

TE KOOP



Bierbrouwersgroes 35, Gennep

Vraagprijs € 650.000,-- k.k.

Bekend in de regio!

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





> Kenmerken

Woonoppervlakte
222 m²

Perceeloppervlakte
538 m²

Inhoud
838 m³

Bouwjaar
1997

Energie label
B



> Omschrijving

Keurig onderhouden en traditioneel gebouwd vrijstaand woonhuis gelegen op een steenworp afstand van het bruisende centrum van Gennep. Dit woonhuis biedt het beste van beide werelden - een vredige en ruime plek om te wonen, met alle dagelijkse voorzieningen en het openbaar vervoer binnen handbereik.

De locatie is werkelijk onovertroffen. Je kunt genieten van de voordelen van het centrum met alle dagelijkse voorzieningen, zoals winkels, scholen en restaurants. Daarnaast is het openbaar vervoer gemakkelijk bereikbaar, waardoor je moeiteloos de regio kunt verkennen.

Dit huis ademt karakter uit. Een luxe uitgeruste keuken en gezellige woonruimte maken dit tot een perfect thuis voor jou en je gezin.

Indeling:

Begane grond: hal, toiletruimte met een vrijhangend toilet en fontein, L-vormige woonkamer met een natuurstenen schouw met een ingebouwde gashaard, vanuit de woonkamer heb je directe toegang tot de tuinkamer met veel lichtinval en waar ook een ingebouwde gashaard aanwezig is, halfopen keuken met een moderne keukenopstelling voorzien van inbouwapparatuur, bijkeuken/ hobbyruimte met een keukenblok en vaste kasten.

1e verdieping: overloop, een geheel betegelde en in lichte kleuren afgewerkte badkamer voorzien van een inloopdouche, stoomcabine, vrijhangend toilet en een dubbele wastafel, 3 ruime slaapkamers waarvan één met toegang tot het dakterras en één met een vaste kastwand en bergruimte achter de knieschotten.

2e verdieping: bereikbaar via een vlizotrap, bergzolder.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling met een natuurstenen werkblad is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: vaatwasser, koelkast, magnetron, koffiezetapparaat en een rvs-afzuigkap.

Het bouwjaar van de woning is 1997.

Het bouwjaar van de cv-ketel is 2007.

De woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas.



De tuinkamer is opgetrokken in aluminium kozijnen met dubbel glas.
De woning is voorzien van spouw-, dak- en vloerisolatie en van dubbel glas.

In de woonkamer is een airco unit aanwezig.

De begane grond en badkamer zijn voorzien van vloerverwarming.

De woning is onderhoudsarm afgewerkt.

De keramische dakpannen zijn in 2016 vernieuwd.

Het tuinhuis is volledig geïsoleerd en voorzien van elektra.

De overstek van de linkerzijgevel van de woning en de dakgoten van

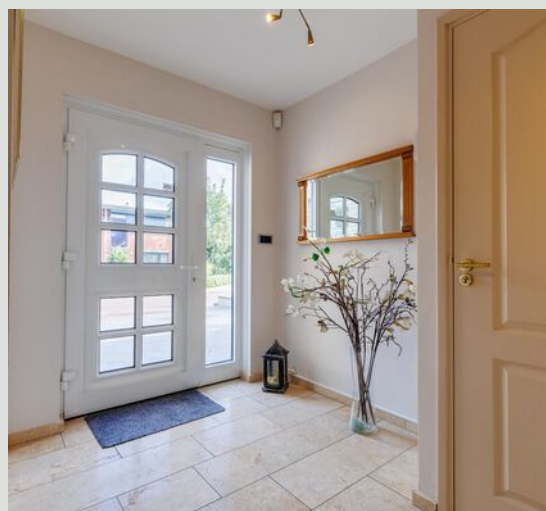
de naastgelegen garage en aanbouw hangen over op wederzijdse

percelen. Het teruggelegen gedeelte van de zijgevel van de burens in

de achtertuin behoort bij de naastgelegen percelen. Omdat te

legaliseren worden hiervoor bij de eigendomsoverdracht de

noodzakelijke erfdiensbaarheden gevestigd.

























> Plattegrond

Bierbrouwersgroes 35 - Gennep Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

> Plattegrond



> Plattegrond

Bierbrouwersgroes 35 - Gennepe Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

> Plattegrond



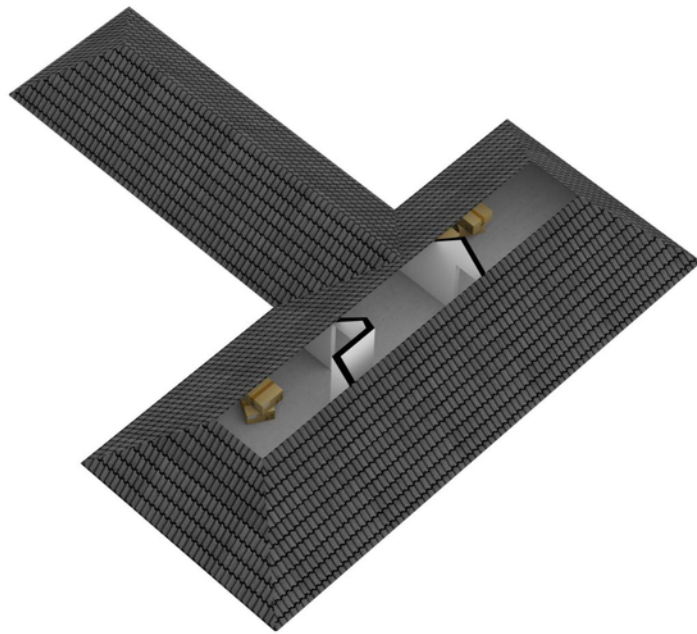
> Plattegrond

Bierbrouwersgroes 35 - Gennepe Tweede Verdieping



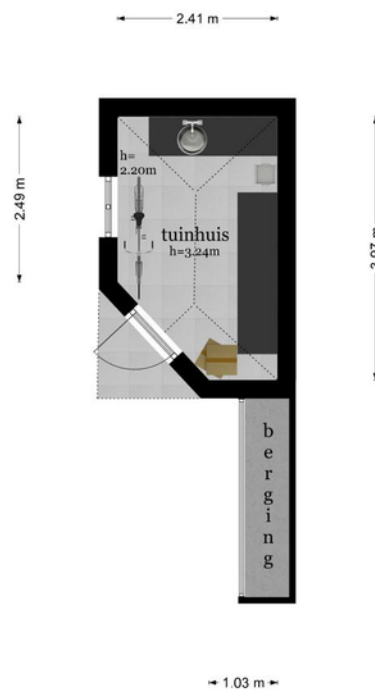
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

> Plattegrond



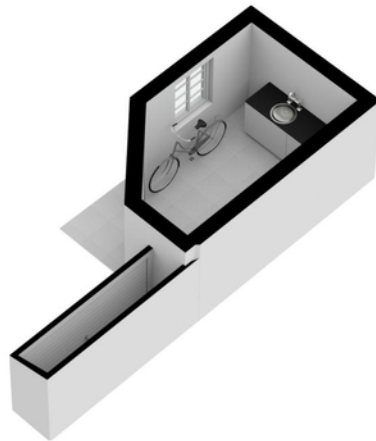
> Plattegrond

Bierbrouwersgroes 35 - Gennepe Tuinhuis



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

> Plattegrond

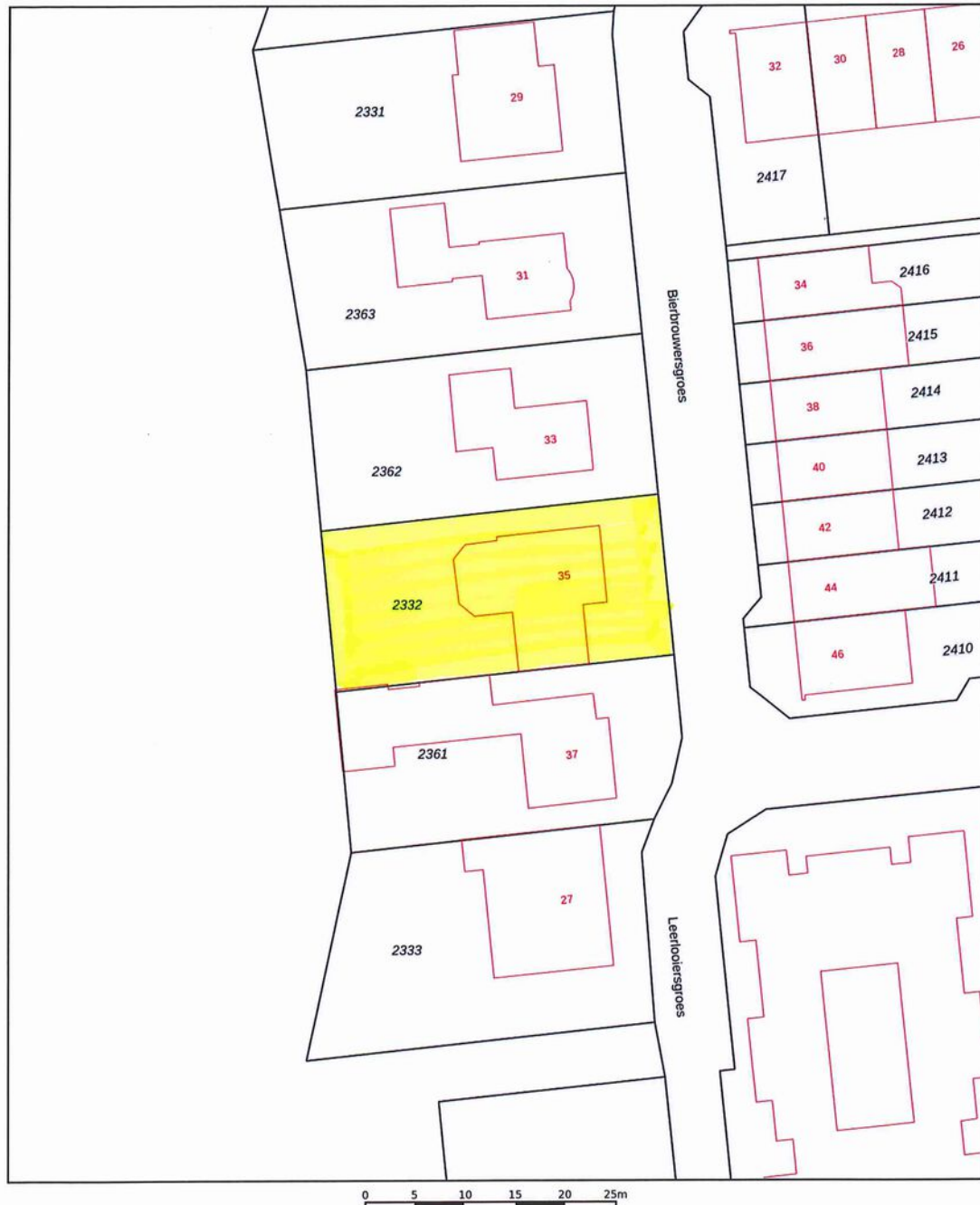


> Kadaster

Bierbrouwersgroes 35

Kadastrale kaart

Uw referentie: Gennep



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente Gennep Sectie D Perceel 2332	
25	Perceelnummer			
	Huisnummer			
—	Vastgestelde kadastrale grens			
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 mei 2023
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
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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
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

