



ZAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP.

Ceres 44 Bemmel

VRAAGPRIJS € 485.000 K.K.



www.zaatvastgoed.nl

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





Zó te betrekken; uitstekend onderhouden

gezinswoning met 4 slaapkamers!

Zó te betrekken; uitstekend onderhouden gezinswoning met 4 slaapkamers in kindvriendelijke buurt. Deze tussenwoning heeft alles wat je zoekt: een uitgebouwde, tuingerichte woonkamer, een halfopen keuken, 4 slaapkamers – waarvan één met brede dakkapel – en een moderne badkamer. De afwerking is fris, licht en eigentijds, waardoor je hier direct kunt wonen.. Ook de heerlijke achtertuin met robuuste vrijstaande berging biedt volop rust en privacy en beschikt bovendien over een achterom. Met optimale isolatie, kunststof kozijnen met HR++ dubbel glas en 12 zonnepanelen beschikt deze woning over energielabel A.

In de kindvriendelijke en jonge wijk Klaverkamp-Klein Rome, in het noordwesten van Bemmelen, woon je heerlijk rustig en toch centraal. De wijk grenst aan het groen van Park Lingezen, de sportvelden van Sportclub Bemmelen en de uitgestrekte akkers en velden ten zuiden van de Rensensestraat. Openbaar vervoer bevindt zich op loopafstand en ook een Integraal Kind Centrum met kinderopvang en basisschool ligt dichtbij. In de bruisende dorpskern van Bemmelen, op korte fietsafstand, vind je alle dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, winkels en gezellige horecagelegenheden. Daarnaast zijn Nijmegen, Arnhem en het landelijke wegennet uitstekend bereikbaar.



INDELING.

Begane grond: de woning beschikt over een verzorgde voortuin met oprit en een overdekte entree. In de langgerekte en lichte hal vind je de garderobe, de uitgebreide meterkast, het moderne toilet en de trapopgang naar boven. Het toilet is stijlvol uitgevoerd met een wandcloset, een houten wastafelmeubel met waskom en wandkraan.

Via een stoere taatsdeur kom je in de uitgebouwde woonkamer. Dankzij de brede kunststof schuifpui met HR++ glas valt hier veel daglicht naar binnen en ontstaat een prettige verbinding met de achtertuin. Naast de schuifpui bevindt zich convectorverwarming en onder de trap is een praktische vaste kast gerealiseerd.

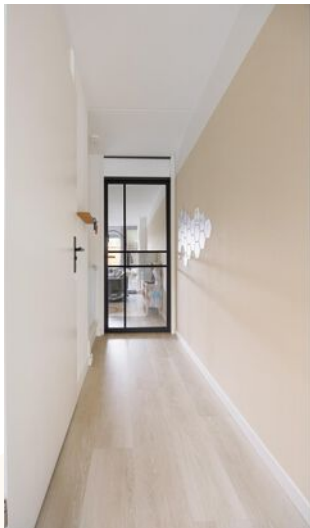
De halfopen keuken is uitgevoerd in een moderne U-opstelling met een tijdloze, greeploze afwerking in mat wit. De keuken is voorzien van hoogwaardige apparatuur, waaronder een brede inductiekookplaat met vijf kookzones, een brede afzuigkap, een zelfreinigende heteluchtoven, een vaatwasser en een koel-/vriescombinatie. De grote, diepe spoelbak maakt het geheel compleet.

De achtertuin is in 2023-2024 opnieuw aangelegd en verzorgd ingericht. Direct aan de woning ligt een onderhoudsvriendelijk composiet terras met ingebouwde spots. Verder zorgen een strakke border, een groen gazon en speelse stapstenen voor een sfeervolle uitstraling. Onder de pergola door bereik je een tweede terras en de robuuste vrijstaande houten berging. In de berging is elektriciteit aanwezig en deze biedt toegang naar het pad achterom.

Eerste verdieping: vanaf de royale en lichte overloop zijn alle vertrekken bereikbaar. Aan de achterzijde bevinden zich twee ruime slaapkamers met uitzicht over de tuin. De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde en beschikt over een groot Velux dakraam met hor en verduisteringsscreen. Ook de badkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Deze is compleet ingericht met een ruim ligbad, een inloopdouche met douchegoot, een breed wastafelmeubel met spiegelkast, een wandcloset en een designradiator. De badkamer en de twee slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van horren.

Zolderverdieping: via een vaste trap bereik je de verzorgde voorzolder met Velux dakraam. Achter schuifdeuren bevindt zich praktische bergruimte achter het knieschot. Tevens zijn de aansluitingen voor wasmachine en droger op zolder geplaatst, evenals de unit voor mechanische ventilatie. In een separate vaste kast bevindt zich de cv-ketel (Intergas Kombi Kompakt HRE 36/30, 2013). De vierde slaapkamer voelt heerlijk ruim dankzij de volledige nokhoogte. De brede dakkapel zorgt voor veel lichtinval en een vrij uitzicht over de achtertuin en de wijk. Daarnaast is de dakkapel voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik en horren. Extra bergruimte is aanwezig achter de knieschotten en in de nok, daarnaast is een grote vaste garderobekast beschikbaar.

FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



BIJZONDERHEDEN.

Deze uitstekend onderhouden gezinswoning is gebouwd in 1999, uitgebreid en optimaal geïsoleerd. De woning beschikt over energielabel A, kunststof kozijnen met HR++ glas, een brede dakkapel en 12 energie- en kostenbesparende zonnepanelen.

De keukenopstelling is geplaatst in 2021 en voorzien van hoogwaardige apparatuur van Siemens en Atag. In 2022 zijn de schutting in de achtertuin en de gefundeerde oprit gerealiseerd, kreeg de stroomaansluiting een upgrade en is de laadpaal geplaatst. In 2023 is de achtertuin opnieuw aangelegd en is de vrijstaande houten berging opgebouwd. De badkamermeubels zijn in 2024 vernieuwd. Op de begane grond ligt een stijlvolle klik-PVC vloer van Quick-Step. Op de verdiepingen is gekozen voor een lichte laminaatvloer met houtlook.

KENMERKEN.

Gebruiksoppervlakte wonen: 118 m²

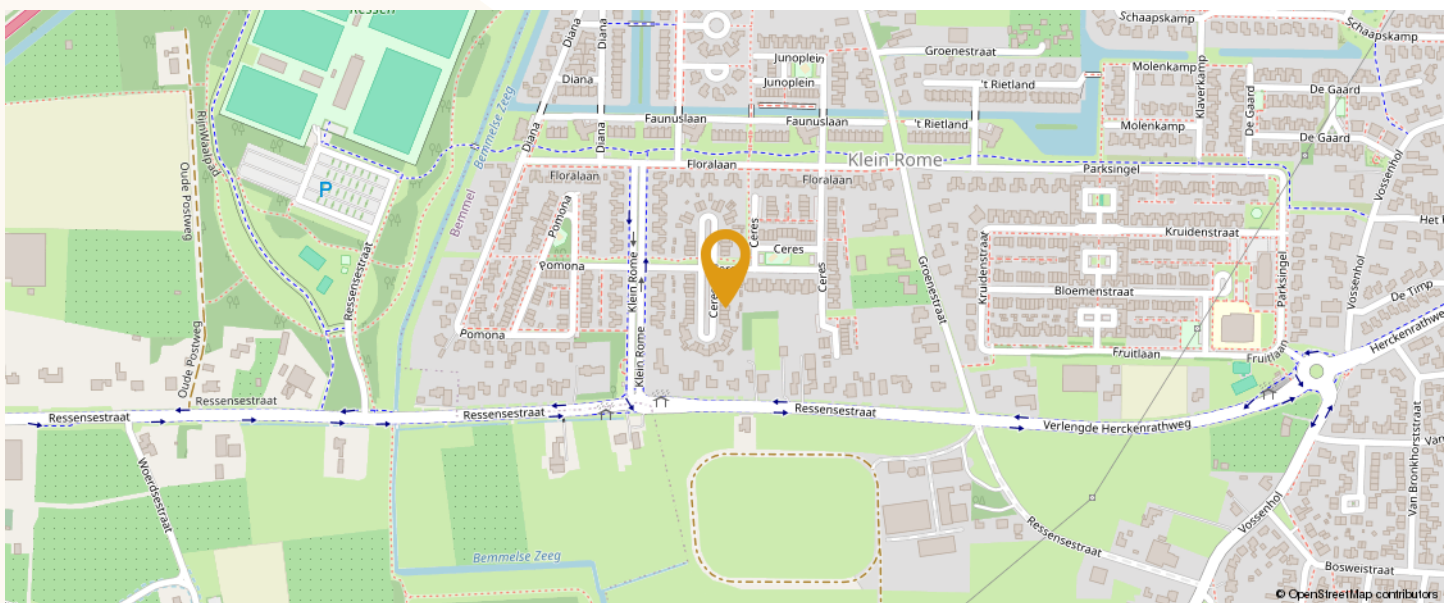
Gebouwgebonden buitenruimte: 1 m²

Externe bergruimte: 13 m²

Inhoud woonhuis: 411 m³

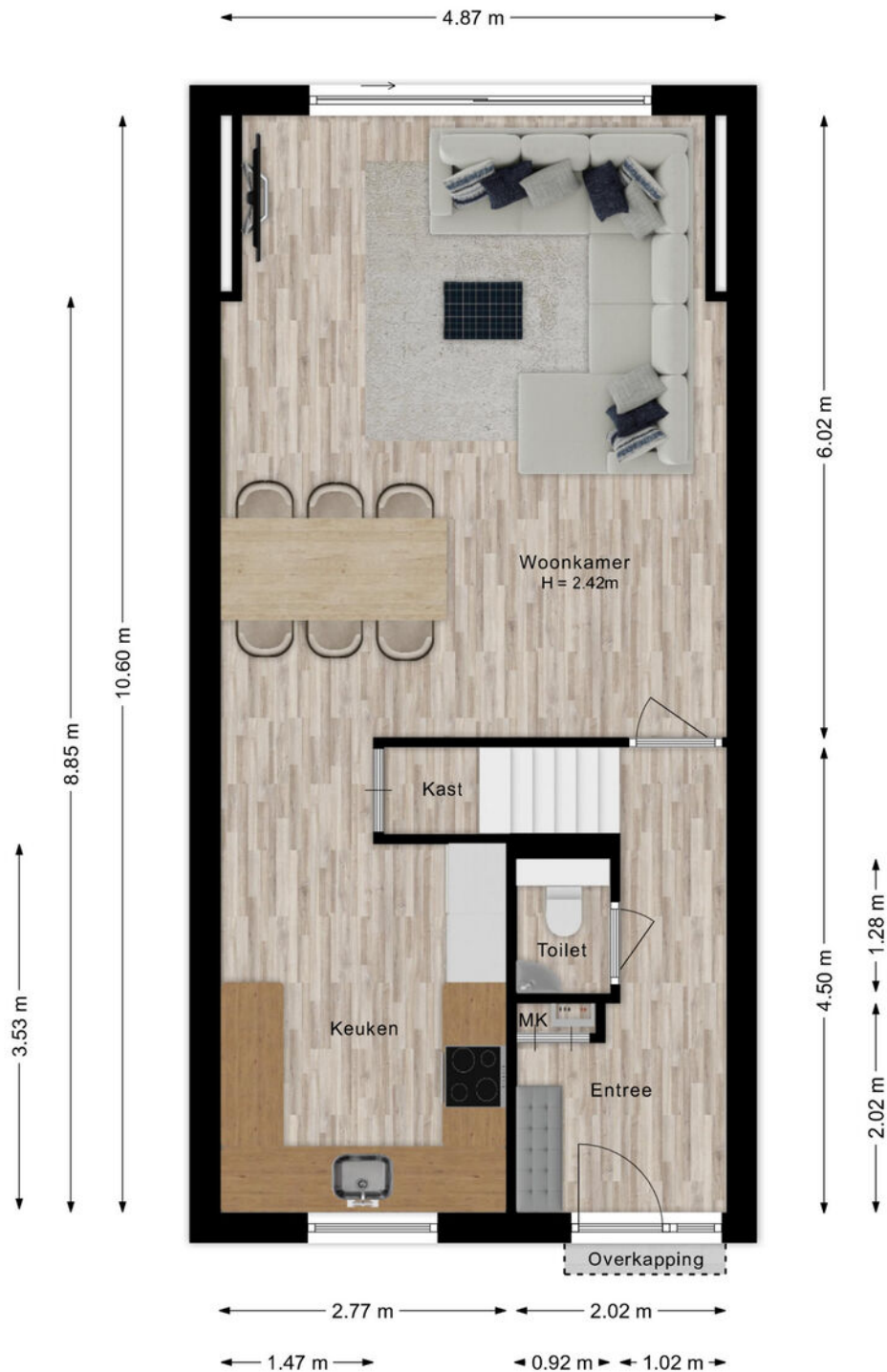
Perceeloppervlakte: 160 m²

Energielabel: A



PLATTEGRONDEN.

Begane grond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

PLATTEGRONDEN.

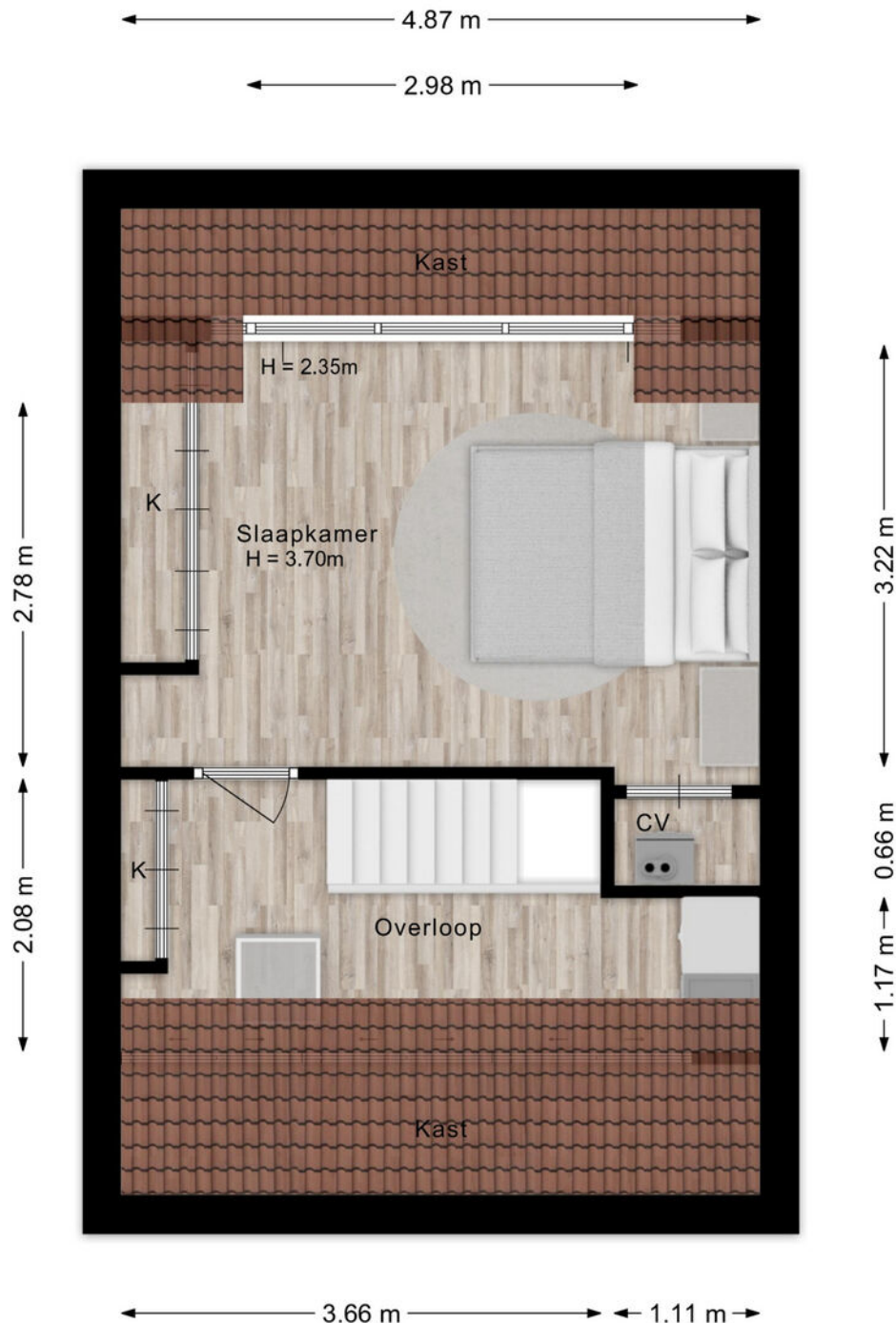
Eerste verdieping



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

PLATTEGRONDEN.

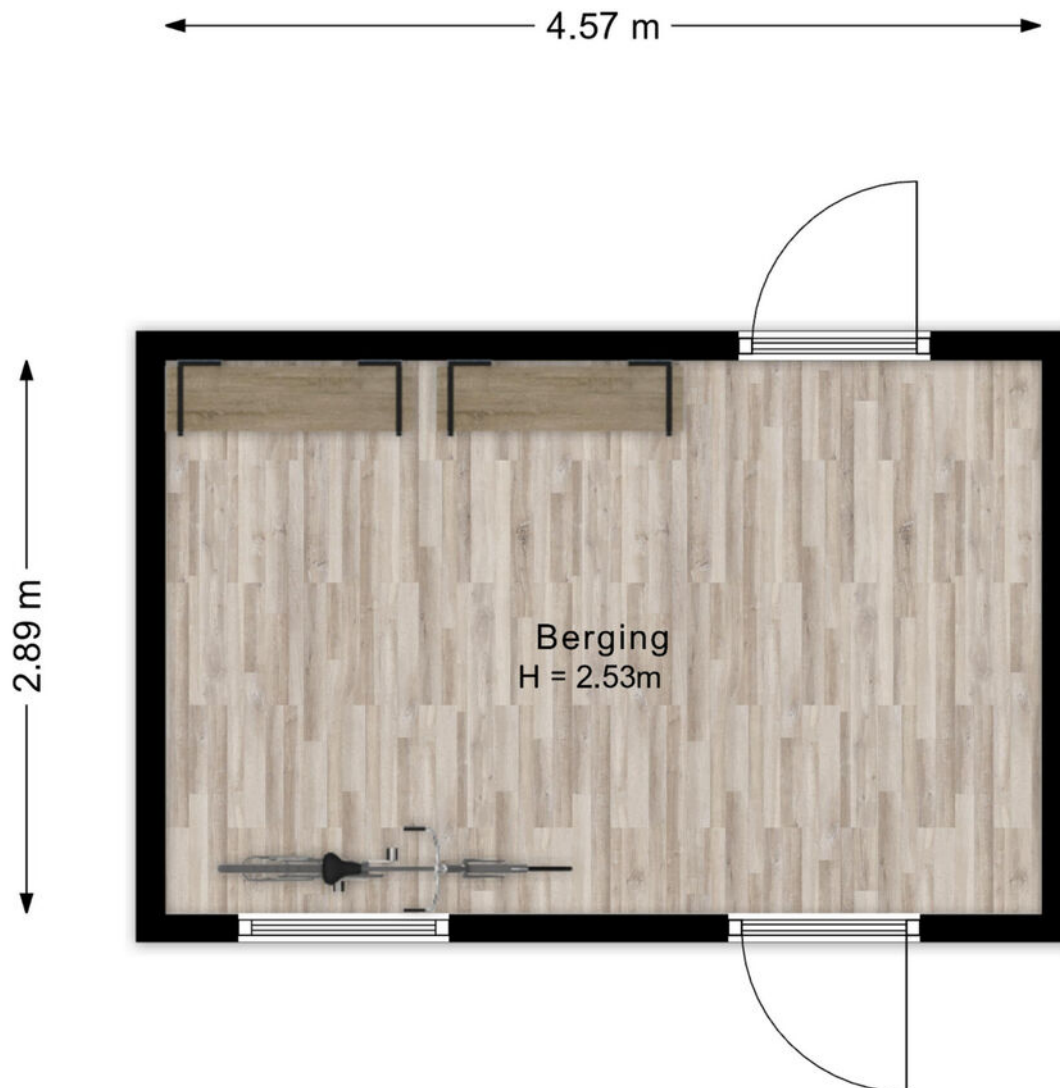
Tweede verdieping



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

PLATTEGRONDEN.

Berging



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			x
Losse (hang)lampen			x
TV-meubel incl. lattenwand	x		
(kleding)kasten 2e etage	x		
Gordijnrails	x		
Vitrages			x
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
PVC vloer	x		
Radiatorafwerking	x		
Woning - Keuken			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Eikenhouten plank	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		

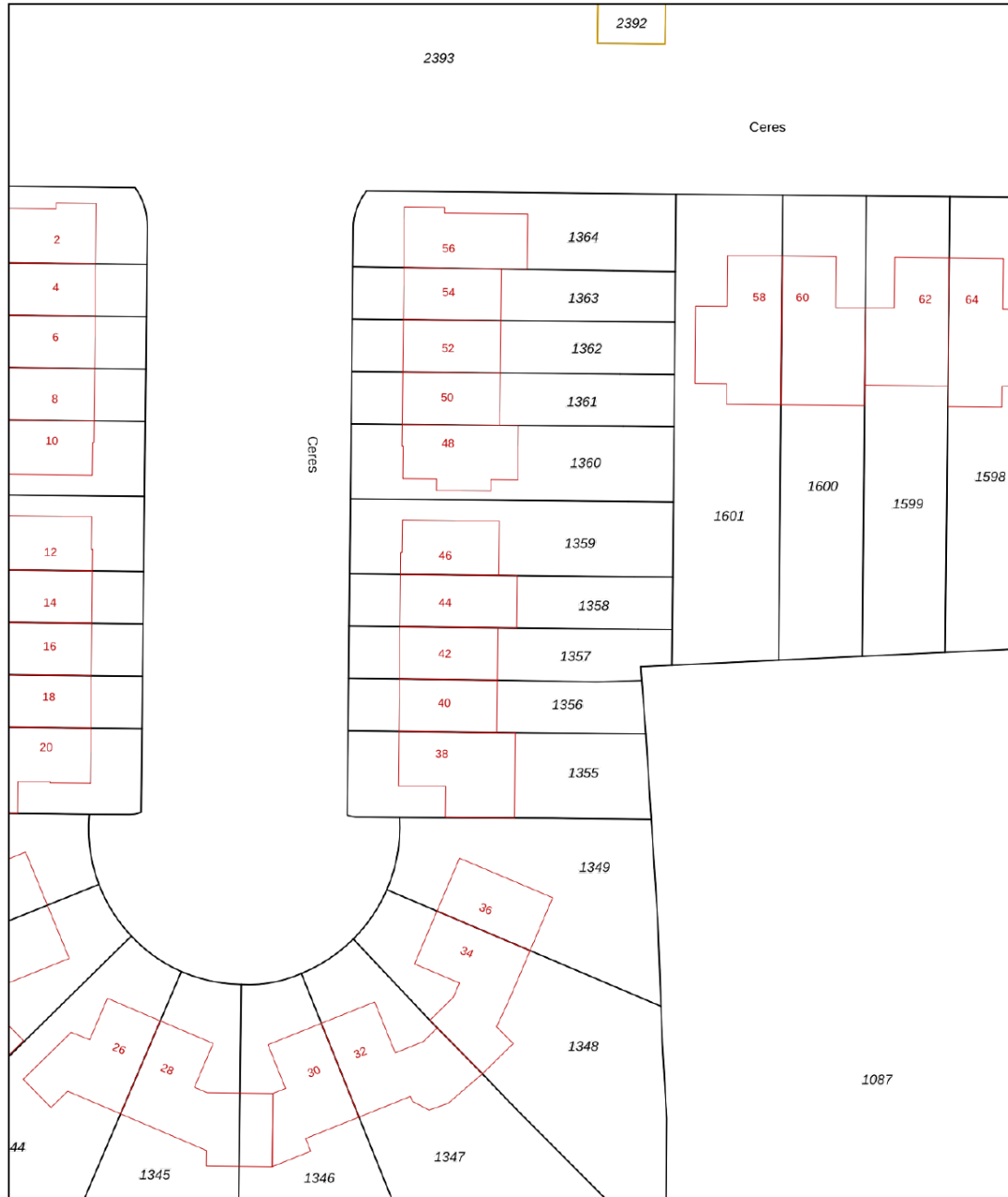
LIJST VAN ZAKEN.


Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	
Badkamer Spiegelkast	x		
Badkamer Designradiator	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Zonwering buiten	x		
Tonzon radiatorfolie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		x	
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto			x
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Heater	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	

KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bemmell Sectie E Perceel 1358</p> <p><small>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.</small></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