



OOSTERBEEK, WEVERSTRAAT 30

Gerenoveerd woon-/winkelobject met
vrijstaande woning


DRIEKLOMP
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

www.drieklomp.nl

In het meest geliefde straatje in het centrum van Oosterbeek en in het idyllische groene Zweiersdal gelegen wordt te koop aangeboden een GERENOVEERD WOON-/WINKELOBJECT met vrijstaande woning. Een unieke combinatie van meerdere woongelegenheden in combinatie met de bestemming 'centrumdoeleinden' waarbij u kunt denken aan detailhandel, dienstverlening, kantoren of horeca. Op dit moment is het object verdeeld in een appartement in het souterrain, een praktijkruimte op de parterre en een loftappartement op de 1e en 2e verdieping. De verkoper woont thans in de woning in de tuin en zou in overleg met u in gesprek willen gaan om deze eventueel te blijven huren. Mocht dit niet wenselijk zijn dan wordt de woning leeg opgeleverd. Door de huidige opzet leent het geheel zich uitstekend voor een belegger maar u kunt natuurlijk ook denken aan een heerlijk gezinshuis met kantoor-/praktijk aan huis of een meergeneratiewoning of een kleine woongemeenschap in het gezellige centrum. De uitvalswegen naar Arnhem, Nijmegen en Apeldoorn liggen binnen 10 min handbereik. U vindt in de Weverstraat, die richting de rivier door het dorp slingert, veelal speciaalzaken, gezellige horeca en kleinschalige winkels afgewisseld met particuliere bewoning. Het romantische geaccidenteerde landschap richting de uiterwaarden maakt de setting compleet. Ook wandelt u op korte afstand over de verschillende landgoederen met uitgestrekte natuur.







Kenmerken

BOUWJAAR
BOUWWIJZE

1950.
opgetrokken in steen/
spouwmuren. Dakbedekking door
middel van dakpannen.
voorzien van grotendeels dubbele
beglazing, dak- en gevelisolatie en
gevelisolatie.
276 m².
664 m³.
256 m².

ISOLATIE
WOONOPPERVLAKTE
INHOUD
PERCELOPPERVLAKTE



Indeling

Woon-/winkelobject:

Souterrain

Vanuit de tuinzijde entree in de woonkeuken met keukenblok en inbouwapparatuur. Halletje met doorloop naar de woonkamer met openslaande deuren naar een veranda en de tuin. Twee ruime slaapkamers en een badkamer voorzien van een douche, wandcloset en toilet. Schuur/berging.

Praktijkruimte

Entree vanaf de straatzijde, open ruimte met twee grote raampartijen. Een betonnen vloer voorzien van vloerverwarming en een handgemaakte glazen deurpartij die toegang geeft tot een grote woonkeuken aan de achterzijde. Deze imposante keuken met grote Velux dakramen is op maat gemaakt en voorzien van uitgebreide inbouwapparatuur en een kastenwand. Toegang tot een behandelkamer/ kantoor. Toilet en garderobe. Badmeubel met waskom in het halletje. Achter entree naar de grote berging/gang die verbinding maakt vanaf de straat naar de tuin. Vanuit hier trapopgang naar de eerste verdieping.

Er is op deze woonlaag rekening gehouden met het plaatsen van een wenteltrap zodat u een andere indeling van het object zou kunnen realiseren.

1e Verdieping

Vanuit de gang naast het object is vanaf de straatzijde het appartement te bereiken. Het betreft een prachtig verbouwd loftappartement met wandafwerking middels leem die verwarmd worden door wandverwarming. Een royale keuken in lichte kleurstelling voorzien van inbouwapparatuur. Sfeervol zijn het balkenplafond, de houten vloerdelen en de dakkapel die uitzicht biedt over het Zweiersdal. Toegang tot een ruime slaapkamer met vaste kast en een deur naar een plat dak. Badkamer/ruim toilet met badmeubel. Vanuit de living is een ambachtelijke trap een kunstwerk van smeedijzer gecombineerd met hout.



2e Verdieping

De trap leidt u naar een vide met slaap- of studeergelegenheid of lounge. Verrassend zijn de doorkijkjes met glaspartijen naar beneden. Een royale en sfeervolle 2e badkamer met wandcloset, waskom, ligbad, designradiator en douche. Twee grote Velux dakramen zorgen voor veel lichtinval.



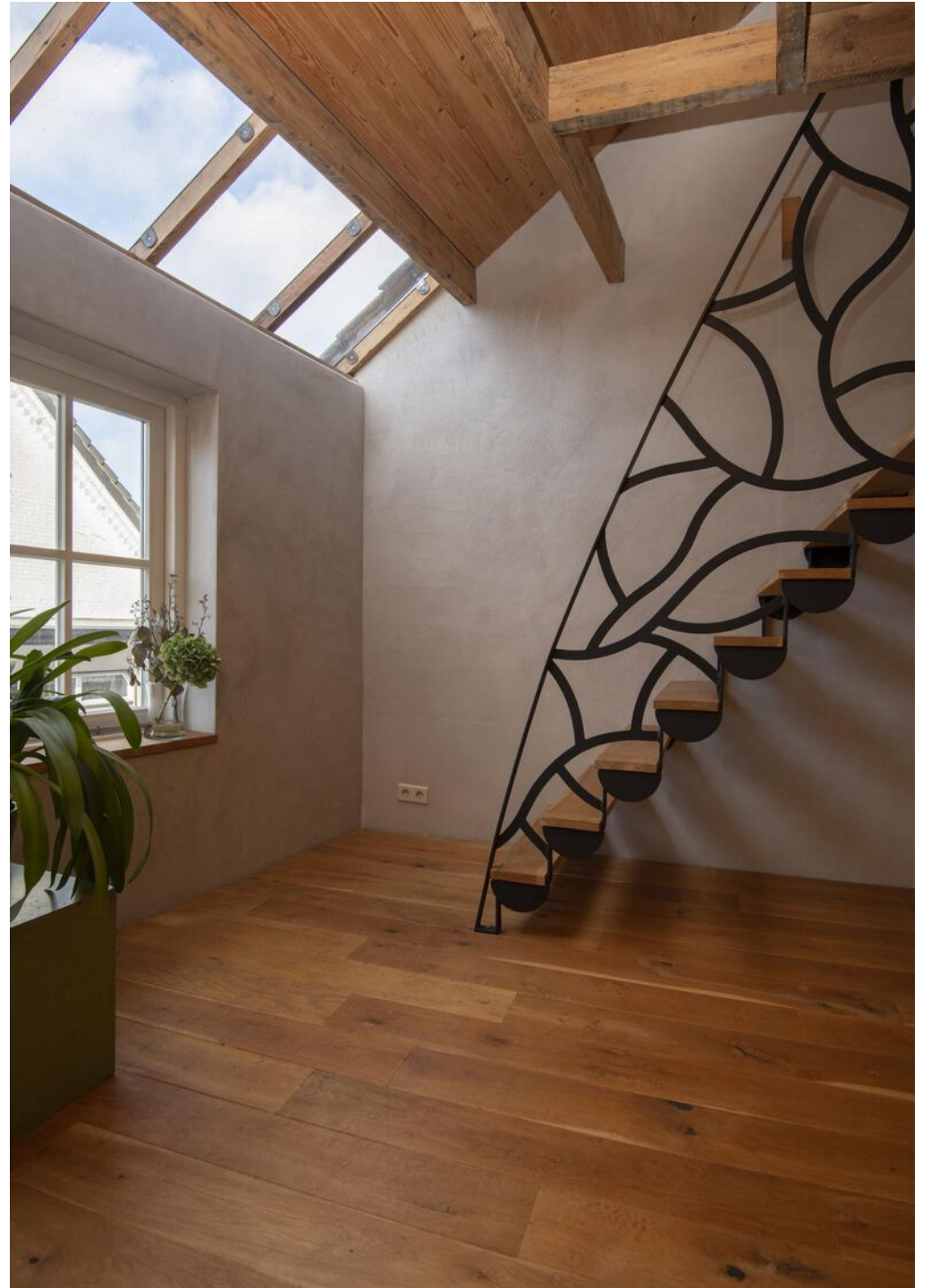














Kenmerken

VRIJSTAANDE WONING

BOUWJAAR
BOUWWIJZE

1948.
opgetrokken in steen/
spouwmuren. Dakbedekking door
middel van dakpannen.
volledig geïsoleerd.
56 m².
125 m³.
256 m².
nog niet beschikbaar.

ISOLATIE
WOONOPPERVLAKTE
INHOUD
PERCELOPPERVLAKTE
ENERGIELABEL



Indeling vrijstaande woning

Entree middels terrasdeuren in een mooie open ruimte met hardstenen vloer voorzien van vloerverwarming. Open modulaire keuken met inbouwapparatuur. Tussen de living en de keuken zorgt de aansluiting voor een houtkachel voor sfeer en comfort. Middels een schuifdeur toegang tot de trap naar de verdieping.

1e Verdieping

Onder de schuine kap met Velux dakramen is een open ruimte gecreëerd voor slapen en baden ineen. Een ligbad, waskom en wandcloset in moderne en lichte kleurstelling zijn aangebracht.

VOORZIENINGEN

Er zijn 3 CV-HR combiketels beschikbaar. Aangesloten op gas, water, elektra en riolering.

Er zijn 10 zonnepanelen aanwezig.

TUIN

Tussen het hoofdgebouw en het bijgebouw ligt een idyllische tuin die bereikbaar is via een overdekte gang/ berging aan de zijkant van het winkelpand.















Aanvullend

FAVORIETE ADRESJES IN DE OMGEVING

Biologische winkel, goede slijterij van natuurlijke wijnen, filmhuis en cultuurcentrum, en alle essentiële voorzieningen binnen loopafstand.

WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

“Perfecte combinatie van de gezelligheid van het dorp, en de rust in het Zweiersdal en omliggende natuur. Vriendelijke sociale buurtbewoners die op een vrije gemoedelijke wijze met elkaar omgaan”.



VRAAGPRIJS € 780.000,- k.k.

Plattegrond



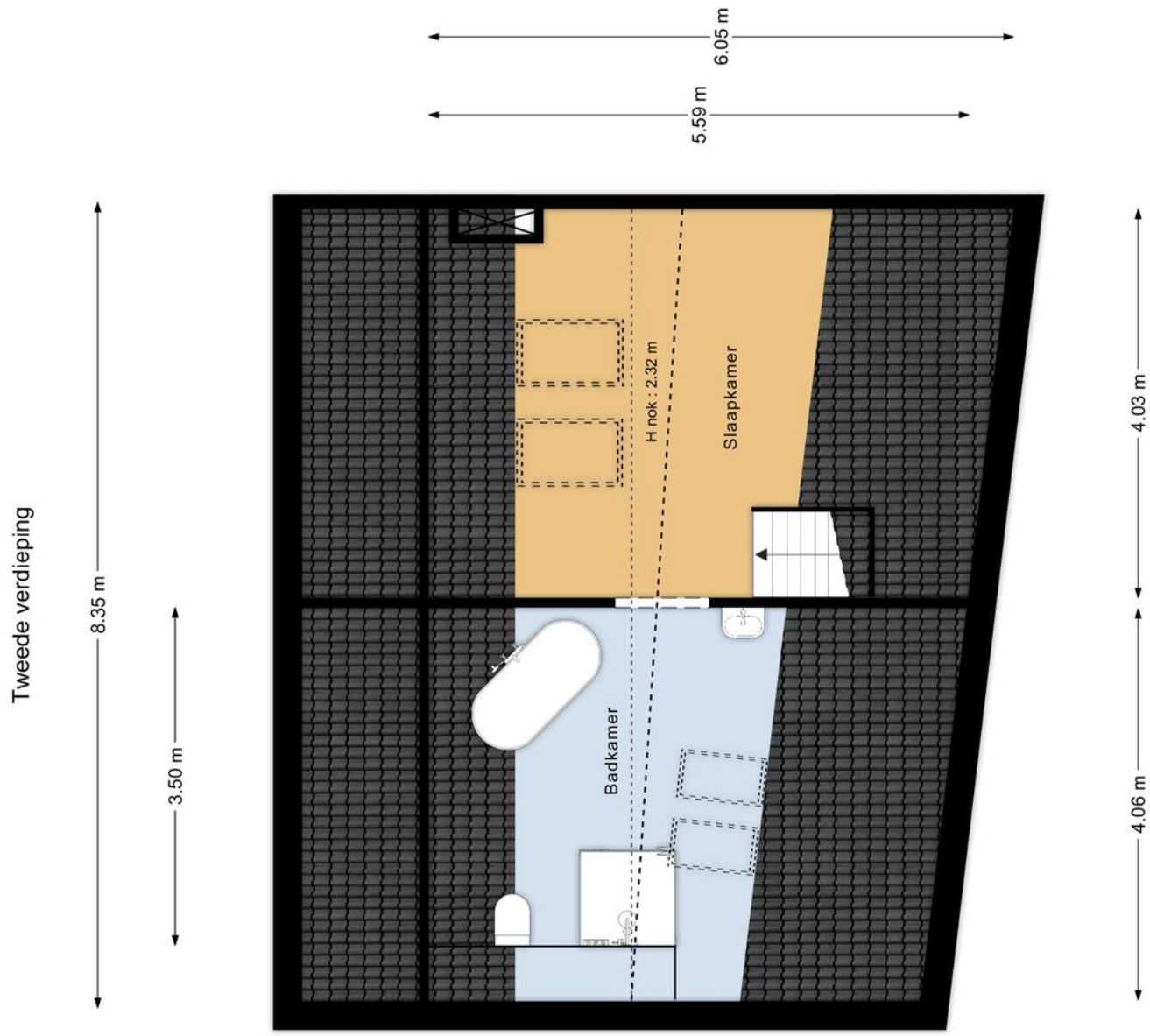
"De oppervlakte is met grootst mogelijke nauwkeurigheid gemeten.
 echter biedt geen garantie voor exactheid en worden afwijkingen
 Van Reenburg & Woning Diagnose"

Plattegrond



De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden
Van Roemburg & Woning Diagnostics

Plattegrond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

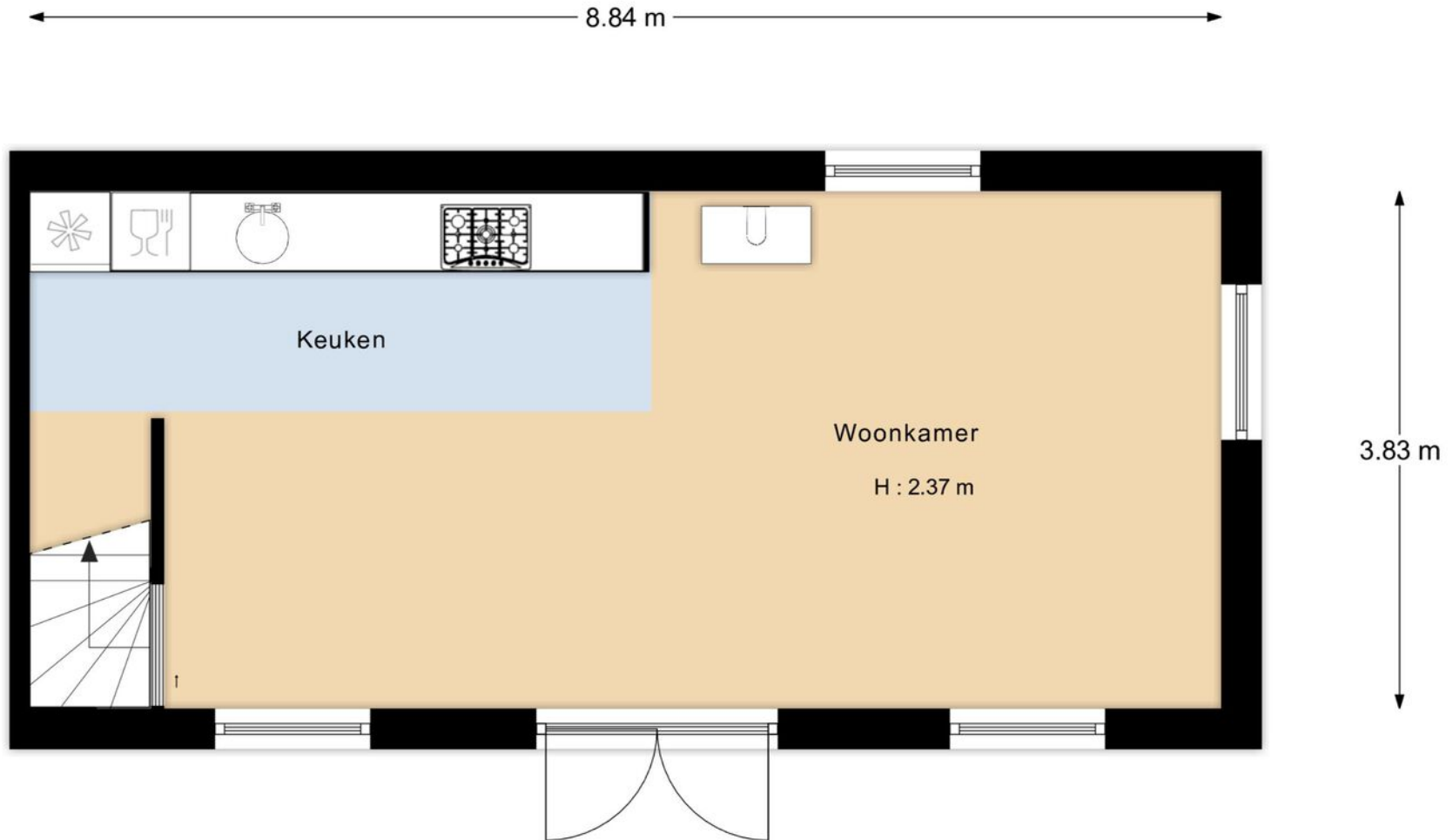
Plattegrond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten.
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond

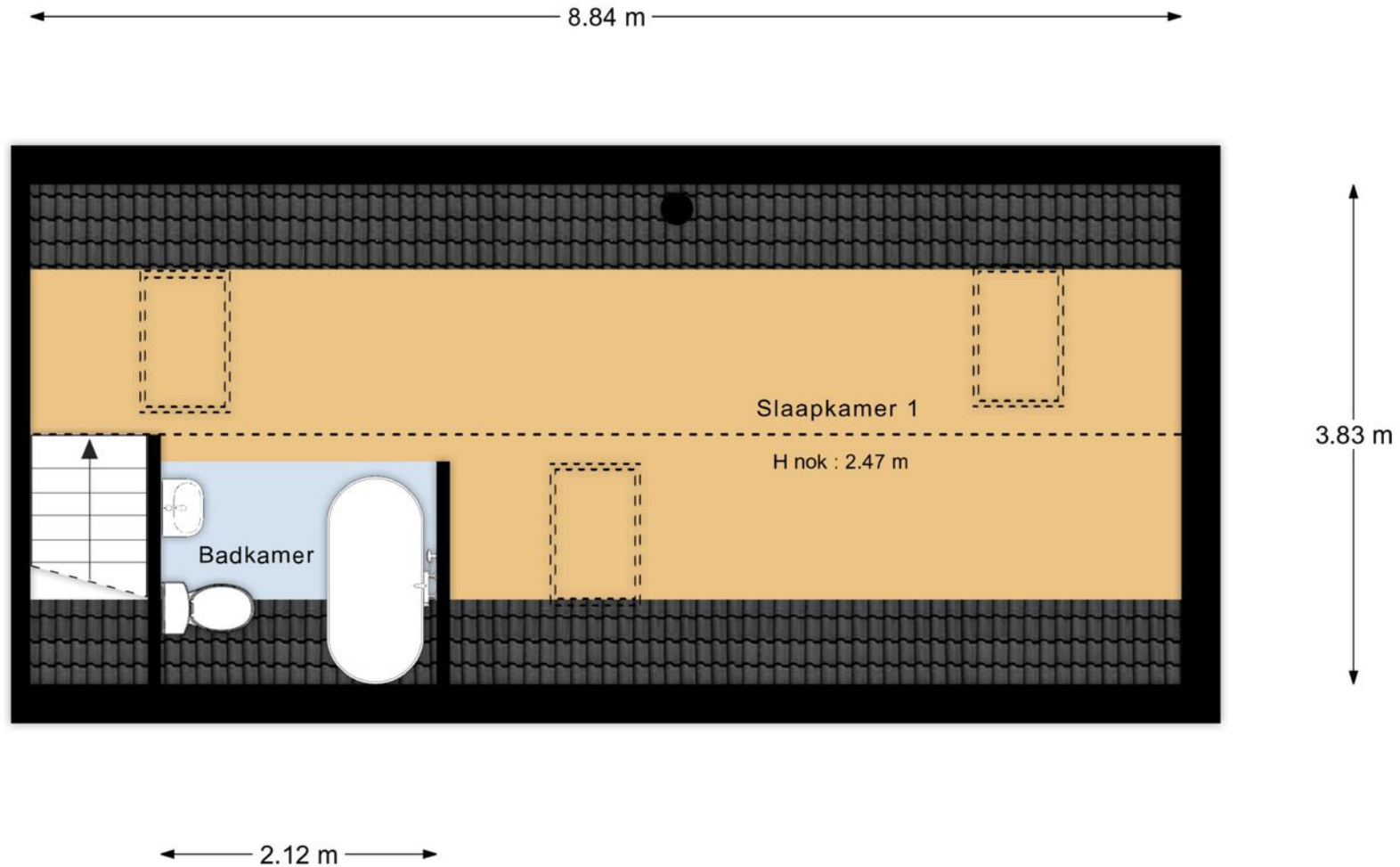
Bijgebouw



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

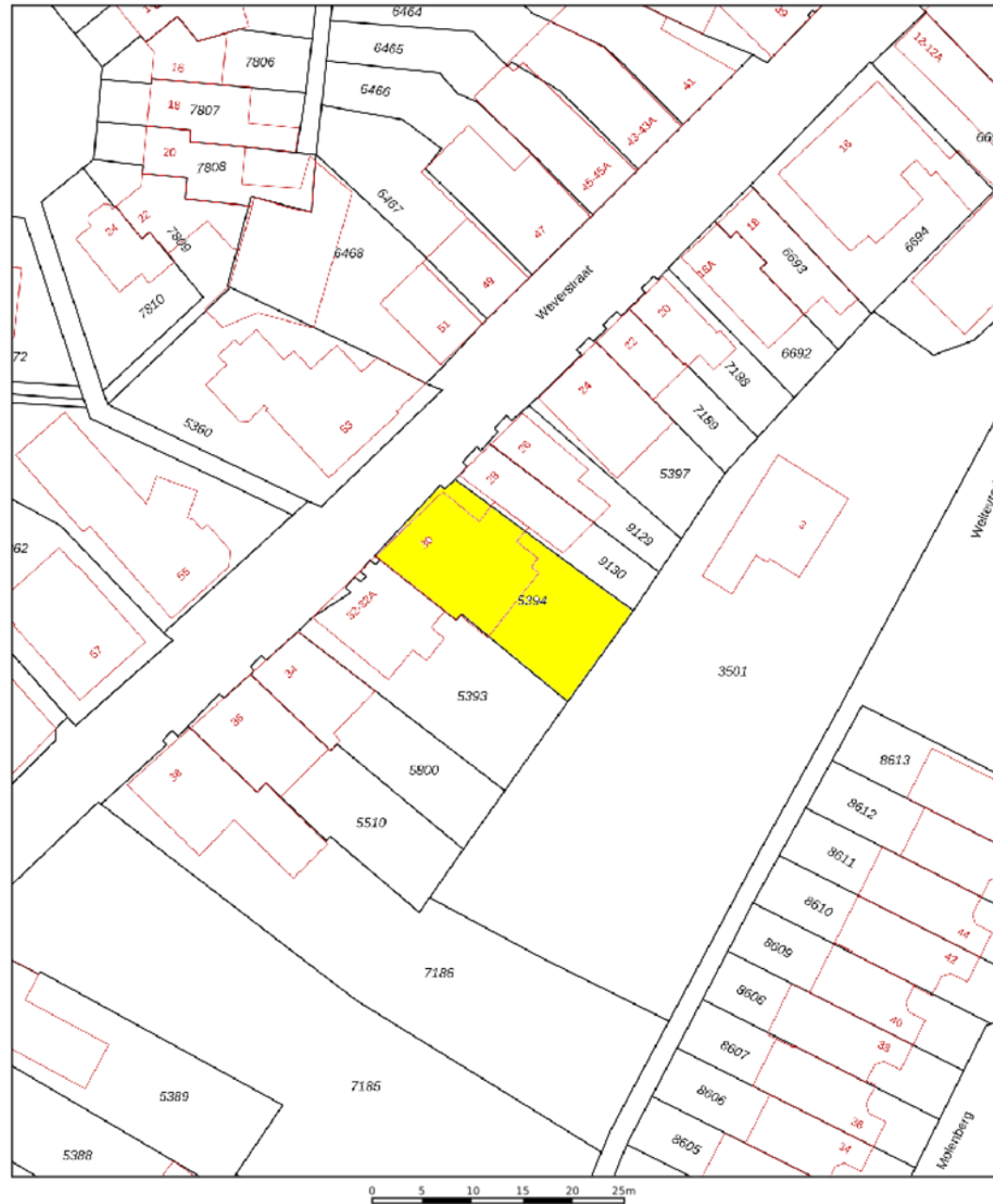
Plattegrond


Bijgebouw Vliering



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Kadastrale kaart



| | | | |
|-------|----------------------------------|--------------------------------|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |  |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente Oosterbeek | |
| | Huisnummer | Sectie D | |
| | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel 5394 | |
| | Voorlopige kadastrale grens | | |
| | Administratieve kadastrale grens | | |
| | Bebouwing | | |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 oktober 2022
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 databankrecht.

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 erfdienstbaarheden, 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.

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de grootst mogelijke zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters is niet aansprakelijk voor eventuele schade die zou kunnen ontstaan uit het gebruik van gegevens van de brochure en wijst hierbij alle aansprakelijkheid voor schade ten gevolge van het gebruik van deze gegevens af. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief. Nadere informatie is te verkrijgen via info@drieklomp.nl.

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 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 de 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.

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.

OVERDRACHTS BELASTING

Recentelijk zijn er diverse wijzigingen doorgevoerd op het gebied van de overdrachtsbelasting. Afhankelijk van het type object dat u koopt, het toekomstig gebruik alsmede de bestemming kan de hoogte van de overdrachtsbelasting variëren. Wij attenderen u erop u hieromtrent door deskundigen te laten informeren rekening houdend met het type object dat u koopt en/of het voorgenomen gebruik.

(voorbeeldsituatie: Woning met 1,5 hectare grond, woning met ondergrond 2% overdrachtsbelasting, weiland 8% overdrachtsbelasting).

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 GEREgeld

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
Hemelseberg 3
6862 BN Oosterbeek
T 026 – 3397500
E oosterbeek@drieklomp.nl
www.drieklomp.nl