

TE KOOP

Reigerstraat 22

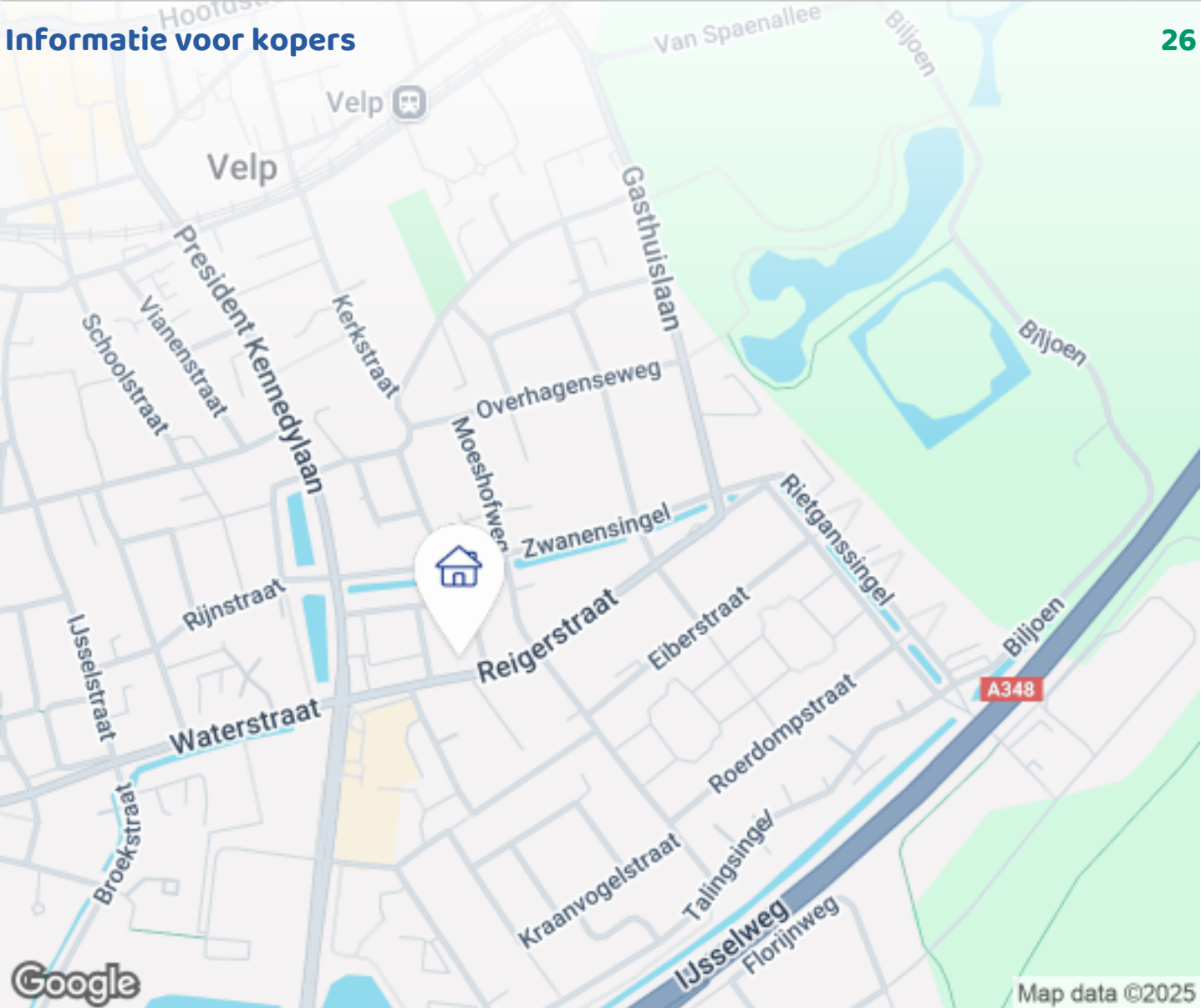
Velp



Vraagprijs
€ 599.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	14
Kenmerken	18
Zakenlijst	22
Huis op de kaart	24
Algemene informatie	25
Bijzondere bepalingen	25
Informatie voor kopers	26



Woningbrochure: Reigerstraat 22, Velp

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Volledig gemoderniseerde twee-onder-een-kapwoning met praktijkruimte of kantoorruimte.

Deze royale instapklare woning is de afgelopen jaren zowel van binnen als van buiten grondig gerenoveerd met hoogwaardige materialen. Vooral de luxe keuken en het elegante sanitair vallen meteen op. Na een volledige renovatie zijn alle onderdelen vernieuwd en is de woning geïsoleerd, inclusief de vrijstaande berging en de praktijk- of kantoorruimte. De hal, keuken en badkamer zijn voorzien van vloerverwarming, en om contactgeluiden te beperken is de verdiepingsvloer geïsoleerd. Op het zuidelijk dak liggen 15 zonnepanelen. De achtertuin heeft een fundering voor een mogelijke uitbouw en verbinding met de berging. De woonoppervlakte bedraagt 186 m² inclusief praktijkruimte.

Het groene dorp Velp, gelegen aan de voet van de Posbank en Nationaal Park Veluwezoom, biedt alle nodige voorzieningen en heeft uitstekende



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

verbindingen met het openbaar vervoer en snelwegen zoals de A12, A50 en A348. Het centrum van Arnhem ligt op slechts 15 minuten fietsen.

Indeling

Begane grond: entree, hal met een modern toilet voorzien van fontein. Er is een vaste kast voor opslag en garderobe, tevens bevinden hier de meterkast en de verdeler van de vloerverwarming. De woonkamer in L-vorm, is strak en luxueus afgewerkt. Er ligt een nieuwe eikenhouten parketvloer (2024) en de woonkamer is onlangs gestuukt. De halfopen keuken aan de achterzijde van de woning is in 2024 vernieuwd en van alle gemakken voorzien onder andere de beschikking over een Quooker. Aan de achterzijde van de woonkamer bevindt zich over de gehele breedte een schuifpui.

Eerste verdieping: overloop, en een separaat modern toilet. De badkamer, net als de rest van de woning luxe uitgevoerd en voorzien van dubbele inloopdouche, dubbele wastafel in meubel, een vrijstaand ei-vormig ligbad en voorzien van vloerverwarming. Verder op deze verdieping, drie slaapkamers die allen goed bemeten zijn, daarnaast beschikt deze verdieping over twee balkons.

Tweede verdieping: deze verdieping bestaat uit één ruime slaapkamer met kunststof dakkapel en vaste kasten, die desgewenst tot twee slaapkamers gewijzigd kan worden.

Tuin: de woning beschikt over een voor-, zij- en achtertuin, waarbij de achtertuin de hoofdtuin is. De tuin is royaal en ideaal om te genieten van het buitenleven. Vanuit hier is toegang tot de garage, die is omgebouwd tot kantoor-/praktijkruimte. Deze ruimte is voorzien van pantry met warm- en koud water. Een tweede deel is thans in gebruik als berging, welke voorzien is van uitstortgootsteen en aansluitingen voor witgoed. En er is een parkeerplek op eigen terrein.

Bijzonderheden woning

- Energie label B
- De woonkamer is volledig gestuukt (2024)

- De keuken is hoogwaardig gerenoveerd
- Vernieuwde riolering
- Begane grond geïsoleerd met Tonzon-dekens
- 15 zonnepanelen in eigendom
- Vernieuwde en uitgebreide meterkast
- Vernieuwd leidingwerk voor water en CV
- Voorzien van HR++ beglazing (grotendeels)
- Deels vernieuwde kozijnen
- Oplaadpaal voor elektrische auto blijft achter

Bijzonderheden praktijkruimte

- Volledig geïsoleerd
- Wastafel aanwezig
- Voorziening voor toilet aanwezig
- Verwarming en koeling via airconditioning

Deze volledig gemoderniseerde woning met praktijkruimte biedt een ideale combinatie van luxe, comfort en duurzaamheid, met een ligging in een groene, goed bereikbare omgeving.

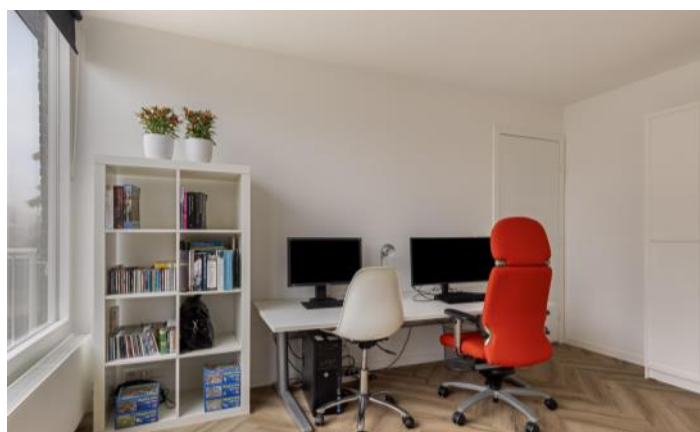


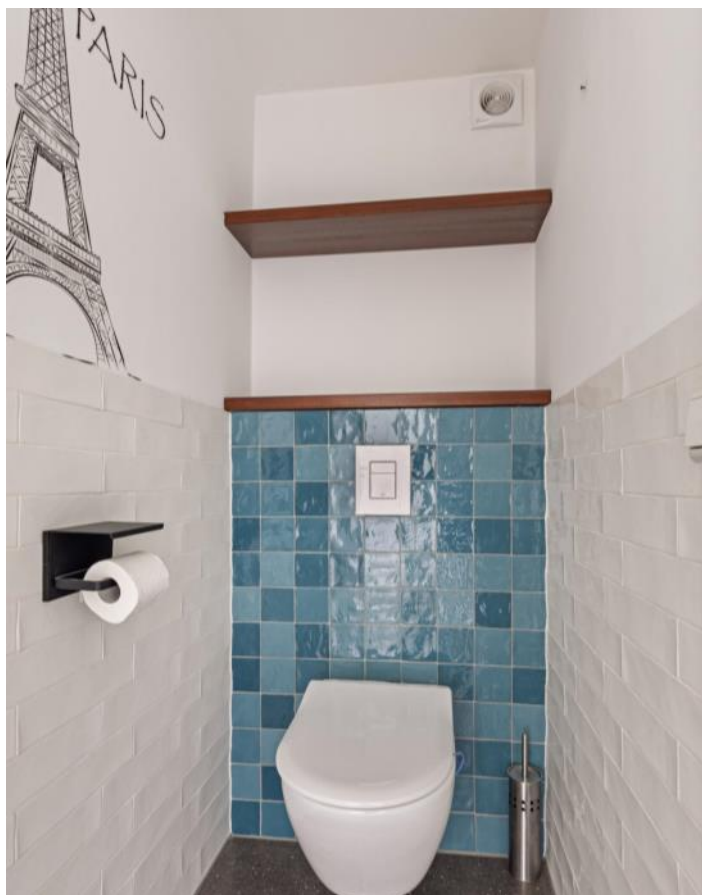


















PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND



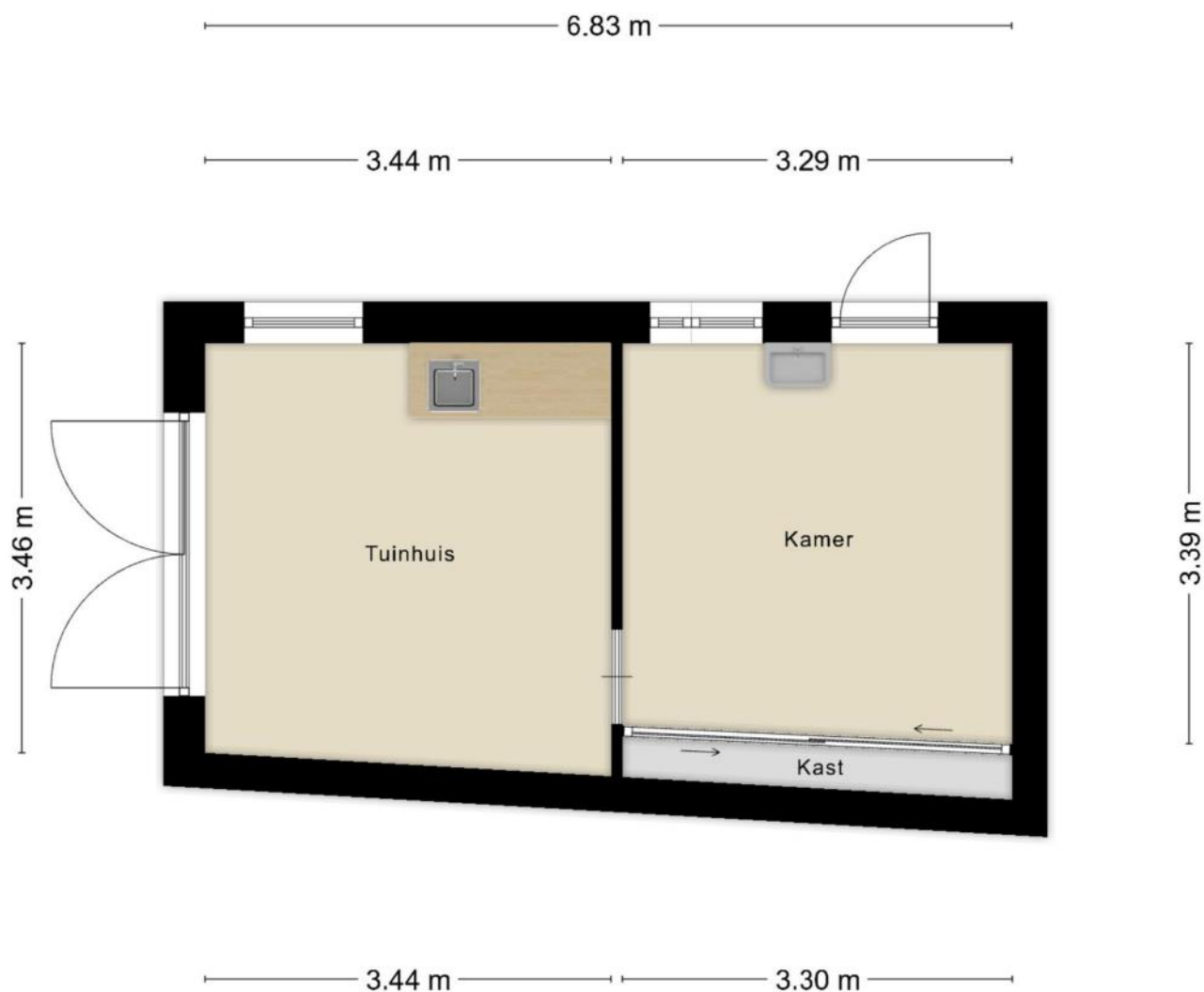
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1964
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	289 m ²
Inhoud	712 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	186 m ²
Overige inpandige ruimte	12 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	5 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Ligbad, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche, vloerverwarming
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	TV kabel, Airconditioning, Rookkanaal, Schuifpui, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha Tzerra Ace 39C CCS
Bouwjaar cv-ketel	2020
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk, In bosrijke omgeving
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin
Achtertuint	104 m ² (9m diep en 11,5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordwesten, bereikbaar via achterom
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van verwarming, Voorzien van elektra, Voorzien van water
Isolatie	Volledig geïsoleerd

Garage

Soort	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Verwarming, Elektra, Water
Isolatie	Volledig geïsoleerd

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Bedrijfsruimte

Type	Praktijkruimte
Situatie	Aangebouwd
Status	Aanwezig

Kadastrale gegevens

Velp Gelderland H 2781

Oppervlakte	289 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting		●	
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Gordijnrails		●	
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig			●
Horren	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast		●	
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast		●	
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Boeken-, legplanken		●	
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie		●	
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Haken op de badkamer gaan mee.



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Velp Gelderland


Sectie H

Perceel 2781

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.

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 oktober 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.