



ZOELLEN, ACHTERSTRAAT 40

VRIJSTAANDE WONING MET DUBBELE GARAGE TEGENOVER ZOELENSE BOS



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

www.drieklomp.nl



Deze vrijstaande woning staat op een bijzondere plek tegenover de ingang van het Zoelense Bos, onderdeel van Landgoed Soelen. Uitkijkend op de monumentale boerderij Aldenhaag en het prachtige bos, wandelt u zo het groen in. In dit heerlijk bos spot u regelmatig vossen en jonge reeën! Een fraai te moderniseren woning van circa 169 m² gelegen op een perceel van 1.315 m² groot.

Deze multifunctionele vrijstaande woning beschikt over vijf slaapkamers en een grote werkruimte met eigen opgang. Jarenlang heeft zich hier een slagerij gehuisvest en kan u na renovatie hier een prachtige werk – of praktijkruimte of woonruimte gerealiseerd worden. Dankzij de buitengewoon ruime garage met twee roldeuren is deze woning zeer geschikt voor de liefhebber van oldtimers. Wellicht zoekt u een huis met ruimte voor een atelier of een gastenverblijf? Dit is uw kans!

Zoelen is een dorp in het hart van de Betuwe dat haar naam dankt aan het vrijwel verdwenen riviertje “De Zoel”, een afsplitsing van de Linge. Een deel van Zoelen is een beschermd dorpsgezicht met markante gebouwen als kasteel Soelen en de 18e-eeuwse molen De Korenbloem waarmee nog steeds graan wordt gemalen. Zoelen ligt centraal in Nederland op enkele kilometers van de snelweg A15 en met een goede busverbinding. Op slechts 5 autominuten van Zoelen ligt Tiel, met voorzieningen zoals supermarkten, scholen, ziekenhuis en een NS-station.



Kenmerken

BOUWJAAR	1920
WOONOPPERVLAKTE	ca. 169 m ²
OVERIG INPANDIG	ca. 62 m ²
INHOUD	ca. 950 m ³
EXTERNE BERGRUIMTE	ca. 115 m ²
PERCEELOPPERVLAKTE	1.315 m ²
ENERGIELABEL	E
VRAAGPRIJS	€ 595.000 ,- k.k.



Begane grond

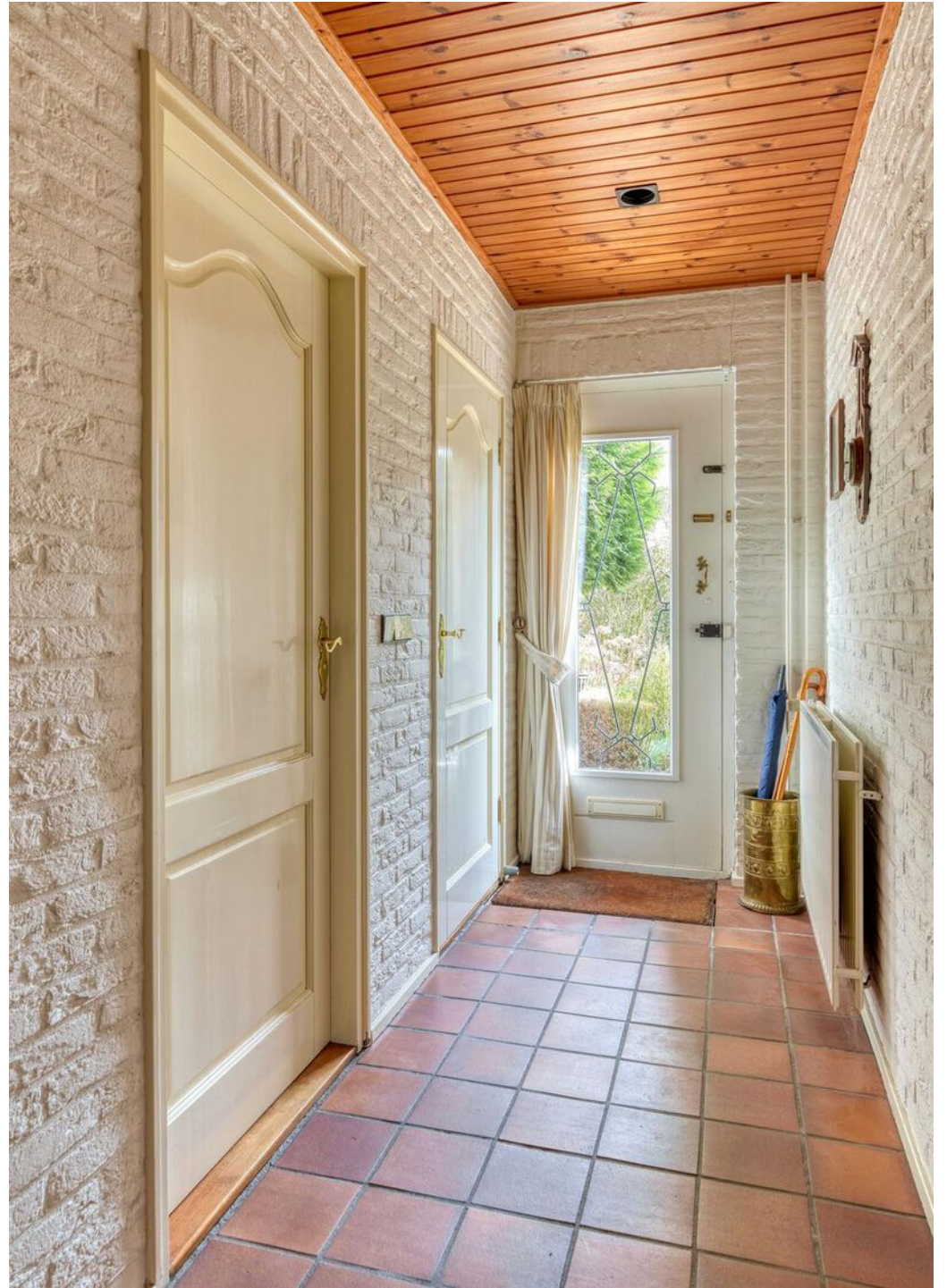
U betreedt de woning in de hal, vanuit hier is het toilet met fontein bereikbaar en de badkamer met ligbad, douche en wastafel.

De naastgelegen woonkeuken is uitgevoerd met 4-pits gasfornuis met oven, vaatwasser, dubbele spoelbak en koel-vriescombinatie. Vanuit de keuken is er een deur naar buiten en de bergkelder is toegankelijk middels een luik. Aangrenzend aan de keuken ligt de gezellige woonkamer met erker aan de voorzijde van de woning.

Terug vanuit de ontvangsthall is de werkruimte bereikbaar, in het verleden was dit de dorpslagerij. De werkruimte heeft een eigen opgang met wasruimte, koelcel en zitkamer. Hierdoor kan de werkruimte gebruikt worden als kantoor of praktijk aan huis, maar ook een situatie met bijvoorbeeld inwonende ouders of kinderen is zeker mogelijk. Vanuit hier bereikt u ook de naastgelegen schuur.







Werkruimte

Terug vanuit de hal is de werkruimte bereikbaar, in het verleden was dit de dorpsslagerij. De werkruimte heeft een eigen opgang met wasruimte, koelcel en zitkamer. Hierdoor kan de werkruimte gebruikt worden als kantoor of praktijk aan huis, maar ook een situatie met bijvoorbeeld inwonende ouders of kinderen is zeker mogelijk.







Eerste verdieping

Op de verdieping zijn vijf slaapkamers aanwezig. Drie slaapkamers liggen boven het voorhuis en zijn allen voorzien van een inbouwkast. Daarnaast nog een royale slaapkamer met wastafel in het achterhuis en een master bedroom met grote inbouwkast, wastafel en dakterras.







Overige

Tuin en bijgebouw

Zowel bij de ingang van de werkplaats als voor de garage is er ruimte voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein. Aan de zijkant van de woning is de tuin aangelegd met diverse struiken, planten en hagen. In de zomer een vrolijk en kleurrijk geheel!

Dankzij de meerdere volwassen bomen, onder andere fruitbomen, biedt de tuin privacy en fijne schaduwplekjes op warme zomerdagen. Er is genoeg ruimte voor kinderen om naar hartenlust te rennen, spelen en onderzoeken.

De vrijstaande garage heeft een plafondhoogte van bijna 3 meter en biedt ruimte voor minimaal twee grote auto's of vier kleinere auto's. Dankzij de zolder is er veel bergruimte aanwezig. Een fantastische ruimte om hobby's uit te oefenen!



BIJZONDERHEDEN

- Een fraai gelegen vrijstaande woning van circa 169 m² groot met dubbele garage, vijf slaapkamers en een groot bijgebouw met bergzolder op een perceel van 1.315 m² groot tegenover het Landgoed Soelen;
- Ruim perceel met veel privacy en een oprit voor meerdere auto's;
- Geschikt voor (een vorm van) dubbele woning of kantoor/praktijk aan huis met eigen opgang;
- In de NVM koopovereenkomst zullen extra artikelen worden opgenomen zoals een niet-zelfbewoningsclausule, een ouderdomsclausule en een asbestclausule;
- Er is geen vragenlijst of lijst van zaken aanwezig;
- Energielabel E.

VRAAGPRIJS € 595.000,- k.k.









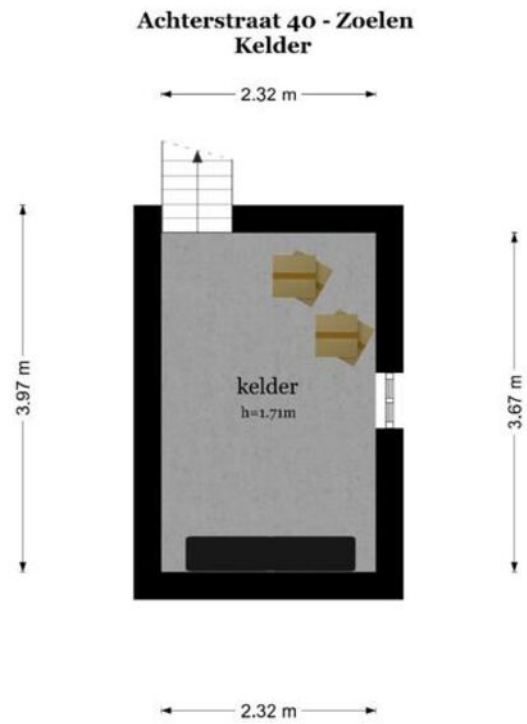
Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping

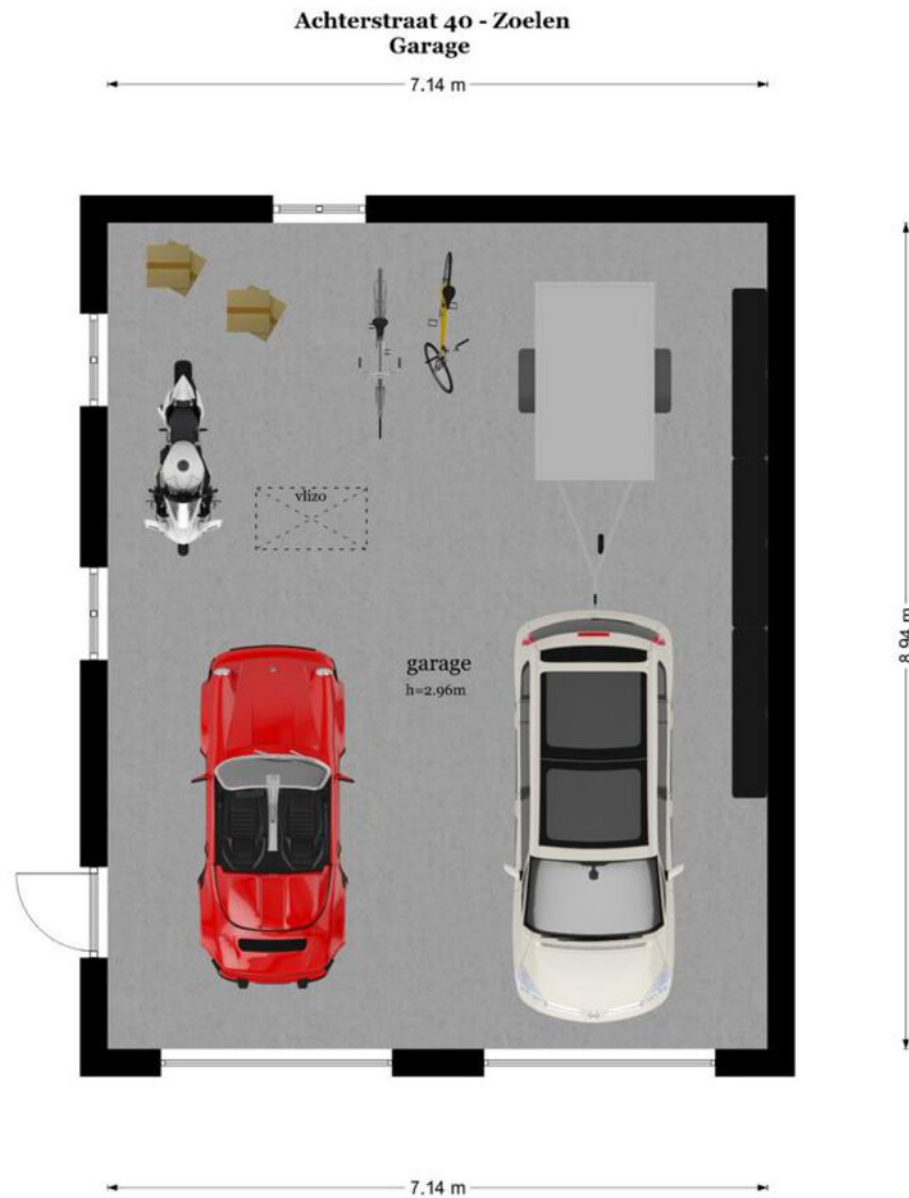


Plattegrond kelder



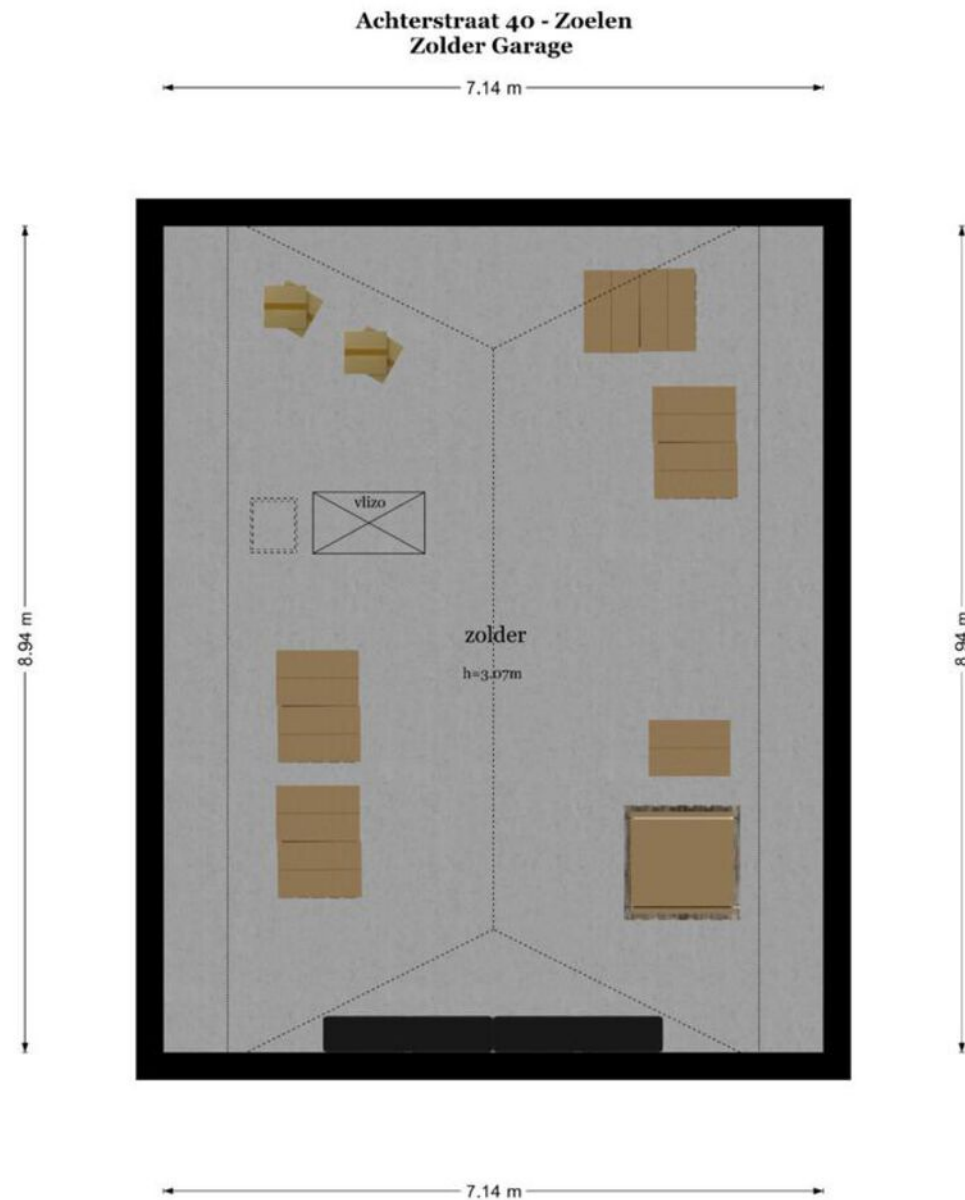
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond garage



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl


Plattegrond garage verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zoelen</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 1501</p>	
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 februari 2023
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.

Voorwaarden

INFORMATIEPLICHT

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de "lijst van roerende zaken", welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

ONDERZOEKSP LICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder "kenmerken" in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt". Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden*, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. *Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

GEREGISSEERD EN GEREGLD

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies



DRIEKLOMP
FINANCIEEL ADVISEURS

0342 47 09 40 - informatie@drieklompfinancieel.nl - www.drieklompfinancieel.nl



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



Drieklomp Makelaars en Rentmeesters
Laan van Beek en Royen 30
3701 AJ ZEIST
T 030 – 6920714
E zeist@drieklomp.nl
www.drieklomp.nl