



Eltingerhof
Duiven **57**

MAKELAAR
BROEX **b**

Eltingerhof 57 Duiven

Wat een fantastische plek om te wonen. In Duiven, op korte afstand van Arnhem, staat deze fraai verbouwde woning met vier slaapkamers, een luxe badkamer en een woon-/ eetkeuken met alle benodigde inbouwapparatuur. Parkeren kan op eigen terrein, de berging is extra ruim en de achtertuin heeft een uitstekende zonligging. In de straat komt alleen bestemmingsverkeer en de achtertuin grenst aan een groenstrook met mooie, hoge bomen. In de wijk is veel openbaar groen en kinderen hebben genoeg ruimte om buiten te spelen. Met de fiets zijn een basisschool, het treinstation en het gezellige centrum in korte tijd te bereiken. Duiven heeft een uitstekend voorzieningenniveau op het gebied van onderwijs, sport en cultuur. Via de A12 is knooppunt Westervoort (Arnhem/Velp) maar 10 minuten rijden en na 10 minuten in de trein sta je op Arnhem Centraal.

Begane grond:

Verrassend is de voorzijde, met een ruime berging en de uitgebouwde entree. De berging, voor de fietsen en andere spullen, heeft een dubbele toegang en de uitgebouwde entree zorgt ervoor dat de hal heel ruim is. Links in de hal is een deur naar de berging en achter de schuifdeuren is een bergkast met wasmachine aansluiting, die deels als garderobe in gebruik is. In het tweede deel van de hal zijn de meterkast en toiletruimte gesitueerd. De visgraat laminaat-vloer ligt niet alleen in de hal, maar ook in de woonkamer. Met een breedte van meer dan 6.10 meter is de woonkamer goed in te delen met een zit- en een eethoek, beiden met mooi uitzicht naar de tuin. Aan de andere zijde, tegenover de trap, loop je de keuken in. Hier is ruimte voor een ontbijttafel en de ruim 4 meter lange wandopstelling heeft een stijlvol marmerlook blad. In de aparte, halfhoge kastenwand zijn de oven, magnetron en koel-/vriescombinatie ingebouwd. De gaskookplaat, afzuigkap en vaatwasser bij de wandopstelling maken de keuken meer dan af.

Eerste verdieping:

Niet alleen op de begane grond, maar ook op de eerste verdieping zijn de afwerkingen goed verzorgd. Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers, de ruime badkamer en een diepe bergkast te bereiken. Op een groot deel van de verdieping ligt laminaat en de grote ramen zorgen voor veel lichtinval. Aan de achterzijde zijn twee ruime slaapkamers, die beiden zijn ingedeeld als tweepersoonskamer. De derde slaapkamer, aan de voorzijde, is een fijne plek om vanuit huis te werken. Welke kamer je ook kiest, aan ruimte is geen gebrek!

De luxe, moderne badkamer is stijlvol ingericht met een vrijstaand bad, inloopdouche, wandcloset en een wastafelmeubel. Grote matte tegels zijn gecombineerd met blauwe visgraat wandtegels en grote, zandkleurige tegels op de vloer. Hier hoef je alleen mooie accessoires en planten neer te zetten, waarna je kunt genieten van een warm bad of een heerlijke douche.

Tweede verdieping:

Een vaste trap geeft toegang tot de tweede verdieping, die voor diverse doeleinden gebruikt kan worden, er is een vierde slaapkamer, bergruimten en dakramen, echter de afwerkingen van deze verdieping zijn zeer eenvoudig / gedateerd.

Tuin:

De voortuin is geheel bestraat, waardoor er een oprit en een terras zijn. Een grote schuifpui in de woonkamer geeft toegang tot de achtertuin, gesitueerd op het zuidwesten. Houten schuttingen zorgen voor privacy en er is een poort naar het achtergelegen, brede voetpad. De tuin is ingedeeld met twee terrassen, een houten pergola met begroeiing en drie bolvormige bomen. Zo is de tuin onderhoudsvriendelijk, maar toch heel groen.

Bijzonderheden:

- Kunststof kozijnen met dubbel glas
- Verwarming en warm water via een HR-ketel
- Uitgebouwde entree en een ruime (fietsen)berging
- Zonnige tuin (zuid) met achterom en mooi uitzicht
- Vier slaapkamers en een werk-/studeerplek
- Energielabel C











































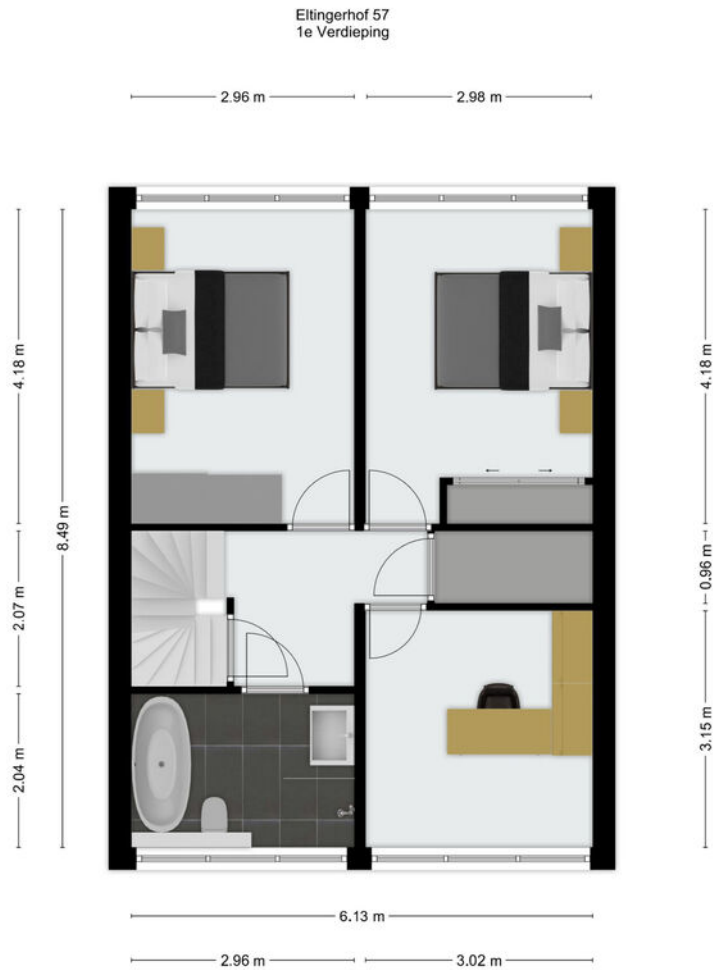
Plattegronden



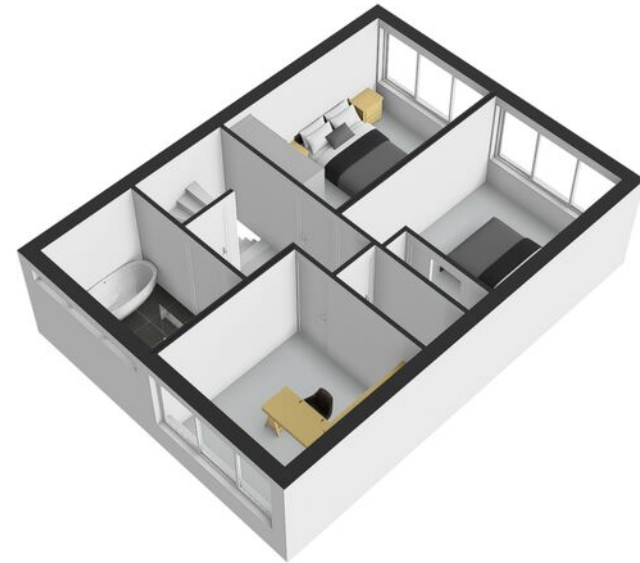
Aan deze plattegronden kunnen
geen rechten worden
ontleend



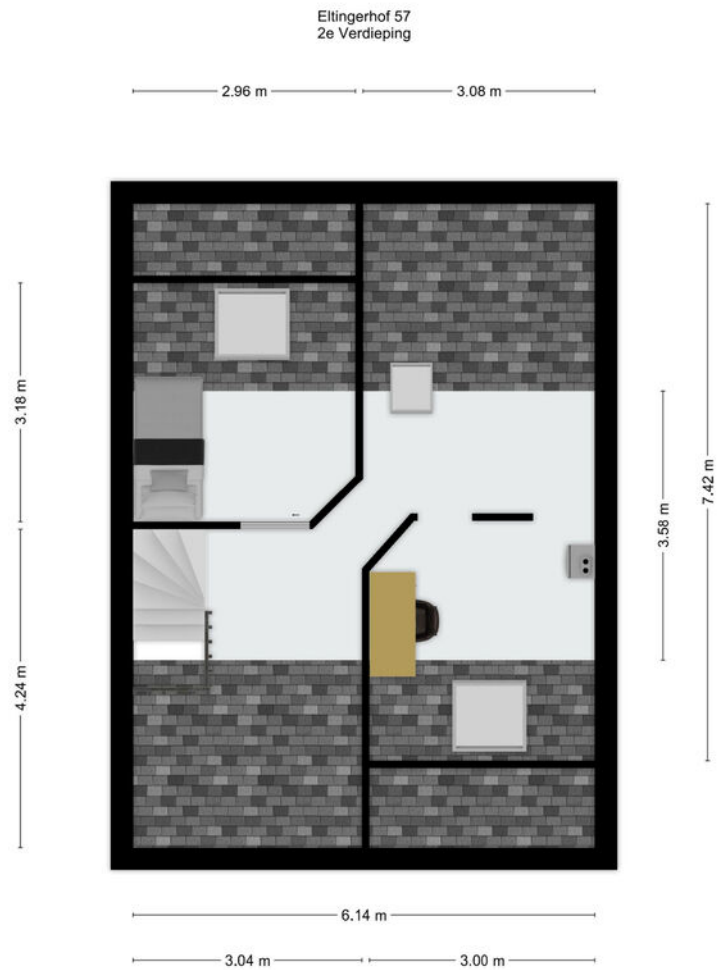
Plattegronden



Aan deze plattegronden kunnen
geen rechten worden
ontleend



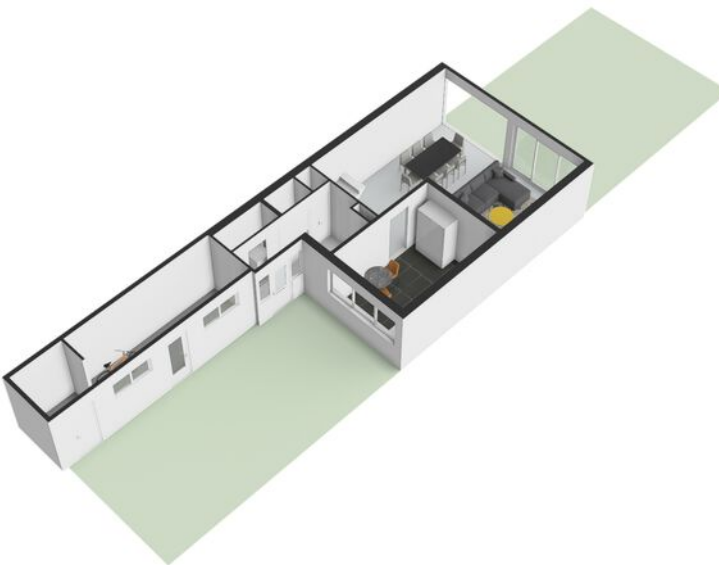
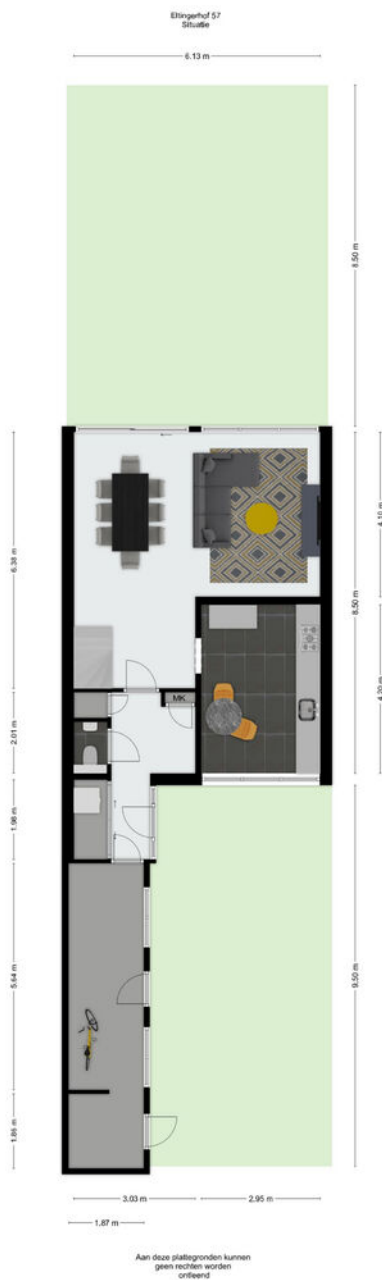
Plattegronden

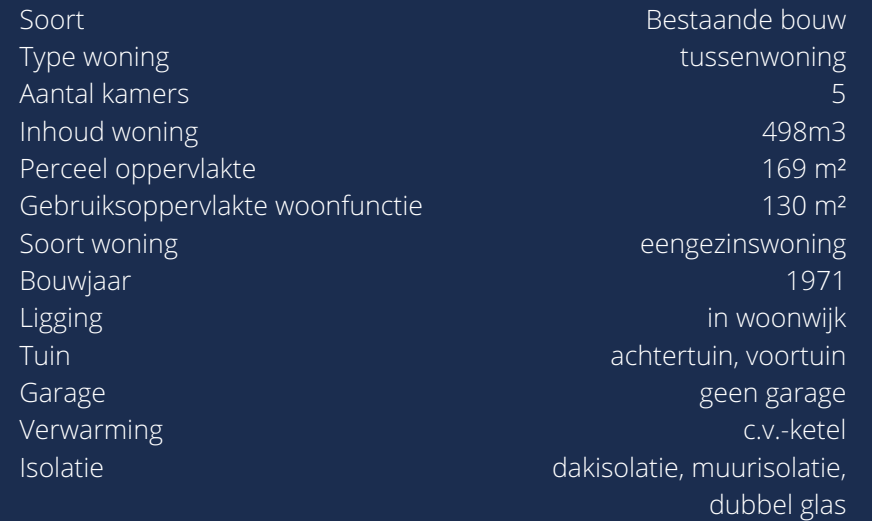


Aan deze plattegronden kunnen
geen rechten worden
ontleend

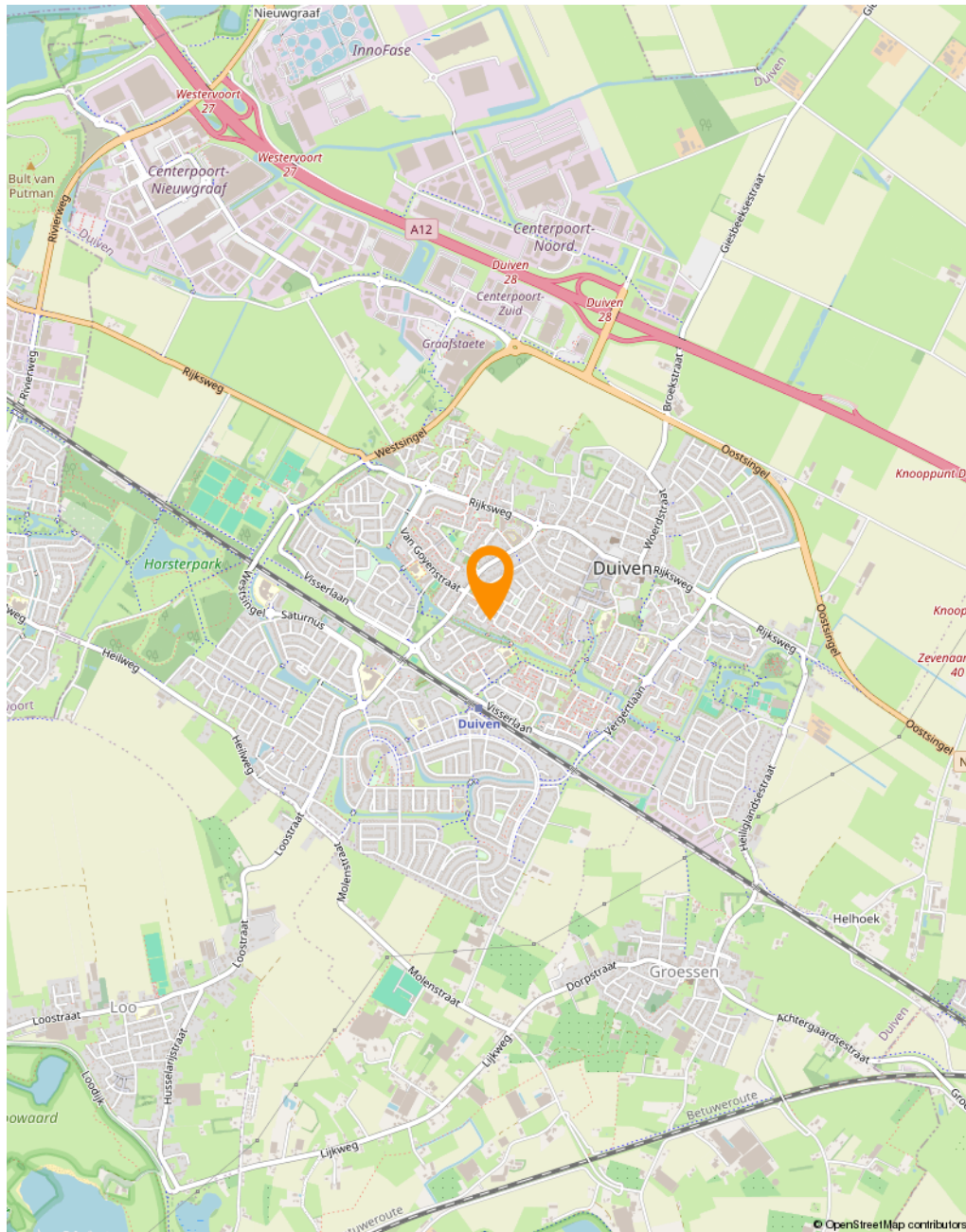


Plattegronden

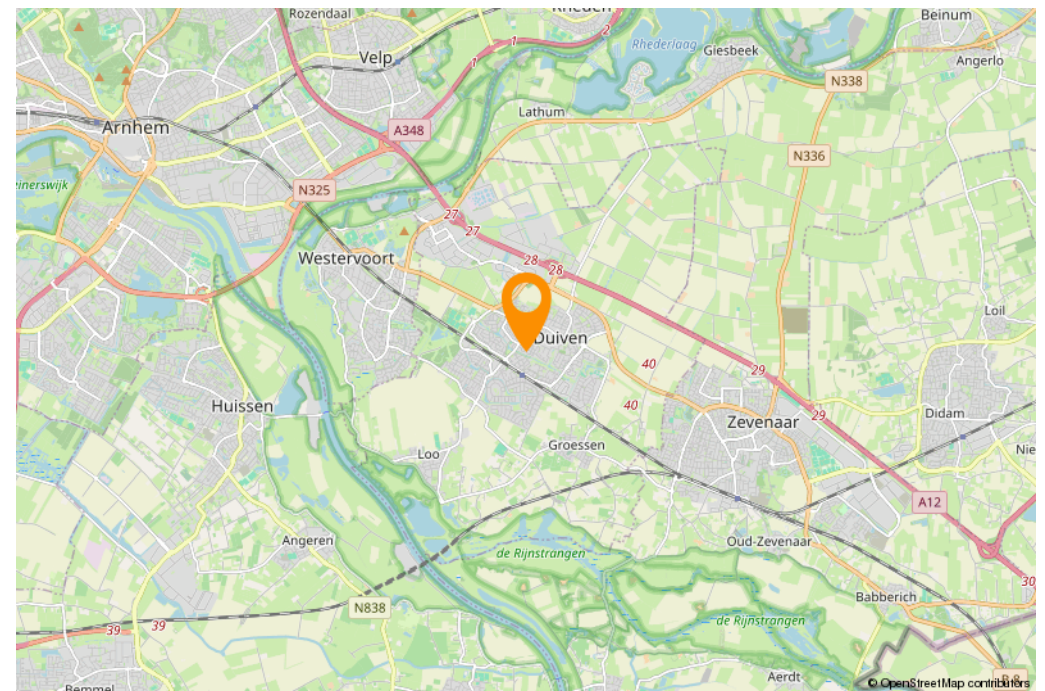




Locatie op de kaart



Eltingerhof 57 & omgeving



Belangrijke informatie behorende bij de verkoopinformatie



Plicht onderzoek koper

De eigenaar/verkoper van een onroerende zaak heeft een mededelingsplicht, het Burgerlijk Wetboek vermeld ook de onderzoekplicht van de koper! Dit betekent, dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoekplicht heeft m.n. betrekking tot datgene, wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten, ongeacht of de onroerende zaak oud of nieuw is, een eigen (bouw)deskundige mee te nemen (bijvoorbeeld een eigen NVM-aankoopmakelaar).

Vrijblijvende aanbidding

Hoewel deze verkoopinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd, dat ook een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent, dat de eigenaar en/of de verkoopmakelaar garandeert, dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbidding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw) tekeningen, kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloei-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

De koopakte

Indien met betrekking tot deze woning onderhandelingen optreden, welke leiden tot het tot stand komen van een koopovereenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte van de NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en de "Vereniging eigen huis". Indien wenselijk kan in deze koopakte door de koper een voorbehoud worden opgenomen ter verkrijging van een hypothecaire geldlening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG), voor de periode van circa 5 weken na overeenkomst.

In ieder geval zal in de koopakte eveneens een waarborgsom (een borg te storten bij de notaris) of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs worden opgenomen, binnen circa 6 weken na overeenkomst.

Wij wijzen er met nadruk op dat verkoper bedingt dat zolang er nog geen door koper ondertekende koopakte is, verkoper niet verplicht is mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst en is hij vrij om aan een ander te verkopen.

Een huis kopen, wie kan u helpen bij het aankoopproces?

Aankoopmakelaar

**Een huis
kopen is een
kunst apart**



**Raadpleeg dé expert:
een NVM-aankoopmakelaar**



W. www.funda.nl/makelaars

Notaris

Notariskantoor Van Schaik

Deken Dokter Mulderstraat 8b
6681 AB Bommel

T. 0481-461 226
E. info@notarisbommel.nl
W. www.notarisbommel.nl

Ten Berge notarissen

Berg en Dalseweg 9
6521 JA Nijmegen

T. 024-322 82 77
E. kantoor@tenbergenotar.nl
W. www.tenbergenotar.nl

Bouwkundige keuring

Teelker Bouwkundig Advies

Schijndelstraat 20
6844 GM Arnhem

T. 026-381 53 90
M. 06-28 70 34 19
E. info@teelker.nl
W. www.teelker.nl

Peters Bouwkundig Adviesbureau

Sprokkelveld 52
6596 DM Milsbeek

T. 0485-516 775
E. info@petersbouwadvies.nl
W. www.petersbouwadvies.nl

Hypotheek & Verzekeringen

Huijding Hypotheken & Financieel advies

Kerkenbos 10-32
6546 BA Nijmegen

T. 06-54 66 06 01
E. info@hhfa.nl
W. www.hhfa.nl

Van Heck Advies

Van Welderenstraat 106
6511 MT Nijmegen

T. 024-323 27 73
E. info@vanheckadvies.nl
W. www.vanheckadvies.nl

Financieel Fit Apeldoorn

Asselsestraat 63
7311 ED Apeldoorn

T. 055-3034924
E. apeldoorn@financieelfit.nl
W. www.financieelfit.nl/vestigingen/apeldoorn

Schaars Verzekeringen

van der Mondeweg 26
6685 BP Haalderen

T. 0481-465222
E. info@schaarsverzekeringen.nl
W. www.schaarsverzekeringen.nl

