

TE KOOP



Vraagprijs

€ 885.000 k.k.

Doornenburgsestraat 16

Gendt

KLARENBEEK
VASTGOED



NVM

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



Doornenburgsestraat 16 Gendt

Wat maakt deze locatie zo onweerstaanbaar? Het is de unieke combinatie van rust, ruimte en sfeer, verweven met de landelijke omgeving. Hier in een van de meest betoverende straten van het buurtschap Hulhuizen zijn ontmoetingen met o.a. statige ooievaars en nieuwsgierige vossen bijna een dagelijkse realiteit. Maar wees gerust, landelijk betekent hier zeker niet geïsoleerd. De gezellige dorpskern met alle benodigde voorzieningen is op een steenworp afstand te vinden, terwijl de steden Arnhem en Nijmegen binnen handbereik liggen, op slechts 20 minuten rijden.

En dan hebben we het nog niet eens gehad over deze prachtige vrijstaande woonboerderij zelf. Oorspronkelijk gebouwd bijna een eeuw geleden, is dit huis omstreeks 2013-2014 compleet en zorgvuldig verbouwd en gerenoveerd en aangepast aan de moderne levensstijl.

Een kenmerkende toevoeging is de stijlvolle grote vrijstaande houten schuur met aangrenzende overkapping, volledig geïsoleerd en die zich leent voor een scala aan mogelijkheden, van opslag, een inspirerend atelier tot een rustgevende werkkamer.

Bij de renovatie destijds is geen enkel onderdeel overgeslagen en is veel aandacht besteed aan energiezuinigheid. Naast een nieuw dak, zijn alle buitenmuren en de begane grondvloer geïsoleerd en alle kozijnen vervangen waarbij meteen HR++ glas is geplaatst. Met 16 zonnepanelen is recentelijk een energielabel A afgegeven en zijn de verbruikskosten laag.





En wat we zeker ook niet moeten vergeten, is de tuin. Een ware oase van rust en privacy, uitgestrekt over bijna 3.000 m², biedt deze groene buitenruimte de ideale plek om te ontspannen en te genieten van al het moois eromheen. Kinderen vinden hier een paradijselijk speelterrein, terwijl volwassenen tot rust komen en de robotmaaier zijn werk doet, ver weg van de hectiek van alledag. Kortom, binnen zitten is echt verleden tijd.

De foto's en de video geven je een impressie van de pracht die je te wachten staat, maar om de ware magie te ervaren, nodigen we je uit om dit juweel van dichtbij te bekijken. Wees echter gewaarschuwd, want bij het betreden van dit charmante object loop je het risico hopeloos verliefd te worden.





*Indeling:

-Begane grond:

-Royale entree/hal met veel lichtinval (zes dakramen!), keramische tegelvloer, vide, statige trapopgang naar eerste verdieping en openslaande glasdeuren naar woonkamer en keuken;
 -Meterkast: nieuwe uitgebreide groepenkast met 3-fasen aansluiting en aardlekbeveiliging;
 -Modern (hangend) toilet met fonteintje;
 -Sfeervolle L-vormige woonkamer met blank eiken parketvloer, rookkanaal met houtkachel (ter overname), glad gestukadoorde wanden en plafond en (kleine) trapopgang naar voormalige opkamer, met eveneens blank eiken parketvloer en te gebruiken als lees-, hobby-, werkruimte;
 -Riante tuingerichte woon-/eetkeuken met keramische tegelvloer, dubbele openslaande deuren naar buitenterras, deur naar bijkeuken en voorzien van een smaakvolle eigentijdse inrichting met granieten werkblad, 5-pits gasfornuis met extra brede oven, afzuigschouw, vaatwasmachine en bijpassende vrijstaande koel-/vriescombinatie;

-Droge provisiekelder;

-Praktische bijkeuken met dito vloer als keuken, uitstortgootsteen, wasmachine-aansluiting en zij-ingang.

-Eerste verdieping:

-Grote overloop met vide, laminaatvloer en afgescheiden berging met opstelplaats cv-ketel;
 -Lichte, compleet betegelde badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel, 2e wandcloset en handdoekradiator;
 -Twee zeer ruime slaapkamers, beide voorzien van een laminaatvloer, dakraam, diverse bergruimten en mogelijkheid tot splitsing in meerdere vertrekken en waarvan een met luik naar bevoerde vliering;
 -Derde slaapkamer met eveneens laminaatvloer en dakraam en thans ingericht als werkkamer.

-Tweede verdieping:

-Bevoerde vliering.





*Algemeen:

- Bouwjaar: 1931;
- Perceeloppervlakte: 3.550 m²;
- Inhoud: circa 779 m³;
- Woonoppervlakte: circa 198 m²;
- Overige inpandige ruimte: circa 12 m²;
- Externe buitenruimte: circa 54 m².

- Handmatig bedienbaar boven, elektrisch bedienbaar beneden;
- Puls aanwezig t.b.v. oppompen grondwater;
- Twee buitenkranen aanwezig;
- Alle wanden en plafonds afgewerkt met glad stucwerk;
- Luxe paneel(binnen)deuren.

Aanvaarding: in overleg.

*Bijzonderheden:

- Dak-, muur- en vloerisolatie. Volledig HR++ glas m.u.v. kelderraam;
- Energie label A. Einddatum: 22 januari 2034;
- Cv-ketel, merk Nefit, type Trendline II HRC 30 CW5, op 02 november 2021 geïnstalleerd. Voor 't laatst in januari 2024 onderhouden;
- Vloerverwarming op de gehele begane grond m.u.v. opkamer;
- Omstreeks 2015-2016 zestien zonnepanelen geplaatst. Opbrengst circa 3.912 Wattpiek;
- Ramen achterzijde voorzien van screens.





Vraagprijs

€ 885.000 k.k.

Kenmerken

Woonoppervlakte	198 m ²
Perceeloppervlakte	3550 m ²
Inhoud	779 m ³
Bouwjaar	1931































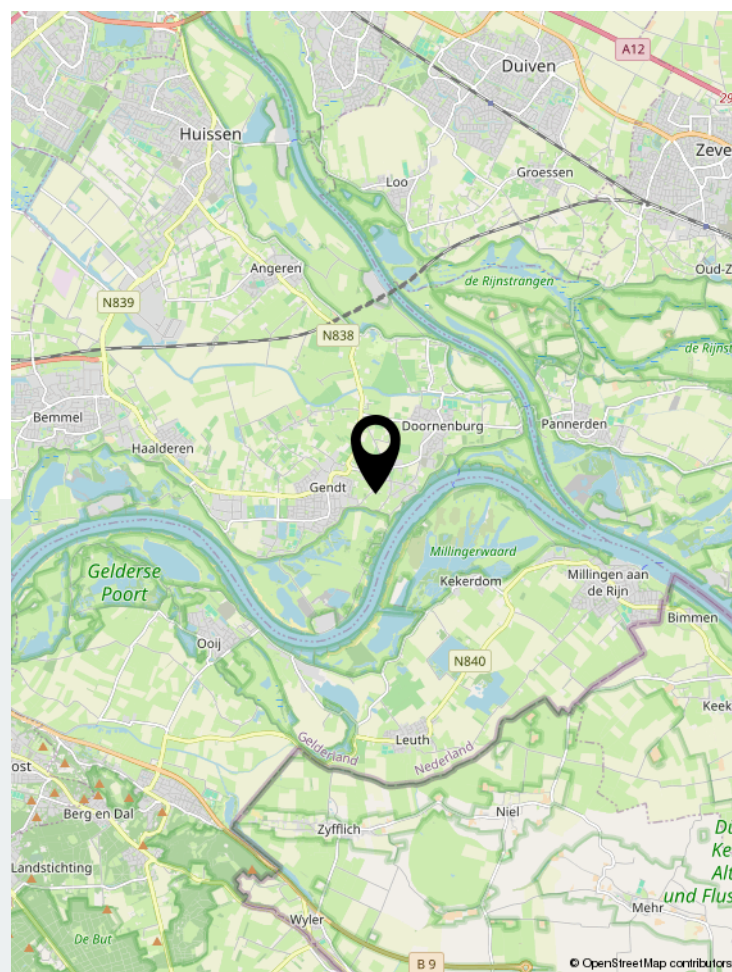
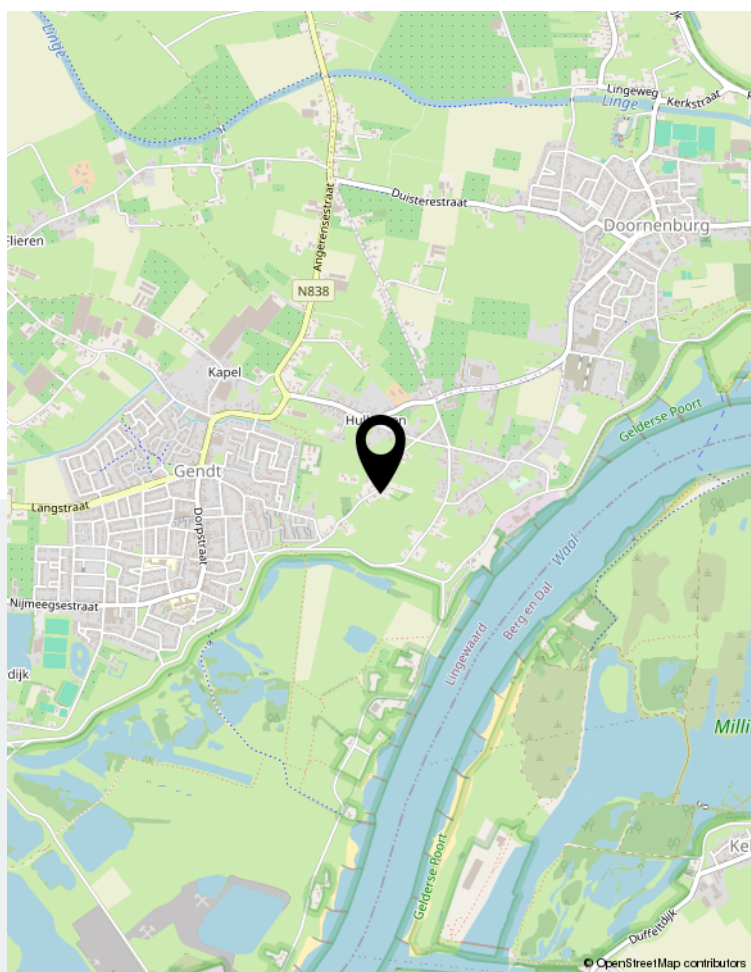
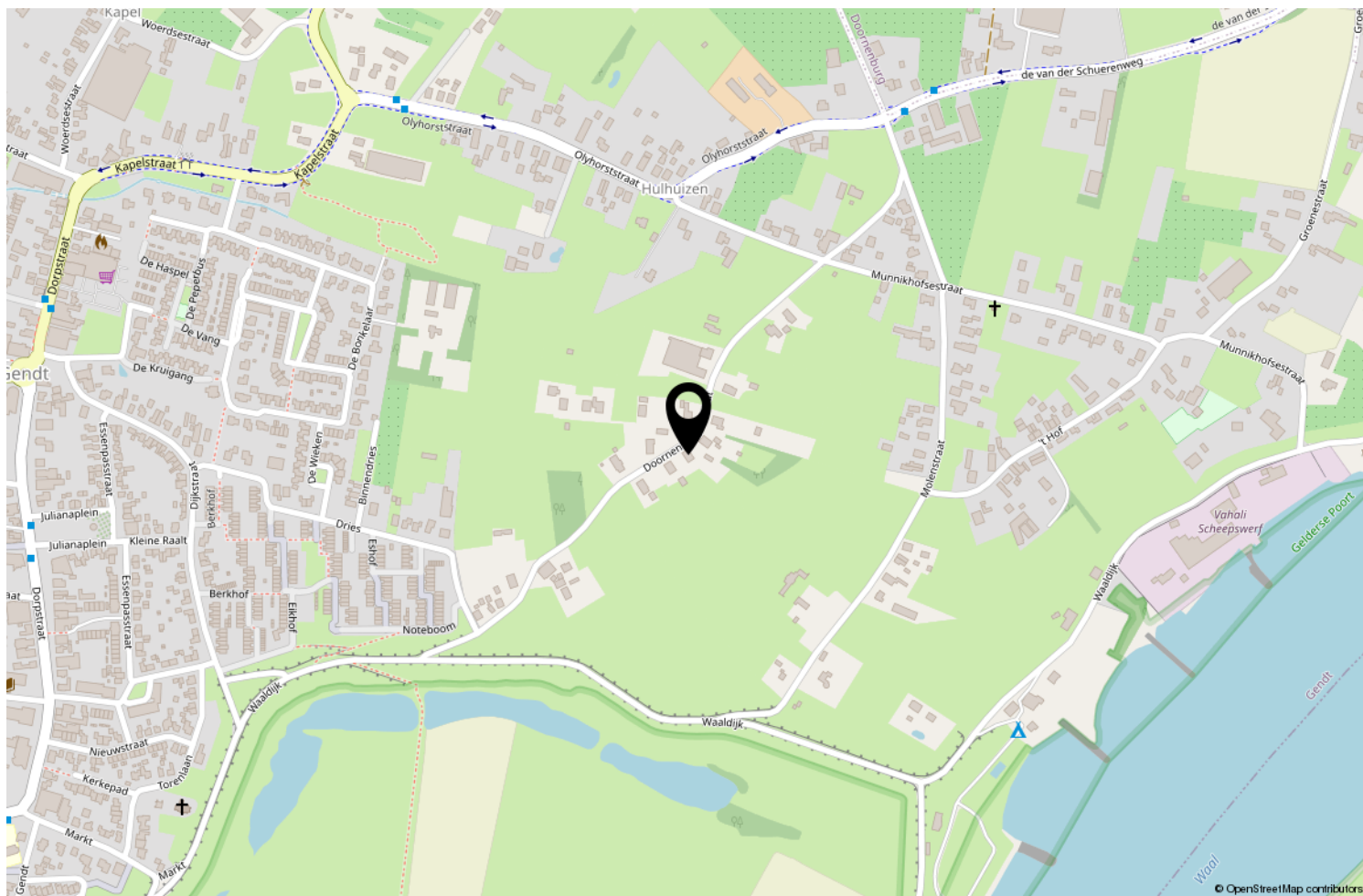












Locatie op de kaart



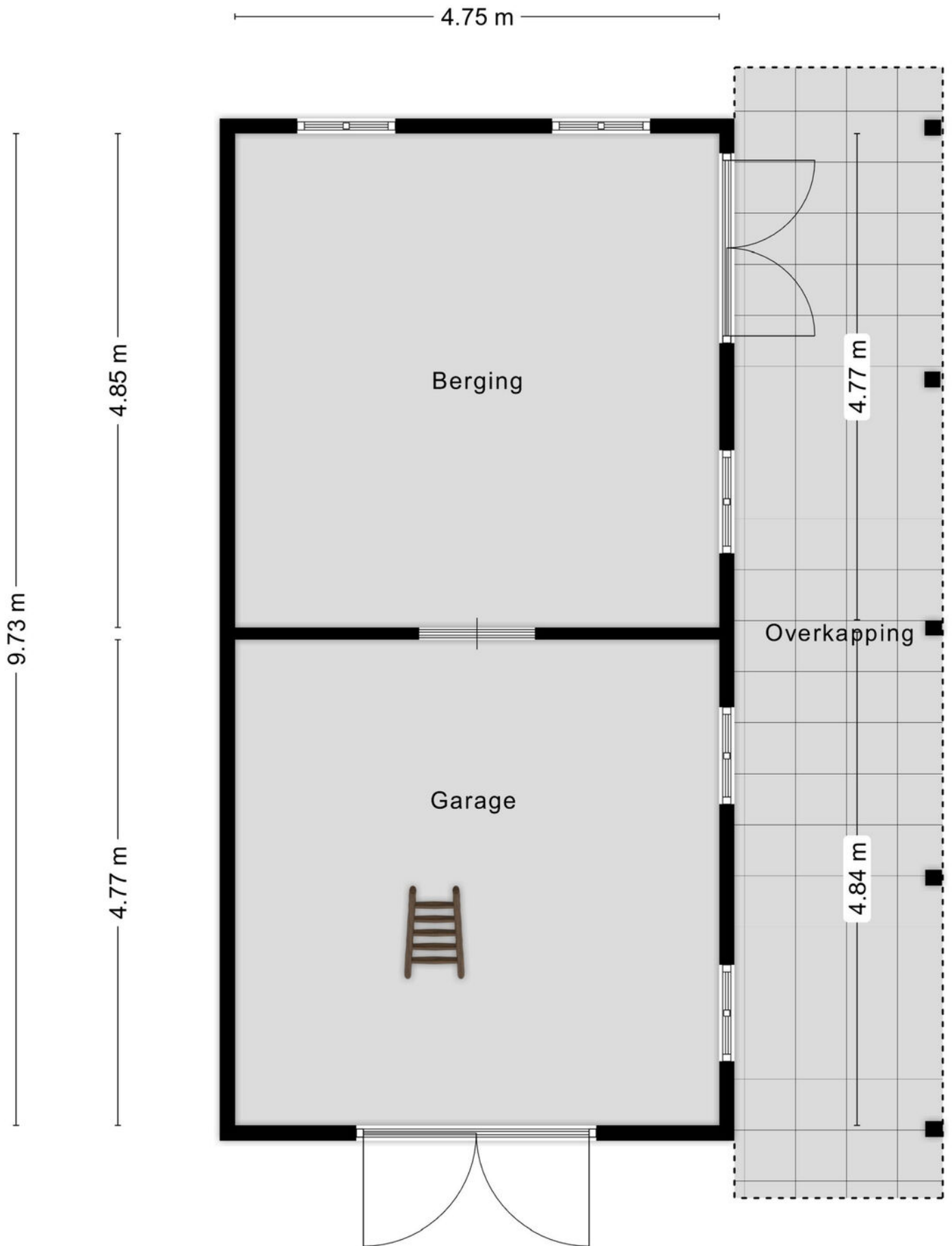
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

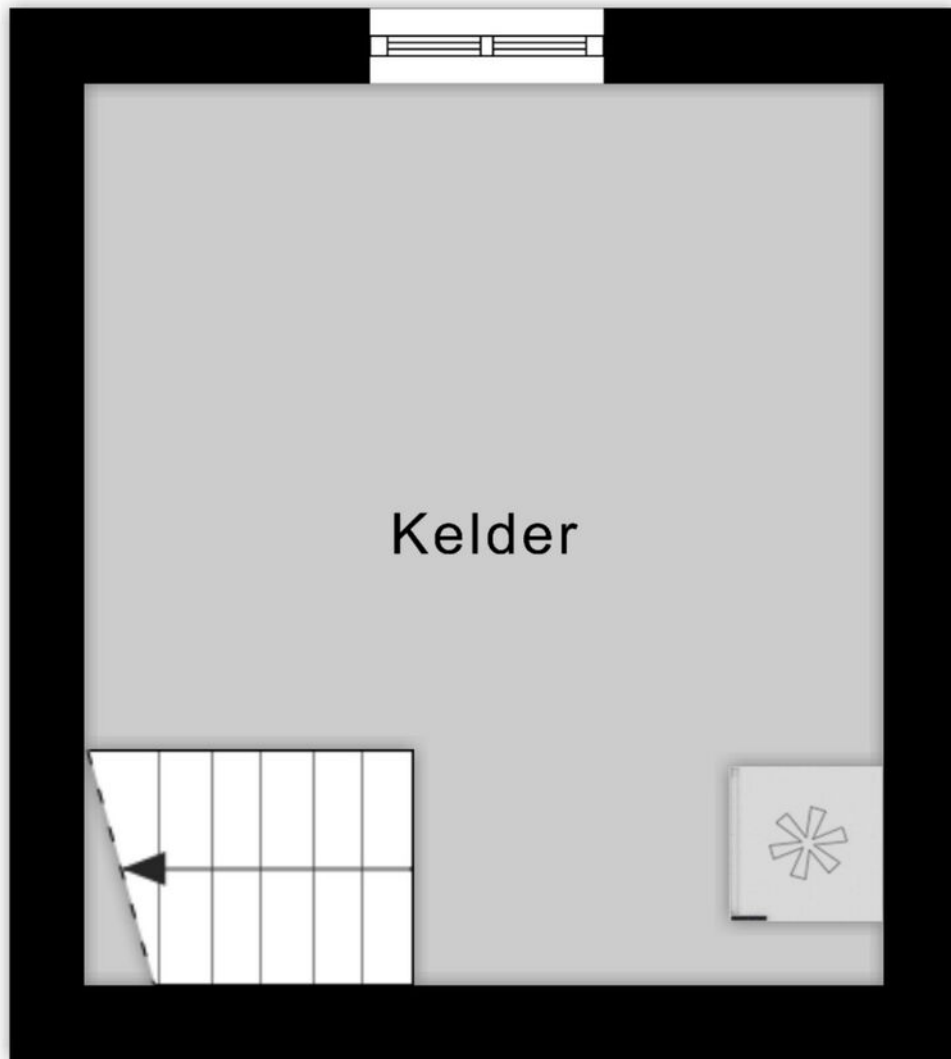


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

3.20 m

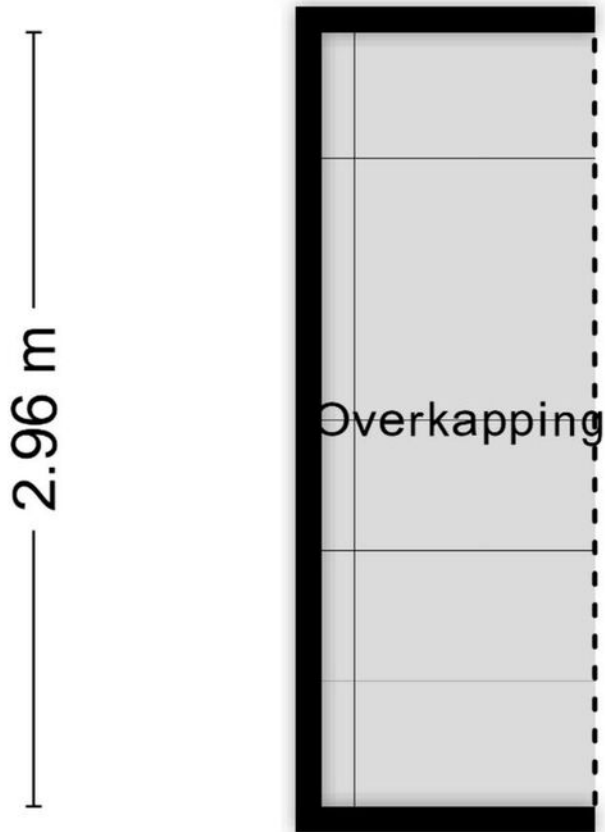
3.61 m



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

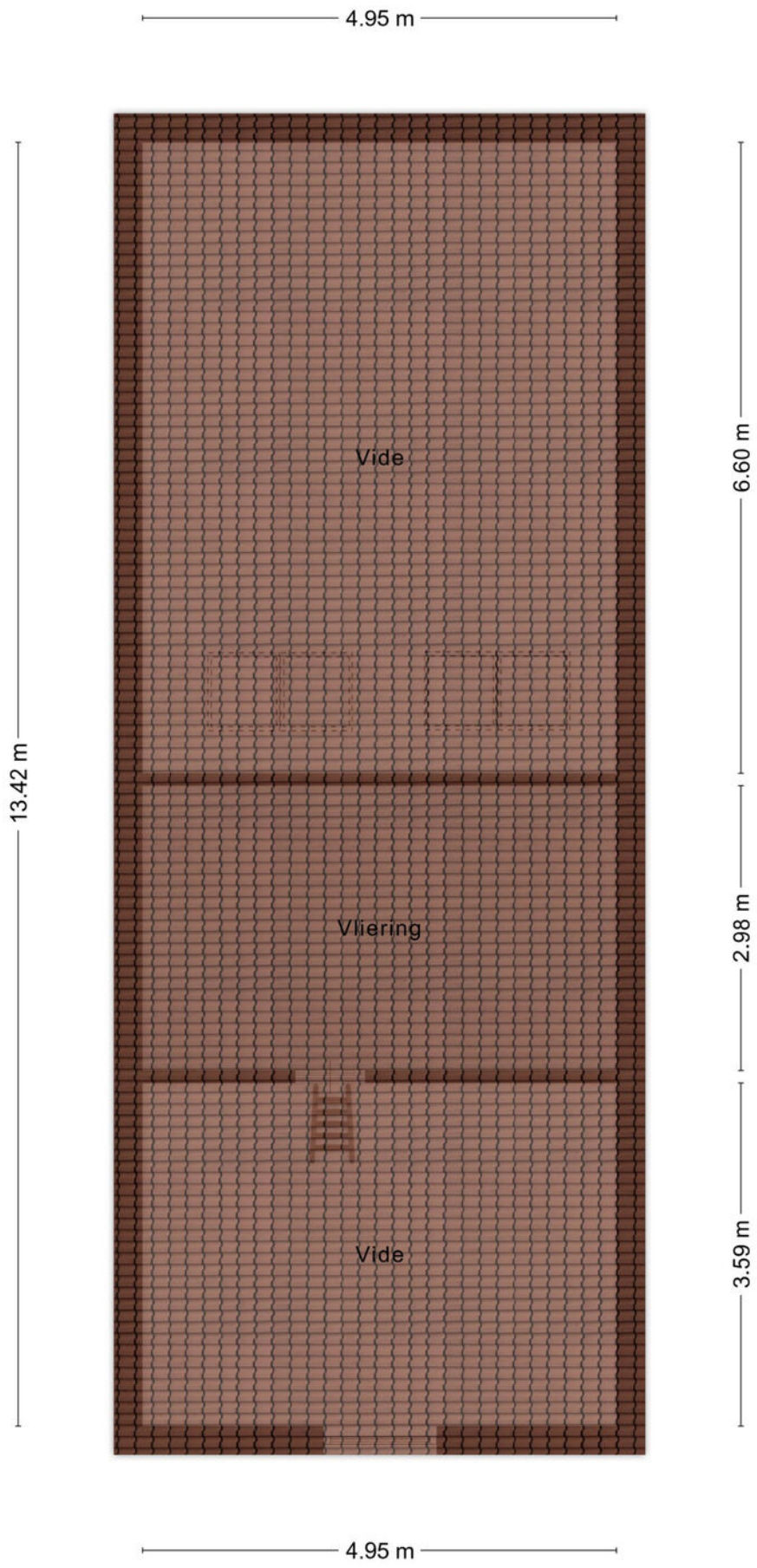
Plattegrond

1.05 m



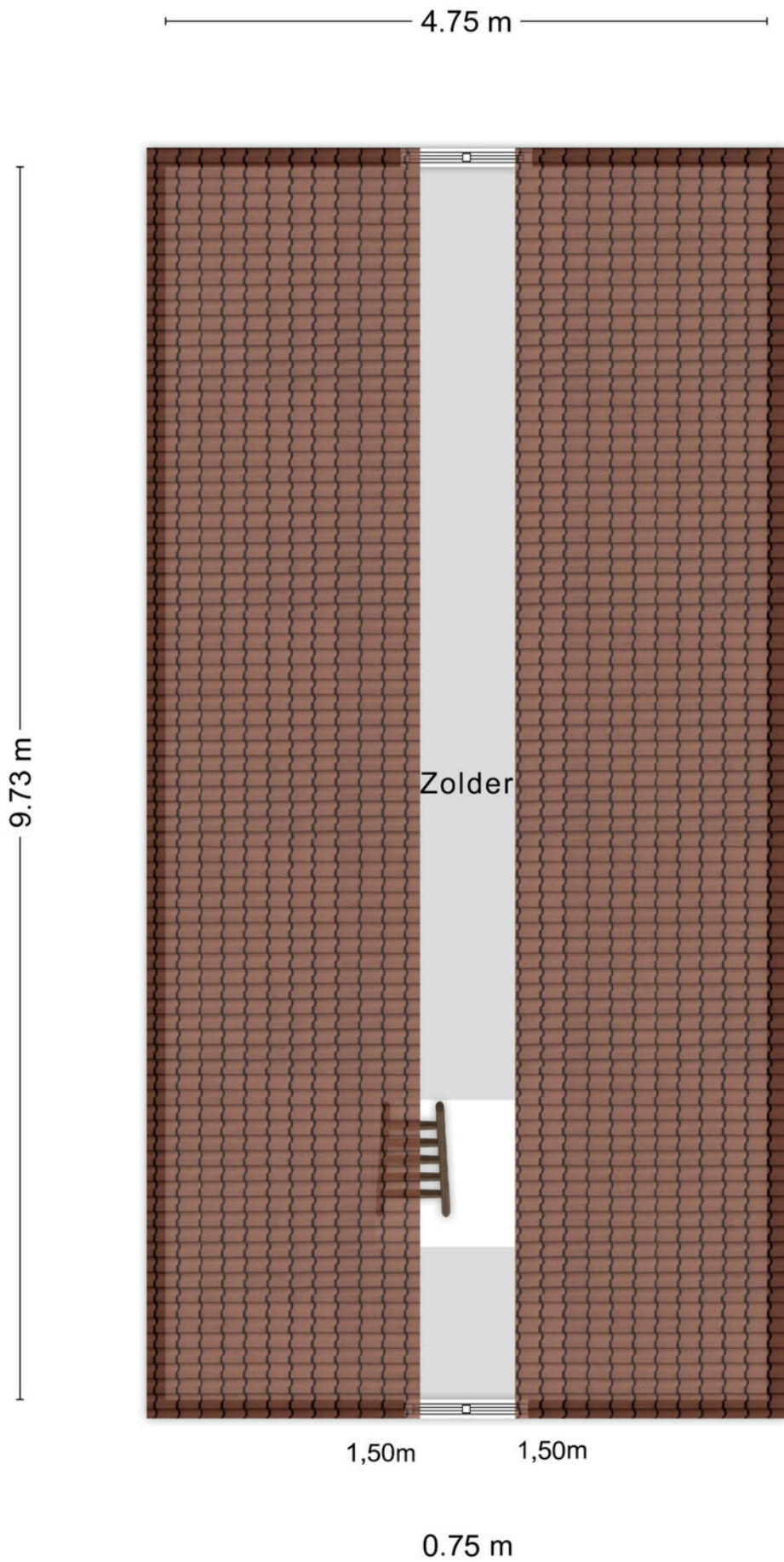
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Gendt	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 671	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 april 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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		
- hanglampen in de schuur blijven achter,				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- kasten op de overloop blijven achter				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
- gordijnen op de verdieping gaan mee				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 ophangstelsel				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
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
2 boompjes gaan misschien mee , evenals potten				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
hanglampen onder afdak ter overname			X	
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				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

Gendt kenmerkt zich door een zeer rijk verenigingsleven in een rustige gemeenschap van ruim zeventuizend inwoners. Een woonkern met verschillende landelijk gelegen buurtschappen met veel agrarische bedrijvigheid. De plattelandsse sfeer bepaalt in sterke mate de sociale en gemoedelijke omgang in het dagelijkse leven.

De Dorpstraat is door de lange bomenlaan de mooiste winkelstraat in Lingewaard. Opvallend is het ontbreken van parkeervakken. Ook na de forse reconstructie rond de eeuwwisseling bleef het zogenaamde wild parkeren voor de winkels gehandhaafd. Gendt koestert deze ongedwongen sfeer. Bij het invallen van de avond geven grondspots de bomenlaan ook nog een sprookjesachtig beeld.

Het rijke verenigingsleven zorgt voor tal van activiteiten. Hoogtepunten zijn in juni het Kersenfeest met een triatlon, een verlichte carnavalsoptocht die uniek is in de Betuwe en in augustus de Paardenmarkt en schuttersfeesten met het traditionele koningschieten. Voor sportliefhebbers heeft Gendt behoorlijk wat te bieden. Voetbalvereniging De Bataven heeft een bloeiende jeugdafdeling. Een spiksplinternieuwe sporthal biedt onderdak aan de binnensporters.



Wonen in Gendt

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