



WESTERVOORT  
Waemelslant 75

Vraagprijs  
€ 419.500,- k.k.

 **Loft**  
MAKELAARS

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

# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:  
1981

Soort:  
eengezinswoning

kamers:  
5

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

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

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

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

Energie label  
A



# Omschrijving

Volledig geïsoleerde, ruime eengezinswoning met energielabel A

Royale volledig geïsoleerde eindwoning met recent voorzien van kunststof kozijnen en energielabel A.

COMPLEET met mogelijkheid van PARKEREN OP EIGEN TERREIN en PRACHTIGE LIGGING.

Deze lichte en verzorgde hoekwoning biedt modern wooncomfort met duurzame voorzieningen, waaronder volledige isolatie, HR++-glas en 9 zonnepanelen. De woning beschikt over vier slaapkamers, een dakkapel en een royale tuin met extra brede, geïsoleerde berging en mogelijkheid van parkeren op eigen terrein.

Een ideale combinatie van ruimte, energiezuinigheid en een prettige leefomgeving!

## Ligging

De woning ligt in de groene en kindvriendelijke wijk Emmerik, op korte afstand van het centrum van Westervoort. Dagelijkse voorzieningen zoals winkels, scholen, sportfaciliteiten en station Westervoort zijn gemakkelijk te bereiken – vaak lopend of per fiets. Ook Arnhem en de A12 zijn snel bereikbaar.

Een groot pluspunt is de ligging direct aan het park Emmerik, met ruime speelvelden, waterpartij. Heerlijk voor een fijne wandeling. Zo woon je rustig en groen, terwijl alle voorzieningen (station en winkels) binnen handbereik zijn – ideale omstandigheden voor een mooie leefomgeving.

## Indeling

### Begane grond

Via de hal met garderobe, meterkast, toilet en trapopgang kom je de woning binnen. De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde en is voorzien van een sfeervolle gashaard met schouw en een grote raampartij die veel daglicht binnenlaat. Openslaande deuren verbinden de woonkamer direct met de tuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. De moderne complete keuken met granieten aanrechtblad ligt aan de voorzijde en heeft uitzicht op de straat. De keuken is voorzien van moderne inbouwapparatuur en biedt voldoende opbergruimte.

### Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer is uitgerust met een wastafelmeubel, douche, designradiator en zwevend toilet.

### Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping, die is ingedeeld met een voorzolder en een ruime slaapkamer. Dankzij het dakraam en de dakkapel is er volop daglicht, waardoor deze verdieping een prettige en lichte sfeer heeft.

Op de voorzolder bevinden zich de cv-installatie en de aansluitingen voor de was en droog apparatuur.

## Tuin

De achtertuin ligt op het westen en is onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating, groene borders, een recent geplaatste houten/beton schutting met betonpalen en een stenen afscheiding. Aan de achterzijde bevindt zich een brede stenen berging over de volledige breedte van de tuin, voorzien van muurisolatie, elektra en een gaskachel. De berging beschikt over een raam en biedt volop praktische ruimte voor opslag of hobby's. Aangrenzend is een moderne Douglas houten veranda geplaatst, een fijne plek om beschut buiten te zitten en van de zon te genieten. Daarnaast is er een achterom aanwezig met een extra brede deur van zowel de poort en berging. Wat handig kan zijn met motoren of grote fietsen.

## Algemene gegevens:

- Bouwjaar: 1981
- Woonoppervlakte: 110 m<sup>2</sup>
- Berging: 14 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte 178 m<sup>2</sup>
- Inhoud: ca. 398 m<sup>3</sup>
- Energielabel: A

## Bijzonderheden:

- Vloer-, muur- en dakisolatie (sept. 2022)
- Kunststof kozijnen met HR++ glas (achterpui beneden hardhout, wc-raampje enkel glas (2024)
- Mogelijkheid van parkeren op eigen terrein
- Mechanische ventilatie
- Complete nieuwe Keuken met inbouwapparatuur 2016
- CV combiketel Intergas 2019 (eigendom)
- 9 zonnepanelen (2019)
- Uitbouw woonkamer (mei 2005)
- Dakkapel (mei 2002)
- Berging over de volledige breedte van de tuin, voorzien van muurisolatie, elektra en een gaskachel
- Nieuwe dakbedekking berging (2021)
- Douglas houten Veranda (mei 2021)
- Houten Beton Schutting (2023)
- Aardlekschakelaar (maart 2025)
- Plintverwarming in keuken
- Sfeervolle gashaard met schouw en afstandsbediening in woonkamer











































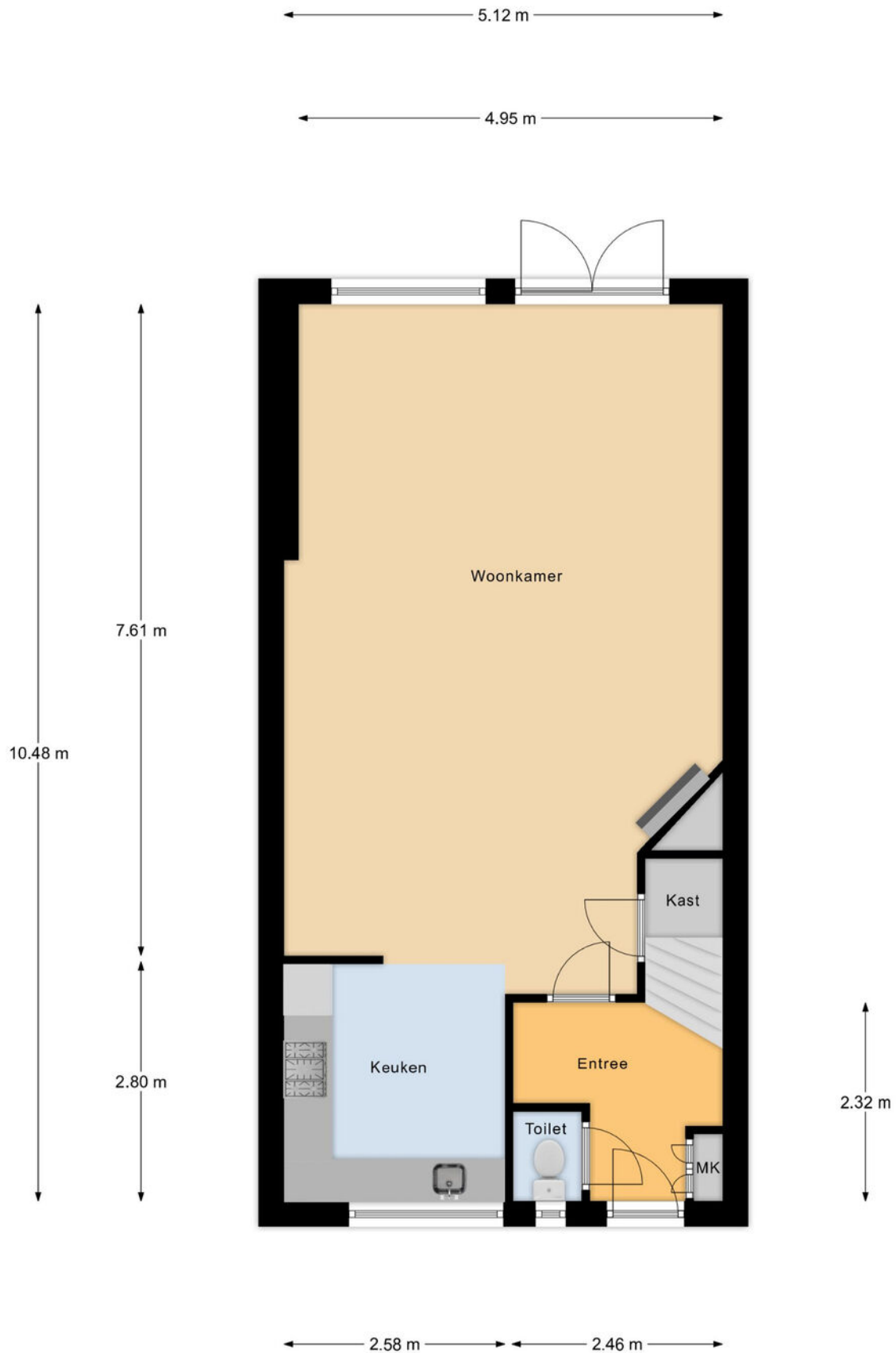






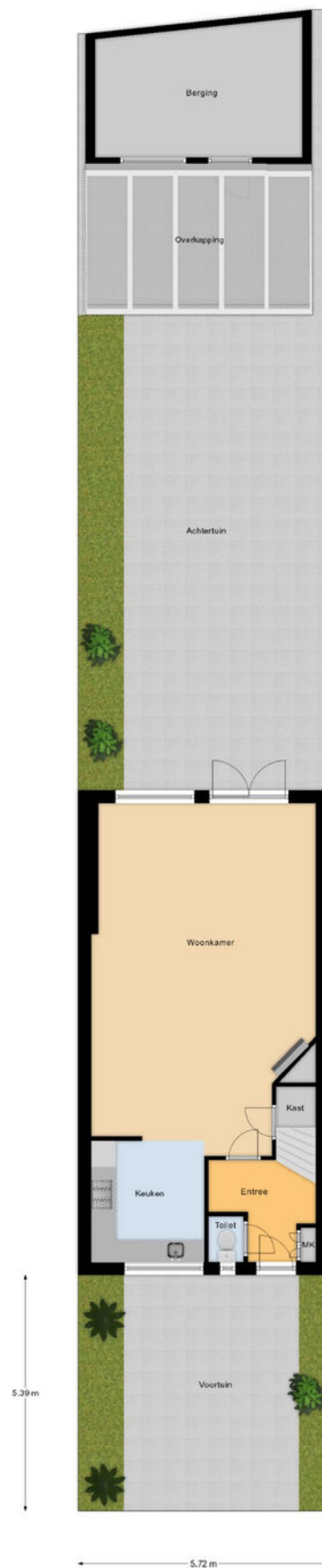


# Plattegrond



Begane Grond

# Plattegrond



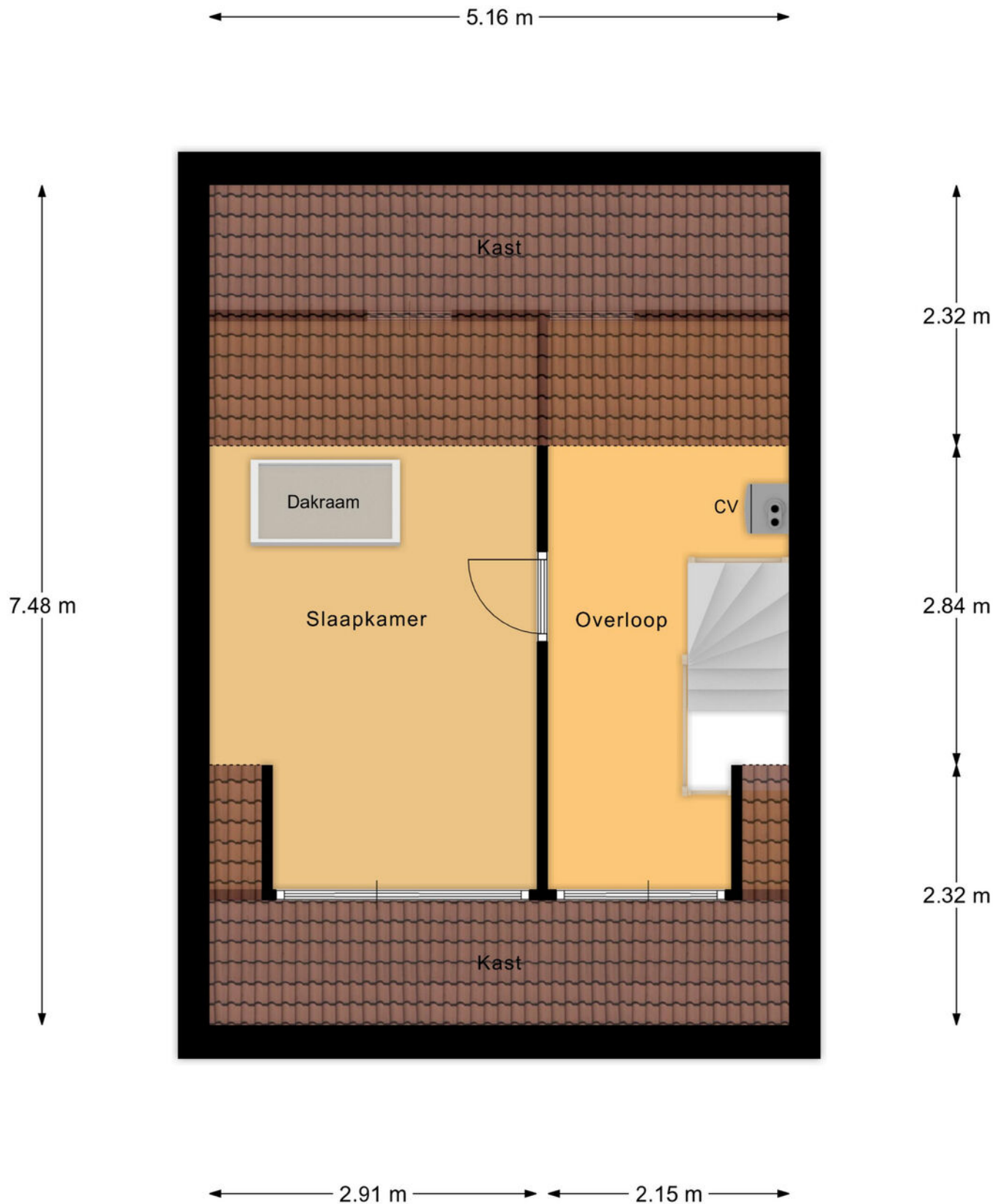
Begane Grond Tuin

# Plattegrond



1e Verdieping

# Plattegrond

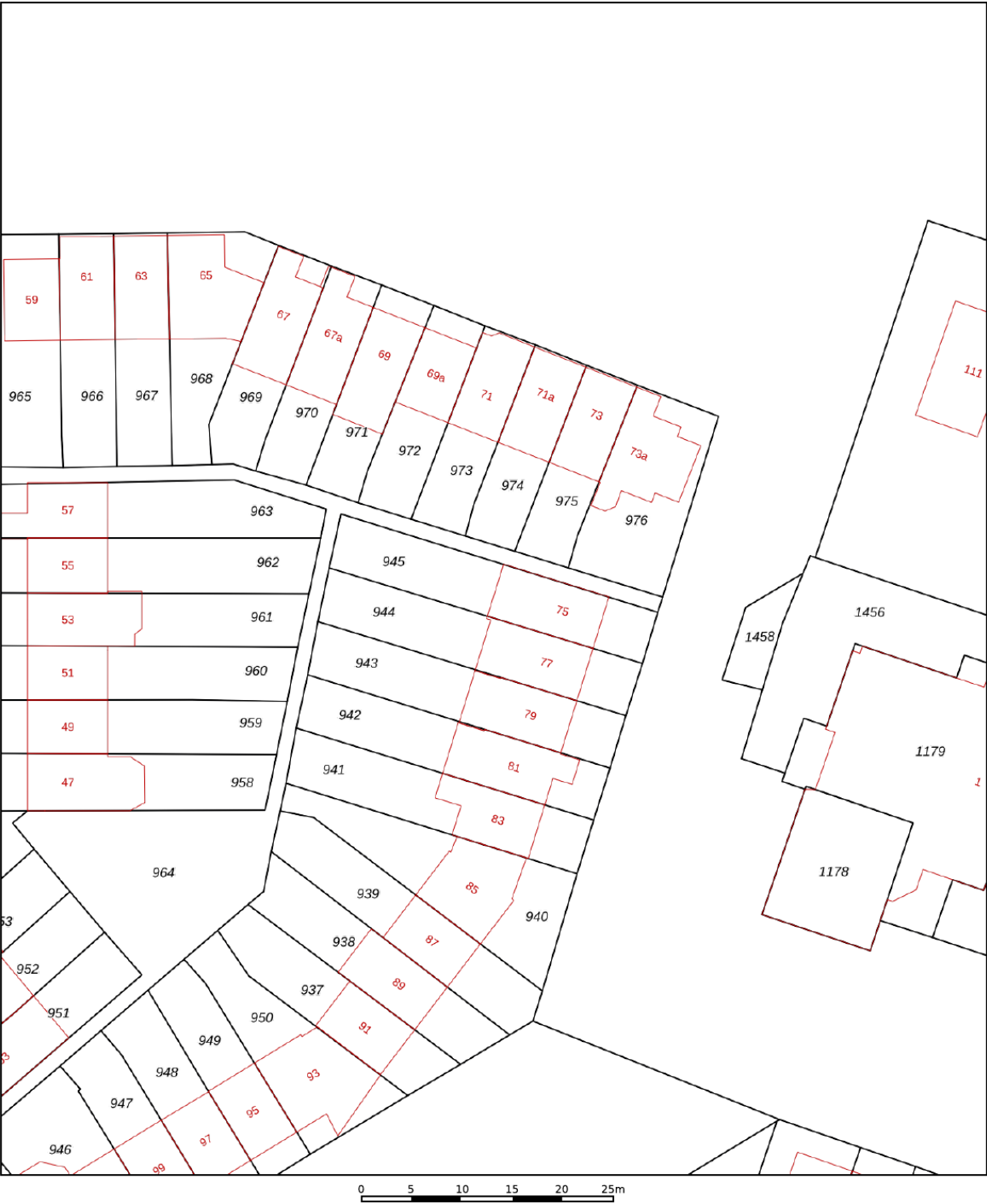


2e Verdieping

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Waemelslant 75



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 B

Perceel 945

kadaster

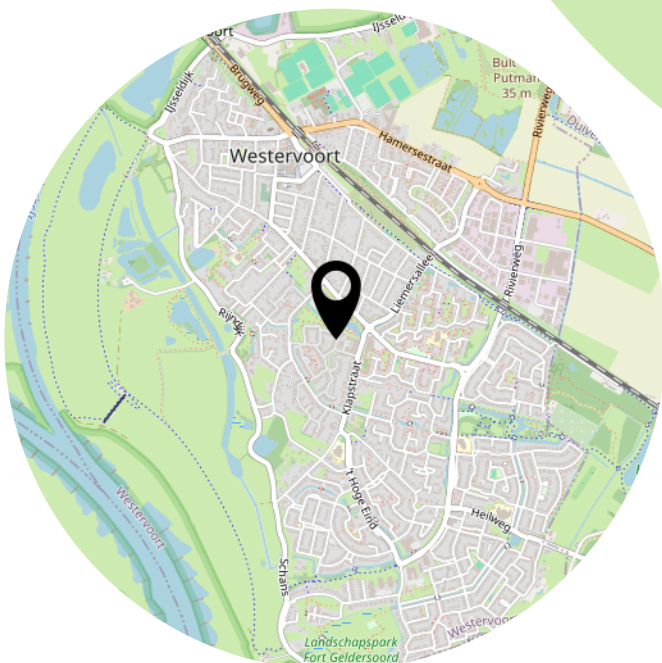
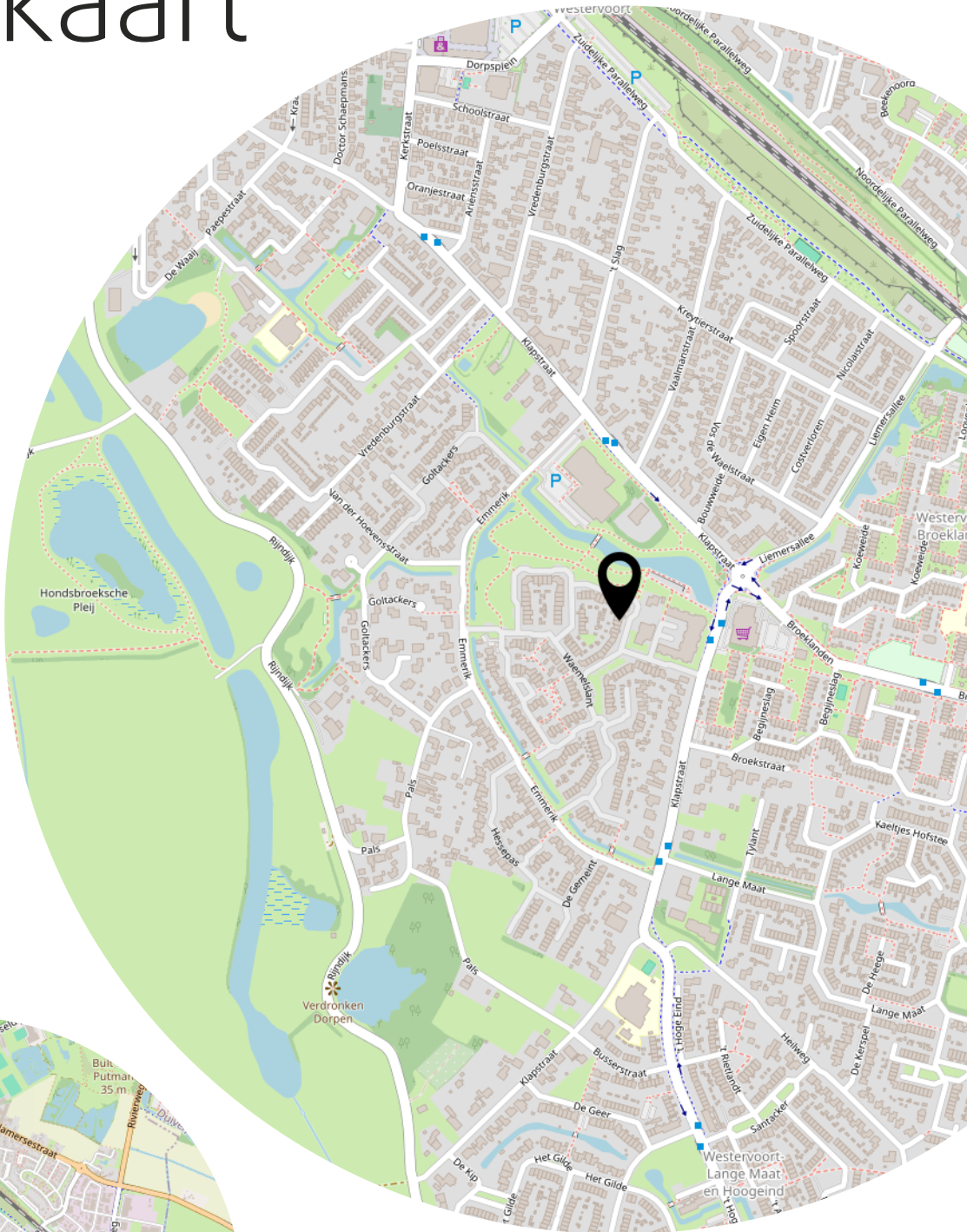
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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 20 oktober 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

|                                                | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                      |               |          |              |
| (Gas)kachels                                   | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                          |               |          |              |
| - losse (hang)lampen                           | X             |          |              |
|                                                |               |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten            |               |          |              |
| - Kledingkast kamer                            | X             |          |              |
| - Stellingkasten & bureaus 1e en 2e verdieping | X             |          |              |
|                                                |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten       |               |          |              |
| - gordijnrails                                 | X             |          |              |
| - gordijnen                                    | X             |          |              |
| - rolgordijnen                                 | X             |          |              |
|                                                |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                       |               |          |              |
| - vloerbedekking                               | X             |          |              |
| - parketvloer                                  | X             |          |              |
| - plavuizen                                    | X             |          |              |
|                                                |               |          |              |
| Overig, te weten                               |               |          |              |
| - schilderij ophangstelsel                     | X             |          |              |
|                                                |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                         |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                   | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten            |               |          |              |
| - kookplaat                                    | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                                 | X             |          |              |
| - afzuigkap                                    | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                    | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                         | X             |          |              |
| - vaatwasser                                   | X             |          |              |
|                                                |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                 |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren              |               |          |              |
| - toilet                                       | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                              | X             |          |              |
|                                                |               |          |              |

# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - douche (cabine/schermbel)                                        | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toilethouder                                                     | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Zonnepanelen                                                       | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                         | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                            |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                             | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                | 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 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.

### **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](mailto:info@loftmakelaars.nl)  
[www.loftmakelaars.nl](http://www.loftmakelaars.nl)