

TE KOOP

Karmijn 70

Winssen



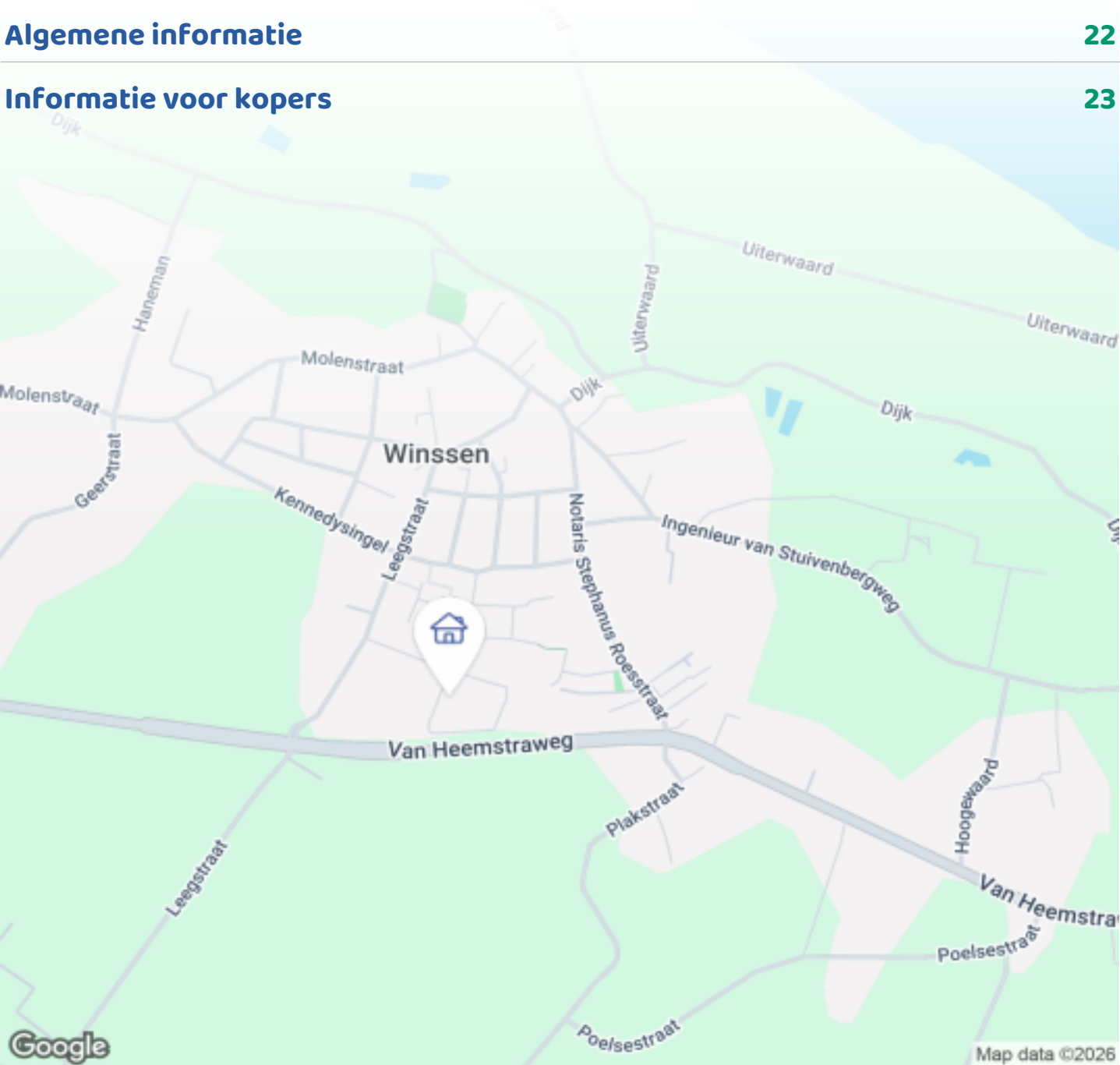
Vraagprijs

€ 489.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	12
Kenmerken	16
Zakenlijst	19
Huis op de kaart	21
Algemene informatie	22
Informatie voor kopers	23



Woningbrochure: Karmijn 70, Winssen

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Stijlvolle en instapklare hoekwoning (2020) met zonnige tuin op het zuiden en volop uitbouwmogelijkheden

Aan de rustige en geliefde nieuwe wijk Karmijn in Winssen staat deze moderne hoekwoning uit 2020. Met 114 m² vloeroppervlakte, een ruim perceel van 204 m², energielabel A en een hoogwaardige afwerking in hotel chique stijl is dit een woning waar comfort, sfeer en toekomstbestendigheid perfect samenkomen.

Wonen met luxe uitstraling en praktisch gemak

De woning is tot in detail verzorgd. De keuken en trap zijn recent gewraapt (eenvoudig verwijderbaar), wat zorgt voor een stijlvolle en eigentijdse uitstraling. De praktische trapkast biedt extra opbergruimte en draagt bij aan een opgeruimd geheel.

Met drie volwaardige slaapkamers is er ruimte voor het hele gezin. Daarnaast biedt de woning volop



Woningbrochure: Karmijn 70, Winssen

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

mogelijkheden om eenvoudig een vierde of zelfs vijfde slaapkamer te realiseren. Ideaal voor thuiswerken, een extra kinderkamer of hobbyruimte.

Duurzaam en energiezuinig

- Bouwjaar 2020
- Energielabel A
- 4 moderne nieuwe zonnepanelen (2024)
- Fluisterstil Duco mechanisch ventilatiesysteem
- Volledig geïsoleerd conform de aller modernste normen

Dit zorgt niet alleen voor comfortabel wonen, maar ook voor erg lage energielasten en een toekomstbestendige investering.

Zonnige, onderhoudsvrije tuin zonder directe achterburen

De strak aangelegde achtertuin ligt op het zuiden en biedt optimale privacy doordat er geen directe achterburen zijn. De tuin is onderhoudsarm ingericht met kwalitatief kunstgras (dat in de zomer niet warm wordt) en een verzorgd terras om heerlijk te genieten van lange zomerdagen.

De vrijstaande houten berging beschikt over verlichting en elektriciteit, ideaal voor het opladen van elektrische fietsen en het opbergen van fietsen, tuinkussens en gereedschap. Daarnaast is aan de achterzijde een elektrisch warmtewerend rolluik geplaatst voor extra comfort en privacy.

Prettig wonen in een jonge en actieve woonomgeving

De woning ligt in een relatief jonge woonwijk met een fijne, rustige uitstraling en een sterke sociale gemeenschapszin. Het is een plek waar veel gezinnen wonen en waar kinderen veilig buiten kunnen spelen. De buurt is actief en er worden regelmatig initiatieven en activiteiten georganiseerd.

Voor de dagelijkse voorzieningen hoef je niet ver: de supermarkt en het dorpscentrum liggen op loopafstand. Ook kinderopvang en de basisschool zijn

dichtbij, wat het dagelijkse gezinsleven extra comfortabel maakt.

De omgeving biedt volop mogelijkheden om naar buiten te gaan. Je woont hier tussen het groen, met diverse wandel- en fietsroutes in de directe omgeving. Binnen enkele minuten sta je in de uiterwaarden of fiets je langs dijken en boomgaarden.

Sportverenigingen, speelvoorzieningen en een ontmoetingsplek voor verschillende activiteiten maken het aanbod compleet.

Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend. Met de auto ben je zo op de A50 of A73 en Nijmegen is vlot bereikbaar, ook met openbaar vervoer vlak voor de deur. Hier woon je rustig en ruim, maar met alle verbindingen en voorzieningen binnen handbereik.

BIJZONDERHEDEN

- Instapklare, moderne en strak afgewerkte hoekwoning (bouwjaar 2020)
- Duurzaam en toekomstbestendig, met minimaal onderhoud op de planning
- Energielabel A, zonnepanelen en een fluisterstil Duco mechanisch ventilatiesysteem
- Drie slaapkamers met mogelijkheid tot uitbouw en het realiseren van twee extra slaapkamers
- Eenvoudige uitbouwmogelijkheden van de woonkamer
- Elektrisch warmtewerend rolluik aan de achterzijde
- Vrijwel alle ramen voorzien van horren en zonwering, die kosteloos kunnen worden overgenomen
- Kasten in de walk-in-closet mogen kosteloos worden overgenomen
- Onderhoudsarme, strak aangelegde achtertuin op het zuiden met houten berging
- Geen directe achterburen
- Voldoende openbare parkeergelegenheid direct voor de deur

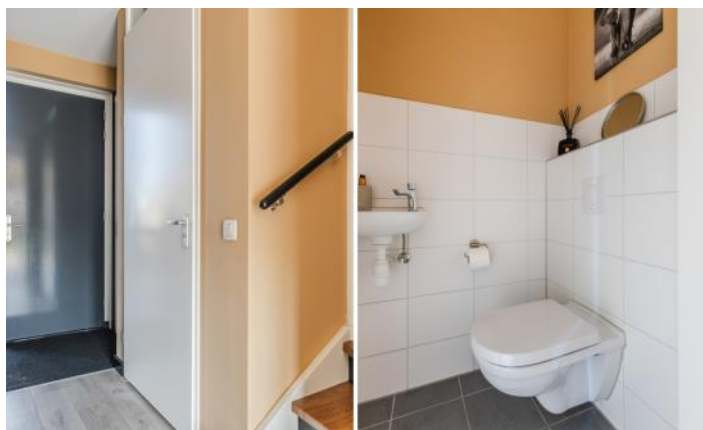
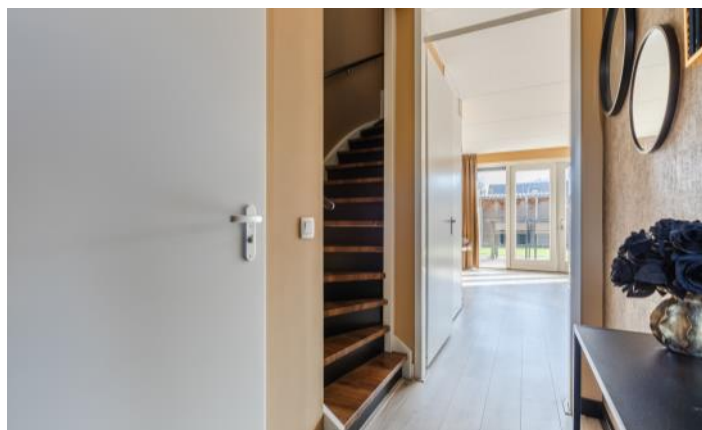
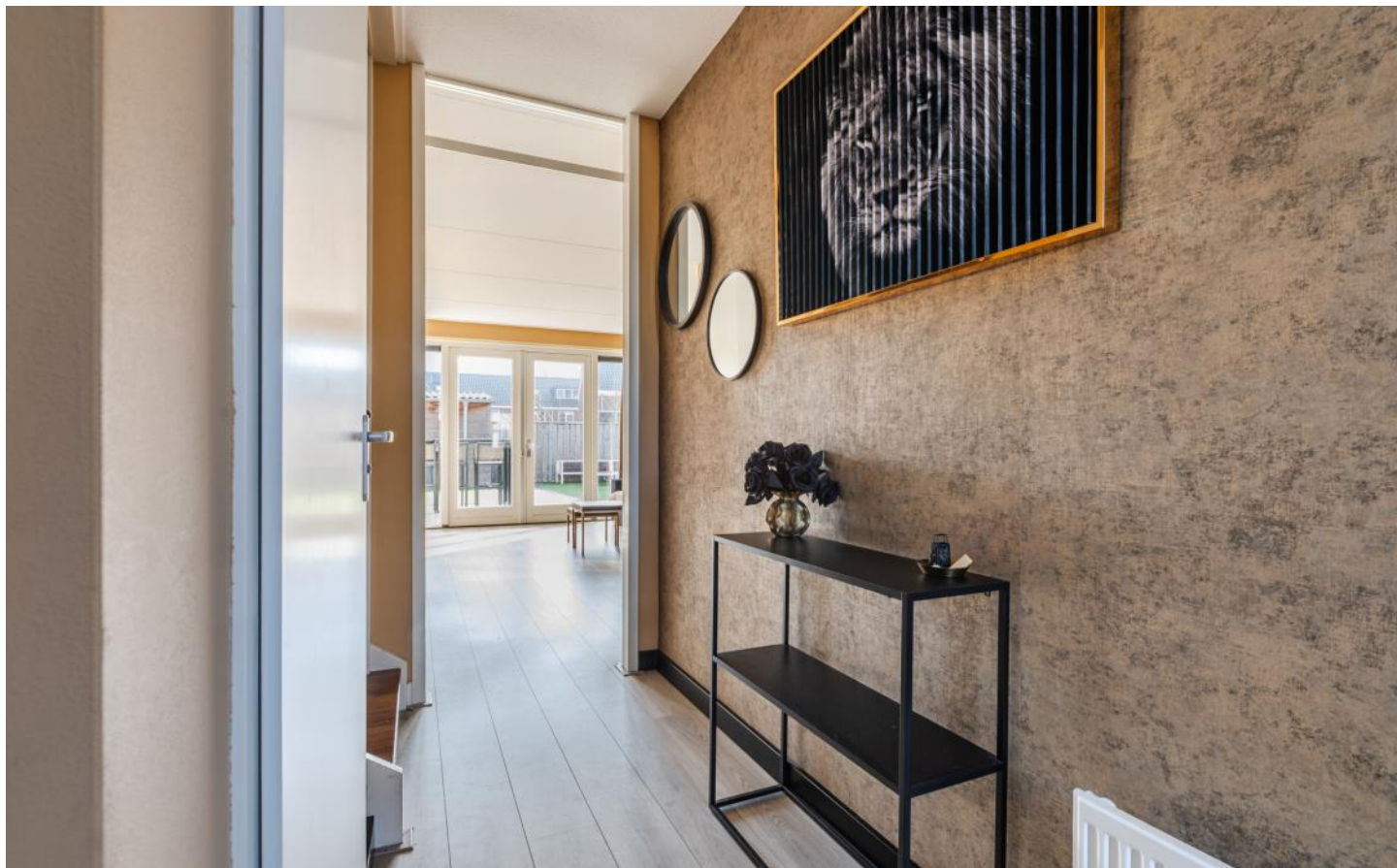
Kortom:

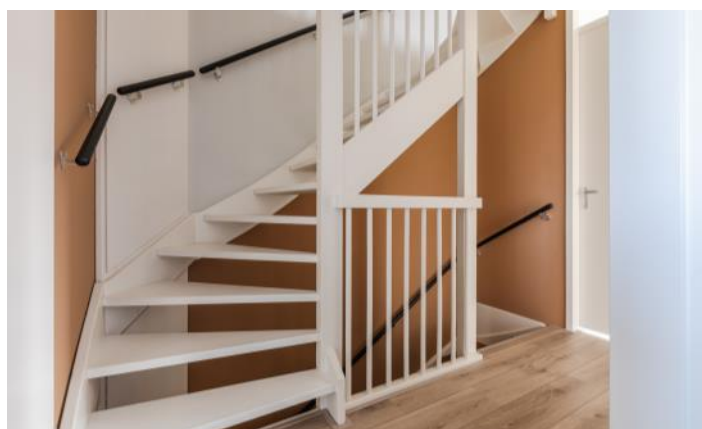
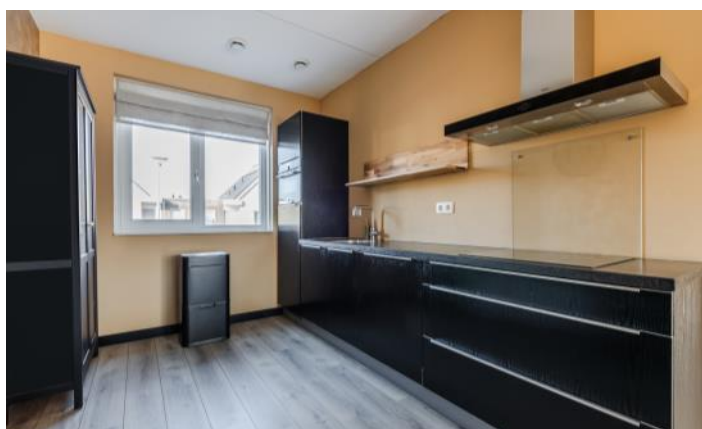
Een moderne, luxe afgewerkte hoekwoning met zonnige tuin, uitbreidingsmogelijkheden en een ideale ligging in een prettige en actieve woonomgeving. Een perfect (t)huis voor wie comfortabel, duurzaam en

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

toekomstgericht wil wonen.







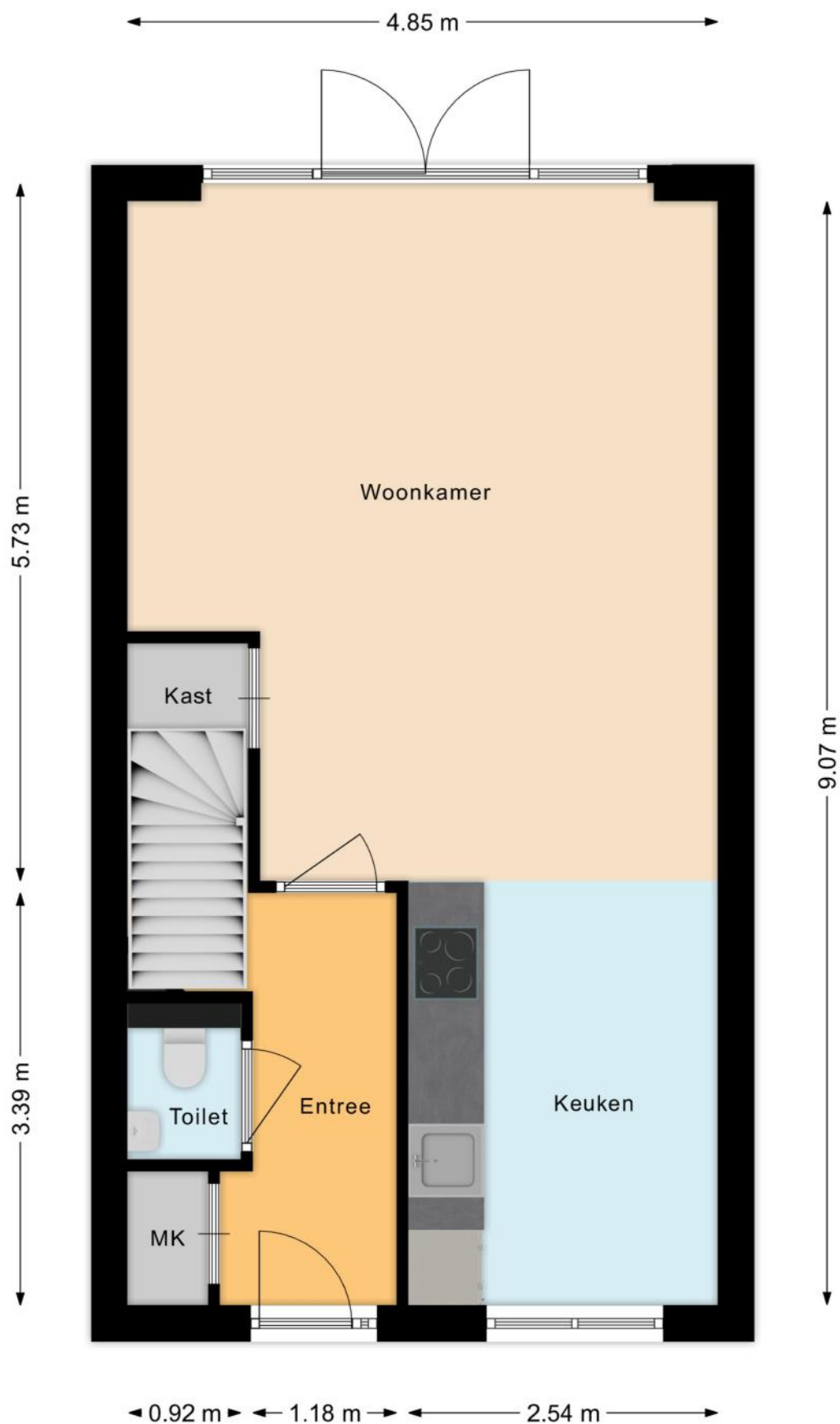




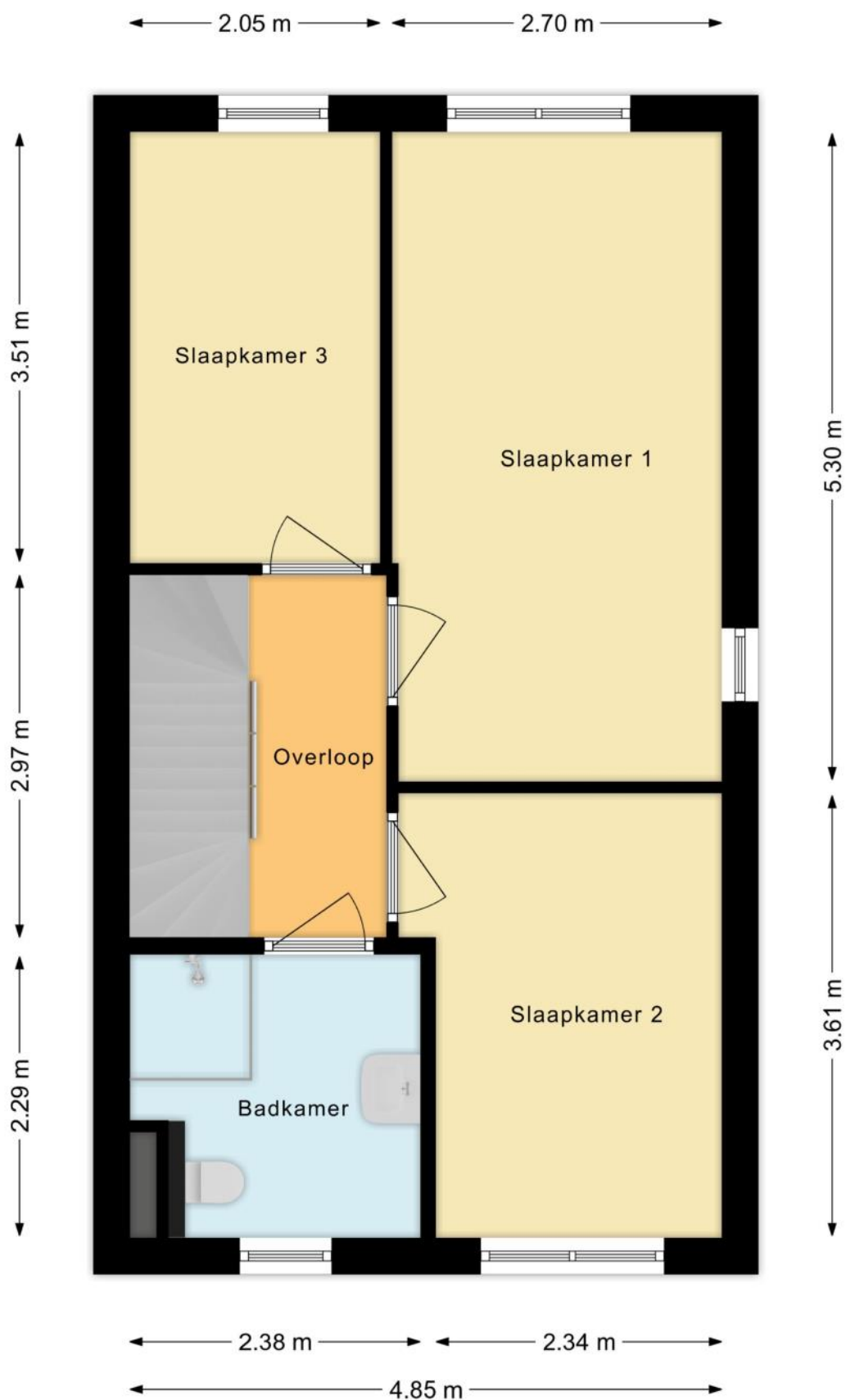




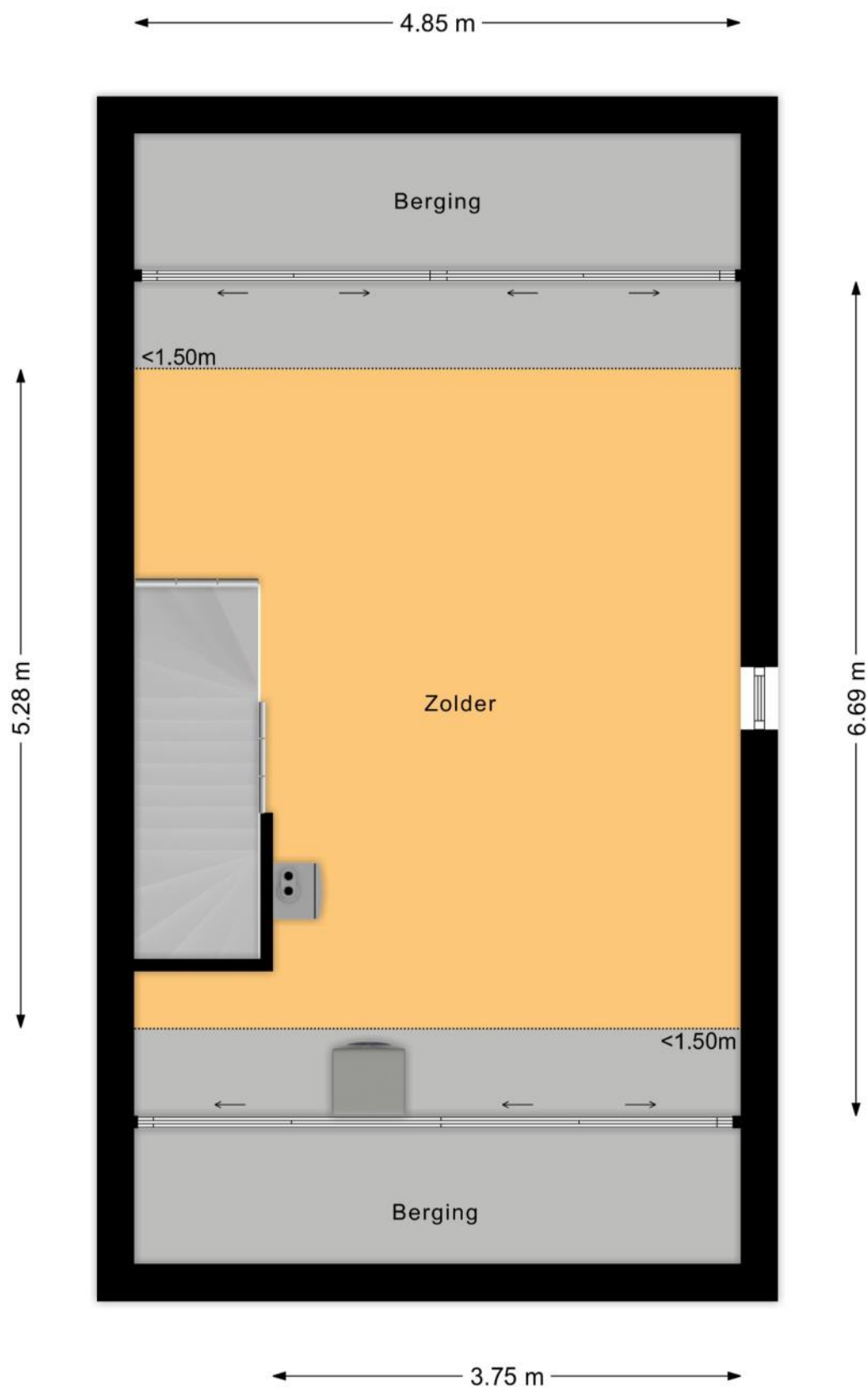
PLATTEGROND



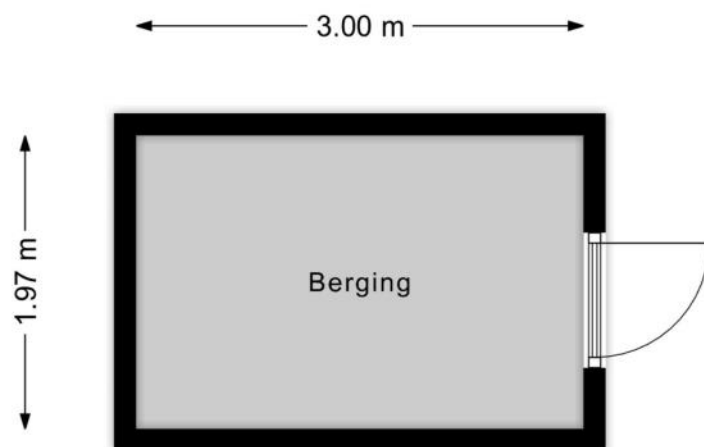
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Hoekwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2020
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	204 m ²
Inhoud	416 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	114 m ²
Externe bergruimte	6 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 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	intergas
Bouwjaar cv-ketel	2020
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	85 m² (10,8m diep en 8,0m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidoosten

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Ewijk F 1045

Oppervlakte	204 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails		●	
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Horren	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron		●	
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

De kasten op de kastenkamer mogen worden overgenomen evenals de hoge tuinset.



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



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Ewijk

Sectie F

Perceel 1045

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 eensluitend uittreksel, geleverd op 4 februari 2026
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?

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.