

te koop



Pastoor Grimmelstraat 18

Bemmel

Vraagprijs € 400.000 k.k.

Pulles
MAKELAARDIJ

\\ Mariëburg 98, 6511 PS Nijmegen \\ 024-3883338 \\ info@pullesmakelaardij.nl \\ www.pullesmakelaardij.nl \\

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

Ca. 99 m²

BIJGEBOUW

Ca. 36 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

248 m²

INHOUD

Ca. 470 m³

BOUWJAAR

1960

ENERGIELABEL

A

AANTAL SLAAPKAMERS

4

ZONNEPANELEN

6



Omschrijving

Deze sfeervolle hoekwoning biedt een uitstekende combinatie van karakter, ruimte en modern wooncomfort. Met vier volwaardige slaapkamers, een royaal en verwarmd multifunctioneel bijgebouw met zolderverdieping, 6 zonnepanelen, energielabel A, een royale achtertuin op het zuidoosten en parkeergelegenheid op eigen terrein is dit een ideale gezinswoning voor wie ruimte, comfort en veelzijdigheid zoekt.

Ook de ligging is bijzonder aantrekkelijk. De woning bevindt zich in een rustige straat in een geliefde, kindvriendelijke woonwijk, op korte loopafstand van de basisschool, kinderopvang en het gezellige centrum van Bommel. Winkels, horecagelegenheden en dagelijkse voorzieningen zijn daardoor altijd binnen handbereik. Bovendien is de A15 snel bereikbaar, waardoor zowel Arnhem als Nijmegen in circa vijftien autominuten te bereiken zijn.

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met de meterkast, een moderne toiletruimte voorzien van een hangcloset en fonteintje, de trapopgang naar de eerste verdieping, een praktische trapkast en toegang tot de woonkamer. De sfeervolle woonkamer wordt gekenmerkt door de grote raampartijen, die zorgen voor een aangename hoeveelheid daglicht. De openslaande deuren vormen een fraaie verbinding met de achtertuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken, die is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, vaatwasser en koelkast. Vanuit de keuken is de aangrenzende bijkeuken bereikbaar. Deze praktische ruimte beschikt over een keukenblok met spoelbak en kastruimte, een laminaatvloer en zowel een schuifpui als een loopdeur naar de achtertuin. De gehele begane grond, met uitzondering van de bijkeuken, is afgewerkt met een fraaie tegelvloer voorzien van vloerverwarming.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de zolderverdieping. Slaapkamer I (ca. 9 m²) bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Slaapkamer II (ca. 11 m²) en slaapkamer III (ca. 8 m²) zijn aan de achterzijde gelegen. De slaapkamers en de overloop zijn afgewerkt met een nette laminaatvloer. De badkamer is ingericht met een douchecabine, een wastafelmeubel en comfortabele vloerverwarming. Met uitzondering van de badkamer is de gehele eerste verdieping voorzien van een laminaatvloer.

Zolderverdieping

Via een vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping. De overloop is voorzien van een royale dakkapel aan de achterzijde die doorloopt tot in slaapkamer IV, waardoor de gehele verdieping profiteert van extra daglicht en extra ruimte. Daarnaast bevinden zich hier de aansluitingen voor witgoed, de opstelling van de cv-ketel, een airco en volop praktische bergruimte. De royale 4e slaapkamer beschikt tevens over een dakkapel aan de voorzijde en is daarnaast voorzien van handige bergruimte achter de knieschotten. De verdieping is afgewerkt met een combinatie van een laminaat- en tapijtvloer.

Tuin:

De royale, beschutte achtertuin is gunstig gelegen op het zuidoosten en vormt een serene, groene oase met volop privacy. Dankzij de verzorgde aanleg en de beschutte ligging geniet je hier de hele dag van rust, zon en het buitenleven. De tuin beschikt over een praktische achterom, een overkapping voor de barbecue, een separate overkapping voor het stallen van fietsen en een royaal tuinhuis met een eigen entree en een overdekt terras. Als extra luxe is een sauna aanwezig, die desgewenst ter overname wordt aangeboden. Een heerlijke plek om na een lange dag volledig tot rust te komen. Ook de voortuin is verzorgd en fraai aangelegd. De eigen oprit aan de voorzijde maakt het geheel compleet en biedt de mogelijkheid om comfortabel op eigen terrein te parkeren.

Bijgebouw:

Het multifunctionele bijgebouw met zolder is fraai afgewerkt en voelt als een volwaardige, zelfstandige ruimte. Momenteel is het ingericht als praktijkruimte en gastenverblijf. Op de begane grond beschikt het over een eigen entree met hal, een toiletruimte, een sfeervolle kamer met open keuken, een badkamer en vloerverwarming. Op de verdieping bevinden zich een slaapkamer en een separate bergkamer met de opstelling van de cv-ketel ten behoeve van het bijgebouw. Dankzij de royale opzet en de complete indeling biedt dit bijgebouw volop mogelijkheden. Het leent zich uitstekend als praktijk- of kantoorruimte aan huis, atelier, hobbyruimte of comfortabele logeerruimte. Afhankelijk van de wensen van de nieuwe eigenaar en de geldende wet- en regelgeving zijn ook andere gebruiksmogelijkheden denkbaar.

Locatie:

Deze woning is centraal gelegen in een geliefde woonomgeving, op korte afstand van het gezellige dorpscentrum van Bemmelen. Hier vind je een uitgebreid aanbod aan winkels, horecagelegenheden en dagelijkse voorzieningen. Ook voor gezinnen is de ligging ideaal. Basisscholen, kinderopvang, speelvoorzieningen, het Sportfondsenbad en diverse sportaccommodaties bevinden zich in de directe omgeving. Daarnaast zorgt de nabijheid van de A15 voor een uitstekende bereikbaarheid. Zowel Arnhem als Nijmegen zijn binnen circa tien tot vijftien autominuten bereikbaar, waardoor je profiteert van de rust van een dorp én het gemak van de stad binnen handbereik.

Kenmerken:

- Bouwjaar 1960
- Woonoppervlakte ca. 99 m²
- Bijgebouw ca. 36 m²
- Inhoud ca. 470 m³
- Perceel 248 m²
- 4 slaapkamers
- 6 zonnepanelen 2024
- Schilderwerk buiten 2021
- Cv-ketel woning 2022
- Cv-ketel bijgebouw 2010
- Airco
- Energielabel A
- Dak 2021
- Vloerverwarming
- Volledig geïsoleerd
- Glasvezel
- Achtertuin zuidoosten
- Achterom
- Kindvriendelijke woonomgeving
- Nabij centrum Bommel
- Aanvaarding in overleg
- Makelaar: Raymond Pulles



























































Plattegrond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

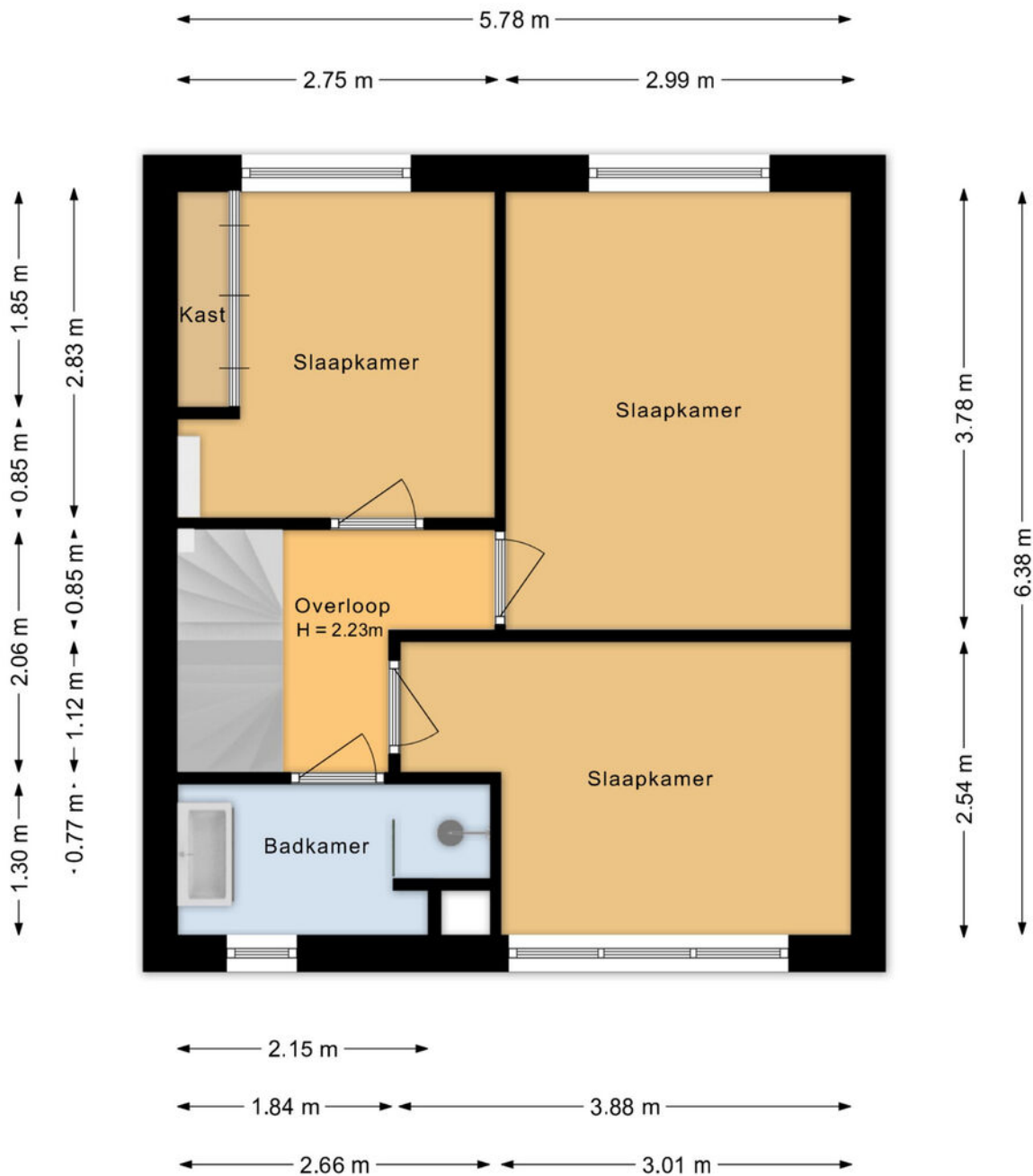
Pastoor Grimmeltstraat 18 - Bemmel
Begane grond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

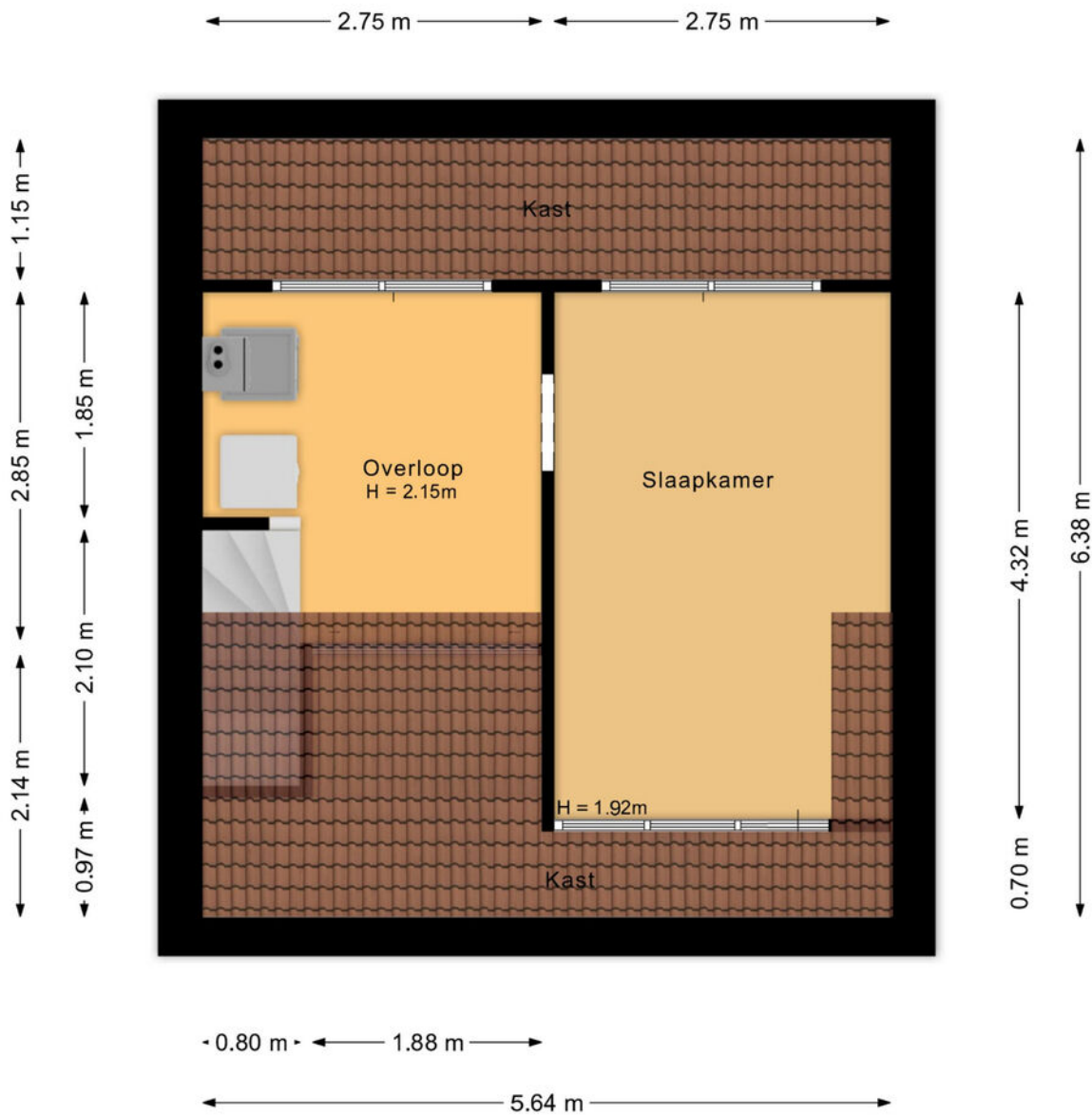
Pastoor Grimmeltstraat 18 - Bommel
Eerste verdieping



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Pastoor Grimmelstraat 18 - Bommel
Tweede verdieping



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

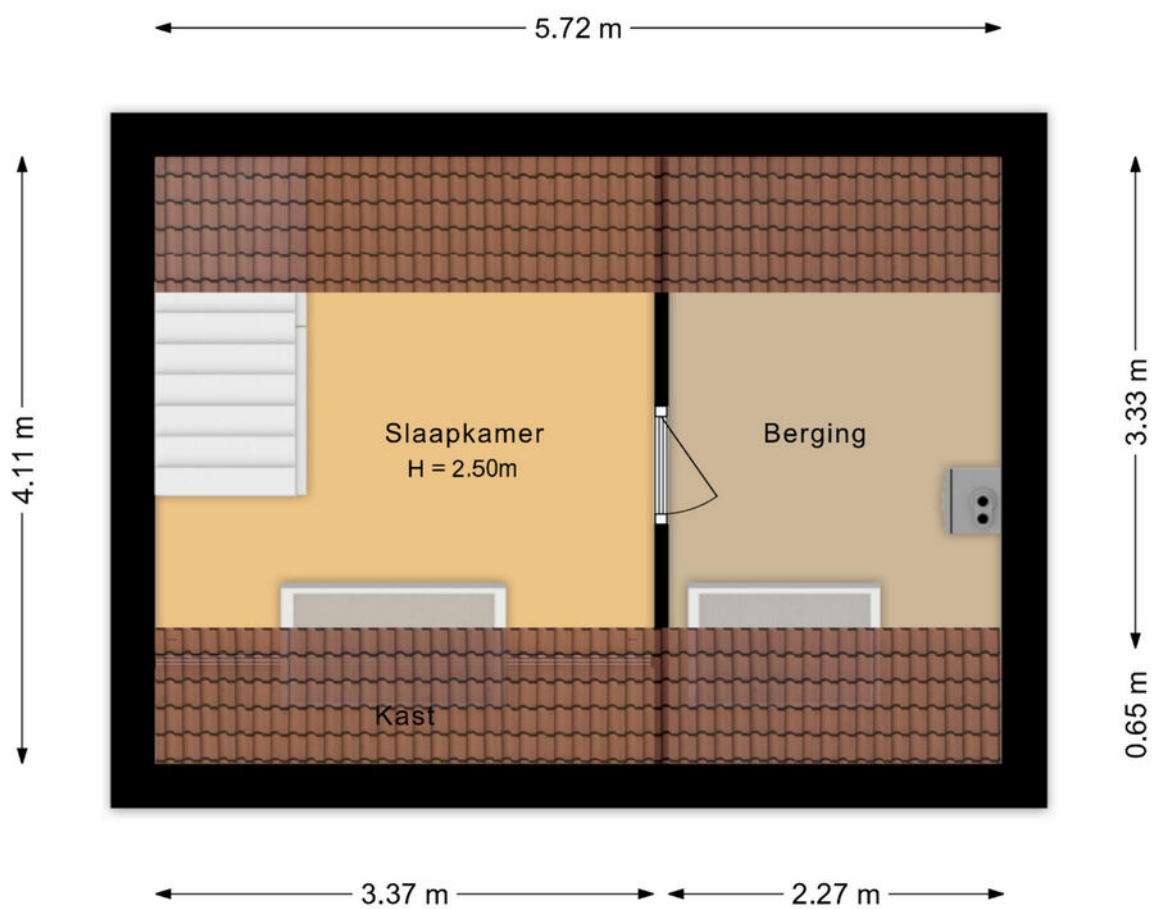
Pastoor Grimmeltstraat 18 - Bemmel
Bijgebouw



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

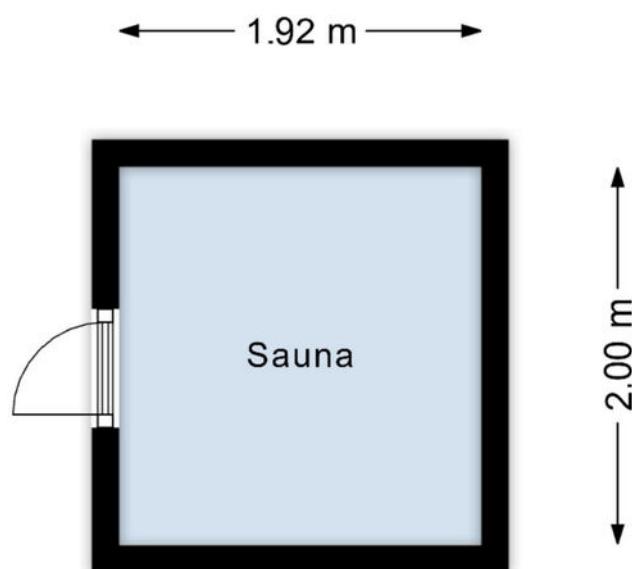
Pastoor Grimmelstraat 18 - Bommel
Bijgebouw zolder



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Pastoor Grimmelstraat 18 - Bommel
Sauna



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Legplanken schuur		X		
- Kast kledingkamer en kast zolderkamer			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails		X		
- gordijnen		X		
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Gordijnen slaapkamer en woonkamer		X		
- plisse gordijnen	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
- koelkast in de bijkeuken		X		
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren			X	
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast			X	
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis				X
(Voordeur)bel		X		
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders			X	
(Klok)thermostaat				X
Airconditioning	X			
Screens	X			
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

Lijst van zaken


Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
2x groene Japanse esdoorn		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Kadastrale kaart

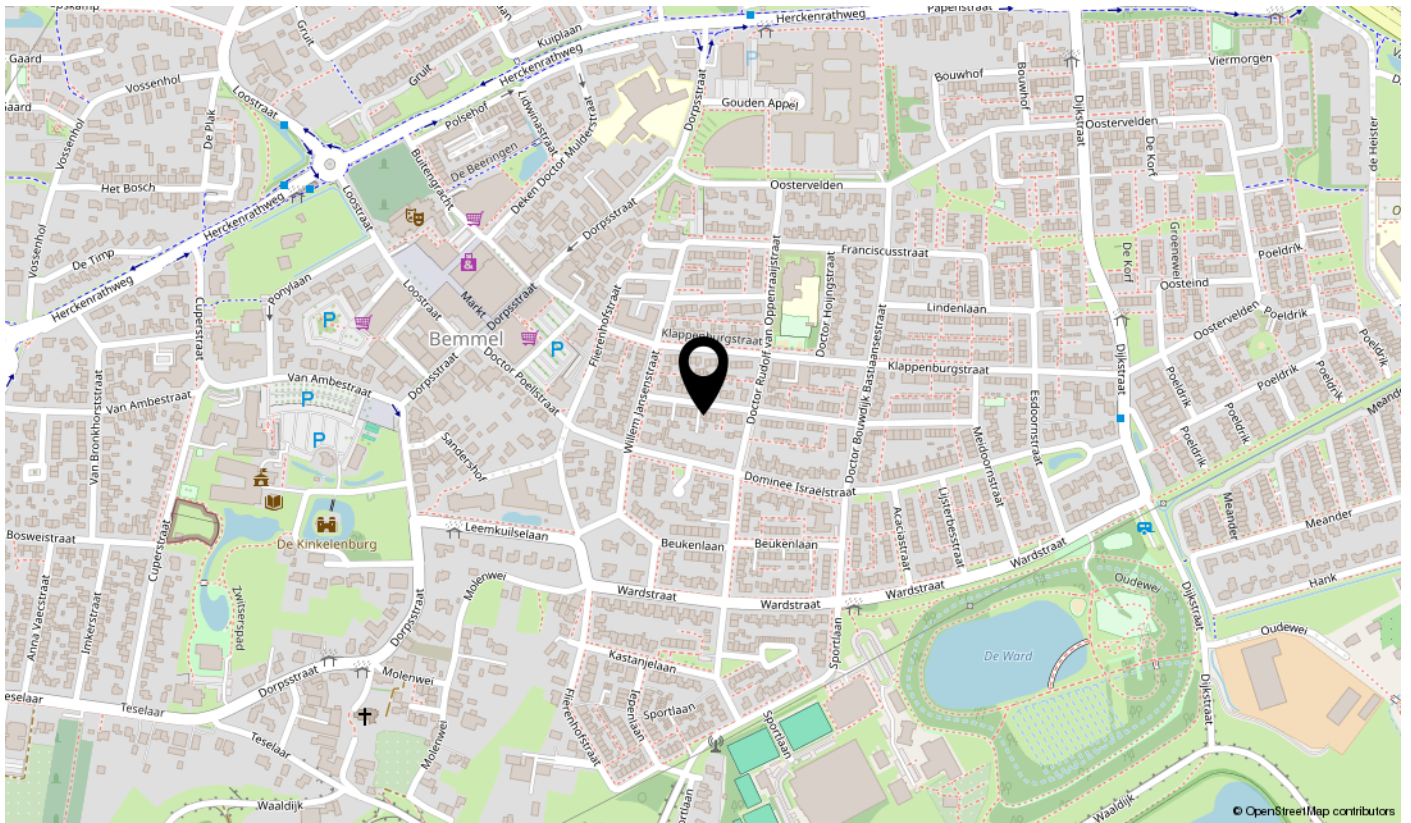
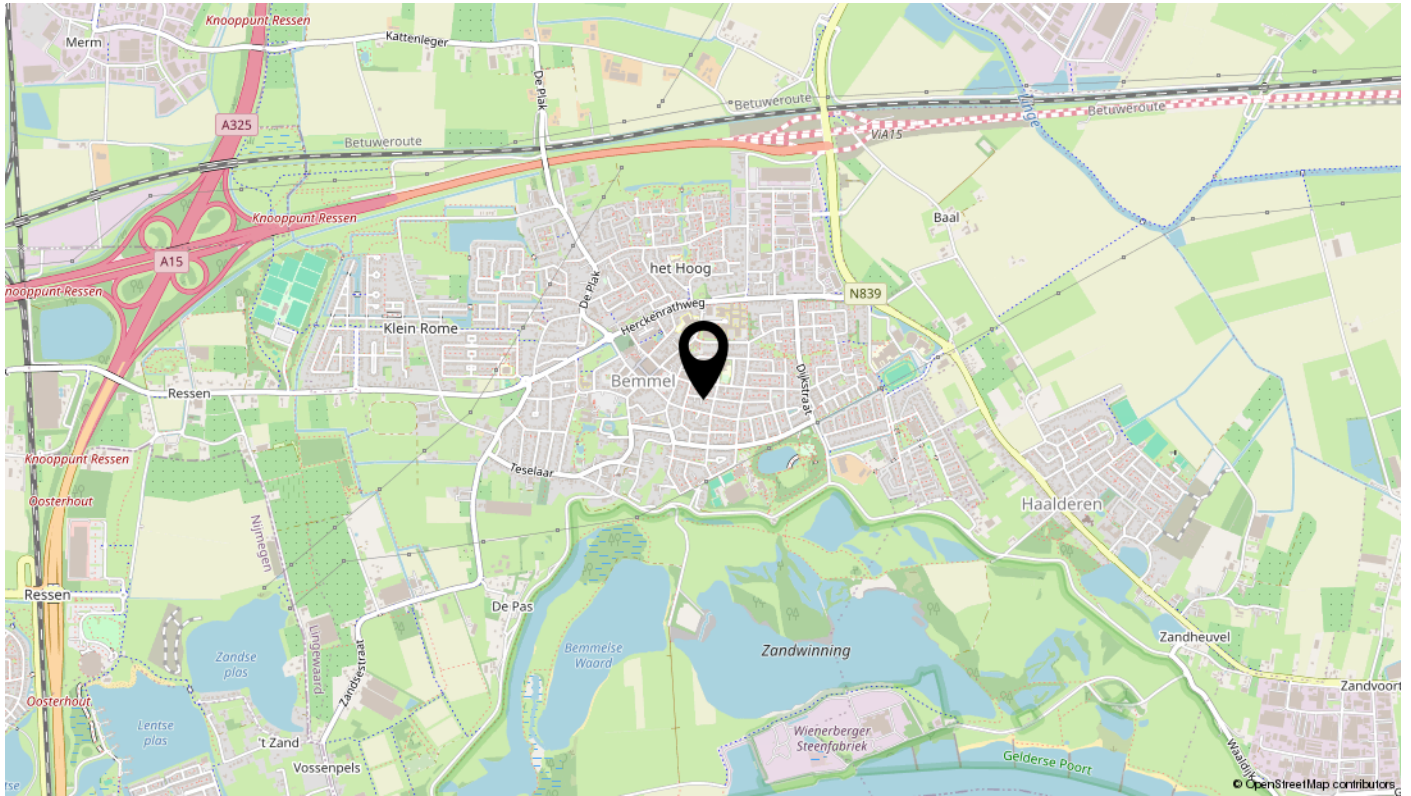
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bommel Sectie H Perceel 684</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>	
---	---	---

Locatie



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 65 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 op te stellen 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.

interesse

in deze mooie woning?



Pulles
MAKELAARDIJ

\\ Mariënborg 98, 6511 PS Nijmegen \\ 024-3883338 \\ info@pulsesmakelaardij.nl \\ www.pulsesmakelaardij.nl \\