

Mook

# RIJKSWEG 173



**Makelaardij Nooijen**

TEL. 0485-572222

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

[info@makelaardijnooijen.nl](mailto:info@makelaardijnooijen.nl)

**MAKELAARDIJ**  
**Nooijen**



## KENMERKEN



BOUWJAAR  
1920



WOONOPPERVLAKTE  
109 M<sup>2</sup>



ENERGIELABEL  
A



INHOUD  
436 M<sup>3</sup>



PERCELOPPERVLAKTE  
450 M<sup>2</sup>



WOONLAGEN  
4



## OMSCHRIJVING

Aan de voet van het prachtige natuurgebied "Mookerheide" ligt deze charmante halfvrijstaande jaren '20-woning met een diepe achtertuin. De woning is volledig geïsoleerd, beschikt over maar liefst 18 zonnepanelen en is daarmee helemaal klaar voor de toekomst. De woning is voorzien van een lichte woonkamer, een open keuken en een fraaie, verwarmde serre. Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers aanwezig. Deze woning combineert de charme van de jaren '20 met modern comfort en een unieke ligging aan de rand van de natuur, waardoor dit een bijzonder fijne plek is om thuis te komen.

### MOOK & OMGEVING

Mook is prachtig gelegen aan de Maas en bevindt zich in de directe nabijheid van de natuurgebieden Mookerheide en Sint Jansberg. De bosrijke en heuvelachtige omgeving maakt deze plek bijzonder aantrekkelijk voor wandelaars en fietsliefhebbers, met volop routes door natuur en landschap. Het dorp beschikt over alle dagelijkse voorzieningen, terwijl het gezellige Groesbeek op slechts vijf minuten afstand ligt en een breed aanbod aan winkels, horeca en voorzieningen biedt. De bereikbaarheid is uitstekend dankzij het treinstation Mook-Molenhoek, de snelfietsroute Maas-Waalpad en de nabijgelegen snelweg A73, die allemaal op korte afstand liggen.

### ALGEMEEN

- De keuken beschikt over: Inductieplaat, afzuigkap, magnetron, oven, koelkast, vriezer en vaatwasser.
- De woonkamer, keuken en badkamer zijn voorzien van vloerverwarming.
- De woning beschikt over dubbel glas HR++ en HR+++ glas.
- De woning is voorzien van kunststof kozijnen (zolderraam niet).
- Plat dak is vernieuwd in 2022 en overige daken zijn van 2010.
- Het beschikt over 18 zonnepanelen.
- Energielabel A.
- Aanvaarding in overleg.



AANTAL SLAAPKAMERS  
3



EXTERNE BERGRUIMTE  
24 m<sup>2</sup>





## BEGANE GROND

Via de ontvangsthal met toiletruimte bereik je de trap naar de eerste verdieping en via een wenteltrap de kelder. De lichte woonkamer staat in open verbinding met de keuken en hierdoor ontstaat een royale leefruimte. De keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. De woonkamer en keuken zijn voorzien van comfortabele vloerverwarming.







## BEGANE GROND

Aansluitend bevindt zich de verwarmde serre. Deze ruimte wordt het hele jaar door gebruikt als verlengstuk van de woonkamer en biedt een prachtige verbinding met de tuin. Hier geniet je van het uitzicht op het groen, ongeacht het seizoen. De praktische kelder, ideaal voor provisie, opslag of wijnliefhebbers en is te bereiken vanuit de ontvangthal.



## EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn allen voorzien van daglicht en praktisch in te delen.

Zolder:

De vliering is bereikbaar deze is bereikbaar via een luik op de slaapkamer en biedt praktische bergruimte.





## EERSTE VERDIEPING

De badkamer is compleet uitgevoerd en beschikt over een ligbad, een douche, een wastafel met meubel, een toilet en een designradiator. Tevens is de badkamer voorzien van vloerverwarming en een aansluiting voor de wasmachine.



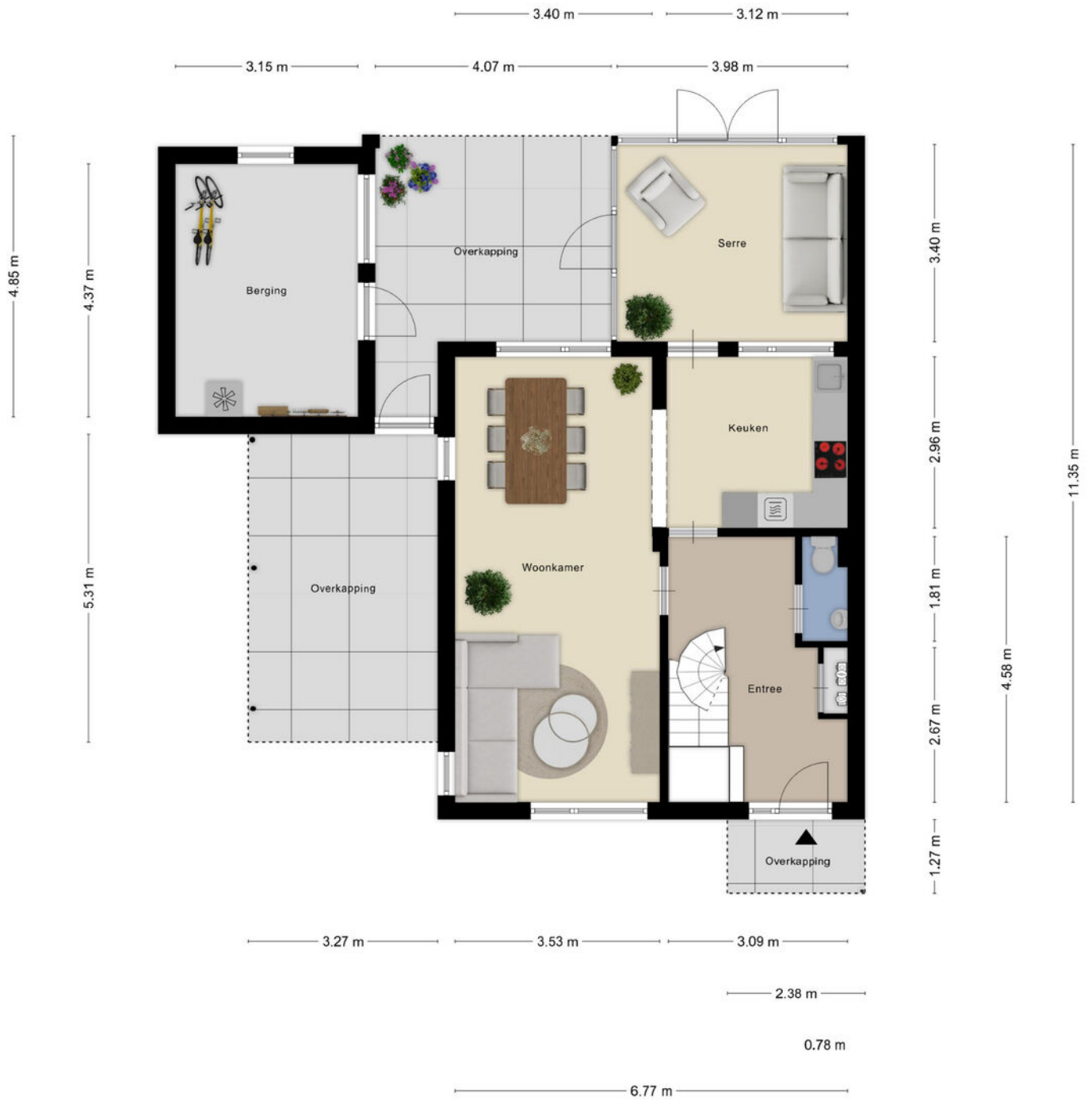
## TUIN

De tuin vormt een absoluut hoogtepunt van deze woning. De diepe achtertuin is groen, vrij gelegen en kijkt direct uit over de bosrand van de Mookerheide, waardoor je hier dagelijks het gevoel hebt midden in de natuur te wonen. Privacy, rust en een prachtig uitzicht zijn hier vanzelfsprekend. Achter de woning is een overkapping gerealiseerd, waar je beschermt kunt genieten van lange avonden buiten. Achterin de tuin is een houten tuinhuis aanwezig dat praktische bergruimte biedt of gebruikt kan worden voor hobby's.





# BEGANE GROND



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

# EERSTE VERDIEPING



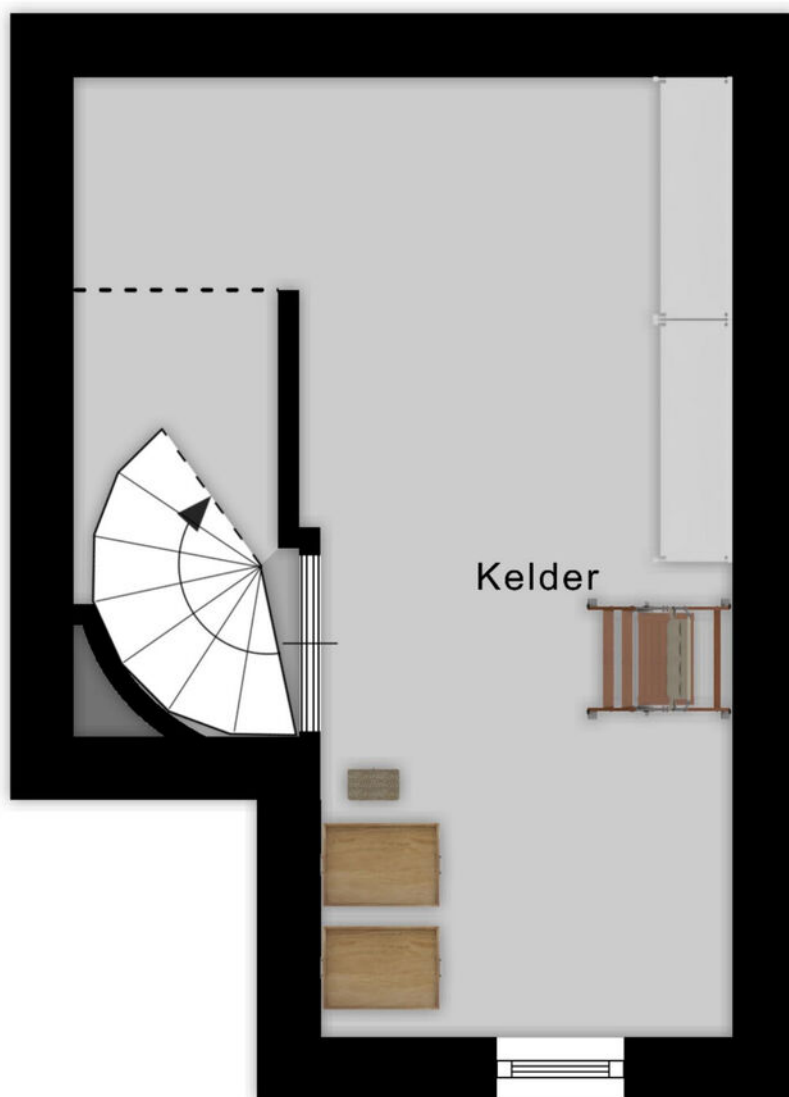
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# KELDER

3.11 m

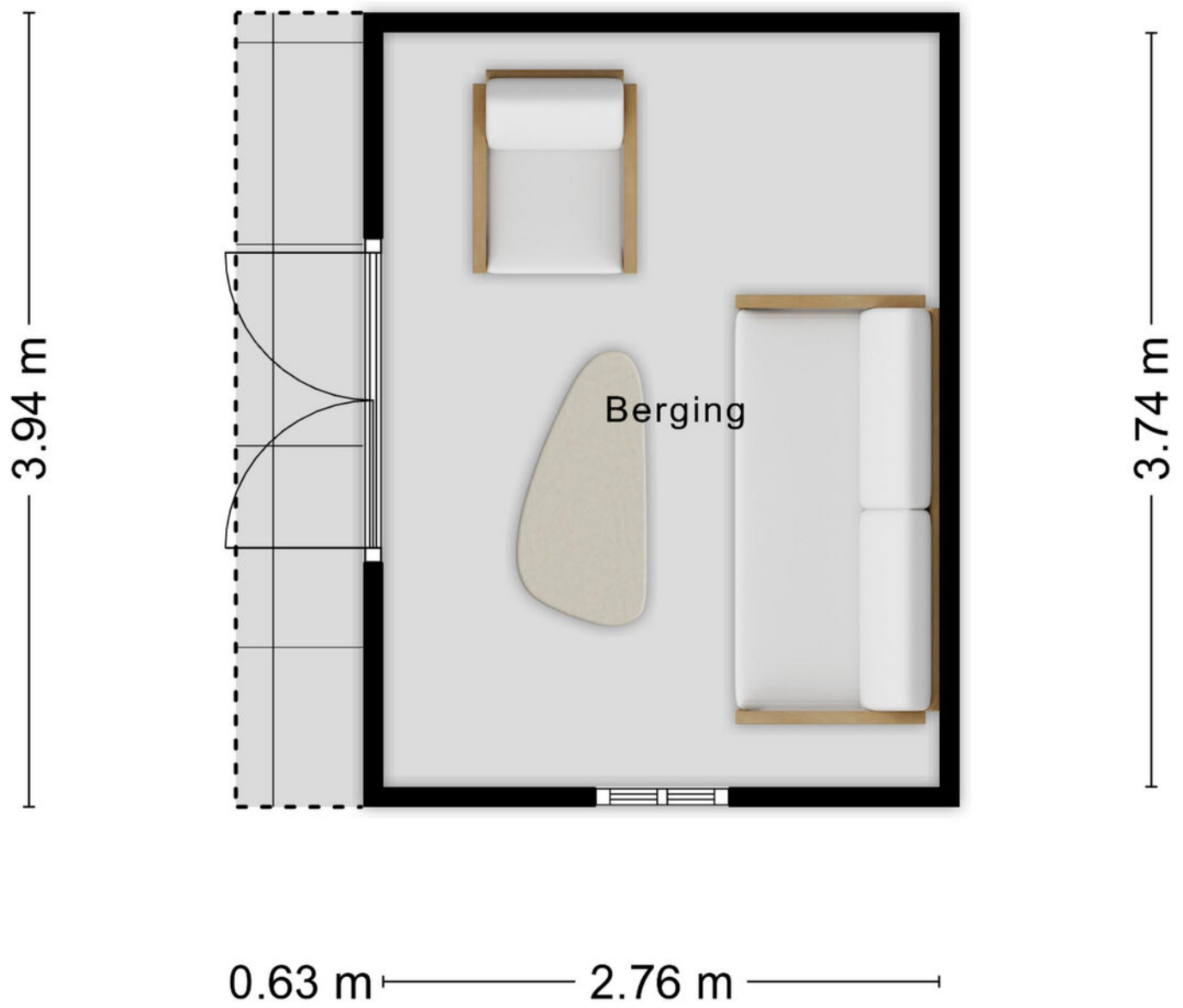
3.12 m



4.54 m

1.07 m 1.95 m

# BERGING









# KADASTER

Kadastrale kaart

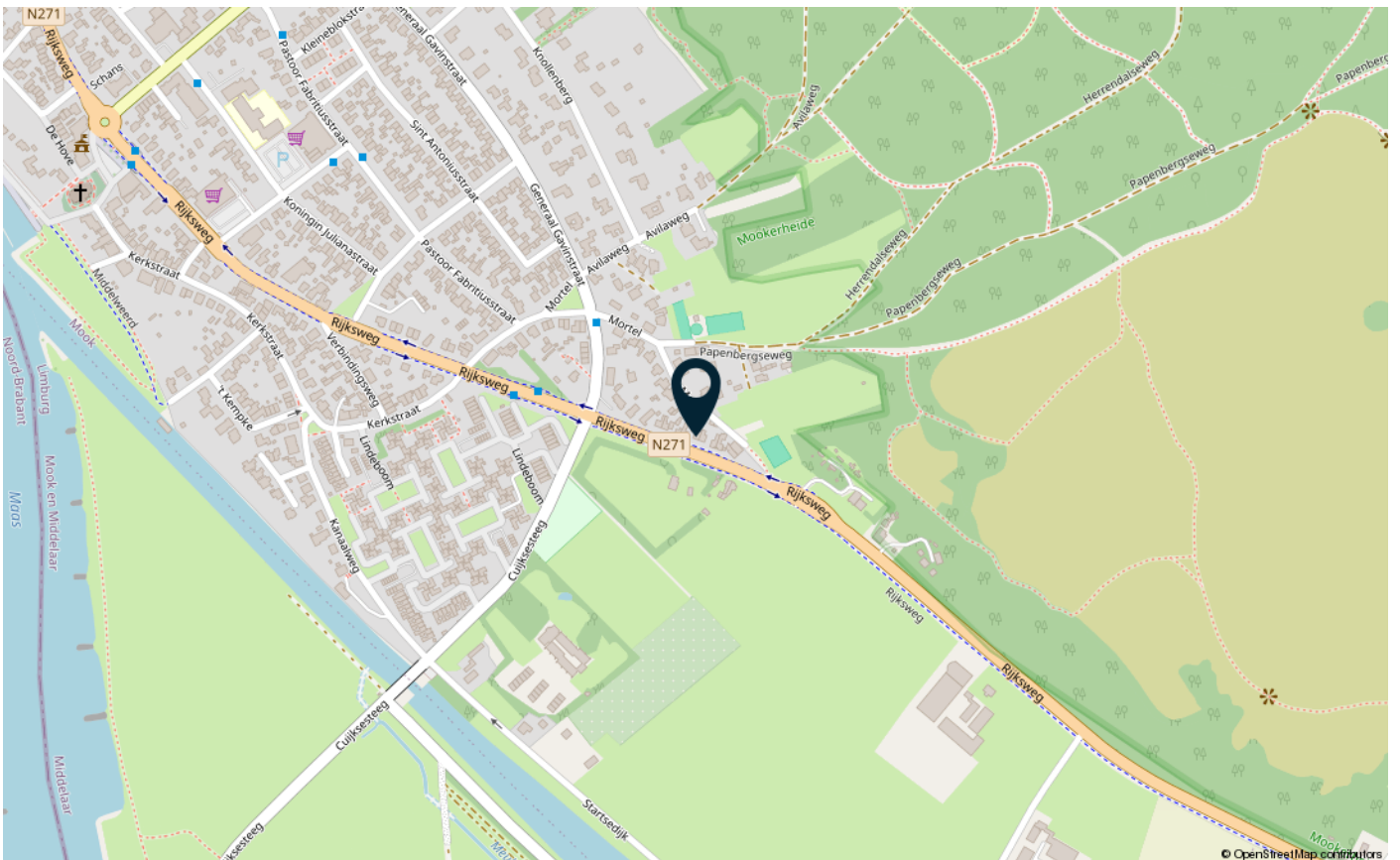
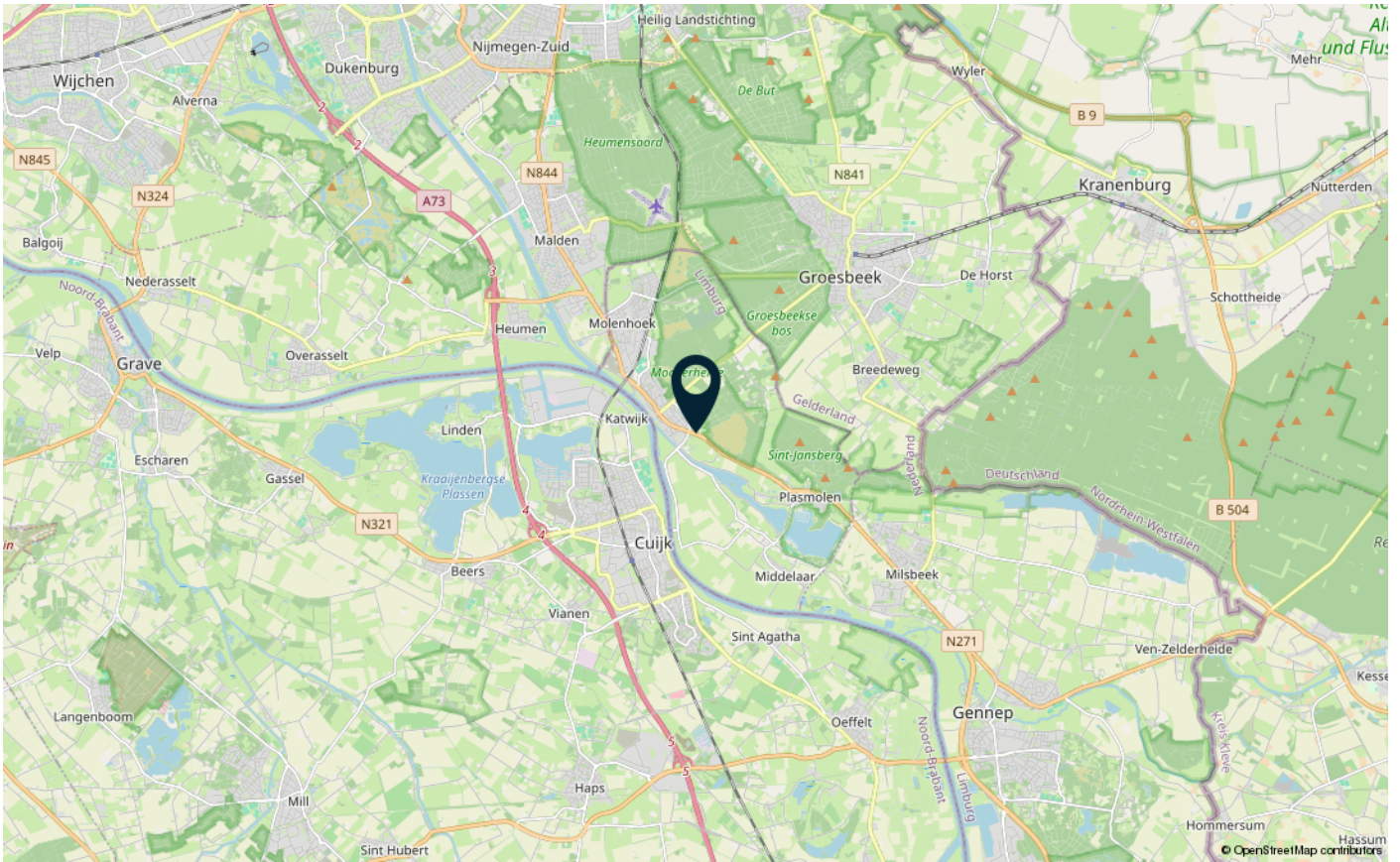
Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b>	Deze kaart is noordgerichte	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Mook en Middelaar	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4319	
	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	
	Bebouwing		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 december 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>			

# LOCATIE OP DE KAART



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Twee hanglampen woonkamer gaan mee		x	
Plafondlampen slaapkamers achter gaan mee.		x	
Schappen kelder blijven achter	x		
Schuifdeurkast slaapkamer blijft achter	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen		x	
Rolgordijnen		x	
(Losse) horren/rolhorren	x		
Gordijnen slaapkamers gaan mee		x	
Gordijnen woonkamer blijven	x		
Laminaat	x		
Schilderij ophangstelsysteem	x		
Hoekbank serre			x
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Keukentafel met stoelen			x
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder		x	
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Ligbad	x		
Wastafelmeubel	x		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder		x	
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	
Badkamer Schapjes boven wasmachine	x		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	x		
Kluis	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Paar planten gaan mee, hangen we kaartjes aan		x	
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
(Broei)kas			x
Grondwaterpomp		x	
(Sier)hek	x		
Rozenbogen met hekwerk en pergola		x	
Konijnenhokken en speelhuis		x	

# BELANGRIJKE VERKOOPINFORMATIE

Rechtsgeldige 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'.

Onderzoeksplicht koper

Los van het feit, dat de eigenaar/verkoper van een onroerende zaak een mededelingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper. Dit betekent dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft m.n. met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten, ongeacht of de onroerende zaak oud of nieuw is een eigen (bouw)deskundige mee te nemen (bijvoorbeeld een eigen aankoopmakelaar).

In de koopakte wordt door ons daarom altijd de navolgende clausule opgenomen:

"Koper verklaart er mee bekend te zijn, dat de verkoopmakelaar heeft geadviseerd een eigen (bouw)deskundige bij de aankoop in te schakelen en dat het niet inschakelen van een eigen (bouw)deskundige geheel voor eigen risico van de koper is."

Bouwkundige risico's

Wanneer de woning gebouwd is voor 1993, dan kan het zijn dat er asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Wilt u het asbest verwijderen, moet u rekening houden met speciale verwijderingsmaatregelen op grond van de geldende milieuregelingen. Deze speciale verwijderingsmaatregelen kunnen extra kosten met zich mee brengen. Koper verklaart bekend te zijn met dit risico en vrijwaart de verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Overdrachtsbelasting groter perceel

Bij een eigendomsoverdracht van woningen bedraagt de overdrachtsbelasting normaliter 2%. Wanneer het verkochte pand deels een woning en deels een bedrijfsgebouw betreft, of wanneer een gedeelte van het verkochte weiland/akkerland betreft, dan bedraagt de overdrachtsbelasting over dit gedeelte niet 2% maar mogelijk 10,4%. Dit is maatwerk. Verkopend makelaar adviseert koper om van te voren nader onderzoek hiernaar te verrichten. Bij eventuele onderhandelingen en/of een koopovereenkomst verklaart koper hiervan op de hoogte te zijn en vrijwaart koper verkoper, indien de heffing van de overdrachtsbelasting hoger is dan 2%.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze verkoopinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd, dat ook een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkoopmakelaar garandeert, dat het object voor het overige vrij is van gebreken.

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 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.

# Heeft u interesse in **Rijksweg 173?**

Neem contact op met ons kantoor!



## **Makelaardij Nooijen**

de Raetsingel 2 c  
5831 KC Boxmeer

Tel.. 0485-572222  
[www.makelaardijnooijen.nl](http://www.makelaardijnooijen.nl)  
[info@makelaardijnooijen.nl](mailto:info@makelaardijnooijen.nl)

Scan deze code voor  
een online impressie  
van de woning

