



RHEDEN  
Oranjeweg 212

Vraagprijs  
€ 600.000,- k.k.

 **Loft**  
**MAKELAARS**

026-2053000 | [info@loftmakelaars.nl](mailto:info@loftmakelaars.nl)  
[www.loftmakelaars.nl](http://www.loftmakelaars.nl)

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:  
1974

Soort:  
eengezinswoning

kamers:  
9

Inhoud:  
685 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte:  
191 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte:  
340 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte:  
6 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte:  
32 m<sup>2</sup>

Energielabel  
C

# Omschrijving

Deze ruime twee-onder-een-kapwoning uit 1974 in een natuurlijke omgeving met vrij uitzicht biedt een unieke mogelijkheid waar je je eigen inbreng kan realiseren. Met 191 m<sup>2</sup> woonoppervlakte op een perceel van circa 340 m<sup>2</sup> heb je alle mogelijkheden. Deze woning is goed onderhouden en beschikt over een woonkamer van 25 m<sup>2</sup> en een eetkamer met open keuken van circa 23 m<sup>2</sup>. De eerste verdieping telt 4 slaapkamers, een badkamer en een tweede toilet. De tweede verdieping heeft 3 slaapkamers en een extra kamer. In de tuin achter de woning ligt een stenen garage met berging. De open haard en andere details geven deze woning een geheel eigen karakter.

De woning aan Oranjeweg 212 te Rheden ligt in de provincie Gelderland aan de rand van Nationaal Park Veluwezoom. De gemeente herbergt diverse sfeervolle dorpen, zoals Velp, Rheden en De Steeg. De historische gebouwen en pittoreske straatjes dragen bij aan de charme van de regio. In Rheden zijn goede voorzieningen op het gebied van onderwijs, gezondheidszorg en winkels, een supermarkt ligt op 5 minuten fietsafstand. Het openbaar vervoer is goed, met treinstations in verschillende dorpen, wat handig is voor forenzen die naar steden als Arnhem of Zutphen reizen. De aanwezigheid van sportclubs en parken maakt het aantrekkelijk om actief te blijven. Binnen 5 minuten bereik je de snelweg A348.

## Indeling

### Begane grond:

Je betreedt de woning aan de zijgevel via de ruime hal die is voorzien van een garderobe, trapopgang, praktische kast en toilet met fontein. De woonkamer is ruim en wordt heerlijk verlicht door de raampartijen aan de voorzijde met vrij uitzicht op de paardenwei aan de overzijde van de Oranjeweg. Er is ruimte om een comfortabele zithoek rond de open haard te creëren en een tweede zitje te plaatsen met zicht op de eetkamer. De open keuken is samen met de eetkamer te gebruiken als ruime woonkeuken. De vloeren van de eetkamer en de keuken zijn voorzien van natuursteen in donkere kleurstelling en de houten constructie balken maken een landelijke sfeer. De keuken is ingericht met een licht keukenmeubel in een U opstelling, een kookplaat met wasemkap, een koel-/vriescombinatie, een inbouwoven en een vaatwasser. Het raam boven het werkblad en de deur naar de achtertuin zorgen voor een goede lichtinval.

### 1e verdieping:

De karakteristieke trap naar de eerste verdieping brengt je op de overloop. Vanaf de ruime en goed verlichte overloop krijg je toegang tot vier slaapkamers, een berging met de witgoedopstelling, de badkamer en het tweede toilet. De grootste slaapkamer is ruim 12 m<sup>2</sup> en heeft een deur naar het overdekte balkon. Het balkon wordt gedeeld met een kleinere slaapkamer van circa 8 m<sup>2</sup>. De andere twee slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde van de woning met uitzicht over de achtertuin en hebben beiden een eigen wastafel. De badkamer is geheel betegeld en uitgerust met een ligbad, een aparte douchecombinatie en een wastafel. Het tweede toilet is bereikbaar vanaf de overloop.

ze verdieping:

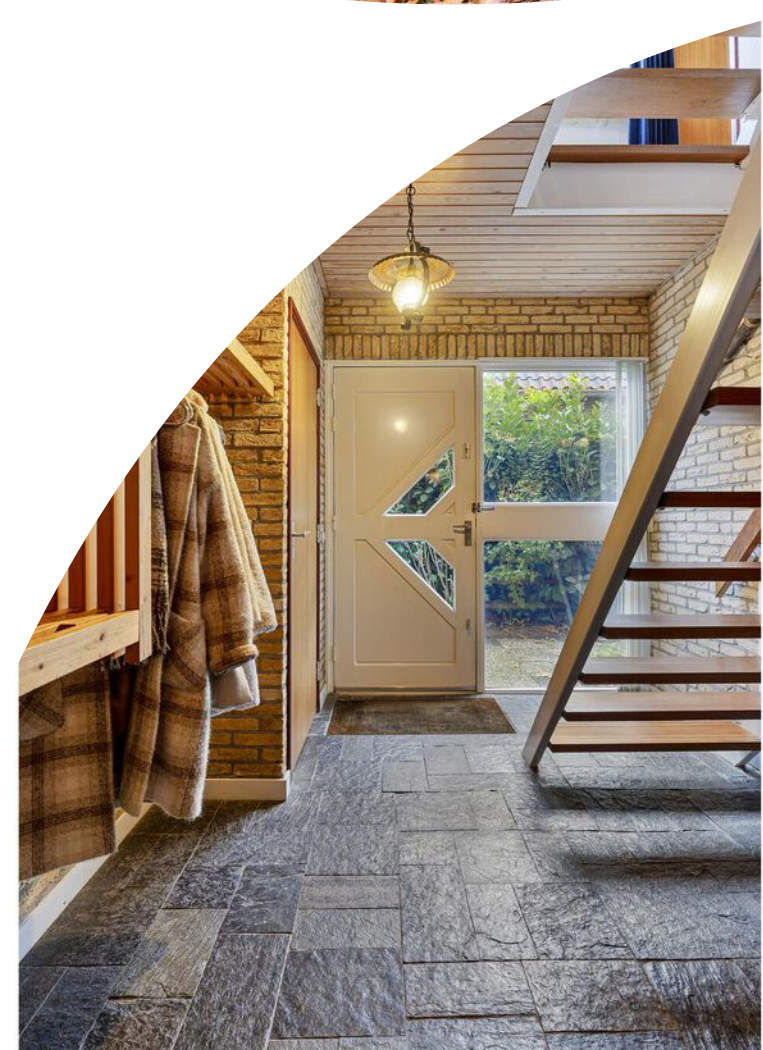
Via de open vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de overloop heb je toegang tot 3 slaapkamers en een opbergruimte. De grootste slaapkamer is 15 m<sup>2</sup> en de twee andere slaapkamers zijn 11 m<sup>2</sup>. Alle kamers zijn voorzien van een raam en één kamer heeft de beschikking over een eigen wastafel. Via een van de slaapkamers heb je toegang tot nog een kamer van circa 5 m<sup>2</sup> met daarachter een berging met de cv-ketel opstelling.

Buiten:

De voortuin is aangelegd met vaste beplanting en via het verharde pad langs de zijgevel van de woning bereik je de entree. Aan de achterzijde van de woning ligt de onderhoudsvriendelijke tuin met beplante borders en een gazon. Een ruime stenen berging met garage ligt achterin de tuin die je via de Wethouder Winterinkstraat bereikt. De erfafscheiding bestaat uit volwassen begroeiing, wat privacy biedt en er is voldoende ruimte voor diverse zitplekjes in de zon of in de schaduw.

Bijzonderheden van de woning:

- Bouwjaar: 1974
- Energielabel C
- Voorzien van muur- en vloerisolatie en grotendeels dubbel glas
- Gebruiksoppervlakte: 191 m<sup>2</sup>
- Garage: 32 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: 340 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 685 m<sup>3</sup>
- Een twee-onder-een-kapwoning
- Een ruime woon- en eetkamer met open keuken
- 7 slaapkamers waarvan 2 grenzend aan een balkon
- Een voor- en achtertuin
- Gelegen in een natuurlijke omgeving
- Nabij Arnhem en Nationaal Park Veluwezoom

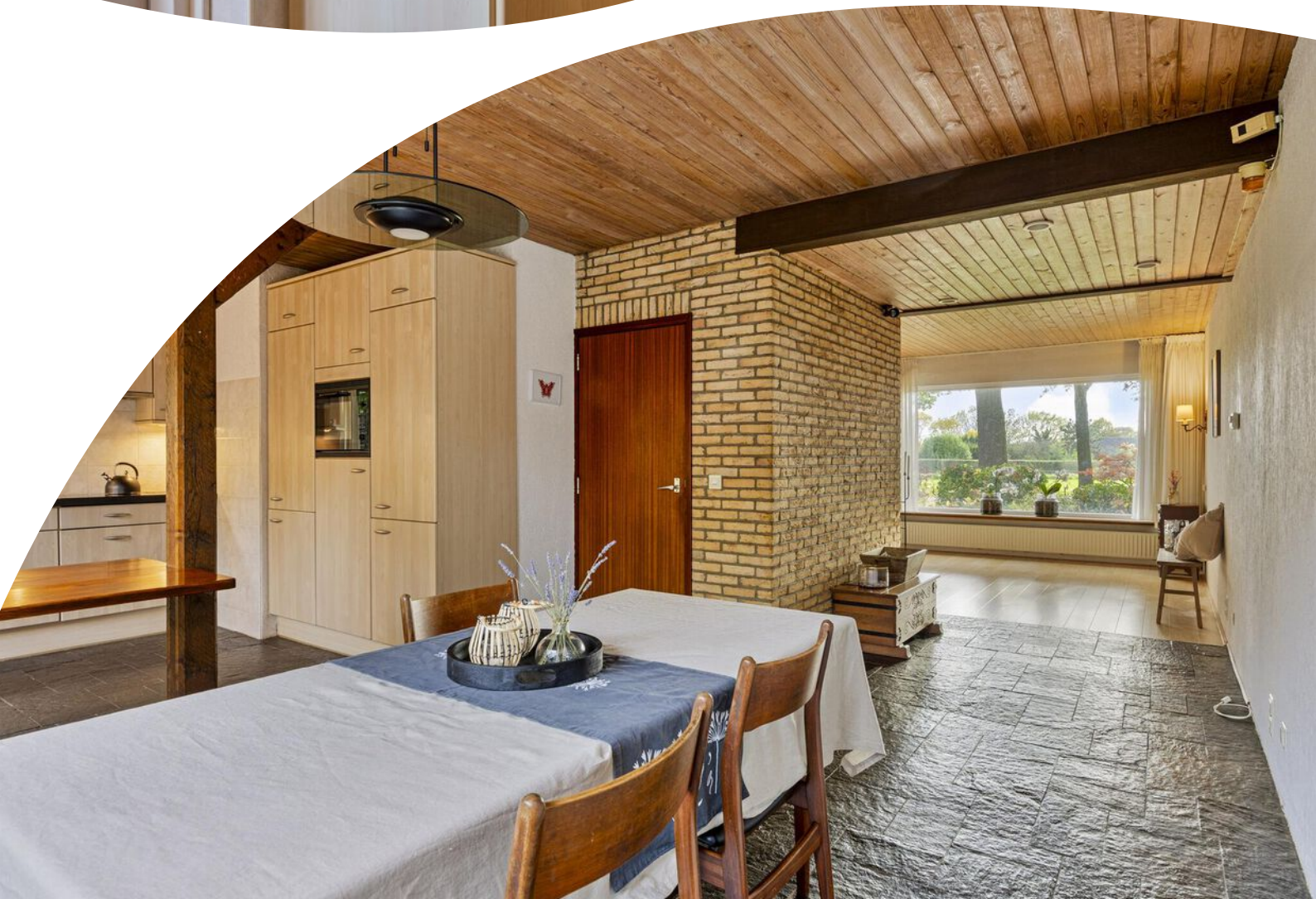


















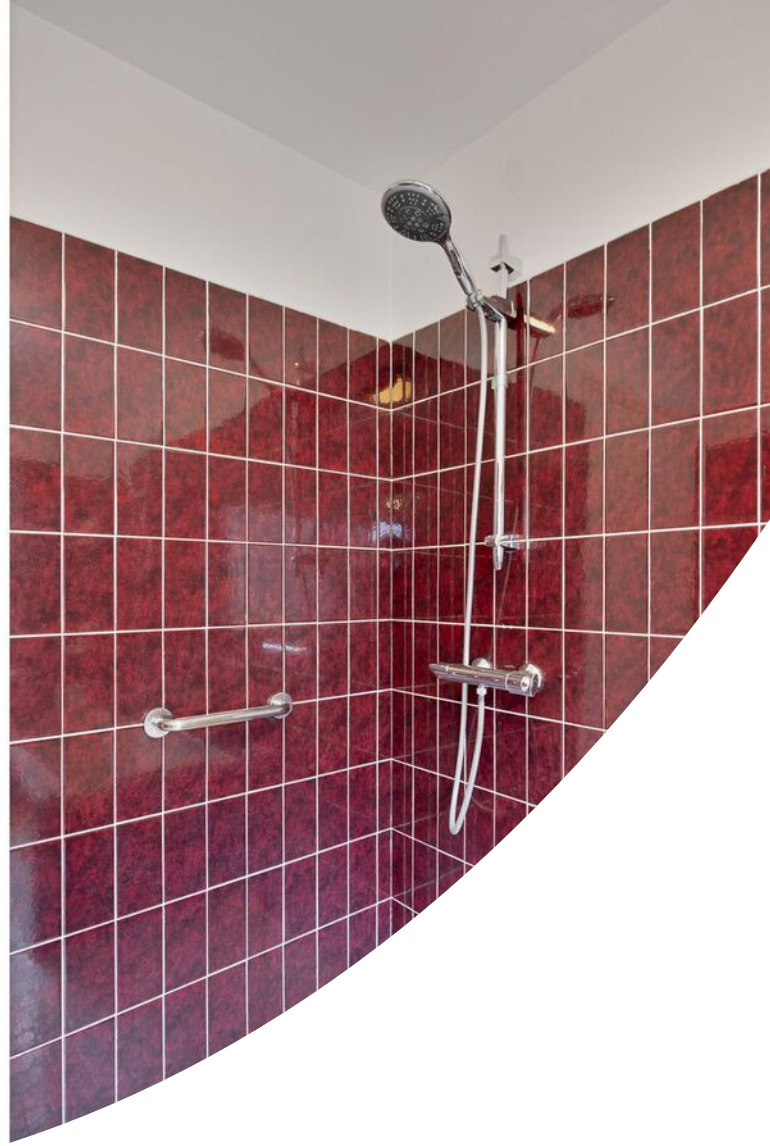












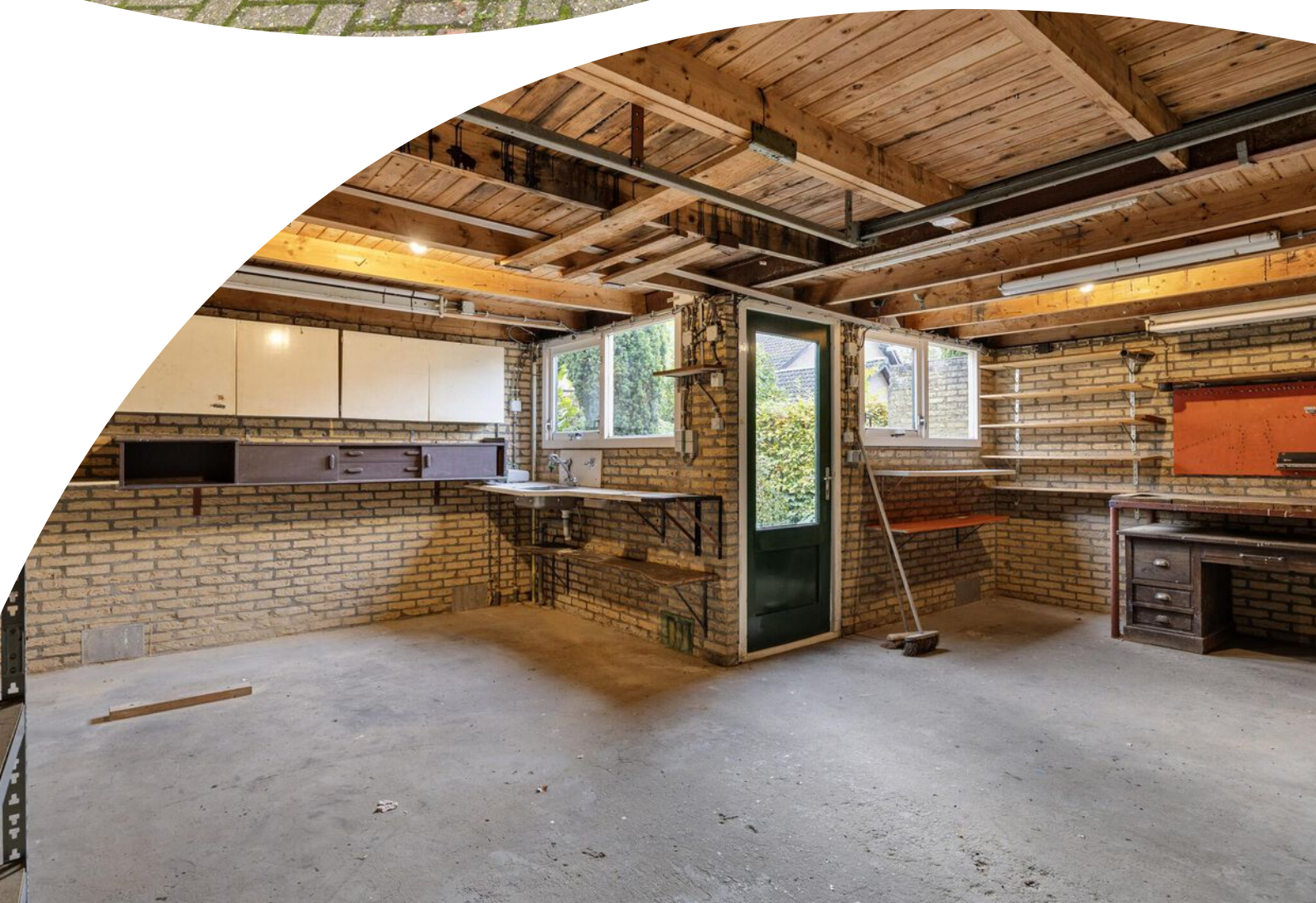








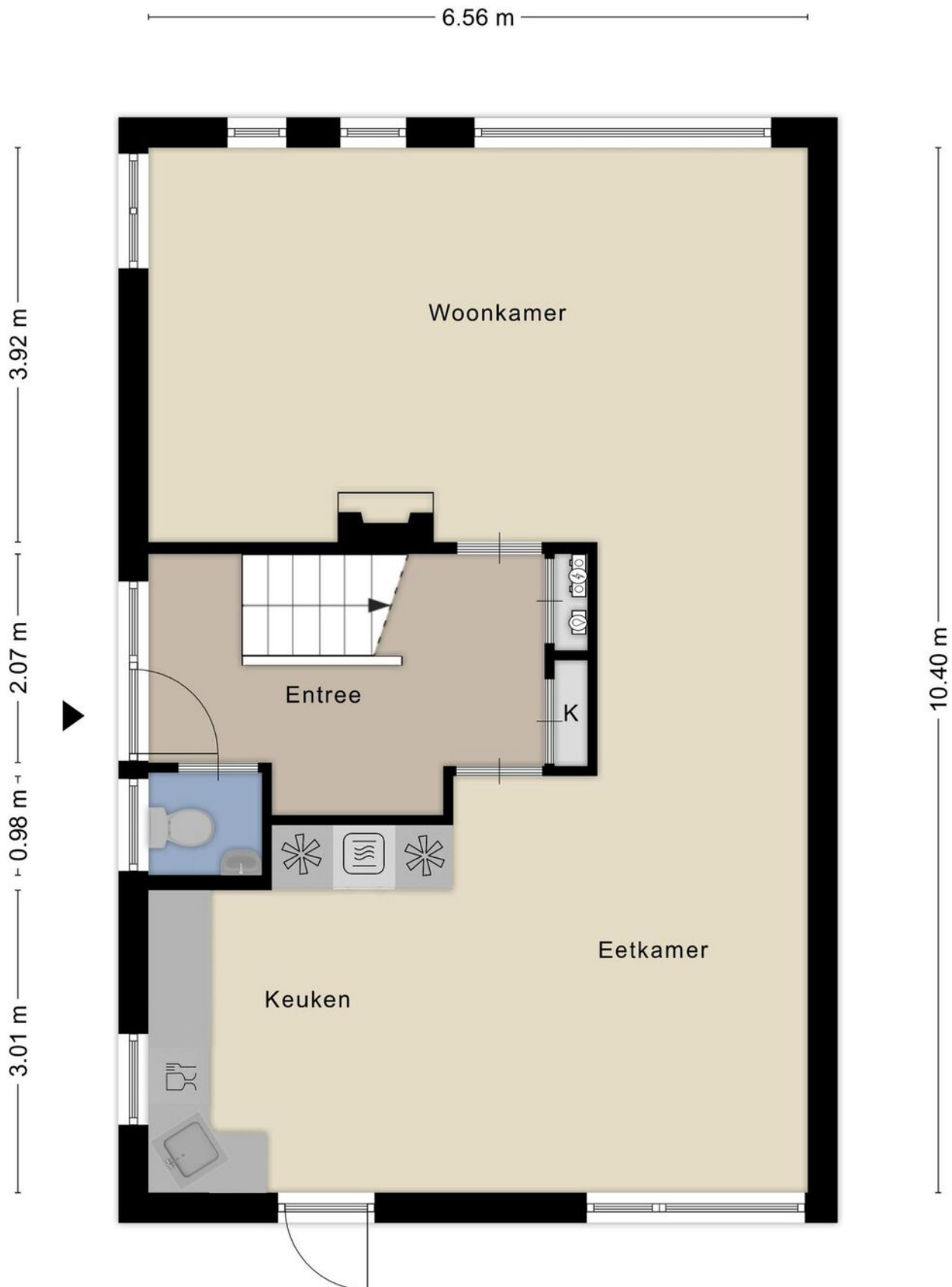








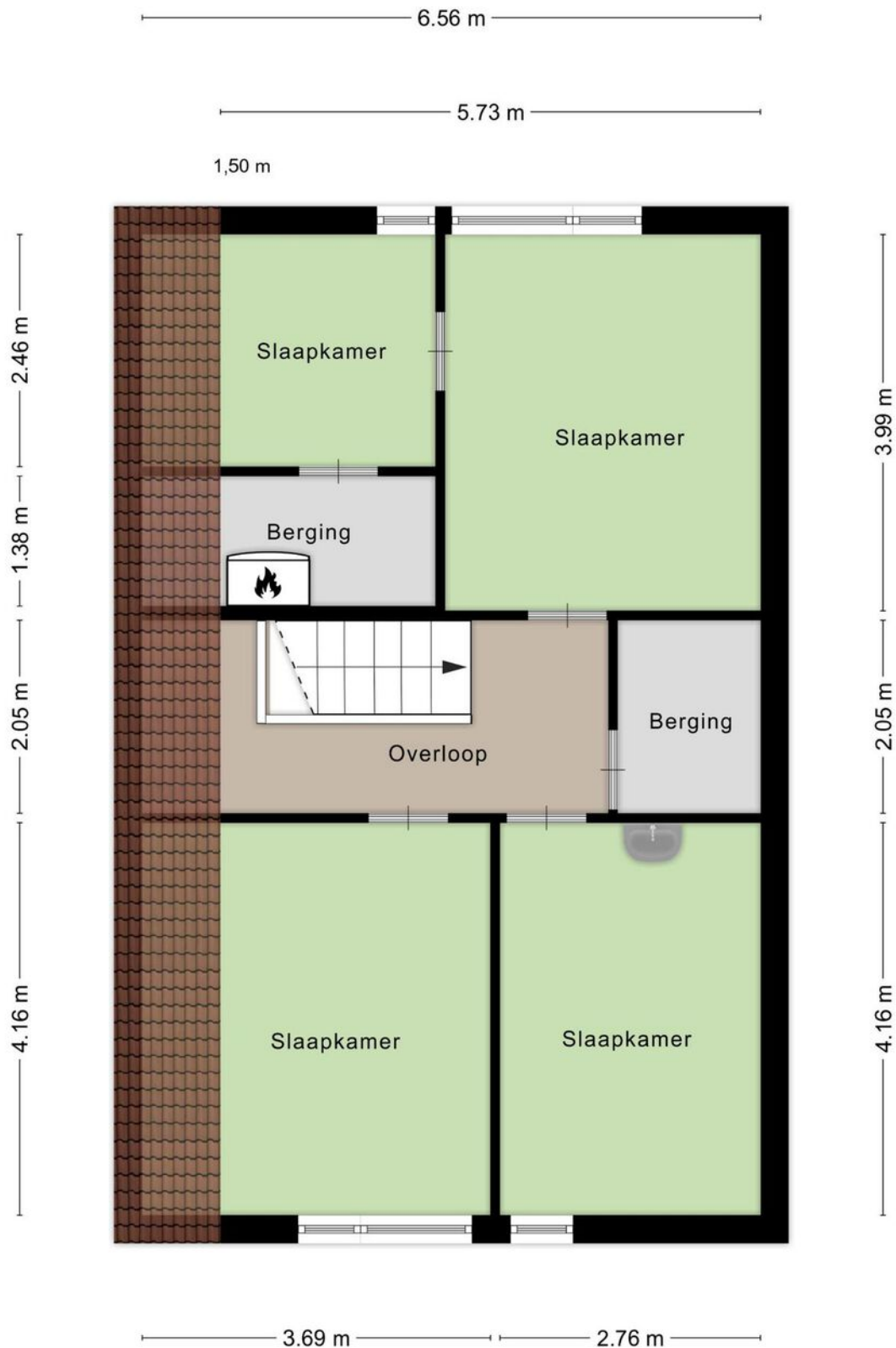
# Plattegrond



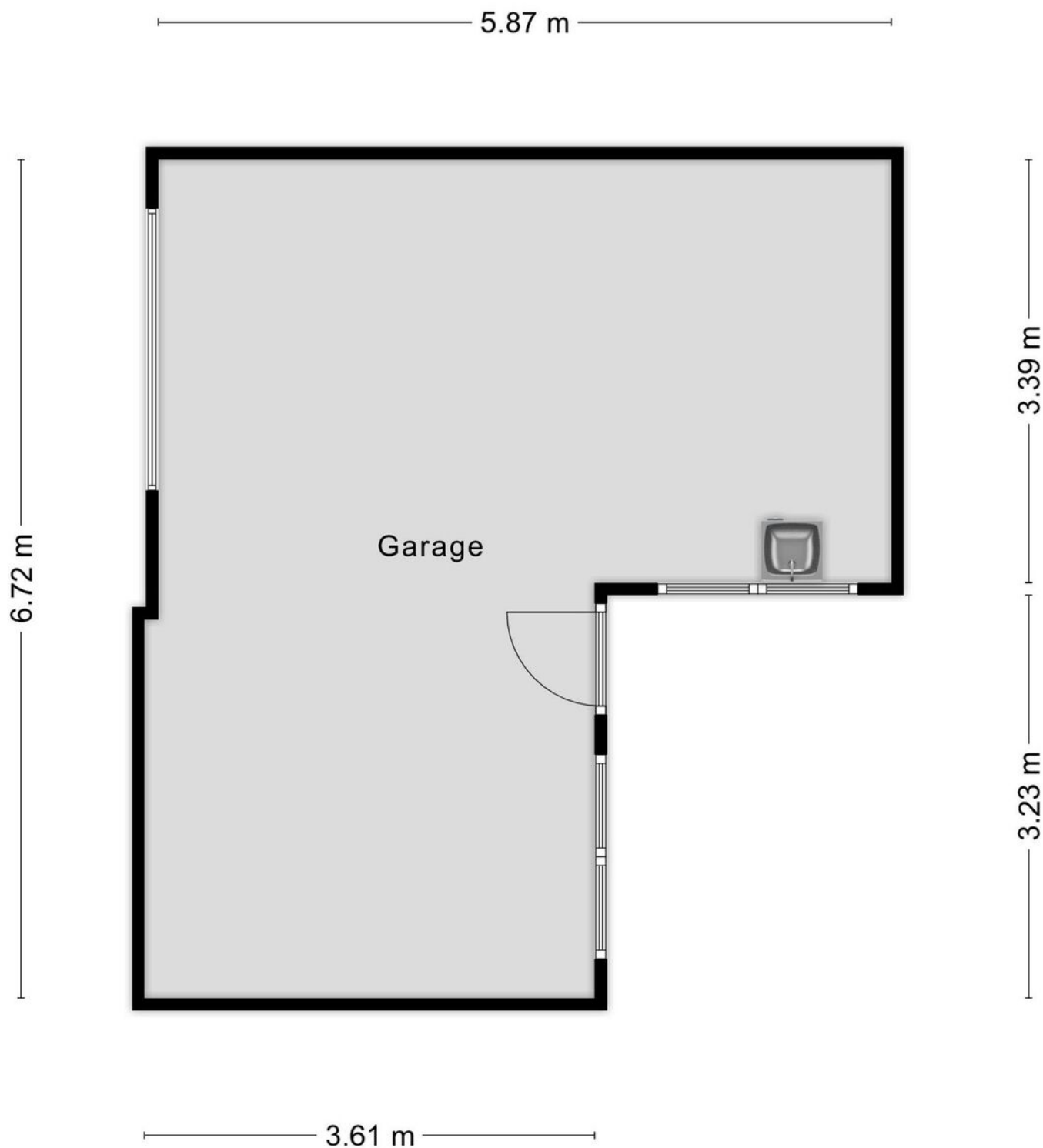
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



# Kadastrale kaart

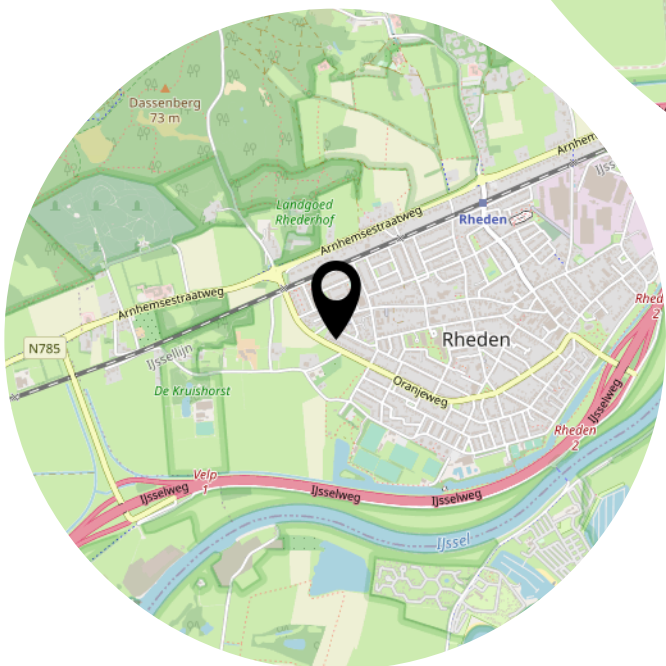
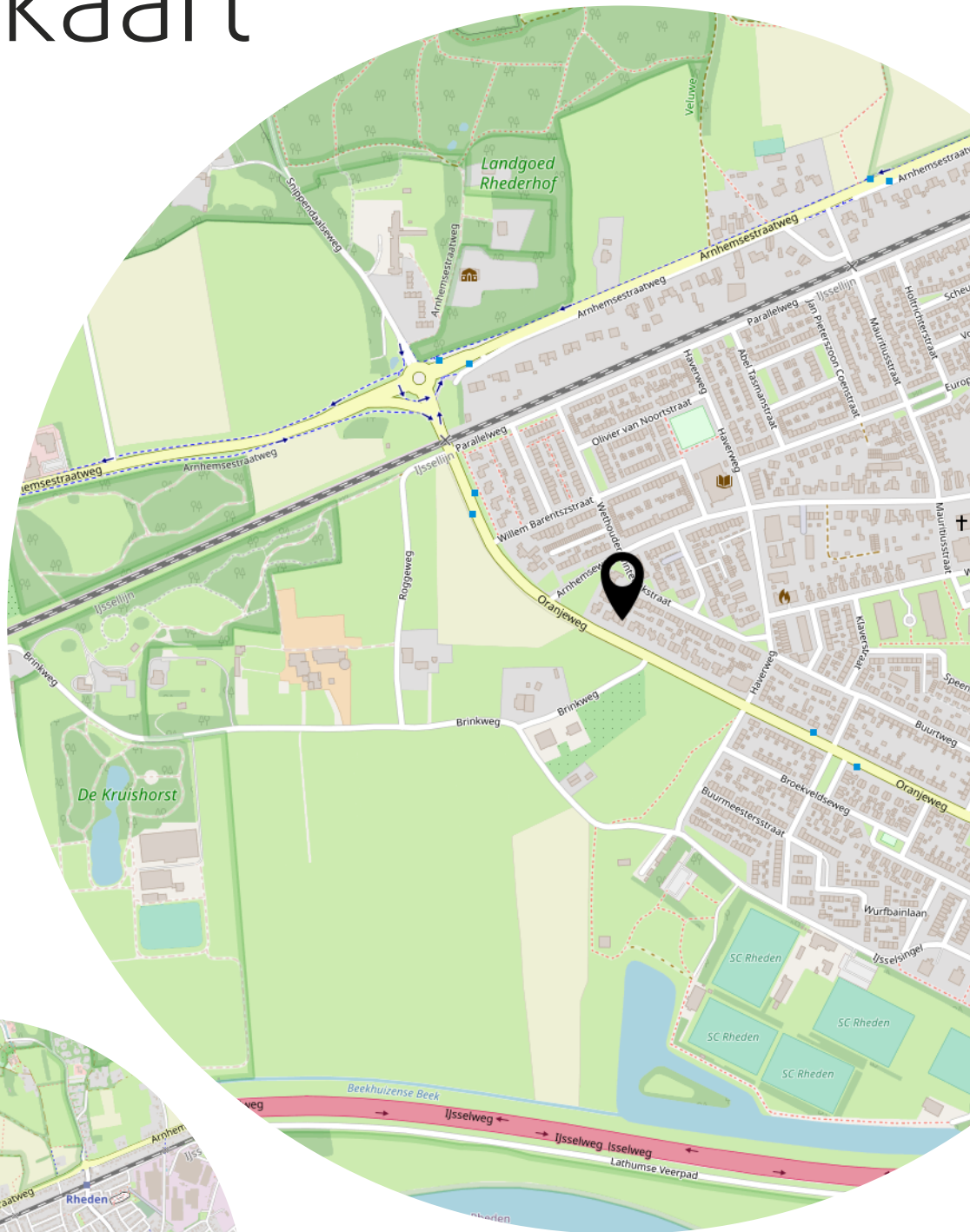
Kadastrale kaart

Uw referentie: Oranjeweg 212 Rheden



<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <table border="0"><tr><td>Kadastrale gemeente</td><td>Rheden</td></tr><tr><td>Sectie</td><td>D</td></tr><tr><td>Perceel</td><td>5653</td></tr></table>	Kadastrale gemeente	Rheden	Sectie	D	Perceel	5653	
Kadastrale gemeente	Rheden								
Sectie	D								
Perceel	5653								
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 oktober 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>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.</p>							

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- 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 40 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.

### **Niet zelf-bewoningsclausule**

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte recentelijk niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden. Verkoper heeft koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt.

Heeft u  
interesse?



Turfstraat 37  
6811 HK Arnhem

026-2053000  
[info@loftmakelaars.nl](mailto:info@loftmakelaars.nl)  
[www.loftmakelaars.nl](http://www.loftmakelaars.nl)