



Langstraat
Gendt **46**

MAKELAAR
BROEX 

Langstraat 46 Gendt

Vrijstaand wonen op een verrassende plek, tussen Gendt en Haalderen. Aan de Langstraat zie je landerijen, bedrijvigheid en een grote variatie aan vrijstaande huizen. Een van deze huizen, op nummer 46, kan binnenkort jouw (t)huis zijn. Wat je aan de buitenkant niet ziet, is dat deze woning smaakvol is verbouwd en gemoderniseerd. Er zijn in totaal vijf slaapkamers en het is mogelijk om gelijkvloers te wonen. Vanuit de prachtige woonkamer kijk je aan drie kanten naar de tuin, die een uitstekende zonligging heeft.

Iets verder in de straat stopt de bus, die je onder andere naar Nijmegen CS brengt. Met de fiets zijn het centrum van Gendt en Haalderen binnen vijf minuten te bereiken. Hier vind je dagelijkse voorzieningen als een supermarkt, enkele winkels, horeca, basisonderwijs, kinderopvang en medische voorzieningen. Via Haalderen en Bemmelen is het nog geen vijf kilometer naar de A15, richting Arnhem en Nijmegen. Aan de oostkant van Gendt zijn de uitvalswegen richting Doornenburg, Pannerden, Zevenaar en Angeren/Huissen. De rivier de Waal vormt de zuidgrens van het Gendtse grondgebied en aan de noordkant stroomt de rivier de Linge door het prachtige landschap.

Indeling:

Begane grond:

Staat de auto geparkeerd, dan loop je via het pad in de tuin naar de overdekte entree. Niet alleen de tuin, maar ook de binnenzijde van de woning heeft een fraaie uitstraling. In de hal zie je stucwerk, een mooie tegelvloer en de bordestrap naar de eerste verdieping. Onder de trap is een bergkast en rechts van de voordeur is de moderne toiletruimte.

Aan de voorzijde is de woonkamer met lichtinval vanaf de oost-, zuid- en westkant. Een schuifpui geeft toegang tot het grote terras en de boogvormige ramen aan de voorzijde dragen bij aan de sfeer in de woonkamer. Verder zie je een inbouw houtkachel, een visgraat pvc-vloer met vloerverwarming en inbouwverlichting in het plafond.

De eetkeuken bevindt zich aan de achterzijde, met openslaande deuren naar het tweede terras. Ook in de keuken is gekozen voor een fraai kleurenpalet en mooie materialen, waaronder een trendy keukenopstelling met een groot eiland en een houtlook blad. Alle benodigde apparatuur is ingebouwd: een inductie kookplaat met afzuiging, een Quooker, vaatwasser, combi-oven, koelkast en een vriezer. Bij het eetgedeelte is een grote schuifdeurkast gemaakt, die veel praktische bergruimte biedt.

Gelijkvloers wonen is mogelijk dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond. De slaapkamer, met ramen aan twee zijden, is groot genoeg voor een tweepersoonsbed en een grote garderobekast. In de moderne badkamer is de ruimte ingedeeld met een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel, spiegelkast en een hoge wandradiator.

Eerste verdieping:

Vanaf de overloop en aansluitende ruimte zijn vier slaapkamers en een toiletruimte te bereiken.

Aan de voorzijde is een ruime slaapkamer met vaste kasten aan twee zijden en een balkon op het zonnige zuiden. De drie overige kamers zijn te gebruiken als kinderkamer, logeerkamer of werkkamer. Twee kamers zijn voorzien van een berging in de schuinde van het dak. Met het samenvoegen van de toiletruimte en naastgelegen ruimte, waar de HR-ketel hangt, kan er een tweede badkamer worden gerealiseerd.

Tuin:

Deze verrassend ruime, vrijstaande woning wordt omringd door een mooi aangelegde tuin. Er zijn twee grote terrassen, waarvan een op het westen, en hoge hagen zorgen voor privacy. Verder zie je een gazon in de tuin, mooie beplanting, een tuinhuis en een grote vijver met waterval.

Bijzonderheden:

- Dak-, spouwmuur- en vloerisolatie;
- 21 zonnepanelen (oost/westligging);
- Smaakvol verbouwde, instapklare woning;
- Gelijkvloers wonen dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- Vier slaapkamers en een toiletruimte (mogelijk badkamer) op de eerste verdieping;
- Vloerverwarming in keuken & woonkamer;
- Zonnige tuin (merendeels zuid en west);
- Bestemming: wonen (bron: omgevingsloket);
- Energielabel A.

Aanvaarding: in overleg





























































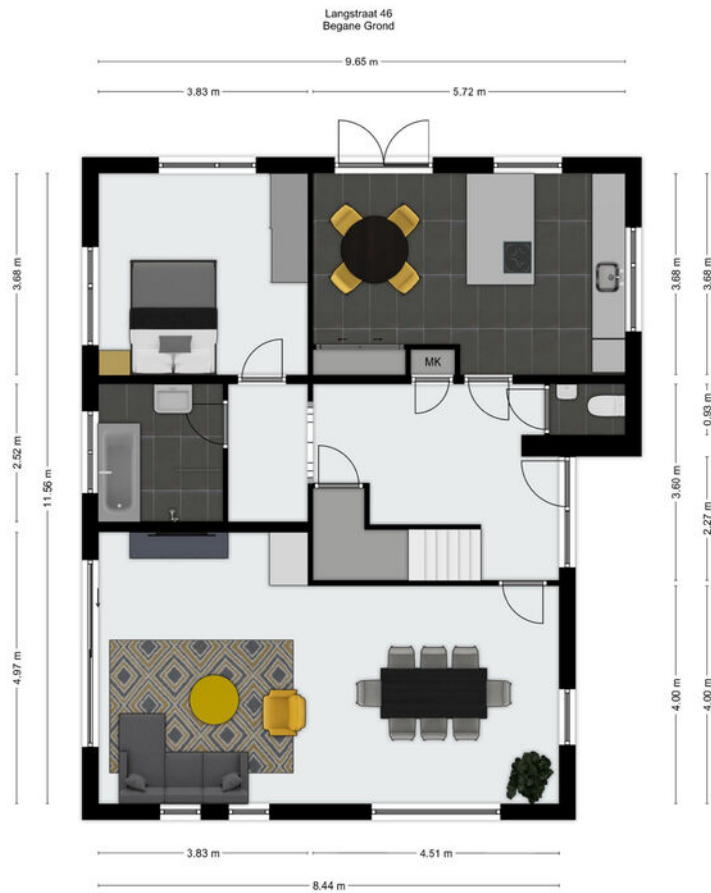








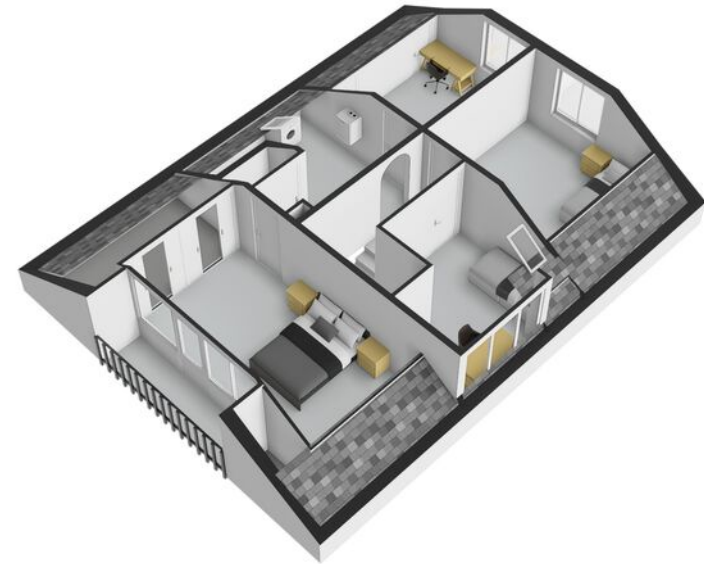
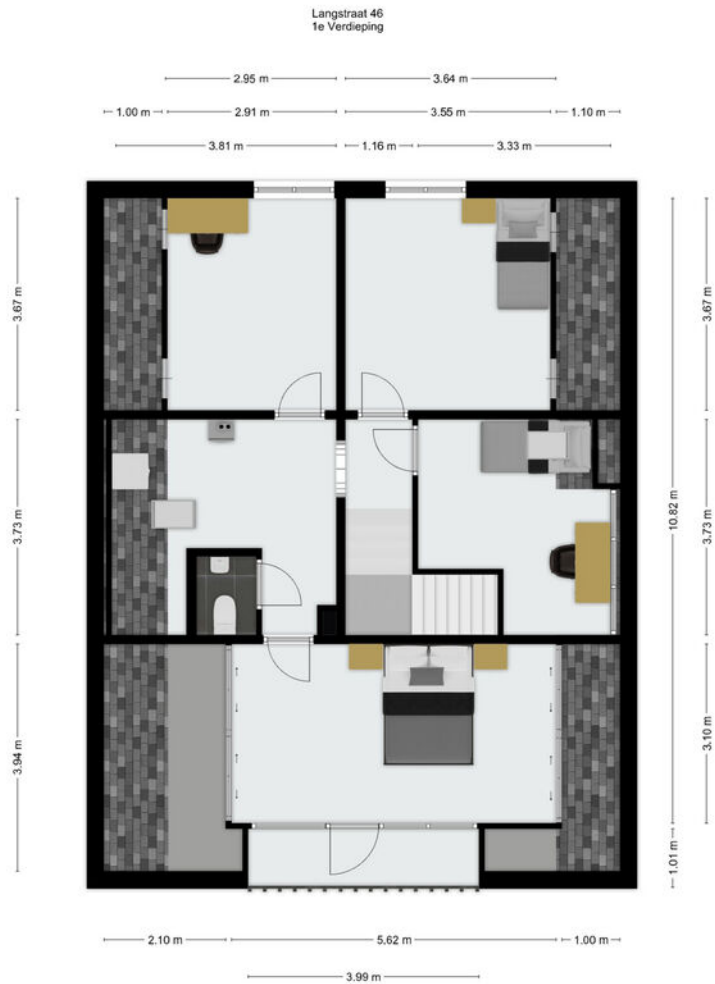
Plattegronden



Aan deze plattegronden kunnen
geen rechten worden
ontleend



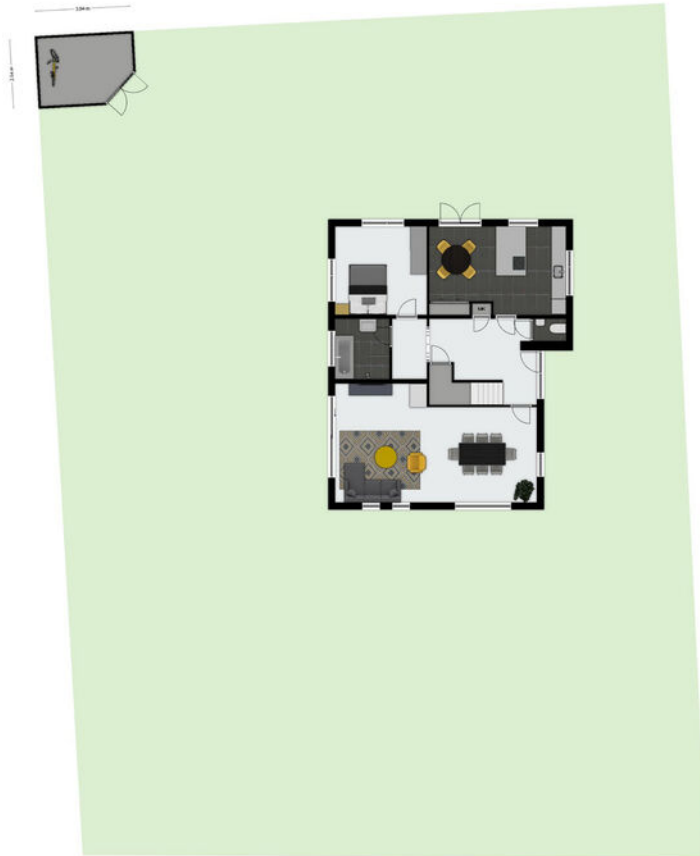
Plattegronden



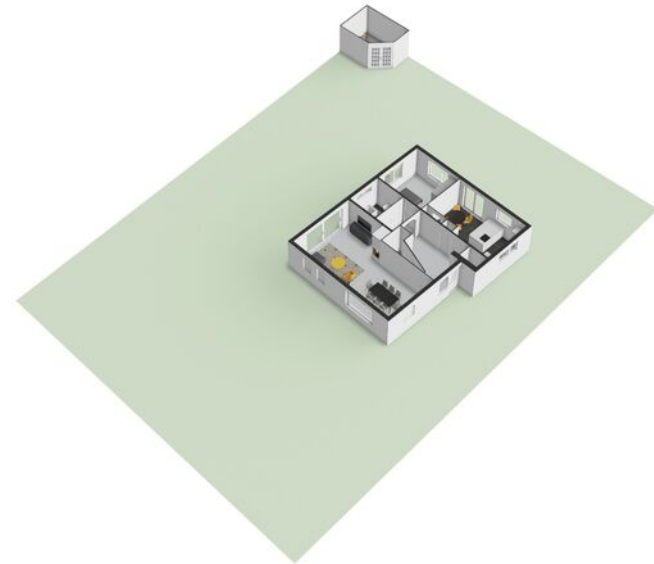
Aan deze plattegronden kunnen
geen rechten worden
ontleend

Plattegronden

Langstraat 46
Situatie



Aan deze plattegronden kunnen
geen rechten worden
ontleend




Kenmerken

Kadastrale kaart

Uw referentie: akte



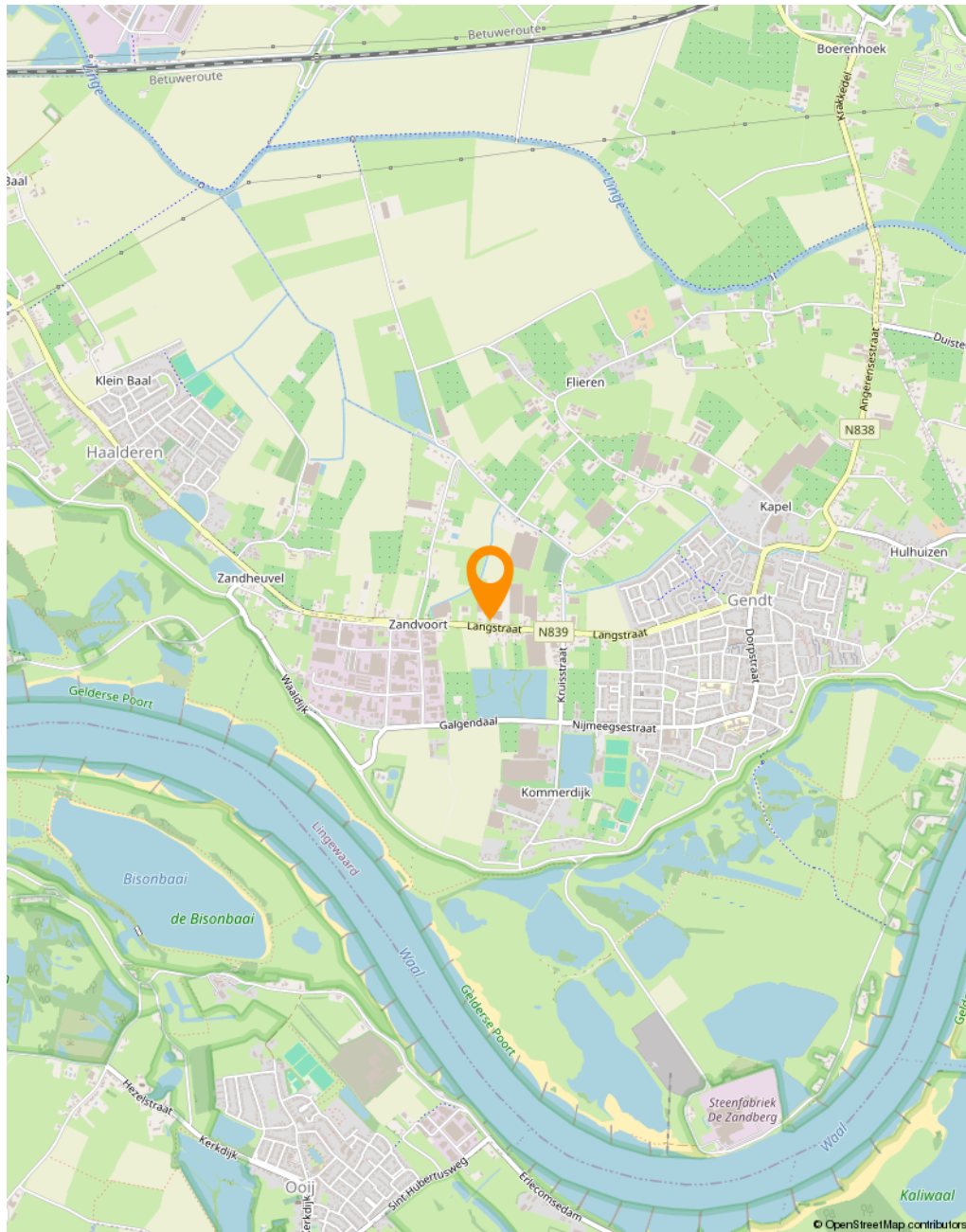
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente E	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 224	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 november 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

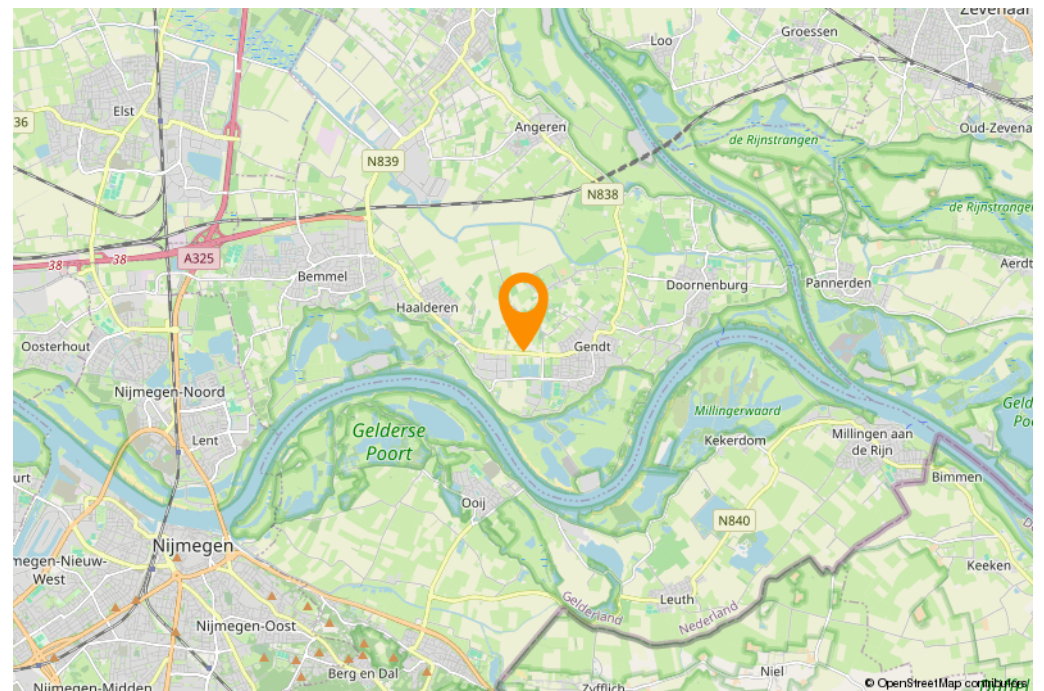
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Soort	Bestaande bouw
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	6
Inhoud woning	612 m ³
Perceel oppervlakte	910 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	180 m ²
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1983
Ligging	vrije ligging
Tuin	tuin rondom
Garage	geen garage
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

Locatie op de kaart



Langstraat 46 & omgeving



Belangrijke informatie behorende bij de verkoopinformatie



Plicht onderzoek koper

De eigenaar/verkoper van een onroerende zaak heeft een mededelingsplicht, het Burgerlijk Wetboek vermeld ook de onderzoekplicht van de koper! Dit betekent, dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoekplicht heeft m.n. 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 NVM-aankoopmakelaar).

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 de 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.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

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

De koopakte

Indien met betrekking tot deze woning onderhandelingen optreden, welke leiden tot het tot stand komen van een koopovereenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte van de NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en de "Vereniging eigen huis". Indien wenselijk kan in deze koopakte door de koper een voorbehoud worden opgenomen ter verkrijging van een hypothecaire geldlening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG), voor de periode van circa 5 weken na overeenkomst.

In ieder geval zal in de koopakte eveneens een waarborgsom (een borg te storten bij de notaris) of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs worden opgenomen, binnen circa 6 weken na overeenkomst.

Wij wijzen er met nadruk op dat verkoper bedingt dat zolang er nog geen door koper ondertekende koopakte is, verkoper niet verplicht is mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst en is hij vrij om aan een ander te verkopen.

Een huis kopen, wie kan u helpen bij het aankoopproces?

Aankoopmakelaar



Raadpleeg dé expert:
een NVM-aankoopmakelaar



W. www.funda.nl/makelaars

Notaris

Notariskantoor Van Schaik

Deken Dokter Mulderstraat 8b
6681 AB Bommel

T. 0481-461 226

E. info@notarisbommel.nl

W. www.notarisbommel.nl

Ten Berge notarissen

Berg en Dalseweg 9
6521 JA Nijmegen

T. 024-322 82 77

E. kantoor@tenbergenotar.nl

W. www.tenbergenotar.nl

Bouwkundige keuring

Teelker Bouwkundig Advies

Schijndelstraat 20
6844 GM Arnhem

T. 026-381 53 90

M. 06-28 70 34 19

E. info@teelker.nl

W. www.teelker.nl

Peters Bouwkundig Adviesbureau

Sprokkelveld 52
6596 DM Milsbeek

T. 0485-516 775

E. info@petersbouwadvies.nl

W. www.petersbouwadvies.nl

Hypotheek & Verzekeringen

Huijding Hypotheken & Financieel advies

Kerkenbos 10-32
6546 BA Nijmegen

T. 06-54 66 06 01

E. info@hhfa.nl

W. www.hhfa.nl

Van Heck Advies

Van Welderenstraat 106
6511 MT Nijmegen

T. 024-323 27 73

E. info@vanheckadvies.nl

W. www.vanheckadvies.nl

Financieel Fit Apeldoorn

Asselsestraat 63
7311 ED Apeldoorn

T. 055-3034924

E. apeldoorn@financieelfit.nl

W. www.financieelfit.nl/vestigingen/apeldoorn

Schaars Verzekeringen

van der Mondeweg 26
6685 BP Haalderen

T. 0481-465222

E. info@schaarsverzekeringen.nl

W. www.schaarsverzekeringen.nl



06 - 29 25 96 97

085 - 401 05 46

www.makelaarbroex.nl

info@makelaarbroex.nl



vastgoedcert
gecertificeerd

