Franke & van der Aa
MAKELAARS

Scan mij!



**Koestraat 23**, 6988 AA, Lathum

**€ 369.000,- k.k.**



| | | | |
|---|---|---|---|
| Soort woning | **Eengezinswoning** | Energielabel | **C** |
| Woonoppervlakte | **95 m²** | Kamers | **4** |

## Meer weten over deze woning?

www.koestraat23.nl

Franke & van der Aa MAKELAARS

# Kenmerken

| | |
|---|---|
| Aanvaarding | In overleg |
| Bouwjaar | 1910 |
| Soort woning | Eengezinswoning |
| Soort bouw | Twee onder een kapwoning |
| Woonoppervlakte | 95 m² |
| Inhoud | 395 m³ |
| Aantal kamers | 4 kamers |
| Aantal slaapkamers | 3 slaapkamers |
| Energielabel | C |
| Isolatie | Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas |
| Verwarming | Cv ketel |
| Warm water | Cv ketel |
| Parkeerfaciliteiten | Openbaar parkeren |
| Soort dak | Zadeldak |

| | |
|---|---|
| Onderhoud binnen | Goed |
| Onderhoud buiten | Goed |
| Permanente bewoning | Ja |
| Huidig gebruik | Wonen |
| Huidige bestemming | Woning |
| Voorzieningen | Mechanische ventilatie, Rolluiken, Tv kabel, Rookkanaal, Dakraam, Zonnepanelen |
| Eigendom | Volle eigendom |
| Gemeente | Bahr en lathum |
| Sectie | G |
| Perceelnummer | 51 |
| Perceeloppervlakte | 125 m² |



Franke & van der Aa
MAKELAARS

# Omschrijving

In het vrije en landelijke gebied, op loopafstand (circa 400 meter) van recreatiegebied "Rhederlaag" gelegen, bieden wij deze sfeervolle, moderne en goed onderhouden twee-onder-één kapwoning met berging aan.
De woning kenmerkt zich door een fijne sfeer, een nette afwerking, goede ruimtelijke verhoudingen, veel bergruimte en een knusse tuin.
Zoek je een fijne woning zonder veel onderhoud maar met voldoende ruimte in een rustige omgeving?
Dan zien we je binnenkort op de Koestraat 23!

Woonoppervlak: 95m² (zonder de zolder, kelder en buitenberging)
Perceeloppervlak: 125m²
Bouwjaar: 1910
Renovatieperiode: 2001-2003

Indeling:
Begane grond:
entree, hal met modern toilet en trapopgang naar de eerste verdieping.
De woonkamer/ eetkamer is gezellig en heeft een massief houten vloer, een gezellige houtkachel en een open verbinding met de nette keuken voorzien van inbouwapparatuur (vaatwasser, kookplaat, koelkast en oven).
Zeer praktisch is de aansluiting met de bijkeuken/ berging. Hierin is de wasmachineaansluiting en voldoende bergruimte te vinden. Via de keuken is de kelder toegankelijk. Deze biedt een prettige, droge bergruimte.

De compacte achtertuin is praktisch ingericht en onderhoudsvrij aangelegd. Er is een prettige overkapping, zodat je al vroeg in het voorjaar lekker buiten kunt zitten.
In de tuin vind je ook de buitenberging met ruimte voor fietsen en tuinspullen.

1e verdieping:
De overloop heeft een plafondluik naar de tweede verdieping en een airco die niet alleen koelt, maar ook verwarmt.
De 3 slaapkamers zijn allen van een goed formaat en zijn voorzien van een dakkapel voor een functioneler gebruik van de ruimtes. Op deze verdieping is ook een nette en ruime badkamer aanwezig, die is ingericht met een tweede toilet, een douchecabine, ligbad, vloerverwarming en een wastafelmeubel.

2e verdieping:
deze zolder is dusdanig keurig afgewerkt, dat het eventueel als slaap-/hobbyruimte te gebruiken is.

Algemeen
- verwarming en warm water wordt verzorgd door een cv-combiketel (bouwjaar 2019);
- grotendeels vernieuwde, kunststof ramen, waarvan de dakkapel een geïntegreerd rolluik heeft;
- glas-, vloer- en dakisolatie (vloerisolatie op de begane grond);
- energielabel C;
- in 2018 zijn 6 zonnepanelen aangelegd;
- de airco op de 1e verdieping is in 2023 geplaatst;
- de ervaring leert dat een koper van een oudere woning graag inzicht wil in de bouwkundige staat van het huis. Daarom is er al een bouwkundig rapport opgesteld door een onafhankelijk bureau. Dit rapport geeft een indicatie van de kosten van het noodzakelijke onderhoud, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Lathum: landelijk wonen, omringd door natuur en water!
Het charmante dorp Lathum ligt op een prachtige locatie aan de IJssel, midden in een groene en waterrijke omgeving. Met zijn kleinschalige karakter en gevarieerde bevolkingssamenstelling van gezinnen, stellen en senioren biedt Lathum een rustige en gemoedelijke woonomgeving waar het dorpse leven centraal staat. Het nabijgelegen recreatiegebied Rhederlaag, met zijn uitgestrekte waterplassen, strandjes en jachthavens, biedt volop mogelijkheden om te varen, zwemmen, fietsen en wandelen. Ook de prachtige natuur van de Veluwezoom ligt op korte afstand.

Voor dagelijkse boodschappen, basisscholen en overige voorzieningen kunt u terecht in de omliggende plaatsen, waaronder Giesbeek, Duiven en Westervoort. Bovendien zijn Arnhem en de uitvalswegen A12 en A348 goed bereikbaar.

Lathum combineert het beste van twee werelden: heerlijk landelijk wonen, met volop recreatiemogelijkheden en alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik!

Tot slot
Uitgebreide info over deze woning vind je op de unieke, eigen website! Download de brochure op Funda voor de link

**Heeft u interesse in de woning?**

Plan een **bezichtiging**, bel **026-3617923**

En bekijk hier alvast de **woningwebsite**: **www.koestraat23.nl**

Franke & van der Aa
MAKELAARS

# Foto's





Franke & van der Aa
MAKELAARS





Franke & van der Aa
MAKELAARS





Franke & van der Aa
MAKELAARS





Franke & van der Aa
MAKELAARS



Franke & van der Aa
MAKELAARS



Franke & van der Aa
MAKELAARS





Franke & van der Aa
MAKELAARS





Franke & van der Aa
MAKELAARS






Franke & van der Aa
MAKELAARS





Franke & van der Aa
MAKELAARS



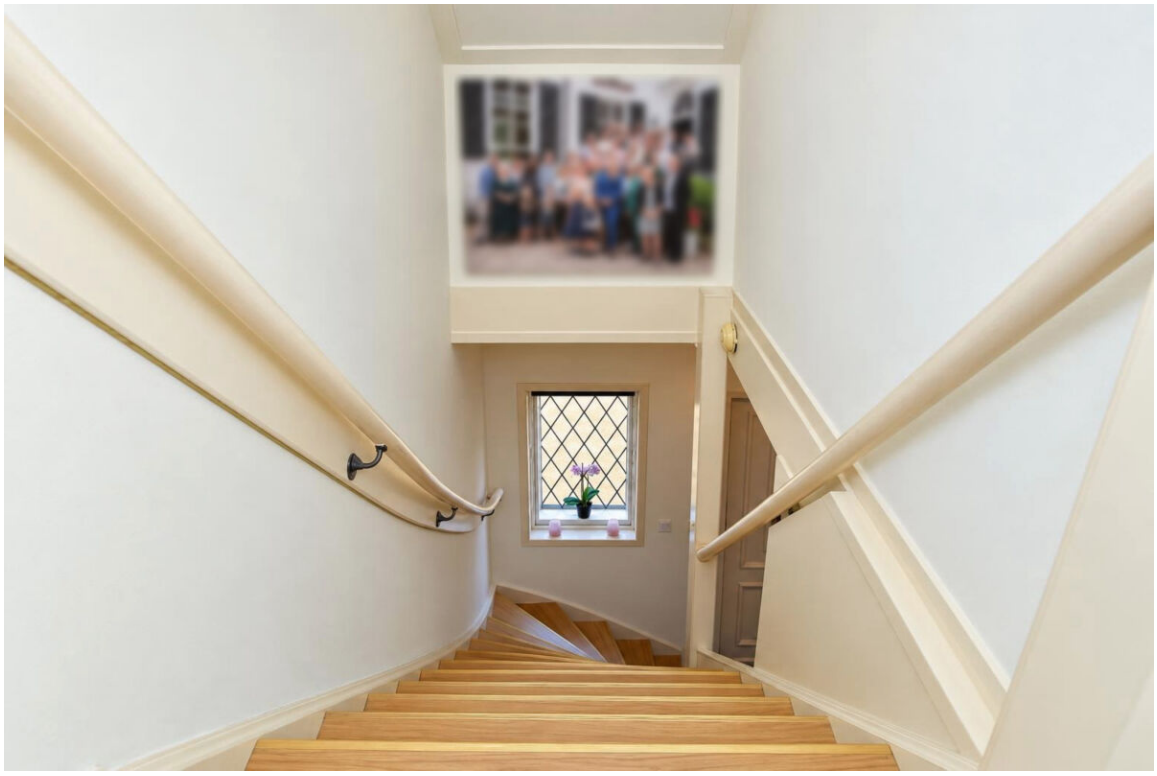


Franke & van der Aa
MAKELAARS





Franke & van der Aa
MAKELAARS





Franke & van der Aa
MAKELAARS





Franke & van der Aa
MAKELAARS





Franke & van der Aa
MAKELAARS





Franke & van der Aa
MAKELAARS






ALLSAFE
MINI OPSLAG
50 L
50 KG
OPSLAGRUIMTE NODIG?
SCAN VOOR JOUW VOORDEEL
ALLSAFE
MINI OPSLAG
50 L
50 KG
OPSLAGRUIMTE NODIG?
SCAN VOOR JOUW VOORDEEL
• HUREN VANAF 1 WEEK
• UNIEK ALARM PER UNIT
• GRATIS TRANSPORT
• OVERDEKT LADEN EN LOSSEN
• BEMANDE VESTIGINGEN



Franke & van der Aa
MAKELAARS





Franke & van der Aa
MAKELAARS





Franke & van der Aa
MAKELAARS





# Plattegronden

Koestraat 23 te Lathum
Begane Grond




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie

Franke & van der Aa
MAKELAARS

Koestraat 23 te Lathum
Eerste Verdieping

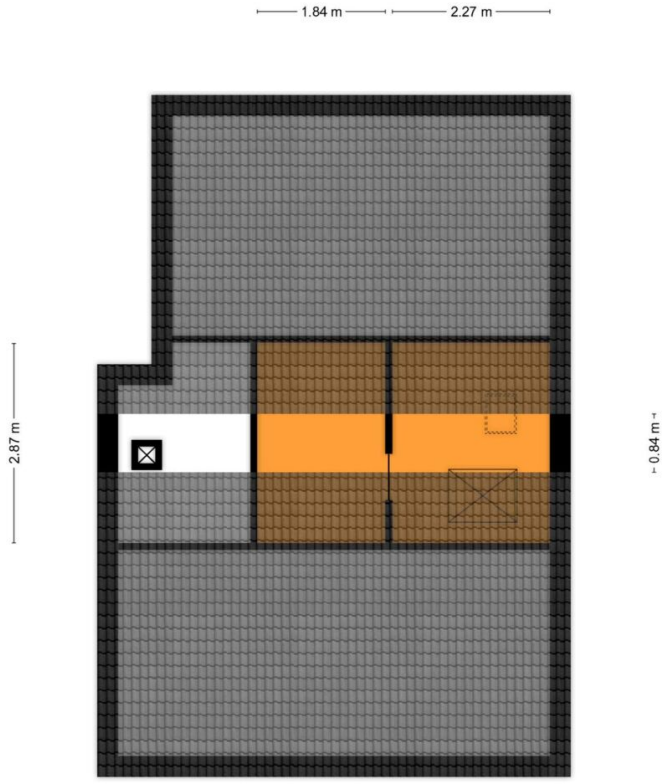



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie

0m 5m

Franke & van der Aa
MAKELAARS

Koestraat 23 te Lathum
Tweede Verdieping




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: koestra 23




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Bahr en Lathum |
| Sectie | G |
| Perceel | 51 |

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

# Lijst van zaken

## Woning

### Interieur

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t |
|---|---|---|---|---|
| **Verlichting, te weten:** | | | | |
| - Inbouwspots/dimmers | | | | X |
| - Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | | | X |
| - Losse (hang)lampen | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| **(losse) kasten, legplanken, te weten:** | | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| **Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:** | | | | |
| - Gordijnrails | | | | X |
| - Gordijnen | | | | X |
| - Overgordijnen | | | | X |
| - Vitrages | | | | X |
| - Rolgordijnen | | | | X |
| - Lamellen | | | | X |
| - Jaloezieen | | | | X |
| - (losse) horren/rolhorren | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| **Vloerdecoratie, te weten:** | | | | |
| - Vloerbedekking | | | | X |
| - Parketvloer | | | | X |
| - Houten vloer(delen) | | | | X |
| - Laminaat | | | | X |

| | |
|---|---|
| - Plavuizen | X |
| - | X |
| - | X |
| (voorzet) openhaard met toebehoren | X |
| Allesbrander | X |
| Houtkachel | X |
| (gas)kachels | X |
| Designradiator(en) | X |
| Radiatorafwerking | X |
| **Overige, te weten:** | |
| - Spiegelwanden | X |
| - Schilderij ophangsysteem | X |
| - | X |
| - | X |
| - | X |
| - | X |

## 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 |
| - 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 |

## Sanitair/sauna

| | |
|---|---|
| **Toilet met de volgende toebehoren:** | |
| - Toilet | X |
| - Toiletrolhouder | X |
| - Toiletborstel(houder) | X |
| - Fontein | X |
| - | 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 |
| Sauna met toebehoren | X |
| | X |

## 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 |
| Airconditioning | X |
| **Warmwatervoorziening, te weten:** | |
| - Cv-installatie | X |
| - Boiler | X |
| - Geiser | X |
| - | X |
| - | X |
| - | X |
| Screens | X |
| Rolluiken | X |
| Zonwering buiten | X |
| | X |
| | X |
| | X |

| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten: | |
|---|---|
| - | X |
| - | X |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | X |
| Waterslot wasautomaat | X |
| Zonnepanelen | X |
| Oplaadpunt elektrische auto | X |
| | X |
| | X |

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t |
|---|---|---|---|---|

## Tuin

### Inrichting

| | |
|---|---|
| Tuinaanleg/bestrating | X |
| Beplanting | X |
| | X |

### Verlichting/Installaties

| | |
|---|---|
| Buitenverlichting | X |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X |
| | X |

### Bebouwing

| | |
|---|---|
| Tuinhuis/buitenberging | X |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | X |
| (broei)kas | X |
| | X |
| | X |

## Overig

| Overige tuin, te weten: | |
|---|---|
| - (sier)hek | X |
| - Vlaggenmast(houder) | X |
| - | X |
| - | X |

## Overig

| | Ja | Nee | Gaat mee | Moet worden overgenomen |
|---|---|---|---|---|
| **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?** | | | | |
| - Cv | | X | | |
| - Boiler | | X | | |
| - Zonnepanelen | | X | | |
| - | | X | | |
| - | | X | | |
| - | | X | | |
| - | | X | | |
| **Bijlage(n) over te nemen contracten:** | | | | |
| - Contract bijlage 1 | | X | | |
| - Contract bijlage 2 | | X | | |

Franke & van der Aa
MAKELAARS

# Vragenlijst

## Bijzonderheden

| Vraag | Antwoord |
| --- | --- |
| Is de wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? | |
| Is er sprake van onteigening? | |

## Gevels

| Vraag | Antwoord |
| --- | --- |

## Daken

| Vraag | Antwoord |
| --- | --- |

## Kozijnen, ramen en deuren

| Vraag | Antwoord |
| --- | --- |

## Vloeren, plafonds en wanden

| Vraag | Antwoord |
| --- | --- |

## Fundering, kruipruimte en kelder

| Vraag | Antwoord |
| --- | --- |

## Installaties

| Vraag | Antwoord |
| --- | --- |
| In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? | |

## Sanitair, riolering en keuken

| Vraag | Antwoord |
| --- | --- |
| Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? | |

## Diversen

| Vraag | Antwoord |
| --- | --- |
| Wat is het bouwjaar van de woning? | |
| Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? | |
| Is er sprake van glasvezel internet? | |

## Vaste lasten

| Vraag | Antwoord |
| --- | --- |

## Garanties

| Vraag | Antwoord |
| --- | --- |

## Nadere informatie

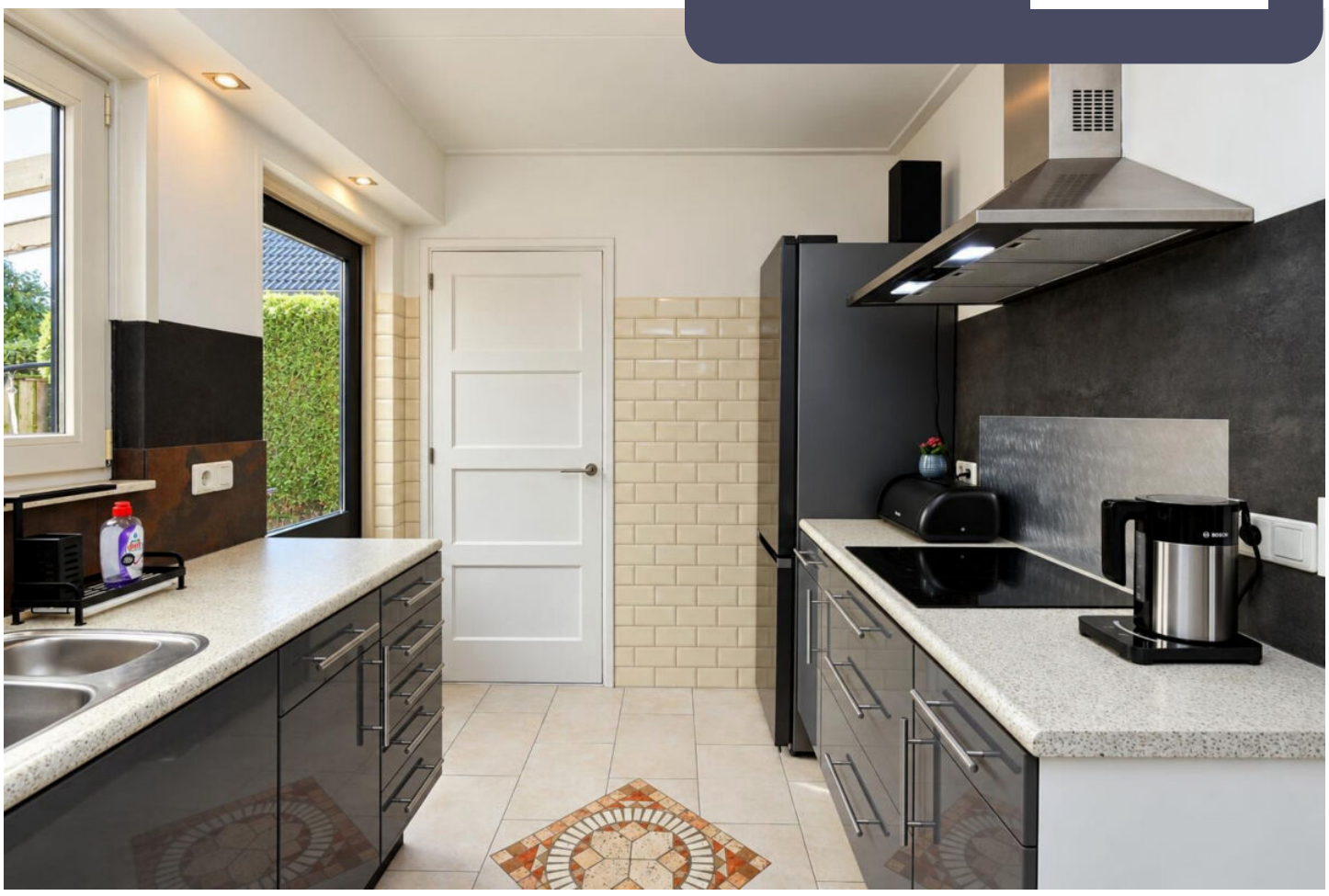
| Vraag | Antwoord |
| --- | --- |

Franke & van der Aa
MAKELAARS

# Zie jij jezelf hier al wonen?

**Is dit jouw droomwoning? Wacht dan niet te lang om contact op te nemen voor de vervolgstappen.**

**Scan de QR-code voor meer informatie!**



www.frankevanderaa.nl