

TE KOOP



Dorpsstraat 30

Bemmel

Vraagprijs

€ 845.000 k.k.

KLARENBEEK
VASTGOED



0481-483122

info@klarenbeekvastgoed.nl

www.klarenbeekvastgoed.nl



Dorpsstraat 30 Bemmelen

Dorpsstraat 30 en 30a – 6681 BN BEMMEL.

Voor een totaal beeld van dit object, kijk dan ook op Funda in business onder rubriek "kantoor" en plaats "Bemmel". Hier vind je meer informatie aangaande de praktijkruimte.

Wanneer je alles aandachtig bestudeert, bemerk je meteen dat dit niet zomaar een gemiddelde eengezinswoning is. Integendeel. Hier heb je te maken met niet een, maar twee panden.

Allereerst een ruim en fors uitgebouwd vrijstaand woonhuis en ten tweede een groot vrijstaand stenen bijgebouw, de voormalige fysiotherapiepraktijk "De Loods". Door de ruime bestemming, namelijk "Centrum", zijn de gebruiksmogelijkheden divers. Detailhandel, maatschappelijk, cultuur en ontspanning, dienstverlening, kantoren, 'lichte' horeca en wonen, het kan allemaal.

We starten met het woonhuis. Circa 14 jaar na de eerste steenlegging, is het aan de achterzijde

aanzienlijk uitgebreid. In de huidige staat zijn er negen kamers aanwezig. Drie op de begane grond waarmee het eventueel levensloopbestendig gemaakt kan worden, vijf op de eerste verdieping waardoor het voor gezinnen met kinderen het ideale huis is en een op de zolder die naar eigen believen (eenvoudig) vergroot kan worden. Omstreeks 1972 is naast de keuken een berging/provisieruimte aangebouwd en voor fietsen of tuingereedschap is ook een tweede berging aanwezig.

Ondanks dat de uitbreidingen lang geleden zijn uitgevoerd, heeft de tijd binnen in huis zeker niet stil gestaan. Een moderne inbouwkeuken, een luxe badkamer op de eerste verdieping, een compleet gerenoveerd toilet op de begane grond en lichte eigentijdse inrichtingen en afwerkingen, je treft het allemaal. En dat naast diverse authentieke details. Kortom, een fijn en behaaglijk huis met een omsloten verzorgd onderhouden tuin met meer dan voldoende privacy en gelegen op loopafstand van winkels en diverse openbare voorzieningen.





En wat je ook aantreft, is een twee verdiepingen hoog vrijstaand stenen bijgebouw. Totaal circa 324 m². Circa 231 m² op de begane grond en circa 93 m² op de eerste verdieping. Ingedeeld met diverse ruimtes en o.a. geschikt als/voor:

- kinderdagverblijf of gezinshuis. Kinderen of volwassenen al dan niet met een (eventuele) beperking opvangen in een eigen omgeving en zelf wonen in het aangrenzende huis;
- praktijkruimte. Perfect door degenen die een vrij beroep uitoefenen maar ook bijvoorbeeld als sportstudio de perfecte accommodatie;
- belegging. Niet zelf gebruiken maar verhuren om extra rendement te genereren. Sparen loont veel minder en beleggen in 'stenen' heeft zich door de jaren heen bewezen als zinvolle investering;
- eigen gebruik. Misschien heb je wel behoefte aan veel ruimte of wat denk je van een eigen fitnessruimte of inpandig zwembad? Dit gebouw heeft hiervoor de mogelijkheden en de aansluitingen. Sterker nog, een zwembad is zelfs aanwezig geweest;

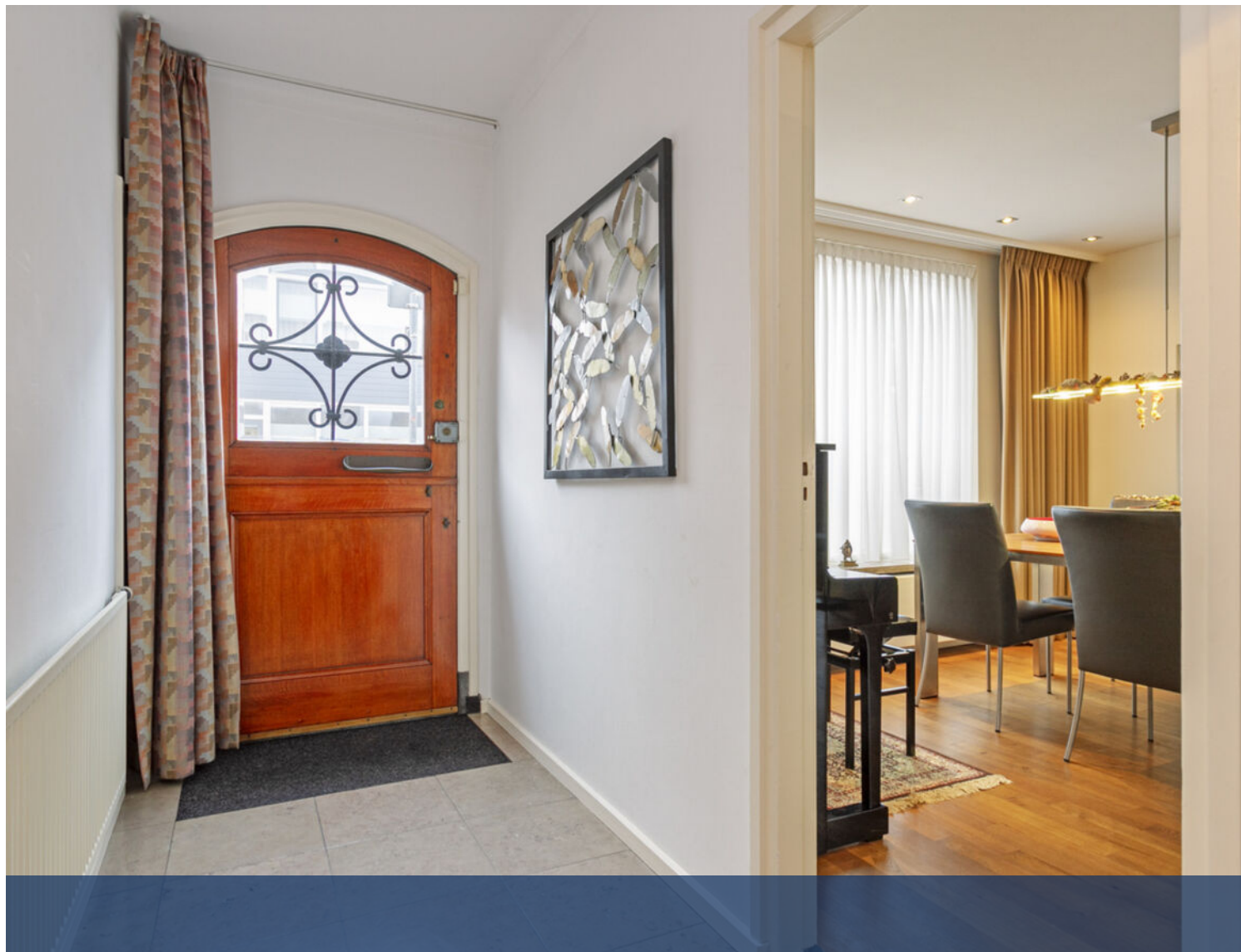
-dubbele bewoning (ouders-kinderen) of mantelzorg. Samenwonen en toch apart. Met twee gebouwen is dat mogelijk en dat eventueel in combinatie met een van de hiervoor vermelde opties.

Kortom, een bijzonder object met veel mogelijkheden. Zou je deze mogelijkheden eens willen bekijken? Maak dan een afspraak en ontdek wat allemaal kan.

*Indeling (woonhuis):

- Begane grond:
- Ruime entree/hal met natuurstenen vloer, garderobenis, doorloop naar gang en trapopgang naar eerste verdieping;
- Meterkast;
- Praktische, droge provisiekelder;





- Gang met eveneens natuurstenen vloer en achtergang;
- Modern (hangend) toilet met fonteintje en te openen raampje;
- Werkkamer met toegangsdeur naar:
- Achter(slaap)kamer met vinyl vloer, vaste wastafel en deur naar gang;
- Royale woonkamer, bestaande uit een zit- en eetgedeelte, met eiken vloer, glad gestukadoorde wanden en plafond, schuifpui naar zonneterras en toegangsdeur naar:
- Dichte woon-/eetkeuken met tegelvloer, achtergang, deur naar aangebouwde berging en voorzien van een strakke eigentijdse U-vormige inrichting met granieten werkblad, inbouw inductiekookplaat, rvs afzuigkap, combi-oven/magnetron, grote koelkast, vaatwasmachine (op hoogte) en 15 liter close in boiler;
- Aangebouwde berging/provisieruimte.

- Eerste verdieping:
- Royale overloop met vaste open trap naar tweede verdieping en deur naar groot dakterras/balkon (aan achterzijde);
- Luxe compleet gerenoveerde badkamer met whirlpool, inloopdouche, badmeubel met dubbele wastafel, bidet, 2e wandcloset en (elektrische) vloerverwarming;
- Aparte volledig betegelde waskamer met wasmachine-aansluiting en wastafel;
- Vijf slaapkamers waarvan drie met parketvloer, twee met wastafelmeubel en inbouwkast en ouderslaapkamer met laminaatvloer en deur naar dakterras.
- Tweede verdieping:
- Grote bergzolder met opstelplaats cv-ketel en mogelijkheid om extra (slaap)kamer te realiseren;
- Eenvoudige zolderkamer met dakraam.





***Algemeen:**

- Bouwjaar: 1955. Omstreeks 1969 en 1972 uitgebouwd;
- Perceeloppervlakte: 670 m²;
- Inhoud: circa 2.145 m³ (totaal);
- Woonoppervlakte: circa 242 m²;
- Overige inpandige ruimte: circa 13 m²;
- Gebouw gebonden buitenruimte: circa 17 m².

***Bijzonderheden:**

- Muurisolatie, gedeeltelijk dakisolatie en grotendeels dubbel glas;
- Energie label E. Einddatum: 31 december 2030;
- Buitenschildderwerk in periode 2019-2023 uitgevoerd;
- Moderne uitgebreide groepenkast met aardlekbeveiliging. Installatie rond 2010 aangepast. Alarm en glasvezelaansluiting aanwezig;
- Cv-ketel, merk Nefit, type Trendline HRC 30 CW 5 II, eigendom, 2017;
- Elektrische vloerverwarming in badkamer;
- Omstreeks 2017 nieuwe luxe inbouwkeuken met diverse inbouwapparatuur geïnstalleerd;
- Merendeel van de wanden en plafonds (glad) gestukadoord.

Aanvaarding: in overleg.





Vraagprijs

€ 845.000 k.k.

Kenmerken

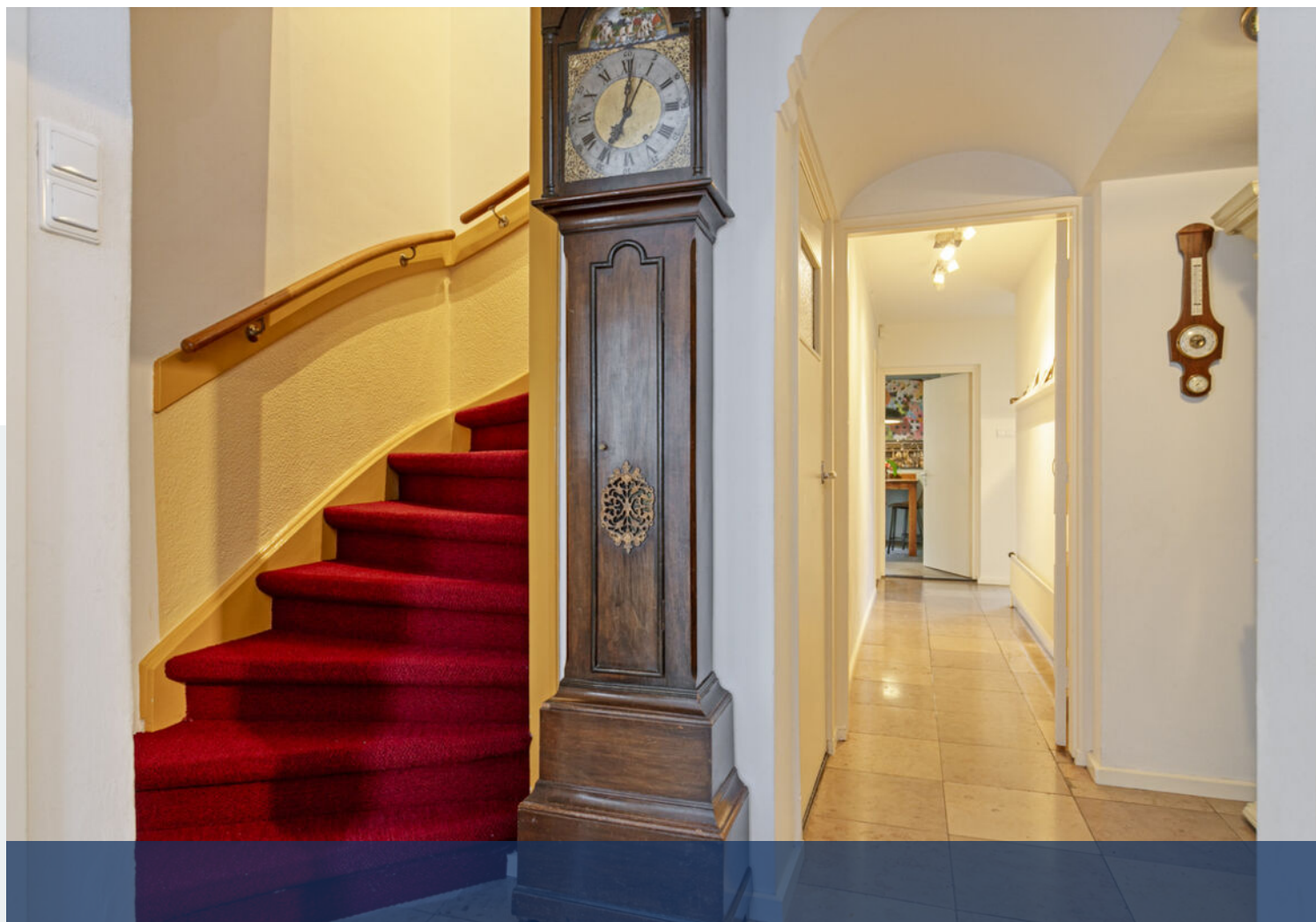
Woonoppervlakte	242 m ²
Perceeloppervlakte	670 m ²
Inhoud	2145 m ³
Bouwjaar	1955











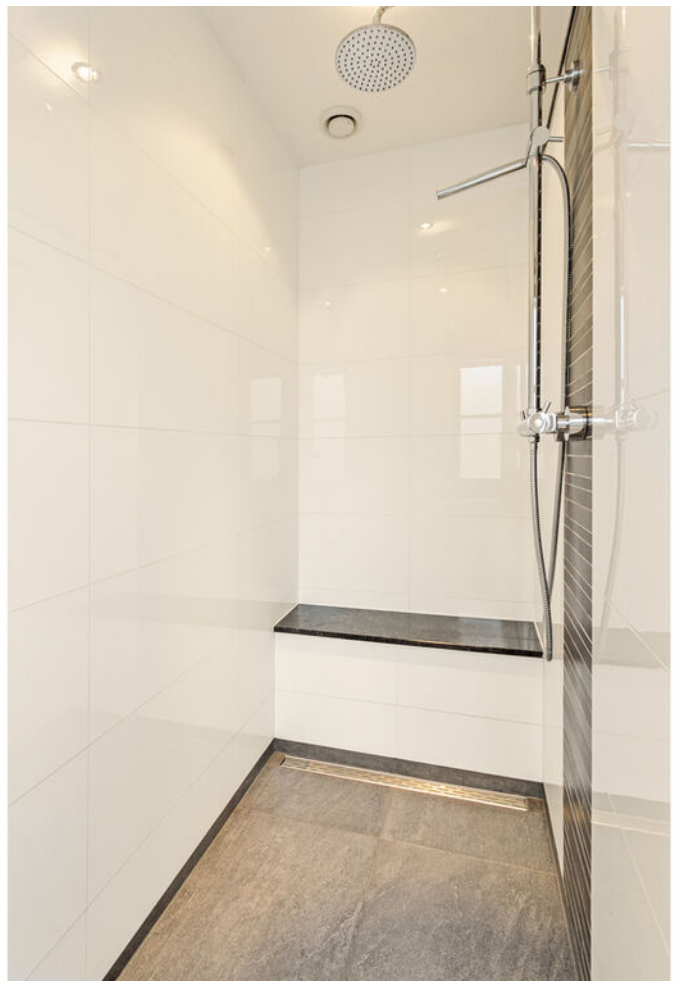








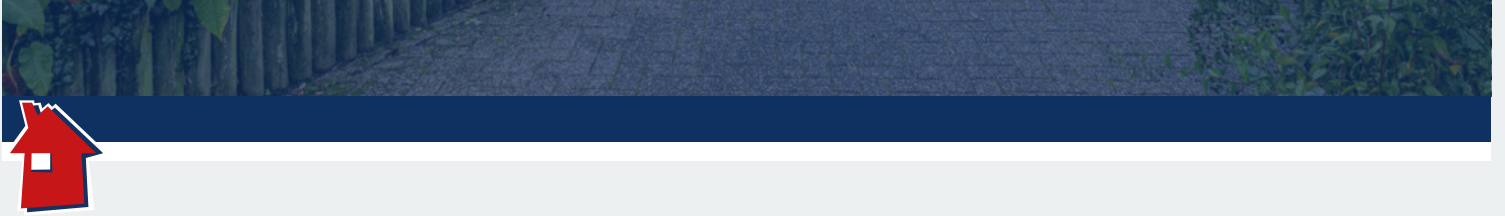








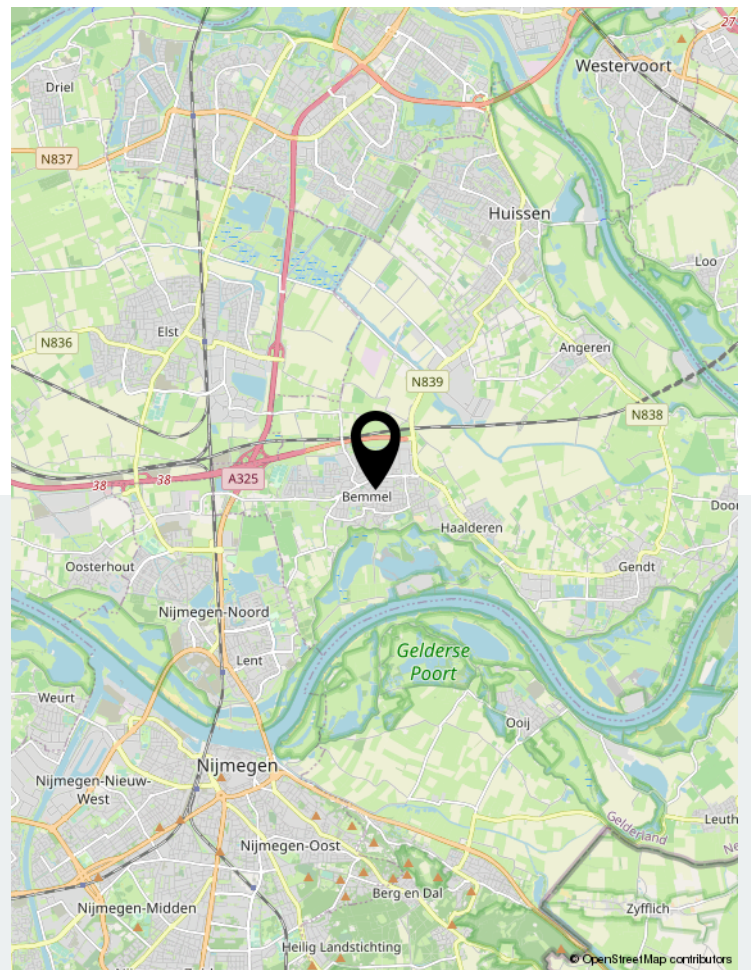
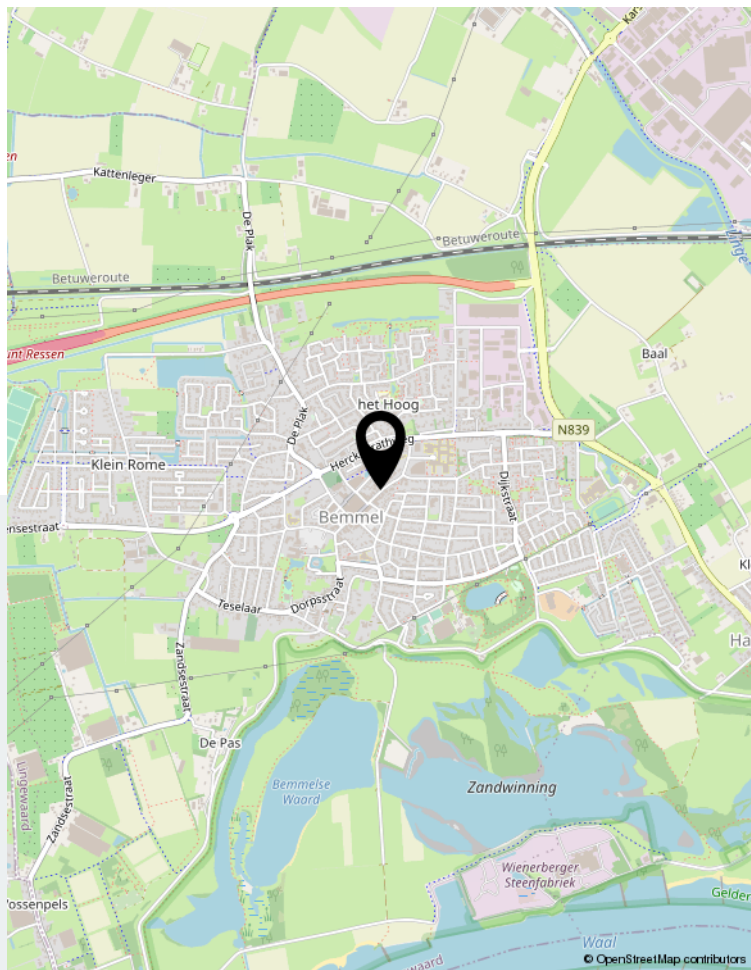
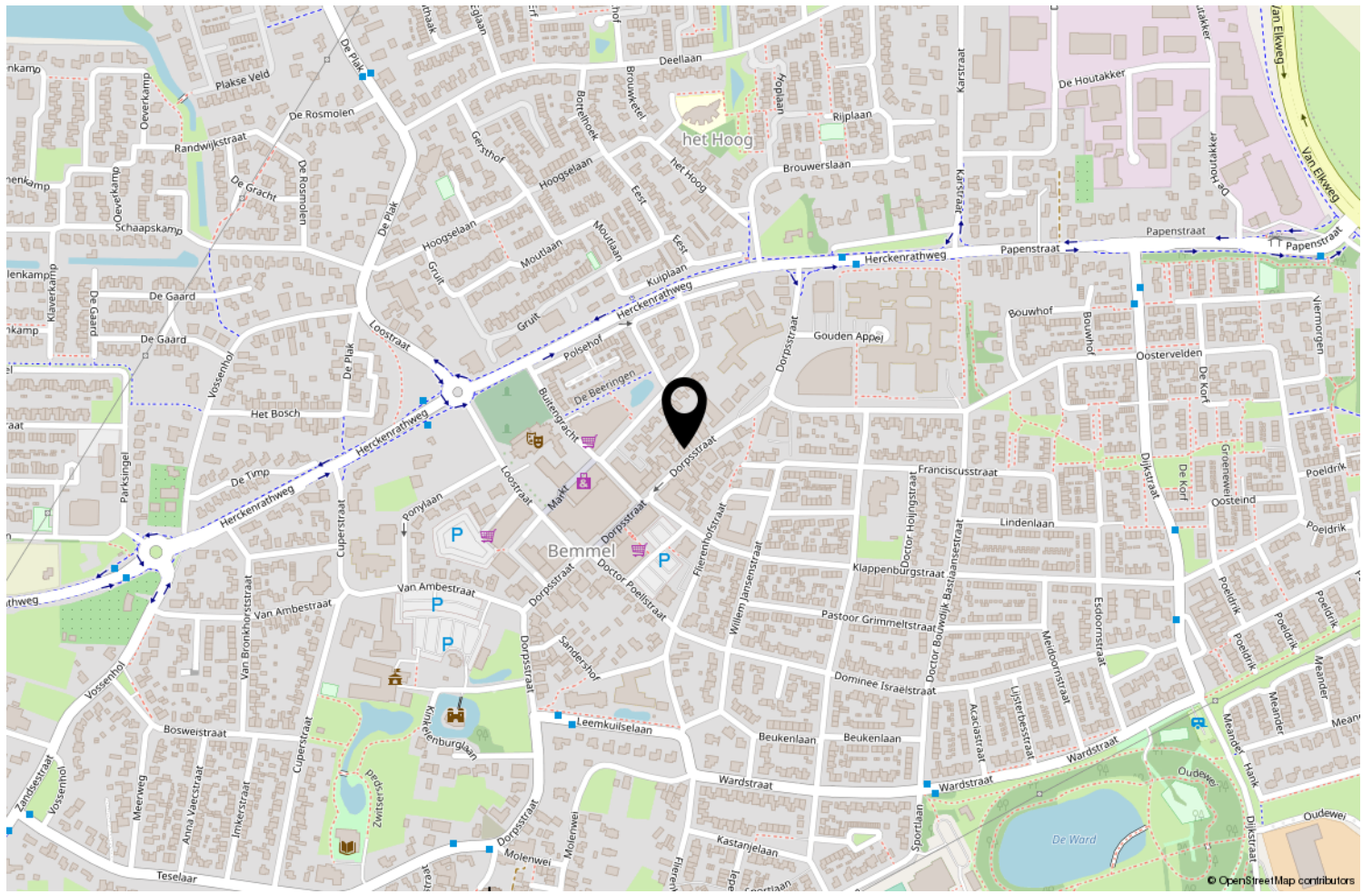












Locatie op de kaart



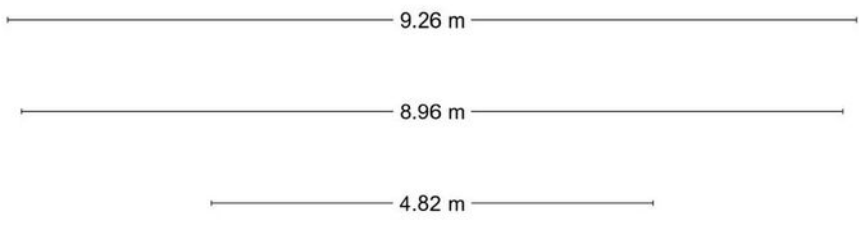
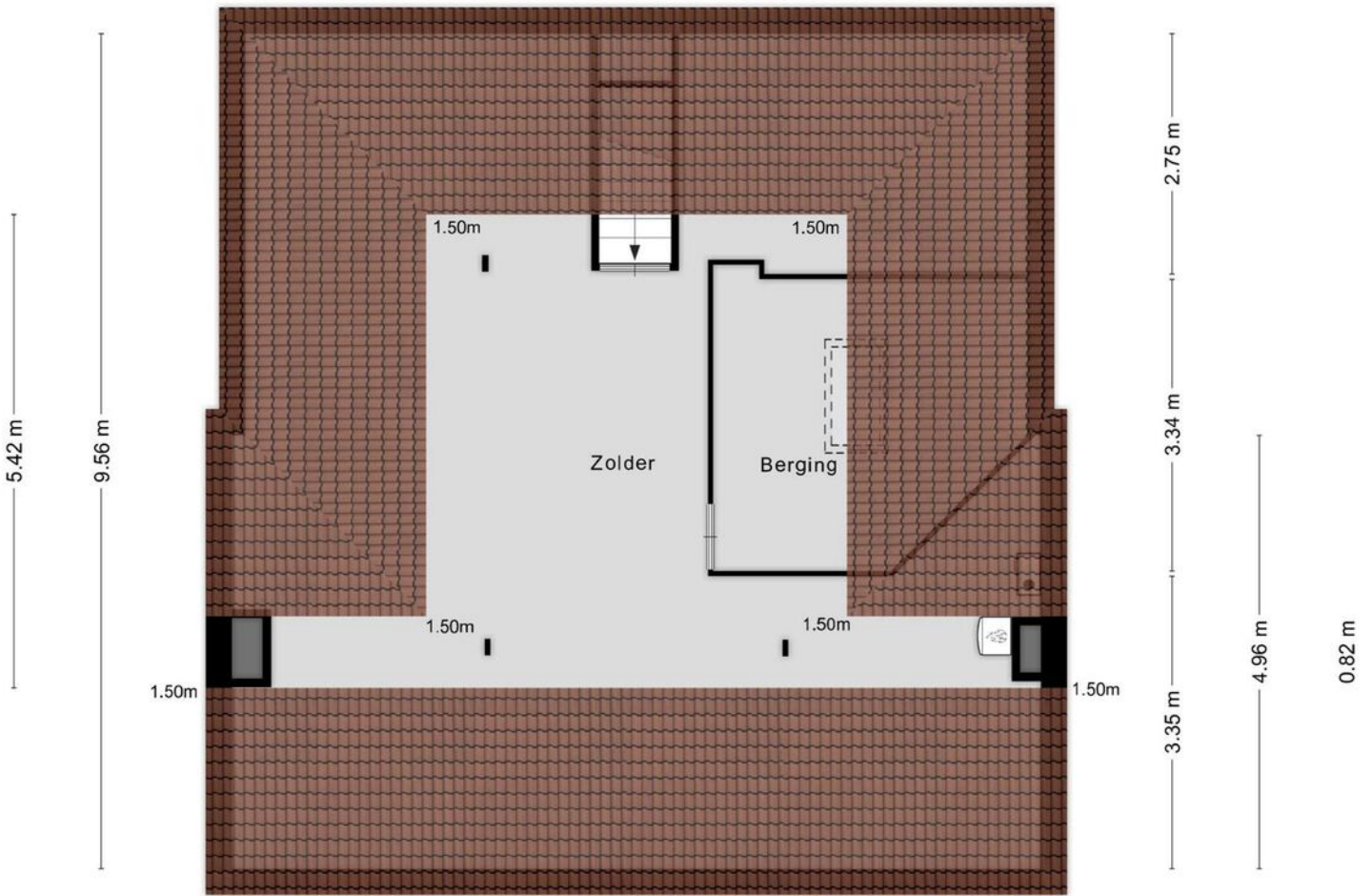
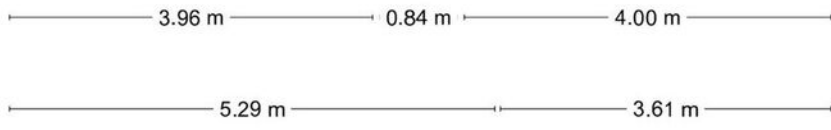
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



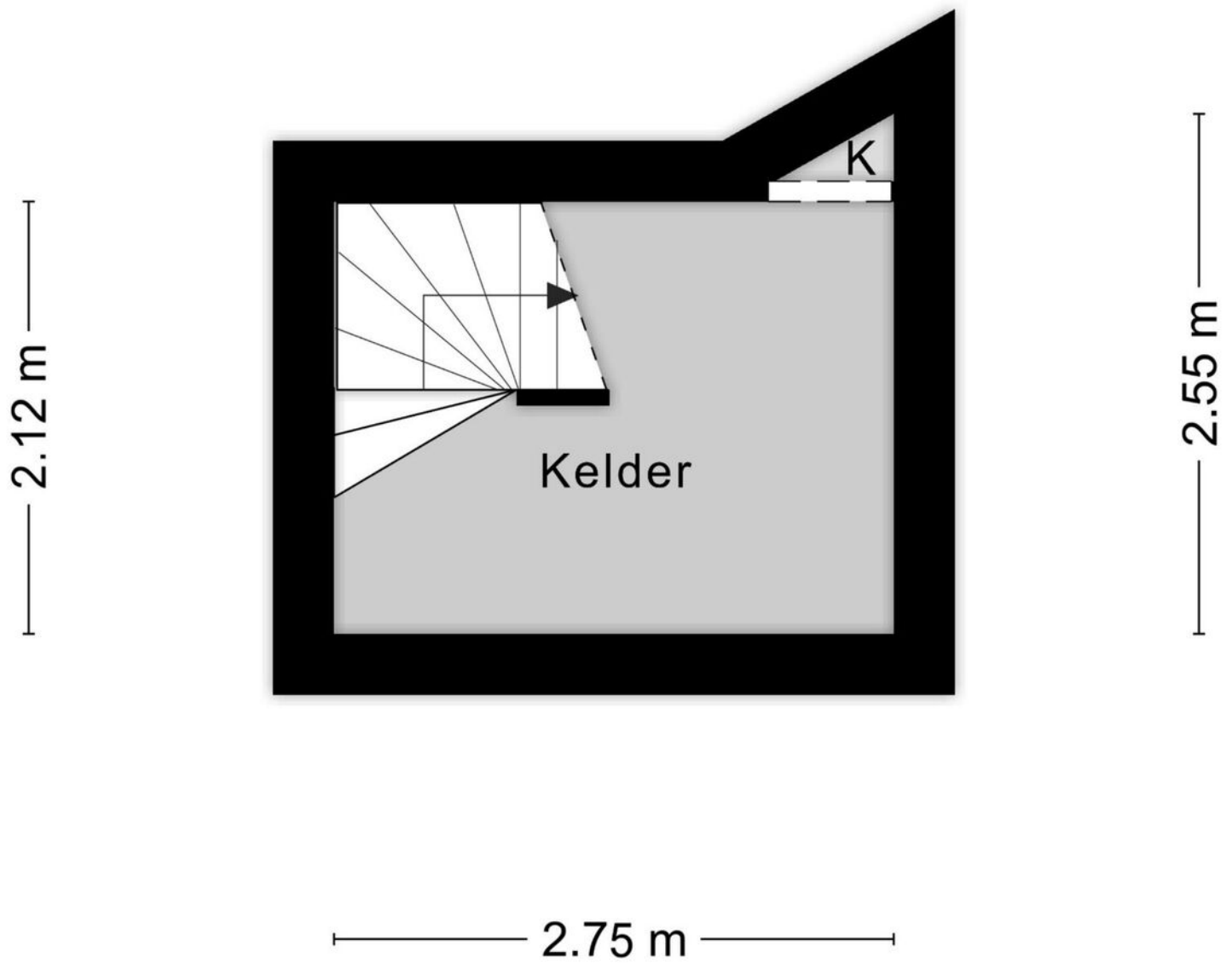
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



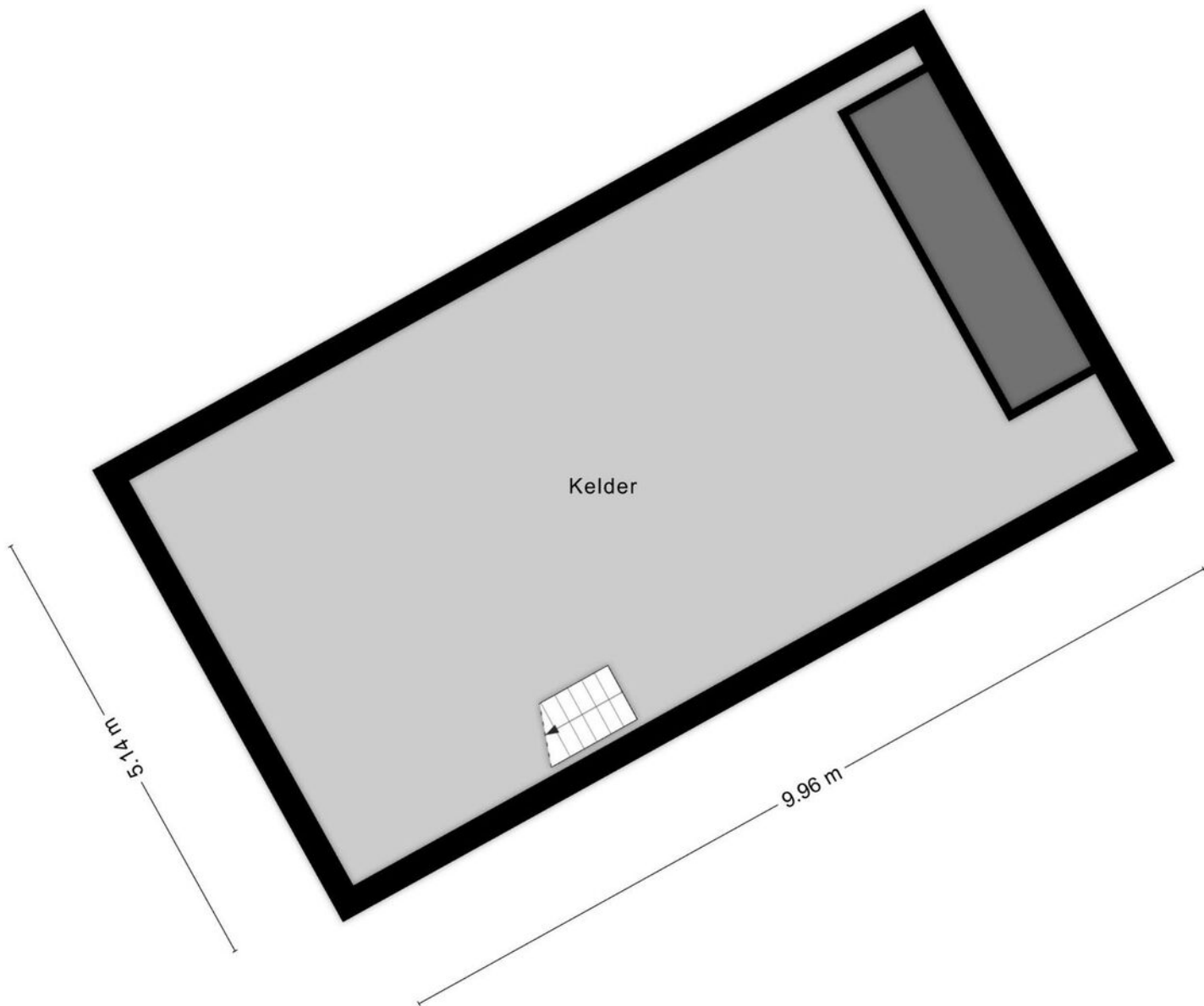
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
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		
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsysteem		X		
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - 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
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- 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
Woning - 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			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen				X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
- Gasboiler in Dorpsstraat 30a al enige tijd buiten gebruik gesteld vanwege installatie kleinere keukenboiler.				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Klein deel beplanting (inhoud van 2 kweekbakken) + Compostbak		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
- 2 Vlaggenmasthouders aan voorgevel	X			
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Bemmel is een leuke plaats tussen Arnhem en Nijmegen. Met ruim 12.000 inwoners is Bemmel bijna de grootste plaats in de gemeente Lingewaard. Het heeft een leuke dorpskern met veel voorzieningen, van een Hema en een Kruidvat tot diverse supermarkten. Voor een dagje shoppen kun je in Bemmel ook goed terecht, iedere vrijdagavond is het koopavond.. Maar ook de busverbinding naar Arnhem of Nijmegen is vanuit Bemmel erg goed geregeld. Ook voor een avondje uit hoef je Bemmel niet uit: je vindt er genoeg gezellige brasseries en restaurants, en ook in cultureel centrum de Kinkel is regelmatig een optreden of evenement.

In het centrum vind je het gezellige marktplein, waar wekelijks een markt is. De weekmarkt staat er iedere donderdagmiddag. 200 meter verderop ligt Kasteel Kinkelenburg en het gemeentehuis: een mooi kasteel en een geliefde trouwlocatie. Heb je kinderen?

Zij kunnen in Bemmel naar school. Er zijn 2 peuterspeelzalen en kinderdagverblijven, diverse basisscholen, en een middelbare school. Ook jouw sport of hobby kun je in Bemmel beoefenen: van zwemmen en fitness, tot rugby, hockey of voetbal.

Qua omgeving is er genoeg te kiezen. Ga je richting het centrum, dan doet Bemmel stads aan. Zoek je een leuk appartement of tussenwoning in een levendige omgeving? Dan zit je hier goed. Maar je staat ook al vrij snel in het buitengebied, waar je kunt genieten van ongerepte natuur. Hier vind je mooie vrijstaande woningen met veel grond. Ga voor een wandeling naar de Bemmelse Uiterwaarden en geniet van het uitzicht op de Waal. Of ga fietsen over de Waaldijk, richting Nijmegen of Gendt.



Wonen in Bemmel

Bij Klarenbeek Vastgoed bieden wij u graag het totale pakket aan. Onze makelaars zijn niet alleen gespecialiseerd in het verkopen van huizen, maar kunnen u ook begeleiden bij het aankopen of het taxeren van een woning. Door onze samenwerking met Hypotheek Company Bemmel kunnen wij u tevens adviseren over een passende hypotheek.

Uw huis verkopen: van kennismaking tot sleuteloverdracht.

Het verkopen van een woning is een grote stap. Bij zo'n ingrijpende beslissing is het fijn als iemand meedenkt. Onze makelaars staan u graag bij tijdens het gehele verkoopproces.

Een voorspoedige verkoop begint met het juiste advies. We komen daarom eerst bij u langs om de waarde van uw huis te bepalen. We schetsen hierbij meteen een beeld van onze werkwijze. Zo kunt u bekijken of dit bij u past.

Zodra de verkoopopdracht is verstrekt, schakelen wij onze fotograaf in om uw woning zo sfeervol mogelijk vast te leggen. Daarnaast worden alle ruimtes ingemeten en plattegronden gemaakt. Met ons uitgebreide promotiepakket zetten wij uw woning volop in de schijnwerpers. Bijvoorbeeld op onze website, Funda en via advertenties op Facebook en Instagram.

We houden tijdens het verkooptraject nauw contact. Zien we kansen om de verkoop te bespoedigen, dan bespreken we dat uiteraard met u. Zodra zich een geïnteresseerde koper aandient, voeren wij de onderhandeling, stellen de koopovereenkomst op en gaan mee naar de notaris voor de eigendomsoverdracht.



Welkom bij Klarenbeek Vastgoed

Tijdens de koop of verkoop van een huis is het niet zo gek dat u veel vragen heeft. En misschien bent u bang dat u zaken over het hoofd ziet. U kunt bij ons natuurlijk terecht voor al uw vragen. Maar om u vast op weg te helpen, hebben we de meest voorkomende vragen van onze klanten op een rijtje gezet.

Meest gestelde vragen door verkopers.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. De makelaarskosten (courtage) vallen nooit onder de kosten koper. Als u ons inschakelt voor de verkoop van uw woning, dan betaalt u de kosten van onze diensten. Als de koper een aankoopmakelaar inschakelt, betaalt de koper de kosten van die dienstverlening.

Wat is het verschil tussen een NVM makelaar en een niet NVM makelaar?

Klarenbeek Vastgoed is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM). De NVM is de grootste branchevereniging voor makelaars in Nederland. De NVM staat voor kwaliteit en stelt hoge eisen aan haar leden qua opleiding, onafhankelijkheid en betrouwbaarheid. Ook heeft de NVM een Erecode waar iedere makelaar zich strikt aan moet houden. Deze kwaliteit ziet u terug in het gehele verkooptraject.

Wat moet ik zelf doen of aanleveren voordat mijn woning op internet wordt geplaatst?

Om uw huis uitgebreid op Funda en onze website te kunnen plaatsen, hebben wij o.a. een lijst van roerende zaken nodig. Dit zijn alle spullen die bij de koop zijn inbegrepen of die de koper kan overnemen. Denk hierbij aan bijvoorbeeld gordijnen of laminaat. Ook verzoeken wij u een algemene vragenlijst over uw woning in te vullen. Hierin informeren we naar de toestand van uw huis en eventuele gebreken.

Wat is het energielabel en heb ik dat nodig?

Vanaf 1 januari 2008 bent u als woningeigenaar verplicht om een energielabel aan te leveren bij de verkoop van uw woning. Dit label geeft aan hoe energiezuinig de woning is. Dit hangt bijvoorbeeld af van isolatie en verbruik van de installaties. Als koper en verkoper nadrukkelijk met elkaar zijn

overeenkomen dat er geen energielabel nodig is, dan kan de verkoop in principe doorgaan. Houd er wel rekening mee dat de overheid aan verkoper een boete kan opleggen voor het niet voldoen aan deze verplichting. Woningen met een energielabel worden gemiddeld genomen sneller verkocht. Daarom adviseren wij altijd een label te laten opstellen.

Wie bepaalt de vraagprijs?

Onze makelaar geeft een advies over de vraagprijs van uw woning. Deze prijs baseert hij op de waarde van het huis, de vraag in de regio en zijn kennis en ervaring. Samen bepalen we de definitieve vraagprijs. De uiteindelijke beslissing ligt altijd bij u als opdrachtgever.

Meest gestelde vragen door kopers.

De makelaar vraagt een extreem hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar voor welk bedrag hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt. Als verkoper en koper het over alle zaken eens zijn en de koopakte eenmaal is getekend, is de koop tot stand gekomen.

Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken, 'roerende zaken' bijvoorbeeld, pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter bepalen dat als partijen het wel over de hoofdzaken, maar niet over de bijzaken eens kunnen worden, ze door moeten gaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt over de bijzaken.

Wie doet de prijsonderhandelingen?

Met ons als aankoopmakelaar, voeren onze makelaars altijd namens u de prijsonderhandelingen. Zij zullen dan ook ieder bod direct met u bespreken en een advies geven over het beste tegenvoorstel. Uiteraard bepaalt u uiteindelijk wat dit tegenbod wordt. Ook adviseren onze makelaars u over eventuele ontbindende voorwaarden. Bijvoorbeeld de voorwaarde dat u de financiering rond krijgt. Of dat het huis een bouwtechnische keuring goed doorstaat.

Veel gestelde vragen

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkoper als deze reageert op uw bod door een tegenbod te doen. Of wanneer deze expliciet zegt dat jullie in onderhandeling zijn. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw voorstel met de verkoper zal bespreken.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling is namelijk nog geen verkoop. Als verkoper is het goed om te kijken of er meer geïnteresseerden zijn. Er mag ook met meer dan één partij tegelijk worden onderhandeld: dit moet wel duidelijk gemeld worden door de makelaar. De verkopende makelaar zal meestal melden aan alle geïnteresseerden dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen lopen. U mag dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas met u onderhandelen als de onderhandeling met de eerste partij beëindigd is. De NVM-makelaar zegt nooit iets over de hoogte van de biedingen.

Wat is een optie?

Een optie op de woning betekent dat u als potentiële koper het recht hebt om tijdens een bepaalde periode de woning te kopen, de voorwaarden voor de koop heeft u van tevoren al besproken. Als u een optie hebt, dan mag de verkoper de woning in die periode niet aan een andere partij verkopen.

Een optie of 'onder bod' geeft u wat extra tijd om alles goed op een rijtje te zetten. Maar er zitten ook nadelen aan deze constructies. Zo zal een verkoper niet snel akkoord gaan met een optie, er is immers nog steeds onzekerheid over de verkoop van de woning en de verkoper mag niet aan een andere partij verkopen.

Hoe komt de koop tot stand?

U bent het als verkoper en koper eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden). De verkopende makelaar legt dan de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende

Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat u het eens bent over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra u allebei de koopakte heeft ondertekend en u als koper een afschrift van de akte heeft ontvangen, gaat voor u de wettelijke bedenktijd van drie dagen in. Binnen deze tijd kunt u alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, is de hypotheekaanvraag afgerond en zijn er ook geen andere obstakels meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de eigendomsoverdracht plaatsvinden bij de notaris. Op dat moment krijgt u de sleutel en bent u de nieuwe eigenaar!

Hoe zit het met verborgen gebreken?

De verkoper heeft een meldingsplicht: hij moet alle bekende gebreken - zowel juridisch als bouwtechnisch - aan u melden. U heeft als koper ook een onderzoekplicht. Onze aankoopmakelaar helpt u daarbij. Als onze aankoopmakelaar niet zeker is van de onderhoudstoestand van een woning, adviseert hij een bouwtechnische keuring. Hiermee krijgt u een uitgebreid rapport van de onderhoudstoestand van het huis. En inzicht in eventuele kosten door achterstallig onderhoud. Alle juridische zaken, zoals kadaster, beoordeelt onze aankoopmakelaar.

Veel gestelde vragen (vervolg)



Ook verhuisplannen?

Benieuwd voor welk bedrag u uw huis zou kunnen verkopen?

Nodig ons eens uit voor een persoonlijk gesprek. Wij geven geheel vrijblijvend een waarde af van uw huis. En adviseren u over de verkoopprijs en informeren u over onze unieke werkwijze.

Bel ons voor een afspraak!



Klappenburgstraat 1B | 6681 XN Bommel
0481-483122 | info@klarenbeekvastgoed.nl | www.klarenbeekvastgoed.nl