



ESTABLISHED 2001

't MAURITSHUIS

MAKELAARS



JULIANAWEG 1 OOSTERBEEK

Wonen in een charmante villa

WWW.MAURITSHUIS.INFO



TREED BINNEN

Aan een prachtige laan in Oosterbeek ligt deze bijzonder charmante vrijstaande villa uit 1910, rijk aan authentieke details zoals een terrazzo vloer, glas-in-loodramen en een gevel met knipvoeg.

De villa draagt de naam 't Laatste kwartier' wat betekent reflectie, innerlijke rust, afronding. Een plek waar historie en sfeer samenkomen, omringd door comfort en ruimte op een royaal perceel. Een thuis dat uitnodigt om stil te staan, te genieten en volledig tot jezelf te komen.

Dankzij de vele raampartijen is er sprake van een aangename lichtinval in vrijwel alle vertrekken. De woning beschikt over vier slaapkamers, een lichte serre en een prettige indeling die zowel ruimte als overzicht biedt.

KENMERKEN

Bouwjaar 1910

Woonoppervlakte 184 m²

Inhoud 896 m³

Overige inpandige ruimte 34 m²

Perceeloppervlakte 883 m²

Energie label E

Soort woning Villa

Vraagprijs 1.125.000,- k.k.



Oosterbeek
Julianaweg

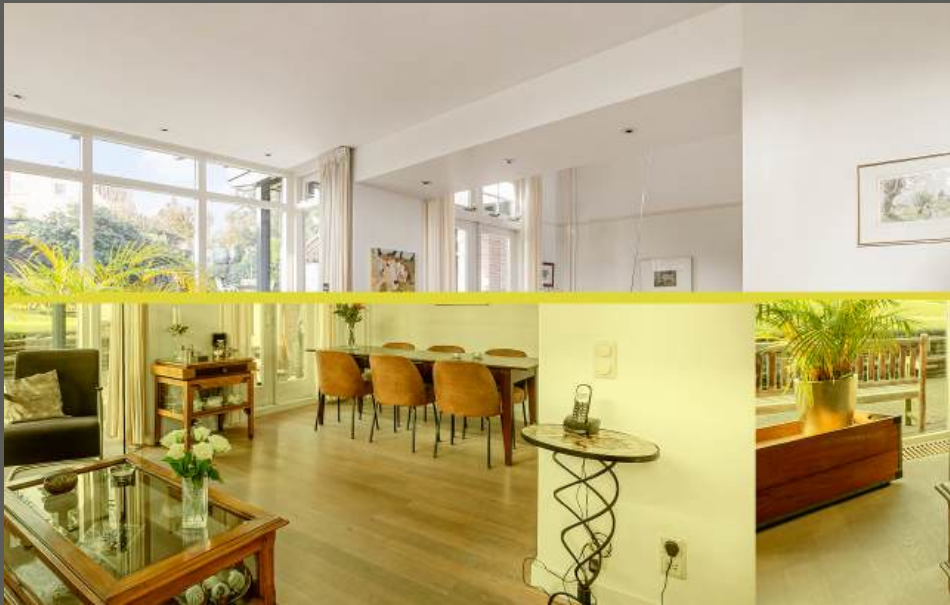


INDELING

Begane grond

U betreedt de villa via de vestibule en vervolgens de hal, beide voorzien van een prachtige terrazzo vloer. Hier bevinden zich het toilet en de toegang tot de kelder. Vanuit de gang bereikt u de voorkamer, uitermate geschikt als studeer-, werk- of praktijkruimte aan huis. De royale, uitgebouwde woonkamer met serre vormt het hart van het huis. Openslaande deuren naar de tuin, grote raampartijen en een warme houten vloer creëren een sfeervolle en comfortabele leefruimte. Binnen en buiten lopen hier moeiteloos in elkaar over.

De gesloten woonkeuken is praktisch en compleet uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast/vriezer, koffiezetapparaat, oven, magnetron en vaatwasser. Vanuit de keuken is er direct toegang tot de achtertuin. Via de hal – en eveneens van buitenaf bereikbaar – bevindt zich de bijkeuken met CV-opstelling en aansluitingen voor wasmachine en droger.











De eerste verdieping

Is bereikbaar via een trap met tussenbordes, geeft de ruime overloop toegang tot drie slaapkamers, allen voorzien van inbouwkasten. De master bedroom springt in het oog door het fraaie hoge plafond met zichtbare balken en beschikt over openslaande deuren naar een eigen balkon. De ruime badkamer is uitgerust met een ligbad, inloopdouche, toilet en dubbele wastafel.

De tweede verdieping

Biedt een vierde slaapkamer en praktische bergruimte achter de knieschotten.

Buitenruimte

De villa is centraal gesitueerd op een royaal perceel en wordt omringd door een verzorgd aangelegde tuin. De zonnige achtertuin op het zuidwesten biedt tot in de avonden volop zon en privacy. Een ruim terras grenzend aan de woonkamer en keuken vormt een heerlijke plek om buiten te zitten met uitzicht over het groen. Hoger in de tuin bevindt zich een tweede terras, waardoor op elk moment van de dag een fijne plek in zon of schaduw te vinden is.

De tuin is aangelegd met gazon, borders en volwassen beplanting, wat zorgt voor een groene, besloten sfeer. Dankzij de vrije ligging rondom ervaart u hier rust, ruimte en optimale privacy.

Aan de zijkant van de woning bevindt zich een ruime oprit met plaats voor meerdere auto's, een carport en een schuur ideaal voor opslag van tuinmateriaal en fietsen.







LOCATIE

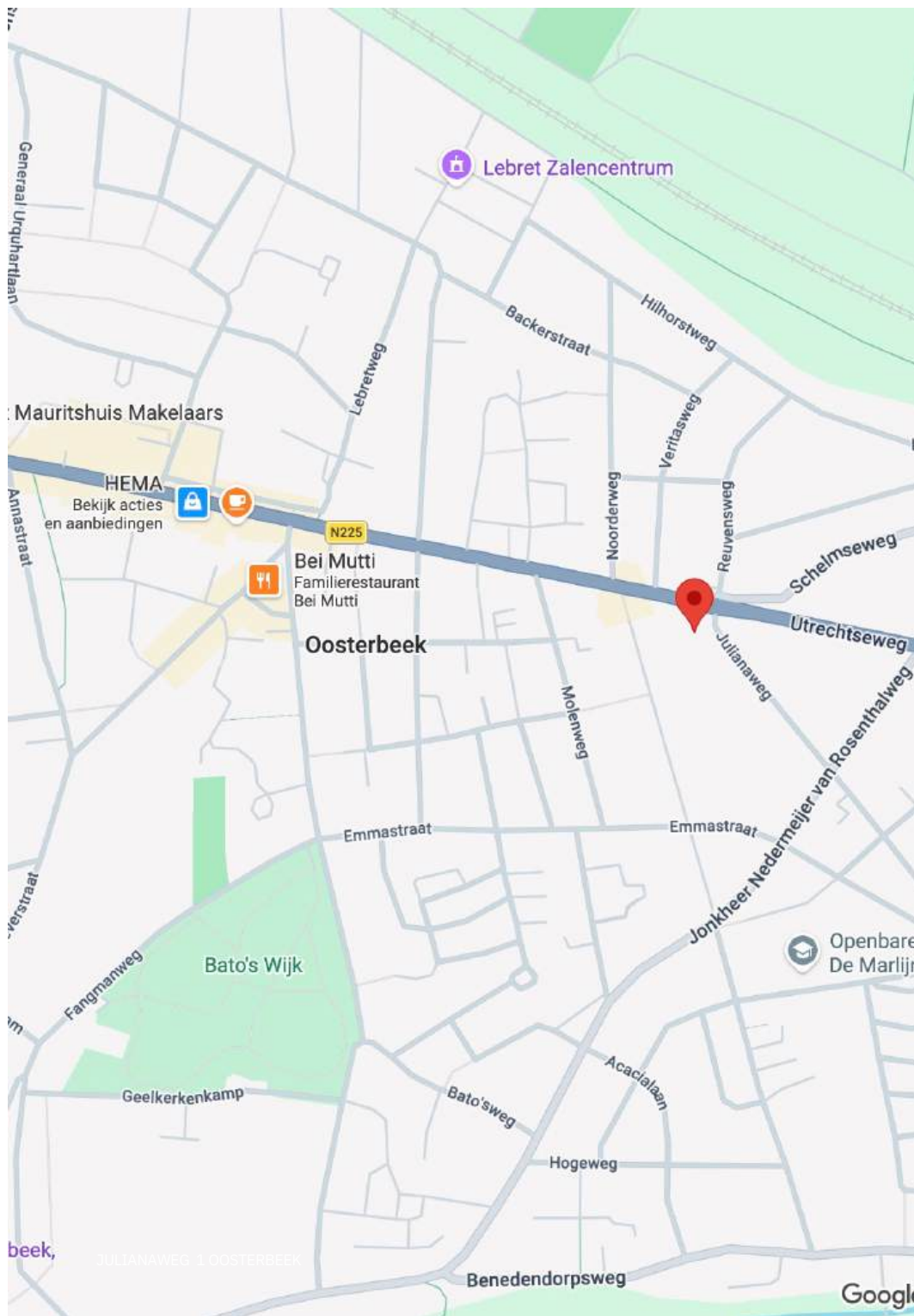
Oosterbeek staat bekend om zijn groene, rijke karakter en rijke historie. Het dorp ligt aan de zuidrand van de Veluwe en wordt omringd door uitgestrekte bossen, landgoederen en parken, waaronder het prachtige landgoed Mariëndaal, Park Hartenstein en de uiterwaarden van de Rijn. Hier wandelt, fietst of hardloopt u direct vanuit huis de natuur in.

Daarnaast ademt Oosterbeek geschiedenis. Het dorp speelde een belangrijke rol tijdens de Slag om Arnhem in de Tweede Wereldoorlog; het Airborne Museum Hartenstein en diverse monumenten herinneren aan dit verleden. De combinatie van historie, natuur en statige lanen geeft Oosterbeek een unieke, karaktervolle uitstraling.

Op sportief gebied is er volop keuze. In de directe omgeving vindt u voetbal-, hockey- en tennisverenigingen, een golfbaan in de regio, diverse fitnesscentra en mogelijkheden voor yoga en pilates. Voor binnensporten zijn er sporthallen en zwembaden in Oosterbeek en nabijgelegen Arnhem. Ook paardrijden, mountainbiken en wielrennen behoren tot de mogelijkheden dankzij de omliggende bossen en heuvelachtige omgeving.

Het gezellige dorpscentrum biedt een compleet aanbod aan winkels, horeca, speciaalzaken en een filmhuis. Basisscholen, kinderopvang en middelbare scholen bevinden zich in de nabije omgeving.

Het NS-station Oosterbeek en diverse busverbindingen zijn op korte afstand gelegen, en via de uitvalswegen (A12 en A50) zijn Arnhem, Wageningen en Utrecht uitstekend bereikbaar.





JULIANAWEG 1 OOSTERBEEK

Begane grond

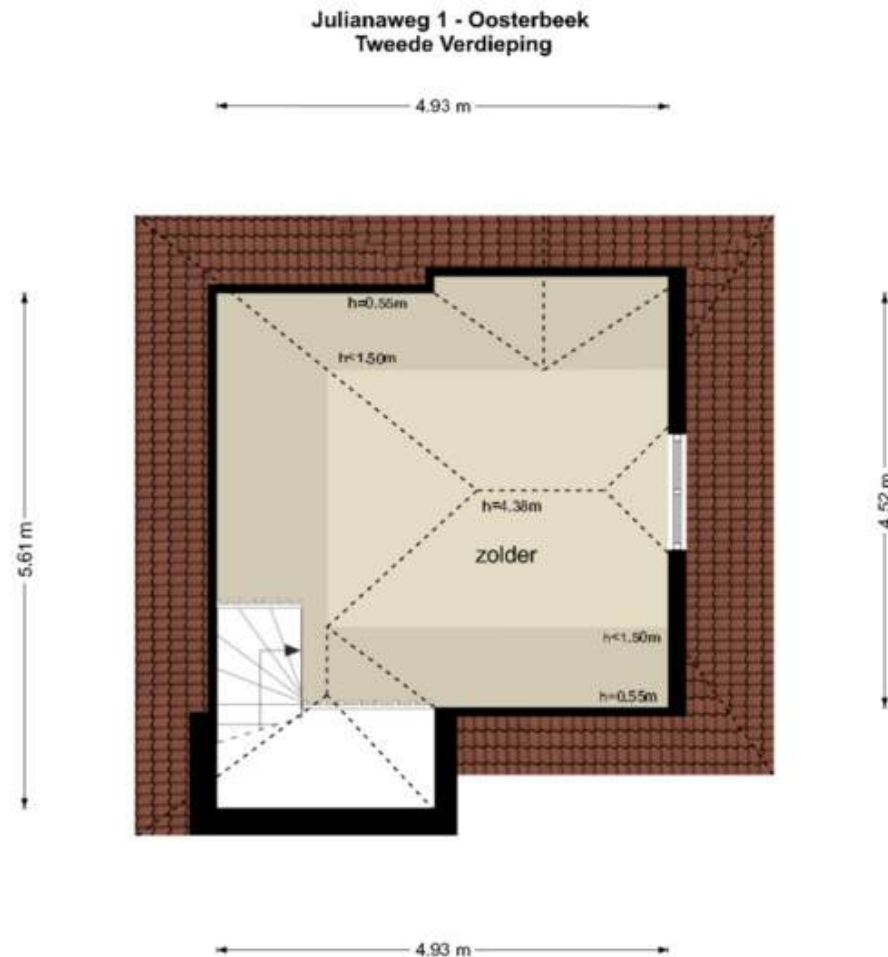


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

Eerste verdieping

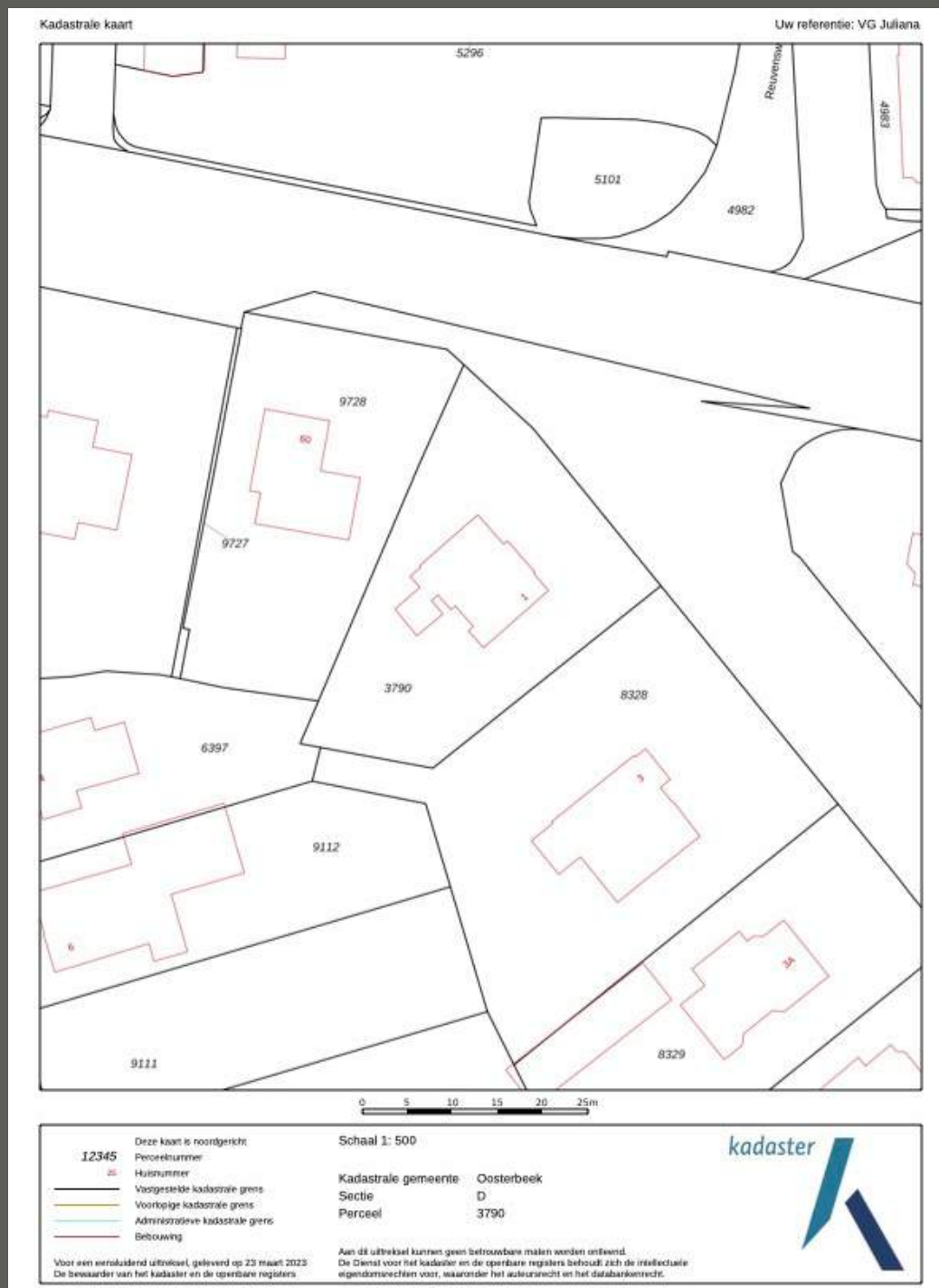


Tweede verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

KADASTRALE KAART



De Meest Gestelde Vragen bij het Kopen of Verkopen van een Huis

Een heldere gids van Vastgoed Nederland – voor wie slim én zeker wil (ver)kopen

Bij het kopen of verkopen van een woning komt veel kijken. Het is een spannende stap, vaak één van de grootste financiële beslissingen in een mensenleven. Begrip van het proces helpt u niet alleen om met meer vertrouwen te handelen, maar voorkomt ook verrassingen.

Daarom beantwoordt u hier de 10 meest gestelde vragen van onze klanten, met heldere uitleg, praktische tips en extra inzicht.

1. Wanneer ben ik officieel in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling wanneer de verkoper of diens makelaar inhoudelijk reageert op uw bod, bijvoorbeeld door een tegenvoorstel te doen. Alleen het feit dat u een bod heeft uitgebracht, of dat de makelaar zegt dit voor te leggen aan de verkoper, betekent nog niet dat u in onderhandeling bent.

Tip: Zorg dat u duidelijkheid krijgt over uw positie bij interesse. Een ervaren aankoopmakelaar kan u hierin strategisch adviseren.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen tijdens onderhandelingen?

Ja, dat mag. Onderhandelingen betekenen geen zekerheid over een deal. Veel verkopers laten bezichtigingen doorgaan om hun opties open te houden – bijvoorbeeld als het nog onduidelijk is of er overeenstemming komt.

Bovendien mag de verkopende makelaar zelfs met meerdere partijen tegelijk onderhandelen, zolang dit op een eerlijke en transparante manier gebeurt.

Goed om te weten: Als een woning ‘onder bod’ is, betekent dat niet dat u geen bod meer mag doen. De makelaar mag wel pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is.

3. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper dan verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod, geen verplichting tot verkoop. De verkoper behoudt altijd het recht om een bod te weigeren, ook als het gelijk is aan de vraagprijs.

Advies voor kopers: Bespreek altijd met uw makelaar hoe u het beste kunt bieden en onder welke voorwaarden, om teleurstelling of overhaaste stappen te voorkomen.

4. Hoe komt een koop tot stand? Wat moet ik weten over de koopakte?

Wanneer koper en verkoper het eens zijn over de belangrijkste voorwaarden, zoals de koopsom, opleverdatum, en eventuele ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld voor financiering of bouwkundige keuring), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopovereenkomst. Deze ontbindende voorwaarde zijn erg belangrijk, u als koper krijgt deze voorwaarden niet automatisch toegewezen. Wilt u gebruik maken van de mogelijke voorwaarde, dan dient u dit te melden bij het uitbrengen van uw bod.

Zodra de koopakte door beiden partijen is 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.

De Meest Gestelde Vragen bij het Kopen of Verkopen van een Huis

Een heldere gids van Vastgoed Nederland – voor wie slim én zeker wil (ver)kopen

5. Mag de verkoper tijdens de onderhandelingen de vraagprijs wijzigen?

Ja, dat mag. De verkoper heeft het recht om de vraagprijs op elk moment te verlagen of te verhogen. Evenzo mag een koper ook zijn bod aanpassen of intrekken zolang er geen schriftelijke overeenkomst is.

Wist u dat... Zodra de verkoper een tegenbod doet, vervalt het eerder gedane bod van de koper? Onderhandelingen zijn dus altijd in beweging.

6. Kan het verkoopproces zomaar veranderen, bijvoorbeeld naar inschrijving?

Ja, dit is toegestaan. Mits de verkoper transparant handelt en eerdere afspraken respecteert.

Bij veel belangstelling kan de verkoper, in overleg met zijn makelaar, besluiten om over te gaan op een gesloten inschrijving. In dat geval krijgen alle geïnteresseerden een gelijke kans om een bod uit te brengen.

Voordeel: Een inschrijvingsprocedure zorgt voor eerlijkheid en gelijke kansen voor alle bidders.

Let op voor verkopers: Uw makelaar adviseert u graag over de best passende verkoopstrategie op basis van de markt.

7. Heb ik voorrang als ik als eerste een bezichtiging heb of bied?

Nee. De verkopende partij bepaalt in samenspraak met de makelaar zelf hoe het verkoopproces wordt ingericht. Of u als eerste belt, kijkt of biedt, geeft u geen automatisch voordeel.

Praktisch advies: Vraag altijd naar uw positie, zodat u weet waar u aan toe bent. En laat u niet verrassen als een woning sneller gaat dan verwacht. Dat is tegenwoordig eerder regel dan uitzondering.

8. Mag een woning te hoog geprijsd zijn?

In principe mag een verkoper elke prijs vragen die hij wil. De markt (en de koper) bepaalt uiteindelijk of die prijs realistisch is. De vraagprijs wordt vaak bepaald in overleg met een makelaar en gebaseerd op locatie, staat van onderhoud, oppervlakte, marktontwikkelingen en referentiepanelen.

Voor kopers: Onderzoek de marktwaarde van vergelijkbare woningen en vraag uw aankoopmakelaar om een realistische waardebeoordeling.

De Meest Gestelde Vragen bij het Kopen of Verkopen van een Huis

Een heldere gids van Vastgoed Nederland – voor wie slim én zeker wil (ver)kopen

9. Wat valt er onder 'kosten koper'? En wie betaalt de makelaar?

'Kosten koper' (k.k.) betekent dat de kosten voor overdracht van de woning voor rekening van de koper zijn. Dat zijn onder andere:

- Overdrachtsbelasting (meestal 2%)
- Notariskosten voor de leveringsakte
- Kosten voor inschrijving bij het Kadaster

Let op: de makelaarskosten zitten hier niet bij in.

- De verkoopmakelaar wordt betaald door de verkoper.
- Als koper kunt u ervoor kiezen om zelf een aankoopmakelaar in te schakelen. Deze kosten zijn dan wel voor uw eigen rekening, maar u krijgt daarvoor professionele begeleiding en bescherming van uw belangen.

Aanrader: Een aankoopmakelaar verdient zichzelf vaak terug door betere onderhandeling, inzicht in de waarde en kennis van juridische valkuilen.



*t Mauritshuis Makleers betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de nodige zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet volledig of correct is. t Mauritshuis Makleers aanvaard geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.



CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

'T MAURITSHUIS MAKELAARS

Utrechtseweg 153

6862 AH OOSTERBEEK

☎ 026 - 44 64 300

✉ wonen@mauritshuis.info



Uw makelaar in Arnhem e.o.

Sinds 2001 is 't Mauritshuis Makelaars uw persoonlijke partner in de aan- en verkoop en verhuur van appartementen, woonhuizen en villa's in de regio Arnhem en Wageningen. Dankzij onze grondige marktkennis begeleiden wij u snel en doeltreffend bij iedere stap.

Met een betrokken team adviseren wij u persoonlijk en deskundig. Kwaliteit, betrouwbaarheid en discretie vormen de basis van onze werkwijze – integer en vakbekwaam. Wij luisteren naar uw woonwensen en zetten ons in voor het beste resultaat. Pas wanneer u zegt: "Ik ben thuis", is onze missie geslaagd.