



ARNHEM, NOORDEREILAND 6

Droomt u over 'wonen aan het water'?


DRIEKLOMP
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

www.drieklomp.nl



Droomt u over 'wonen aan het water'? Dan heeft u nu de kans om dit prachtige plekje op de oever van het Noordereiland te bemachtigen in deze moderne designvilla. De villa is aan de straatzijde zo gesloten mogelijk gehouden om maximale privacy te realiseren maar aan de waterzijde zijn de grote raampartijen het decor van een prachtig zicht op de wuivende rietkragen en de vele vogels die door het water scheren. De moderne lijnen van het kubistische ontwerp verwijzen naar architectuur van Mies van der Rohe en Rietveld. Een tijdloos design met maximaal lichtinval en comfort. Behalve dat de villa een heerlijk gezinshuis is, kunt u ook zakelijke doeleinden combineren in de aangebouwde praktijk-/kantoorruimte. Of u trekt deze bij de woonruimte als u houdt van meer ruimte. Kortom, een perfect staaltje van moderne architectuur op één van de mooiste plekjes van Arnhem. U bent van harte welkom!









KENMERKEN

BOUWJAAR	2019.
BOUWWIJZE	opgetrokken in steen/spouw- muren. Dakbedekking middels een bitumineus dak.
ISOLATIE	volledig geïsoleerd en compleet voorzien van tripple glas +++.
WOONOPPERVLAKTE	ca. 210 m ² .
INHOUD	ca. 788 m ³ .
PERCELOPPERVLAKTE	463 m ² .
ENERGIELABEL	A.

Ondanks het feit dat de praktijkruimte niet van binnenuit is te bereiken hebben wij de m² onder de noemer woonoppervlakte geplaatst. Het is mogelijk om een deur te realiseren zodat u deze ruimte bij de woning kunt betrekken.



Indeling

Parterre

royale hal met zicht op de prachtige moderne custommade betonnen designtrap naar de vide. Doorkijk via de zwarte stalen deur naar de living met de grote raampartijen en zicht op het water. Toilet met keramische tegels. Trappenkast met garderobe. De woonkamer en de woonkeuken zijn samen gericht op het uitzicht. De vloer is afgewerkt met grote keramische tegels die verwarmd zijn. De open haard is sfeerverhogend. De schuifdeuren in de keuken en woonkamer bieden toegang tot een groot terras waar u in de ochtend al heerlijk kunt genieten. Het is mogelijk om een vlonder aan te leggen in het water als u dat wenst. De moderne keuken is in warm hout uitgevoerd en sluit naadloos aan bij de architectuur van het huis. De keuken is voorzien van kookeiland en uitgevoerd met volledige inbouwapparatuur. De wand is door middel van een kunstenaar afgewerkt en daarmee een echte eye-catcher. Aan de straatzijde heeft u een kantoor- en/of TV- kamer of ideaal als u gasten heeft en de kinderen even apart wilt hebben. Bijzonder is de plafondhoogte van 280 cm op de gehele parterre. Middels trap met eiken houten treden bereikt u de verdieping.

Verdieping

Ruime overloop met een houten vloer gelegd in visgraat motief en lichtkoepel. Een warme combinatie met de perfect wit gestuukte wanden en de zwarte stalen deuren in het huis. Aan de waterzijde de masterbedroom met schuifdeuren naar het balkon met glazen balustrade om maximaal van het uitzicht te kunnen genieten. Ensuite een kleedkamer. In de luxe badkamer met lichtkoepel waant u zich in een hotel met de warme kleuren, de mozaïek wand en de luxe materialen en warme verlichting. Voorzien van keramische tegels, vrijstaand ligbad, inlopdouche (regendouche), wandcloset en badmeubel met een ruime waskom. Een 2e, 3e en 4e slaapkamer complementeren deze verdieping. De slaapkamers zijn voorzien van een schuifpui. De verdieping is voorzien van een houten vloer.



PRAKTIJKRUIMTE

Middels een eigen entree bereikt u de praktijkruimte die u natuurlijk ook als kantoor kunt gebruiken. Een dakkoepel zorgt voor lichtinval. Toilet en een ruimte voor opslag en/of een pantry.

De praktijkruimte kan tevens voor mantelzorg gebruikt worden (de leidingen voor een douche zijn aanwezig).





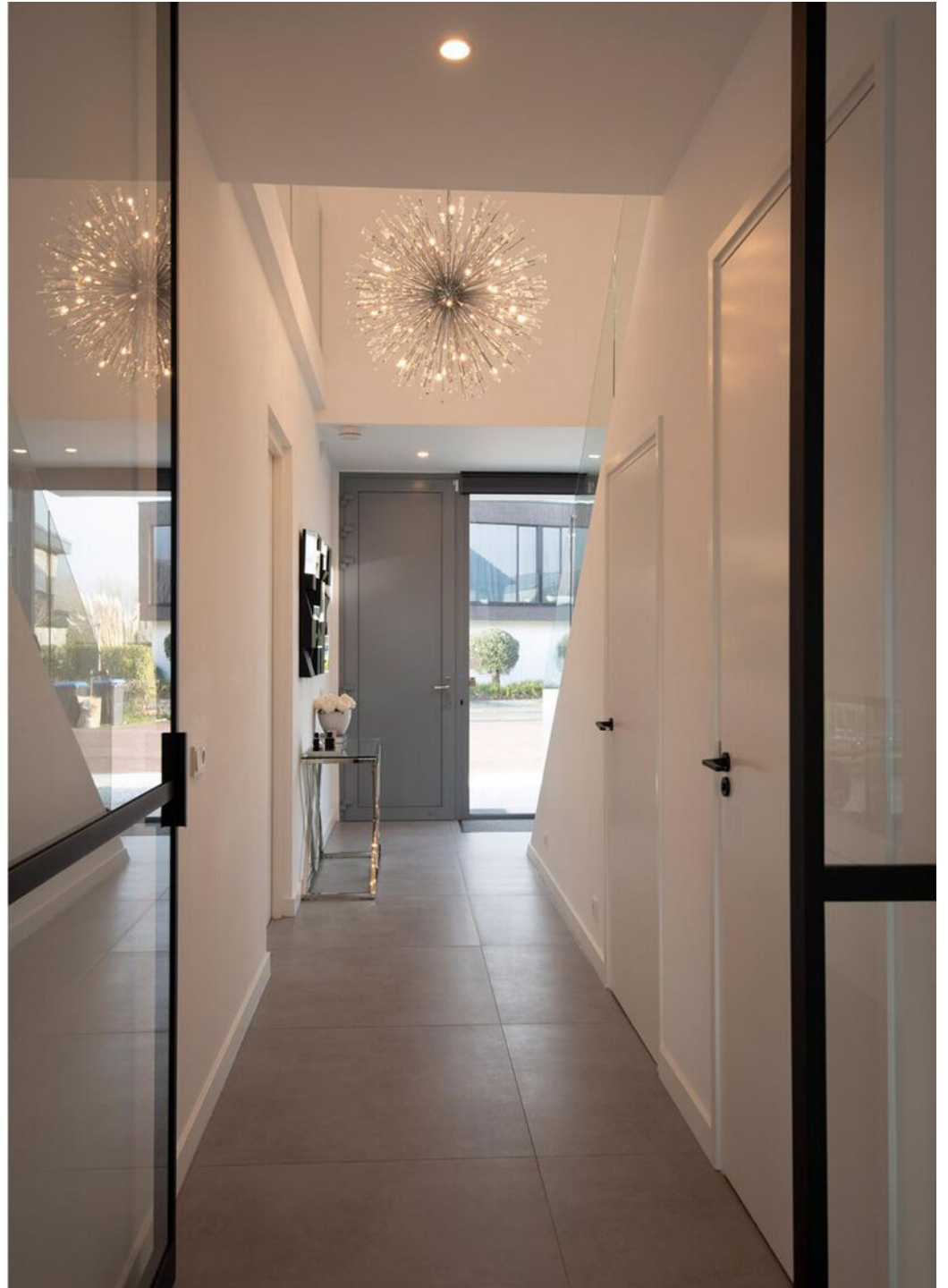








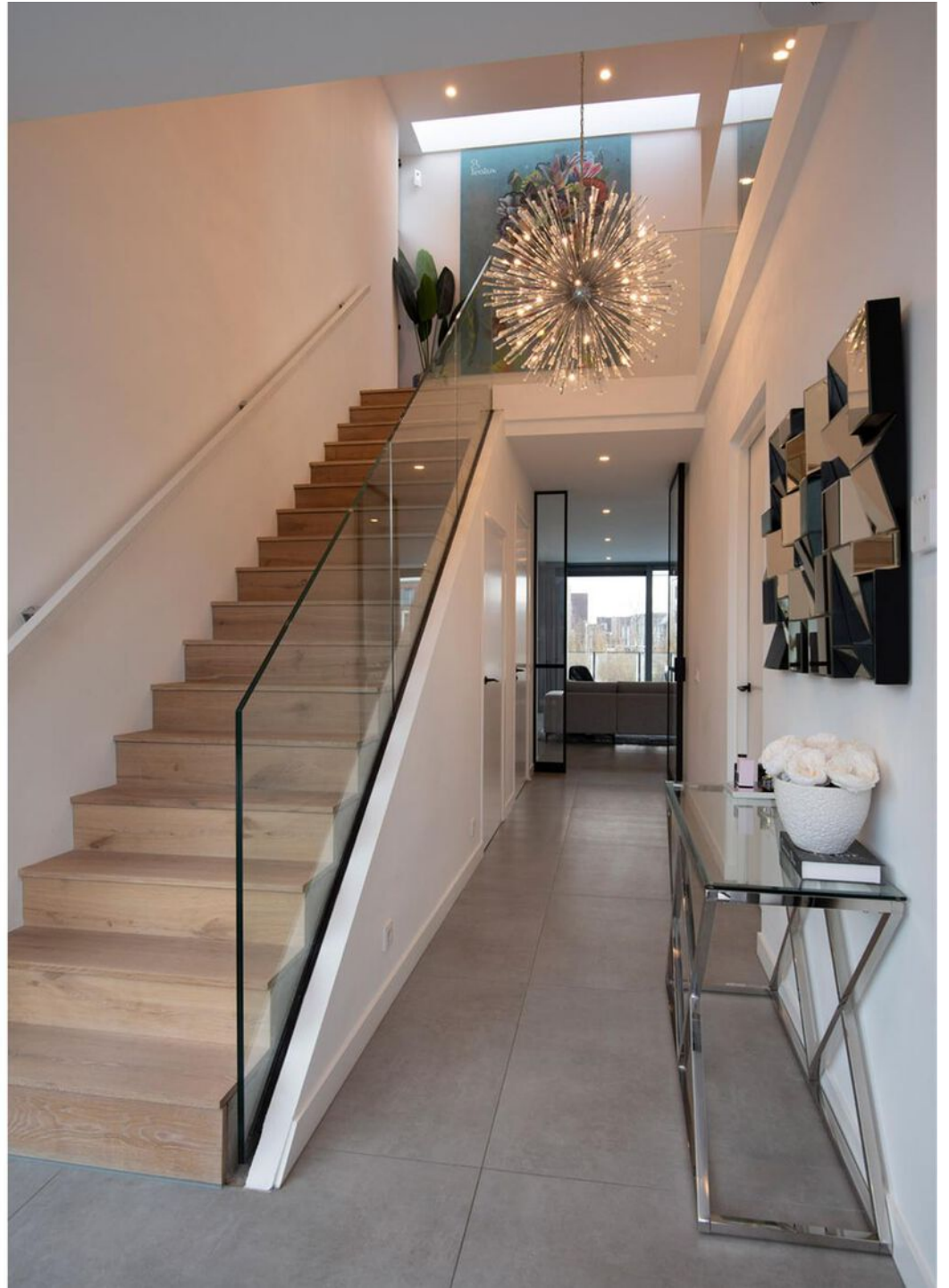




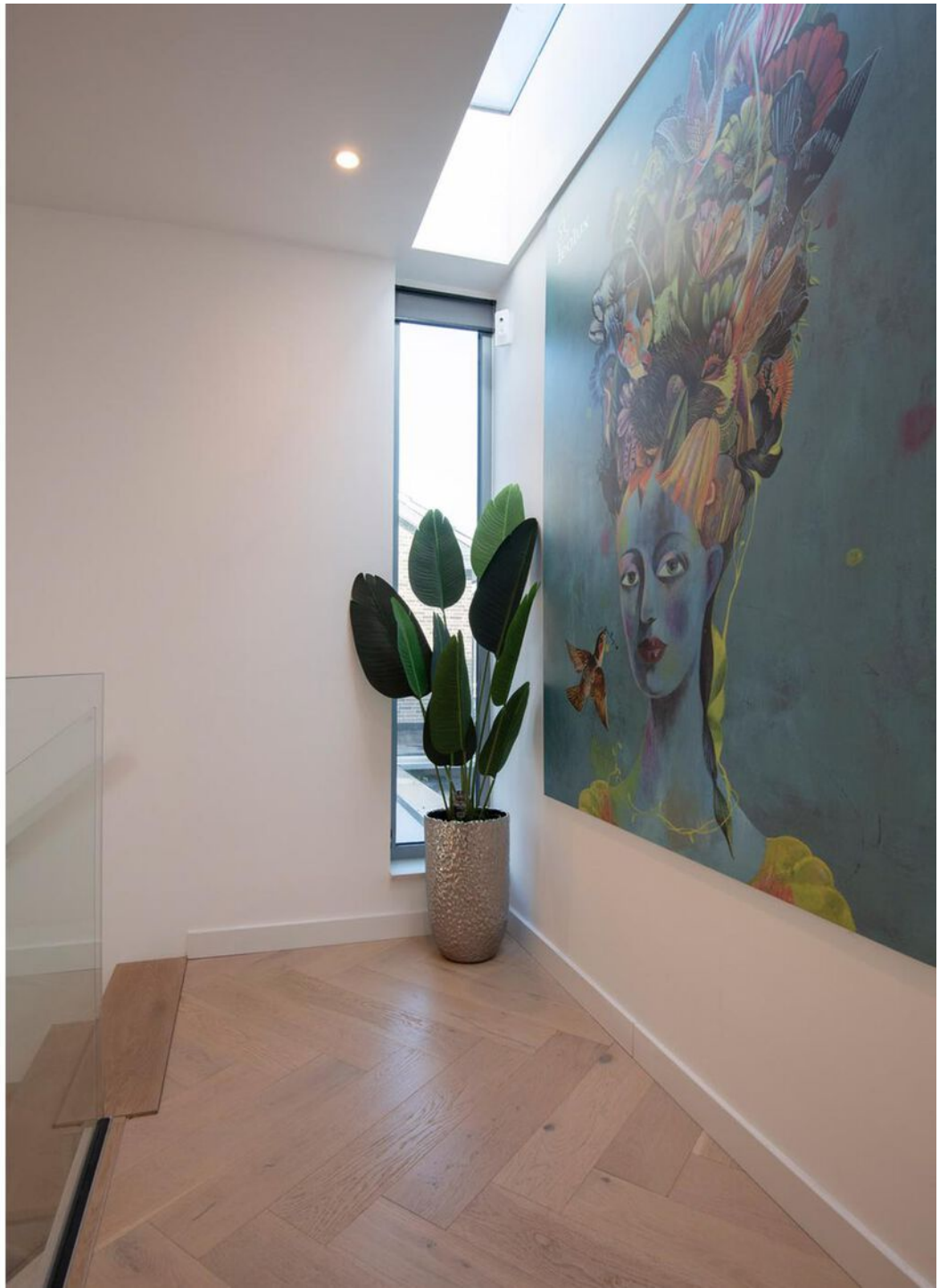
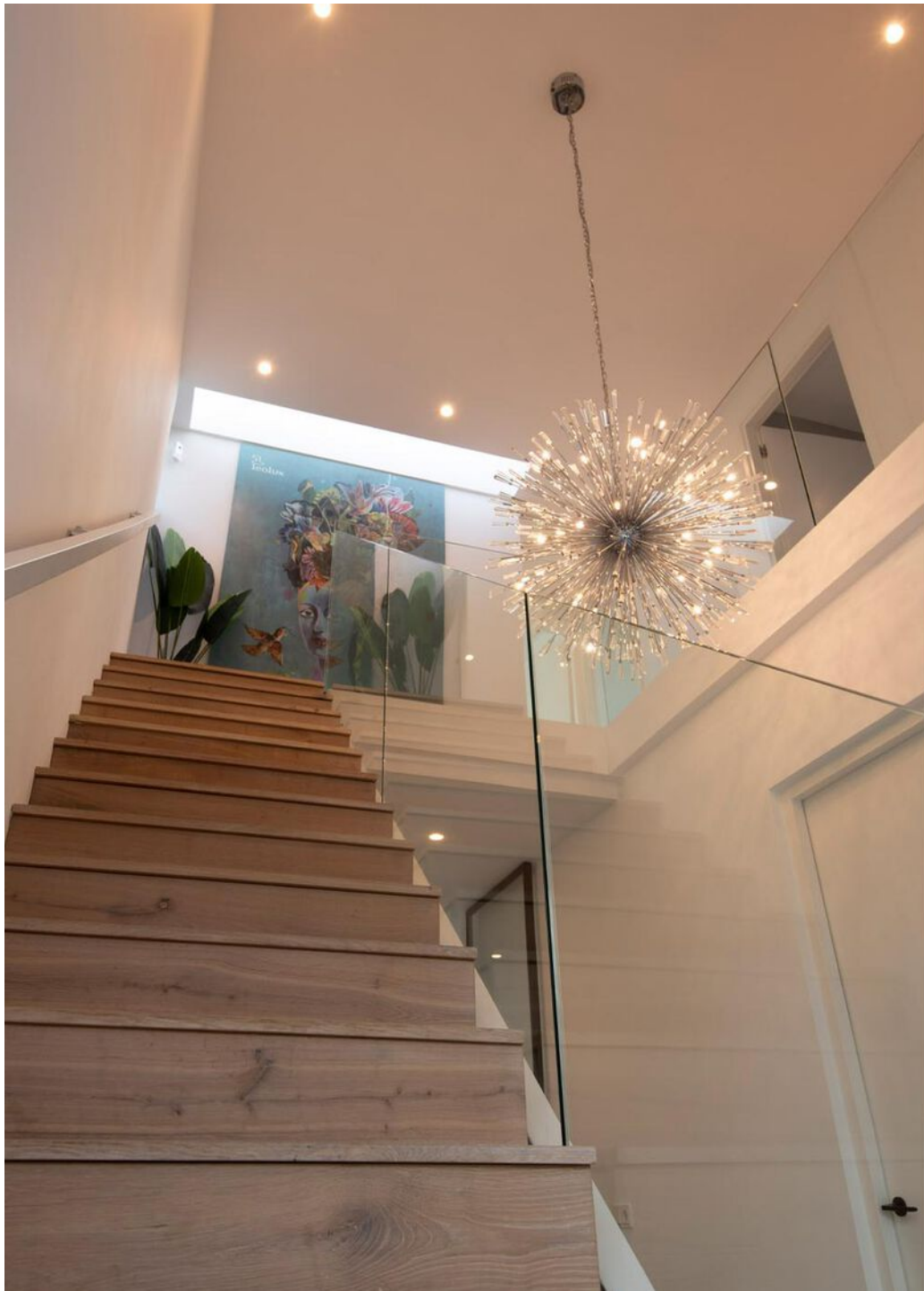








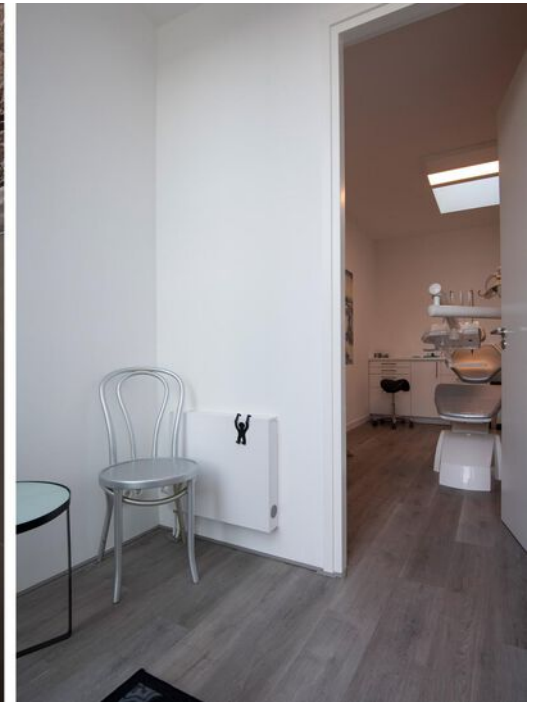












Aanvullend

De villa is met zeer hoogwaardige materialen gebouwd en in een uitstekende staat van onderhoud. Hetzelfde geldt voor de formele en moderne tuin rondom de woning.

Een onderhoudsvriendelijk huis waarvan u rustig de deuren dicht kunt trekken als u langere tijd op reis gaat.

Eveneens een huis voor de toekomst met duurzaamheid. Er zijn 18 zonnepanelen aanwezig.

De villa is voorzien van op maat gemaakte gordijnen en duettes. Door de super grote raampartijen is er een zee van licht en ruimte. Het licht vindt zijn weg door alle ruimten in het huis door de diverse glazen taatsdeuren, transparant, modern en strak.

Er is vloerverwarming aanwezig door het hele huis.

In het hele huis en de praktijkruimte zijn diverse inbouwspots aangebracht.

De gehele woning is voorzien van elektrisch bedienbare screens.

Er is een waterontharder aanwezig.

Het geheel is voorzien van een alarmsysteem.

De berging is toegankelijk vanuit de tuin en vanuit de praktijkruimte.

WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

“Het was wel onze grootste droom om ooit zelf een huis te kunnen bouwen, waarbij je alles zelf kunt bepalen. Het voelde meteen als thuis en dat gevoel is nooit meer weggegaan, nog steeds voelen we ons bevoorrecht om op deze plek te mogen wonen. We lopen nog elke dag met trots door het huis, vanwege gezinsuitbreiding hebben we besloten om onze woning te koop te zetten. De woning is erg centraal gelegen, de buurt is kindvriendelijk en alle voorzieningen op loopafstand”.

Vraagprijs € 1.325.000,-- k.k.











Plattegrond



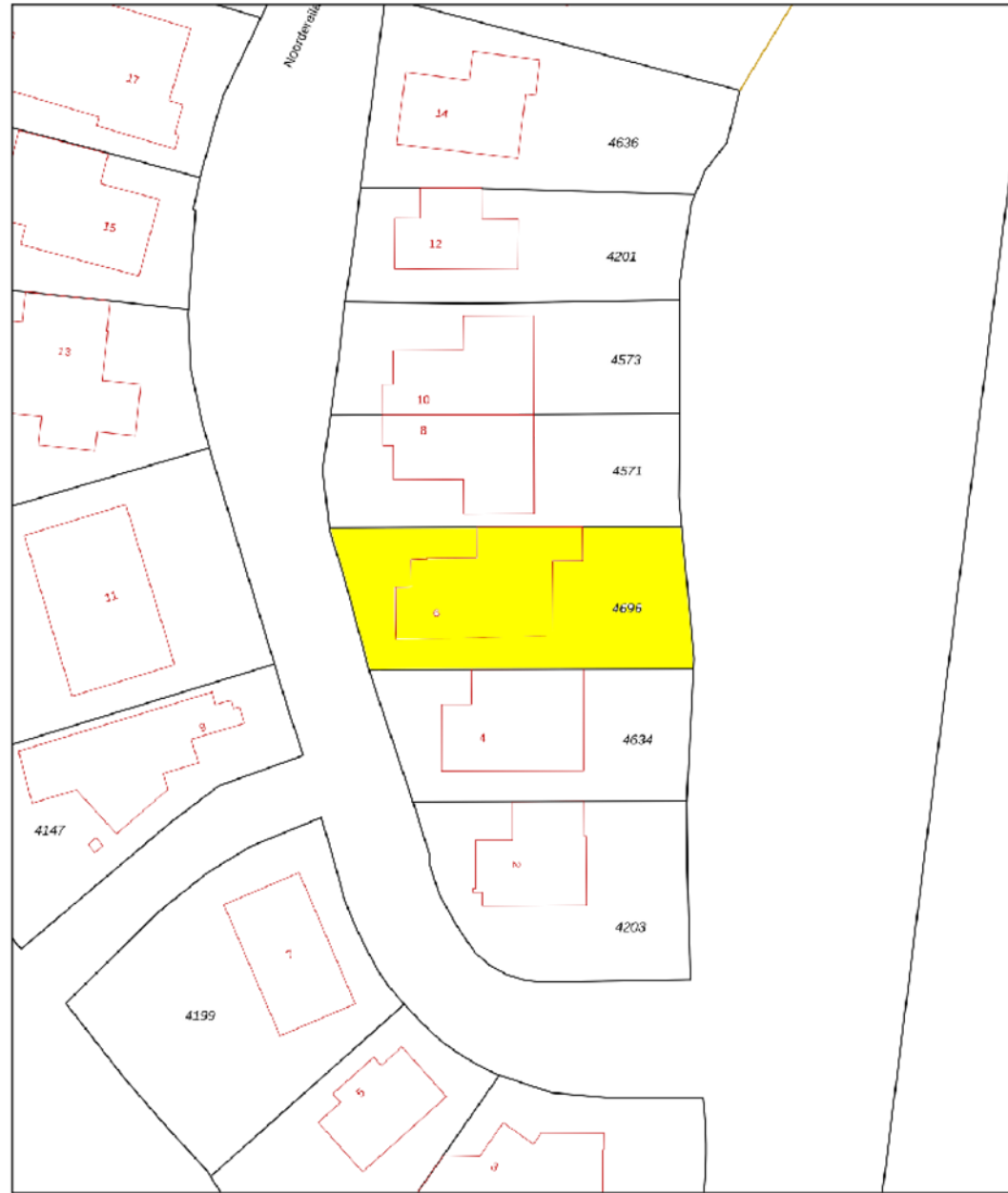
Plattegrond


Eerste verdieping



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

Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Arnhem	
—	Huisnummer	Sectie AF	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4696	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 november 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.

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