



Te koop

DOORWERTH, Utrechtseweg 418

Vraagprijs € 965.000,- K.K.



ESTABLISHED 2001

't MAURITSHUIS

MAKELAARS



026-4464300 | wonen@mauritshuis.info | mauritshuis.info



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1949
Soort:	VILLA
Kamers:	6
Inhoud:	770m ³
Woonoppervlakte:	171m ²
Perceeloppervlakte:	2278m ²
Overige inpandige ruimte:	
Gebouwgebonden buitenruimte:	
Externe bergruimte:	42m ²
Verwarming:	cvketel
Isolatie:	-
Energie label:	F

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 965.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, villa, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1949
Dakbedekking	Riet
Type dak	Samengesteld

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	2.278 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	171 m ²
Inhoud	770 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	48 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	42 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	15 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	1

Locatie

Ligging	In bosrijke omgeving In woonwijk Nabij openbaar vervoer
---------	---

Kenmerken & specificaties

Tuin

Type Tuin rondom

Energieverbruik

Energielabel F

CV ketel

Warmtebron Gas

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
Heeft een balkon	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft schuur/berging	Ja



Omschrijving

Geweldig, wat een prachtige plek om te wonen! In een bosrijke omgeving in één van de "vijf dorpen in het groen", Doorwerth, bieden we deze nette, fraai van architectuur, rietgedekte, zeer charmante, villa met vrijstaande dubbele garage met water, elektra en elektrische deur en een schuur. De villa is vrij gelegen op een beschut perceel met veel privacy van ruim 2000 m². Genieten van het buitenleven met stedelijke voorzieningen op korte afstand. Een buitengewone kans om op een heerlijke, plek te wonen!

Ligging

De villa is prachtig gelegen in een bostuin, u komt via een ventweg naast de Utrechtseweg op het perceel met een oprit naar de villa. Dagelijks kunt u genieten van het uitzicht op de tuin, het getjilp van vogels en met een beetje geluk rondhuppelende eekhoorns. De woonomgeving kent een rustige en aangename sfeer. Doorwerth biedt naast de dagelijkse voorzieningen in het overdekte winkelcentrum ook basisonderwijs, voortgezet onderwijs, dienstencentrum en diverse sportfaciliteiten zowel voor binnen- als buitensport. Niet te vergeten de bossen in de directe omgeving, u hoeft maar de straat over te steken en u staat op de Wolfhezerheide, en de uiterwaarden van de Rijn zijn uitermate geschikt voor prachtige wandel- fietstochten. Kortom een heerlijke plek om te wonen. Op fietsafstand van Oosterbeek voor even gezellig winkelen in één van de speciaal winkels en daarna even een op een terrasje een koffietje, wijntje of lekker eten?

Centraal gelegen ten opzichte van Arnhem en Wageningen. De autosnelweg A50 is binnen 5 minuten aan te rijden met een goede verbinding naar de A12. Bushalte in buurt voor de bus naar Arnhem en Wageningen.

De villa

De oorsprong van deze charmante en keurig onderhouden villa dateert uit (1949) en is altijd bewoond geweest door de familie. Met een gebruiksoppervlakte wonen van ± 171 m² en een inhoud van ±770 m³.

Deze onder architectuur gebouwde villa leent zich uitstekend om te dienen als een heerlijk, comfortabel gezinshuis voor u en uw familie.

De indeling is als volgt:

Entree, hal met gastentoilet, trapopgang, meterkast en toegang tot de provisiekelder.

Ruime, tuingericht woonkamer met een fraaie visgraat parketvloer, glas in loodramen en een open haard. Middels de openslaande deuren komt u op het terras direct aan de villa gelegen. Het thuishok is te bereiken via de woonkamer, met een raam tot op de grond met een fantastisch uitzicht op de tuin, is een heerlijke plek om af en toe af te dwalen en inspiratie op te doen tijdens het werk. Een ruime, leefkeuken (met vele mogelijkheden) is voorzien van een inbouw keuken met diverse inbouwapparatuur en een vaatwasser.

Heel praktisch en handig voor de boodschappen of thuiskomen van een wandeling met de hond, de keuken is ook via het halletje van overdekte zij-ingang te bereiken.

Eerste verdieping

Eerste verdieping

verdieping

Overloop met toegang tot de 3 slaapkamers, de badkamer en het 2e toilet. De slaapkamers zijn van mooi formaat, twee slaapkamers hebben toegang tot het grote balkon en één heeft een eigen balkon, de balkons zijn gericht op de achtertuin. De nette, ruime badkamer is uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche en een wastafel.

Tweede verdieping

Via de vaste trap is deze etage te bereiken, op de overloop is ruimte voor het opbergen van spullen. Aan weerszijden is de toegang tot nog 2 slaapkamers.

Souterrain

Hier is een kleine en een grote kelder, heel praktische de kelder is ook via buiten te bereiken? Ruimte genoeg voor bijvoorbeeld provisiekelder, wijnkelder of er een waskamer van te maken.

Buiten

Het ruime perceel, de bomen op het perceel zijn altijd goed onderhouden, is voorzien van een royale oprit en een dubbele vrijstaande garage met een aangebouwde schuur. Genoeg ruimte voor u en uw gasten om de auto te parkeren op eigen terrein. De tuin is aangelegd met terras en gazon, en borders, ieder moment van de dag is er wel een fijne plek te vinden om te genieten en bij te komen. De kinderen kunnen heerlijk ravotten en hutten bouwen.

Bent u na het zien van de foto's en het lezen van de tekst enthousiast geworden van deze zeer charmante Villa? Dan maken wij graag een afspraak voor een bezichtiging met u.

Bijzonderheden:

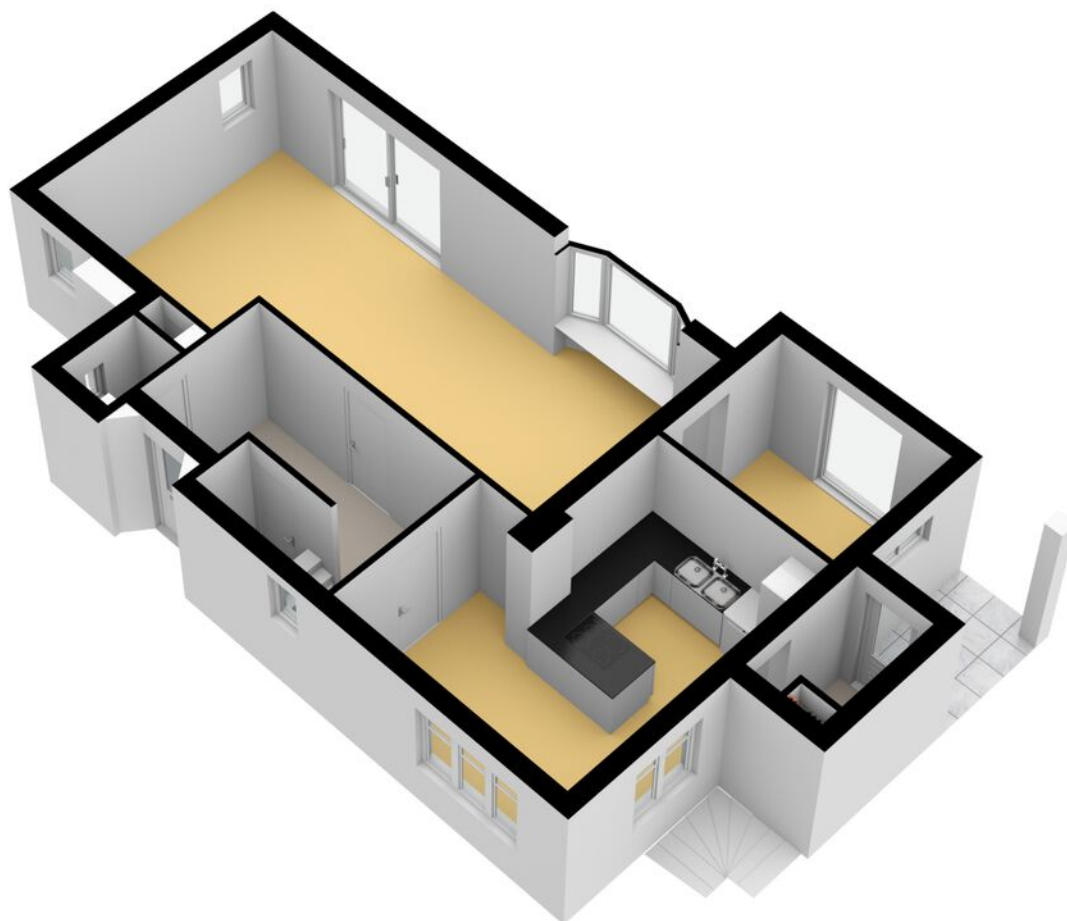
- Verkoper heeft aanvraag gedaan voor splitsing van het totale perceel voor tweede bewoning. ODRA heeft dit voor nu in behandeling

Deze informatie is met zorg samengesteld, aan de juistheid kunnen echter geen rechten worden ontleend. Wij werken conform de Algemene Consumentenvoorwaarden van VBO Makelaar, deze is ter inzage op onze website of bij ons kantoor op te vragen. Heeft u vragen over deze woning of over onze dienstverlening neemt u dan gerust contact met ons op.

Plattegrond



Plattegrond



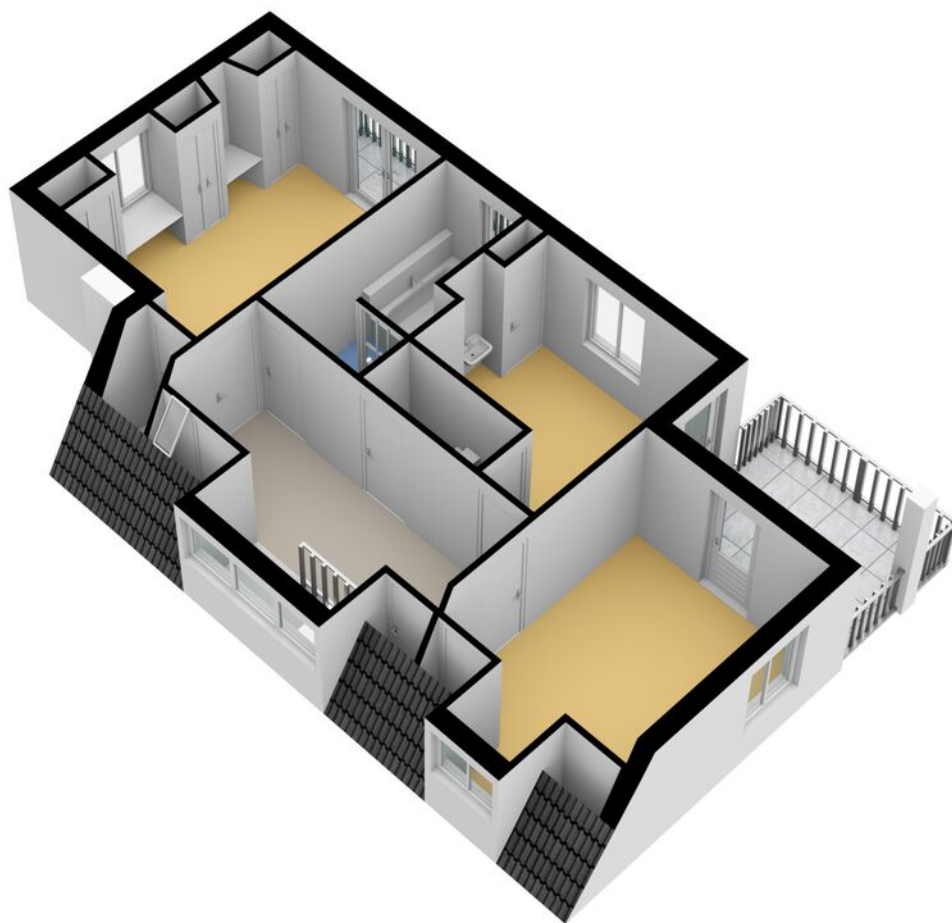




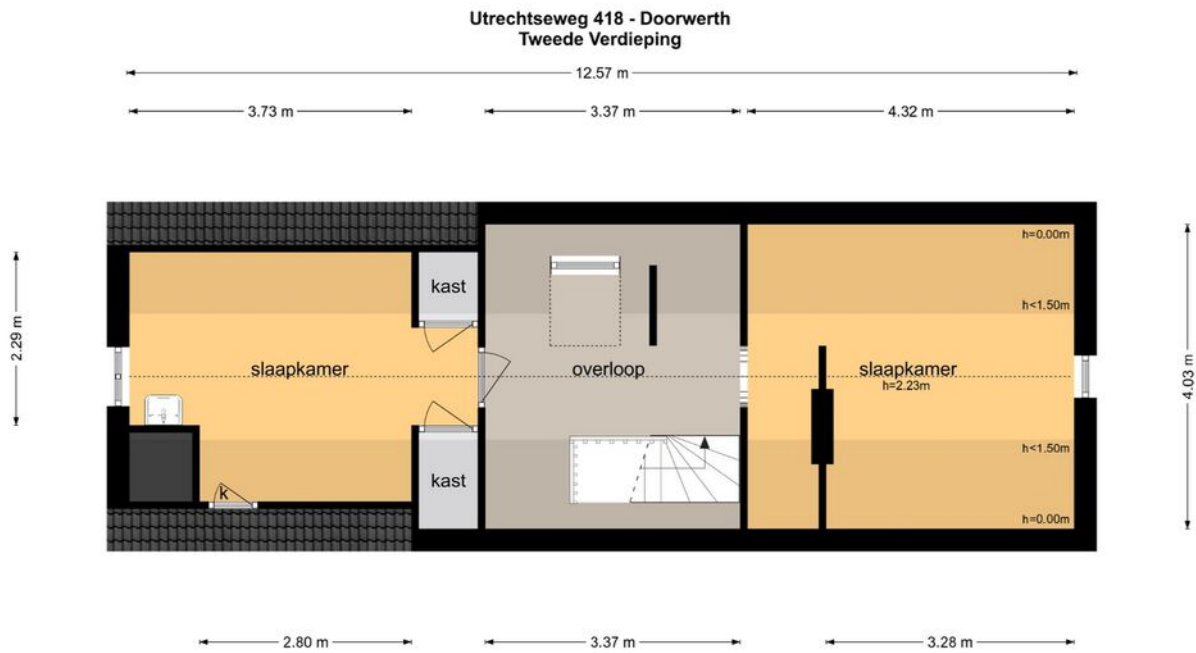
Plattegrond



Plattegrond



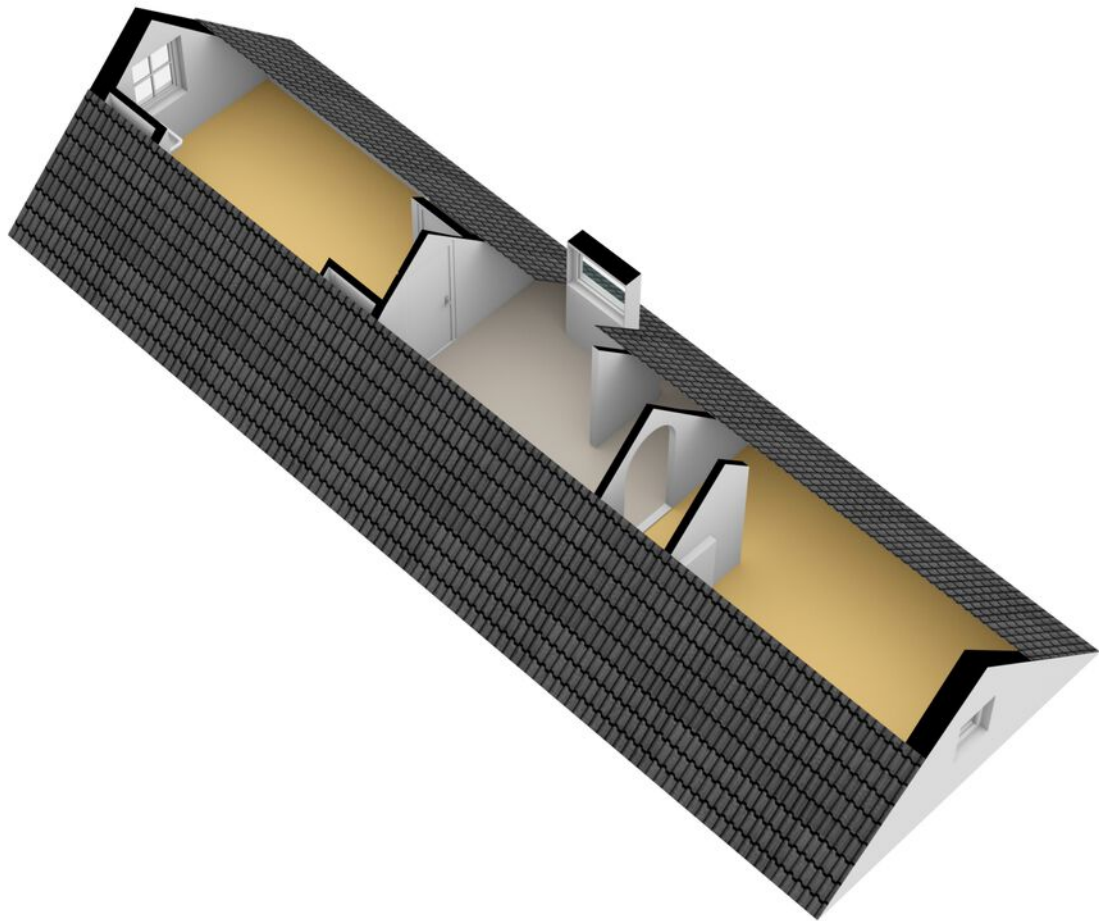
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



Plattegrond

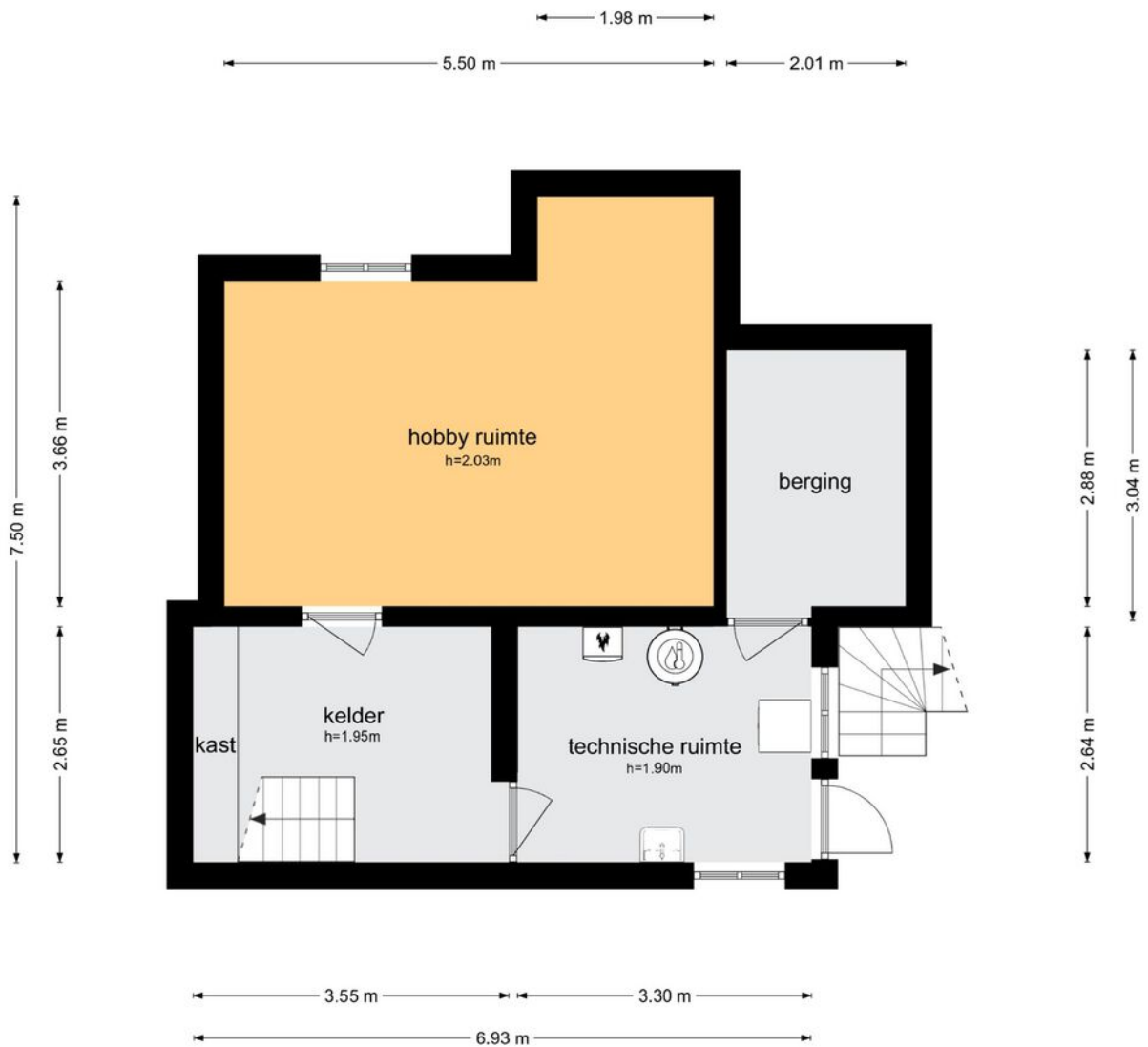






Plattegrond

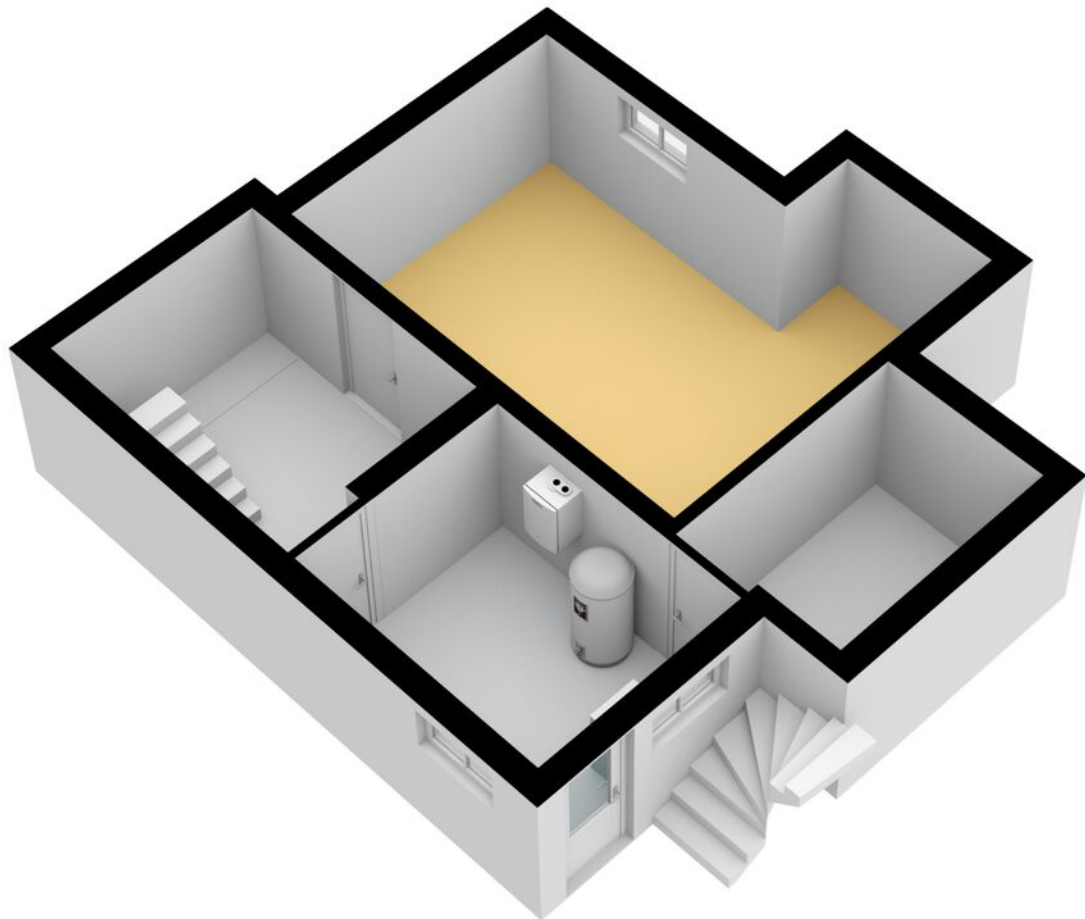
Utrechtseweg 418 - Doorwerth
Kelder



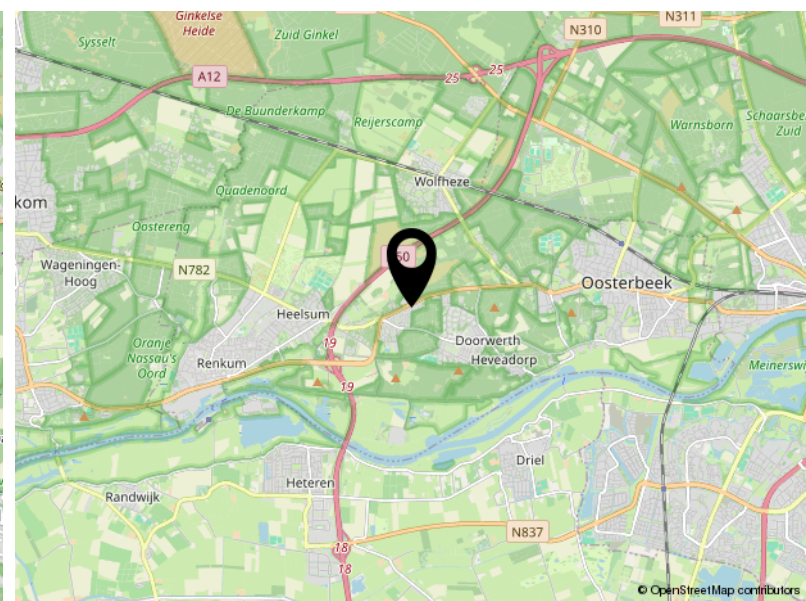
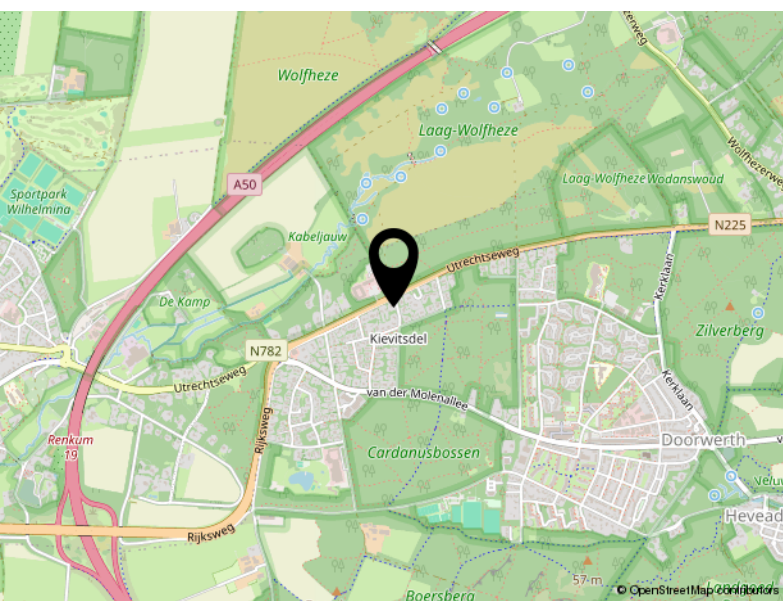
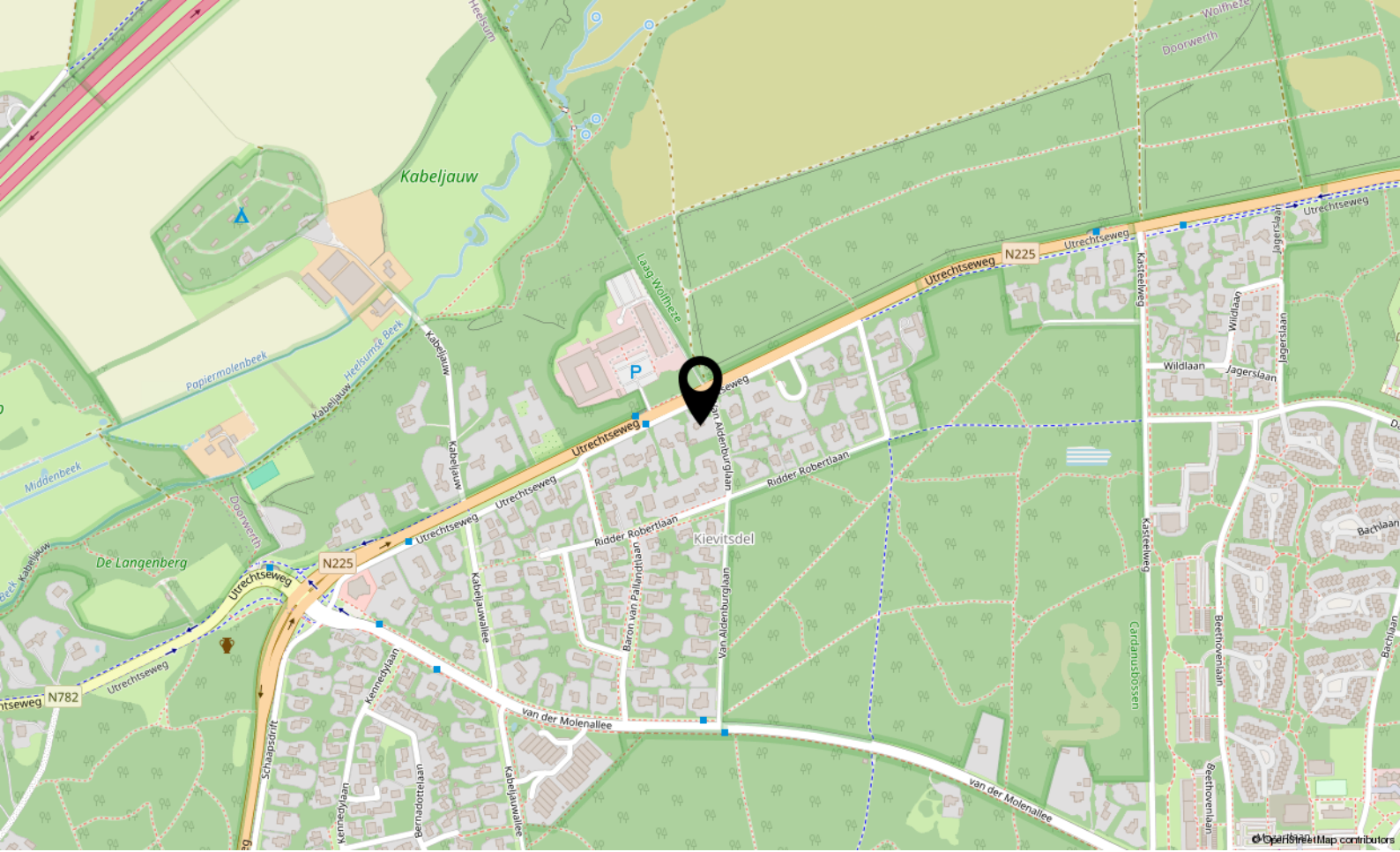
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



Plattegrond







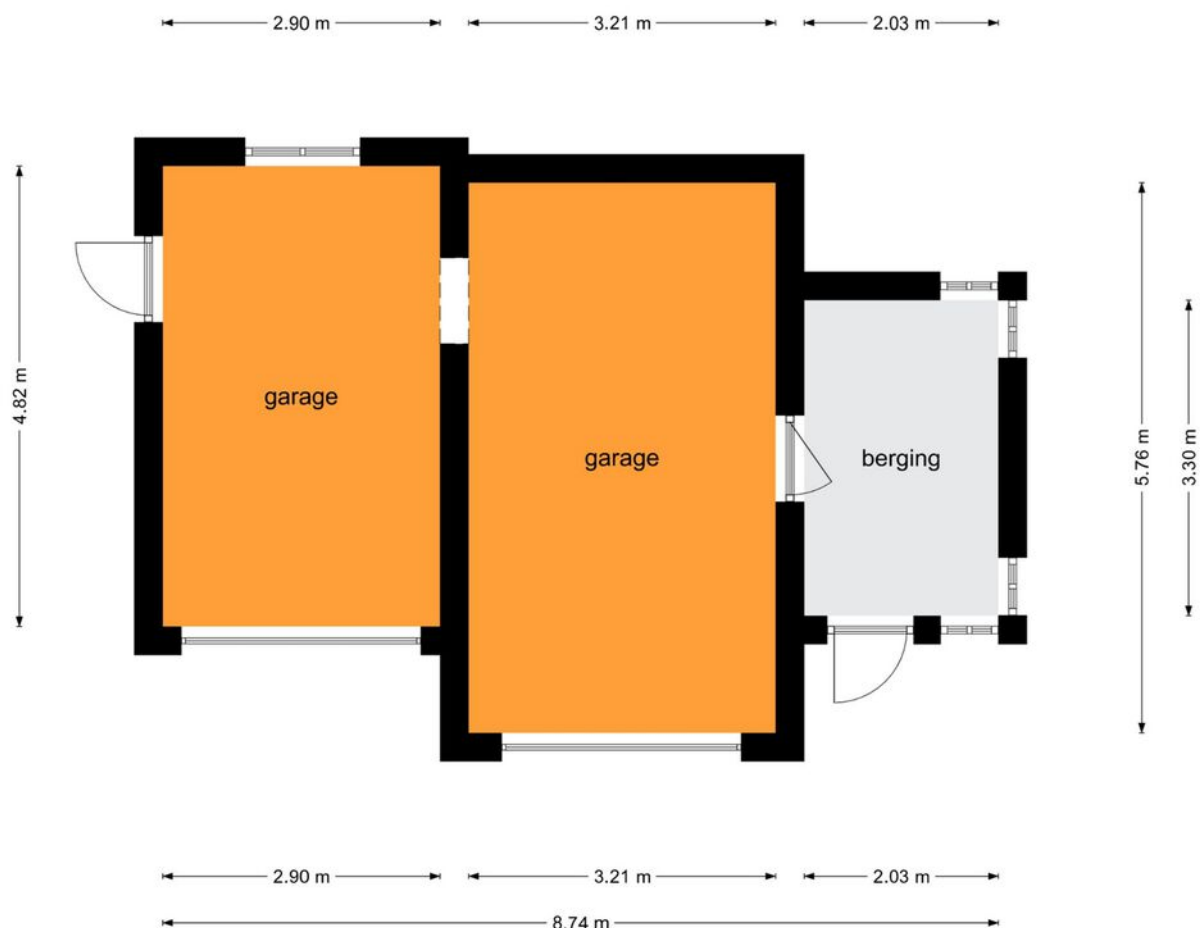
Locatie

UTRECHTSEWEG 418

Doorwerth

Plattegrond

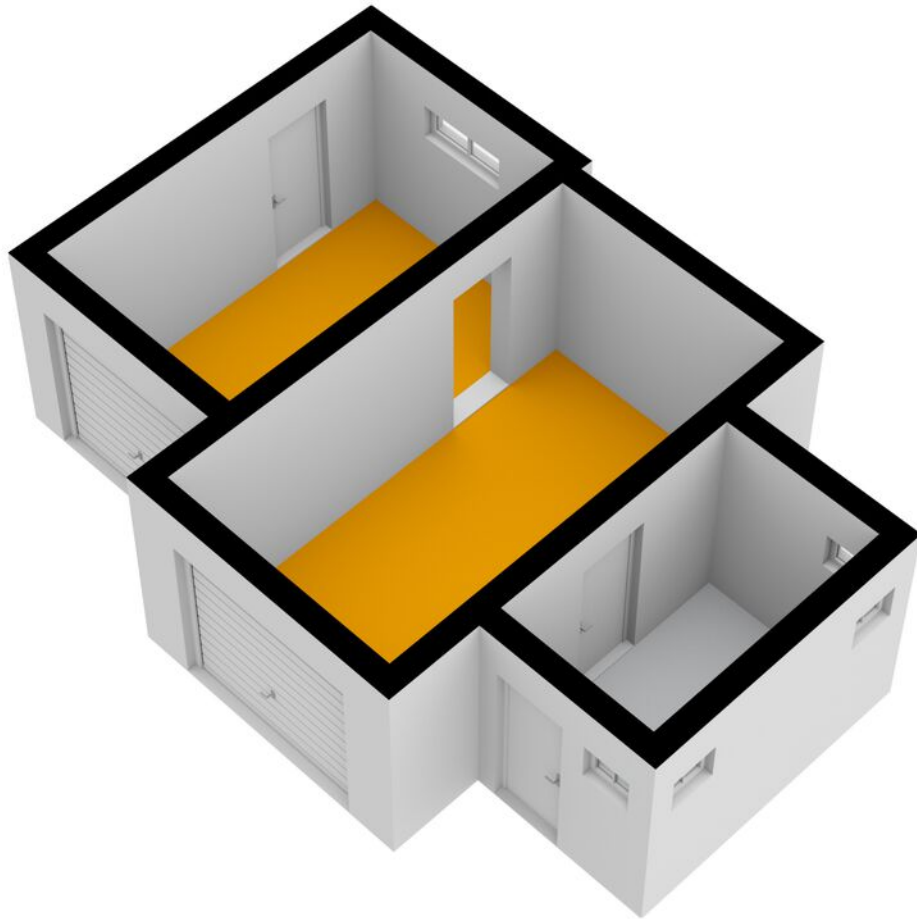
Utrechtseweg 418 - Doorwerth
Garage BG



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Tekenplan Vastgoedpresentatie

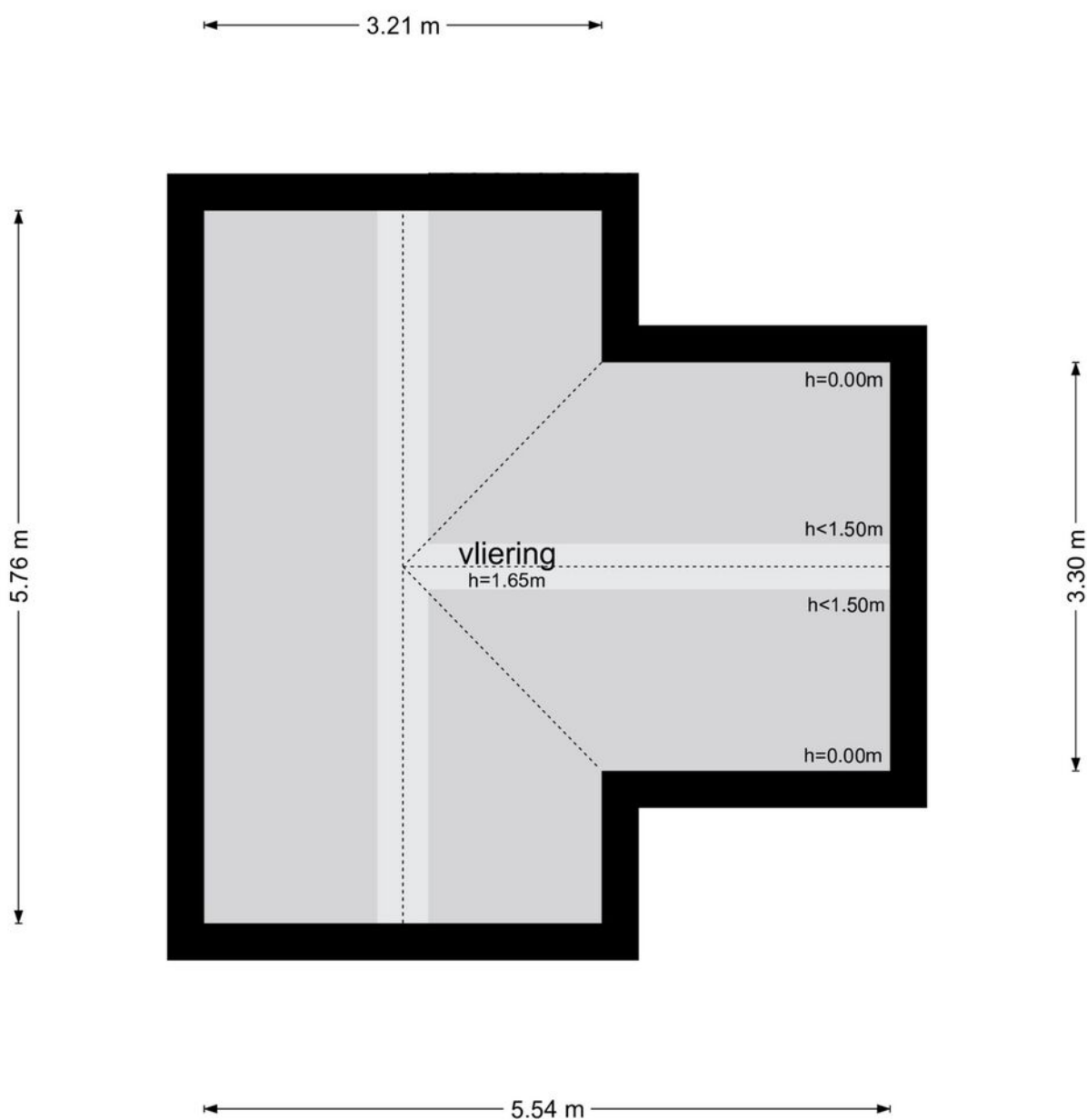


Plattegrond



Plattegrond

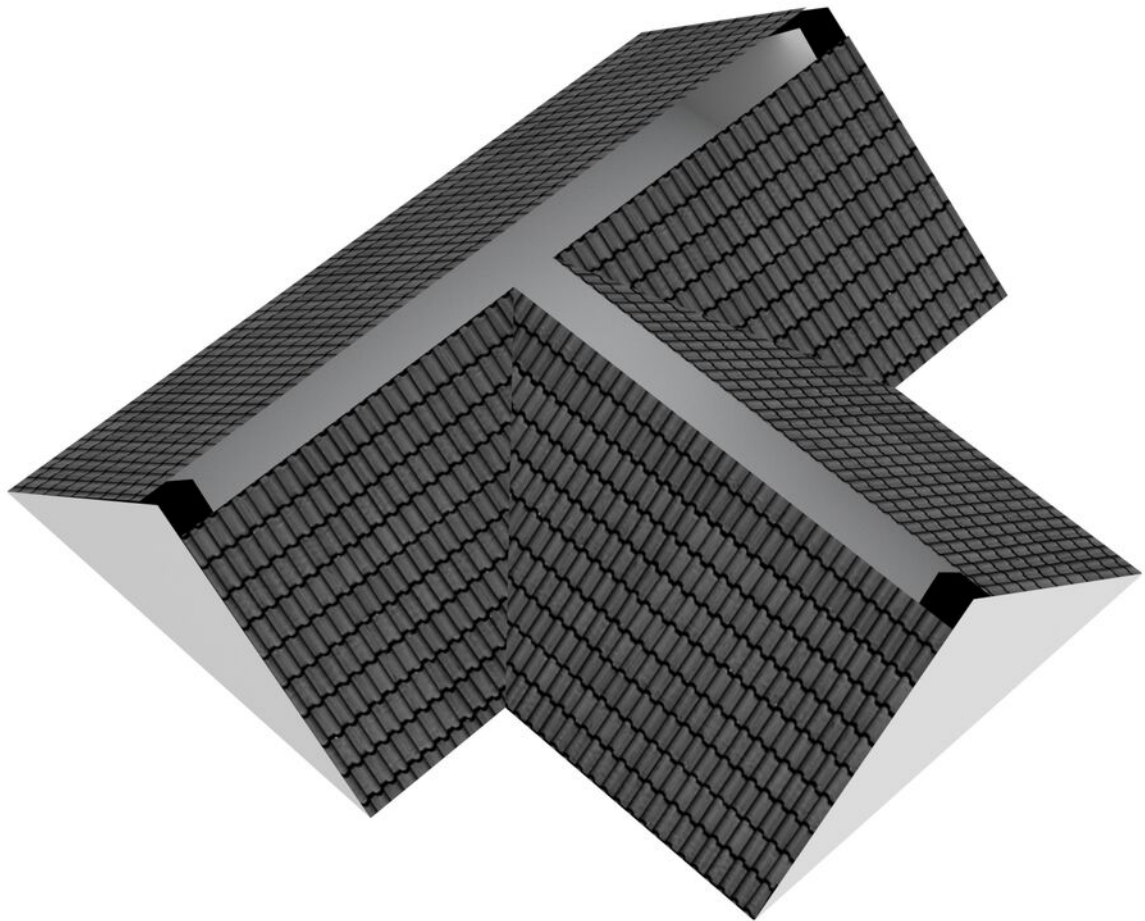
Utrechtseweg 418 - Doorwerth
Garage EV



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



Plattegrond



Deze woning heeft energielabel

F



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1 Gevels	- +/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel		nee ja
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel		nee ja
3 Daken	- +/- + ++	9 Zonneboiler	Niet aanwezig		nee ja
4 Vloeren	- +/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters		nee ja
5 Ramen	- +/- + ++	11 Koeling	Niet aanwezig		nee n.t.b.
6 Buitendeuren	+/- + ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig		nee ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

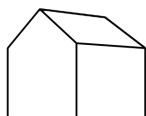
Utrechtseweg 418
6865CP Doorwerth
BAG-ID: 0274010000263074

Detailaanduiding

Bouwjaar 1949
Compactheid 2,07
Vloeroppervlakte 176 m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

D.L. Meinema

Certificaathouder

EP Certificatie B.V.

Inschrijfnummer

EPG2020-54

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname

Examenummer

55787

KvK-nummer

87870258

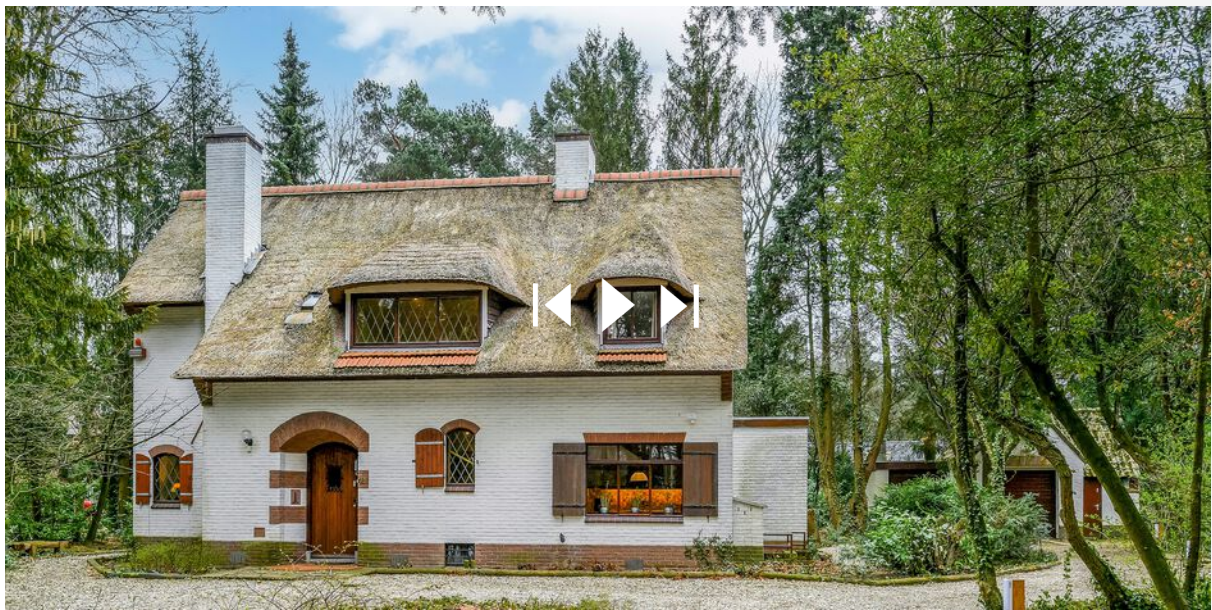


Bekijk deze woning online!

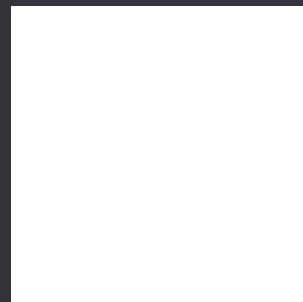
utrechtseweg418.nl



Utrechtseweg 418, Doorwerth



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!





ESTABLISHED 2001

't MAURITSHUIS

MAKELAARS



Utrechtseweg 153
6862 AH Oosterbeek

026-4464300
wonen@mauritshuis.info
mauritshuis.info