

Stad & Land



makelaardij

www.stadenlandmakelaardij.nl

Geen huis voor
iedereen, misschien
juist wel voor jou

Te koop



GENDT

Dorpstraat 74

Vraagprijs:

€ 300.000,- k.k.



Dorpstraat 74 Gendt

Geen huis voor iedereen. Misschien juist wel voor jou.

We kunnen er een mooi verhaal van maken, maar laten we beginnen met hoe het is: deze woning heeft heel veel aandacht nodig.

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1948
Woonoppervlakte	115 m ²
Perceeloppervlakte	411 m ²
Inhoud	648 m ³
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	3
Ligging	in centrum





Wie hier binnenstapt,
moet niet op zoek zijn
naar een huis waar alleen
nog een nieuwe vloer in
hoeft.
Hier moet serieus worden
geklust.



Artist impression

Dorpstraat 74

De woning heeft de afgelopen jaren leeggestaan en daarvoor een periode dienstgedaan als tijdelijke woonruimte. Dat heeft zijn sporen achtergelaten.

Wie hier binnenstapt, moet niet op zoek zijn naar een huis waar alleen nog een nieuwe vloer in hoeft. Hier moet serieus worden geklust.

Maar kijk je daar doorheen, dan zie je óók iets anders.

Een vrijstaande woning uit 1948, met die kenmerkende architectuur uit de wederopbouwperiode. Fraai metselwerk, glas-in-lood, suitedeuren en andere oorspronkelijke details die het huis karakter geven.

En achter de woning wacht misschien wel de grootste verrassing: de voormalige werkplaats van de gemeentewerf. Een enorme ruimte met daarboven nog eens een bergzolder van circa 74 m².

Een huis met een verhaal

De woning was oorspronkelijk gekoppeld aan de gemeentewerf in Gendt. Het perceel is recent afgesplitst van het grotere terrein, waarop ook de brandweerkazerne is gevestigd. Verkoper is de gemeente Lingewaard.

De woning staat op een perceel van 411 m² en heeft circa 122 m² woonoppervlakte.

Op de begane grond vind je onder meer de entree, woonkamer met suitedeuren, keuken, bijkeuken en sanitaire ruimten. Boven zijn drie slaapkamers en diverse berg ruimten aanwezig.

Verwacht binnen geen nette afwerking. Wat er wél is, is een huis waarvan de oorspronkelijke sfeer op verschillende plekken nog zichtbaar is. Juist die elementen zijn wat ons betreft de moeite waard om bij een verbouwing te behouden.

En dan die werkplaats...

Achter de woning is een forse stenen werkplaats aangebouwd. Deze voormalige werkplaats van de gemeentewerf is niet rechtstreeks vanuit de woning toegankelijk.

Met een buitenmaat van circa 10,70 x 7,46 meter en daarboven die grote bergzolder biedt dit gebouw een hoeveelheid ruimte die je bij een woning in deze prijsklasse niet snel tegenkomt.

Voor de echte klusser is dat natuurlijk heerlijk. Maar denk ook eens verder. Een groot atelier. Een plek voor je verzameling of hobby. Werkruimte aan huis. Opslag voor iemand die altijd ruimte tekortkomt. Of misschien heb je zelf een heel ander plan.

Wat er daadwerkelijk mogelijk is, hangt uiteraard af van de geldende regels en eventueel benodigde toestemmingen.

Uitdaging

Eerst weten waar je aan begint

Bij een woning als deze vinden we het belangrijk dat je niet alleen naar de mogelijkheden kijkt, maar ook naar de werkelijkheid. De woning heeft energielabel G en verkeert in een verwaarloosde staat. Er is daarom vooraf een bouwkundige keuring uitgevoerd. Het rapport daarvan is via ons kantoor beschikbaar.

De gemeente Lingewaard verkoopt de woning 'as is'. Als koper accepteert je het object dus in de staat waarin het zich bij de levering bevindt. De voorwaarden hierover worden in de koopovereenkomst vastgelegd.

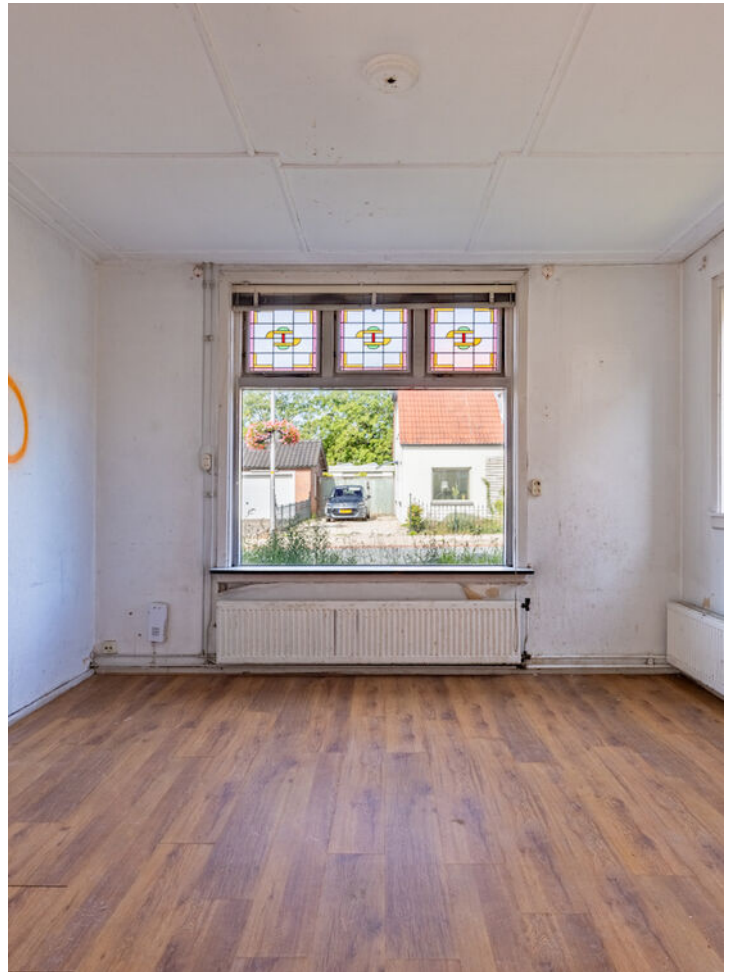
Zie jij vooral werk? Dan is dit waarschijnlijk niet jouw huis.

Maar begint het bij jou juist te kriebelen? Zie je door de huidige staat heen de fraaie woning die dit weer kan worden? En weet je eigenlijk al precies wat je met al die ruimte achter het huis zou willen doen?

Dan moet je Dorpstraat 74 vooral eens in het echt komen bekijken. Dit is geen kant-en-klaar huis. Dit is een plek voor iemand met plannen.

Let op, in de koopakte zullen verschillende aanvullende afspraken worden vastgelegd:

- de toegang tot de brandweerkazerne mag op een enkele wijze worden belemmerd;
- er zal een ouderdomsclausule en een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen;
- de woning wordt As-Is geleverd;
- de koper wordt gewezen op de beschikbare bestemmingsplan informatie en is zelf verantwoordelijk voor toetsing van zijn of haar plannen aan het vigerende beleid.





Kelder / bijkeuken

De woning beschikt over een kelder en achter de keuken is een ruime bijkeuken aanwezig





Artist Impression





Sanitair

Aansluitend aan de bijkeuken met de meterkast, CV ketel en een wasmachine-aansluiting is een toilet en een bescheiden badkamer aanwezig.



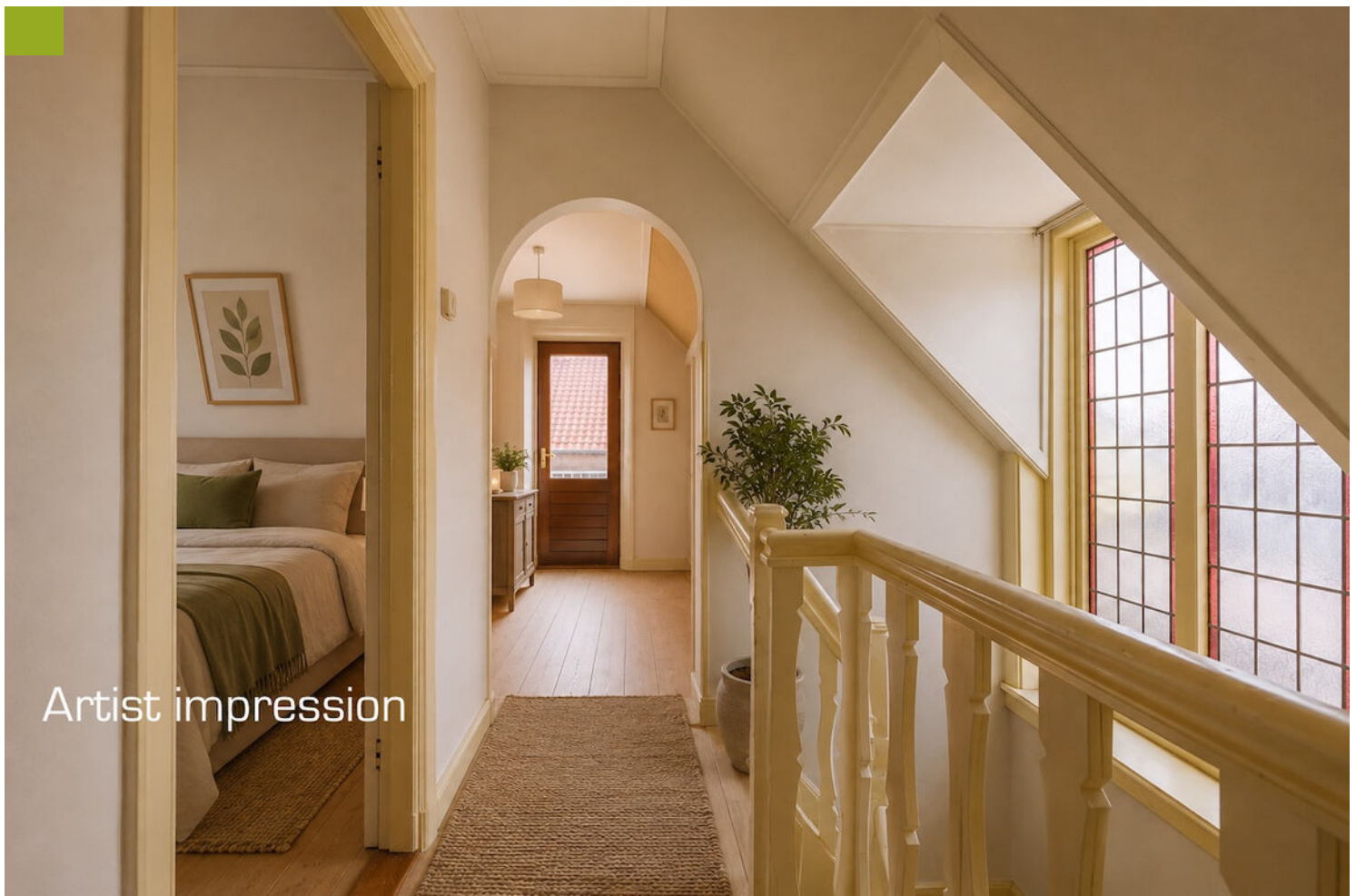




Verdieping

Op de verdieping is plaats voor drie slaapplekken en een berging.
Tevens toegang tot een bescheiden balkon





Artist impression





Achtergelegen loods

Achter de woning is een forse stenen werkplaats aangebouwd. Deze voormalige werkplaats van de gemeentewerf is niet rechtstreeks vanuit de woning toegankelijk.





Zo veel ruimte ...

Voor de echte klusser is dat natuurlijk heerlijk. Maar denk ook eens verder.

Een groot atelier. Een plek voor je verzameling of hobby. Werkruimte aan huis. Opslag voor iemand die altijd ruimte tekortkomt.

Wat er daadwerkelijk mogelijk is, hangt uiteraard af van de geldende regels en eventueel benodigde toestemmingen.









Energielabel

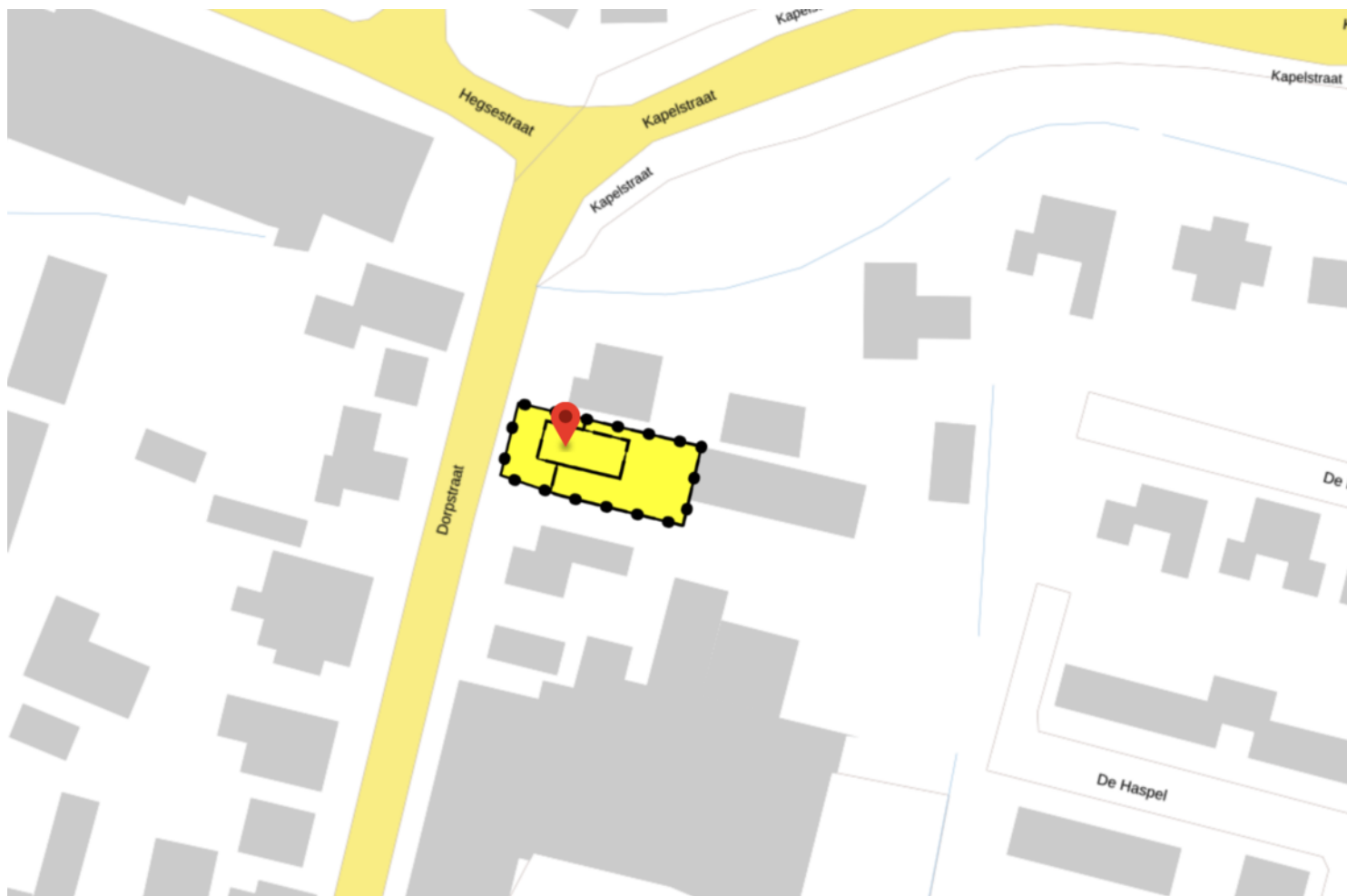
Hier kunnen we kort over zijn. Het kan alleen maar beter worden. Met een energielabel G liggen er volop kansen voor verduurzaming.

plangebied	Gebiedsaanduidingen
Enkelbestemmingen	geluidzone
agrarisch	luchtvaartverkeerszone
agrarisch met waarden	vrijwaringszone
bedrijf	milieuzone
bedrijventerrein	veiligheidszone
bos	wetgevingzone
centrum	reconstructiewetzone
cultuur en ontspanning	overige zone
detailhandel	Aanduidingen
dienstverlening	bouwaanduiding
gemengd	functieaanduiding
groen	lettertekenaanduiding
horeca	maatvoering
kantoor	Figuren
maatschappelijk	as van de weg
natuur	dwarsprofiel
overig	gevellijn
recreatie	hartlijn leiding
sport	relatie
tuin	figuur IMRO2006
verkeer	Gebiedsgerichte besluiten
water	besluitgebied
wonen	besluitvlak
woongebied	besluitsubvlak
Dubbelbestemmingen	Structuurvisies
waterstaat	plangebied
leiding	Gescande kaarten
waarde	plangebied
Bouwvlakken	Overige besluiten
bouwvlak	plangebied

Bestemming

Voor deze locatie is een TAM-omgevingsplan (Tijdelijke Alternatieve Maatregel) opgesteld dat onherroepelijk is vastgesteld op 5 maart 2026. De gehele locatie heeft hierbinnen een woonbestemming gekregen.

Mogelijkheden voor alternatief gebruik van de achtergelegen loods dienen door koper zelf onderzocht te worden.



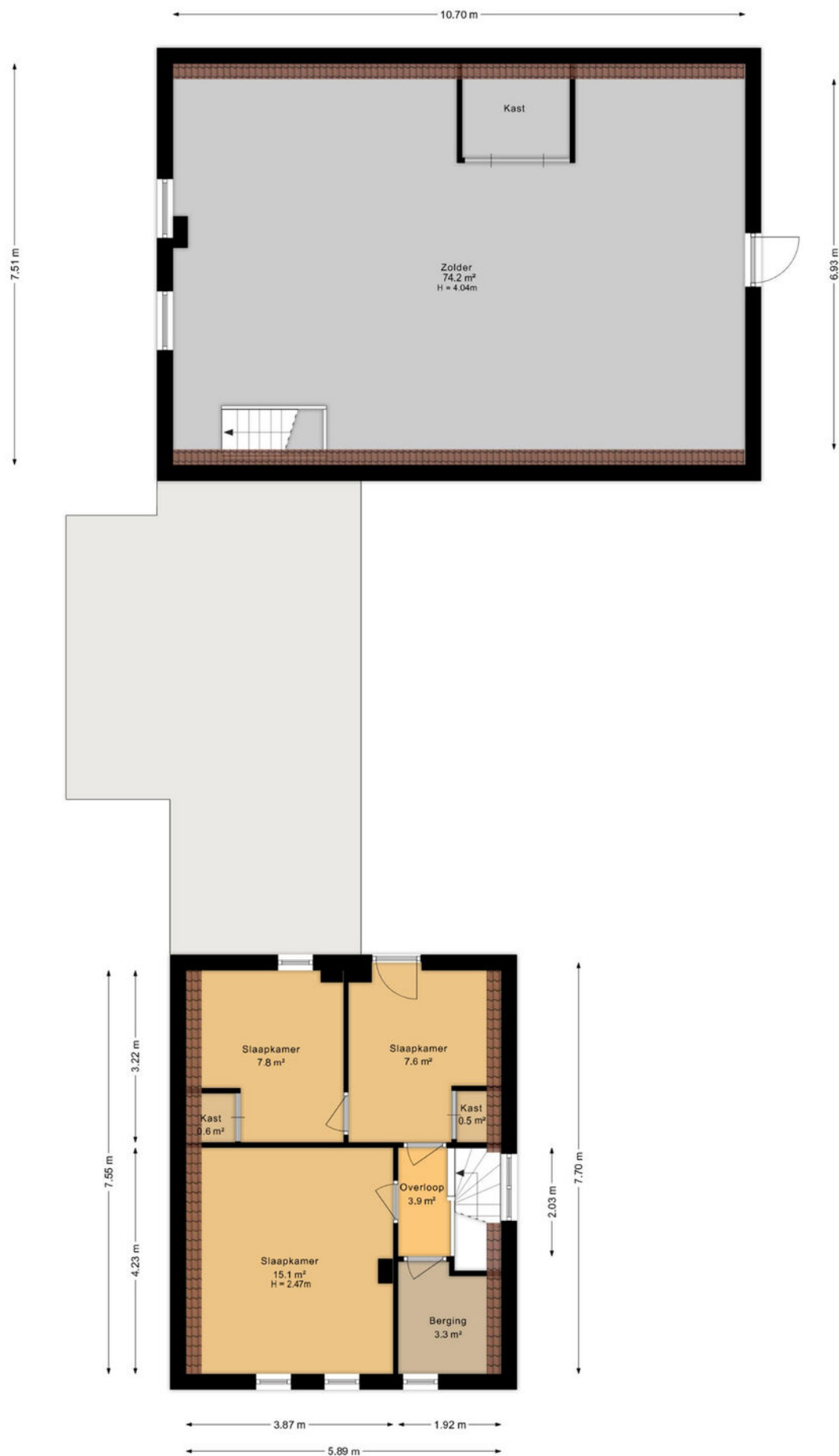
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Plattegrond begane grond



Plattegrond verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Gendt

Sectie A

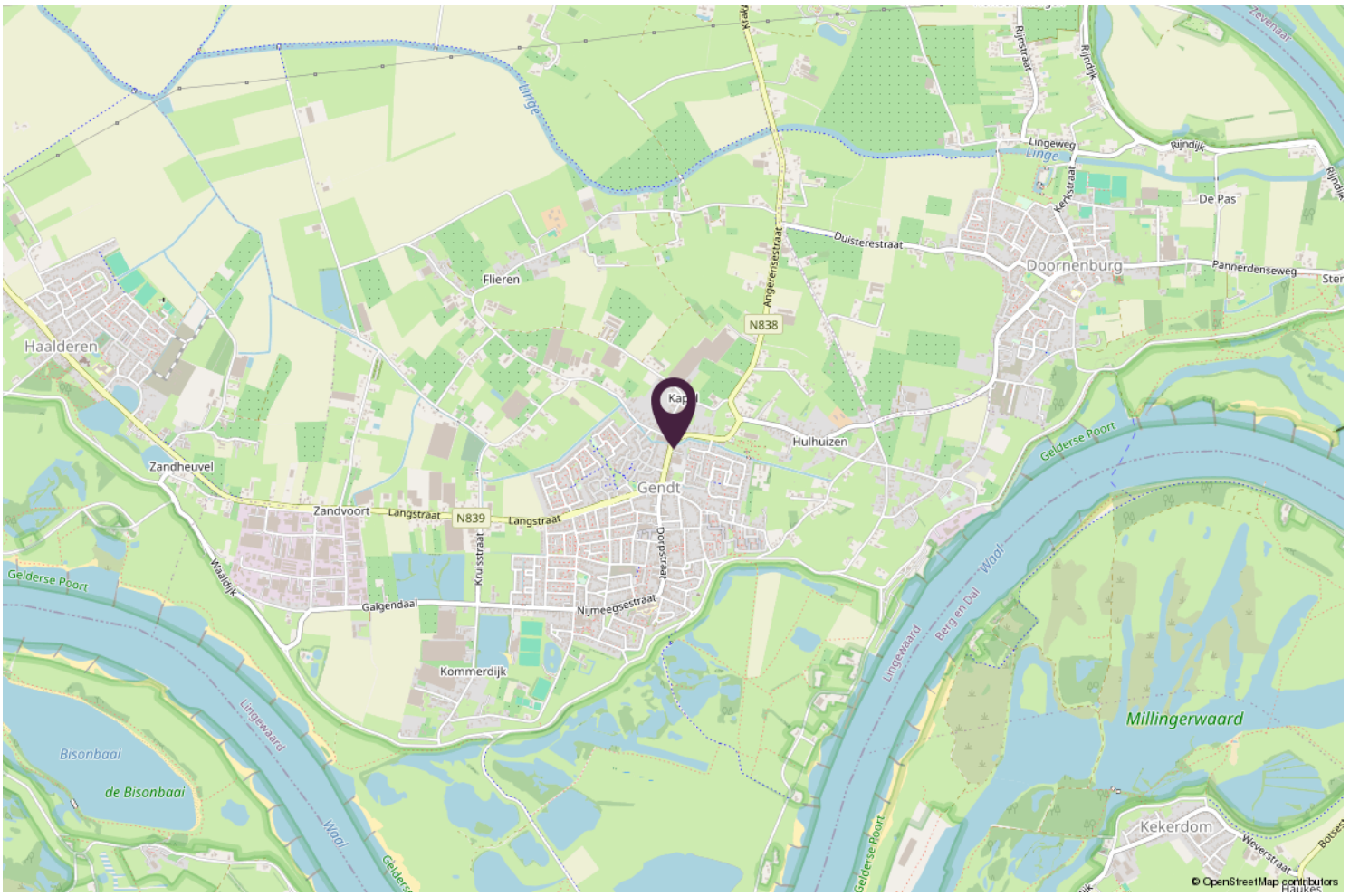
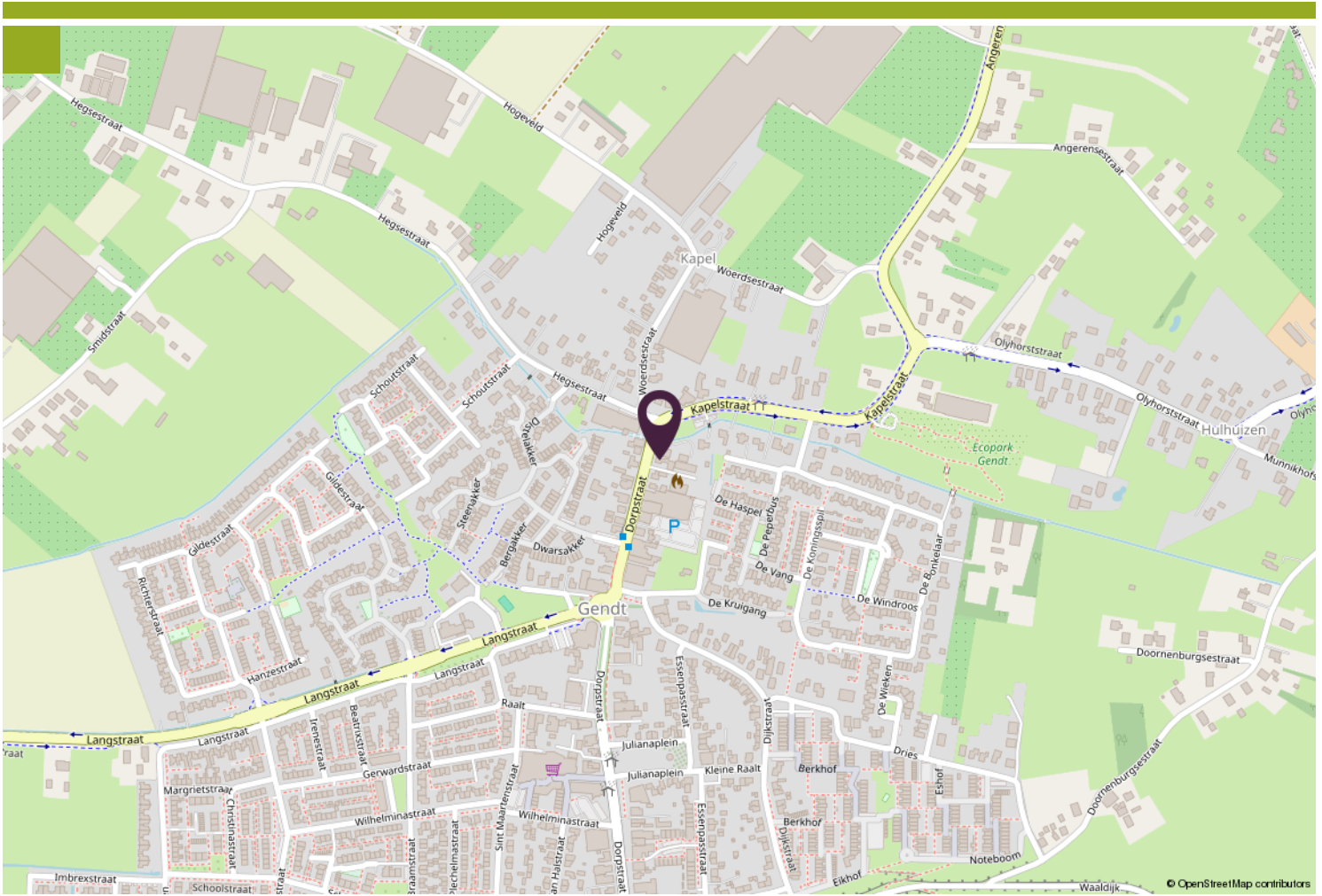
Perceel 5892

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 1 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers







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!

dorpstraat74.nl

Stad & Land
makelaardij

Dorpstraat 74, Gendt



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 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.

Indien 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

