



Poeldrik
Bemmel

56

MAKELAAR
BROEX



Poeldrik 56 Bemmell

Ruim wonen, werken vanuit huis, een oprit voor twee auto's, een mooi aangelegde tuin met een uitstekende zonligging en een fantastische sfeer zijn enkele kenmerken van deze fantastische tweekapper in Bemmell. Ook zijn er diverse isolatiemaatregelen getroffen en er liggen maar liefst 23 zonnepanelen op het dak. Het resultaat is een instapklare woning met vier slaapkamers, een grote werkkamer op de begane grond, luxe keuken en het gunstige energielabel B.

De woning staat in een rustige, kindvriendelijke wijk in de nabijheid van 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 Bemmell met 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 Bemmell liggen De Ward en de Bemmelse Waard; twee mooie natuurgebieden waar je heerlijk kunt wandelen.

Indeling:

Begane grond:

Parkeer je auto op de dubbele oprit en loop naar de overdekte entree van deze zeer ruime woning. De mooie hal met trapopgang staat in verbinding met de woonkamer en de kleurrijke toiletruimte, ingedeeld met een wandcloset en fonteintje. Aan de linkerkant, richting de keuken, zie je een zwart stalraam.

Zodra je in de woonkamer staat, ben je overtuigd. Dit is een huis met sfeer, ruime en fraaie lichtinval. De parketvloer toont karakter en de kleuren op de muren passen goed in het geheel. Aan de voorzijde is het meer dan 6.70 meter brede zitgedeelte, vlak naast de mooie houtkachel. Het eetgedeelte grenst aan de dichte keuken en de openslaande deuren naar het overdekte terras. Mooi detail zijn de glas in lood ramen bij de brede pui.

In de dichte keuken staat een in 2018 geplaatste U-opstelling met een natuurstenen blad en massief houten fronten. Dit is een keuken met stijl en een hoge kwaliteit, waar alle benodigde apparatuur is ingebouwd: een grote inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, Quooker, stoomoven en een combimagnetron.

Wat voorheen de garage was, is verbouwd tot ruime werkkamer. Deze ruimte heeft een groot raam aan de voorzijde en openslaande deuren naar de achtertuin. Het plafond is voorzien van inbouwverlichting en op de vloer ligt laminaat, dat qua kleur goed past bij het schilderwerk. Aan de werkkamer grenst een inpandig te bereiken, 7.40 meter diepe (fietsen)berging.

Eerste verdieping:

Dankzij het grote zijraam is de overloop heerlijk licht en ruimtelijk. Er ligt, net als in de slaapkamers, vinyl en ook bevindt zich hier de vaste trap naar de tweede verdieping.

Er zijn drie slaapkamers op de eerste verdieping, waarvan twee als tweepersoonskamer ingericht kunnen worden. De derde slaapkamer is een prima kinderkamer, werk-/studeerruimte of hobbyruimte. De badkamer is optimaal ingedeeld met een hoekbad, ruime douche, wandcloset en een wastafel.

Tweede verdieping:

Er is een vaste trap naar de tweede verdieping, waar nog twee ruimtes zijn. Als eerste is er de ruime overloop met een apart wasgedeelte, bij het dakraam en de HR-ketel. Aansluitend is de vierde slaapkamer met twee dakramen, een airco-unit en een berging in de schuine van het dak.

Tuin:

Dit fantastische huis heeft een mooi aangelegde voor- en achtertuin, waarbij de achtertuin op het zuidwesten gesitueerd is. Opvallend is de breedte van de tuin, die fraai is ingedeeld met een groot terras en gevarieerde beplanting. In de hoek van de tuin staat een dierenverblijf met buitenren en aan de andere zijde valt je oog op het prachtige insectenhotel. Aan de linkerzijde is een poort naar het naastgelegen voetpad. De brede voortuin met oprit voor twee auto's maakt het plaatje meer dan compleet...

Bijzonderheden:

- De spouwmuren zijn in 2013 geïsoleerd met Supafil met een RD waarde van 1.76 m2 K/W. Daarna is het voegwerk vernieuwd;
- Het schuine dak is in 2019 geïsoleerd en de platte daken zijn in 2009-2011 geïsoleerd;
- Houten kozijnen (begane grond en badkamer), kunststof kozijnen (overig) en een kunststof voordeur, merendeels voorzien van dubbel (deels HR+) glas;
- De vloer zijn de werkkamer en aangebouwde berging zijn geïsoleerd;
- Verwarming via een HR-ketel (Remeha Tzerra CW5, augustus 2023) en een Fujitsu Mono split inverter (2010);
- 20 zonnepanelen van 160 Wp (2015) en 3 panelen van 370 Wp (2022);
- Vernieuwde meterkast (2018) met 12 groepen en een 3 fasen aansluiting t.b.v. inductiekoken en de laadpaal;
- De tuin is in 2021 aangelegd door Kanters Hoveniers;
- Energielabel B.























































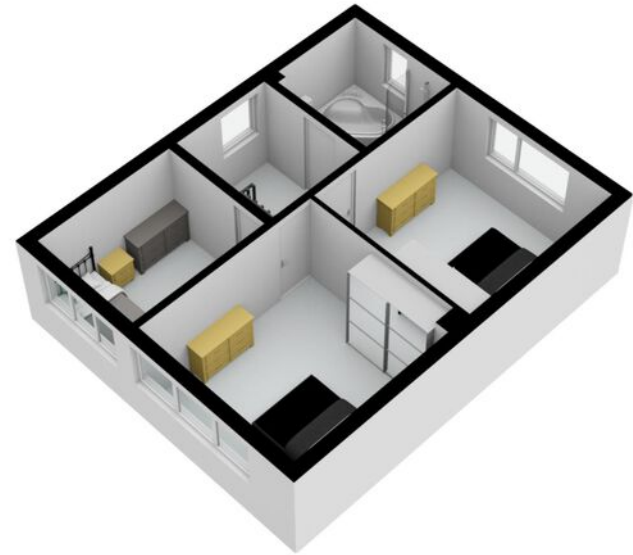
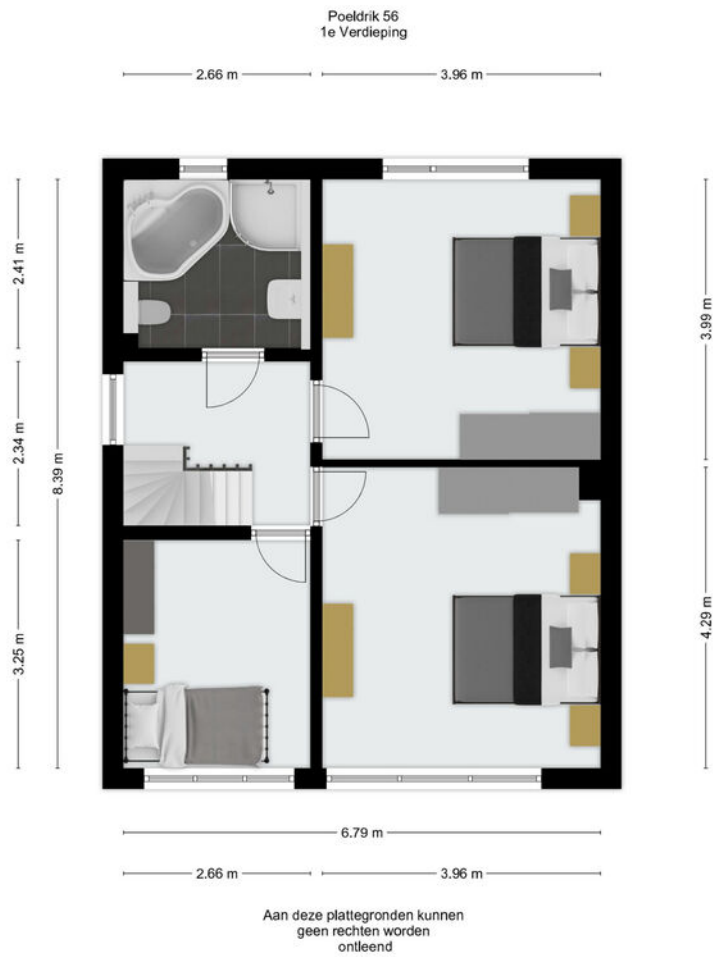
Plattegronden



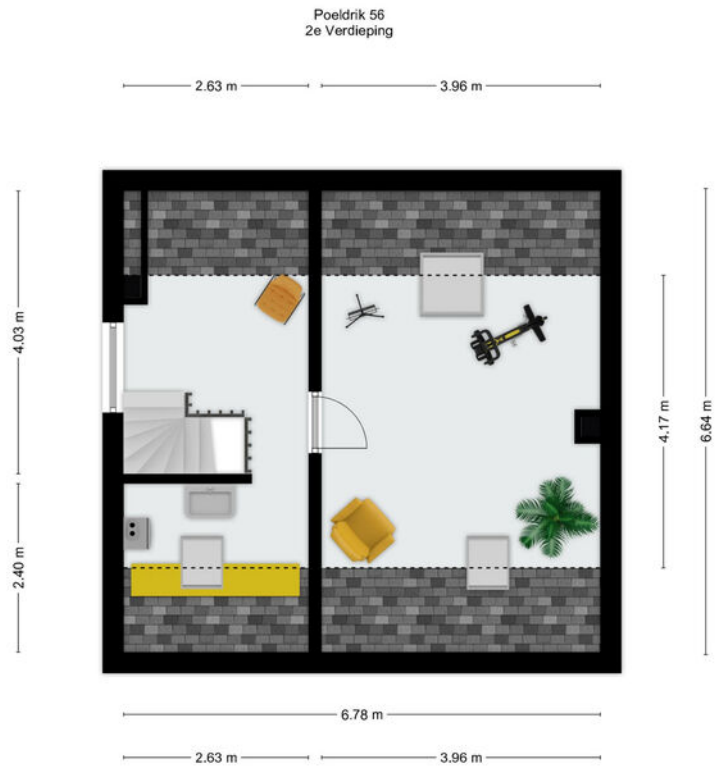
Aan deze plattegronden kunnen
geen rechten worden
ontleend



Plattegronden



Plattegronden



Aan deze plattegronden kunnen
geen rechten worden
onleend



Plattegronden



Kenmerken



Soort

Type woning

Aantal kamers

Inhoud woning

Perceel oppervlakte

Gebruiksoppervlakte woonfunctie

Soort woning

Bouwjaar

Ligging

Tuin

Garage

Verwarming

Isolatie

Bestaande bouw

2-onder-1-kapwoning

6

626 m³

320 m²

169 m²

2-onder-1-kap woning

1974

in woonwijk

achtertuin, voortuin

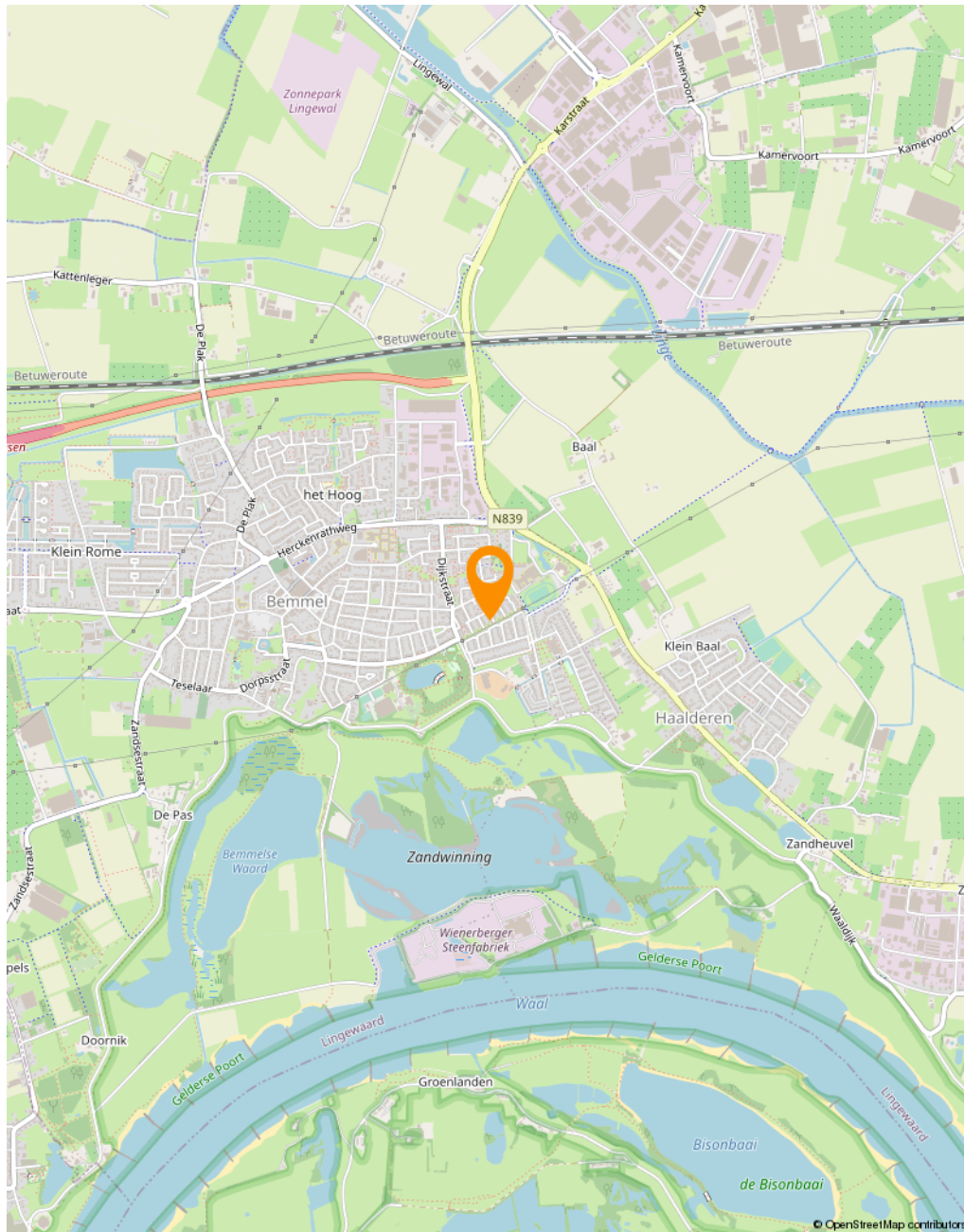
carport, geen garage

c.v.-ketel

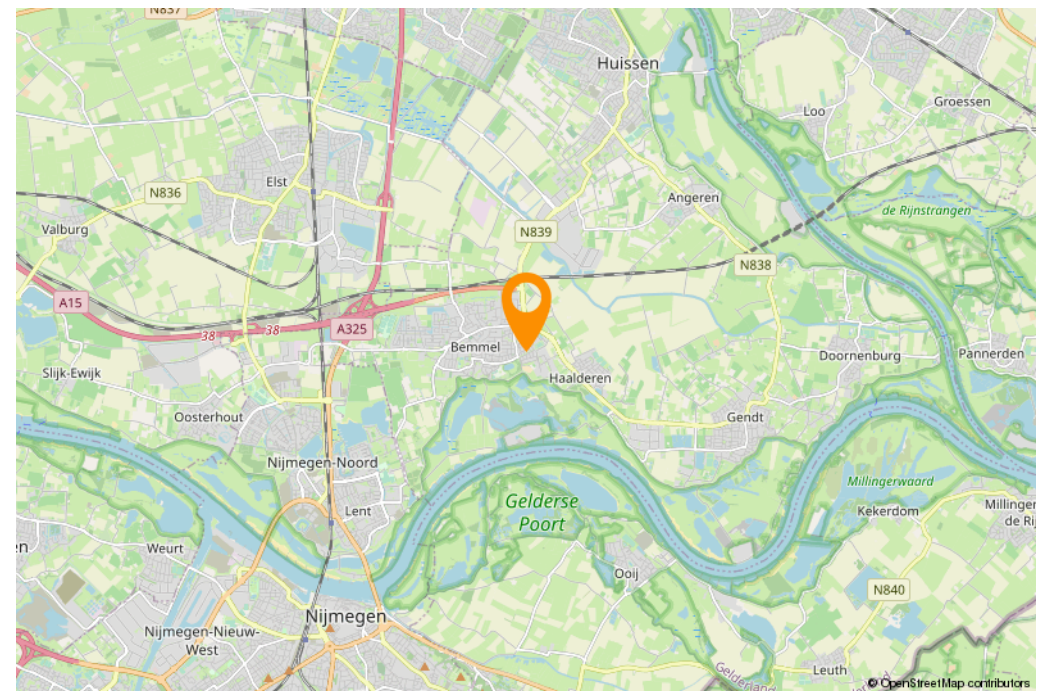
muur, dakisolatie, dubbel

glas & HR++ glas

Locatie op de kaart



Poeldrik 56 & 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 aanbidding

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 aanbidding. 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 blijkende 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

Een huis kopen is een kunst apart



**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

Huizing 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

