

TE KOOP

Nedereindsestraat 28

Kesteren



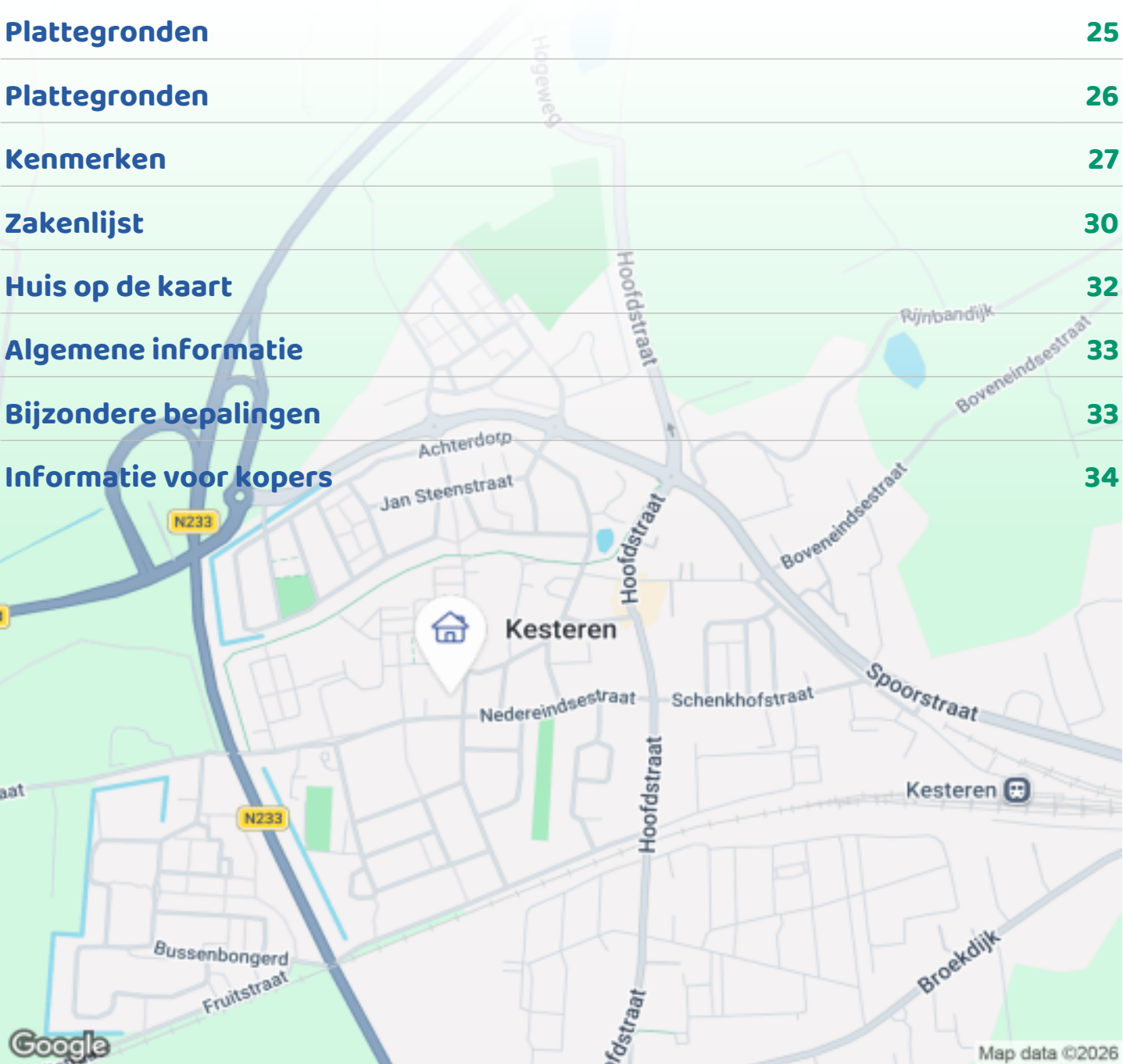
Vraagprijs

€ 950.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	21
Plattegronden	22
Plattegronden	23
Plattegronden	24
Plattegronden	25
Plattegronden	26
Kenmerken	27
Zakenlijst	30
Huis op de kaart	32
Algemene informatie	33
Bijzondere bepalingen	33
Informatie voor kopers	34



Woningbrochure: Nedereindsestraat 28, Kesteren

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Karakteristieke jaren '30 woning met dubbele inpandige garage op royaal perceel van 1.510 m².

Bent u op zoek naar een authentieke jaren '30 woning, met uitzonderlijk veel ruimte, karakter en moderne voorzieningen? Dan is deze indrukwekkende vrijstaande woning aan de Nedereindsestraat 28 absoluut een bezichtiging waard.

Uniek aan deze woning zijn de twee inpandige royale multifunctionele garages van circa 22 m² en 31 m², gelegen op een uitzonderlijk royaal perceel van maar liefst 1.510 m² eigen grond. Daarnaast beschikt de woning over 42 zonnepanelen, vloerverwarming, meerdere airco's voor een aangenaam binnenklimaat, een royale woonkeuken, moderne badkamer en vier slaapkamers, allen voorzien van rolluiken. Bovendien zijn er mogelijkheden voor een 5e of zelfs 6e slaapkamer, hetgeen dit een ideaal familiehuis maakt.

Deze 'kast van een woning' is gelegen op een prachtige



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

locatie met een heerlijke grote tuin en volop speelruimte voor kinderen, (zowel binnen als buiten) biedt een combinatie van vrijheid, privacy én nabijheid van alle voorzieningen, en dat midden in het dorp, op korte afstand van basisscholen, winkels, sportvoorzieningen, openbaar vervoer en kerken. Al bij aankomst wordt duidelijk dat dit geen doorsnee woning is, maar een buitenkans voor wie op zoek is naar iets bijzonders. Hier woont u landelijk, maar toch verrassend centraal.

Wonen met sfeer en comfort .

De woning is door de jaren heen met veel zorg en aandacht onderhouden en gemoderniseerd, waarbij authentieke details behouden zijn gebleven. Zo zorgen glas-in-lood ramen, hoge plafonds en de sfeervolle haard voor de karakteristieke jaren '30 uitstraling. Vrijwel de gehele benedenverdieping is voorzien van vloerverwarming. Daarnaast zorgen meerdere airco's voor een aangenaam binnenklimaat in alle seizoenen.

De ruime woonkamer met serre aan de zonnige zuidzijde biedt veel lichtinval en een prachtig uitzicht op de tuin. Dankzij markiezen, knikarmscherm en airconditioning blijft het ook op warme dagen comfortabel.

De royale woonkeuken vormt het hart van het huis en biedt volop ruimte voor lange diners en gezellige avonden met familie en vrienden. De keuken beschikt over een praktische U-opstelling met veel werk- en opbergruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Multifunctioneel wonen.

Deze woning biedt ongekend veel mogelijkheden. Op de begane grond bevindt zich een extra kamer die uitstekend geschikt als slaapkamer, kantoor, praktijkruimte of mantelzorgkamer. De ruime bijkeuken heeft plaats voor witgoed en heeft extra bergruimte. Daarnaast is er een grote kelder met betegelde vloer, ideaal voor provisie en opslag. Boven de garage bevindt zich ruime zolderverdieping met speelruimte, biljarttafel en nog een extra slaapgelegenheid. Ideaal voor een thuiswonend kind die graag wat meer zelfstandigheid wil, maar ook

perfect als hobbyruimte of gastenverblijf.

Dankzij de praktische indeling en de vele vierkante meters is deze woning perfect geschikt voor grote gezinnen of voor wonen en werken aan huis.

Buitenleven in optima forma.

Ook buiten is het volop genieten. De tuin rondom de woning biedt optimale privacy en beschikt over meerdere terrassen, waardoor u op elk moment van de dag kunt kiezen tussen zon en schaduw.

Kinderen hebben hier alle ruimte om te spelen, springen op de trampoline of lekker voetballen.

Daarnaast beschikt het perceel over diverse bergingen en is er volop parkeergelegenheid op eigen terrein.

De elektrisch bedienbare poort en garagedeuren zorgen voor extra comfort en gemak; u hoeft de auto niet uit om deze te openen of sluiten.

Indeling

Begane grond

Entree via een hal met toegang tot de schuur, garages, bijkeuken en woonvertrekken. De ruime bijkeuken biedt volop bergruimte, er bevinden zich een cv-installatie, elektrische boiler, twee omvormers voor de zonnepanelen, een uitstortgootsteen en heeft plaats voor witgoed-apparatuur.

Aansluitend bevindt zich een multifunctionele ruimte die ideaal is als kantoor, of praktijkruimte of extra slaapkamer.

De royale woonkeuken, biedt volop ruimte voor een grote eettafel en beschikt over een U-opstelling met veel werk- en kastruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, keramische kookplaat, oven en koelkast met vriesvak. Daarnaast is er een grote kelder met betegelde vloer. Via de authentieke hal bereikt u het toilet en de sfeervolle woonkamer met serre. De woonkamer heeft een pvc- vloer, vloerverwarming, airconditioning, haard en kunststof terrasdeuren naar de tuin.

Via een bordes bereikt u de ruime hoofdbadkamer met whirlpool bad en douche/stoomcabine en praktisch badmeubel.

De gestoffeerde vaste trap met authentieke massief houten leuning leidt naar de eerste verdieping.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Eerste verdieping

Ruime overloop met drie slaapkamers, waarvan twee met toegang tot een dakterras. Eén slaapkamer beschikt daarnaast over een dakkapel.

Ook bevindt zich hier een tweede badkamer met zwevend toilet, wastafelmeubel en douche.

Tweede verdieping

Via een vaste gestoffeerde trap bereikbare vierde slaapkamer en extra bergruimte. Via een vlizotrap is tevens een praktische vliering bereikbaar.

Garage / Schuur

Twee garages (met elektrisch bedienbare deuren). Een sportgelegenheid, een (hobby)schuur en een ruimte voor het opbergen van tuinmeubelen.

Via een vaste trap bereikt u de zolder waar een royale speelruimte met biljart aanwezig is. Daarnaast bevindt zich hier nog een extra ruimte.

Tuin & Veranda

Er is een tuin rondom, met strak gazon, onderhouden door een robotmaaier, sierbestrating en borders. Eén terras heeft hardhouten vlonders van circa 4 x 5 meter met sfeervolle muurposter.

Omgeving

Kesteren ligt midden in het hart van de Betuwe. De dijken en uiterwaarden bieden prachtige wandel- en fietsroutes.

De Nedereindsestraat ligt centraal in Kesteren en is goed bereikbaar via de N233 (Cuneraweg) en de A15. Met de auto bent u snel in Tiel, Rhenen, Wageningen, Ede of Veenendaal. Via station Kesteren reist u bovendien eenvoudig richting Tiel en Arnhem. Kesteren beschikt over een compleet voorzieningenaanbod met winkels, supermarkten, speciaalzaken, scholen, sportverenigingen, horeca en kerken.

Pluspunten van deze woning

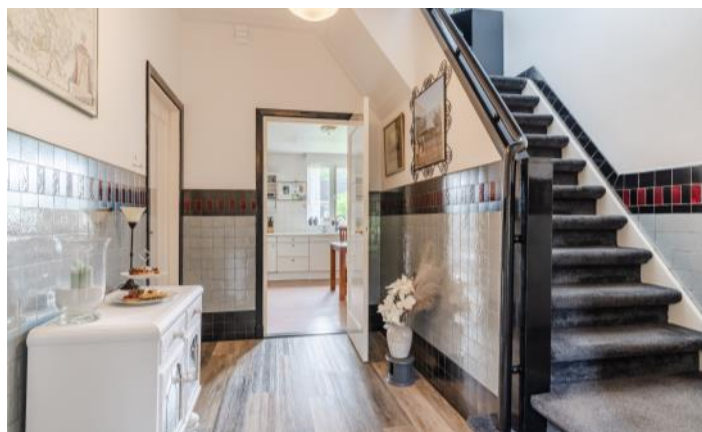
- Karakteristieke jaren '30 woning
- Royaal perceel van 1.510 m²
- Twee inpandige garages

- 42 Zonnepanelen
- Vrijwel gehele begane grond voorzien van vloerverwarming
- Airconditioning in meerdere vertrekken
- Multifunctionele ruimtes voor kantoor, praktijk of mantelzorg
- Vier slaapkamers met uitbreidingsmogelijkheden
- Grote tuin rondom het huis met veel privacy
- Meerdere terrassen en veel buitenspeelruimte
- Elektrisch bedienbare poort en garagedeuren
- Glasvezelaansluiting
- Gelegen aan een geliefde straat met voornamelijk vrijstaande woningen
- Winkels, kerken, scholen, sportverenigingen, station, natuurgebied en uitvalswegen binnen handbereik.

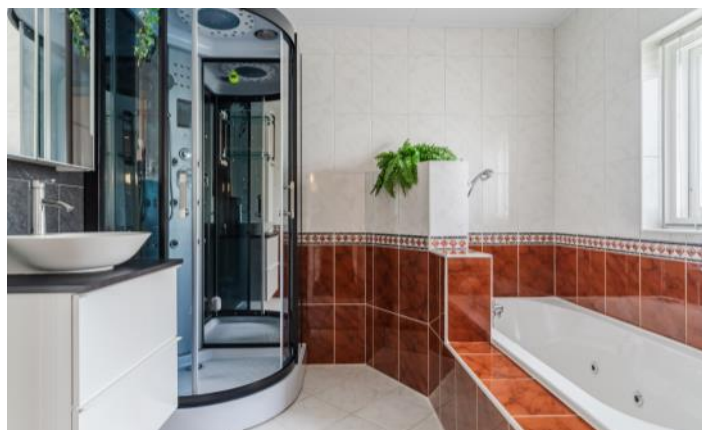
Een unieke kans in de Betuwe. Een woning als deze komt zelden beschikbaar. De combinatie van karakter, ruimte, multifunctionaliteit en het royale perceel maakt dit een bijzonder object voor wie royaal en comfortabel wil wonen op een centrale locatie. De sfeer, ruimte en mogelijkheden zijn moeilijk volledig in woorden te vatten, deze woning moet u ervaren.

Wij nodigen u van harte uit voor een bezichtiging.













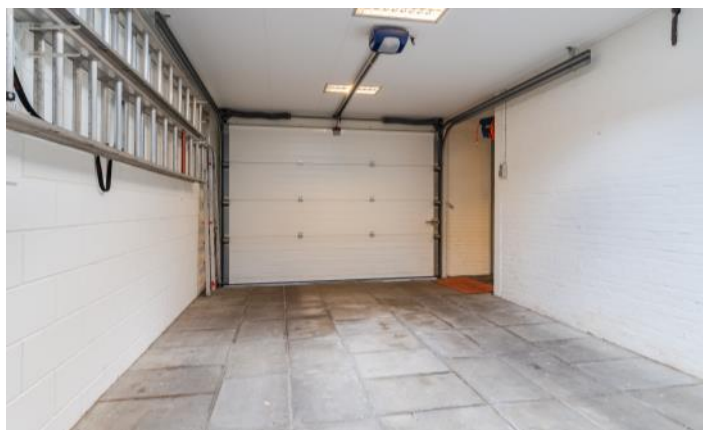




















www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl



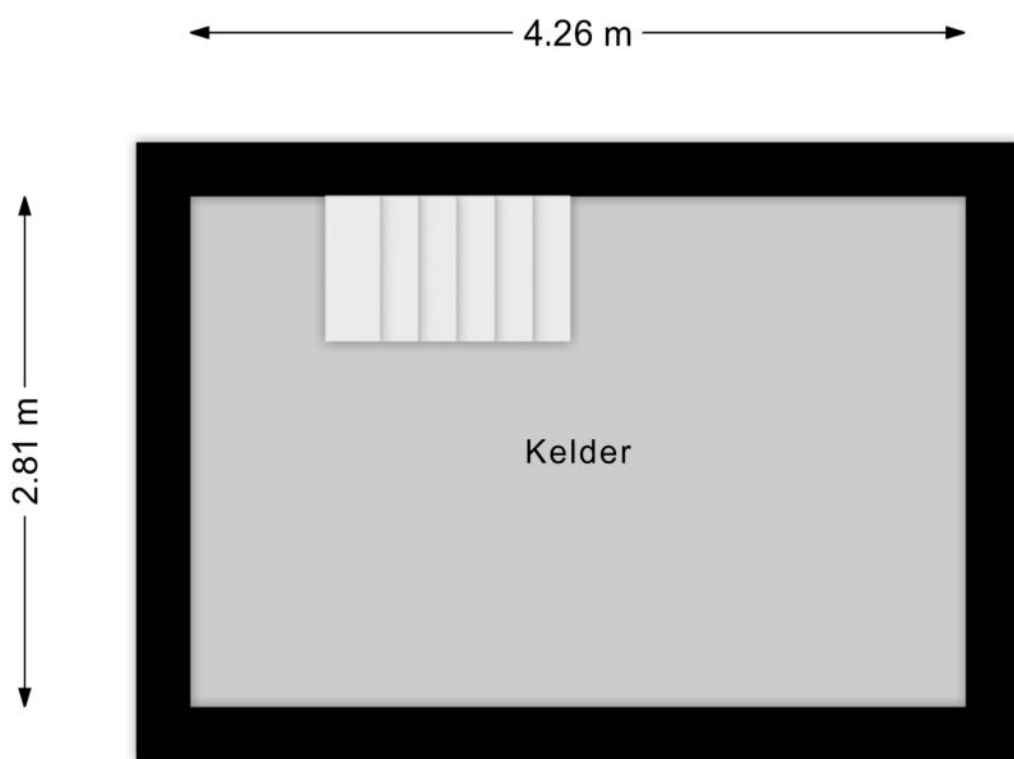
PLATTEGRONDEN



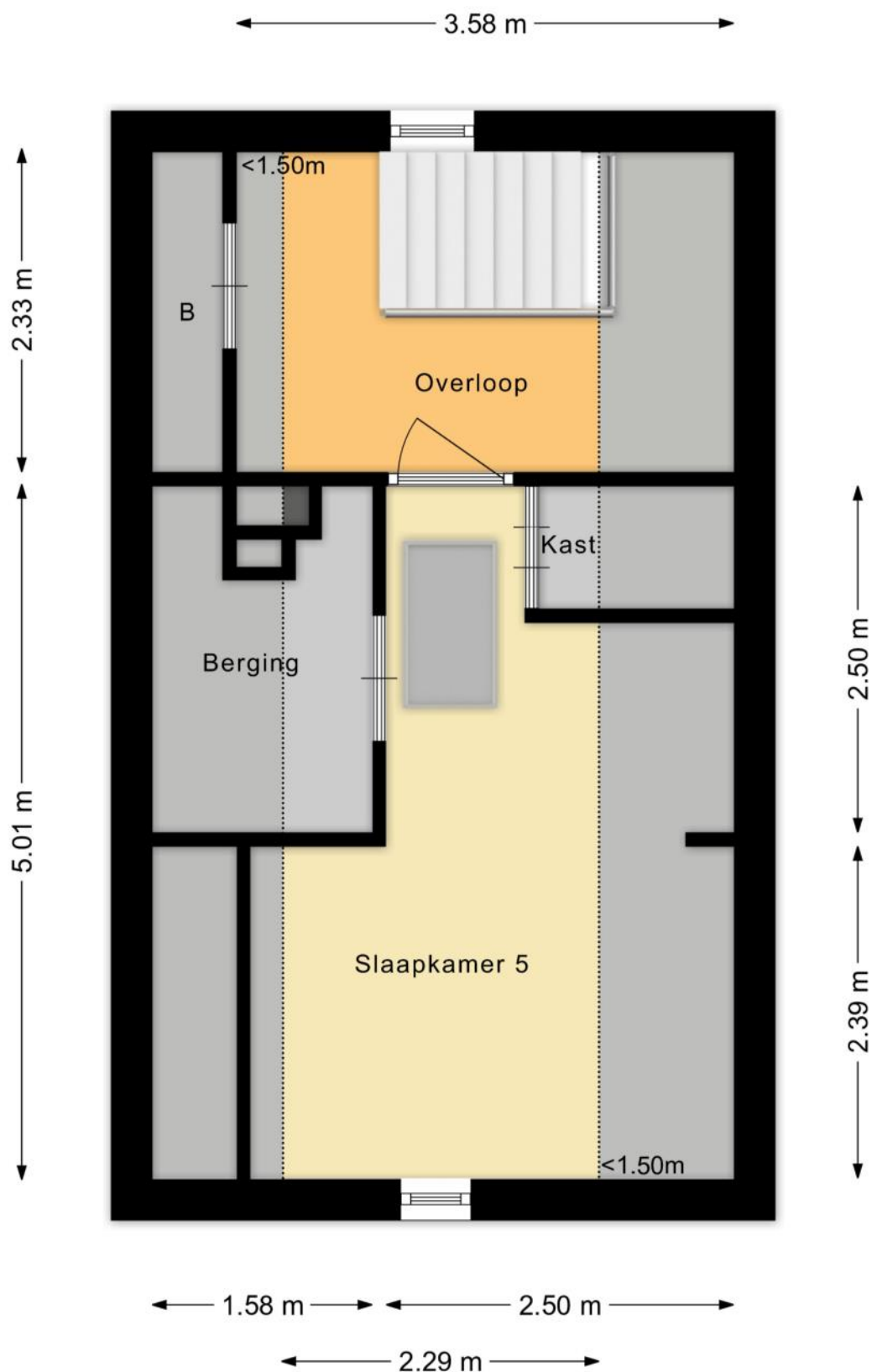
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



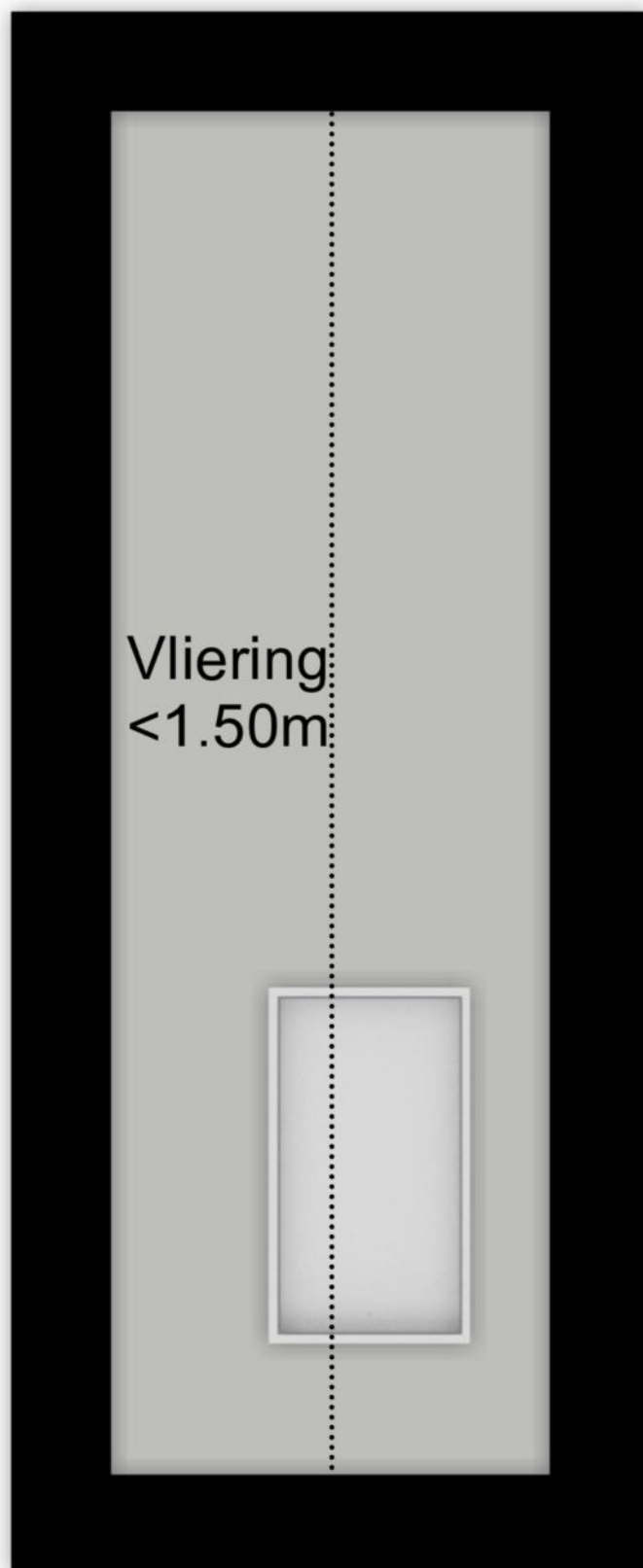
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

← 1.31 m →

4.08 m



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1936
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	1510 m ²
Inhoud	1236 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	256 m ²
Overige inpandige ruimte	65 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	30 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	8 kamers (waarvan 6 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, 2 douches, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen en een kelder
Voorzieningen	TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Rookkanaal, Dakraam, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	D
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel, Openhaard, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Elektrische boiler eigendom
Merk/type cv-ketel	remeha
Bouwjaar cv-ketel	2002
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, Beschutte ligging
Tuin	Tuin rondom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Aangebouwd steen
----------------	------------------

Garage

Soort	Aangebouwd steen
Capaciteit	2 auto's

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Kesteren E 1219

Oppervlakte	1510 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn afwijkingen van de kadastrale grenzen.

> Geen afwijking maar grens met nr 30 is niet te zien in de tuin. Lopen in elkaar over.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto		●	
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron			●

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Afzuigkap	●		
Vrieskast		●	
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires			●
Toiletaccessoires			●
Badkameraccessoires			●
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Trampoline, Robotmaaier, Tuinhaard, Biljarttafel en tuinkast blijven achter.
Terrasverwarmer gaat mee.



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart Uw referentie: MLNEXT



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Kesteren

Sectie E

Perceel 1219

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.

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.