

Groeningen

MOLENWEG 25



Makelaardij Nooijen

TEL. 0485-572222

www.makelaardijnooijen.nl

info@makelaardijnooijen.nl





KENMERKEN



BOUWJAAR
1995



WOONOPPERVLAKTE
164 M²



ENERGIELABEL
A



INHOUD
673 M³



PERCEELOPPERVLAKTE
1060 M²



WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

Aan de rustige rand van Groeningen staat deze karaktervolle vrijstaande woning met vrijstaande garage en meerdere bijgebouwen, uitgevoerd in een charmante landelijke stijl. De woning is gelegen op een royaal perceel van 1.060 m² en wordt omringd door een fraai aangelegde, besloten tuin met hagen, groene borders en volwassen bomen. Vanaf het terras met robuuste eikenhouten overkapping geniet u van een prachtig uitzicht over de gehele tuin. De woning beschikt over een royale woonkamer, een woonkeuken en is door de slaapkamer met badkamer en-suite levensloopbestendig. Op de eerste verdieping zijn drie volwaardige slaapkamers aanwezig en een tweede badkamer.

ALGEMEEN & RECENTE VERNIEUWINGEN

- Een slaapkamer en een badkamer op de begane grond maken deze woning uitermate geschikt voor levensloopbestendig wonen.
- De woonkamer, slaapkamer, hal en de hoofdwerkkamer (één van de drie werkkamers) zijn volledig voorzien van een prachtige nieuwe houten vloer. Doordat de woning altijd schoenvrij (in Japanse stijl) is bewoond, verkeren de vloeren en de rest van het interieur in een uitzonderlijk nette en uitstekende staat (vernieuwd in 2022).
- Alle drie de toiletten in de woning (bijkeuken en beide badkamers) zijn uitgevoerd als luxe Japans toilet / douche-wc (2022).
- De woning is voorzien van 15 zonnepanelen (2022).
- Alle ramen zijn voorzien van uittrekbare horren (2022).
- De keuken is voorzien van: inductiekookplaat (Pelgrim IK3062) en de filters van de afzuigkap zijn vernieuwd in 2026.
- De achtertuin is maar liefst 40 meter diep en kan in zijn geheel worden beregend door een grondwaterpomp met puls.
- Daarnaast is de tuin voorzien van een Husqvarna 405X Automower / automatische robotmaaier (<600 m²) (2023).
- De woonkamer is voorzien van een sfeervolle houtkachel, Nestor Martin Harmony 3 (2023).
- Energielabel A.
- Aanvaarding in overleg.



AANTAL SLAAPKAMERS
4



EXTERNE BERGRUIMTE
176 m²





BEGANE GROND

Vanuit de hal is er directe toegang tot de sfeervolle woonkamer, die zich over de volledige lengte van de woning uitstrekt. De woonkamer is voorzien van een sfeervolle houtkachel (Nestor Martin Harmony 3, aangeschaft in 2023) die zorgt voor een warme, gezellige ambiance, een prachtige houten vloer (vernieuwd in 2022) en is ingedeeld in een zit- en eetgedeelte. De openslaande tuindeuren zorgen voor een prettige verbinding met de tuin en geven toegang tot het terras met overkapping. De erker aan de linkerzijde van de woonkamer, zorgt voor extra lichtinval.





BEGANE GROND

De woonkeuken in landelijke stijl is voorzien van massief eikenhouten keukenkastjes, een granieten werkblad en diverse inbouwapparatuur. Daarnaast is er ruimte voor een eettafel. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met Japans toilet, witgoed aansluitingen en een achterdeur naar de oprit.



**"Royale
woonkeuken
met handige
bijkeuken"**



**"Slaapkamer
& badkamer
op de begane
grond"**



BEGANE GROND

Vanuit de eethoek is aan de achterzijde van de woning een royale slaapkamer gelegen (in 2022 voorzien van een kastenwand over de volledige wand) met badkamer en-suite. Deze badkamer is uitgerust met een inloopdouche, ligbad, wastafel en een Japans toilet.



EERSTE VERDIEPING

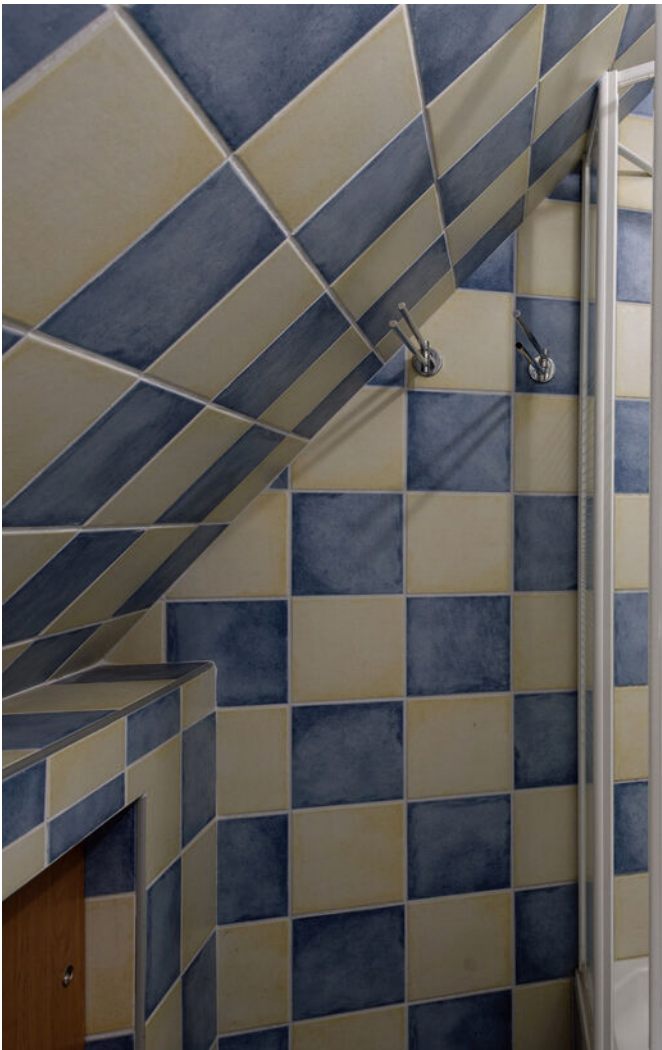
De lichte overloop met vide biedt toegang tot drie ruime (slaap)kamers, allen voorzien van bergruimte achter de knieschotten. Eén van deze kamers is in 2022 prachtig gerenoveerd tot een indrukwekkende hoofdwerkkamer in een klassieke, statige Engelse stijl. Van de op maat gemaakte wandafwerking tot het strakke witte schilderwerk; deze ruimte straalt pure klasse uit.





EERSTE VERDIEPING

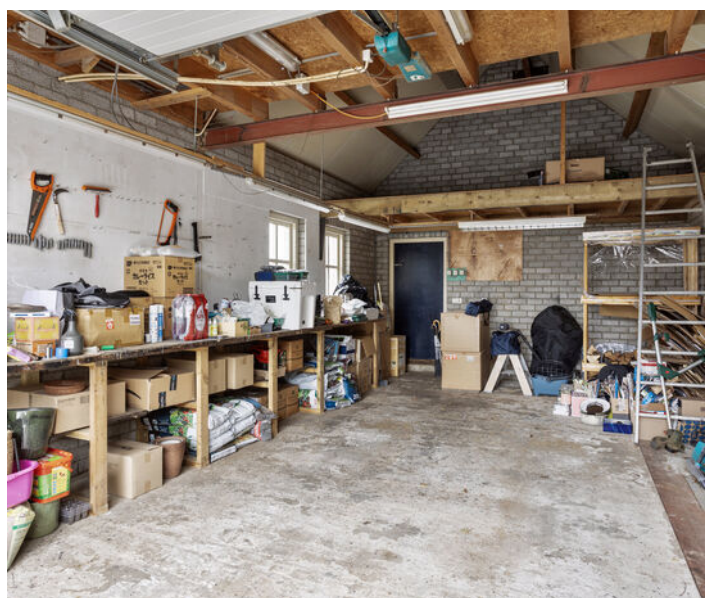
Eén van de slaapkamers aan de achterzijde beschikt over een extra, separate ruimte, geschikt als berging of inloopkast. De badkamer is voorzien van een douche, Japans toilet en wastafel met meubel.





ZOLDER

Bereikbaar via een vlizotrap. Hier bevindt zich een ruime bergzolder met in het midden stahoogte en de opstelplaats van de cv-ketel (een krachtige Nefit Trendline HRC 30 AquaPower CW6, geïnstalleerd in 2022).



GARAGE & SOUTERAIN

Aan de zijkant van de woning bevindt zich een op afstand bedienbare hardhouten poort (2022), wat het inrijden en parkeren van uw auto in de garage bijzonder soepel en comfortabel maakt. De vrijstaande stenen garage is royaal van opzet en biedt daardoor diverse gebruiksmogelijkheden. Daarnaast beschikt de garage over een groot souterrain (kelder) dat is opgedeeld in maar liefst drie ruime kamers. De garage is voorzien van elektra en krachtstroom en beschikt aan de voorzijde over een elektrisch bedienbare garagedeur.





TUIN

De fraai aangelegde achtertuin vormt een bijzonder fraai onderdeel van het geheel en is met veel zorg en aandacht aangelegd. Deze prachtige achtertuin is gunstig gelegen op het zonnige westen. Het royale perceel biedt een mooie balans tussen open gazon, volwassen bomen, groene borders en strak gesnoede hagen. Onder de robuuste eikenhouten overkapping, direct achter de woning, bevindt zich een sfeervolle plek om beschut buiten te zitten, met fraai zicht over de gehele tuin. De parkachtige uitstraling zorgen in elk seizoen voor een aantrekkelijk beeld.

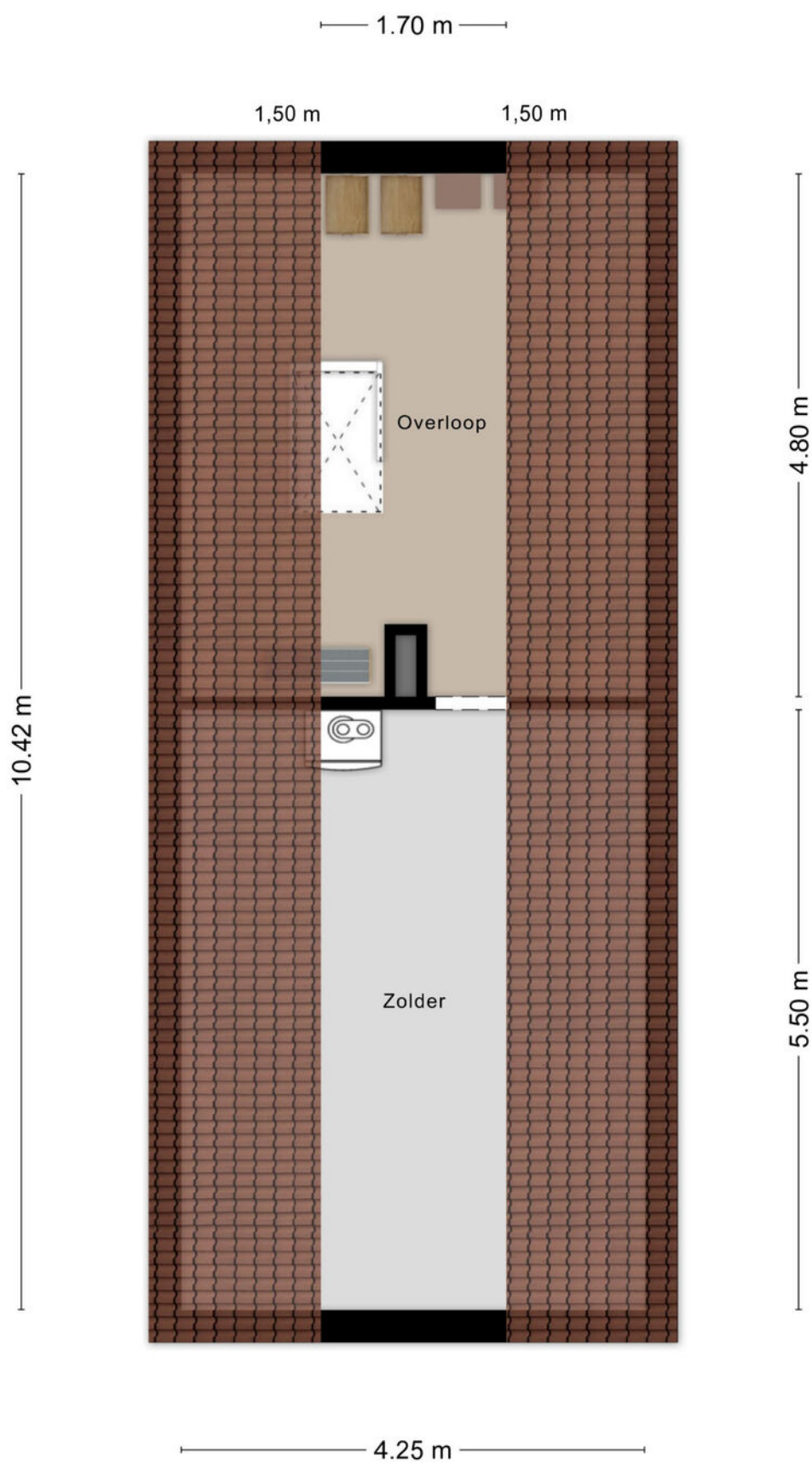
BEGANE GROND



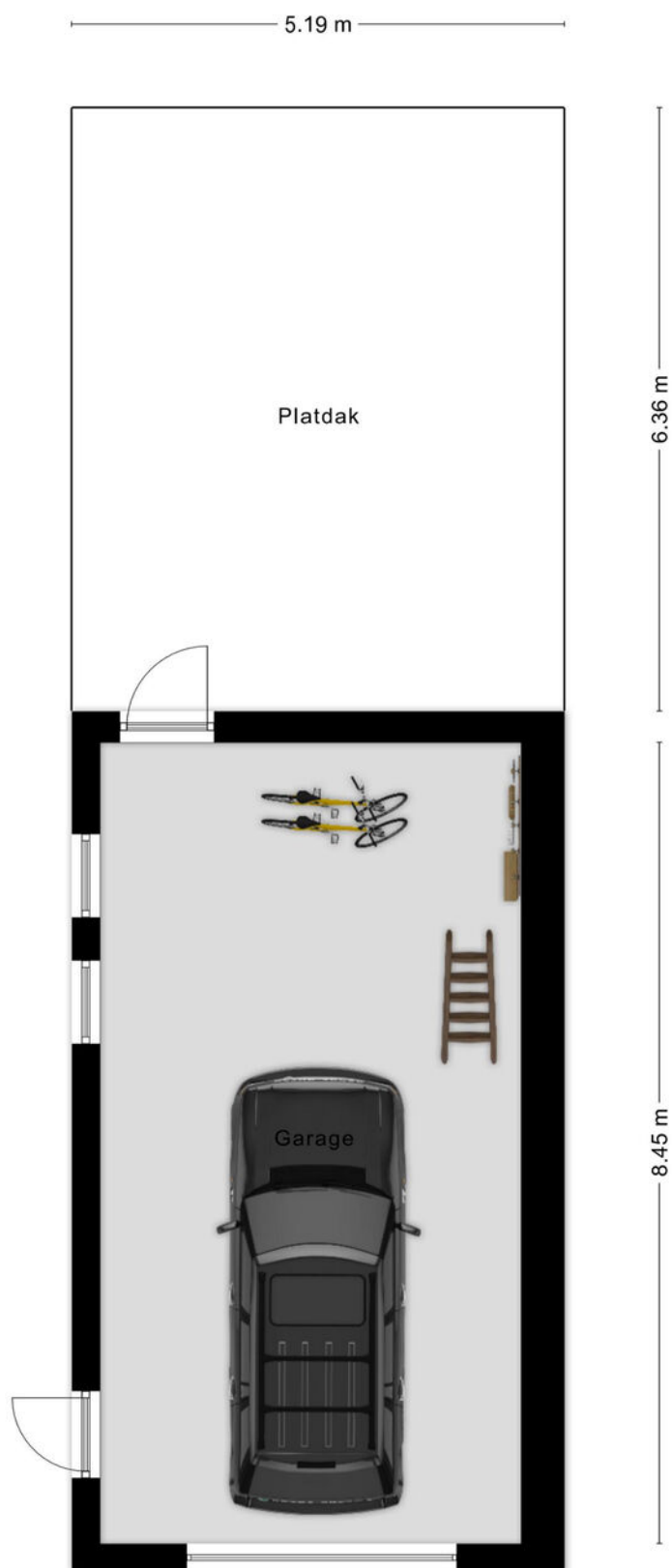
EERSTE VERDIEPING



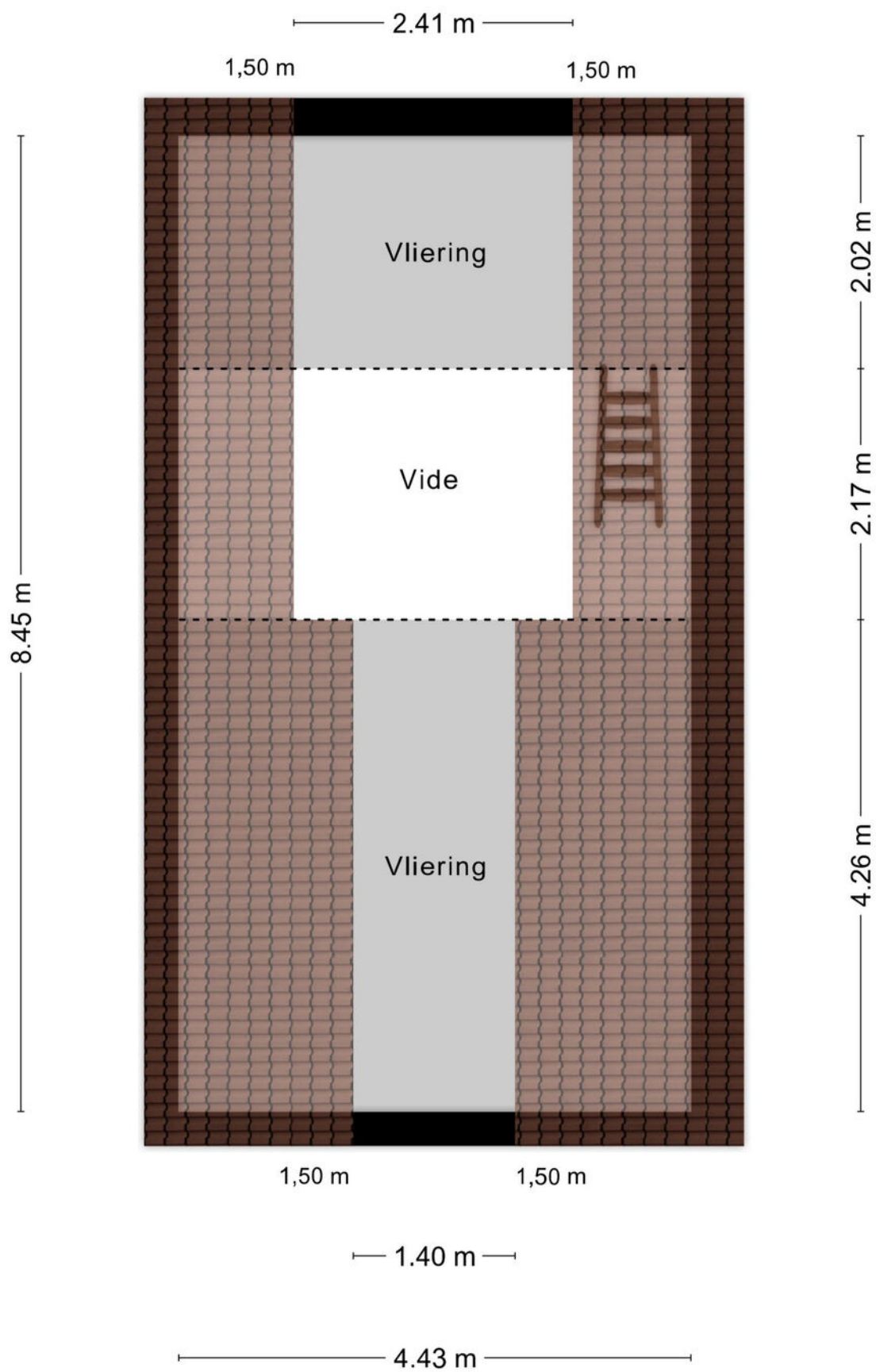
ZOLDER



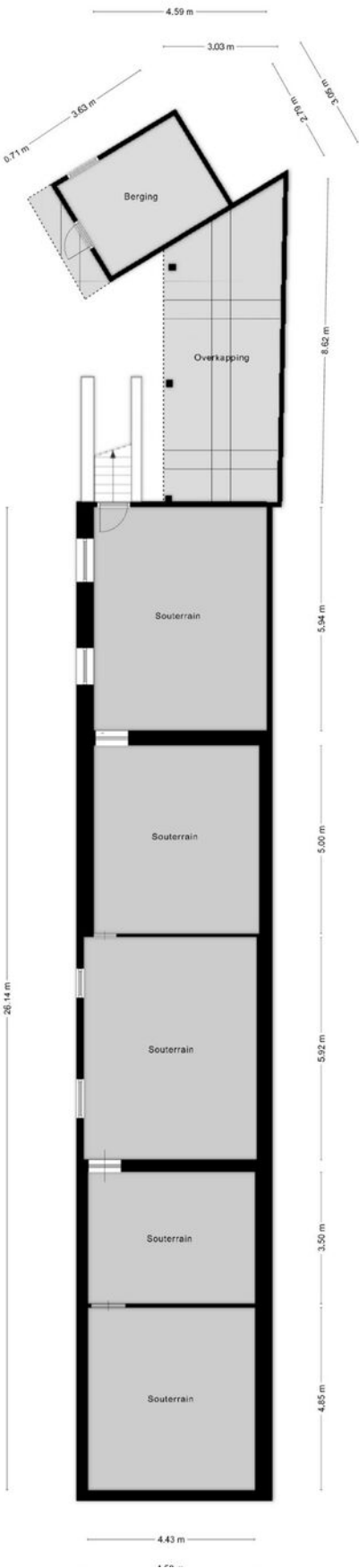
GARAGE



GARAGE-ZOLDER



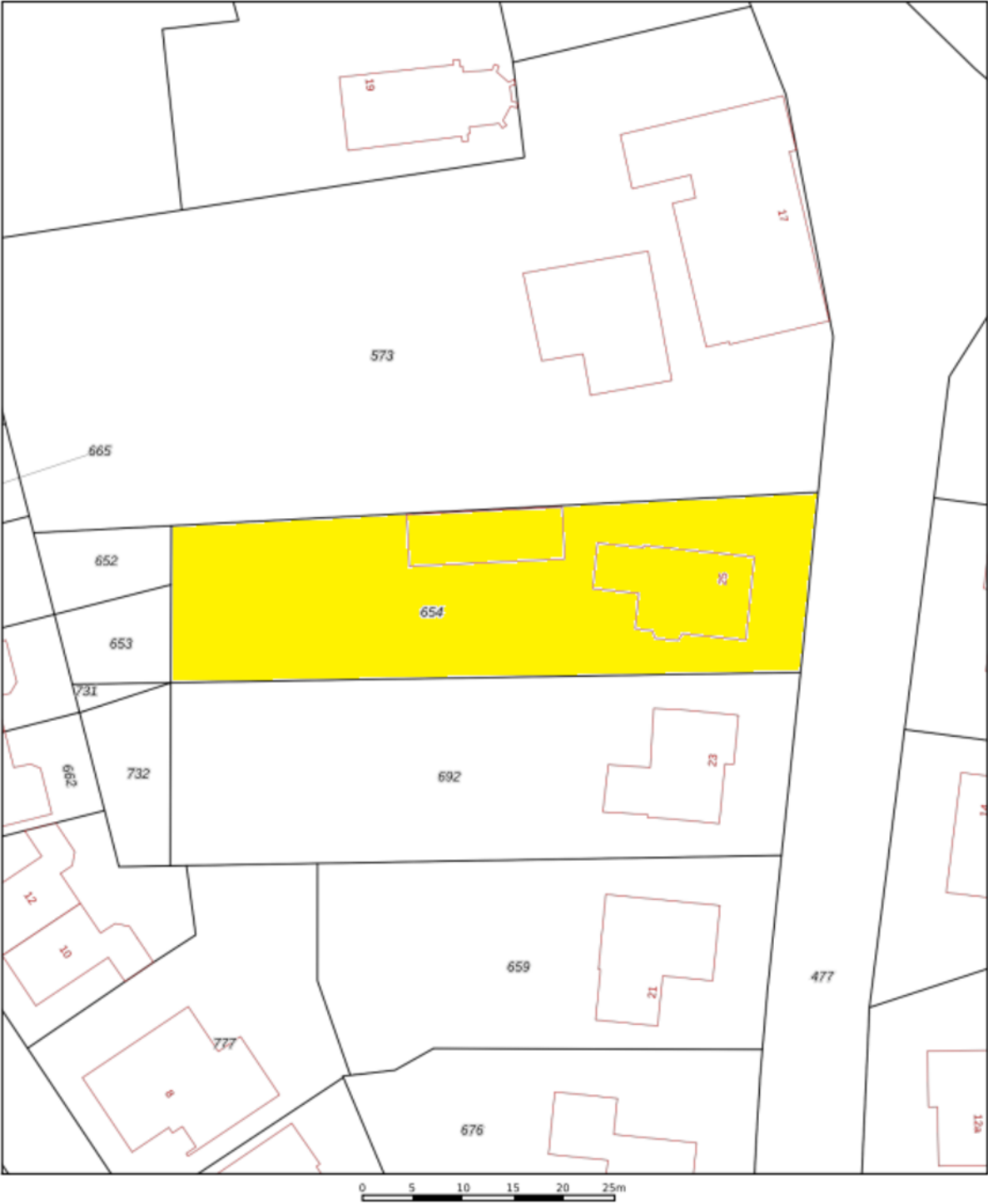
SOUTERRAIN



KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vierlingsbeek
Sectie M
Perceel 654

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 26 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Slaapkamer: Kastenwand (IKEA PAX)	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Houtkachel	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
vrijstaande koelkast & vriezer (bijkeuken)	x		
Wasmachine (bijkeuken)	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Screens	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		x	
Zonnepanelen	x		
Wasmachine (bijkeuken)	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Tuinset overkapping (IKEA)	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Broei)kas	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
Poort + automatisering (Dubbele Hardhouten DDP Padoek)	x		
Robotmaaier Husqvarna 405x automower 600m2	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 **Molenweg 25?**

Neem contact op met ons kantoor!



Makelaardij Nooijen

de Raetsingel 2 c
5831 KC Boxmeer

Tel.. 0485-572222
www.makelaardijnooijen.nl
info@makelaardijnooijen.nl

Scan deze code voor
een online impressie
van de woning

