



DUIVEN
Kraanvogelstraat 7

Vraagprijs
€ 325.000,- k.k.

 **Loft**
MAKELAARS

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

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
1980

Soort:
eengezinswoning

kamers:
5

Inhoud:
388 m³

Woonoppervlakte:
109 m²

Perceeloppervlakte:
137 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
15 m²

Externe bergruimte:
5 m²

Energie label
B



Omschrijving

Deze goed onderhouden tussenwoning van 109 m² biedt 4 slaapkamers, is goed geïsoleerd (energielabel B), heeft 2 overkappingen in de achtertuin en beschikt over een vrijstaande berging.

Locatie

Deze tussenwoning bevindt zich in een rustige eenrichtingsstraat en heeft aan de achterzijde een grote groenstrook met een speeltuintje. In de buurt vind je diverse voorzieningen zoals scholen, supermarkten, sportfaciliteiten en gezondheidszorg. Het Hosterpark, een groot recreatiegebied met kinderboerderij, ligt ook in de buurt en biedt nog meer mogelijkheden voor ontspanning en recreatie. De wijk is goed bereikbaar met zowel de auto als het openbaar vervoer. Het treinstation van Duiven ligt op loopafstand, en er zijn goede verbindingen naar Arnhem en andere omliggende steden.

Indeling

Begane grond:

Bij binnenkomst betreed je de hal, waar zich de meterkast, de moderne toiletruimte en de trapgang bevinden. Vanuit de hal zijn de woonkamer en keuken toegankelijk. De tuingerichte woonkamer grenst aan een terrasoverkapping, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Aan de voorzijde grenst de moderne halfopen keuken aan de woonkamer, compleet met diverse inbouwapparaten.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevindt zich de overloop met de trap naar de tweede verdieping, waar drie slaapkamers zijn gesitueerd. De badkamer is uitgerust met een wastafel, douchehoek, toilet en wasmachineaansluiting.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en beschikt over een overloop met cv-opstelling en een vierde slaapkamer.

Tuin

Dankzij de ligging van de achtertuin op het zuidwesten kun je de hele dag genieten van de zon. Aangrenzend aan de achterzijde van de woning bevindt zich een sfeervolle houten overkapping, uitgerust met elektra. Deze overkapping biedt beschutting en privacy. Daarnaast is er achter in de tuin een berging en een tweede overkapping geplaatst.

Kenmerken:

- Woonoppervlakte: 109 m²
- Berging: 5 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte: 15 m²
- Inhoud: 388 m³
- Perceel: 137 m²
- Bouwjaar: 1980

Bijzonderheden:

- Energielabel B
- Geheel isolerende beglazing (HR++ glas en dubbel glas)
- Geheel voorzien van gevel en dakisolatie
- Berging in de achtertuin
- Overkapping/veranda in de achtertuin voorzien van elektra: 2020
- Tweede overkapping
- Moderne keuken voorzien van inbouwapparatuur: 2020
- Moderne toilet: 2023
- Voorzien van kunststof kozijnen: 2019
- Voorzien van glasvezelaansluiting
- Voorzien van mechanische ventilatie
- Tuin op het zuidwesten
- Vrij parkeren
- Remeha HR cv-combiketel (eigendom) bouwjaar ca 2021, voorbereid op hybride (via app te bedienen)
- Diverse ramen zijn voorzien van horren
- Moderne nieuwe meterkast: eind 2019







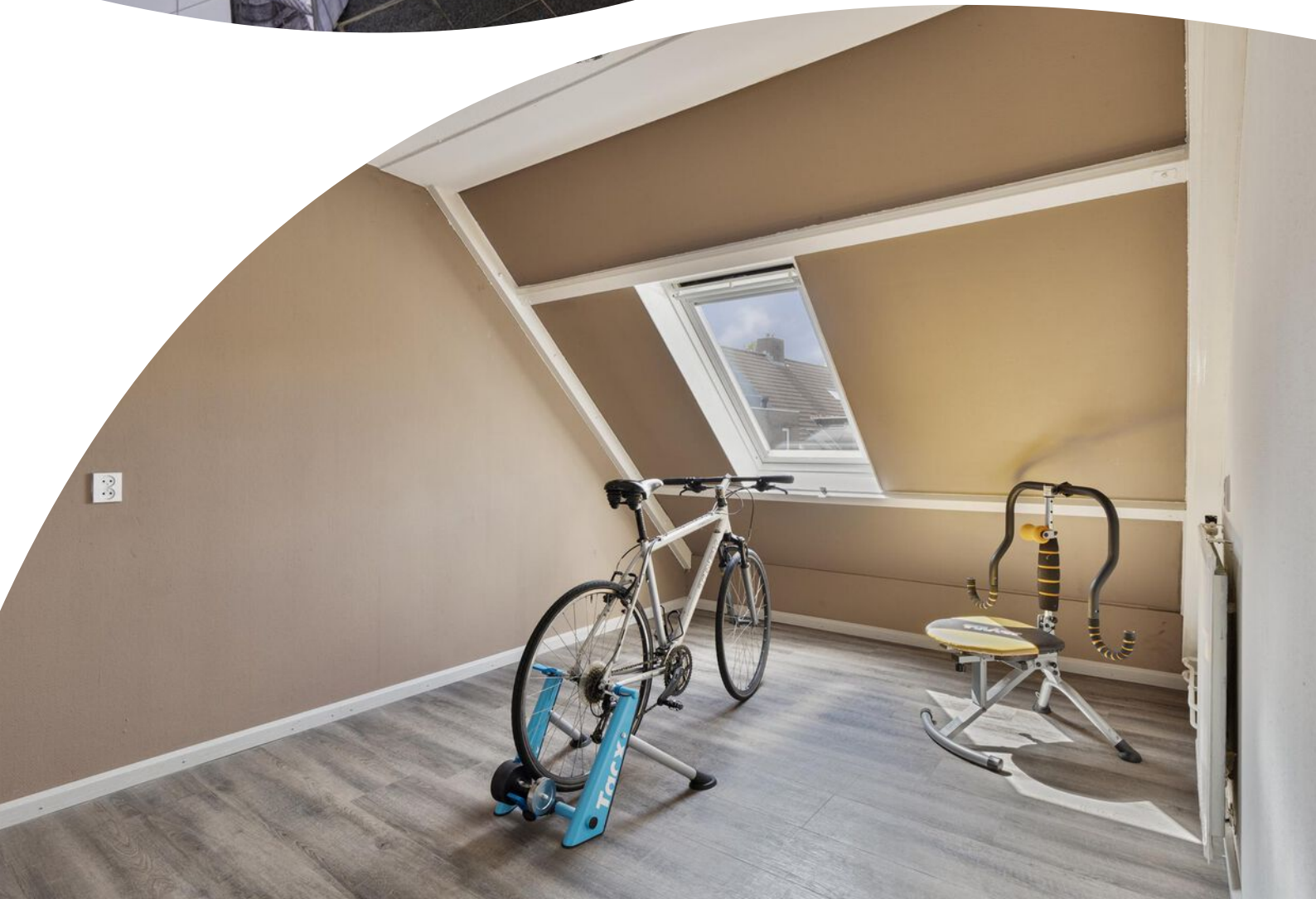


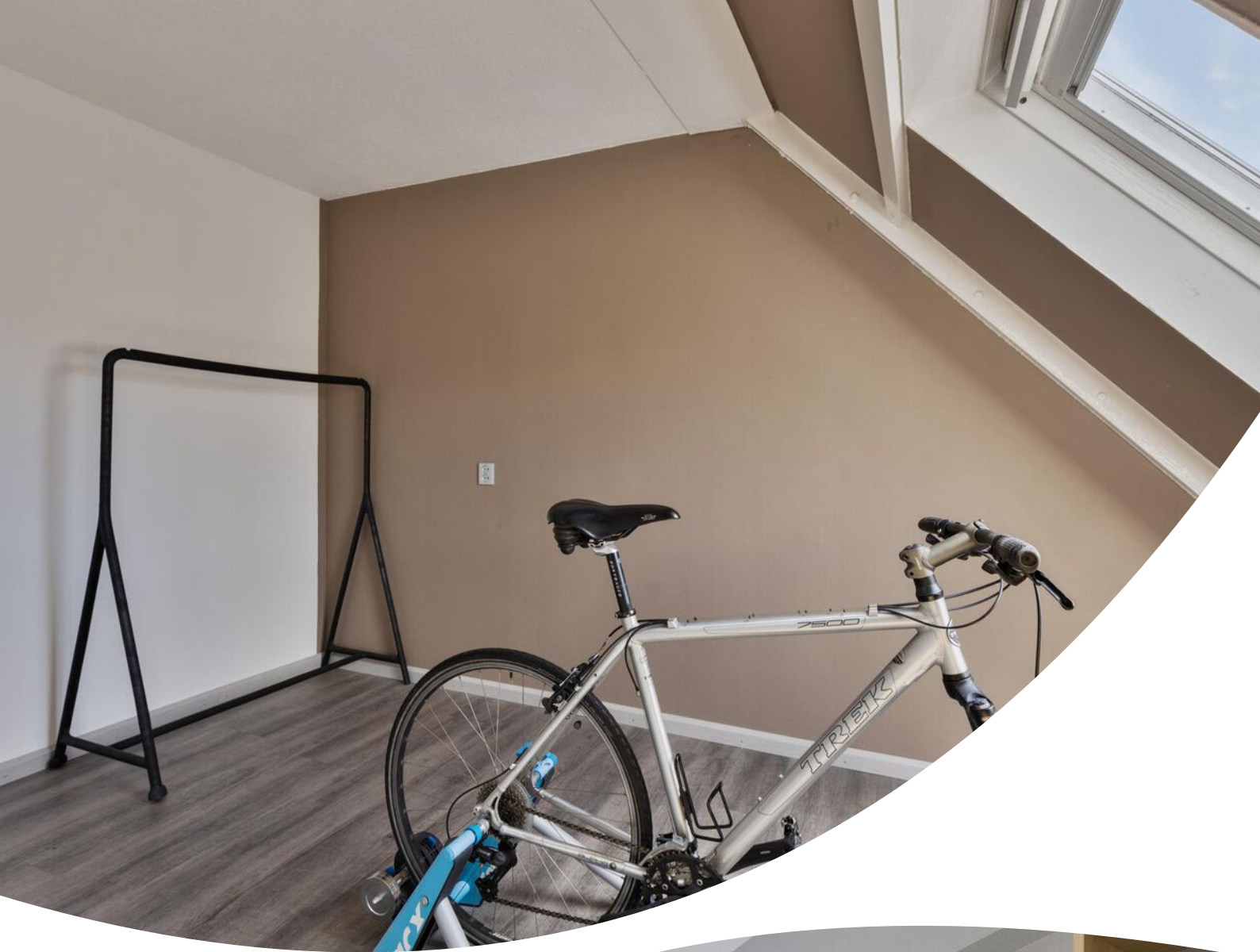














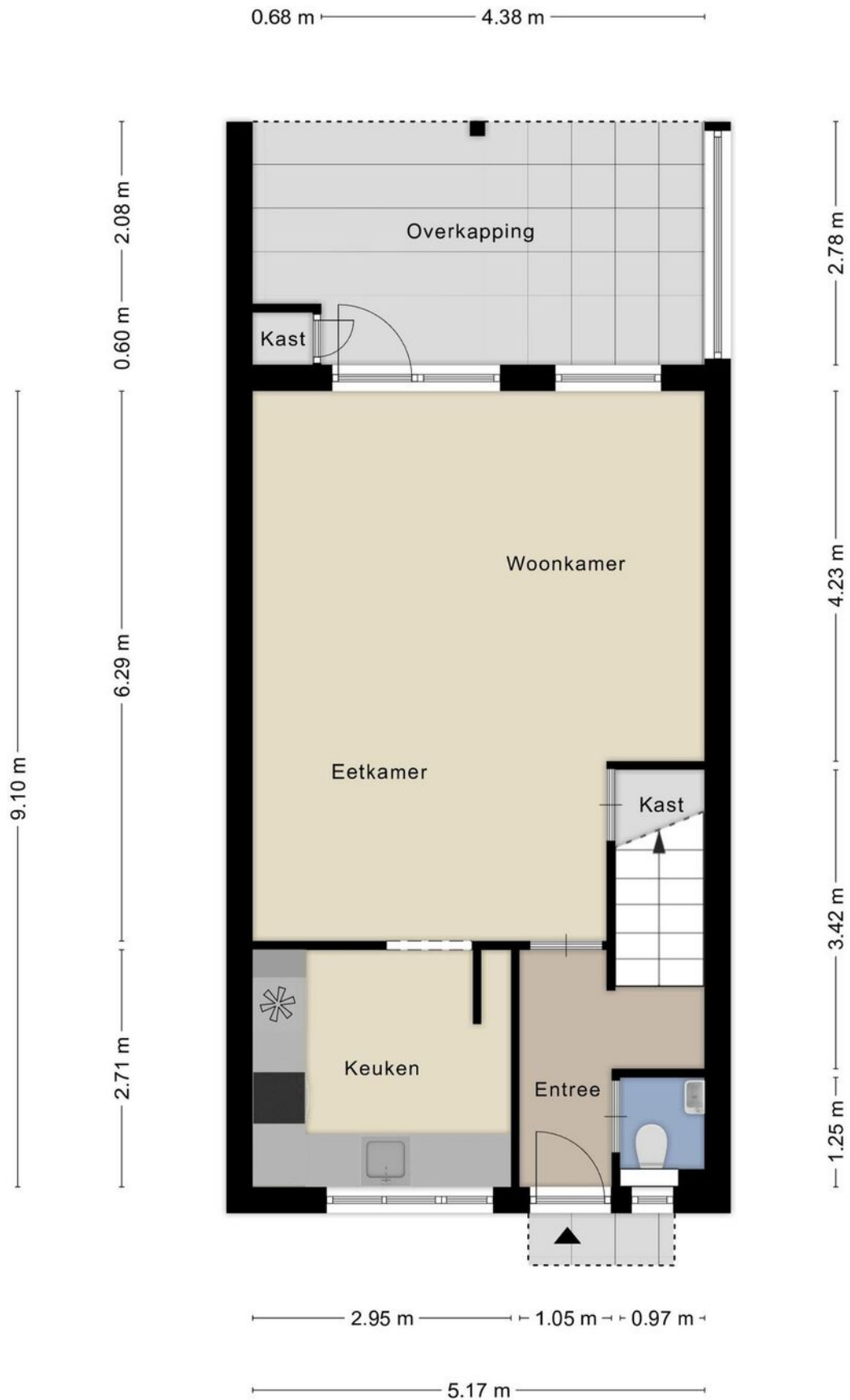








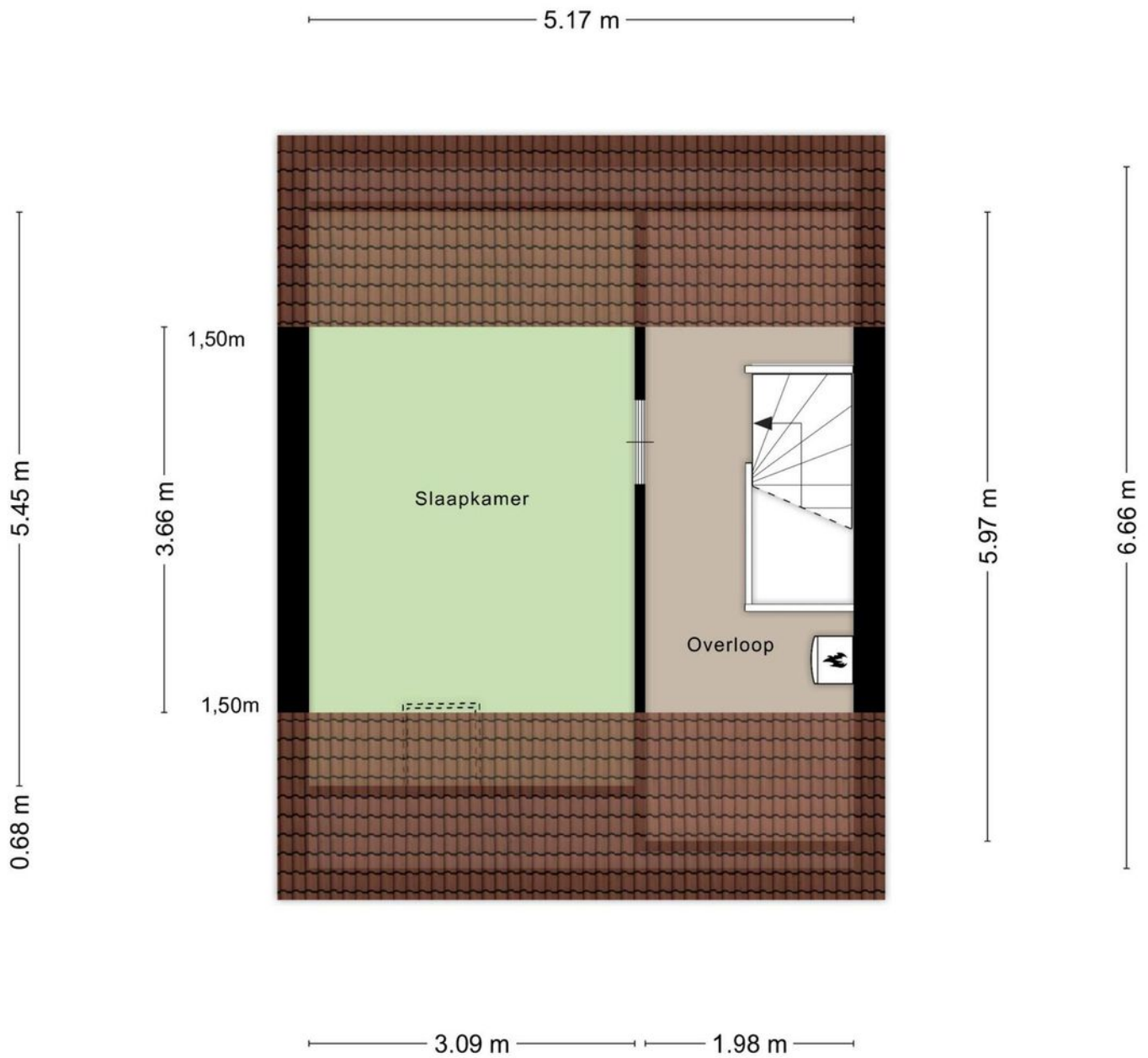
Plattegrond



Plattegrond

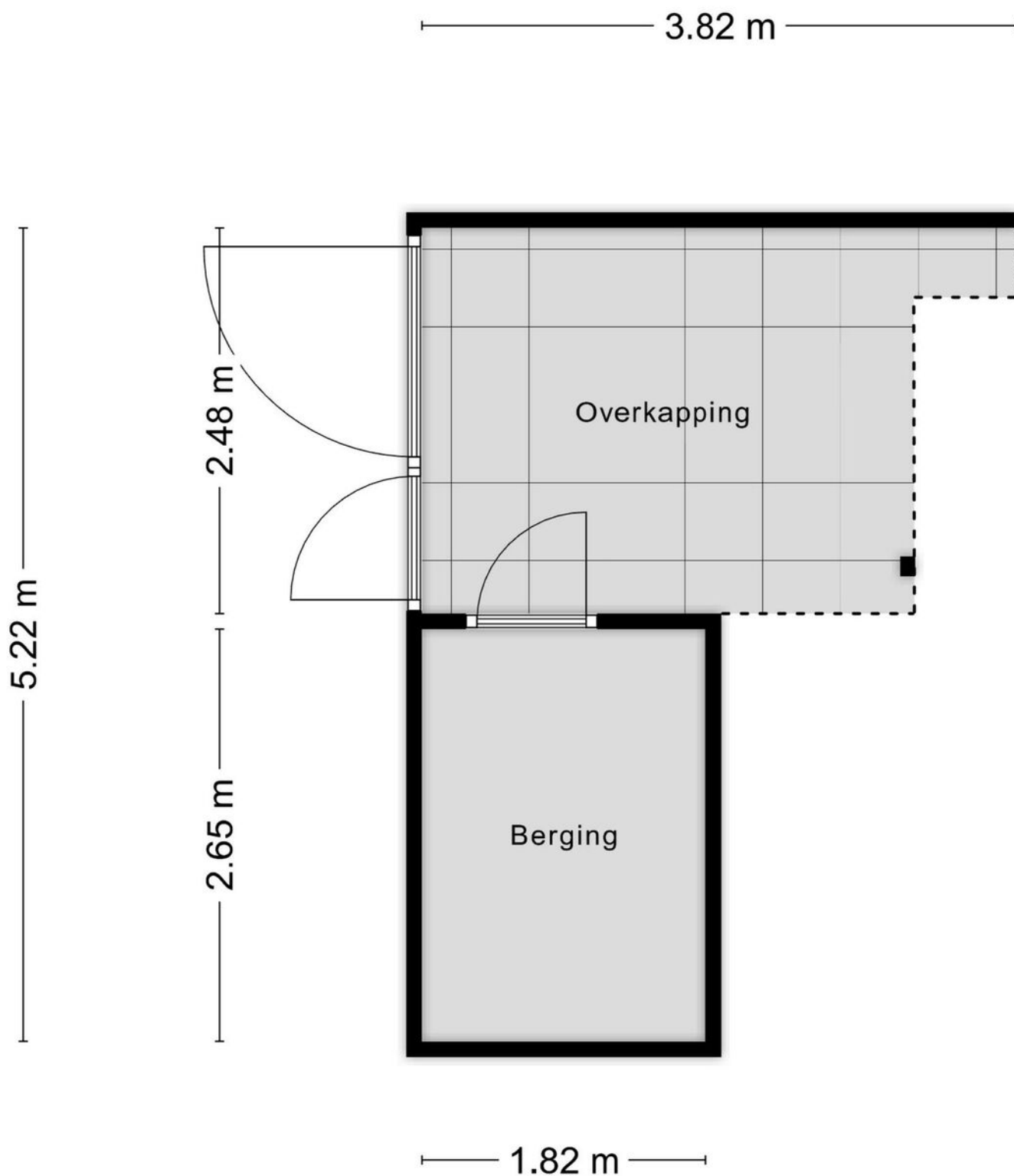


Plattegrond



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

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: Kraanvogelstraat 7



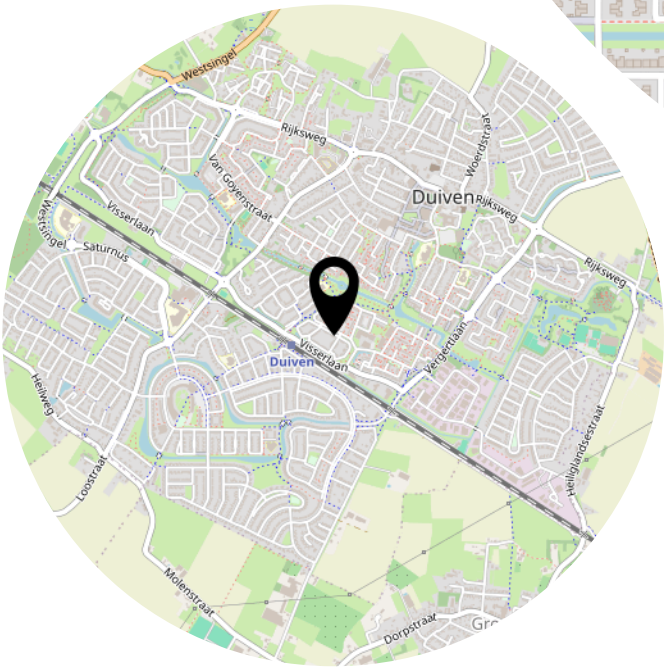
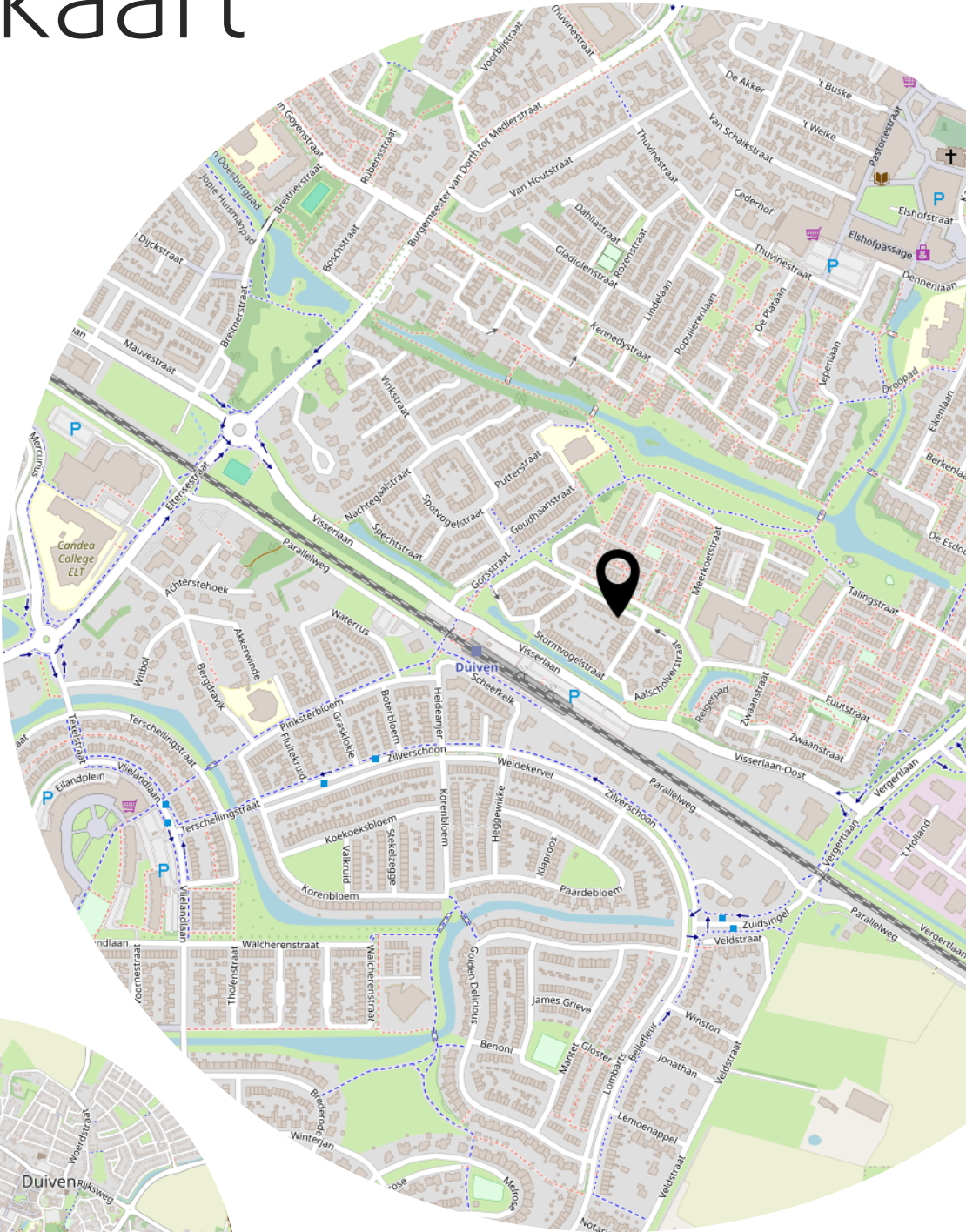
12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Duiven
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	E
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	4634
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 juni 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	
-			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kamer/trap kast	X		
- Kapstok	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- overgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- Begane grond. Core tec PVC Clickvloer	X		
Overig, te weten			
- Zolder kast	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Planten potten en bakken		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- 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 30 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