




**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Kellerberg 78
6591 ZS Gennep
€ 339.000 k.k.**

**Deze woning wordt
aangeboden door:**

 **De Huizenbemiddelaar
Tilburg**

Ringbaan-Oost 4
5013 CA Tilburg

tilburg@dehuizenbemiddelaar.nl
0135436900

Deze vestiging is aangesloten bij
de Huizenbemiddelaar C.S.
en Vastgoed Nederland

**Vastgoed
Ned.**



Kenmerken Kellerberg 78



Woonoppervlakte: 63 m²



Inhoud: 222 m³



Bouwjaar: 1981



Aantal kamers: 3



Soort woning: benedenwoning



Vraagprijs: € 339.000 k.k.



Omschrijving Kellerberg 78

STARTERS & SENIOREN OPGELET !

Op zoek naar een instapklaar en levensloopbestendig appartement in Gennepe ?
Dit is je kans !

Unieke aan dit appartement zijn de 2 grote terrassen (ca. 29 m² & ca. 45 m²) en het gehele woonprogramma op de begane grond.

Het appartement ligt op slechts 2 minuten fietsen van het centrum. Middels de fijn indeling van het appartement, is het zeer aangenaam wonen. De woning is ook voorzien van een eigen berging.

Zoek je de privacy van een eigen huis, maar het gemak van een appartement? Dan is dit de perfecte plek. Dit fijne beneden-appartement heeft namelijk een unieke plusplek: een eigen poort achterom. Je parkeert je auto direct bij deze poort en loopt via je eigen zonnige tuin zo naar binnen. Geen gedoe met een centrale hal, trappen of liften van het hoofdgebouw. Dit is puur genieten van je eigen, rustige opgang!

Hierdoor heb je echt het gevoel van een woonhuis met de voordelen van een appartement !

Dit appartement bevindt zich op de begane grond van het appartementencomplex, wat zorgt voor veel privacy en het maakt het geheel levensloopbestendig. Daarbij zijn de keuken en badkamer netjes, heeft het twee volwaardige slaapkamers, een sfeervolle woonkamer met uitzicht op groen, is er een eigen berging en twee zeer riante terrassen (voor- én achterzijde) om heerlijk buiten te zitten en te tuinieren.

Het centrum van Gennepe met verschillende winkels, gezellige eet- en drinkgelegenheden, gezondheidscentra en scholen/ opvang bevindt zich op loopafstand. Het Heijderbos met uitgestrekte bosgebieden en diverse fiets- en wandelroutes ligt eveneens op loopafstand.

De mooie en gezellige wijk "Gennepe-Zuid" is erg in opkomst, geliefd en bijzonder prettig om te wonen. Enerzijds door de korte afstand ten opzichte van het centrum en de nabijgelegen natuurgebieden, anderzijds vanwege de levendige en toch rustige woonomgeving.



Omschrijving Kellerberg 78

Indeling

Binnenkomst in de centrale entree van het complex met op hetzelfde niveau de ingang naar het appartement op de begane grond. De hal biedt toegang tot de woonkamer en keuken. De woonkamer van ca. 22 m² biedt voldoende mogelijkheden voor diverse indelingsvarianten. In de woonkamer valt direct de grote raampartij op die voor veel daglicht zorgt. Ook de keuken is toegankelijk via de hal. Deze biedt door de parallelstelling veel werk- en opbergruimte en is voorzien van een gaskookplaat, RVS-afzuigkap en een spoelbak. De badkamer is vanuit de gang toegankelijk en voorzien van een inloopdouche, wastafel, tegelvoer, toilet en mechanische ventilatie. De twee fijne slaapkamers zijn ook vanuit de gang bereikbaar en genieten beiden veel daglichtinval. Daarnaast zijn in de bijkeuken de aansluitpunten voor het witgoed aanwezig. Een extra tweede toilet is apart van de badkamer aangrenzend aan de hal. Wel zo prettig met bezoek.

Middels de fijne indeling van het appartement en de actieve VvE, is het zeer aangenaam wonen. Op de zonnige terrassen is het iedere dag genieten, echt een meerwaarde van dit appartement ! De praktische "achterom", direct gelegen aan parkeerplaatsen is een fijne bijkomstigheid voor de dagelijkse uitjes, boodschappen en bezoek.

Tot slot is in het complex nog een eigen berging aanwezig voor het stallen van je fiets of het opbergen van de niet dagelijkse spullen. Deze berging is heel prettige toegankelijk vanaf het trappenhuis maar ook via de begane grond aan de achterzijde middels een fijne loopdeur.

Algemeen :

- Woonoppervlakte: ca. 63 m² (excl. 2 grote terrassen én berging);
- Bouwjaar ca. 1981;
- Vraagprijs: € 339.000,- k.k.;
- Woz-waarde € 260.000,- (peiljaar 01-01-2025);
- VvE-bijdrage € 102,63 per maand en is professioneel in Beheer;
- Energie label C;
- Recent vernieuwde tuinaanleg & schuttingen;
- CV-ketel 2012, NEFIT Proline, HRC-24 CW3 en onderhouden;
- 2 slaapkamers van ca. 7 m² & ca. 13 m²;
- Eigen berging van ca. 8,2 m² in het complex;



Omschrijving Kellerberg 78

Bijzonderheden :

- Prachtig wonen in geliefde buurt "Gennep Zuid" nabij centrum Gennep;
- 2 heerlijke riante terrassen als buitenruimte (ca. 29 m2 & ca. 45 m2);
- Parkeren is mogelijk direct voor de deur en in de straat voor (géén vergunning nodig);
- praktische fijne achterom direct gelegen aan parkeerplaatsen;
- Op 3 minuten fietsen van centrum Gennep;
- De woning beschikt over hardhouten kozijnen, voorzien van dubbele beglazing;
- Zeer goed geïsoleerd;
- De gehele woning is voorzien van frisse kleurstellingen en zeer nette vloeren;
- Inclusief huidige laminaatvloeren;
- Op loopafstand van diverse voorzieningen en "Natuurgebied Heijderbos en Het Niersdal"; Eetcafé "Stadsherberg", Hotel "De Kroon" supermarkten "Jumbo, Albert Heijn, Aldi en Lidl" en diverse medische centra en scholen om de hoek;
- Meerdere uitvalswegen binnen 5-10 autominuten bereikbaar (A73/ A77/ N264/ N271).
- Aanvaarding in overleg (korte termijn bespreekbaar).

Belangrijkste vaste lasten: (volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerende zaakbelasting: € 218,00 per jaar.

Rioolbelasting: € 178,41 (eigenaar woning) per jaar.

Rioolheffing: € 63,60 per jaar.

Afvalstoffenheffing: € 168,00 (eigenaar woning) per jaar.

Watersysteemheffing: € 172,95 per jaar.

Zuiveringsheffing: € 95,11 per jaar.

Variabele kosten voor ledigen afvalbak restafval € 8,35 per lediging.

Interesse in deze woning ? Bij het aanvragen van bezichtiging graag naam en

telefoonnummer vermelden en mailen op : toine@schepersinc.nl

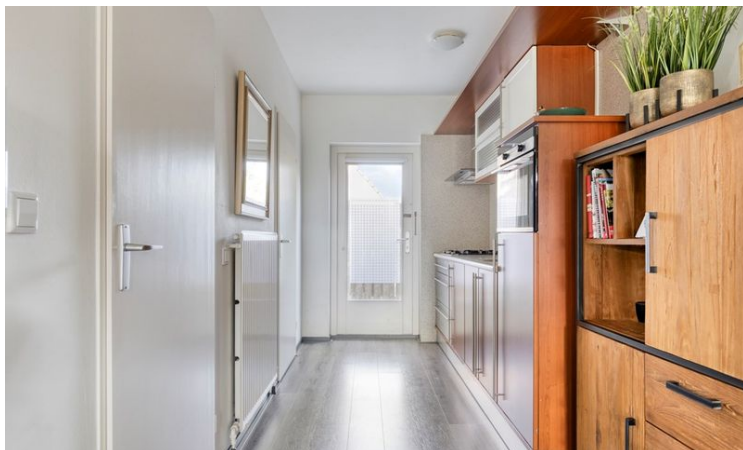
Direct een bezichtiging inplannen? Bel 06-12535574



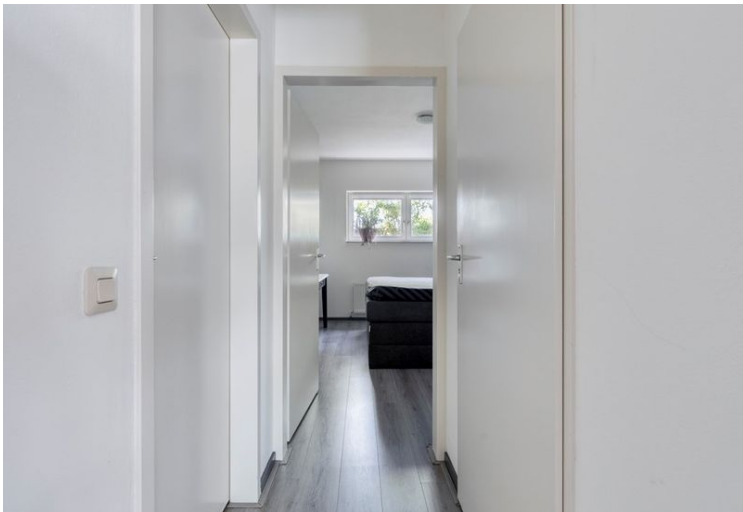
Kellerberg 78 in beeld





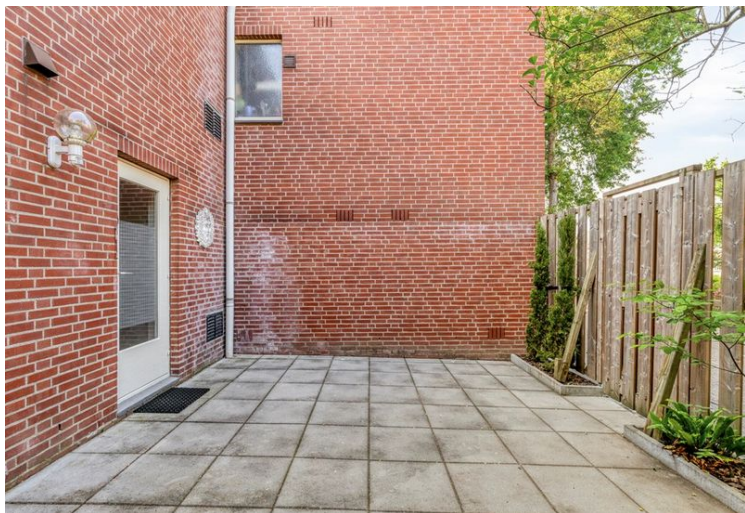
















Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Berging

3.98 m

2.06 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Kellerberg 78
Postcode	6591 ZS
Plaats	Gennep
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	benedenwoning
Type woning	appartement
Bouwjaar	1981
Woonoppervlakte (m ²)	63
Perceeloppervlakte (m ²)	0
Inhoud (m ³)	222
Aantal woonlagen	1
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Verwarming	CV ketel
C.V. ketel	nefit proline hrc-24 cw3 2012, 2012, combi, eigendom, gas
Energie label	C, vervaldatum: 5 jul 2030
Isolatie	dubbel glas

