

te koop



Nijmeegseweg 71

Gennep

Vraagprijs € 650.000 k.k.



Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
Ca. 155 m²

PERCEELOPPERVLAKE
3600 m²

INHOUD
Ca. 641 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
5

BOUWJAAR
1910

ENERGIELABEL
C

ZWEMBAD
Ja

GARAGE-ATELIER-BERGING
Ja



Omschrijving

We hebben weer iets bijzonders voor je in petto!

Deze met zorg onderhouden, karakteristieke vrijstaande woning met 5 slaapkamers, een multifunctioneel tuinhuis, berging, schuur, garage, een verwarmd buitenzwembad en 24 zonnepanelen biedt een zeldzame combinatie van comfort, karakter en duurzaamheid. Gelegen op een fraai perceel van circa 3.600 m² ontvouwt de woning zich in een zee van licht en ruimte – een plek die uitnodigt om naar eigen inzicht te verfraaien en te beleven. Het uitzicht is van een bijzondere schoonheid: een schilderachtig panorama dat steeds opnieuw weet te imponeren en te inspireren.

Hier woon je in alle rust, omringd door natuur, met toch alle voorzieningen binnen handbereik. Gennep ligt aan de Maas en de Niers, wordt omgeven door groene natuurgebieden en bevindt zich op korte afstand van Nijmegen. De historische binnenstad, monumentale panden en lokale voorzieningen geven het stadje een charmant en gemoedelijk karakter. Dankzij de uitstekende bereikbaarheid en het rustige woonklimaat is Gennep de ideale plek voor wie comfortabel wil wonen in een levendige, groene omgeving met een sterk gemeenschapsgevoel.

Wordt dit jouw nieuwe thuis? Plan snel een bezichtiging en ontdek het zelf!

Indeling:

Begane grond:

Entree, ruime hal met een karakteristieke bordestrap naar de verdieping, leistenen vloer, trapkast, toiletruimte, meterkast en toegang tot de woonkamer. De sfeervolle L-vormige woonkamer is voorzien van een massief parketvloer van essenhout, een erker met glas-in-loodramen en een houtkachel, en biedt toegang tot de woonkeuken. De woonkeuken is stijlvol afgewerkt met een composiet aanrechtblad en uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, keramische kookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasser en combimagnetron. Aangrenzend bevindt zich een tweede gang met achterdeur, een vaste kast, toegang tot de badkamer en twee kamers. Eén van de slaapkamers beschikt over een vaste kast, terwijl de andere kamer is voorzien van een schuifpui met directe toegang tot de tuin. De moderne badkamer is uitgerust met vloerverwarming, een ligbad, inloopdouche, hangcloset, wastafelmeubel en mechanische ventilatie.

Verdieping:

Ruime overloop met toegang tot drie slaapkamers. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden en leent zich uitstekend om geheel naar eigen wens in te delen en af te werken.

Vliering:

De vliering is bereikbaar via een vlizotrap op de overloop en beschikt over twee 4-pans dakramen, een houten vloer en ruime bergruimte.

Kelder:

De kelder, met een hoogte van circa 1,80 meter, is bereikbaar via een vaste trap vanuit de woonkeuken.

Tuin:

De lommerrijke tuin die deze voormalige kwekerij omringt, ademt rust, ruimte en verfijning. Voor liefhebbers van het buitenleven vormt dit een idyllische plek, waar natuur en comfort in harmonie samenkomen. Of je nu droomt van een eigen kippenren, je passie voor tuinieren wilt uitleven of eenvoudigweg wilt genieten van de stilte en het omringende groen – hier ervaar je de vrijheid om het buitenleven in al zijn schoonheid te omarmen. De buitenruimte wordt verrijkt met een verwarmd zwembad, een schuur en een in spouw opgetrokken garage van circa 14 m², een berging en een atelier/tuinhuis. De berging is functioneel ingericht en voorzien van de cv-installatie, omvormer van de zonnepanelen, zwembadinstallatie, witgoed aansluitingen en radiatoren. Een bijzondere plek waar natuur, rust en leefkwaliteit op stijlvolle wijze samenkomen. Achter de woning ligt het Reichswald.

Atelier/Tuinhuis:

Het in 2009 gerealiseerde atelier is voorzien van houten kozijnen met dubbel glas, radiatoren, airconditioning en een badkamer met toilet, wastafel en douchecabine. Dak en vloer zijn geïsoleerd.

Locatie:

Deze karakteristieke woonboerderij verenigt het beste van twee werelden: een idyllische, landelijke ligging met weids uitzicht in het buitengebied en de directe nabijheid van alle voorzieningen in het charmante centrum van Gennep. De historische binnenstad, met haar sfeervolle straten, monumenten en lokale winkels, ademt authenticiteit en gemoedelijkheid. Hier komen rust, natuur en bereikbaarheid samen in een omgeving die uitnodigt tot ontspannen wonen en genieten. De stad, gelegen tussen de Maas en de Niers, vormt een uniek kruispunt van water, cultuur en landschap. Het spel van rivierduinen, beekdalen en uiterwaarden schept een schilderachtig decor waarin geschiedenis en natuur elkaar versterken. In het nabijgelegen Nationaal Park De Maasduinen wisselen stuifduinen, heidevelden en bossen elkaar af, rijk aan flora en fauna. Een woonomgeving waar kwaliteit van leven, comfort en natuurlijke schoonheid op harmonieuze wijze samenkomen – op slechts twintig minuten rijden van Nijmegen.

Kenmerken:

- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 155 m²
- Perceeloppervlak 3.600 m²
- Inhoud ca. 641 m³
- Bouwjaar 1910
- 5 slaapkamers
- Airco
- Energielabel C
- Cv-ketel 2023
- Vloerverwarming
- 24 zonnepanelen 2017
- Dak 2017
- Gevelisolatie
- Garage
- Schuur
- Tuinhuis/Atelier 2009
- Schilderwerk buiten 2024/2025
- Vrij uitzicht
- Gunstige ligging t.o.v. centrum Gennep
- Nabij uitvalswegen
- Aanvaarding in overleg
- Makelaar: Raymond Pulles



















































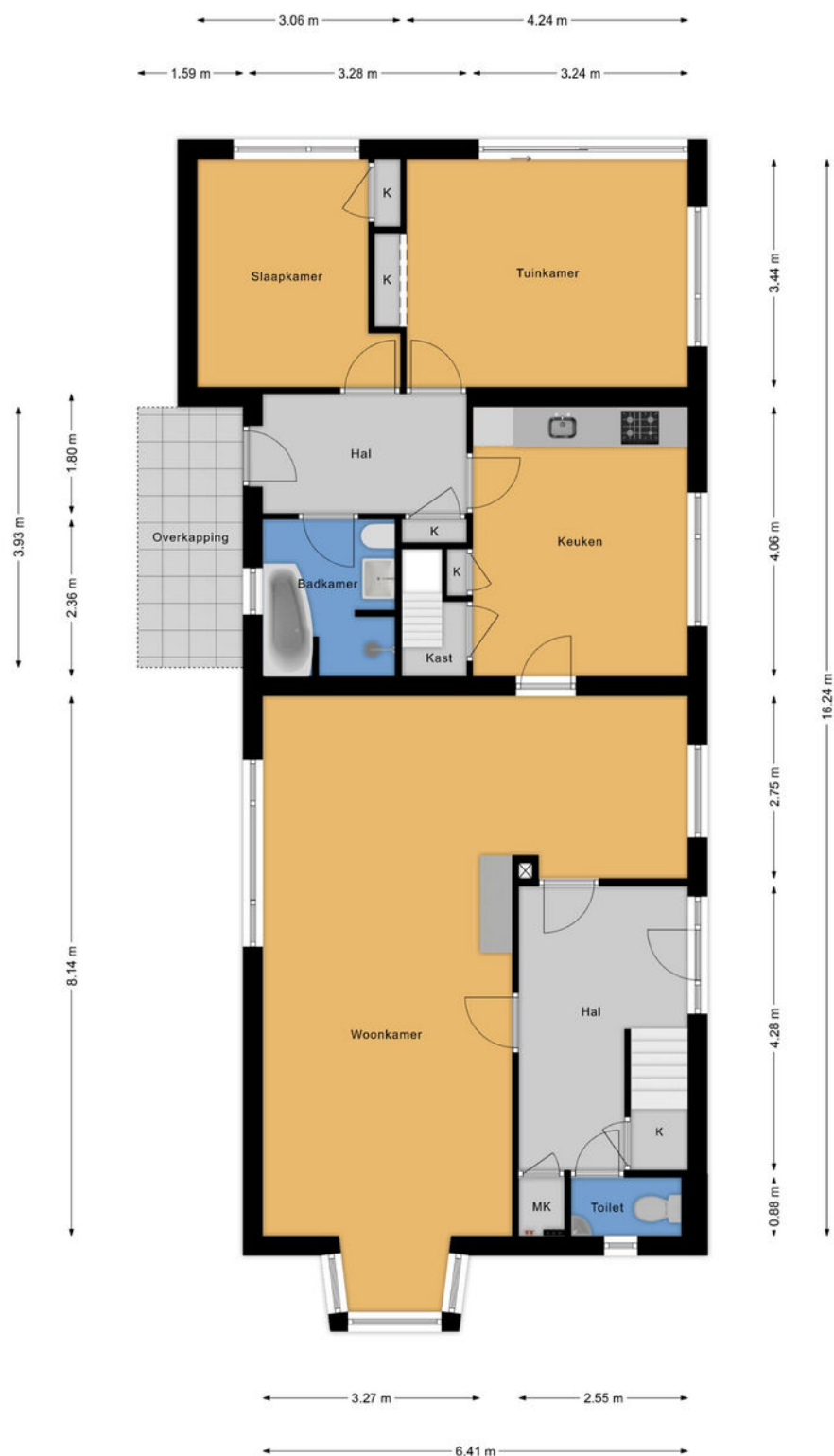






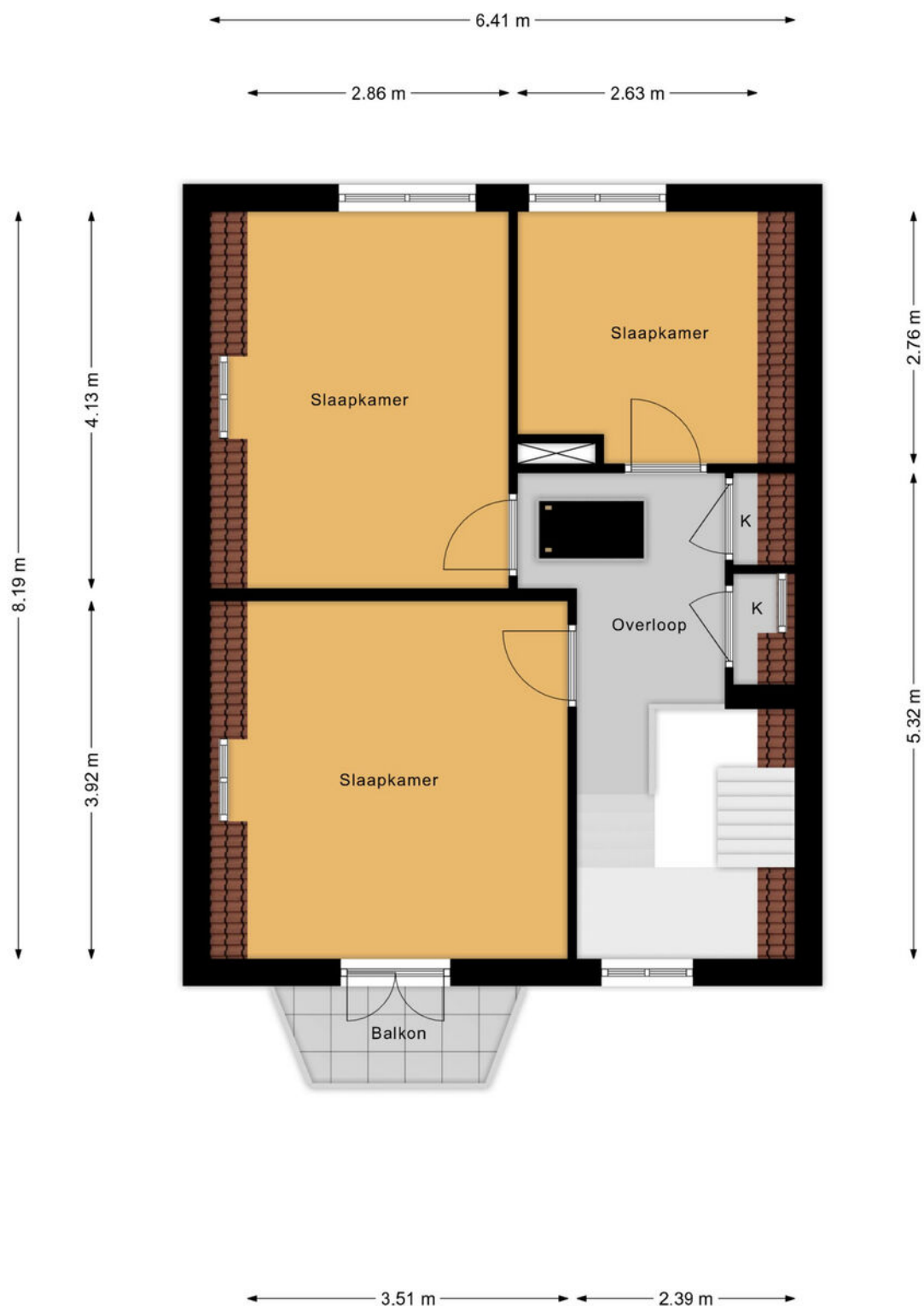


Plattegrond



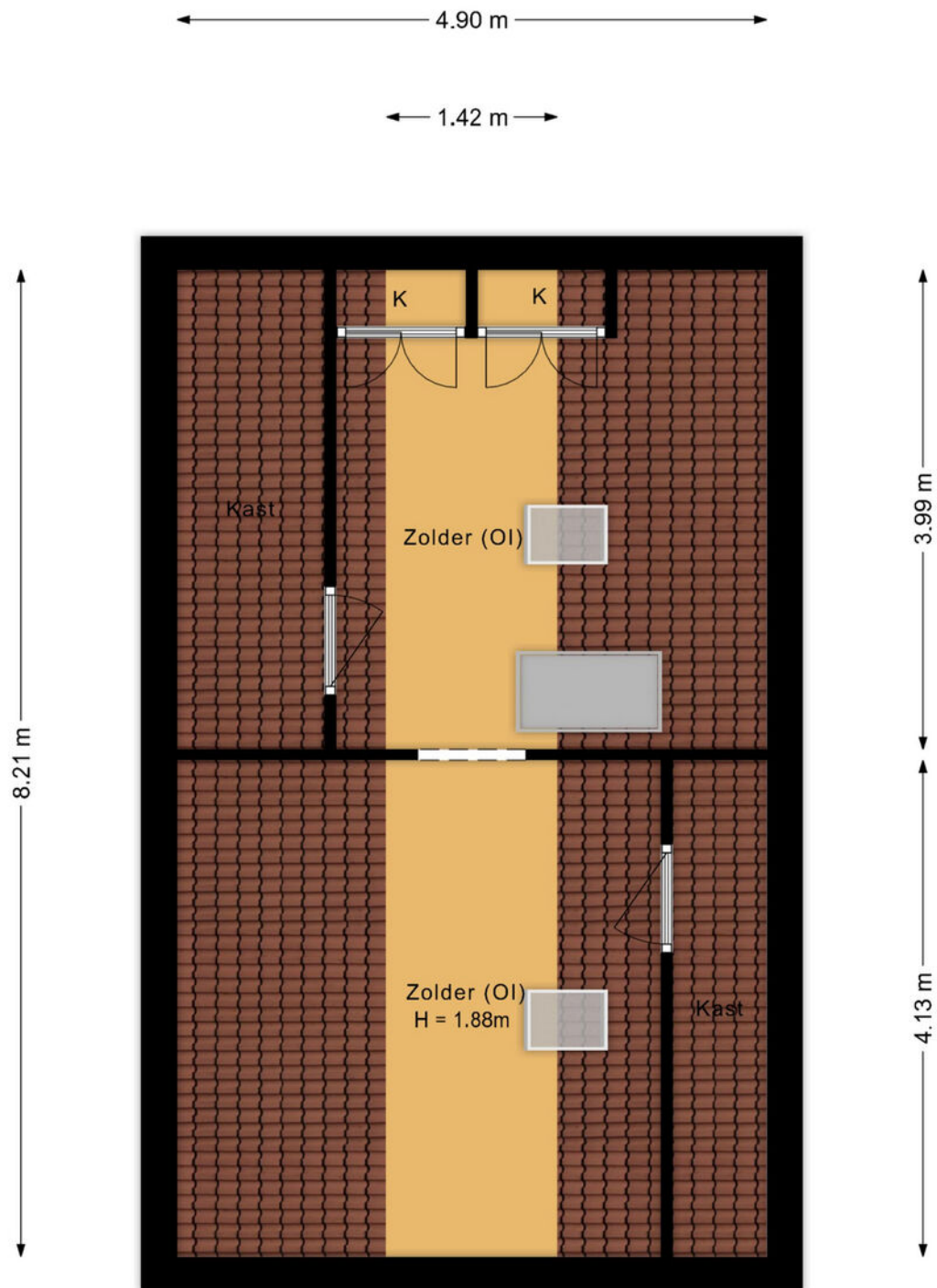
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond



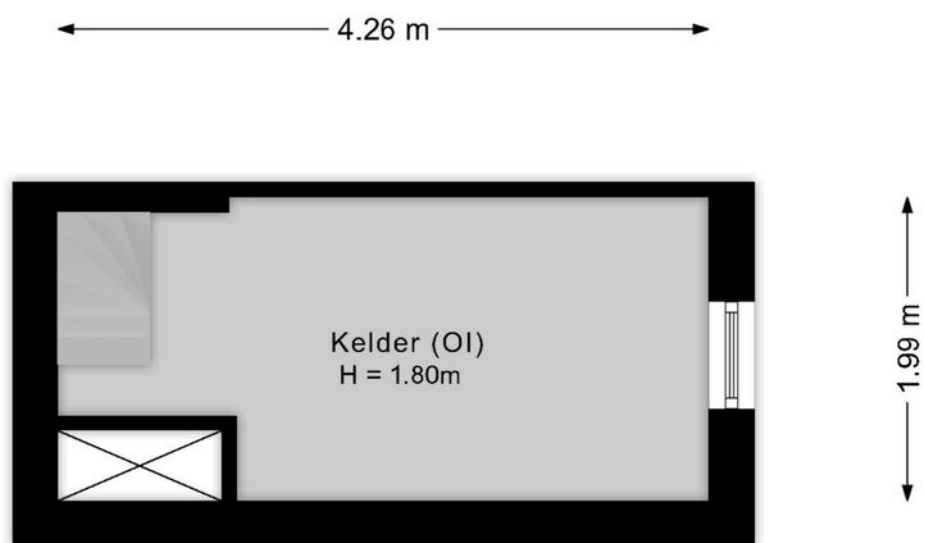
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond



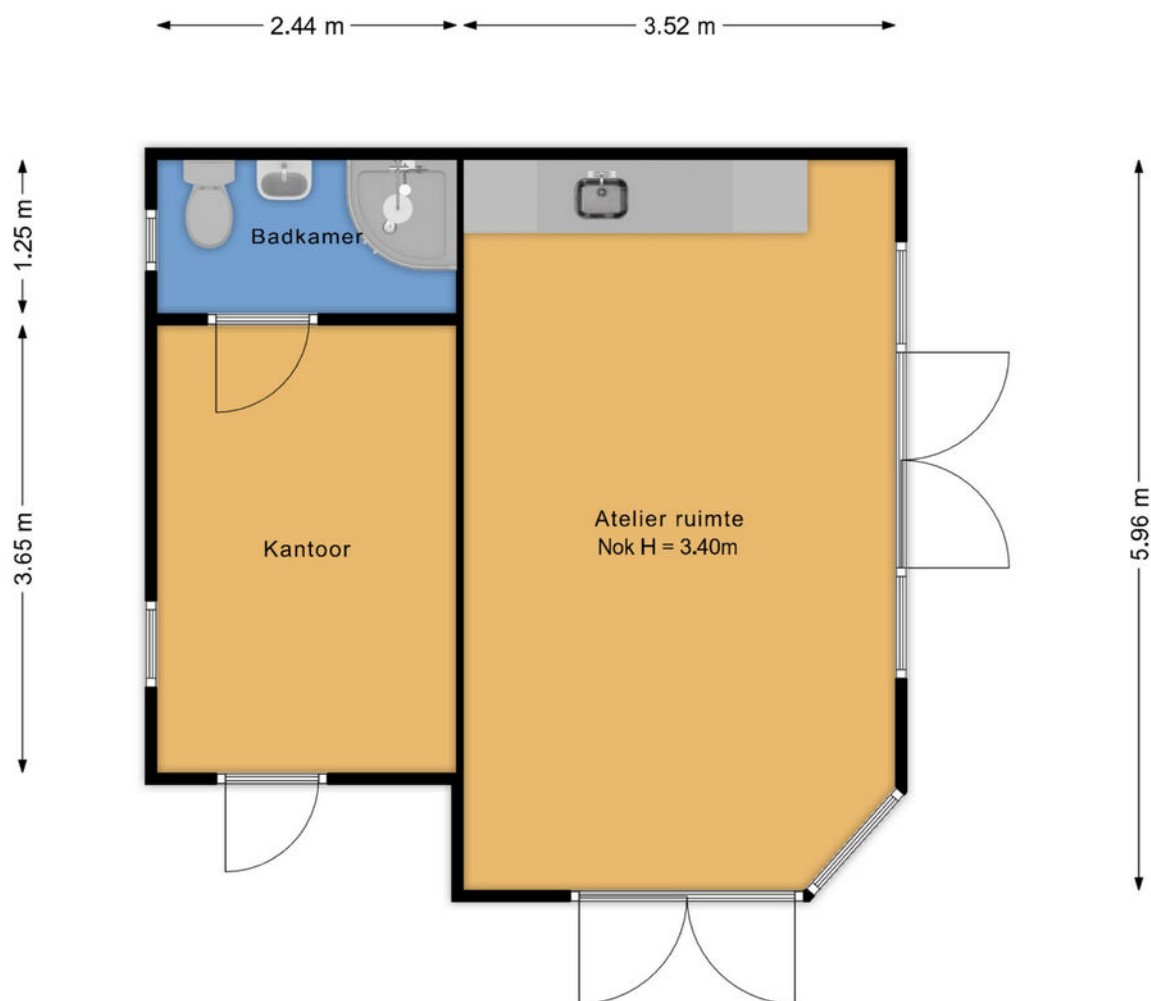
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond



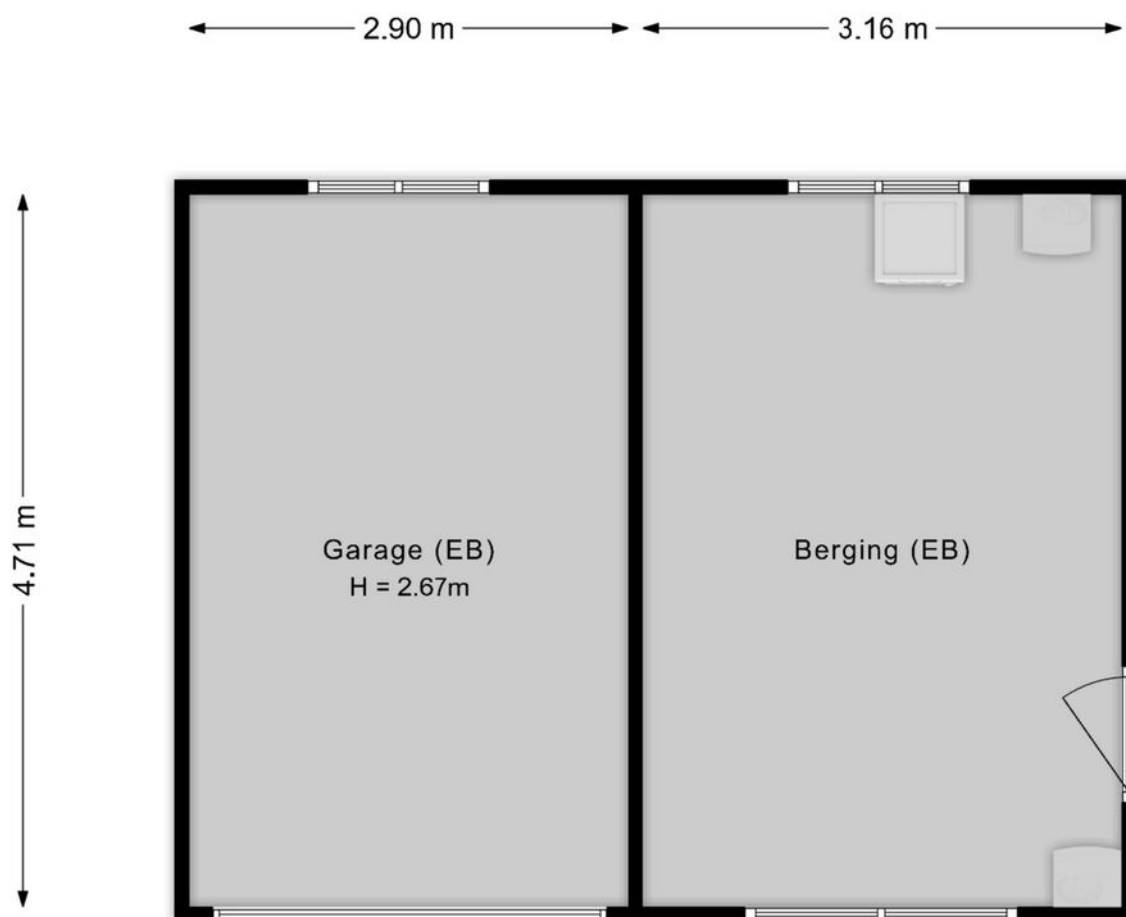
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond



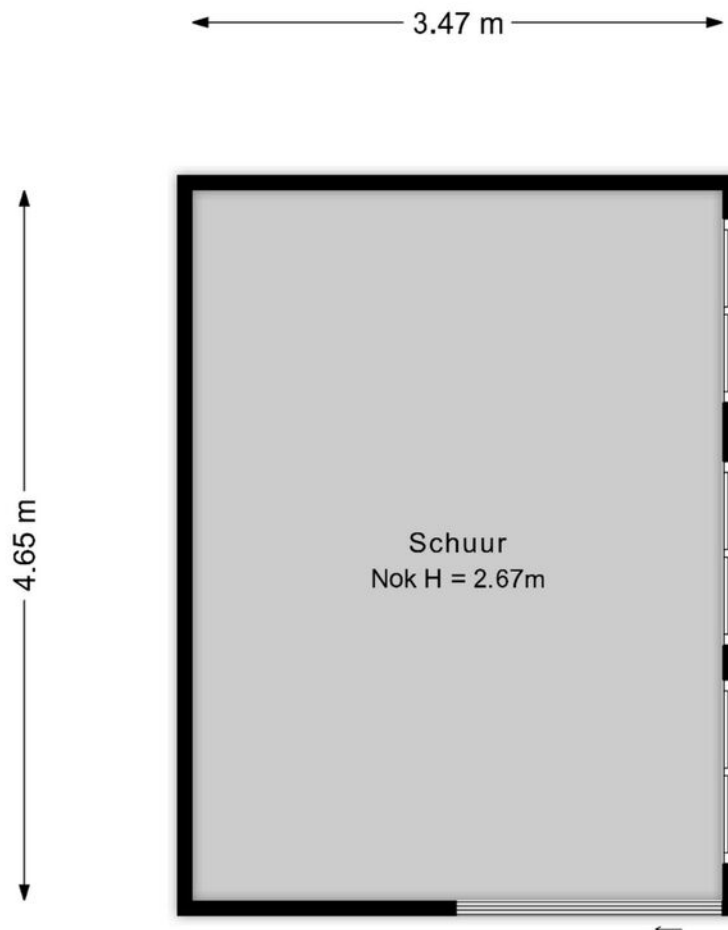
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond



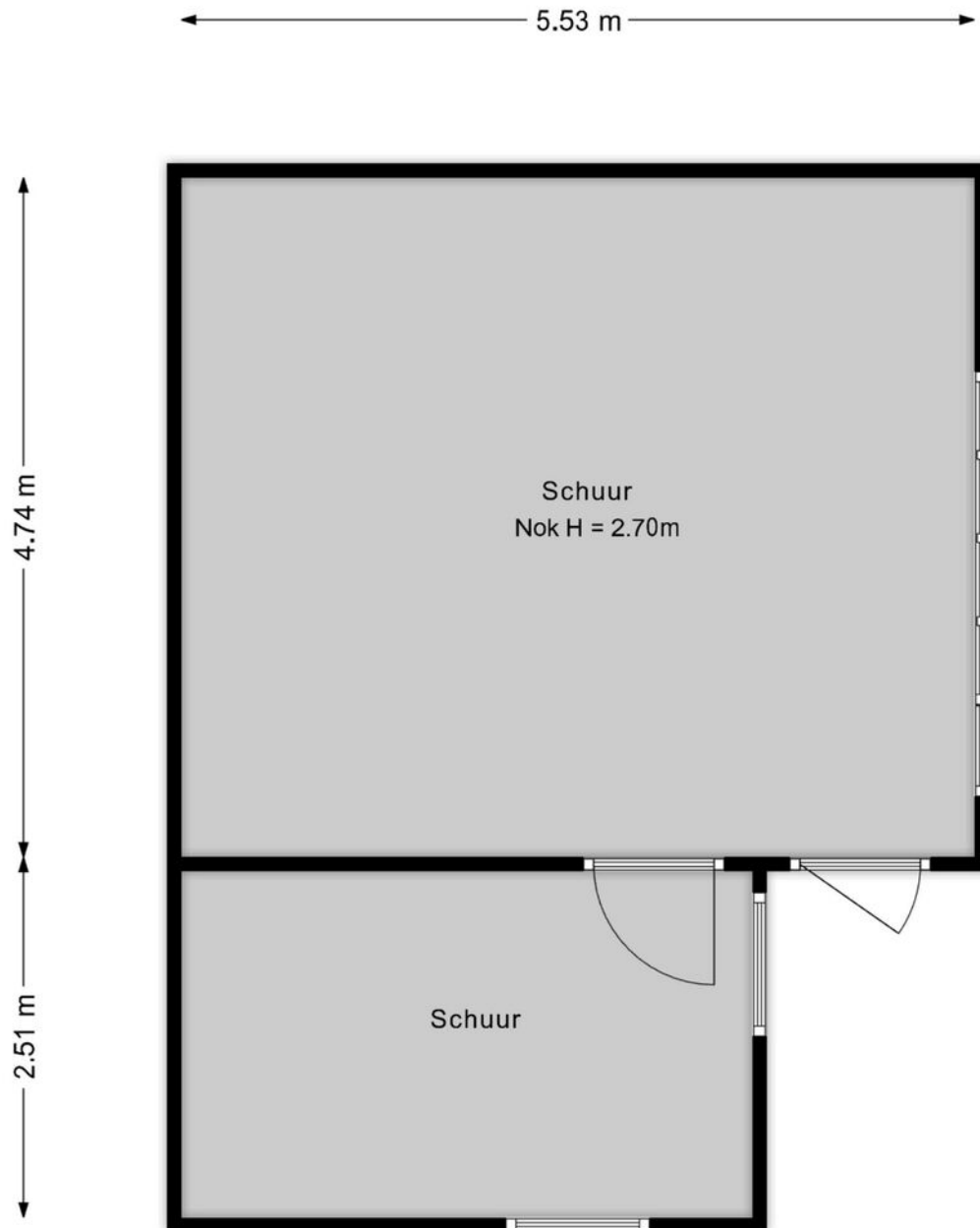
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond



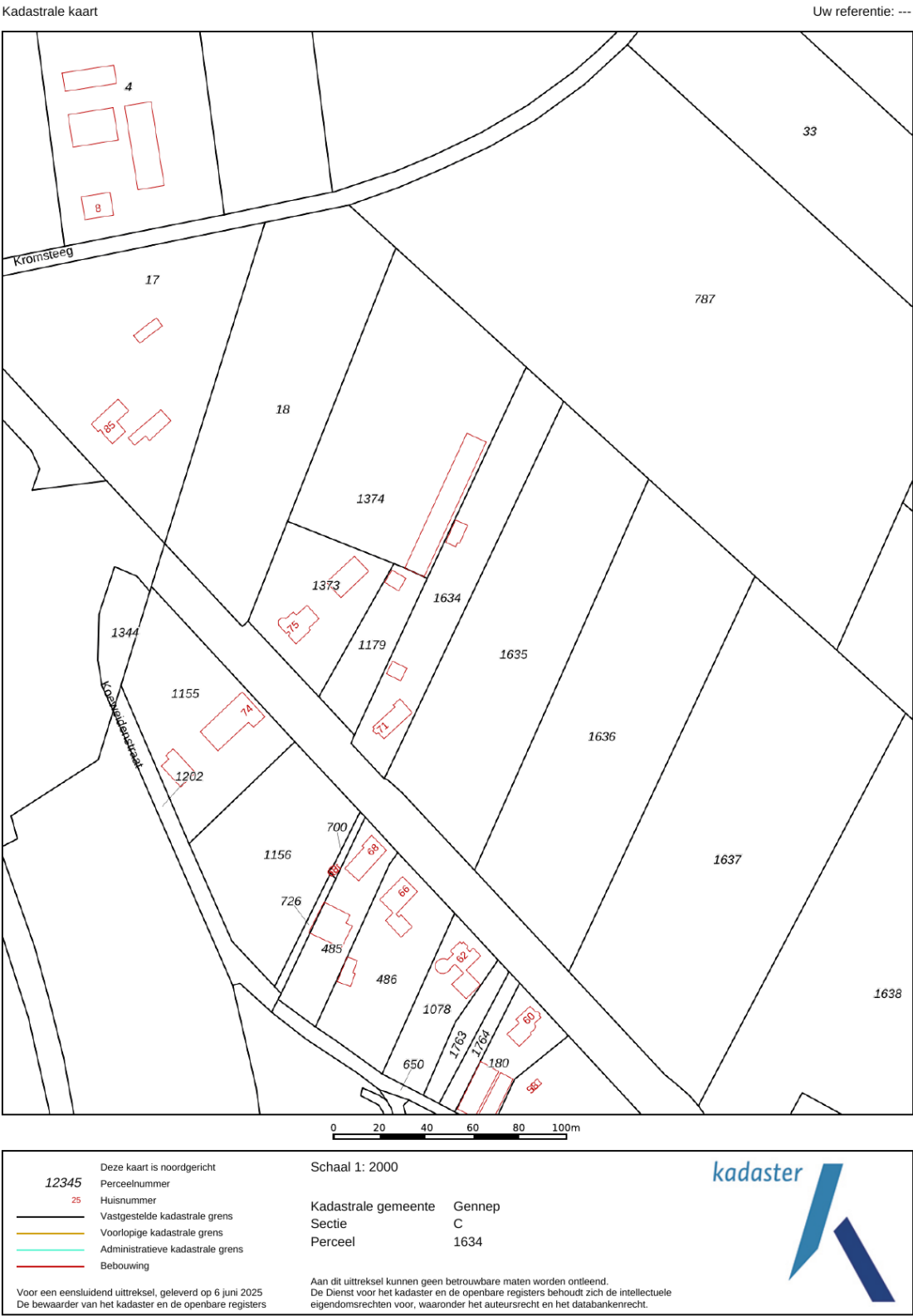
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond



- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Kadastrale kaart



Notariskeuze:

De keuze voor de notaris wordt door de koper gemaakt. Indien de door de koper aangewezen notaris aan de verkoper kosten in rekening brengt, anders dan de kosten voor het doorhalen van een hypothecaire inschrijving in de openbare registers van het kadaster – welke kosten marktconform zijn en gesteld worden op een bedrag van € 300,- inclusief BTW per inschrijving – komen deze kosten geheel voor rekening van de koper. Indien de koper een notaris aanwijst die zijn kantoor niet houdt in de plaats waar de onroerende zaak is gelegen, komen de kosten van een eventuele volmacht ten behoeve van de verkoper eveneens volledig voor rekening van de koper.

Asbestclausule:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen genomen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

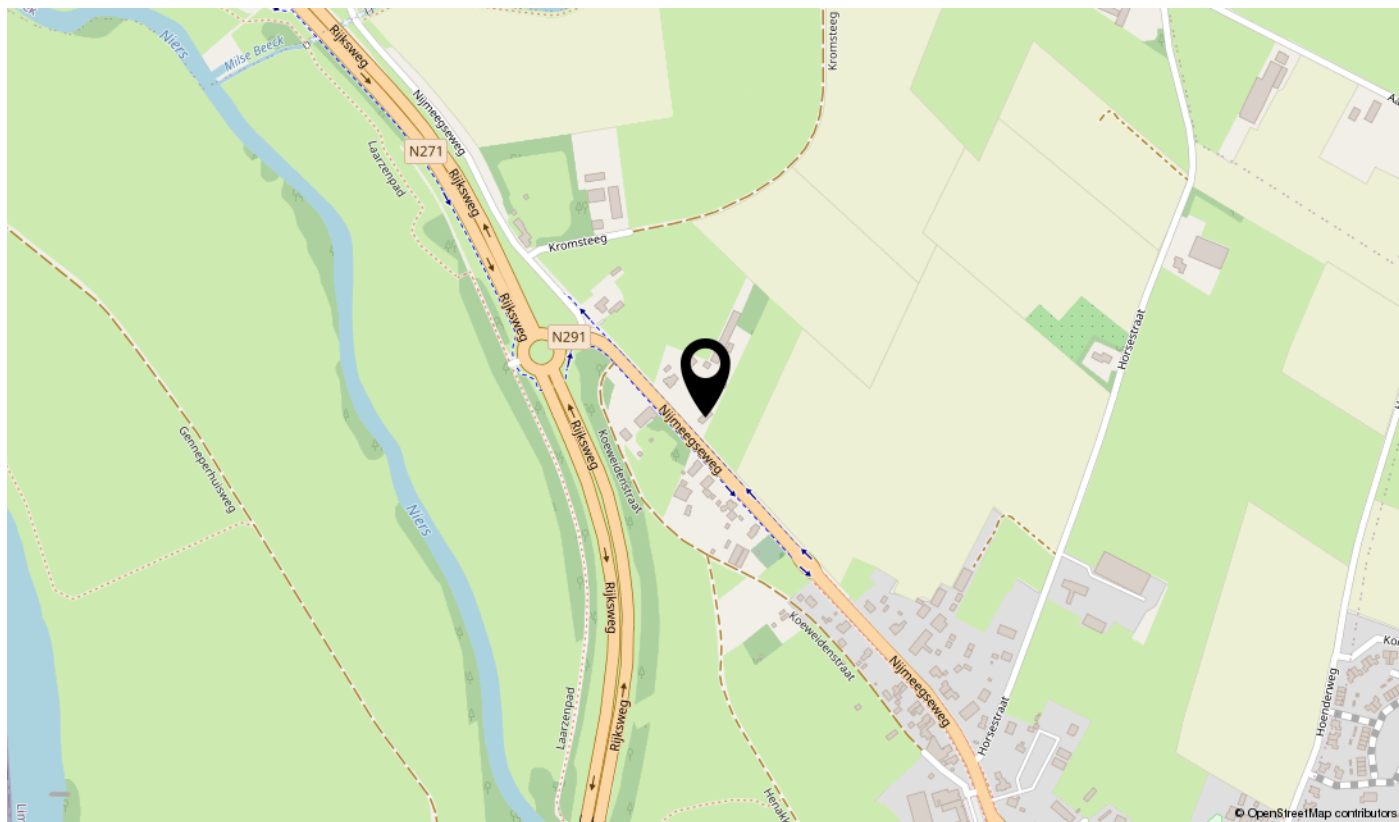
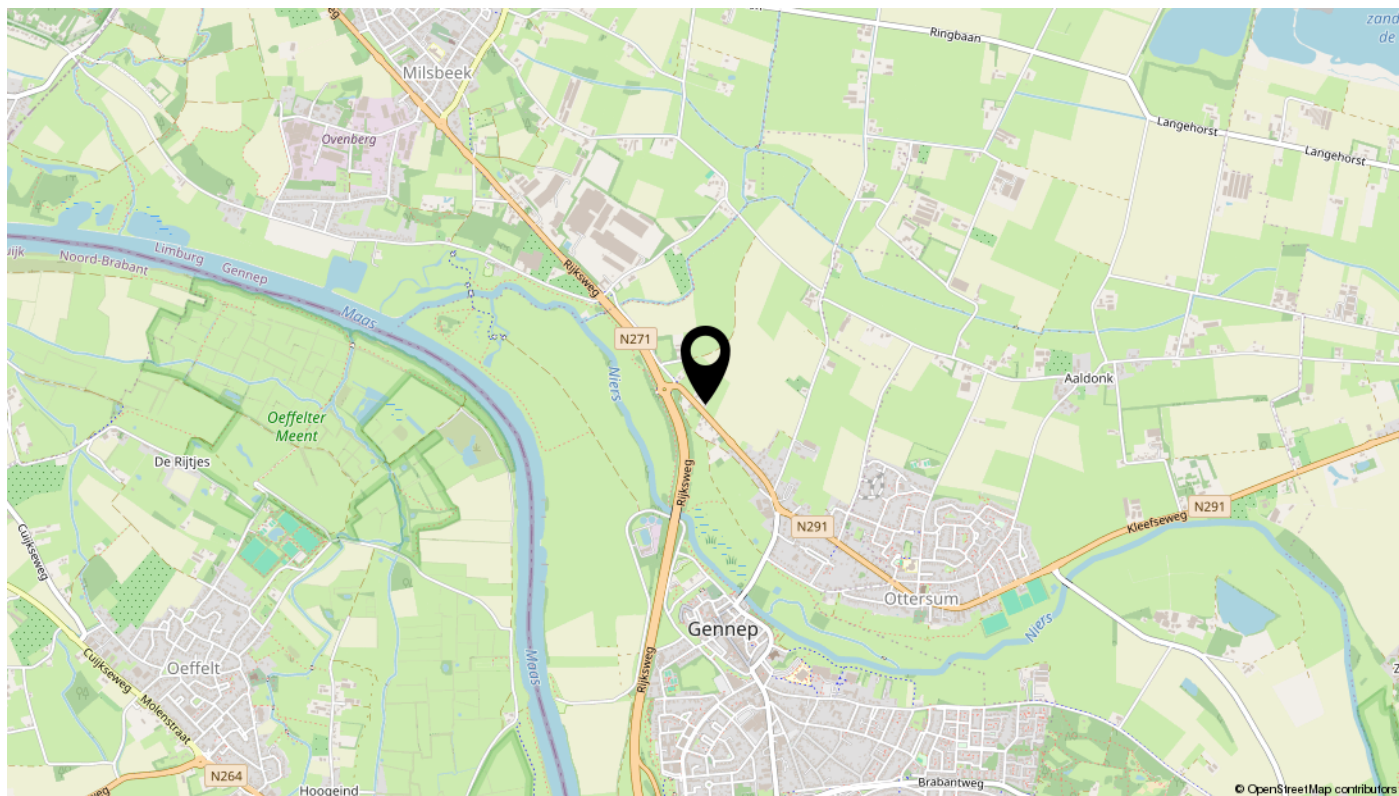
Meetinstructie:

Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent noch aan koper noch aan verkoper enig recht. In afwijking hiervan komen koper en verkoper het volgende overeen: deze woning is ingemeten volgens meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen niet uit. Hoewel de woning zorgvuldig is opgemeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper, noch verkopend makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen dienen gezien te worden als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoeringen voor koper van belang zijn, wordt koper geadviseerd, deze zelf na te meten of na te laten meten.

Ouderdomsclausule:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

Locatie



interesse

in deze mooie woning?

