Grotenhuis
Makelaardij o.z.

ROZENDAAL
Burnierlaan 5

Vraagprijs € 1.495.000,- k.k.

Goed gevoel
NVM

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Hartelijk bedankt voor de door u getoonde interesse.

Middels deze brochure proberen wij u een duidelijk beeld te geven van de woning. Graag wijzen wij u op onze uitgebreide toelichting op de belangrijkste (juridische) zaken rondom de aankoop van een woning achterin deze brochure.

Bent u benieuwd naar de actuele waarde van uw huidige woning, dan zijn wij u graag van dienst met een GRATIS WAARDEBEPALING. Ook voor een NWWI-gevalideerd taxatierapport bent u bij ons aan het juiste adres!

Graag stellen wij ons team hieronder aan u voor

Fabian Grotenhuis RM/ RT
Beëdigd NVM Makelaar
NRVT Taxateur
Energieprestatieadviseur

fabian@grotenhuismakelaardij.nl
0313-450717
06-51876395

Sander Spohr RM/ RT
Beëdigd NVM Makelaar
NRVT Taxateur

sander@grotenhuismakelaardij.nl
0313-450717
06-22006972

Mira Grotenhuis ARMT
Assistent Makelaar

mira@grotenhuismakelaardij.nl
0313-450717

Charlotte Hoevers
Binnendienst

charlotte@grotenhuismakelaardij.nl
0313-450717

Miriam Otten ARMT
Assistent Makelaar

miriam@grotenhuismakelaardij.nl
0313-450717

Diane Horsten
Binnendienst

diane@grotenhuismakelaardij.nl
0313-450717

Enrico Kwast
Bordenservice

Actie = succes!

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> Kenmerken

Soort:
villa

Type woning:
vrijstaande woning

Bouwjaar:
2000

Aantal kamer:
7

Inhoud:
1020 m³

Woonoppervlakte:
204 m²

Perceeloppervlakte:
1185 m²

Overige inpandige ruimte:
49 m²

Gebouw gebonden buitenruimte:
41 m²

Externe bergruimt:
6 m²

Ligging:
aan bosrand, aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving

Tuin:
tuin rondom

Garage:
inpandig, parkeerplaats

Energielabel:
A

Verwarming:
c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard

Isolatie:
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

Voorzieningen:
mechanische ventilatie, stoomcabine, schuifpui, glasvezel kabel, alarminstallatie, rookkanaal, airconditioning

CV- ketel:
Nefit 2016

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> Omschrijving

EXCLUSIEF WONEN OP ROZENDAAL IN DE WIJK "DE KAPELLENBERG" – STIJLVOLLE VILLA OP EEN RIANT EN VRIJ PERCEEL

In de exclusieve woonomgeving van "De Kapellenberg" staat deze bijzonder vormgegeven vrijstaande villa, fraai gesitueerd op een vrije hoek en met aan de achterzijde een directe ontsluiting naar het aangrenzende bosperceel. Een uitzonderlijk groene setting die zorgt voor veel privacy en een directe verbinding met de natuur. De uitgesproken architectuur is geïnspireerd op de principes van Frank Lloyd Wright. Krachtige horizontale lijnen, royale overstekken, grote glaspartijen en de sterke relatie tussen huis en tuin geven de villa een karakter dat direct herkenbaar en onderscheidend is. Ook binnen maakt de villa indruk door ruimte, licht en een bijzonder doordachte indeling. De royale living, halfopen eetkamer en de keuken vormen samen een representatief en comfortabel leefgedeelte, waarbij grote schuifpuien het interieur op natuurlijke wijze met de tuin verbinden.

Een belangrijk pluspunt is het volledige woonprogramma op de begane grond. Hier bevinden zich naast de royale leefruimten ook een werkkamer, een riante slaapkamer met een aangrenzende garderobekamer en een eigen badkamer. Op de verdieping zijn nog twee slaapkamers, een tweede badkamer en een royale atelierruimte aanwezig, die desgewenst als extra slaapkamer kan worden ingericht.

De villa staat op een prachtig perceel van 1.185 m² en wordt omringd door een zeer vrije en zorgvuldig aangelegde tuin. Gazon, volwassen hagen, gevarieerde beplanting en meerdere terrassen creëren een groene en beschutte woonomgeving met veel privacy. Het royale overdekte terras met glazen dak vormt daarbij een vanzelfsprekende verlenging van de woonruimte.

COMFORTABEL WONEN OP DE BEGANE GROND

Al bij aankomst is duidelijk dat dit geen alledaagse woning is. De brede kaplijnen, de ingetogen materiaalkeuze, de inpandige garage en de royale entree zorgen voor een representatieve en verzorgde eerste indruk. Binnen wordt dat gevoel direct versterkt door de vide, de hoogtewerking en de rustige afwerking. De combinatie van de donkere kozijnen, de royale glasvlakken en de doorlopende natuurstenen vloer geeft het interieur een krachtige, tijdloze uitstraling.
Het leefgedeelte is royaal opgezet en prettig ingedeeld. De living heeft een stijlvolle zithoek met fraaie zichtlijnen naar de tuin en een markante vrijstaande haard als centraal element. Deze haard functioneert niet alleen als sfeermaker, maar geeft ook op subtiele wijze structuur aan de ruimte. De woonkamer is voorzien van airconditioning.

Aansluitend bevindt zich een eetkamer, dat naadloos overloopt in de living en dankzij de brede raampartijen en de schuifpui naar het overdekte terras een bijzonder prettige plek vormt. Hier ervaar je voortdurend het groen van de tuin als onderdeel van het wonen. Grote glaspartijen halen het daglicht diep naar binnen en zorgen voor een bijna paviljoenachtige sfeer. Het overdekte terras met glazen dak sluit hier prachtig op aan en vormt een heerlijke buitenruimte, beschut en toch open. Een plek waar binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> Omschrijving

De halfopen keuken is ruim opgezet, praktisch ingericht en voorzien van Bulthaup opstelling met veel werkruimte. En bovendien voorzien van modern comfort waaronder een Quooker, vaatwasser, stoomoven en combioven. Vanuit de keuken heb je een mooi zicht over de groene omgeving aan de voorzijde van de woning.

De begane grond biedt verrassend veel comfort met vloerverwarming, een fraaie werkkamer en een riante slaapkamer met airconditioning en directe toegang tot de tuin via een schuifpui. Aansluitend bevinden zich een praktische garderobekamer en een eigen badkamer met douche, stoomcabine, dubbele wastafel, toilet en bidet. Daarmee is deze woonlaag niet alleen ideaal voor gelijkvloers wonen, maar ook bijzonder geschikt voor wie behoefte heeft aan een zelfstandige werk- of studeerruimte.

Verder beschikt de woning over een praktische bijkeuken met aansluitingen voor de wasapparatuur, de cv-HR-combiketel en een stortbak. De inpandige garage is rechtstreeks vanuit de woning bereikbaar en beschikt over een praktische bergvliering. Voor de garage ligt een ruime eigen oprit.

EERSTE VERDIEPING MET EXTRA RUIMTE VOOR GEZIN, WERK EN GASTEN
De verdieping sluit door middel van de vide mooi aan op de architectuur van de begane grond. Hier bevinden zich twee comfortabele en ruim bemeten slaapkamers, een afzonderlijke werk/atelierruimte en een tweede badkamer.
Deze werkruimte biedt verschillende gebruiksmogelijkheden en kan desgewenst worden aangepast tot een extra slaapkamer. Daarmee kan de verdieping eenvoudig worden ingericht met drie slaapkamers. De badkamer beschikt over een douche, ligbad, wastafel en een toilet.

BERGZOLDER
Vanuit de overloop bereikbare, praktische bergvliering.

BUITENLEVEN
De tuin is bij deze woning veel meer dan alleen buitenruimte. Zij vormt een wezenlijk onderdeel van de architectuur en de woonbeleving. Rondom het huis ligt een volwassen, zorgvuldig opgebouwde tuin met gazon, hagen, vaste beplanting, volwassen bomen en diverse terrassen. De groene omzoming zorgt voor privacy en geeft vanuit vrijwel iedere ruimte een fraai en rustig uitzicht. Op verschillende plekken zijn beschutte zithoeken gecreëerd, waardoor er gedurende de dag steeds een passende plek in zon of schaduw te vinden is.

Het royale overdekte terras direct aan de woning verdient daarbij bijzondere aandacht. Dankzij het glazen dak blijft het licht behouden en ontstaat een comfortabele buitenkamer die een groot deel van het jaar gebruikt kan worden. De aanwezige zonwering en elektrische verwarming vergroten dit comfort en maken het terras ook op warmere dagen en koelere momenten bijzonder aangenaam. De tuin heeft een natuurlijke, volwassen uitstraling en vormt een fraai decor rondom de woning. Vanuit de living, eetkamer en slaapkamer is het groen steeds dichtbij.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> Omschrijving

Verder is in de tuin een houten buitenberging aanwezig voor tuinmeubilair, gereedschap en extra opslag. Aan de achterzijde bevindt zich een afsluitbare tuinpoort met toegang tot het aangrenzende bosperceel, waardoor het groen letterlijk direct achter de tuin begint. Een fijne extra voor wie graag wandelt of een hond heeft.

GARAGE EN OPRIT
De volledig geïsoleerde garage is inpandig vanuit de woning bereikbaar en voorzien van dubbele deuren aan de voorzijde. Aan de zijkant bevindt zich een praktische loopdeur naar de zijtuin en boven de garage is een bergvliering aanwezig voor extra opslagruimte. De extra brede oprit biedt ruim plaats om meerdere auto's comfortabel naast elkaar te parkeren. Voor elektrisch rijden is bovendien een laadpaal aanwezig.

BIJZONDERHEDEN
•Architectonisch onderscheidende vrijstaande villa op een royaal perceel van 1.185 m^2;
•Zeer vrije hoekligging met aan de achterzijde directe verbinding naar het aangrenzende bosperceel;
•Bijzonder ruimtelijke opzet met fraaie zichtlijnen, veel glas en een sterke verbinding tussen binnen en buiten;
•Riante living en eetkamer met meerdere schuifpuien naar tuin en terras;
•Compleet woonprogramma op de begane grond met royale slaapkamer, garderobekamer, eigen badkamer en separate werkkamer;
•Extra slaap/werkkamers en tweede badkamer op de verdieping;
•Praktische bijkeuken;
•Prachtig aangelegde, volwassen tuin met veel groen, privacy, diverse terrassen en afsluitbare toegangspoort naar het naastgelegen bosperceel;
•Royaal overdekt terras met glazen dakconstructie, zonwering en verwarming;
•Inpandig bereikbare en volledig geïsoleerde garage met dubbele deuren, loopdeur naar de zijtuin en bergvliering;
•Extra brede oprit met comfortabele parkeergelegenheid voor meerdere auto's naast elkaar;
•Laadpaal voor elektrisch rijden;
•Woning voorzien van een volledig isolatiepakket;
•Energielabel A;
•Gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming;
•12 zonnepanelen, geplaatst in 2020;
•Airconditioning;
•Alarminstallatie;
•Glasvezelaansluiting mogelijk (in voortuin aanwezig);
•Uitgebreide elektrische installatie met onder meer 3-faseaansluiting.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> Omschrijving

LIGGING EN BEREIKBAARHEID
Wonen op Rozendaal is wonen in het groen, met Arnhem letterlijk om de hoek. Rozendaal behoort tot de meest karaktervolle woonomgevingen van deze regio. Het dorp ligt prachtig tegen de glooiende zuidrand van de Veluwe en wordt gekenmerkt door statige lanen, oude bomen, hoogteverschillen en een bijzonder groene en ruim opgezette woonomgeving. De combinatie van rust, natuur en de directe nabijheid van de stad maakt de ligging uitzonderlijk aantrekkelijk.

Vanuit de wijk “De Kapellenberg” wandel of fiets je vrijwel direct de natuur in. De uitgestrekte bossen van Nationaal Park Veluwezoom, de heidevelden en vergezichten van de Posbank en het landschap rondom Kasteel Rosendael liggen dichtbij. Wandelen, hardlopen en fietsen kunnen hier vanuit huis. Wie nog verder de Veluwe op wil, bereikt ook Nationaal Park De Hoge Veluwe gemakkelijk.

Ook voor sportliefhebbers is de omgeving bijzonder compleet met een rijk aanbod aan sportaccommodaties . Tennis, hockey, golf, zwemmen en voetbal zijn in Rozendaal, Velp en de directe omgeving volop vertegenwoordigd. Daarnaast nodigt het omliggende landschap vanzelf uit tot wielrennen, mountainbiken en lange wandelingen. Die groene ligging betekent allerminst dat je afgelegen woont. Arnhem ligt praktisch om de hoek, waardoor cultuur, restaurants, winkels, theaters en het complete stedelijke voorzieningenniveau snel bereikbaar zijn. Voor de dagelijkse boodschappen, speciaalzaken en horeca ligt het gezellige centrum van Velp nog dichterbij. Ook op het gebied van onderwijs is de ligging aantrekkelijk, met basis- en voortgezet onderwijs in Rozendaal en Velp en een breed aanvullend onderwijsaanbod in Arnhem. Via Velp en Arnhem zijn de belangrijkste uitvalswegen (A12/A50/A325) snel bereikbaar. Station Velp biedt bovendien goede treinverbindingen richting Arnhem en verder.

Zo combineert deze locatie het beste van twee werelden: wonen tussen bos, heuvels en landgoederen, met alle voorzieningen van dorp én stad binnen handbereik.

AANVULLENDE INFORMATIE
In het kader van eventuele vervolginteresse wijzen wij u op onderstaande voor deze woning van toepassing zijnde toevoegingen op de standaard NVM koopovereenkomst:
- Asbestclausule (algeheel asbestverbod van 2005).
- Documentatie bij beroep op een eventueel opgenomen financieringsvoorbehoud.
- Toelichting meetinstructie.

Een nadere uitleg van deze clausules/toevoegingen treft u achterin de verkoopbrochure.

Ben je enthousiast geworden? Maak dan een afspraak voor een persoonlijke bezichtiging met onze makelaar Sander Spohr. Hij laat je de woning graag uitgebreid zien en vertelt je alles over de mogelijkheden en kwaliteiten van deze bijzondere villa.
ACTIE=SUCCES!

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> Plattegrond

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> Plattegrond

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> Plattegrond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

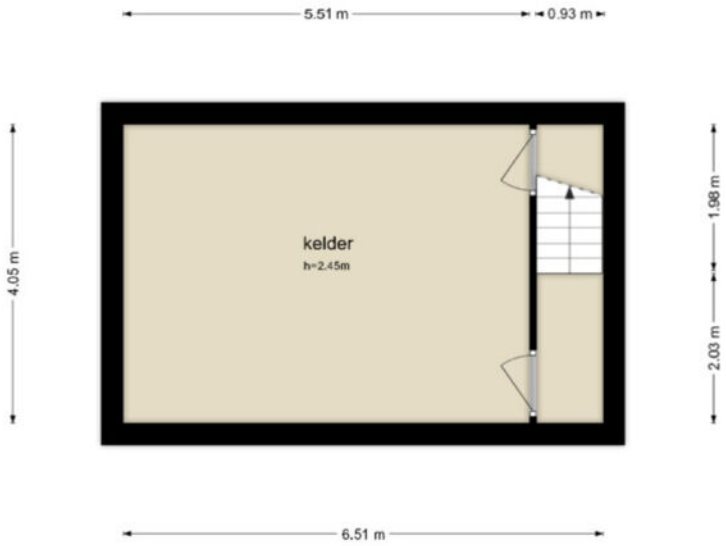
Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> Plattegrond

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> Plattegrond

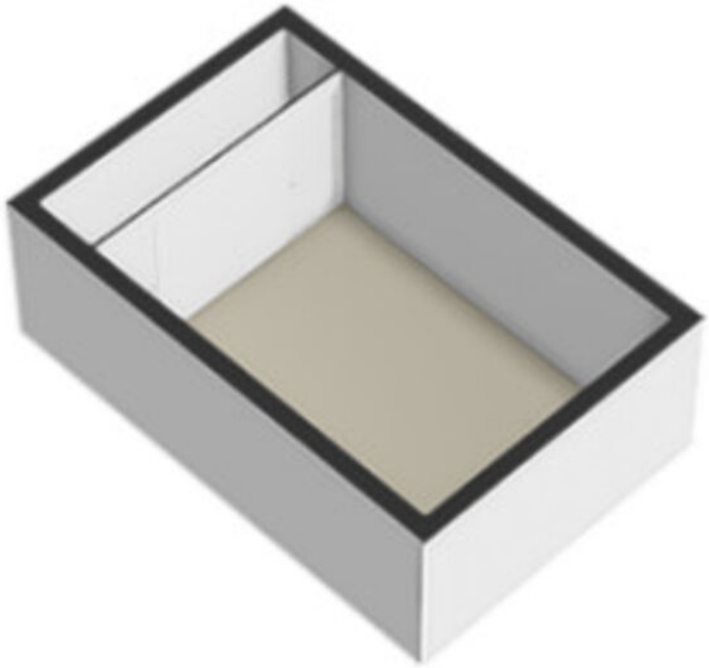
Burnierlaan 5 - Rozendaal
Kelder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

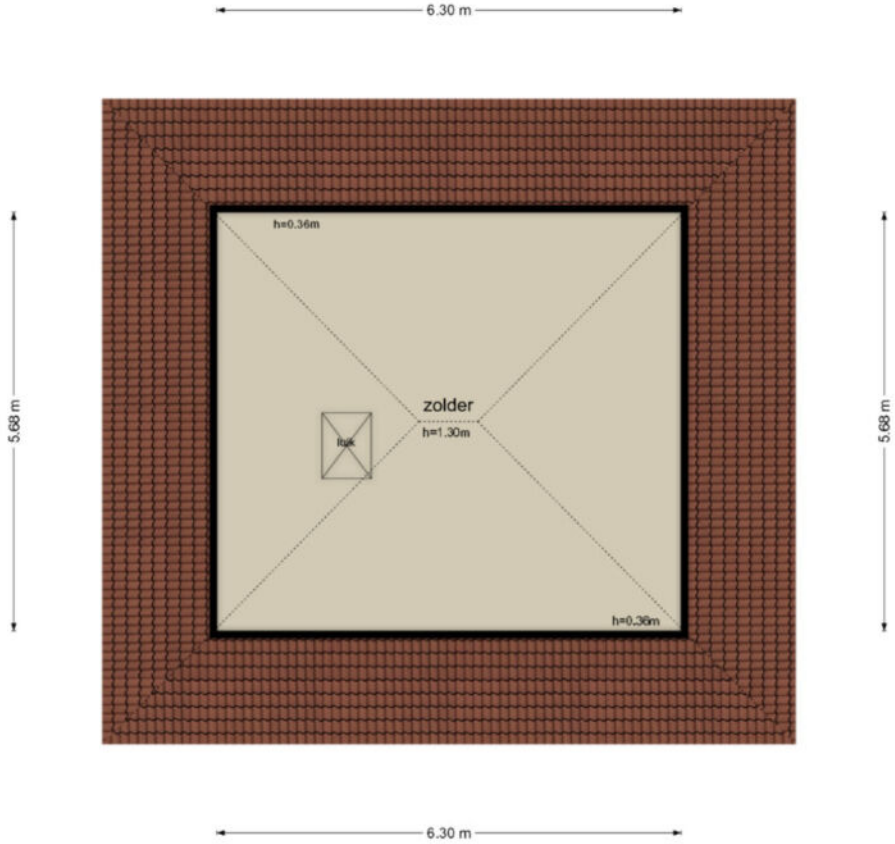
> Plattegrond



Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> Plattegrond

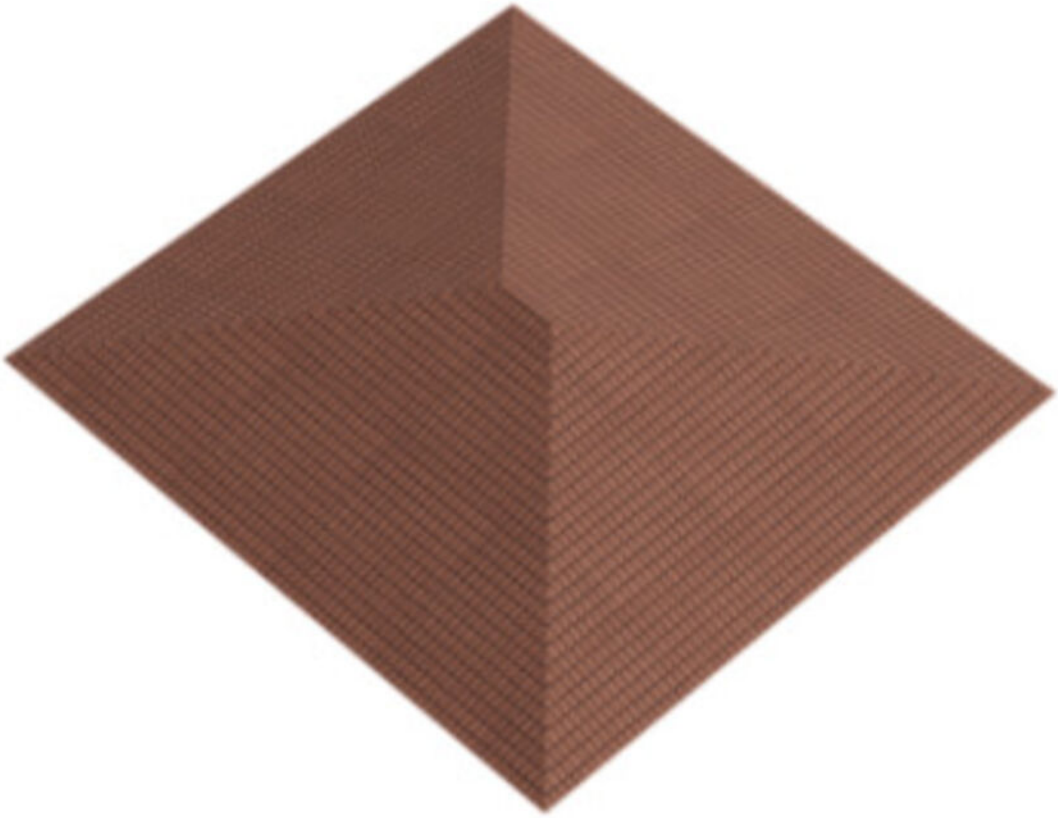
Burnierlaan 5 - Rozendaal
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

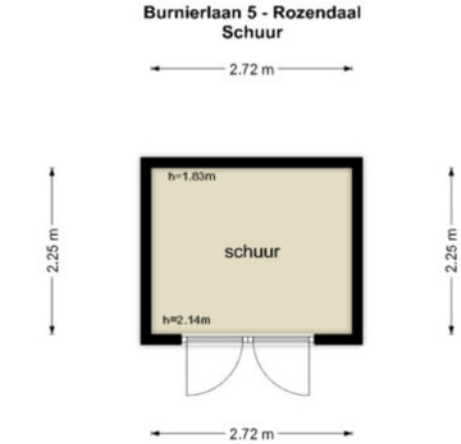
Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> Plattegrond



Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> Plattegrond

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Burnierlaan 5

	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Schaal 1: 500

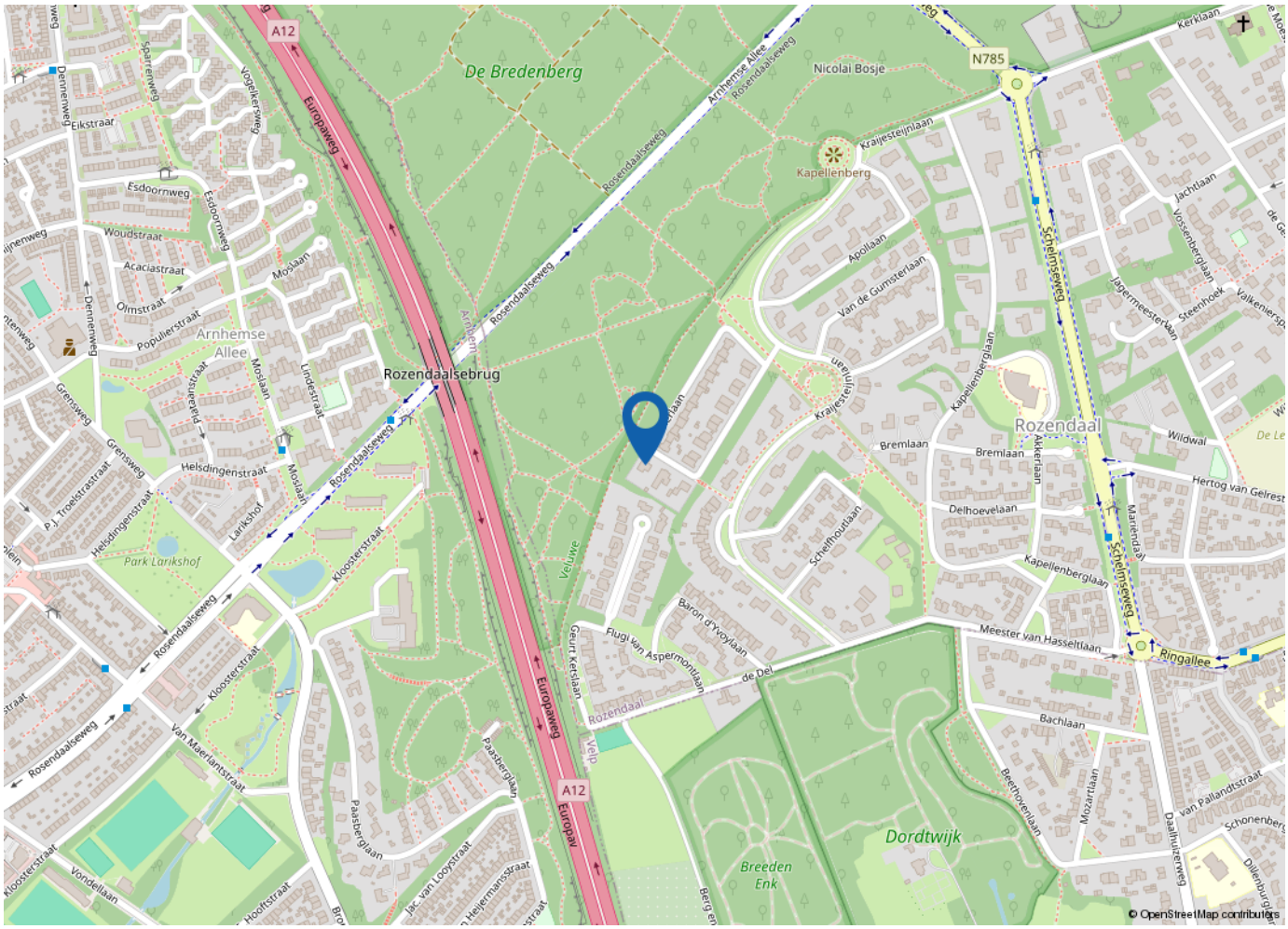
Kadastrale gemeente	Rozendaal
Sectie	C
Perceel	2004

kadaster

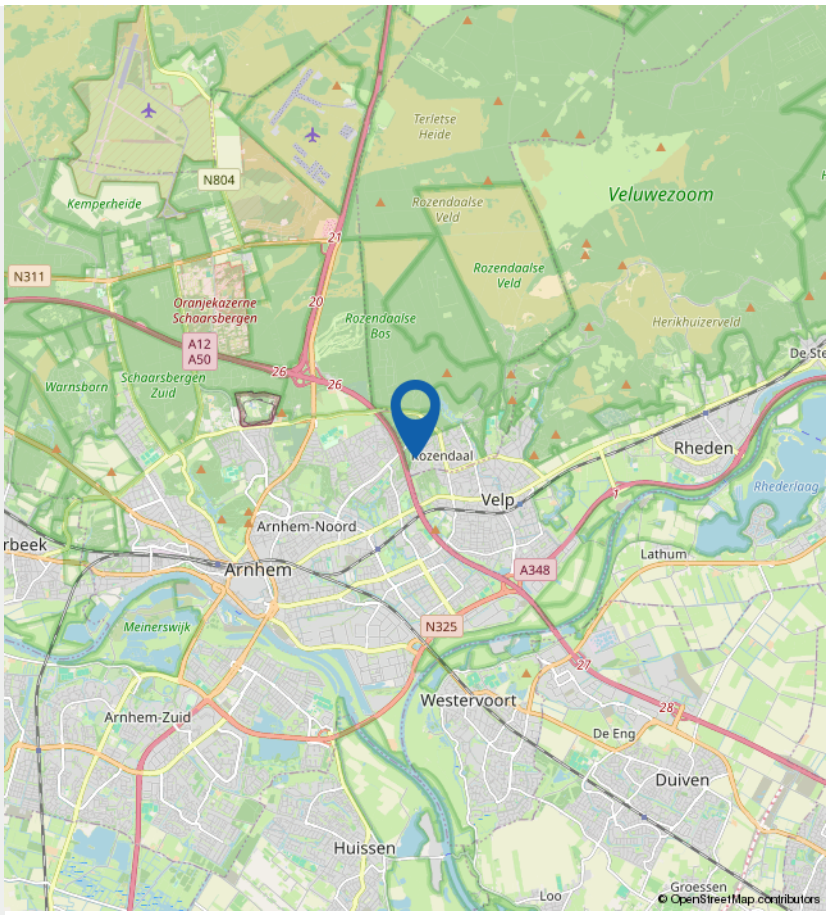
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankenrecht.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.



“Woon jij binnenkort op deze locatie?”



Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
-		X		
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- boekenkast in woonkamer bij eettafel	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages			X	
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast	X			
- vriezer		X		
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto	X			
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Losse planten in potten		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> Wonen in de gemeente Rheden

Historie
De bijna 45.000 inwoners van de gemeente Rheden wonen verspreid over 7 dorpen. Drie grotere dorpen, Dieren, Rheden en Velp, en vier kleinere dorpen: Ellecom, Spankeren, Laag Soeren en De Steeg. Ellecom en Spankeren zijn van oorsprong agrarische dorpen, nu zijn het rustige woonkernen. De naam Rheden komt van het woord “Rheton” en dat betekent ‘plaats waar het riet groeit’. Het wapen van de gemeente is dat van het oude geslacht Rheede dat in deze omgeving heeft gwoond. De officiële omschrijving van het wapen van de gemeente luidt: ‘Van goud, beladen met een rechterschuinbalk van keel gebroken met een barensteel van drie hangers van lazuur’. In gewoon Nederlands zijn dat de kleuren geel (voor het veld), rood (voor de schuine balk) en blauw (voor de barensteel of ook wel hellenbaardenbreker).

Geografie
De gemeente Rheden slingert vanaf Arnhem tussen de IJssel en de Veluwezoom als een lint van west naar oost met bij Dieren een afbuiging naar het noorden. Rheden is een gemeente waar je prima kunt wonen, werken en recreëren. In de directe omgeving kan men prachtig wandelen en fietsen. Het prachtige Nationaal Park Veluwezoom is hiervoor bij uitstek een goede locatie.

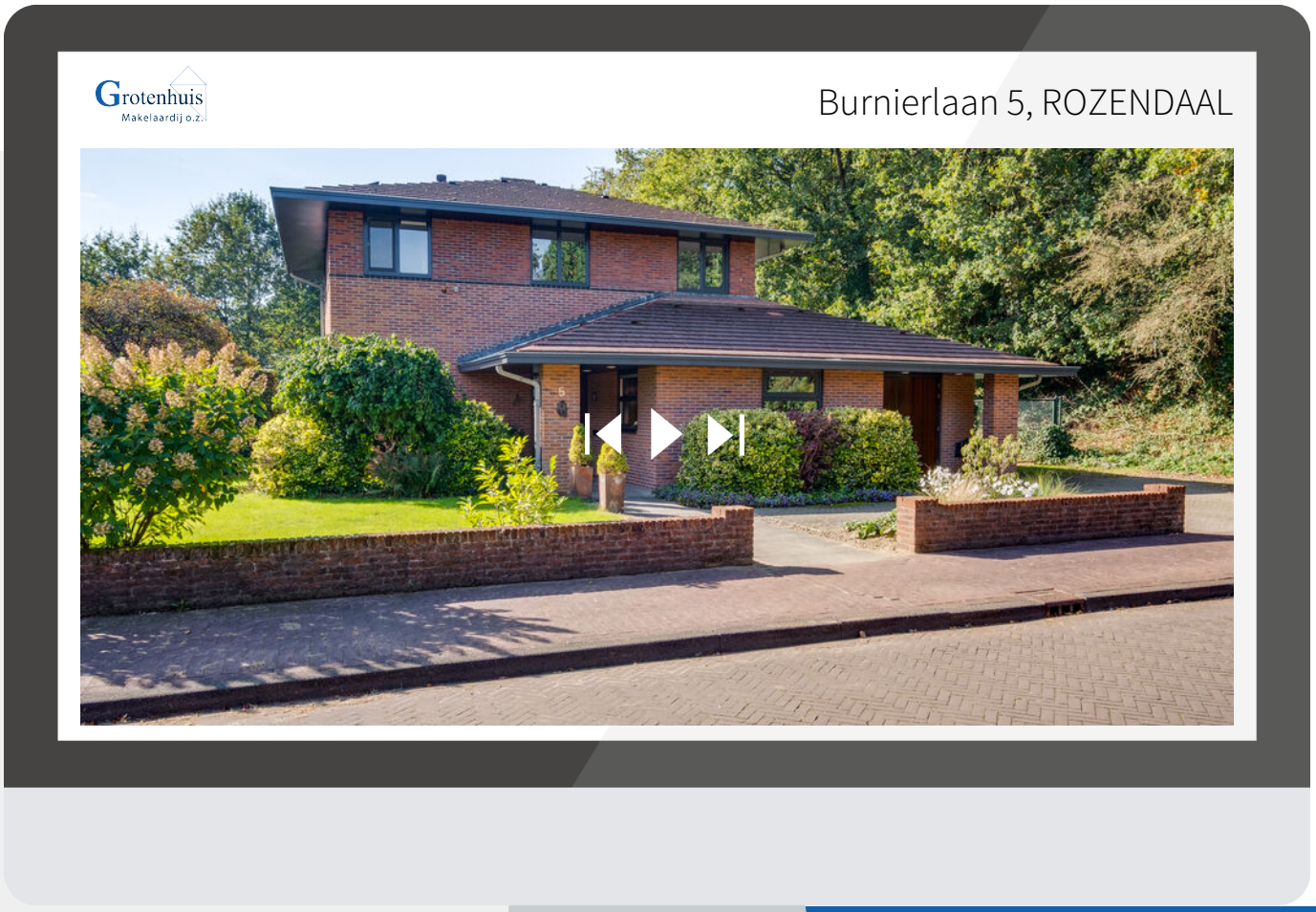
Voorzieningen
In alle dorpen zijn basisscholen gevestigd en het voortgezet onderwijs is ook goed vertegenwoordigd in de gemeente Rheden. De bereikbaarheid is uitstekend: de spoorlijn Arnhem-Zutphen doet de dorpen Velp, Rheden en Dieren aan. Bovendien zorgt de snelweg A12 voor prima verbindingen over de weg. Verder zijn de medische voorzieningen uitstekend.

Zo zijn er basisvoorzieningen zoals huis- en tandartsen verspreid over de hele gemeente en is er een polikliniek in Dieren. Een schouwburg, een kunstcentrum, een openluchttheater, bibliotheken en diverse galerieën zorgen voor een gevarieerd cultureel aanbod met alle voorzieningen van Arnhem op een steenworp afstand.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> Bekijk deze woning online!

www.grotenhuismakelaardij.nl



Scan deze QR code en bekijk de woning op je mobiel!

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> Extra informatie

Hartelijk bedankt voor de getoonde interesse
Middels deze brochure proberen wij een duidelijk beeld te geven van de woning. Heeft u verdere interesse, dan kunt u contact opnemen met ons kantoor om eventuele vervolgstappen te bespreken. Graag wijzen wij u hieronder op een aantal aspecten die in dit kader van belang kunnen zijn.

Vrijblijvende aanbieding
Hoewel deze objectinformatie met de nodige zorgvuldigheid door ons is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/ of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper, noch (de medewerkers van) ons kantoor aanvaarden enige aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Aan vermelde afmetingen dan wel toegevoegde (bouw)tekeningen kunnen door koper dan ook eveneens geen rechten worden ontleend.

Onderzoeksplicht koper
Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit om te voldoen aan het gebruik dat de koper van de woning zal willen maken. Het verdient aanbeveling om een ter zake kundige (bouwkundige/ aankoopmakelaar) in te schakelen. Indien de koper besluit om bij de aankoop geen deskundige(n) in te schakelen, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn/ haar rekening.

Mededelingsplicht verkoper
Op grond van de wettelijke mededelingsplicht vragen wij verkoper ons datgene te melden wat voor u als koper van belang zou kunnen zijn. Helaas kan verkoper u niet meer melden dan bekend of zichtbaar is. Er wordt door ons geen opdracht gegeven tot nader onderzoek naar zaken als (bodem)vervuiling, (ondergrondse) tanks, toegepaste materialen en de samenstelling ervan en eventuele schadelijkheid van deze zaken voor milieu of gezondheid. Ook naar verbouw- en bestemmingsplanmogelijkheden wordt geen onderzoek gedaan. In dit kader wijzen wij u op uw eigen onderzoeksplicht.

Rol verkopende makelaar
De verkopende makelaar behartigt primair de belangen van de verkoper. Hij werkt in opdracht van de verkoper en treedt op als adviseur van diens opdrachtgever. Op grond van deze eenzijdige belangenbehartiging is het voor de verkopende makelaar dan ook niet mogelijk en zelfs verboden om gelijktijdig de belangen van een koper te behartigen. Als lid van de NVM zal conform de regels en de Erecode van de NVM gehandeld worden.

Beperking aansprakelijkheid verkoper/ ouderdomsclausule
Wanneer de woning meer dan 30 jaar geleden is gebouwd wensen wij ter beperking van de aansprakelijkheid van de verkoper in de koopakte onder artikel 6.3 onderstaande aanvullende clausule op te nemen. Deze clausule wijst u als koper op uw eigen verantwoordelijkheid om te (laten) onderzoeken of de woning die eigenschappen bezit die u belangrijk vindt waarbij aansprakelijkheid van de verkoper voor gebreken uitgesloten wordt. De verkoper blijft wel verplicht om de koper op de hoogte te stellen van gebreken waarvan hij weet of behoort te weten dat ze voor koper van belang zijn en waarvan hij weet of vermoedt dat de koper ze niet kent. *Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan .... 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 deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW 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. Verkoper staat derhalve onder andere niet in voor de funderingen, de daken, de muren, de vloeren, de leidingen, de installaties voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.*

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> Extra informatie

Niet zelf bewoond
Wanneer de verkoper de woning (recent) niet zelf gebruikt/ bewoond heeft, zal onderstaande clausule aan de koopovereenkomst toegevoegd worden:*Koper is ervan op de hoogte dat verkoper het object (recent) niet zelf feitelijk heeft gebruikt (bewoond) en derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte (recent) zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor rekening en risico van koper komen. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken deswege.*

Opgegeven maten/ Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen
Zoals eerder in deze tekst aangegeven zijn alle opgegeven maten en oppervlakten puur indicatief. Voor het bepalen van de oppervlakten hanteren wij de uitgangspunten zoals vermeld in de Meetinstructie Gebruiksoppervlakten Woningen. Deze Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Aan vermelde oppervlakten en overige maten, dan wel toegevoegde (bouw)tekeningen kunnen door koper dan ook geen rechten worden ontleend.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen
Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Deze bepalingen staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs vermeld. Een kopie van het (meest recente) eigendomsbewijs is op te vragen via ons kantoor en zal als bijlage aan de koopakte toegevoegd worden.

Bouwkundige risico's
Asbest: als de woning voor 2005 gebouwd (of mogelijk verbouwd) is, dan zijn er mogelijkerwijs asbesthoudende materialen verwerkt (vanaf 1 juli 1993 geldt er een verbod op de verkoop en op het bedrijfsmatig gebruik van asbest; in 2005 is er een volledig verbod op ondermeer het in voorraad hebben en toepassen van asbesthoudende producten gekomen). Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden die extra kosten met zich mee kunnen brengen.

In de koopakte zal onderstaande bepaling opgenomen worden:
Vanwege het bouwjaar kunnen in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn.
Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper
Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren: wanneer een woning gebouwd is in de periode van circa 1965 – 1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge luchtvochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van eventuele wapening in het beton kan aantasten.

Bodemverontreiniging/ ondergrondse tanks
Voor zover verkoper bekend is er van de aanwezigheid van een ondergrondse tank voor de opslag van (vloei)stoffen geen sprake, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld (in de vragenlijst). Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> Extra informatie

Onderhandeling/ moment totstandkoming koop
Mocht u belangstelling hebben in de woning, dan kunt u naar aanleiding van de bezichtiging en ontvangen verkoopdocumentatie een bieding uitbrengen. Aan een bieding kunt u als koper een aantal ontbindende voorwaarden koppelen zoals: financiering, bouwkundige keuring etc. Bij uw bod moet u daarvan wel direct melding maken. De koop komt (pas) tot stand op het moment dat zowel koper(s) als verkoper(s) hun handtekening(en) onder een koopovereenkomst hebben gezet. Dit volgt uit het schriftelijkheidsvereiste dat is vastgelegd in de Wet Koop onroerende zaken. Het schriftelijkheidsvereiste houdt in dat de koop van een woning door een particulier schriftelijk, middels een door beide partijen getekende koopovereenkomst moet worden aangegaan. Een mondelinge afspraak is dus niet voldoende. Ook aan een bevestiging van mondeling gemaakte afspraken per e-mail en zelfs aan een nog niet door beide partijen ondertekende (concept)koopovereenkomst kunnen door zowel koper als verkoper geen rechten worden ontleend.

De koopovereenkomst
Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en Vastgoeddeskundigen NVM. In deze koopovereenkomst is een opschortende voorwaarde opgenomen waarin wordt bepaald dat de partij die de koopakte als eerste ondertekent, dit doet onder het voorbehoud dat hij uiterlijk binnen vijf werkdagen (een kopie van) de door beide partijen getekende akte heeft ontvangen.

Financiering
Veelal wordt bij de koop door koper een ontbindende voorwaarde financiering opgenomen. Deze voorwaarde dient dan door koper in de onderhandeling vermeld te zijn. Indien hierover geen nadere afspraken zijn gemaakt wordt uitgegaan van een financiering van de maximale door de overheid bepaalde ‘loan to value’ (vanaf 2018 bedraagt deze 100% van de marktwaarde van de woning) tegen gebruikelijke voorwaarden en tarieven en, indien kopers met z’n tweeën kopen, op beide inkomens. Voor de ontbindende voorwaarde van financiering staat een termijn van een aantal weken nadat overeenstemming is bereikt over de koopsom. U heeft echter als koper tot aan de datum van eigendomsoverdracht de tijd om de meest passende financiering aan te gaan bij een geldverstrekker welke voor u de beste condities en voorwaarden heeft.

Doet de koper binnen de in de koopakte vastgelegde termijn een beroep op de ontbindende voorwaarde van financiering, dan dient hij aan te tonen dat hij zich heeft ingespannen om de financiering te verkrijgen. Om te kunnen beoordelen of een financiering door koper mogelijk is, of koper al het redelijk mogelijke heeft gedaan om de financiering te verkrijgen en of er terecht een beroep op het financieringsvoorbehoud wordt gedaan, dient koper hierbij in ieder geval de gegevens die aan de bank verstrekt zijn (kopie aanvraag van de hypotheek) en minimaal één afwijzing van een erkende geldverstrekkende instelling te overleggen.

Waarborgsom
In alle koopovereenkomsten die door ons worden gesloten zal standaard een door koper te stellen waarborgsom ter hoogte van 10% van de koopsom worden opgenomen, te voldoen binnen één week na het onherroepelijk worden van de koopovereenkomst. In plaats van het storten van een waarborgsom is het stellen van een bankgarantie ook mogelijk. De notaris zal u vragen de waarborgsom te storten of de bankgarantie te deponeren voor de in de koopovereenkomst vermelde datum.

Energielabel
Voor de meeste woningen is een energielabel bij oplevering, verkoop en verhuur sinds 2008 verplicht. Het niet hebben van een energielabel is voor rekening en risico van de verkoper.

Notariskeuze
Omdat de kosten worden betaald door de koper heeft deze in de meeste gevallen de keuze bij welke notaris het transport (de juridische levering) zal plaatsvinden. Indien de notaris extra kosten in rekening brengt bij de verkoper, anders dan de kosten voor het doorhalen van de hypothecaire inschrijving in het kadaster tegen een marktconform tarief (totaal maximaal € 200,- exclusief btw per inschrijving), zijn de kosten over het meerdere voor rekening van de koper. Wanneer de koper een notaris kiest op een afstand van meer dan 25 kilometer van de onroerende zaak, dan zijn de kosten voor een eventuele volmacht ten behoeve van de verkoper(s) eveneens voor rekening van de koper.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> Extra informatie

Feitelijke levering
De sleuteloverdracht vindt meestal plaats op de datum van transport. Voordat het transport plaatsvindt zal er een inspectie plaatsvinden in de door u gekochte woning. Hierbij mogen alle partijen aanwezig zijn en heeft u als koper de gelegenheid de woning te inspecteren en te controleren of alle roerende en onroerende zaken aanwezig zijn zoals deze bij de koopovereenkomst zijn overeengekomen. De meterstanden zullen door de makelaar, samen met verkoper(s) en koper(s), worden opgenomen. Let op dat u uw nieuwe woning op de dag van eigendomsoverdracht verzekerd heeft; opstal met ten minste branddekking.

Identificatieplicht
De makelaar is wettelijk verplicht een kopie van een legitimatiebewijs van zowel koper(s) als verkoper(s) in het dossier te houden. Ook rust op de makelaar de plicht de geldigheid van dit document te controleren. Wij rekenen op uw medewerking hieraan.

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

> Zijn er nog vragen.....

Uiteraard kunnen er bij u vragen zijn ontstaan na het lezen van de verkoopbrochure, of heeft u na het lezen nog geen antwoord gevonden op uw vragen, dan kunt u altijd contact met ons opnemen. Deze brochure wordt aan meerdere personen en onder voorbehoud van tussentijdse verkoop aan u aangeboden.

Ons adres

Grotenhuis Makelaardij
Lindelaan 12
6951 DJ Dieren
0313-450717
06-57894814
info@grotenhuismakelaardij.nl

Openingstijden*

Maandag	08.30 : 17.00 uur
Dinsdag	08.30 : 17.00 uur
Woensdag	08.30 : 17.00 uur
Donderdag	08.30 : 17.00 uur
Vrijdag	08.30 : 17.00 uur
Lunch	12.30 : 13.00 uur

* buiten kantoortijden en op zaterdag werken wij op afspraak.

Voor dringende vragen kunt u onze makelaars te allen tijde (ook 's avonds en in het weekend) mobiel proberen te bereiken.

Kijk voor ons actuele woningaanbod op: www.funda.nl en/ of www.grotenhuismakelaardij.nl

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

WAARDECHEQUE

BENIEUWD NAAR DE ACTUELE WAARDE VAN JOUW WONING?

Wij voorzien je graag geheel vrijblijvend en kosteloos van een deskundige en objectieve indicatie van de huidige waarde van jouw woning door middel van een gratis waardebepaling.

Voor het maken van een afspraak kun je ons bellen op 0313-450717, een WhatsApp sturen naar 06-57894814 of een e-mail sturen naar info@grotenhuismakelaardij.nl.

Je kunt er ook voor kiezen om dit formulier in te vullen en bij ons langs te brengen of er een foto van te maken en deze te naar ons te mailen of appen.

Naam: _____

Adres: _____

Postcode: _____

Plaats: _____

Telefoonnummer: _____

Email: _____

Grotenhuis Makelaardij – Lindelaan 12 – 6951 DJ Dieren

0313-450717 06-57894814 info@grotenhuismakelaardij.nl

Actie = succes!

Grotenhuis
Makelaardij o.z.

HYPOTHEEK ADVIES NODIG?

Financieel Raadhuis
hypotheken en verzekeringen

- Onafhankelijk Advies
- Korte lijnen en dicht in de buurt
- Afspraak op korte termijn
- Wij vergelijken alle aanbieders

Benieuwd naar alle mogelijkheden?

Onze adviseurs André en Johan bemiddelen al jaren onafhankelijk en deskundig.
Zij zullen de tarieven van alle aanbieders inzichtelijk maken en kijken daarbij vanzelfsprekend scherp naar de bijbehorende voorwaarden.

André Mosch

Johan de Jonge

Neem voor vrijblijvend advies contact op met ons en informeer naar wat er in jouw situatie mogelijk is!
Bel met 085-3032613 of mail naar info@financieelraadhuis.nl

Lindelaan 10, 6951 DJ Dieren | Piet Heinstraat 3, 7204 JN Zutphen
T: 085-3032613 - www.financieelraadhuis.nl - info@financieelraadhuis.nl

INTERESSE

in deze woning?

Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Grotenhuis Makelaardij
Lindelaan 12
6951 DJ Dieren

0313 - 450717
www.grotenhuismakelaardij.nl
info@grotenhuismakelaardij.nl

Grotenhuis
Makelaardij o.z.