



ANDELST, KERKSTRAAT 2

Robuuste rietgedekte woonboerderij


DRIEKLOMP
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

www.drieklomp.nl

Aan de rand van de bebouwde kom met weids uitzicht over de landerijen wordt aangeboden een robuuste rietgedekte WOONBOERDERIJ met garage en carport. De woning is gebouwd in 2003 met hoogwaardige materialen en straalt nostalgie en romantiek uit. Gelegen op een besloten perceel van maar liefst 1.225 m². Royale leefvertrekken zijn gecombineerd met 4 slaapkamers. U heeft de gelegenheid om beneden een slaapkamer en badkamer te realiseren of meerdere kantoorruimten te realiseren. Een huis met veel mogelijkheden. Op het perceel is een grote stenen garage met carport gebouwd met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Aan de achterzijde van de woning is een veranda/ tuinkamer gecreëerd met 2 infrarood verwarmingselementen om van de zomeravonden te kunnen genieten of in de vroege ochtend al uw kopje koffie te kunnen drinken.





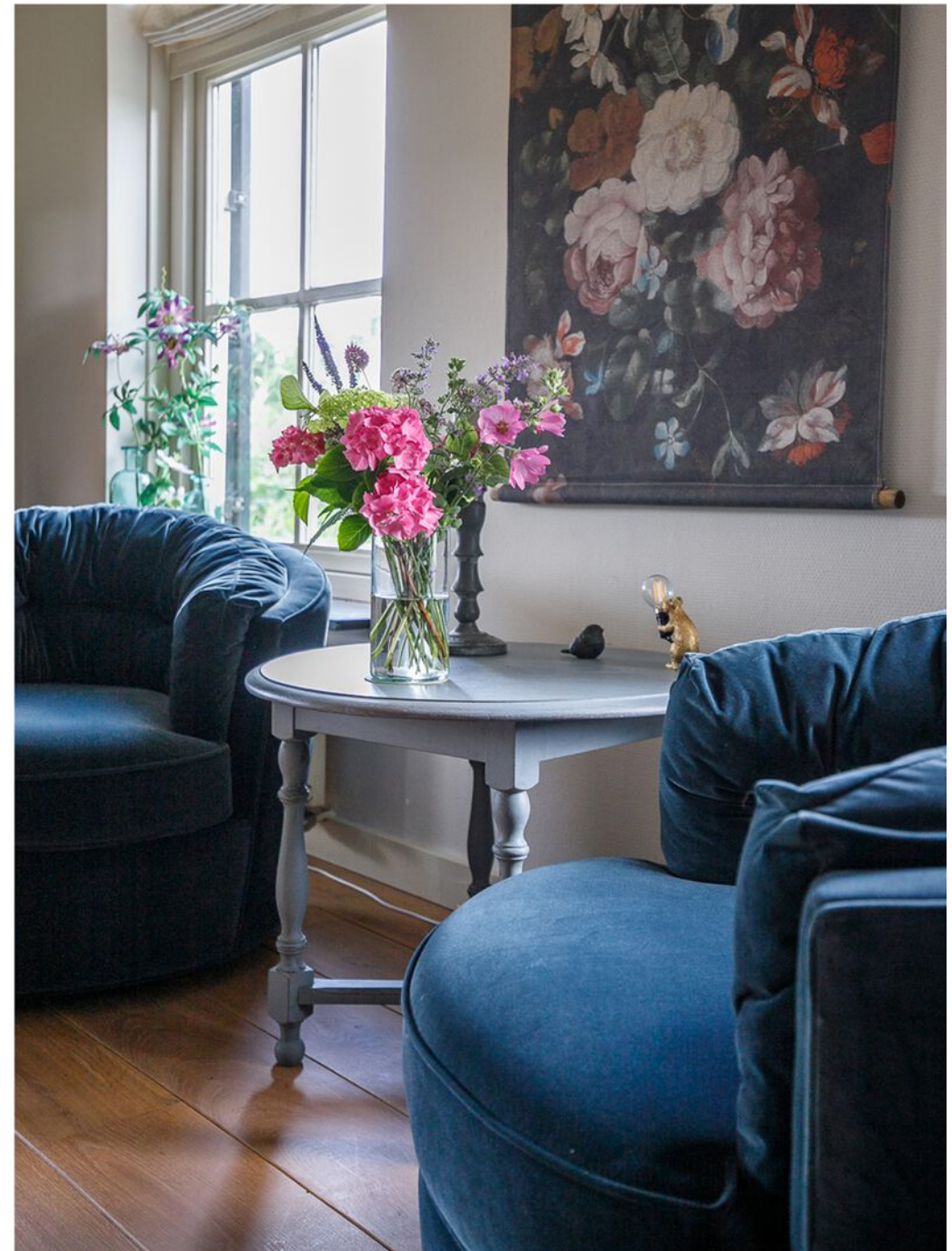


Kenmerken

BOUWJAAR
BOUWWIJZE

2003.
traditioneel opgetrokken in steen/
spouwmuren. Dakbedekking door
middel van een rieten dak.
het landhuis is volledig geïsoleerd.
ca. 297 m².
ca. 1.076 m³.
1.225 m².

ISOLATIE
WOONOPPERVLAKTE
INHOUD
PERCELOPPERVLAKTE



Indeling

Parterre

Entree, zeer royale hal met statige trappenhuis. Toilet. Garderobe. Vloer van Spaanse terracotta tegels en vloerverwarming (grotendeels de parterre). L-vormige living met Frans eiken vloerdelen, schouw met aansluiting gaskachel, stucplafonds en suite deuren naar de riante woonkeuken. Handgemaakte keuken in landhuisstijl. Granito aanrecht met luxe inbouwapparatuur o.a. vaatwasser, koelkast, Falcon inductie fornuis, apothekerskast e.d. De grote erker staat garant voor veel lichtinval. Aangrenzend de grote bijkeuken met aansluitingen wasapparatuur en vaste kastenwand. In het achterhuis een grote herenkamer/hobbyruimte met bargeeelte. Achter entree en openslaande deuren naar terras en grote veranda. Kantoor met deur naar buiten.

1e Verdieping

Overloop. (over de gehele verdieping een laminaatvloer met houtmotief. 3 Ruime slaapkamers, deels voorzien van dakkapellen. Berging. Luxe, royale badkamer met klassiek Engels sanitair (Old England), whirlpool ligbad, douchecabine, wastafels en vloerverwarming. Separaat toilet met fonteintje. Zeer grote 4e (ouder)slaapkamer met vaste kastenwand. Vlizotrap naar bevoerde zolder met ruim stahoogte in het midden. Mechanische ventilatie instelbaar (remote).



BIJGEBOUWEN

Vrijstaande garage, traditioneel gebouwd in 2003. Volledig geïsoleerd. Afmetingen circa 6 x 8 meter. Voorzien van een elektrisch bedienbare garagedeur. Trap naar zolder met veel berging. Tevens voorzien van krachtstroom. Grote oprit voorzien van een vloeistofdichte betonnen vloer.

Een aangebouwde houten carport voor parkeergelegenheid en opslag.





























AANVULLINGEN

Rondom de woning een verzorgde tuin in Engelse stijl. De tuin is voorzien van automatische beregening. Sierbestrating is gecombineerd met gazonpartijen en weelderige bloemenborders.









Aanvullend

FAVORIETE ADRESJES IN DE OMGEVING

Restaurant: Kromhout om de hoek, in Dodewaard herberg De Engel.

Favoriete speciaalzaak: in Zetten en Elst veel speciaalzaken.

Pannenkoekenrestaurants in Hemmen en Slijk-Ewijk.

Dat heerlijke terrasje: in Elst o.a. De Dries.

Indrukwekkende natuur: in de hele omgeving.

WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

“Groot gevoel van vrijheid en rust, drukte met winkels kan opgezocht worden.

Heerlijke wandel- en fietsmogelijkheden o.a. over de dijk. Grote bridgeclub in Herveld 3SAOverdekt zwembad de DrieEssen op 1min auto afstand. Cafetaria met terras op loop afstand. Dichtbij Arnhem, Nijmegen, Elst, Wageningen en treinstation”.



VOORZIENINGEN

- Aangesloten op gas, water, elektra, glasvezel en riolering. Verwarming en warmwatervoorziening door middel van een CV-HR combiketel. Tevens voorzien van krachtstroom en een eigen waterbron.
- Op dit moment satelliet tv aanwezig.
- Op de carport bevinden zich 18 zonnepanelen (solar Edge , 6.25 Kw).
- Onder de carport en in de garage bevinden zich laadpalen, 16 KW (wallbox).
- De woning is beveiligd met 4 camera's.
- Aanvaarding in overleg.

VRAAGPRIJS € 895.000,- k.k.

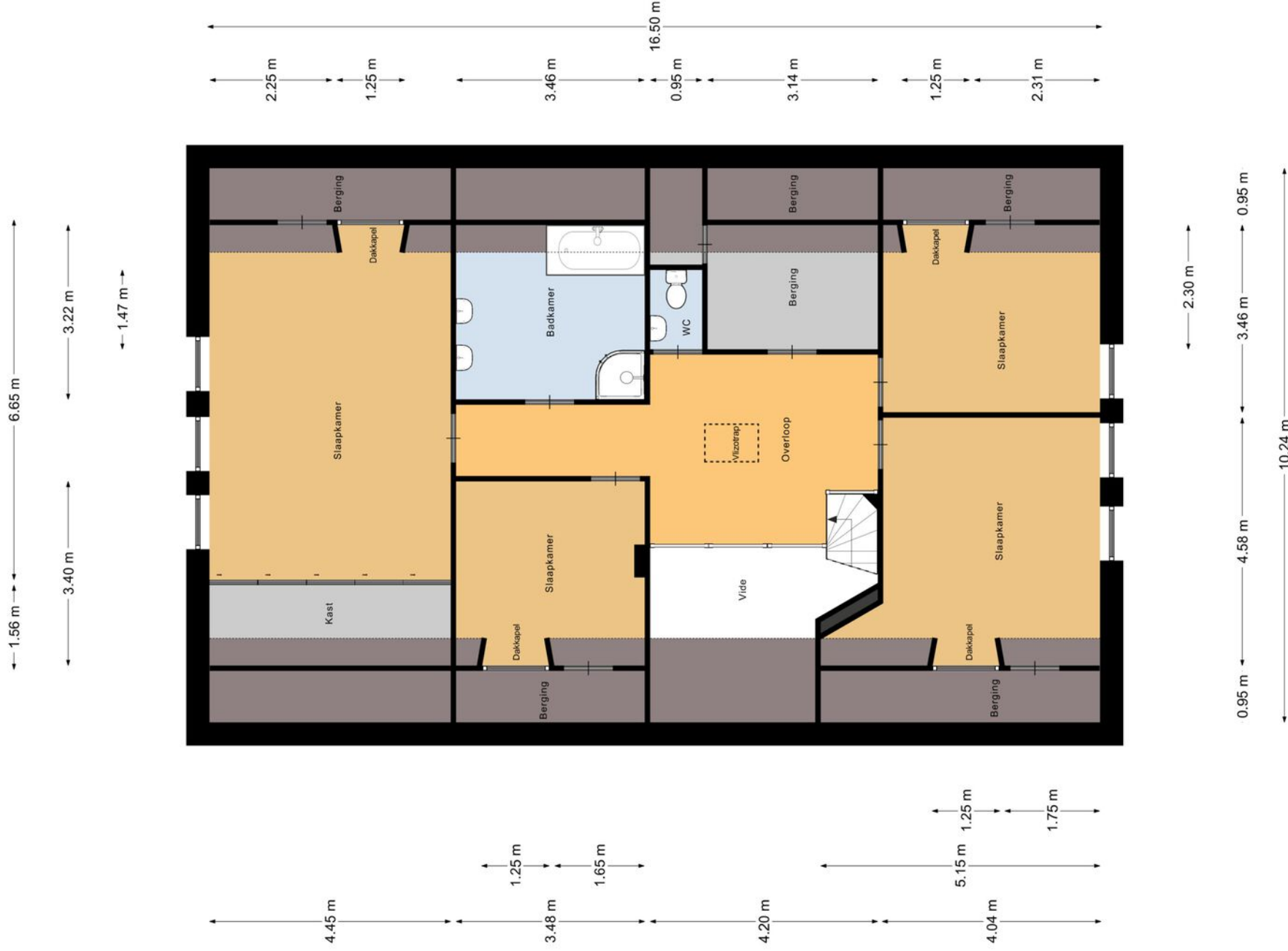


Plattegrond



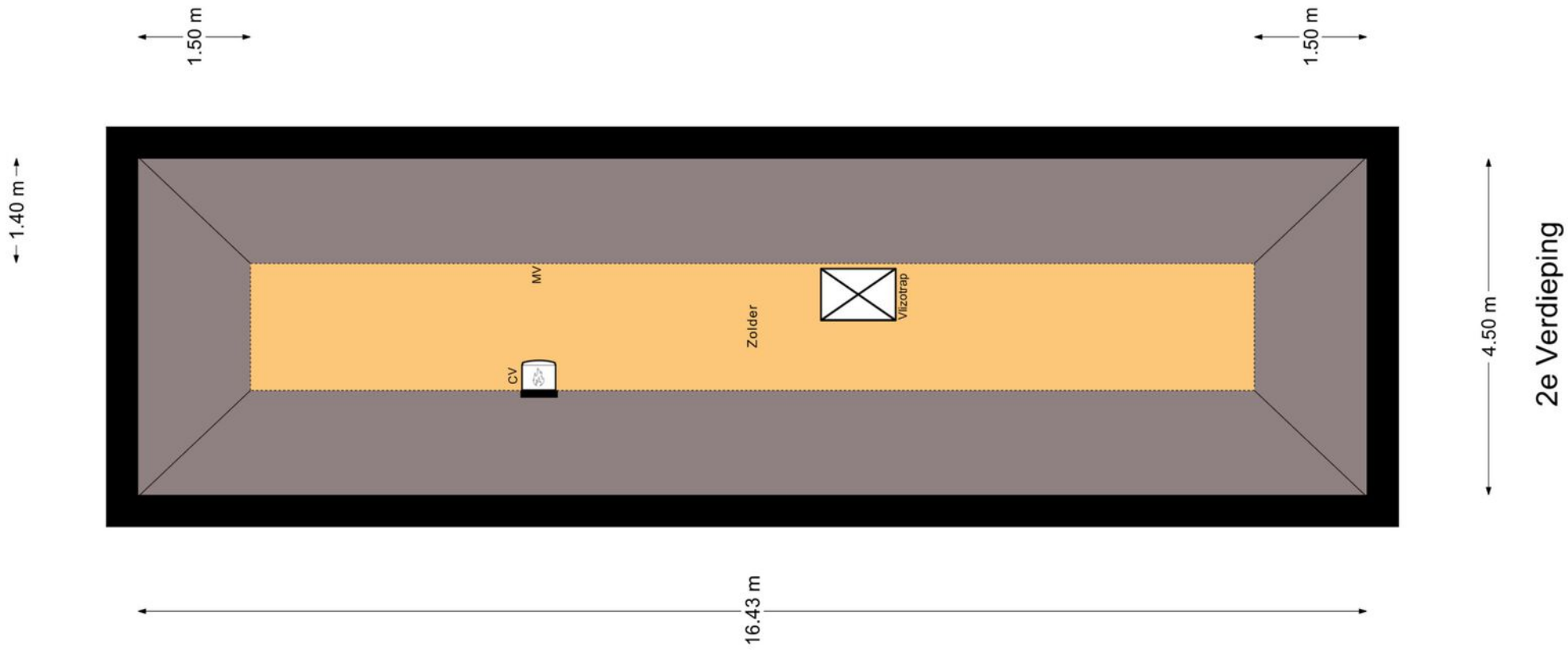
Begane Grond

Plattegrond

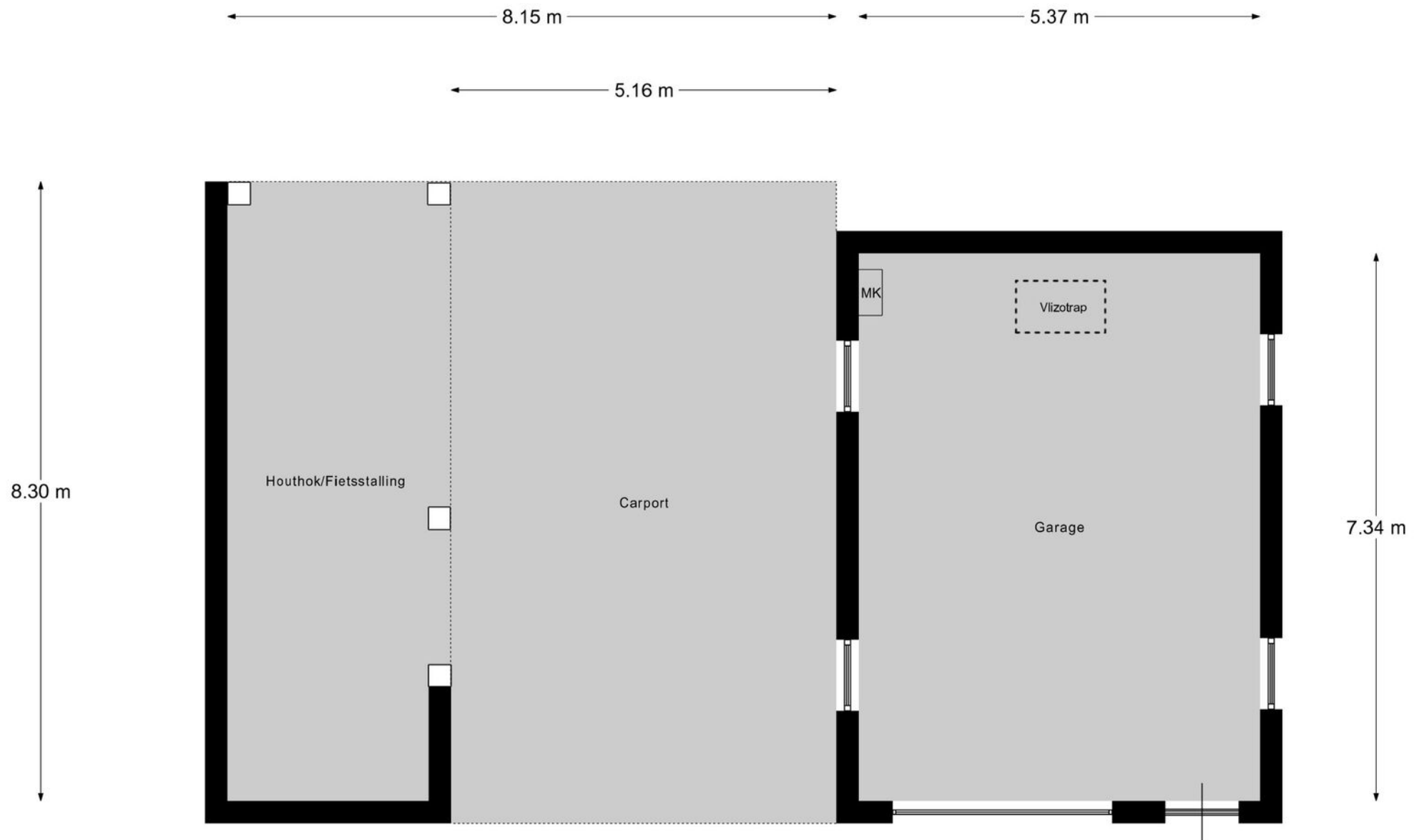


1e Verdieping

Plattegrond

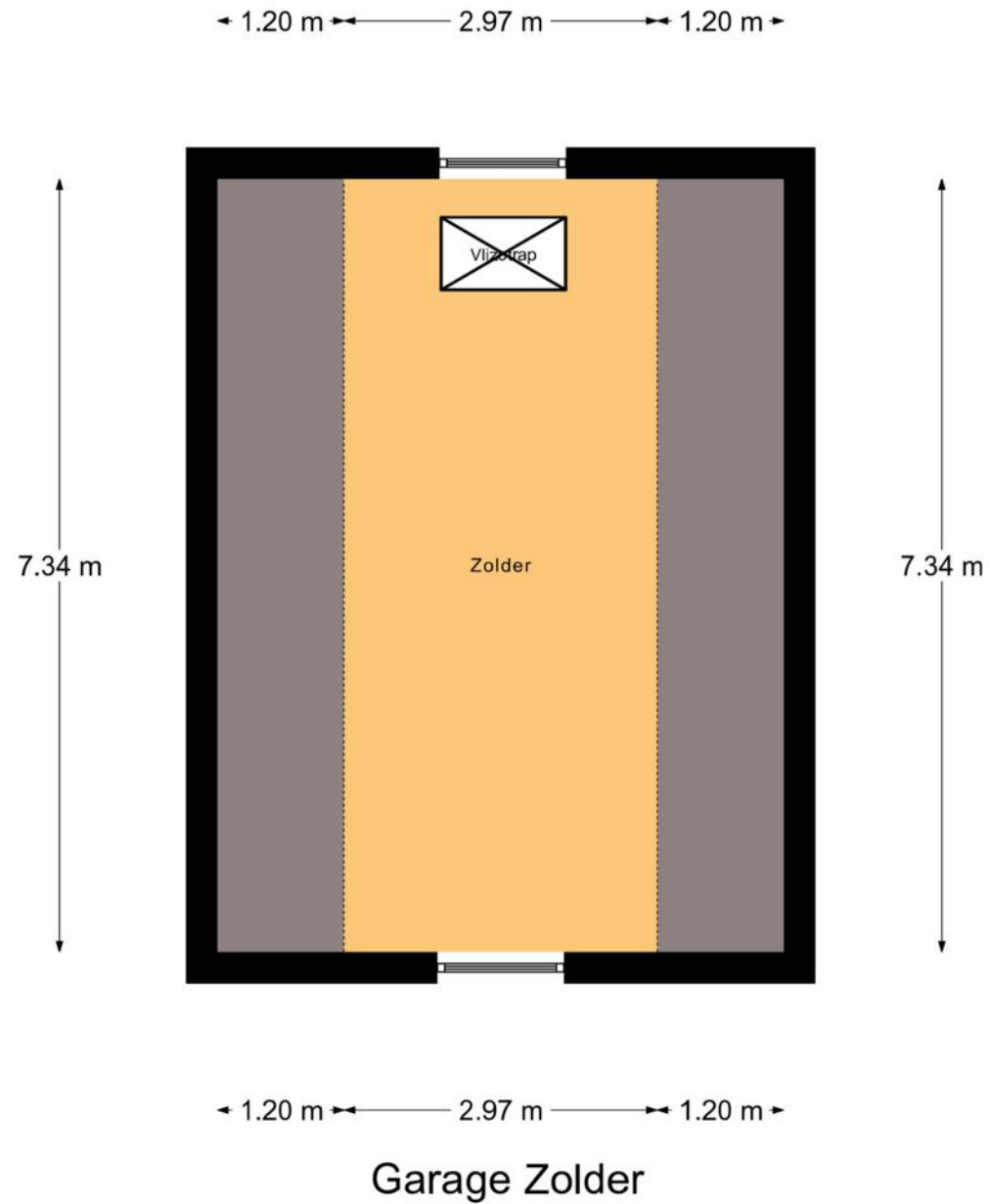


Plattegrond

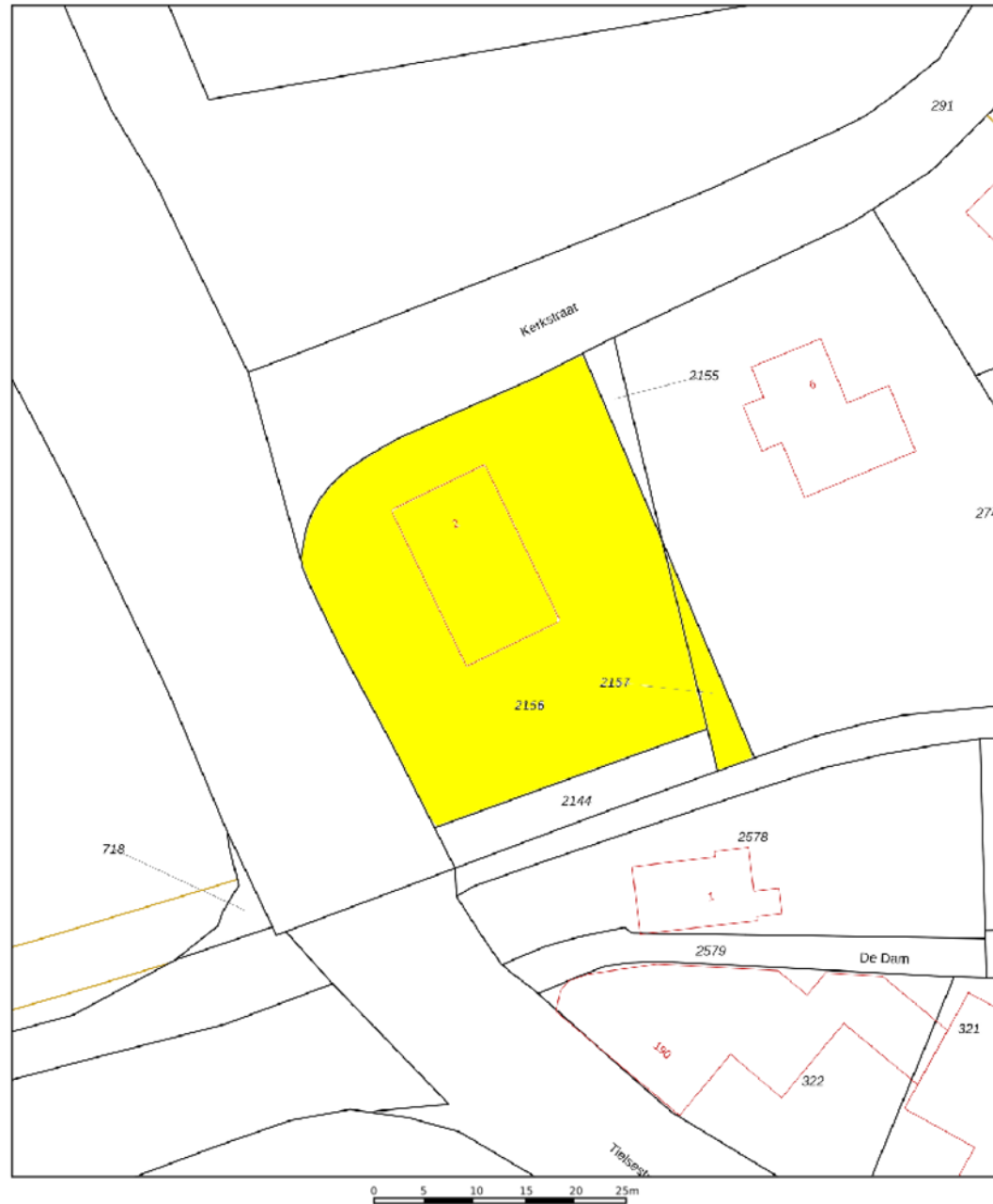



Garage

Plattegrond



Kadastrale kaart



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Valburg</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 2156</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 juni 2021
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.

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.



DRIEKLOMP

FINANCIËEL ADVISEURS

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies

0342 47 09 40 | fa@drieklomp.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