



Poeldrik  
Bemmel **58**

MAKELAAR  
BROEX 

## Poeldrik 58 Bemmelen

Op maar liefst 368m<sup>2</sup> eigen grond staat deze fors uitgebouwde twee-onder-een kapwoning met een carport, oprit voor meerdere auto's en een fraaie tuin. Dankzij de uitbouw heeft deze woning een ruime woonkamer, stijlvolle eetkamer, bijkeuken en een zeer ruime keuken met een groot Falcon gasfornuis. Boven zijn vier goede slaapkamers en de badkamer met bad én inloopdouche heeft alle benodigde comfort.

De woning staat in een rustige, kindvriendelijke wijk vlakbij een speelveldje voor de kinderen. Aan de Dijkstraat stopt de bus naar Nijmegen CS en Arnhem CS en diverse sportverenigingen, basisscholen, kinderopvang en het Over Betuwe College zijn op loop-/fietsafstand. Ook het gezellige centrum van Bemmelen met vele winkels en restaurants is binnen handbereik. Met de auto is het maar 10 minuten naar Arnhem en Nijmegen en het RijnWaalpad zorgt voor een snelle fietsverbinding. Aan de zuidkant van Bemmelen liggen De Ward en de Bemmelse Waard; twee mooie natuurgebieden waar je heerlijk kunt wandelen.

Indeling:

Begane grond:

Aan de voorzijde is de overdekte entree van deze verrassend ruime woning. Links in de hal zie je de toiletruimte met fonteintje, de trap naar de eerste verdieping en een handige bergkast. Op de vloer liggen tegels en door de ramen in de woonkamerdeur heb je leuk uitzicht richting de keuken en tuin. De begane grond is niet alleen uitgebouwd maar ook opnieuw ingedeeld. Hierdoor heeft deze woning een ruime, speels ingedeelde woonkamer en een aparte eetkamer met lichtstraat. Aan de voorzijde is het gezellige zit-/tv-gedeelte en op de plek waar vroeger de keuken was, is nu een tweede zitgedeelte gemaakt. Achter de op maat gemaakte kastenwand met schuifdeuren is de lichte eetkamer met uitzicht naar de achtertuin. In de woon- en eetkamer ligt een houten vloer.

Vanuit de woonkamer en eetkamer is de L-vormige keuken te bereiken. De fraaie vloer met vloerverwarming, het patroonbehang en de op maat gemaakte keukenopstelling met eetbar zorgen voor een keuken met karakter en sfeer. Het merendeel van de apparatuur is ingebouwd: een groot Falcon gasfornuis met meerdere ovens, een afzuigkap, vaatwasser en een combi-oven/magnetron. De zwarte SMEG-koelkast wordt ter overname aangeboden.

Via de schuifdeur is de bijkeuken te bereiken, voorzien van een eigen entree. Er is een vaste kastenwand gemaakt en aan de linkerzijde is ruimte voor de wasapparatuur.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers, waarvan twee groot genoeg zijn om als tweepersoonskamer in te richten. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een wastafel en op alle kamers ligt, net als de overloop, een parketvloer in blokmotief.

De moderne badkamer is ingedeeld met een bad, inloopdouche, tweede toilet, wandradiator en een dubbel wastafelmeubel. Door het raam in de zijgevel valt veel licht naar binnen en boven de wastafels hangt een brede spiegel met verlichting. Onder de grote, grijze tegels ligt vloerverwarming.

### Tweede verdieping:

Er is een vaste trap naar de tweede verdieping die een nokhoogte van 2.42 meter heeft. De eerste ruimte is de overloop met bergruimte in de schuinten van het dak en de opstelling van de cv-ketel. Aansluitend is de vierde slaapkamer met een brede dakkapel, airconditioning en bergruimte in de schuinten van het dak.

### Exterieur:

De woning staat op twee percelen met een gezamenlijke oppervlakte van 368m<sup>2</sup>. Aan de voorzijde zie je een mooi aangelegde tuin met diverse hagen en siergrassen. Op de brede oprit en onder de carport is ruime parkeergelegenheid en links van de carport is een eigen achterom.

De brede achtertuin is ingedeeld met een groot terras, bestrating, kunstgras en diverse beplanting. Het overdekte terras heeft veel sfeer en in de berging is ruimte voor het tuin-/klusgereedschap. Verder is aan de linkerzijde een overkapping gebouwd waar onder andere de fietsen kunnen staan.

### Bijzonderheden:

- Hardhouten - en kunststofkozijnen, voorzien van isolerende beglazing;
- Het buitenschilderwerk is in 2020 gedaan;
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Nefit Trendline HRC30, 8 jaar oud);
- Vloerverwarming in de keuken en badkamer;
- Energielabel C
- De zonnepanelen (huur) hadden in 2021 een opbrengst van circa 3.100 kWh;

Aanvaarding: in overleg













































































# Plattegronden

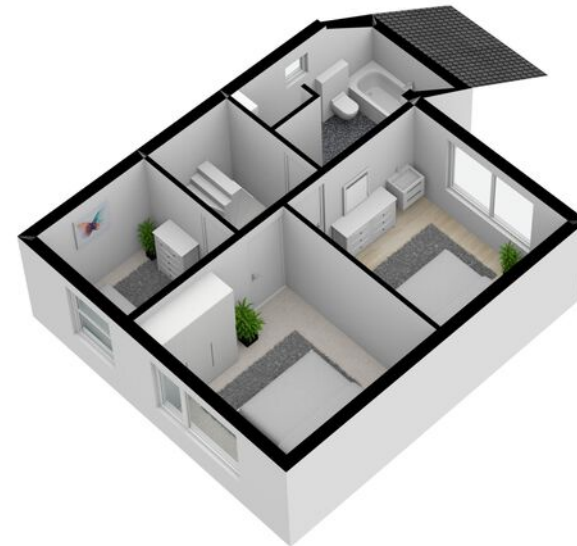
Poeldrik 58 - Bemmel  
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegronden

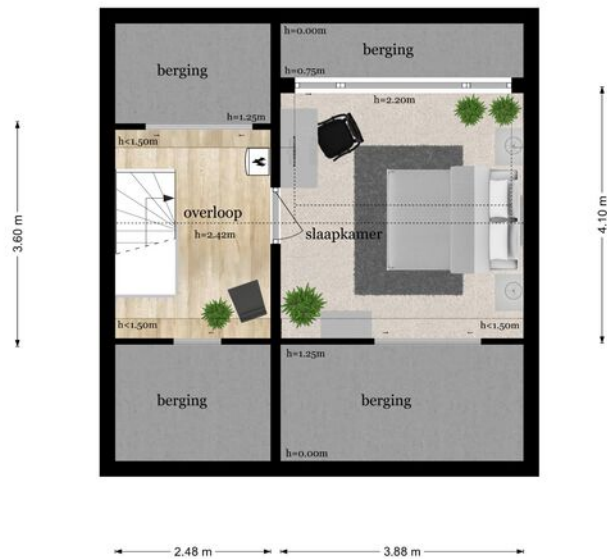
Poeldrik 58 - Bommel  
Eerste Verdieping



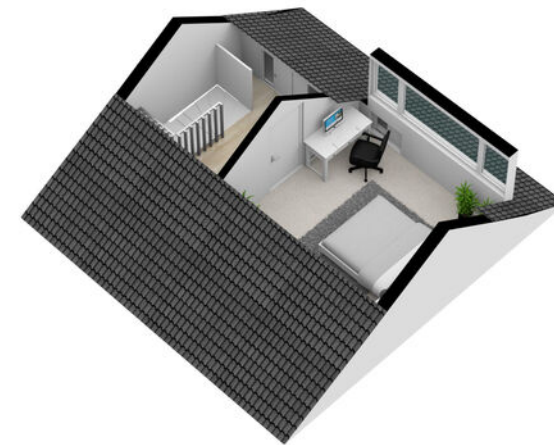
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegronden

Poeldrik 58 - Bemmell  
Tweede Verdieping

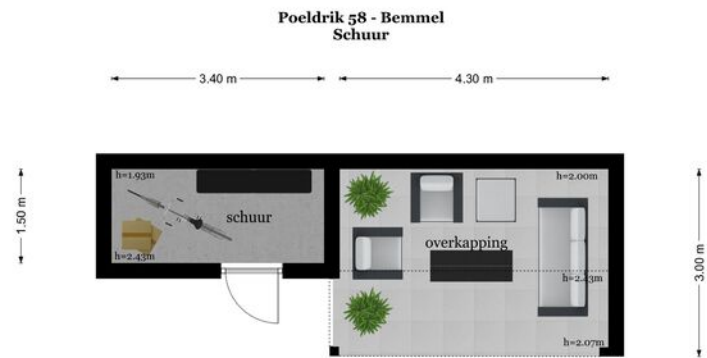


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl





# Plattegronden



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

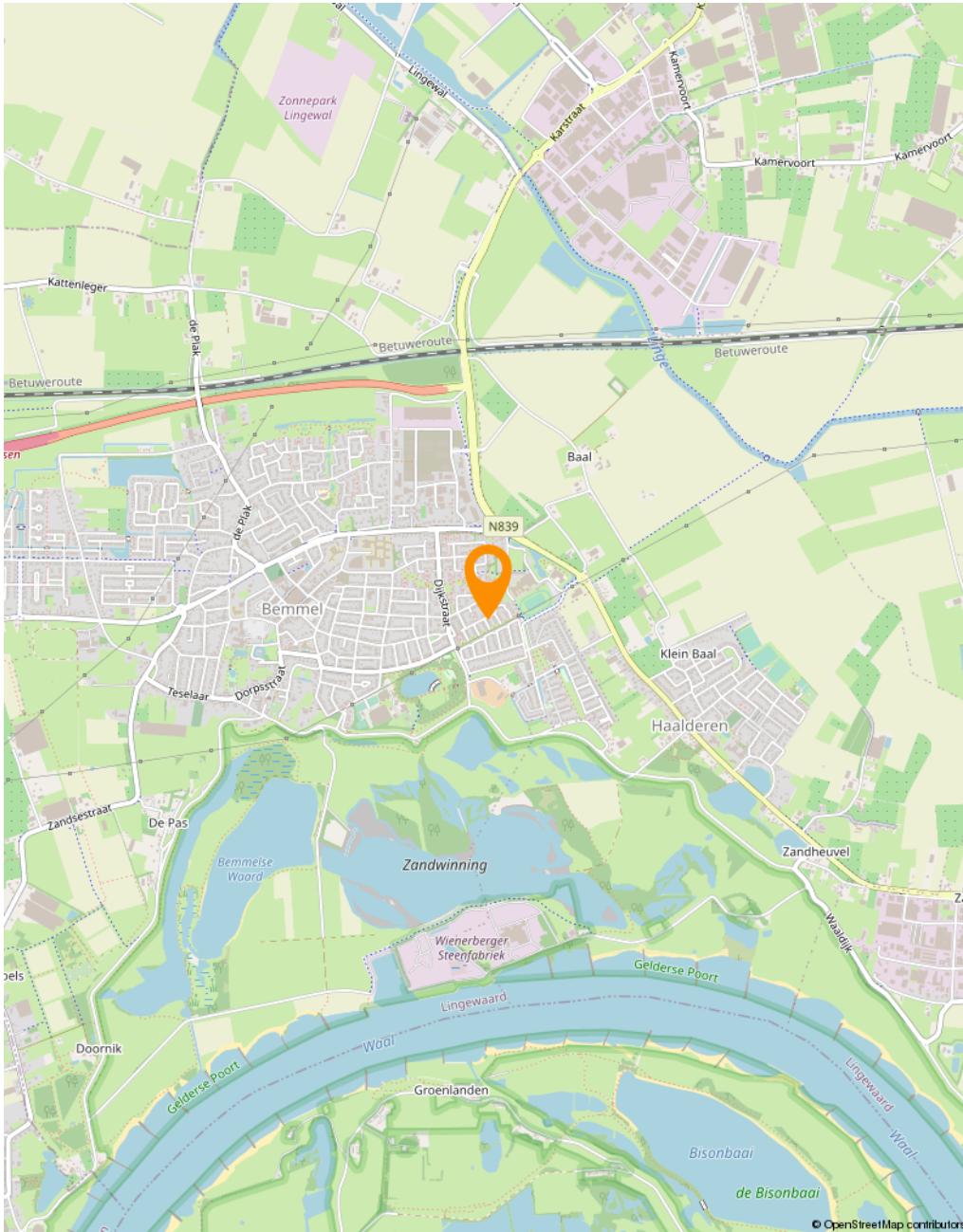


# Kenmerken

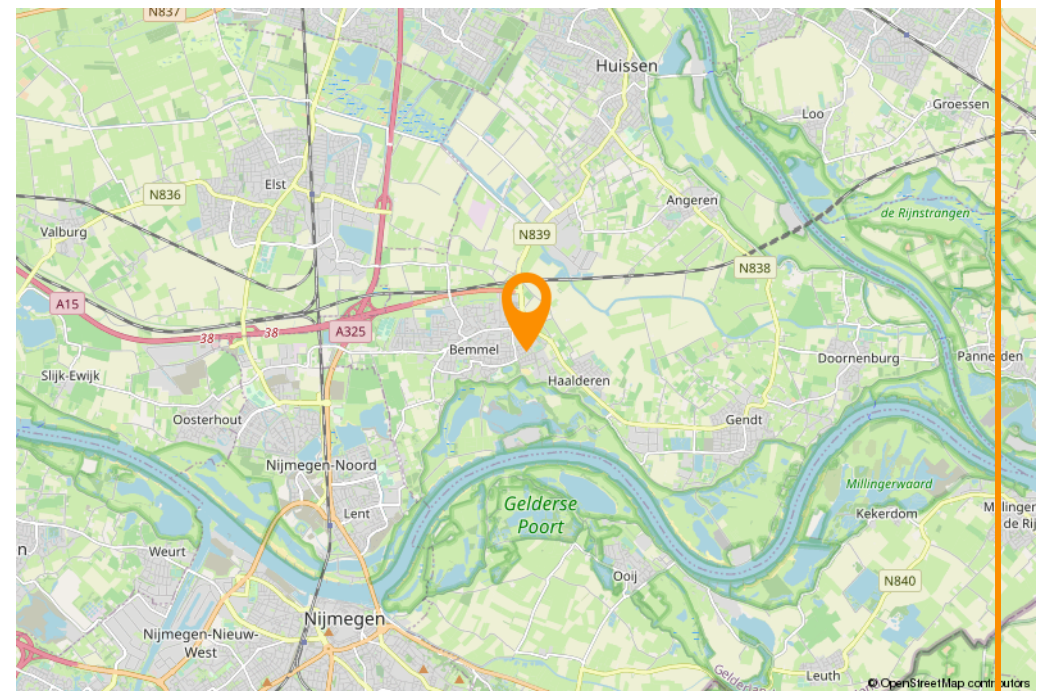


Soort	Bestaande bouw
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	6
Inhoud woning	561 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	368 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	159 m <sup>2</sup>
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1974
Ligging	in woonwijk
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	carport, parkeerplaats
Verwarming	cv-ketel 2019
Isolatie	dakisolatie

# Locatie op de kaart



Poeldrik 58 & 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](http://www.funda.nl/makelaars)

## Notaris

### Notariskantoor Van Schaik

Deken Dokter Mulderstraat 8b  
6681 AB Bommel

T. 0481-461 226

E. [info@notarisbommel.nl](mailto:info@notarisbommel.nl)

W. [www.notarisbommel.nl](http://www.notarisbommel.nl)

### Ten Berge notarissen

Berg en Dalseweg 9  
6521 JA Nijmegen

T. 024-322 82 77

E. [kantoor@tenbergenotar.nl](mailto:kantoor@tenbergenotar.nl)

W. [www.tenbergenotar.nl](http://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](mailto:info@teelker.nl)

W. [www.teelker.nl](http://www.teelker.nl)

### Peters Bouwkundig Adviesbureau

Sprokkelveld 52  
6596 DM Milsbeek

T. 0485-516 775

E. [info@petersbouwadvies.nl](mailto:info@petersbouwadvies.nl)

W. [www.petersbouwadvies.nl](http://www.petersbouwadvies.nl)

## Hypotheek & Verzekeringen

### Huiding Hypotheken & Financieel advies

Kerkenbos 10-32  
6546 BA Nijmegen

T. 06-54 66 06 01

E. [info@hhfa.nl](mailto:info@hhfa.nl)

W. [www.hhfa.nl](http://www.hhfa.nl)

### Van Heck Advies

Van Welderenstraat 106  
6511 MT Nijmegen

T. 024-323 27 73

E. [info@vanheckadvies.nl](mailto:info@vanheckadvies.nl)

W. [www.vanheckadvies.nl](http://www.vanheckadvies.nl)

### Financieel Fit Apeldoorn

Asselsestraat 63  
7311 ED Apeldoorn

T. 055-3034924

E. [apeldoorn@financieelfit.nl](mailto:apeldoorn@financieelfit.nl)

W. [www.financieelfit.nl/vestigingen/apeldoorn](http://www.financieelfit.nl/vestigingen/apeldoorn)

### Schaars Verzekeringen

van der Mondeweg 26  
6685 BP Haalderen

T. 0481-465222

E. [info@schaarsverzekeringen.nl](mailto:info@schaarsverzekeringen.nl)

W. [www.schaarsverzekeringen.nl](http://www.schaarsverzekeringen.nl)







06 - 29 25 96 97  
085 - 401 05 46

[www.makelaarbroex.nl](http://www.makelaarbroex.nl)  
[info@makelaarbroex.nl](mailto:info@makelaarbroex.nl)

