



WESTERVOORT
De Ganzenpoel 27

Vraagprijs
€ 395.000,- k.k.

 **Loft**
MAKELAARS

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

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
1985

Soort:
eengezinswoning

kamers:
5

Inhoud:
476 m³

Woonoppervlakte:
117 m²

Perceeloppervlakte:
280 m²

Overige inpandige ruimte:
18 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
13 m²

Energie label
A



Omschrijving

Deze ruime hoekwoning, gelegen in een rustige en kindvriendelijke buurt in Westervoort, biedt volop mogelijkheden voor uitbreiding en aanpassing naar wens. Dankzij de aangrenzende garage aan de zijkant kun je eenvoudig de woonkamer vergroten, terwijl het verwijderen van de muur tussen de keuken en woonkamer zorgt voor een ruimtelijk, open geheel. De woning beschikt over vier slaapkamers en een royale zij- en achtertuin - een ideale gezinswoning met tal van uitbreidingsmogelijkheden!

Ligging:

De woning is ideaal gelegen op korte loop- en fietsafstand van diverse voorzieningen zoals scholen, winkels en sportfaciliteiten. Daarnaast ligt Westervoort strategisch nabij Arnhem, waardoor bewoners eenvoudig kunnen genieten van een breder aanbod aan culturele voorzieningen, uitgebreide winkelmogelijkheden en het uitgaansleven. Deze combinatie van een rustige, kindvriendelijke woonomgeving met de nabijheid van stedelijke gemakken maakt de locatie aantrekkelijk voor iedereen die het beste van beide werelden zoekt.

Indeling

Begane grond:

Bij binnenkomst kom je in de ruime hal met een garderobe. Deze hal biedt toegang tot het toilet, de meterkast, de woonkamer en de keuken. De keuken is voorzien van inbouwapparatuur en heeft een deur naar de achtertuin. De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en kijkt uit op de straat.

Eerste verdieping:

Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers. De badkamer is uitgerust met een douchecabine, een toilet en een wastafelmeubel.

Tweede verdieping:

Hier bevindt zich de overloop die toegang geeft tot een grote slaapkamer.

Tuin:

De woning beschikt over een voor-, zij- en achtertuin. De achtertuin is gelegen op het noordoosten, is omringd door groen en biedt uitstekende privacy. Aan de zijkant van de woning ligt de garage en aangrenzend een overkapping.

Mogelijkheden:

Deze woning biedt tal van mogelijkheden voor uitbreiding en verbetering. Denk bijvoorbeeld aan het verwijderen van de muur tussen de woonkamer en de keuken, wat zorgt voor een lichte en open leefruimte. Je kunt ook overwegen een deel van de garage bij de woning te betrekken, wat niet alleen de woonkamer vergroot, maar ook ruimte biedt voor een keukeneiland. Een dakkapel kan extra licht en hoogte aan de bovenverdieping toevoegen, wat het wooncomfort verder verhoogt. Daarnaast creëert een uitbouw aan de achterzijde de ideale gelegenheid voor een ruime eetkamer of een gezellige tuinkamer, perfect voor ontspanning en samenzijn met vrienden en familie.

Kenmerken:

- Woonoppervlakte: 117 m²
- Overige inpandige ruimte 18 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte 13 m²
- Inhoud: 476 m³
- Perceel: 280 m²
- Bouwjaar: 1985

Bijzonderheden:

- Energielabel A
- Voorzien van dak-, vloer- en muurisolatie
- Voorzien van dubbel glas
- Voorzien van rolluiken
- Stadsverwarming
- Goede bereikbaarheid via openbaar vervoer en snelwegen
- Rustige en kindvriendelijke omgeving
- Er is geen vragenlijst of lijst van zaken aanwezig
- In de koopakte worden de ouderdomsclausule, niet-zelfbewoningsclausule en "as is, where is"-clausule opgenomen.

































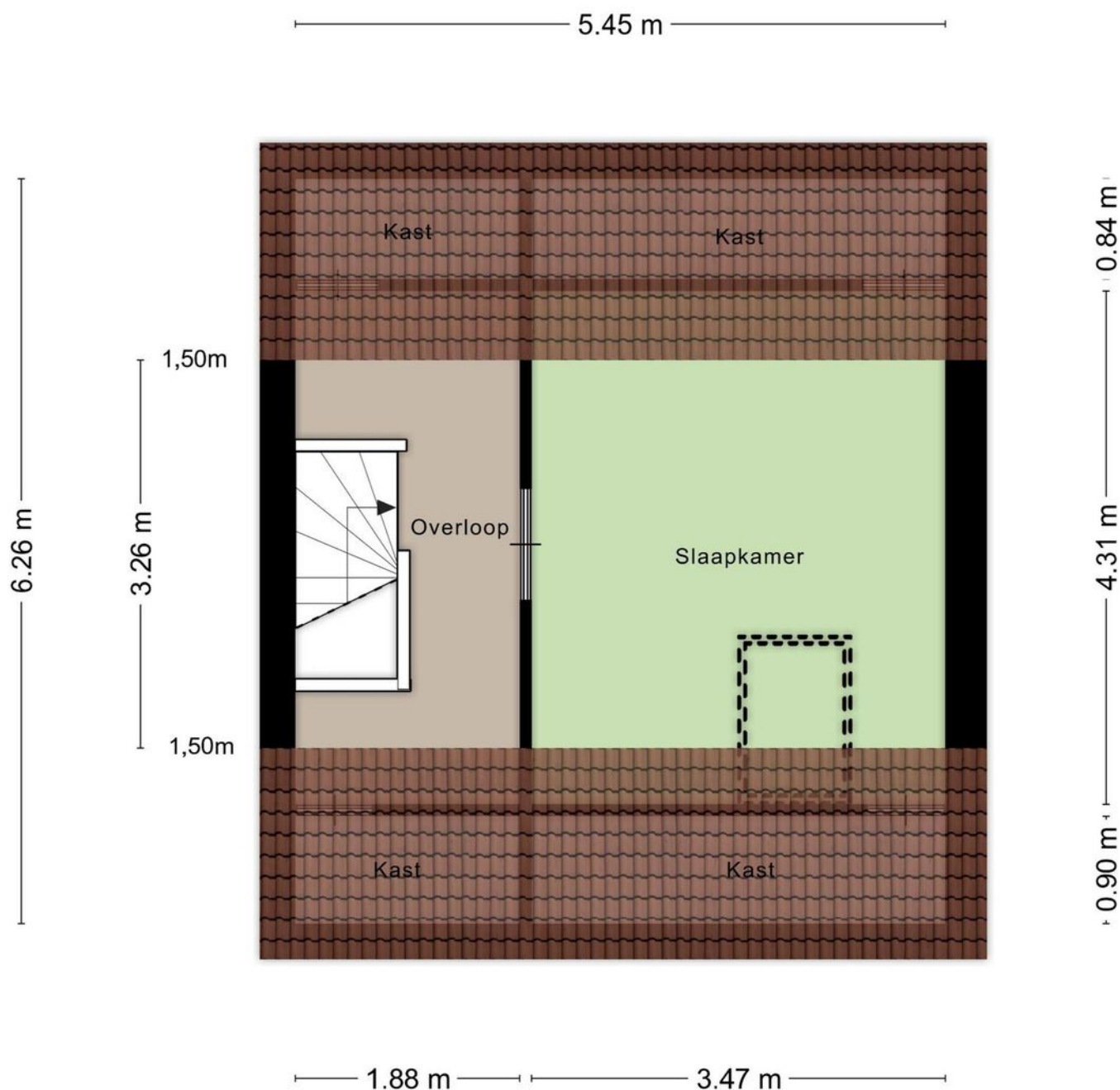
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: 6932LA32Westervoort



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Westervoort

Sectie C

Perceel 1965

kadaster

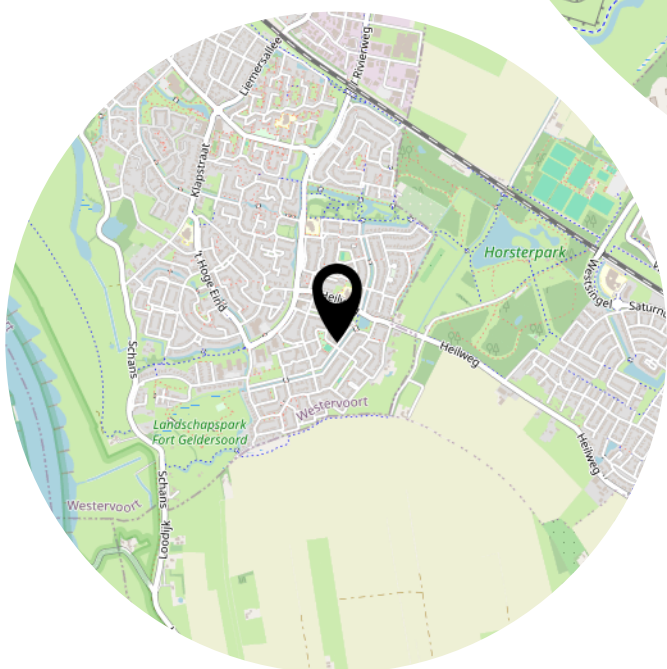
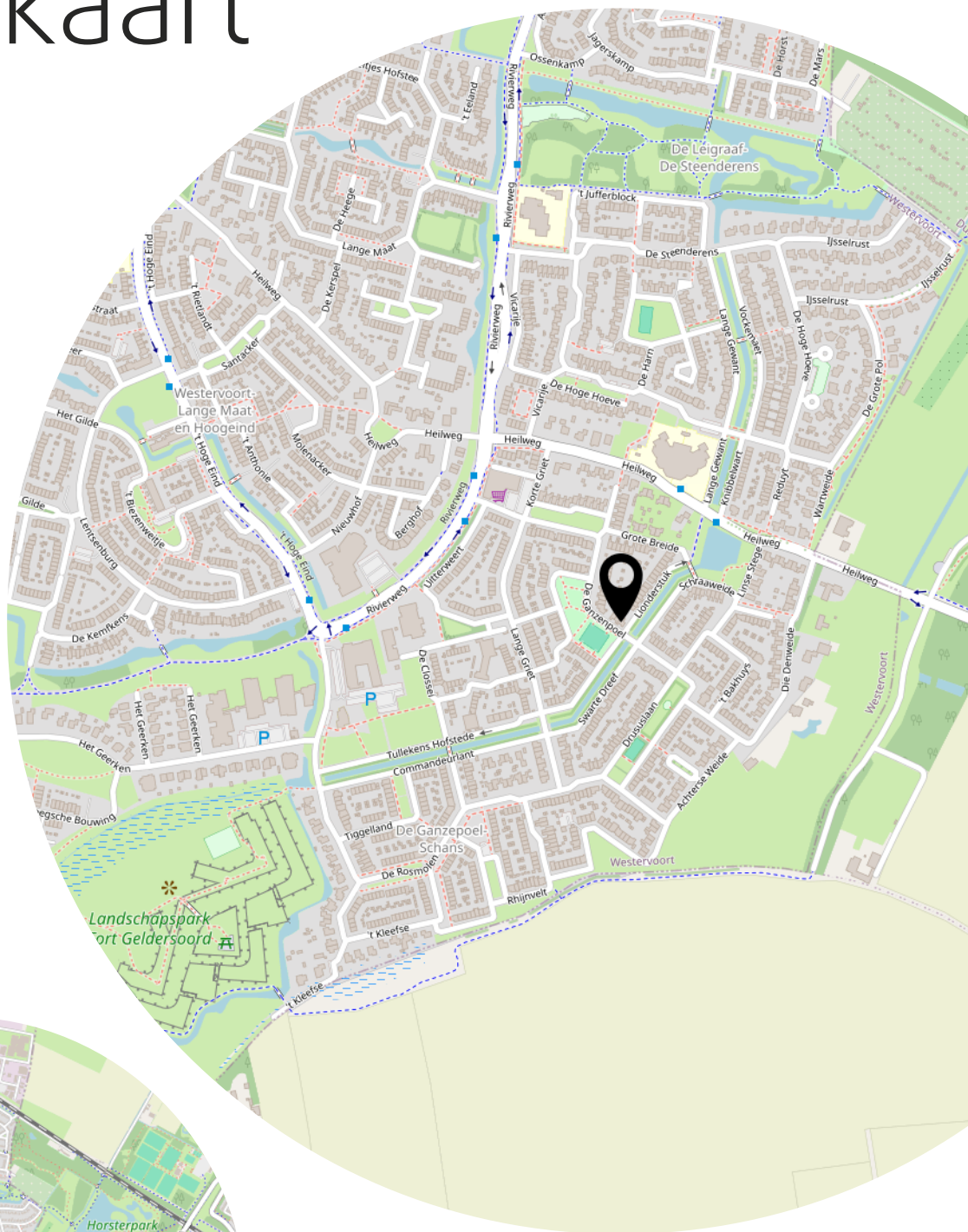
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 oktober 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- rolluiken	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	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		

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.

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.

As Is – Where Is clausule

As Is – Where Is" Verkoper verkoopt het object op basis van het principe "as is, where is". Dit betekent dat verkoper niet in staat voor de bouwkundige, (installatie)technisch, milieukundige en publiek (o.a. bestemmingsplan) / privaatrechtelijke staat van het verkochte en koper verkoper vrijwaart voor eventuele negatieve aspecten hieromtrent en derhalve verkoper hier nimmer op zal aanspreken. Koper accepteert dit en erkent dat hij hier rekening mee heeft gehouden bij bovengenoemde koopprijs.

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