




# Cuperstraat 1

6681 AR Bemmell | € 685.000 k.k.

## Kenmerken


 177 m<sup>2</sup>

 1240 m<sup>2</sup>

 5 Slaapkamers

 Bemmell

## Welkom in uw nieuwe thuis

 (024) 365 10 10

 info@s-t.nl

[www.stmakelaars.nl](http://www.stmakelaars.nl)





” Wij maken van deze prachtige woning uw nieuwe thuis.

## Uw contactpersonen



**Pieter de Kraker**  
Kandidaat Makelaar K-RMT

☎ 06 12 65 64 11

✉ [dekraker@s-t.nl](mailto:dekraker@s-t.nl)



**Olivia Verweij**  
Commercieel medewerker  
woningmakelaardij

☎ 024 365 10 10

✉ [verweij@s-t.nl](mailto:verweij@s-t.nl)



# Inhoud

---

- 04** De woning
- 06** Begane grond
- 11** 1ste verdieping
- 12** Kelder
- 12** Tuin
- 14** Plattegrond
- 20** Het dorp
- 21** Wijkstatistieken
- 22** Extra informatie
- 26** Onze dienstverlening
- 27** Hypotheek
- 28** Klanttevredenheid
- 29** Ons team

---

# De woning

---

Sfeervol en royaal vrijstaand woonhuis op een toplocatie

Op een prachtige locatie nabij het dorpscentrum en met uitstekende verbindingen naar Arnhem en Nijmegen, staat deze bijzonder fraaie vrijstaande woning met drie slaapkamers (eventueel op de begane grond uit te breiden met 1 a 2 slaapkamers), een badkamer, kelder en ruime garage met vliering. Dit ruime huis aan de Cuperstraat biedt een unieke combinatie van privacy, ruimte en een ideale ligging!

Gelegen op loopafstand van het dorpscentrum van Bemmelen, waar u alle voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen vindt, biedt deze woning een fijne woonomgeving. Binnen 15 minuten rijden bent u in zowel Arnhem als Nijmegen, waar u toegang heeft tot bruisende stadscentra, universiteiten, ziekenhuizen en uitstekende OV-verbindingen, evenals aansluiting op de snelwegen (A15 en A325). Extra bijzonder is de ligging van het kasteel Huis Bemmelen op het naastgelegen perceel. Een prachtig pand met de daarbij behorende tuin.





## Specificaties

Vraagprijs: € 685.000,- k.k.

Soort woning: eengezinswoning

Bouwjaar: 1939

Woonoppervlakte: 177 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 1240 m<sup>2</sup>

Aantal kamers: 7

Aantal slaapkamers: 5

Aantal woonlagen: 3

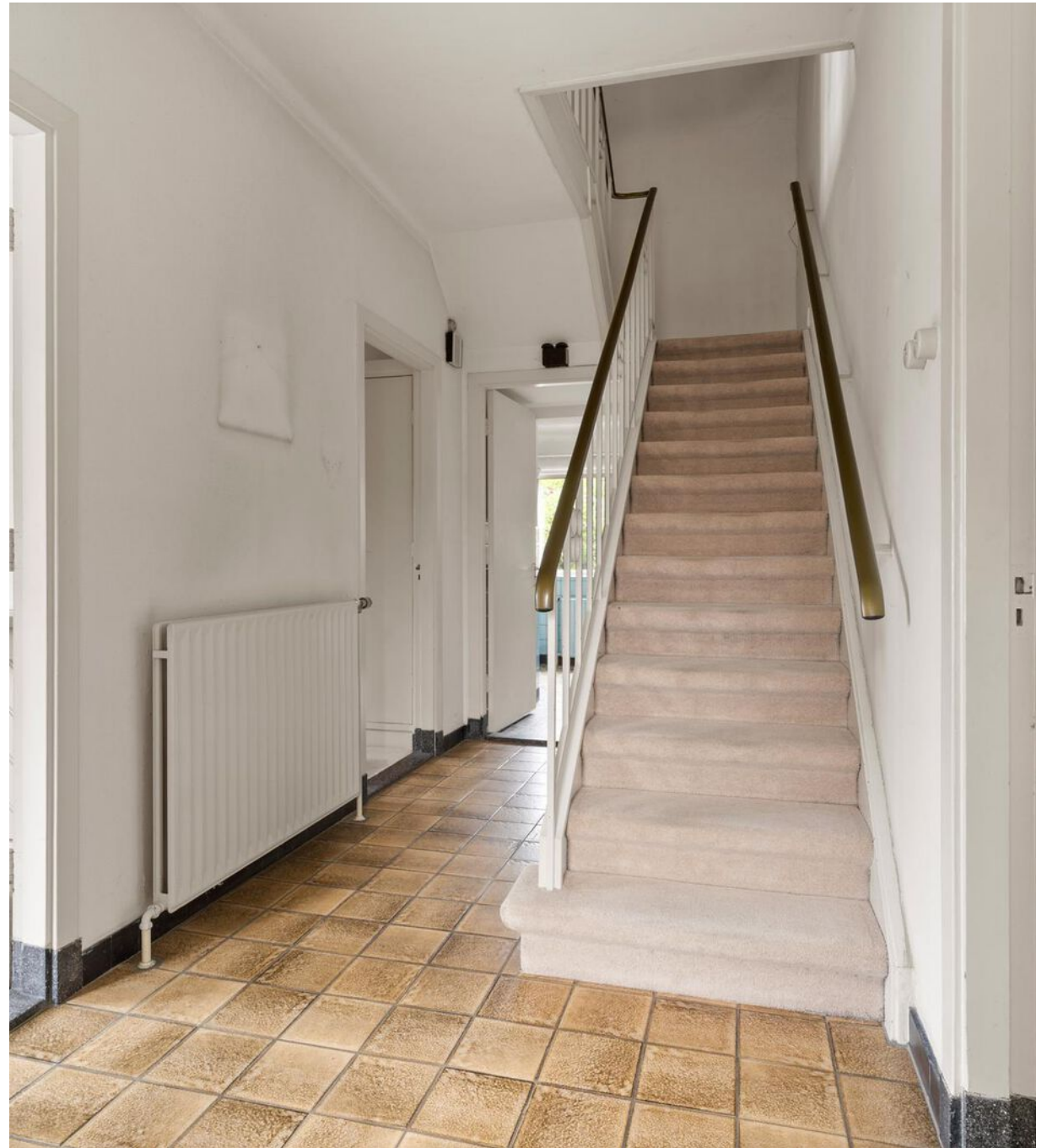
Wijk: Bemmelen

Energie label: G

---

# Begane grond

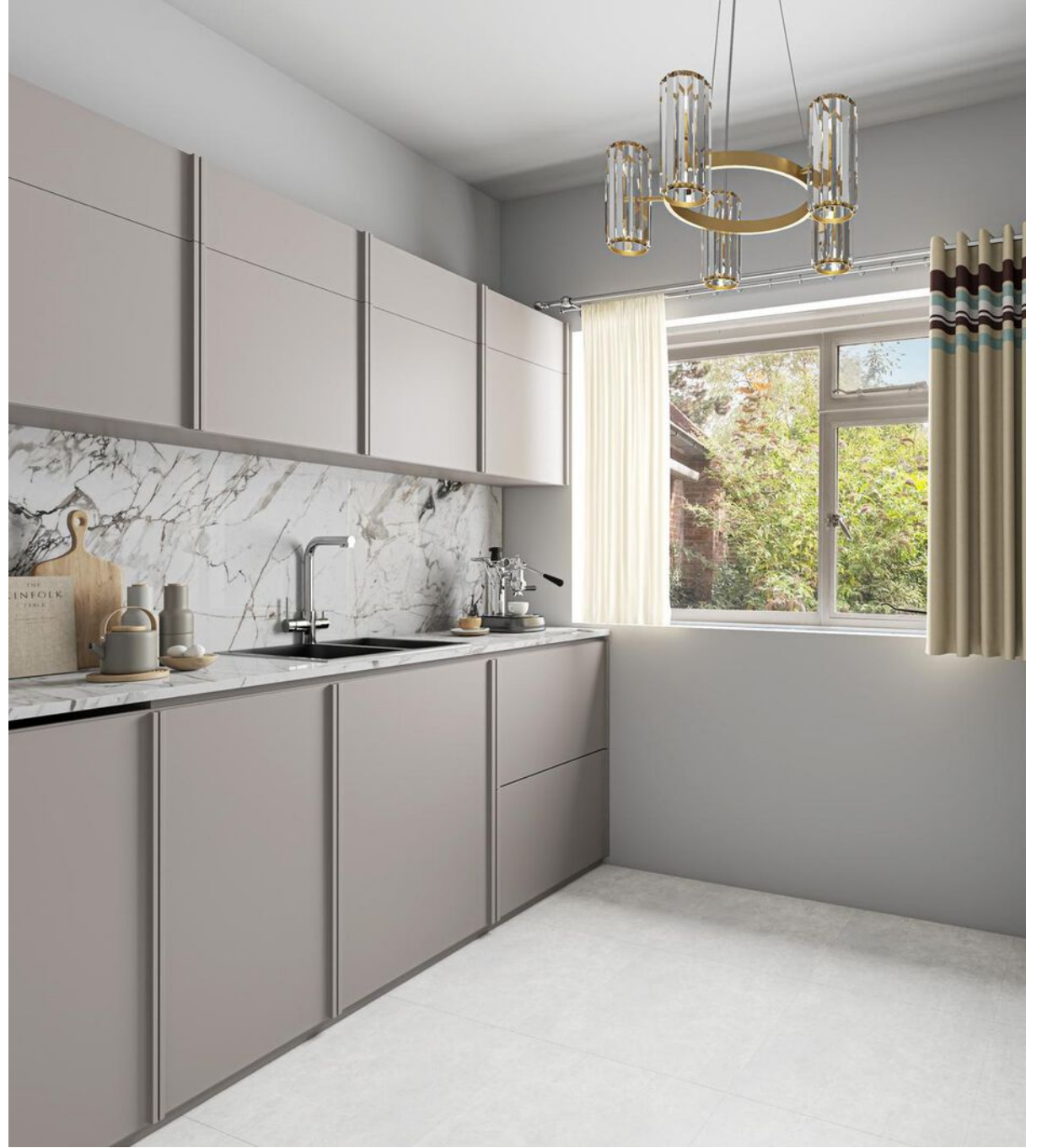
Via de entree komt u in de ruime hal met toilet. Zowel links als rechts zijn twee separate kamers te vinden. Inzetbaar voor meerdere doeleinden zoals; slaap-, werk-, bad-, speelkamer. De keuken is een gesloten keuken die eventueel bij de woning te betrekken is om zo een ruime leefkeuken te creëren. De royale woonkamer biedt veel mogelijkheden, met een zithoek, een eet- en tv-hoek. De openslaande deur naar zowel de zij- als achtertuin zorgt voor veel lichtinval en een prachtig uitzicht op de tuin. Aan de achterzijde van de woning is via de woonkamer een tweetal bergingen te bereiken. Een van de twee heeft een eigen ingang, de andere is voorzien van de cv opstelling. Diverse indelingen zijn denkbaar voor de verschillende ruimtes. Zie hiervoor verschillende impressies en plattegronden met alternatieve indelingen.













# 1ste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich een ruime overloop, drie slaapkamers en een badkamer. De ruime (ouder)slaapkamer met vaste kastenwand is ruim en licht. De badkamer is voorzien van een en ruime douchecabine, wastafelmeubel en toilet.



  
Ruime badkamer.



## Kelder

De provisie- annex bergkelder is bereikbaar vanuit de hal en biedt volop opslagruimte.



Volop opslagruimte.



## Tuin

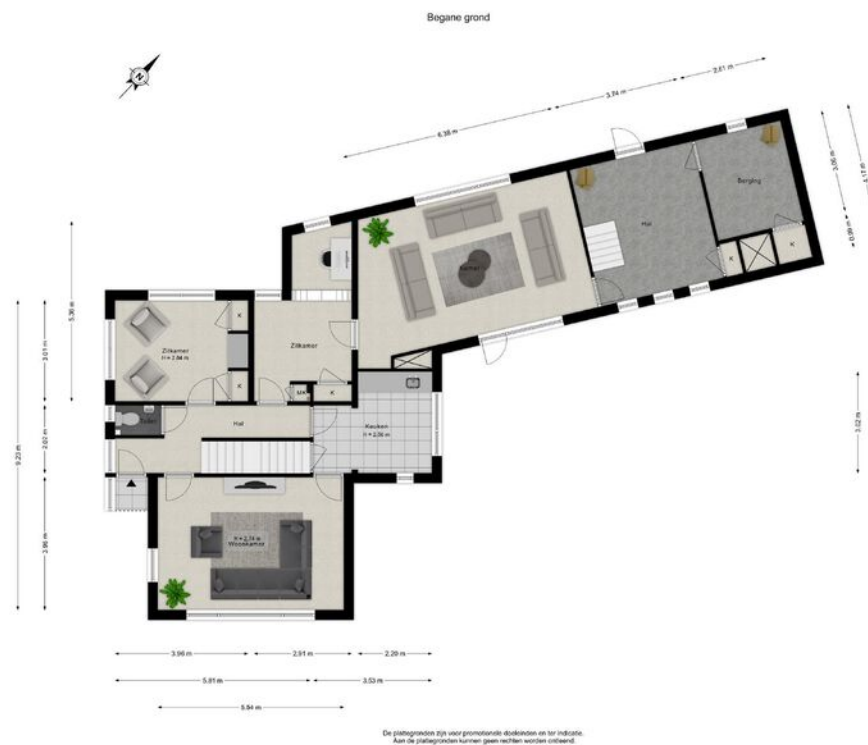
De woning staat op een ruim perceel van 1240 m met een zonnige achtertuin op het zuiden. De tuin is rondom de woning gelegen en aangelegd met diverse terrassen, paden, een gazon en voorzien van diverse groene borders. De ligging en het perceel bieden volop privacy en een oase van rust. Aan de voorzijde bevindt zich een oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's en een garage gelegen naast de woning.



  
Oase van privacy en  
rust.

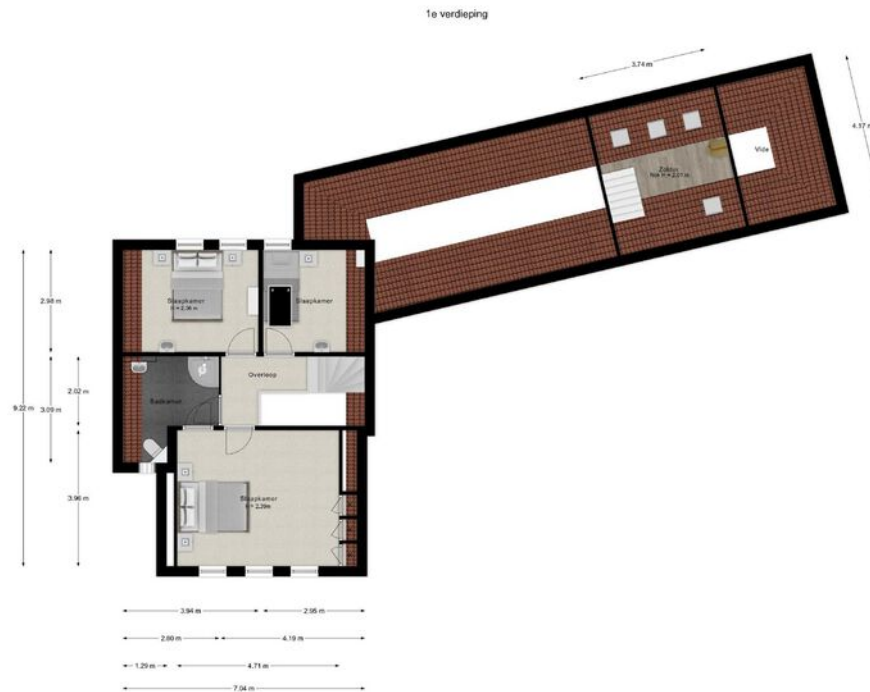
# Plattegrond

## Begane grond



# Plattegrond

Eerste verdieping

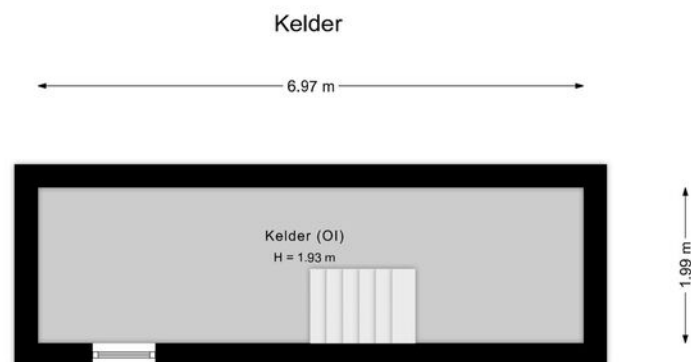


De plattegronden zijn voor oriëntatie doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

---

# Plattegrond

Kelder



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Garage

3.11 m



# Plattegrond

Garage

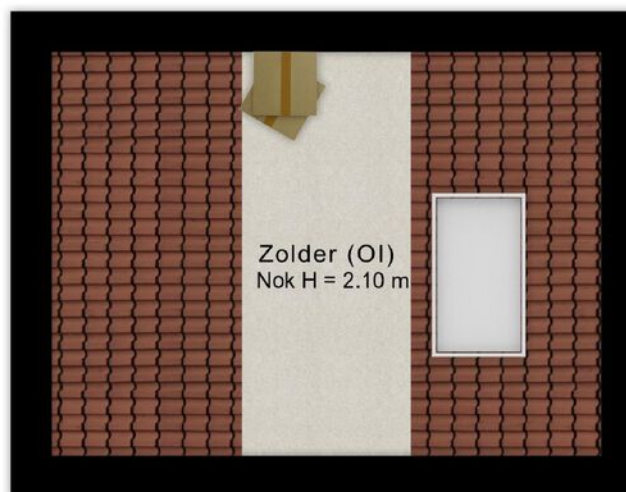
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

Zolder

2e verdieping

4.04 m



2.97 m


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond

## Kadastrale kaart

<b>Gemeente:</b>	Bemmel
<b>Sectie:</b>	H
<b>Huisnummer:</b>	1
<b>Perceelnummer:</b>	3473
<b>Grootte:</b>	1240 m <sup>2</sup>

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 april 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bemmel</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 3473</p>	
---	--	--

---

# Het dorp

## Lingewaard - Bemmelen

Bemmelen is de op een na grootste plaats in de gemeente Lingewaard. Dit dorp is centraal gelegen tussen de twee grote steden Arnhem en Nijmegen.

Het dorp is gunstig gelegen dichtbij de dijken en de uiterwaarden, middenin het rivierenlandschap. Natuurgebied de Bemmelse Waard en Park Lingezen zijn hier geliefd. Buitensporters, wandelaars en natuurliefhebbers kunnen hier hun hart ophalen! De A15 biedt u een goede verbinding tussen de twee grote steden. Arnhem ligt op een klein half uurtje, Nijmegen op een kwartier. Daarnaast is het RijnWaalpad een nieuwe fietsverbinding tussen Arnhem en Nijmegen waardoor deze steden ook op de fiets aantrekkelijk dichtbij liggen.

Het centrum heeft een ruime diversiteit aan winkels, een cultureel centrum, gemeentehuis en Kasteel Kinkelenburg. Bemmelen is voorzien van meerdere peuterspeelzalen, kinderdagverblijven, basisscholen en een middelbare school. Het dorp kent een bloeiende cultuur, verenigingsleven en diverse sportgelegenheden.



”

Fraai gelegen in  
het  
rivierenlandschap!

- Bert Knuiman



# Wijkstatistieken

## Buurtinformatie - Lingewaard / Centrum Bemmelen



Mannelijke inwoners

**48%**



Auto(s) per inwoner

**1,0 per huishouden**



Middelbare school

**10 minuten**



De huisarts

**5 minuten**



Vrouwelijke inwoners

**52%**



Gemiddelde woningwaarde:

-



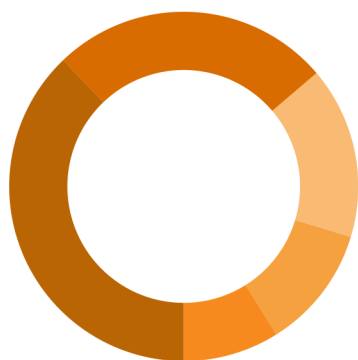
De school

**6 minuten**



De supermarkt

**5 minuten**



Leeftijd

0 - 14: 9%

15 - 24: 11%

25 - 44: 16%

45 - 64: 26%

65+: 38%

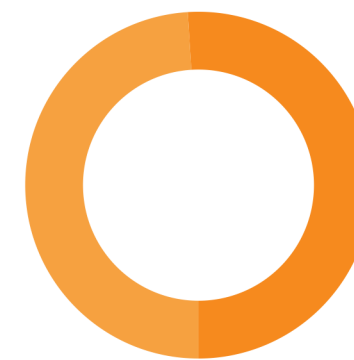


Huishoudens

Eenpersoons: 48%

Zonder kinderen: 35%

Met kinderen: 17%



Koop / huur

Koop: 51%

Huur: 49%

---

# Extra informatie

Let op deze artikelen zijn niet bij iedere woning/appartement van toepassing!

---

## Algemene voorwaarden

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte, model 2018. Voor de verkoop zijn voorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van de koopovereenkomst dient men bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden. Bij de uiteindelijke koopakte wordt een consumentenuitleg verschaft.

## Vorbehoud/aansprakelijkheid

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er worden uitgegaan dat het bovenstaande slechts indicatief is. De koper heeft een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Hij kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren vanuit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

## Waarborgsom

Om de mondelinge koopovereenkomst schriftelijk vast te leggen maken wij gebruik van de koopakte welke is vastgesteld door de NVM in samenwerking met de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. In deze koopakte wordt standaard een waarborgsom of bankgarantie opgenomen ter grootte van 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

## Hypotheek

Indien gewenst verzorgen wij voor u, geheel vrijblijvend en kosteloos, een berekening c.q. offerte voor uw eventuele hypotheek. Als onafhankelijke hypotheek- en assurantieadviseur werken wij met alle hypotheekverstrekkers en verzekeraars.

## Asbest

In het object kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering dienen op grond van de milieuwetgeving speciale voorzorgsmaatregelen getroffen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor eventuele aansprakelijkheid.

## Algemene ouderdomsclausule is van toepassing

Indien de woning meer dan 20 jaar oud is zal de volgende ouderdomsclausule worden opgenomen: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Keuring zonder voorbehoud

Koper verklaart dat hij door verkoper, voor het sluiten van deze

---

**Let op deze artikelen zijn niet bij iedere woning/appartement van toepassing!**

koopovereenkomst, in de gelegenheid is gesteld om de verkochte onroerende zaak aan een elk door koper gewenst deskundigenonderzoek te doen onderwerpen. Koper verklaart het gekochte middels een bouwtechnische keuring voldoende bouwkundig te hebben geïnspecteerd en bekend te zijn met de onderzoeksresultaten welke uit de bouwkundige keuring bekend zijn geworden en accepteert deze als zodanig.

### **Ontbinding**

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (t.b.v. financiering) is 5 tot 6 weken na de dag dat mondeling overeenstemming is bereikt over de koopsom en overige voorwaarden. De partij die de overeenkomst wenst te ontbinden op grond van een (eventuele) ontbindende voorwaarde dient deze mededeling schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te doen aan de wedepartij of diens makelaar. Indien koper ontbinding wenst in te roepen als gevolg van het (tijdig) ontbreken van een financiering dient onder 'goed gedocumenteerd' te worden verstaan: een schriftelijke afwijzing van een erkende geldverstrekking met daarin de vermelding van het bedrag waarop de aanvraag is afgewezen en een vermelding van het adres van het gekochte object en een kopie van de hypotheekaanvraag. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd is, behoeft de verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding.

### **Notariskeuze**

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties:

1. De meerkosten die door de koper geselecteerde notaris in rekening brengt voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper (royementsakte) ten opzichte van het gangbare bedrag voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper van € 250,00 inclusief BTW en Kadasterkosten (per door te halen hypotheek) komen voor rekening van de koper;
2. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van koper;
3. De vestigingsplaats van de notaris dient binnen een half uur rijden van de verkochte woning te zijn gelegen. In het belang van zowel koper als verkoper, dient de keuze van de notaris bepaald te worden bij het tekenen van de koopakte. Indien er geen notariskeuze gemaakt wordt, zal de notariskeuze van de koper komen te vervallen. De verkoper zal dan een notariskeuze maken.

### **De niet-bewoningsclausule**

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn beide partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopprijs hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid

---

# Extra informatie

**Let op deze artikelen zijn niet bij iedere woning/appartement van toepassing!**

---

gesteld een (bouwkundige) deskundige in te schakelen. Van deze gelegenheid is wel / geen gebruik gemaakt.

## Schriftelijkheidsvereiste

De (ver-)koop door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, pas rechtsgeldig is als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

## Vragenlijst

Een eventuele vragenlijst met extra informatie over het desbetreffende object is op verzoek via ons kantoor verkrijgbaar.

## Energielabel

Vanaf 1 januari 2015 zal de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgeven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit voorlopige label vòòr de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.

## Bezichtiging

Het verkopen van een woning is een spannende aangelegenheid. De verkopers en Strijbosch Thunnissen Makelaars stellen het daarom zeer op prijs als u een reactie geeft na enkele dagen op de bezichtiging van de woning. Ook wanneer u verder geen interesse in de woning heeft.

## Toelichtingsclausule NEN2580

Betreffende verkoopbrochure is in opdracht van verkoper zo goed mogelijk opgesteld. Evt. maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

## Geldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Energiemaatschappij

Uiterlijk twee weken voor eigendomsoverdracht dienen de energimaatschappijen op de hoogte te zijn van een opzegging c.q. een aanvraag van de energieleverantie. Verkoper en koper dienen dit zelf aan te geven bij de energimaatschappijen.



---

**Let op deze artikelen zijn niet bij iedere woning/appartement van toepassing!**

### **Biedverloop**

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

### **Gunning**

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt eerst dan tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

### **Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen**

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

### **Bodemverontreiniging**

Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

### **De wet identificatieplicht bij dienstverlening**

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

# Onze dienstverlening



## Ik wil mijn huis verkopen

Wij kennen uw wijk, uw straat en uw potentiële kopers. Hierdoor bepalen onze ervaren makelaars samen met u de optimale vraagprijs en realiseren wij aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Kleiner verschil tussen koopsom en vraagprijs dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Lokale en landelijke dekking en marketing



**Harry van Loon**

Makelaar/Taxateur RMT

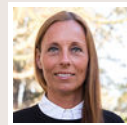
☎ 06 53 76 42 87  
✉ vanloon@s-t.nl



## Ik wil een huis kopen

U staat op het punt een huis te kopen. Eén van de grootste aankopen in uw leven. Het kopen van een huis vereist deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neemt u een aankoopmakelaar mee.

- ✓ Het in kaart brengen van uw woonwensen en het geven van een realistisch woonadvies
- ✓ Uw ideale huis eerder vinden, nog voordat deze op Funda staat
- ✓ Tijdig advies en raad op de juiste momenten



**Leonie Rutgers**

Makelaar/Taxateur RMT

☎ 06 30 28 19 84  
✉ l.rutgers@s-t.nl



## Ik wil mijn huis laten taxeren

Bij de koop van een huis, een verbouwing of bij het oversluiten van uw hypotheek heeft u een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd taxatierapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname van de woning
- ✓ Tegen een aantrekkelijk tarief!

# Maakt u zich vooral géén zorgen over uw hypotheek

Bij het kopen van een woning komt er veel op u af. Eén van de zaken die waarschijnlijk geregeld moet worden, is de financiering.

Wat kunt u maximaal lenen? Welke hypotheekvorm en rentevariant passen het beste bij uw situatie? Is het verstandig om eigen geld in het huis te steken? Er is vaak meer mogelijk dan u denkt!

Voor het antwoord op dit soort vragen bevelen wij u van harte aan

- ✓ Onafhankelijk financieel dienstverlener
- ✓ Keuze uit alle hypotheekverstrekkers
- ✓ Altijd uw eigen, vaste adviseur
- ✓ Lokale betrokkenheid



## Nieuwsgierig naar de werkwijze?



Ben Roelofs

☎ (024) 356 10 10

✉ roelofs@s-t.nl

# Klanttevredenheid

Alles naar wens geweest?  
Laat een beoordeling achter op [www.funda.nl](http://www.funda.nl)



"Strijbosch Thunnissen Makelaars kent de Nijmeegse markt goed en is een goede en betrouwbare makelaar die mij goed geholpen heeft met een mooie snelle verkoop. Schakelen snel op de momenten dat het belangrijk is."

**8,5** **Dhr. Eijsink**  
Geschreven op 23 januari 2019

"In een overspannen huizenmarkt is een aankoopmakelaar niet overbodig. Strijbosch Thunnissen Makelaars zorgt dat u in de aankoopfase u niet alleen maar door emoties laat leiden. Ze doen hun uiterste best om er een deal uit te halen."

**8,0** **Dhr. Hunnekink**  
Geschreven op 14 juli 2017

## Klantenbeoordeling verkoop

**8,6**

van onze verkoper



## Klantenbeoordeling aankoop

**8,5**

van onze kopers



# Ons team



**Harry van Loon**

Makelaar/Taxateur RMT

☎ 06 53 76 42 87

✉ vanloon@s-t.nl

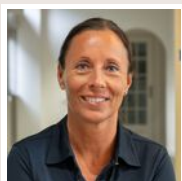


**Olivia Verweij**

Commercieel medewerker  
woningmakelaardij

☎ 024 365 10 10

✉ verweij@s-t.nl



**Leonie Rutgers**

Makelaar/Taxateur RMT

☎ 06 30 28 19 84

✉ l.rutgers@s-t.nl



**Nikita Dix**

Marketeer

☎ 024 365 10 10

✉ dix@s-t.nl

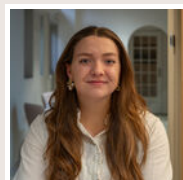


**Sophie van loon**

Vennoot - Kandidaat Makelaar  
/ Taxateur

☎ 06 30 17 71 73

✉ s.vanloon@s-t.nl



**Aylin Ince**

Aankoopcoördinator

☎ 024 365 10 10

✉ ince@s-t.nl



**Pieter de Kraker**

Kandidaat Makelaar K-RMT

☎ 06 12 65 64 11

✉ dekraker@s-t.nl

# Aantekeningen

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---


---

---

# Wordt Bommel uw nieuwe thuis?

Neem contact met ons op!

**ST Makelaars**  
St. Canisiussingel 22  
6511 TJ Nijmegen

 (024) 365 10 10

 [info@s-t.nl](mailto:info@s-t.nl)

[www.stmakelaars.nl](http://www.stmakelaars.nl)

