



WESTERVOORT
Mosterdhof 47

Vraagprijs
€ 325.000,- k.k.

 **Loft**
MAKELAARS

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

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1975

Soort:
eengezinswoning

kamers:
6

Inhoud:
476 m³

Woonoppervlakte:
141 m²

Perceeloppervlakte:
143 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
6 m²

Externe bergruimte:
23 m²

Energie label
C

Omschrijving

Gelegen in een kindvriendelijke wijk, op korte afstand van voorzieningen en natuur, biedt deze ruime geschakelde tussenwoning met vijf slaapkamers diverse mogelijkheden. De woning beschikt over 30 zonnepanelen, lichte ruimtes, een moderne keuken en badkamer, grote raampartijen en een onderhoudsvriendelijke tuin op het westen. Hoewel enkele onderdelen van de woning nog afwerking vereisen, biedt dit de nieuwe eigenaar de kans om het geheel naar eigen wensen en inzichten in te richten.

Locatie:

De woning ligt op een centrale locatie in Westervoort, op korte afstand van een winkelcentrum, kinderopvang, scholen, sportfaciliteiten, bushaltes en het NS-station. Natuurliefhebbers kunnen genieten van wandelingen langs de oevers van de IJssel of een bezoek brengen aan Nationaal Park De Hoge Veluwe. Het stadscentrum van Arnhem is binnen 20 minuten fietsen bereikbaar. Dankzij de nabijgelegen uitvalswegen zijn steden zoals Nijmegen, Utrecht en Apeldoorn eenvoudig te bereiken.

Indeling

Begane grond:

Via de overdekte entree kom je in de hal, voorzien van een garderobe, meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. De ruime woonkamer is aan de achterzijde van de woning gesitueerd en biedt veel privacy. Grote raampartijen zorgen voor een lichte, open sfeer. De dubbele openslaande deuren bieden toegang tot de onderhoudsvriendelijke tuin.

De moderne open keuken aan de voorzijde is ingericht met een U-vormig keukenmeubel met greeploze lades, een lichtgrijs werkblad en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Dankzij de raampartijen aan twee zijden profiteert de keuken van een fijne lichtinval.

Eerste verdieping:

De overloop leidt naar vier ruime slaapkamers. Elke kamer is voorzien van een laminaatvloer en voldoende ruimte. Twee van de slaapkamers zijn uitgerust met een vide, wat extra mogelijkheden biedt. De badkamer is in 2023 vernieuwd en is uitgerust met toilet, douche, wastafel en badkamermeubel.

Tweede verdieping:

De zolderverdieping biedt een mogelijkheid tot slaapkamer en praktische bergruimte. Hier bevinden zich ook de cv-installatie en aansluitingen voor witgoedapparatuur

Tuin en garage:

De tuin op het westen is volledig betegeld, wat het onderhoud minimaal maakt. Plantenbakken bieden ruimte voor groen, en door het geschakelde karakter van de woning is er veel privacy. Achterin de tuin bevindt zich een vrijstaande stenen garage met een garagedeur naar de straat en een personendeur aan de tuinzijde.

Kenmerken:

- Woonoppervlakte: 141 m²
- Garage: 23 m²
- Perceeloppervlakte: 143 m²
- Inhoud woning: 476 m³
- Bouwjaar: 1975

Bijzonderheden

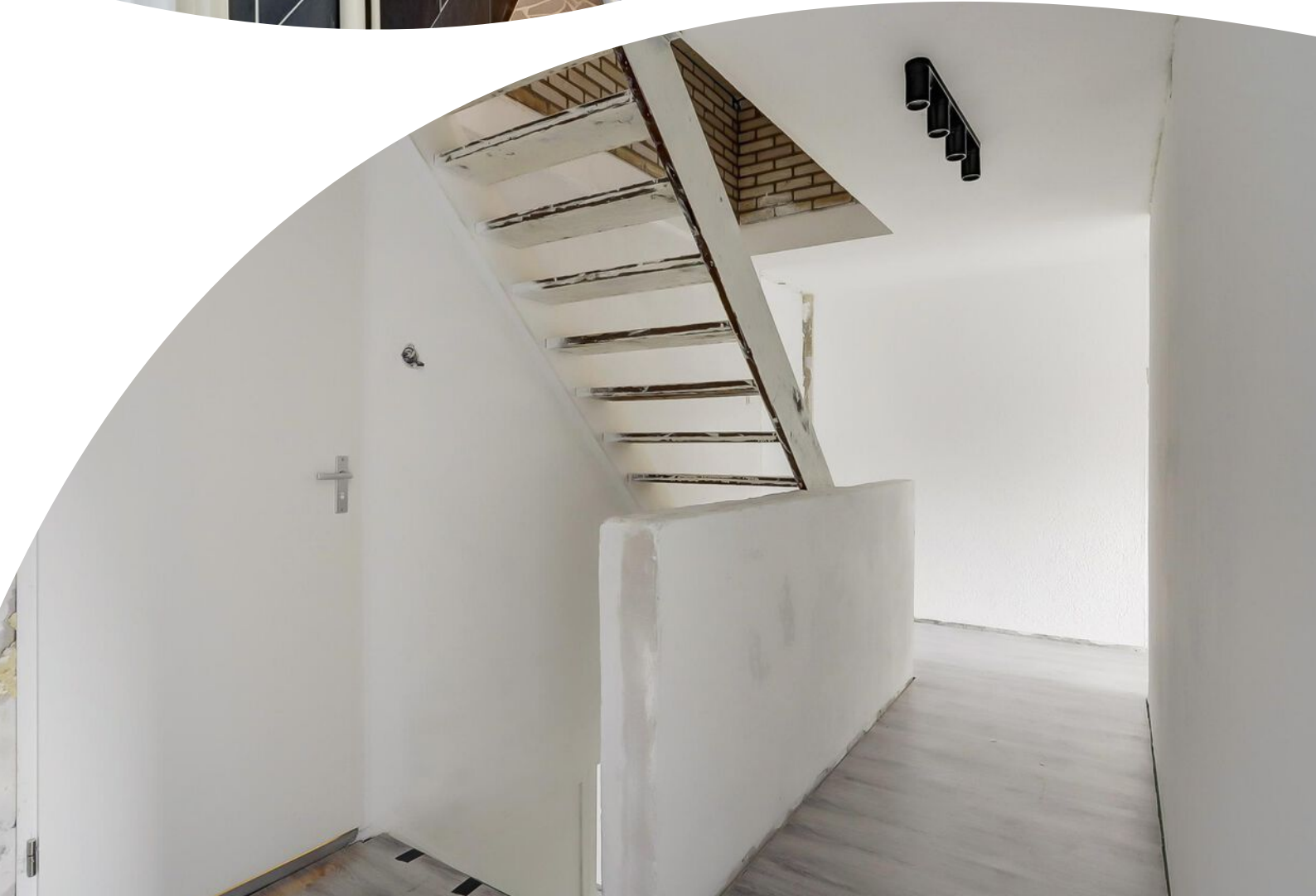
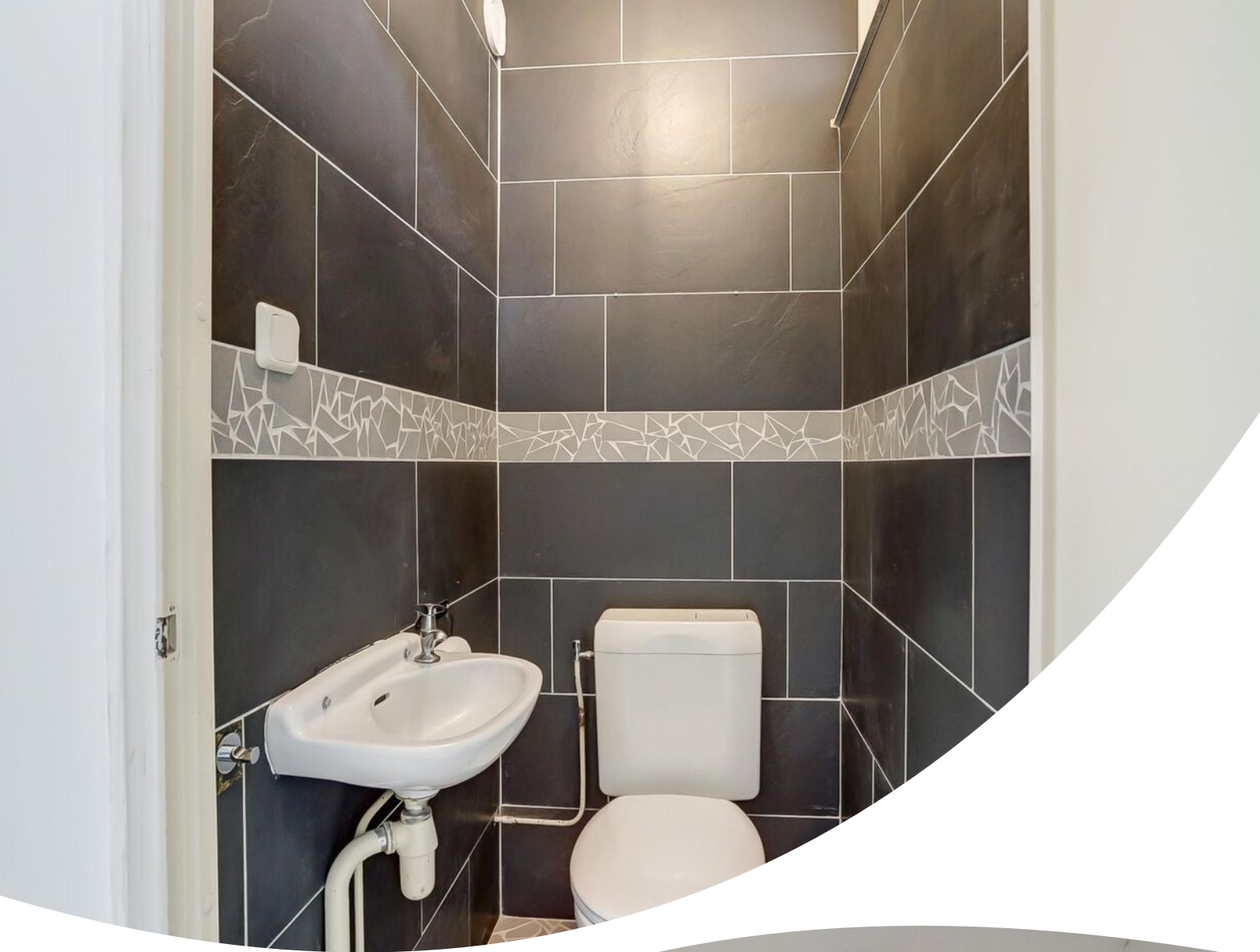
- Geschakelde gezinswoning
- Vijf slaapkamers
- 30 zonnepanelen
- Recentelijk vernieuwde moderne badkamer (2023)
- Moderne keuken uit ca 2019
- Zonnepanelen
- Achtertuin op het westen
- Garage met parkeer- en bergruimte
- CV ketel Remeha uit 2019 (eigendom)





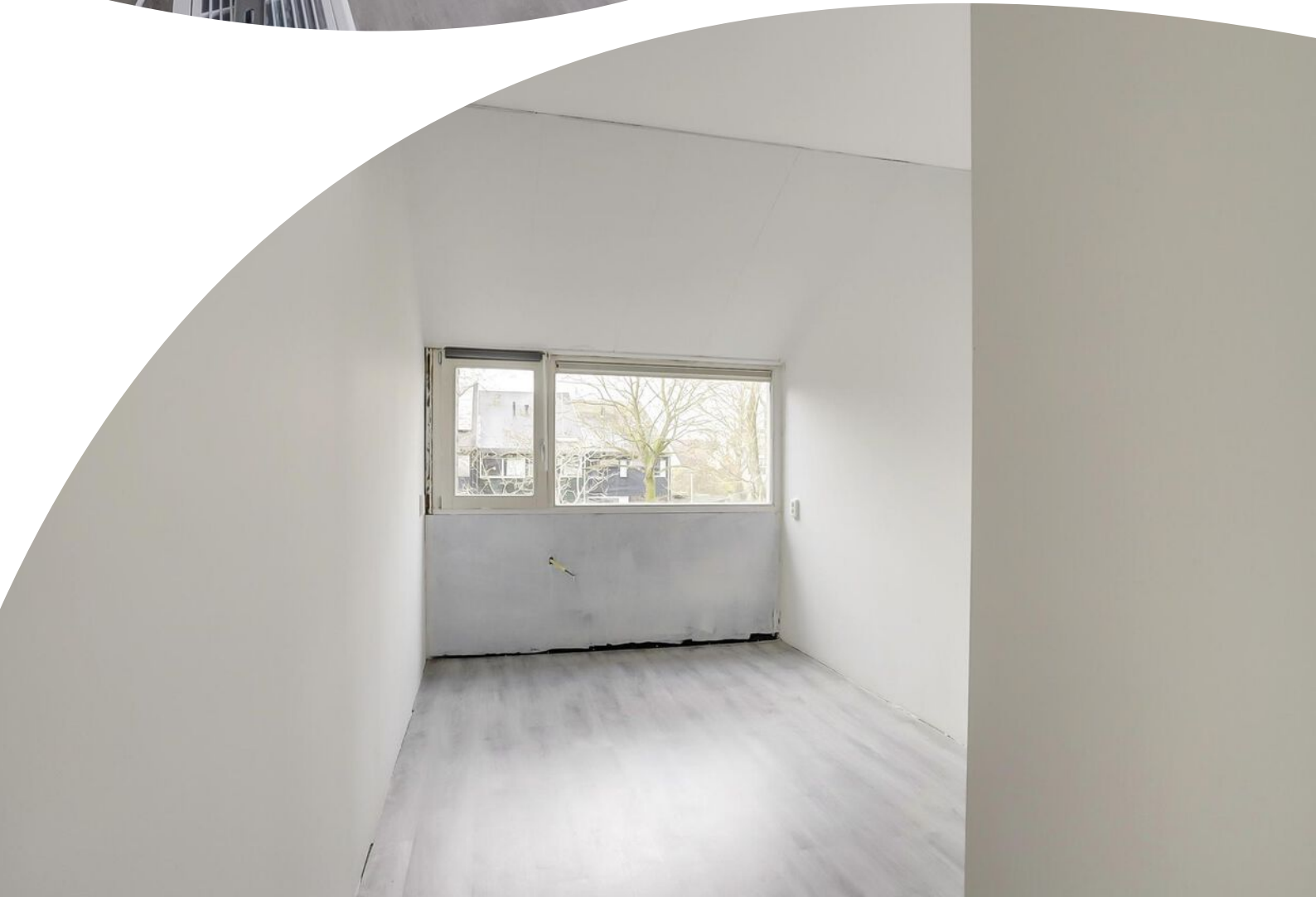




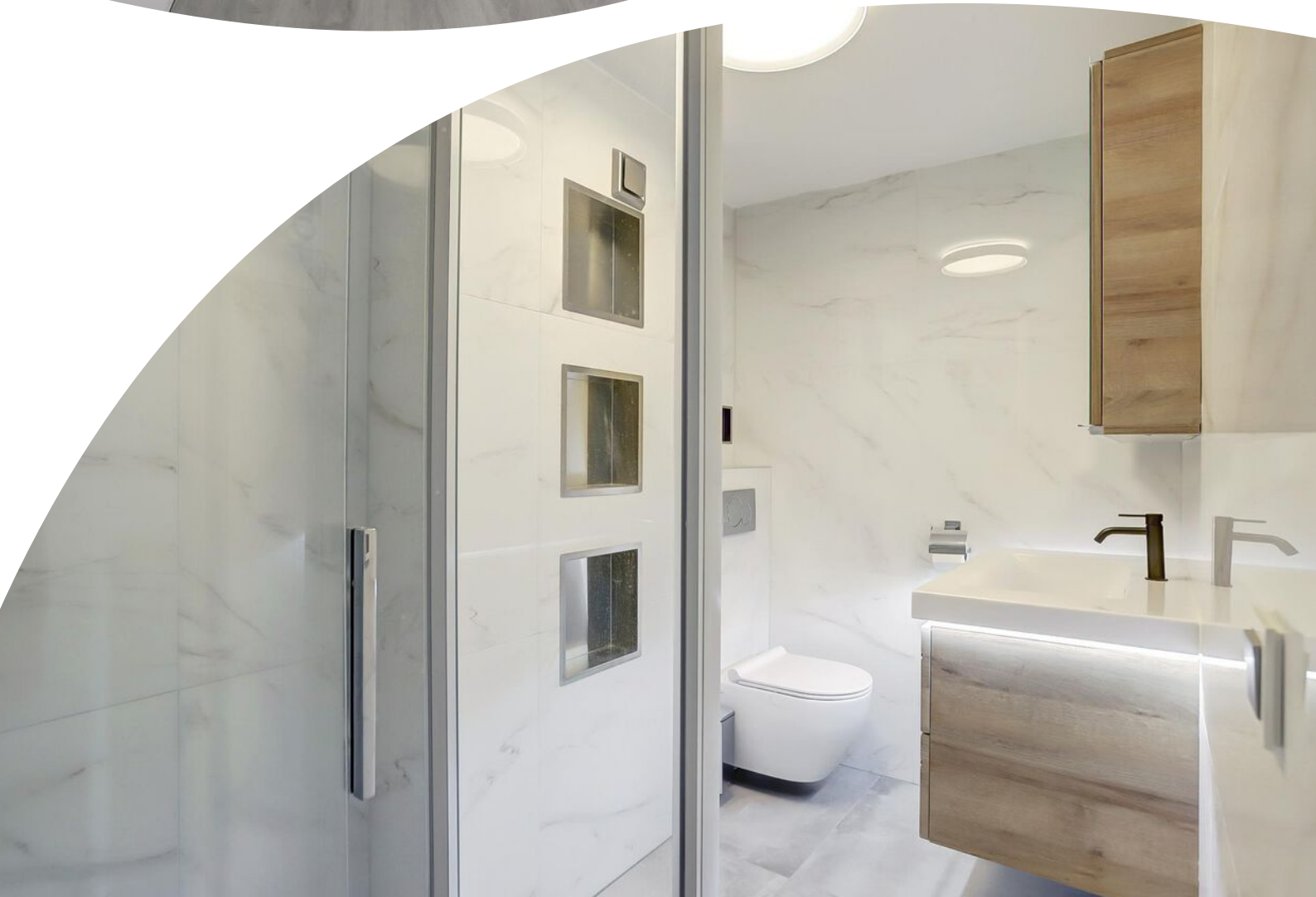


















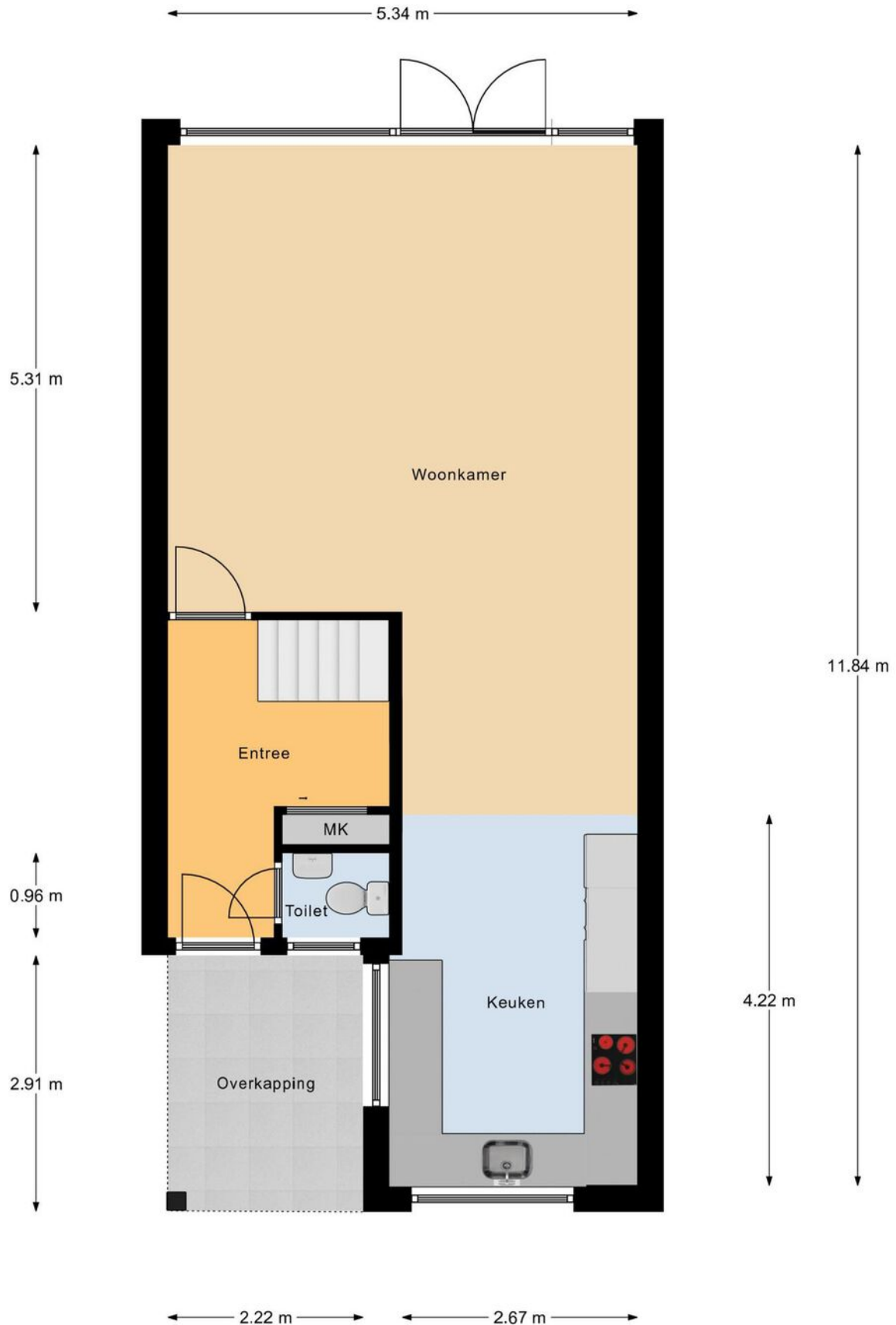






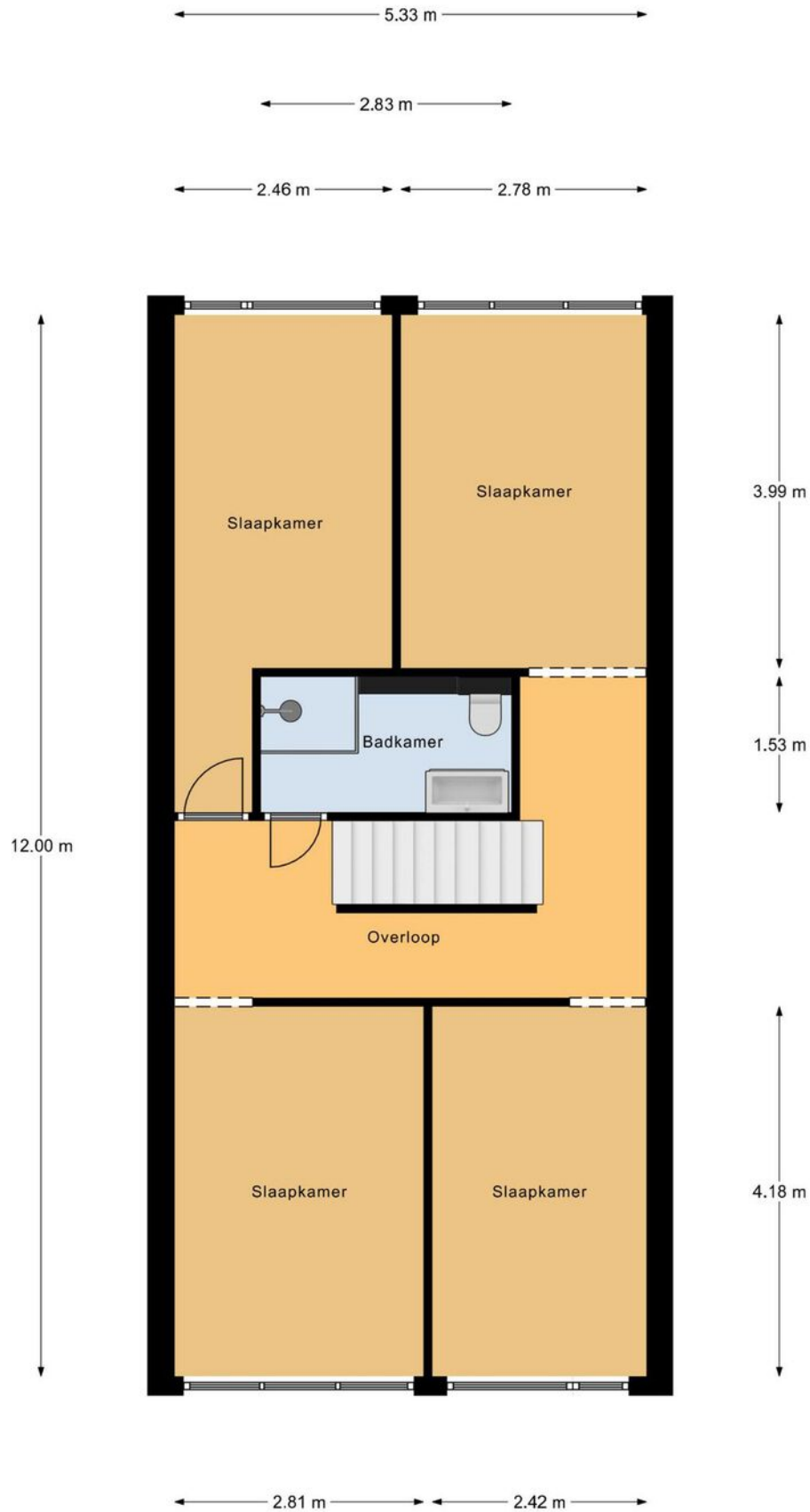


Plattegrond



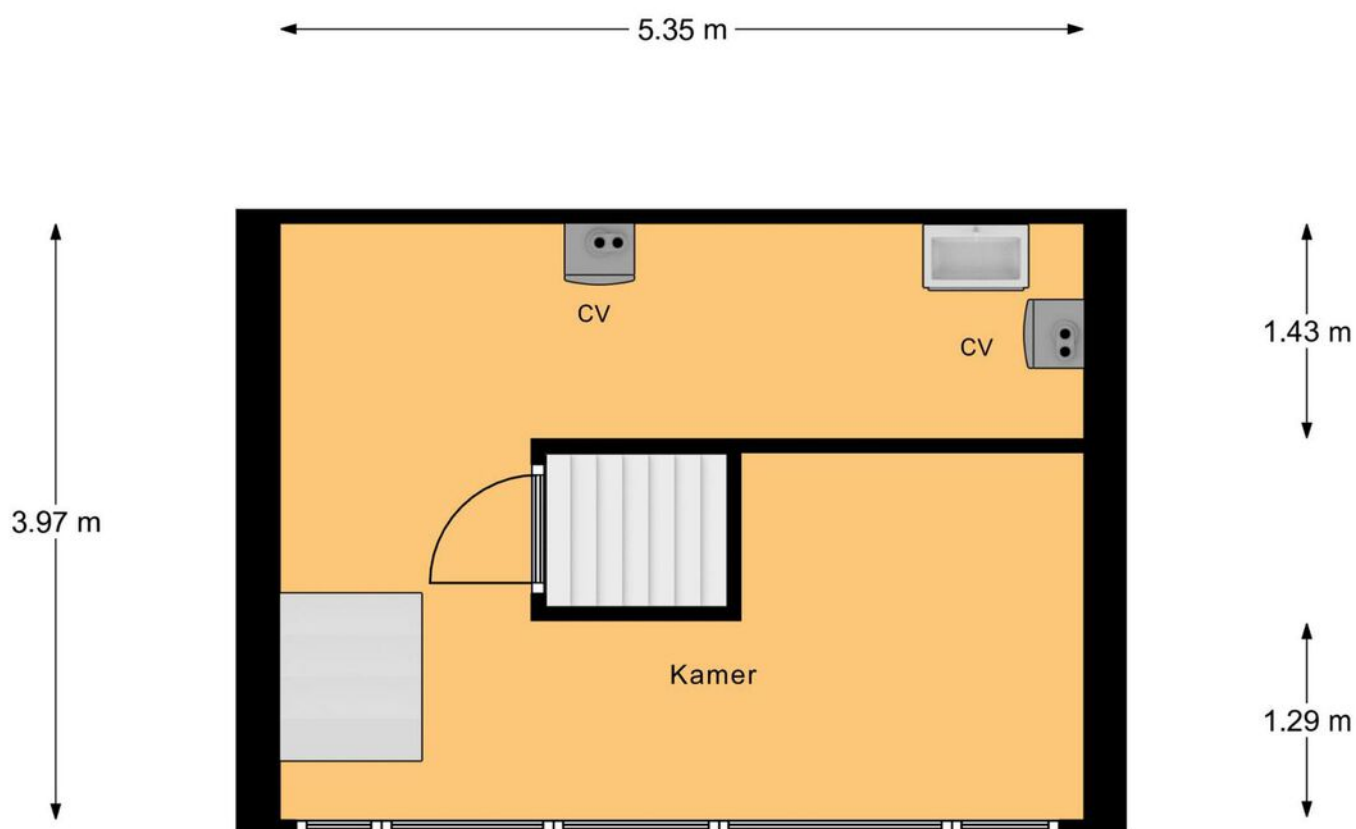
Begane Grond

Plattegrond



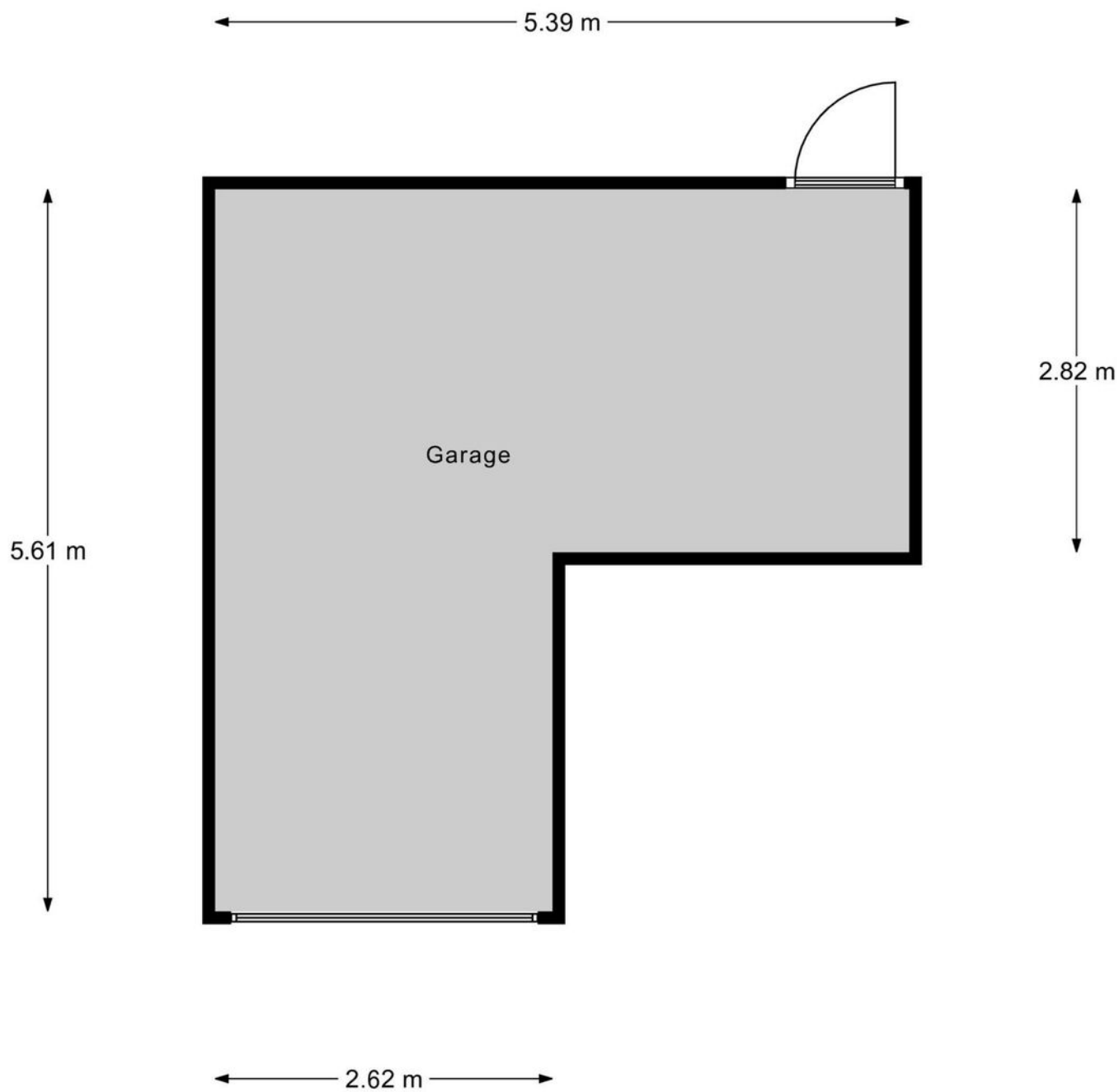
Eerste Verdieping

Plattegrond



Tweede Verdieping

Plattegrond




Garage

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Mosterdhof 47



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Westervoort	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie A	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 4210	
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 december 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			
- losse (hang)lampen			X
- Betreft alle lampen met en bijbehorende module			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kleding kast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat			X
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			X
- magnetron			X
- oven			X
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser			X
- Quooker			X
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)			X
- wastafel			X
- wastafelmeubel			X
- toilet			X
- toiletrolhouder			X
- toiletborstel(houder)			X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			X
Rookmelders			X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonnepanelen			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Huisnummer verlicht			X
Tuin - Bebouwing			
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.

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