

Gennep

WAGENSTRAAT 22



Makelaardij Nooijen

TEL. 0485-572222

www.makelaardijnooijen.nl

info@makelaardijnooijen.nl





KENMERKEN



BOUWJAAR
1948



WOONOPPERVLAKTE
133 M²



ENERGIELABEL
C



INHOUD
503 M³



PERCEELOPPERVLAKTE
324 M²



WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

Op een fijne en rustige locatie in Gennepe staat deze karakteristieke twee-onder-een-kapwoning met een verrassend ruime indeling. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd en beschikt over een royale woonkamer, moderne open keuken en een sfeervolle eetkamer/tuinkamer met veel lichtinval. Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vier slaapkamers. De badkamer is op de begane grond gelegen. De achtertuin is ingericht als patio, ligt op het zonnige westen en biedt een fijne plek om buiten te zitten. De woning is grotendeels voorzien van dubbele beglazing.

GENNEPE & OMGEVING

Gennepe is sfeervol gelegen in het noorden van Limburg, waar de Maas en de Niers samenkomen. Het historische centrum biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, horecagelegenheden en dagelijkse voorzieningen. De groene omgeving leent zich uitstekend voor wandelen en fietsen, met onder andere natuurgebied De Looierheide in de nabijheid. Ook de bereikbaarheid is uitstekend: Nijmegen ligt op circa 20 minuten rijden en de snelwegen A73 en A77 zijn binnen ongeveer 10 minuten bereikbaar.

ALGEMEEN

- De keuken is voorzien van een gasfornuis, afzuigkap, combi-oven/magnetron en vaatwasser.
- De woning beschikt over rolluiken aan de voorzijde.
- De serre en badkamer zijn voorzien van vloerverwarming.
- Het pannendak is in 2023 gerenoveerd en het platte dak is in 2025 vernieuwd.
- De serre is gerealiseerd in 2022.
- De cv-ketel (Intergas) dateert uit 2016.
- Energielabel C.
- Aanvaarding in overleg.



AANTAL SLAAPKAMERS
4



EXTERNE BERGRUIMTE
-





BEGANE GROND

Via de entree bereik je de hal met toegang tot de verschillende vertrekken. De royale woonkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en kenmerkt zich door de raampartijen en prettige lichtinval. De woonkamer is netjes afgewerkt en voorzien van een fraaie PVC-vloer in visgraatmotief. Aansluitend bevindt zich de moderne open keuken. De keuken is voorzien van een rechte opstelling met diverse inbouwapparatuur, waaronder een ingebouwd afzuigstelsel. Daarnaast biedt de praktische eetbar ruimte voor meerdere zitplaatsen.





BEGANE GROND

Aan de achterzijde is de woning uitgebreid met een royale serre, die momenteel in gebruik is als eetkamer. De serre is voorzien van vloerverwarming en biedt directe toegang tot de achtertuin/patio.



BEGANE GROND

Vanuit de serre is er toegang tot een multifunctionele ruimte, die nu gebruikt wordt als werkruimte. Vanuit de keuken is er toegang tot de badkamer. De badkamer is voorzien van een douche, ligbad, toilet en wastafel en beschikt eveneens over vloerverwarming.





EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vier nette slaapkamers. Hierdoor biedt de woning volop mogelijkheden voor een gezin, maar ook voor het realiseren van bijvoorbeeld een werk- of hobbykamer. Eén slaapkamer is voorzien van een witgoedaansluiting en beschikt over een loopdeur naar het platte dak. Zolder: Vanuit de overloop op de eerste verdieping is middels een vlizotrap toegang tot de bergzolder.

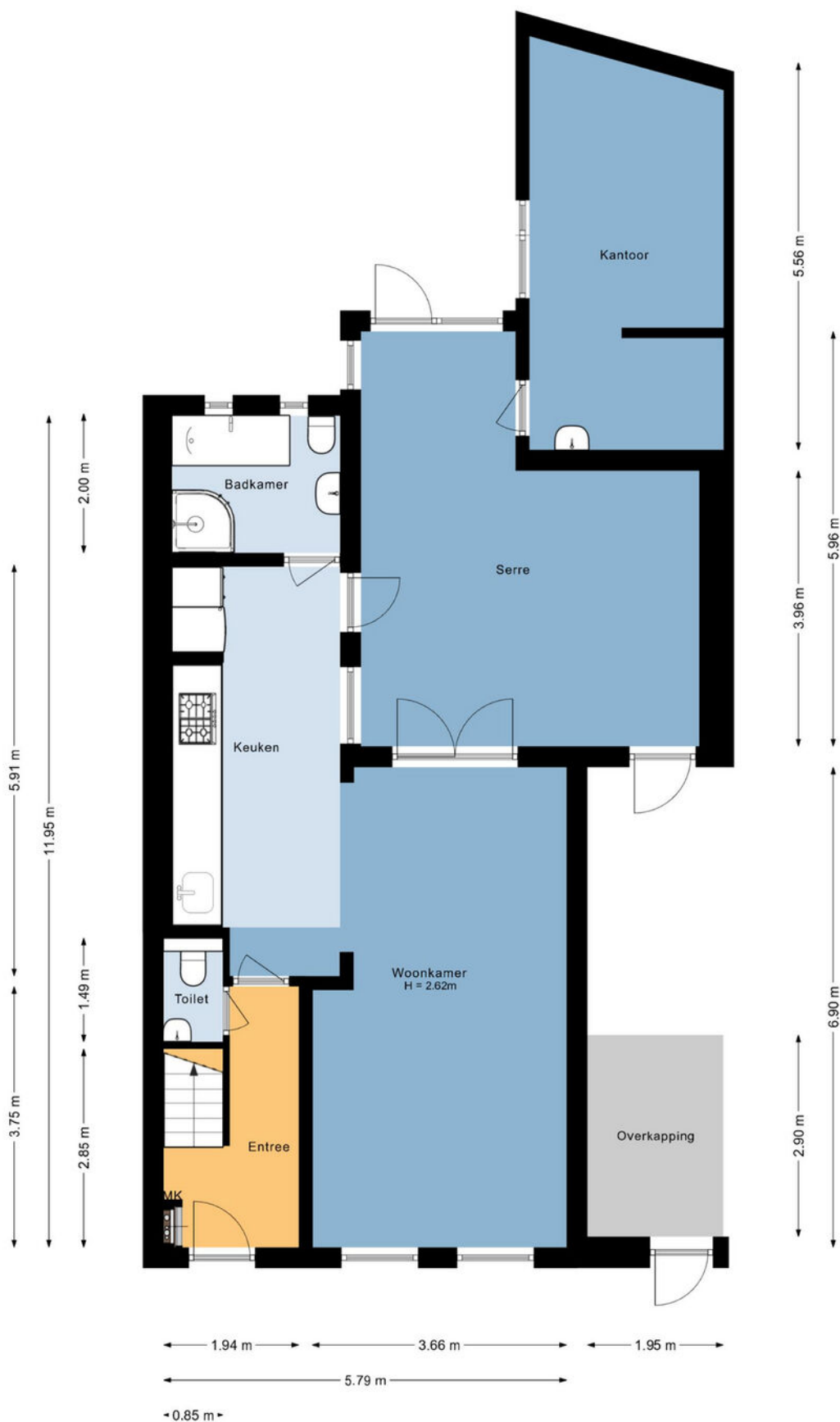




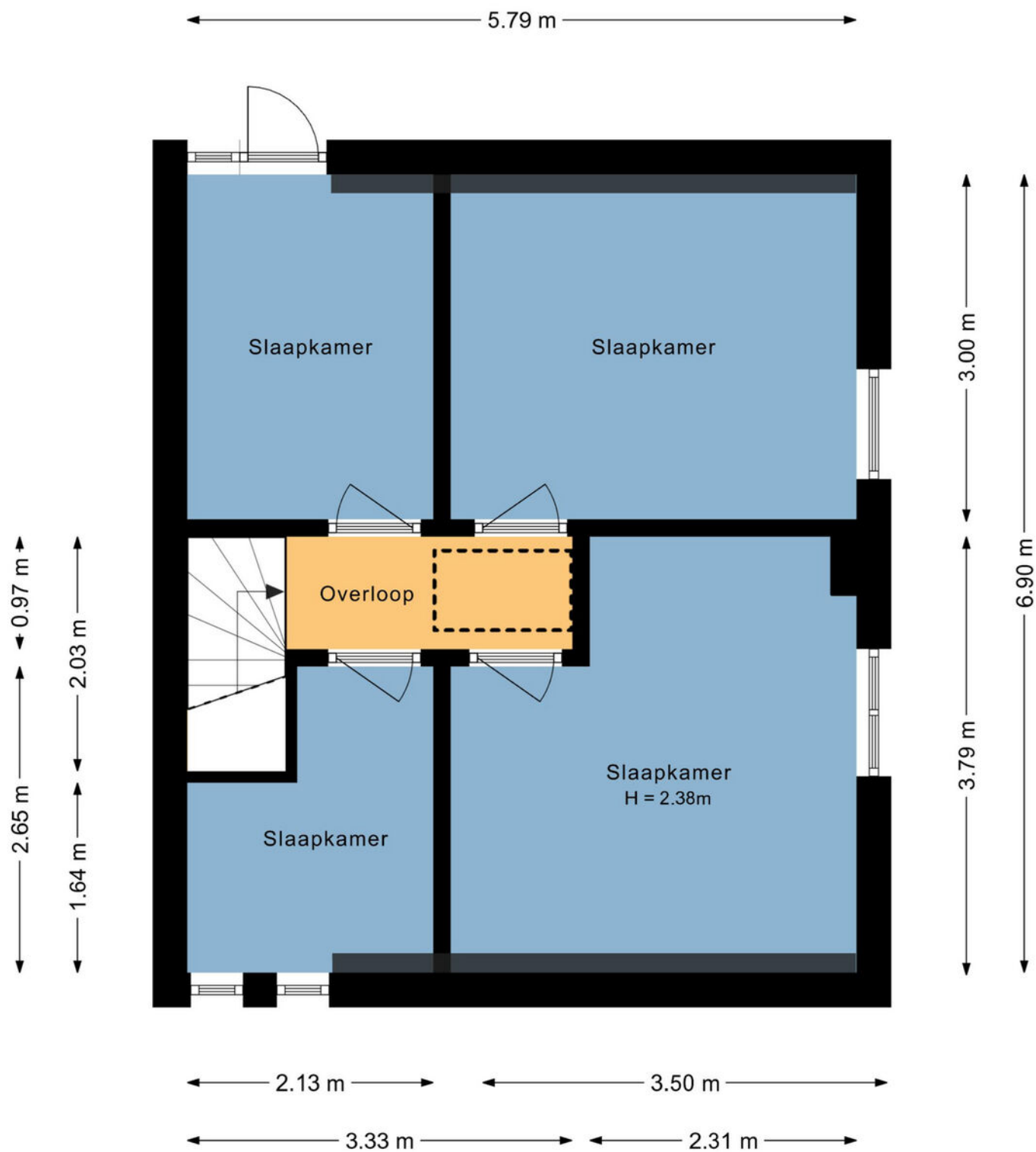
TUIN/PATIO

De voortuin is netjes aangelegd met plantenborders. Via de zijkant van de woning, kom je in de serre. Aan de achterzijde bevindt zich een sfeervolle en onderhoudsvriendelijke patio, gunstig gelegen op het westen. De patio biedt veel privacy en voldoende ruimte voor een royale zithoek, waardoor je hier heerlijk van de middag- en avondzon kunt genieten.

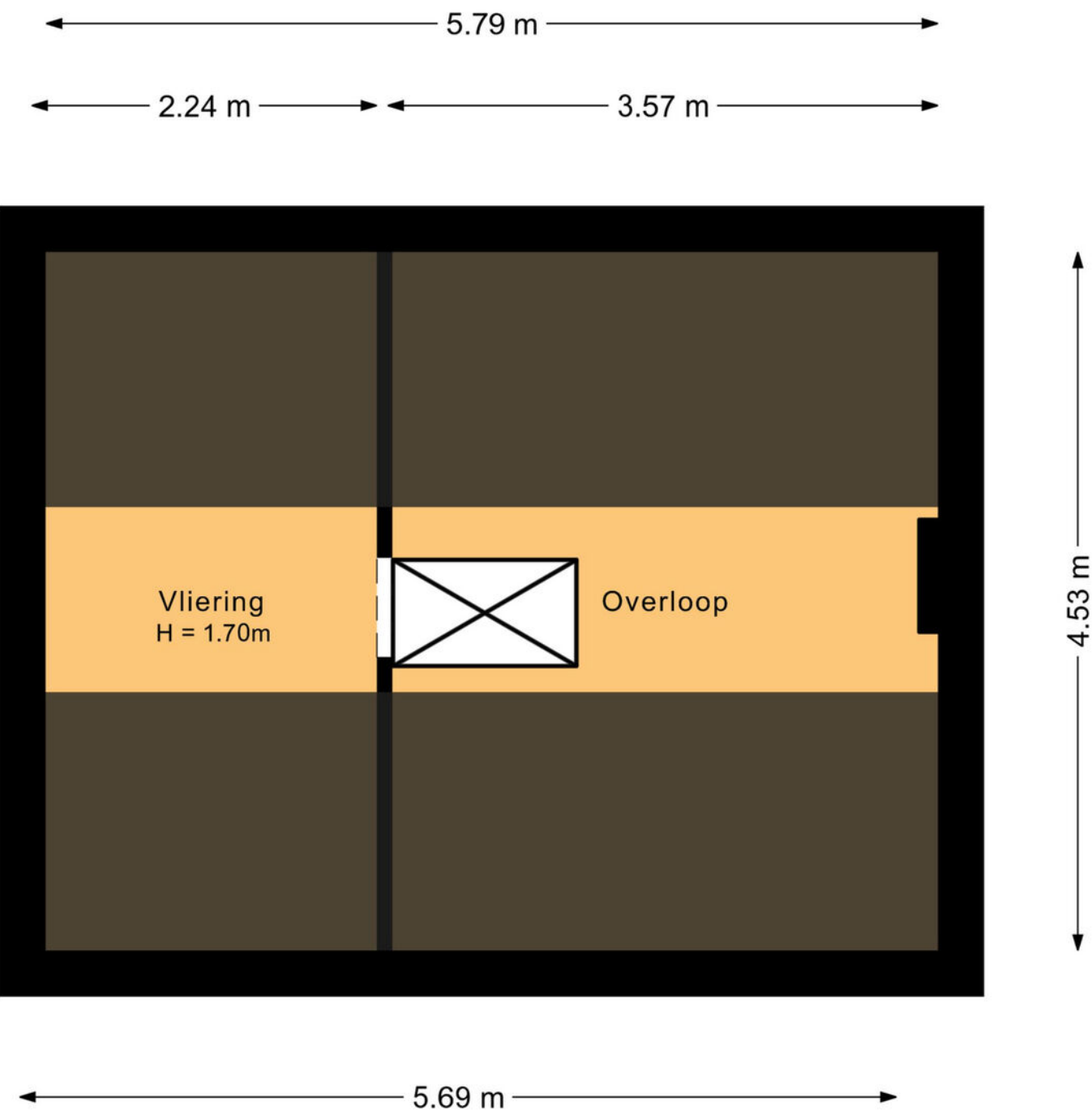
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



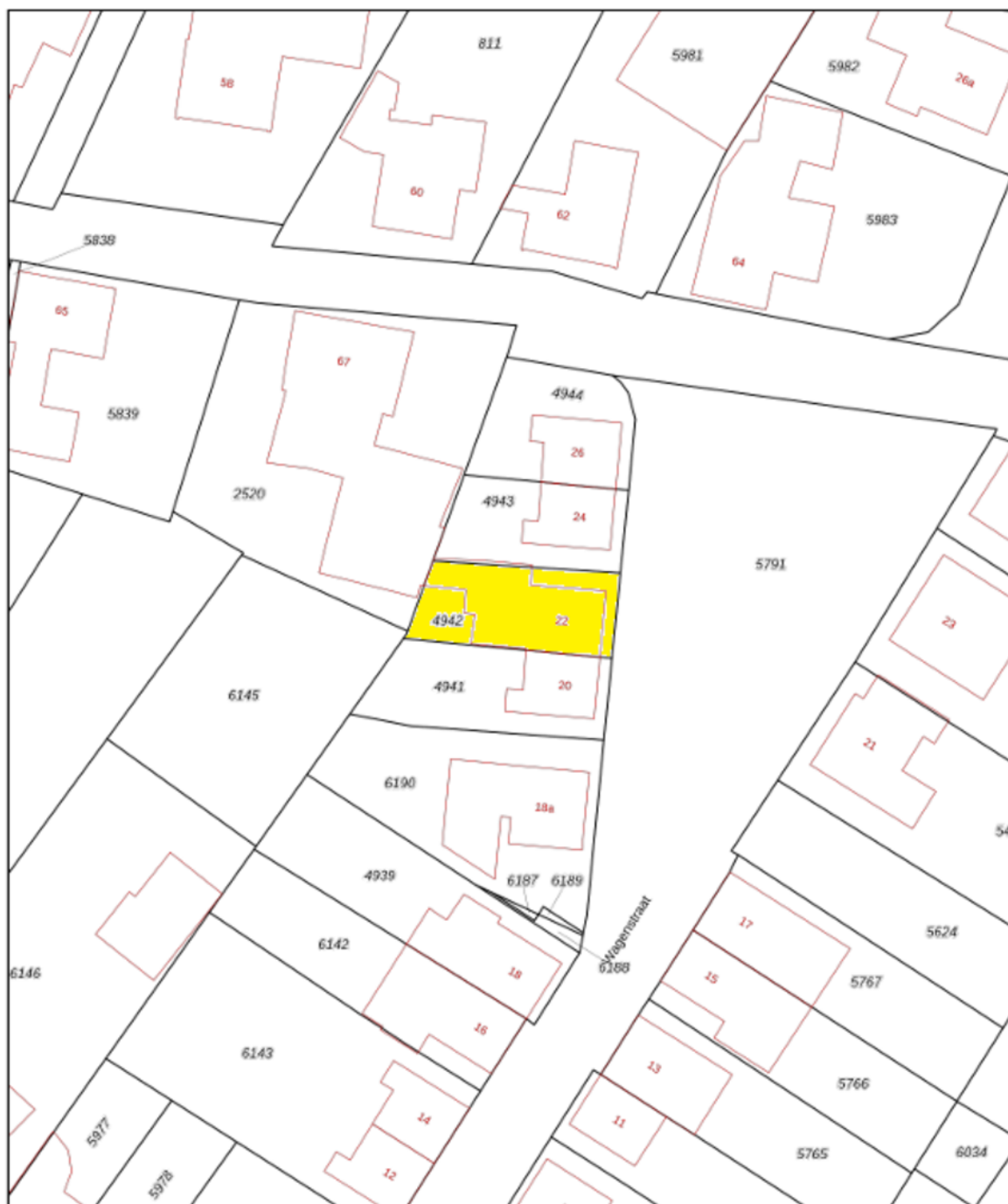
ZOLDER



KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

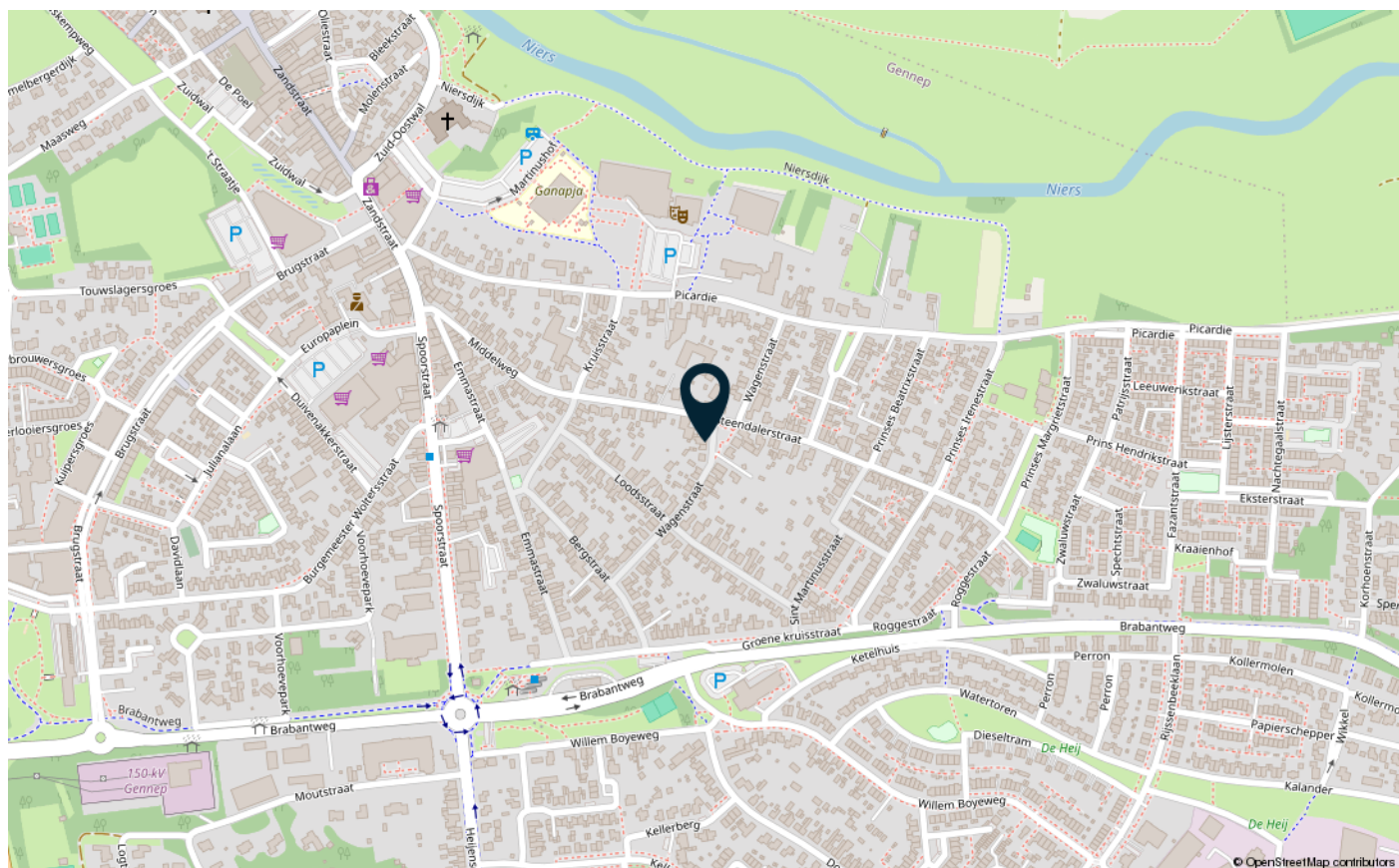


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Gennep	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4942	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eenskluidend uittreksel, geleverd op 22 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

A detailed map of the Genn area in the Netherlands. The map shows the Genn river flowing through the region, with a black location pin placed on it. Surrounding areas include Gelderland, Limburg, and De Maasduinen. Towns and villages shown include Cuijk, Ven-Zelderheide, Heijen, Beugen, Boxmeer, and Afferden. The map also displays various roads, including N321, N271, A77, and A57, as well as natural features like the Groesbeekse bos and Reichswald. The map is credited to OpenStreetMap contributors.



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
(/losse) kasten, legplanken			
Kledingkasten op kamer	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen		x	
Rolgordijnen	x		
Plissé gordijnen		x	
Vloerdecoratie			
Laminaat	x		
PVC	x		
Interieur			
Overige			
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron			x
Koel-vriescombinatie			x
Vaatwasser	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/schermb)	x		
Wastafel	x		
Planchet	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Medicijnkastje	x		
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)			
Radiatorfolie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

BELANGRIJKE VERKOOPINFORMATIE

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Onderzoeksplicht koper

Los van het feit, dat de eigenaar/verkoper van een onroerende zaak een mededelingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper. Dit betekent dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft m.n. met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten, ongeacht of de onroerende zaak oud of nieuw is een eigen (bouw)deskundige mee te nemen (bijvoorbeeld een eigen aankoopmakelaar).

In de koopakte wordt door ons daarom altijd de navolgende clausule opgenomen:

"Koper verklaart er mee bekend te zijn, dat de verkoopmakelaar heeft geadviseerd een eigen (bouw)deskundige bij de aankoop in te schakelen en dat het niet inschakelen van een eigen (bouw)deskundige geheel voor eigen risico van de koper is."

Bouwkundige risico's

Wanneer de woning gebouwd is voor 1993, dan kan het zijn dat er asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Wilt u het asbest verwijderen, moet u rekening houden met speciale verwijderingsmaatregelen op grond van de geldende milieuregelingen. Deze speciale verwijderingsmaatregelen kunnen extra kosten met zich mee brengen. Koper verklaart bekend te zijn met dit risico en vrijwaart de verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Overdrachtsbelasting groter perceel

Bij een eigendomsoverdracht van woningen bedraagt de overdrachtsbelasting normaliter 2%. Wanneer het verkochte pand deels een woning en deels een bedrijfsgebouw betreft, of wanneer een gedeelte van het verkochte weiland/akkerland betreft, dan bedraagt de overdrachtsbelasting over dit gedeelte niet 2% maar mogelijk 10,4%. Dit is maatwerk. Verkopend makelaar adviseert koper om van te voren nader onderzoek hiernaar te verrichten. Bij eventuele onderhandelingen en/of een koopovereenkomst verklaart koper hiervan op de hoogte te zijn en vrijwaart koper verkoper, indien de heffing van de overdrachtsbelasting hoger is dan 2%.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze verkoopinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd, dat ook een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkoopmakelaar garandeert, dat het object voor het overige vrij is van gebreken.

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Heeft u interesse in **Wagenstraat 22?**

Neem contact op met ons kantoor!



Makelaardij Nooijen

de Raetsingel 2 c
5831 KC Boxtmeer

Tel.. 0485-572222

www.makelaardijnooijen.nl
info@makelaardijnooijen.nl

