



WESTERVOORT
Halve Morgen 119

Vraagprijs
€ 325.000,- k.k.

 **Loft**
MAKELAARS

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

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
1975

Soort:
eengezinswoning

kamers:
4

Inhoud:
379 m³

Woonoppervlakte:
105 m²

Perceeloppervlakte:
123 m²

Overige inpandige ruimte:
1 m²

Externe bergruimte:
13 m²

Energie label
A



Omschrijving

Tussenwoning met energielabel A, eigen parkeerplaats met carport

Deze tussenwoning in de kindvriendelijke wijk Broeklanden in Westervoort beschikt over drie slaapkamers, een lichte dakserre, twee bergingen en een zonnige achtertuin met carport. Parkeren kan comfortabel op eigen terrein.

Ligging

De woning aan Halve Morgen 119 is gelegen in de ruim opgezette wijk Broeklanden, die wordt gekenmerkt door veel groen, brede straten en een rustige woonomgeving. Alle dagelijkse voorzieningen, zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten, zijn in de directe omgeving aanwezig. Het openbaar vervoer is goed geregeld met bushaltes en een NS-station in de buurt. De uitvalswegen A12, A348 en N325 zijn snel bereikbaar, waardoor Arnhem en omgeving gemakkelijk bereikbaar zijn. Broeklanden biedt daarmee een ideale combinatie van rust, natuur en uitstekende verbindingen naar stedelijke voorzieningen.

Indeling

Begane grond

Bij binnenkomst kom je in de hal met garderobe, die toegang biedt tot het toilet, de meterkast, de lichte tuingerichte woonkamer en de nette keuken aan de voorzijde.

De keuken is voorzien van inbouwapparatuur en biedt een vrij uitzicht op een groen veld met speeltuin. De ruime woonkamer aan de achterzijde heeft grote ramen, een open haard en een directe doorgang naar de tuin, waardoor er veel natuurlijk licht binnenkomt en er een prettige verbinding ontstaat tussen binnen en buiten. Via een vaste trap in de woonkamer bereik je de eerste verdieping.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en de badkamer, welke is uitgerust met een ligbad, toilet en wastafel.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevindt zich een extra slaapkamer, samen met de cv-installatie en witgoed aansluitingen. De dakserre zorgt voor veel daglicht en een ruimtelijk gevoel. Achter de knieschotten is volop praktische bergruimte aanwezig.

Buitenruimte

De beschutte achtertuin biedt veel privacy en is voorzien van bestrating, borders en een houten schutting. Er is voldoende ruimte voor een terras en door de zuidelijke ligging geniet je vrijwel de hele dag van de zon. Daarnaast zijn er twee bergingen aanwezig: één direct bij de woning en één onder de carport.

Kenmerken

- Woonoppervlak: 105 m²
- Externe bergruimte: 13 m²
- Externe bergruimte: 13 m²

m2

- Overige inpandige ruimte 1 m2
- Inhoud: 379 m3
- Perceeloppervlak: 123 m2
- Bouwjaar: 1975

Bijzonderheden

- Energielabel: A
- Voorzien van houten kozijnen (geschilderd in 2021) en kunststof kozijnen
- Gevel, - en dakisolatie
 - Deels voorzien van dubbel glas en HR glas (behalve het wc-raampje op de begane grond)
- Mechanische ventilatie
- Aangesloten op glasvezelkabel
- Verwarming via HR-cv-ketel (Remeha, bouwjaar 2022)
- Open haard
- Dakserre in 2015 aangebracht
- Eigen parkeerplaats met carport















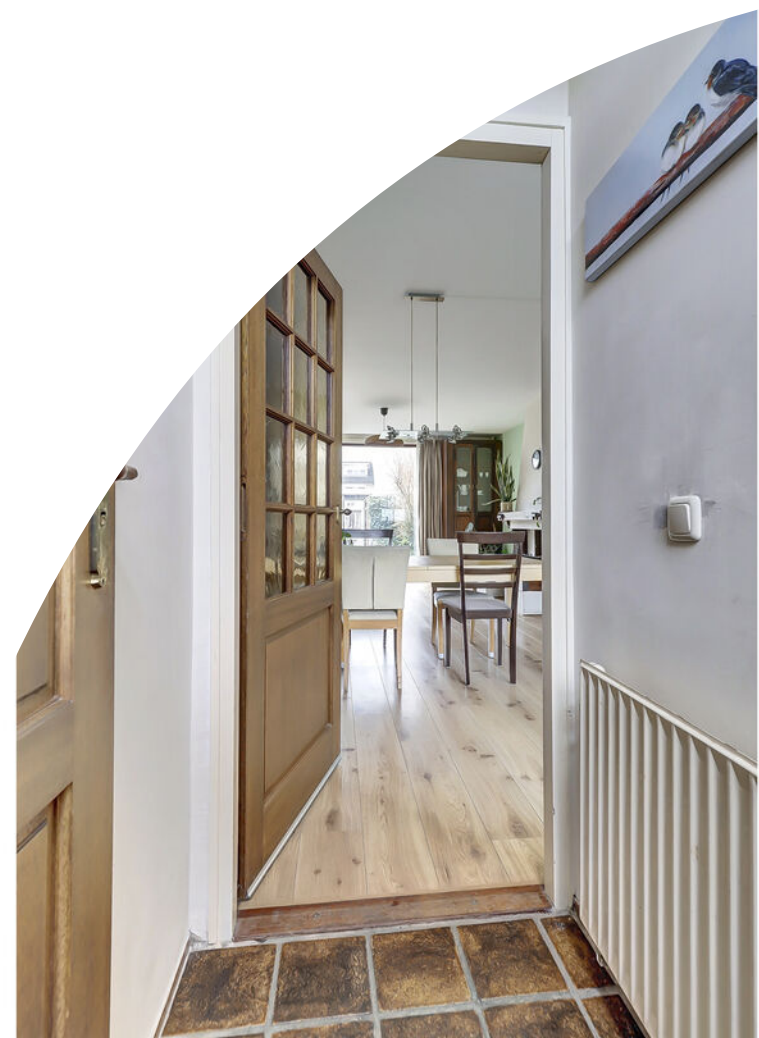






































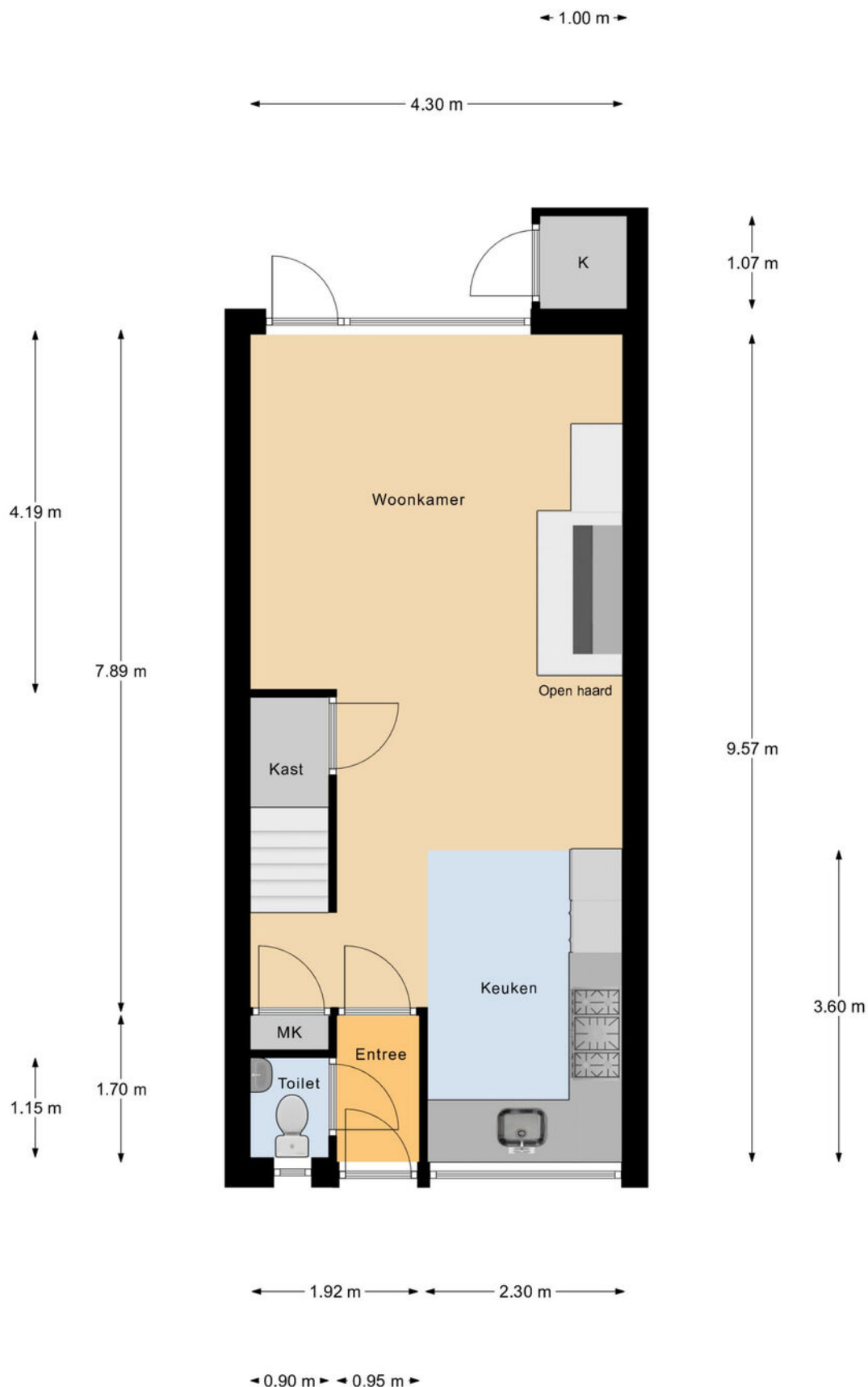






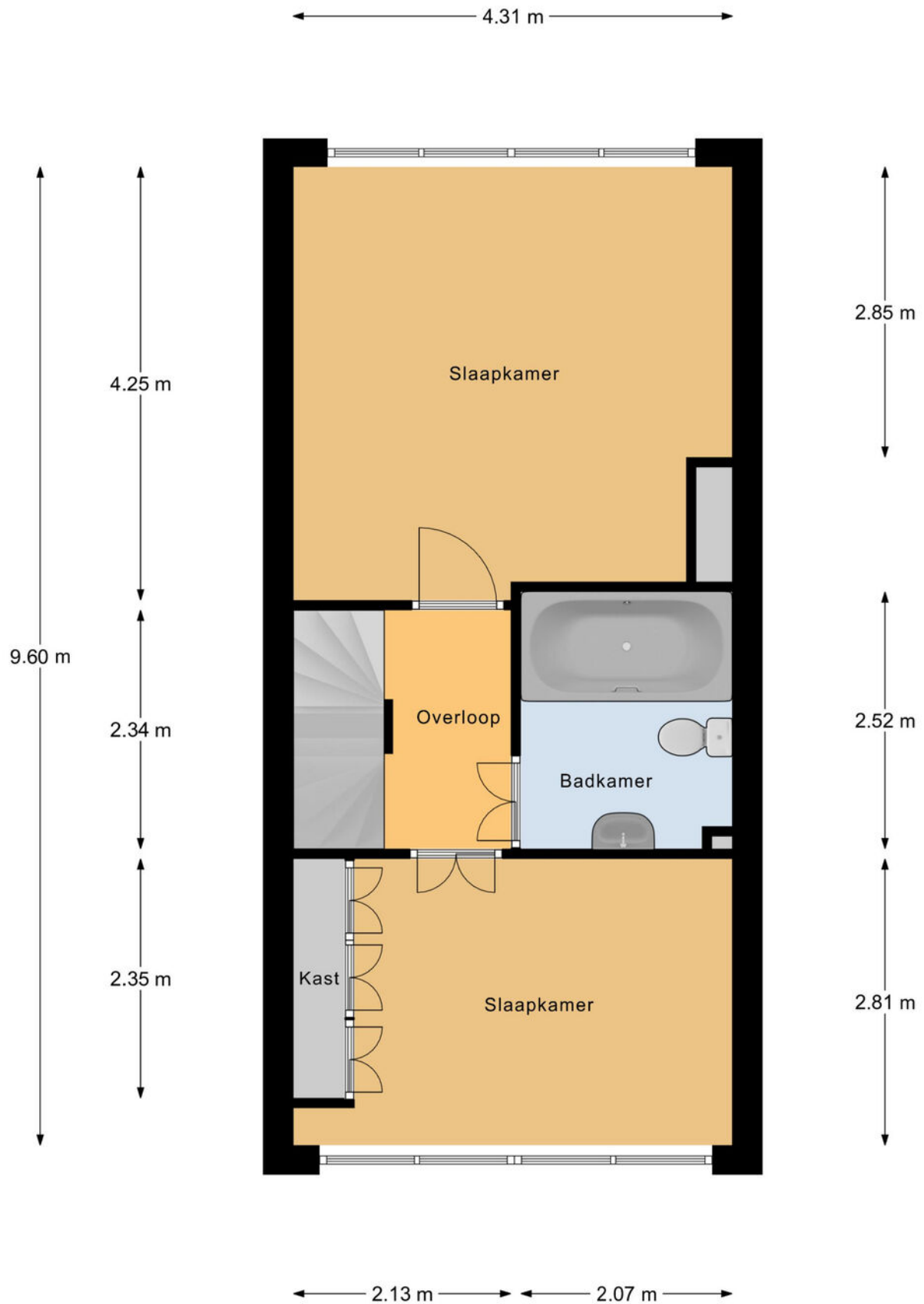


Plattegrond



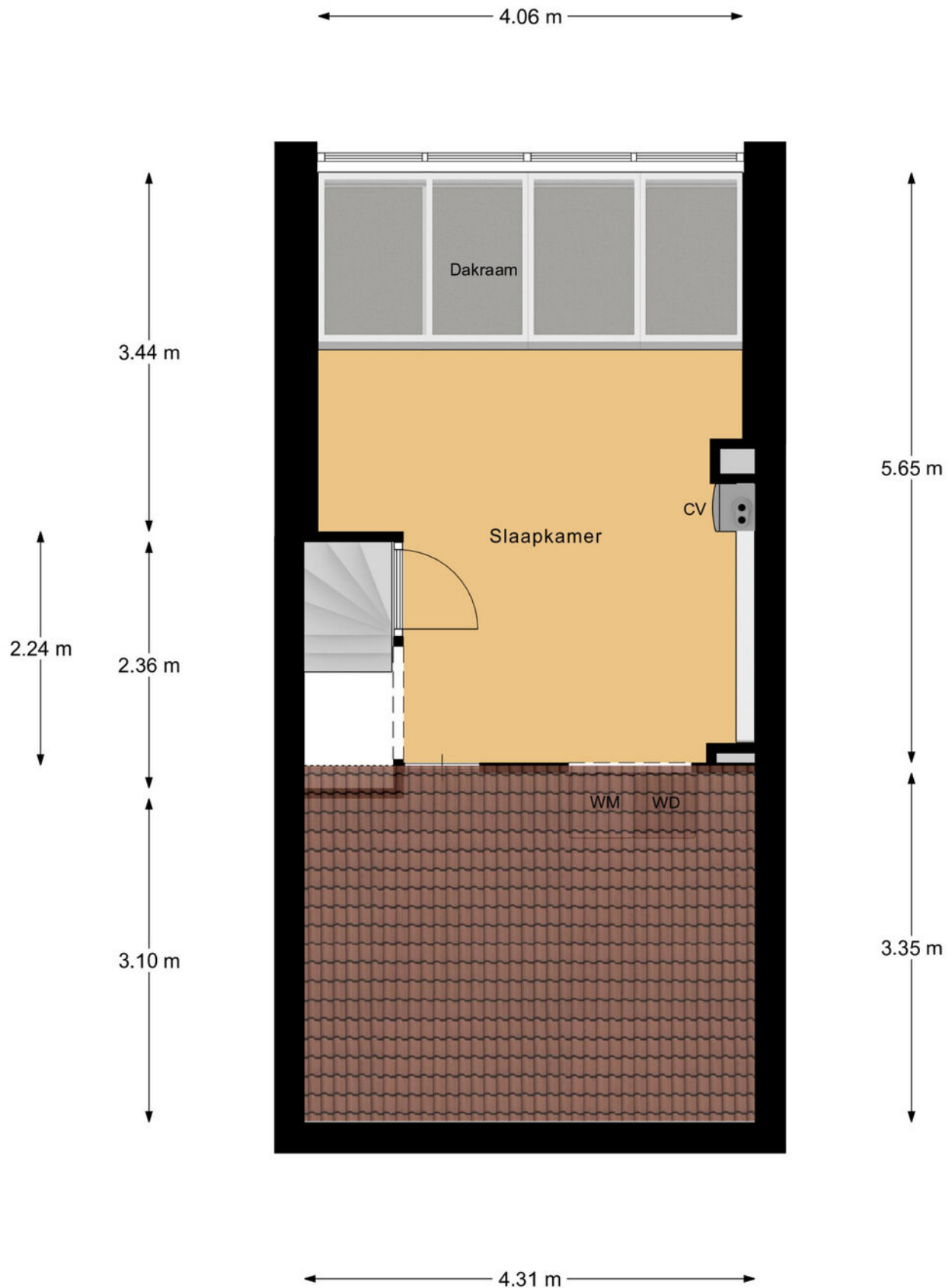
Begane Grond

Plattegrond



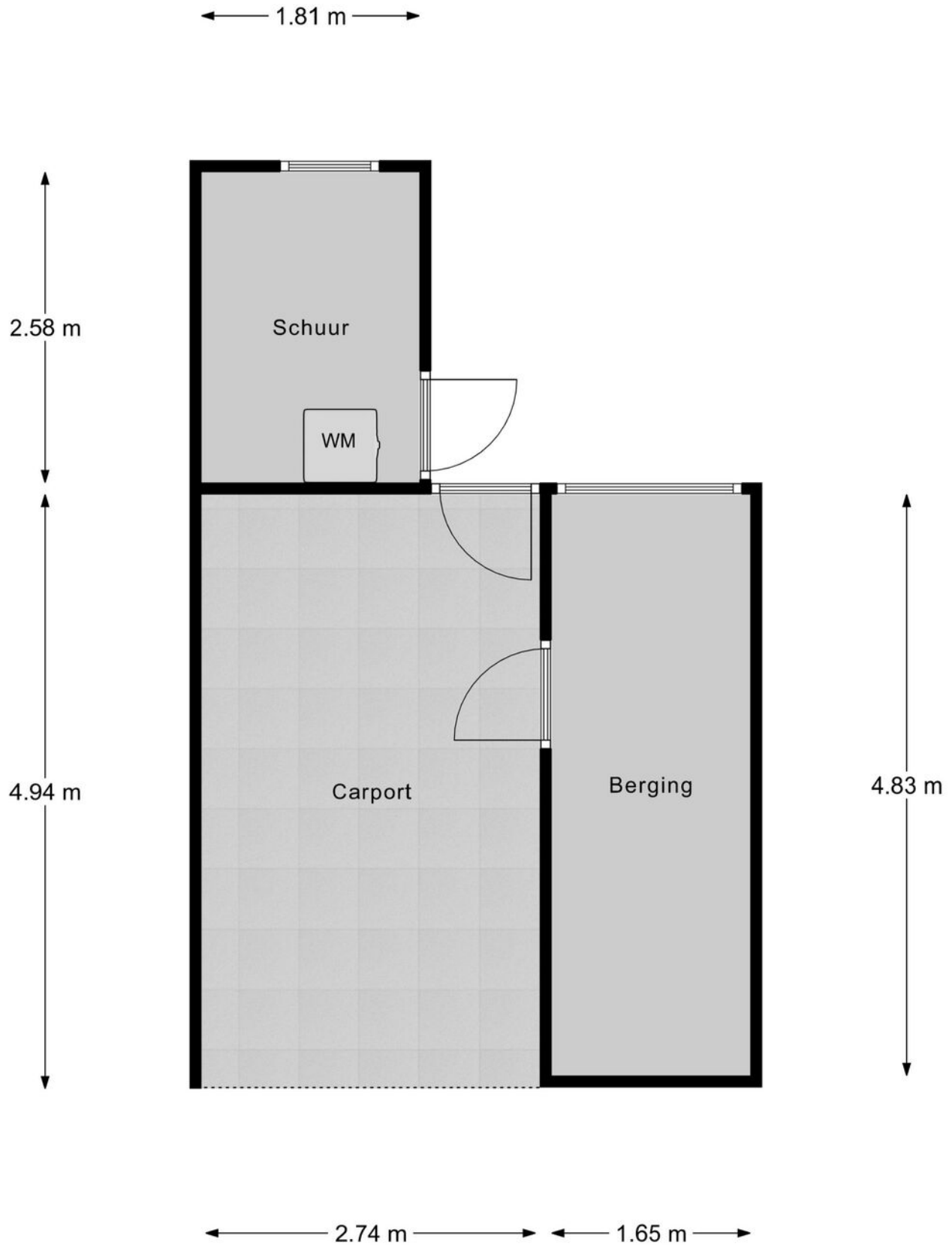
1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond



Berging

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Halve Morgen 119



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrat

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Westervoort

Sectie

Perceel

1 Street

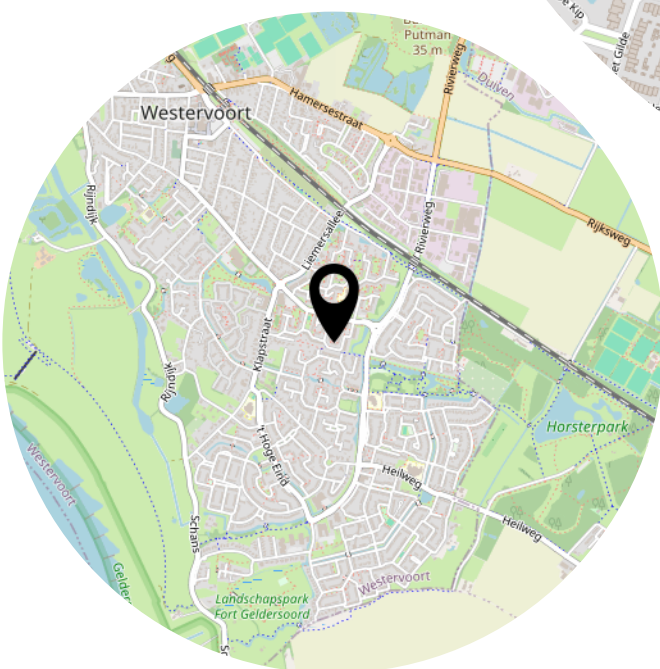
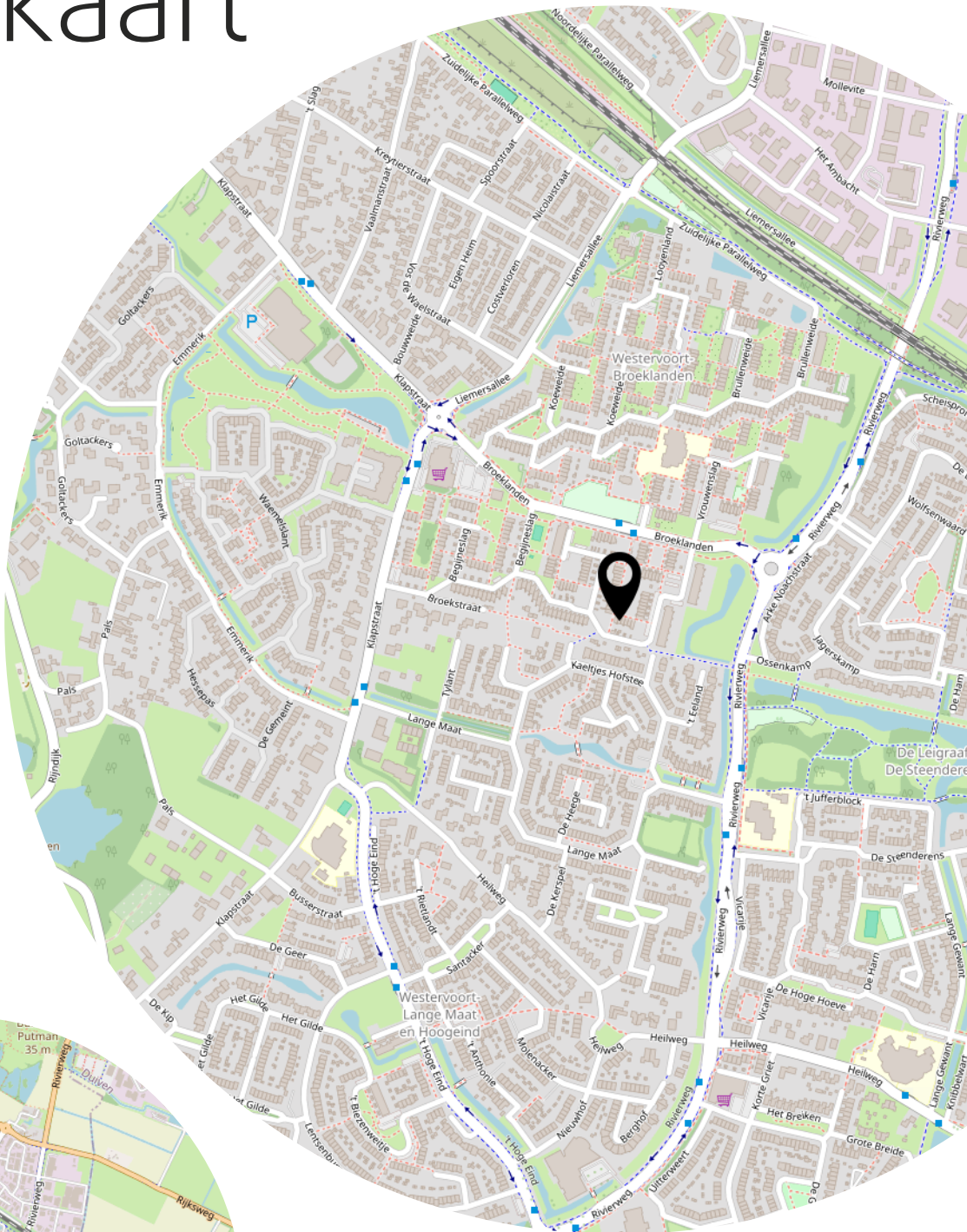
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
-	X		
Overig, te weten			
- Motor van zonnedak op zolder	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	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		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (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.

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
www.loftmakelaars.nl