



Grotestraat 13 - Deest

Vraagprijs € 895.000,00 kosten koper

Omschrijving

Prachtige pastorie met authentieke sfeer en veel mogelijkheden.

Aan de rand van het dorp, dichtbij de dijk en de prachtige Deestse Uiterwaarden, staat deze vrijstaande pastorie uit 1856. Een grote monumentale villa met een rijke geschiedenis. De woning ademt sfeer dankzij originele details zoals hoge plafonds, oorspronkelijke paneeldeuren en raamluiken, schouwen, cementtegelvloeren, leien schilddak en grote ramen die zorgen voor veel licht en een aangename ruimtelijke sfeer in alle kamers van het huis. De tuin op het zuiden met zijn uitgestrekte gazon, de oude beuk die in elk seizoen een prachtig decor vormt en volop schaduw biedt in de zomer, is een waar speelparadijs voor kinderen. Een heerlijke plek waar je de rust van het buitenleven ervaart, onder de beuk met een goed boek of een heerlijk glas wijn in de avondzon. Vrijheid, ruimte en privacy typeren deze pastorie. De woning biedt circa 350m² woonoppervlak verdeeld over drie woonlagen met een grote woonkeuken, meerdere zitkamers en multifunctionele ruimtes op de begane grond, de verdieping telt maar liefst zes royale slaapkamers en de badkamer. De bovenste verdieping een grote open zolderruimte.

Monumentaal van buiten, vrij van binnen

De pastorie is een gemeentelijk monument met gedeeltelijke bescherming aan de buitenzijde. Dat betekent: het authentieke karakter aan de buitenkant blijft behouden, terwijl er binnen de volledige vrijheid is om de woning naar eigen smaak en inzichten te realiseren.

Praktijk, kantoor, B&B

Dankzij de gemengde bestemming is dit pand uitermate geschikt voor het combineren van wonen en werken - denk aan een praktijkruimte, kantoor, een atelier aan huis, horeca of een sfeervolle B&B. De royale indeling maakt het huis bovendien ideaal voor grote of samengestelde gezinnen, waarbij iedereen kan genieten van ruimte én privacy.

Natuur, rustige ligging, verrassend centraal

De pastorie ligt vlak bij de Afferdense en Deestse Waarden, een prachtig natuurgebied langs de Waal met wandelpaden, open uiterwaarden en unieke flora en fauna. Waar je heerlijk kunt fietsen, wandelen of vogels spotten langs de waal. Natuur en pure rust direct naast de woning. Druten, Winssen en Beuningen met alle voorzieningen ligt op slechts enkele minuten afstand en met nog geen 15 minuten rijden bent u in Nijmegen. Arnhem, Den Bosch, Ede-Wageningen in een kleine 30 minuten. Deest heeft een basisschool, kinderopvang en een directe busverbinding naar Nijmegen CS - circa 30 minuten reistijd.

“Investeer in iets wat blijft: karakter, ruimte en historie.”

Wat deze woning uniek maakt:

Originele details en historische sfeer

Voldoende ruimte voor al uw (woon)wensen; 350m² woonoppervlak

Perceel van 1200m²

Grote, privacyrijke tuin op het zuiden

Eigen oprit met garage

Wonen en werken combineren mogelijk

Geschikt voor B&B, horeca, atelier, kantoor of praktijk aan huis

Rustige ligging, centraal in Nederland

Dichtbij de steden Nijmegen, Arnhem, Den Bosch en Ede-Wageningen

Kenmerken

Vraagprijs	: € 895.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 13 kamers waarvan 7 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 1.678 m ³
Perceel oppervlakte	: 1.200 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 350 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 1856
Ligging	: Aan water, aan rustige weg, open ligging, aan vaarwater
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin 788 m ²
Garage	: Aangebouwd steen
Verwarming	: C.V.-Ketel, Open haard, Houtkachel

Locatie

Grotestraat 13
6653 BJ DEEST







































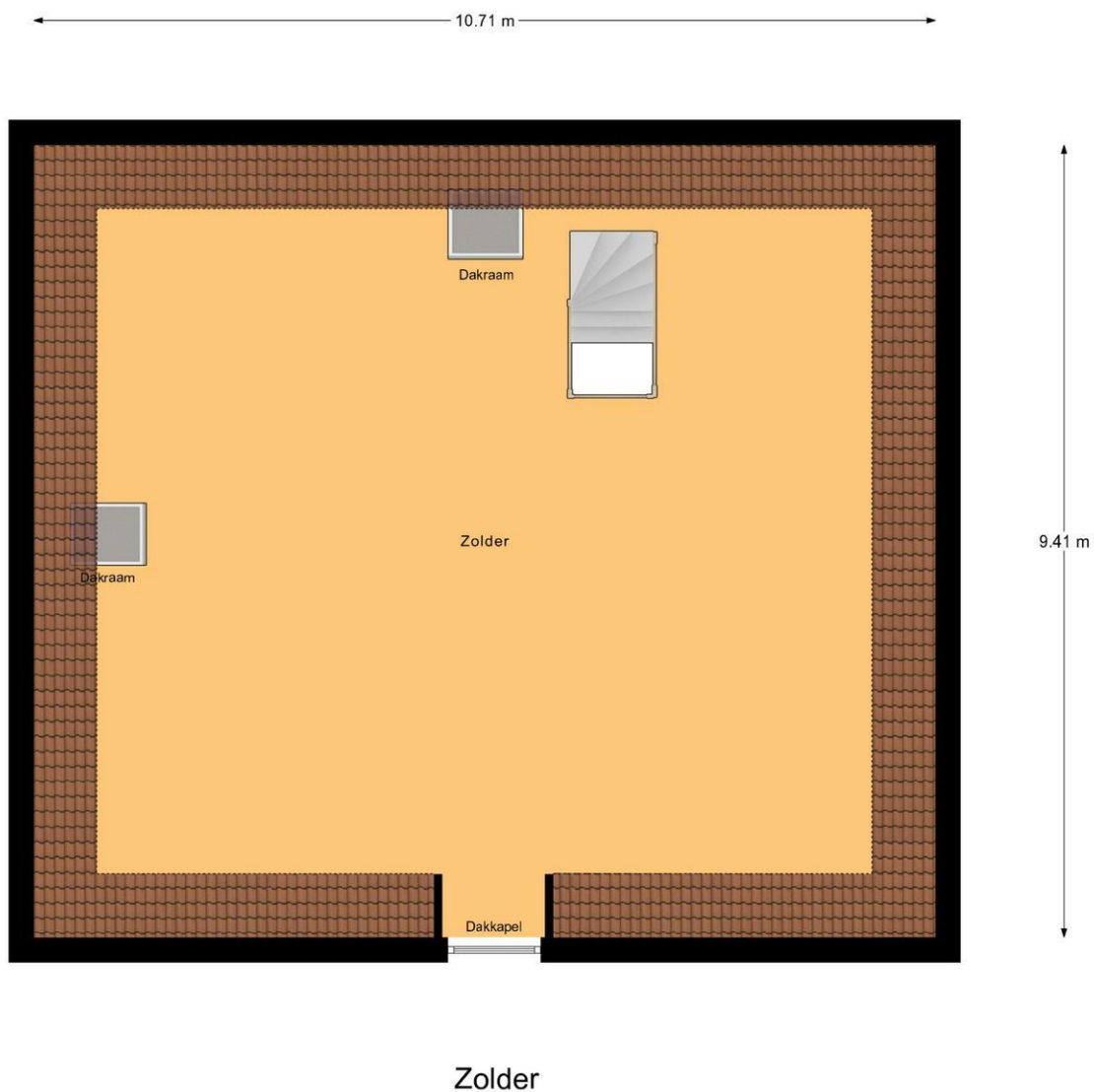


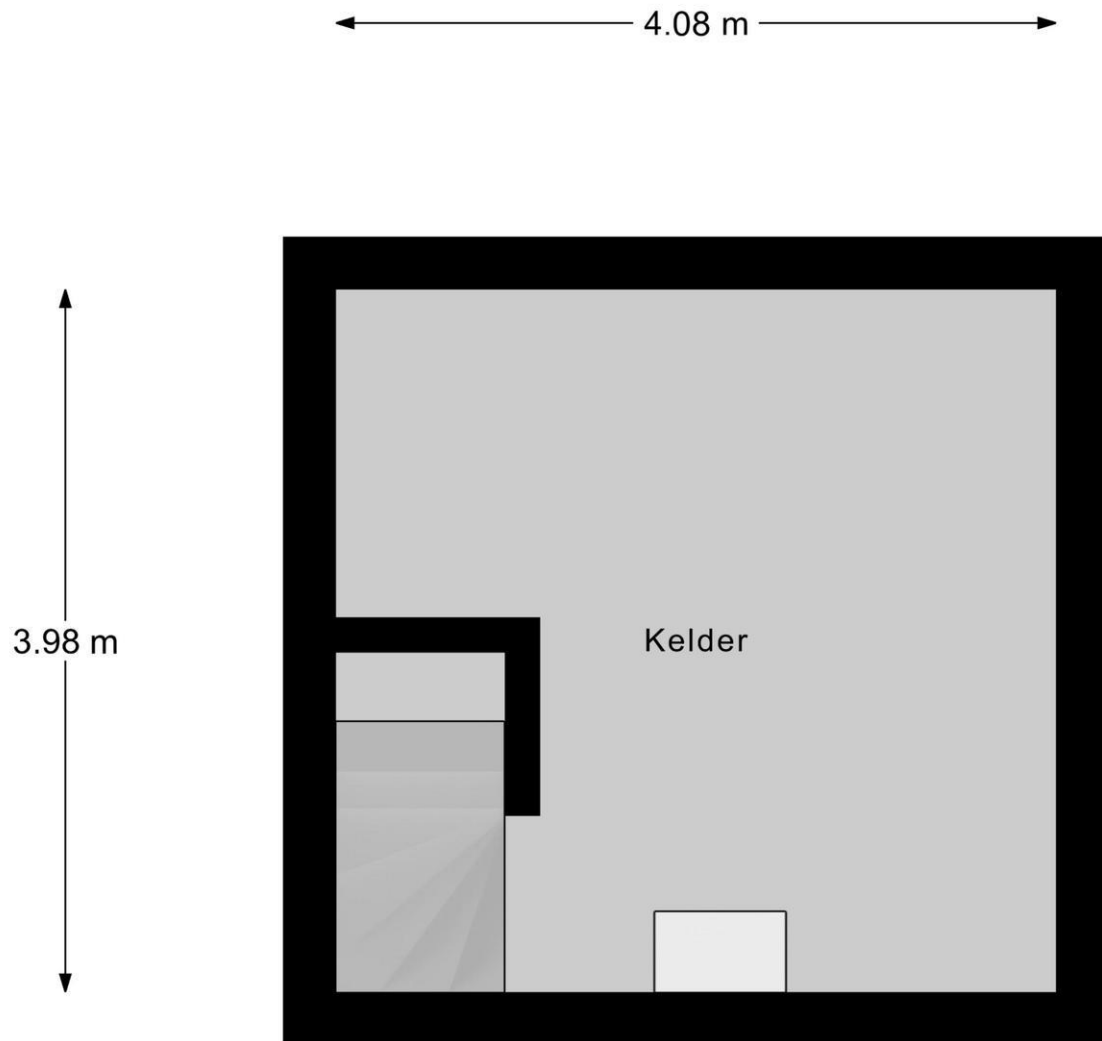




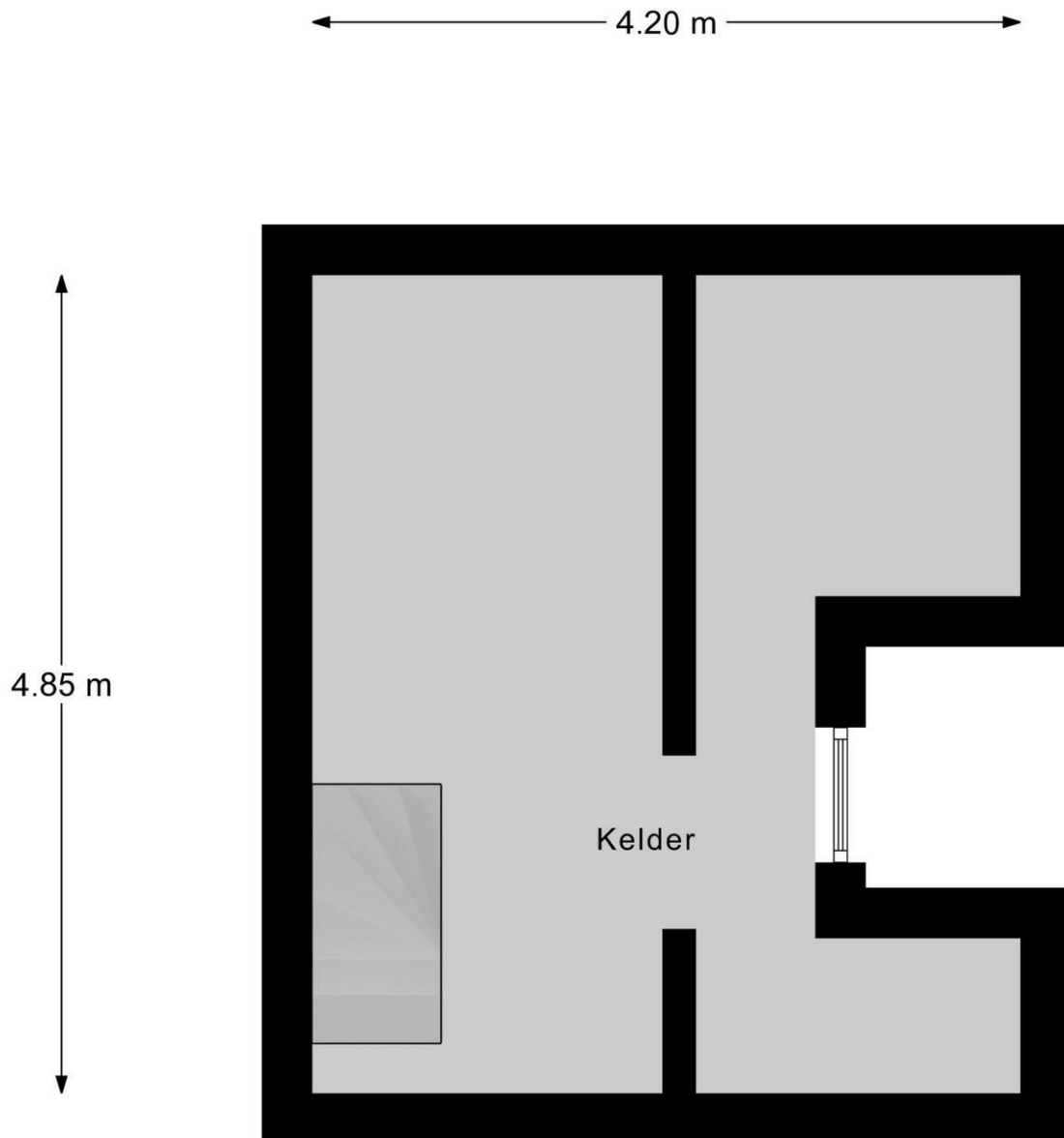








Kelder 1



Kelder 2



Begane Grond Totaal

Verkoopinformatie

Woning bezichtigen

Een bezichtiging kun je op verschillende manieren aanvragen:

- Via www.zelfverkopen.nl. In de woningpresentatie zelf staat een tab 'bezichtigen'.
- Door een mail te sturen naar **bezichtiging@zelfverkopen.nl**. Vermeld daarbij het adres van de woning en jouw contactgegevens.
- Door te bellen met **088 235 0111**.

De aanvraag voor de bezichtiging zetten we door naar de verkoper. Wij vragen hem contact op te nemen voor het maken van een afspraak. Zo krijg je het beste beeld van de woning. Want niemand kent de woning en de omgeving beter dan de verkoper zelf.

Doordat de verkoper niet gebonden is aan kantooruren, kunnen bezichtigingen ook 's avonds of in het weekeinde plaats vinden.

Een bod uit brengen

Je hebt een woning bezichtigd en wilt een bod uitbrengen. Dit kan op verschillende manieren:

- In de woningpresentatie op www.zelfverkopen.nl is de tab 'bod' opgenomen. Hier kun je eenvoudig een bod uit brengen,
- Een mail sturen naar info@zelfverkopen.nl kan ook. Vermeld daarbij het adres van de woning, jouw contactgegevens, de hoogte van het bod. Desgewenst kun je ook de eventuele ontbindende voorwaarden en de gewenste overdrachtsdatum vermelden.

Zelfverkopen.nl stemt het bod af met de verkoper en neemt hierna contact met je op. Het spreekt voor zich dat ieder uitgebracht bod vertrouwelijk wordt behandeld en alleen aan de verkoper kenbaar wordt gemaakt. Het bod kan worden geaccepteerd, afgewezen of er wordt een tegenbod gedaan.

Koopovereenkomst

Zodra een bod is geaccepteerd stelt Zelfverkopen.nl de koopovereenkomst op conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze dient zo snel mogelijk door beide partijen te worden ondertekend. Hiertoe maak je een afspraak met de verkoper.

Op de dag waarop de woning wordt geleverd (transportdatum) ga je met de verkoper naar de notaris, waar de 'akte van levering' (het eigendomsbewijs) wordt getekend. De notaris maakt deze akte op. Als koper geef jij aan bij welke notaris de uiteindelijke eigendomsoverdracht zal plaatsvinden.

Voor woningen in Amsterdam geldt dat ook het koopcontract wordt opgesteld door de notaris en dat deze daar wordt ondertekend. Dit conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam Notarissen. Als koper wijs jij na het bereiken van de overeenkomst de notaris aan.

Ontbindende voorwaarde financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering voor de woning, hanteren we bij Zelfverkopen.nl een termijn van 5 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming).

Waarborgsom / bankgarantie



De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 6 weken de tijd (te rekenen vanaf het moment van bereiken overeenstemming).

Eigendomsoverdracht

Op de overeengekomen overdrachtsdatum ga je met de verkoper naar de notaris. Daar wordt de akte van levering getekend, op voorwaarde dat de koopsom is bijgeschreven op de rekening van de notaris. De woning is nu officieel in jouw eigendom.

Verkoopprocedure

Alle door Zelfverkopen.nl en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg tot het uitbrengen van een bod.

De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere geïnteresseerden wordt geboden, is de verkoper gerechtigd om met één van hen een verkoopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is om direct een zo goed mogelijke bieding voor wat betreft prijs en voorwaarden te doen.

De verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs object) maar ook over de details (zoals datum van oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt.

Onderzoeksplicht koper

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang (kunnen) zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Te denken valt aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning en/of het perceel rusten (zgn. erfdienstbaarheden) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen etc. Een eigen NVM-makelaar kan hier ondersteuning en advies in geven.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

Voorbehouden brochure

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard voor de onjuistheid van de vermelde gegevens. De tekeningen in deze brochure geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Het kan zijn dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat de maten van diverse ruimten niet meer kloppen. Door Zelfverkopen.nl wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

Bijzondere bepalingen

Asbestclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn.

Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu - wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

Niet eigen bewoningsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Over Zelfverkopen

Zelfverkopen.nl: jij kent je huis, wij de woningmarkt!

Goed

Zelfverkopen.nl levert kwaliteit. Wij zijn een NVM makelaar en werken volgens de voorwaarden en richtlijnen die de NVM aan ons stelt. Zelfverkopen.nl ondersteunt en adviseert je zo goed mogelijk gedurende het hele proces. Onze dienstverlening is zeer uitgebreid en met vragen kun je altijd bij ons terecht. Klanttevredenheid staat bij ons bovenaan.

Goedkoop

Doordat jij zelf de bezichtigingen begeleidt, houden we onze kosten laag en kunnen we onze dienstverlening voor slechts € 1.098,- incl. btw aanbieden. Daarvoor ontvang je een zeer uitgebreide dienstverlening, inclusief een professionele fotoreportage van jouw huis.

Eenvoudig

Met Zelfverkopen.nl verkoop je jouw huis eenvoudig in **3 stappen**. Ingewikkelde zaken nemen we uit handen. We begeleiden je tijdens iedere stap. En mocht je ergens niet uitkomen, dan kun je ons altijd bellen op 088-2350100 .

Kijk voor meer informatie op www.zelfverkopen.nl