

TE KOOP



KRUISSTRAAT 28

GENNEP

VRAAGPRIJS € 425.000 K.K.

0485-820 202 | info@hansdemakelaar.nl | www.hansdemakelaar.nl



KENMERKEN



BOUWJAAR	1920
WOONOPPERVLAKTE	142 M ²
PERCEELOPPERVLAKE	470 M ²
INHOUD	678 M ³
AANTAL KAMERS	6
AANTAL SLAAPKAMERS	5
SOORT WONING	EENGEZINSWONING
AANTAL WOONLAGEN	3
ISOLATIE	-
ENERGIELABEL	F
VERWARMING	C.V.-KETEL
WARM WATER	C.V.-KETEL
EXTERNE BERGRUIMTE	-
TUIN OPPERVLAKTE	300 M ²
TYPE TUIN	ACHTERTUIN, VOORTUIN, ZIJTUIN

OMSCHRIJVING

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 beschikt naast de dagelijkse voorzieningen, ook over leuke winkeltjes en horecagelegenheden. Ook zijn er rondom Gennep uitgebreide wandelroutes en ook op de fiets biedt Gennep veel mogelijkheden voor mooie fietsroutes. Natuurgebied "de Looierheide", afwisselende gebied dat bestaat uit bos- en heide met rivierduinen, vennen en weilandjes is aangrenzend gelegen. Gennep is gelegen op 20 minuten van Nijmegen en op circa 10 minuten van de snelweg A73 en A77.

INDELING:

Kelder: Provisieruimte bereikbaar via de hal.

Begane grond:

Entree in de hal met meterkast, trapopgang en toegang tot de kelder. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer, die is afgewerkt met een laminaatvloer. Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich een extra kamer, ideaal te gebruiken als werk- of hobbyruimte, maar ook als slaapkamer, wat de woning levensloopbestendig maakt.

Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd, waar zich de ruime keuken bevindt. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt toegang tot de achterbouw. In deze achterbouw bevinden zich de badkamer met toilet, douche en wastafel, evenals de achterdeur naar de tuin. Vanuit de achterbouw is er toegang tot de garage/berging, waar zich de witgoedaansluitingen en een tweede toilet bevinden. De garage is voorzien van een praktische roldeur en biedt volop bergruimte. Achter de garage ligt nog een extra leefruimte met een klein keukenblok, airconditioning en een glazen schuifpui met uitzicht op de tuin. De tuin is bereikbaar via zowel de achterdeur als de schuifpui en biedt volop mogelijkheden om buiten te genieten.

Eerste verdieping:

Via de vaste trap in de hal kom je op de overloop die toegang biedt tot vier slaapkamers en een toilet. Het toilet, uitgevoerd als sanibroyeur, bevindt zich centraal op de bovenverdieping. Aan de linkerkant van de woning zijn twee slaapkamers: een ruime slaapkamer achterin, die alleen te bereiken is via de kleinere slaapkamer aan de voorzijde. Aan de rechterkant zijn eveneens twee slaapkamers, waarvan één groot en één kleiner, beide gelegen aan de zijkant van de woning. In één van de grote slaapkamers is een airco aanwezig. Drie van de slaapkamers zijn uitgerust met rolluiken, terwijl de vierde slaapkamer beschikt over een verduisteringsgordijn bij het Velux dakraam.

Zolder:

In de berging waar zich de achterdeur bevindt is via de vlizo trap is de zolder te bereiken. Dit is een ruime bergzolder en hier bevindt zich de CV ketel.

TUIN:

De tuin is zeer royaal van formaat, biedt volop privacy en beschikt bovendien over een handige achterom.

ALGEMEEN

Bouwjaar:1920, perceel: 470 m², woonoppervlakte: 142 m², inhoud: 678 m³, Energielabel: F , woning voorzien van rolluiken, airconditioning, en achterhuis heeft dakisolatie.

Hoogtepunten:

- Unieke ligging dicht bij het centrum
- Kindvriendelijke en rustige buurt
- Voorzien van zonnepanelen
- Eigen oprit, garage en carport
- Heerlijke ruime tuin met veel privacy

Enkele belangrijke aspecten

De hiervoor vermelde beschrijving en bijgevoegde plattegronden zijn slechts indicatief en gemaakt voor promotionele doeleinden.

De realiteit ziet u tijdens een bezichtiging en daarvan moet u uitgaan.

Door digitalisering van de tekeningen kunnen schaalafwijkingen optreden. Wij proberen u zo goed mogelijk te informeren over deze woning. Echter als koper heeft u bij de aankoop een onderzoeksplicht en bent u hier zelf voor verantwoordelijk. U kunt zich laten bijstaan door een makelaar.

Een bezichtiging is voor zowel koper als verkoper een spannende aangelegenheid waar- aan belangrijke consequenties zijn verbonden. Wij zouden het op prijs stellen indien u enkele dagen na uw bezoek ons op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) dan hierover informeren.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door HansdeMakelaar geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Deze informatie is door HansdeMakelaar met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Koper is in de gelegenheid gesteld zelf het gekochte te (laten) meten, dit voor het geval een exacte maatvoering voor hem van belang is dan wel is geweest bij de aankoop van het onderhavige object

Ouderdomsclausule

Het volgende artikel zal, indien van toepassing, worden opgenomen in de koopovereenkomst: Het is koper bekend dat de onroerende zaak met bijbehorende grond meer dan 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe onroerende zaken. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, de riolering en de afwezigheid van ongedierte/schimmels (houtworm, boktor, zwam, etc.). Verkoper staat er ook niet voor in dat de bouw van de woning of een verbouwing destijds is geschied met inachtneming van de destijds geldende wet- en regelgeving. Bouwkundige en juridische (kwaliteits)gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopovereenkomst en in artikel 7:17 lid 2 BW bedoeld normaal en bijzonder gebruik alsmede het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak met bijbehorende grond.

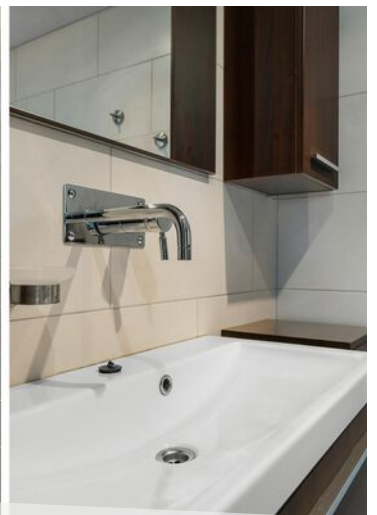
De objectinformatie en informatie in de brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Niettemin blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de brochure aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins dan wel de gevolgen daarvan. De koper wordt er verder op geattendeerd dat een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent, dat de eigenaar en/of de verkoopmakelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Er zijn (bijna) altijd gebreken die de eigenaar en/of de verkoopmakelaar niet kent of niet weet en die voor rekening en risico van de koper komen (dit worden dan verborgen gebreken genoemd).



Op een gunstige locatie in het centrum van Gennep staat deze vrijstaande woning met een charmante, karakteristieke uitstraling. De woning beschikt over een woonkamer, een leefkeuken en vier slaapkamers. Daarnaast is er een ruime garage met eigen oprit, carport en een zonnige tuin op een perceel van maar liefst 470 m². De begane grond biedt verrassend veel ruimte en de woning is voorzien van zonnepanelen. Een huis met veel mogelijkheden en de potentie om het geheel naar eigen wens en smaak te moderniseren. Kom kijken en ontdek de kansen die deze woning biedt.



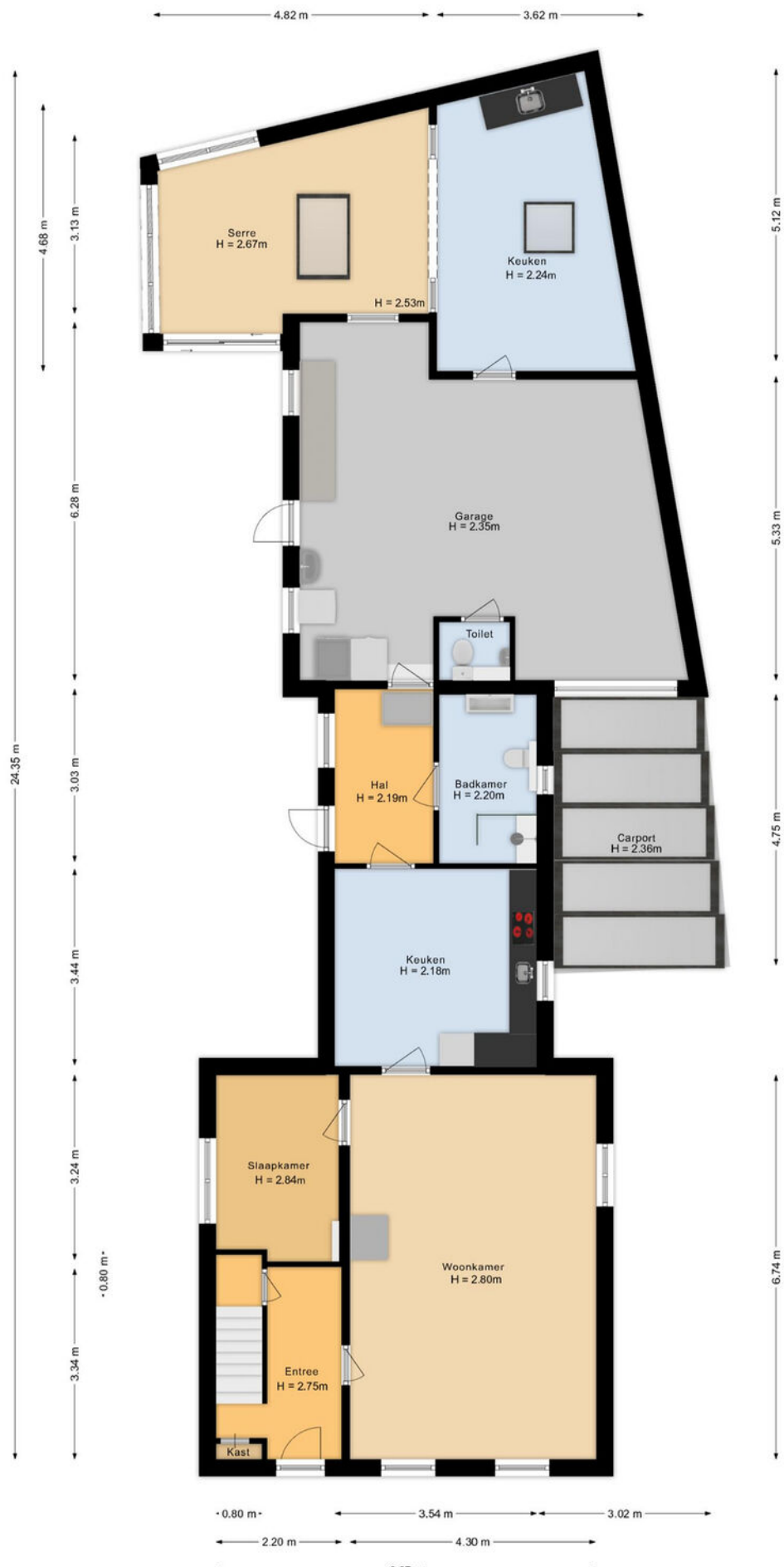






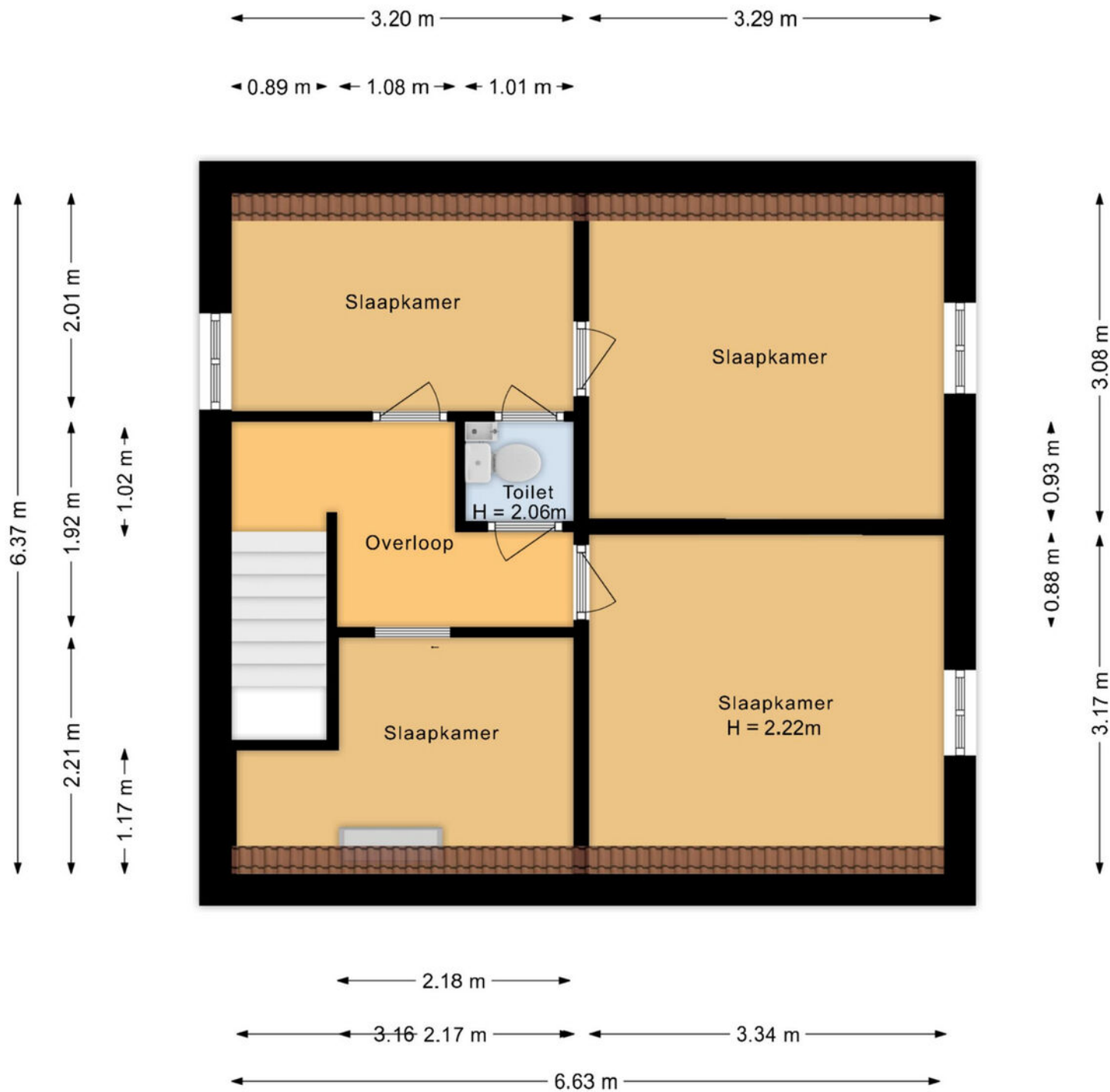


PLATTEGROND



PLATTEGROND

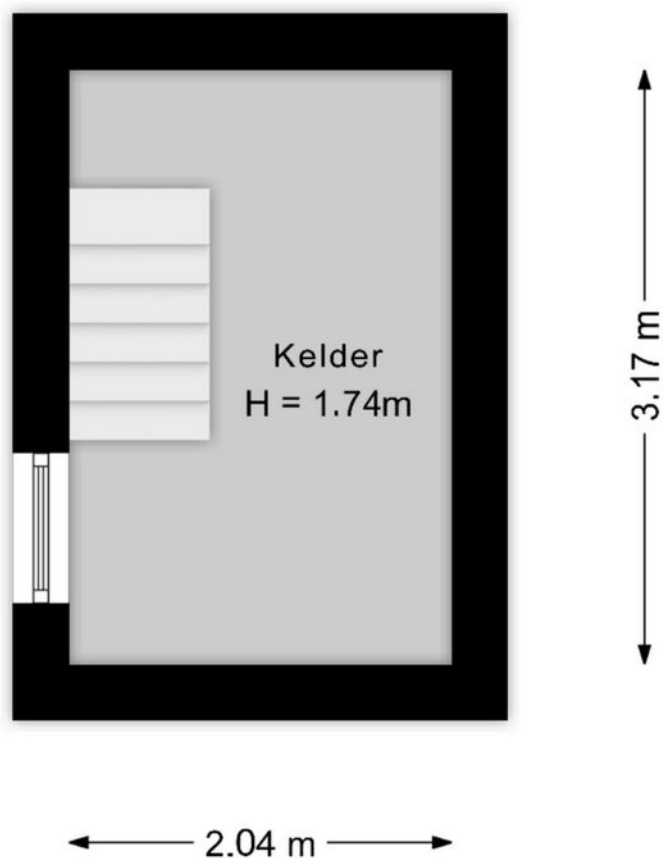
Kruisstraat 28 Gennep
Eerste verdieping



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

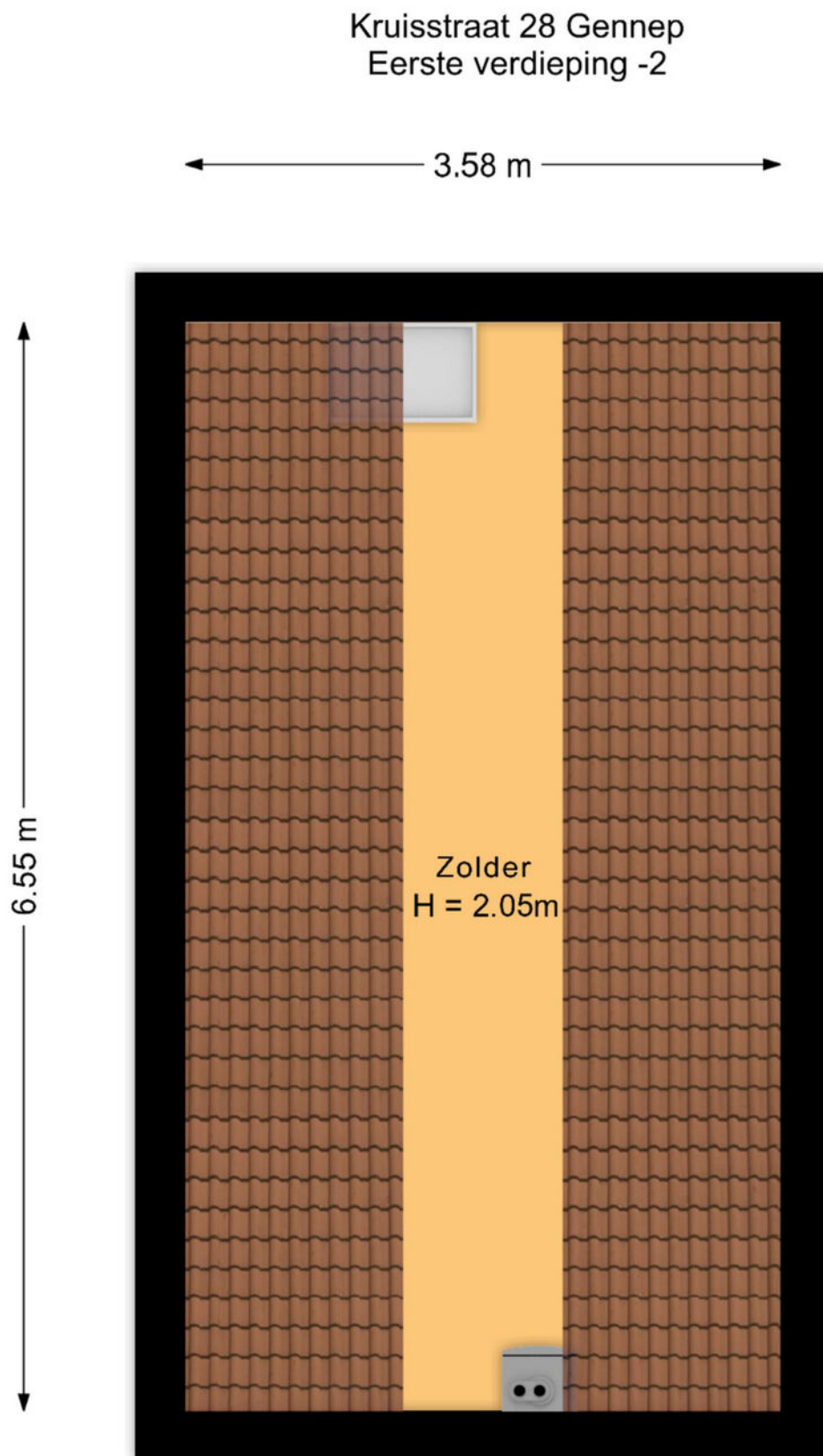
PLATTEGROND

Kruisstraat 28 Gennep
Kelder



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Gennep

Sectie B

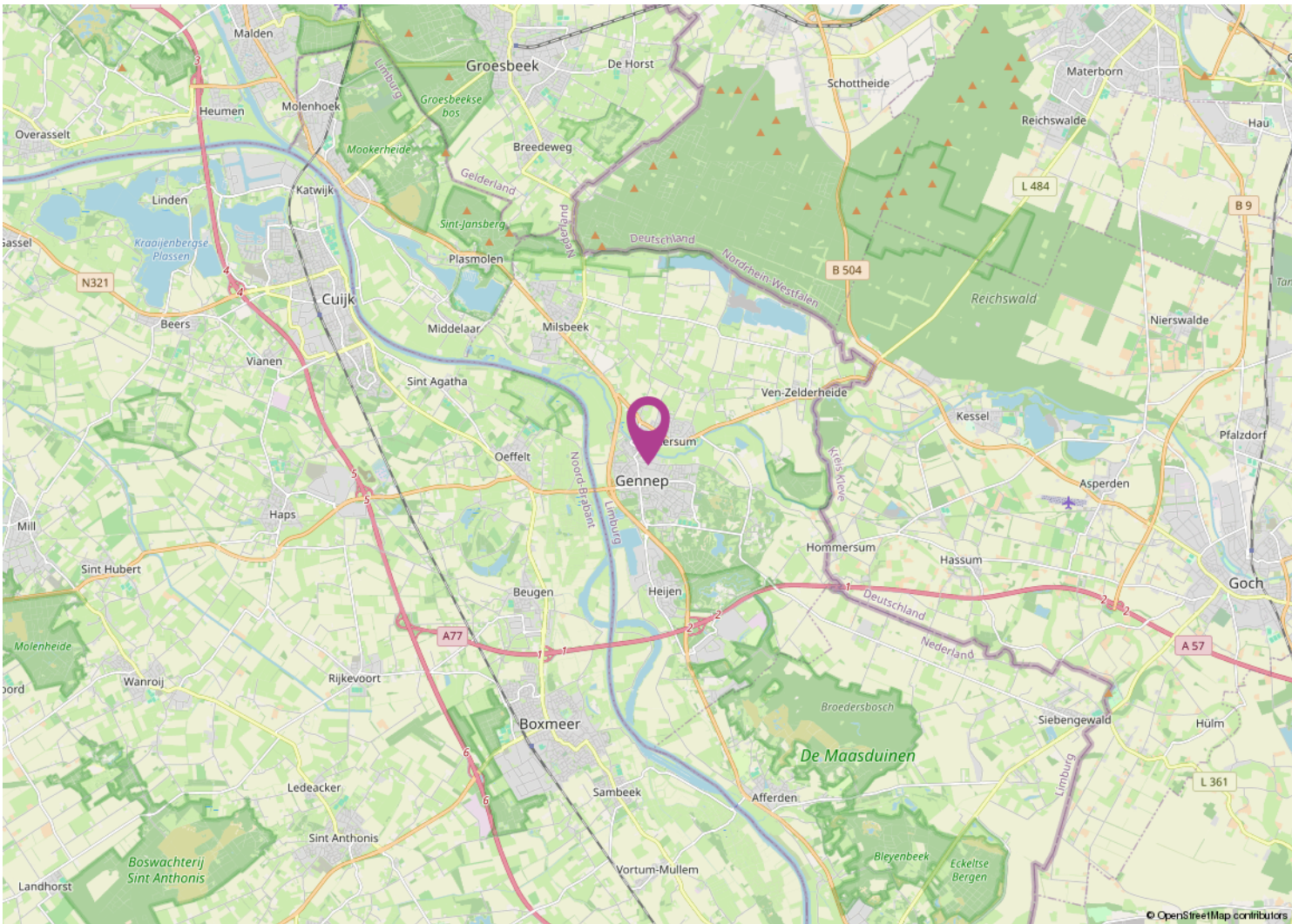
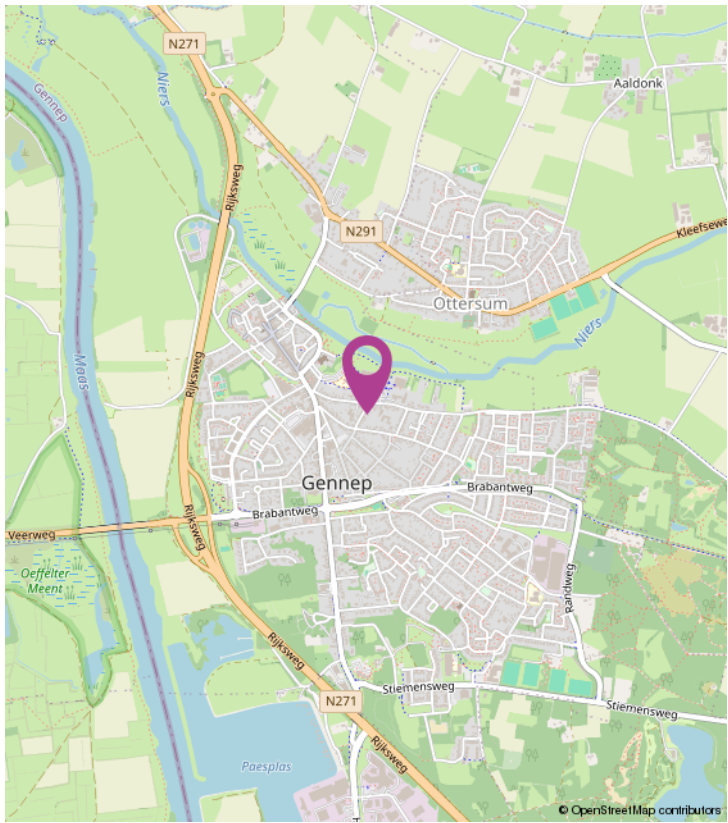
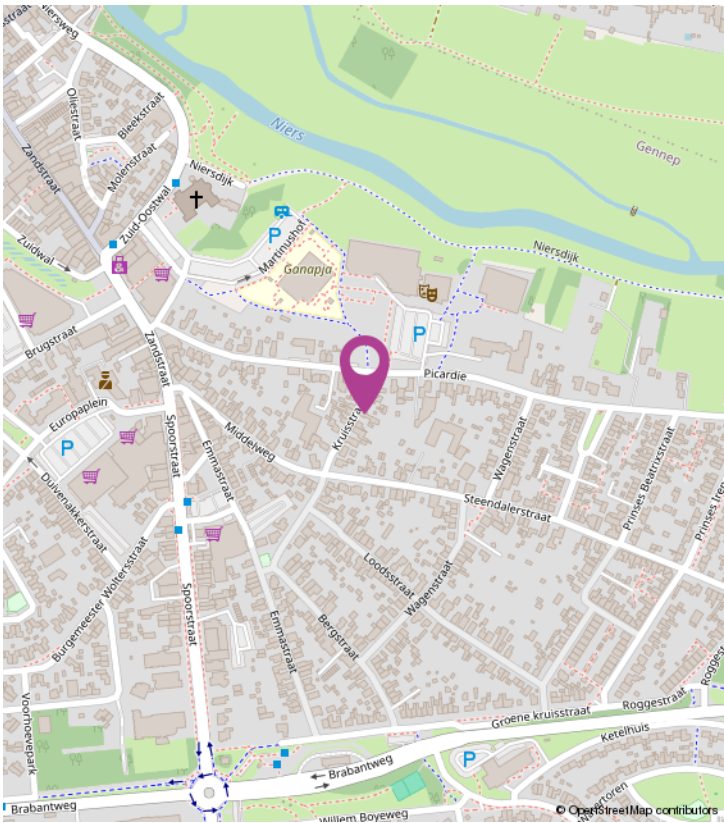
Perceel 5094

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 april 2025
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.

LOCATIE OP DE KAART





Hans de Makelaar

Brugstraat 27 | 6591 BA | Gennepe

0485-820 202 | info@hansdemakelaar.nl

www.hansdemakelaar.nl