



DOORNENBURG
Hoppenhof 11

Vraagprijs
€ 675.000,- k.k.

 **Loft**
MAKELAARS

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

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
2000

Soort:
eengezinswoning

kamers:
7

Inhoud:
839 m³

Woonoppervlakte:
212 m²

Perceeloppervlakte:
548 m²

Overige inpandige ruimte:
14 m²

Externe bergruimte:
7 m²

Energie label
B



Omschrijving

Deze ruime vrijstaande woning, met een oppervlakte van 212 m², beschikt over voldoende ruimte voor het hele gezin, inclusief 6 slaapkamers, 2 bijkeukens en twee bergingen. Met een oprit die plaats biedt aan maar liefst 5 auto's, is parkeren geen enkel probleem. Achter de woning bevindt zich een handige overkapping in de tuin, ideaal voor ontspanning.

Deze goed onderhouden woning ligt in een rustige en kindvriendelijke buurt, op slechts 3 minuten van de uiterwaarden, de Waal, het natuurgebied 'De Klompenwaard', en de dorpskern van Doornenburg. Met vrij uitzicht aan de voorzijde geniet je van een aangename en groene omgeving. Voor natuurliefhebbers is deze locatie ideaal: je woont aan de rand van het natuurgebied Geldersche Poort, een prachtig riviereengebied met wilde paarden, runderen, en wandelpaden langs de Waal. Kasteel Doornenburg en Fort Pannerden liggen vlakbij, waar je een stukje geschiedenis kunt beleven en kunt genieten van een kop koffie. Doornenburg zelf is een rustig dorp met gezellige straatjes, omgeven door natuur en water, en de Linge biedt mogelijkheden voor kanoën en suppen. Daarnaast zijn Arnhem en Nijmegen gemakkelijk met de auto te bereiken.

De voormalige garage is omgebouwd tot een praktische bijkeuken en een berging, maar kan indien gewenst worden teruggebracht naar zijn oorspronkelijke staat. De tuin is rondom, verzorgd en voorzien van een vrijstaande houten berging, evenals een sfeervolle overkapping.

Indeling begane grond:

De begane grond heeft een functionele indeling. Bij binnenkomst kom je in de hal met een meterkast die is uitgerust met een uitgebreide installatie inclusief aardlekbeveiliging en een glasvezelaansluiting. Hier bevindt zich ook de trapopgang naar de tweede verdieping, een toiletruimte met fonteintje, een handige provisiekast en toegang tot de woonkamer, berging (voorheen garage) en een van de bijkeukens.

De woonkamer is royaal en geniet van natuurlijk licht dankzij ramen aan zowel de voor- als achterzijde en aan de zijkant. Via een schuifpui heb je directe toegang tot de achtertuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Grenzend aan de woonkamer bevindt zich de woonkeuken, compleet met diverse inbouwapparatuur. Twee bijkeukens zijn handig gesitueerd naast de woonkeuken, waar je niet alleen de witgoed aansluitingen vindt, maar ook de cv-ketel. De tweede bijkeuken biedt tevens toegang tot de berging aan de voorzijde, terwijl beide bijkeukens een doorgang hebben naar de achtertuin.

Indeling eerste verdieping:

Op de eerste verdieping van deze woning vind je een ruime overloop met een trapopgang naar de tweede verdieping. Er zijn 4 zeer grote slaapkamers, elk voorzien van een dubbel dakraam voor voldoende lichtinval. Daarnaast is er een nette badkamer met een ligbad, douchecabine, dubbele wastafel, wandcloset, designradiator en vloerverwarming.

Indeling tweede verdieping:

Op de tweede verdieping is er een overloop met toegang tot een kleine vliering via een luik.

Hier bevinden zich twee slaapkamers, beide met een dakraam, evenals verschillende bergruimten.

Algemeen:

- bouwjaar 2000
- woonoppervlakte: 212 m²
- inpandige berging (voormalige garage): 14 m²
- perceeloppervlakte: 548 m²
- inhoud: 839 m³
- berging achtertuin: 7 m²

Bijzonderheden:

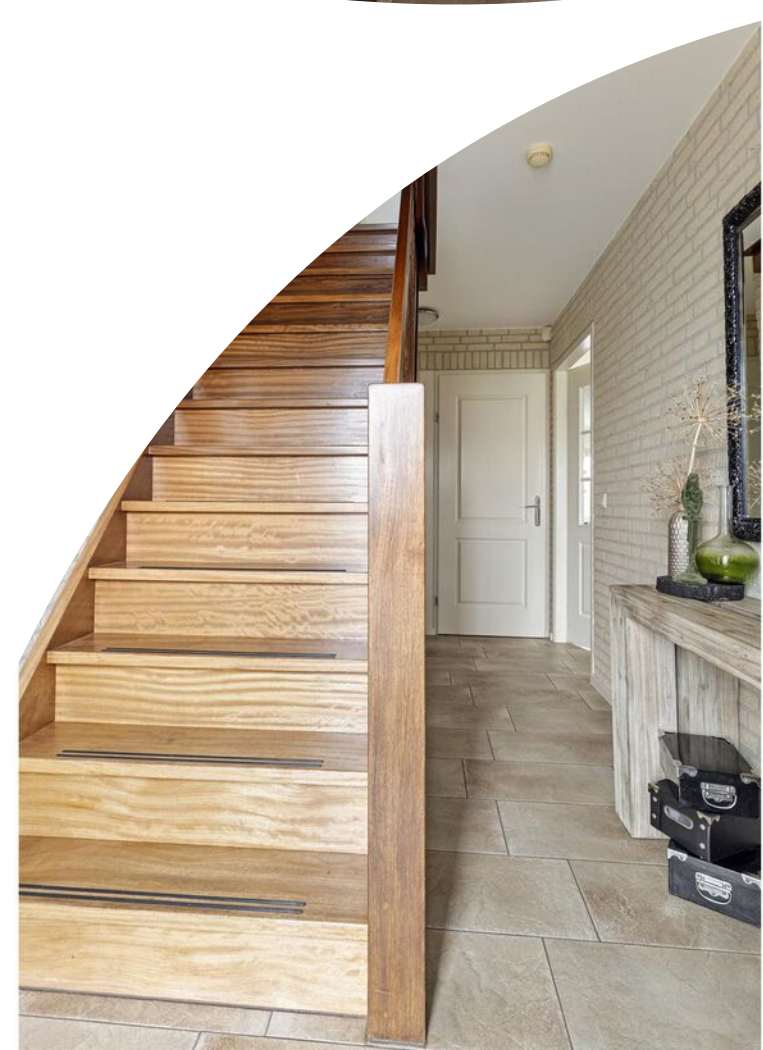
- Energielabel B, hierna zijn de zonnepanelen en de airco's geplaatst
- voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie
- 16 zonnepanelen (2020)
- 3 airco's (2020)
- Begane grondvloer grotendeels (m.u.v. de berging en 1e bijkeuken aan de voorzijde) voorzien van vloerverwarming
- badkamer voorzien van vloerverwarming
- hardhouten (gevel) kozijnen met draai-/valramen en HR++ glas (m.u.v. de voordeur, dit is enkel glas)
- keramische dakpannen en onderhoudsarme (Trespa) aftimmeringen
- natuurstenen vensterbanken en lekdorpels
- alarm- en camera installatie
- overkapping en vrijstaande berging in de achtertuin
- 6 slaapkamers, 2 bijkeukens, 2 bergingen, oprit voor 5 auto's
- Tuin rondom waardoor je de hele dag kunt genieten van zowel de zon als de schaduw
- mechanische ventilatie op de toilet en badkamer





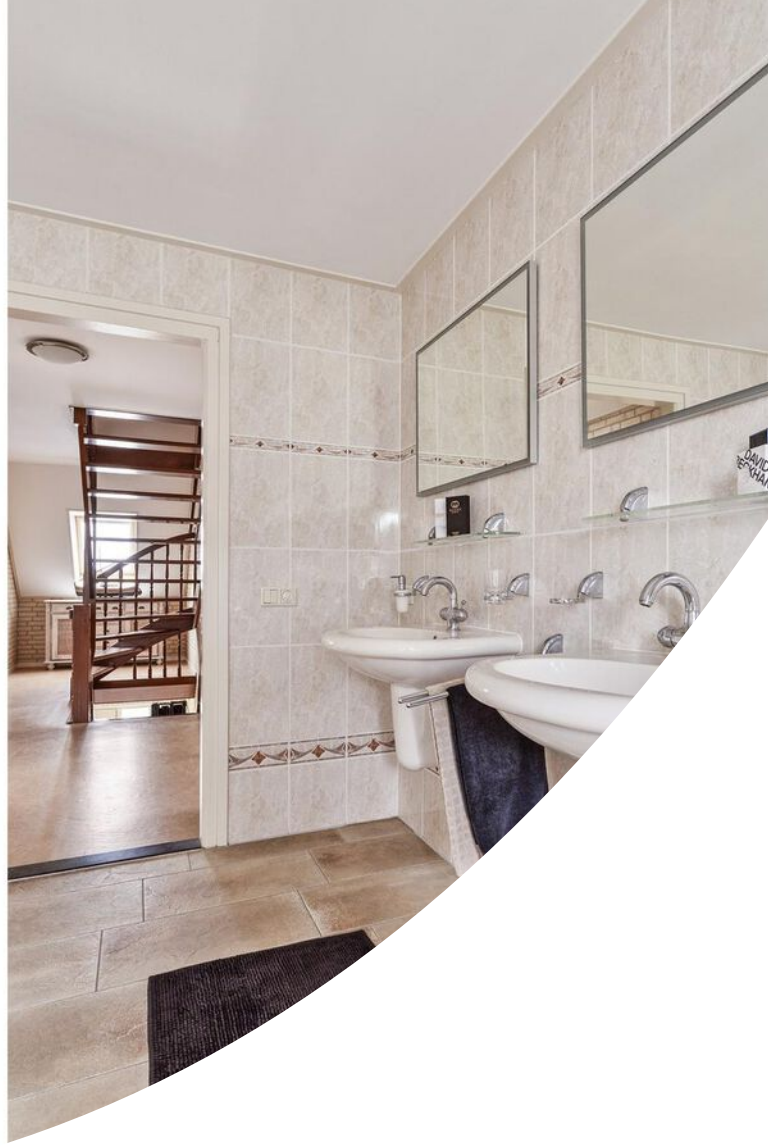




















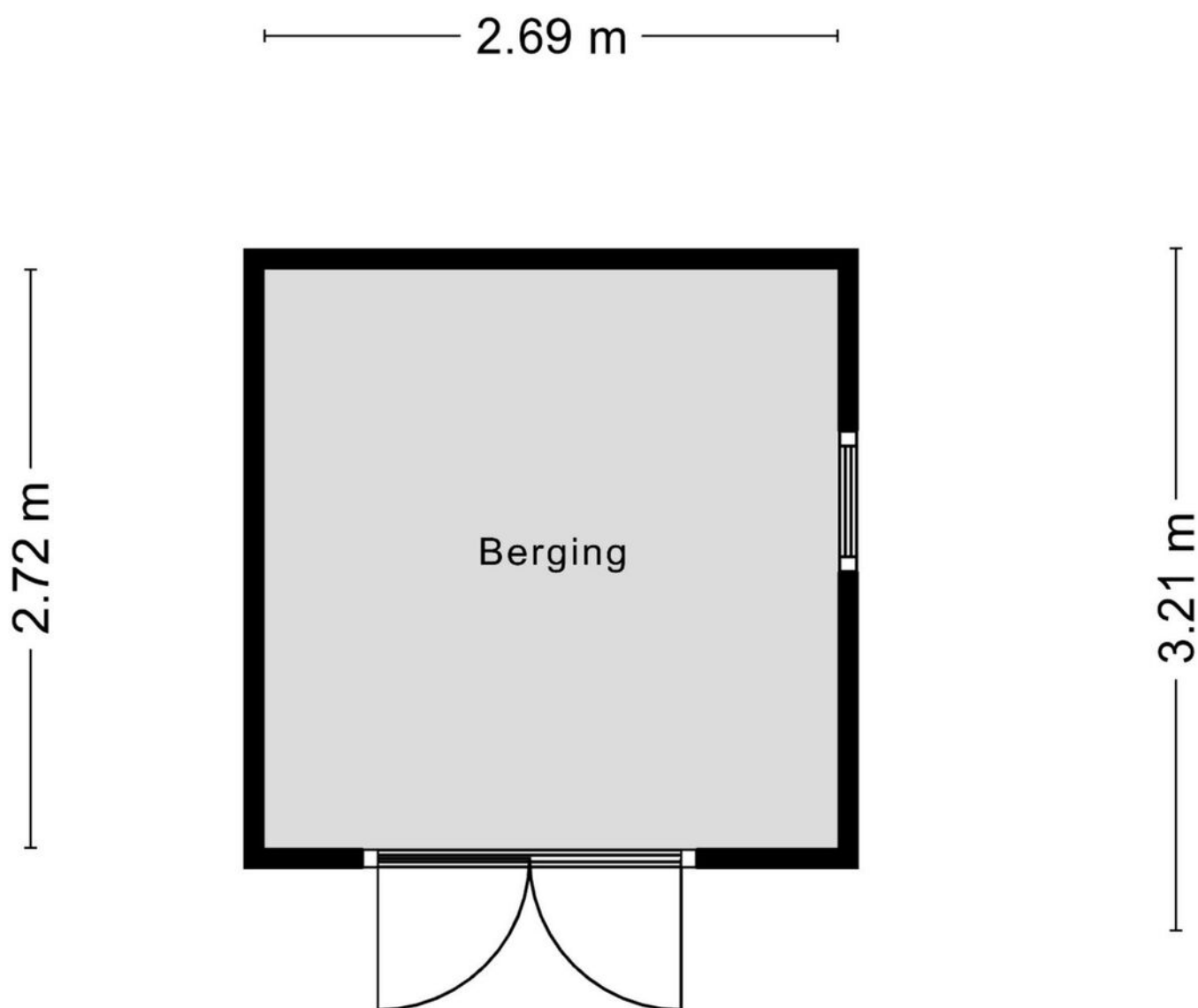




Plattegrond

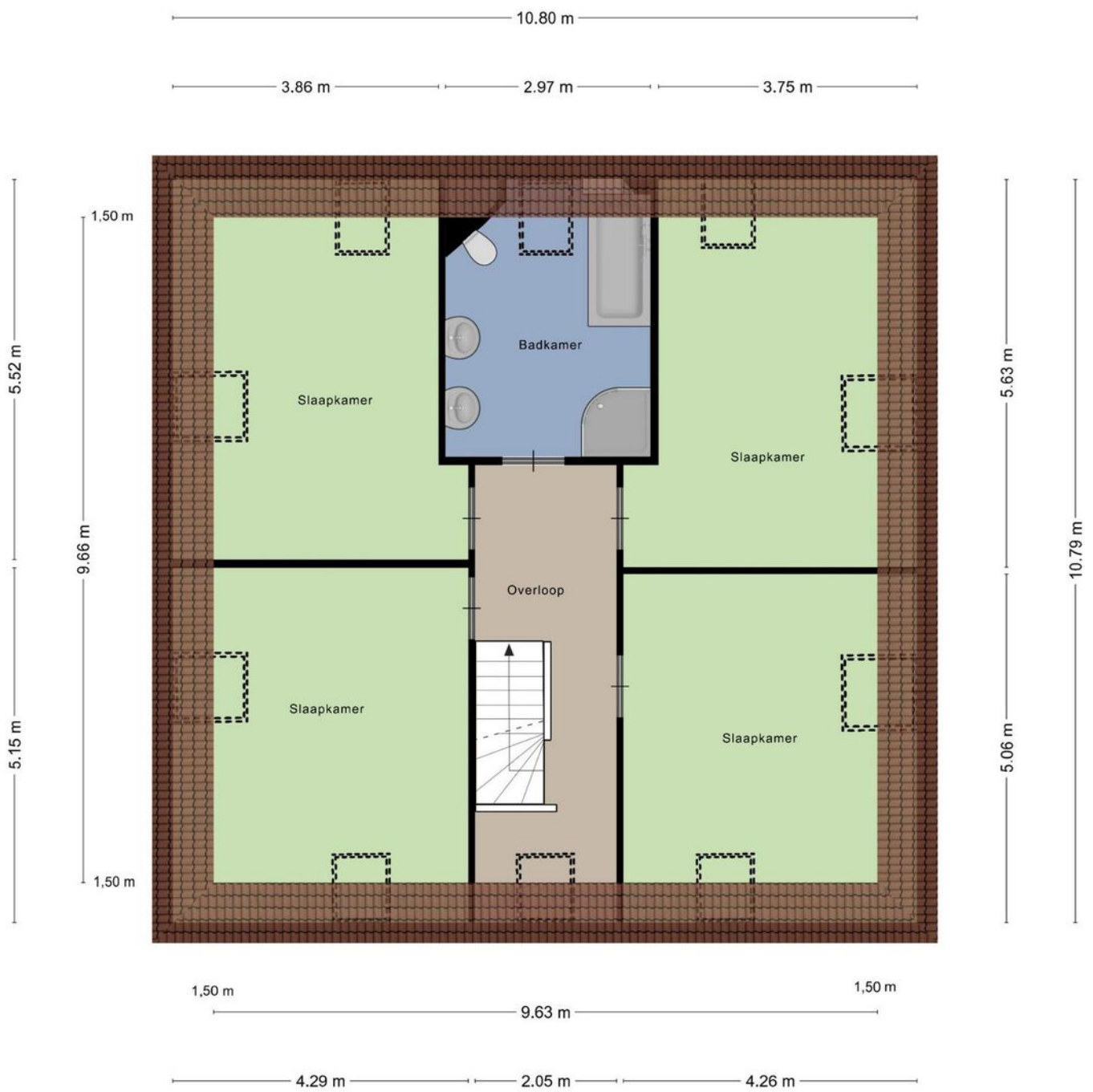


Plattegrond



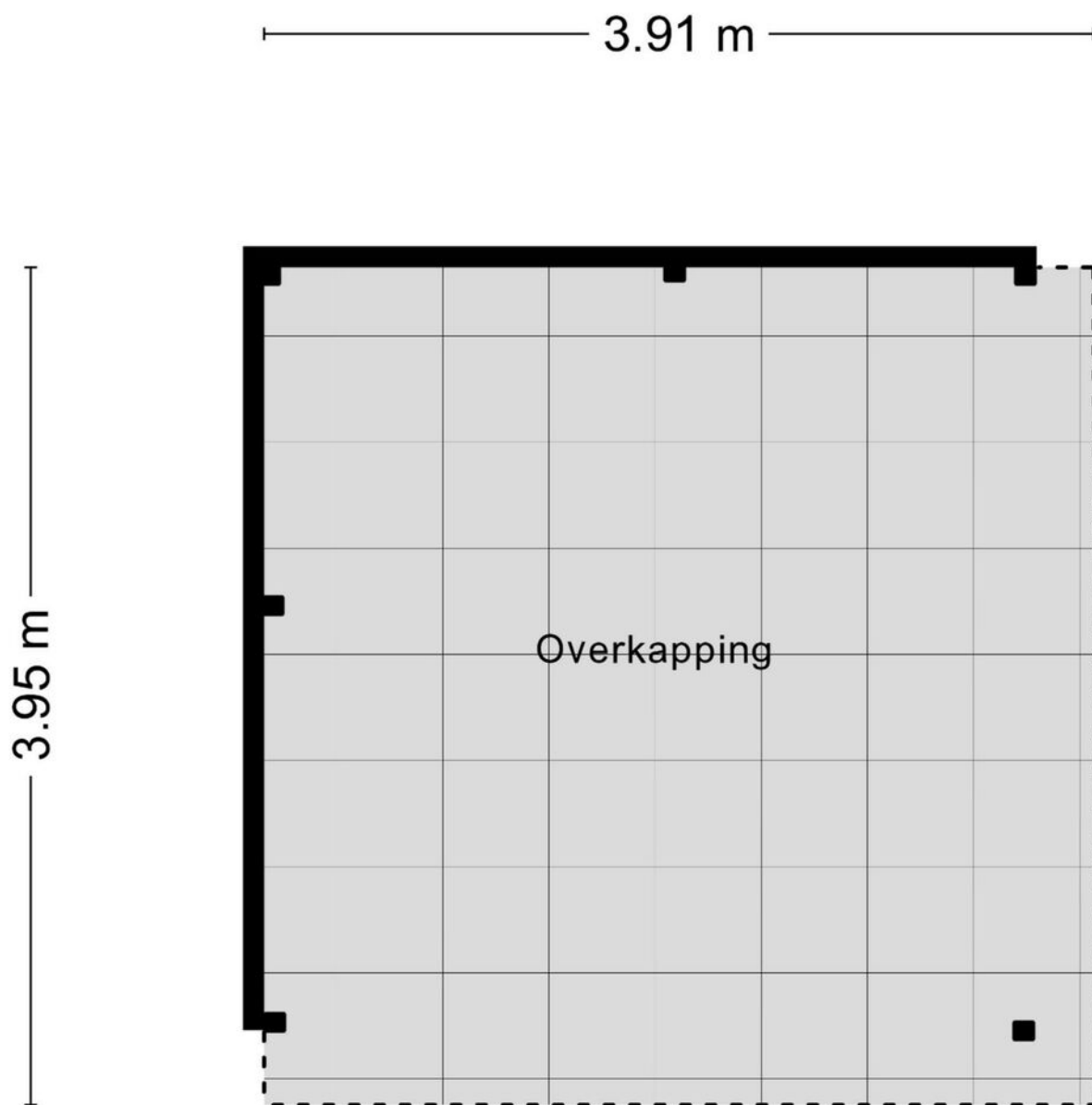
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



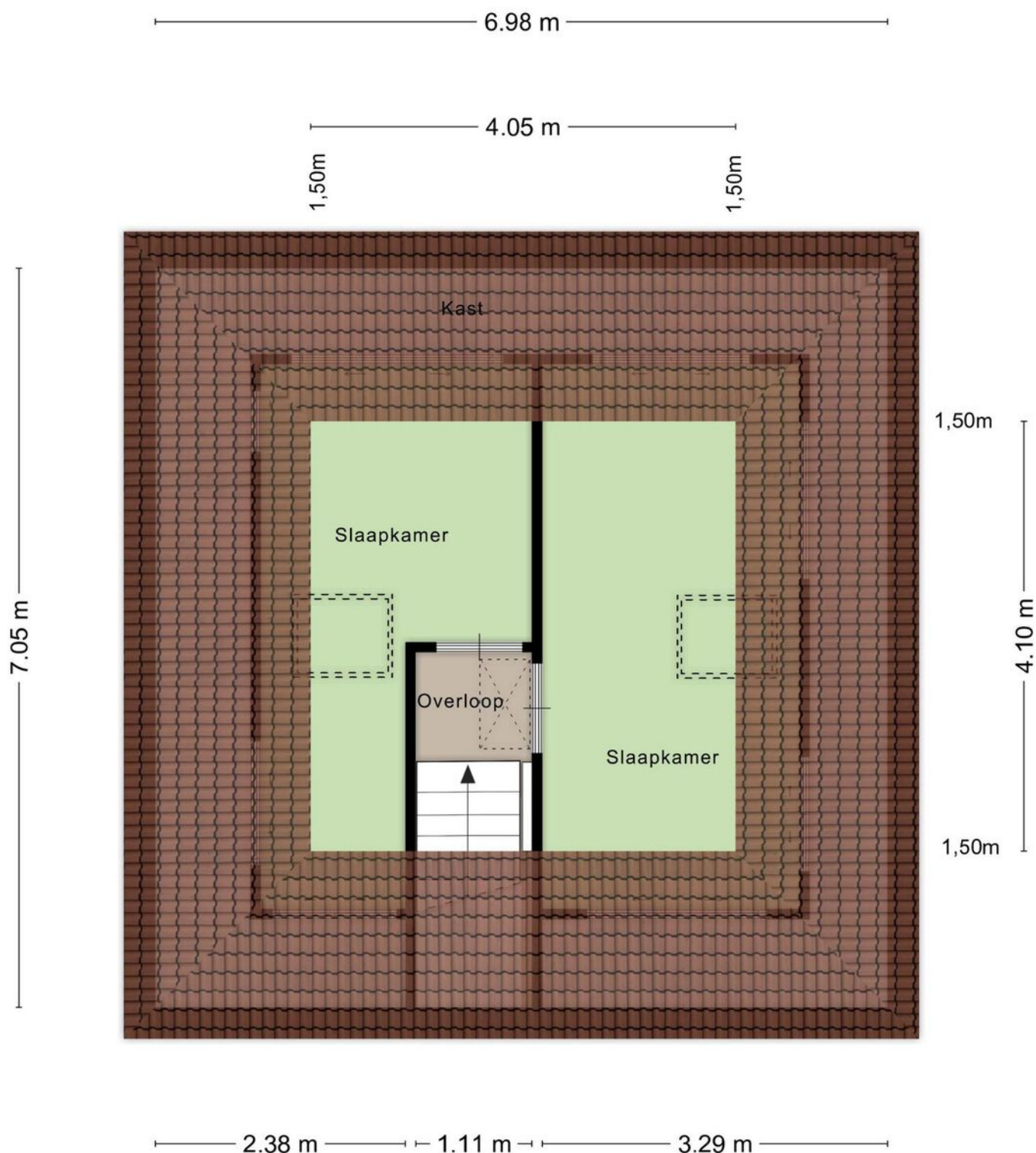
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoppenhof 11

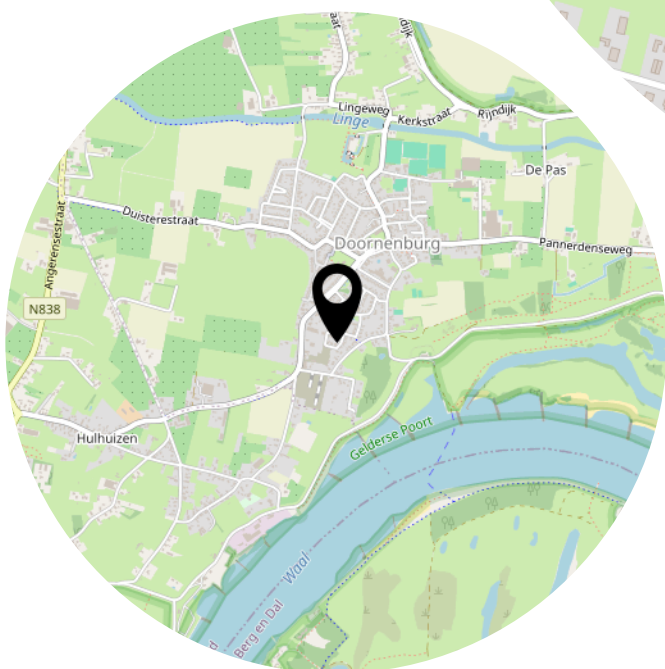
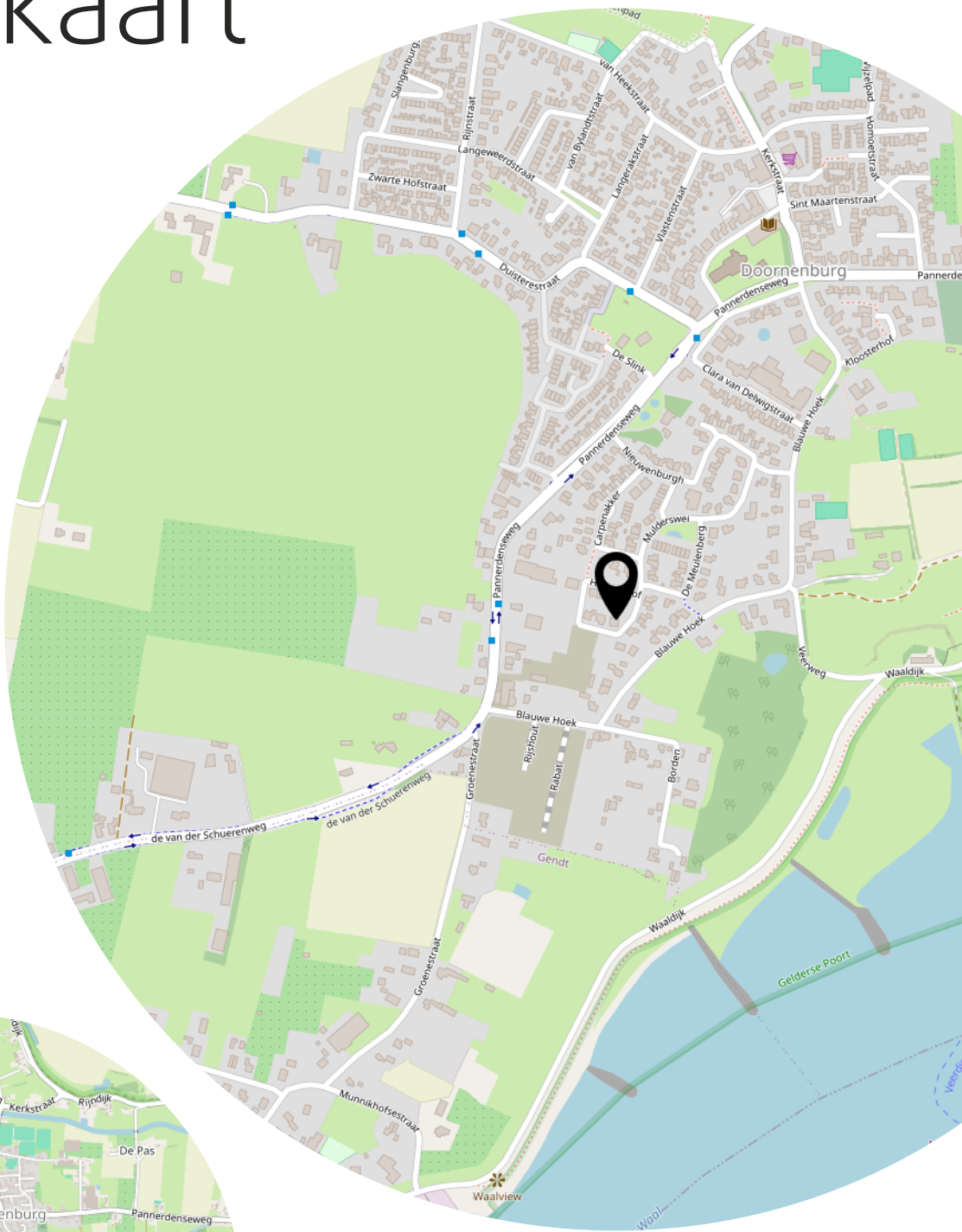


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Doornenburg	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3357	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 april 2024
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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- ikea kasten op 3 slaapkamers + vooraadkasten			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- marmoleum bovenverdieping	X		
- zeil slaapkamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
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		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
overkapping in tuin	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (sier)hek	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.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 20 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.

Machtiging notaris

Verkoper machtigt hiermee de notaris, voornoemd, aan Loft Makelaars te Arnhem, welke optreedt voor verkoper, een conceptakte alsmede een afrekening te zenden. Verkoper machtigt de aangewezen notaris onherroepelijk het aan de makelaar verschuldigde totale courtagebedrag en alle overige door de verkoper aan de makelaar volgens bemiddelingsopdracht verschuldigde kosten bij het passeren van de leveringsakte uit te betalen aan Loft Makelaars te Arnhem.

Heeft u
interesse?



Turfstraat 37
6811 HK Arnhem

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