

TE KOOP



Eikenlaan 31, Molenhoek

Vraagprijs € 525.000 K.K.

*Twan Kessler Makelaar-
Taxateur
Dorpstraat 23
6582 AL Heumen*

*024-3880804
twankessler.nl
info@twankessler.nl*

Twan Kessler
Makelaar - Taxateur

> Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 525.000,- k.k.
Verwarming	€ 220,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1969
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	260 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	139 m ²
Inhoud	465 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	19 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	8 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

> Kenmerken

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In bosrijke omgeving In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school
---------	--

Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Zuidoost
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Zijtuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noord west
Tuin 2 - Staat	Normaal
Tuin 3 - Type	Achtertuint
Tuin 3 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 3 - Oriëntering	Noord west
Tuin 3 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 3 - Staat	Normaal

Energieverbruik

Heeft een energiecertificaat	Ja
Energielabel	D

CV ketel

CV ketel	Intergas Kombi Compact HRE 36/30 A
----------	------------------------------------

> Kenmerken

Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2017
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	3
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Gashaard
Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



> Omschrijving

Te koop, deze royale twee onder 1 kapwoning aan Eikenlaan 31 in het mooie Molenhoek. Een fijne plek voor o.a. jonge gezinnen die opzoek zijn naar een fijn (t)huis.

Deze woning beschikt over maar liefst vier slaapkamers en een garage waardoor er voldoende ruimte is voor bijvoorbeeld een gezin of opslag. Of je nu wilt groeien, moderniseren naar eigen smaak of gewoon genieten van de indeling, deze woning biedt volop mogelijkheden.

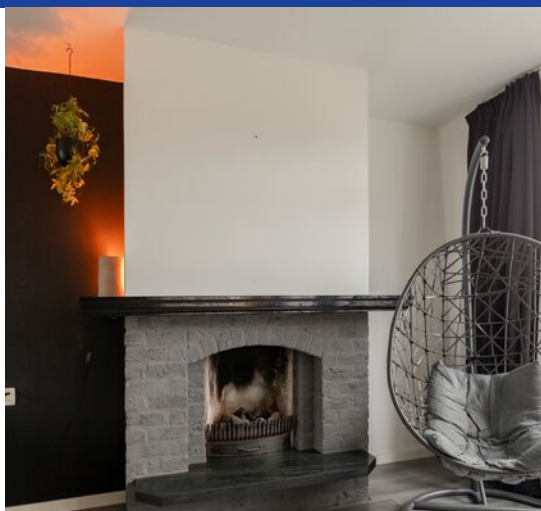
Nieuwsgierig? Laat deze kans niet aan je voorbijgaan en maak snel een afspraak voor een bezichtiging.

Bij binnenkomst word je verwelkomd in een prettige entree en hal, voorzien van een meterkast en een nette toiletruimte. Vanuit deze hal heb je de opgang naar de eerste verdieping en de doorgang naar de woonkamer.

De zonnige L-vormige woon- en eetkamer, die circa 38 m² groot is, biedt volop daglicht dankzij grote raampartijen met kunststof kozijnen en isolerende beglazing. Aan de voorzijde zijn elektrisch bedienbare screens aangebracht waardoor je de lichtinval en privacy gemakkelijk kunt regelen. In de woonkamer zorgt een gezellige gashaard voor extra sfeer en de grote schuifpui leidt je naar de fijne achtertuin.

De gesloten keuken van ongeveer 9 m² beschikt over een nette en functionele keukenopstelling. Deze is uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koel- en vrieskast, en een vaatwasser. Vanuit de keuken heb je tevens toegang tot de kruipruimte onder de woning en directe doorgang naar de achtertuin waar zich een vrijstaande garage met een overkapping bevinden, ideaal voor het stallen van fietsen, tuinspullen of voor het organiseren van bijvoorbeeld gezellige etentjes.

Via de overloop op de eerste verdieping die een centrale verbinding biedt bereik je drie fijne slaapkamers. Deze slaapkamers variëren in grootte: 9 m², 14 m² en 15 m². Eén van deze slaapkamers is momenteel ingericht met de aansluiting voor het witgoed. Mocht je liever de wasmachine en droger op een andere plek willen plaatsen, dan is het mogelijk om de aansluiting te verplaatsen naar de keuken of naar de cv-bergruimte op de tweede verdieping.





De badkamer op deze verdieping is reeds gemoderniseerd en van alle gemakken voorzien. Met een oppervlakte van 7 m² beschikt deze over een wastafelmeubel, inloopdouche, ligbad, tweede toilet en een balkondeur naar het dakterras (circa 7 m²).

Via een hardhouten trap bereik je de tweede verdieping, die zich onderscheidt door een grote voorzolder. Deze voorzolder biedt veel bergruimte en vormt een praktische tussenruimte. Vanuit hier heb je toegang tot de vierde slaapkamer (11 m²) die voorzien is van een dakkapel. Op deze verdieping bevindt zich ook de cv-ketel: de Intergas Kombi Compact HRE 36/30 A, die in 2017 is geïnstalleerd.

Tuin:

De voortuin is goed onderhouden en ligt op het zuidoosten met een oppervlakte van circa 20 m². Deze tuin is voorzien van een border met vaste planten en struiken, waardoor het een groene en aantrekkelijke uitstraling heeft. Naast de woning bevindt zich een ruime oprit van ongeveer 50 m² waarop meerdere auto's op eigen terrein kunnen parkeren.

De achtertuin is zonnig en meet ongeveer 14,5 bij 10 meter en is gelegen op het noordwesten.. Door de gunstige ligging van de woning op het perceel krijgt u naast de schaduwrijke plekken gedurende bijna de gehele dag volop zon in de achtertuin. Aan de achterzijde van de garage is een gezellige overkapping gerealiseerd, ideaal om onder te genieten van een maaltijd of een borrel met vrienden en familie.

Ligging

Molenhoek ligt grotendeels in de gemeente Mook en Middelaar. De gemeente Mook en Middelaar is de noordelijkste gemeente van de provincie Limburg. De gemeente grenst aan de noordoostzijde aan de Gelderse gemeenten Heumen en Groesbeek. Westelijk bepaalt de Maas de gemeentegrens met het Noord-Brabantse Cuijk en ten zuiden ligt de gemeente Gennep. De totale oppervlakte bedraagt 1882 hectare. De gemeente Mook en Middelaar wordt wel de brug tussen Maas en heuvelland genoemd. De heuvels, bos en heide maken de gemeente grotendeels tot een bijzonder natuurgebied. 60 tot 80 meter boven N.A.P. kan de rustzoeker genieten van een uniek uitzicht over de Maasvallei, het Brabantse en Limburgse land en de

Mookerplas. De Maas en de Mookerplas bieden watersporters tal van recreatiemogelijkheden. Toerisme en recreatie zijn de belangrijke pijlers van het gemeentelijk beleid.

Molenhoek beschikt over een winkelcentrum met o.a. een supermarkt, cafetaria, fietsenzaak, kapsalon en een praktijk voor tandheelkunde.

Basisschool, middelbare school, kinderopvang, huisarts en openbaar vervoer zijn op loopafstand van de woning, alsmede de bossen van o.a. Landgoed Mookerheide.

Daarnaast is Molenhoek gunstig gelegen t.o.v. Malden, Nijmegen en de op- afritten van de snelweg A73.

Bijzonderheden:

- Definitief energielabel D
- De gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing en met elektrisch bedienbare screens aan de voorzijde van de woning.
- Gelegen in een rustige woonwijk, ruim opgezet.
- Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en openbaar
- Basisschool, kinderopvang, huisarts en openbaar vervoer zijn op loopafstand van de woning alsmede de bossen van o.a. Landgoed Mookerheide en de Heumense Schans.
- Bij deze verkoop zijn de ouderdomsclausule en de asbestclausule van toepassing.

































> Plattegrond

Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
De indeling, maatvoering en weergegeven oppervlakten zijn slechts indicatief
en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.

> Plattegrond

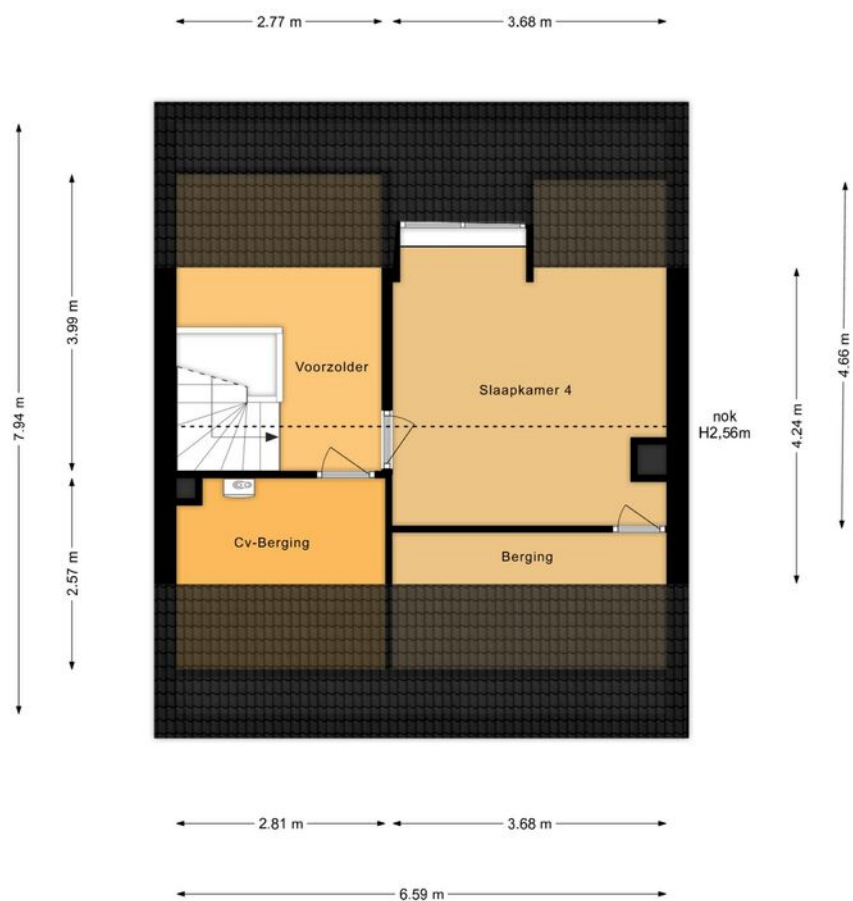
Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
De indeling, maatvoering en weergegeven oppervlakten zijn slechts indicatief
en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.

> Plattegrond

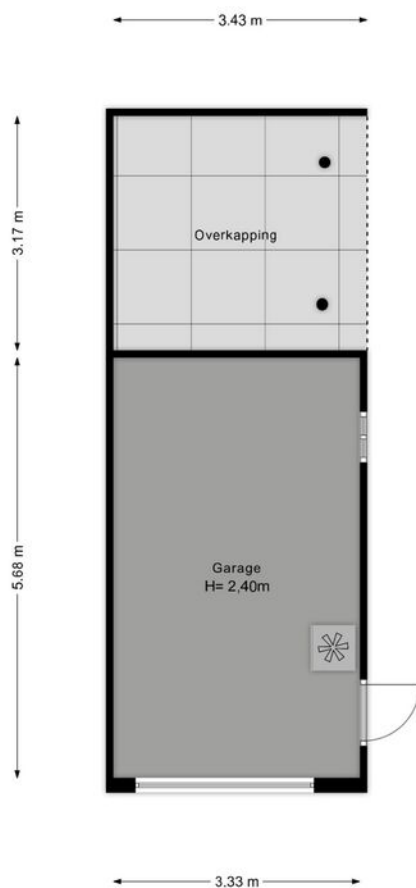
Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
De indeling, maatvoering en weergegeven oppervlakten zijn slechts indicatief
en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.

> Plattegrond

Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
De indeling, maatvoering en weergegeven oppervlakten zijn slechts indicatief
en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.

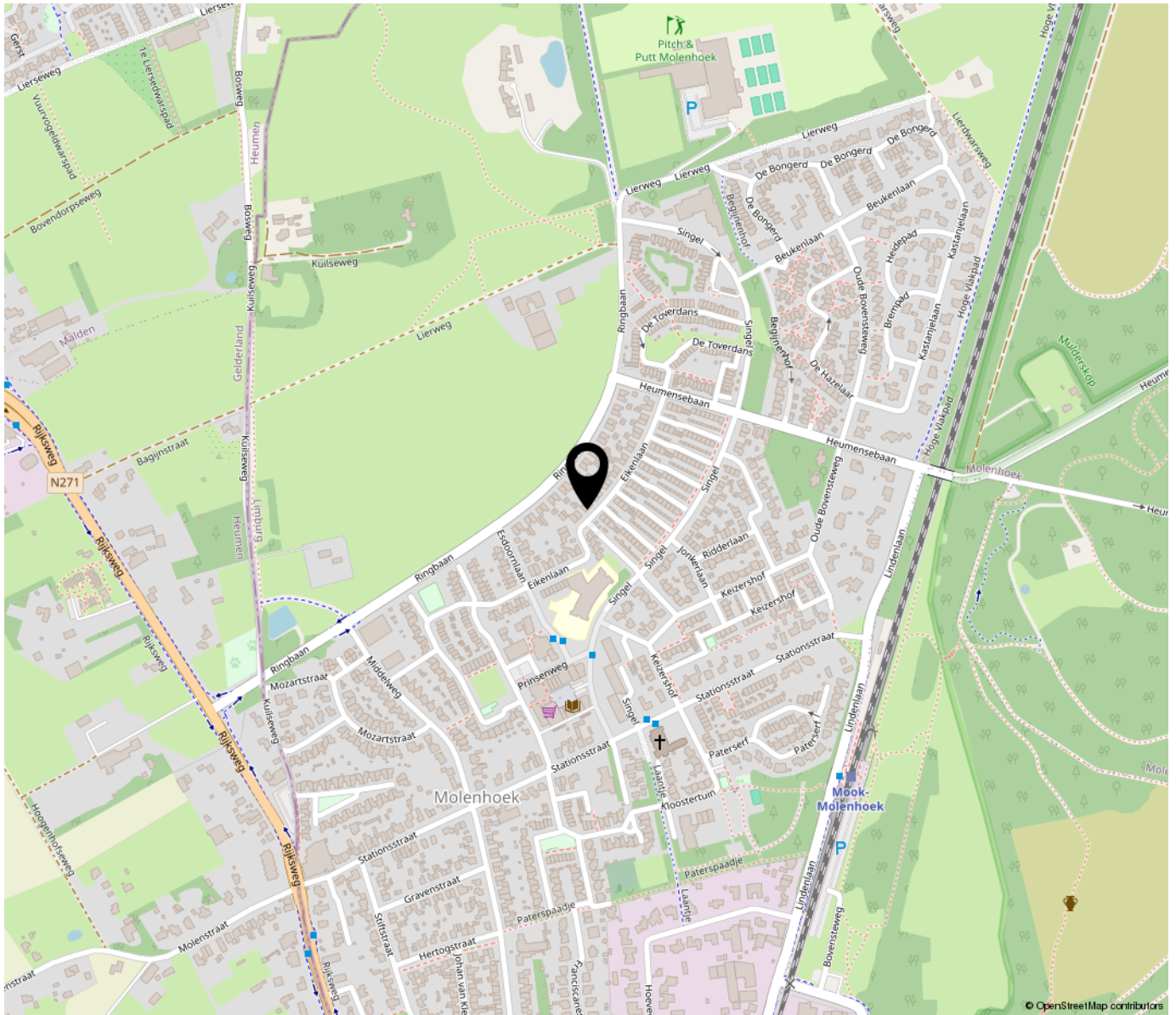
Kadastrale kaart

Uw referentie: Eikenlaan 31



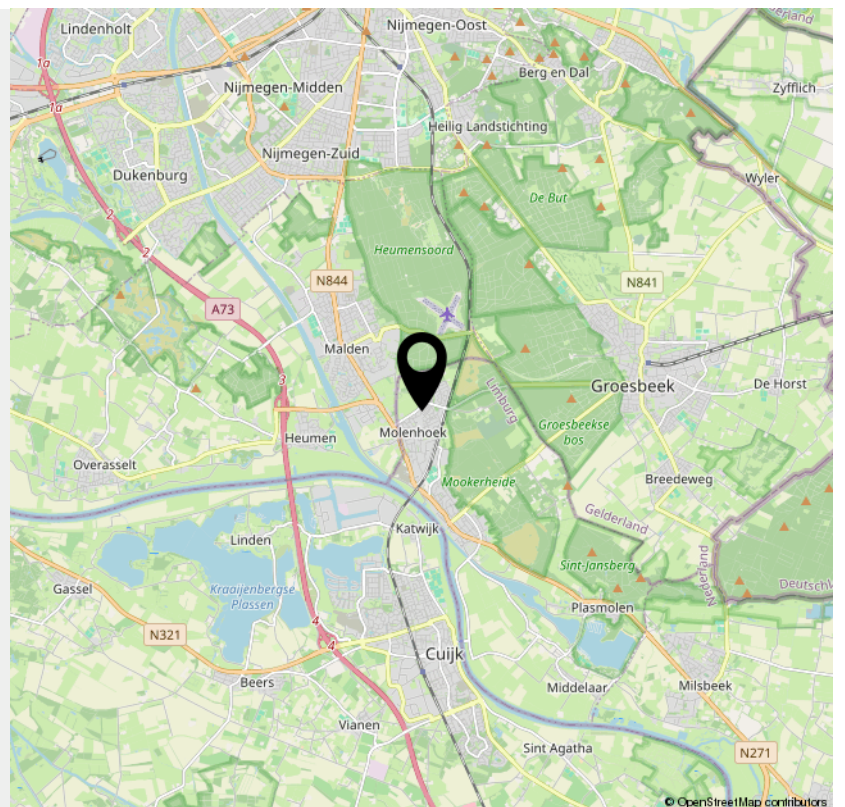
12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Mook en Middelaar Sectie A Perceel 4096 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	kadaster 
---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 november 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**

Wie weet?



INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Twan Kessler Makelaar-
Taxateur
Dorpstraat 23
6582 AL Heumen

024-3880804
twankessler.nl
info@twankessler.nl

Twan Kessler
Makelaar - Taxateur

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Eikenlaan 31, 6584 BT, Molenhoek

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
Inbouwspots / dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	☐	☒	☐	☐
Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
(Losse) kasten	☐	☒	☐	☐
Boeken / legplanken	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
Gordijnrails	☐	☒	☐	☐
Gordijnen	☐	☒	☐	☐
Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Lamellen	☒	☐	☐	☐
Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
(Losse) horren / rolhorren	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				

Lijst van zaken

Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
----------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Parketvloer	☐	☐	☐	☒
-------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
---------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Laminaat	☒	☐	☐	☐
----------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-----------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Open haard, kachel:

(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Allesbrander	☐	☐	☐	☒
--------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Houtkachel	☐	☐	☐	☒
------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

(Gas) kachels	☒	☐	☐	☐
---------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
--------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
-------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Overige zaken, te weten:

Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
---------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Schilderij ophang systeem	☐	☐	☐	☒
---------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:

Kookplaat	☒	☐	☐	☐
-----------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

(Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
---------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Afzuigkap	☐	☐	☐	☐
-----------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Magnetron	☐	☐	☐	☒
-----------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Lijst van zaken

Oven	☐	☐	☐	☒
Combi-oven / combi-magnetron	☒	☐	☐	☐
Koelkast	☐	☐	☐	☒
Vriezer	☐	☐	☐	☒
Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Quooker	☐	☐	☐	☒
Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
Droogrek	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
Toiletpot	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel (houder)	☐	☐	☐	☒
Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
Ligbad	☒	☐	☐	☐
Jacuzzi / whirlpool	☐	☐	☐	☒
Douche (cabine / scherm)	☐	☐	☐	☒
Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
Wastafel	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
Planchet	☐	☐	☐	☒
Toiletkast	☐	☐	☐	☒
Toiletpot	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
Toiletborstel (houder)	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel / antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur) bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids) sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok) thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
CV-installatie	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Boiler	☒	☐	☐	☐
Geiser	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Radiatorfolie	☐	☐	☐	☒
Overige zaken, te weten:				
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg / bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☐	☒	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar / bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis / buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	☐	☐	☐	☒
(Broei) kas	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Overige zaken

(Sier) hek	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast (houder)	☒	☐	☐	☐
Vasten bedden slaapkamers 1ste verdieping	☒	☐	☐	☐

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐

BELANGRIJKE INFORMATIE.

Onderzoeksplicht koper

De in deze verkoopbrochure vermelde informatie is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van de woning een onderzoeksplicht.

Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn.

Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Bij het eventueel vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze.

Bodemverontreiniging

Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloei-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Bouwkundige risico's/asbest

Indien de woning gebouwd is in de periode van ca. 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kunnen aantasten.

Indien de woning gebouwd is in de periode 1963 tot januari 1994 zijn er mogelijkerwijs asbest houdende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 en het Bouwbesluit 2012 speciale maatregelen genomen, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen.

De koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

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.

Koop onroerende zaken en aanneming van werk (01-09-2003)

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop zonder opgaaf van redenen te ontbinden.

Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving/registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandelingen en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling van de verkoper. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden.

Onderhandeling

Mocht u belangstelling hebben voor de woning, dan kunt u naar aanleiding van de bezichtiging en ontvangen verkoopdocumentatie een bieding uitbrengen. De makelaar zal tijdens de bezichtiging aangeven of deze vrij is om met u in onderhandeling te treden. Indien de makelaar voor de verkoper reeds in onderhandeling is dient men eerst met de betreffende partij overeenstemming te bereiken. Wordt deze overeenstemming niet bereikt dan is de makelaar weer vrij om in onderhandeling te treden met derden. Aan een bieding kunt u als koper een aantal ontbindende voorwaarden koppelen zoals: financiering, bouwkundige keuring, enz. Bij uw bod moet u daarvan wel direct melding maken.

Waarborgsom

In alle koopovereenkomsten die door ons worden gesloten zal standaard een waarborgsom van 10% van de koopsom worden opgenomen. In plaats van de waarborgsom is het stellen van een bankgarantie ook mogelijk. De notaris zal u vragen de waarborgsom te storten of de bankgarantie te deponeren voor de in de koopovereenkomst vermelde datum.