



de Gaard
Bemmel **73**

MAKELAAR
BROEX **b**

de Gaard 73 Bemmell

Ruim en gelijkvloers wonen op een rustige locatie in Bemmell

Deze fors uitgebouwde, vrijstaande piramidewoning biedt verrassend veel leefruimte en optimaal wooncomfort, volledig gelijkvloers. De woning beschikt over maar liefst vier slaapkamers, twee badkamers, een prachtige werkkamer en een zeer royale woonkamer, waardoor er volop ruimte is voor zowel wonen als werken.

Ook op het gebied van duurzaamheid is de woning helemaal van deze tijd. Dankzij zonnepanelen, airconditioning, een recente HR-ketel en goede isolatie geniet u van een energiezuinig en comfortabel thuis.

De afgelopen jaren is bovendien veel geïnvesteerd in de buitenruimte. De zonnige tuin is grotendeels opnieuw aangelegd en er is een carport, houten berging en stenen berging gerealiseerd. De ruime oprit biedt plaats aan meerdere auto's en heeft daarnaast voldoende ruimte voor een aanhanger, caravan of camper.

De woning is gelegen in De Gaard, een rustige en kindvriendelijke woonwijk, fraai gesitueerd tussen de waterplas en het gezellige dorpscentrum van Bemmell. Binnen enkele minuten wandelen bereikt u de Markt, waar een gevarieerd aanbod aan winkels, speciaalzaken, horecagelegenheden en terrassen te vinden is. Bemmell beschikt daarnaast over uitstekende voorzieningen, waaronder diverse scholen, sportaccommodaties en medische faciliteiten, waardoor het een aantrekkelijke woonomgeving is voor jong en oud. Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Via het RijnWaalpad fietst u snel en comfortabel naar zowel Nijmegen als Arnhem. Met de auto profiteert u van de gunstige ligging nabij de A15 en de A325/N325, waardoor beide steden en de omliggende regio uitstekend bereikbaar zijn.

Indeling

Begane grond

Parkeer uw auto op de ruime oprit en betreed de woning via de overdekte entree. In de lichte ontvangsthall bevinden zich de toegang tot de royale woonkamer, de meterkast en de moderne toiletruimte, voorzien van een wandcloset en fonteinje.

Vanuit de hal loopt de fraaie houten vloer naadloos door in de woonkamer, waar ruimte, sfeer en een uitstekende verbinding met de tuin centraal staan. De royale living biedt volop mogelijkheden voor verschillende zithoeken. De comfortabele hoofdzitkamer is gesitueerd rondom de moderne schouw met gashaard, terwijl een tweede zithoek een fijne plek vormt om rustig te lezen of te genieten van het uitzicht op de tuin.

Dankzij de grote raampartijen aan vier zijden profiteert de woonkamer gedurende de hele dag van een aangename hoeveelheid natuurlijk licht, wat bijdraagt aan de ruimtelijke en uitnodigende sfeer van deze bijzondere leefruimte.

De keuken vormt de verbinding tussen de woonkamer en eetkamer. Lichte kleuren op de vloer en wanden zorgen, samen met de lichte keukenopstelling, voor een fijne plek om te koken. Het aanrechtblad is van hardsteen en alle apparatuur is ingebouwd: een inductie kookplaat met wokbrander (gas), een afzuigkap, koelkast, combi-oven/magnetron en een vaatwasser. De afzuigkap, koelkast en vaatwasser zijn medio 2022 vernieuwd. Verrassend is de zeer ruime eetkamer met een deur naar het terras. Medio 2023 is er in het eetgedeelte een extra keukenblok met ingebouwde wijnklimaatkast gerealiseerd. Er is ruimte voor een grote eettafel, waardoor dit een geliefde plek is om met vrienden of familie te eten.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de royale master bedroom, voorzien van een luxe en-suite badkamer die in 2019 is vernieuwd. De slaapkamer biedt een ruime opzet en beschikt over twee diepe inbouwkasten, waardoor er volop bergruimte aanwezig is. De moderne badkamer straalt comfort en luxe uit. Eyecatcher is de royale inloepdouche, uitgerust met wandstralen, een regendouche en een aparte handdouche. Daarnaast beschikt de badkamer over een stijlvol wastafelmeubel met grote spiegel en een wandcloset, wat zorgt voor een complete en eigentijdse afwerking. Wat oorspronkelijk de garage was, is verbouwd tot een werkkamer en een bijkeuken/wasruimte. De werkkamer heeft lichtinval aan twee zijden en in de bijkeuken is onder andere ruimte voor de wasapparatuur. De werkkamer grenst aan een tweede hal met een op maat gemaakte inbouwkast en een deur naar de eetkamer.

Eerste verdieping

Via de overloop zijn drie ruime slaapkamers en de tweede badkamer bereikbaar. Dankzij de aanwezigheid van vier dakkapellen profiteert deze verdieping van veel natuurlijk licht en extra leefruimte, wat zorgt voor een aangenaam en ruimtelijk gevoel. Zowel de overloop als de slaapkamers zijn afgewerkt met een nette laminaatvloer en verkeren in een verzorgde staat van onderhoud. De tweede badkamer, gerealiseerd in 2007, is uitgevoerd met een fraaie wand- en vloertegel en beschikt over twee grote ramen in de dakkapel, waardoor ook deze ruimte heerlijk licht is. De badkamer is compleet ingericht met een dubbel wastafelmeubel, een ligbad, een kwartronde douchecabine en een toilet, waardoor deze verdieping uitstekend geschikt is voor gezinnen of gasten.

Zolder:

In de nok is een bergzolder, te bereiken vanaf de overloop.

Exterieur:

Deze fraaie woning staat op een 625 m² eigen grond, waarbij een groot deel van de tuin aan de zonkant gesitueerd is. De tuin is met zorg aangelegd en biedt ruime parkeergelegenheid op eigen terrein, ook voor een caravan of aanhangwagen. Aan de linkerkzijde, aan het einde van de oprit, staat een houten berging. In de hoek van de tuin staat een tweede berging met gemetselde buitengevels en elektra. Het aangebouwde, overdekte terras is een fijne plek om buiten te zitten. Verder zie je kunstgras, paden van grind, mooie borders en een groot terras.









































































Kenmerken

Soort	Bestaande bouw
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	6
Inhoud woning	697 m³
Perceel oppervlakte	625 m²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	190 m²
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1995
Ligging	in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	tuin rondom
Garage	carport, parkeerplaats
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas



Plattegronden



Aan deze plattegronden kunnen
geen rechten worden
ontleend



Plattegronden

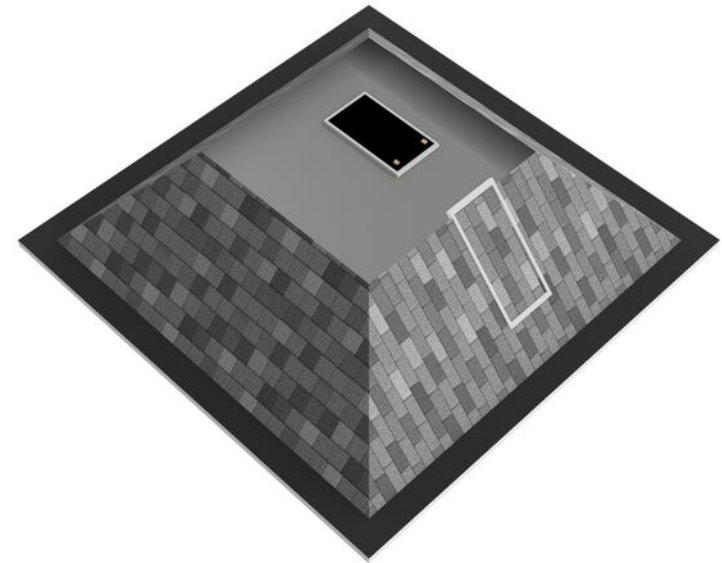
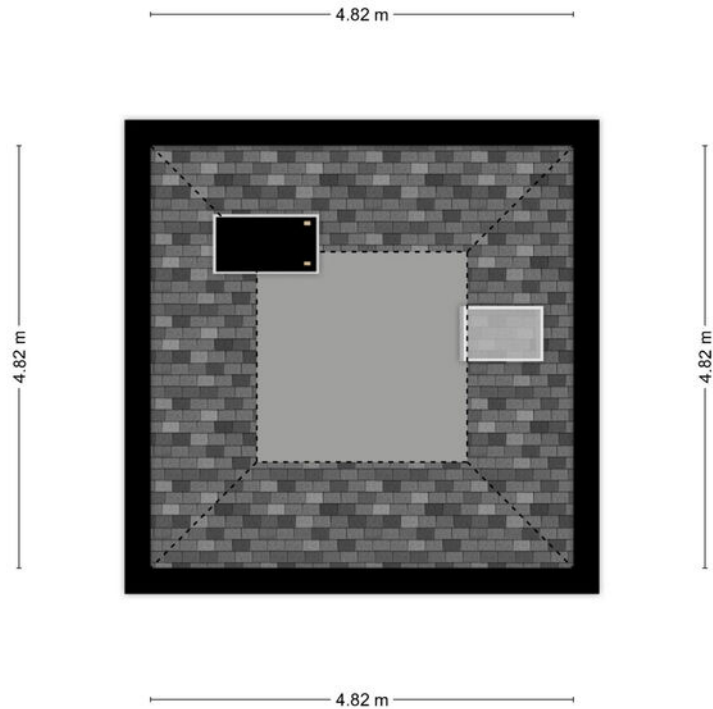


Aan deze plattegronden kunnen
geen rechten worden
ontleend



Plattegronden

De Gaard 73
Vloring

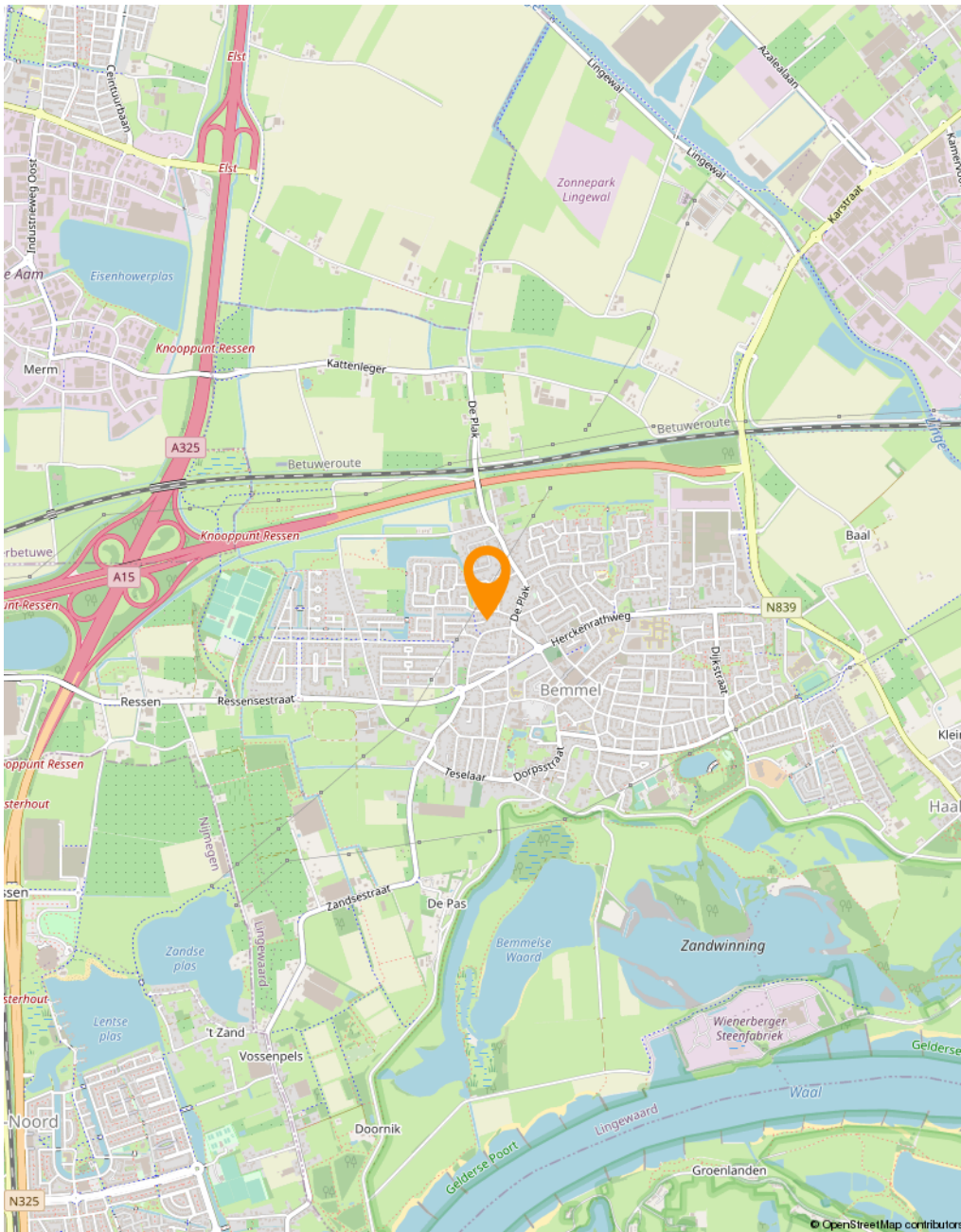


Aan deze plattegronden kunnen
geen rechten worden
ontleend

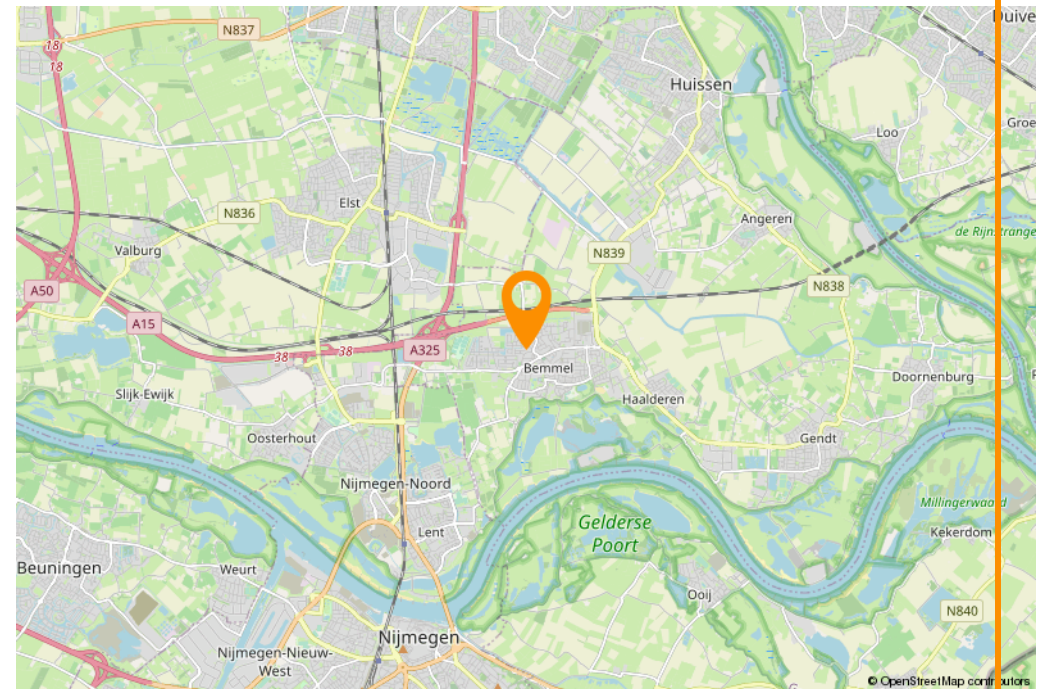
Plattegronden



Locatie op de kaart



De Gaard 73 & 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



Raadpleeg dé expert:
een NVM-aankoopmakelaar



W. www.funda.nl/makelaars

Notaris

Notariskantoor Van Schaik

T. 0481-461 226

E. info@notarisbemmel.nl

W. www.notarisbemmel.nl

Ten Berge notarissen

T. 024-322 82 77

E. kantoor@tenbergenotar.nl

W. www.tenbergenotar.nl

Diverse

Teelker Bouwkundig Advies

M. 06-28 70 34 19

www.teelker.nl

Evers Maatwerk

M. 06-44 18 95 64

www.eversmaatwerk.nl

Reijmers Schilderwerken

M. 06-53927539

www.reijmersschilderwerken.nl

Hypotheek & Verzekeringen

Huijding Hypotheken & Financieel Advies

M. 06-54 66 06 01

www.hhfa.nl

Van Heck Advies

T. 024-3232773

www.vanheckadvies.nl

Zorgeloos Hypotheken & Verzekeringen

T. 026-3030222

www.zorgelooshypotheken.nl

Dieleman Financiële Vormgevers

T. 024-8703020

www.dielemanfv.nl

Schaars Verzekeringen

T. 0481-465222

www.schaarsverzekeringen.nl

