



**THOMA
VAN DIJK
SIEBELINK**
woningmakelaars

TE KOOP



Klapstraat 13, 6931 CA Westervoort

Vraagprijs € 525.000,- k.k.



Omschrijving

Vrijstaand wonen met ruimte, comfort en een verzorgde tuin midden in de dorpskern. In het hart van Westervoort, aan de karakteristieke Klapstraat, staat deze uitstekend onderhouden vrijstaande woning op een perceel van 311 m². Met een royaal woonoppervlak van ca. 160 m², veel lichtinval en een verrassend ruime tuin biedt deze woning een heerlijk thuis voor wie comfortabel en centraal wil wonen.

De woning kent zijn oorsprong in het begin van de vorige eeuw, maar is in 1977 vrijwel volledig opnieuw opgebouwd. Alle kozijnen zijn vervangen door onderhoudsarme kunststof exemplaren met dubbele beglazing. Ook is de woning uitgerust met drie airco's, wat zorgt voor een prettig binnenklimaat in zowel zomer als winter. De royale woonkamer van circa 60 m², de lichte woonkeuken en de grote slaapkamers op de eerste verdieping geven dit huis een zeer prettig gevoel van ruimte. Bent u op zoek naar een vrijstaande woning met grote leefruimtes, een praktische indeling en een fijne tuin op loopafstand van winkels, openbaar vervoer en voorzieningen? Dan is Klapstraat 13 absoluut een bezichtiging waard.

Leven in het centrum van Westervoort

Deze woning ligt in de dorpskern van Westervoort, met alle voorzieningen binnen handbereik. Winkels, supermarkten, scholen, sportfaciliteiten en horeca bevinden zich op loop- of fietsafstand. Het treinstation is snel bereikbaar en biedt directe verbindingen naar onder andere Arnhem en Nijmegen. Daarnaast bent u binnen enkele minuten in de uiterwaarden van de IJssel of in een van de nabijgelegen parken — ideaal voor een wandeling, fietstocht of een moment van rust in de natuur.

De indeling van de woning:

Begane grond

U betreedt de woning via de ruime hal met toegang tot de meterkast, het toilet voorzien van wandcloset en fonteintje, de trapopgang en de woonkamer. De royale woonkamer (ca. 60 m²) is een uitnodigende ruimte waar grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en welke volop indelingsmogelijkheden biedt voor een ruim opgezette zit- en eethoek. De separate verhoogde "opkamer" is op dit moment in gebruik als thuishokantoor kan maar kan eveneens worden ingezet als slaap- hobby- of speelkamer. Aangrenzend ligt de woonkeuken, die praktisch is ingericht en uitzicht biedt op de tuin. Hier heeft u voldoende werk- en opbergruimte en de mogelijkheid om de keuken geheel naar eigen smaak te moderniseren. Dankzij de korte verbinding met de woonkamer vormt dit de centrale leefruimte van het huis.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt momenteel over twee zeer ruime slaapkamers, die beiden eenvoudig in kleinere kamers zijn op te delen. Hierdoor is het mogelijk drie of zelfs vier volwaardige slaapkamers te realiseren, ideaal voor een gezin of voor wie behoefte heeft aan een kantoor- of hobbyruimte. Verder vindt u op deze verdieping de nette badkamer, voorzien van een douche, wandtoilet en wastafel, evenals een aparte stookruimte.

Exterieur

De achtertuin is verzorgd ingericht met een terras, borders en voldoende ruimte voor groen of ontspanning. De tuin is via de zijkant van de woning bereikbaar, wat de toegang zeer praktisch maakt. Aan de achterzijde van het huis bevindt zich bovendien een grote, overdekte veranda — een heerlijke plek waar u met een groot gezelschap comfortabel kunt zitten, ongeacht het seizoen. Of u nu wilt genieten van een lange zomeravond of het eerste voorjaarszonnetje: hier zit u altijd goed. Alsmede staat er op het perceel een ruime houten schuur verdeelt in twee ruimten en ideaal als hobbyruimte of voor het opbergen van fietsen en (tuin)gereedschap.

Klapstraat 13 Westervoort



Bijzonderheden

- Vrijstaand woonhuis op centrale locatie in Westervoort
- Ruim woonoppervlak van ca. 160 m²
- Inhoud ca. 598 m³
- Perceelgrootte 311 m²
- Twee grote slaapkamers, middels verbouwing mogelijkheid voor 3–4 (slaap)kamers
- Kunststof kozijnen met dubbele beglazing
- Woning oorspronkelijk gebouwd in 1915, in 1977 is de woning voorzien van een volledig vernieuwde buitengevel (in spouw) en een vernieuwde kap;
- Spouwmuur is in 2018 nageïsoleerd
- Woning verwarmd via hete-luchtverwarming
- Voorzien van drie airco's (koelen én verwarmen)
- Houten schuur
- Ruime veranda aan de achterzijde van de woning
- Achtertuin bereikbaar via de zijkant van de woning
- Goed onderhouden basis, met volop mogelijkheden voor modernisering naar eigen smaak

Klapstraat 13 Westervoort



Kenmerken

Object gegevens

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1915

Verwarming	Muurisolatie, Dubbel glas
Warmwater	C.V.-Ketel, Hete lucht verwarming, Airco
C.V.-ketel	C.V.-Ketel, Elektrische boiler eigendom
Bouwjaar C.V.-ketel	Remeha Avanta
Eigendom	2018 eigendom

Maten object

Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	2 slaapkamer(s)
Perceel oppervlakte	311 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	160 m ²
Inhoud woning	598 m ³

Tuin gegevens

Tuin	Achtertuin, voortuin
Tuin diepte (cm)	1.205
Tuin breedte (cm)	1.045
Tuin oppervlakte (m ²)	126
Hoofdtuin	Achtertuin
Positie	Noord, Oost
Kwaliteit	Fraai aangelegd

Details

Ligging	In woonwijk
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Kabel	Nee

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie,

Locatie



Klapstraat 13
Westervoort



Klapstraat 13 Westervoort



Klapstraat 13
Westervoort



Klapstraat 13
Westervoort

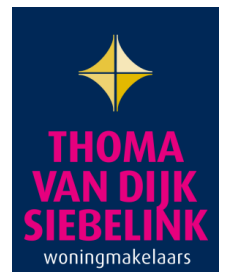




Klapstraat 13
Westervoort

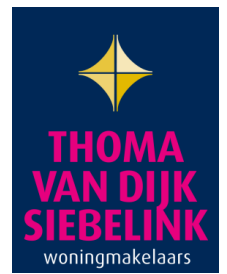


Klapstraat 13
Westervoort



makelaars met meer...

Klapstraat 13
Westervoort



makelaars met meer...

Klapstraat 13
Westervoort



Klapstraat 13
Westervoort



Klapstraat 13
Westervoort



Klapstraat 13
Westervoort



Klapstraat 13
Westervoort



Klapstraat 13
Westervoort



Klapstraat 13
Westervoort



Klapstraat 13
Westervoort



Klapstraat 13
Westervoort



Klapstraat 13
Westervoort



Klapstraat 13
Westervoort



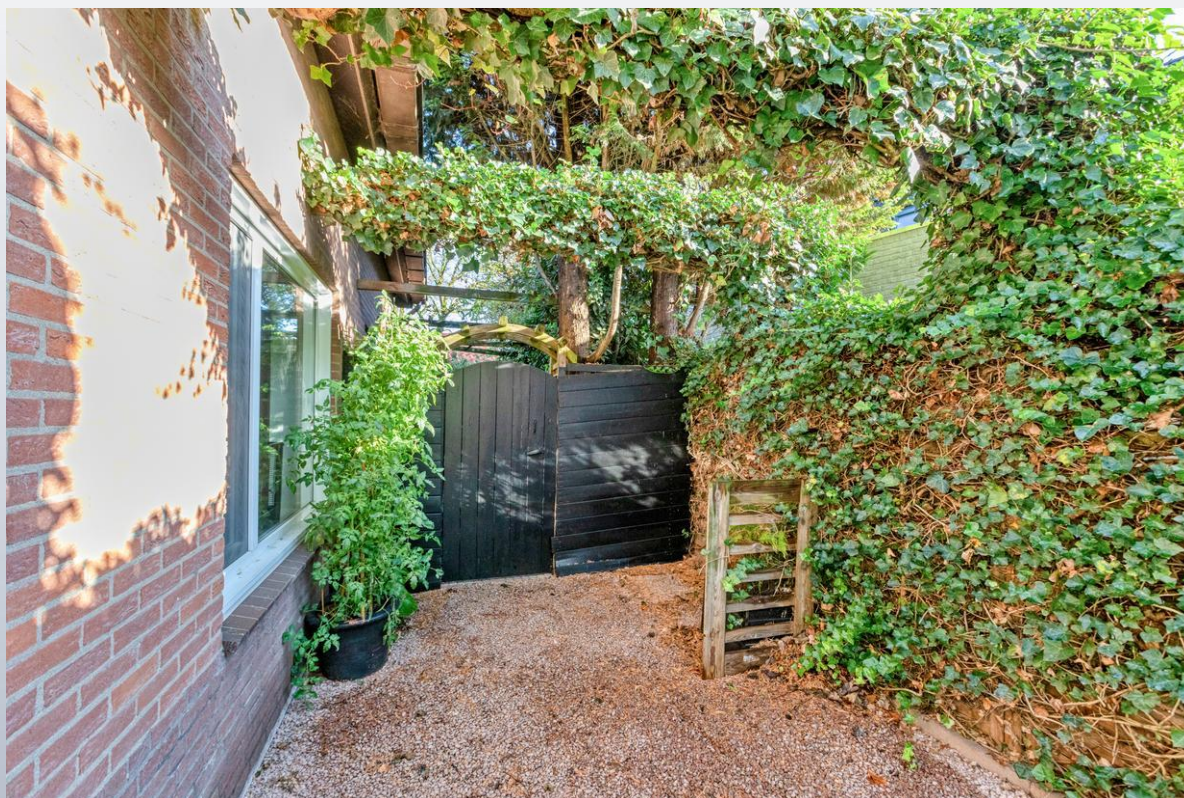
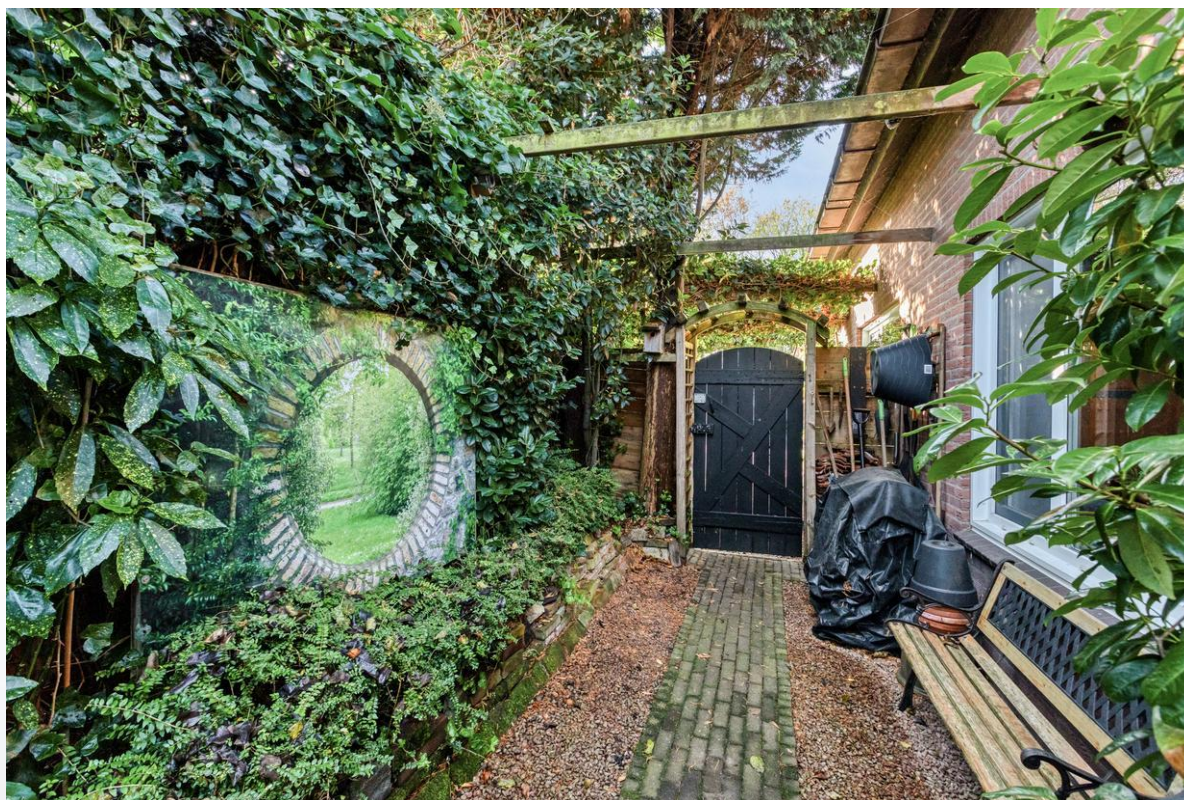
Klapstraat 13
Westervoort



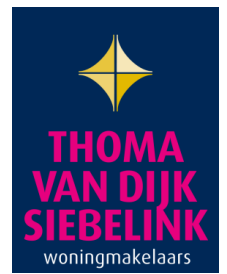
Klapstraat 13
Westervoort



Klapstraat 13
Westervoort



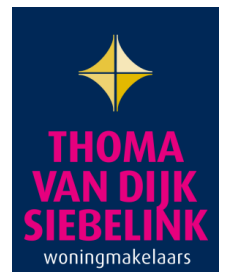
Klapstraat 13 Westervoort



Klapstraat 13 Westervoort



Klapstraat 13 Westervoort



Klapstraat 13
Westervoort



"Een huis dat helemaal bij jullie past?"

Kies een deskundig en betrokken NVM-aankoopmakelaar.

De beste plek voor jou

Klapstraat 13 Westervoort



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

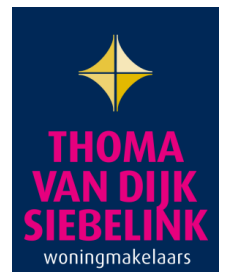


0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Westervoort
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	A
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	6763
	Bebouwing		
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.			

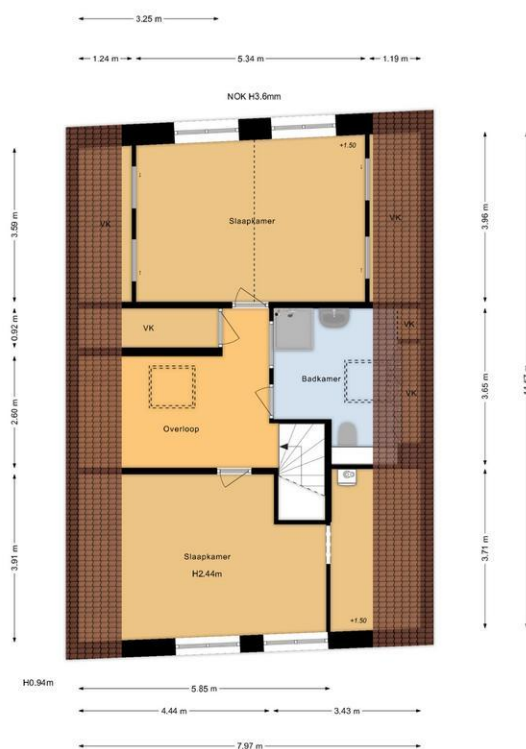


Klapstraat 13 Westervoort



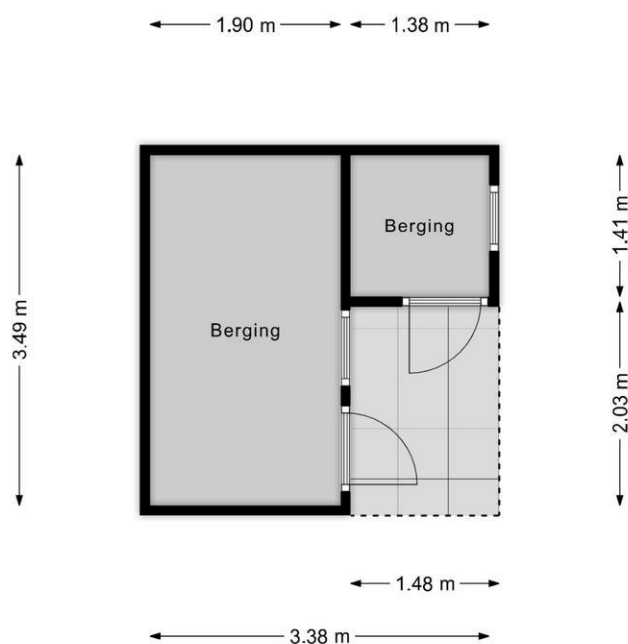
Am de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
De indeling, maatvoering en weergegeven oppervlakten zijn slechts indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.

Klapstraat 13 Westervoort



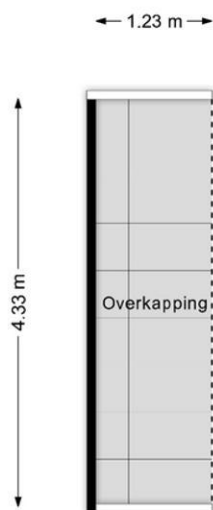
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
De indeling, maatvoering en weergegeven oppervlakten zijn slechts indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.

Klapstraat 13 Westervoort



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
De indeling, maatvoering en weergegeven oppervlakten zijn slechts indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.

Klapstraat 13 Westervoort



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
De indeling, maatvoering en weergegeven oppervlakten zijn slechts indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– Planken en ophangstelsel in inloopkasten	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☐	☒	☐	☐
– Gordijnen	☐	☒	☐	☐
– Overgordijnen	☐	☒	☐	☐
– Vitrages	☐	☒	☐	☐
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☐	☐	☐	☒
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☒	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Algemene informatie

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstels	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☐	☐	☐	☒
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☐	☐	☐	☒
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒

Algemene informatie



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☒	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☒	☐	☐	☐
– Geiser	☐	☐	☐	☒
– Hevel pomp voor cv installatie	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒

Algemene informatie



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
– Brandhout	☐	☒	☐	☐

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				

Koopovereenkomst en Waarborgsom / Bankgarantie

Indien er via onze bemiddeling een koopovereenkomst tot stand komt tussen de verkopende en de kopende partij, zal ons kantoor zorg dragen voor het opmaken van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Er zal in de koopakte altijd een 10% waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen. Iedere aspirant-koper dient zich hieraan te conformeren.

Onderzoeksplicht & mededelingsplicht

Deze uitgebreide brochure heeft niet tot doel u een lijst te geven van mogelijk aanwezige gebreken in deze woning. De informatie zoals omschreven is verkregen van de eigenaar / verkoper en aangevuld met eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als doel de potentiële koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijkertijd te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek heeft de koper een onderzoeksplicht, wat inhoudt dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die redelijkerwijs verwacht mogen worden.

Vrijblijvende aanbieding

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Toch bestaat er de mogelijkheid dat er fouten en /of onvolledigheden in voorkomen. Zowel de verkoper als ons kantoor aanvaarden in deze gevallen geen enkele aansprakelijkheid. Alle aan u verstrekte informatie is bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en dient derhalve te worden gezien als vrijblijvende aanbieding. Een bieding die gelijk staat met de vraagprijs, doet niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Verkoper heeft te allen tijde het recht van gunning. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw) tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. De koper kan ook hieraan geen enkel recht ontleen.

Toelichtingsclausule Meetinstructie

Sinds 1 september 2010 zijn de NVM leden verplicht om de Meetinstructie te gebruiken. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 norm en is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met De Waarderingskamer, VBO-makelaars, VastgoedPRO en de Vereniging Nederlandse Gemeenten. De branchebrede Meetinstructie schrijft voor op welke wijze de gebruiksoppervlakte van woningen wordt opgemeten. De NVM ziet, op grond van haar Erecode en uit oogpunt van transparantie, het als een belangrijke taak consumenten juiste en volledige informatie te verschaffen.

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.

Aanvraag gratis hypotheekgesprek



Wist u dat huizenkopers gemiddeld twee tot drie hypotheekoffertes aanvragen voordat zij een definitieve keuze maken? Vraag via Thoma Van Dijk Siebelink Makelaars dus altijd een gratis en vrijblijvend hypotheek gesprek aan. Wij hebben goede ervaringen met diverse hypotheekaanbieders. Maak slim gebruik van ons netwerk en doe er uw voordeel mee. Vul uw gegevens in en wij nemen contact met u op om snel een vrijblijvende afspraak in te plannen. Uw keuze voor een type hypotheek kan grote gevolgen hebben voor uw financiële toekomst. Hebt u al een hypotheekberekening laten maken, vraag dan een onafhankelijke second opinion aan via Thoma Van Dijk Siebelink Makelaars. Dit kost u niets, maar geeft u wel de zekerheid van de beste beslissing. Door dit aanvraagformulier in te vullen weet u binnenkort helemaal zeker wat in uw specifieke situatie de beste keus is.

Naam: dhr / mevr.:

Adres:

Postcode:

Woonplaats:

Telefoon (privé)

(mobiel)

E-mail:

Dit aanvraagformulier kunt u sturen naar

Thoma van Dijk Siebelink Makelaars
Keppelseweg 15
7001 CE DOETINCHEM
Mailen kan ook:
welkom@tvdsmakelaars.nl

Van 'te koop' naar 'verkocht' in acht stappen Het Thoma Post Verkoopplan

Een huis verkopen is een belangrijke gebeurtenis in het leven. Het is financieel én emotioneel gezien namelijk best een grote stap. Daarom is het van belang om de juiste beslissingen te nemen, zodat je de woning zo snel mogelijk en tegen de beste prijs kan verkopen.

Stappenplan

Om het huis goed te verkopen, doorlopen we samen de volgende acht stappen:

Voorbereiden

1. Kennismakingsgesprek & inventarisatie
2. Marktanalyse & waardebeoordeling

Uitvoeren

3. Persoonlijk verkoopplan
4. Verkoopactiviteiten
5. Perfecte bezichtiging

Verkopen

6. Regelmatige voortgangsrapportage
7. Professionele onderhandelingsondersteuning
8. Koopovereenkomst & transport



We hebben het Thoma Post Verkoopplan opgesteld om het verkoopproces makkelijk te laten verlopen. Op deze manier ervaar je gelijk vanaf het begin meer zekerheid, rust en overzicht. Met dit verkoopplan en de bijbehorende verkoopactiviteiten gaan wij ervoor zorgen dat de woning heel gemakkelijk verkocht gaat worden. 'Makelaars met meer' staat namelijk voor meer marktkennis, meer deskundigheid, meer begeleiding en meer kwaliteit.

"Zo snel mogelijk, tegen de beste prijs!"

Thoma van Dijk Siebelink woningmakelaars met meer...

Thoma van Dijk Siebelink Makelaars

Keppelseweg 15

7001 CE DOETINCHEM

0314-36 62 62

welkom@tvdsmakelaars.nl

Thoma van Dijk Siebelink woningmakelaars met meer...

