

TE KOOP



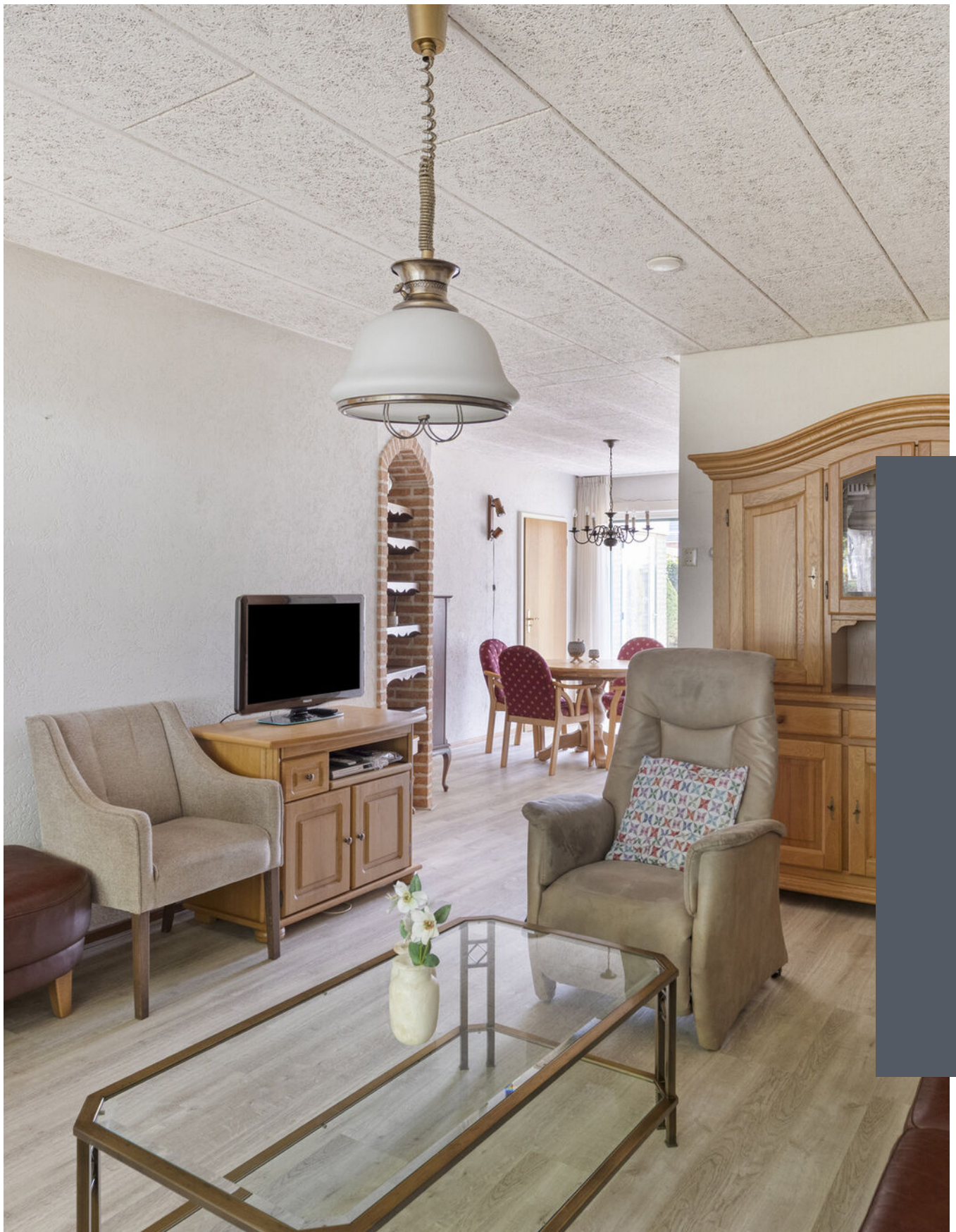
Brederostraat 49, Gendringen

Vraagprijs € 389.000 k.k.

Makelaardij Oude IJssel
F.B. Deurvorststraat 16
7071 BJ Ulft

TEL. 0315 345 052
info@moij.nl
makelaardijoudeijssel.nl

m **oij** Makelaardij
Oude IJssel



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
118 m²

Perceeloppervlakte
226 m²

Inhoud
487 m³

Bouwjaar
1971

Prijs

Vraagprijs € 389.000 k.k.

Soort woning

eengezinswoning

Type woning

2-onder-1-kapwoning

Aantal kamers

4

Aantal slaapkamers

3

Energie label

D

Isolatie

dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas





> Omschrijving

Een verrassend ruime tweekapper waar jouw woonideeën alle ruimte krijgen

Zie je het al voor je? Een mooie vloer, frisse kleuren op de muren, een keuken helemaal naar jouw smaak... Aan de Brederostraat 49 in Gendringen krijg je alle ruimte om van een fijne, royale woning helemaal jouw thuis te maken. En met ruimte bedoelen we ook écht ruimte.

Beneden vind je een royale woonkamer met plek voor een flinke zithoek én grote eettafel, met aansluitend de keuken, een verrassend ruime bijkeuken en een inpandige garage. Boven wachten drie slaapkamers, waarvan de grootste met maar liefst 21 m² gerust royaal genoemd mag worden. En ook buiten kun je je woonideeën kwijt in de beschutte achtertuin.

De basis is er, de vierkante meters zijn er en de mogelijkheden al helemaal. Nu alleen jouw ideeën nog!

Indeling

Vanaf de Brederostraat valt meteen de groene voortuin op, met links de eigen oprit richting de garage. De entree bevindt zich aan de zijkant van de woning. Kom binnen, want juist hier ontdek je hoeveel ruimte deze woning te bieden heeft.

Je stapt binnen in de hal met het toilet en de trap naar boven. Vanuit hier loop je door naar de woonkamer, waar de brede raampartij aan de voorzijde voor lekker veel daglicht zorgt. Een royale zithoek? Geen probleem. Een grote eettafel waar iedereen kan aanschuiven? Ook daar is volop plek voor. Aan de achterzijde ligt het eetgedeelte, met via de bijkeuken toegang tot de tuin. Zo lopen binnen en buiten op mooie dagen vanzelf in elkaar over.

Een gemetselde boog vormt de overgang naar de keuken. De lichte keuken beschikt over veel werk- en kastruimte en is voorzien van een keramische kookplaat, vlakscherm afzuigkap, koelkast en magnetron. De keuken is netjes onderhouden en kun je prima gebruiken zoals hij is. Liever op termijn een keuken die helemaal aansluit bij jouw woonstijl? Ook daarvoor ligt hier een mooie basis.

En dan de bijkeuken, zo'n ruimte waarvan je pas merkt hoe fijn hij is als je hem hebt. Hier is plek voor de wasmachine en droger, terwijl de vaste kast uitkomst biedt voor voorraad en huishoudelijke spullen. Ook de technische installaties zijn hier ondergebracht. Via de bijkeuken loop je bovendien rechtstreeks de inpandige garage in. Wel zo praktisch!

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers van circa 21 m², 9,7 m² en 9,3 m². Vooral de grootste slaapkamer aan de achterzijde springt eruit. Met maar liefst 21 m² hoef je hier bepaald niet te passen en meten. Een groot bed, kasten, een fijne stoel of misschien zelfs een kleine werkplek: er blijft ruimte over. De ingebouwde wandkast is daarbij mooi meegenomen.

Aan de voorzijde liggen nog twee slaapkamers. Ideaal als kinderkamers, maar natuurlijk ook prima in te richten als thuiswerkplek, hobbykamer of logeerkamer. Eén van deze kamers beschikt over een eigen wastafel en geeft toegang tot het overdekte balkon aan de voorzijde.

De badkamer is compleet met een ligbad, aparte douche, tweede toilet en wastafel. Ook hier kun je op termijn helemaal los met jouw favoriete kleuren, materialen en woonstijl.



Buitenruimte

Ook buiten krijg je de nodige vierkante meters om mee te spelen. De achtertuin ligt lekker beschut en direct achter de woning bevindt zich een royaal bestraat terras. Zet de tuintafel maar vast op je denkbeeldige plattegrond, want daar is meer dan genoeg plek voor.

Het aanwezige groen zorgt voor een fijne afscheiding en verder bepaal je vooral zelf wat jouw ideale tuin nodig heeft. Meer groen en bloemen? Een speelplek voor de kinderen? Of juist zo onderhoudsvriendelijk mogelijk? De ruimte is er. Achterin vind je bovendien een berging voor tuinstoelen, tuingereedschap, buiten speelgoed en alles wat je liever niet in huis bewaart. De fietsen kunnen ook perfect in de inpandige garage gestald worden.

Locatie

Brederostraat 49 ligt in Gendringen, met de dagelijkse voorzieningen prettig dichtbij. Voor boodschappen, scholen en sport kun je gewoon in het dorp terecht. Maar minstens zo fijn is wat je nèt buiten de bebouwde kom vindt: hier woon je namelijk vlak bij een van de mooiste stukjes groen van de omgeving. Natuur- en recreatiegebied Engbergen ligt op korte afstand en is zo'n plek waar je met gemak regelmatig naartoe trekt. Het bosrijke gebied ligt op een oude rivierduin langs de Oude IJssel en Aa-strang en biedt volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen, vissen en lekker buiten te zijn. Tussen het groen vind je bovendien onder andere het sfeervolle openluchttheater, een blotevoetenpad en een kinderboerderij. Of je nu een flinke wandeling wilt maken, met de kinderen op pad gaat of gewoon even je hoofd wilt leegmaken: hier kan het allemaal. Voor sportliefhebbers een uitstekende plek dicht bij de tennisbaan, voetbalvelden, fitness. Het landelijke Voorst biedt een Pitch & Putt golfbaan en Anholt een grote 18-holes baan. En dat is precies het fijne aan wonen in Gendringen: de rust en het groen van de Achterhoek liggen bijna om de hoek, terwijl je via de N317 en A18 onder andere Doetinchem en omliggende plaatsen goed kunt bereiken. Ook de Duitse grens ligt dichtbij.

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte: 117 m²
- Perceeloppervlakte: 226 m²
- Bouwjaar: 1971
- Drie slaapkamers
- Zeer royale hoofdslaapkamer van circa 21 m²
- Ruime bijkeuken
- Inpandige garage
- Eigen oprit
- Balkon aan de voorzijde
- Ruime en beschutte achtertuin
- Volop mogelijkheden om de woning helemaal naar eigen smaak te maken
- Prachtig gelegen nabij natuur- en recreatiegebied Engbergen

Meer weten over deze woning?

Ben jij iemand die bij een woning niet alleen kijkt naar hoe het nú is, maar vooral ziet hoe leuk het kán worden? Dan is Brederostraat 49 absoluut het bekijken waard. Met 117 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers, een inpandige garage én een fijne tuin ligt hier een verrassend ruime basis voor je klaar.

Dus... ideeën genoeg? Kom dan vooral de ruimte in het echt ervaren. Plan een bezichtiging en ontdek wat jij van Brederostraat 49 kunt maken!







































> Plattegrond

Ontdek de...
Begane grond



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

> Plattegrond

Ontdek de...
Eerste verdieping



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 september 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Gendringen Sectie K Perceel 781 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

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- vitrages

X

- rolgordijnen

X

- lamellen

X

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- parketvloer

X

- houten vloer(delen)

X

- laminaat

X

- plavuizen

X

Overig, te weten

- spiegelwanden

X

- schilderij ophangstelsysteem

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

> Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

(Klok)thermostaat

X

Rolluiken

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Overig - Contracten

CV: Ja

> Voorwaarden 1/2

Verantwoording

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. 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 bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. De oppervlaktematen zijn door een extern bedrijf verstrekt. Voor de juistheid van de verstrekte informatie aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan de informatie kunnen dan ook geen rechten ontleend worden. Indien u na het lezen van deze documentatie nog vragen heeft, dan verzoeken wij u contact op te nemen met een van onze medewerkers.

Onderzoeksplicht koper

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot de mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is gekregen van de eigenaar/verkoper uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als doel de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust 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 zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal maken.

Voorwaarden bij aankoop van deze woning

Tenzij anders overeengekomen, zal de koopovereenkomst worden opgemaakt door Makelaardij Oude IJssel volgens de model koopovereenkomst, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Deze akte kan worden aangevuld met extra artikelen. Vraag onze makelaar naar de aanwezigheid hiervan. Tenzij anders is vermeld is de notariskeuze aan de koper. Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat de koper, na het tot stand komen van de mondelinge overeenkomst, binnen 7 weken een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Bouwkundige risico's

Wij raden aan om een (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Vloeren

Indien de woning is gebouwd tussen 1965 en 1983 is er een 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 eventuele bewapening kan aantasten.

Asbest

Bij een bouwjaar in de periode van 1965-1995 zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen speciale maatregelen op grond van de geldende milieuregelingen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

Tenzij nadrukkelijk anders is vermeldt, heeft verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de ondergrond.

Voor zover verkoper bekend, is er geen ondergrondse tank voor de opslag van (vloeistof)stoffen in de grond aangebracht, tenzij nadrukkelijk vermeld. Door verkoper wordt geen aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Gunning

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

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Als verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag het bezichtigen doorgaan, tijdens een onderhandeling?

Dat mag inderdaad. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstellenden zijn. De 1^e e bieder hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopend makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, onder bod is. De makelaar kan geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag onze makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bieding wenst uitbrengen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling een andere verkoopprocedure gaan hanteren c.q. een bieding van een andere partij aannemen?

Ja dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. De verkoper dient echter wel eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen.

> Voorwaarden 2/2

Mag een makelaar, indien er meerdere biedingen zijn, de verschillende biedingen in een bepaalde volgorde afwerken?

Nee. In overleg met de verkoper wordt de gewenste onderhandelingsmethodiek bepaald. Er zijn verschillende methodieken mogelijk. Daarbij dient voorop te staan, dat duidelijkheid verschaft wordt aan de betrokkenen. De Centrale Raad van Toezicht heeft tevens als eis gesteld dat gegadigden niet tegen elkaar uitgespeeld mogen worden. Hiervan is in elk geval sprake, als de makelaar aan een gegadigde kenbaar maakt, wat een ander kandidaat geboden heeft.

Wanneer komt een koop tot stand?

Een overeenkomst is pas een overeenkomst als een schriftelijk koopcontract door beide partijen is ondertekend.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. De bedenktijd eindigt tegen 24:00 uur van de laatste dag die van de dag die van de bedenk-tijd deel uitmaakt. Het is niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Geldige redenen, die in het koopcontract zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren. Indien een voorbehoud van financiering is opgenomen, hanteren wij hiervoor een termijn van 6 weken.

Standaard NVM overeenkomst

Bij verkoop worden extra artikelen opgenomen inzake o.a. asbest, ouderdomsclausule en de gehanteerde meetinstructienorm. Uiteraard zijn alle artikelen op verzoek in te zien. Vraag ernaar bij onze makelaar.

> Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

TEL. 0315 345 052
info@moij.nl
makelaardijoudeijssel.nl



Makelaardij Oude IJssel
F.B. Deurvorststraat 16
7071 BJ Uft

TEL. 0315 345 052
info@moij.nl
makelaardijoudeijssel.nl

> Moij...

Welkom bij Makelaardij Oude IJssel (MOIJ)

De Oude IJssel. Hij voelt eigen. Alsof 'ie van ons allemaal is. Makelaardij Oude IJssel is er ook voor iedereen. Onze klantenkring is "zo gemêleerd en gevarieerd als een Achterhoekse kermis." De Achterhoeker zal direct begrijpen wat we hiermee bedoelen. Voor de niet-Achterhoeker die zich in deze regio wil vestigen: dat wil zeggen dat jong en oud ons kantoor binnenwandelt. En dat de meest uiteenlopende budgetten hier samenkomen.

En als rasechte Achterhoekers zijn we zelf ook een tikkeltje eigenzinnig, maar wel altijd:

Persoonlijk: ons-kent-ons, in de goede zin van het woord.
Behulpzaam: naoberschap vinden wij een groot goed.
Vakkundig: boerenslimheid gekoppeld aan constante training.

Moij! Kom verder, de deur steet open!

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Makelaardij Oude IJssel
F.B. Deurvorststraat 16
7071 BJ Ulft

TEL. 0315 345 052
info@moij.nl
makelaardijoudeijssel.nl



**Makelaardij
Oude IJssel**