



# HUNNESCHANSALLEE 32

## DUIVEN

Vraagprijs € 599.000 K.K.



# KENMERKEN



**SOORT WONING**  
vrijstaande woning

**BOUWJAAR**  
1999

**WOONOPPERVLAKTE**  
149 m<sup>2</sup>

**INHOUD**  
528 m<sup>3</sup>

**PERCELOPPERVLAKTE**  
371 m<sup>2</sup>

**ENERGIELABEL**  
A

**AANVAARDING**  
in overleg

## INHOUD

- Omschrijving
- Begane grond
- Eerste verdieping
- Tweede verdieping
- Bijzonderheden
- Locatie informatie
- Lijst van zaken
- Kadastrale kaart
- Kantoorpagina
- Algemene verkoopinformatie



## OMSCHRIJVING

Een nette vrijstaande woning met 5 slaapkamers en 2 badkamers, gelegen op een mooie locatie in de populaire woonwijk "De Nieuweling" in Duiven. De woning is onder architectuur gebouwd en gelegen op de hoek, waardoor je vanuit de woonkamer vrij uitkijkt over een grasveld en de straat. Het huis is door zijn praktische indeling, de ligging en vele mogelijkheden de ideale gezinswoning. De groenstrook aan de voor- en zijkant van de woning en de begroeide voortuin zorgen ervoor dat de woning beschermt is gelegen. Eenmaal binnen ervaar je de rust en ruimte die deze woning te bieden heeft. De royale begane grond van bijna 67 m<sup>2</sup> maakt deze woning uniek in zijn soort. De woon- eetkamer is over de gehele lengte van de woning met aangrenzend de open keuken.

De keuken is optisch gescheiden van de woonkamer, wat zorgt voor een rustige zithoek aan de voorzijde van de woning. Aangrenzend aan de keuken is de bijkeuken met witgoed aansluiting. De vrijstaande garage bevindt zich achter in de tuin. Hier kunnen de klussers hun hart op halen, want er is voldoende ruimte gerealiseerd voor alle gereedschap.

### Indeling

#### Begane grond:

Na het parkeren op eigen terrein kan je de woning betreden aan de zijkant. Via de ontvangsthal is er toegang tot het toilet, de trapopgang en de ruime eet/woonkamer. De heerlijk ruime woonkamer aan de voorzijde van de woning voorzien van een nette natuurstenen vloer met vloerverwarming. Deze ruimte is bijna 6,5 meter breed en voorzien van diverse zitplekken. In de ochtend is het heerlijk zitten in



"Nette vrijstaande woning gelegen in een zeer gewilde woonwijk op een vrije hoek."

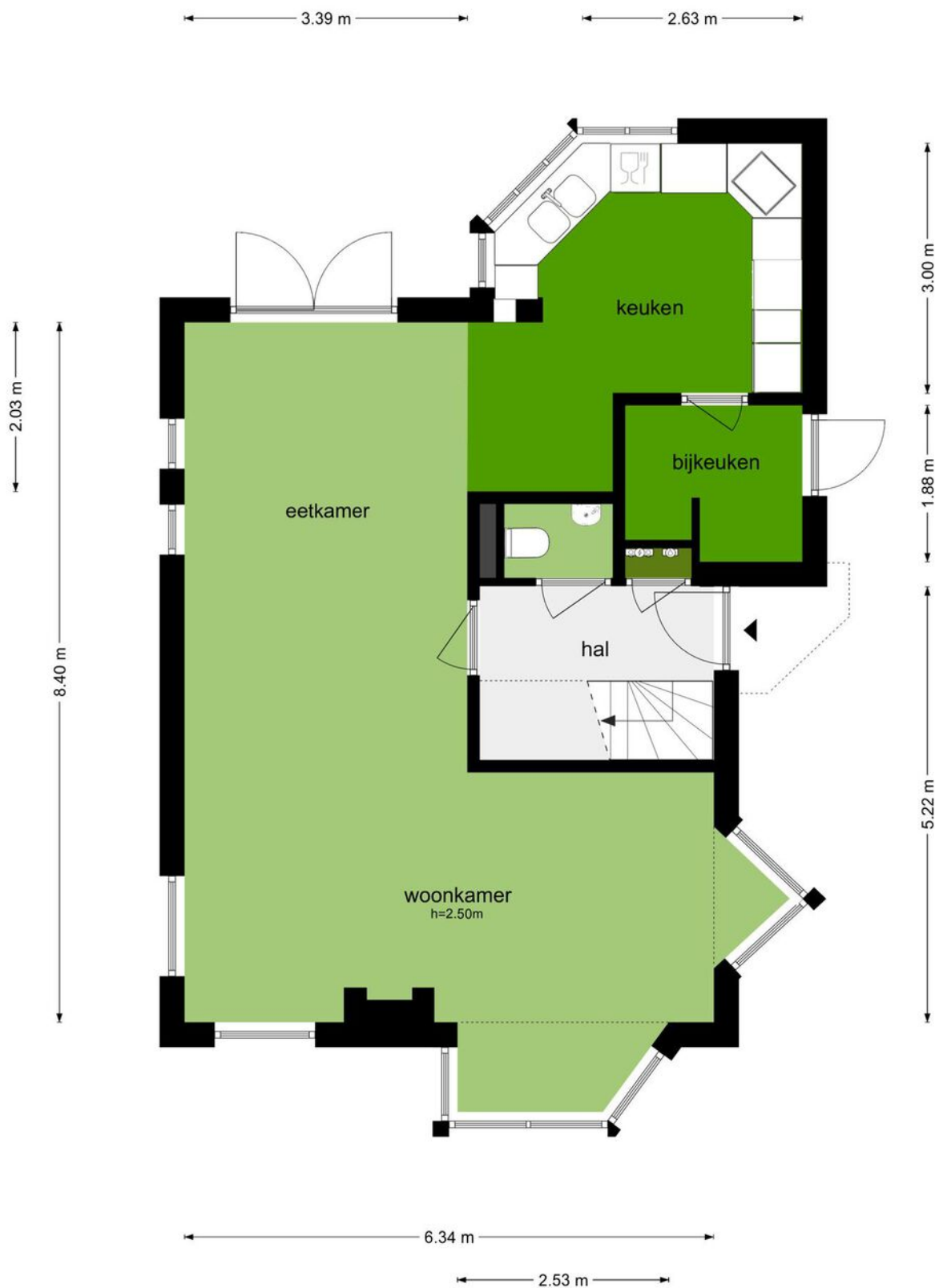
de woonkamer dankzij het ochtend zonnetje die door de erker schijnt. In deze woonkamer is er meer dan voldoende daglicht met deze mooie grote raampartijen. De open keuken is beschut opgesteld in de woning, maar wel in contact met de eetkamer. De keuken is voorzien van inbouwapparatuur zoals een vaatwasser (2022), koelkast, combi oven/magnetron en een inductie kookplaat met afzuigkap. Aangrenzend is de praktische bijkeuken met witgoedaansluiting. Via deze ruimte is de tuin toegankelijk.

Tuin: De op het westen gelegen achtertuin is een verlengstuk van de fijne eetkamer. Via de eetkamer en de bijkeuken is de tuin bereikbaar. Er zijn diverse terrassen gerealiseerd waar je heerlijk beschut kunt genieten. Doordat de tuin 13,5 meter breed is heb je altijd een plekje in de zon of schaduw. Zie jij jezelf hier al zitten?

Eerste verdieping: Overloop met toegang tot de badkamer en drie slaapkamers. De ruime slaapkamers hebben alle een fijn lichtinval en een nette vloer- en wandafwerking. De royale badkamer met ligbad, dubbele wastafel en toilet is neutraal en compleet.

Tweede verdieping: Via een vaste trap bereikbare tweede royale tweede verdieping met twee slaapkamers. De kamers zijn bijna identiek; vergelijkbare grote, voldoende daglicht dankzij meerdere ramen en veel opbergruimte. Via de overloop is de tweede badkamer bereikbaar. Dankzij een dakkapel heeft deze een mooi formaat. Het bestaat uit een douche, wastafel en het heeft een mechanische ventilatie.

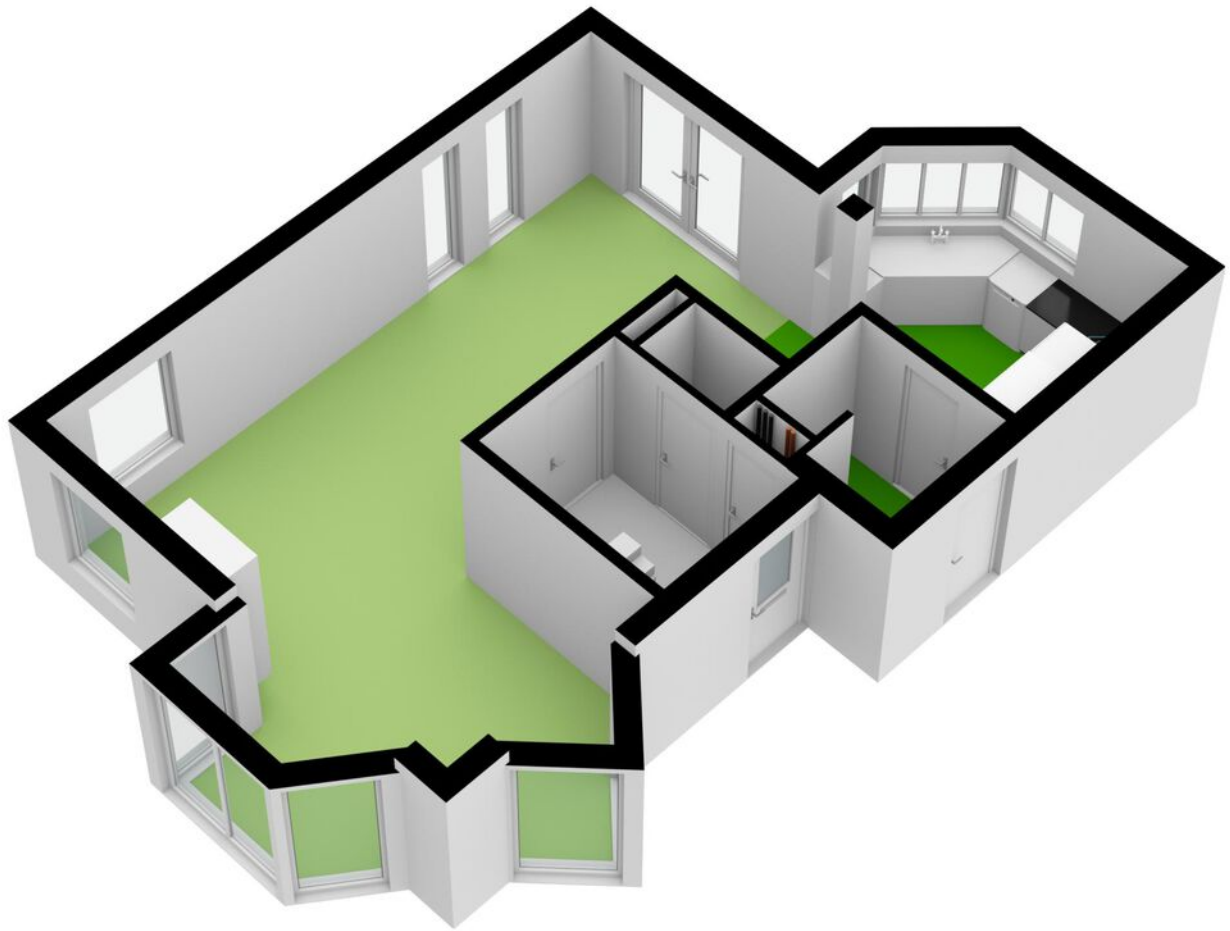
Hunneschansallee 32 - Duiven  
Begane Grond



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

**PLATTEGROND**

Begane grond



# PLATTEGROND

Begane grond



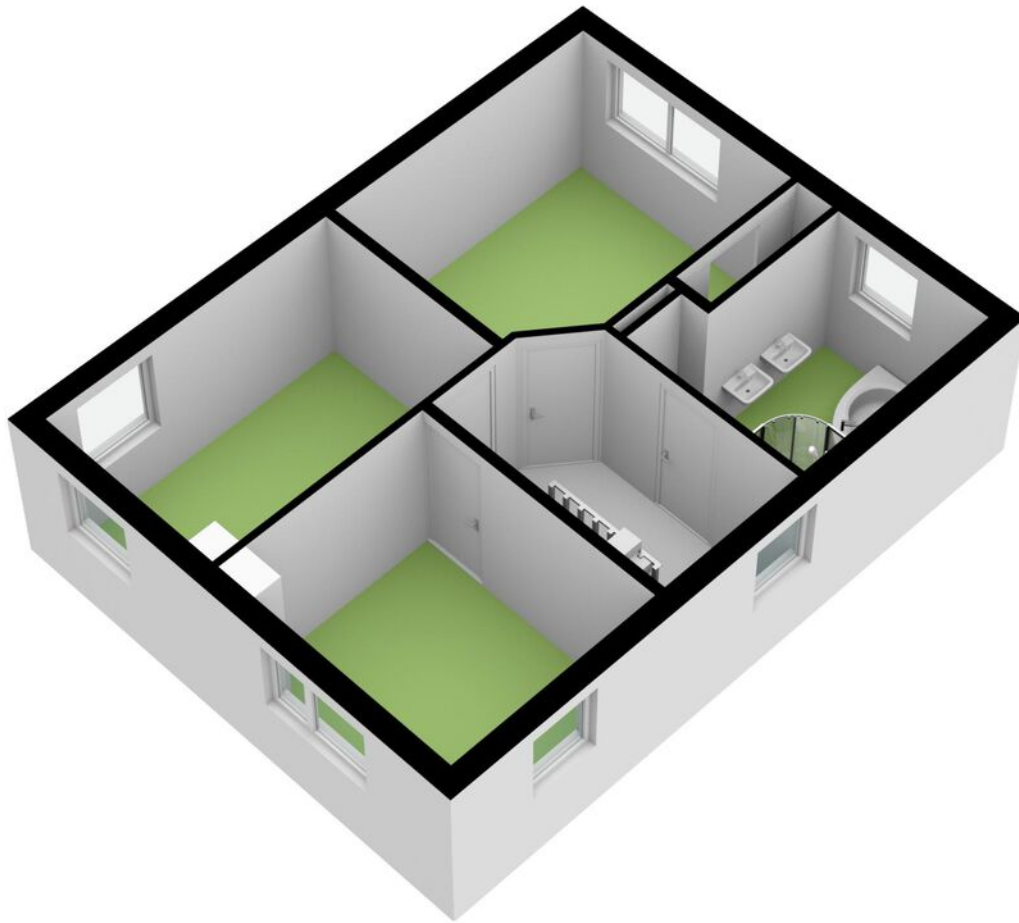




Hunneschansallee 32 - Duiven  
Eerste Verdieping

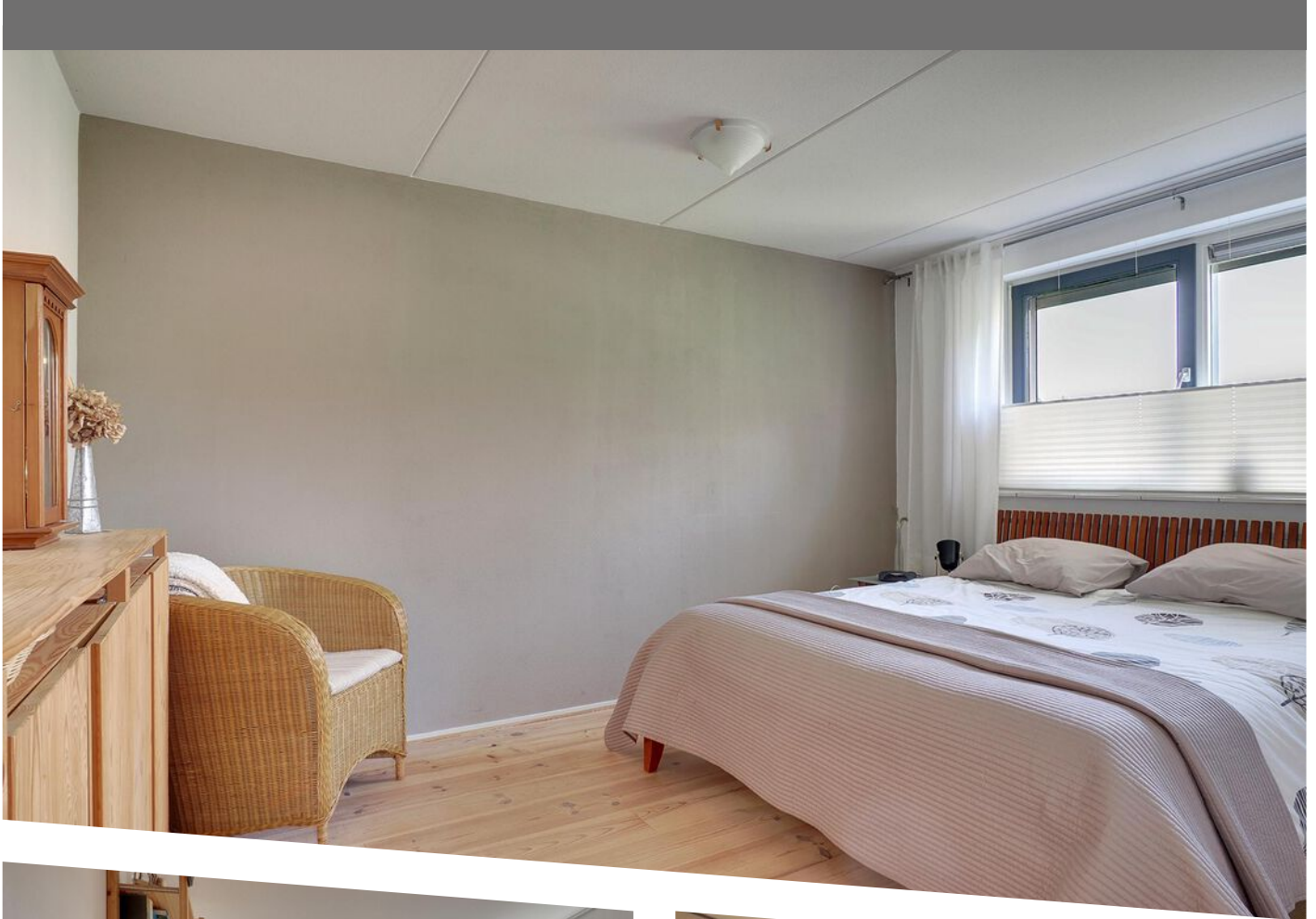


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



# PLATTEGROND

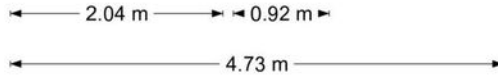
Eerste verdieping



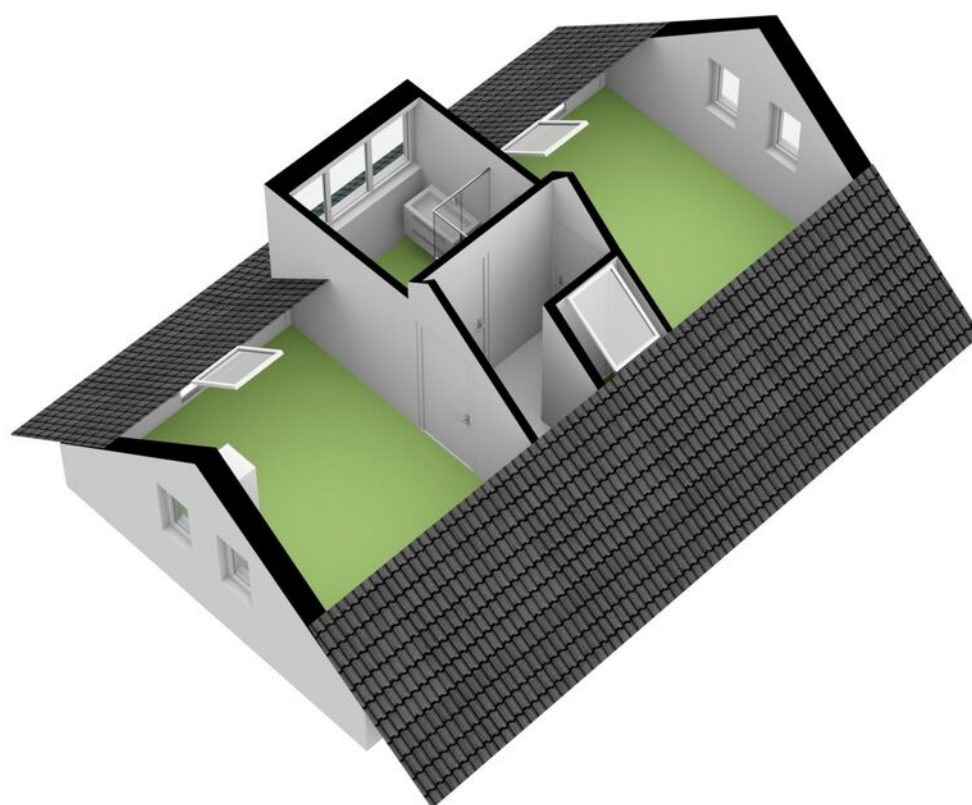
Badkamer met fijn hoekbad om tot rust te komen!



Hunneschansallee 32 - Duiven  
Tweede Verdieping

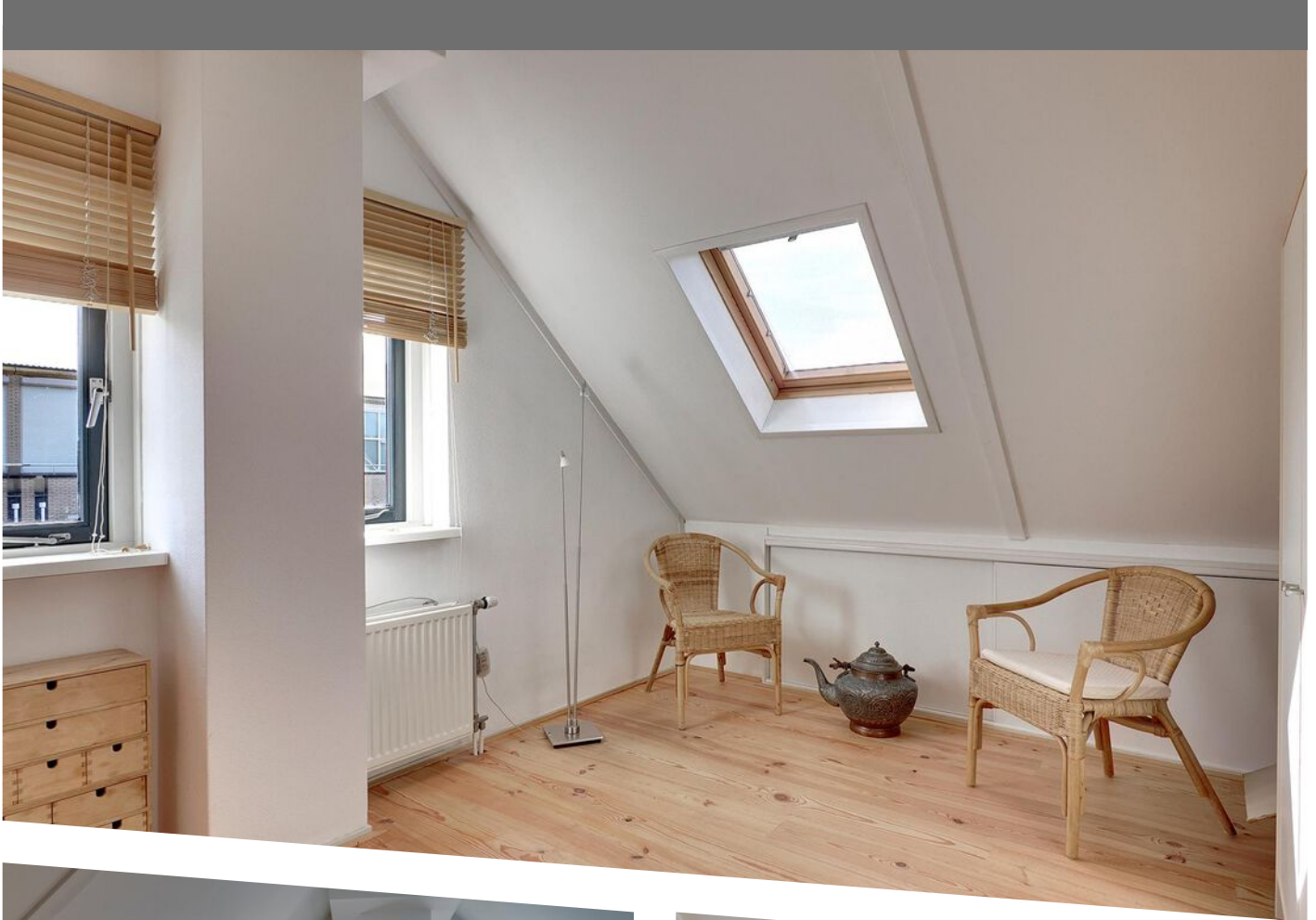


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



# PLATTEGROND

Tweede verdieping



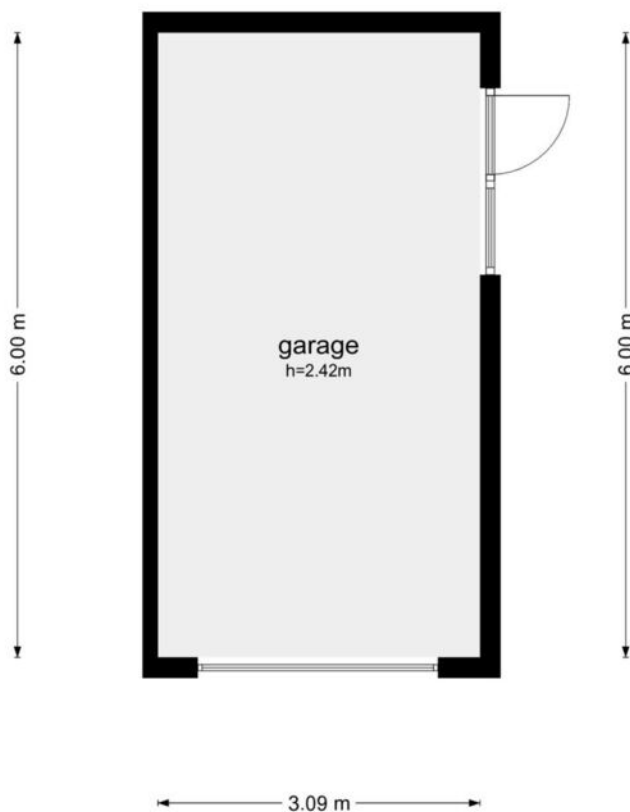


Tweede badkamer met douche en wastafel



Hunneschansallee 32 - Duiven  
Garage

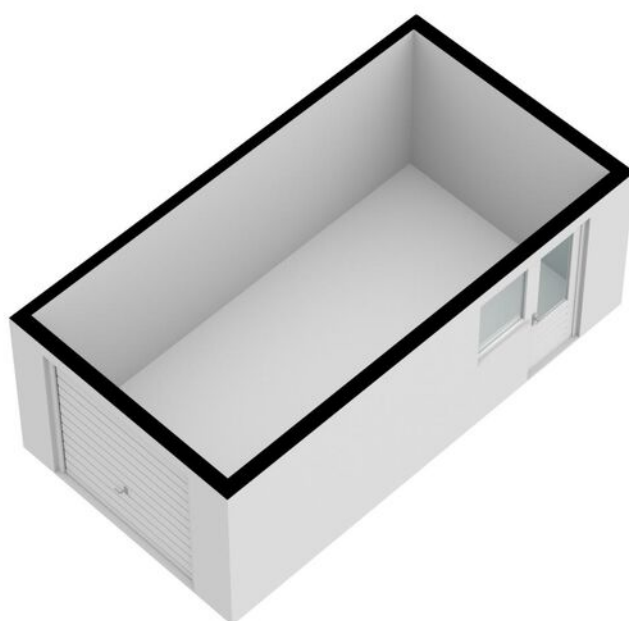
3.09 m



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

**PLATTEGROND**

Garage



# PLATTEGROND

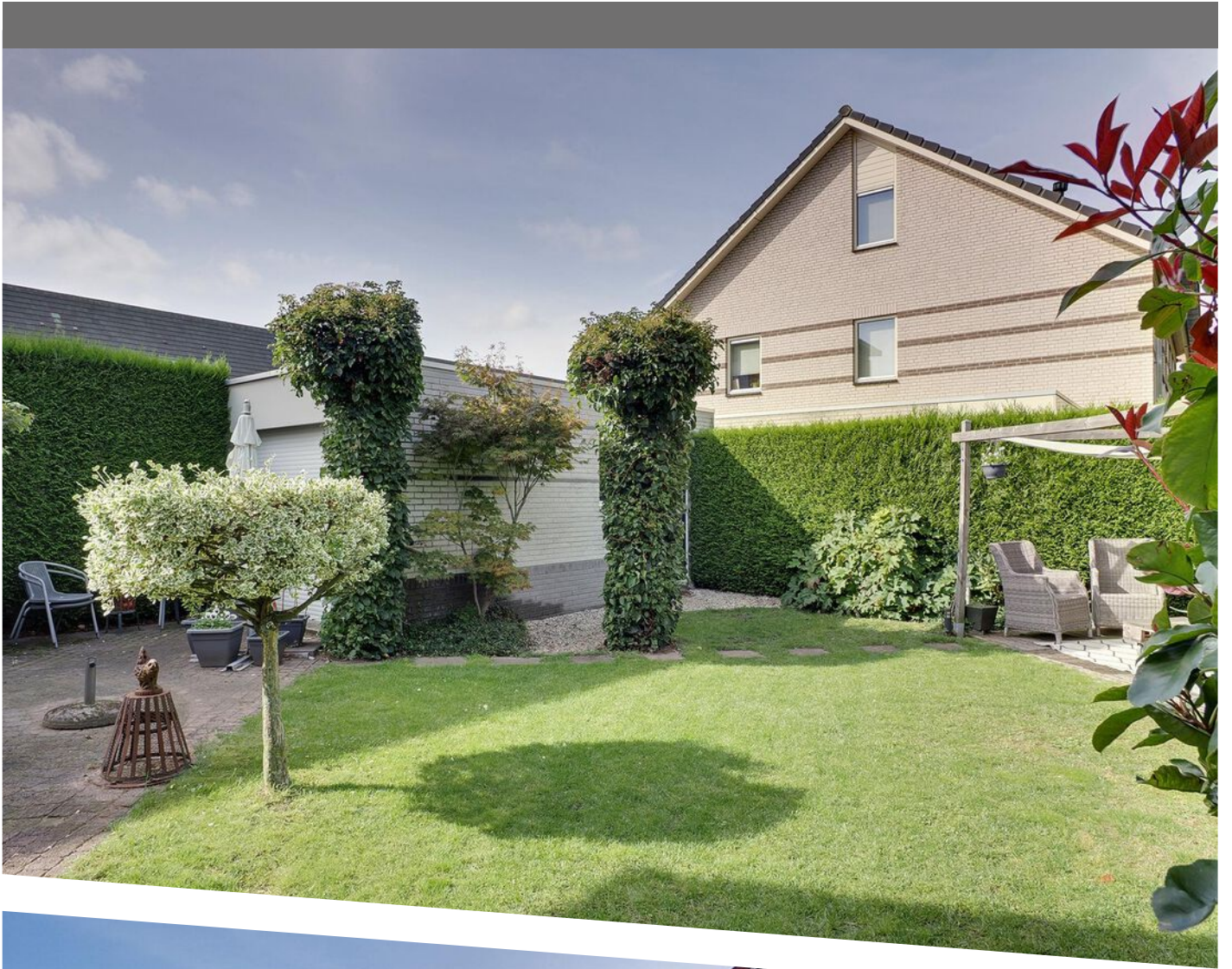
Garage

# TUIN

De op het westen gelegen achtertuin is een verlengstuk van de fijne eetkamer. Via de eetkamer en de bijkeuken is de tuin bereikbaar. Er zijn diverse terrassen gerealiseerd waar je heerlijk beschut kunt genieten.

Doordat de tuin 13,5 meter breed is heb je altijd een plekje in de zon of schaduw. Zie jij jezelf hier al zitten?







# BIJZONDERHEDEN

## WOONOPPERVLAKTE

149 m<sup>2</sup>

## INHOUD

528 m<sup>3</sup>

## PERCEELOPPERVLAKTE

371 m<sup>2</sup>

## EXTERNE BERGRUIMTE

19 m<sup>2</sup>

## ENERGIELABEL

A

## VERWARMING

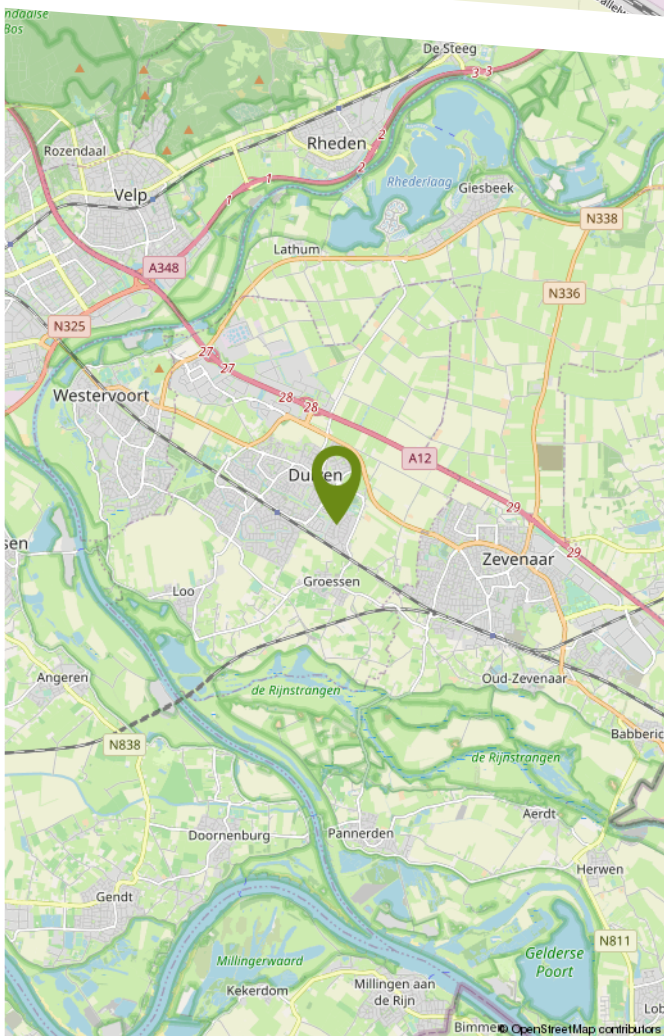
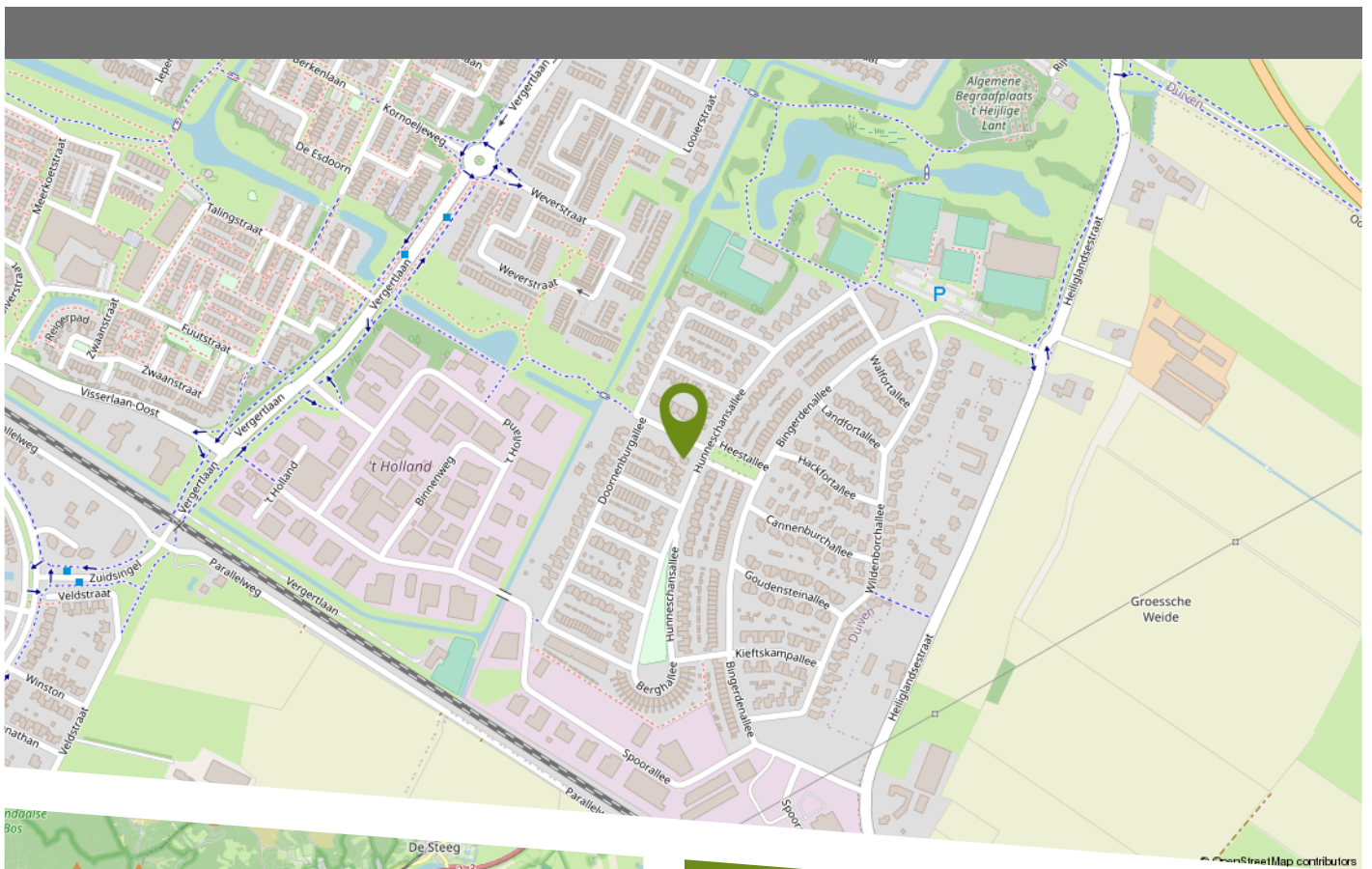
stadsverwarming

## ISOLATIE

dakisolatie, vloerisolatie, muurisolatie  
en volledig voorzien van dubbel glas



# LOCATIE OP DE KAART



Deze zeer goed onderhouden vrijstaande woning is gelegen op een perceel van 370 m<sup>2</sup> en kent een unieke ligging. Het betreft één van de meest geliefde wijken van Duiven, 'De Nieuweling', met grotendeels onder architectuur gebouwde woningen en diverse gras/speelveldjes en een mooi park. Het is een ideale woonomgeving met alle voorzieningen op wandel- en fietsafstand. Voor de dagelijkse boodschappen zijn er diverse supermarkten. De basisschool en diverse sportfaciliteiten liggen in de directe omgeving.



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten		X	
- Vaste kast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	


# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Groessen en Loo	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1334	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 september 2023  
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.

# KADASTRALE KAART

Bolck Makelaardij & Taxaties is een familiebedrijf waar de liefde voor het vak makelaar en taxateur wordt gecombineerd met persoonlijke aandacht en onze betrokkenheid. Al meer dan 25 jaar zijn wij specialist in de regio; van de Liemers tot aan Arnhem en van Rijnwaarden tot aan Doetinchem. Met deze jarenlange ervaringen in het bedrijf kunnen wij alle doelgroepen, van jong tot oud, een warme begeleiding bieden in verkoop-, aankoop- en taxatieopdrachten.

Dichtbij onze opdrachtgevers blijven, realistisch zijn en onszelf blijven, dat maakt ons Gewoon Vertrouwd! Daarnaast hebben wij fijne samenwerkingen met erkende hypotheek- en assurantieadviseurs. Hierdoor kunnen onze verkoop- en aankoopopdrachten met korte lijntjes en veel persoonlijke aandacht worden geregeld.



### ONZE DIENSTEN

Onze gespecialiseerde makelaars en taxateurs staan voor je klaar om je te begeleiden bij verkoop, aankoop, verhuur en taxaties van woningen. Daarnaast zijn wij ook gecertificeerd in agrarisch-en bedrijfs- onroerend goed. Wil je meer weten over de inhoud van onze dienstverleningen kijk dan op onze website [www.bolckmakelaardij.nl](http://www.bolckmakelaardij.nl). Wil je alvast een beeld krijgen van onze werkwijze en op de hoogte blijven van ons actueel aanbod; volg ons dan op Facebook en Instagram.



**@BolckMakelaardij**



**@bolck\_makelaardij**

Je bent daarnaast altijd welkom op ons kantoor aan het Masiusplein 22 in het centrum van Zevenaar, want het persoonlijk contact maakt ons ook Gewoon Vertrouwd!

# ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

## VEELGESTELDE VRAGEN BIJ HET KOPEN EN VERKOPEN VAN EEN WONING

Tijdens het kopen of verkopen van een woning kun je tegen allerlei vragen aanlopen. Wij hebben de meest gestelde vragen met onze antwoorden voor je op een rij gezet.

### WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door een tegenbod te doen of door expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

### MAG EEN VERKOOPMAKELAAR DOORGAAN MET BEZICHTIGINGEN ALS ER AL OVER EEN BOD ONDERHANDELD WORDT?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

### WANNEER IK DE VRAAGPRIJS BIED, MOET DE VERKOPER DE WONING DAN AAN MIJ VERKOPEN?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

### KAN DE VERKOPER DE VRAAGPRIJS VAN EEN WONING TIJDENS DE ONDERHANDELING VERANDEREN?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen.

Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

### MOET DE MAKELAAR MET MIJ ALS EERSTE IN ONDERHANDELING ALS IK DE EERSTE BEN DIE EEN AFSpraak MAAKT VOOR EEN BEZICHTIGING?

Of als ik als eerste een bod uitbreng? Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat.

### HOE KOMT DE KOOP TOT STAND?

De koop komt tot stand als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken. Denk hierbij aan de verkoopprijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken o ver roerende zaken, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. 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 koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend. (Artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek).

### WAT HOUDT DE DRIE DAGEN BEDENKIJD VOOR DE KOPER PRECIËS IN?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaa van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag.

### HOE WORDT HET AANTAL VIERKANTE METERS VAN EEN WONING BEPAALD?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branche breed afgesproken meetinstructie (NEN 2580). Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement.

# ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- Gebouw gebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte wordt alleen gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden ook niet mee gemeten, de binnenmuren wel.

## WAT HOUDT DE ONDERZOEKSPlicht KOPER IN ALS JE EEN HUIS KOOPT?

De koper mag alleen die eigenschappen verwachten waarvan hij de aanwezigheid niet hoeft te betwijfelen. Waar hij twijfelt of moet twijfelen, dient hij de verkoper vragen te stellen of zelf onderzoek te verrichten. Soms betekent de onderzoeksplicht dat de koper een deskundige zal moeten inschakelen. Denk aan een door de koper opgedragen bouwkundig onderzoek bij de koop van een woning. Ook kunnen kopers ervoor kiezen zelf een (NVM) aankoopmakelaar in te schakelen om hun belangen te behartigen en te wijzen op alle relevante zaken. De verkoper heeft een meldingsplicht, dit houdt in dat alle bekende gebreken, zowel juridisch als bouwtechnisch, gemeld moeten worden aan een potentiële koper.

## WAT BETEKENT 'KOSTEN KOPER'?

Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van de woning. Dit zijn de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte, de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers (kadasterkosten) en overdrachtsbelasting (2% bij woningen).

## WELKE INFORMATIE HEEFT DE MAKELAAR NODIG VAN EEN POTENTIËLE KOPER?

De overheid heeft sinds juli 2018 makelaars de rol van poortwachter gegeven. Dit heeft de nodige verantwoordelijkheden meegebracht. Op basis van

de Wwft moeten wij al onze opdrachtgevers en klanten identificeren en de identiteit verifiëren. We moeten weten met wie we zaken doen. Daarnaast moeten wij ook weten hoe je de aankoop gaat financieren. Wij zijn namelijk verplicht om de herkomst van het geld waarmee de woning gefinancierd wordt te achterhalen. Waarom? Omdat we van de wetgever moeten vaststellen dat u met uw aankoop geen geld wilt witwassen. Ten slotte voeren we ook nog een cliënten-onderzoek uit naar de betrokken aan- of verkooppartijen. Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft. Uiteraard zijn alle verstrekte gegevens van partijen alleen voor ons en de belang-hebbende partijen inzichtelijk. Bij het uitvoeren van de opdracht zullen persoonsgegevens op een behoorlijke en zorgvuldige wijze worden verwerkt, overeenkomstig de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) en de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (WWFT).

## CLAUSULES

In de (model) koopovereenkomsten wordt in praktijk gebruik gemaakt van aanvullende en/of sluitende clausules omdat in een aantal gevallen waarbij koopovereenkomsten worden gesloten, de standaard koopovereenkomsten bepaalde zaken niet of niet voldoende regelen. Daarom zijn voor een aantal situaties nadere clausuleringen geformuleerd. De volgende clausules zijn van toepassing bij deze woning:

✘ **Asbestclausule**

✘ **Niet zelf-bewoningsclausule**

✓ **Ouderdomsclausule**

✘ **Houtboorders**

\* Vinkje is wel van toepassing, kruisje is niet van toepassing.

## DISCLAIMER

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



INTERESSE IN DEZE WONING?  
**NEEM GERUST CONTACT MET ONS OP**

Bolck Makelaardij & Taxaties B.V.  
Masiusplein 22  
6901 CH, Zevenaar

0316 - 524128  
info@bolckmakelaardij.nl  
bolckmakelaardij.nl