



Poldervaart 36
6642 CX Beuningen



Poldervaart 36 6642 CX Beuningen

Inleiding

Wanneer u op zoek bent naar een unieke, mooi aan het water gelegen, woning met o.a. een luxe keuken, vier slaapkamers, een werkkamer en een extra grote garage, dan moet u zeker eens komen kijken op de Poldervaart 36.

Deze watervilla is bovendien aan de achterzijde prachtig uitgebouwd met een (tweede) woonkamer en een speelkamer met grote glazen puiën over de gehele breedte (2004), zodat u vanaf hier prachtig uit kunt kijken over het water.

Deze woning is goed onderhouden, onder architectuur gebouwd en heeft een luxe uitstraling, mede door de aanwezigheid van een mooie marmeren vloer in het originele woongedeelte en een moderne gietvloer in het aangebouwde gedeelte.

Niet voor niets wonen de huidige eigenaren hier al vanaf het moment dat de woning is gebouwd (2000).

In en rondom de Poldervaart 36 is het echt genieten!



Begane Grond



Ligging en indeling

Wanneer u aankomt bij deze woning, zult u waarschijnlijk gelijk in de vakantiestemming raken want de woning ligt heerlijk aan het water, het water stroomt zelfs onder een gedeelte van de woning door: de zolderkamer is namelijk geschakeld met de naastgelegen woning en is hierdoor een soort poort ontstaan boven het water.

De entree van de woning bereikt u nadat u door de weelderige voortuin bent gelopen: u komt dan gelijk in de hal met de toiletruimte en de meterkast. Vervolgens kunt u rechts de keuken inlopen of rechtdoor naar de woonkamer. Wanneer we eerst naar de woonkamer gaan, zult u gelijk zien hoe licht en ruim de woning is. Dit komt door de lichte marmeren vloer en de vele raampartijen. In deze woonkamer bevindt zich nog een trapkast en via een openslaande deur kunt u hier naar de achtertuin. Ook is hier een moderne gashaard geplaatst. Bijzonder aan deze woonkamer is dat het in een open verbinding staat met de tweede woonkamer (tuinkamer), het eetgedeelte en de keuken.

Foto's





Ligging en indeling

De keuken betreft een Siematic-keuken en is voorzien van inbouwapparatuur, zoals een 5-pitsgasfornuis, een oven, een koelkast met drie diepvrieslades (2017) en een vaatwasser (2017). Er is veel kastruimte aanwezig (waaronder twee apothekerskasten) en een gezellig barretje. Een boiler zorgt ervoor dat u hier snel kunt beschikken over warm water.

Vanaf de keuken heeft u direct contact met het eetgedeelte; hier vallen de schuin geplaatste glazen puien op, die ook weer zorgen voor veel lichtinval en voor een mooi uitzicht op de voortuin.

Foto's



Foto's





Ligging en indeling

Via openslaande deuren kunnen we zowel via de originele woonkamer als via het eetgedeelte naar de aangebouwde tuinkamer (23 m²) en de speelkamer (9 m²).

De gehele uitbouw is voorzien van een gietvloer en heeft een glazen achterwand met diverse schuifpuien die toegang bieden tot de achtertuin. Dit en het extra hoge plafond geven een enorm gevoel van ruimte. In 2016 is er nog een open haard geplaatst en is het hier zowel in de zomer als in de winter prima vertoeven.

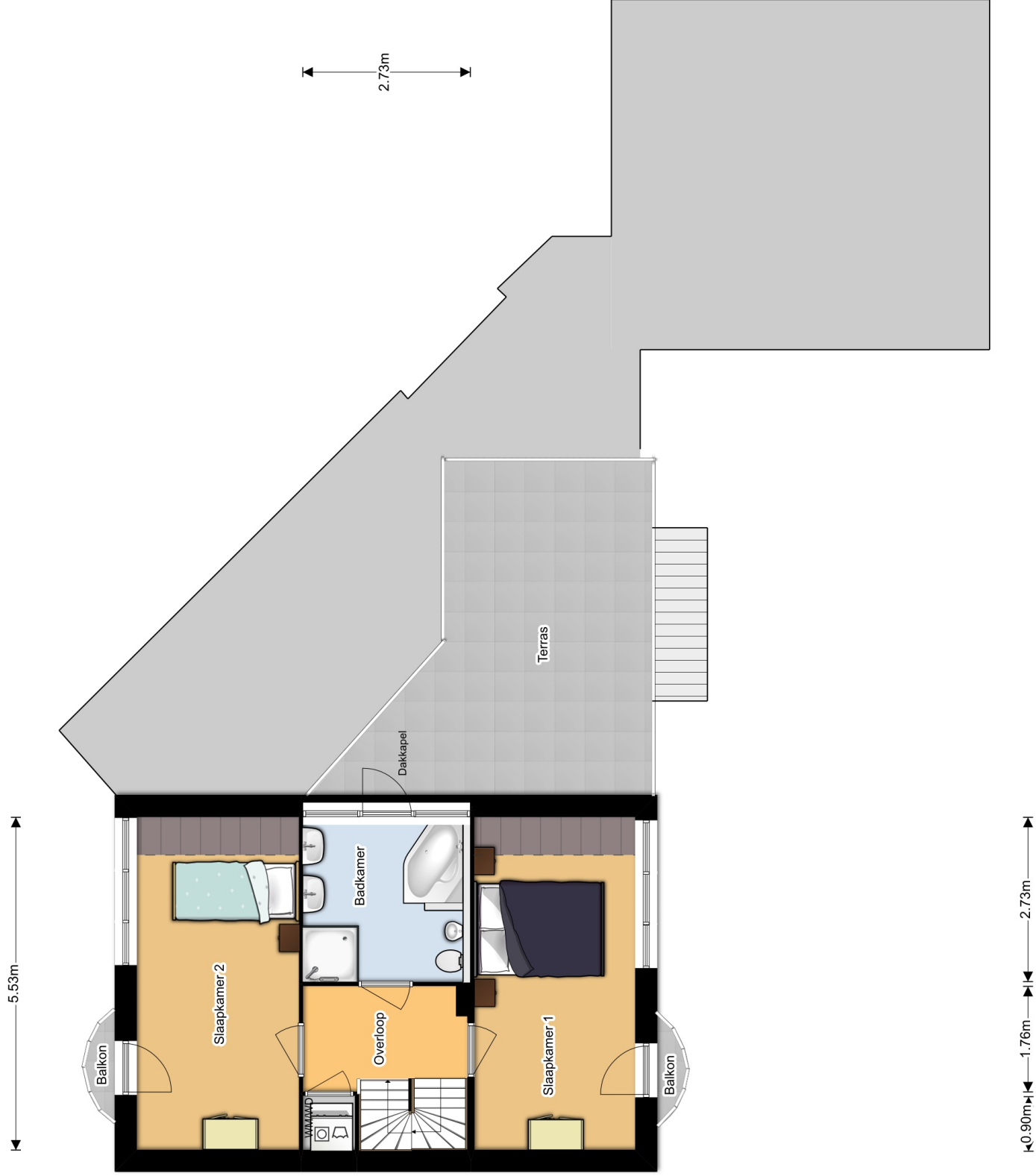
Via de speelkamer kunt u gelijk doorlopen naar de (geïsoleerde) garage met inpandige berging (totaal ca. 35 m²). In deze ruimtes zijn wateraansluitingen aanwezig (in de garage een spoelbak en in de berging een douche-aansluiting). De garage beschikt daarnaast o.a. over een eigen meterkast en een lichtkoepel zodat ook hier weer extra licht gerealiseerd is.

Foto's



Foto's





1e Verdieping



Ligging en indeling

De eerste verdieping heeft twee ruime slaapkamers (met kleine balkons), een badkamer en een ruime overloop met een vaste kast voor de wasmachine en -droger.

De badkamer heeft een hoekbad, een douchecabine, twee wastafels, een toilet en een bidet. Via een deur in de badkamer kunt u naar het ruime dakterras.

Foto's

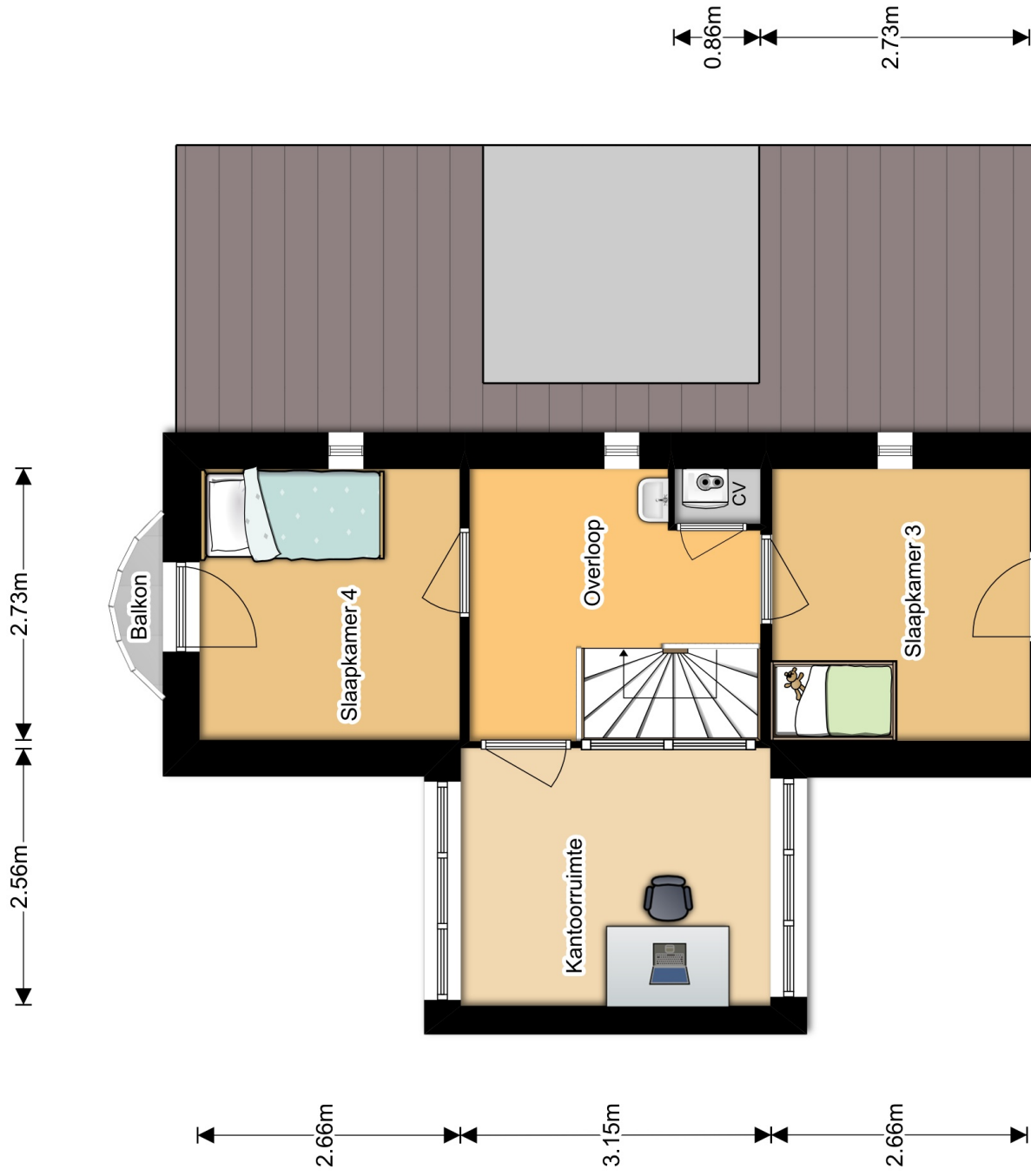


Foto's



Foto's





0.55m

2e Verdieping



Ligging en indeling

De tweede verdieping telt momenteel drie kamers waarvan één dus in verbinding staat met de burens.

Deze kamer is altijd een heerlijke studeerkamer geweest omdat het aan beide zijden veel raampartijen heeft en er mooi uitgekeken kan worden op de waterpartijen aan weerszijden van de woning.

Van deze drie kamers zouden ook eenvoudig twee grote slaapkamers gemaakt kunnen worden. De twee huidige slaapkamers hebben, net als de slaapkamers beneden, ook een eigen klein balkon.

Ook op deze verdieping is verder weer sprake van een ruime overloop met een extra wastafel en een kast voor de CV-ketel.

Foto's



Foto's





Ligging en indeling

Behalve de woning, is ook de tuin zeker de moeite waard om hier te beschrijven. Zoals vermeld, grenst de achtertuin aan het water.

De huidige eigenaren hebben hier altijd erg genoten en zijn regelmatig met hun bootje vanaf de vlonder vertrokken om een mooie tocht door de Beuningse Plas te maken.

De achtertuin ligt op het zuid-westen en is mooi aangelegd met veel borders en diverse terrassen; opvallend is ook de hoge mate van privacy.

Wanneer we naar de voorzijde van de woning gaan, zien we ook hier een mooie aangelegde voortuin met diverse borders. Daarnaast is er veel parkeerruimte aanwezig want u kunt gemakkelijk twee auto's kwijt op uw eigen oprit.

De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over een alarminstallatie. De begane grond is grotendeels voorzien van vloerverwarming en op het dak zijn acht zonnepanelen geplaatst.

Foto's



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Tuinhuis/buitenberging				X
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast (gevel)	X			
Woning				
Alarminstallatie	X			
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens				X
Rolluiken/zonwering buiten				X
Zonwering binnen (plissee-gordijnen)	X			
Vliegenhor (keukenraam)	X			
Raamdecoratie, te weten				
- Gordijnrails	X			
- Gordijnen	X			
- Rolgordijnen (zolder)	X			
- Vitrages				X
- Jaloezieën / lamellen				X
Vloerdecoratie, te weten				
- Marmeren vloer (begane grond)	X			
- Laminaat (verdiepingen)	X			
Warmwatervoorziening / CV				
- CV met toebehoren	X			
- Close-in boiler	X			
- Geiser				X
- Thermostaat	X			
- Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X			
- Airconditioning				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
- Quooker				X
Open haard, houtkachel				
- Gashaard	X			
- Open haard (hout)	X			
- Kachels				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- (Combi)magnetron				X
- 5-Pitsgasfornuis	X			
- Oven	X			
- Vaatwasser	X			
- Afzuigkap	X			
- Koelkast / vrieskast	X			
- Tafeltje keuken	X			
- Krukken keuken		X		
Verlichting, te weten				
- Inbouwverlichting / dimmers	X			
- Opbouwverlichting		X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
- Losse kast(en)		X		
- Boeken-/legplanken		X		
- Werkbank in garage		X		
- Spiegel badkamer	X			
Sanitaire voorzieningen				
- Badkameraccessoires	X			
- Wastafel(s)	X			
- Toiletaccessoires	X			
- Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
- Waterslot wasautomaat				X
- Sauna		X		
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
- Radiatorafwerking				X
- Voorzetramen				X
- Isolatievoorzieningen	X			
Overige zaken, te weten:				
Zonnepanelen	X			

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs € 529.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning, waterwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 2000

Dakbedekking Dakpannen
Bitumen

Type dak Samengesteld

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 532 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 176 m²

Inhoud 782 m³

Oppervlakte overige inpandige ruimten 37 m²

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 25 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 7 (waarvan 5 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

Ligging Aan water
Aan rustige weg
In woonwijk
Nabij school

Type Voortuin

Oriëntering Noord-oost

Staat Prachtig aangelegd

Tuin 2 - Type Achtertuin

Tuin 2 - Hoofdtuin Ja

Kenmerken

Tuin 2 - Oriëntering	Zuid-west
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd
Energieverbruik	
Energielabel	A
CV ketel	
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2000
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Aantal parkeerplaatsen	3
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Open haard Vloerverwarming (gedeeltelijk) Gashaard
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Heeft een alarm	Ja
Heeft een open haard	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft schuifdeuren	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Gebruiksoppervlakte & Bruto inhoud

Project: Poldervaart 36
Opdrachtgever: Carien Makelaardij



Totaal woning	Totaal Gebruiksoppervlak wonen	m2	176
	Overige inpandige ruimte	m2	37
	Gebouwgebonden buitenruimte	m2	25
	Externe Bergruimte	m2	0
	Totaal Bruto inhoud Ext. Bergruimte	m3	0
	Totaal Bruto inhoud woning	m3	782

1e woonlaag	Totaal Gebruiksoppervlak wonen	103.8
	Gebruiksoppervlak bouwlaag	140.6
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0.0
	Overige inpandige ruimte	36.8
	Gebouwgebonden buitenruimte	0.0
	Externe Bergruimte	0.0

2e woonlaag	Totaal Gebruiksoppervlak wonen	42.5
	Gebruiksoppervlak bouwlaag	42.5
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0.0
	Overige inpandige ruimte	0.0
	Gebouwgebonden buitenruimte	24.0
	Externe Bergruimte	0.0

3e woonlaag	Totaal Gebruiksoppervlak wonen	30.1
	Gebruiksoppervlak bouwlaag	30.1
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0.0
	Overige inpandige ruimte	0.0
	Gebouwgebonden buitenruimte	1.2
	Externe Bergruimte	0.0

Disclaimer

Voor de berekening is gebruik gemaakt van de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen & Meetinstructie Bruto inhoud woningen, opgesteld door de brancheverenigingen. De opdrachtgever heeft expliciet opdracht gegeven aan Blinqlab ("BL") om een berekening uit te voeren zonder inmeting op locatie. Bovenstaande berekeningen zijn derhalve gebaseerd op de door opdrachtgever aangeleverde tekeningen, schetsen en/of maatvoering. Inherent aan het type opdracht zijn tekeningen, schetsen en/of maatvoering niet op waarheidsgetrouwe weergave getoetst door BL. Hoewel de berekeningen met zorg zijn uitgevoerd, aanvaardt BL geen aansprakelijkheid voor fouten of omissies in de berekeningen.

Aanvullende informatie

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden aanwezig zijn. Noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen, kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

De informatie in deze brochure is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen

Onderzoeksplicht koper

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening. Deze formulering zal in iedere koopakte die door Carien Makelaardij wordt opgemaakt, worden opgenomen.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloei-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Sfeer impressies



Sfeer impressies



Sfeer impressies



Sfeer impressies





12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing
— Overige topografie

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

BEUNINGEN
F
1731

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 30 augustus 2018
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Carien Makelaardij

www.carienmakelaardij.nl

info@carienmakelaardij.nl

06-28 81 46 89

