



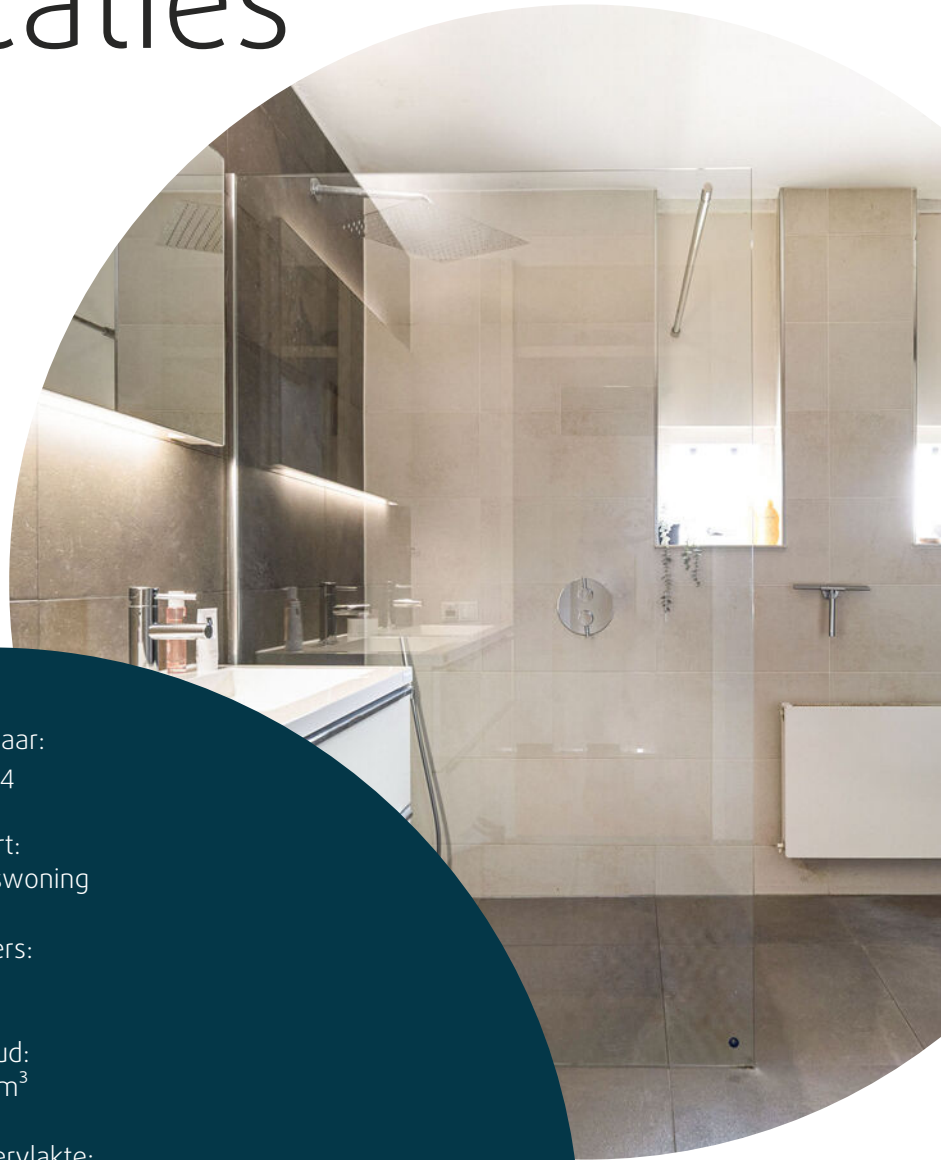
WESTERVOORT
Berghof 4

Vraagprijs
€ 399.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1994

Soort:
eengezinswoning

kamers:
4

Inhoud:
439 m³

Woonoppervlakte:
121 m²

Perceeloppervlakte:
115 m²

Overige inpandige ruimte:
5 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
2 m²

Energie label
A

Omschrijving

Ruimte, energiezuinig wonen en een praktische indeling komen samen in deze nette tussenwoning aan de Berghof 4 in Westervoort. Met circa 121 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers en een royale zolder met de mogelijkheid om een vierde slaapkamer te realiseren, biedt deze woning volop ruimte voor het hele gezin. De woning beschikt daarnaast over een lichte woonkamer met open keuken, een moderne badkamer, airconditioning en een fijne achtertuin op het westen.

De woning is gebouwd in 1994 en beschikt over energielabel A. Dankzij de volledige isolatie, dubbele beglazing en stadsverwarming profiteer je van een comfortabel en energiezuinig huis.

De woning is gelegen in een rustig en kindvriendelijk hofje in een prettige woonwijk in Westervoort. Een fijne woonomgeving voor gezinnen, met voorzieningen zoals winkels, basisscholen, sportverenigingen en medische zorg op korte afstand. Ook het openbaar vervoer is goed bereikbaar. Op korte loopafstand bevindt zich een bushalte met verbindingen richting onder andere Duiven en Arnhem. Met de auto bereik je eenvoudig de A12, waardoor Arnhem, Duiven, Zevenaar en andere plaatsen in de regio snel bereikbaar zijn.

Westervoort ligt tussen de Rijn en de IJssel en wordt omringd door het fraaie rivierenlandschap. Hierdoor zijn er volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en recreëren. Tegelijkertijd woon je hier rustig en dorps, met alle dagelijkse voorzieningen dichtbij en de stad Arnhem op korte afstand.

Indeling

Via de entree kom je binnen in de ruime hal met garderobe, meterkast en volop praktische opbergruimte. Vanuit de woonkamer bereik je een tweede hal met de toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De woonkamer is een lichte en prettig ingedeelde leefruimte met voldoende plaats voor een comfortabele zithoek en een royale eettafel. De grote raampartijen aan de achterzijde zorgen voor veel natuurlijk licht en bieden uitzicht op de tuin. Vanuit de woonkamer stap je direct de onderhoudsvriendelijke achtertuin in, die in 2024 volledig opnieuw is aangelegd.

De open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning. De keuken is uitgevoerd in een praktische U opstelling en beschikt over veel werkruimte, kastruimte en diverse inbouwapparatuur.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich daarnaast een aangebouwde stenen berging, ideaal voor fietsen en extra opslag.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De ruime hoofdslaapkamer biedt volop plaats aan een tweepersoonsbed en kastruimte. Daarnaast is er een tweede, eveneens ruime slaapkamer aan de voorzijde van de woning. De derde slaapkamer heeft een praktisch formaat

en is uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer.

De moderne badkamer is ruim opgezet en voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafel met wastafelmeubel en toilet.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de royale tweede verdieping. Deze zolder biedt volop mogelijkheden en kan eenvoudig worden ingericht als vierde slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Het dakraam, dat in 2026 is vervangen, zorgt voor prettig daglicht. Achter de knieschotten bevindt zich bovendien praktische bergruimte.

Kenmerken

- Woonoppervlakte circa 121 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte circa 2 m²
- Overige inpandige ruimte circa 5 m²
- Perceeloppervlakte 115 m²
- Inhoud woning circa 439 m³
- Bouwjaar 1994

Bijzonderheden

- Energielabel A
- Volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing
- Drie ruime slaapkamers en mogelijkheid voor een vierde slaapkamer op zolder
- Moderne badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel en toilet
- Airconditioning uit 2026
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2025
- Dakraam op de tweede verdieping vervangen in 2026
- Aangebouwde stenen berging
- Achtertuin (2024) op het westen met achterom
- Verwarming en warm water via stadsverwarming
- Gelegen aan een rustige weg in een woonwijk
- Aanvaarding in overleg



















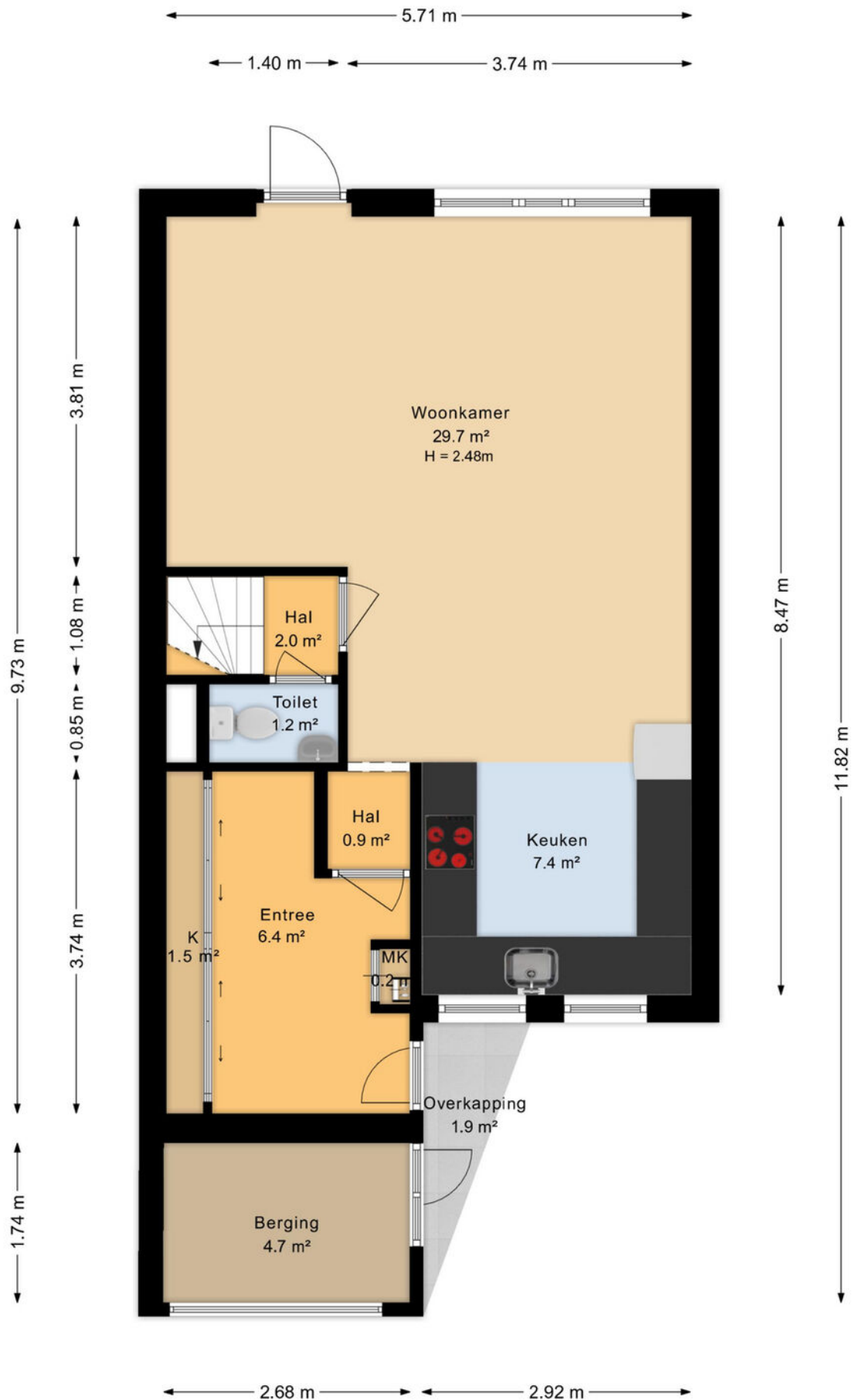




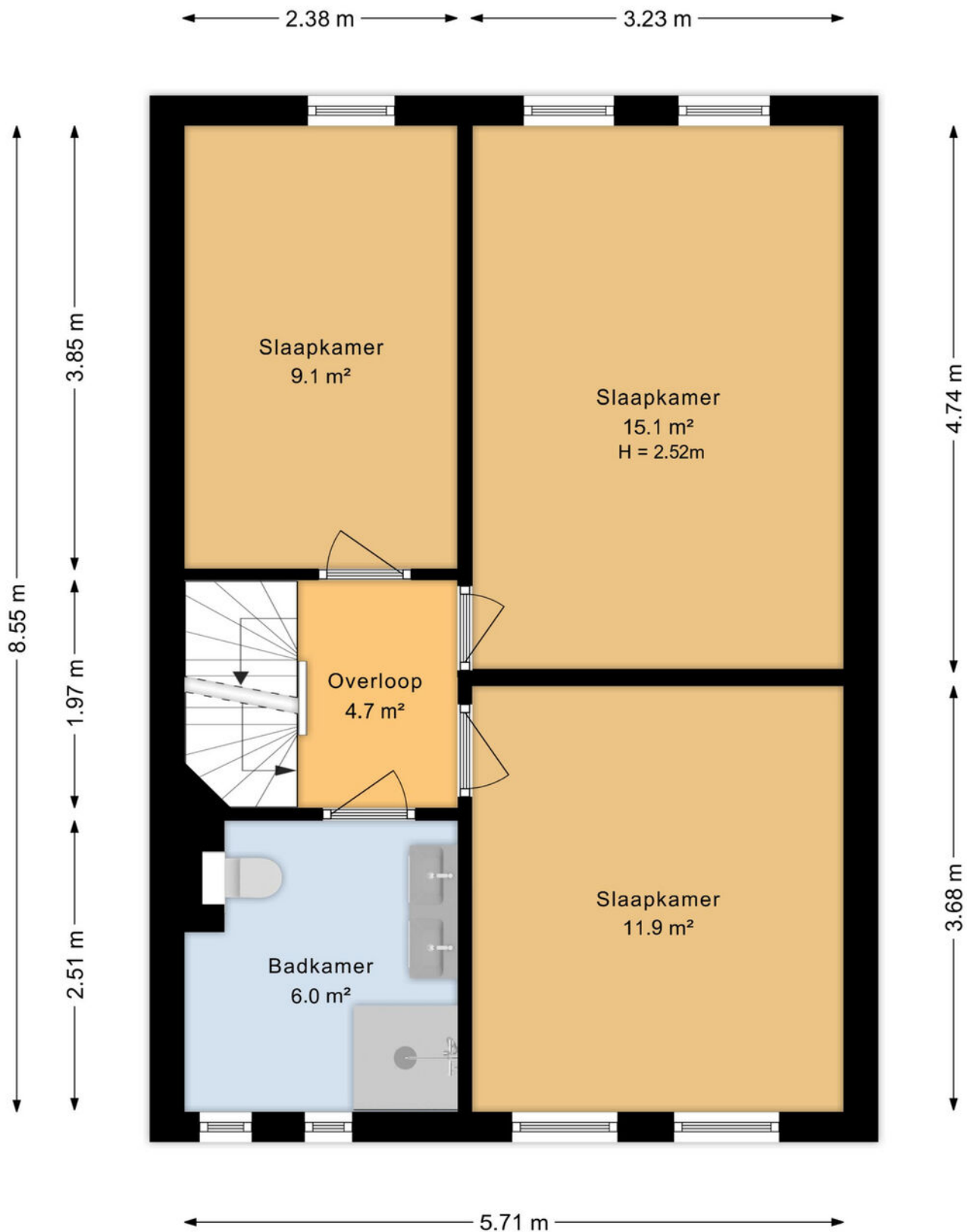




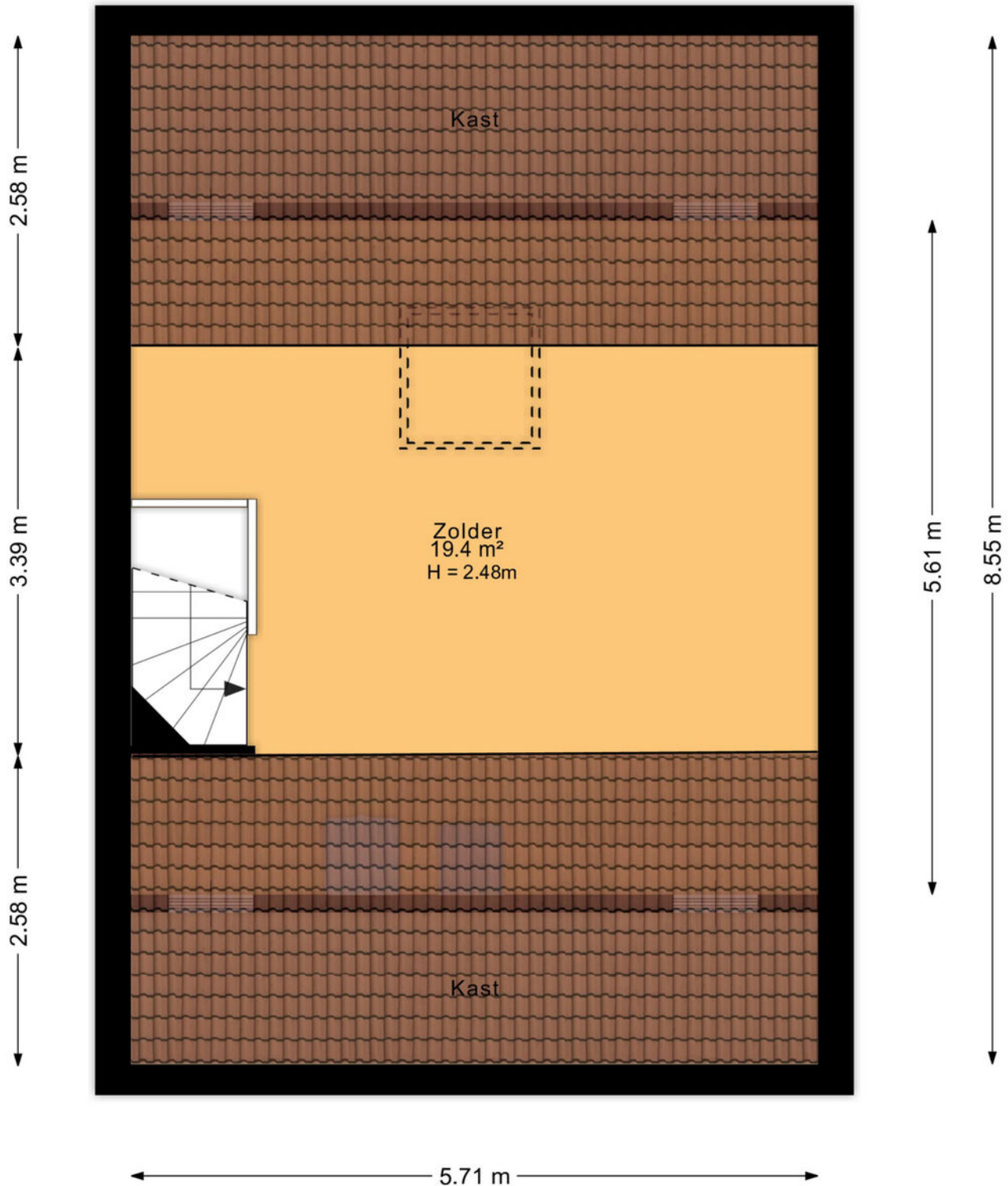
Plattegrond



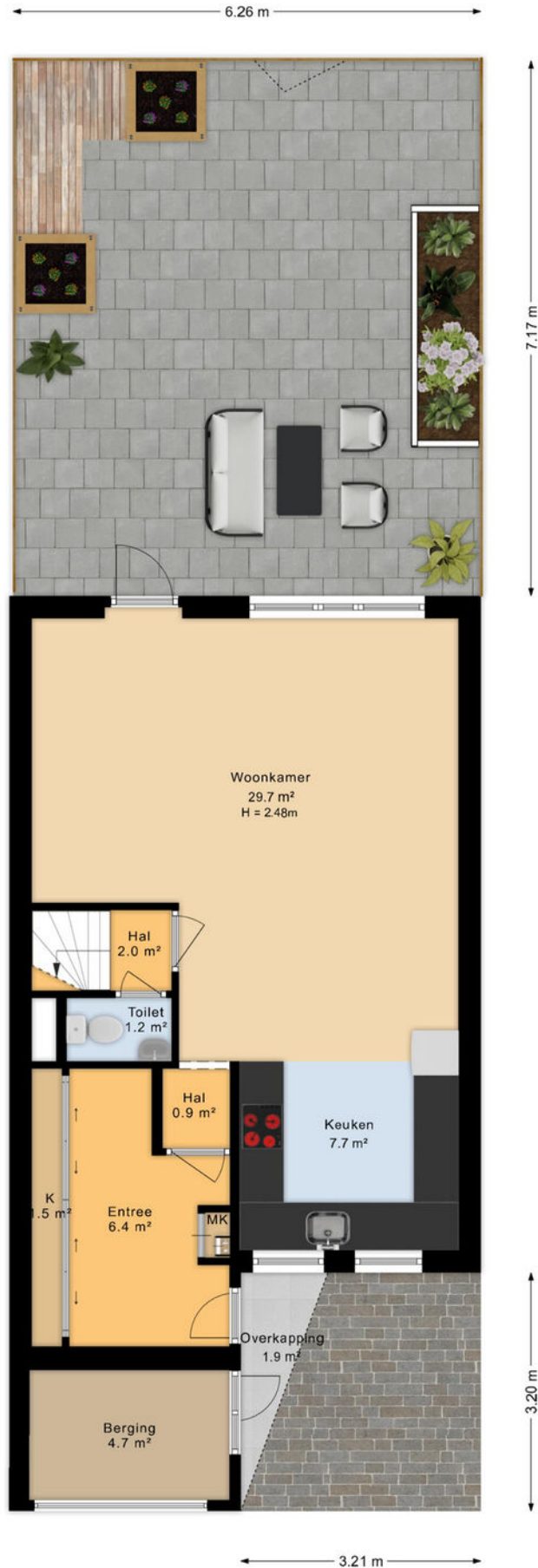
Plattegrond



Plattegrond



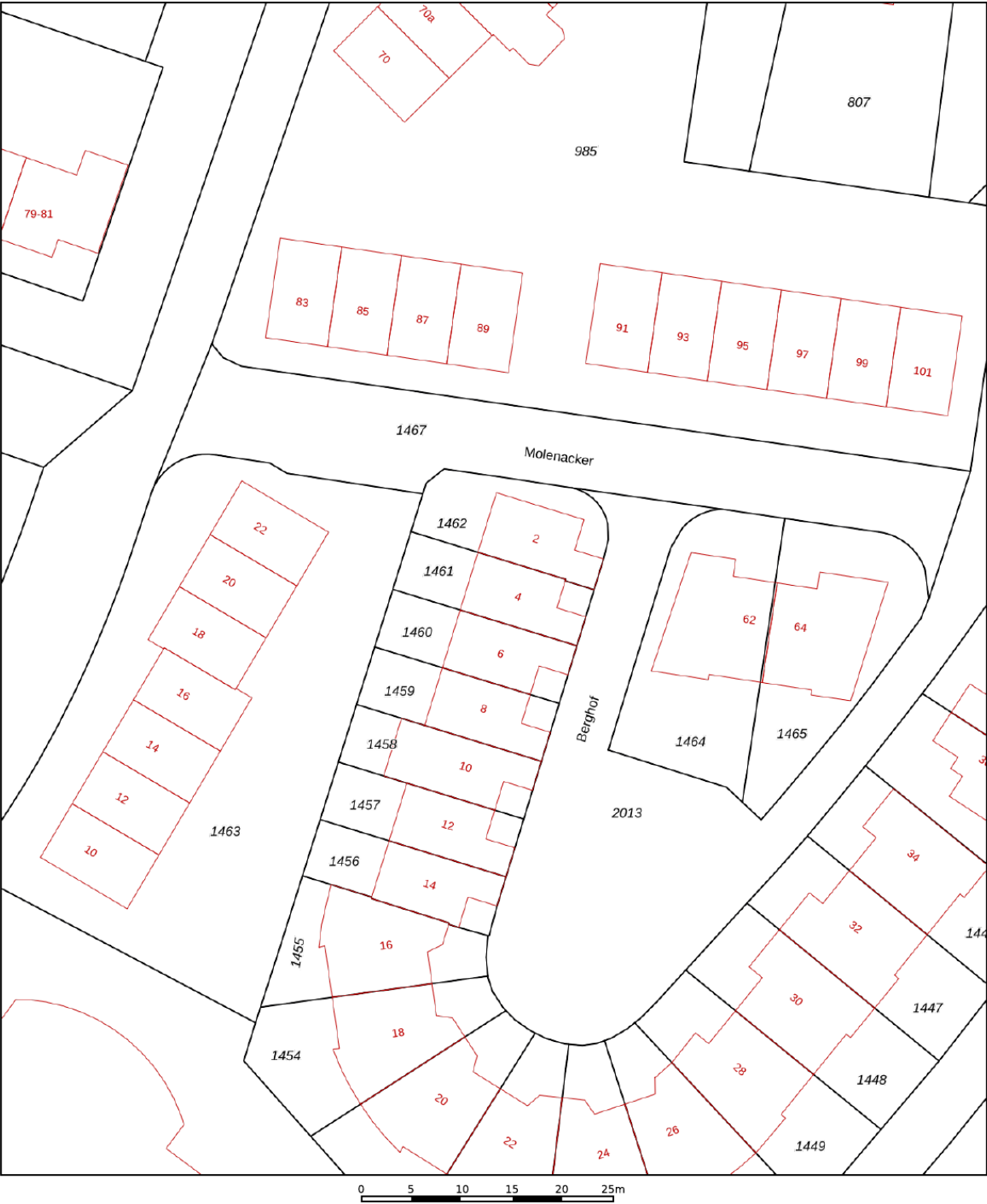
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: berghof 4 westervrt



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Westervoor

C

1461

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

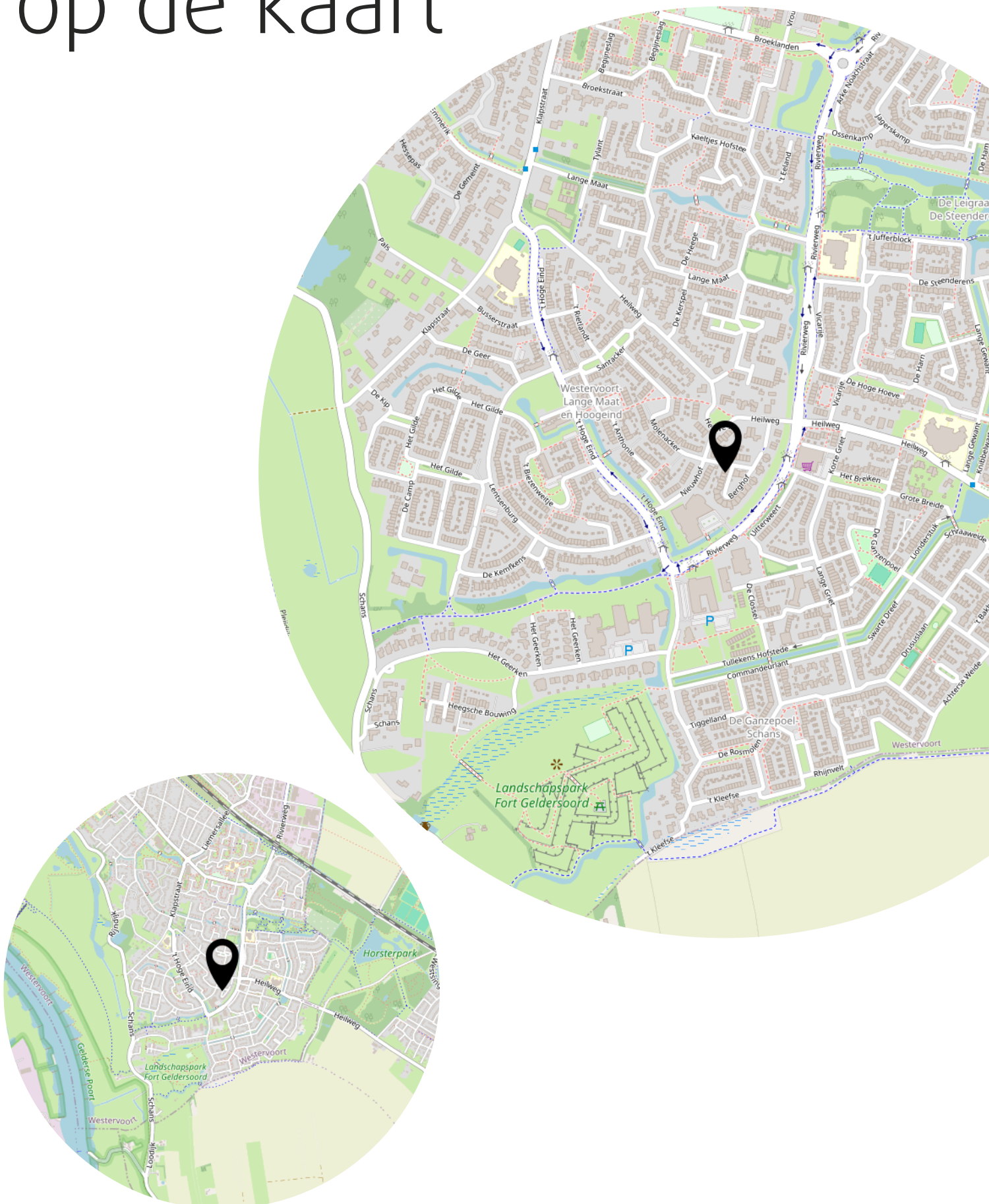
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 september 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Plafondlampen zolder, overloop en hal	X		
- Buitenlamp voordeur	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plissé beneden	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
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		
- koffiezetapparaat		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			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 20 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

In afwijking van artikel 6.3 van deze overeenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

Fundering (indien er geen funderingsonderzoek is uitgevoerd door koper)

Verkoper heeft koper in de gelegenheid gesteld om een funderingsonderzoek te laten uitvoeren en heeft van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt. Koper verklaart uitdrukkelijk geen voorbehoud ten aanzien van een funderingsonderzoek te zijn overeengekomen en verklaart zich bewust te zijn van de gevolgen hiervan.

Aan koper is overhandigd de funderingsscore van het verkochte (funderingsrisico-indicator). Aan deze woning is in de NVM-software (waar makelaar verkoper gebruik van maakt) een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staat niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen onderdeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

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