



## **Hendrik Braamstraat 49, 6691 ZB Gendt**

**Vraagprijs € 435.000,- k.k.**

Aan de rand van de dorpskern, met een mooie vrije ligging, staat deze uitgebouwde en keurig onderhouden helft van een dubbel woonhuis met een garage en een fraaie overkapping. Een woning die direct een gevoel van ruimte, comfort en privacy biedt – zowel binnen als buiten.

In 2015 is de woning aan de achterzijde over de volle breedte met circa 3.70 meter uitgebouwd. Hierdoor is een royale, lichte leefruimte ontstaan waar wonen en genieten centraal staan. Dankzij de dakisolatie, grotendeels dubbele beglazing en 17 zonnepanelen is de woning energiezuinig én comfortabel. Rolluiken en airco's zorgen daarnaast voor extra wooncomfort, privacy en een aangenaam binnenklimaat in elk seizoen.

Ook buiten is het heerlijk vertoeven. In 2021 is de achtertuin verrijkt met een stijlvolle vrijstaande houten overkapping met berging: dé plek voor lange zomeravonden, gezellige etentjes of ontspannen momenten met familie en vrienden. Parkeren kan gemakkelijk op eigen terrein.

De ligging is ideaal: rustig en groen aan de rand van het dorp, maar tegelijkertijd op loopafstand van winkels, scholen en andere dagelijkse voorzieningen. Hier woon je in een prettige buurt met alle gemakken binnen handbereik.

Kortom: een complete, instapklare woning op een fijne locatie die absoluut een bezichtiging waard is. Afspraak maken? Bel dan 026 383 03 30.

#### MEER WETEN OVER DEZE WONING?

Op de website van Puntman Makelaars vind je een uitgebreide presentatie van deze woning. Heb je nog vragen? Aarzel dan niet om contact met ons op te nemen. We helpen je graag verder!

#### INDELING

Begane grond: Hal, de meterkast, de kelderkast en een geheel betegeld "zwevend" toilet.

Ruime woonkamer van 24 m<sup>2</sup> met een pellet kachel, een convector en openslaande deuren naar de aanbouw toe.

Open keuken van 7 m<sup>2</sup> met een keurige inbouwkeuken welke is voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten;

- Koelkast,
- Vriezer,
- Vaatwasser,
- 4 pits gasstel en een afzuigkap.

Mooie gezellige aanbouw/tuinkamer van 22 m<sup>2</sup> met twee light-tubes, een airco, openslaande deuren en een toegang tot de garage.

Garage van 15 m<sup>2</sup> met een plavuizenvloer en een elektrische garagedeur.

1e Verdieping: Ruime overloop met toegang tot de 3 slaapkamers.

3 mooie slaapkamers van respectievelijk 7, 10 en 13 m<sup>2</sup> waarvan twee met een airco.

Keurige, geheel betegelde badkamer met een douchecabine, een 2e "zwevend" toilet, een wastafel en een designradiator.

2e Verdieping: Overloop met CV-, was- en bergruimte. 4e (slaap-)kamer van 6 m<sup>2</sup> met een dakraam.

#### TUIN

Royale zonnige tuin met een terras, borders en een achterom. De tuin is gelegen op het Zuiden.

#### BIJGEBOUWEN

Aangebouwde stenen garage van 15 m<sup>2</sup> met elektra en een elektrische garagedeur.

Parkeerplaats op eigen terrein.

Fraaie overkapping met elektra en deze is met glas afsluitbaar.

Houten berging met elektra.

**OPPERVLAKTEN - INHOUD**

Puntman Makelaardij laat van iedere woning/appartement een meetrapport samenstellen welke bij ons kantoor is op te vragen. Hieronder treft u de meetgegevens aan:

Perceeloppervlakte: 283 m<sup>2</sup>.

Woonoppervlakte: 105.90 m<sup>2</sup>.

Overige inpandige ruimten: 24.80 m<sup>2</sup>.

Gebouwgebonden buitenruimte: 4.40 m<sup>2</sup>.

Externe bergruimte: 31.90 m<sup>2</sup>.

Bruto vloeroppervlak woning: 187.90 m<sup>2</sup>.

Bruto inhoud woning: 462.90 m<sup>3</sup>.

**ALGEMENE GEGEVENS**

Bouwjaar: 1965.

Algemeen onderhoud binnen: Goed.

Algemeen onderhoud buiten: Goed.

Rolluiken. Buitenkraan.

**VERWARMING - ELEKTRA - AIRCO**

Verwarming: Nefit HR Combiketel 2012.

Warm water: Warm water via de Combiketel.

Meterkast: 7 groepen en 1 aardlekschakelaar.

Airco: Ja.

**ISOLATIE - ENERGIEBESPARENDE VOORZIENINGEN**

Energie label: D – Geldig tot 16-01-2036.

Isolatievoorzieningen: Dakisolatie. Grotendeels dubbel glas.

Ventilatie: Natuurlijk.

Jaarverbruik gas 05-11-2024 - 23-10-2025: 256 m<sup>3</sup> (3 personen).

Jaarverbruik elektra 05-11-2024 - 23-10-2025: 5.644 kWh (3 personen). Terug levering 1.728 kWh. Netto verbruik 3.916 kWh.

Zonnepanelen: 17 stuks van 290 Wp. Bouwjaar 2021.

**AANVAARDING**

In overleg.

**VRAAGPRIJS**

€ 435.000,-- Kosten Koper

**DISCLAIMER**

Wij hebben de informatie met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden voor mogelijke onvolledigheden, onjuistheden of de gevolgen daarvan. Alle vermelde maten en oppervlakten zijn indicatief.

Puntman Makelaars - Excellent NVM Makelaar!

026 383 03 30

## Kenmerken

|                                 |                                                   |
|---------------------------------|---------------------------------------------------|
| Vraagprijs                      | : € 435.000,00                                    |
| Soort                           | : Woonhuis                                        |
| Type woning                     | : 2-onder-1-kapwoning                             |
| Aantal kamers                   | : 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)                |
| Inhoud woning                   | : 463 m <sup>3</sup>                              |
| Perceel oppervlakte             | : 283 m <sup>2</sup>                              |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : 106 m <sup>2</sup>                              |
| Soort woning                    | : Eengezinswoning                                 |
| Bouwjaar                        | : 1965                                            |
| Ligging                         | : Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging |
| Tuin                            | : Achtertuin, voortuin                            |
| Hoofdtuin                       | : Achtertuin 123 m <sup>2</sup>                   |
| Garage                          | : Aangebouwd steen                                |
| Energielabel                    | : D                                               |
| Verwarming                      | : C.V.-Ketel, Pelletkachel                        |
| Isolatie                        | : Dakisolatie                                     |

## Locatie

Hendrik Braamstraat 49  
6691 ZB GENDT





## Foto's



## Foto's

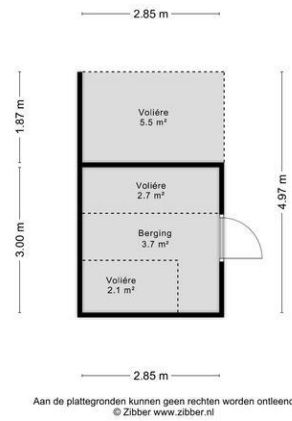
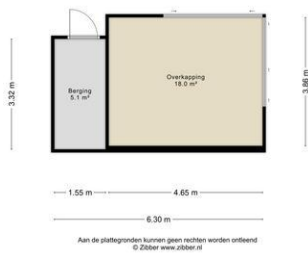




## Foto's



## Foto's





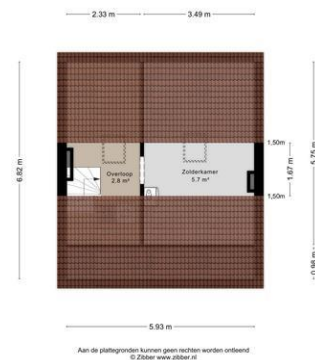
## Foto's







## Foto's





## Foto's



## Plattegrond



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

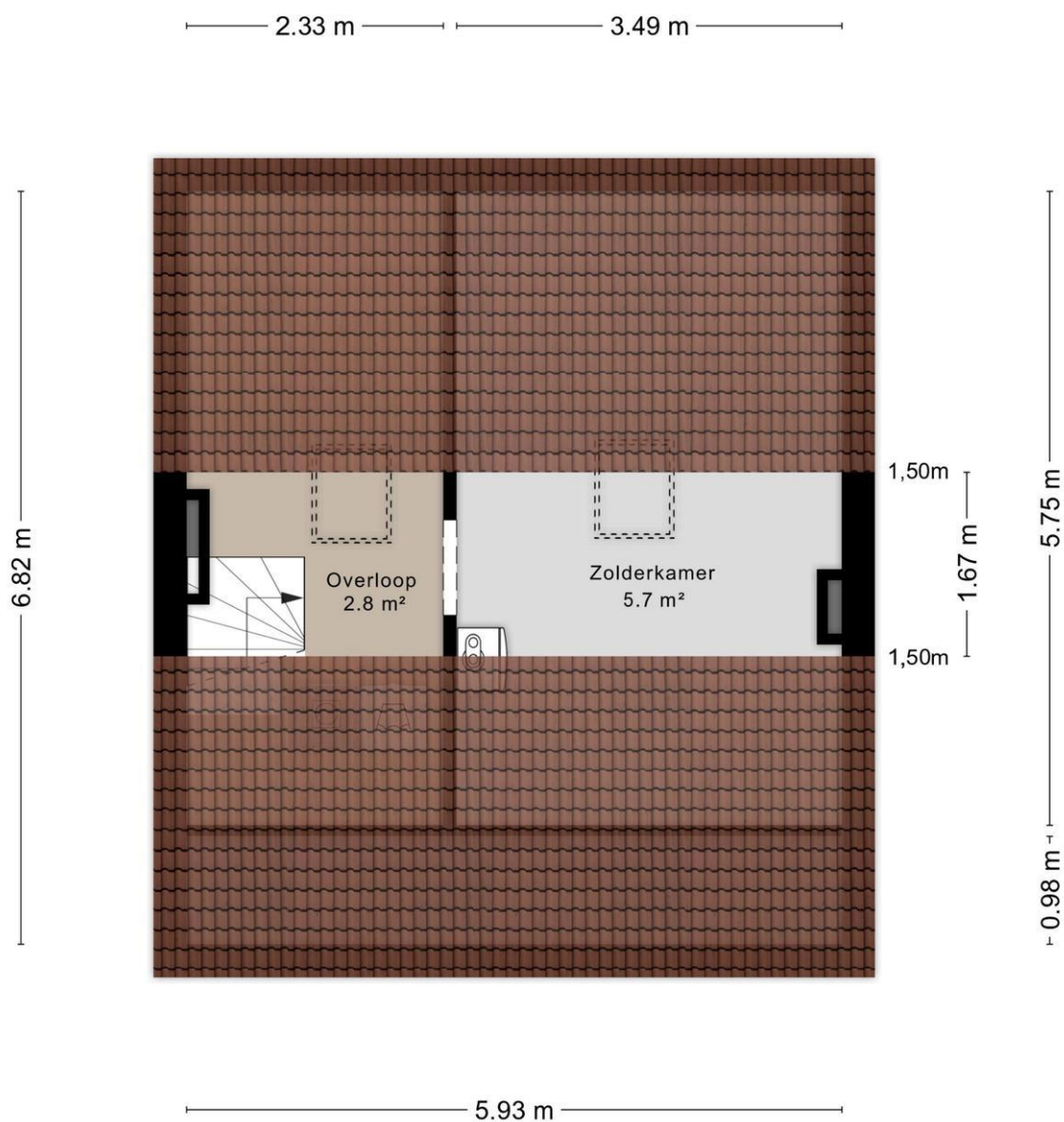
## Plattegrond



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

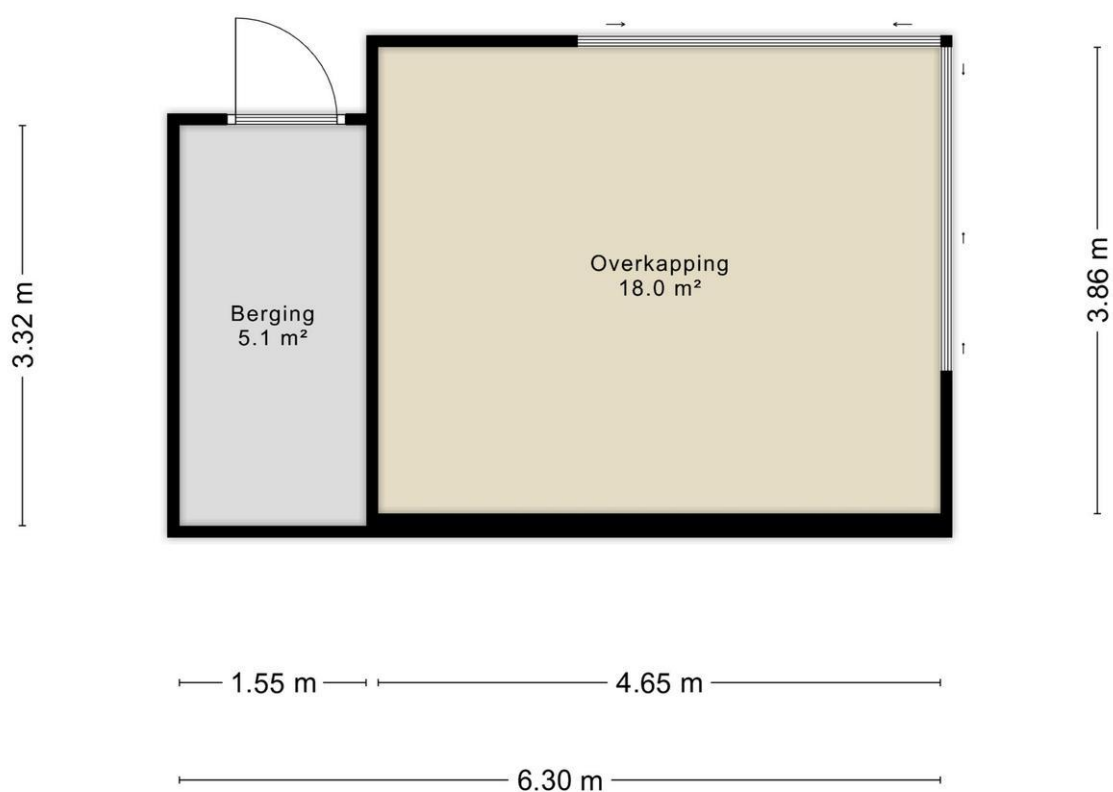


## Plattegrond



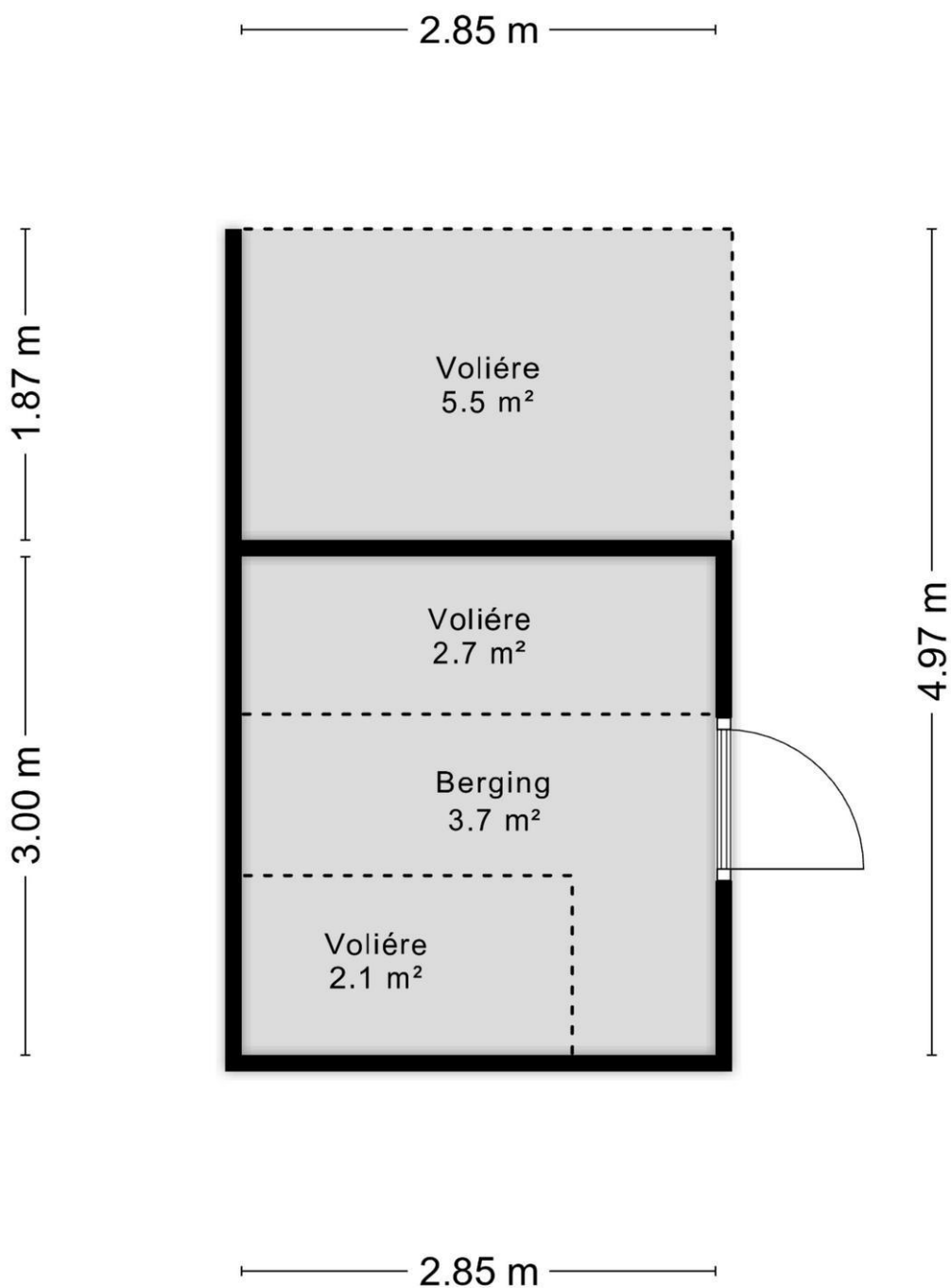
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond



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

## Plattegrond



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



Puntman Makelaardij B.V.  
Venlosingel 50  
6845JB, ARNHEM  
Tel: 026 383 03 30  
E-mail: [info@puntman.nl](mailto:info@puntman.nl)  
[www.puntman.nl](http://www.puntman.nl)

