



**Ressensestraat 44
6684 DB Ressen**

Vraagprijs € 1.050.000,- k.k.

“De villa wordt omgeven door een prachtige tuin met buiten terras en vijverpartij. In de voortuin grenzend aan de voorzijde van de woning is nog een overdekt buiten terras. In de achtertuin een berging met een zwembad installatie”

Omschrijving

Ressensestraat 44, 6684 DB Ressen

Fraaie vrijstaande villa op een prachtig perceel van 4.175 m² met garage en 4 paardenstallen. De villa wordt omgeven door een prachtige tuin met buiten terras en vijverpartij. In de voortuin grenzend aan de voorzijde van de woning is nog een overdekt buiten terras. In de achtertuin een berging met een zwembad installatie. De villa is geheel geïsoleerd; dwz er is dakisolatie, muurisolatie en glisolatie. De landelijke locatie waarin deze villa gesitueerd is ligt op korte afstand van Bemmelen, Elst (Overbetuwe) en Nijmegen.

De afgelopen jaren heeft dit object een grondige modernisering ondergaan. waarbij de keuken het sanitair en de inrichting ingrijpend zijn aangepakt. De ligging van de tuin, met een prachtig weids uitzicht, is gunstig ten opzichte van de zon waarbij een ruim buitenterras met zwembad dit nog eens extra benadrukt.

Voor een treinstation bent u aangewezen op Elst of Nijmegen en voor het landelijk wegennet op de A12, de A50 en de A325.

De indeling luidt als volgt:

Entree, ruime hal, toilet en toegang via een fraaie deur naar de ruime lichte woonkamer. De ruime lichte woonkamer heeft een prettige sfeer mede door de vele ramen met het weidse uitzicht. Een brede schuifpui naar het terras in combinatie met een fraaie haardpartij en de grote leefruimte maken het geheel tot een gezellige eenheid. De eetkamer die in open verbinding staat met het woongedeelte en de moderne open keuken met een kook/spoel eiland is voorzien van inbouwapparatuur waaronder een vaatwasser, inductie kookplaat, inbouw combi oven en een koelkast. De keuken beschikt over veel kastruimte en vormt het middelpunt van de gezellige leefomgeving binnenshuis. De bijkeuken, apart van de keuken en grenzend aan de woonkamer tuin zijde, heeft een eigen buitendeur naar de achtertuin en het buitenterras.

Op de begane grond bevinden zich 3 riante slaapkamers. Er is een fraaie ruime ouderslaapkamer met open haard, luxe inloopkast en eigen riante badkamer met fraai ruim ligbad, een dubbele inloopdouche en een dubbele wastafelcombinatie.

Deze slaapkamer is aan de zuidzijde van de woning gesitueerd. De 2 andere ruime slaapkamers zijn aan de Noordzijde van de woning gesitueerd en hebben de beschikking over een eigen moderne luxe badkamers. Deze badkamer beschikt eveneens over een dubbele stortdouche, een dubbele wastafel combinatie en een aparte toiletruimte. 1e verdieping.

Vanuit de hal leidt een brede trap de bewoner naar de boven verdieping met een riante over de gehele woning gelegen bergzolder. Deze zolder geeft de toekomstige bewoner nog mogelijkheden om de woonruimte uit te breiden met extra kamers.

Parkeren kunt u op eigen terrein en u heeft de beschikking over een vrijstaande garage naast de vier paardenstallen.

Bent u erg nieuwsgierig geworden naar deze woning dan horen wij dat graag!

Bijzonderheden:

- Ruime tuin met zwembad
- paardenstallen en garage
- Fraaie keuken met apparatuur
- Fraaie badkamers
- open ligging
- mogelijkheid voor aankoop extra buitenbak
- gemoderniseerd
- Eventueel nog buitenbak bij te kopen van ca. 1300m²

Kenmerken

Object gegevens

Soort	Villa
Type	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1965
Huidig gebruik	Woonruimte

Maten object

Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Inhoud	1.106 m ³
Perceeloppervlakte	4.175 m ²
Woonoppervlakte	228 m ²

Details

Ligging	De villa heeft een open ligging. Voor een treinstation bent u aangewezen op Elst of Nijmegen en voor het landelijk wegennet op de A12, de A50 en de A325.
Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none"> - Ruime tuin met zwembad - paardenstallen en garage - Fraaie keuken met apparatuur - Fraaie badkamers - open ligging - mogelijkheid voor aankoop extra buitenbak - gemoderniseerd - Eventueel nog buitenbak bij te kopen van ca. 1300m²
Isolatie	De villa is voorzien van dakisolatie, muurisolatie en dubbele beglazing
Warmwater en verwarming	C.v.-ketel (gas gestookt combiketel, eigendom)
Parkeren	Op eigen terrein zijn 5 plekken beschikbaar
Overige voorzieningen	zwembad, natuurlijke ventilatie

Tuin gegevens

Tuin	De tuin is om de woning heen gesitueerd echter de meeste grond ligt aan de achterzijde
Balkon/dakterras	Balkon niet aanwezig
Kwaliteit	Goed

Locatie

Adres gegevens

Adres	Ressensestraat 44
Postcode / plaats	6684 DB RESSEN
Provincie	Gelderland

Locatiekaart



Foto's



Foto's



Foto's



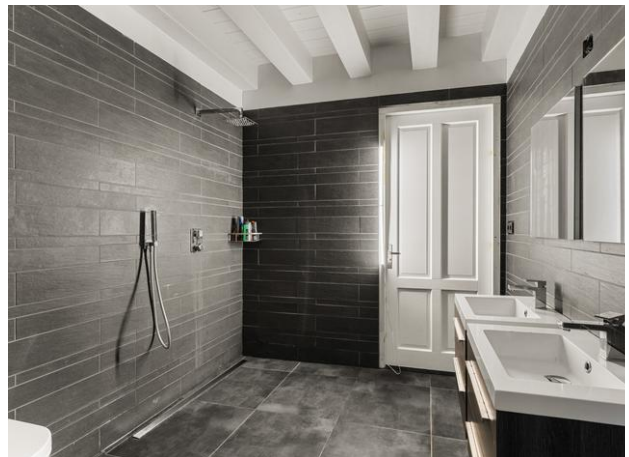
Foto's



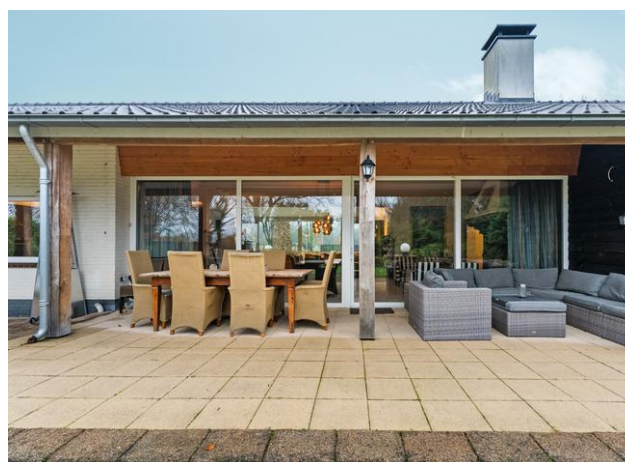
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

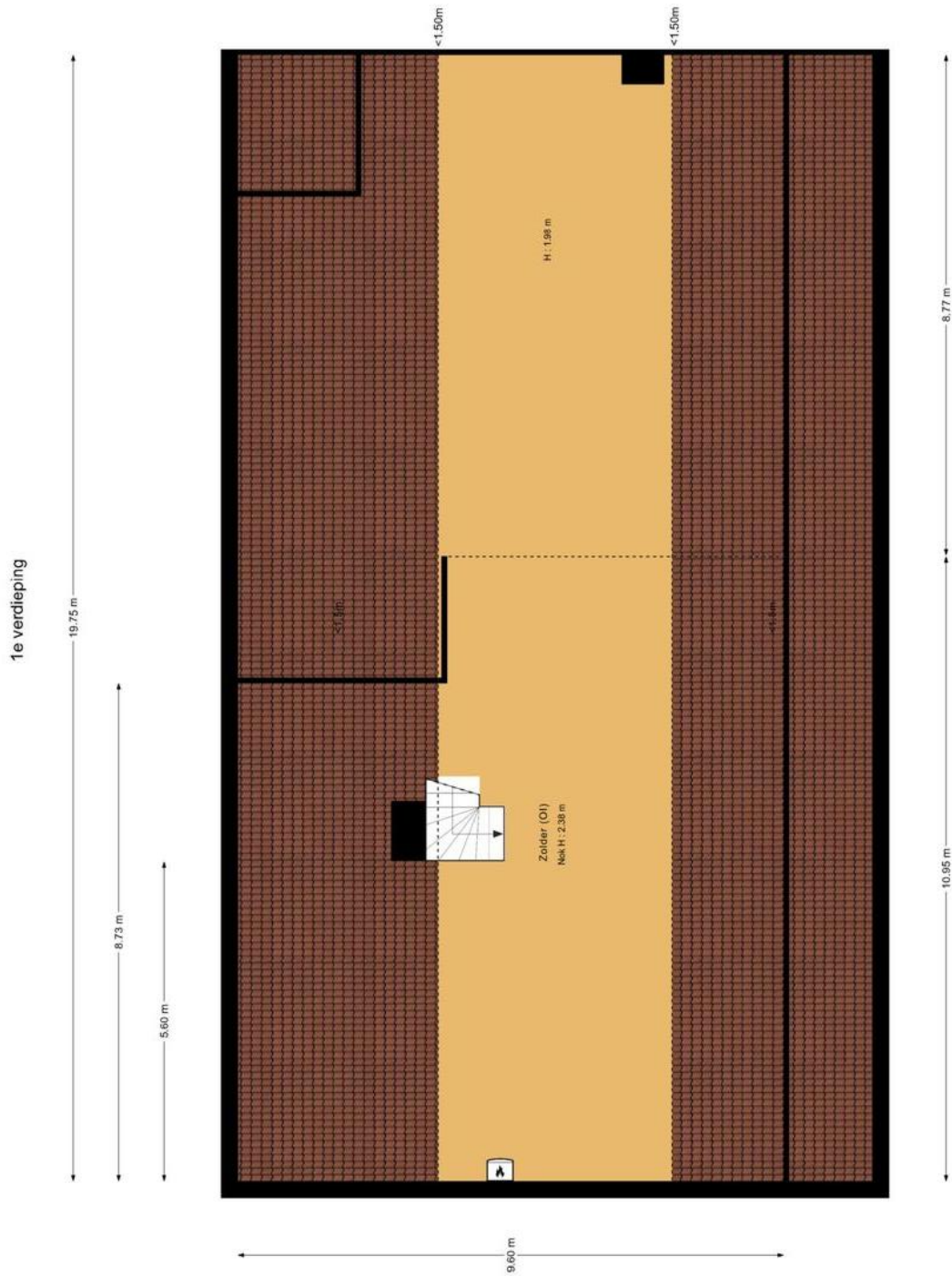


Plattegronden



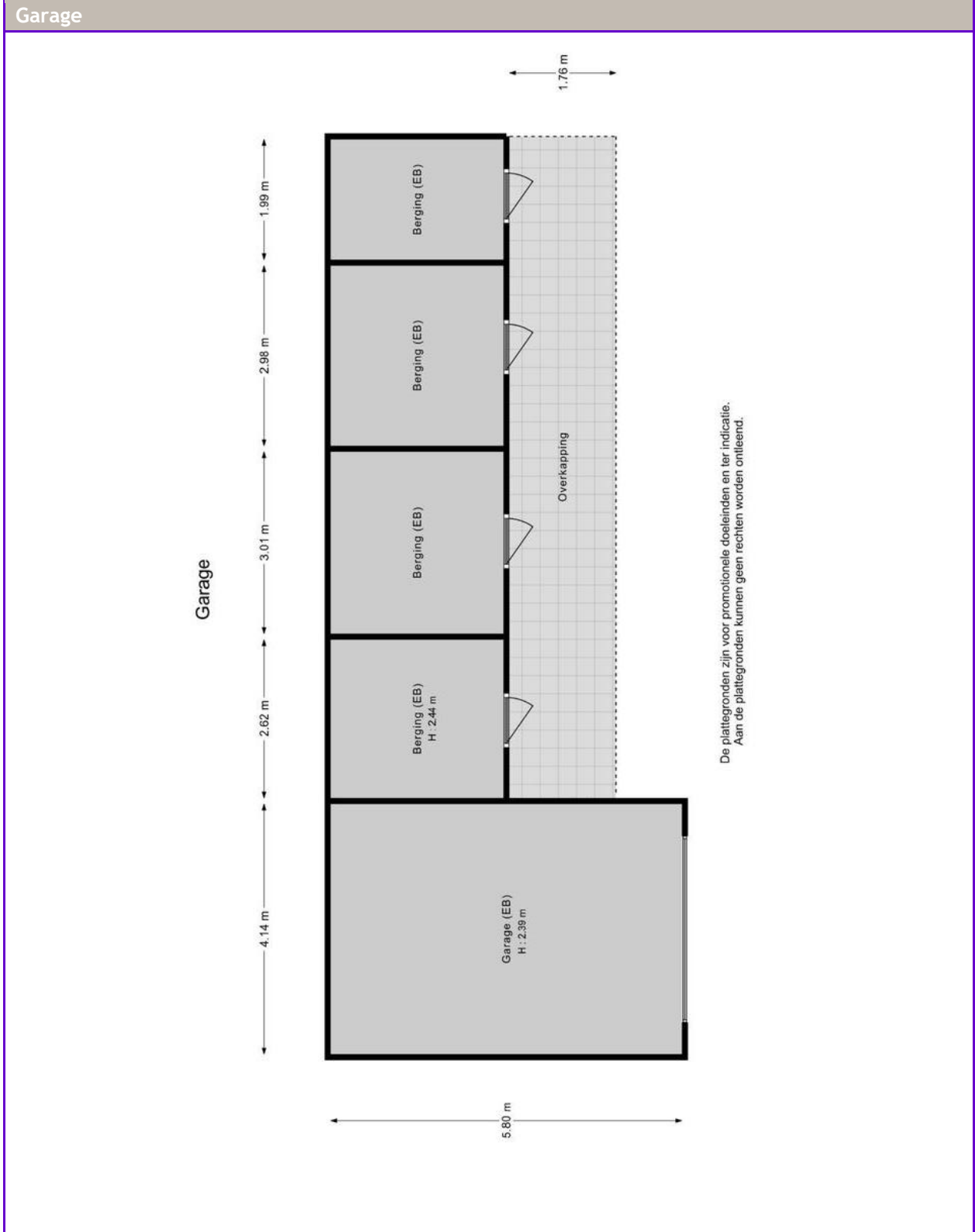
Plattegronden

Eerste verdieping



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden



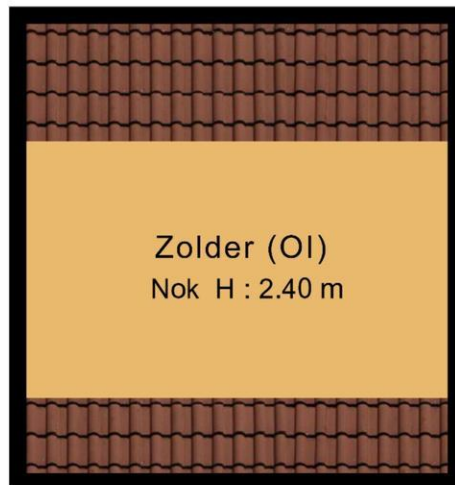
Plattegronden

Vliering

Vliering

← 2.44 m →

↑
2.60 m
↓



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadaster

Kadastrale gegevens

Adres	Ressensestraat 44
Postcode / plaats	6684DB RESSEN
Gemeente	RESSEN GELDERLAND
Sectie / Perceel	A 85
Oppervlakte	4.175 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale kaart



851	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Ressen	Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 26-09-2023 om 15:59.
44	Huisnummer	Gemeentecode:	RSN02	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	A	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	851	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	4175	
	Bebouwing			

Omgeving

Ressen is een kerkdorp in Nederland, in de provincie Gelderland. De plaats is gelegen in landstreek de Betuwe, en hoort bij de gemeente Lingewaard. Het dorp ligt tegen de grotere plaats Bemmelse aan. Ressen had 130 inwoners op 1 januari 2021.

De geschiedenis van het dorp gaat terug tot het begin van de jaartelling. Sporen van bewoning zijn gevonden op de twee hoger gelegen gebieden. In de eerste drie eeuwen van onze jaartelling werd Ressen bewoond door de Bataven en later door de Franken.



Een gedeelte van Ressen is per 1 januari 1997 toegevoegd aan de gemeente Nijmegen, als onderdeel van de Vinex-locatie Waalsprong. Dit deel van Ressen (Nijmegen) is inmiddels een woonwijk van Nijmegen en omvat verder bedrijventerrein 'de Grift'.

Op de website is allerlei informatie te vinden over Ressen waaronder de Dorpsvereniging, Kerk, Kosterij (gemeenschapshuis) en Pleisterplaats.

Voor meer informatie kunt u kijken op: <https://www.ressenonline.nl/>



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 Johan de Rooij van ons kantoor.

Kantoor 06-10950113
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!)

