


van Ambestraat 29 g

Bemmel



 Een prachtige twee-
onder-een-kapwoning
gelegen in een rustig
hofje.

Kenmerken



Vraagprijs
€ 489.500 v.o.n.



Woonoppervlakte
128 m²



Perceeloppervlakte
216 m²



Bouwjaar
2023

| | | | |
|---------------------|------------------------------|---------------------------|--|
| Soort object | Woonhuis | Inhoud | 346 m ³ |
| Soort woning | Eengezinswoning | Aantal kamers | 5 |
| Type woning | 2-onder-1-kapwoning | Aantal slaapkamers | 4 |
| Locatie | Aan rustige weg, in woonwijk | Afmetingen tuin | undefined cm lang x undefined cm breed |
| Bouwvorm | Bestaande bouw | Externe bergruimte | 5 m ² |
| Energielabel | A+++ | Berging | Vrijstaand hout |



Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

Maud Eeren

Makelaar RM



024-3 244 244 | 06 - 20 15 47 85



maud.eeren@hansjanssen.nl

Omschrijving

Welkom aan de Van Ambestraat 29G in Bemmelsewaard, een prachtige twee-onder-een-kapwoning gelegen in een rustig hofje binnen een exclusief project van ACHT ENERGIEZUINIGE WONINGEN.

Vraagprijzen:

- Van Ambestraat 29a: € 505.000,- V.O.N. (onder optie)
- Van Ambestraat 29b: € 515.000,- V.O.N. (onder optie)
- Van Ambestraat 29c: € 512.500,- V.O.N. (onder optie)
- Van Ambestraat 29d: € 507.500,- V.O.N. (onder optie)
- Van Ambestraat 29e: € 499.500,- V.O.N. (onder optie)
- Van Ambestraat 29f: € 499.500,- V.O.N. (onder optie)
- Van Ambestraat 29g: € 489.500,- V.O.N. >

BESCHIKBAAR!

- Van Ambestraat 29h: € 519.500,- V.O.N. (onder optie)

Deze woning ligt op loopafstand van een basisschool en het centrum van Bemmelsewaard, met diverse winkels, restaurants en voorzieningen. De bushalte van lijn 300 biedt directe verbindingen naar Nijmegen en Arnhem. Nabij ligt landschapspark Lingegezen voor wandelingen. Bemmelsewaard ligt gunstig aan de A15, op 10 minuten rijden van Arnhem en Nijmegen, en biedt uitgebreide voorzieningen en sportverenigingen. Dankzij het RijnWaalpad zijn deze steden ook per fiets goed bereikbaar.

Bijzonderheden:

- + De woning op huisnummer 29B is reeds voorzien van een afbouwpakket (keuken, sanitair en tegels)
- + Het afbouwpakket is ook optioneel voor de overige huisnummers
- + De woningen worden standaard opgeleverd met een buiten berging
- + Voor de huisnummers 29A, B, C, D, E en H wordt de optie voor een garage (3x6 meter) aangeboden
- + Projectnotaris van toepassing (Notariskantoor Van Schaik, Bemmelsewaard)
- + Aanvaarding: direct

Indeling:

Via de zijkant kom je bij de ingang van de woning. De ruime hal verwelkomt je met een trapkast, meterkast en het nog te realiseren toilet. Vanuit deze hal heb je toegang tot zowel de royale woonkamer als de eerste verdieping.

De royale woonkamer is bijzonder ruim en licht, dankzij de grote raampartijen die veel natuurlijk licht binnenlaten. De indeling is flexibel en biedt volop mogelijkheden om de ruimte naar eigen wens in te richten. Aan de achterzijde van de woonkamer is er voldoende plek voor een fijne keuken en lange eettafel. Vanuit hier heb je directe toegang tot de achtertuin, die naar eigen smaak en behoeften kan worden ingericht.



Op de eerste verdieping vind je drie comfortabele slaapkamers en ruimte voor een moderne badkamer. De slaapkamers zijn ruim en flexibel in te richten, ideaal voor een slaapkamer, kinderkamer of thuishkantoor. De tweede verdieping kan volledig naar wens worden ingericht.







f De indeling is flexibel en biedt volop mogelijkheden om de ruimte naar eigen wens in te richten.





Aan de achterzijde van de woonkamer is er voldoende plek voor een fijne keuken en lange eettafel.











Er is ruimte voor een moderne badkamer.





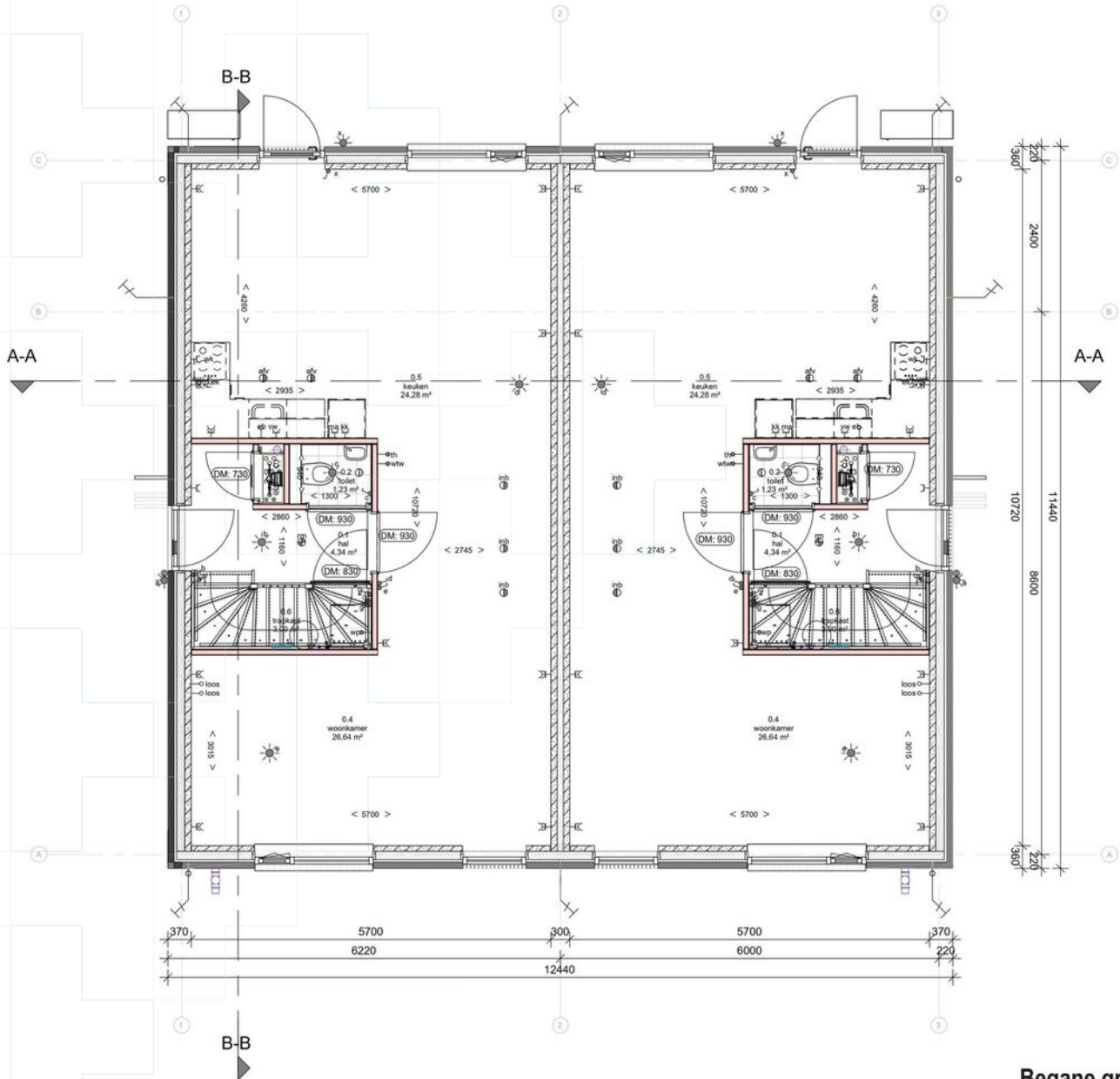






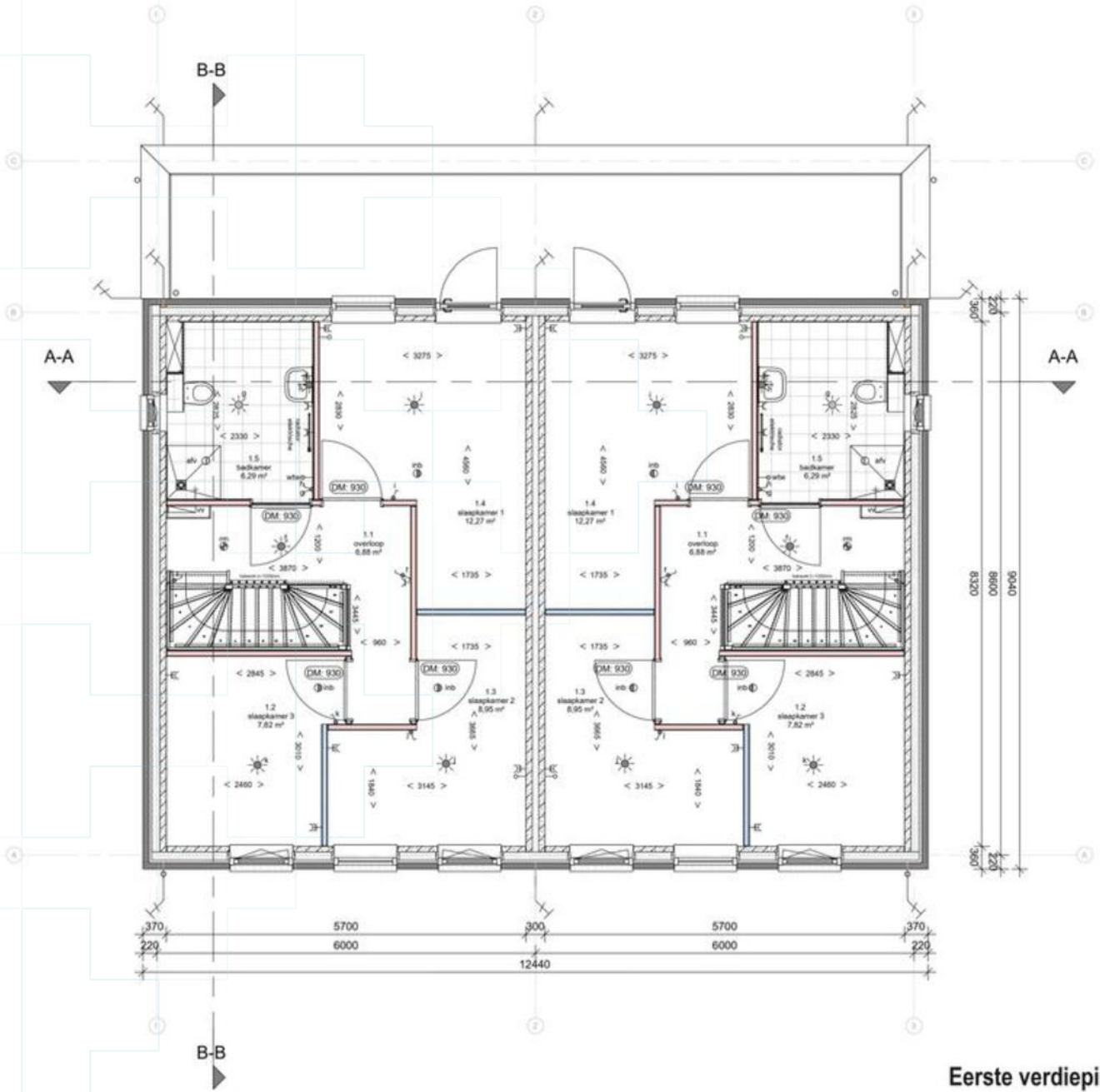


Plattegrond



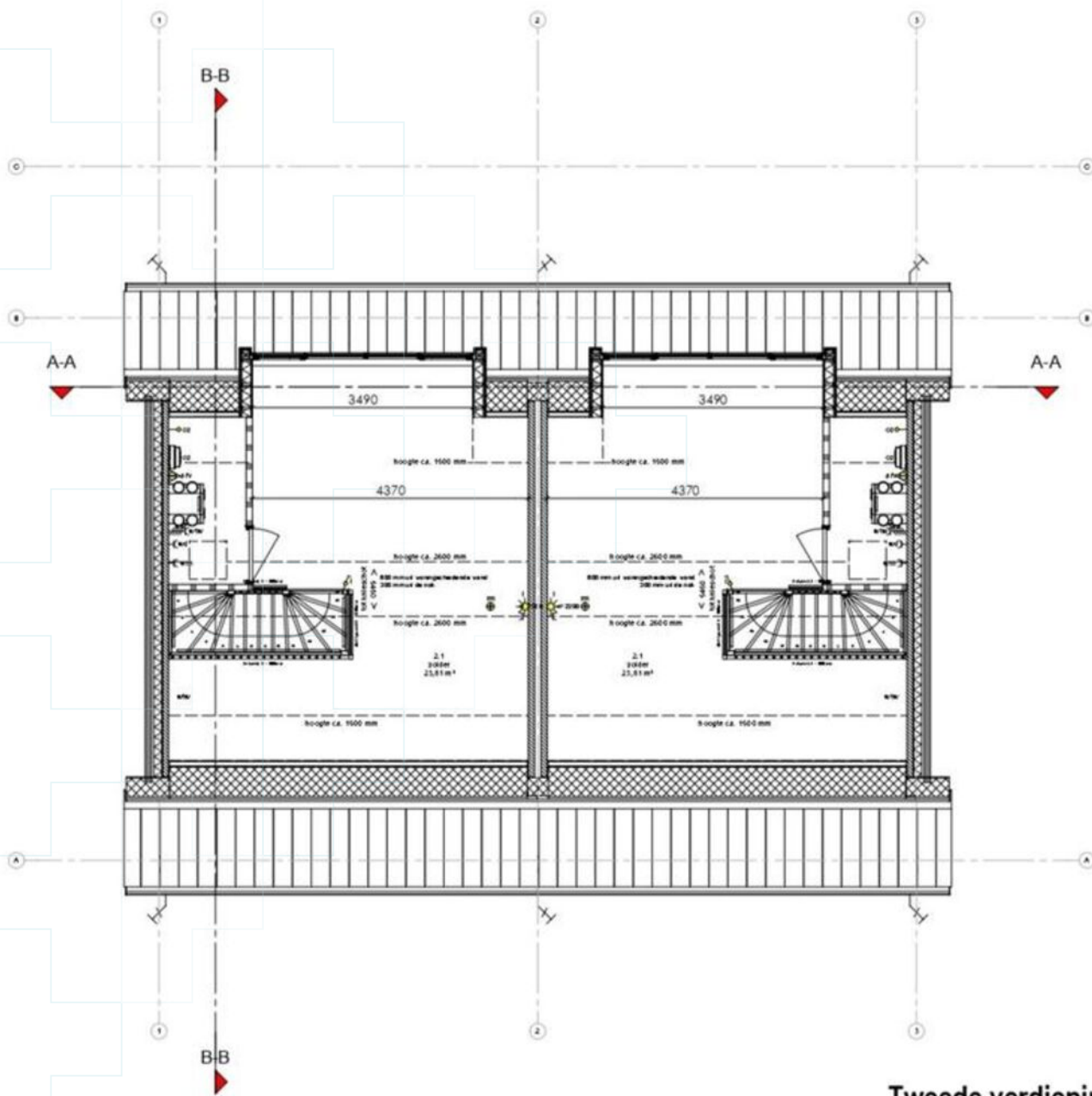
Begane grond

Plattegrond



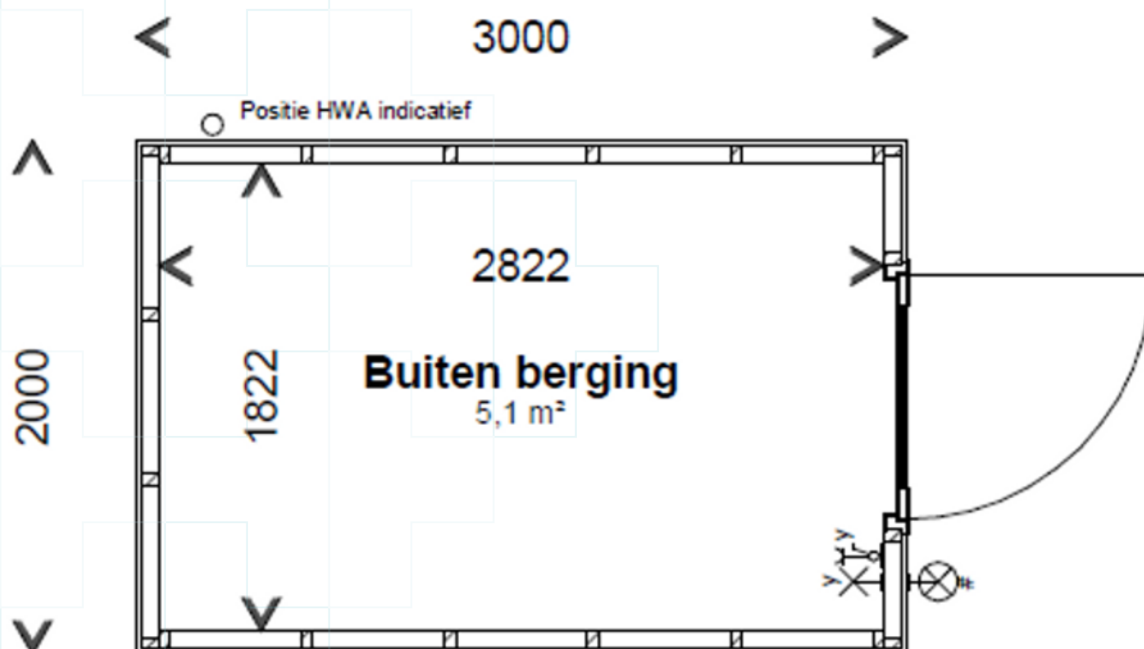
Eerste verdieping

Plattegrond



Tweede verdieping

Plattegrond




Begane grond

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



| | | |
|--|--|---|
| <p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 oktober 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bemmel Sectie H Perceel 5393</p> <p>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.</p> |  |
|--|--|---|

Wonen

Lingewaard

Fraai gelegen aan de uiterwaarden en op fietsafstand van de steden Arnhem en Nijmegen ligt de gemeente Lingewaard.

De gemeente Lingewaard- ook wel 'het Westland van het oosten' genoemd vanwege de vele bloemen- en groentekwekerijen – is in 2001 ontstaan uit de samenvoeging van de gemeenten Bemmelen, Gendt en Huissen.

De gemeente Lingewaard is een gemeente met verschillende woonsferen: Van het verstedelijkte Huissen tot "dorpswonen" in Bemmelen en het "landelijk wonen" in de kleinere kernen.

Lingewaard ligt in het nationaal landschap De Gelderse Poort, en dat betekent dat natuurliefhebbers hier hun hart kunnen ophalen. Fietsend over de dijken langs Waal en Pannerdensch kanaal of vrij wandelend door de ongerepte natuur tussen wilde kudde Galloway runderen en Koniks paarden: vaak is het uitzicht over water en land erg indrukwekkend.

Voorzieningen zijn er in vele soorten en maten. Huissen en Bemmelen zijn de grootste plaatsen in de gemeente en bieden dan ook de meeste voorzieningen.



Over ons

Hans Janssen Makelaars

Hans Janssen is al bijna een halve eeuw thuis in het Rijk van Nijmegen.

Hierdoor kennen wij de regionale huizenmarkt op ons duimpje en hebben we de beschikking over een omvangrijk netwerk.

Dit biedt enorme voordelen aan zowel koper als verkoper. Zo kunnen wij kopers tippen op woningen die nog niet op de markt zijn en benutten wij onze lokale marktkennis om onze onderhandelingsstrategie te versterken.

Wij hebben een jong en enthousiast team dat betrokken is bij de aan- en/of verkoop van je woning. Wij nemen graag de tijd om te luisteren naar je wensen en je in een persoonlijk gesprek te informeren wat je van ons kunt verwachten. Duidelijkheid en transparantie vinden wij hierin erg belangrijk, dus geen verrassingen achteraf!



Aankoop



Verkoop



Taxaties



Hypotheken & Verzekeringen

Duidelijkheid en transparantie vinden wij erg belangrijk, dus geen verrassingen achteraf!



Handig om te weten

Wanneer ben je in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet op jouw bod. Als de makelaar je vertelt dat jouw bod wordt doorgegeven aan de verkoper, dan betekent dat dus niet dat je al in onderhandeling bent.

Als ik de vraagprijs biedt ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, de vraagprijs is een richtprijs en een uitnodiging voor geïnteresseerde om een bod uit te brengen of om in onderhandeling te komen.

Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als je in onderhandeling bent?

In Nederland mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen van een woning, zelfs als er al onderhandelingen lopen met een potentiële koper. Een onderhandeling betekent namelijk niet automatisch dat de koop ook daadwerkelijk tot stand komt. Totdat er een schriftelijke koopovereenkomst is ondertekend door beide partijen, is de verkoop niet definitief.

Het is echter wel gebruikelijk dat een makelaar transparant is over het proces. Als er serieuze onderhandelingen gaande zijn met een geïnteresseerde partij, zal de makelaar dit vaak communiceren aan andere geïnteresseerden. Dit kan invloed hebben op de beslissing van andere potentiële kopers om een bod uit te brengen of om de woning te bezichtigen.

Daarnaast kan de verkoper, in overleg met de makelaar, besluiten om geen bezichtigingen meer te doen tijdens de onderhandelingen, als teken van goede wil naar de potentiële koper toe. Dit is echter geen verplichting en hangt af van de strategie en voorkeuren van de verkoper en de makelaar.

Het is ook mogelijk dat een makelaar een 'biedingsprocedure' hanteert, waarbij er een deadline wordt gesteld voor het uitbrengen van biedingen. In zo'n geval kunnen bezichtigingen en biedingen doorgaan tot de vastgestelde deadline, ongeacht of er al onderhandelingen met een van de bieders zijn gestart.

Mag de verkoopprocedure worden aangepast tijdens de verkoop?

Ja, dat mag. Soms is er zoveel belangstelling dat het moeilijk is voor een verkoper om te bepalen wie de beste koper is. De makelaar kan dan adviseren om de gekozen strategie te wijzigen. Uiteraard moet dit wel duidelijk gecommuniceerd worden.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de prijs, de leveringsdatum en eventuele andere voorwaarden. Deze afspraken worden dan vastgelegd in een koopovereenkomst.

De voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel van de koopovereenkomst. Bespreek dit dus al tijdens de onderhandelingen zodat er achteraf geen onduidelijkheden ontstaan.

Wanneer is de koop rechtsgeldig?

De koop van je nieuwe woning is pas rechtsgeldig als de koopovereenkomst door beide partijen, dus verkoper en koper, getekend is. Vanaf dat moment heeft de koper nog drie dagen bedenktijd. Als de drie dagen bedenktijd voorbij zijn, is de koop officieel en kan niemand meer inbreken op het koopproces.

Wat is een waarborgsom?

De waarborgsom wordt betaald nadat de koopovereenkomst is getekend en de wettelijke bedenktijd van drie dagen is verstreken. De betaling van de waarborgsom gebeurt via de notaris, die het bedrag op een derdenrekening houdt tot de overdracht van de woning plaatsvindt. Bij de overdracht wordt de waarborgsom verrekend met de koopsom die de koper nog moet betalen.

Wat betekent kosten koper?

Kosten koper, vaak afgekort als 'k.k.', zijn de bijkomende kosten die bovenop de koopsom van een huis komen en die voor rekening van de koper zijn.

Overdrachtsbelasting: Dit is een belasting die betaald moet worden bij de overdracht van onroerend goed. De overdrachtsbelasting is in Nederland 2% van de koopsom voor woningen en kopers tot 35 jaar betalen geen overdrachtsbelasting.

Notariskosten: De kosten voor de notaris voor het opmaken van de leveringsakte (of transportakte). Ook de kosten voor het opmaken van de hypotheekakte vallen hieronder, indien er een hypotheek wordt afgesloten.

Kadasterkosten: Dit zijn de kosten voor de inschrijving van de leveringsakte en de hypotheekakte in de openbare registers van het Kadaster.

Zijn er eventueel nog meer kosten voor de koper?

Taxatiekosten: Voor het verkrijgen van een hypotheek is meestal een taxatierapport van de woning vereist. De kosten voor deze taxatie zijn voor de koper.

Advies- en bemiddelingskosten hypotheek: Als je gebruik maakt van een hypotheekadviseur of -bemiddelaar, dan zijn er kosten verbonden aan het advies en de bemiddeling voor het afsluiten van een hypotheek.

Bouwkundige keuring: Als je een bouwkundige keuring laat uitvoeren om de staat van de woning te beoordelen, zijn hier ook kosten aan verbonden.

Belangrijk:

Sommige van deze kosten zijn fiscaal aftrekbaar; hierbij kun je denken aan de notariskosten voor de hypotheekakte, de taxatiekosten en de advies- en bemiddelingskosten voor de hypotheek.

Wat onze klanten over ons zeggen

Bereikbaarheid & communicatie

In contact gekomen via via. Ik ben vanaf moment 1 direct goed geholpen. Er is altijd iemand bereikbaar en er is vertrouwen in zowel mensen als kennis. Twan, de aankoopmakelaar die bij dit huis heeft geholpen, heeft echt alles uit de kast gehaald. Ik kon hem bijna dag en nacht bereiken, zelfs toen hij op vakantie was. Fijn ook dat er constant even gebeld werd zodra er een belangrijk mailtje kwam of wanneer er een beslissing gemaakt moest worden. Conclusie: mega tevreden en heel eng bedankt!!

★★★★★ Anoniem, 's-Heerenhoek

Deskundig & vriendelijk

Onze makelaar was kundig, vriendelijk, accuraat, betrouwbaar, bereikbaar en integer. Heel tevreden dus.

★★★★★ Anoniem

Prima begeleiding

Goed bereikbaar en waardevol bij aankoop van woning vanwege kennis, 'kritisch doch rechtvaardig' instelling en daarmee een prachtig pand aangekocht waar we zelf 'overheen' hadden gekeken.

★★★★★ Anoniem, Nijmegen

Hans Janssen Makelaars
St. Canisiussingel 19 H
6511 TE Nijmegen
024 - 3 244 244
info@hansjanssen.nl
www.hansjanssen.nl