ZAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP

Eshof 21
Gendt

VRAAGPRIJS € 395.000 K.K.



www.zaatvastgoed.nl

Zaat Vastgoed | van Wijkplein 1 | 6851 MC Huissen

(026) 388 4003 | zaat@zaatvastgoed.nl





Energiezuinige (A+++), verrassend ruime en uitstekend onderhouden gezinswoning.

Energiezuinige A+++, verrassend ruime en uitstekend onderhouden gezinswoning met 4 slaapkamers, serre en een heerlijke tuin! Laat je verrassen door alles achter deze gevels zal deze gemoderniseerde tussenwoning. Met een sfeervolle woonkamer, open keuken, serre, 4 volwaardige slaapkamers, een aanpandige- en vrijstaande berging is er veel leef- en bergruimte aanwezig. Qua duurzaamheid en wooncomfort beschikt de woning over een hybride warmtepomp in combinatie met een cv-ketel, maar liefst 25 zonnepanelen, vloerverwarming op de gehele begane grond en airconditioning op alle 3 de woonlagen. Een onderhoudsvriendelijke en verzorgde voor- en achtertuin maken het geheel compleet.

De woning ligt op een prettige en centrale locatie, op loopafstand van de Waaldijk met haar uiterwaarden en natuurschoon. Ook het gezellige dorpscentrum van Gendt is gemakkelijk per fiets bereikbaar. Hier zijn onder meer een supermarkt, diverse winkels, basisschool, horecagelegenheden en (sport)verenigingen te vinden. Gendt ligt centraal tussen Arnhem en Nijmegen en de omliggende uitvalswegen zijn goed bereikbaar.

De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld. Aan onjuist- en/of onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

ZAAT VASTGOED.
wonen

INDELING.

Begane grond: bestrate voorzijde met ruimte voor vuilcontainers en buitenunit WtW. Entree/ hal met diepe garderobenis – met gemoderniseerde meterkast achterin – en verzorgde toiletruimte. Aan de voorzijde bevindt zich een – in 2 delen gesplitste - berging; deze is ingericht met een keukenopstelling met 2-pits gasfornuis, afzuigkap, oven en kastruimte. Bovendien is er ruimte voor bijvoorbeeld een extra koelkast/koel-vriescombinatie. De andere helft van de berging is vanaf de bestrate voorzijde toegankelijk. Hier bevindt zich, behalve bergruimte, de opstelplaats van de bij de WtW-behorende warmwatervat (200 liter, Vaillant aroSTOR VWL B).

De moderne, royale open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is opgesteld in een U-vorm. De greeploos en in wit uitgevoerde keukenopstelling beschikt over een natuurstenen werkblad, veel bergruimte en diverse inbouwapparatuur: een vaatwasser, koelkast, inductiekookplaat met 5 warmtezondes, in een strak vormgegeven koof (met inbouwspots) opgenomen afzuiging en een combi-magnetronoven.
De uitgebouwde, tuingerichte woonkamer biedt veel ruimte voor zowel gezellig tafelen aan een eethoek alsook loungen in en ruime zithoek. Airconditioning nabij de hal/keuken brengt de gehele begane grondetage eenvoudig op de juiste (koele) temperatuur.
Een grote raampartij en deur verbinden binnen met de aangrenzende serre, die voelt als verlengstuk van de woning. De serre is verzorgd ingericht met een plavuizenvloer, een glazen dak (met inbouwspots en op afstand bedienbaar zonnescherm) en een brede schuifpui naar de tuin. De gehele begane grond is – de serre uitgezonderd - voorzien van comfortabele vloerverwarming en een plankenvloer gelijkende PVC vloer. Centraal in de woning leidt een deur naar een hal met bergruimte onder de trapopgang. De traptreden zijn voorzien van verlichting.

Door de schuifdeuren kan de serre desgewenst worden betrokken bij de tuin. Deze is onderhoudsvriendelijk ingericht met een (kunstgras) gazon en een bestraat gedeelte naar de vrijstaande houten berging achter in de tuin. Deze berging beschikt over elektriciteit, biedt bergruimte en er is plaats voor bijvoorbeeld een werkbank en/of fietsen. Het pad achterom is hiervandaan eveneens toegankelijk.

Eerste verdieping: ruimtelijke overloop met volle hoogte onder de kap, airconditioning en een vaste kast met aansluitingen voor wasmachine en –droger en opstelplaats voor de cv-ketel (Vaillant, 2012, eigendom). Toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en hal met trapopgang naar de zolder. Twee slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde van de woning, de derde slaapkamer beslaat de volle breedte aan de achterzijde van de woning. In het midden van de woning is de badkamer ingericht met een breed dubbel wastafelmeubel, inloopdouche - met plafond regendouche, handdouche, goot en infrarood warmtepaneel - en wandcloset.

Tweede verdieping: met een vaste trap is de zolderverdieping te bereiken. Hier is een grote vierde slaapkamer met dakraam (Fakro, v.v. verduisteringsscreen en hor) gerealiseerd. Ook deze etage is verzorgd ingericht en uitgerust met airconditioning. Een vaste schuifdeurenkast biedt voldoende garderobe- en bergruimte.

Zaat Vastgoed | van Wijkplein 1 | 6851 MC Huissen
(026) 388 4003 | zaat@zaatvastgoed.nl | www.zaatvastgoed.nl

FOTO'S.













De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld. Aan onjuist- en/of onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

ZAAT VASTGOED.
wonen

FOTO'S.













Zaat Vastgoed | van Wijkplein 1 | 6851 MC Huissen
(026) 388 4003 | zaat@zaatvastgoed.nl | www.zaatvastgoed.nl

FOTO'S.













De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld. Aan onjuist- en/of onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

ZAAT VASTGOED.
wonen

FOTO'S.













Zaat Vastgoed | van Wijkplein 1 | 6851 MC Huissen
(026) 388 4003 | zaat@zaatvastgoed.nl | www.zaatvastgoed.nl

FOTO'S.















De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld. Aan onjuist- en/of onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

ZAAT VASTGOED.
wonen

FOTO'S.









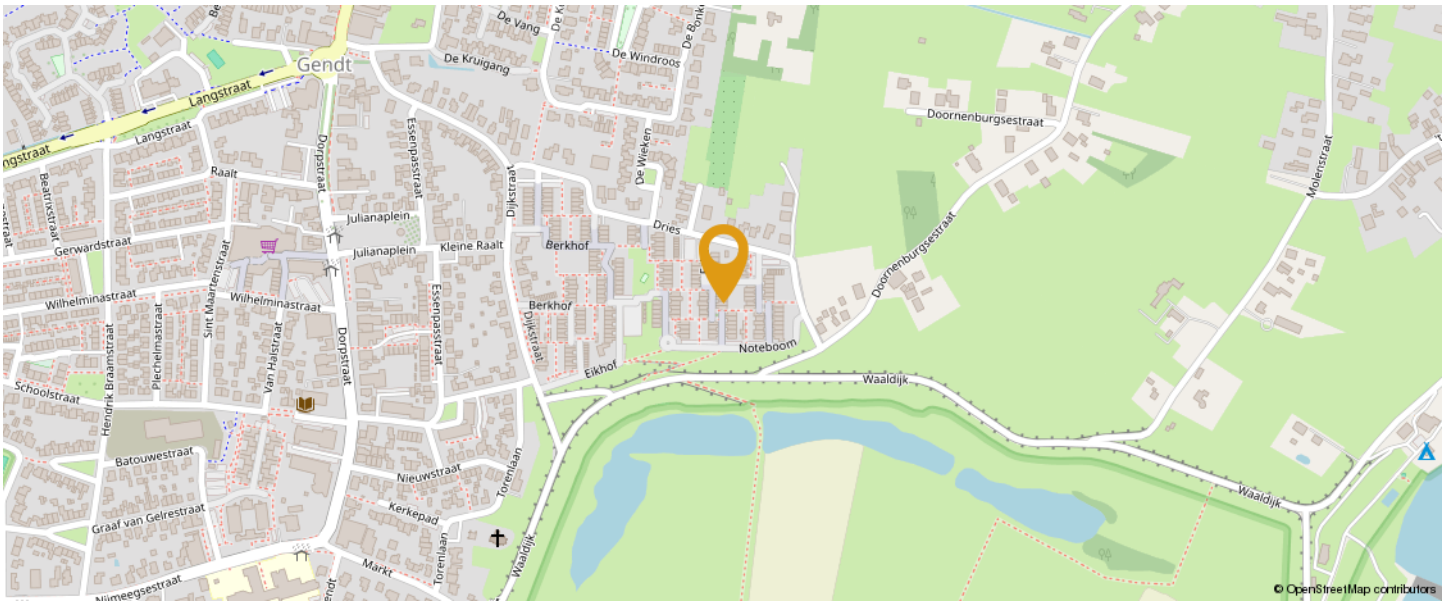
Zaat Vastgoed | van Wijkplein 1 | 6851 MC Huissen
(026) 388 4003 | zaat@zaatvastgoed.nl | www.zaatvastgoed.nl

BIJZONDERHEDEN.

Deze oorspronkelijk in 1973 gebouwde tussenwoning is met zorg onderhouden, uitgebouwd, gemoderniseerd en verduurzaamd. De woning beschikt over onderhoudsarme gevelbekleding. Daarnaast zijn er rolluiken en horren aanwezig. De combinatie van isolerende maatregelen zoals dubbel glas, een hybride warmtepomp, cv-ketel, 25 zonnepanelen, vloerverwarming op de gehele begane grond en airconditioning op alle 3 de verdiepingen zorgt voor een hoog niveau van wooncomfort en een energiezuinig geheel. De woning beschikt dan ook over een mooi energielabel A+++.

KENMERKEN.

Gebruiksoppervlakte wonen: 130 m²
Overige inpandige ruimte: 4 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 15 m²
Externe bergruimte: 11 m²
Inhoud woonhuis: 419 m³
Perceeloppervlakte: 132 m²
Energielabel: A +++



De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld. Aan onjuist- en/of onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGRONDEN.

Begane grond

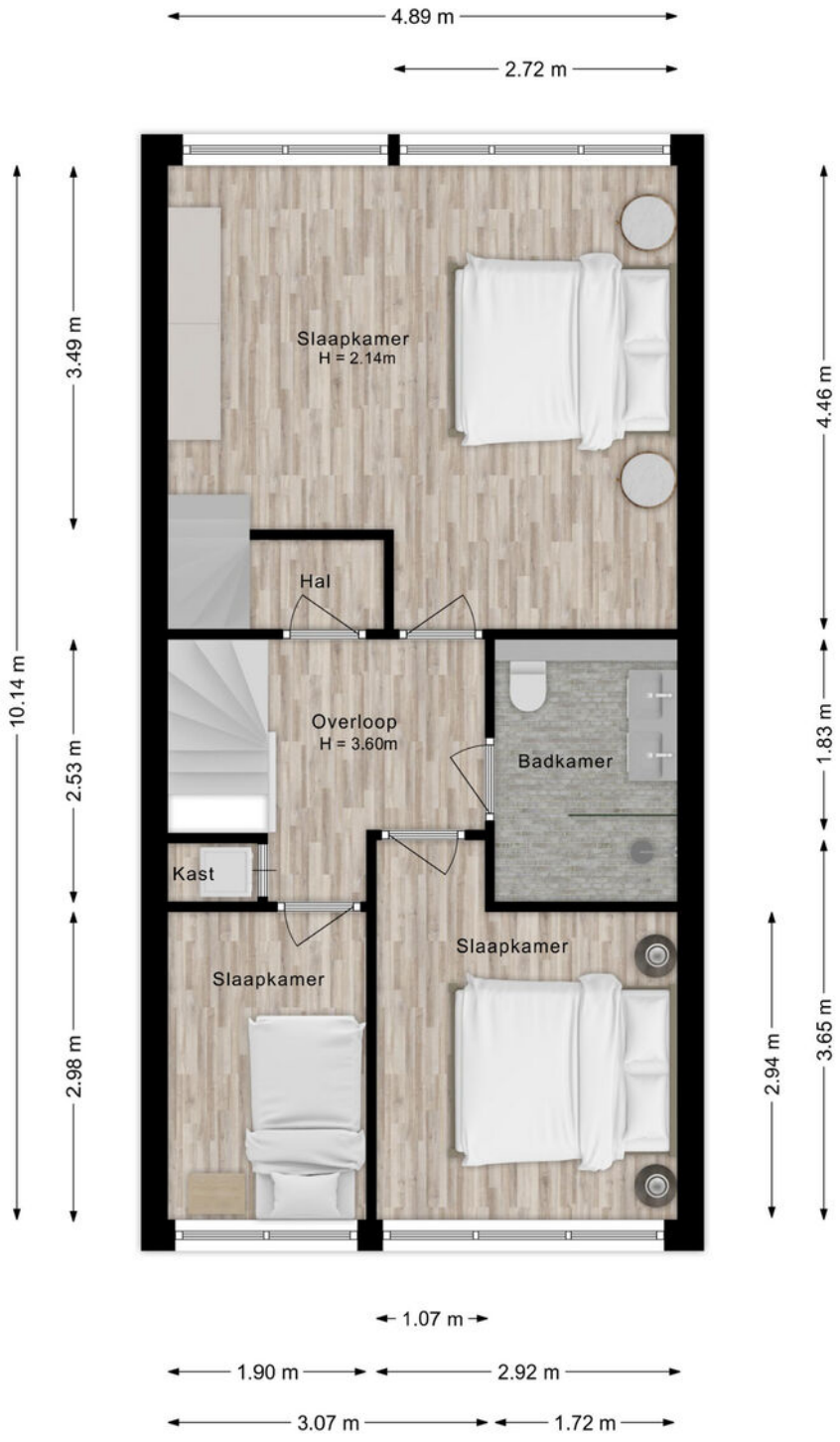


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

Zaat Vastgoed | van Wijkplein 1 | 6851 MC Huissen
(026) 388 4003 | zaat@zaatvastgoed.nl | www.zaatvastgoed.nl

PLATTEGRONDEN.

Eerste verdieping

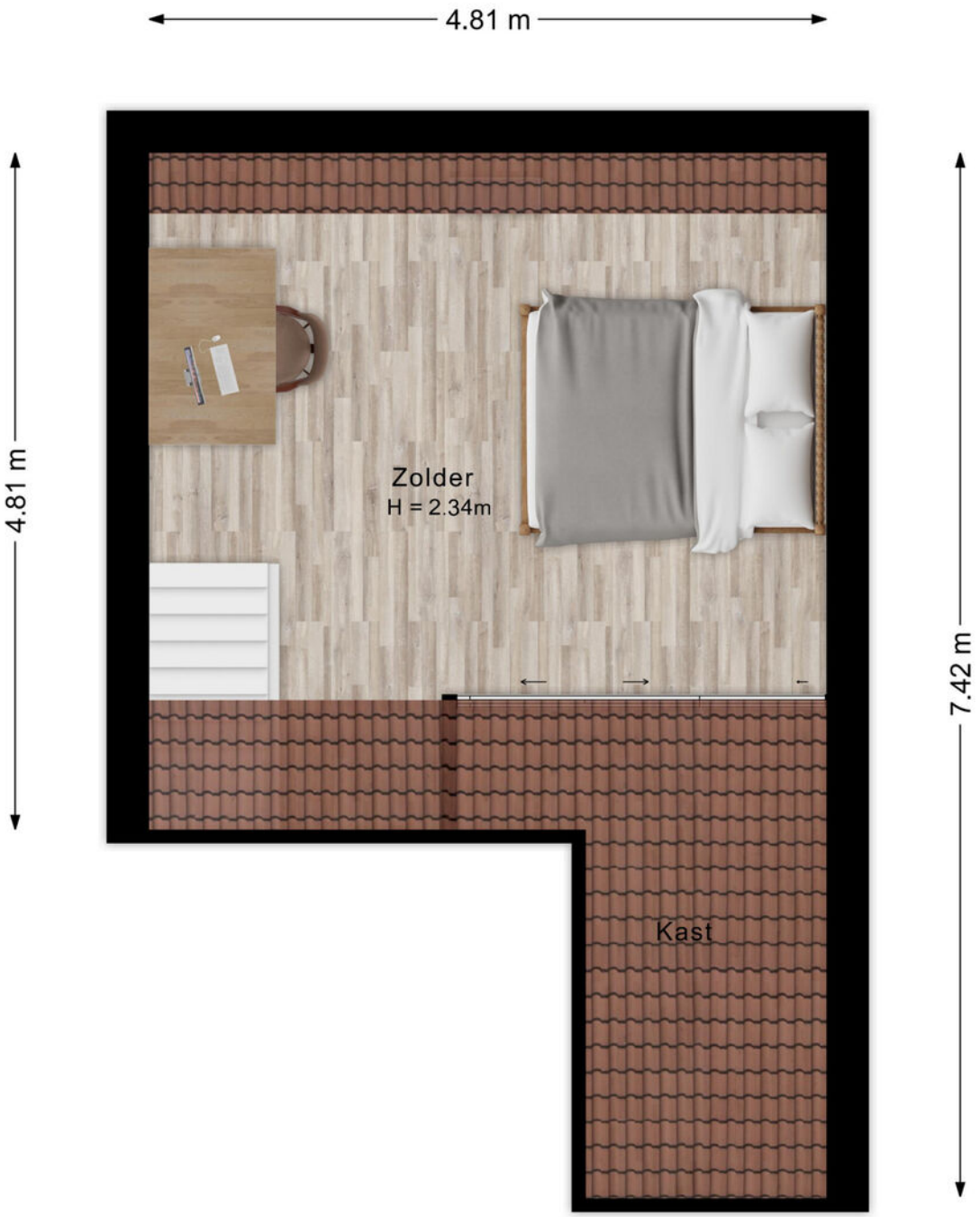


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld. Aan onjuist- en/of onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGRONDEN.

Zolderetage

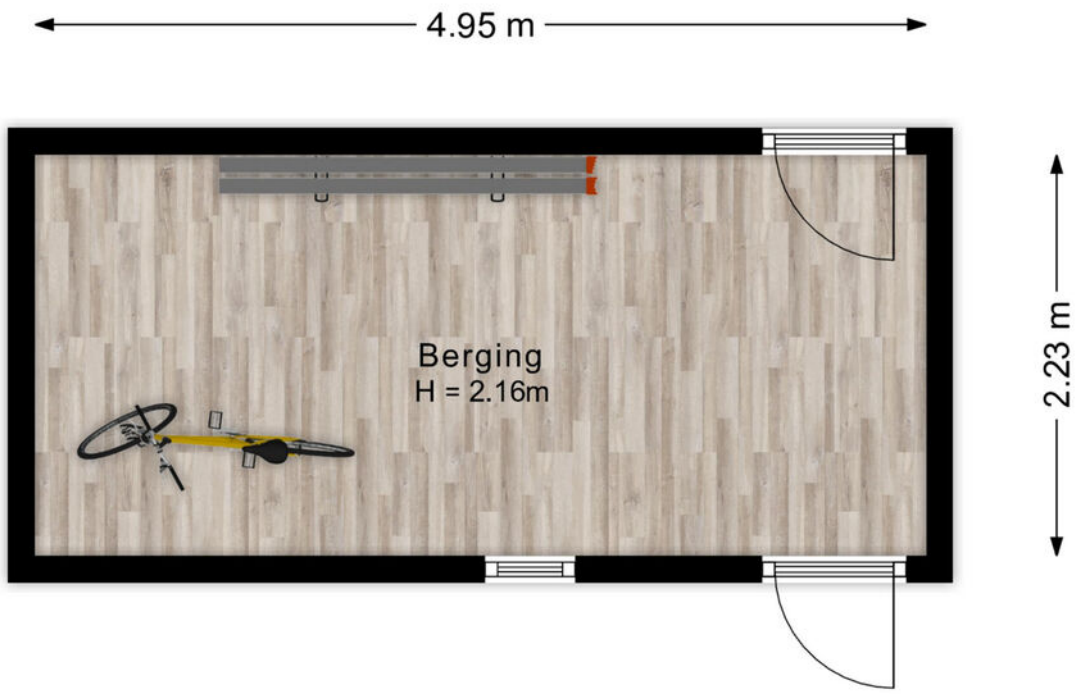


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

Zaat Vastgoed | van Wijkplein 1 | 6851 MC Huissen
(026) 388 4003 | zaat@zaatvastgoed.nl | www.zaatvastgoed.nl

PLATTEGRONDEN.

Berging



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld. Aan onjuist- en/of onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.



LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers		x	
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Buitenverlichting		x	
(Losse) kasten, legplanken			
Kast grote slaapkamer			x
Tv kast woonkamer		x	
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen		x	
Overgordijnen		x	
Rolgordijnen		x	
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
PVC	x		
Interieur			
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		

De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld. Aan onjuist- en/of onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Badkamer			
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne		x	
(Voordeur)bel		x	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders			x
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Klik aan klik uit systeem voor rolluiken en rookmelders			x
Philips hue verlichting inclusief bridge		x	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Wifi installatie		x	

Zaat Vastgoed | van Wijkplein 1 | 6851 MC Huissen
(026) 388 4003 | zaat@zaatvastgoed.nl | www.zaatvastgoed.nl

LIJST VAN ZAKEN.

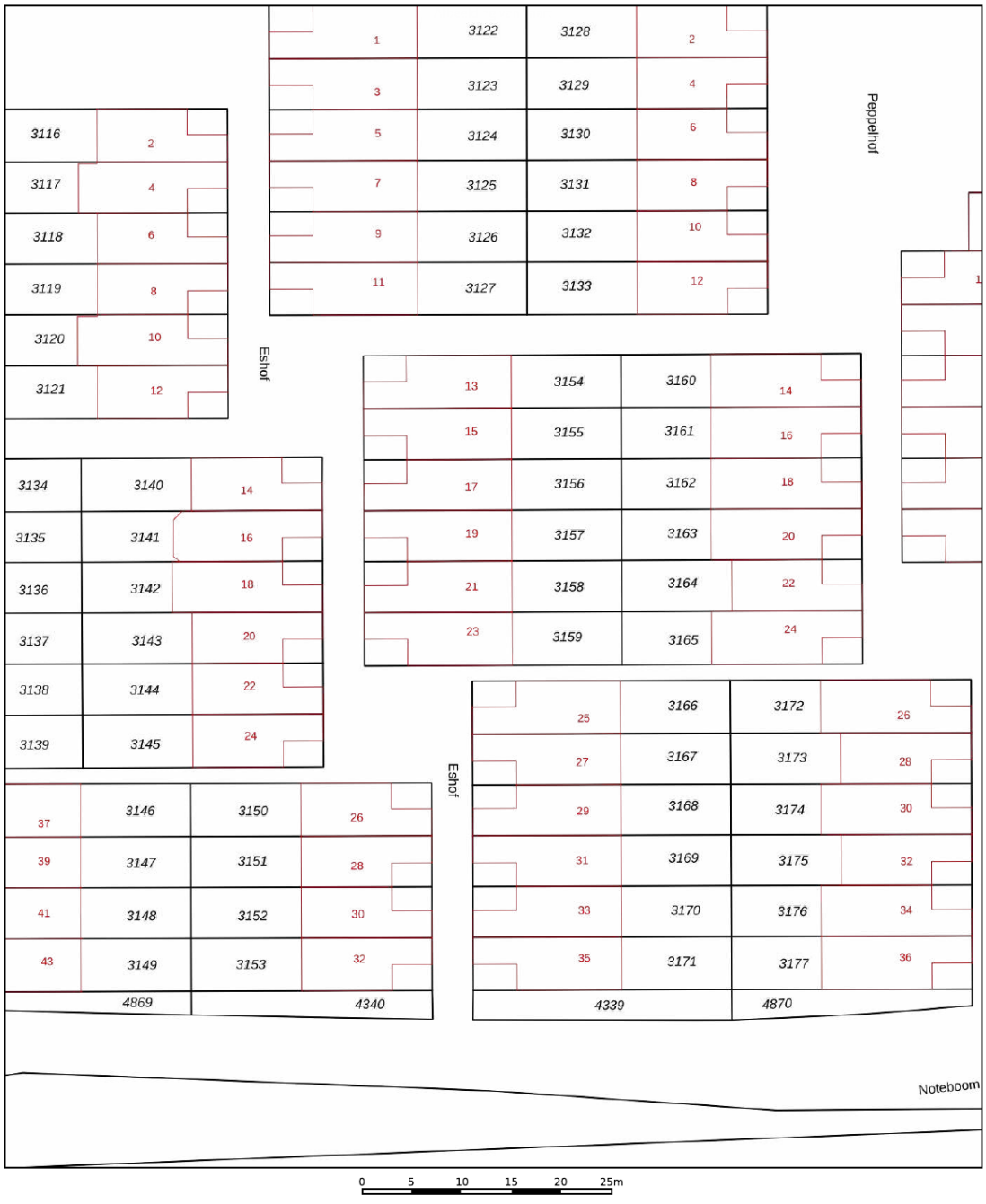
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting		x	
Buitenverlichting		x	
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	

De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld. Aan onjuist- en/of onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Zaat Vastgoed | van Wijkplein 1 | 6851 MC Huissen
(026) 388 4003 | zaat@zaatvastgoed.nl | www.zaatvastgoed.nl

BELANGRIJKE INFORMATIE.

Vrijblijvende aanbieding
Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving voorkomen. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en moet derhalve gezien worden als een vrijblijvende aanbieding. Een bieding overeenkomstig de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen en/of zijn verstrekt door een extern bedrijf kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Onderzoeksplicht koper & mededelingsplicht
Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarneming 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 zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit om te voldoen voor het gebruik dat hij/zij van de woning zal willen maken.

Bouwkundige risico's
Het verdient aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Vloeren
Indien de woning is gebouwd in de periode 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en bewapening kan aantasten.

Asbest
Mogelijk zijn er asbesthoudende materialen in de woning verwerkt. Bij verwijdering dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra kosten met zich mee kunnen brengen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Bodemverontreiniging, ondergrondse tanks
Er wordt door verkoper geen onderzoek gedaan naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover het verkoper bekend is, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloei)-stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door de verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Gunning
Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn/haar keuze.

MEESTGESTELDE VRAGEN.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als eerste een bod uitbreng?
Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

Als ik de vraagprijs bied, moet de woning dan aan mij worden verkocht?
Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag de makelaar tijdens een onderhandeling doorgaan met bezichtigen?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure als u ook een bod wenst uit te brengen.

Mag de verkoopprocedure tijdens een onderhandeling worden gewijzigd?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld. Aan onjuist- en/of onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.



DE HYPOTHEEK SHOP
Duidelijk verhaal

Aangenaam! Wij zijn De Hypotheekshop Lingewaard!

Kom vrijblijvend kennismaken

Altijd een duidelijk verhaal, zo luidt de slogan. En dat is dan ook wat de nieuwe vestiging van De Hypotheekshop in Huissen typeert, want onze adviseurs bieden jou een persoonlijk hypotheekadvies aan en beantwoorden met plezier iedere financiële vraag met een duidelijk en passend antwoord. De woningmarkt staat tegenwoordig onder hevige druk en daarom vinden wij het des te belangrijker dat jij weet waar jouw kansen liggen en hoe je deze kunt benutten. Of je nou al jarenlang in het bezit bent van een hypotheek of daar voor het eerst mee te maken krijgt als starter, je bent bij ons aan het juiste adres!

Een afspraak maken is zo geregeld. En het wordt nog mooier, de eerste afspraak nemen wij namelijk voor onze rekening. We horen of zien je daarom graag snel, telefonisch of bij ons op kantoor!

De Hypotheekshop Lingewaard
Stadswal Noord 1 | 6851 VG Huissen | (026) 200 52 98
lingewaard764@hypotheekshop.nl | www.hypotheekshop.nl/lingewaard

Hypotheken	Financiële planning	Verzekeringen