

# TE KOOP



**Schaapskamp 49**

Bemmel

Vraagprijs

€ 749.000 k.k.

**KLARENBEEK**  
**VASTGOED**



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



## Schaapskamp 49 Bemmell

Stap binnen in dit keurig onderhouden vrijstaande woonhuis, perfect uitgebreid en verbeterd, om te kijken of het misschien wel aan al jouw wensen voldoet. Gelegen aan de rand van de gewilde wijk "De Plakse Wei" met kindvriendelijke voorzieningen en speelruimtes binnen handbereik, biedt deze woning namelijk diverse mogelijkheden voor comfortabel wonen en werken.

Met een uitgebouwde voormalige stenen garage, die nu dienst doet als berging/bijkeuken en veelzijdige ruimte voor hobby, werk of zelfs een extra slaapkamer, vind je hier de perfecte balans tussen functionaliteit en ruimte. Het ontwerp van destijds is doordacht en gericht op het bieden van comfort en gemak voor nu en in de toekomst, waardoor deze woning ideaal is voor langdurig wonen.

De weelderige (achter)tuin is fraai aangelegd, gelegen op het zuiden en grenst aan een kabbelende watergang. Hier kun je heerlijk genieten van de rust en privacy die deze groene omgeving te bieden heeft.

En stel je ook voor: genieten van het vrije uitzicht aan de voorzijde terwijl je kookt in de in 2006 aangebouwde keuken, die zorgt voor een moderne en praktische leefruimte. En met de toevoeging van vier dakramen in 2002, is de slaap-/werkkamer op de eerste verdieping een inspirerende plek geworden, badend in natuurlijk licht.

Maar dat is nog niet alles. Een vrijstaand prieel en een houten tuinhuis bieden extra mogelijkheden voor ontspanning en opslag, terwijl de ruime oprit plaats biedt aan meerdere voertuigen. En dit alles op slechts een steenworp afstand van de dorpskern, openbare voorzieningen en uitvalswegen, waardoor het gemak van het dagelijks leven binnen handbereik ligt.

Mis deze kans niet om jouw ideale woonomgeving te vinden - een harmonieuze mix van comfort, functionaliteit, rust en ruimte, allemaal samengebracht in dit prachtige thuis.





#### \*Indeling:

##### -Begane grond:

- Ruime entree/hal met leisteen vloer, deur naar berging/bijkeuken, garderoberuimte en massief (blank) houten open trap naar eerste verdieping;
- Meterkast: uitgebreide groepenkast met aardlekbeveiliging. Glasvezelaansluiting aanwezig;
- Modern (hangend) toilet met fonteintje;
- Berging/bijkeuken met plavuizen vloer, openslaande toegangsdeuren en wasmachine-aansluiting;
- Multifunctionele hobby-/slaap-/werkkamer met deur naar achtertuin en Maple parketvloer;
- Royale L-vormige living met halfronde erker, leisteen vloer, glad gestukadoord plafond, schuifpui naar achtertuin en toegangsdeur naar:
- Aangebouwde keuken met plavuizen vloer en voorzien van een strakke eigentijdse inrichting met granieten werkblad, inbouw 5-pits gaskookplaat, vlakscherm afzuigkap, heteluchtoven, magnetron, koelkast, vaatwasmachine en 10 liter close in boiler.

##### -Eerste verdieping:

- Overloop met vide, marmoleum vloer en toegangsluik naar vliering;
- Nette, volledig betegelde badkamer met kunststof ligbad, aparte douche, badmeubel met wastafel, 2e wandcloset en handdoekradiator;
- Vier slaapkamers waarvan twee met marmoleum vloer, een met deur naar balkon en een met vier dakramen, deur naar berging en in gebruik als werkkamer;
- Praktische berging met dakraam, vinyl vloer en opstelplaats cv-ketel.

##### -Tweede verdieping:

- Bevloerde vliering d.m.v. een vlizotrap te bereiken.





\*Algemeen:

- Bouwjaar: 1993;
- Perceeloppervlakte: 692 m<sup>2</sup>;
- Inhoud: circa 654 m<sup>3</sup>;
- Woonoppervlakte: circa 162 m<sup>2</sup>;
- Overige in pandige ruimte: circa 14 m<sup>2</sup>;
- Gebouw gebonden buitenruimte: circa 14 m<sup>2</sup>;
- Externe buitenruimte: circa 13 m<sup>2</sup>.

\*Bijzonderheden:

- Dak-, muur- en vloerisolatie. Volledig HR++ dubbel glas m.u.v. berging/bijkeuken;
- Rolluik op raam berging/bijkeuken en op raam (midden)slaapkamer;
- Rolhorren op nagenoeg alle ramen (m.u.v. keuken, hobbykamer en berging/bijkeuken);
- Cv-ketel, merk Intergas, type HRE 36/30 A CW5, eigendom en op 10 maart 2020 geïnstalleerd;
- Infrarood paneel in voorslaapkamer;
- Vloerverwarming in woonkamer, keuken, hal, toilet en badkamer;

- 24 Zonnepanelen, op 01 april 2016 geplaatst. Opbrengst circa 4.080 Wattpiek. 10 Jaar garantie tot 01 april 2026;
- Energie label A. Einddatum: 20 september 2030;
- Beregeningsinstallatie met pomp in achtertuin;
- Oude gebakken klinkers op terras, looppaden en oprit;
- Airconditioning in woonkamer;
- Rookkanaal in woonkamer nog aanwezig;
- Screens op ramen zuidzijde en groot gedeelte van erker. Deels elektrisch bedienbaar.

Aanvaarding: in overleg.





Vraagprijs

€ 749.000 k.k.

## Kenmerken

Woonoppervlakte	162 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	692 m <sup>2</sup>
Inhoud	654 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1993



























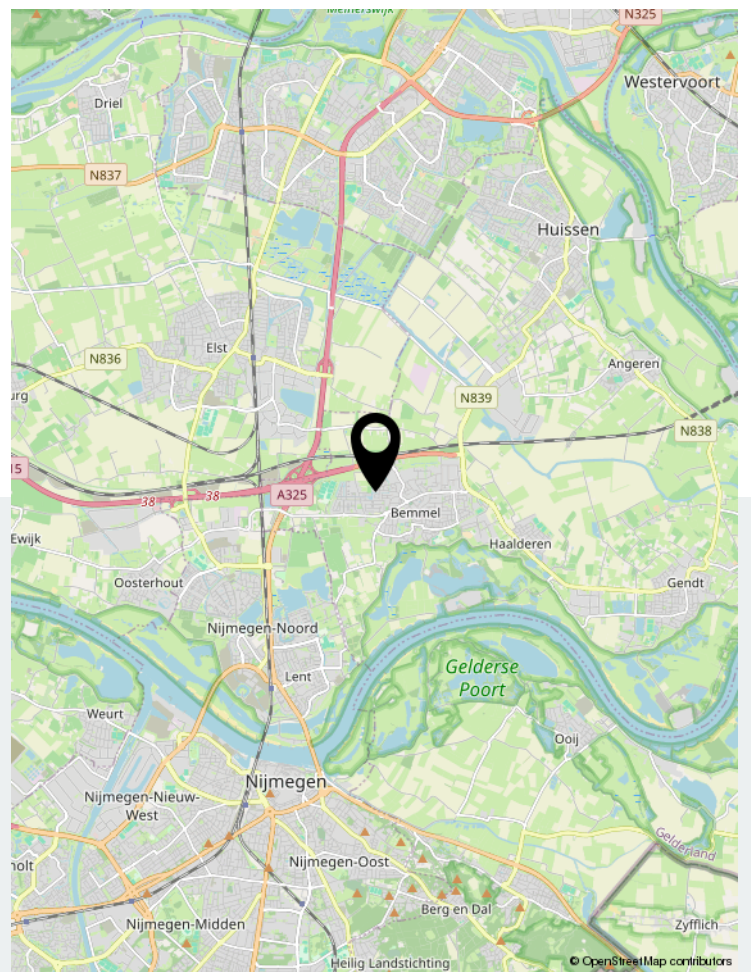
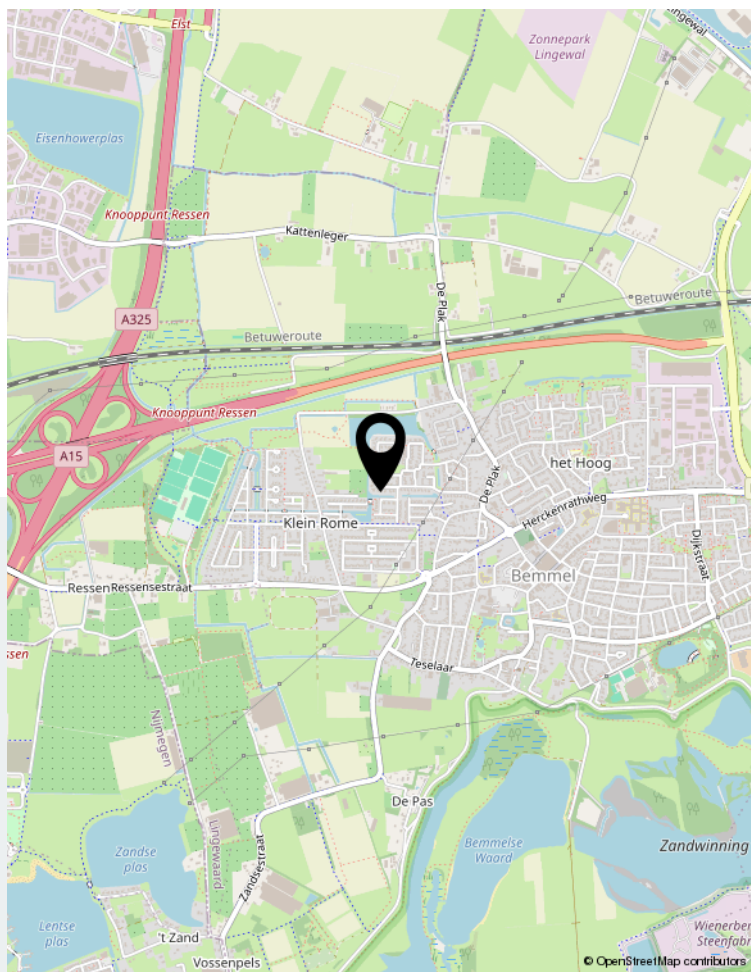
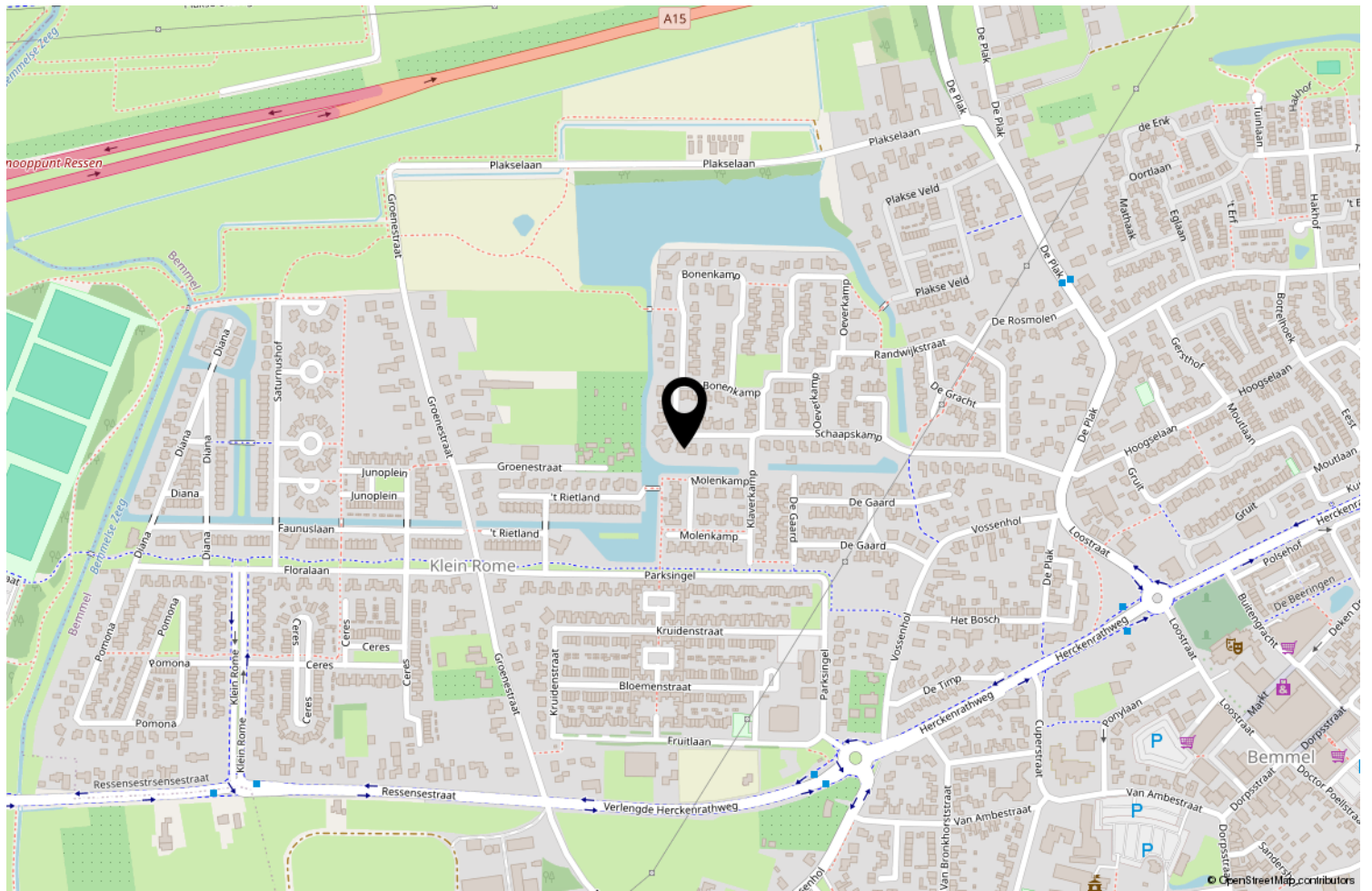












Locatie op de kaart



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

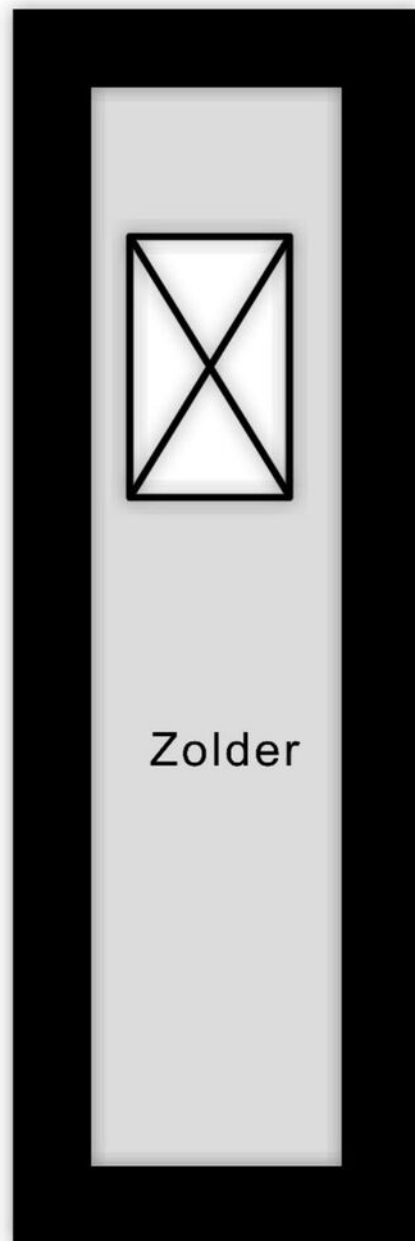
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

± 0.96 m ±



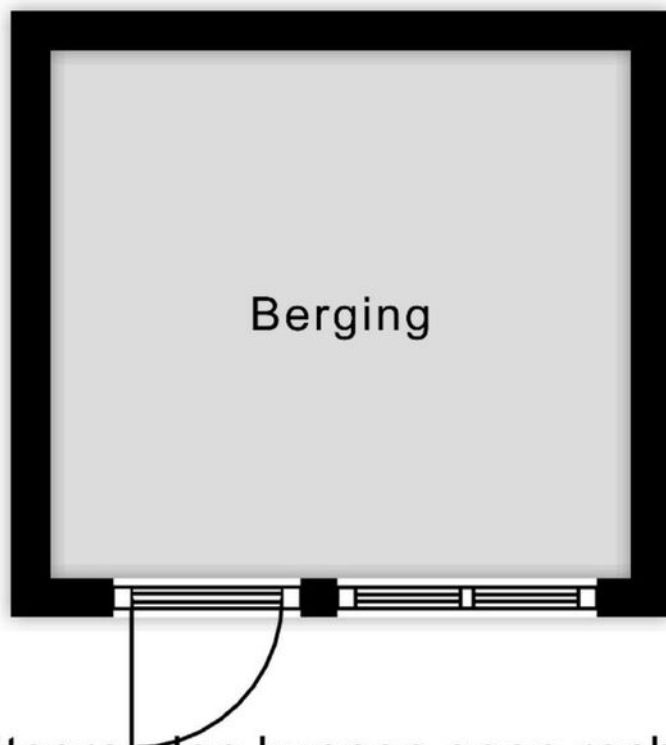
4.12 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

**Plattegrond**



2.22 m

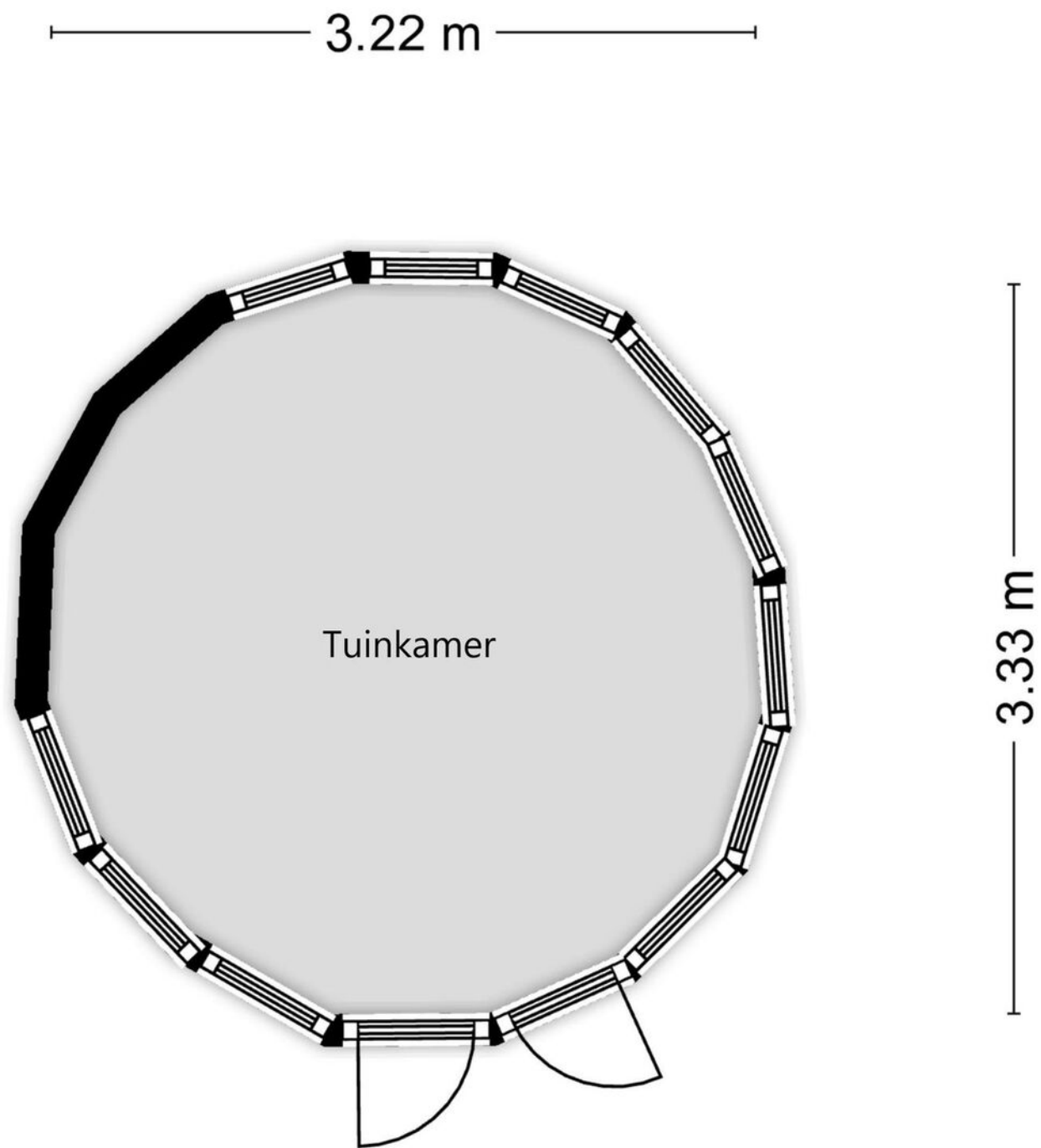


2.02 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

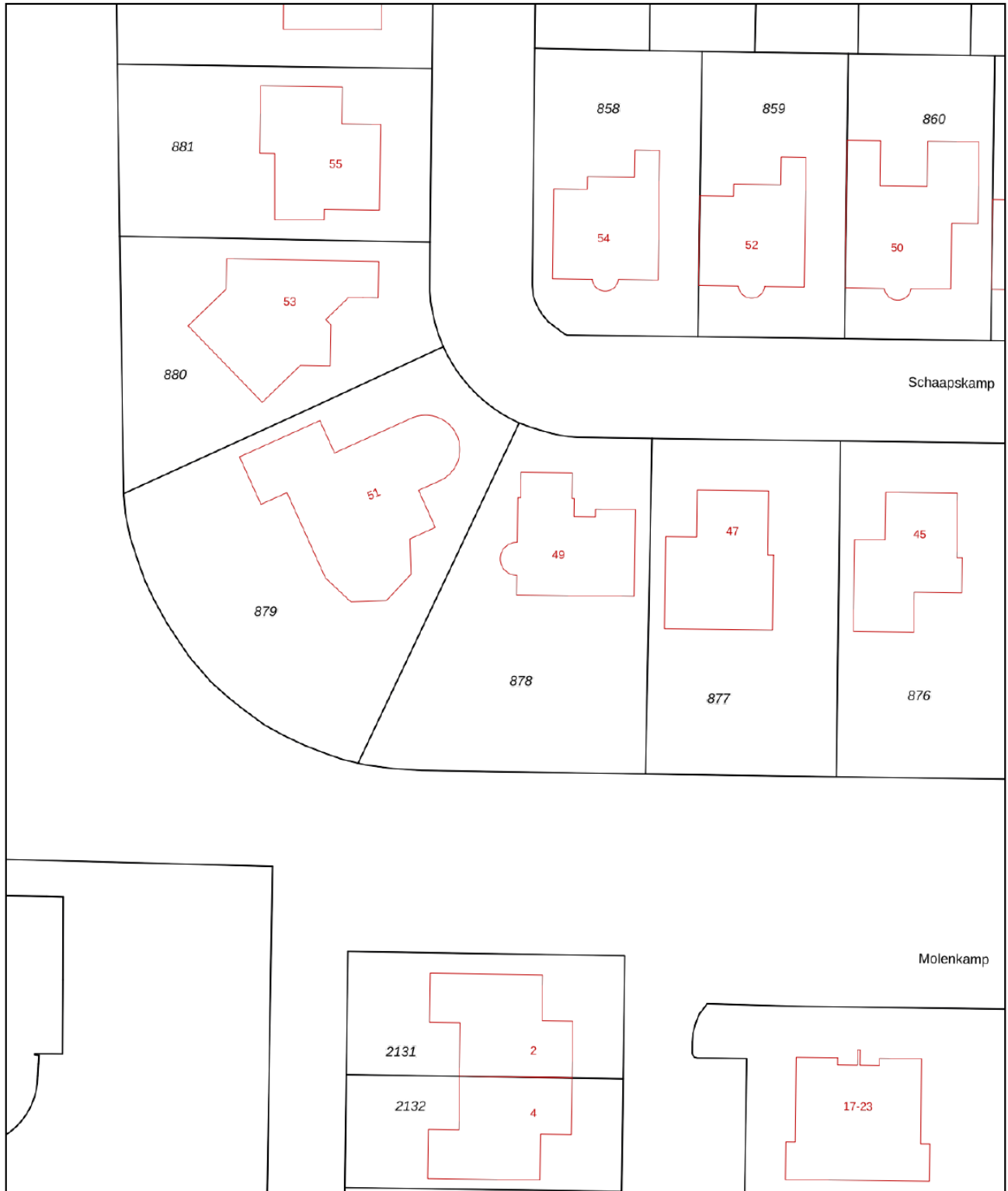
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

**Plattegrond**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

**Plattegrond**



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Bemmel	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie E	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 878	
	Bebouwing		

Voor een eensluidend 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
<b>Woning - Interieur</b>				
(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		
- Welke losse (hang-)lampen evt achterblijven hangt ook af van welke losse lampen in de nieuwe woning zijn achtergebleven.				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Zes planken en rails in studiehoek huiskamer blijven achter.				X
- Planken en rails/haken in de twee kinderkamers, cv-ruimte en schuurtje blijven achter. Kastjes en planken met rails in bijkeuken/garage blijven achter.				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen				X
- overgordijnen	X			
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
- 12 Duettes van Luxaflex	X			
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- Vloerkleed in zithoek		X		
- Geel vloerkleed op overloop blijft achter.				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem	X			
- Airconditioning/heater in huiskamer	X			
- screens huiskamer (12 st) blijven achter.				X
- Kapstok, gordijn en rails bij de voordeur.	X			
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
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		
- Drie planken, onderdeel van de keuken	X			
- Close in-boiler, merk Daalderop	X			
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
- Een wandbeugelgreep, merk: Medipoint	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
- Twee wandbeugels in douchehoek, merk: Medipoint	X			
- Handdoekradiator	X			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
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			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
Losse tuinparasol met voet, kleur			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
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Tuinbeeldje gaat mee, sokkel blijft achter		X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
Beregeningsinstallatie en pomp	X			
				X

# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

NVT

**Tuin - Overig**

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

- vlaggenmast(houder)

X

-

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](mailto:info@klarenbeekvastgoed.nl) | [www.klarenbeekvastgoed.nl](http://www.klarenbeekvastgoed.nl)