



Gildestraat
Gendt **109**

MAKELAAR
BROEX 

Gildestraat 109 Gendt

Deze goed onderhouden twee-onder-een kapwoning is op alle punten een winnaar. Aan de voorzijde kijk je de straat in, de achtertuin grenst aan een groenstrook en in dit deel van de straat is geen doorgaand autoverkeer. In het verlengde van de garage is een bijkeuken en er zijn in totaal vier slaapkamers, waarvan een op de tweede verdieping. Op diverse punten is de woning in de afgelopen jaren verbeterd; denk hierbij aan een nieuw aangelegde voor- en achtertuin, de bouw van een houten veranda met berging, het buitenschilderwerk en de plaatsing van zonnepanelen. Het is fijn wonen in deze kindvriendelijke wijk, genaamd 'Lootakkers'. Na een korte wandeling sta je in het centrum met twee supermarkten, diverse winkels en restaurants. Gendt heeft diverse medische- en sportvoorzieningen, kinderopvang, basisschool en een goede busverbinding met Nijmegen CS en Arnhem CS. Aan de zuidkant van het dorp stroomt de Waal en ligt natuurgebied 'Gentsche Waard'.

Indeling:

Begane grond:

De mooie, verzorgde buitenzijde van deze woning maakt je nieuwsgierig. Loop naar de overdekte entree, die toegang geeft tot de hal. Hier zie je een mooie parketvloer, paneeldeuren met zwarte deurgrepen en de trap naar de eerste verdieping. Aan de linkerkzijde zijn de cv-ruimte, meterkast en is een nis die als garderobe gebruikt kan worden. De toiletruimte heeft lichte tegels op de wanden, een fonteintje en een parketvloer. In de tuingerichte woonkamer zie je een mooie verdeling tussen het zit- en eetgedeelte. Door de grote ramen valt veel licht naar binnen en de muren zijn, net als het plafond, gestuct. Het eetgedeelte staat in verbinding met de keuken, voorzien van een luxe matzwarte hoekopstelling (2019) met een houtlook aanrechtblad en achterwand bij het kookgedeelte. Alle benodigde apparatuur (Siemens/Neff) is ingebouwd: een keramische kookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en een 1.80 meter hoge koelkast. Tegen een andere muur zijn grote servieskasten met glazen planken, rookglas deuren en inbouwverlichting gemaakt. Tevens zijn de wanden gedeeltelijk met hout afgewerkt en de rest met melkwit-glasplaat. Vanuit de woonkamer is de bijkeuken te bereiken, die in verbinding staat met de garage. In de bijkeuken zijn een deur naar de tuin en een tweede keukenblok met gootsteen. In de garage, die als berging in gebruik is, zijn vele vaste kasten gemaakt en staat een keukenblok met koud/warm water en een inbouwvriezer. Rechts van de garage zijn een fietsenstalling en carport gebouwd. De fietsenstalling fungeert bovendien als doorgang van de carport naar de achtertuin.

Eerste verdieping:

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer te bereiken. De moderne badkamer is ingedeeld met een inloopdouche, tweede toilet, handdoekenradiator, fonteintje en een spiegelkast. Het raam en de grote tegels maken de badkamer heel licht en ruimtelijk.

Aan de achterzijde zijn twee slaapkamers, die als ouderslaapkamer en werk-/kleedkamer in gebruik zijn. De derde slaapkamer is een ruime kinderkamer die, net als de overloop en andere slaapkamers, een mooie vinylvloer met laminaat-look heeft. Alle ramen op de eerste verdieping zijn voorzien van rolluiken en insectenhorren van Luxaflex.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping is ingedeeld met een overloop, diverse bergingen en een vierde slaapkamer. De ruime slaapkamer heeft een groot dakraam aan de achterzijde en op de overloop staat een keukenblok met een gootsteen, boiler en ruimte voor de wasapparatuur. Ook in de nok van de woning is een berging, te bereiken via een vlizotrap.

Exterieur:

De voortuin en oprit zijn geheel betegeld met mooie klinkers, die de woning karakter geven. Bij het keukenraam is de tuin aangeplant met een mooie boom en een beukenhaag. Op de brede oprit en onder de carport is parkeergelegenheid voor drie auto's.

Vanuit de bijkuchen is de ruime tuin te bereiken, gesitueerd op het oosten. De tuin is ingedeeld met een groot terras, mooie veranda (2021), gras en gevarieerde beplanting. In de berging naast de veranda is ruimte voor het tuingereedschap en de kussens van de loungeset. De veranda is voorzien van ledverlichting en er zijn meerdere stopcontacten gemaakt. De achtertuin is, net als de voortuin, in 2020 opnieuw aangelegd. Een volautomatische sproei-installatie met druppelsysteem zorgt ervoor dat de tuin in topconditie blijft.

Bijzonderheden:

- De woning heeft dak-, spouwmuur- en vloerisolatie;
- Houten kozijnen, voorzien van isolerende beglazing (begane grond) en enkel glas (bovenverdieping). De ramen boven zijn voorzien van rolluiken en insectenhorren van Luxaflex;
- Het zijraam op de tweede verdieping is voorzien van een rolluik en het dakraam heeft buitenzonwering, een verduisteringsrollo en een rolhor;
- Het raam in de keuken is voorzien van een rolluik;
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Bosch HRC30, 2006);
- De Panasonic zonnepanelen (12 stuks van 390 Wp) zijn geplaatst in 2019 en hadden in 2021 een opbrengst van ca. 3900 kWh;
- In 2021 is de meterkast (elektra) uitgebreid met aardlek en extra groepen t.b.v. de keuken en zonnepanelen;
- De voor- en achtertuin zijn in 2020 opnieuw aangelegd;
- Het buitenschilderwerk is in 2022 gedaan;
- De woning is in 1995 uitgebouwd, de carport is in 1996 gebouwd en de veranda met berging in 2021;
- Energielabel B, geldig t/m 11-08-2032.



































































Plattegronden

Gildestraat 109 - Gendt
Begane Grond



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



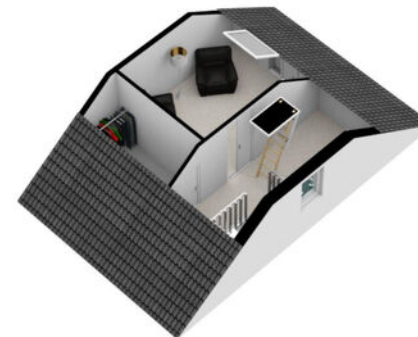
Plattegronden



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



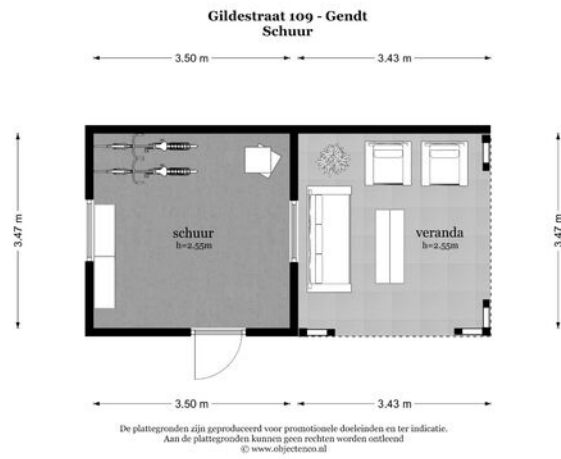
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



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

Huiding 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

