



Waterwolf  
Bemmel **14**

## Waterwolf 14 Bemmell

Onder architectuur van Jo Crepain is in 2003 deze ruime villa gerealiseerd op een mooi perceel van 1.172m<sup>2</sup> eigen grond. De villa heeft vier slaapkamers, twee badkamers, een woonkamer met gashaard en een gezellige eetkeuken met bijkeuken. Door de grote ramen valt veel daglicht naar binnen en je geniet als bewoner optimaal van de zuidligging van de tuin. Er is parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein en zowel van binnen als buiten is de afwerking van hoog niveau.

Wonen in Bemmell betekent dat steden als Arnhem en Nijmegen binnen 20 minuten met de auto te bereiken zijn. De villa staat in de wijk Essenpas aan de oostzijde van Bemmell, vlakbij het bijzondere uiterwaarden- en rivierenlandschap van de Bemmelse Waard. Het dorp heeft een karakteristieke kern met diverse winkels, er zijn diverse sportverenigingen en scholen op basis- en middelbaar niveau.

Indeling:

Begane grond:

Via de oprit loop je naar de entree van deze moderne villa. Dankzij de ramen is de hal een lichte ruimte en heb je een mooi doorkijkje naar de tuin. Vanuit de hal zijn de woonkamer, keuken, meterkast en de toiletruimte met fonteintje te bereiken. De leistenen vloer met vloerverwarming ligt op nagenoeg de hele begane grond. Vanaf de oprit is de in spouw gebouwde, geïsoleerde (fietsen)berging met lichtkoepel, grote vaste kast, plavuizenvloer, verwarming en gootsteen met koud/warm water te bereiken, de (fietsen)berging is tevens bereikbaar vanuit de woonkamer. De woonkamer is een royale leefruimte met grote ramen en twee schuifpuien naar de tuin. Tussen het zit- en het eetgedeelte is de schouw met gashaard en de woonkamer is in te delen met een grote zithoek, een lange eettafel en bijvoorbeeld een aparte speelplek voor de kinderen. Aan de andere zijde van de hal is de deur naar de keuken waar de brede schuifpui zorgt voor een goede verbinding met de tuin. De Siematic hoekopstelling met kookeiland is voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur: een keramische kookplaat met afzuigkap, een koffiemachine, oven, combimagnetron, vaatwasser, koelkast en een vriezer. Naast de keuken is de praktische bijkeuken met twee vaste kasten en de aansluitingen voor het witgoed.

Eerste verdieping:

Vanaf de meer dan 12 meter lange overloop zijn vier slaapkamers te bereiken. De stijlvolle bamboe vloer ligt niet alleen op de overloop maar ook in de slaapkamers op de eerste verdieping. De rechthoekige ramen zijn een mooi detail, bedacht door architect Jo Crepain.

Aan de achterzijde is de masterbedroom met een 5,30 meter brede kastenwand en een hoog plafond. Deze slaapkamer heeft een eigen badkamer voorzien van een hoekbad met whirlpool, inloopdouche, een toilet en een wastafelmeubel met twee wastafels.

De drie andere slaapkamers hebben elk een trap naar een eigen entresol waardoor slapen en werken/studeren gescheiden kunnen worden. De tweede badkamer is bereikbaar vanaf de overloop en ingedeeld met een douche, handdoekenradiator en een wastafelmeubel. Links van de badkamer is de separate toiletruimte met fonteintje.

Tweede verdieping:

In de nok van deze ruime villa zijn drie entresols, te bereiken vanuit de slaapkamers. De entresols zijn leuke kamers om te slapen, muziek te maken of te studeren. Een van de entresols heeft een deur naar de zolderruimte met dakraam; hiermee zijn alle ruimtes in deze villa optimaal benut.

Exterieur:

De villa staat op een ruim perceel van 1.172m<sup>2</sup> eigen grond en biedt veel privacy dankzij de hoge hagen. Op de diepe oprit is parkeergelegenheid voor meerdere auto's en de tuin is omheind, ideaal voor dieren en kleine kinderen. De tuin biedt volop zon-mogelijkheden en is ingedeeld met een groot terras, vijver, gazon, een tweede terras met pergola en diverse beplanting. In de hoek van de tuin staat een houten berging voor tuingereedschap.

Bijzonderheden:

- uitstekend geïsoleerde villa met energielabel A;
- aluminium kozijnen met draai-/kiepramen en HR-glas;
- verwarming en warm water via een HR-ketel (Nefit Trendline II HRC30 CW5, bouwjaar 2017);
- begane grondvloer voorzien van leisteen en vloerverwarming;
- verdiepingsvloer voorzien van een houten vloer (bamboe);
- prachtige, goed onderhouden tuin met veel privacy en voorzien van een waterpuls met 6 aftappingsen
- aan weerszijde woning twee buitenkranen
- 2 zonneschermen van 7,5 x 3 meter, 2020
- 3 vliegenhorren beneden en 5 inzethorren boven, 2019
- drie airco's op de slaapkamers
- alle trappen van hardhout
- tuinhuis 5x3 meter met elektra
- keukenraam en gehele bovenverdieping rolluiken, elektrisch bediend

Aanvaarding: in overleg.









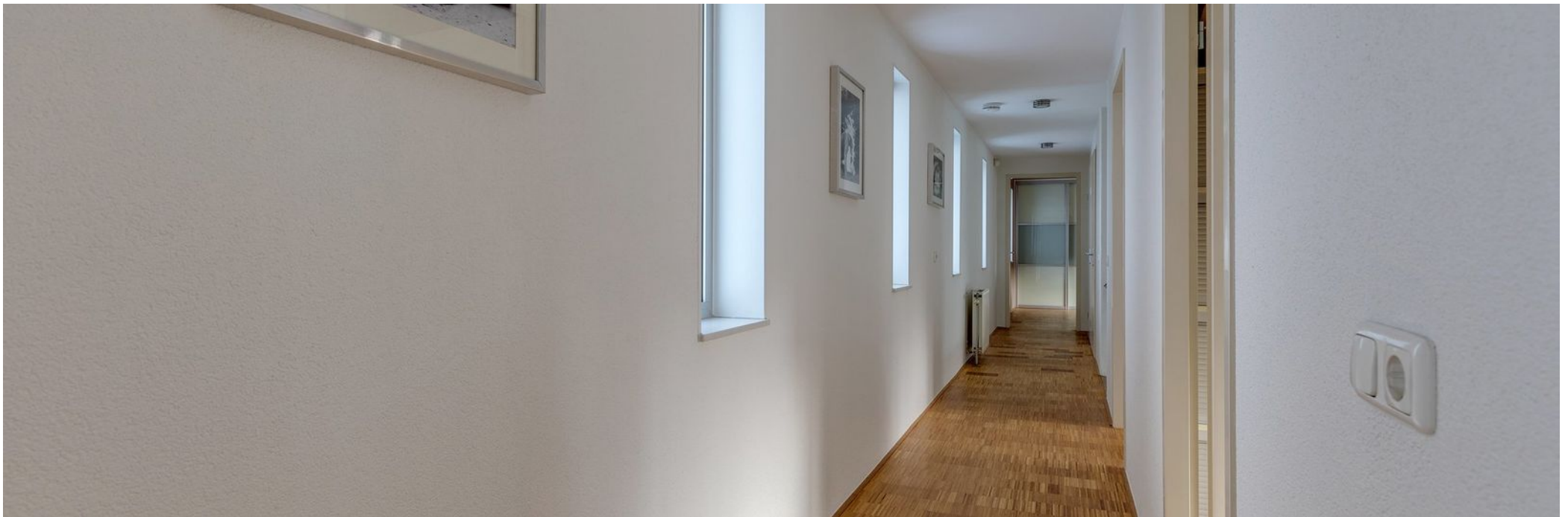
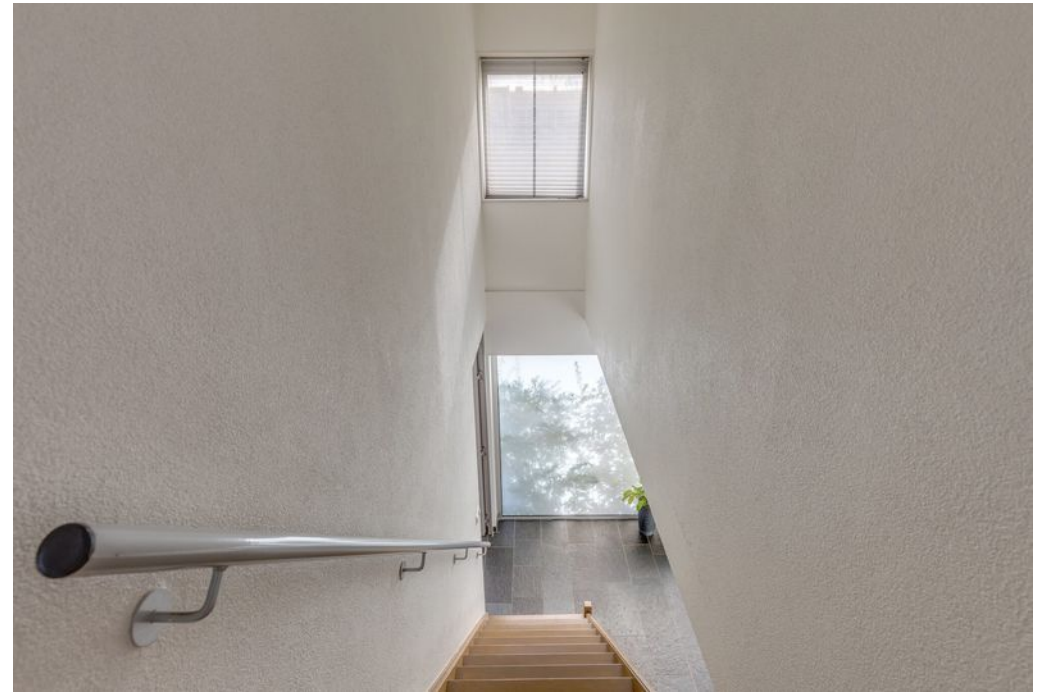


















The future  
belongs to those  
who believe  
in the beauty  
of their dreams















































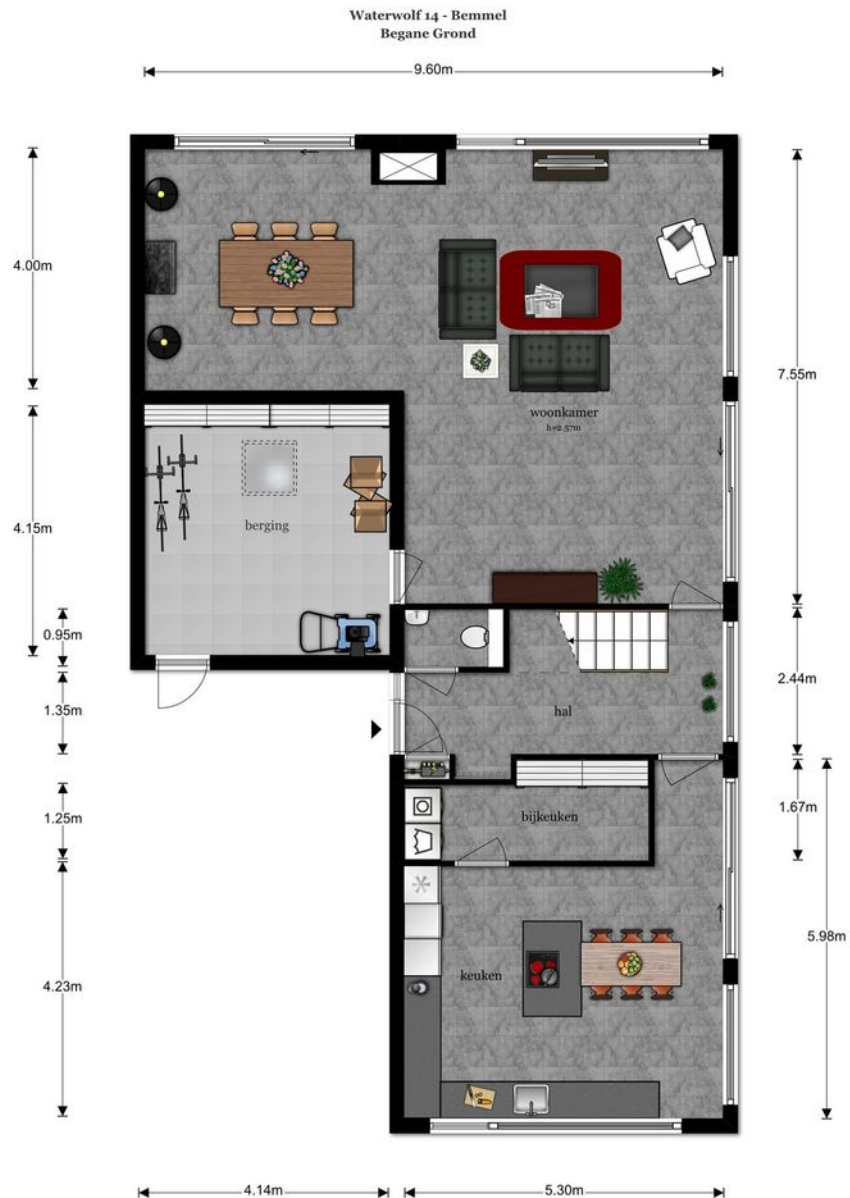








# Plattegronden

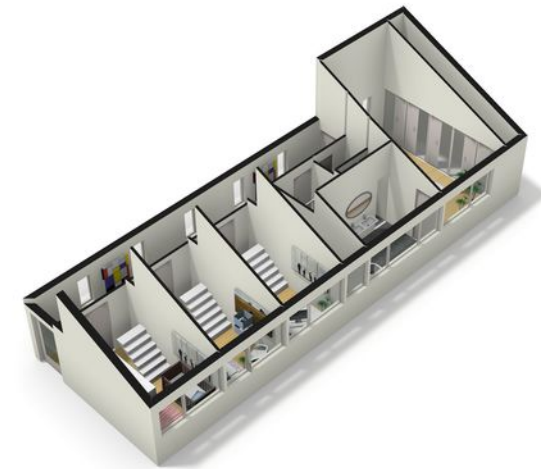
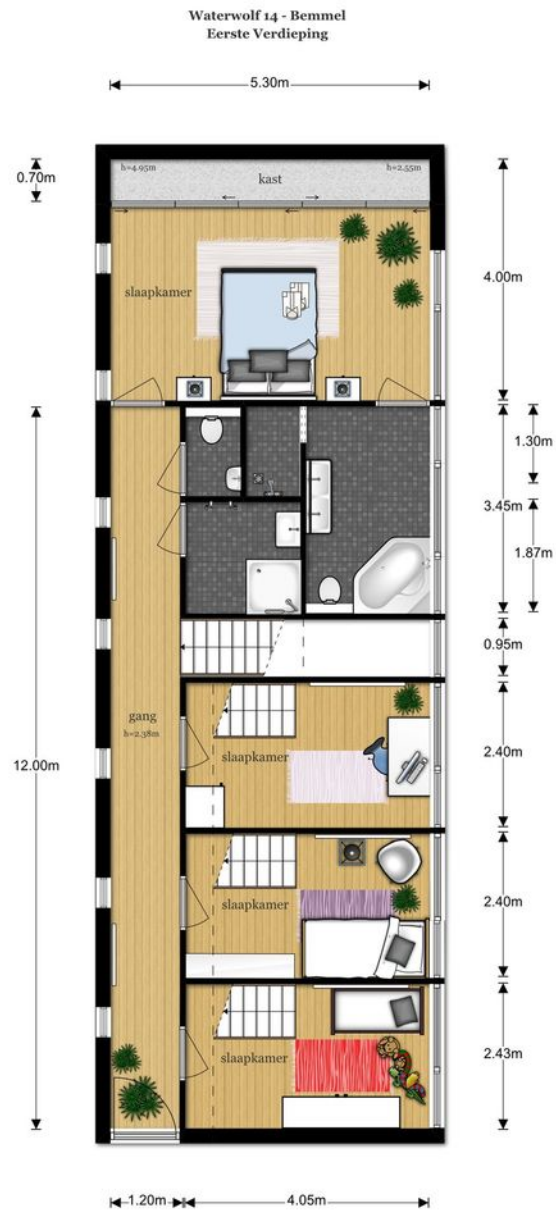


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objecten.nl



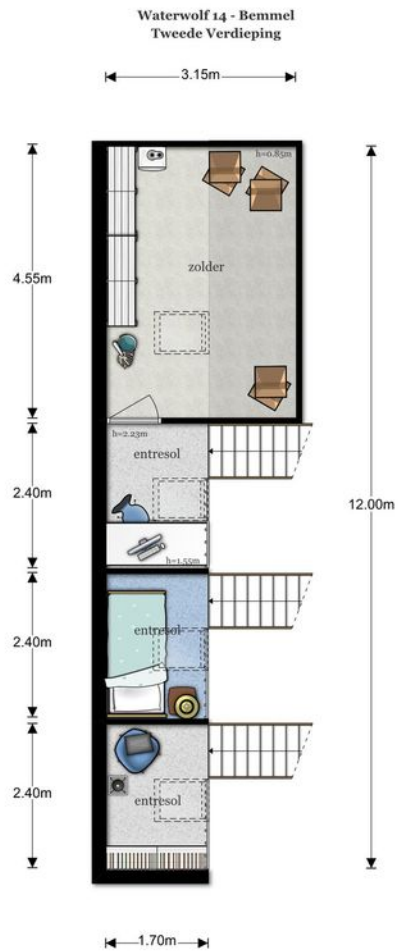


# Plattegronden



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

# Plattegronden



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



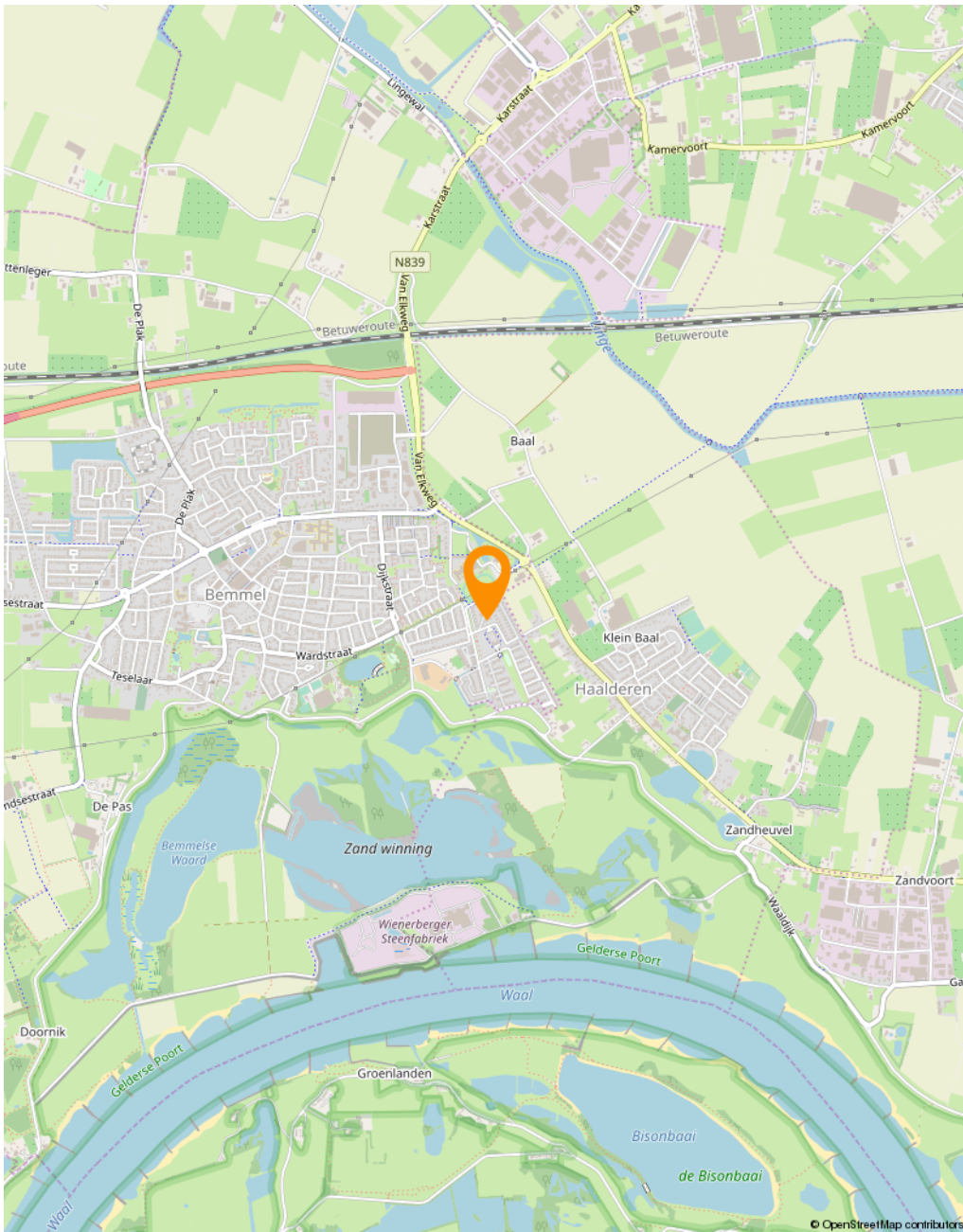
# Kenmerken

Soort	Bestaande bouw
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	6
Inhoud woning	830 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	1172 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	209 m <sup>2</sup>
Soort woning	villa
Bouwjaar	2003
Ligging	in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin, tuin rondom
Garage	garage mogelijk
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	-

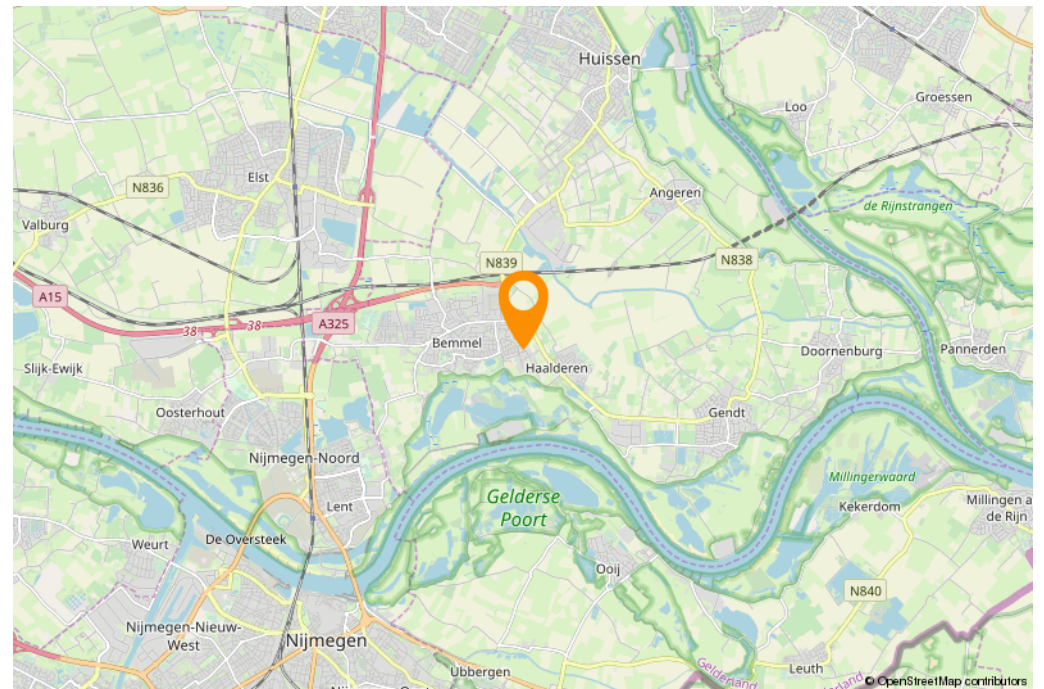


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Bemmel	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	
	Voorlopige kadastrale grens	F	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	2544
	Bebouwing		
	Overige topografie		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 januari 2020 De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	

# Locatie op de kaart



Waterwolf 14 & 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)

### Digitale Tussenpersoon

Kerkenbos 10 - 32  
6546 BA Nijmegen

T. 024-845 20 84

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

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

### 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)



vastgoedcert  
gecertificeerd

