

TE KOOP



Zandsteeg 6 a, Ven-Zelderheide

Vraagprijs € 725.000,-- k.k.

Bekend in de regio!

Makelaardij Twan Poels
Tel. 0485-550450
gennep@twanpoels.nl
www.twanpoels.nl





> Kenmerken

Woonoppervlakte
385 m²

Perceeloppervlakte
6000 m²

Inhoud
1457 m³

Bouwjaar
1900

Energie label
F

> Omschrijving

Bent u op zoek naar een riante woonboerderij, waar u dagelijks kunt genieten van het weids uitzicht over de landerijen, dan is deze woonboerderij met een perceelgrootte van $\pm 6.000 \text{ m}^2$, carport, aangebouwde opslag/ hobbyruimte met 8 paardenstallen een bezichtiging waard. Het uitgestrekte natuurgebied "Het Reichswald", waar u kunt wandelen en fietsen en als natuurliefhebber kunt genieten van de rust, ruimte en de natuur, is op een steenworp afstand gelegen. Het centrum van Nijmegen is binnen ca. 20 autominuten bereikbaar.

Indeling:

Begane grond: hal, L-vormige woonkamer met een open haard, leefkeuken met een functionele keukenopstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur, bijkeuken met keukenblok, gang, kelderkast, 4 zeer ruime slaapkamers van respectievelijk 25 m^2 , 20 m^2 , 15 m^2 en 12 m^2 , toiletruimte, doucheruimte, een in lichte kleuren afgewerkte badkamer voorzien van een ligbad, vaste wastafel en een douche.

1e verdieping: bereikbaar via een vaste trap, 2 zeer ruime bergzolders met diverse mogelijkheden.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: keramische kookplaat, afzuigkap, koelkast en een magnetron.

De woning is voorzien van dakisolatie en deels van spouwisolatie.

Het bouwjaar van de cv-ketel is 2022.

Het bouwjaar van de woning is 1900.

Er is een grondwaterpomp aanwezig t.b.v. het beregenen van de gehele tuin.

In de hobby-/ opslagruimte is een krachtstroomaansluiting aanwezig.

Onder de achterste paardenstallen is nog een zinkput/ gierkelder aanwezig.

Het dakbeschot van de woning is asbesthoudend.





Bij de gemeente is een verzoek ingediend om de huidige bestemming agrarische bedrijfswoning om te zetten in de bestemming wonen en tevens is er een verzoek ingediend om de woonboerderij te splitsen in 2 wooneenheden.

Het eerste gedeelte van de toegangsweg is belast met een recht van overpad.

Ten behoeve van de drukriolering is er een BP recht gevestigd.

De aanwezige weg zal voor verkeer naar het achterliggend terrein worden afgesloten.

























> Plattegrond

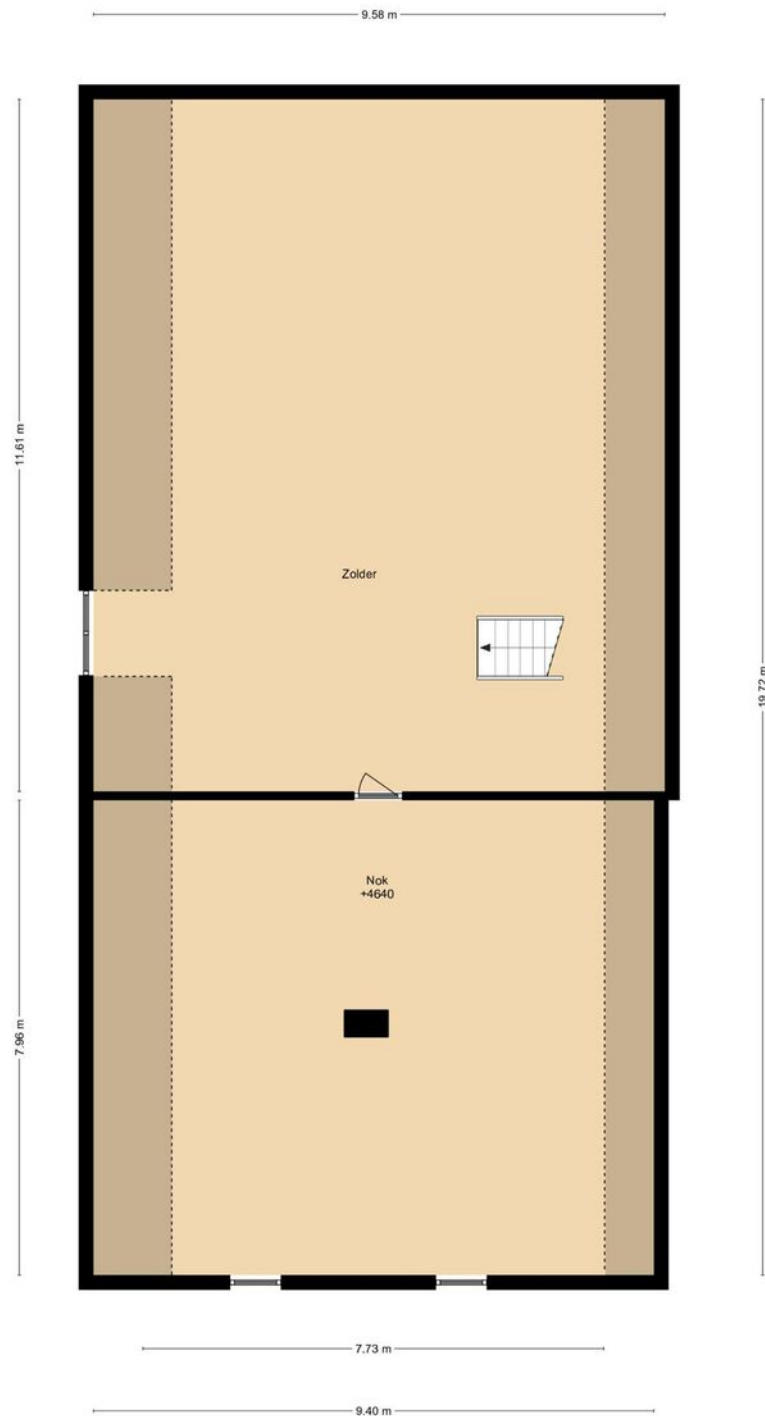
ZANDSTEEG 6A
BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN TOEGEHOUWEN TOEGESCHRIJVEN.
ER KUNNEN VEEN RECHTEN AAN FURDEN ONTLEEND.
© 2010 SPICER/ROOS/ROOS

> Plattegrond

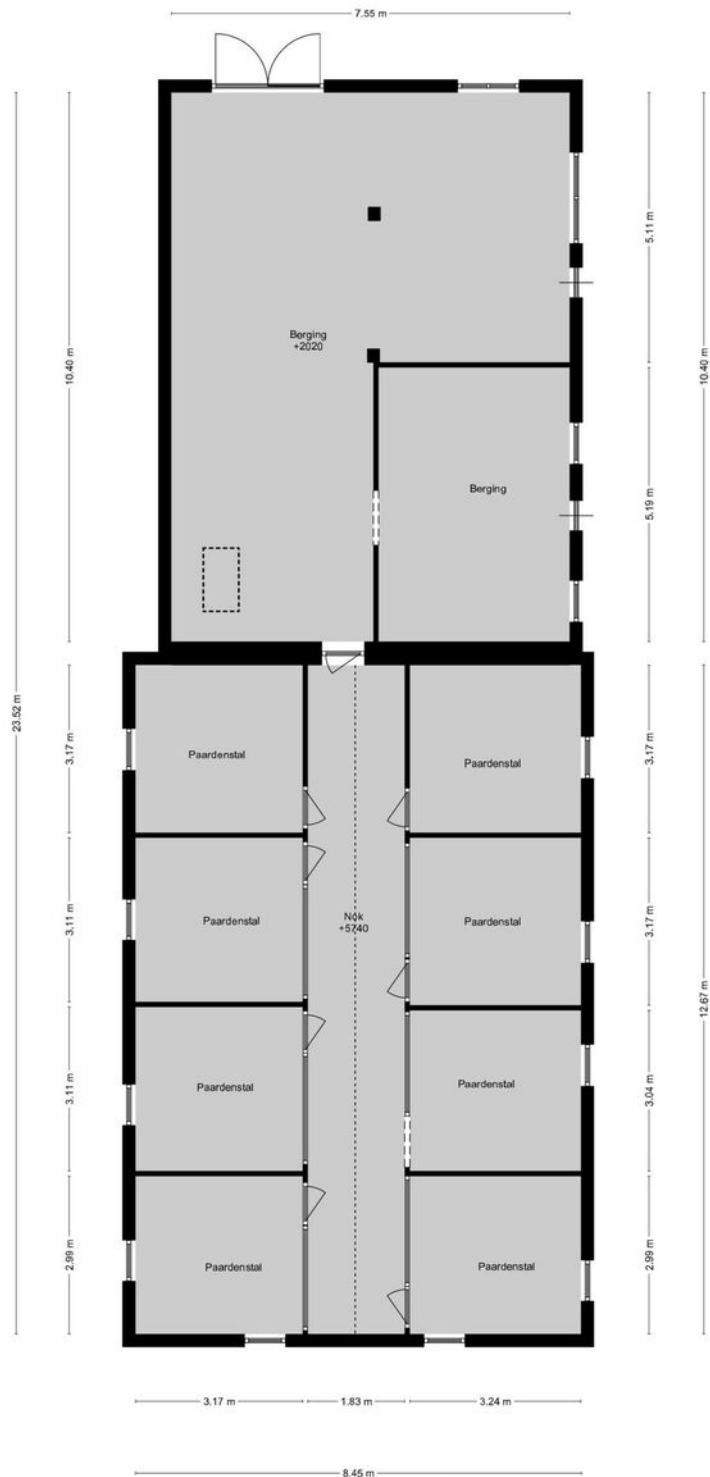
ZANDSTEEG 6A 1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

> Plattegrond

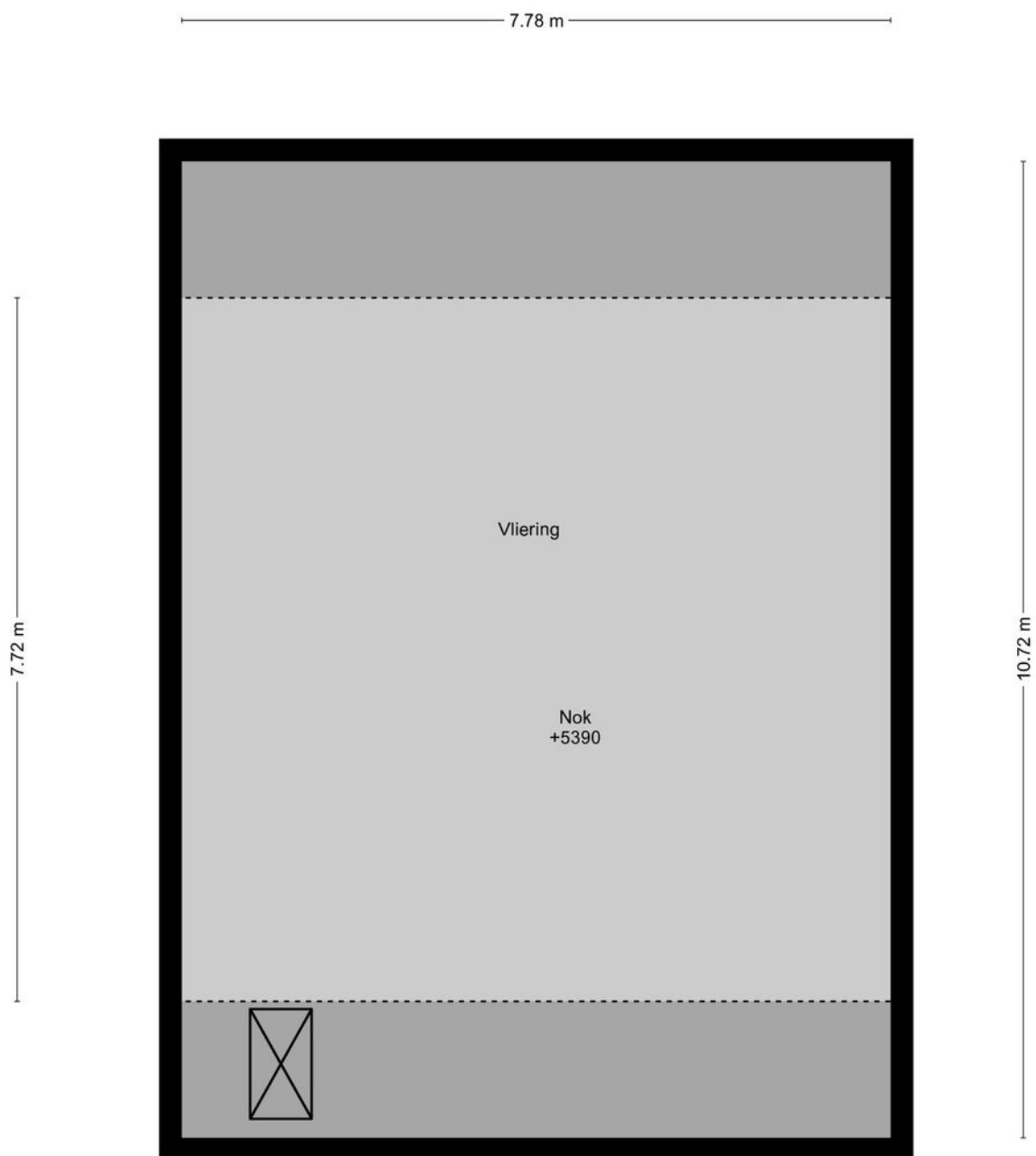
ZANDSTEEG 6A BEGANE GROND- STAL



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENTEN INDIKATE
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WOORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

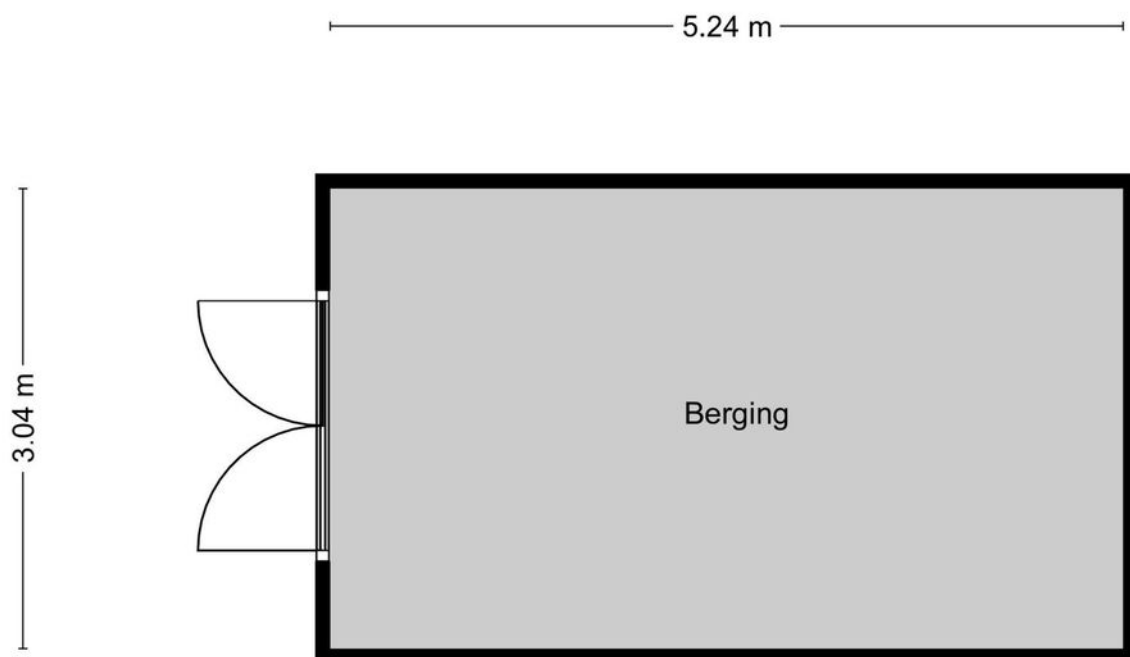
> Plattegrond

ZANDSTEEG 6A VLIERING - STAL



> Plattegrond

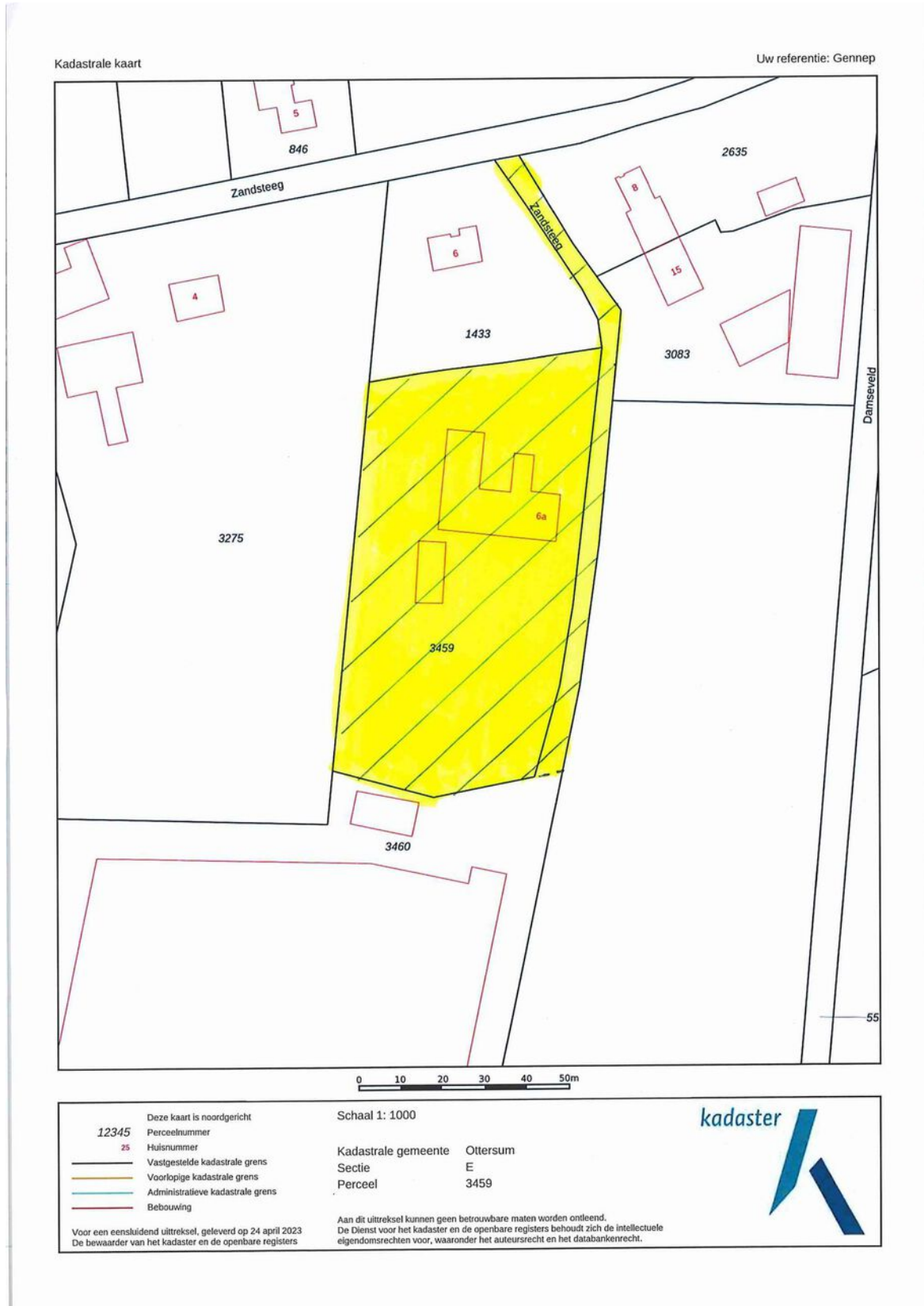
ZANDSTEEG 6A BERGING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

> Kadaster

Zandsteeg 6 a



Kadastrale tekening niet op schaal.

> Energielabel



Rijksoverheid

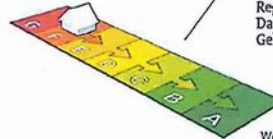
Energielabel woning

Zandsteeg 6 A
6599AV Ven-Zelderheide
BAG-ID: 0907010000017743

Veel besparingsmogelijkheden

Energielabel F

Registratienummer 195075020
Datum van registratie 16-12-2020
Geldig tot 16-12-2030



Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Vrijstaande woning	
Bouwperiode	vóór 1946	
Woonoppervlakte	>140 m ²	
2. Glas woonruimte(s)	Enkel glas	
Glas slaapruimte(s)	Enkel glas	
3. Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4. Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd	
5. Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8. Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9. Ventilatie	Geen mechanische afzuiging	

Wat is besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	HR++ glas in de slaapruimte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	
HR++ glas in de woonruimte(s)	

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Marc Schouten
Examennummer 2199
KvK nummer 7267775

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Opmerkingen

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

> Clausules

Bankgarantie

Koper dient binnen 7 weken na datum van aankoop, een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom bij de notaris te deponeren; de bankgarantie kan door de hypotheekbank worden verstrekt, waardoor geen eigen geld nodig is.

Meetinstructie

Deze woning is ingemeten volgens meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen niet uit. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper, noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht verkoper

Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld; de verkoopmakelaar kan echter geen garantie voor deze informatie afgeven. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Wij adviseren dan ook om een eigen (bouw)deskundige in te schakelen.

> Vestigingen



Makelaardij Twan Poels
Sporstraat 131
6591 GT Gennep

TEL. 0485-550450
gennep@twanpoels.nl
www.twanpoels.nl



Makelaardij Twan Poels
Stationsplein 86 - 88
5431 CE Cuijk

TEL. 0485-319220
cuijk@twanpoels.nl
www.twanpoels.nl

Heeft u

INTERESSE?

Neem gerust contact met ons op!

Wij helpen u graag verder.



Of bent u benieuwd naar de waarde van uw eigen woning?
Wij komen graag bij u langs voor een gratis waardebepaling.

Makelaardij Twan Poels
Spoorstraat 131
6591 GT Gennepe

TEL. 0485-550450
gennep@twanpoels.nl
www.twanpoels.nl

