

Klaverberg 16

6561 DE Groesbeek

€ 695.000,- k.k.



*Een nieuw huis, een nieuw
thuis, een nieuwe plek vol
nieuwe avonturen.*

WORD DIT JOUW NIEUWE THUIS?

Neem contact met ons op.

Bart Giesen

☎ 06-30 92 36 06

✉ bgiesen@hestia.nl



Arre Kateman

☎ 06-22 57 03 05

✉ akateman@hestia.nl

Stephan Siebelink

☎ 06-53 39 55 95

✉ ssiebelink@hestia.nl

OMSCHRIJVING

Ben je op zoek naar een woning die ruimte, comfort én prachtige ligging tegenover het bos in een kindvriendelijke omgeving combineert? Dan is deze uitstekend onderhouden grote 2¹ kapwoning precies wat je zoekt.

Met 3 slaapkamers, een multifunctionele zolder en volledige onder keldering waarin zich 5 royale ruimtes bevinden biedt deze woning vele mogelijkheden. In de sfeervolle achtertuin staat de vrijstaande garage die is voorzien van een kelder en een zolder.

Deze woning straalt warmte uit en biedt volop ruimte en comfort, zowel binnen als buiten, alles wat je nodig heeft voor jarenlang woonplezier.

De locatie is uniek! Een rustige en kindvriendelijke straat met volop parkeergelegenheid, direct grenzend aan het bos én op loopafstand van het centrum van Groesbeek, golfbaan Rijk van Nijmegen, sportvoorzieningen, openbaar vervoer en schitterende fiets- en wandelroutes. Basisscholen liggen op loopafstand en Nijmegen ligt op slechts 10 minuten rijden. Kortom: rustig wonen en alle voorzieningen binnen handbereik.

De woning is in 1999 zeer solide gebouwd en door de jaren heen goed onderhouden. Tijdens de bouw is de woning volledig geïsoleerd en is hooggelegen. Aan de achterzijde kijk je over de achterliggende wijk heen naar de "Groesbeekse Zeven Heuvelen" alsof je in het buitenland waant!

Algemeen:

- De woning en garage zijn voorzien van aluminium kozijnen.
- Daarnaast is de woning ook nog rondom voorzien van inbouwrolluiken.
- Door de toegepaste materialen zoals aluminium kozijnen, Trespa afwerking van overstekken en boeiboorden en met Keralit afgewerkte dakkapellen is de woning grotendeels onderhoudsvrij.
- De woning heeft een recent (2025) energielabel B.
- De achterburen liggen ruim lager waardoor geen inkijk vanuit deze kant.
- Kortom: een instapklare gezinswoning op een toplocatie, met ruimte, comfort en een prachtige afwerking. Ideaal voor gezinnen die comfortabel willen wonen in een groene en kindvriendelijke omgeving op korte afstand van de natuur.

Begane grond:

De voordeur is aan de zijkant van het huis en dan kom je binnen in een ruime entree met toilet, meterkast, garderobe en een bergkast. De volledige begane grondvloer is voorzien van vloerverwarming. De grote en lichte L-woonkamer is een echte eyecatcher met een stijlvolle leistenen vloer en deels open keuken. De keuken heeft een ruime L-keukenopstelling met inbouwapparatuur, grote koelkast, elektrische kookplaat met afzuigkap, een combi-oven en een vaatwasser. Achter de keuken is een praktische bijkeuken met kastruimte en een werkblad en waarin zich ook de Cv-ketel bevindt welke in 2021 is vernieuwd. Via de bijkeuken kun je via de achterdeur naar het ruime terras en achtertuin. In de bijkeuken bevindt zich ook de deur en trap naar het souterrain. De woonkamer heeft aan de voorzijde een erker en aan de achterzijde een dubbele openslaande deur naar het zonnige terras en zicht op de prachtig aangelegde tuin en wijds uitzicht richting Duitsland.

Eerste verdieping: via de dichte en lichte trap kom je op een ruime overloop met toegang tot 3 ruime slaapkamers en de badkamer. In 2023 is de complete verdieping gerenoveerd en voorzien van een prachtige PVC-vloer. Op de overloop is ook een ruime inbouwkast aanwezig. De master bedroom beschikt bovendien over een ruime inloopkast. De ruime badkamer is compleet betegeld op vloer en wanden, is zeer ruim opgezet en beschikt over een ligbad, een ruime douche, toilet en een wastafelmeubel. Zolder: via een vaste trap bereik je de royale zolder die is opgedeeld in 2 aparte ruimtes. Onder de schuine kanten is veel bergruimte aanwezig.

Souterrain:

Het souterrain strekt zich uit onder het gehele huis en omvat 5 ruimten, waaronder een ruime kantoorkamer. Via de trap naar beneden kom je in een ruime hal met een koekoek en raam. Er is een mooie grote ruimte die voorheen dienst heeft gedaan als kantoorruimte welke beschikt over een grote koekoek voor veel lichtinval. Een kabelgoot met veel data- en stroomaansluitpunten maakt het eenvoudig om hier een kantoor aan huis in te richten. Naast deze ruimte is er een inloopkast die dienst kan doen als archiefruimte of opslag. De overige ruimtes zijn ideaal voor bijvoorbeeld hobby/sport en/of opslag/berging/ provisieruimte. De gehele kelder is voorzien van een prachtige laminaat vloer in hout-look. De kelder ruimten zijn keurig afgewerkt met gebruik van lichte kleuren waardoor je niet het idee hebt dat je "ondergronds" bent!

Garage: in de achtertuin staat de vrijstaande garage van ongeveer 30 m². Deze bereik je via een loopdeur en is geschikt voor het stallen van één auto. Via een vloerluik kom je bij een vaste trap die naar de kelder leidt. In de kelder is een vaste werkbank met kasten aanwezig om te gebruiken als werkplaats of voor het uitoefenen van hobby's. Op de begane grond kom je met een aluminium trap op de bergzolder. De garage heeft een elektrisch bedienbare geïsoleerde Novoform sectionaldeur. Achter de garage bevindt zich een overkapping en veel kast- en bergruimte voor de tuingereedschappen. Vóór de garage ligt een zéér ruime oprit van 21 meter lang met plaats voor minimaal 3 auto's.

Tuin: aan voorzijde van de woning bevindt zich een ruime tuin welke nog naar eigen inzicht ingericht kan worden. Aan de achterzijde is een compleet aangelegde tuin aanwezig met nog een extra terras. De achtertuin is afgeschermd met een hoge schutting waardoor er veel privacy is. De voortuin en oprit zijn op de erfgronden voorzien van een prachtig en onderhoudsvrij sierhekwerk. Aan het begin van de oprit is een dubbele openslaande poort aanwezig in dezelfde stijl als het sierhekwerk.



KENMERKEN

Vraagprijs	€ 695.000,- k.k.
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1999
Woonoppervlakte	229 m ²
Perceeloppervlakte	366 m ²

Aantal kamers	9
Aantal slaapkamers	4
Tuinligging	noordoost
Inhoud	835 m ³
Energie label	B











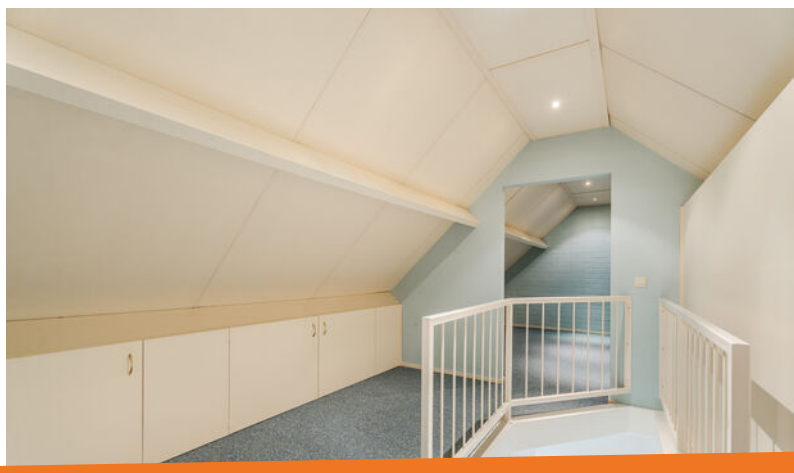




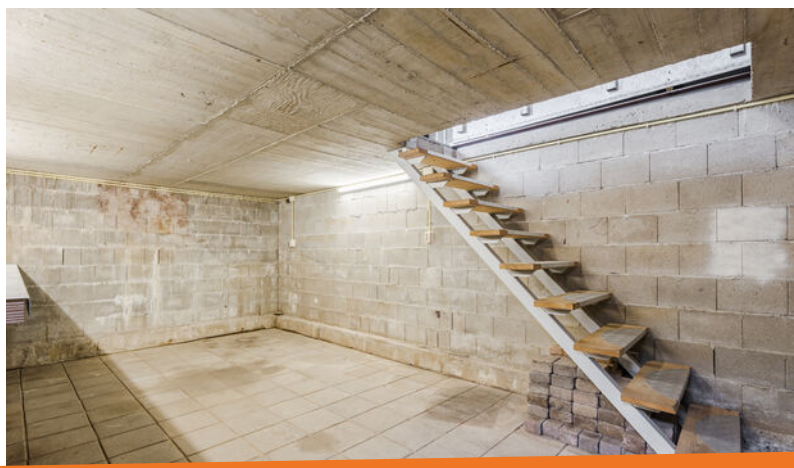
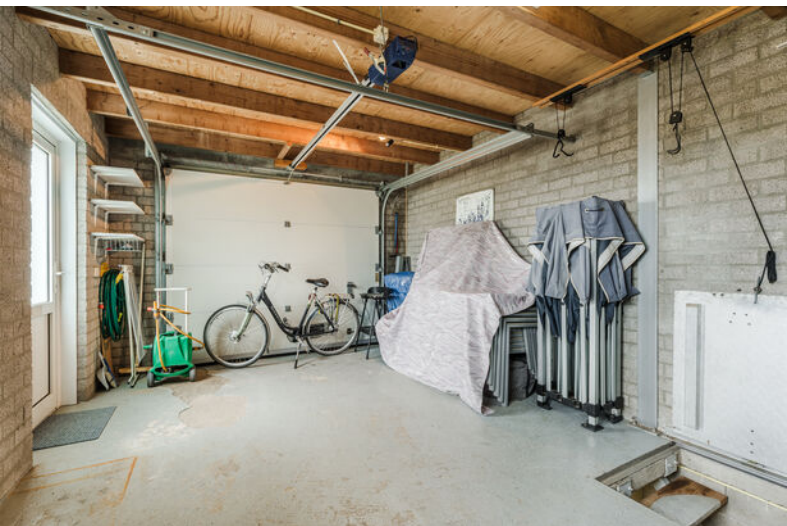












Begane grond

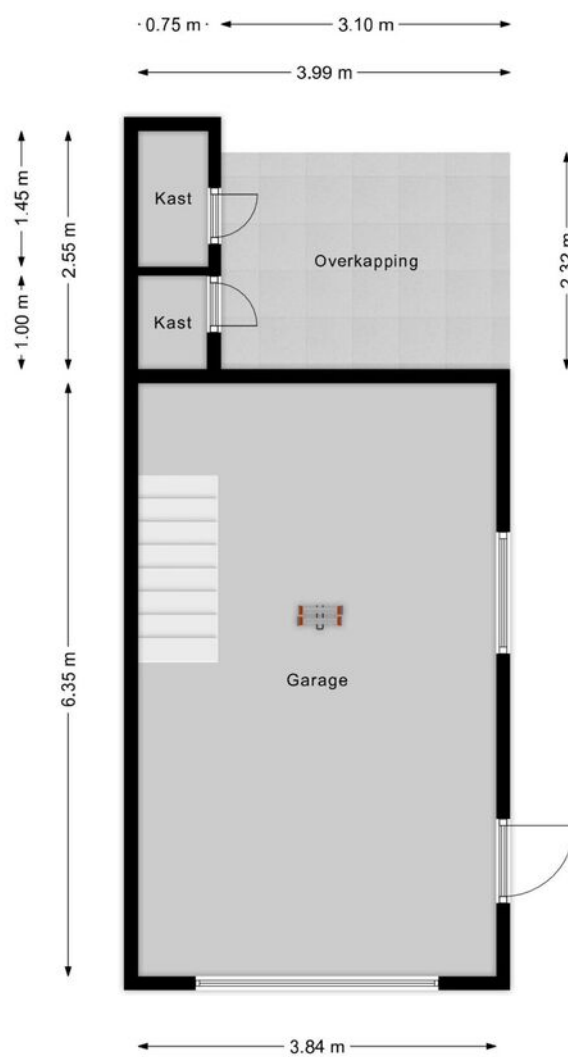


Overige inpandige ruimte	20 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	-
Externe bergruimte	51 m ²

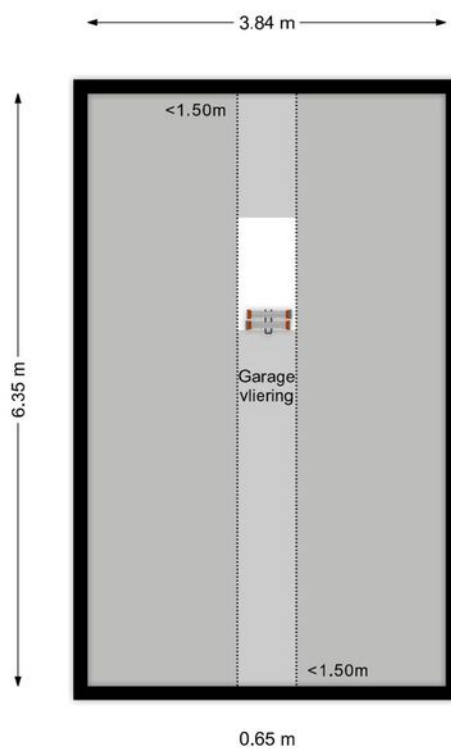
Eerste verdieping



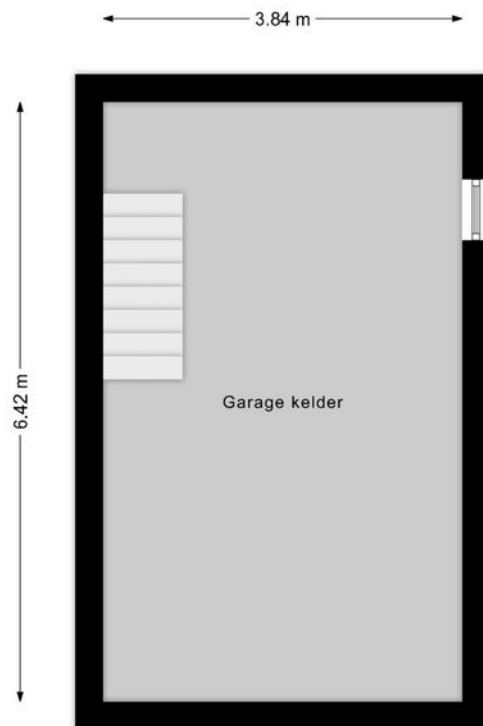
Garage



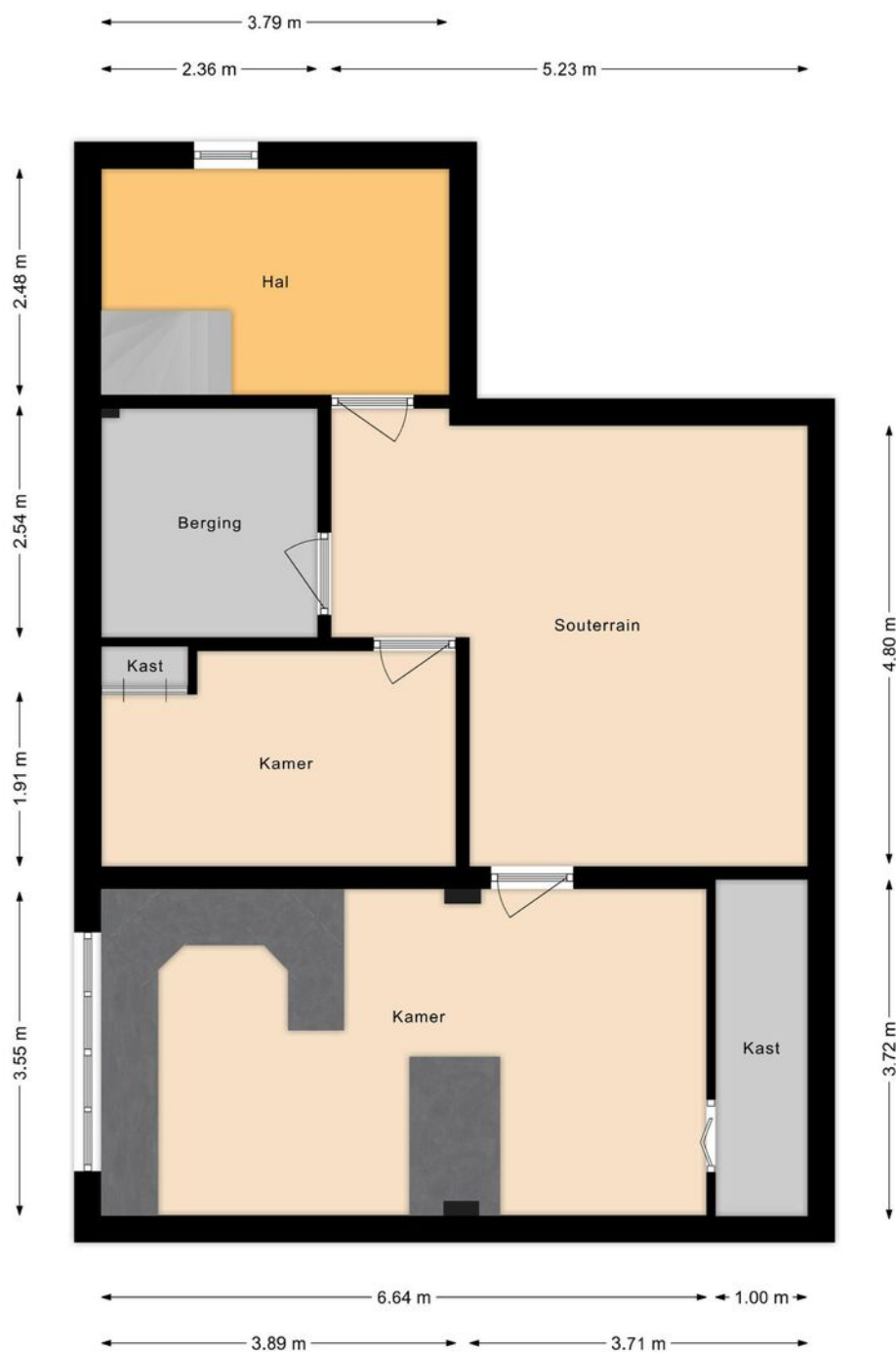
Garage Vliering



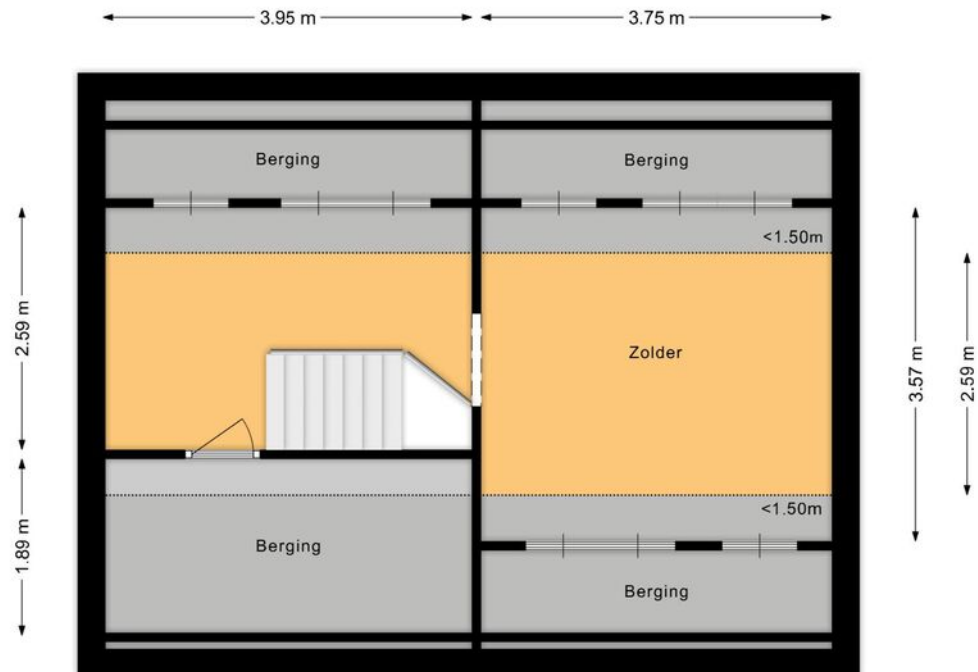
Garage kelder



Souterrain



Zolder



KADASTRALE KAART

Eigendomssituatie

Volle eigendom, undefined

Kadastraal perceel

4936, 156

Kadastrale sectie

L, L

Gemeente

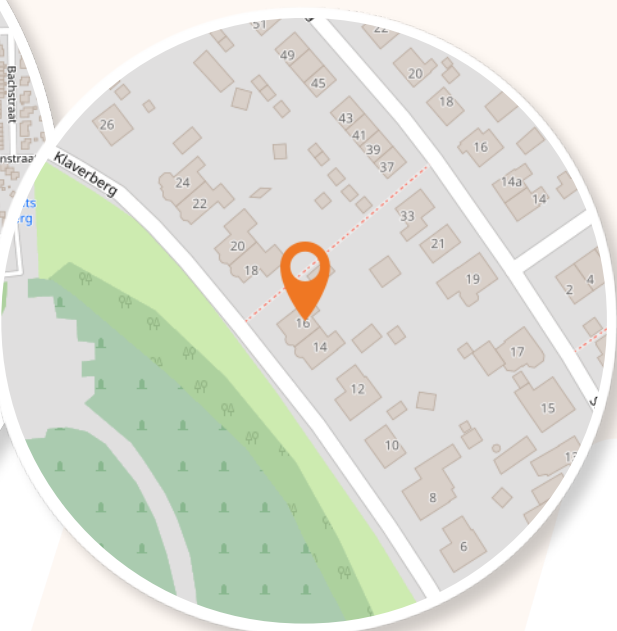
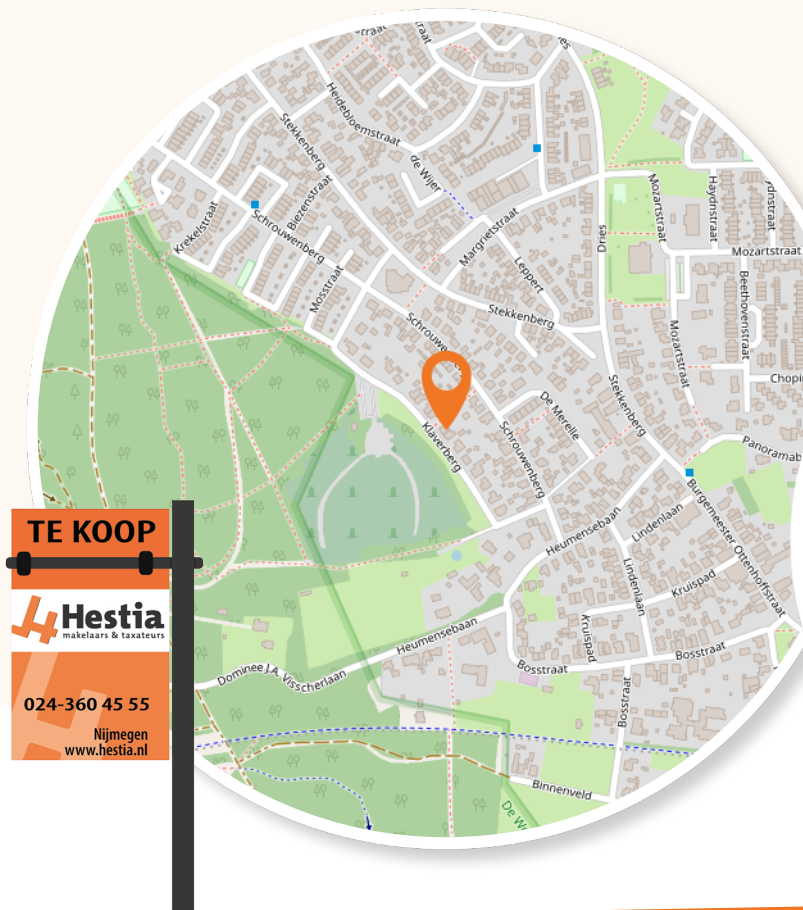
Groesbeek, Groesbeek

Perceeloppervlakte

404 m²



LOCATIE OP DE KAART



TE KOOP

Hestia
makelaars & taxateurs

024-360 45 55

Nijmegen
www.hestia.nl

ONZE DIENSTEN



VERKOOP

Het verkopen van een huis is de start van een nieuw begin of de afsluiting van een periode. Door gezinsuitbreiding, kinderen die uit huis gaan of misschien wel een overlijden. Hoe dan ook: het is een situatie die voor een grote verandering zorgt.

AANKOOP

Een woning kopen is een hele onderneming. Er komt van alles bij kijken en dat kan overweldigend voelen. Hoe fijn is het als je dit hele proces met vertrouwen doorloopt? Dat je zeker weet dat alles in orde is. Van de kleine letters in de officiële documenten tot elke verborgen hoek van de woning.

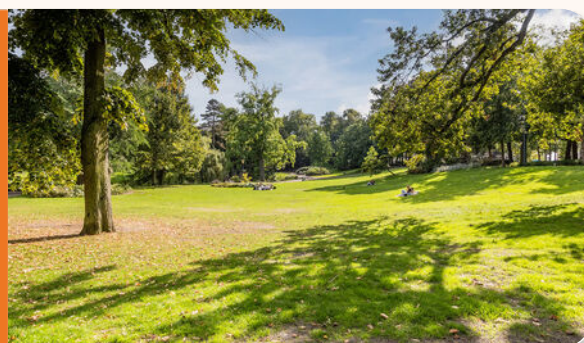


VERHUUR

Het verkopen van een huis is de start van een nieuw begin of de afsluiting van een periode. Door gezinsuitbreiding, kinderen die uit huis gaan of misschien wel een overlijden. Hoe dan ook: het is een situatie die voor een grote verandering zorgt.

HUREN

Huur een appartement, woning of garagebox in en rondom Nijmegen. Uiteraard willen wij jou als woningzoekende optimaal van dienst zijn. Om in aanmerking te komen voor één van onze huurwoningen dien je aan een aantal voorwaarden te voldoen.



TAXATIE

Je hebt een woning aangekocht en nu wil je de hypotheek afsluiten. Of je nu gaat verbouwen, een renteverlaging wil, of middenin een scheiding zit. Er zijn fijne en minder fijne situaties waarvoor je een taxatierapport nodig hebt.

KLANTTEVREDENHEID



VERKOOPGEMIDDELDE
OP BASIS VAN 61 REVIEWS

9,4

funda

AANKOOPGEMIDDELDE
OP BASIS VAN 13 REVIEWS

9,4

funda

"Betrouwbaar en deskundig komen afspraken na geeft je een fijn gevoel en rust makelaar houdt je goed op de hoogte van de gang van zaken."

9,3

"Van begin (zoektocht naar een woning) tot eind (tekenen van de koopakte) was Hestia enorm betrokken bij de koop van een woning. Hestia heeft als aankoopmakelaar zeer zijn waarde bewezen en ook het team hierachter heeft enorm geholpen.
Dank aan alle medewerkers van Hestia voor de goede zorgen."

10



Interesse gekregen?

Neem contact met ons op
of kom langs bij ons op kantoor



St. Annastraat 2
6524 GA Nijmegen
024-3604555

info@hestia.nl
www.hestia.nl