

TE KOOP



Waldstraat 6, Ven-Zelderheide

Vraagprijs € 475.000,-- k.k.

Bekend in de regio!

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



funda



MAKELAARDIJ
TWAN POELS



> Kenmerken

Woonoppervlakte
236 m²

Perceeloppervlakte
806 m²

Inhoud
1121 m³

Bouwjaar
1975

Energie label
C

> Omschrijving

In het door landerijen omringd dorp Ven-Zelderheide en op loopafstand van het uitgestrekte natuurgebied "Het Reichswald" ligt dit ruim bemeten vrijstaand woonhuis. Het woonhuis is geheel onderkelderd en is voor meerdere doeleinden te gebruiken. Het centrum van Nijmegen is binnen ca. 20 autominuten bereikbaar.

Indeling:

Souterrain/ kelder: is zowel inpandig als via een elektrische bedienbare garagedeur van buitenaf bereikbaar, portaal, bergruimte, garage/ hobbyruimte van $\pm 108 \text{ m}^2$.

Begane grond: overdekte entree, hal, garderobenis, toiletruimte met toilet en douche, L-vormige woonkamer met open haard, open keuken met een in lichte kleuren afgewerkte keukenopstelling voorzien van inbouwapparatuur, via de openslaande tuindeuren is de woonkamer en de keuken bereikbaar, slaap-/ werkkamer.

1e verdieping: overloop, badkamer voorzien van een ligbad, vaste wastafel, toilet en een vaste kastenwand, 3 ruime slaapkamers van respectievelijk $\pm 16 \text{ m}^2$, $\pm 25 \text{ m}^2$ en $\pm 27 \text{ m}^2$ waarvan 2 met een vaste kastenwand, berg/ cv-ruimte.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: 5-pits gasfornuis, oven, vaatwasser, afzuigkap en een close-in boiler.

In de garage/ hobbyruimte is een krachtstroomaansluiting aanwezig.

Bij de cv-ketel is een asbesthoudende plaat verwerkt.

Het bouwjaar van de cv-ketel is 2021.

Het bouwjaar van de woning is omstreeks 1975.

In de woning is een stofzuiginstallatie aanwezig.

Aan de rechterzijde van het perceel is een recht van overpad gevestigd t.b.v. het energiebedrijf.

De woning is voorzien van spouwisolatie en is deels voorzien van voorzetramen.

In de woning is een alarm- en brandalarminstallatie aanwezig.

Het water om het toilet door te spoelen, het water voor de vaste wastafel in het souterrain en de twee buitenkranen is grondwater.





















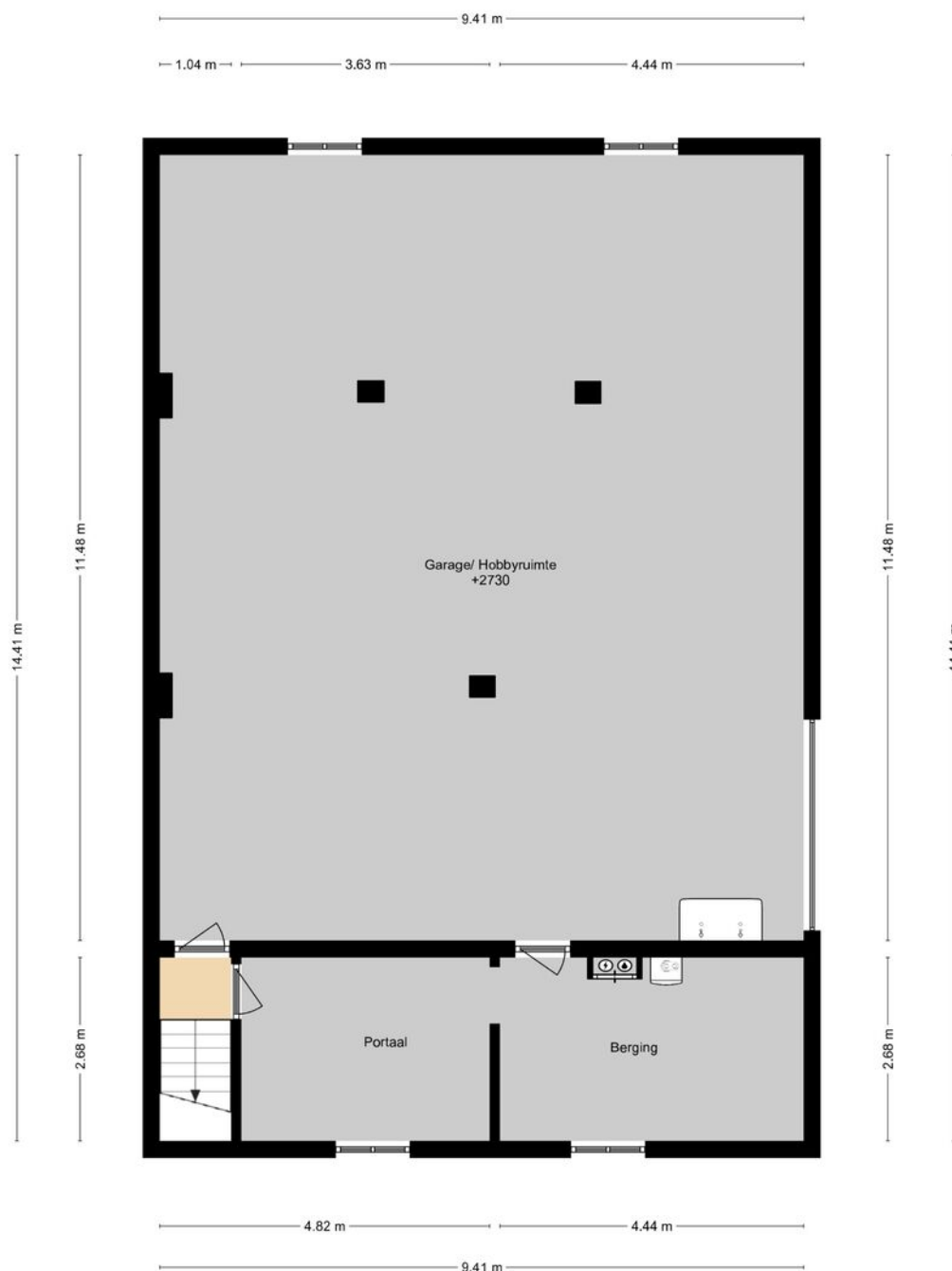




> Plattegrond

energielabel

WALDSTRAAT 6 KELDER

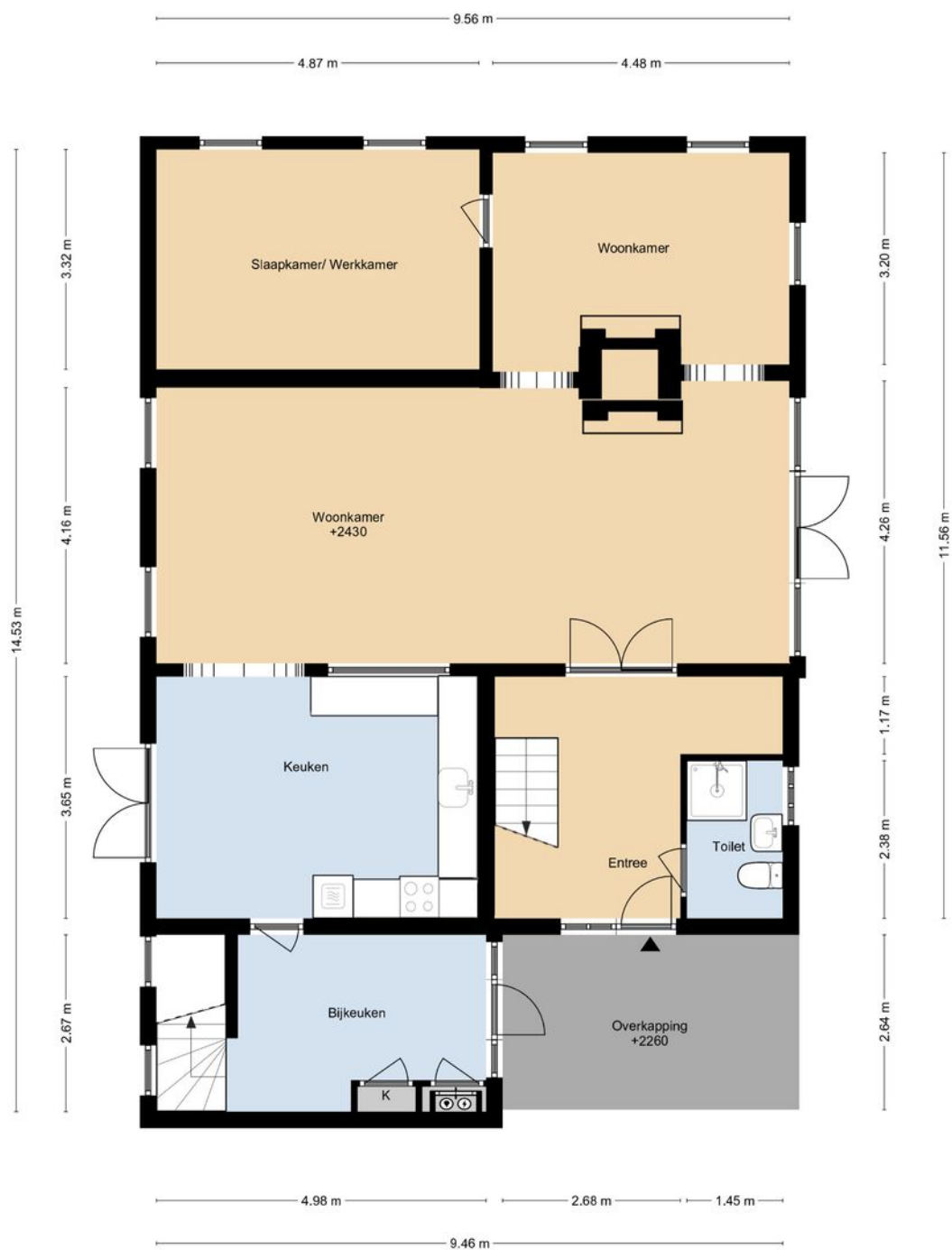


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN NIET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

> Plattegrond

energielabel

WALDSTRAAT 6 BEGANE GROND



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

> Plattegrond

energielabel

WALDSTRAAT 6 1E VERDIEPING

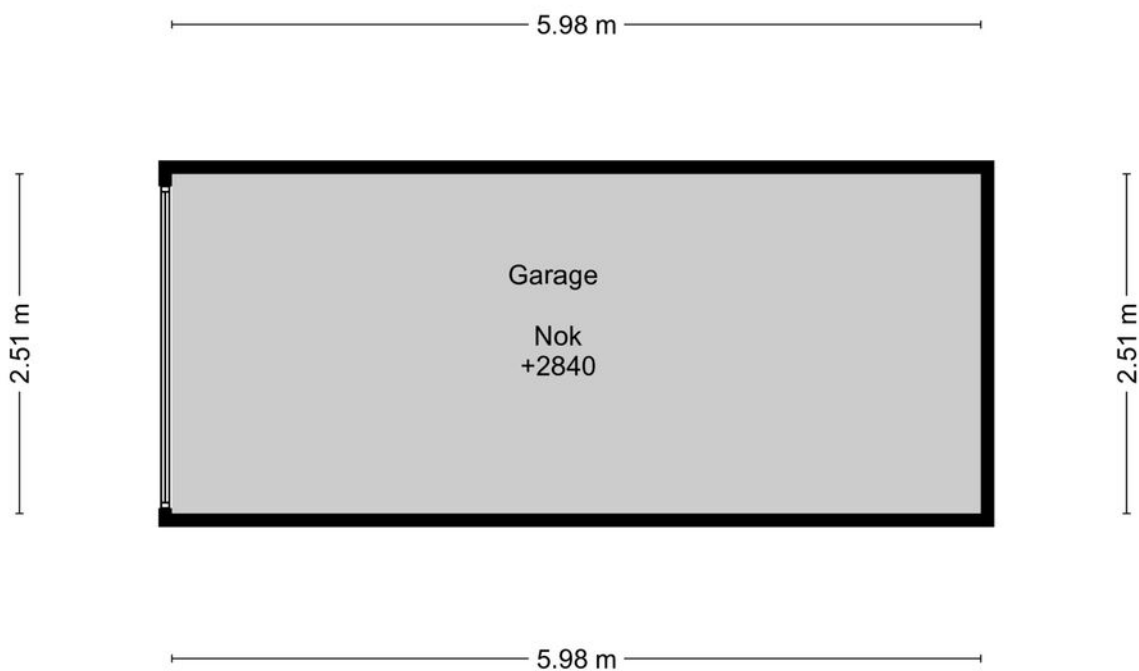


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

> Plattegrond

energielabel

WALDSTRAAT 6 GARAGE



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

> Plattegrond

energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
661003814

Datum registratie
27-03-2023

Geldig tot
21-03-2033

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

C



Isolatie

1 Gevels	+	-	+	+
2 Gevelpanelen	+	-	+	+
3 Daken	+	-	+	+
4 Vloeren	-	+	-	+
5 Ramen	+	-	+	+
6 Buitendeuren	-	+	-	+

Installaties

	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
7 Verwarming	HR-107 ketel	nee ja
8 Warm water	Combiketel	nee ja
9 Zonneboiler	Niet aanwezig	nee ja
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee ja
11 Koeling	Niet aanwezig	nee n.t.b.
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Waldstraat 6
6599AX Ven-Zelderheide
BAG-ID: 0907010000017732

Detailaanduiding

Bouwjaar 1975
Compactheid 2,18
Vloeroppervlakte 246 m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam
Gijs Beekmans

Examennummer
7717252

Certificaathouder
EPA plus B.V.

Inschrijfnummer EPG2013-14W
KvK-nummer 58252932

Certificerende instelling
EPG-Certificering

Soort opname
Basisopname



Kadastrale kaart

Uw referentie: Gennepe



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Ottersum

Sectie

E

Perceel

959

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 februari 2023

aan 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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 februari 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kantoorkast en bureaublad	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Werkbank met bankschroef kelder	X		
- Stelling kleine kelder	X		
- Schappen kleine kelder	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Glazen schapjes	X		
- Douchecabine	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Voorzet ramen beneden	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Houder aan gevel	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
Spoorstraat 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

