

TE KOOP



Leidijk 74

Bemmel

Vraagprijs

€ 398.000 k.k.

KLARENBEEK
VASTGOED



0481-483122
info@klarenbeekvastgoed.nl
www.klarenbeekvastgoed.nl



Leidijk 74 Bemmelen

Maak kennis met deze aantrekkelijke uitgebouwde eengezinswoning, gelegen in de door velen gewilde woonwijk "Essenpas". Met een vrijstaande houten berging, een zonnige achtertuin en een rustige, kindvriendelijke omgeving, spreekt deze woning verschillende doelgroepen aan. De wijk staat bekend om zijn ruime opzet, gevarieerde bouwstijlen en centrale ligging, met de dorpskern, de Waaldijk, natuurgebieden en diverse voorzieningen binnen handbereik. Bovendien zijn uitvalswegen naar knooppunten zoals Arnhem-Nijmegen gemakkelijk bereikbaar.

Deze comfortabele gezinswoning is op de begane grond aan de achterzijde over de volle breedte uitgebouwd, wat extra leefruimte creëert. Op de tweede verdieping is een grote, onderhoudsarme dakkapel met kunststof kozijnen geplaatst, waardoor twee extra zolderkamers zijn gerealiseerd. Een perfecte toevoeging voor een groeiend gezin of voor wie op zoek is naar extra ruimte.

Buiten vind je een zonnige achtertuin praktisch gelegen op het zuiden, ideaal voor ontspannen momenten in de buitenlucht. De vrijstaande houten berging biedt voldoende ruimte voor het opbergen van fietsen, gereedschap en meer. Bovendien heeft de tuin een achterom, wat extra gemak biedt.

Kortom, dit is een woning die zeker de moeite waard is om te bezichtigen. Maar laat jouw geduld niet op de proef stellen! Maak snel een afspraak om deze woning zelf te ervaren. Wacht niet te lang, want wie weet wanneer een vergelijkbare kans zich weer voordoet. Tot binnenkort.





*Indeling:

-Begane grond:

- Entree/hal met plavuizen vloer en trapopgang naar eerste verdieping;
- Meterkast: uitgebreide groepenkast met aardlekbeveiliging. Glasvezelaansluiting aanwezig;
- Modern (hangend) toilet met fonteintje;
- Royale tuingerichte woonkamer, bestaande uit een zit- en eetgedeelte, met plavuizen vloer, afgescheiden computerruimte (in trapkast) en doorloop naar:
- Open keuken met dito vloer als woonkamer en voorzien van een nette functionele inrichting met inbouw keramische kookplaat, vlakscherm afzuigkap, combi-oven/magnetron, koelkast en nieuwe (2023) vaatwasmachine.

-Eerste verdieping:

- Overloop met vaste open trap naar tweede verdieping;
- Lichte, volledig betegelde badkamer met douche, badmeubel met wastafel, 2e wandcloset en (elektrische) vloerverwarming;
- Drie slaapkamers, alle voorzien van een laminaatvloer.

-Tweede verdieping:

- Voorzolder/overloop met dakraam, wasmachine-aansluiting en opstelplaats cv-ketel;
- Zolderberging;
- Twee zolderkamers, beide voorzien van een dakkapel en laminaatvloer en waarvan een in gebruik als slaapkamer en een in gebruik als werkkamer.





*Algemeen:

- Bouwjaar: 2003;
- Perceeloppervlakte: 140 m²;
- Inhoud: circa 456 m³;
- Woonoppervlakte: circa 129 m².

*Bijzonderheden:

- Ankerloze woningscheidende muren;
- (Betonnen) paalfundering conform bestek;
- Dak-, muur-, vloerisolatie. Volledig dubbel glas (HR ++);
- Energie label A. Einddatum: 11 januari 2025;
- Rolluiken op ramen van alle slaapkamers (eerste verdieping) en op dakkapel;
- Vloerverwarming in woonkamer, keuken en hal;
- Elektrische vloerverwarming in badkamer;
- Elektrisch zonnescherm aan achterzijde;
- Bitumineuze dakbedekking van houten berging in 2023 vervangen;
- Buitenschilderwerk in 2022 uitgevoerd door een erkend schildersbedrijf.

Aanvaarding: in overleg.





Kenmerken

Woonoppervlakte	129 m ²
Perceeloppervlakte	140 m ²
Inhoud	456 m ³
Bouwjaar	2003

Vraagprijs

€ 398.000 k.k.













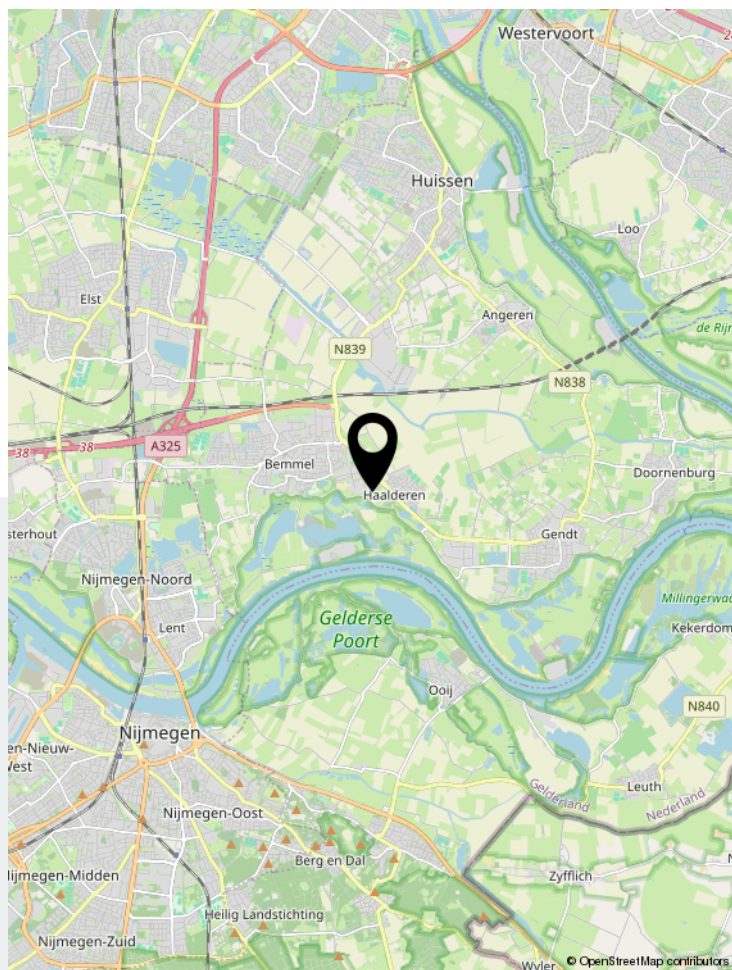
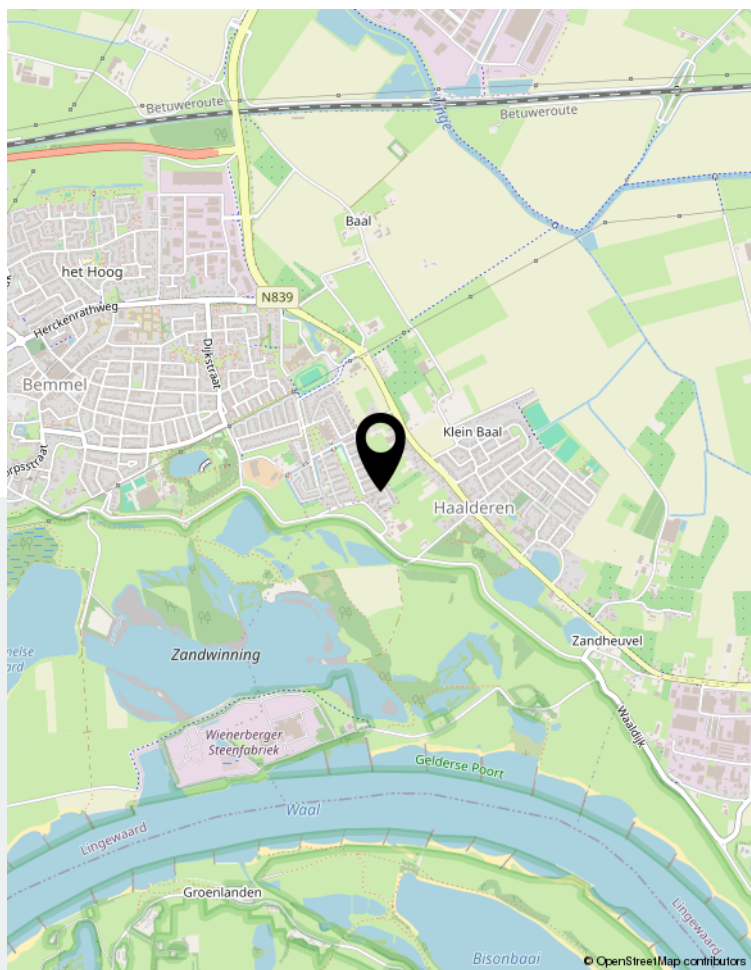




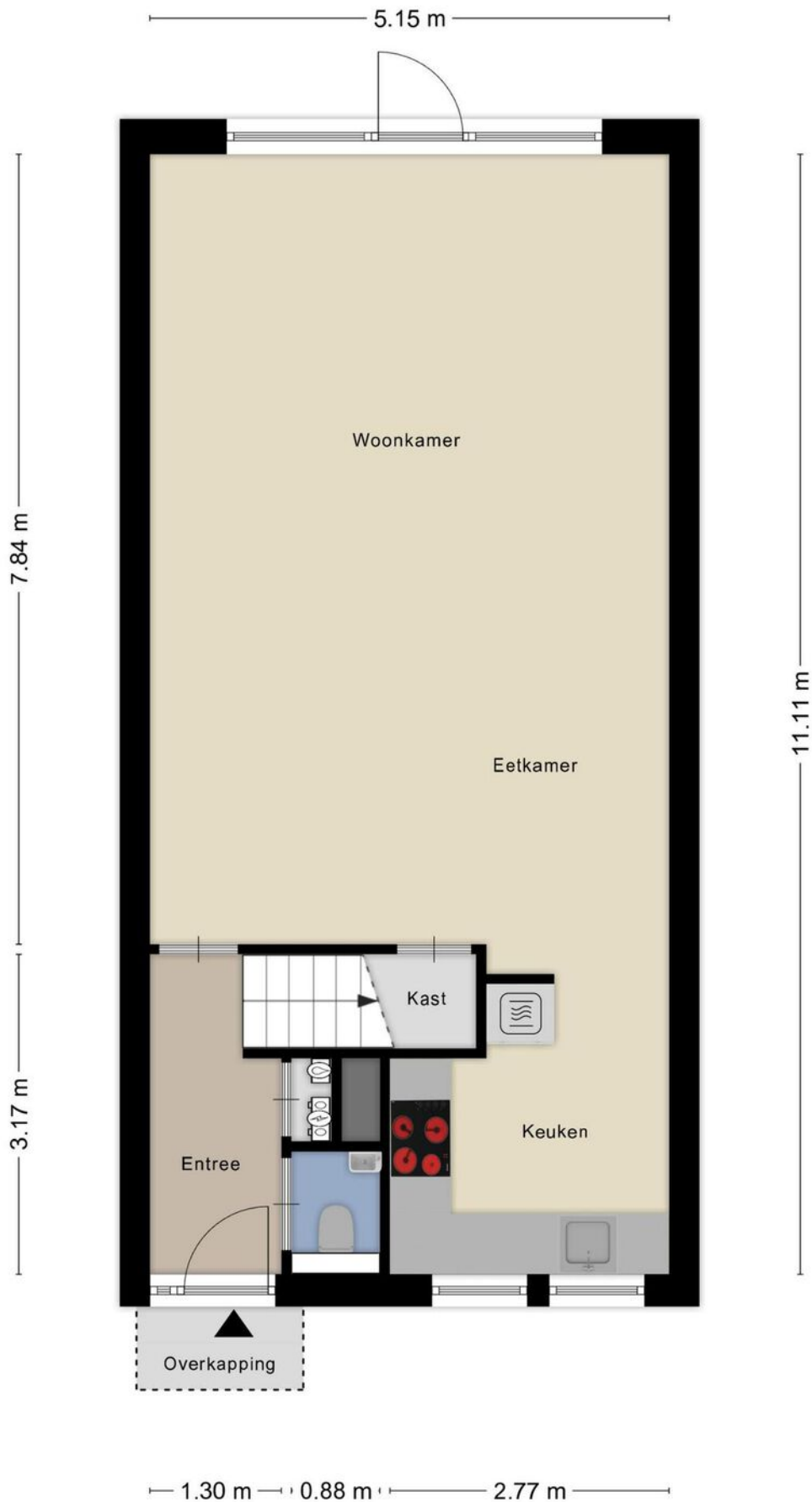








Locatie op de kaart



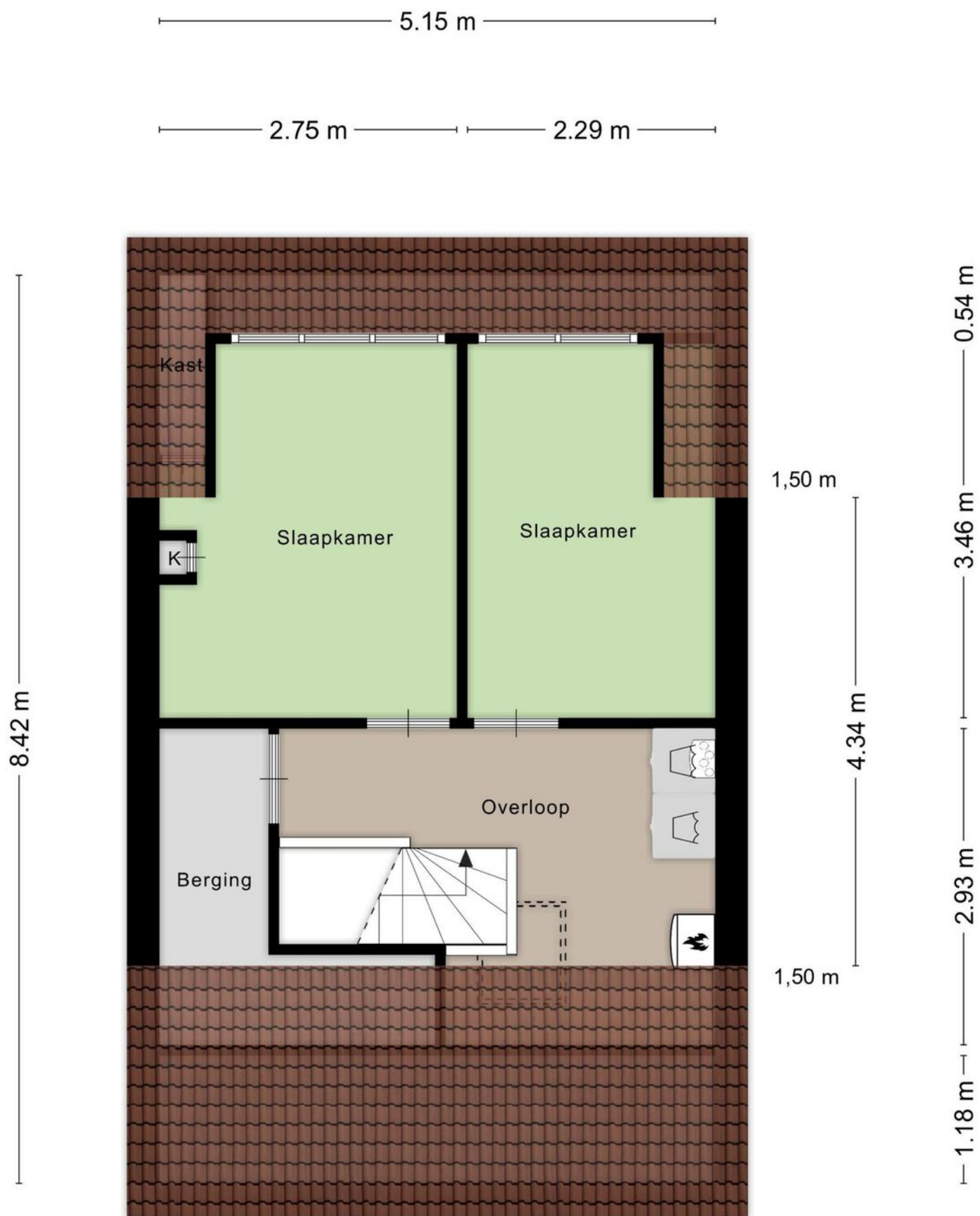
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



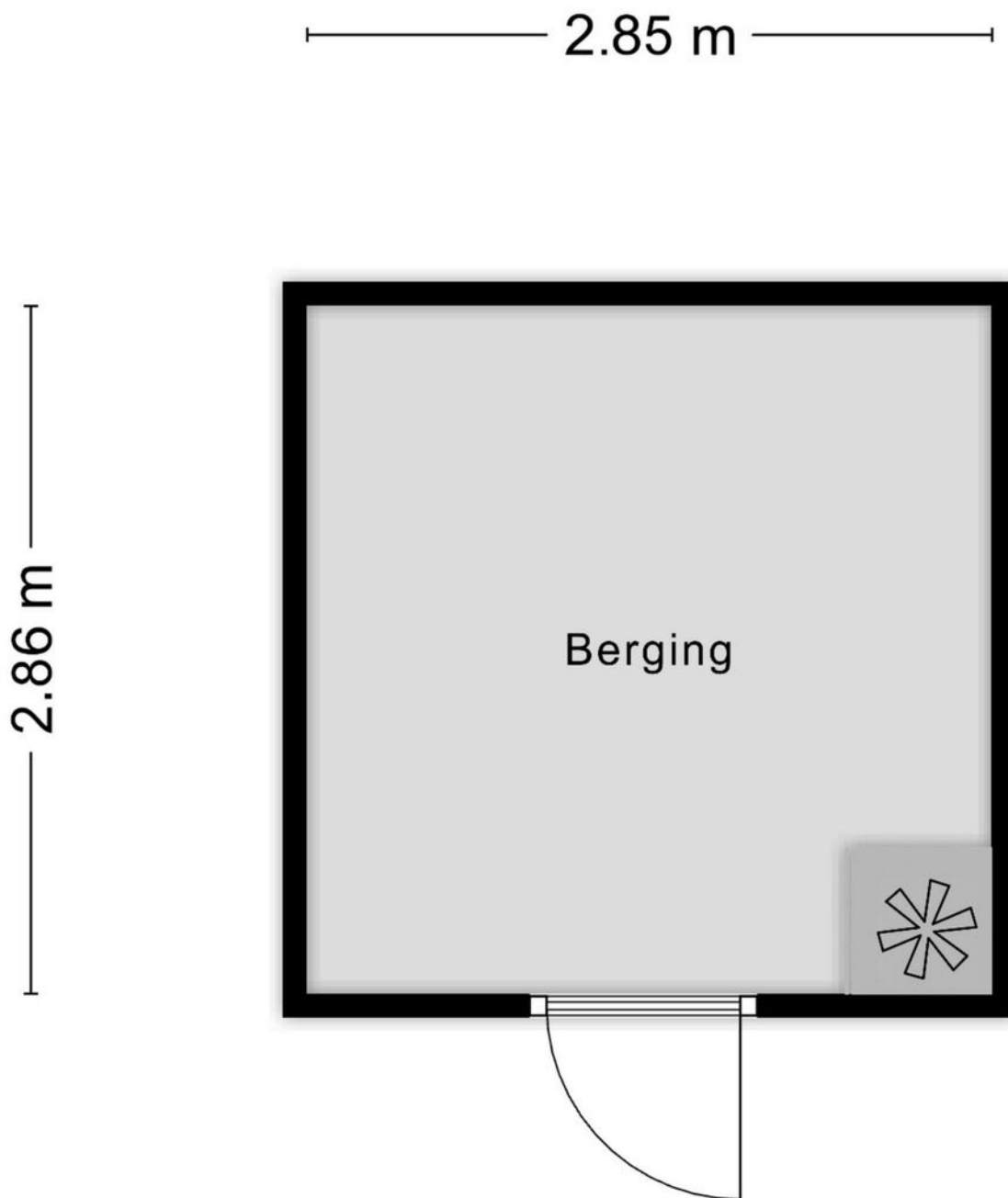
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



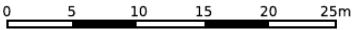
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl


Plattegrond



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

Plattegrond



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bemmel</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 2389</p> <p>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.</p>	
--	--	---

Kadastrale kaart

	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				
- tv-meubel			X	
- buffetkast			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen			X	
- lamellen	X			
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren			X	
- hordeur			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
- Bureaukast trapkast	X			
- Ingebouwde verlichting trapkast	X			
- Kisten onder trap	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		
- lamp		X		
- plank aan muur		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			
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Planten in pot		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
kast in schuur		X		
lampen in schuur		X		
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

NVT

-

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