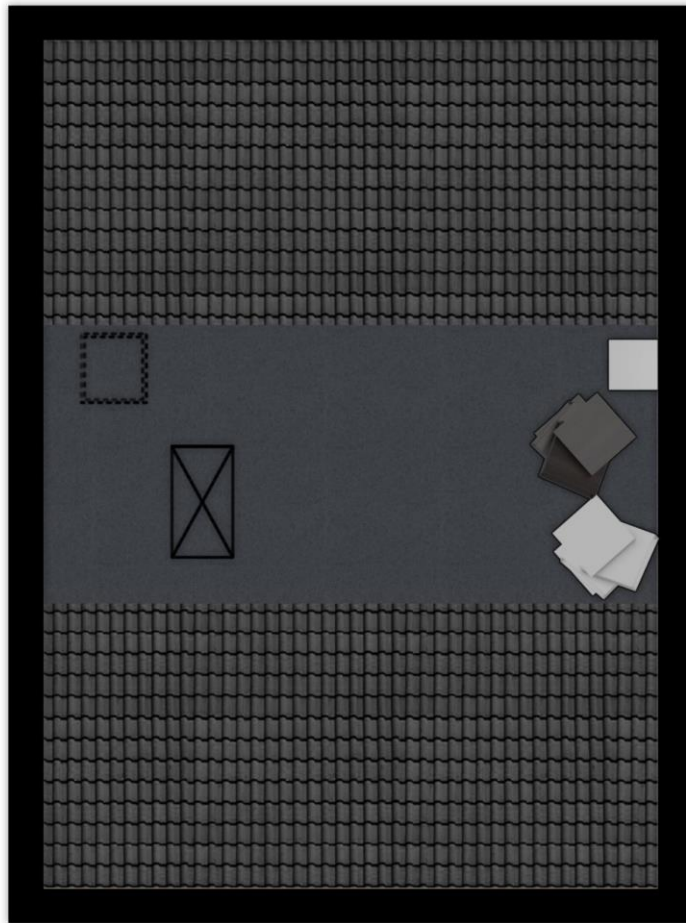


# Plattegronden



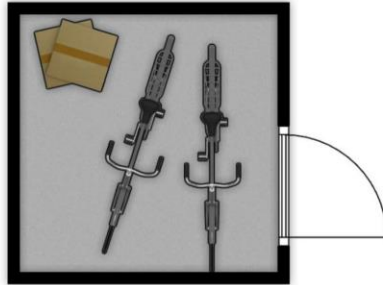
# Plattegronden

Vliering



# Plattegronden

Berging






# Kadaster

## Kadastrale gegevens

Adres	De Camp 38
Postcode / plaats	6932 GM WESTERVOORT
Gemeente	Westervoort
Sectie / Perceel	C 2225
Oppervlakte	159 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom

## Kadastrale kaart



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uitspraak, geleverd op 22 september 2023 De bevoegdheid van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Westervoort</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 2225</p> <p>Aan dit uitspraak 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 databankrecht.</p>	
--	--	---

## Omgeving

### Westervoort



Westervoort is een plaats en gemeente in De Liemers, in de Nederlandse provincie Gelderland. De gemeente telt 15.218 inwoners (1 november 2012, bron: CBS) en heeft een oppervlakte van 7,85 km<sup>2</sup> (waarvan 1 km<sup>2</sup> water). Westervoort ligt ten zuidoosten van Arnhem; noordelijk van de Rijn, oostelijk van de IJssel, precies waar deze zich afsplitst. Het is van origine een heerlijkheid met de 'Heer van Westervoort' aan het hoofd. De gemeente maakt deel uit van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. Sinds december 2011 heeft Westervoort - na een

tussenperiode van 75 jaar - opnieuw een treinstation.

Westervoort gaat als nederzetting tot diep in de Middeleeuwen terug. De naam Westervoort zou kunnen duiden op een doorwaadbare plaats (voorde) die toegang gaf tot het westen. Aangenomen wordt dat Westervoort het oudste dorp in de Liemers is; de naam komt voor in een perkament uit 726. Dat geschrift stamt uit de periode dat Werenfridus hier werkte als missionaris.

In de kerktoeren, stammend uit de dertiende eeuw, zien we een van de oudste getuigen van plaatselijke bouwactiviteit. Eeuwenlang waren het de graven van Bergh die de 'heerlijkheid' Westervoort in hun bezit hadden. In 1735 werden de Berghse rechten echter aangekocht door de stad Arnhem. Wat waterbeheersing betreft viel Westervoort onder de Liemerse Schouwpolder. En aangezien dit Kleefs gebied was, was er in die tijd ook al sprake van grensoverschrijdende activiteiten. Samen met Bahr en Lathum vormde Westervoort het buitenste element tegen de gevaren die Rijn en IJssel vooral in de winter boden.

Door de rivieren maakte Westervoort tijdenlang een geïsoleerde indruk. Het Westervoortse veer (waarop de naam Veerdam nog wijst) en tijdelijke schipbruggen verzorgden de verbinding met Arnhem. De spoorbrug dateert van 1855, de eerste vaste brug voor overig verkeer pas van 1901.

Het oudste bewoningsgebied vinden we rond de hervormde kerk, in de Klapstraat (tot Vredenburg) en aan de IJsseldijk, Rijndijk en Hoogeind. De geleidelijke groei van de bevolking maakte het nodig te ontginnen. Na vele generaties lang te zijn gebruikt als landbouw- en veeteeltgrond, moesten gronden voor de woningbouw gaan dienen. Westervoort was samen met Duiven begin jaren '80 groeikern geworden en het agrarische karakter van de gemeente werd tot een minimum teruggebracht. Enkele havezaten, vaak al in 1500 vermeld, geven tot op de dag van vandaag een beeld van de bouwwijze van weleer: Hamerden, Vredenburg, Lentsenburg en Emmerik. En tenslotte zijn talloze benamingen van boerderijen en percelen vereeuwigd in de straatnamen van de nieuwe wijken.

## Tien meest gestelde vragen

### De 10 meest gestelde vragen

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

#### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

#### 5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

#### 6. Mag een makelaar van de NVM 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. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.



**7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

**8. Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel 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 nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

**9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

**10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

## 7 redenen om nu een huis te kopen

Het is u natuurlijk niet ontgaan dat de huizenmarkt de afgelopen tijd wat onzeker is geworden. Ook de NVM kan niet in de toekomst kijken en weet dus niet of de markt verder zal verslechteren of weer verbetert.

Wat we u wel kunnen laten zien is dat een veranderde markt ook voordelen kent. Deze hebben we voor u op een rij gezet in onze '7 redenen'. Daarnaast is uiteraard ook uw persoonlijke financiële situatie van belang. Laat u daarom goed adviseren door een NVM-aankoopmakelaar en hypotheekadviseur. Zo kunt u weloverwogen een beslissing nemen.

1. De hypotheekrente is momenteel gunstig. De hypotheekrente is een belangrijke factor voor uw maandlasten. Omdat deze rente - historisch gezien - nog steeds erg laag staat, is een nieuwe hypotheek relatief goedkoop. Uw hypotheekadviseur kan u uitstekend adviseren of dat ook in uw situatie verstandig is.
2. U hebt meer keus, dus meer kans op uw droomhuis. Momenteel staan er relatief veel woningen te koop en ook gedurende een wat langere periode. Daardoor is de kans veel groter dat u een woning vindt die precies bij uw wensen en mogelijkheden past. Uw NVM-aankoopmakelaar heeft het volledige aanbod voor u op een rij. Bovendien helpt hij u graag om uw huidige woning te verkopen.
3. De huizenprijzen zijn realistischer geworden. De woningmarkt was jarenlang erg overspannen. Dat betekende dat de vraagprijs van een woning in sommige gevallen meer door de emotie werd bepaald dan door de werkelijke waarde van het huis. Gelukkig is die tijd nu voorbij en heeft u meer zekerheid dat de prijs die u betaalt ook realistisch is.
4. U hebt nu een uitstekende onderhandelingspositie. Omdat er meer huizen te koop staan, staat u sterker bij onderhandelingen. Uw NVM-aankoopmakelaar weet als geen ander wat een realistisch bod is maar ook hoe u over de condities kunt onderhandelen. Zo weet u zeker dat u uw nieuwe woning koopt voor de juiste prijs en onder de gunstigste voorwaarden.
5. Een koopwoning is op langere termijn een goede investering. Als u kijkt naar de ontwikkeling van de huizenprijzen in de afgelopen decennia, dan ziet u dat deze nagenoeg altijd sterker zijn gestegen dan de ontwikkeling van de koopkracht. Hoe eerder u in uw leven een huis koopt, hoe gunstiger dat dus meestal is. Natuurlijk zijn er periodes geweest dat de huizenprijzen ook daalden en kan de NVM niet in de toekomst kijken. Op langere termijn bleek een koopwoning echter altijd een uitstekende investering te zijn.
6. De NVM No-Risk clause voorkomt dat u blijft zitten met uw huidige woning. Als u de aankoop van uw nieuwe woning door een NVM-aankoopmakelaar laat begeleiden, zal deze vaak ook een goede koper proberen te vinden voor uw huidige woning. Mocht dit echter niet snel genoeg lukken, dan heeft u met de NVM No-Risk clause een optimaal vangnet om te voorkomen dat u straks met twee huizen zit. Uw NVM-aankoopmakelaar vertelt u er graag alles over.
7. Met een NVM-aankoopmakelaar koopt u geen kat in de zak. Behalve de risico's van de markt, kan het kopen van een huis ook andere risico's met zich mee brengen. Denkt u maar eens aan verborgen gebreken die na levering aan het licht kunnen komen. Als u zich laat begeleiden door een NVM-aankoopmakelaar, kan hij u tegen verborgen gebreken verzekeren. Daarnaast behartigt hij uitsluitend uw belangen. Daarmee hebt u de zekerheid van een goede aankoop.

## Aanvullende informatie

Wij helpen u graag bij het zoeken naar een voor u passend object. Altijd goed is een vrijblijvend informatief gesprek met één van onze makelaars. Hierin kunnen wij u in alle rust de verschillende mogelijkheden toelichten.

Mocht u naar aanleiding van bijvoorbeeld een bezichtiging of na het lezen van deze brochure nog vragen hebben, aarzelt u dan niet om contact met ons op te nemen. Wij zijn bereikbaar van maandag t/m vrijdag van 08.30 tot 17.30 op kantoor. Tevens bezichtigen wij op afspraak in de avonden en weekenden. Opvraagbaar is altijd een digitale brochure, gedetailleerdere informatie omtrent het huis, van eigenaren en de roerende zaken. Alle relevante stukken kunnen u vanzelfsprekend per post of digitaal worden toegestuurd.

Voor nadere informatie en toelichting kunt u contact opnemen met Daniëlle de Rooij van ons kantoor.

Daniëlle de Rooij 06-10950119  
Johan de Rooij 06-53452751  
Lenny Scheffer 06-48135390  
Jansbinnensingel 15  
6811 AJ Arnhem  
(026) 353 76 60  
woningen@derooijmakelaars.nl  
info@derooijmakelaars.nl

(Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor eventuele onjuistheden aanvaarden wij echter geen aansprakelijkheid. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een **indicatie** van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Mocht u nog op en/of aanmerkingen hebben om onze brochures te verbeteren vernemen wij dat graag van u!)

