



AmakLieberwirth

makelaars en taxateurs



MOLENHOEK
Eikenlaan 59

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning:	$\pm 543 \text{ m}^3$
Woonoppervlakte:	$\pm 153 \text{ m}^2$
Externe bergruimte:	$\pm 19 \text{ m}^2$
Perceeloppervlakte:	261 m^2

- ✓ Zeer ruime woning
- ✓ Veel ruimte op begane grond
- ✓ Fijne zonnige tuin met overkapping
- ✓ Vier slaapkamers
- ✓ Ruime voorzolder
- ✓ Glasvezelaansluiting voor snel internet
- ✓ 9 zonnepanelen
- ✓ Geïsoleerde muren, dak, vloer en beglazing



Algemeen

Deze ruime twee-onder-een-kapwoning in Molenhoek biedt alles wat je nodig hebt: ruimte, licht en een warme, huiselijke sfeer. De woning is ideaal voor gezinnen die willen wonen, leven én groeien in een prettige omgeving.

Bij binnenkomst word je verwelkomd in een lichte hal met garderobe en toilet. De royale woonkamer, met grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin, voelt open en ruimtelijk aan. De L-vormige indeling zorgt voor een speelse sfeer, terwijl de open keuken – voorzien van inbouwapparatuur – koken, eten en samen zijn naadloos verbindt. Hier geniet je van gezellige avonden met familie of vrienden. Op de eerste verdieping vind je drie lichte slaapkamers en een complete badkamer. De tweede verdieping biedt extra ruimte: een ruime voorzolder, berging en een vierde

werk- hobby- of slaapkamer.

Buiten is het net zo fijn. De verzorgde, privacyvolle tuin is perfect voor ontspannen momenten, van ochtendkoffie in de zon tot lange zomeravonden. De garage en ruime oprit bieden praktische parkeergelegenheid. Onder de overkapping met haard kun je ook bij koeler weer heerlijk buiten zitten.

De woning ligt in een rustige, kindvriendelijke wijk in Molenhoek, met winkels, scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer op loopafstand. Natuurliefhebbers waarderen de nabijgelegen bossen en fietsroutes. Malden en Nijmegen zijn snel bereikbaar, net als de A73.

Kortom: een solide, lichte woning met vier slaapkamers, garage en een fijne ligging.















































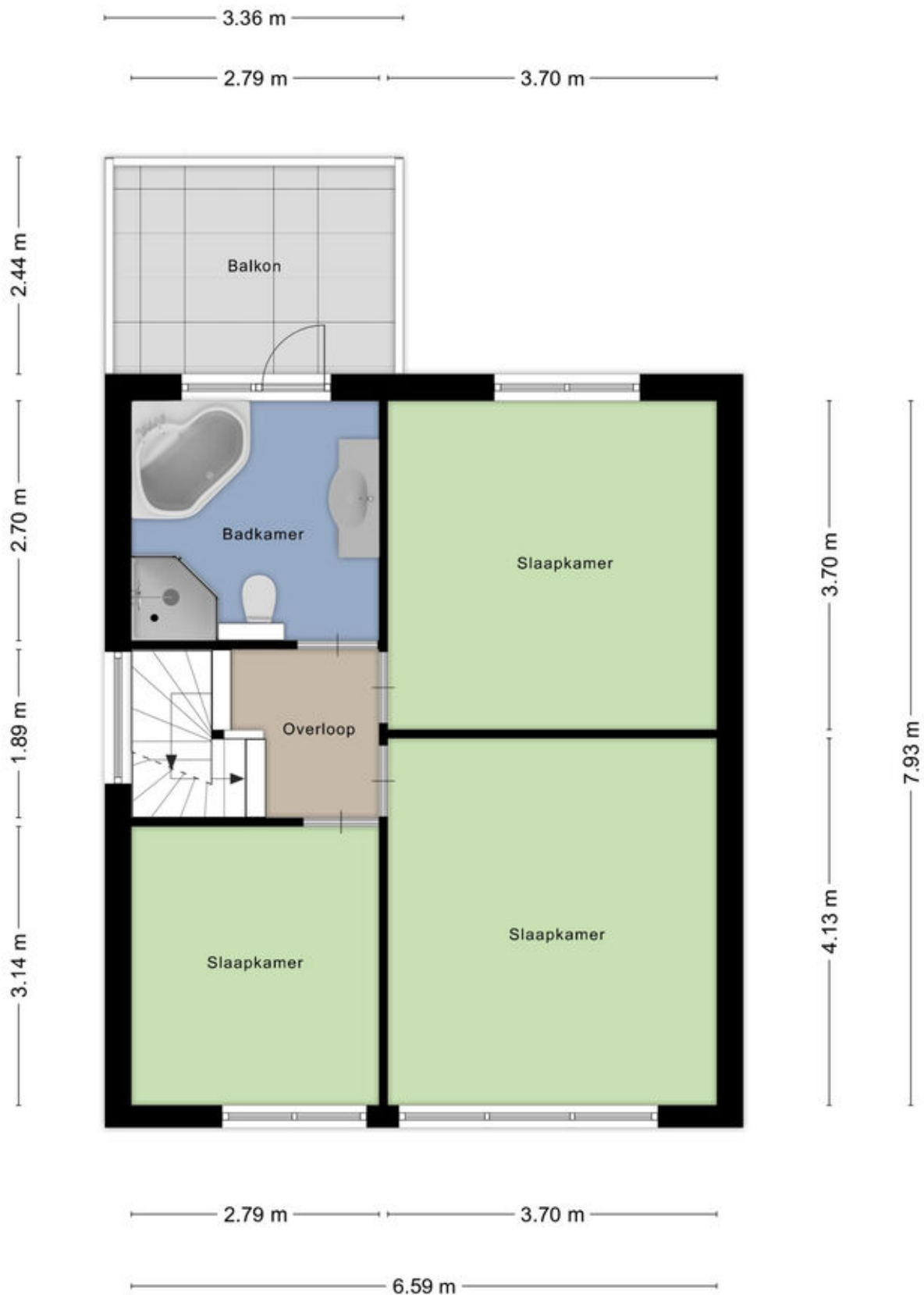




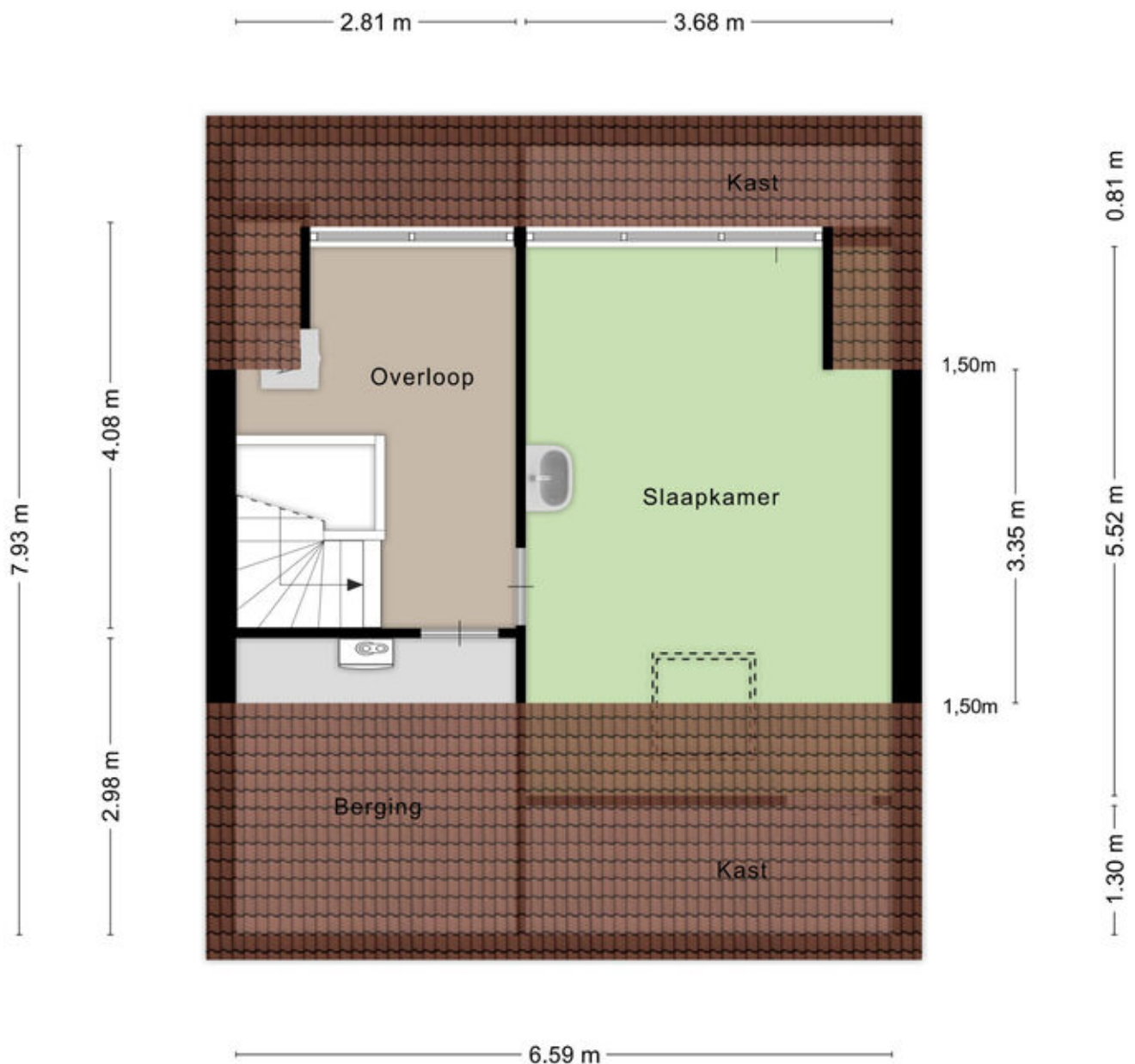
Plattegrond



Plattegrond

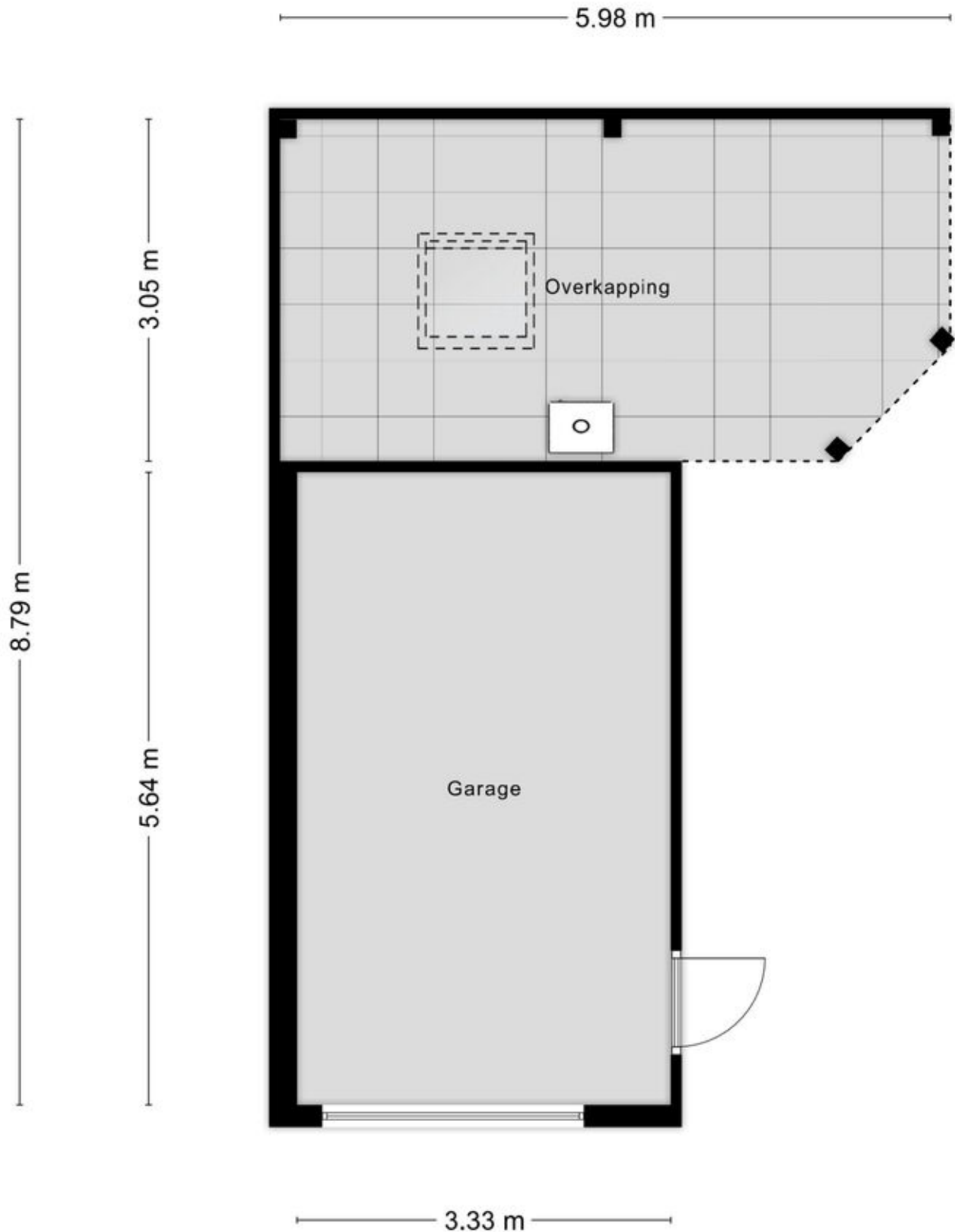


Plattegrond



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

Plattegrond



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Overkapping	X		
Houtkachel overkapping	X		

Kadastrale kaart



**Molenhoek Eikenlaan
59**

Auteur: AMAK Lieberwirth
Makelaars

Datum: 27-11-2025

Schaal: 1: 372

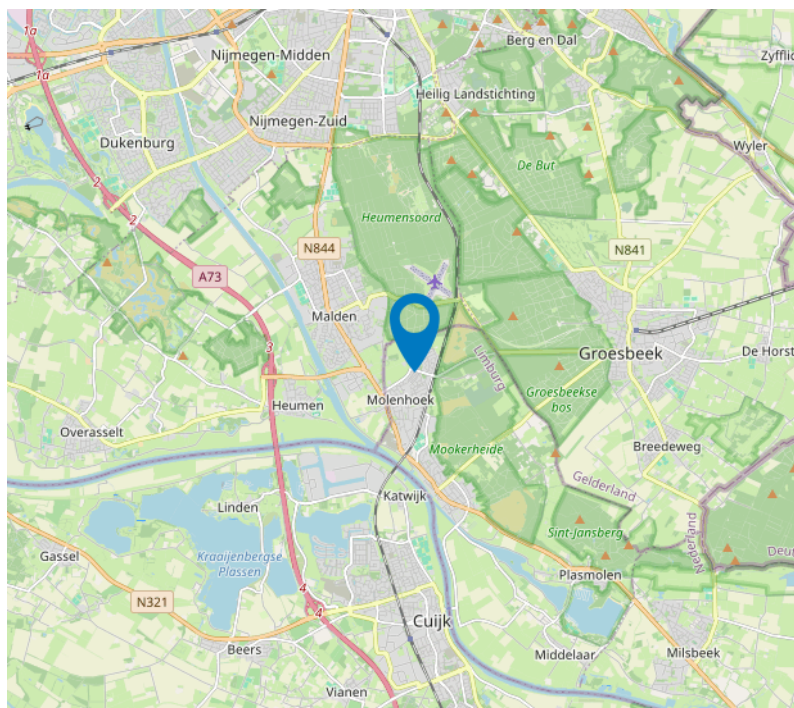
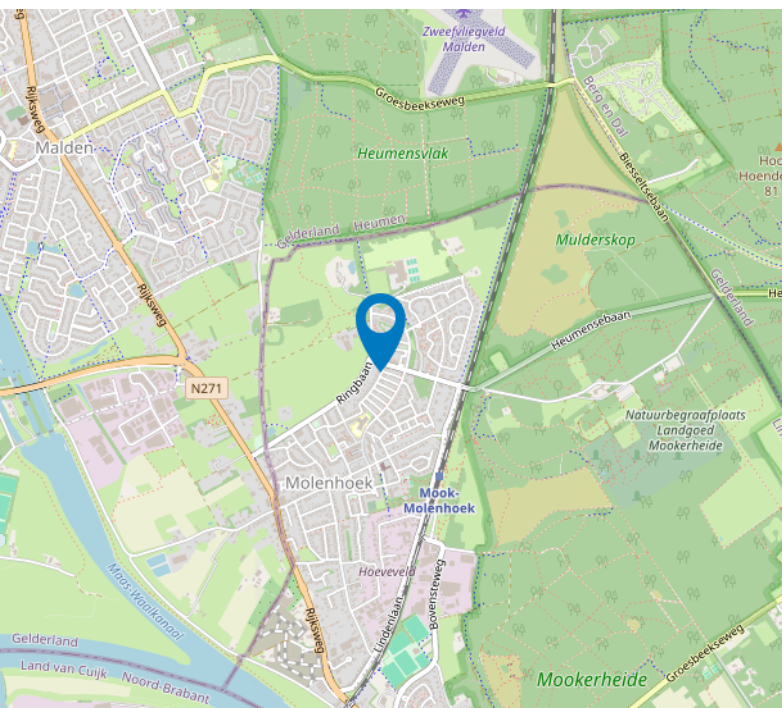
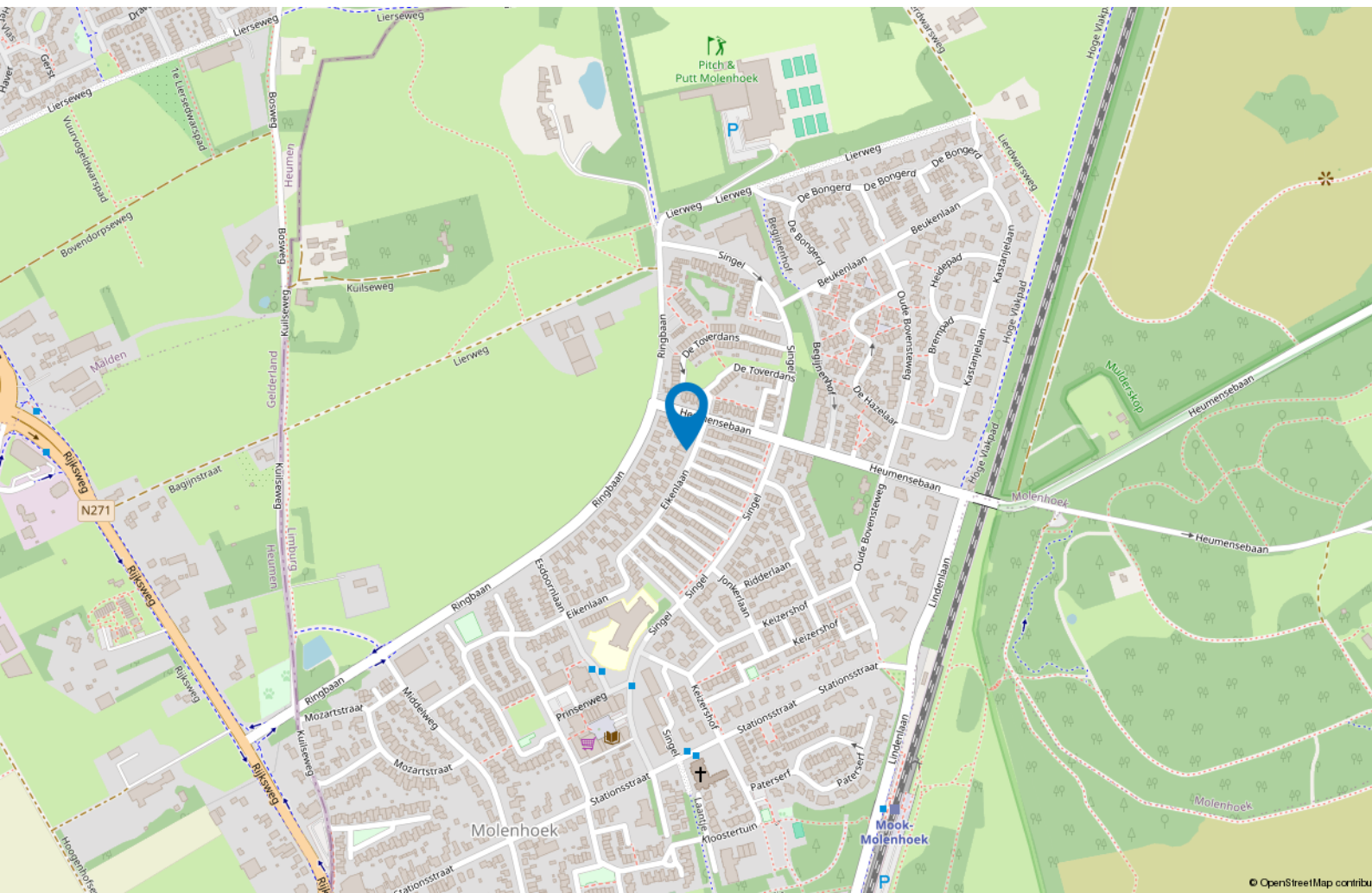


Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



Locatie op de kaart





Wonen in Molenhoek

Het dorp Molenhoek behoort tot de gemeente Mook en Middelaar en wordt omringd door heuvels, bossen en rivier de Maas.

Je kunt er naar hartenlust wandelen en fietsen langs de rivier of door de bossen en over de heuvels. Wat een kwaliteiten om je elke dag heerlijk vrij te voelen en te genieten!

Molenhoek ligt erg gunstig in de nabijheid van de snelweg A73 waardoor Nijmegen, 's-Hertogenbosch, Arnhem en Venlo uitstekend bereikbaar zijn.

Ook beschikt Molenhoek over een eigen station met directe verbinding naar Nijmegen en richting het zuiden.

De snelfietsroute in noordelijke en zuidelijke richting is vrijwel geheel gereed. Uw woon-werkverkeer zorgeloos en snel!

Molenhoek heeft een prima voorzieningenniveau met een basisschool en voortgezet onderwijs. Ook huisarts en tandarts ontbreken niet.

Ook voor allerlei sportactiviteiten hoef je het dorp of gemeente niet uit en er is een bloeiend verenigingsleven.

Er zijn veel winkels en diverse supermarkten in de nabije omgeving waar je terecht kunt voor alle dagelijkse boodschappen.

Belangrijke informatie voor u

Verantwoording

De verstrekte gegevens in deze verkoopdocumentatie zijn met zorg verzameld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan de informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Indien u na het lezen van deze documentatie nog vragen heeft, dan kunt u zich wenden tot een van onze medewerkers.

Voorwaarden bij aankoop van een woning

Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Alert Lieberwirth Makelaars B.V. volgens de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoederen en vastgoeddeskundige (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Tenzij anders is vermeld, is de notariskeuze aan de koper. De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte ondertekenen.

Inschrijving koopakte

Wordt gedaan op verzoek van koper, eventuele kosten hieraan zijn voor rekening van de koper.

Ontbindende voorwaarden

Slechts indien partijen in de onderhandelingen overeenkomen is er sprake van ontbindende voorwaarden.

Waarborgsom

Tot zekerheid van nakoming door koper is er een waarborgsom door koper verschuldigd van 10% van de koopsom. Deze dient koper binnen 7 weken na het bereiken

van de overeenstemming te storten c.q. bankgarantie te stellen bij de notaris.

Oplevering/roerende zaken

De woning wordt aan u opgeleverd in de staat waarin deze zich ten tijde van het bereiken van de overeenstemming bevindt, inclusief eventuele lusten en lasten. De roerende zaken die achter blijven staan omschreven in de bijgevoegde lijst van (on)roerende zaken. Alle baten en lasten komen vanaf het moment van de feitelijke overdracht voor rekening van de koper. De lopende baten en lasten worden naar rato tussen partijen verrekend door de notaris bij de overdracht.

Mogelijk asbest aanwezig

In de onroerende zaken kunnen asbesthoudende materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wet voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat 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 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het

eventueel anderszins de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Woning niet bewoond door verkoper (indien van toepassing)

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat verkoper de onroerende zaak nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van gebreken aan de onroerende zaak welke hij niet op de hoogte zou zijn geweest als hij de onroerende zaak zelf feitelijk had gebruikt.

Bouwtechnische keuring

Indien u een bouwtechnische keuring wenst te laten uitvoeren dan dient u dit tijdens onderhandeling kenbaar te maken. Tenzij anders overeengekomen dient de koper de bouwtechnische keuring te laten plaatsvinden voor of tijdens de drie dagen bedenktijd.

Mondelinge overeenkomst is niet bindend

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

Extra diensten brengen kosten met zich mee

Opmaken sleutelverklaring:

€ 255,00

Bezichtiging na ondertekening koopovereenkomst:

€ 50,00

Huis kopen? Wees slim!



Raadpleeg een
NVM-aankoopmakelaar. **NVM**



Amak Lieberwirth makelaars behartigt de belangen van de verkoper van deze woning. Neem voor aankoopbegeleiding contact op met uw NVM-aankoopmakelaar in de buurt...

Boxmeer

Vrijdag & De Bekker Makelaars
0485-572090
www.vrijdag-debekker.nl

MVS Makelaardij
0485-521492
www.mvsmakelaardij.nl

Makelaardij Nooijen
0485-572222
www.makelaardijnooijen.nl

EEF Makelaardij
0485-745758
www.eefmakelaardij.nl

Cuijk
Makelaardij Twan Poels
0485-319220
www.twanpoels.nl

Makelaardij Martijn Willems
0485-563177
www.makelaarmartijnwillems.nl

Gennep

Amak Lieberwirth Makelaars
0485-550857
www.almakelaars.nl

Makelaardij Twan Poels
0485-550450
www.twanpoels.nl

Smedema Makelaars & Taxateurs
0485-512495
www.smedema.nl

Hans de Makelaar
0485-820202
www.hansdemakelaar.nl

Grave
WOON Makelaars
0486-420208
www.woonmakelaars.nl

Groesbeek

H.V. Makelaardij
024-3975755
www.hv.nl

Middelaar
Pascal Berendsen
024-6962848
www.pascalberendsen.nl

Ledeacker
Hermens Vastgoed Advisering
0485-382730
www.hermensvastgoed.nl

Makelaardij Hellen van der Heijden
0485-380903
www.hellenvanderheijden.nl

Malden
Amak Lieberwirth Makelaars
024-6963333
www.almakelaars.nl



Interesse?

Uw makelaar



AmakLieberwirth

makelaars en taxateurs

024-696 33 33

0485-55 08 57

info@almakelaars.nl
www.almakelaars.nl