



ZAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP.

Kapelstraat 21
Gendt

VRAAGPRIJS € 845.000 K.K.



www.zaatvastgoed.nl

Zaat Vastgoed | van Wijkplein 1 | 6851 MC Huissen
(026) 388 4003 | zaat@zaatvastgoed.nl





Karaktervolle vrijstaande jaren '30-woning op een royaal perceel met multifunctioneel bijgebouw.

Vrijstaand wonen met volop ruimte, karakter én mogelijkheden? Deze woning uit 1933 staat op een royaal perceel van maar liefst 1.457 m² en biedt verrassend veel leefruimte, zowel binnen als buiten. De woning beschikt onder meer over een ruime woonkamer, een royale leefkeuken, een praktische bijkeuken, kelder, drie slaapkamers en een ruime zolder waar desgewenst een vierde slaapkamer kan worden gerealiseerd. Een absolute meerwaarde is het royale vrijstaande bijgebouw, dat momenteel in gebruik is als dubbele garage, maar dankzij de ruimte en aanwezige voorzieningen ook volop mogelijkheden biedt voor bijvoorbeeld een hobbyruimte, werk aan huis of mantelzorg. Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin met veel groen en een fijne overkapping.

De woning ligt op korte afstand van het gezellige centrum van Gendt, waar diverse winkels, supermarkten, horecagelegenheden en andere dagelijkse voorzieningen aanwezig zijn. Ook scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich in de nabije omgeving. Gendt heeft een centrale ligging in de gemeente Lingewaard, tussen Arnhem en Nijmegen. Vanuit de woning zijn omliggende plaatsen als Huissen, Bemmelen en Doornenburg goed bereikbaar en ook de uitvalswegen richting Arnhem en Nijmegen zijn binnen korte tijd te bereiken.

INDELING.

Begane grond: Via de overdekte entree kom je binnen in een royale hal. Vanuit hier zijn de woonkamer, het toilet met wandcloset en fontein en een tweede gang bereikbaar. In deze tweede gang bevinden zich de meterkast en een tweede voordeur. De woonkamer is royaal van opzet en heeft een prettige, sfeervolle uitstraling. De gashaard met schouw vormt een mooi centraal element in de ruimte. De goed onderhouden eikenhouten vloer draagt bij aan het karakter van de woning en er is volop ruimte voor een ruime zithoek. Aan de achterzijde bevindt zich een grote leefkeuken. De open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en een boiler. Er is voldoende ruimte voor een grote eettafel, waardoor dit een fijne plek is om uitgebreid te tafelen met familie en vrienden. Aansluitend aan de keuken bevindt zich nog een royale en lichte verblijfsruimte. Deze kan bijvoorbeeld worden ingericht als extra zithoek, speelkamer of worden betrokken bij de keuken. Dankzij de grote raampartijen en schuifpui is hier veel lichtinval en ontstaat een prettige verbinding met de achtertuin. Grenzend aan de keuken ligt de praktische bijkeuken. Deze is voorzien van een keukenblok met gasfornuis en wasbak en hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor het witgoed. Hierdoor is deze ruimte ideaal als wasruimte. Vanuit de keuken is tevens de kelder bereikbaar. De kelder beschikt over stahoogte en elektra en biedt extra bergingruimte.

Eerste verdieping: Via de houten trap met bordes bereik je de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Er zijn twee goed bemeten slaapkamers en een compactere derde slaapkamer. Eén van de slaapkamers beschikt over een vaste kastenwand, een wastafel met meubel en directe toegang tot het dakterras van 19 m². Vanaf hier kijk je fraai uit over de achtertuin. De badkamer is compleet ingericht met een douche, hoekbad, dubbele wastafel en wandcloset.

Tweede verdieping: Vanuit de berging is de zolderverdieping via een trap bereikbaar. Deze verdieping biedt de mogelijkheid om eventueel een vierde slaapkamer te realiseren. Tevens bevindt zich hier de cv-installatie van de woning.

Bijgebouw/garage: Achter op het perceel staat een royaal en multifunctioneel vrijstaand bijgebouw. Het houten gebouw is voorzien van een pannendak en momenteel in gebruik als dubbele garage. Met een oppervlakte van maar liefst 97 m² is het bijgebouw bijzonder ruim en licht. Het beschikt over een eigen meterkast, verwarming, elektra en twee wasbakken. Daarnaast zijn er twee elektrisch bedienbare roldeuren en twee afzonderlijke buitendeuren aanwezig. Via een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar, die volop extra bergingruimte biedt. Dankzij de royale afmetingen en aanwezige voorzieningen is het bijgebouw ook uitstekend geschikt als hobbyruimte, werkruimte aan huis of voor het creëren van een mantelzorgwoning.

Tuin: De woning wordt omgeven door een bijzonder royaal en verzorgd perceel. Aan de voorzijde ligt een ruime voortuin met gazon, diverse beplanting en bomen. De lange oprijlaan biedt volop parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



BIJZONDERHEDEN.

De woning is gebouwd in 1933, goed onderhouden en beschikt over energielabel E. De achterzijde van de woning, ter plaatse van de keuken, is voorzien van vloer-, gevel- en dakisolatie. Daarnaast is de woning grotendeels voorzien van isolerende beglazing. Op verschillende onderdelen biedt de woning nog mogelijkheden voor verdere verduurzaming. Er zijn acht zonnepanelen aanwezig. De cv-installatie van de woning betreft een Nefit TopLine AquaPower uit 2014 en is eigendom. Het bijgebouw beschikt over een eigen Nefit ProLine NxT cv-ketel, eveneens uit 2014. De tegelvloeren op de begane grond zijn voorzien van warmwater-vloerverwarming en de badkamer beschikt over elektrische vloerverwarming. De twee koijijvers zijn voorzien van eigen filtersystemen, die zijn ondergebracht in de twee schuurtjes in de tuin.

De woning heeft houten buitenkozijnen en de dakpannen zijn omstreeks 1983 vervangen. Het bijgebouw/garage is in 1991 vernieuwd. De houten delen van de garage zijn in 2025 vernieuwd.

KENMERKEN.

Gebruiksoppervlakte wonen: 195 m²

Overige inpandige ruimte: 43 m²

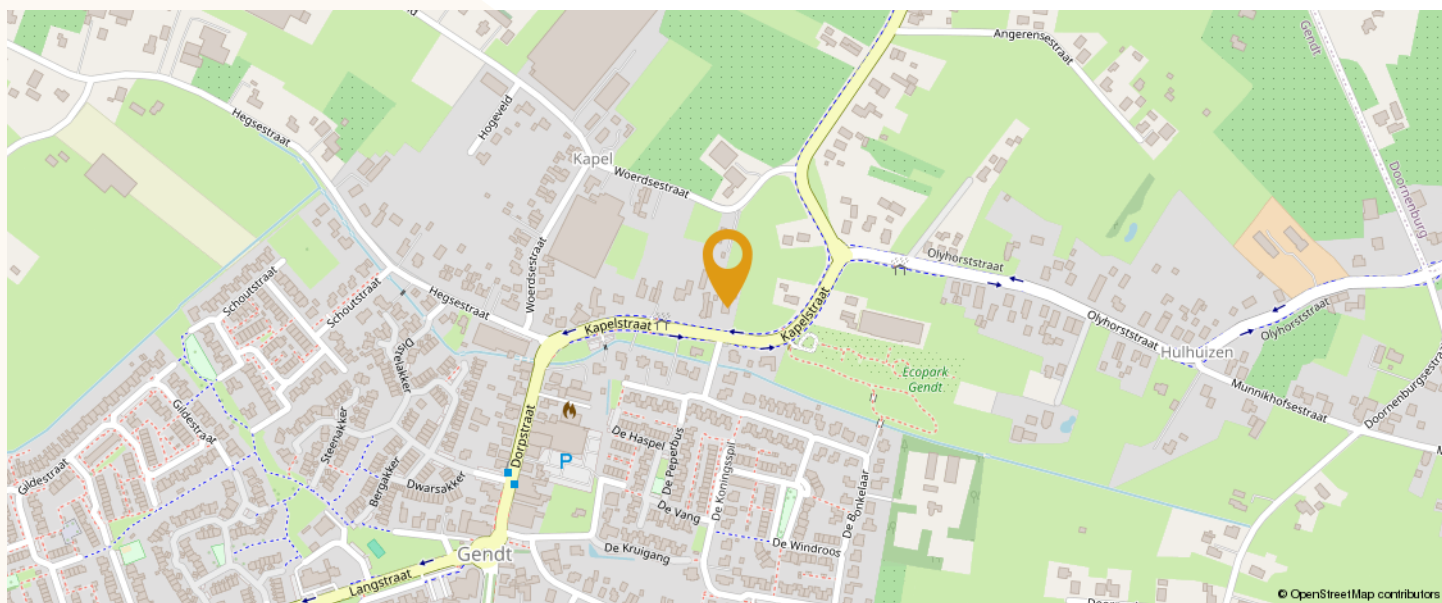
Gebouwgebonden buitenruimte: 19 m²

Externe bergruimte: 114 m²

Inhoud woonhuis: ca. 807 m³

Perceeloppervlakte: 1457 m²

Energietabel: E



PLATTEGRONDEN.



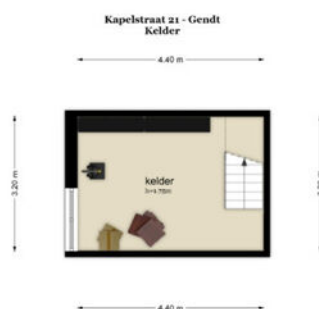
PLATTEGRONDEN.



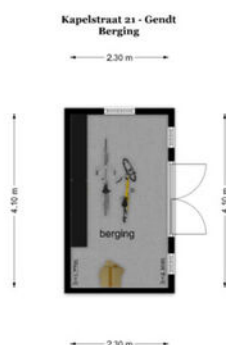
PLATTEGRONDEN.



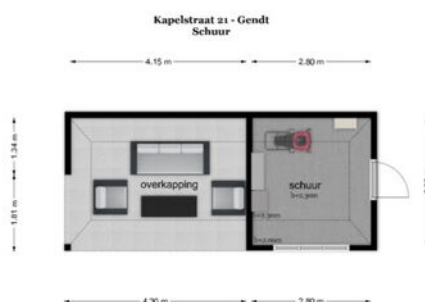
PLATTEGRONDEN.



PLATTEGRONDEN.



PLATTEGRONDEN.



LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Interieur			
(Gas)kachels	x		
Designradiator(en)	x		
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
(/losse) kasten, legplanken			
Inbouwkasten	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Jaloezieën	x		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Plavuizen	x		
Overige			
Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Sanitair/sauna			
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Tuin			

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Sier)hek	x		
Zonwering buiten	x		

KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juli 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Gendt Sectie A Perceel 4314 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 
---	--	---

BELANGRIJKE INFORMATIE.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving voorkomen. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en moet derhalve gezien worden als een vrijblijvende aanbieding. Een bieding overeenkomstig de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen en/of zijn verstrekt door een extern bedrijf kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Onderzoeksplicht koper & mededelingsplicht

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarneming ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit om te voldoen voor het gebruik dat hij/zij van de woning zal willen maken.

Bouwkundige risico's

Het verdient aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Vloeren

Indien de woning is gebouwd in de periode 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en bewapening kan aantasten.

Asbest

Mogelijk zijn er asbesthoudende materialen in de woning verwerkt. Bij verwijdering dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra kosten met zich mee kunnen brengen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Bodemverontreiniging, ondergrondse tanks

Er wordt door verkoper geen onderzoek gedaan naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover het verkoper bekend is, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeï)-stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door de verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn/haar keuze.

MEESTGESTELDE VRAGEN.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

Als ik de vraagprijs bied, moet de woning dan aan mij worden verkocht?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag de makelaar tijdens een onderhandeling doorgaan met bezichtigen?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure als u ook een bod wenst uit te brengen.

Mag de verkoopprocedure tijdens een onderhandeling worden gewijzigd?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Aangenaam! Wij zijn De Hypotheekshop Lingewaard!



Kom vrijblijvend kennismaken

Altijd een duidelijk verhaal, zo luidt de slogan. En dat is dan ook wat de nieuwe vestiging van De Hypotheekshop in Huissen typeert, want onze adviseurs bieden jou een persoonlijk hypotheekadvies aan en beantwoorden met plezier iedere financiële vraag met een duidelijk en passend antwoord. De woningmarkt staat tegenwoordig onder hevige druk en daarom vinden wij het des te belangrijker dat jij weet waar jouw kansen liggen en hoe je deze kunt benutten. Of je nou al jarenlang in het bezit bent van een hypotheek of daar voor het eerst mee te maken krijgt als starter, je bent bij ons aan het juiste adres!

Een afspraak maken is zo geregeld. En het wordt nog mooier, de eerste afspraak nemen wij namelijk voor onze rekening. We horen of zien je daarom graag snel, telefonisch of bij ons op kantoor!

De Hypotheekshop Lingewaard

Stadswal Noord 1 | 6851 VG Huissen | (026) 200 52 98

lingewaard764@hypotheekshop.nl | www.hypotheekshop.nl/lingewaard

Hypotheeken

Financiële planning

Verzekeringen