

MOLENLAAN 2 WESTERVOORT



Unieke ligging in de oude kern van het dorp, grenzend aan een speelveldje, moderne hoekwoning met garage, parkeermogelijkheid op eigen terrein en mooi formaat perceel met onder architectuur aangelegde tuin rondom, sfeervolle leefkeuken met aangrenzende bijkeuken en volwaardige zolderverdieping. Onderscheidend is, behoudens de ligging, de solide basis van de woning: in spouw uitgevoerd en nageïsoleerd, onderhoudsarme kozijnen v.v. isolerende beglazing, vloerverwarming ter plaatse van de begane grond (Authentieke Franse estrikken uit kasteel/boerderij) en badkamer, zonnepanelen aangesloten op de cv.



DE MOLENLAAN TE WESTERVOORT

De straatnaam is een verwijzing naar een voormalige windmolen gesitueerd aan de Dorpsstraat, ter hoogte van de huidige Molenlaan tussen 1800 en 1891.

Vervolgens heeft hier een stoomkorenmolen gestaan.

De Molenlaan 2 is uniek gelegen op loopafstand van het winkelcentrum en buitengebied. 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.

TUIN

De verzorgde voortuin met bloemenborder en oprit voor meerdere voertuigen biedt een brede buffer vanaf de straatzijde. Middels een haag met toegangspoort zijn de zij-tuin en achtertuin toegankelijk. De achtertuin is onderhoudsvriendelijk, onder architectuur ingericht met diverse borders, zonneterrassen, pergola en vrijstaande, stenen garage. De achteringang grenst direct aan een grasveld met speeltuin, er is geen direct zicht op woonblokken.







BEGANE GROND

Overdekte entree met garderobehal, provisiekast, meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de verdiepingen. Goed bemeten doorzonwoonkamer v.v. tuindeur, schouw met houtkachel, Belgisch hardstenen vensterbanken en plinten en antieke estrikken vloer met vloerverwarming.

KEUKEN

Sfeervolle, open keuken in hoek-opstelling met voldoende kastruimte, afzuigchouw, vrijstaand fornuis, porseleinen spoelbak, klassieke kraan en granieten werkbladen. Doorloop naar de praktische bijkeuken met tuindeur.









1E VERDIEPING

De nette trapopgang biedt toegang tot de overloop, een 3-tal slaapkamers en de badkamer v.v. ligbad, douchecabine, wastafel, vloerverwarming en daglicht.

2E VERDIEPING

Vaste trap naar de zolderverdieping met waskamer/technische ruimte met dakvenster, cv-opstelling, zonneboiler en opstelplaats wasapparatuur. Royale 4e slaapkamer met nokhoogte, dakvenster en bergruimte in de knieschotten.



BEGANE GROND



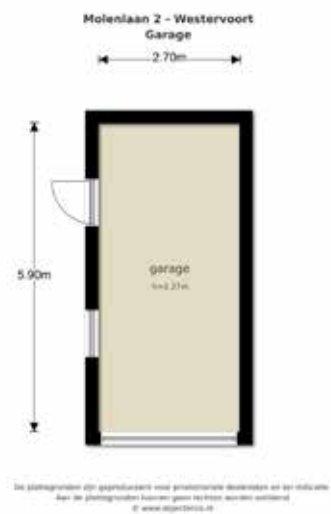
1E VERDIEPING



2E VERDIEPING



GARAGE



LIJST VAN ZAKEN	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
ELEKTRISCHE INSTALLATIES			
Deurbel	x		
VERWARMING EN INSTALLATIES			
Radiatoren	x		
Cv-ketel met toebehoren	x		
Keukenboiler	x		
Houtkachel (nimmer gebruikt)	x		
RAAMATTRIBUTEN			
Zonwering	x		
Gordijnrails/rolgordijnen	x		
Luxaflex bijkeuken	x		
Vitrage/horren in de woonkamer		x	
VLOERBEDEKING			
Tegels/vloerbedekking/marmoleum	x		
VERLICHTING			
Inbouwverlichting	x		
Binnenlampen begane grond/verdieping(en)		x	
KEUKEN			
Keukenblok + bovenkasten	x		
Koelkast (2x los)			in overleg
Fornuis/oven	x		
Magnetron		x	
Afzuigkap	x		
SANITAIR			
Wastafel(s) en planchet	x		
Toiletrolhouder(s)	x		
Spiegels	x		
TUIN			
Beplanting/bestrating	x		
OBJECTEN EXTERIEUR			
Vaste schappen in garage	x		
Buitenverlichting			deels mee
Tuinmeubels/kapstokken		x	
Brievenbus	x		
Zonwering (elektrisch bedienbaar)	x		
Schilderij-ophangstelsysteem sportruimte	x		
OVERIGE ZAKEN			
Zonnewijzer		x	
Kasten in kledkamer en hoofslaapkamer	x		



KENMERKEN

Molenlaan 2, Westervoort

Woonoppervlakte:	118 m ²
Perceeloppervlakte:	280 m ²
Inhoud:	423 m ³
Bouwjaar:	1972
Aantal kamers:	5 (4 slaapkamers)
Externe bergruimte/garage:	16 m ²
Voorzieningen:	rookkanaal, dakraam, zonwering & zonnepanelen
Isolatie:	dak-, muur-, vloerisolatie, spouwmuren en v.v. isolerende beglazing
CV-ketel:	Atag 2016
Hoofdtuin:	westen
Parkeren:	op eigen terrein
WOZ-waarde:	€ 199.000,-
Energievoorschot:	€ 225,- p.m.
Bodem:	geen negatieve bodeminformatie bekend
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



Team Bell Makelaardij B.V.

Hertogstraat 31 | 6881 ML Velp | telefoon 026 4450 818

info@bellmakelaardij.nl | www.bellmakelaardij.nl