

# TE KOOP



## Heidestraat 5, Ven-Zelderheide

Vraagprijs € 450.000,-- k.k.

*Bekend in de regio!*

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







## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
**135 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**3300 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**491 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar  
**1908**

Energielabel  
**E**

## > Omschrijving

In het door bossen en landerijen omgeven dorp Ven-Zelderheide ligt op een perceel van maar liefst ± 3300 m<sup>2</sup> dit halfvrijstaand woonhuis met een aangebouwde overkapping, priël en een plantenkas. De vrij gelegen achtertuin biedt optimale privacy en aan de voorzijde heeft men vrij uitzicht over de landerijen. "Het Reichwald" met volop fiets- en wandelroutes is op enkele fietsminuten gelegen en het centrum van Nijmegen is binnen ca. 20 autominuten bereikbaar.

Indeling:

Begane grond; hal, toiletruimte met een vrijhangend toilet en een fontein, open keuken voorzien van een functionele keukenopstelling, werkkamer, kelderkast, tuinkamer voorzien van een houtkachel en met directe toegang via de schuifpui tot de achtertuin.

1e verdieping: overloop, badkamer voorzien van een ligbad, inloopdouche, vaste wastafel, toilet en een designradiator, 2 slaapkamers waarvan één met een verhoogd plafond en een vaste kastenwand.

Diverse gegevens:

De woning is voorzien van dakisolatie en is grotendeels voorzien van dubbel glas.

De hal, werk- en tuinkamer zijn voorzien van een eikenhouten vloer.

Het bouwjaar van de cv-ketel is 2006.

Het bouwjaar van de woning is 1900, de woning is in 2006 gerenoveerd.

Het voorste gedeelte van het perceel heeft de bestemming wonen, het achterste gedeelte heeft de bestemming agrarisch.

Het geel gearceerde gedeelte op het kadaster wordt verkocht.



































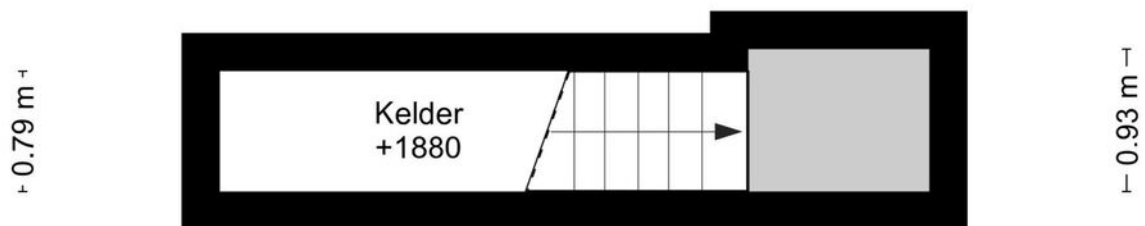






## > Plattegrond

### HEIDESTRAAT 5 KELDER



4.64 m

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



# > Plattegrond



DEZE PLATTEGROND IS NIET BEVOEGD VOOR  
AANWEGINGEN EN VERANDERINGEN.  
DE KLANT IS VERANTWOORDELIJK VOOR  
ALLEN VERANDERINGEN.  
© 2015 DROOMMAKERS.NL



# > Plattegrond

HEIDESTRAAT 5  
1E VERDIEPING



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




# > Kadaster

## Heidestraat 5

Kadastrale kaart

Uw referentie: Gennepe



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Ottersum	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie E	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3028	
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 mei 2021 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	

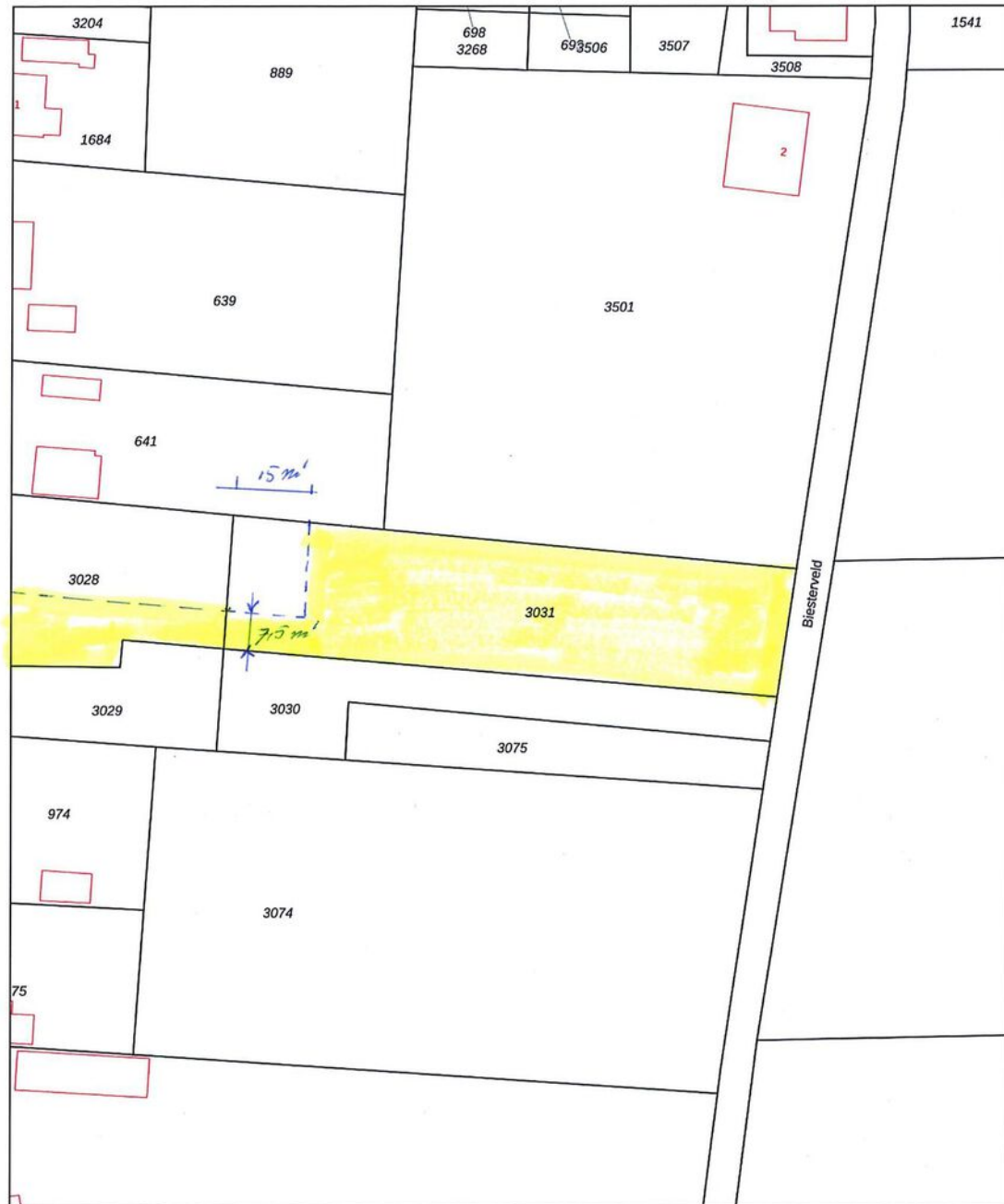


# > Kadaster

## Heidestraat 5

Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



0 10 20 30 40 50m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 1000	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Ottersum	
—	Voorlopige kadastrale grens	Streek E	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3031	
—	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 september 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	



## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
<b>Verlichting, te weten</b>			
- losse (hang)lampen		X	
- Alle lampen gaan mee		X	
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			X
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat			X
- (gas)fornuis			X
- afzuigkap			X
- magnetron		X	
- oven			X
- koelkast		X	
- vaatwasser			X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast		X	



## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging		X	
(Broei)kas	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

