

Stad & Land



makelaardij

www.stadenlandmakelaardij.nl

Meer dan een
gemiddelde
tussenwoning

Te koop



GENDT

Vleumingen 19

Vraagprijs:

€ 495.000,- k.k.



Vleumingen 19

Sommige woningen voelen direct als thuis. Vleumingen 19 is zo'n huis. Een jonge, duurzame woning waar sfeer, comfort en ruimte op een vanzelfsprekende manier samenkomen.

Voeg daar de fraaie tuinkamer, de groene achtertuin en de verrassend ruime tweede verdieping aan toe en het is duidelijk: dit is veel meer dan een gemiddelde tussenwoning

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Bouwjaar	2022
Woonoppervlakte	128 m ²
Perceeloppervlakte	141 m ²
Inhoud	460 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk



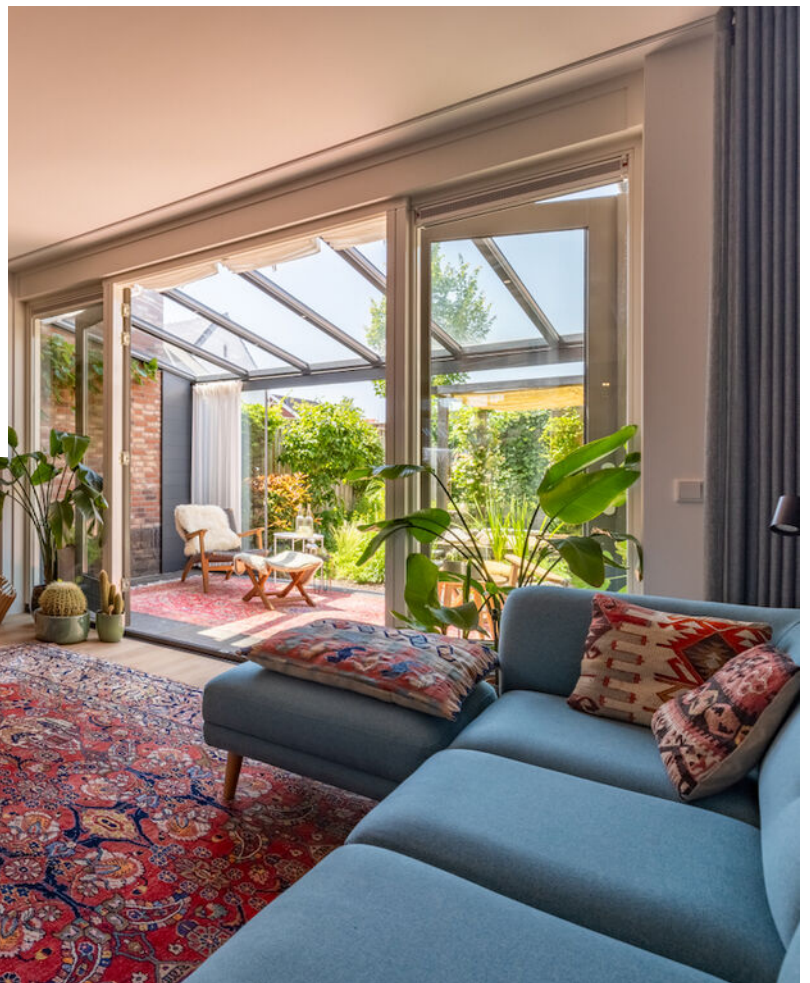


Dit is veel meer
dan een gemiddelde
tussenwoning



Woonkamer

De tuingerichte woonkamer
is licht en
sfeervol ingericht



De woning

Deze in 2022 gebouwde woning ligt in een rustige, jonge woonwijk en is volledig instapklaar. Met energielabel A, een warmtepomp, zonnepanelen en uitstekende isolatie bent u bovendien klaar voor de toekomst.

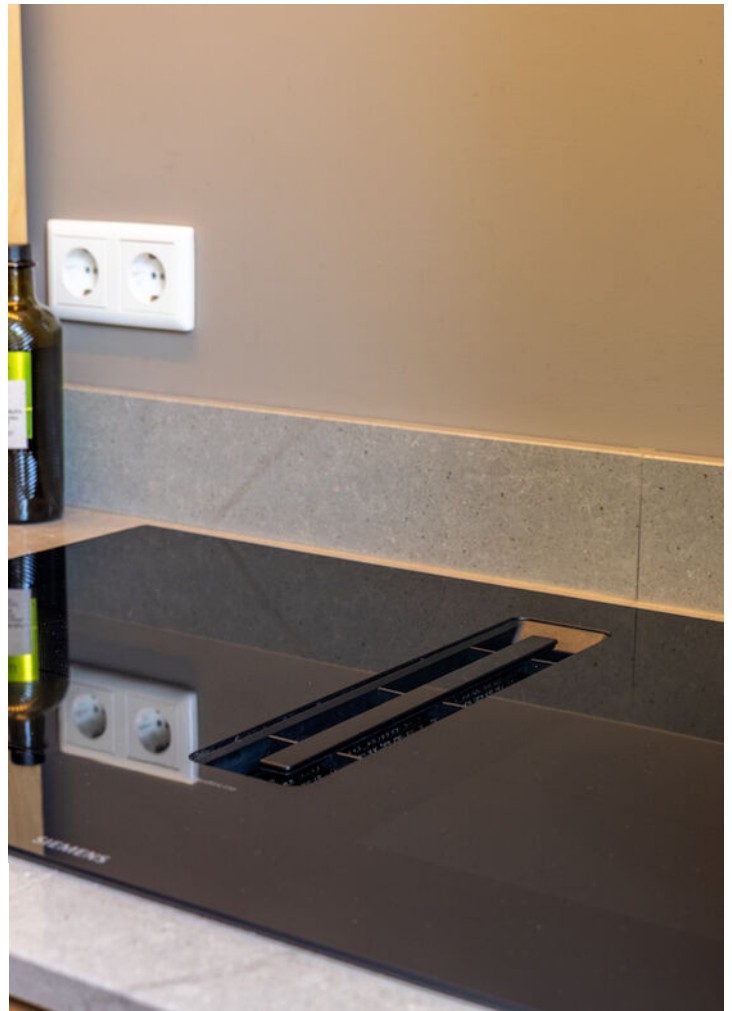
Leven met de tuin als verlengstuk van uw woonkamer

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne keuken. De strakke vormgeving, de rustige kleurstelling en de hoogwaardige inbouwapparatuur zorgen voor een eigentijdse uitstraling. Hier kijkt u tijdens het koken uit over de straat en is er volop ruimte voor een gezellige eettafel.

De tuingerichte woonkamer is licht en sfeervol ingericht. Grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en bieden een prachtig zicht op de serre en de groene achtertuin.

Een van de absolute blikvangers van deze woning is de aangebouwde tuinkamer. Dankzij de grote glaspartijen en de directe verbinding met de woonkamer ontstaat een heerlijke extra leefruimte waar u vrijwel het hele jaar kunt genieten van het buitenleven. Binnen en buiten lopen hier naadloos in elkaar over.





Moderne keuken

De strakke vormgeving, de rustige kleurstelling en de hoogwaardige inbouwapparatuur zorgen voor een eigentijdse uitstraling.







Fraaie tuin

Een tuin om tot rust te komen

De fraai aangelegde achtertuin op het westen is met veel zorg ontworpen. Groen, water en verschillende zitplekken zorgen voor een ontspannen sfeer. De vijver met waterpartij, de rijke beplanting en het terras achter in de tuin maken dit tot een plek waar u iedere dag het vakantiegevoel ervaart. Bovendien beschikt de tuin over een praktische achterom en een vrijstaande houten berging.





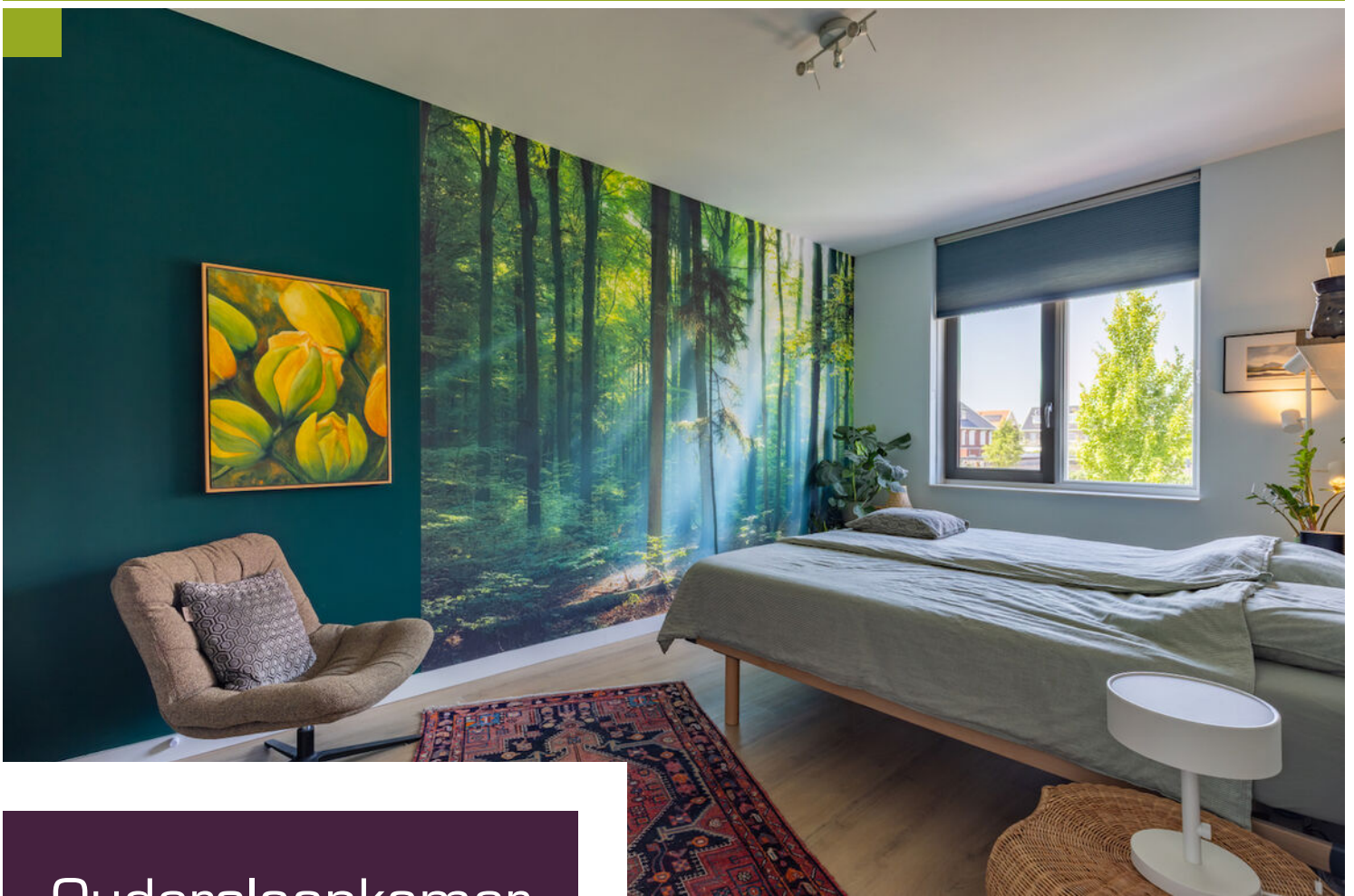
Verdieping

Ruimte voor het hele gezin

Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers.

De moderne badkamer is zeer fraai uitgevoerd met een inloopdouche, dubbele wastafel, tweede toilet en vloerverwarming.





Ouderslaapkamer

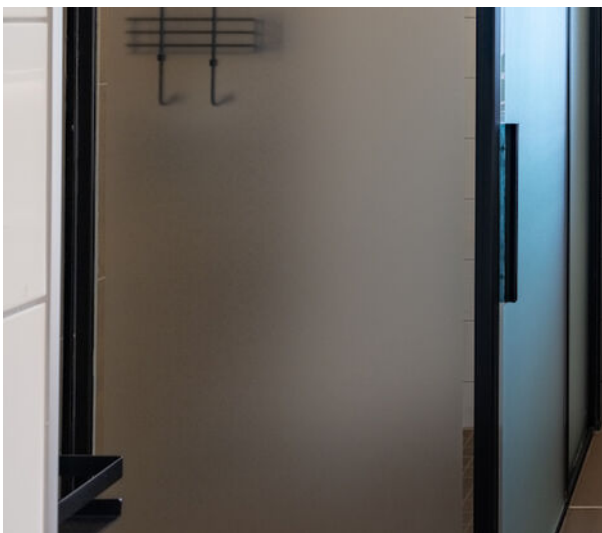
Ruime, fraai afgewerkte ouderslaapkamer met voldoende ruimte voor een uitgebreide garderobe

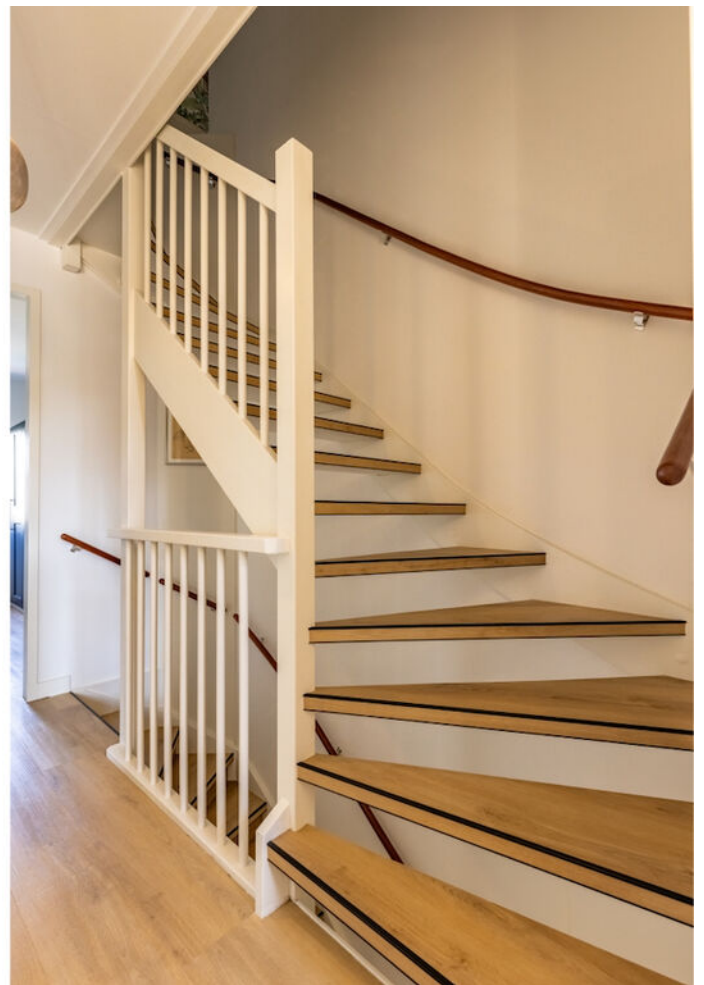




Badkamer

Ook de badkamer is voorzien van vloerverwarming







Zolderverdieping

De tweede verdieping maakt deze woning extra bijzonder. Door de hoge kapconstructie is hier een verrassend ruime woonlaag ontstaan. De huidige bewoners hebben deze verdieping ingericht als werk- en verblijfsruimte.

Dankzij het aanwezige keukenblok en de extra slaapvliding biedt deze verdieping ongekend veel mogelijkheden. In het verleden heeft deze ruimte zelfs dienst gedaan als woonruimte voor een inwonend kind met partner.

Of u nu op zoek bent naar een thuiswerkplek, een ruimte voor een opgroeiend kind, een hobbyruimte of een logeerverdieping; op deze verdieping kan het allemaal.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 2022;
- Energielabel A (de extra zonnepanelen zijn nog niet in het label verwerkt);
- Gebouwd als 'nul-op-de-meter'-woning;
- Verwarming d.m.v. warmtepomp;
- Vloerverwarming in de gehele woning
- Woonoppervlakte 128 m²;
- Vier slaapkamers;
- Fraaie tuinkamer/serre als verlengstuk van de woonkamer;
- Zonnige, fraai aangelegde achtertuin op het westen;
- Multifunctionele tweede verdieping met keukenblok en extra slaapvliding;
- Volledig geïsoleerd en voorzien van extra zonnepanelen;
- Voorbereid op elektrisch laden voor de deur (extra mantelbuis);
- Parkeergelegenheid zowel voor als achter de woning.



Duurzaam

De woning is gebouwd als "nul-op-de-meter-woning". Bij de bouw heeft het een Energielabel A gekregen. Inmiddels is het aantal zonnepanelen uitgebreid

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
- Verlichting toilet, gang en overloop	X		
- Verlichting tuinkamer en tuin	X		
[Losse]kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast grote slaapkamer achter			X
- Witte boekenkasten zolder en voorkamer (6 stuks), + 2 met deurtjes, huiskamerkast en losse lage stalen kastjes		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijnen en zonwering tuinkamer	X		
- Plisségordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC-vloeren	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel			X
- Keukenblok zolder	X		
- Louvredeuren (afwerking zolder, al gedeeltelijk gebruikt)	X		
- Reserve PVC, badkamertegels, stoeptegels, dakpanne	X		
- 4 blauwe paxkasten (3, op kleine slaapkamer, een ligt op zoldertje), passen alle 4 naast elkaar langs de lange zolderwand			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Kokendwaterkraan	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Hangende wandschappen		X	
- Dimbare verlichting boven groot aanrecht		X	
- Lampje boven klein aanrecht	X		
- Zwarte rekjes op klein aanrecht			X

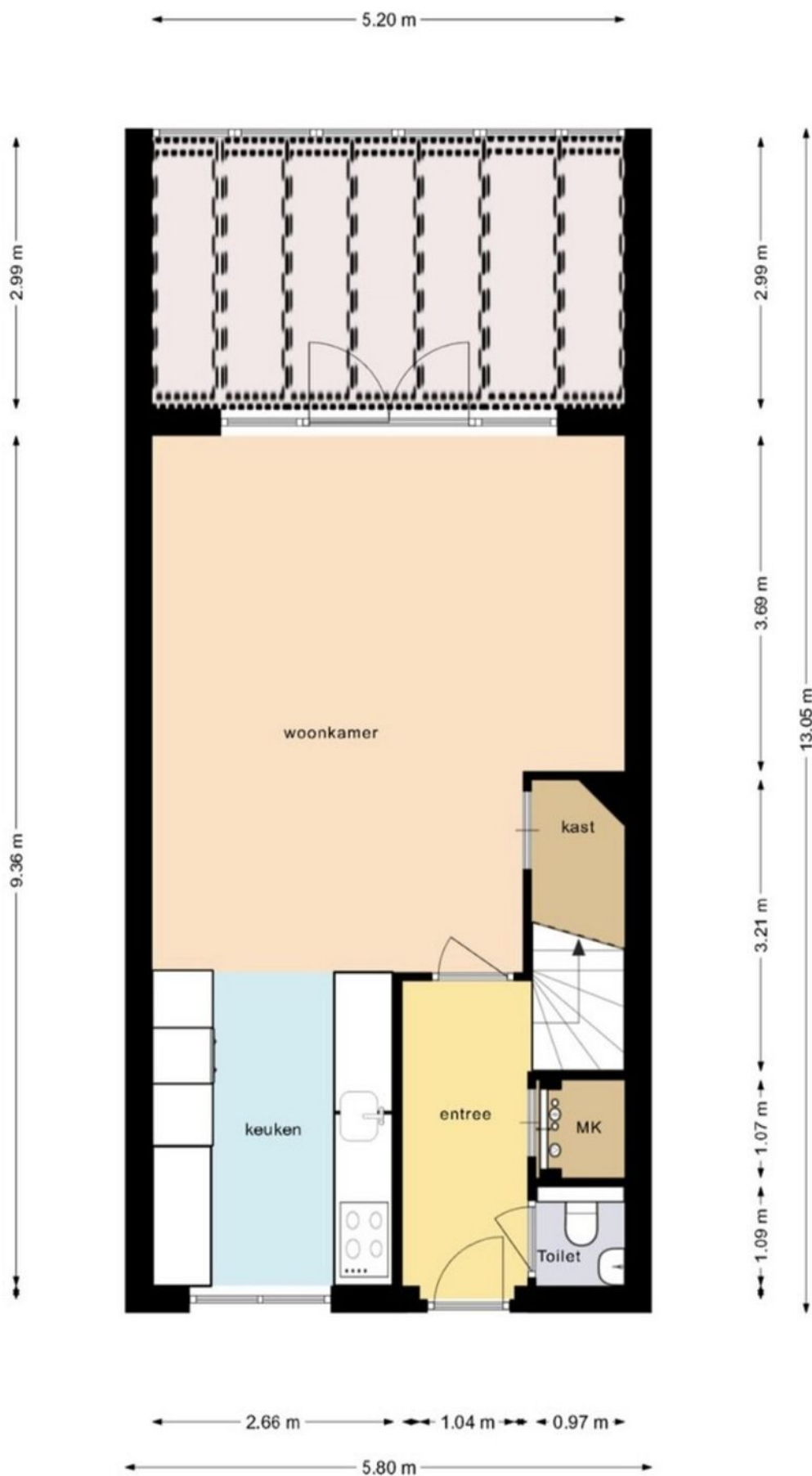
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Rekjes binnenzijde kastdeuren		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Verwarmde spiegel boven dubbele wastafel	X		
Regendouche	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- Handdoekhaakje	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- Los doucherek		X	
- Handdoekhaakjes en rekken (allen geplakt)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Schaduwdoek achtertuin	X		
Originele deurbel	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Warmtepomp	X		
- Kokendwaterkraan keuken	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse plantenpotten en zwerfkeien in tuin en tuinkamer		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Lampje voortuin		X	
Tuin - Bebouwing			

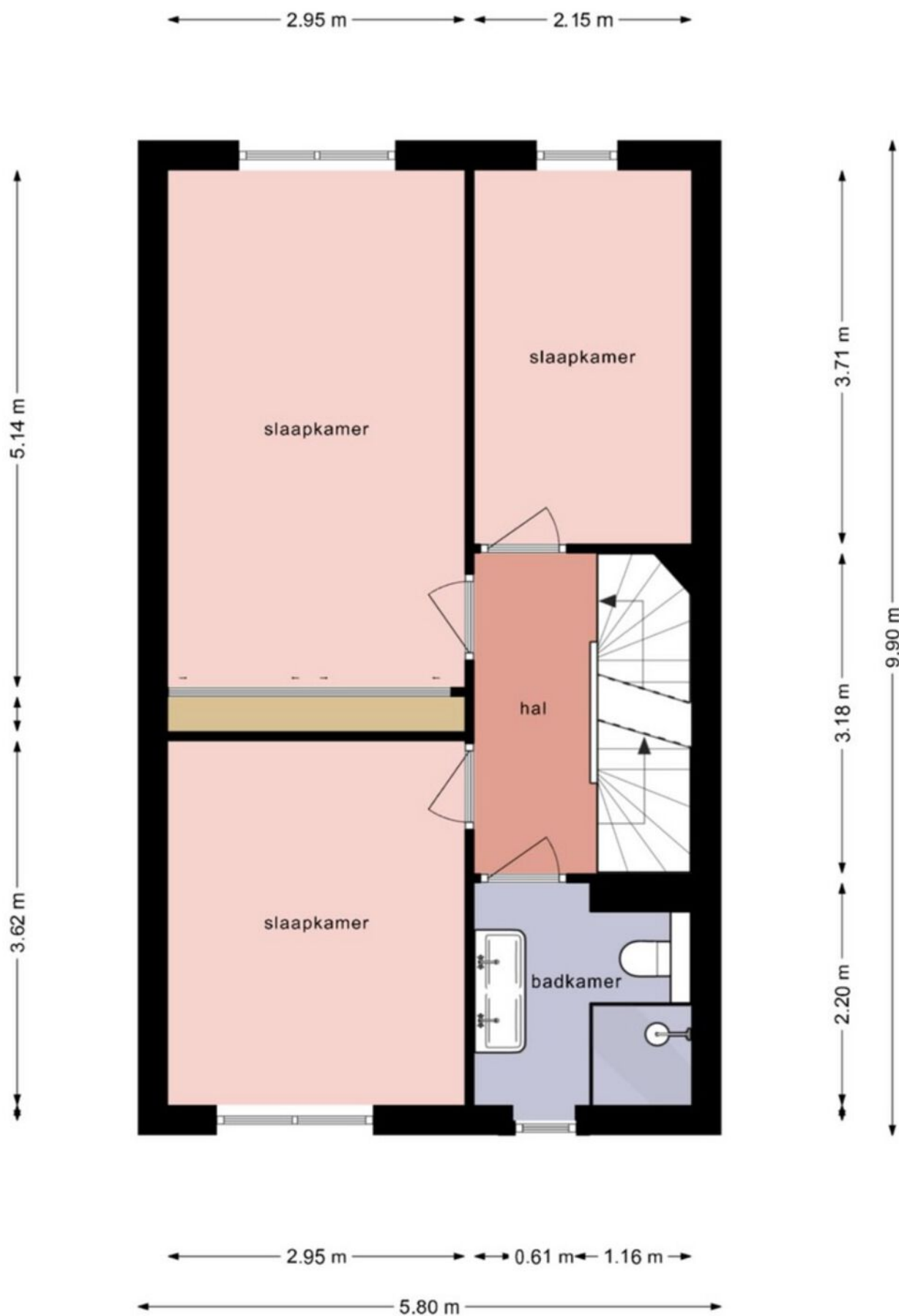
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
Stellingen en opbergplank boven de stellingen	X		
Kapstokjes in schuur	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Plank ter bescherming Portugese laurier tegen koude lucht buitenunit warmtepomp	X		
- Fietsgoot en fietsophangstelsel	X		

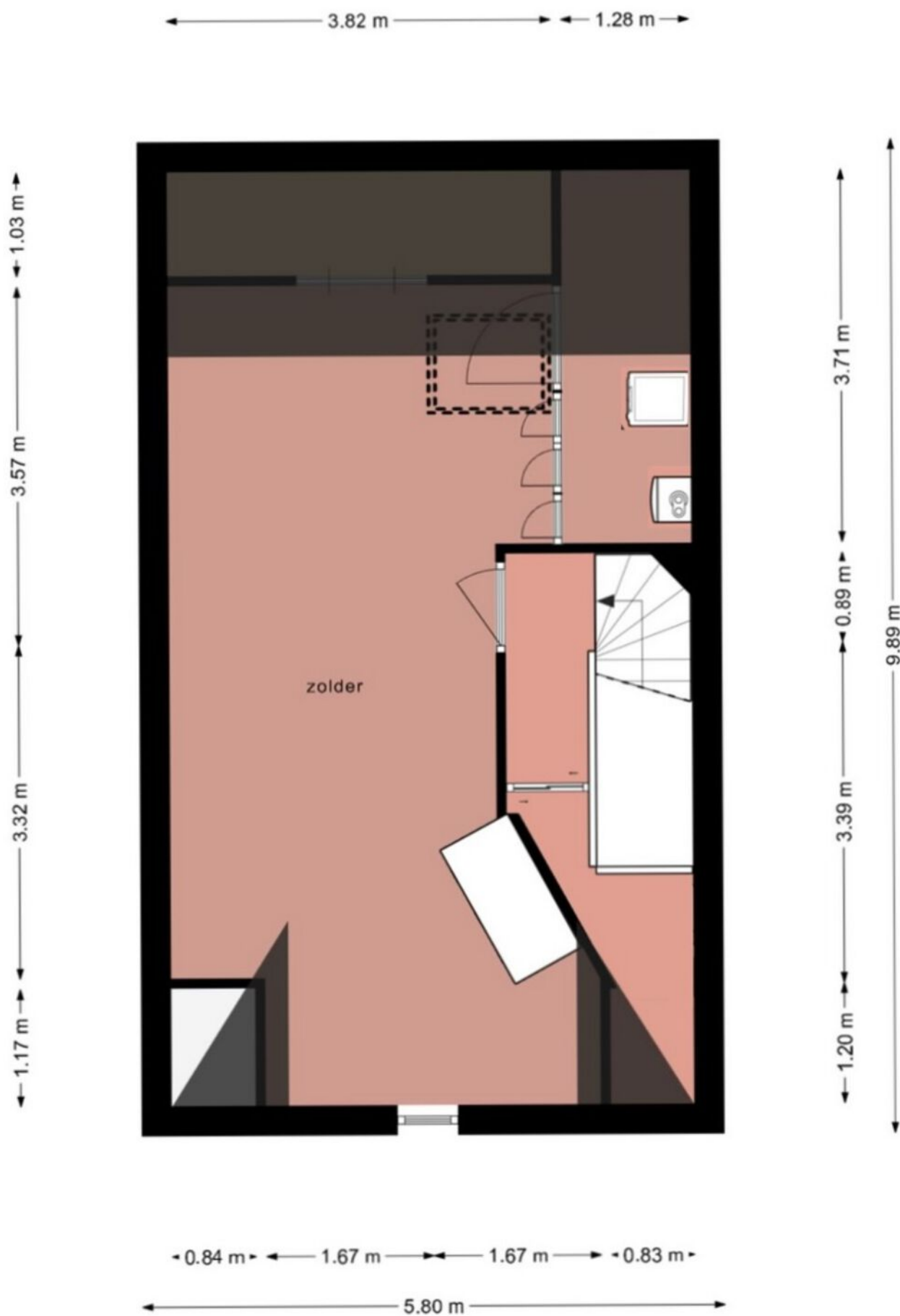
Plattegrond begane grond



Plattegrond verdieping



Plattegrond tweede verdieping




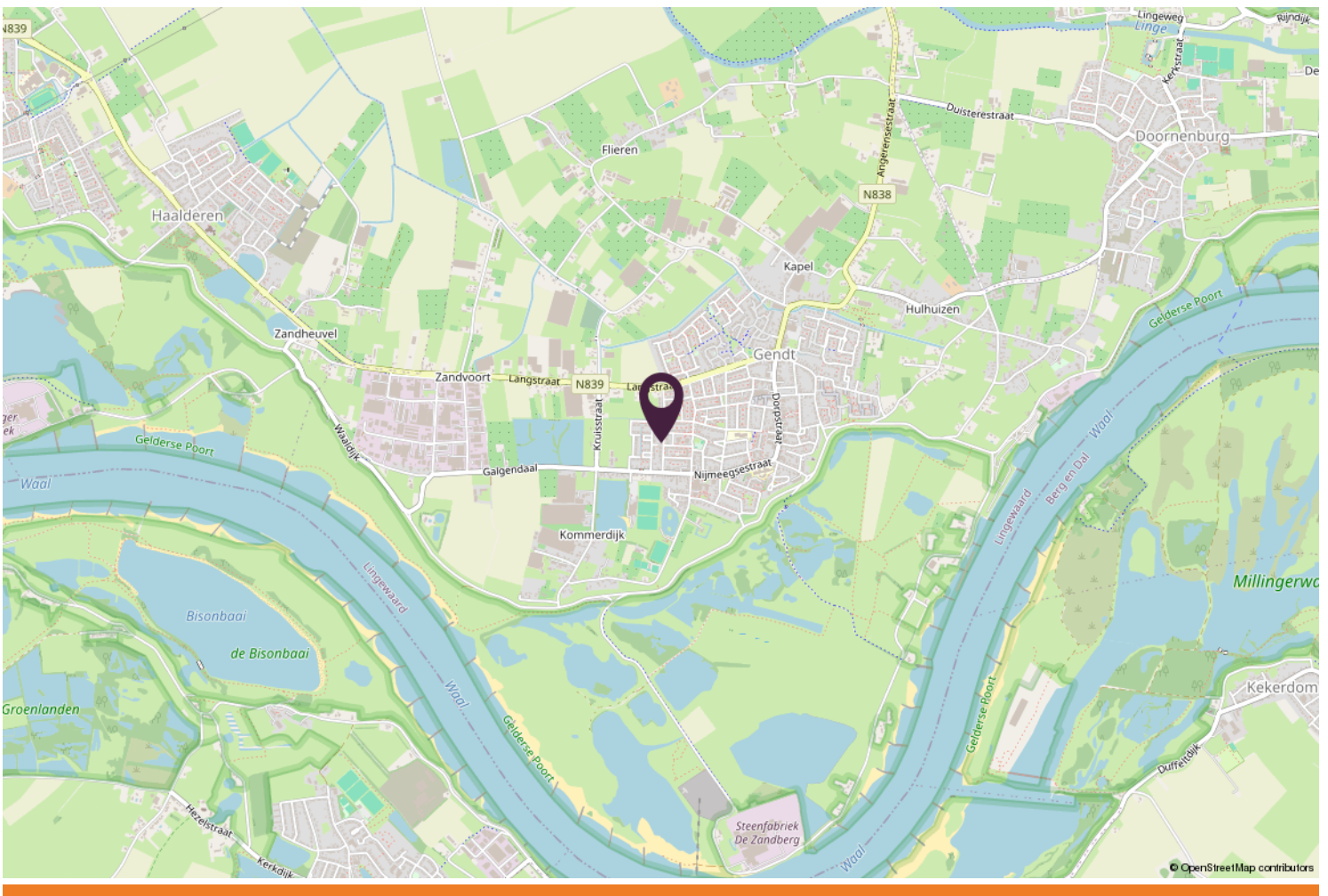
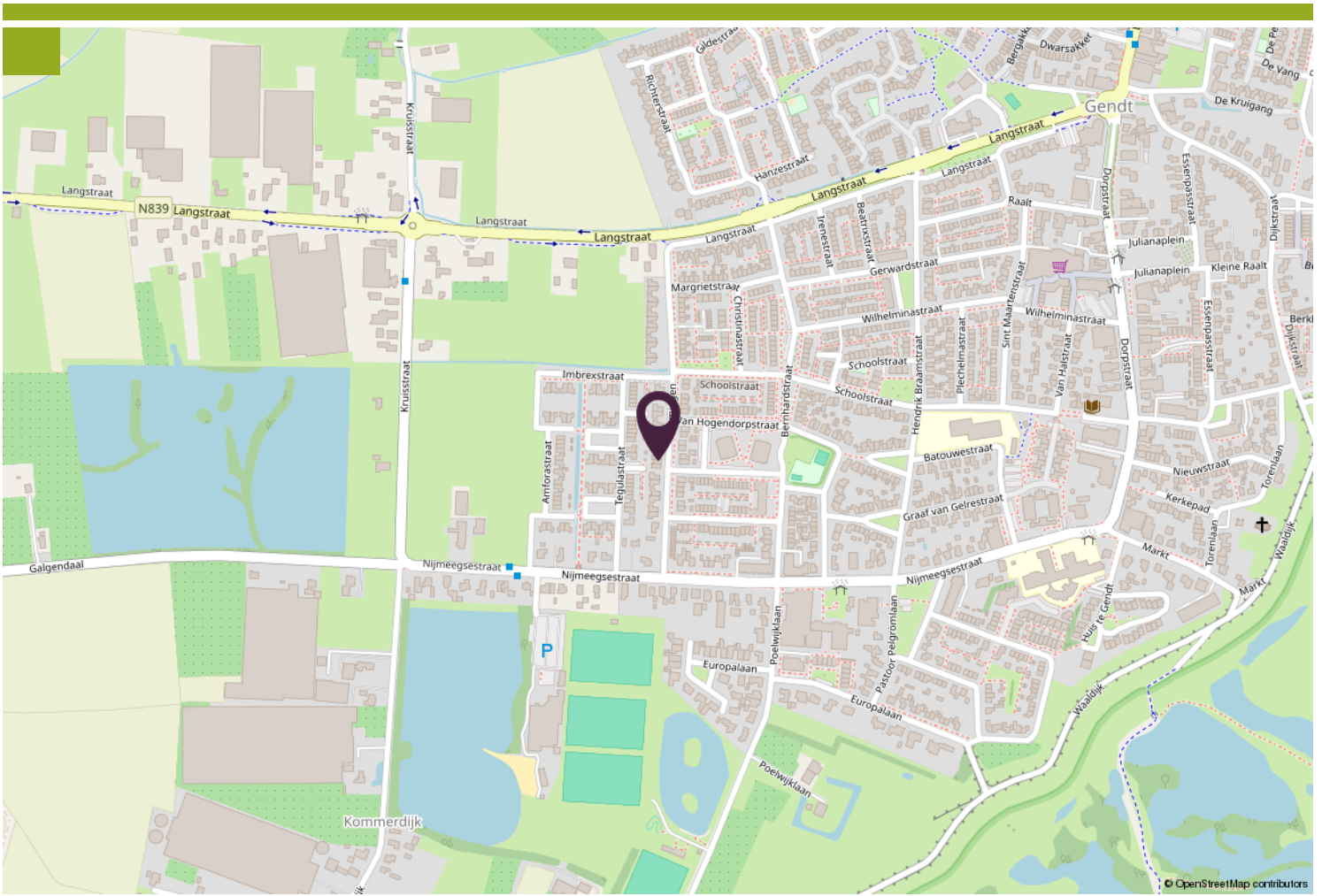
Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 oktober 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Gendt Sectie E Perceel 1309</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>	<p>kadaster</p> 
--	---	--







Wonen in...

Gendt

In 't kuuleke van de Waal

Gendt is een dorp binnen de gemeente Lingewaard op slechts 15 km van Nijmegen. Het ligt in het Nationaal Landschapspark "De Gelderse Poort" en kent een typisch rivierenlandschap. Karakteristiek zijn de uitgestrekte uiterwaarden waar u kans maakt kuddes Konikpaarden te ontmoeten. Al eeuwenlang is het water een natuurlijke vijand van de bewoners. Restanten van oude overstromingen zijn in het landschap duidelijk zichtbaar. Het is een prachtige uitvalsbasis om te fietsen.

Op 1 januari 2025 had Gendt 7515 inwoners. Gendt beschikt over twee prima basisscholen en middelbaar onderwijs is op slechts enkele kilometers in Bemmelen te vinden. Ook het verenigingsleven bloeit. Er zijn twee muziekverenigingen, verschillende sportverenigingen en het hele dorp vindt elkaar bij de twee jaarlijkse feesten: De Gendtse Kermis en het Kersenfeest.

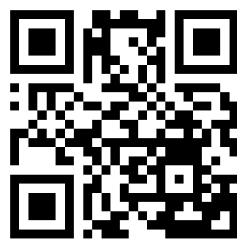


> Bekijk deze
woning online!

vleumingen19.nl



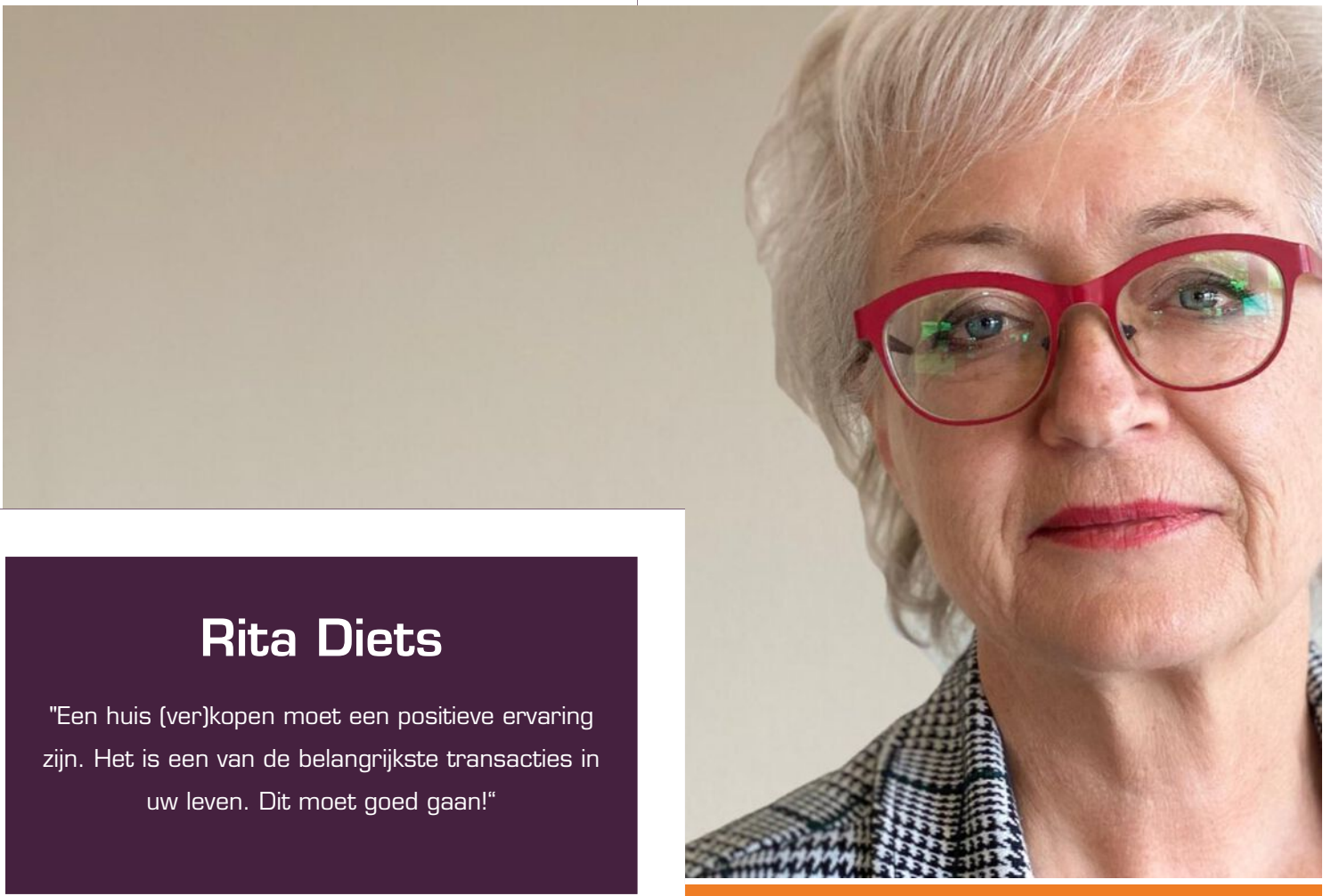
Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!





Wim Tuit

Het begeleiden van de mensen in het proces van aan- en verkoop drijft mij. Mensen maken voor mij het vak, niet de stenen en dakpannen."



Rita Diets

"Een huis (ver)kopen moet een positieve ervaring zijn. Het is een van de belangrijkste transacties in uw leven. Dit moet goed gaan!"

Extra informatie

Als u geïnteresseerd bent in deze woning neem dan z.s.m. contact met ons op voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging.

Vrijblijvende informatie

Deze brochure is met zorg samengesteld met de bedoeling u zo goed mogelijk te informeren. Tekeningen en plattegronden zijn zoveel mogelijk op schaal en komen van de verkoper of derden. Ondanks onze zorgvuldigheid blijft de mogelijkheid bestaan, dat er fouten en/of onvolledigheden aanwezig zijn. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de tekst of tekeningen in deze brochure. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaardt enige aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledige informatie.

U bent geïnteresseerd, hoe verder?

Als u geïnteresseerd bent in deze woning neem dan z.s.m. contact met ons op voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging. Tijdens de bezichtiging krijgt u alle bij ons bekende en relevante informatie over de woning. Daarnaast heeft u zelf gelegenheid tot het stellen van vragen. Neem gerust zo familie, vrienden en andere adviseurs mee, met elkaar ziet u meer.

Onderzoeksplicht

Als potentiële koper heeft u een wettelijke onderzoeksplicht. Dit houdt in dat u een eigen verantwoordelijkheid heeft en degelijk moet onderzoeken welke mogelijkheden en/of onmogelijkheden er kleven aan de woning, bijbehorende percelen grond en/of andere onderdelen van het aangeboden object.

Indient u wilt weten of een bepaald gebruik wordt toegestaan of een bepaalde verbouwing mogelijk is, dient u dit zelf na te gaan bij gemeente, aannemers, architect e.d.

Biedingen

Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. Bij alle biedingen wordt het voorbehoud van "gunning" gemaakt.

Wanneer u belangstelling heeft voor de woning kunt u een bieding uitbrengen. Uw bod wordt vertrouwelijk behandeld.

Iedere stap in de onderhandeling wordt door ons met de verkoper besproken.

Het is belangrijk dat u bij het uitbrengen van een bod al uw voorwaarden noemt. U kunt hierbij denken aan financieringsvoorwaarden, opleveringsdatum, waarborgsom/bankgarantie, roerende zaken enz.

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Partijen zijn niet gebonden zolang er geen schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen de schriftelijke koopakte hebben ondertekend.



Stad & Land



makelaardij

Rita Diets

Julianastraat 23
6691AX Gendt
085 - 876 90 71
06 - 539 30 865
ritadiets@stadenlandmakelaardij.nl

Wim Tuit

Julianastraat 23
6691AX Gendt
085 - 876 90 71
06 - 460 80 109
wimtuit@stadenlandmakelaardij.nl

