

Gennep

# GROENE KRUISSTRAAT 71



**Makelaardij Nooijen**

TEL. 0485-572222

[www.makelaardijnooijen.nl](http://www.makelaardijnooijen.nl)

[info@makelaardijnooijen.nl](mailto:info@makelaardijnooijen.nl)







## KENMERKEN



BOUWJAAR  
1935



WOONOPPERVLAKTE  
148 M<sup>2</sup>



ENERGIELABEL  
C



INHOUD  
578 M<sup>3</sup>



PERCELOPPERVLAKE  
425 M<sup>2</sup>



WOONLAGEN  
4





## OMSCHRIJVING

Dit vrijstaande jaren '30 woonhuis is er één om verliefd op te worden. Authentieke details zorgen voor sfeer, terwijl de splinternieuwe keuken, de woonkamer met eetkamer, drie fijne slaapkamers en zonnepanelen volop comfort bieden. De heerlijke tuin met overkapping en veel privacy maakt het plaatje compleet. Hier woon je rustig, stijlvol én met karakter. Laat je verrassen!

### GENNEP & OMGEVING

Gennep met haar historische en gezellige centrum is gelegen in het uiterste noorden van Limburg, waar de rivieren de Maas en de Niers samenkomen. Het centrum van Gennep biedt naast de dagelijkse voorzieningen ook leuke winkeltjes en horecagelegenheden. Rondom Gennep liggen uitgebreide wandelroutes, en ook op de fiets biedt Gennep veel mogelijkheden voor mooie fietsroutes. Natuurgebied "De Looierhei", een afwisselend gebied dat bestaat uit bos en heide met rivierduinen, vennen en weilandjes, is aangrenzend gelegen. Gennep ligt op 20 minuten van Nijmegen en op circa 10 minuten van de snelwegen A73 en A77.

### ALGEMEEN

- De woning is de afgelopen jaren goed onderhouden en gemoderniseerd. Maar wel met behoudt van sfeervolle authentieke elementen zoals en-suite deuren, terrazzovloeren, paneeldeuren, glas-in-loodramen.
- De luxe keuken (2023) is voorzien van: kookplaat met inbouwafzuigkap, combi-oven/magnetron, Quooker (ter overname), koelkast en vaatwasser.
- Het dak van de woning is in 2021 vernieuwd en voorzien van isolatie.
- De woning beschikt over 10 zonnepanelen (2021).
- Aanvaarding in overleg.



AANTAL SLAAPKAMERS  
3



EXTERNE BERGRUIMTE  
17 m²



# INDELING

## WONING

### Begane grond:

Via de entree kom je in het voorportaal met meterkast. Vanuit hier bereik je de ruime hal, die direct indruk maakt met prachtige glas-in-loodramen en een originele terrazovloer. De hal biedt toegang tot het toilet, de woonkamer, de eetkamer en de bijkeuken.

Het toilet is stijlvol afgewerkt met mooie tegeltjes, een fonteintje en een zwevend toilet.

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en beschikt over een charmante erker, waardoor dit een heerlijke, lichte zitkamer is. Via authentieke en-suite deuren is de royale eetkamer bereikbaar – een sfeervolle ruimte met openslaande deuren naar het overdekte terras en de achtertuin.

De luxe halfopen keuken is in 2023 volledig vernieuwd en van alle gemakken voorzien. Met een praktische indeling, een apparatenwand en veel werkruimte is koken hier een feestje. Dankzij het dakraam is er bovendien veel daglicht.

De woonkamer, eetkamer en keuken zijn afgewerkt met een elegante natuurstenen vloer.

De bijkeuken biedt toegang tot de tuin, beschikt over een extra keukenblok en een technische ruimte met cv-opstelling. Ook hier ligt de originele terrazovloer.

### Eerste verdieping:

Vanaf de overloop zijn twee ruime slaapkamers bereikbaar, waarvan één met vaste kasten. De moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafels, een toilet en een designradiator.

### Tweede verdieping:

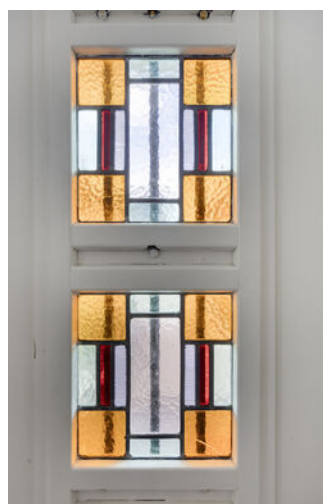
Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping. Hier bevindt zich een sfeervolle derde slaapkamer met zichtbare balken, een dakkapel, dakraam en een vaste kast. Aangrenzend is een ruime berging aanwezig.

## TUIN

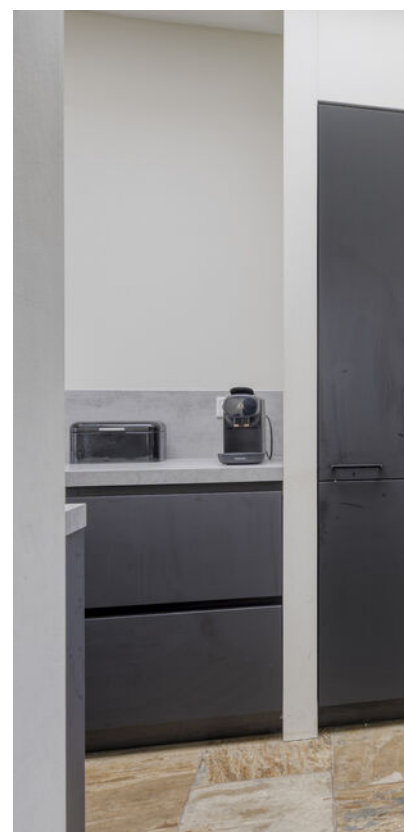
De voortuin van deze karakteristieke jaren 30-woning is verzorgd en smaakvol aangelegd. Er is voldoende parkeergelegenheid op de eigen oprit (sierbestrating). Aan de voorzijde is prachtige beplanting aanwezig, omgeven door fraai sierhekwerk. Zowel via de linkerzijde, als de rechterzijde van de woning, bereik je de zonnige achtertuin, gelegen op het zuidoosten. Beide kanten zijn afsluitbaar middels een poort.

De achtertuin is fraai aangelegd en biedt optimale privacy. Een grote, sfeervolle overkapping met terras biedt ruimte voor een loungehoek én een grote eettafel – perfect voor lange zomeravonden. Daarnaast is er kunstgras, een tweede terras én een ruime houten berging aanwezig.

























# BEGANE GROND





# EERSTE VERDIEPING



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

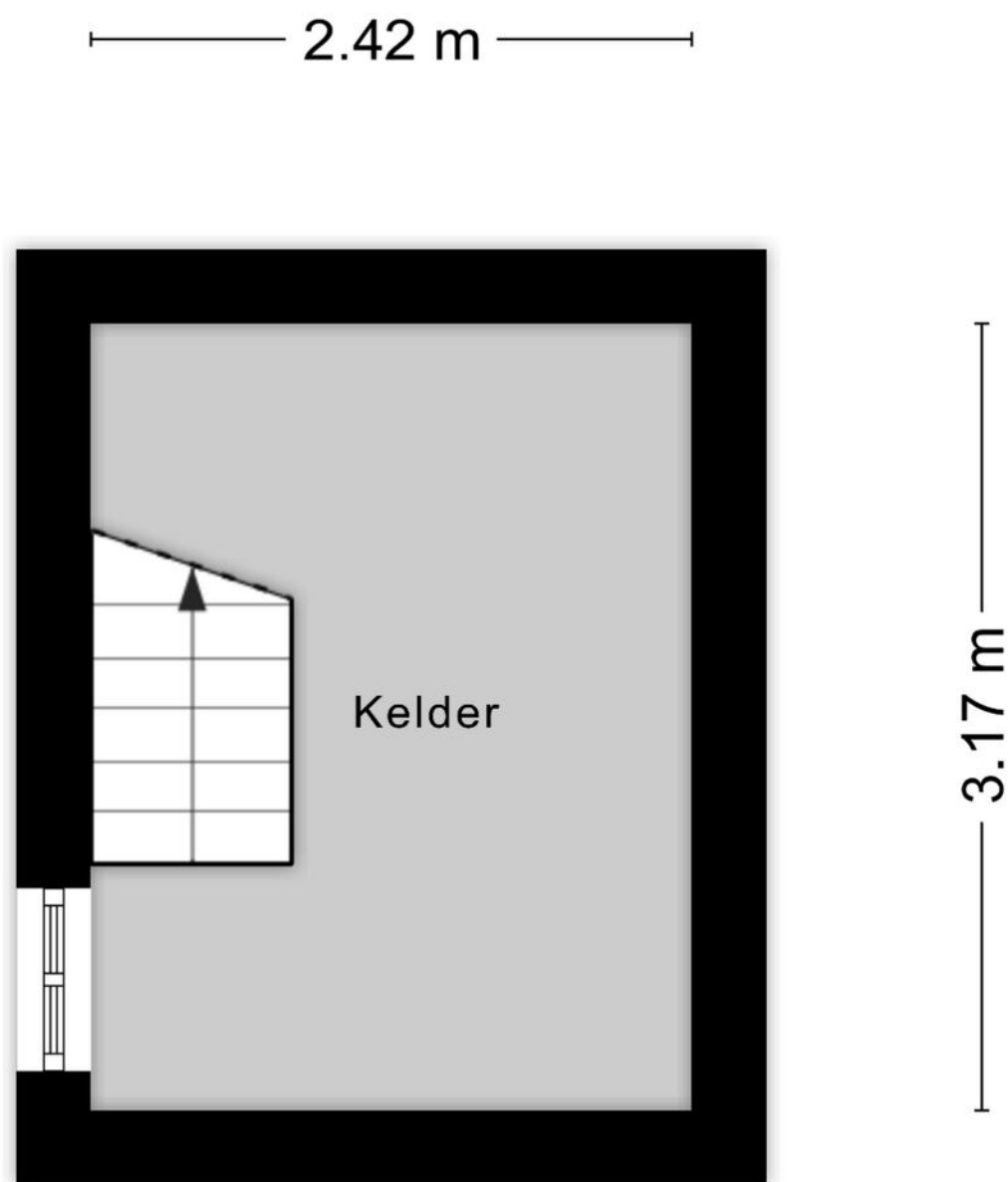


# TWEEDE VERDIEPING



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

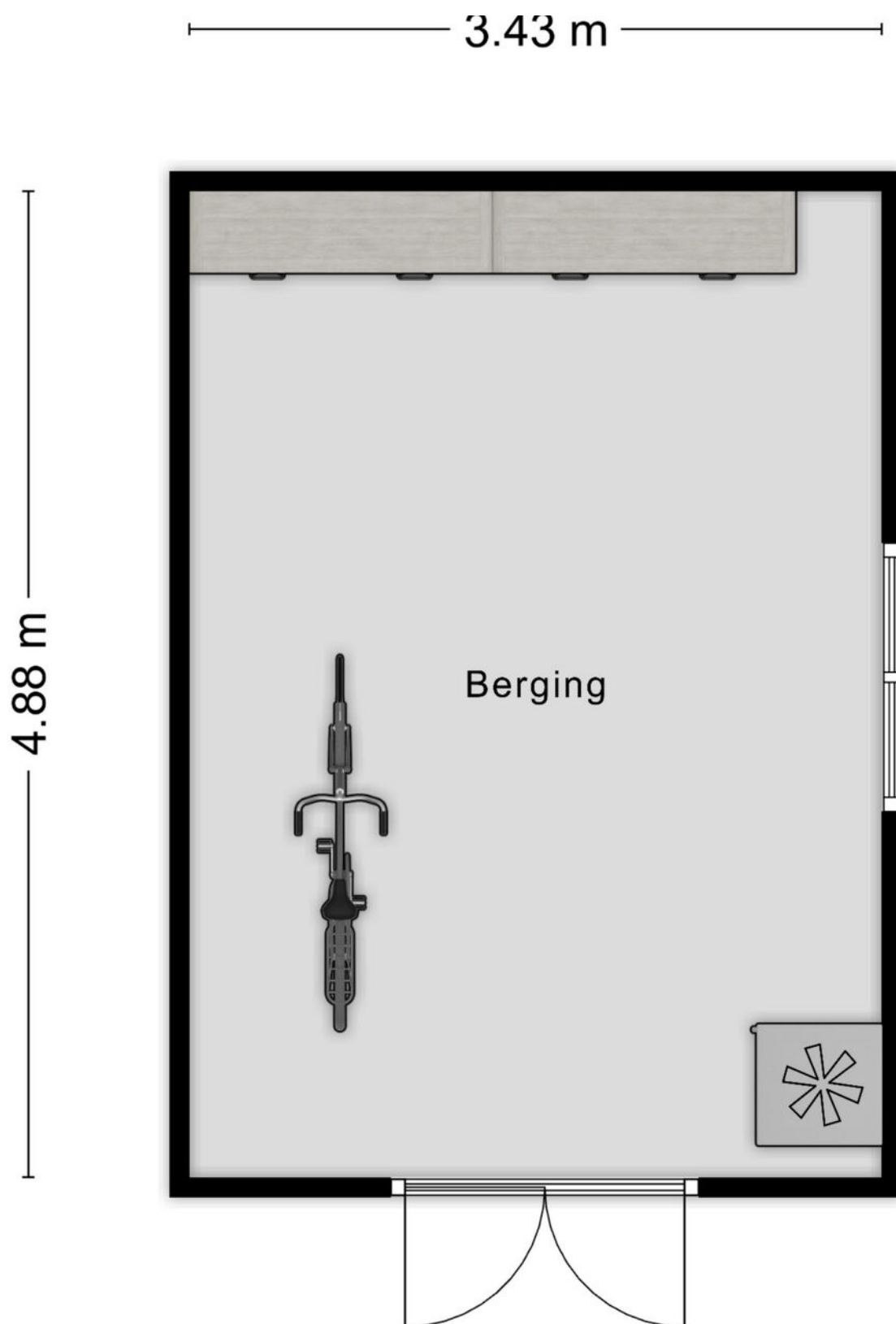
# KELDER



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



# BERGING



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



De kaart is noordgericht

Perceelnummer: 12345

Huisnummer: 25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente: Gennep

Sectie: D

Perceel: 261

Logo: kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, gelokveerd op 2 juli 2025  
De bewaarder van het kadastral en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadastral en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



# LIJST VAN ZAKEN

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                          |               |          |              |
| Inbouwspots/dimmers                                                | x             |          |              |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                               | x             |          |              |
| Losse (hang)lampen                                                 |               | x        |              |
| Kasten schuur                                                      |               |          | x            |
| Gordijnrails                                                       | x             |          |              |
| Gordijnen                                                          | x             |          |              |
| Rol gordijnen                                                      | x             |          |              |
| Jaloezieën                                                         | x             |          |              |
| (Losse) horren/rolhorren                                           | x             |          |              |
| Vloerbedekking                                                     | x             |          |              |
| Laminaat                                                           | x             |          |              |
| Plavuizen                                                          | x             |          |              |
| Designradiator(en)                                                 | x             |          |              |
| Spiegelwanden                                                      | x             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                                             |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                       | x             |          |              |
| Kookplaat                                                          | x             |          |              |
| Afzuigkap                                                          | x             |          |              |
| Combi-oven/combimagnetron                                          | x             |          |              |
| Koelkast                                                           | x             |          |              |
| Vaatwasser                                                         | x             |          |              |
| Quooker                                                            |               |          | x            |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet                                                             | x             |          |              |
| Toiletrolhouder                                                    | x             |          |              |
| Toiletborstel(houder)                                              | x             |          |              |
| Fontein                                                            | x             |          |              |
| Douche (cabine/schermb)                                            | x             |          |              |
| Toiletkast                                                         | x             |          |              |
| Badkamer Toilet                                                    | x             |          |              |
| Badkamer Toiletrolhouder                                           | x             |          |              |
| Badkamer Toiletborstel(houder)                                     | x             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN

|                                                 | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Brievenbus                                      | x             |          |              |
| (Voordeur)bel                                   |               | x        |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | x             |          |              |
| Rookmelders                                     | x             |          |              |
| (Klok)thermostaat                               | x             |          |              |
| CV-installatie                                  | x             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting         | x             |          |              |
| Zonnepanelen                                    | x             |          |              |
|                                                 |               |          |              |
| <b>Tuin</b>                                     |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                           | x             |          |              |
| Beplanting                                      | x             |          |              |
| Buitenverlichting                               | x             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder      | x             |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                          | x             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging             |               |          | x            |
| (Sier)hek                                       | x             |          |              |
|                                                 |               |          |              |
| <b>Over te nemen contracten</b>                 |               |          |              |
| CV                                              |               |          | x            |



# BELANGRIJKE VERKOOPINFORMATIE

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Onderzoeksplicht koper

Los van het feit, dat de eigenaar/verkoper van een onroerende zaak een mededelingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper. Dit betekent dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft m.n. met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten, ongeacht of de onroerende zaak oud of nieuw is een eigen (bouw)deskundige mee te nemen (bijvoorbeeld een eigen aankoopmakelaar).

In de koopakte wordt door ons daarom altijd de navolgende clausule opgenomen:

"Koper verklaart er mee bekend te zijn, dat de verkoopmakelaar heeft geadviseerd een eigen (bouw)deskundige bij de aankoop in te schakelen en dat het niet inschakelen van een eigen (bouw)deskundige geheel voor eigen risico van de koper is."

Bouwkundige risico's

Wanneer de woning gebouwd is voor 1993, dan kan het zijn dat er asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Wilt u het asbest verwijderen, moet u rekening houden met speciale verwijderingsmaatregelen op grond van de geldende milieuregelingen. Deze speciale verwijderingsmaatregelen kunnen extra kosten met zich mee brengen. Koper verklaart bekend te zijn met dit risico en vrijwaart de verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Overdrachtsbelasting groter perceel

Bij een eigendomsoverdracht van woningen bedraagt de overdrachtsbelasting normaliter 2%. Wanneer het verkochte pand deels een woning en deels een bedrijfsgebouw betreft, of wanneer een gedeelte van het verkochte weiland/akkerland betreft, dan bedraagt de overdrachtsbelasting over dit gedeelte niet 2% maar mogelijk 10,4%. Dit is maatwerk. Verkopend makelaar adviseert koper om van te voren nader onderzoek hiernaar te verrichten. Bij eventuele onderhandelingen en/of een koopovereenkomst verklaart koper hiervan op de hoogte te zijn en vrijwaart koper verkoper, indien de heffing van de overdrachtsbelasting hoger is dan 2%.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze verkoopinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd, dat ook een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkoopmakelaar garandeert, dat het object voor het overige vrij is van gebreken.

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

# Heeft u interesse in **Groene kruisstraat 71?**

Neem contact op met ons kantoor!



## **Makelaardij Nooijen**

de Raetsingel 2 c  
5831 KC Boxmeer

Tel.. 0485-572222  
[www.makelaardijnooijen.nl](http://www.makelaardijnooijen.nl)  
[info@makelaardijnooijen.nl](mailto:info@makelaardijnooijen.nl)

Scan deze code voor  
een online impressie  
van de woning

