



ZAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP.

Wilhelminastraat 1 B
Gendt

VRAAGPRIJS € 439.000 K.K.



www.zaativastgoed.nl

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





Karaktervolle, ruime bovenwoning met 2 terrassen in het dorpshart van Gendt.

Karaktervolle bovenwoning midden in het dorpshart van Gendt! In het centrum van Gendt, boven de bakker en tegenover de slagerij, bevindt zich deze verrassend ruime bovenwoning met drie slaapkamers, ruime berging, royale woonkeuken, fijne bijkeuken, sfeervolle woonkamer en een riant dakterras aan zowel de voor- als achterzijde. De ligging met voorzieningen zoals supermarkt, bushalte en winkels op steenworp afstand, maakt dit tot een unieke combinatie van comfort en dorpse gezelligheid.

Gendt is een gemoedelijk en karakteristiek dorp in de gemeente Lingewaard, gelegen tussen de steden Arnhem en Nijmegen. Het dorp kenmerkt zich door een gezellige dorpskern met een rijk verenigingsleven, basisscholen, sportaccommodaties en een scala aan winkels en horecagelegenheden. Dankzij de centrale ligging zijn zowel Arnhem als Nijmegen binnen circa twintig autominuten bereikbaar, en de nabijgelegen uitvalswegen en busverbindingen zorgen voor goede bereikbaarheid.

INDELING.

De woning is bereikbaar via een zijstraat van de Dorpsstraat en heeft een eigen entree. Een verzorgde trapopgang met antracietkleurige tegelvloer, witte trapleuningen en houten treden leiden naar een tussenbordes, waar daglicht binnenvalt via een lichtkoepel in de nok. De hal op de woonverdieping is voorzien van een lichtbruine PVC-vloer in visgraatmotief die stijlvol doorloopt in de overige ruimtes. Vanuit de hal is toegang tot een modern toilet met tegelmotief, wandcloset en fontein.

De bovenwoning beschikt over drie slaapkamers. De eerste kamer, aan de rechterzijde, beschikt over grijs laminaat, een wastafel en een raampartij. De tweede slaapkamer is uitgerust met vloerbedekking en beschikt over een wastafel. De derde, royale slaapkamer heeft meerdere ramen dankzij de hoekligging en een kastenwand. Deze kamer heeft direct toegang tot de badkamer. Alle slaapkamers zijn uitgerust met airconditioning.

De badkamer is inpandig en afgewerkt met warme bruintinten, inbouwspots en een bijzonder motief vormgegeven tegelwand. De ruimte is ingericht met een inloopdouche, een ligbad, een dubbele wastafel met spiegelkast, een handdoekradiator en wordt van bovenaf verlicht door een dakkoepel.

Vanuit de hal is daarnaast nog een berging te bereiken.

Aan het einde van de hal loopt de woning door naar de riante woonkamer, waar een schuifpui toegang biedt tot het terras aan de voorzijde met uitzicht op de levendige Dorpsstraat. Een Barbas-gashaard vormt het warme middelpunt van de ruimte, die via een stijlvolle bar overloopt in de open keuken.

De keuken is centraal gesitueerd rond een ruime eettafel en verdeeld over twee wanden. Het kookgedeelte is voorzien van een Falcon Classic 90 inductiefornuis met vijf zones, een grilloven, warmhoudlade en een Pelgrim-afzuigstelsel, stijlvol weggewerkt in een schouw. Daarnaast beschikt dit gedeelte over een volledige koelkast en een vriezer. Aan de andere zijde bevindt zich het spoelgedeelte met een hooggeplaatste Miele-vaatwasser. Het werkblad is uitgevoerd in beige-grijs composiet natuursteen en de kasten zijn wit mat afgewerkt. Twee lichtkoepels zorgen samen met inbouwspots voor een prettige lichtinval.

Aangrenzend aan de keuken ligt een ruime bijkeuken met witgoedaansluitingen, veel kastruimte en de cv-installatie (Remeha Tzerra, 2014).

Het ruime dakterras aan de achterzijde is deels overkapt met een houten veranda voorzien van inbouwspots, een zonnesherm en een houtkachel voor lange avonden in de buitenlucht. De open vlonderruimte erachter biedt volop zon en privacy, mede dankzij een houten pergola, kunstgras en groene plantenborders. De houten berging beschikt over elektra en een waterkraan.

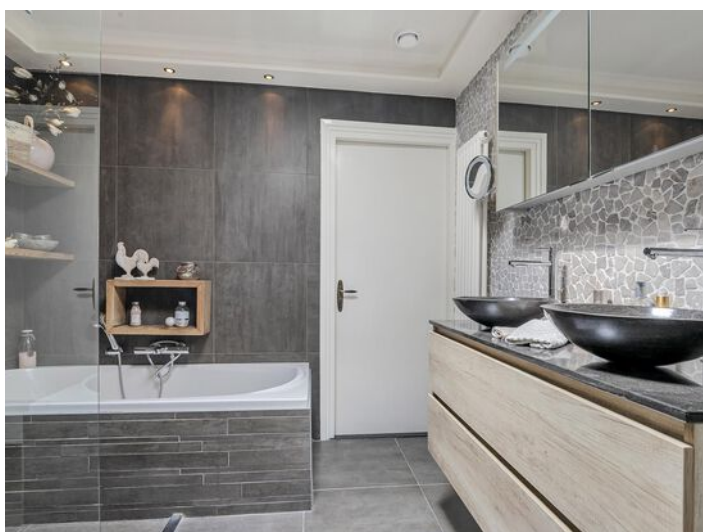
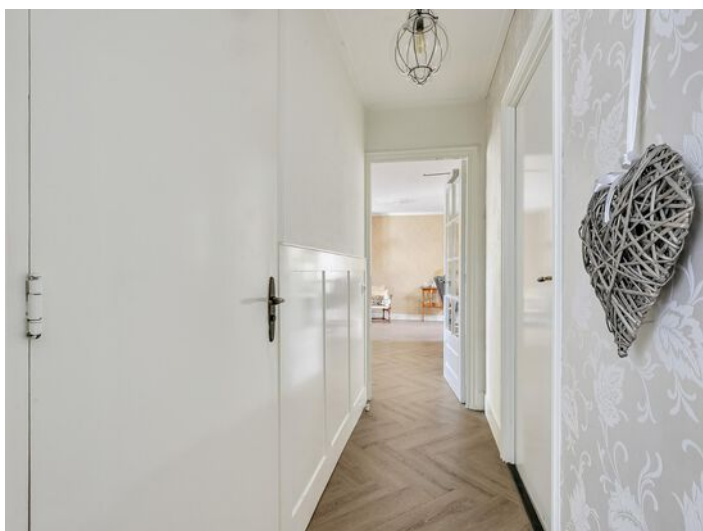
FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



BIJZONDERHEDEN.

Deze karakteristieke en goed onderhouden bovenwoning, gebouwd rond 1978, combineert een sfeervolle inrichting met verrassend veel ruimte en buitencomfort. De gehele bovenwoning is in 2010 gerenoveerd, beschikt over energielabel A en is voorzien van airconditioning in alle slaapkamers. In 2022 is de keuken vernieuwd en in 2023 is het dak van de bovenwoning (bitumen) vernieuwd. In 2024 is de slaapkamer voorzien van nieuwe kozijnen. De luxe woonkeuken vormt het hart van de woning en de royale buitenruimtes – waaronder twee dakterrassen – bieden volop mogelijkheden voor ontspannen buitenleven. In de berging van ca. 10 m² op de begane grond is plek voor bijvoorbeeld enkele fietsen of een motor. Ca. oktober 2025 zullen er eigen meters voor gas, water en elektra worden aangelegd. Dankzij de ligging midden in het centrum zijn voorzieningen als winkels, openbaar vervoer en horeca letterlijk binnen handbereik. De VvE is in oprichting, de maandelijkse bijdrage is bepaald op EUR 100,82.

KENMERKEN.

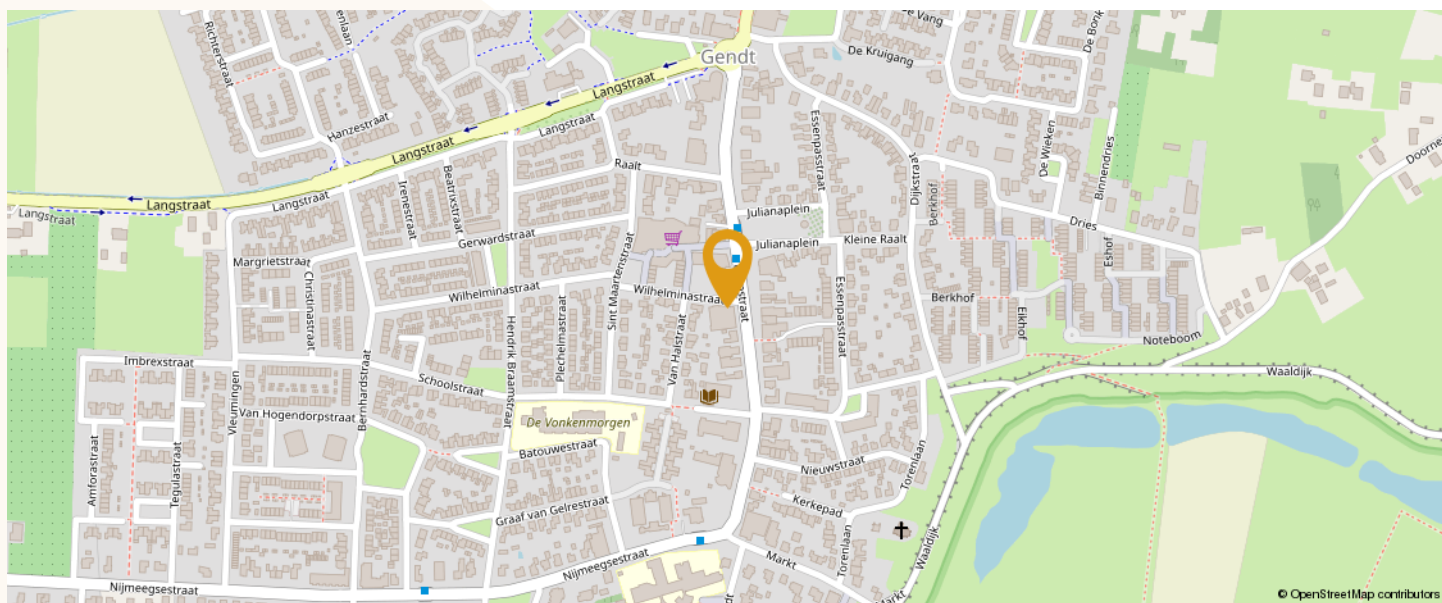
Gebruiksoppervlakte wonen: 138 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: 120 m²

Externe berging: 7 m²

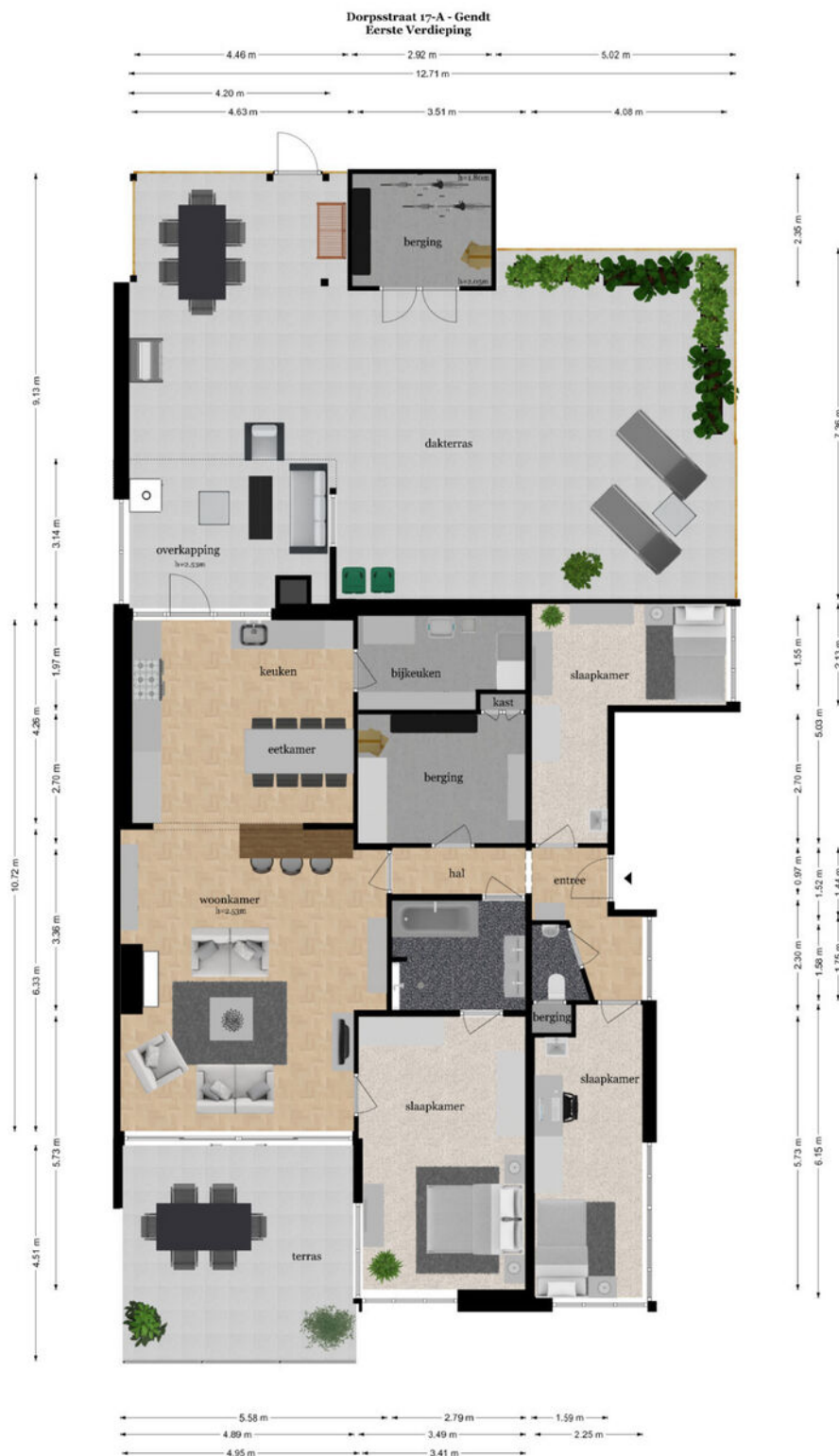
Inhoud wonen: ca. 434 m³

Energietabel: A



PLATTEGRONDEN.

Appartement





LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
(Losse) kasten			x
Gordijnrails			x
Gordijnen			x
Overgordijnen			x
Vitrages			x
Rolgordijnen			x
Lamellen			x
Jaloezieën			x
(Losse) horren/rolhorren			x
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Houtkachel	x		
(Gas)kachels	x		
Spiegelwanden	x		
Schilderij ophangstelsysteem	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat		x	

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Mocht de keuken niet naar wens zijn, nemen wij deze graag in z'n geheel mee!		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
Alarminstallatie	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Waterslot wasautomaat	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: Gendt



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Gendt
	Huisnummer	Sectie	A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3541
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 oktober 2024 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.			



BELANGRIJKE INFORMATIE.

Vrijblijvende aanbidding

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 aanbidding. 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.

Onderzoekspllicht koper & mededelingspllicht

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 koper rustende mededelingspllicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoekspllicht. 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 (vloeistof)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