



DUIVEN
Rijksweg 77

Vraagprijs
€ 695.000,-

Titel van brochure

Ondertitel



026-2053000 | info@loftmakelaars.nl
www.loftmakelaars.nl

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
1755

Soort:
woonboerderij

kamers:
7

Inhoud:
813 m³

Woonoppervlakte:
210 m²

Perceeloppervlakte:
1660 m²

Overige inpandige ruimte:
9 m²

Externe bergruimte:
42 m²

Energie label
F



Omschrijving

Deze charmante woonboerderij, gelegen op loopafstand van het centrum van Duiven biedt een ruime en gezellige leefomgeving op een royaal perceel van meer dan 1500 m². Deze unieke woning is veelzijdig en kan dienen als een comfortabel thuis voor dubbele bewoning, werken aan huis of zelfs mantelzorg.

De woonboerderij heeft twee karakteristieke gezichten. Het oude voorhuis straalt warmte en authenticiteit uit met zijn prachtige balkenplafonds, sfeervolle kleuren en alle benodigde voorzieningen op de begane grond. De voormalige garage is omgetoverd tot een modern appartement met een strakke keuken, eigentijdse badkamer en een eigen tuin. Bovendien vindt u een knusse slaapkamer op een voormalige hooizolder.

Indeling Boerderij:

De indeling van de boerderij omvat een entree met hal en gang, toegang tot een kelderruimte, een ruim toilet, een bijkeuken en een nette badkamer met inloopdouche en tweede toilet. De gezellige keuken in landelijke stijl kijkt uit op de straat en biedt een doorloop naar de ruime woonkamer op het westen, met uitzicht op de uitgestrekte tuin. Op de eerste verdieping onder de rieten kap bevinden zich nog eens drie slaapkamers.

Een groot deel van de begane grond is voorzien van vloerverwarming, die is aangesloten op een eigen cv-systeem. In de woonkamer zorgt een gaskachel voor extra verwarming en de begane grond is deels voorzien van vloerverwarming.

Indeling appartement:

Het appartement heeft zijn eigen zij-ingang en beschikt over een lichte en hoge woonkamer met een moderne open keuken, hoog aanrechtblad en ingebouwde apparatuur. Een inbouwkast herbergt de eigen cv-ketel voor dit deel van het huis. De badkamer is voorzien van een douche, wastafel en toilet, en er is toegang tot een ruime slaap/werkkamer. Vanuit de woonkamer leidt een steektrap naar een extra knusse slaapruijnte onder het dak, waar u de sterren kunt bewonderen via het dakraam.

De buitenruimte is royaal opgezet, met voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's, diverse houten schuurtjes en een uitgestrekt gazon met kersen- en walnotenbomen. Nabij de woonkamer vindt u een oude waterput naast een vijver, met daarin een bijzondere varen. Het appartement heeft zijn eigen deel van de tuin in gebruik, dat onderhoudsvriendelijk en volledig bestraat is en geniet van veel privacy. Vanuit de boerderij betreedt u de uitgestrekte tuin met een sfeervol tuinhuis en veranda, waar u 's avonds kunt genieten van het uitzicht over uw eigen grond.

Duiven is een gezellig dorp, gunstig gelegen nabij Arnhem, met een uitgebreid voorzieningenniveau. Het treinstation is op loopafstand en biedt een snelle verbinding naar Arnhem Centraal. Deze woonboerderij biedt een unieke combinatie van comfortabel wonen, ruimte en mogelijkheden.

Kenmerken:

- Ruime woonboerderij
- Nabij winkelvoorzieningen
- Geschikt voor dubbele bewoning, mantelzorg of thuiswerken
- Ruim en zonnig perceel
- Deels rietgedekt
- woonoppervlakte: 210 m²
- extra bergruimte: 41 m²
- perceeloppervlakte: 1660 m²
- voorzien van Tuinhuis en sfeervolle veranda

Deze karakteristieke boerderij ligt aan de rand van het gezellige dorp, met de supermarkt op slechts een paar minuten lopen en Arnhem binnen handbereik via de nabijgelegen A12. Hoewel de woning aan de straat ligt, heeft het huis door zijn lagere ligging geen last van verkeer of passerende mensen. De mogelijkheid om elkaar te begroeten en een praatje te maken aan de heg draagt bij aan de charme van dit huis."











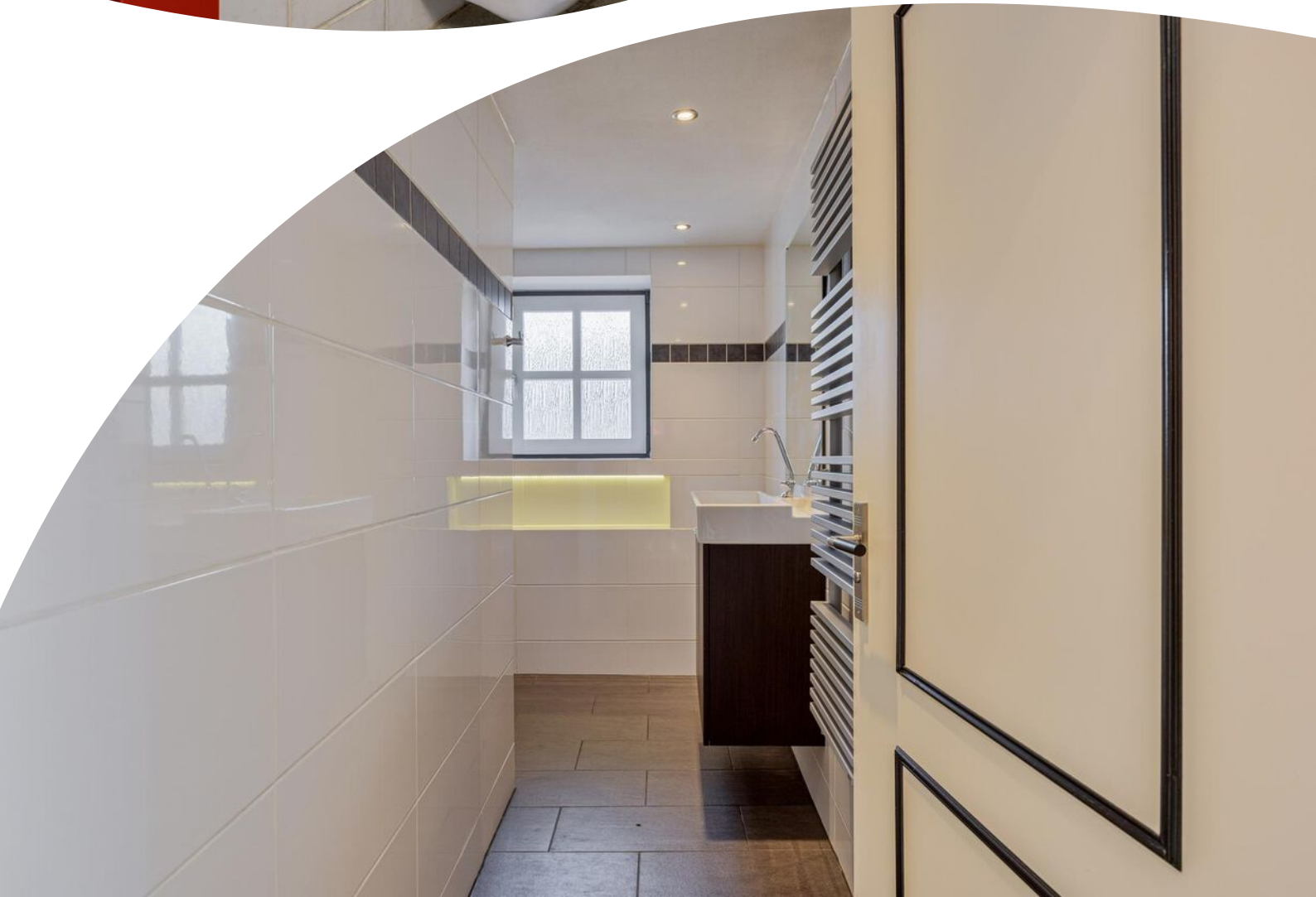










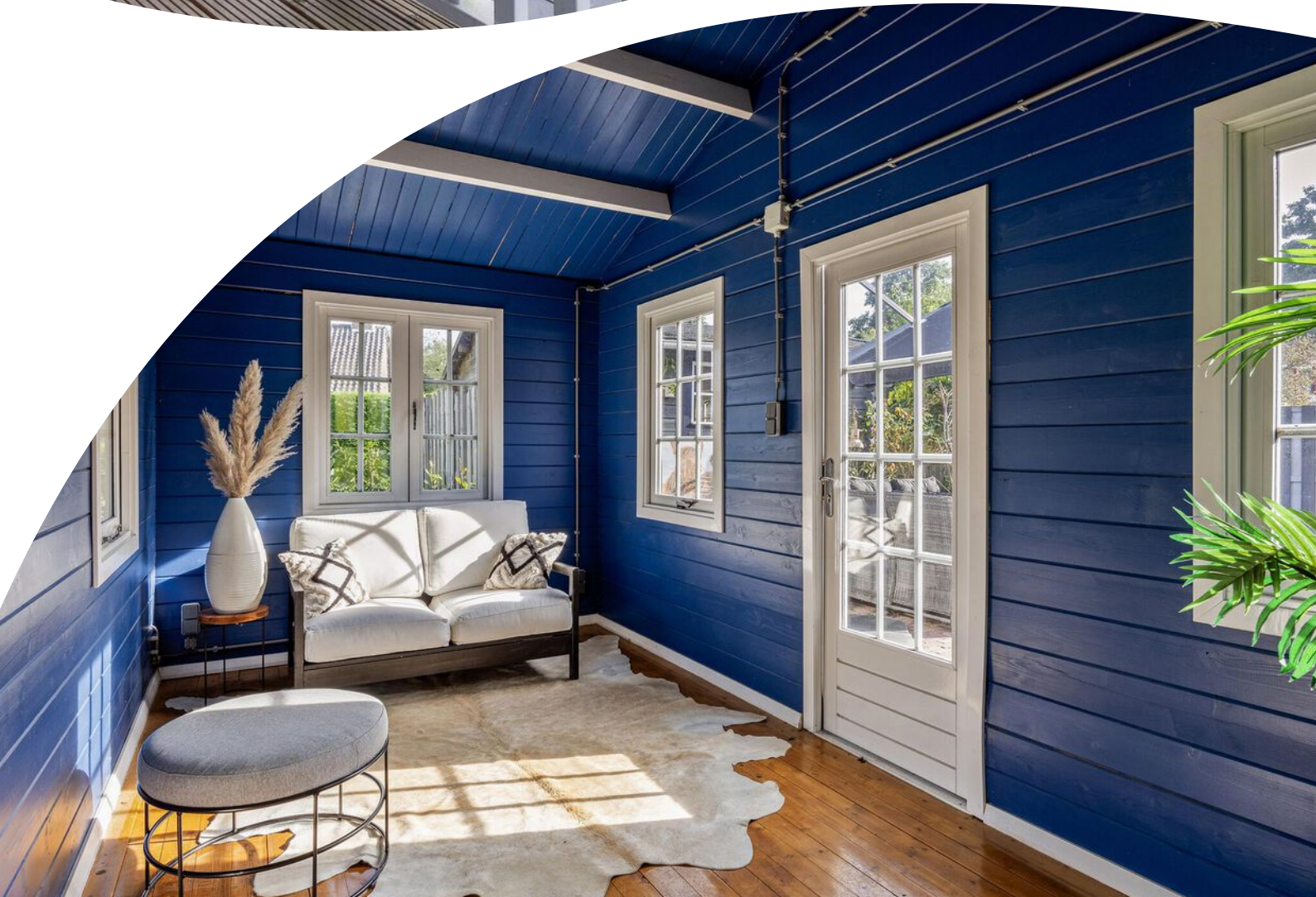
























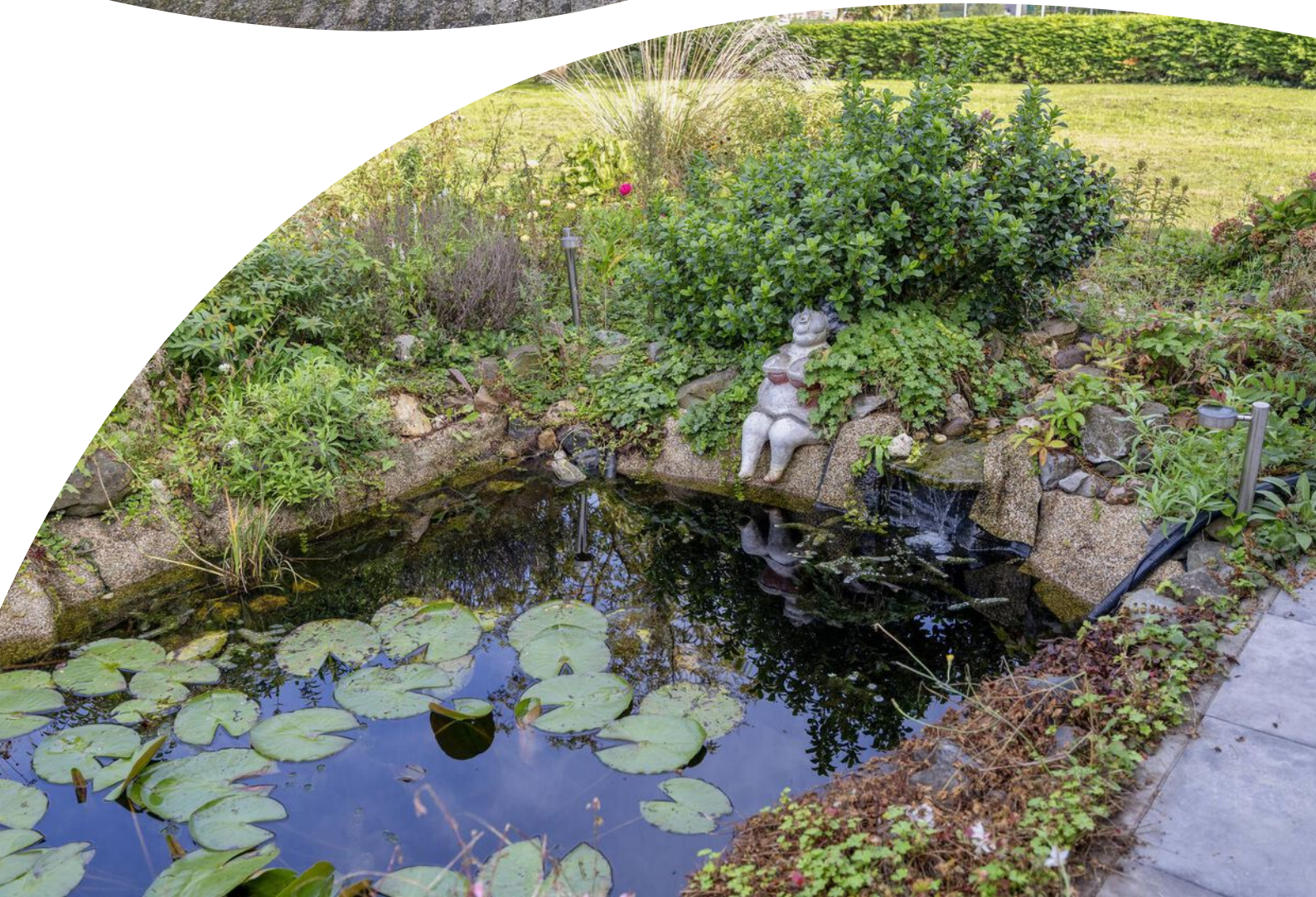














Plattegrond



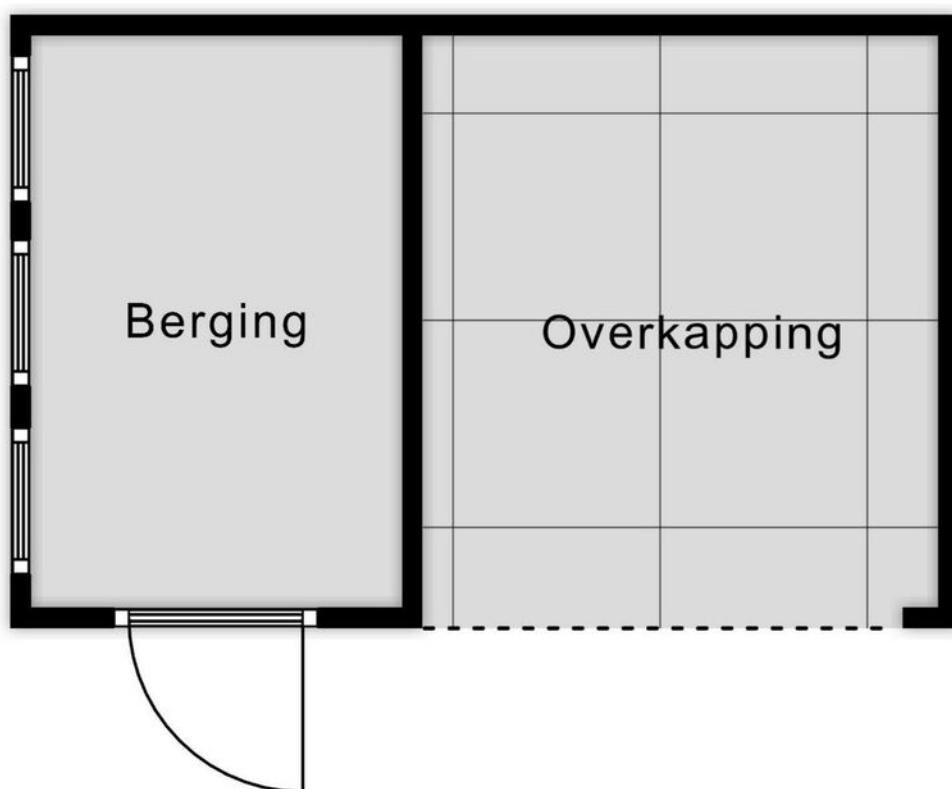
Plattegrond



Plattegrond

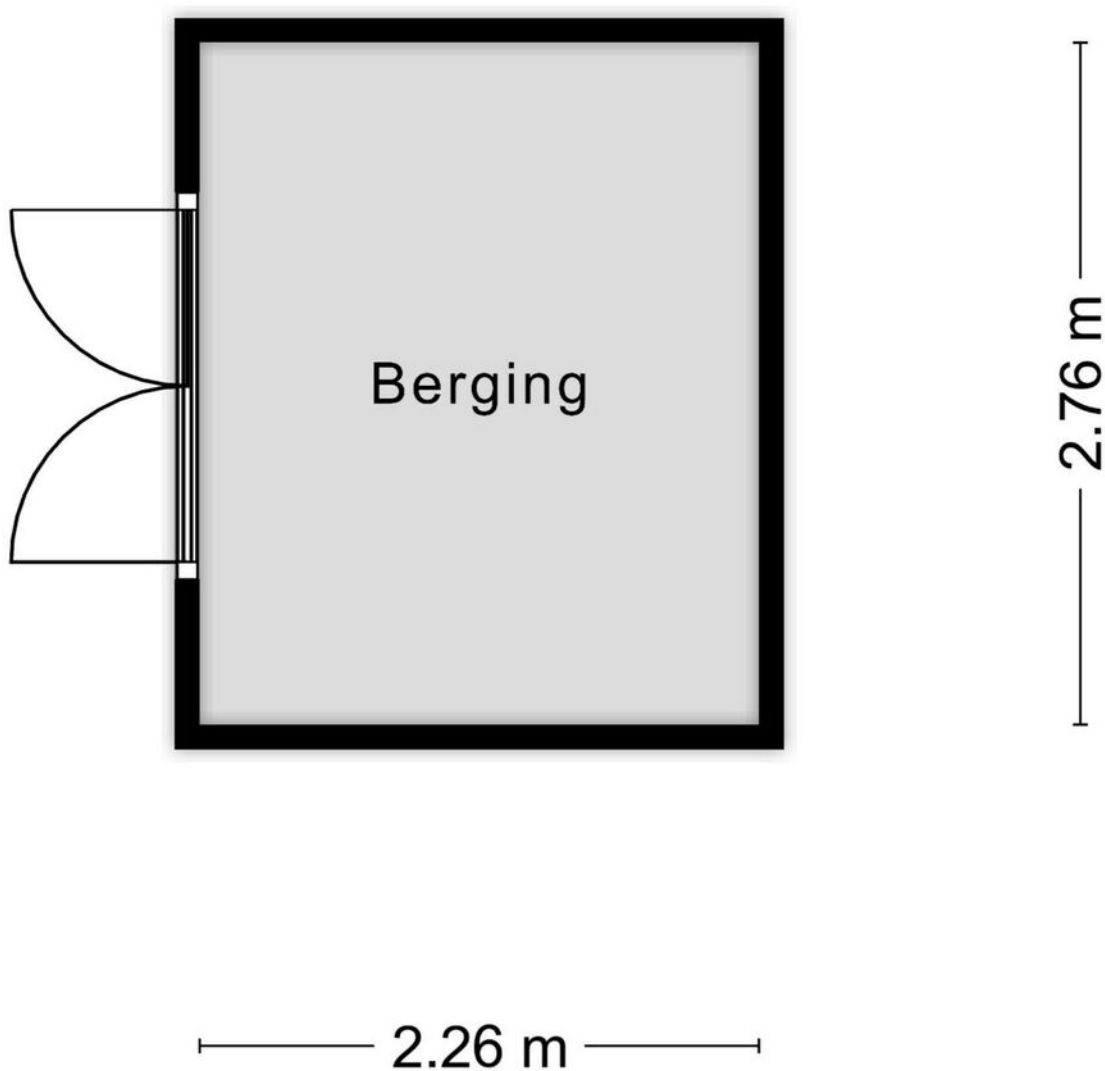
1.79 m 2.49 m

2.76 m



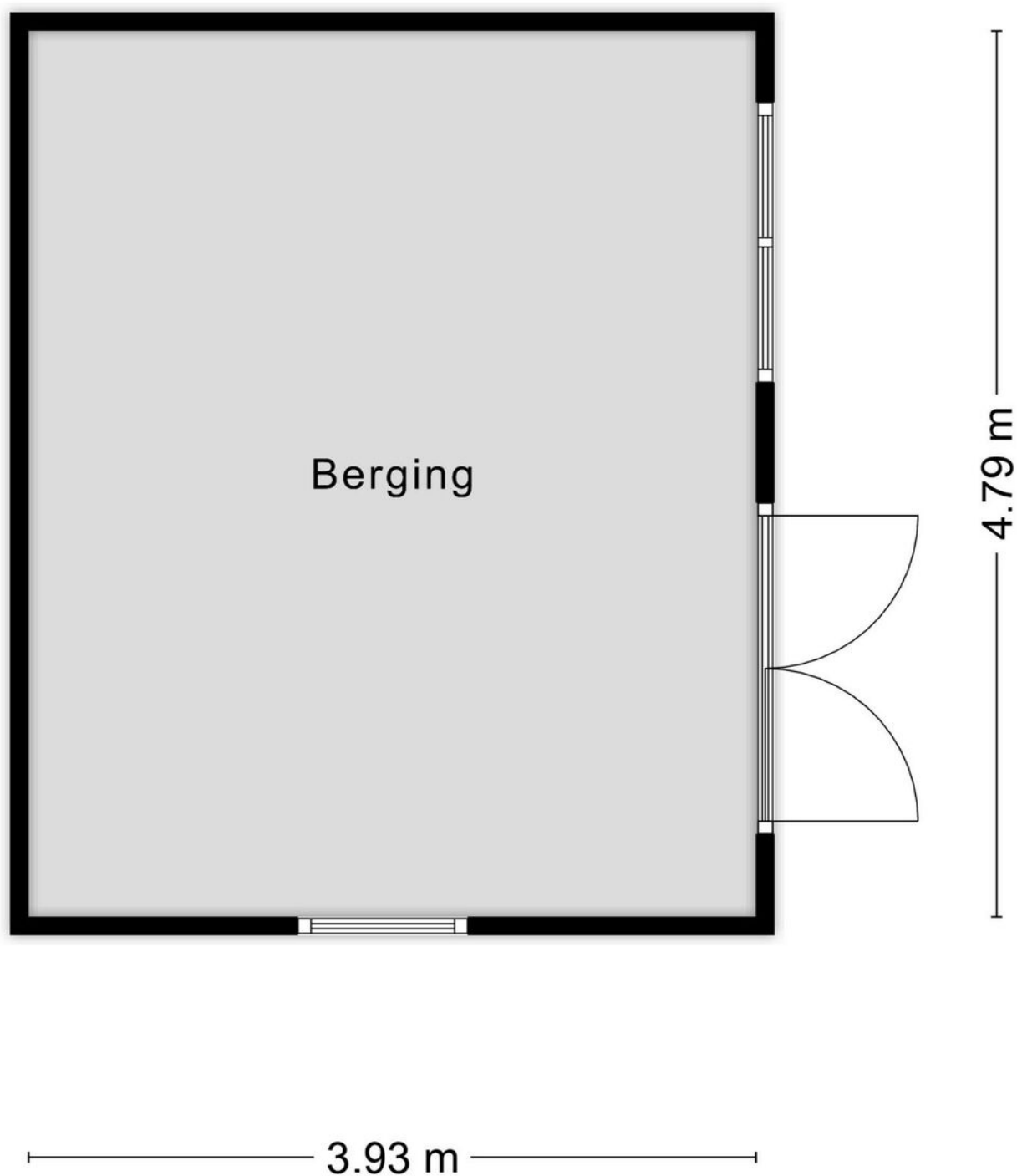
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



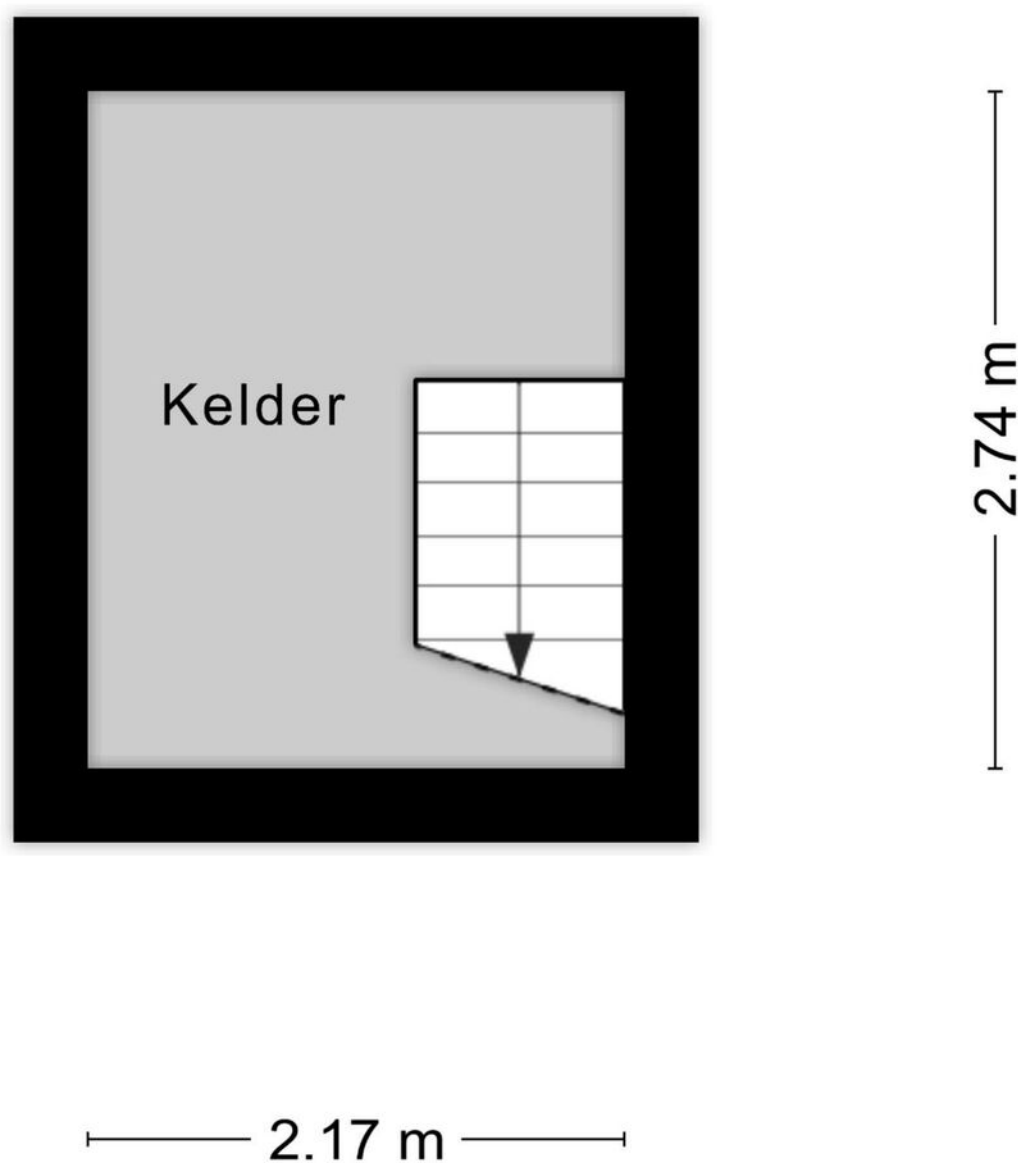
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rijksweg 77 Duiven



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Duiven	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2226	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 september 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel 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 databankenrecht.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Urinoir	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel			X
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Aanvullende clausules op koopovereenkomst

De koopovereenkomst is een standaard akte, die is opgesteld door Vereniging Eigen Huis, De Consumentenbond en de NVM. Als aanvulling op deze koopovereenkomst zullen de volgende extra artikelen worden toegevoegd:

Notariskosten

Het is gebruikelijk om een notaris in de directe omgeving, binnen 20 kilometer, van het verkochte te kiezen. Indien koper kiest voor een notaris elders dan komen de kosten voor een eventuele volmacht voor rekening van koper.

Toelichtingsclausule NEN2580

De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de branchebrede meetinstructie (BBMI). Een instructie die afgeleid is van de NEN2580 norm en opgesteld in 2007.

De woonoppervlakte en inhoud e.d. van het object genoemd in teksten, brochure en deze koopovereenkomst zijn naar beste kennis en wetenschap berekend. Koper mag voor eigen kosten en risico een eigen (her)meting verrichten. Door ondertekening van deze koopovereenkomst accepteert de koper de metingen en ziet af van aansprakelijkheid voor metingen richting verkoper en zijn makelaar.

Aanvulling artikel 15.3

Indien sprake is van 1 of meer kopers, dienen deze kopers alle, redelijkerwijs mogelijke, inspanningen te verrichten om – op eventueel beider c.q. alle inkomens – de benodigde financiering te verkrijgen. Indien financiering op basis van de inkomensgegevens niet haalbaar blijkt, dient men dit – binnen de gestelde termijn - goed gedocumenteerd/ onderbouwd schriftelijk kenbaar te maken. Onder “goed gedocumenteerd” wordt verstaan dat koper(s) minimaal van 1 bank of erkende geldinstelling afwijzingen dienen te overleggen.

Asbest

Gezien het bouwjaar van de woning kunnen er asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Heeft u
interesse?



Turfstraat 37
6811 HK Arnhem

026-2053000
info@loftmakelaars.nl
www.loftmakelaars.nl