



ZAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP.

de Gaard 9
Bemmel

VRAAGPRIJS € 545.000 K.K.



www.zaatvastgoed.nl

Zaat Vastgoed | van Wijkplein 1 | 6851 MC Huissen
(026) 388 4003 | zaat@zaatvastgoed.nl



LOVE



Comfortabel, sfeervol en energiezuinig wonen met alle voorzieningen op loopafstand.

Comfortabel, sfeervol en energiezuinig wonen met alle voorzieningen op loopafstand Op een rustige, autoluwe locatie staat deze sfeervolle en tot in detail verzorgde twee-onder-een-kapwoning met oprit, carport en garage. Een groot pluspunt: je geniet hier van optimale privacy: géén directe burens aan de voor- én achterzijde, terwijl je tegelijkertijd op loopafstand woont van het gezellige dorpscentrum van Bemmelen.

Binnen ervaar je direct het warme en comfortabele karakter van de woning. De ruime woonkamer met houtkachel vormt het hart van het huis en sluit naadloos aan op de open keuken. De ruimte is vergroot met een uitbouw, waar de raampartijen en openslaande deuren je een heerlijke verbinding geven naar de zonnige achtertuin op het zuiden. De voor- en achtertuin zijn onderhoudsvriendelijk en bieden met het terras en de gezellige overkapping een prachtige plek om te ontspannen. Met drie volwaardige slaapkamers, een moderne badkamer, airco's en minimale energiekosten door diverse energiebesparende voorzieningen is dit een instapklare woning die helemaal klaar is voor de toekomst.

INDELING.

Begane grond

Via de verzorgde, onderhoudsvrije voortuin met oprit, carport en laadpaal bereik je de entree. De hal biedt toegang tot het toilet, de meterkast en de woonkamer. De ruime woonkamer is sfeervol afgewerkt met een PVC-vloer, houten jaloezieën, sierbalken en een gezellige houtkachel. De open keuken is centraal geplaatst en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis, combi-oven, vaatwasser en koelkast. De tuingerichte uitbouw zorgt voor extra licht en ruimte en biedt een fijne plek voor een eethoek met openstaande deuren (geïntegreerde insectenhor) naar de tuin. Vanuit de keuken is ook de garage binnendoor bereikbaar.

Tuin en garage

De zonnige achtertuin op het zuiden biedt volop privacy en rust – zonder inkijk van achterburen. De tuin is fraai aangelegd met een terras, kunstgras en een gezellige overkapping met vlonder. Dankzij meerdere stroompunten en verlichting is het hier op elk moment van de dag genieten. De garage is praktisch ingericht met onder andere een thuisbatterij (20 Kw), wasmachineaansluiting, waterpunt, extra bergruimte en een voorraadkast.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide woningbreed en voorzien van airconditioning en zonwering. De slaapkamer aan de voorzijde is eenvoudig op te splitsen in twee kamers. Het daarvoor bestemde deur met kozijn is nog aanwezig, maar netjes weggewerkt in de muur.

De moderne badkamer is stijlvol afgewerkt en uitgerust met een inloopdouche (met regen- en handdouche), wastafelmeubel, wandcloset en elektrische programmeerbare radiator.

Zolderverdieping

De zolder biedt een volwaardige derde slaapkamer met veel licht en bergruimte. Hier bevinden zich ook de cv-installatie (Intergas HR-107, 2024, eigendom), de omvormer van de 7 zonnepanelen en de aansluitingen voor de wasmachine en droger zijn op een praktische en fraaie manier achter deuren verborgen. Het 2-persoons bed kan eenvoudig worden opgeklapt voor extra ruimte.

Locatie

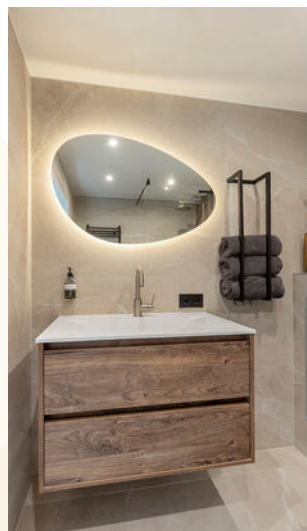
De woning ligt in een rustige autoluw hofje met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Denk aan scholen, kinderopvang, sport- en gezondheidsfaciliteiten, winkels en horecagelegenheden. Ook steden als Arnhem en Nijmegen zijn snel en eenvoudig bereikbaar.

In de directe omgeving zijn momenteel nog hoogspanningskabels aanwezig. Deze worden echter op korte termijn (voor eind 2026) verwijderd, wat het wooncomfort en de omgeving optimaal maakt.

FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.





BIJZONDERHEDEN.

Vrije ligging zonder directe burens aan voor- en achterzijde. Op loopafstand van het centrum van Bommel. Dankzij 7 zonnepanelen en een thuisbatterij (20 kWh) profiteert de woning van een slimme energievoorziening, waarbij zelf opgewekte stroom efficiënt (geautomatiseerd) wordt opgeslagen en gebruikt (bespaard). Met de airconditioning erbij beschikt deze energiebewuste woning over energielabel A. Oprit, carport met oplaadpunt voor een elektrische- of hybride auto en garage. Zonnige tuin op het zuiden met veel privacy. Nieuwe badkamer (2025). Iedere ruimte in het huis (en zelfs in de tuin) is aangesloten op CAT6 met verdeelhuis in de meterkast. Rolluiken slaapkamers op de 1e verdieping. Stijlvolle zonwering in gehele huis. Insectenhor bij openslaande deuren naar tuin. Camerabeveiliging oprit en carport. Zowel aan de voor- als achtergevel is een buitenkraan aanwezig. De bitumen op het dak van carport en garage is in 2021 vernieuwd.

Goed onderhouden en instapklaar.

KENMERKEN.

Gebruiksoppervlakte wonen: 127 m²

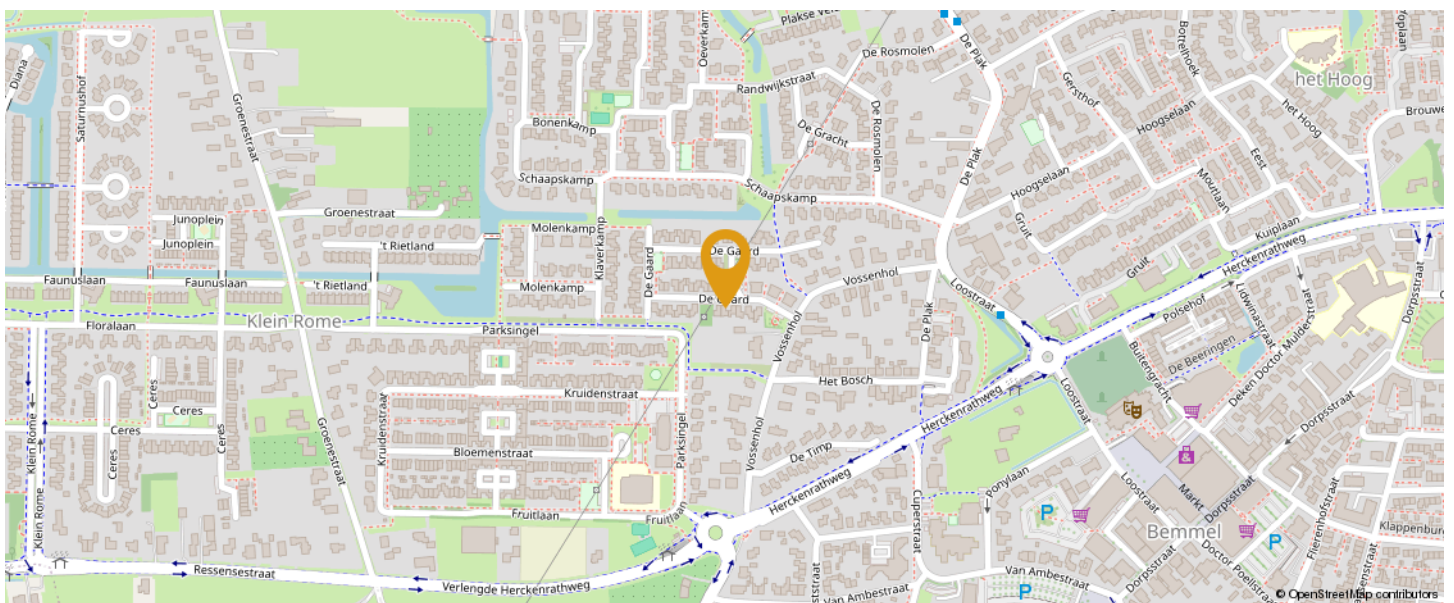
Overige inpandige ruimte: 8 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: 13 m²

Inhoud woonhuis: ca. 464 m³

Perceeloppervlakte: 230 m²

Energielabel: A



PLATTEGRONDEN.

Begane grond

De Gaard 9 - Bemmelen
Begane Grond



PLATTEGRONDEN.

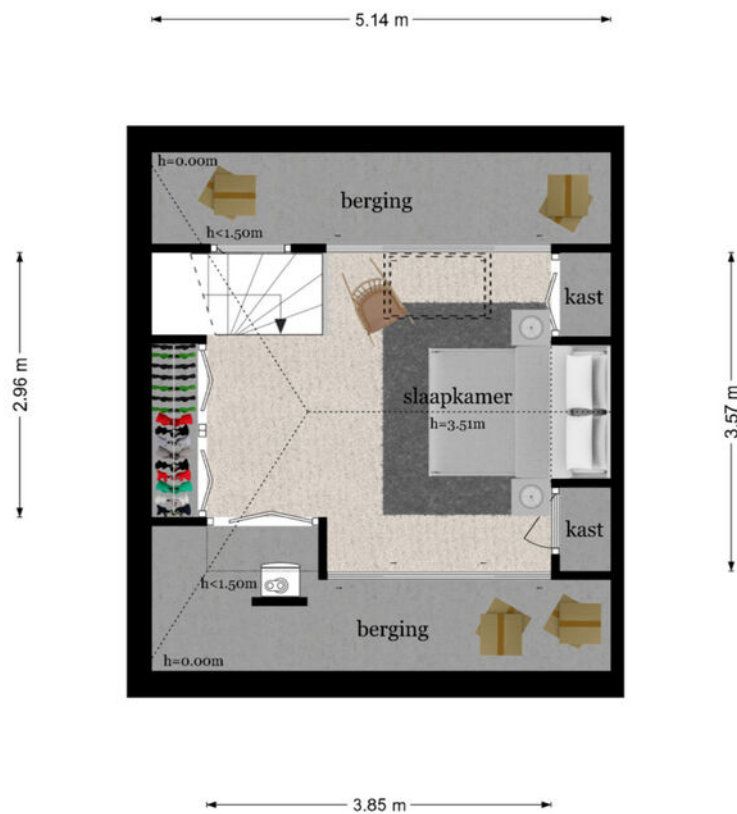
Eerste verdieping



PLATTEGRONDEN.

Zolderverdieping

De Gaard 9 - Bemmelen
Tweede Verdieping



PLATTEGRONDEN.

Overkapping

**De Gaard 9 - Bemmelen
Overkapping**



LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Kast in hoofdslaapkamer (straatzijde)	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Insecten schuifhor openslaande deuren eetkamer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Houtkachel	x		
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		

LIJST VAN ZAKEN.


Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Woning - Exterior/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Rolluiken	x		
Buiten zonwering schuine dakramen verdieping 1 en 2	x		
Camera carport	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat	x		
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto	x		
Camera carport	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
cortenstalen bakken voor met olijfbomen	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		

KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bemmeloord</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 708</p> <p>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.</p>	
---	---	---

BELANGRIJKE INFORMATIE.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving voorkomen. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en moet derhalve gezien worden als een vrijblijvende aanbieding. Een bieding overeenkomstig de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen en/of zijn verstrekt door een extern bedrijf kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Onderzoeksplicht koper & mededelingsplicht

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarneming ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit om te voldoen voor het gebruik dat hij/zij van de woning zal willen maken.

Bouwkundige risico's

Het verdient aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Vloeren

Indien de woning is gebouwd in de periode 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en bewapening kan aantasten.

Asbest

Mogelijk zijn er asbesthoudende materialen in de woning verwerkt. Bij verwijdering dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra kosten met zich mee kunnen brengen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Bodemverontreiniging, ondergrondse tanks

Er wordt door verkoper geen onderzoek gedaan naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover het verkoper bekend is, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeistoffen) in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door de verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn/haar keuze.

MEESTGESTELDE VRAGEN.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

Als ik de vraagprijs bied, moet de woning dan aan mij worden verkocht?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag de makelaar tijdens een onderhandeling doorgaan met bezichtigen?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure als u ook een bod wenst uit te brengen.

Mag de verkoopprocedure tijdens een onderhandeling worden gewijzigd?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. 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 de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.



Aangenaam! Wij zijn De Hypotheekshop Lingewaard!



Kom vrijblijvend kennismaken

Altijd een duidelijk verhaal, zo luidt de slogan. En dat is dan ook wat de nieuwe vestiging van De Hypotheekshop in Huissen typeert, want onze adviseurs bieden jou een persoonlijk hypotheekadvies aan en beantwoorden met plezier iedere financiële vraag met een duidelijk en passend antwoord. De woningmarkt staat tegenwoordig onder hevige druk en daarom vinden wij het des te belangrijker dat jij weet waar jouw kansen liggen en hoe je deze kunt benutten. Of je nou al jarenlang in het bezit bent van een hypotheek of daar voor het eerst mee te maken krijgt als starter, je bent bij ons aan het juiste adres!

Een afspraak maken is zo geregeld. En het wordt nog mooier, de eerste afspraak nemen wij namelijk voor onze rekening. We horen of zien je daarom graag snel, telefonisch of bij ons op kantoor!

De Hypotheekshop Lingewaard

Stadswal Noord 1 | 6851 VG Huissen | (026) 200 52 98

lingewaard764@hypotheekshop.nl | www.hypotheekshop.nl/lingewaard

Hypotheeken

Financiële planning

Verzekeringen