

'T SLAG 16 WESTERVOORT



Karakteristieke en goed onderhouden woning met vrijstaand multifunctioneel bijgebouw, aangebouwde garage, carport, oprit voor meerdere auto's, diverse bijgebouwen en indrukwekkend groot formaat perceel in een gewilde historische woonstraat nabij het dorpscentrum.

Dit sfeervolle woonhuis is geheel geïsoleerd, zorgvuldig onderhouden en gerenoveerd. De aansprekende architectuur van deze woning dankt haar charme aan de houten luiken, siermetselwerk en brede gootoverstekken. Onderscheidend zijn de mogelijkheden van de diverse bijgebouwen, sfeervolle woonkamer met schouw en houtkachel, houten vloerdelen en verrassend groot formaat aangebouwde garage met verdieping alsmede de solide basis.



'T SLAG TE WESTERVOORT

Deze bijzondere woning is in de oude dorpskern gesitueerd.

Nabijgelegen recreatiemogelijkheden zijn de dijken, de IJssel en het Horsterpark.

Voorzieningen waaronder;

openbaar vervoer, scholen, divers winkelaanbod

(winkelcentrum De Wyborhg),

horecagelegenheden, sportfaciliteiten, het NS station, veerdienst

naar Arnhem/Huissen en uitvalswegen (A12 & A50) zijn op korte afstand bereikbaar.

ZONNIG PERCEEL MET BIJGEBOUWEN

De verzorgde voortuin met beukenhaag en leibomen biedt een brede buffer vanaf de straatzijde. Vóór de garage met carport en aan de andere zijde van de woning met overkapping en toegang naar het gastenverblijf is parkeerruimte voor meerdere auto's. De diepe, zonnige hoofdtuin is op het westen gesitueerd en aangelegd met diverse terrassen, fruitbomen en een fraai gazon.

De heerlijke overkapping over de gehele breedte van het perceel biedt een werkplaats, mogelijkheid voor een buitenkeuken en beschutting tot laat in de avond. Tevens is er een houten tuinhuis met veranda aanwezig.







BEGANE GROND

Entree met garderobehal, meterkast en trapopgang naar de verdieping.
Goed bemeten woonkamer v.v. haard, diverse kasten, voorraadkast met toegang naar kelderruimte, zithoek en eetgedeelte.
Doorloop naar het achterhuis met bijkeuken met kastenwand en opstelplaats voor wasapparatuur, modern gastentoilet, badkamer met ligbad, wastafel en inloopdouche en doorloop naar verwarmde garage met verdieping/hobbyruimte en opstelplaats voor HR-ketel en zonneboiler.

KEUKEN

Licht gedateerde leefkeuken met schouw v.v. alle benodigde keukenapparatuur.









1E VERDIEPING

De nette trapopgang biedt toegang tot de overloop, 2e toiletruimte met fonteintje en een 3-tal slaapkamers waarvan de hoofdslaapkamer is v.v. vaste kasten en prachtige spanten in het zicht, beide kinderkamers zijn v.v. dakkapel en hebben een open verbinding naar een prachtig afgewerkte vide. Middels een deurtje is vanuit slaapkamer 3 een extra geheel bevloerde bergruimte toegankelijk. Deze bergruimte biedt mogelijkheden voor een andere indeling, speelkamer of 2e badkamer.

Deze verdieping is eveneens geheel v.v. houten vloerdelen.



BEGANE GROND



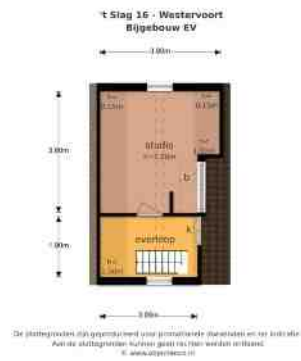
1E VERDIEPING



BIJGEBOUW



BIJGEBOUW



LIJST VAN ZAKEN	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Elektrische installaties			
Mechanische ventilatie bijgebouw	x		
VERWARMING EN INSTALLATIES			
Radiatoren	x		
Cv-ketel met toebehoren	x		
Open haard	x		
Houtkachel bijgebouw		x	
RAAMATTRIBUTEN			
Gordijnrails	x		
Gordijnen			€ 500,-
VLOERBEDEKKING			
Tegels/parketvloer/houten vloerdelen/laminaat	x		
VERLICHTING			
Inbouwverlichting	x		
Binnenlampen begane grond		x	
Binnenlampen verdieping(en)		x	
KEUKEN			
Keukenblok + bovenkasten	x		
Koelkast	x		
Afwasmachine	x		
Fornuis	x		
Oven	x		
Afzuigkap	x		
SANITAIR			
Wastafel(s) en planchet	x		
Toilethouder(s)	x		
Badkameraccessoires/spiegels	x		
TUIN			
Beplanting/bestrating	x		
Erfafscheiding/tuinhuis/berging	x		
OBJECTEN EXTERIEUR			
Buitenverlichting	x		
Tuinmeubels		x	
OVERIGE ZAKEN			
Kapstukken	x		
Grondwaterpomp (koppelingen defect)	x		

KENMERKEN

't Slag 16, Westervoort

Woonoppervlakte:	164 m ²
Perceeloppervlakte:	989 m ²
Inhoud:	784 m ³
Bouwjaar:	1938
Aantal kamers:	4 (3 slaapkamers)
Bijgebouw:	66 m ²
Voorzieningen:	mechanische ventilatie & rookkanaal
Isolatie:	dak-/geïsoleerde spouwmuren en geheel v.v. isolerende beglazing
CV-ketel:	Vaillant HR 2017 & zonneboiler
Hoofdtuin:	westen
Parkeren:	op eigen terrein
WOZ-waarde:	€ 344.000,-
Energievoorschot:	€ 157,- p.m.
Energie label:	D
Bodem:	zie bodeminformatie gemeente Westervoort
Dichtstbijzijnde supermarkt:	Albert Heijn
Dichtstbijzijnde bakker:	Echte bakkerij Koenen
Dichtstbijzijnde winkelcentrum:	dorpscentrum

Alle gegevens in deze brochure zijn met zorg samengesteld, doch m.b.t. de juistheid van deze gegevens kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden.



Diane Audrey Bell
DNV-gecertificeerd register
makelaar / taxateur o.z.



Marc Visser
Adviseur woningmakelaardij
ARMT / erkend financieel adviseur