



DOORWERTH, UTRECHTSEWEG 444

EXCLUSIEVE VILLA


DRIEKLOMP
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

www.drieklomp.nl





Kenmerken

BOUWJAAR
BOUWWIJZE

2011/2012
traditioneel opgetrokken in steen/
spouwmuren. Dakbedekking door
middel van riet.

ISOLATIE
WOONOPPERVLAKTE
INHOUD
PERCELOPPERVLAKTE

volledig geïsoleerd.
ca. 703 m².
ca. 2.969 m³.
2.384 m².



De bescheiden en stijlvolle architectuur van de woning verraadt weinig van de luxe en het formaat van deze VILLA die gerust tot één van de meest exclusieve villabouw in de regio gerekend mag worden.

De villa is verdeeld over 5 verdiepingen en is voorzien van de meest luxe techniek, domotica en wellness. U kunt bijvoorbeeld met de lift vanaf het ouderappartement naar het inpandige zwembad en de gym komen. Of de woning betreden middels een vingerscan zodat een sleutel overbodig is geworden. Het imposante woonhuis met een woonoppervlakte van 703 m² is een heerlijk gezinshuis dat u perfect kunt combineren met zakelijke doeleinden in het vrijstaande kantoor annex gastenhuis.

Rondom de villa is een stijlvolle, deels formele tuin, gerealiseerd passend bij de klassieke architectuur van het huis met een oppervlakte van 2.384 m². Diverse terrassen, gazonpartijen worden afgewisseld met hagen en sierbeplanting. Op uw eigen domein ervaart u optimale rust en privacy. De domotica zorgt voor het feilloos functioneren van het huis op het gebied van veiligheid, comfort en techniek. De vingerscan om deuren te openen, een panic-room met bijbehorende overvalknop en de externe beveiliging van de villa met gronddetectie zijn hier voorbeelden van. De ligging is ideaal met de natuur aan de overzijde van de weg en dorps levendigheid in de woonwijk aan de achterzijde. Doorwerth heeft een winkelcentrum met voorzieningen en Oosterbeek ligt 'om de hoek' met stijlvolle winkels, speciaalzaken en horeca. In de regio vindt u 4 luxe golfbanen. Uitvalswegen zijn perfect met de A12 en A50 'naast de deur'. Behalve voortgezet onderwijs op hoog niveau vindt u Internationaal onderwijs in Arnhem.





PARTERRE

Entree, royale ontvangsthal met trappenhuis, lift, toilet (de closets in huis zijn allemaal met een toiletsprinkler uitgerust) en garderobe. En suite deuren geven toegang tot de living en de woonkeuken. De ruime living is voorzien van een zandstenen schouw met een open haard. Meerdere terrasdeuren naar de tuin. En suite een studeerkamer. De vloeren zijn uitgevoerd in massief eikenhout met visgraatmotief. (De ruimten zijn voorzien van audio en luchtklimaatbeheersing).

De woonkeuken is het 'kloppend hart' van het huis. De ruime keukenopstelling is praktisch met twee spoelgedeelten, een kook(schier)eiland en een wandopstelling. De keuken is in eiken uitgevoerd en voorzien van een hardstenen aanrecht. De keuken is zeer uitgebreid geoutilleerd met inbouwapparatuur (Gaggenau). De gashaard bij het eetgedeelte is sfeervol. Meerdere terrasdeuren naar de veranda en de tuin.

Een automatische schuifdeur geeft toegang tot een hal met achter entree en een trappenhuis naar het souterrain. Garderobe en toilet. Doorloop naar de snookerkamer annex bibliotheek. Deze stijlvolle kamer is voorzien van houten lambrisering en een balkenplafond. Sfeerbepalend zijn de parketvloer en de terrasdeuren met zicht op de tuin. Berging/pantry met wijnklimaatkast. (De snookerkamer heeft een lucht-/bevochtigingsregeling ten behoeve van de houten afwerking).











EERSTE VERDIEPING

De bordestrap vanuit de hal leidt tot de 1e verdieping met een ruime overloop. Lift naar beneden. Deur naar balkon. Toilet.

Toegang tot het ouderappartement welke beveiligd is met een safety door. Toegang wordt verkregen middels een vingerscan. Het appartement is ingedeeld met een masterbedroom met airco en met deuren naar een balkon. Twee kleedkamers met airco zijn beschikbaar met vaste kledingkasten (alle kledingkasten zijn in cederhout uitgevoerd ter voorkoming van motten).

Een luxe badkamer is voorzien van een ligbad, stortdouche, badmeubel met twee wastafels, designradiator en wandcloset.

Was- en linnenruimte met Veluxdakraam en kasten. Doorloop naar een kamer/berging met inloopkasten. Meerdere Velux dakramen zorgen voor lichtinval. Technische ruimte.

Het trappenhuis brengt u naar de 2e verdieping. Overloop met vaste kasten. 2e en 3e Slaapkamer met dakkapellen. De nok van het dak is open gelaten hetgeen een ruimtelijke ervaring geeft. Een tweede badkamer met stortdouche, badmeubel met wastafel, wandcloset.











SOUTERRAIN

Halverwege het trappenhuis bereikt u de in pandige parkeergarage met parkeergelegenheid voor circa 4 auto's. Als u de trap vervolgt, komt u in het souterrain met hal. Berging/was-/en linnenkamer. Kledkamer. Pantry met keukenblok. Geklimatiseerde wijnkelder met glazen wanden die zicht bieden op de gym (u kunt met een beamer TV kijken) en het zwembad. Doorloop naar de gym met aangrenzend het binnenzwembad.

Het zwembad is voorzien van een jetstream. Terrasdeuren naar de tuin geven niet het gevoel dat u hier 6 meter onder de grond vertoeft. De Turkse stoomcabine en de 8 persoons sauna (met infrarood stralers) met dompelbad maken het ontspannen thuis compleet. Een badkamer is voorzien van een stortdouche en een toiletruimte. U vindt hier eveneens een uitgebreide techniekruimte.

In het zwembad bevindt u zich ca. 4 á 5 meter onder het maaiveld. Onder het terras is voor het geval van regenoverlast een overloop reservoir aangelegd met een pomp naar de riolering.

Een tweede trappenhuis brengt u naar het woongedeelte.









BIJGEBOUWEN

Kantoor/gastenhuis.

Opgetrokken in dezelfde stijl als het hoofdhuis.

Indeling: entree, kantoor met open haard en aansluitend een open keuken/pantry. Sfeervol is de serre en de open dakconstructie. Een trap brengt u naar het gastenhuis dat een verdieping lager ligt.

Tuinhuis.

Opgetrokken in hout en aan de achterzijde voorzien van een orangerie voor het opslaan van de kuisplanten gedurende de winter.









AANVULLEND

De gehele villa is voorzien van technisch vernuft; een domotica-systeem met klimaat- en luchtbeheersing, verlichting, audio, safety etc. U kunt het verbruik van energie monitoren via een app op uw smartphone. Ook zijn de verschillende water-, elektra-, beveiliging- en communicatie- installateurs direct verbonden met het object in geval van een calamiteit.

Tevens is de woning voorzien van een stofzuigsysteem.

Voor noodsituaties kan de gehele woning functioneren op een noodaggregaat. Entree van de woning middels een vingerscan en uiteraard is het geheel beveiligd tegen brand en inbraak. U kunt via uw app de camera's bedienen en bekijken.

Verwarming middels aardverwarming in combinatie met 2x CV-HR combiketels. De gehele villa is voorzien van vloerverwarming.

Zwembad wordt gereinigd middels een combinatie van chloor en zout. Tevens is een ontharder voor het water aangesloten.

De gehele villa heeft een ringleiding voor warmwater, u heeft dus direct toegang tot warm water.

In de tuin is een computergestuurde sproei- installatie beschikbaar.



VRAAGPRIJS € 2.595.000,-- K.K.





Plattegrond



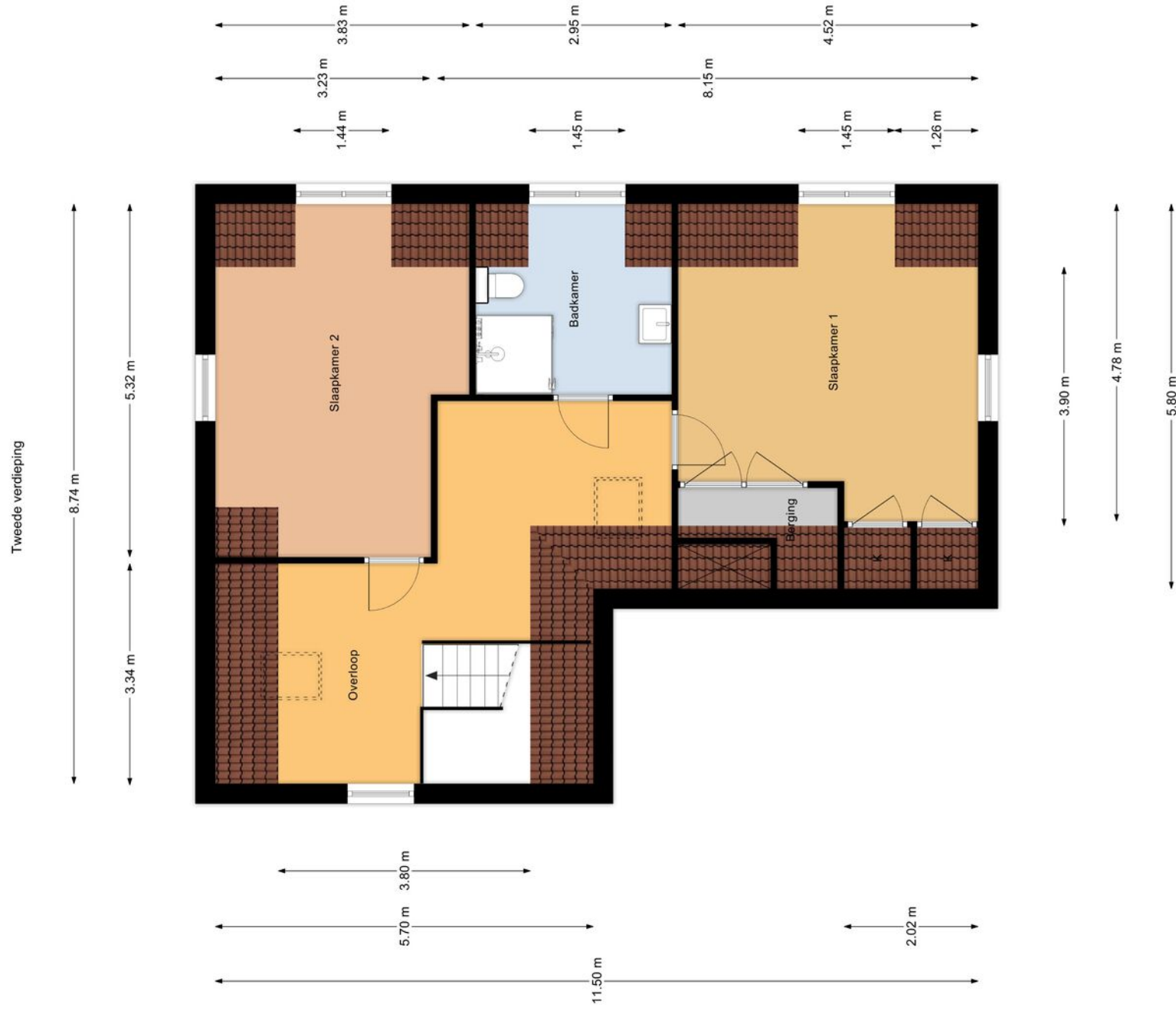
*De afmetingen in deze plattegrond zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke afmetingen van het object. Het is aan de afnemer te verantwoorden dat de afmetingen in deze plattegrond overeenstemmen met de werkelijke afmetingen van het object.

Plattegrond



*De oppervlakte is niet grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter dient gemeenschapswaardig te worden overgenomen.
© Van Rosenberg & Woning Diagnose

Plattegrond

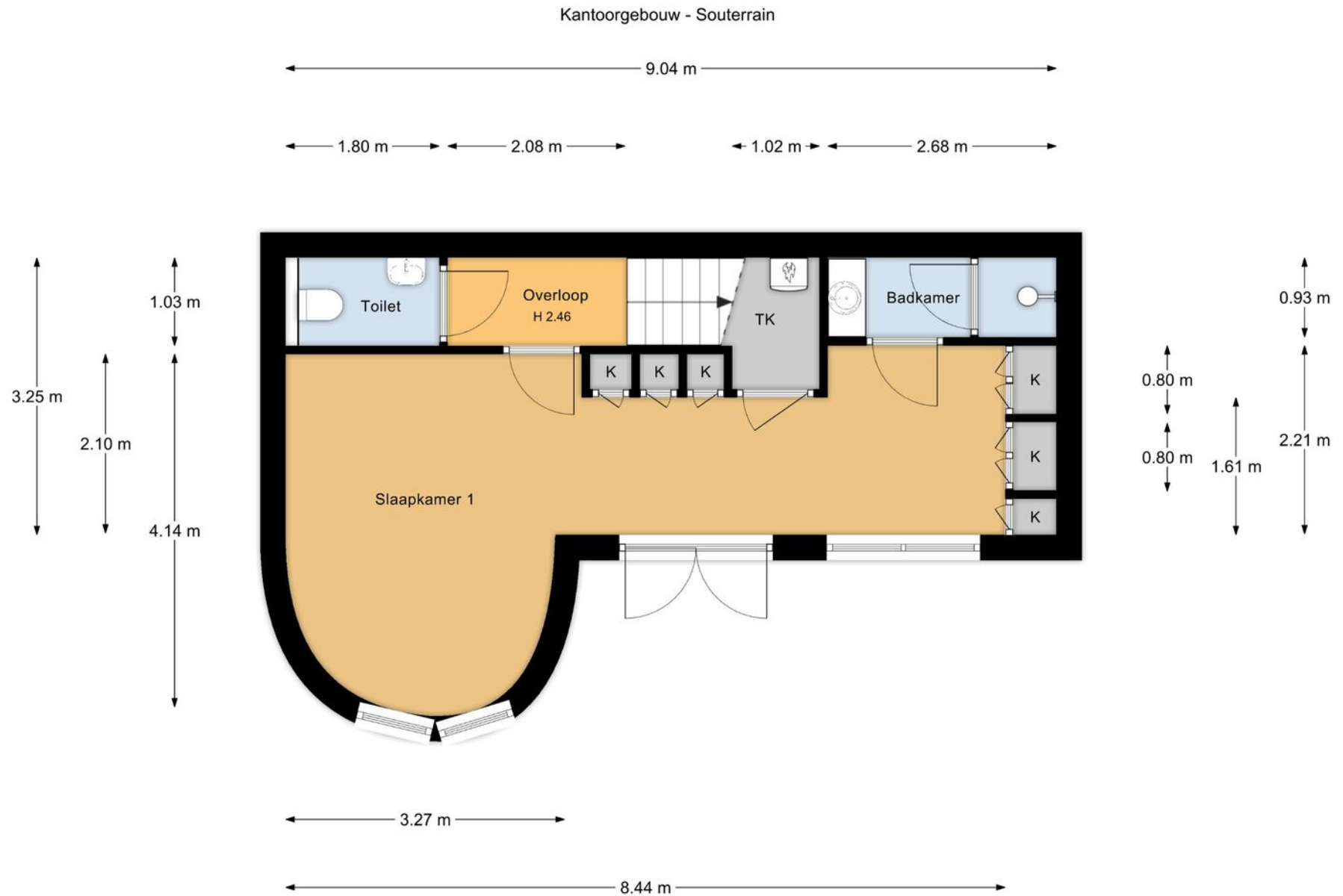


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten.
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden".
© Van Roemburg & Woning Diagnose".

Plattegrond



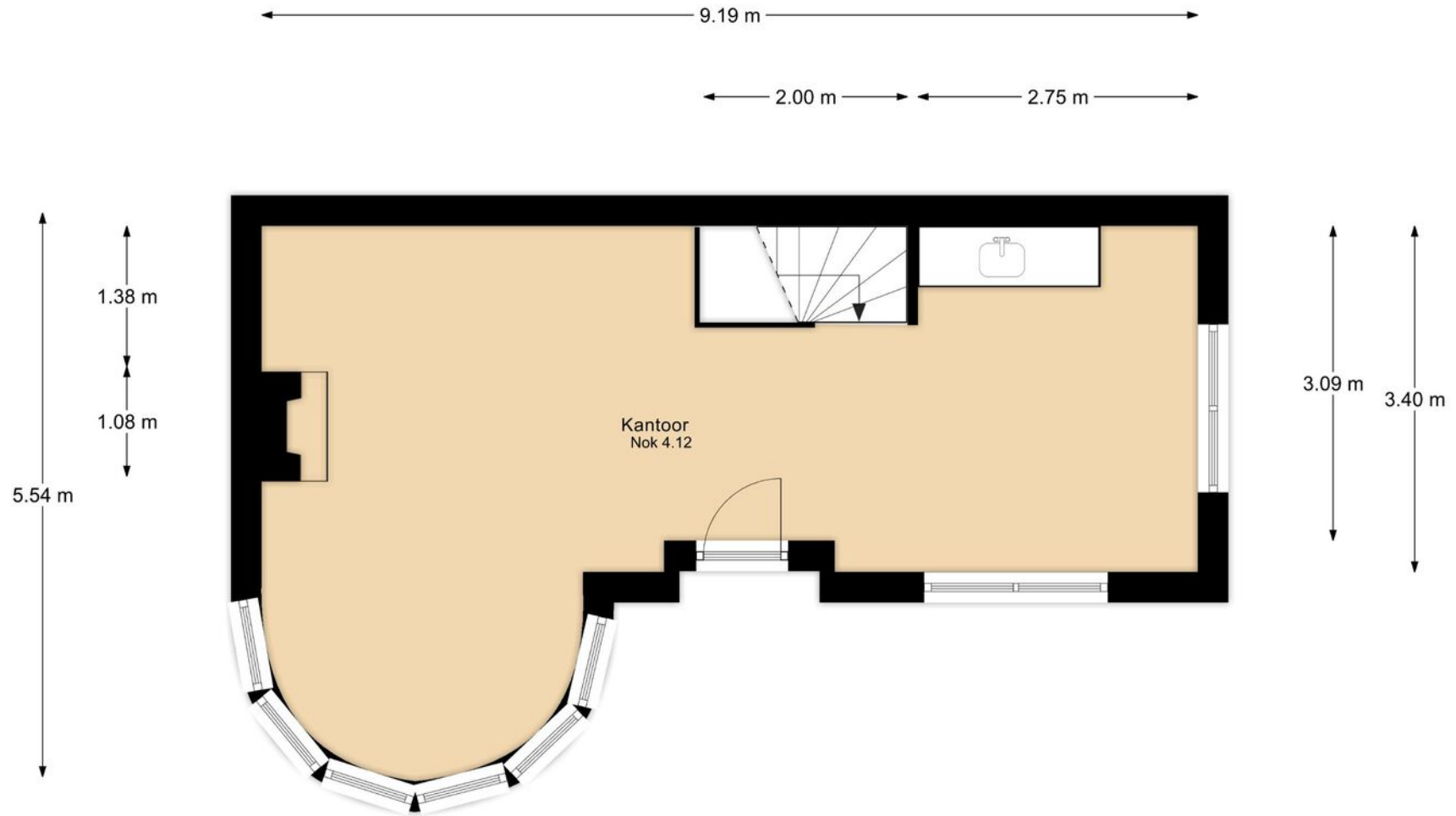
Plattegrond



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

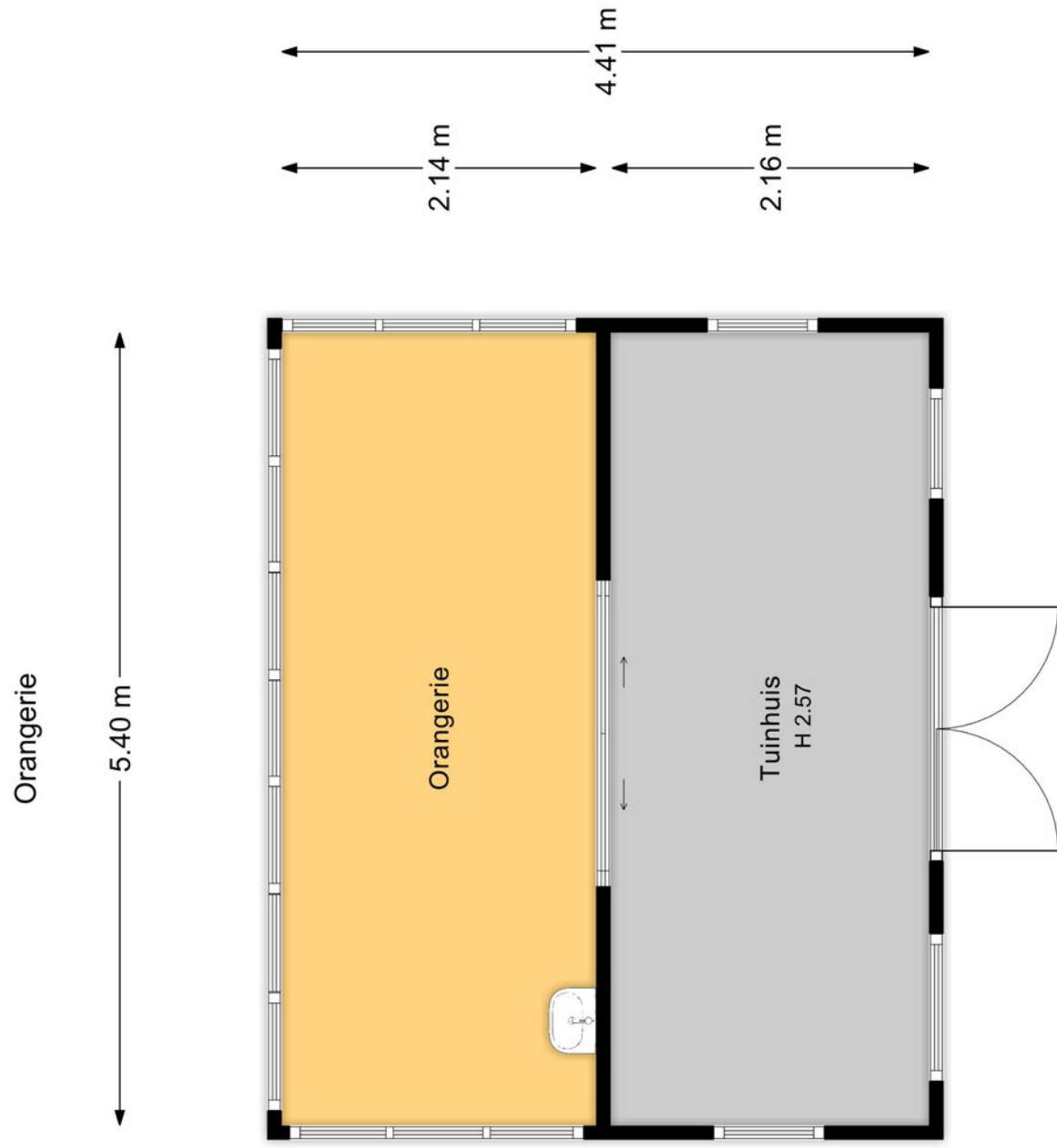
Plattegrond

Kantoorgebouw - Begane grond



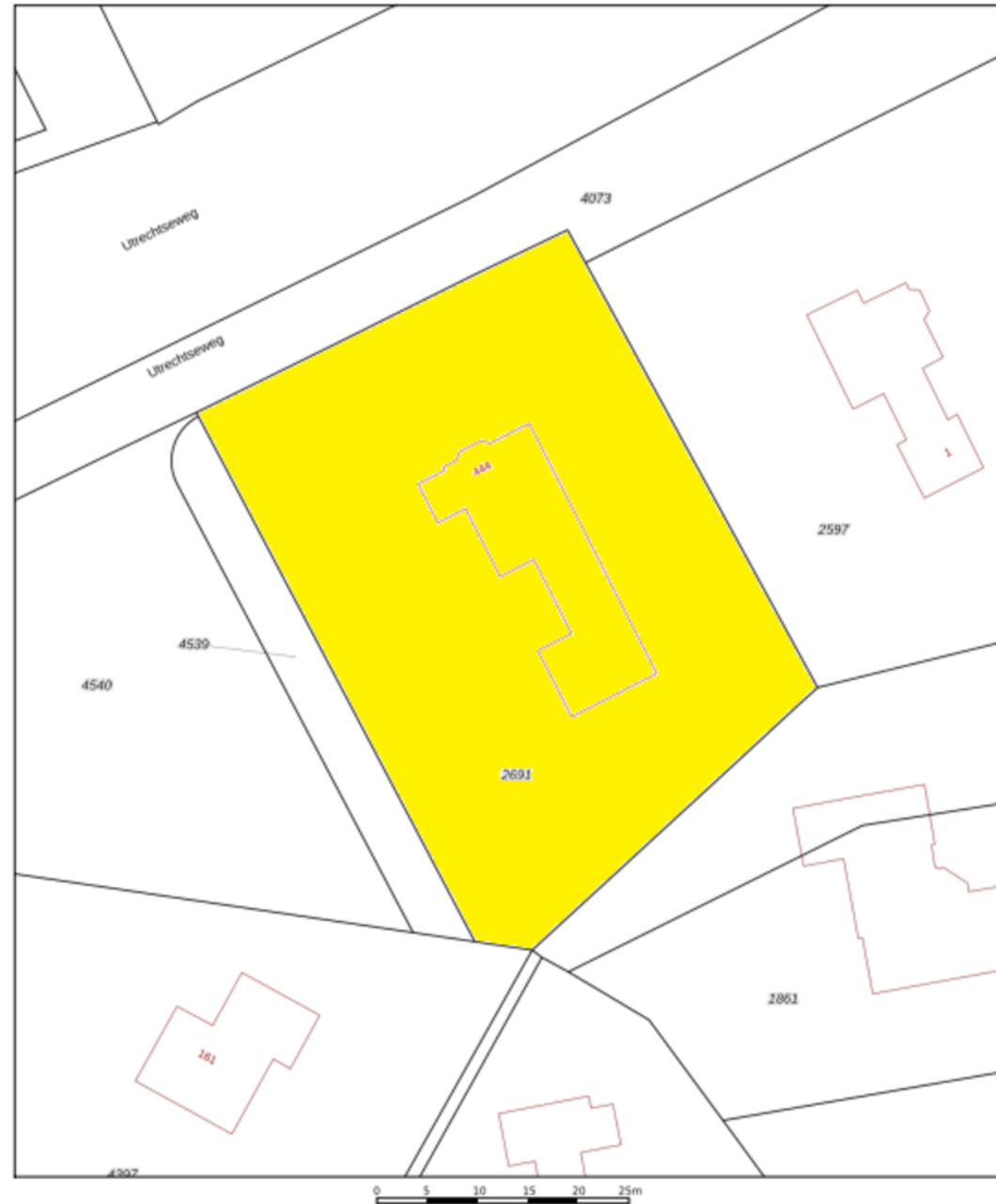
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
© Van Roemburg & Woning Diagnose"


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"

Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Doornwerth
	Huisnummer	Sectie		C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2691	
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eenklaarders uittreksel, geleverd op 7 februari 2020
De bevrager van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten 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