

te koop



Langakker 36

Gendt

Vraagprijs € 389.000 k.k.



Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

Ca. 128 m²

PERCEELOPPERVLAKE

304 m²

INHOUD

Ca. 503 m³

AANTAL SLAAPKAMERS

4

BOUWJAAR

1978

ENERGIELABEL

C

GARAGE

Inpandig

AANBOUW

2013



Omschrijving

Wij hebben weer iets bijzonders voor je in petto!

Deze royaal uitgebouwde hoekwoning met inpandige garage en een ruime oprit is gelegen op een fijne locatie in Gendt. Met 4 volwaardige slaapkamers, een serre en royale leefruimtes biedt deze woning een uitstekende combinatie van ruimte, licht en mogelijkheden. De woning biedt alle ingrediënten om er een eigentijds en comfortabel thuis van te maken. De doordachte indeling, de beschutte tuin en de vele gebruiksmogelijkheden maken dit een ideale gezinswoning waar rust, privacy en functionaliteit op natuurlijke wijze samenkomen.

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met meterkast, garderobenis, moderne toiletruimte voorzien van een hangcloset en fonteintje, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

De sfeervolle woonkamer is aan de achterzijde van de woning gesitueerd en profiteert van een aangename hoeveelheid daglicht dankzij de grote raampartijen. De ruimte beschikt over een haardpartij, een praktische trapkast en een deur naar de serre. Deze vormt een fraaie overgang tussen binnen en buiten en biedt via een glazen schuifpui direct toegang tot de achtertuin. Aansluitend bevindt zich de royale eetkamer, die door middel van een dubbele glazen schuifdeur desgewenst van de woonkamer kan worden afgescheiden. Dankzij de twee dakramen en de royale glaspartijen geniet deze ruimte van een uitstekende lichtinval. Via een schuifpui is de serre bereikbaar, terwijl draaikiepduren directe toegang bieden tot de achtertuin. Daarnaast is vanuit de eetkamer zowel de zijtuin als de inpandig bereikbare garage toegankelijk. De open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur, waaronder een keramische kookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koelkast. Vanuit de keuken is tevens de oprit bereikbaar. De begane grond is afgewerkt met een onderhoudsvriendelijke tegelvloer in houtmotief en is voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Verdieping:

Overloop met praktische bergkast en toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. Twee slaapkamers zijn gelegen aan de achterzijde van de woning, waarvan één is voorzien van een praktische inbouwkast en vaste wandschappen. De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde. De badkamer is compleet uitgevoerd met een hoekbad, douchecabine, wastafelmeubel, hangcloset, spiegelkast en een designradiator. De gehele verdieping is, met uitzondering van de badkamer, afgewerkt met een nette laminaatvloer.

Zolderverdieping:

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. De overloop beschikt over een dakraam, de opstelplaats van de cv-installatie en praktische bergruimte. De slaapkamer is voorzien van een dakkapel met uitzicht op de achtertuin en beschikt over extra bergruimte achter de knieschotten. De gehele verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.

Tuin en garage:

De woning beschikt over een volledig omsloten achtertuin met een serre en een achterom. Daarnaast is er een beschutte zijtuin met terras, waardoor je op verschillende momenten van de dag kunt genieten van zon of schaduw. Aan de voorzijde biedt de royale oprit parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein. De inpandige garage is geschikt voor één auto, is zowel van binnenuit als via de openslaande garagedeuren aan de voorzijde bereikbaar en biedt daarnaast volop ruimte voor het stallen van fietsen of extra bergruimte.

Locatie:

De woning is gelegen in een rustige, groene en kindvriendelijke woonwijk, met een speeltuin om de hoek en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Basisscholen, openbaar vervoer en het gezellige dorpscentrum van Gendt bevinden zich op loopafstand. Voor een ontspannen wandeling of een rondje hardlopen wandel je zo natuurgebied De Flieren in. Ook de uiterwaarden en de dijken langs de Waal liggen op korte afstand en bieden volop recreatiemogelijkheden. Of je nu snel boodschappen wilt doen, de kinderen naar school brengt of een fietstocht door het rivierenlandschap maakt, alles is dichtbij. Gendt combineert de charme van een levendig dorp met een prettige en betrokken woonomgeving. De wekelijkse vrijdagmarkt vormt een gezellige ontmoetingsplek en daarnaast beschikt het dorp over diverse horecagelegenheden, sportvoorzieningen en verenigingen. Dankzij de gunstige ligging bereik je zowel Arnhem als Nijmegen binnen circa vijftien autominuten. Zo woon je in alle rust en ruimte, met de voorzieningen en dynamiek van de stad altijd binnen handbereik.

Kenmerken:

- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 128 m²
- Inhoud ca. 503 m³
- Perceeloppervlak 304 m²
- Bouwjaar 1978
- 4 slaapkamers
- Serre 2014
- Aanbouw 2013
- Energielabel C
- Cv-ketel 2014
- Vloerverwarming
- Garage
- Oprit voor meerdere auto's
- Achtertuin noordoosten
- Gunstige ligging t.o.v. Arnhem en Nijmegen
- Nabij uitvalswegen
- Aanvaarding in overleg

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 45 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 deze 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.



























































Plattegrond



Plattegrond

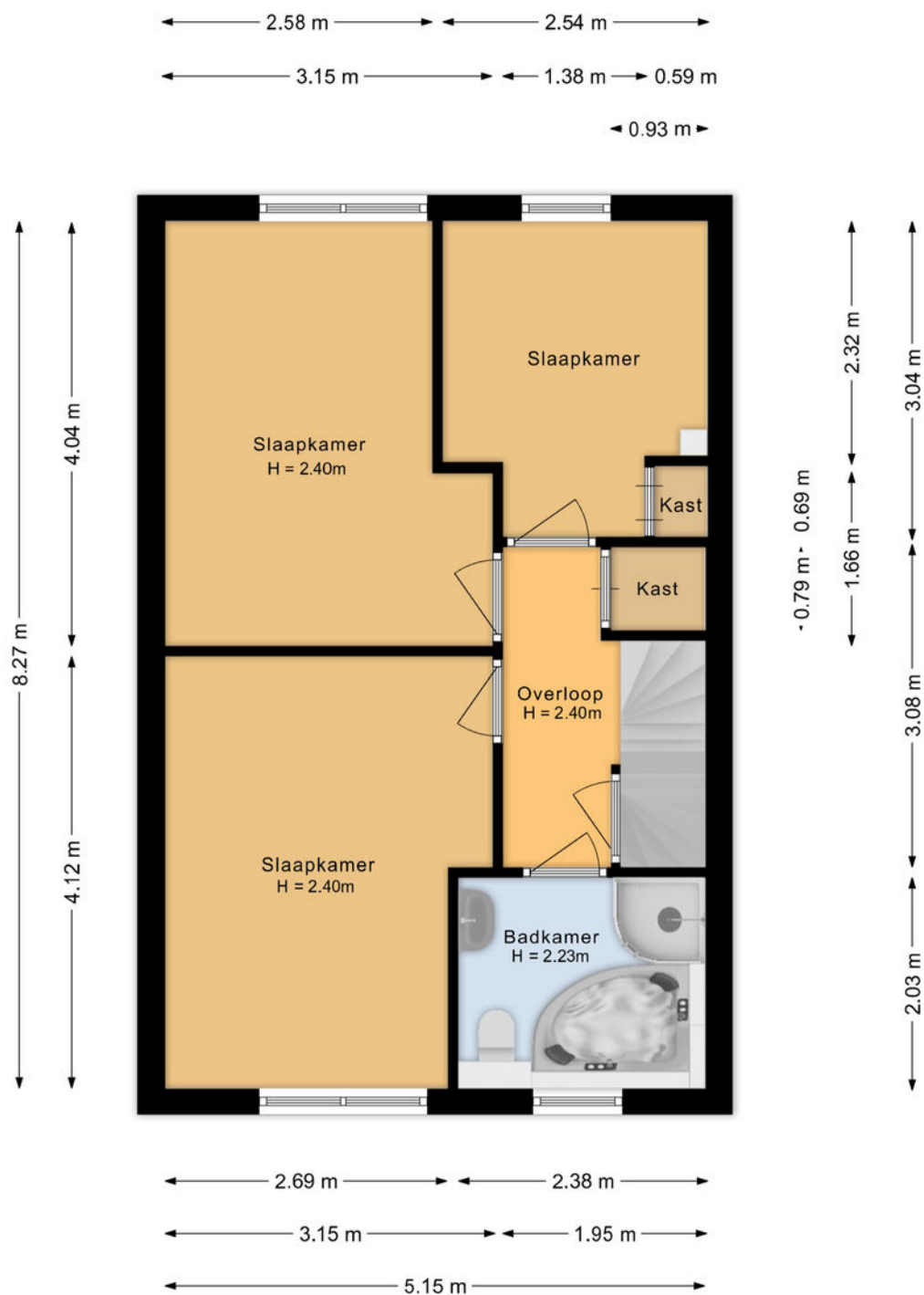
Langakker 36 - Gendt Pulles
Begane grond



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

Plattegrond

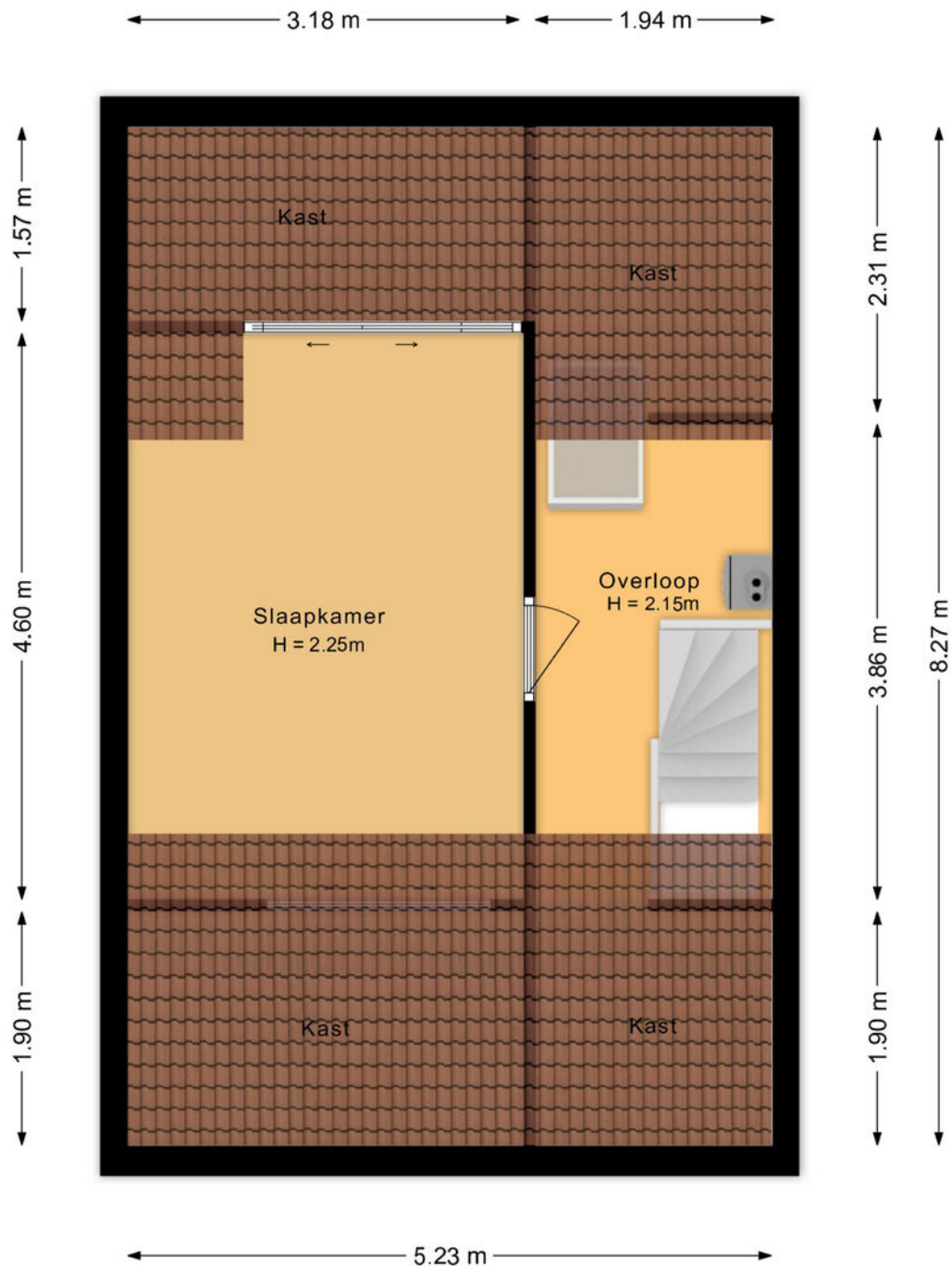
Langakker 36 - Gendt Pulles
Eerste verdieping



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

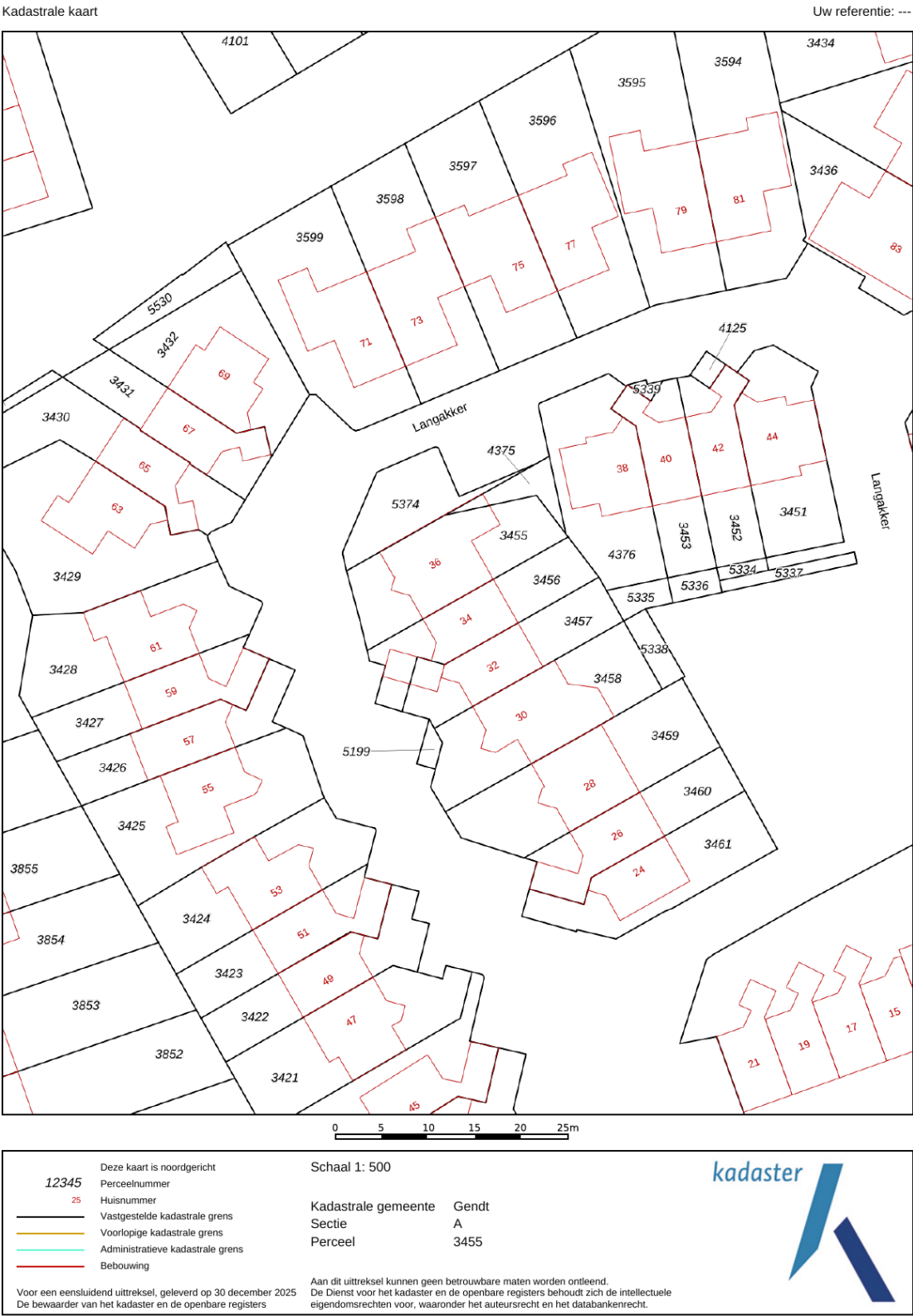
Plattegrond

Langakker 36 - Gendt Pulles
Tweede verdieping

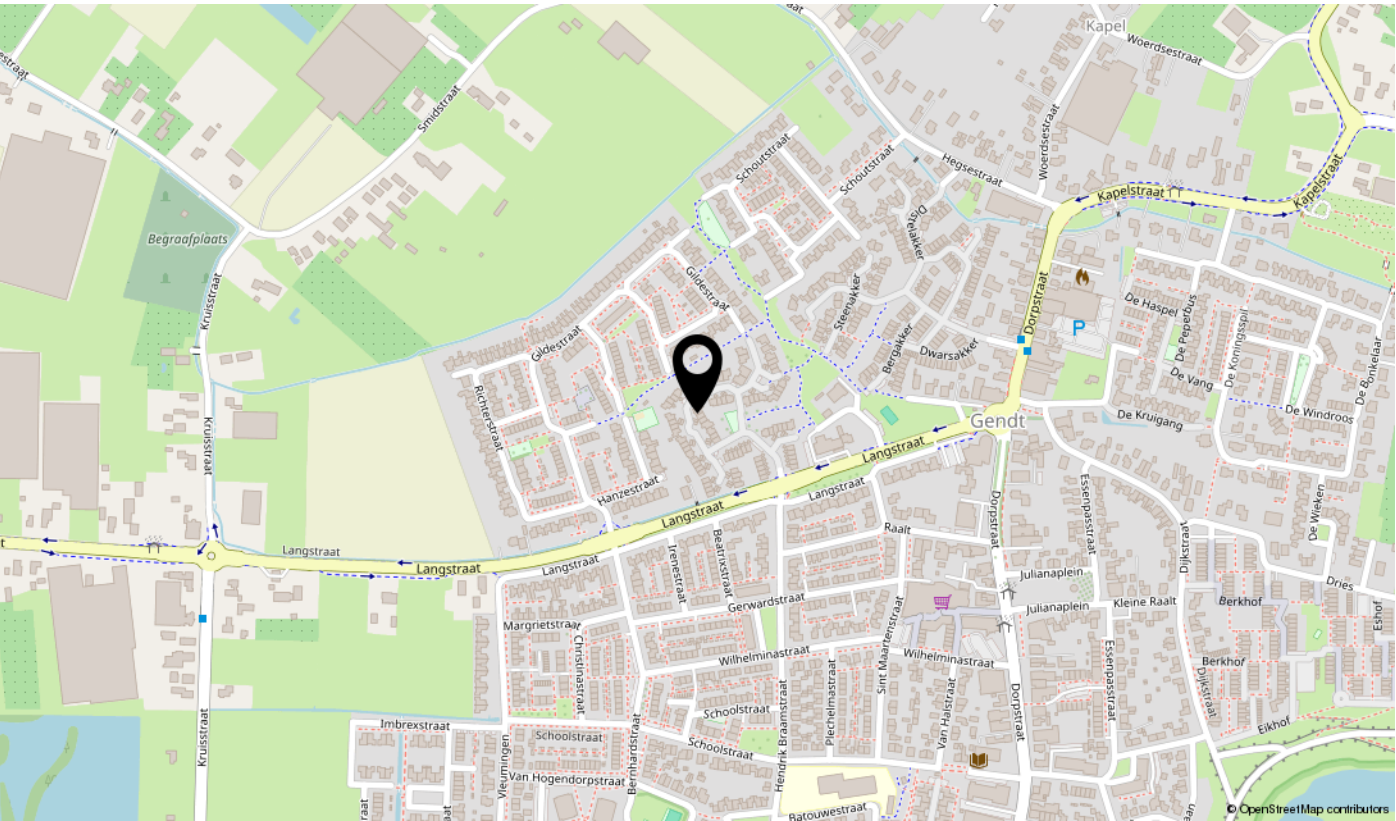
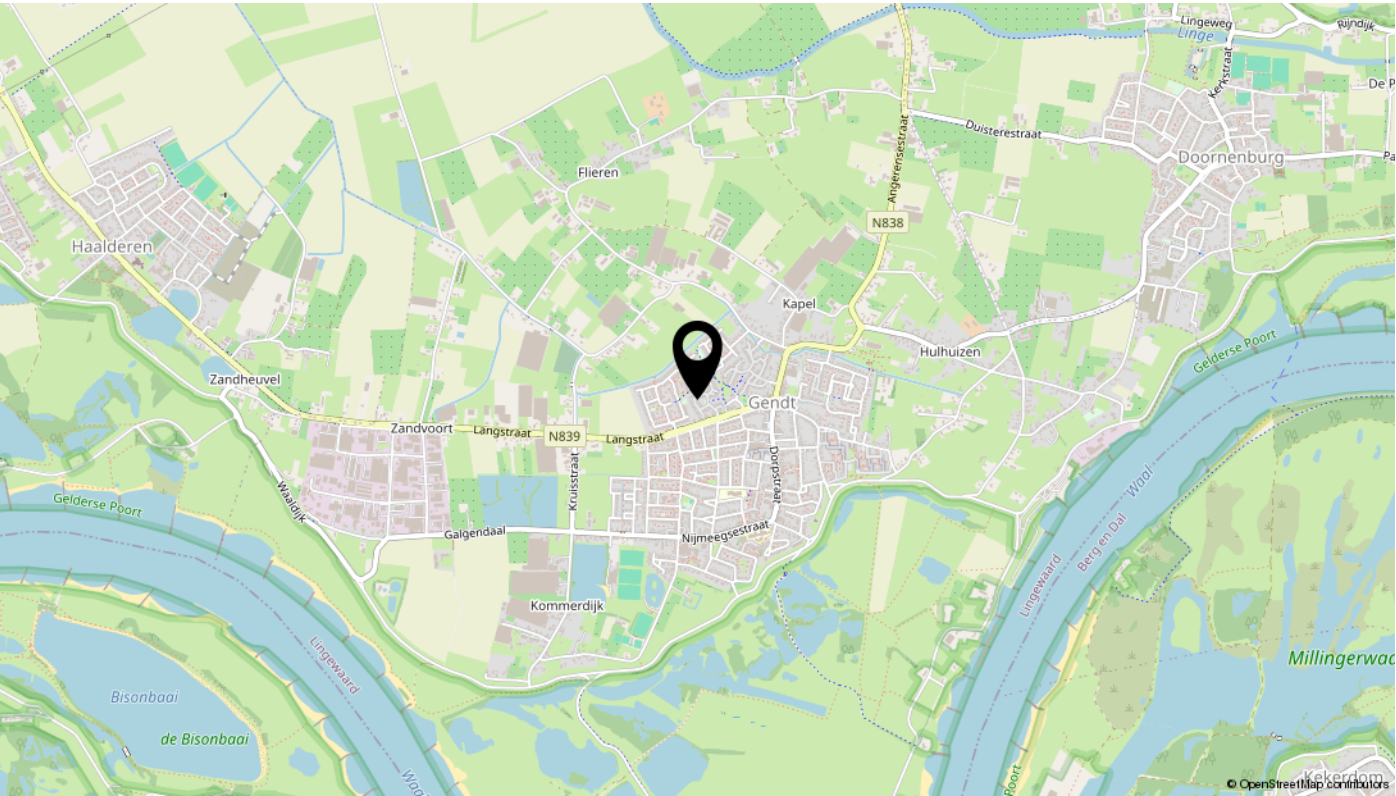


"De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend."

Kadastrale kaart



Locatie



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				
-				X
-				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 beneden	X			
-				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 ophangstelsel		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		
-				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/scherf)	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.
				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				

interesse

in deze royale hoekwoning?

