

Gennep

BURG.GILISSENWEG 26



Makelaardij Nooijen

TEL. 0485-572222

www.makelaardijnooijen.nl

info@makelaardijnooijen.nl





KENMERKEN



BOUWJAAR
1974



WOONOPPERVLAKTE
153 M²



ENERGIELABEL
C



INHOUD
541M³



PERCELOPPERVLAKE
219 M²



WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

Deze verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning is rustig gelegen aan de rand van Gennep in een kindvriendelijke woonomgeving. Daarnaast bevindt zich een uitgestrekt bosgebied in de nabije omgeving, ideaal voor fiets- en wandelroutes. De woning beschikt over 11 zonnepanelen en is aan de achterzijde uitgebouwd, wat zorgt voor extra leefruimte op de begane grond. Hier vind je een royale woonkamer met open keuken. Op de begane grond is bovendien een multifunctionele ruimte (bijkeuken) aanwezig, ideaal te gebruiken als kantoor, speelkamer of zelfs als praktijkruimte aan huis. De woning beschikt over vier slaapkamers. De achtertuin, gelegen op het zonnige zuiden, is voorzien van een sfeervolle overkapping. Kortom: een fijne gezinswoning met volop mogelijkheden!

GENNEP & OMGEVING

Gennep met haar historische en gezellige centrum is gelegen in het uiterste noorden van Limburg waar de rivieren de Maas en de Niers samenkomen. Het centrum van Gennep heeft naast de dagelijkse voorzieningen, ook leuke winkeltjes en horecagelegenheden. Rondom Gennep liggen uitgebreide wandelroutes en ook op de fiets biedt Gennep veel mogelijkheden voor mooie fietsroutes. Natuurgebied "de Looierheide", een afwisselend gebied dat bestaat uit bos en heide met rivierduinen, vennen en weilandjes is aangrenzend gelegen. Gennep ligt op 20 minuten van Nijmegen en op circa 10 minuten van de snelweg A73 en A77.

ALGEMEEN

- De keuken beschikt over: kookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser.
- De woning beschikt over 11 zonnepanelen.
- De cv-ketel (2024) is van het merk Vaillant.
- Er is vloerverwarming aanwezig in de woonkamer en keuken.
- Energielabel C.
- Aanvaarding in overleg.



AANTAL SLAAPKAMERS

4



EXTERNE BERGRUIMTE

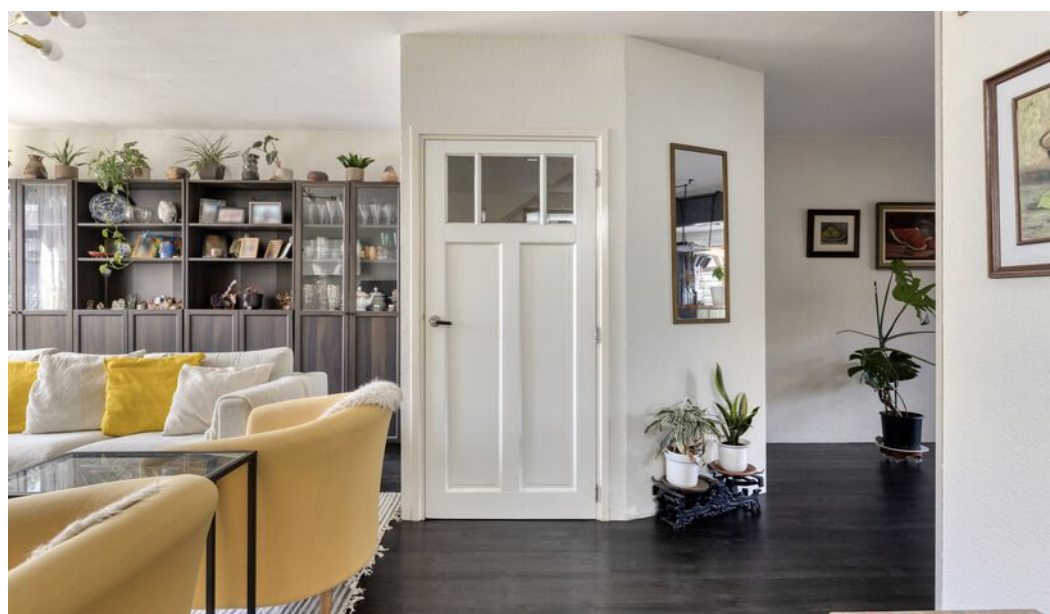
5 m²





BEGANE GROND

Een ruime en sfeervolle woonkamer met grote raampartijen die zorgen voor een prachtige lichtinval. Het vele natuurlijke daglicht geeft de ruimte een warme en uitnodigende uitstraling. Dankzij de fijne indeling is er volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige plek om samen te komen.



**"Sfeervolle
woonkamer
met vloer-
verwarming**



BEGANE GROND

De open keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling met een eiland en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is de tuin bereikbaar via een schuifpui. Daarnaast is er vanuit de keuken toegang tot de bijkeuken, een multifunctionele ruimte die ideaal is als kantoor of praktijkruimte aan huis.



BEGANE GROND

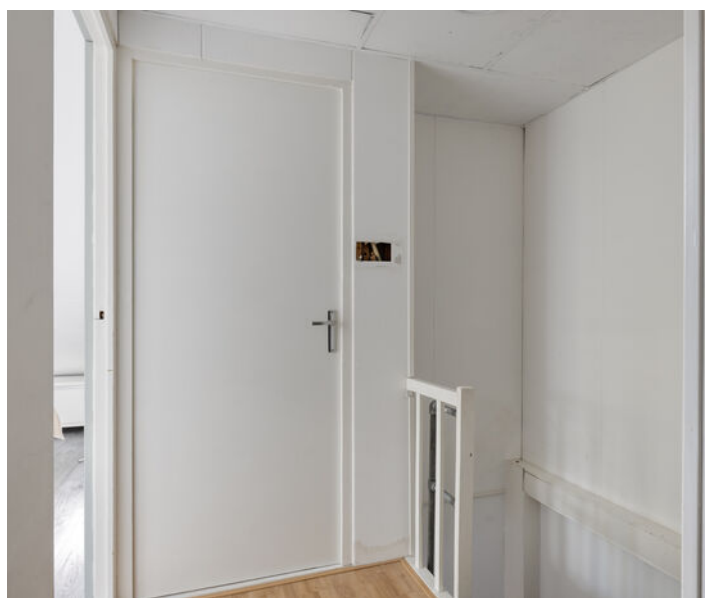
Deze multifunctionele ruimte biedt volop mogelijkheden en is ideaal te gebruiken als kantoor, praktijkruimte of werk-/hobbyruimte aan huis. De ruimte is voorzien van twee lichtkoepels, waardoor er een prettige hoeveelheid natuurlijk daglicht binnenvalt. Dankzij de loopdeur staat de ruimte bovendien direct in verbinding met de tuin. Een praktische en veelzijdige ruimte die naar eigen wens en behoefte kan worden ingericht.



EERSTE VERDIEPING

Vanuit de overloop is er toegang tot drie slaapkamers en de moderne badkamer. De badkamer, uitgerust met fraaie zachtgrijze wand- en vloertegels, is voorzien van een ligbad met douche, een wastafelmeubel en een toilet. De slaapkamers zijn netjes afgewerkt en beschikken over een fraaie laminaatvloer.





TWEEDE VERDIEPING

Vanuit de overloop, die is voorzien van een berging, is de vierde slaapkamer te bereiken. Deze slaapkamer beschikt over twee dakramen, waardoor er veel natuurlijke lichtinval is.



TUIN

De voortuin is voorzien van een plantenborder en een oprit naar de carport. De achtertuin ligt op het zuiden en is onderhoudsvriendelijk aangelegd. Daarnaast is de tuin voorzien van een royale houten overkapping.

BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

TWEEDE VERDIEPING

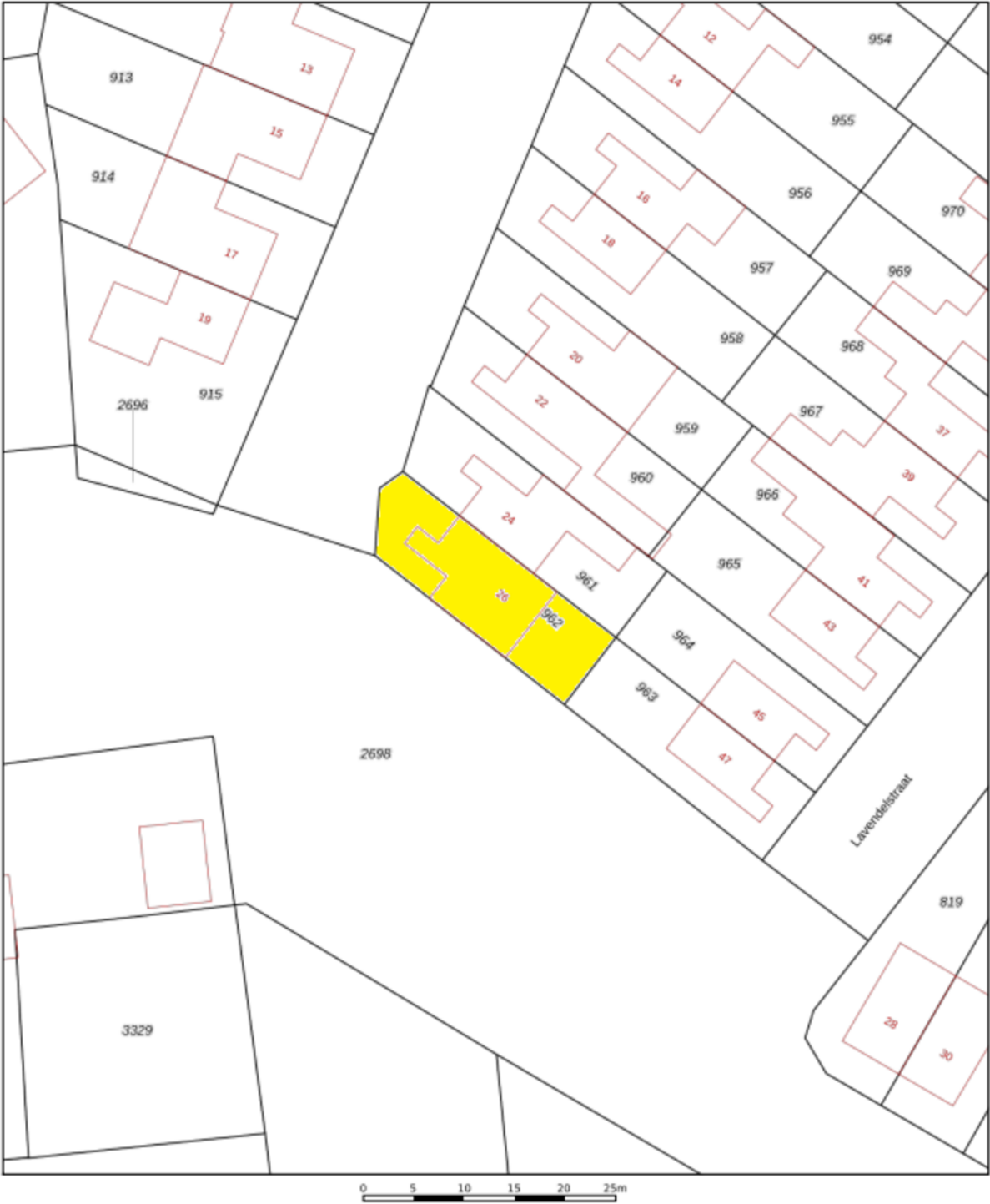


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: Makelaardij Nooijen



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 oktober 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

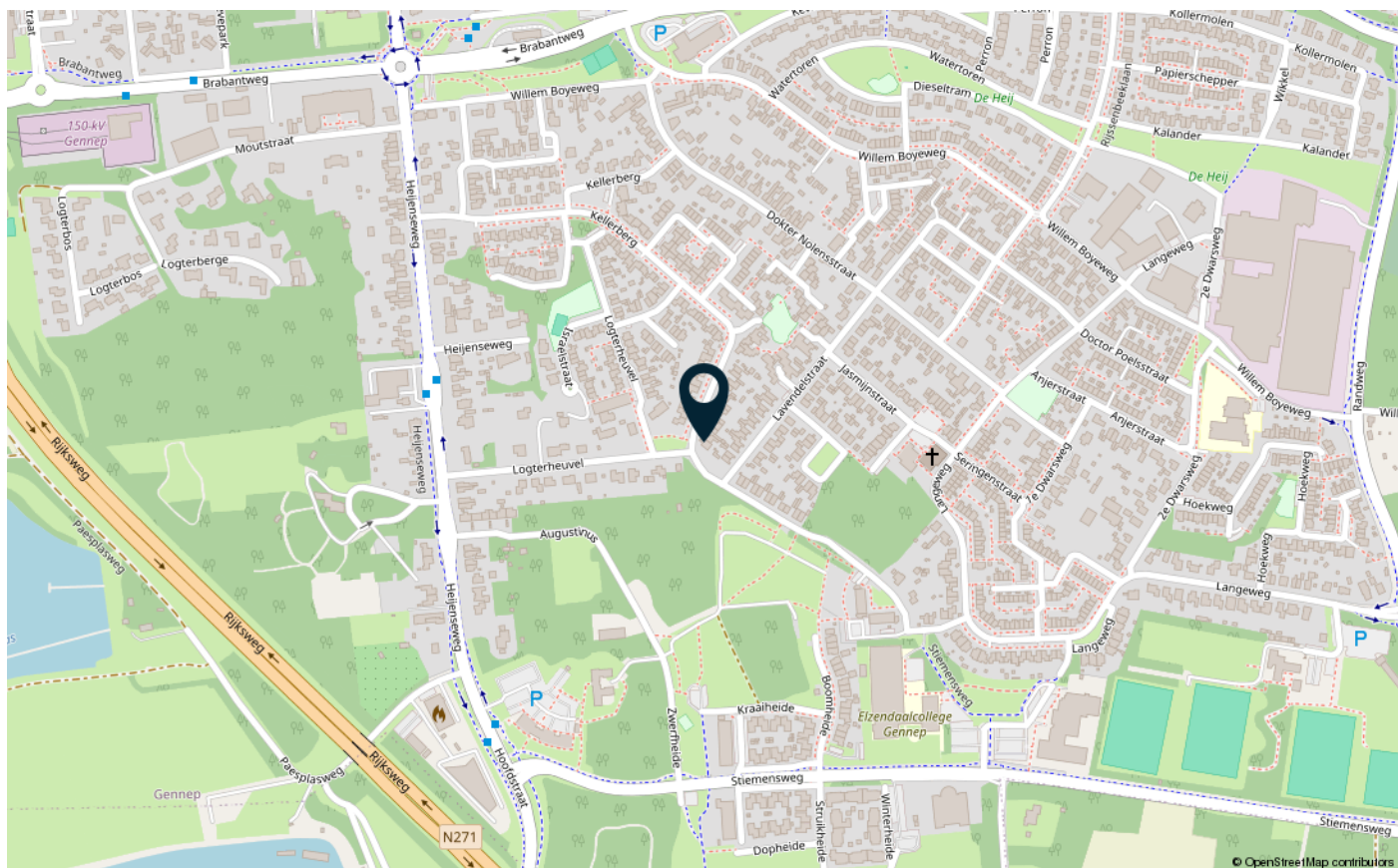
Kadastrale gemeente Gennep

Sectie D

Perceel 962

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



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Verlichting

Raamdecoratie/zonwering binnen

Vloerdecoratie

Interieur

Overige

Keuken

Keuken (inbouw)apparatuur

Toilet

Badkamer

Sanitair/sauna

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Warmwatervoorziening

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)

Tuin

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 clause 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 **Burg.Gilissenweg 26?**

Neem contact op met ons kantoor!



Makelaardij Nooijen

de Raetsingel 2 c
5831 KC Boxmeer

Tel.. 0485-572222
www.makelaardijnooijen.nl
info@makelaardijnooijen.nl

