

TE KOOP



GRAFWEGENERSTRASSE 16
KRANENBURG-GRAFWEGEN
VRAAGPRIJS € 1.290.000 K.K.



KENMERKEN



BOUWJAAR	1950
WOONOPPERVLAKTE	292 M ²
PERCELOPPERVLAKTE	19402 M ²
INHOUD	1149 M ³
AANTAL KAMERS	8
AANTAL SLAAPKAMERS	3
SOORT WONING	WOONBOERDERIJ
AANTAL WOONLAGEN	4
ENERGIELABEL	D
VERWARMING	C.V.-KETEL
WARM WATER	C.V.-KETEL
EXTERNE BERGRUIMTE	223 M ²
TYPE TUIN	TUIN RONDON

OMSCHRIJVING

Wonen, paarden, werken en genieten in het beste van twee werelden!

Wie droomt van rust, ruimte en vrijheid, maar ook graag dicht bij de steden woont, vindt hier de perfecte combinatie.

Deze prachtige paardenboerderij in het Duitse Grafwegen biedt alles wat het hart van een paardenliefhebber begeert: een royale woonboerderij met drie zelfstandige wooneenheden, moderne paardenfaciliteiten en ruim 2,2 hectare grond.

Een unieke plek om te wonen, werken en ontspannen.

Centrale ligging, het beste van zowel Duitsland als Nederland!

Het pand ligt in het landelijke Grafwegen, direct aan het uitgestrekte Reichswald met talloze ruit- en wandelpaden die direct vanuit huis bereikbaar zijn. De Nederlandse grens ligt letterlijk om de hoek.

Afstanden:

Groesbeek – ca. 4 km | Nijmegen – ca. 16 km |

Arnhem – ca. 35 km |

Kranenburg – ca. 5 km | Kleve – ca. 14 km

Hier woont u landelijk en vrij, maar met winkels, scholen, sportverenigingen en overige voorzieningen in de directe omgeving. Een unieke ligging waar u geniet van het beste van twee landen!

Indeling woonhuis en appartementen:

Het totale woonoppervlak bedraagt circa 360 m² en is verdeeld over drie wooneenheden.

Hoofdwoning:

Volledig voorzien van vloerverwarming en keramische vloertegels.

Begane grond: entree met garderobe en gastentoilet, ruime landelijke leefkeuken met inbouwapparatuur, woonkamer met veel lichtinval en een werkruimte.

1e verdieping: overloop, technische ruimte, royale master bedroom met inloopkast en grote sauna, luxe badkamer met jacuzzi, inloopdouche, toilet, wastafel en aansluiting voor wasmachine

en droger. Via een vlizotrap is de zolder bereikbaar.

Appartement 1 (begane grond):

Woonkamer met open keuken, slaapkamer en moderne badkamer met douche, ligbad, toilet en wastafel.

Tuintje met houten tuinhuis en uitzicht over de akker.

Voorzien van vloerverwarming en airconditioning.

Appartement 2 / Studio (bovenverdieping, ca. 55 m²):

Woonkamer met open keuken en inbouwkast, slaapkamer met inbouwkast, badkamer met ligbad, wastafel, toilet en wasmachineaansluiting.

Met extra slaap- of hobbyzolder.

Deze indeling maakt het geheel ook zeer geschikt voor onder andere werken aan huis, mantelzorg, gastenverblijf, verhuur of bed & breakfast.

Paardenfaciliteiten en terrein

- De paardenvoorzieningen zijn compleet en professioneel ingericht:

- 11 stallen, waarvan 4 eenvoudig samen te voegen tot één grote inloopstal

- Afspuitplaats met warm water

- Zadelkamer met warm water en wasmachineaansluiting

- Voerkamer

- Twee rijbanen: 50 x 21 meter en 30 x 16 meter

- Longeercirkel / roundpenn

- Vorstvrije drinkbakken in alle stallen

- Vaste drinkwatervoorziening in de weides

- Volledig omheind terrein met houten hekwerk en schrikdraad

Gezellige bar/kantine met uitzicht op de weides en stallen, voorzien van toilet en douche.

Het totale perceel is 22.290 m² groot, inclusief ongeveer 2.888 m² pachtgrond die eventueel kan worden bijgekocht. Alles is onderhouden en direct gebruiksklaar.















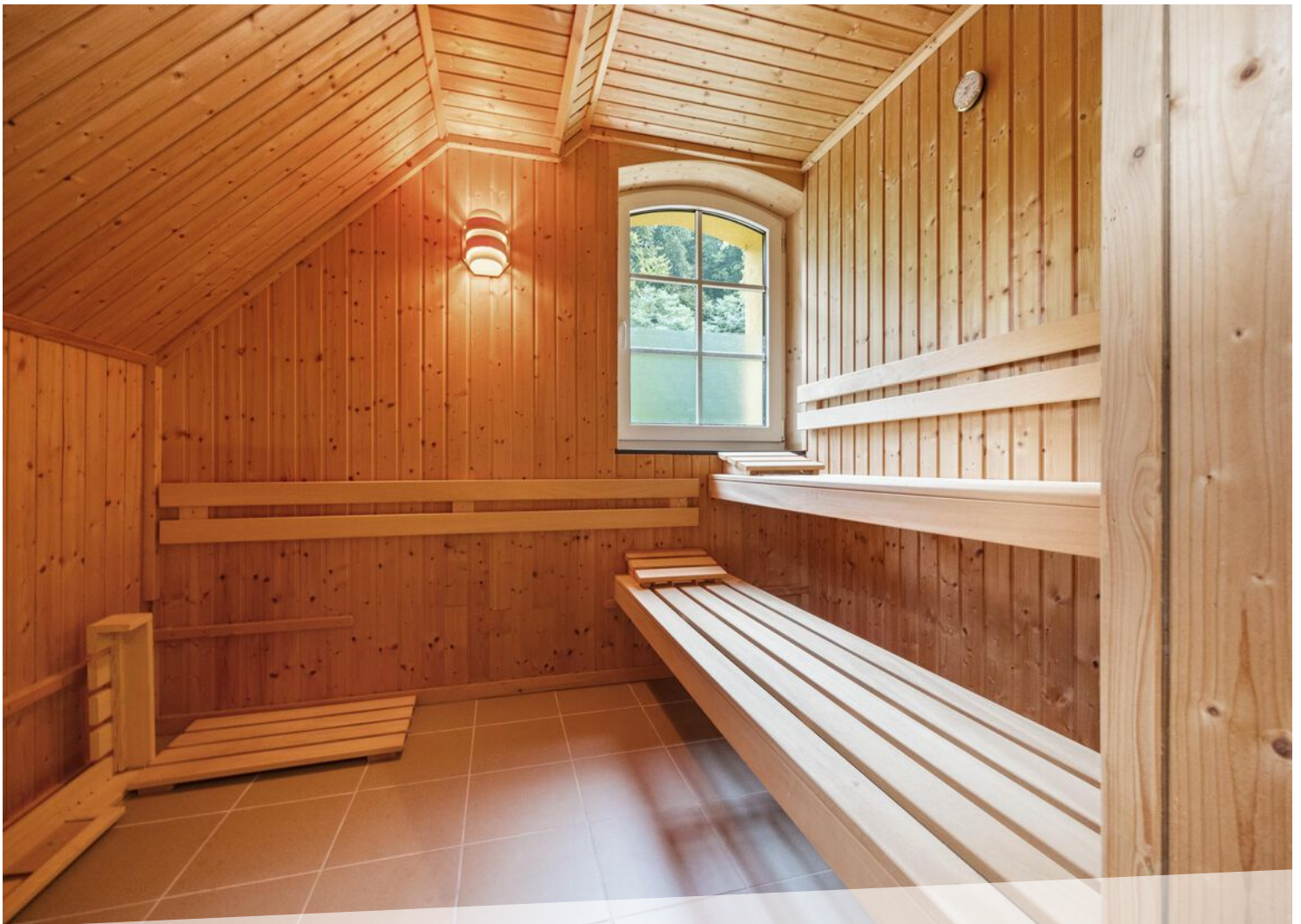
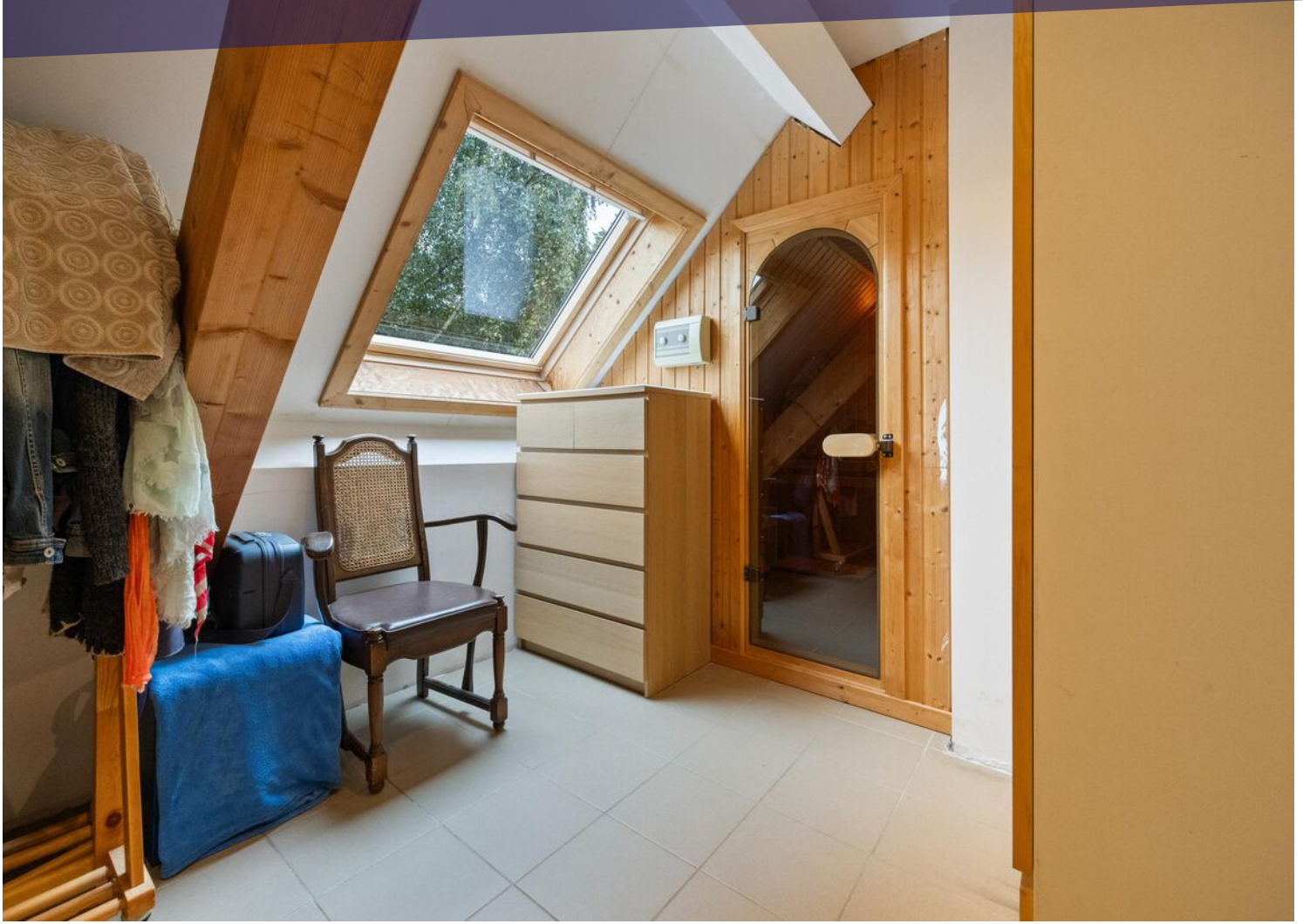


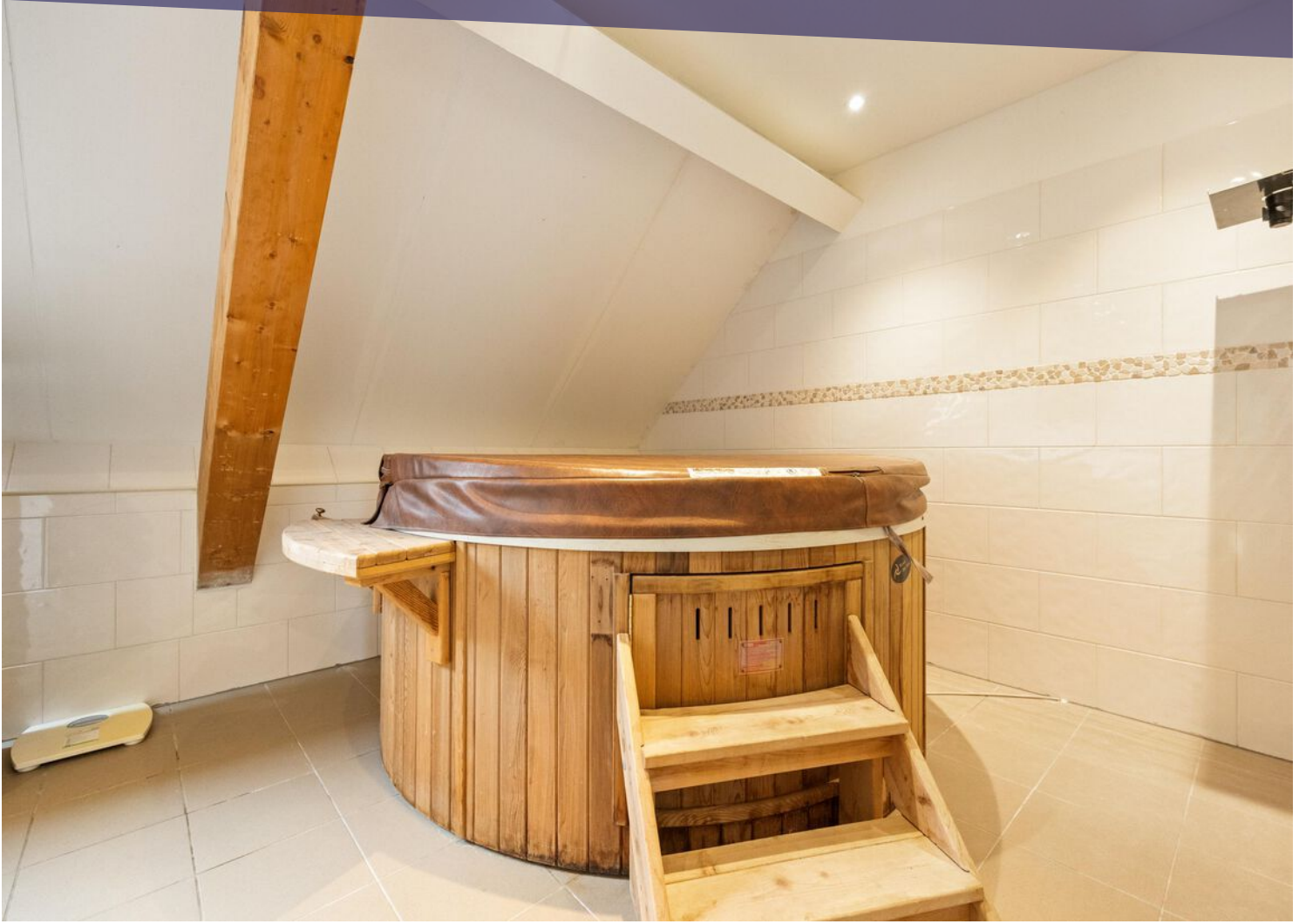
















































PLATTEGROND



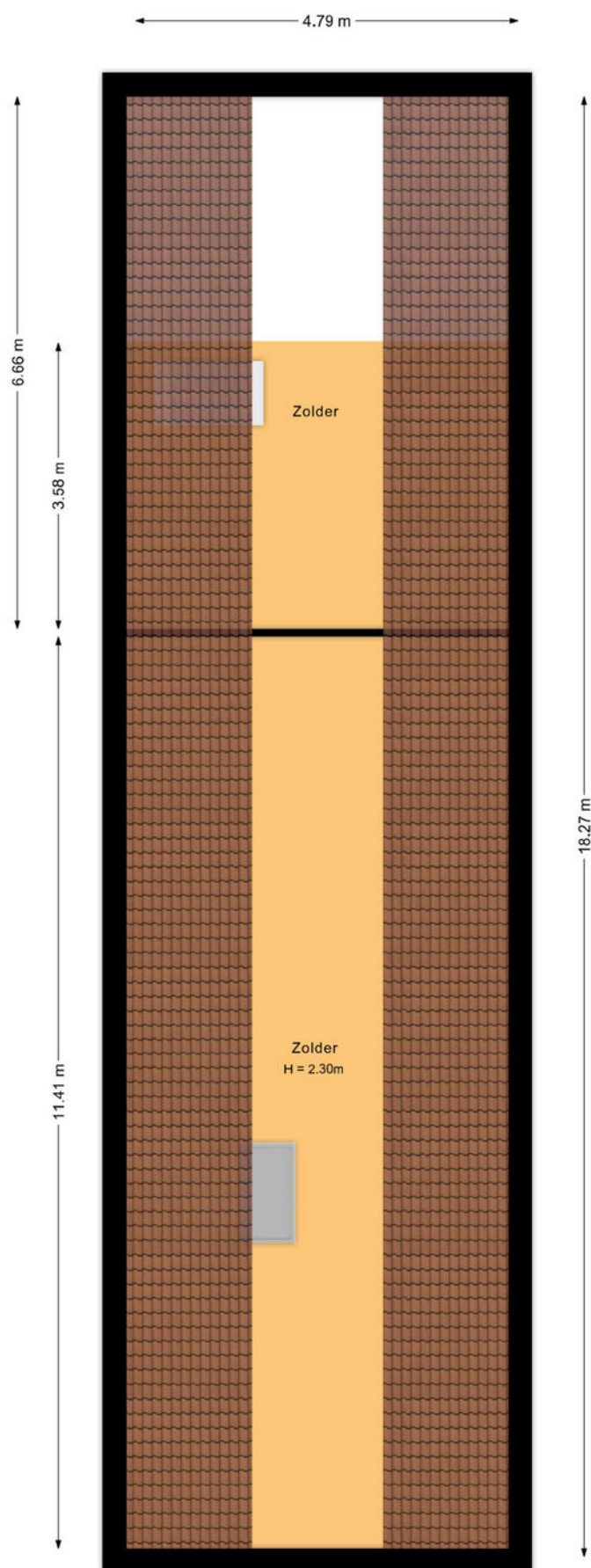
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

PLATTEGROND



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

PLATTEGROND



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

PLATTEGROND



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

Enkele belangrijke aspecten

De hiervoor vermelde beschrijving en bijgevoegde plattegronden zijn slechts indicatief en gemaakt voor promotionele doeleinden.

De realiteit ziet u tijdens een bezichtiging en daarvan moet u uitgaan.

Door digitalisering van de tekeningen kunnen schaalafwijkingen optreden. Wij proberen u zo goed mogelijk te informeren over deze woning. Echter als koper heeft u bij de aankoop een onderzoeksplicht en bent u hier zelf voor verantwoordelijk. U kunt zich laten bijstaan door een makelaar.

Een bezichtiging is voor zowel koper als verkoper een spannende aangelegenheid waar- aan belangrijke consequenties zijn verbonden. Wij zouden het op prijs stellen indien u enkele dagen na uw bezoek ons op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) dan hierover informeren.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door HansdeMakelaar geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Deze informatie is door HansdeMakelaar met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

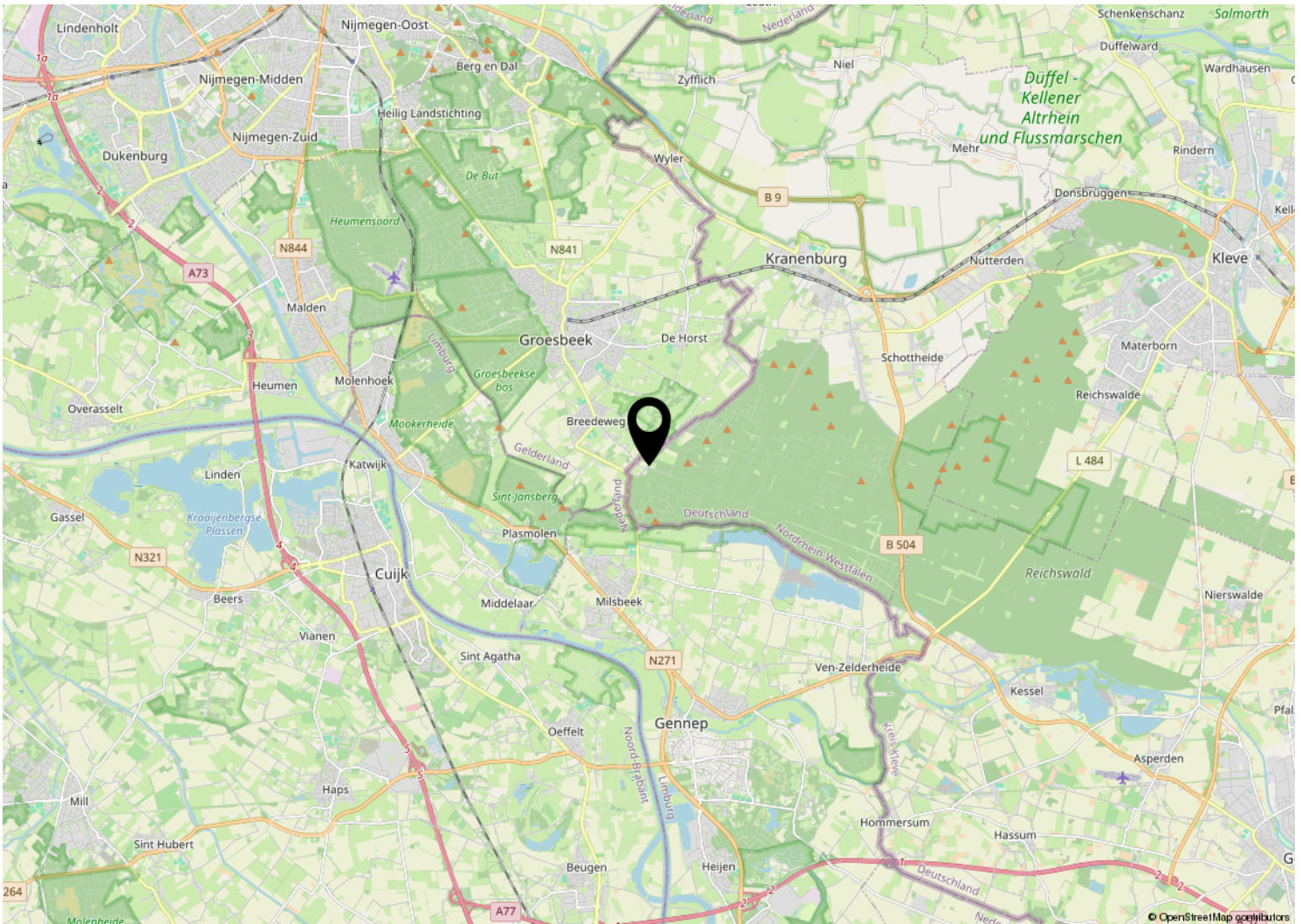
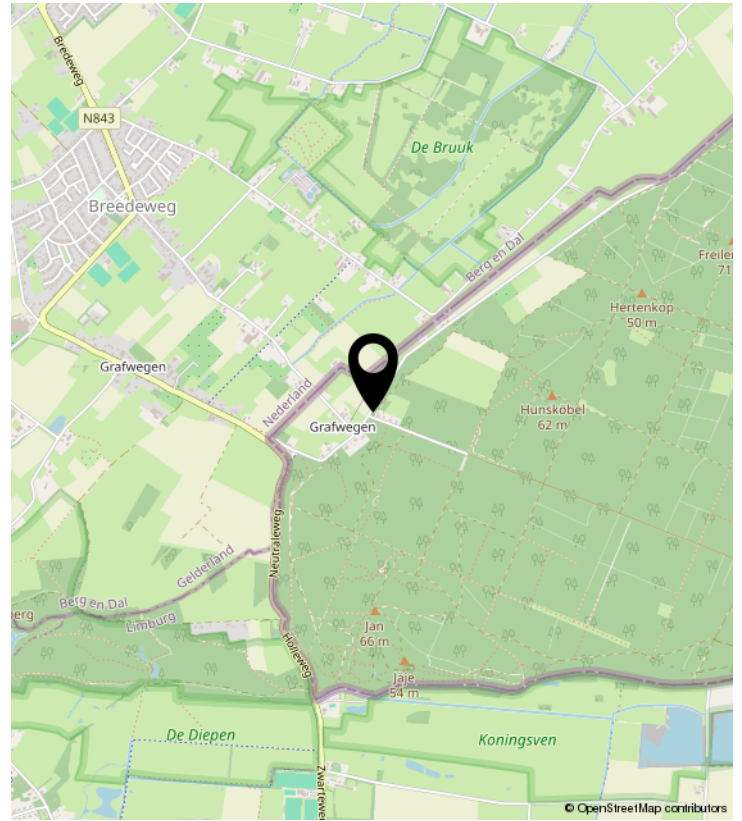
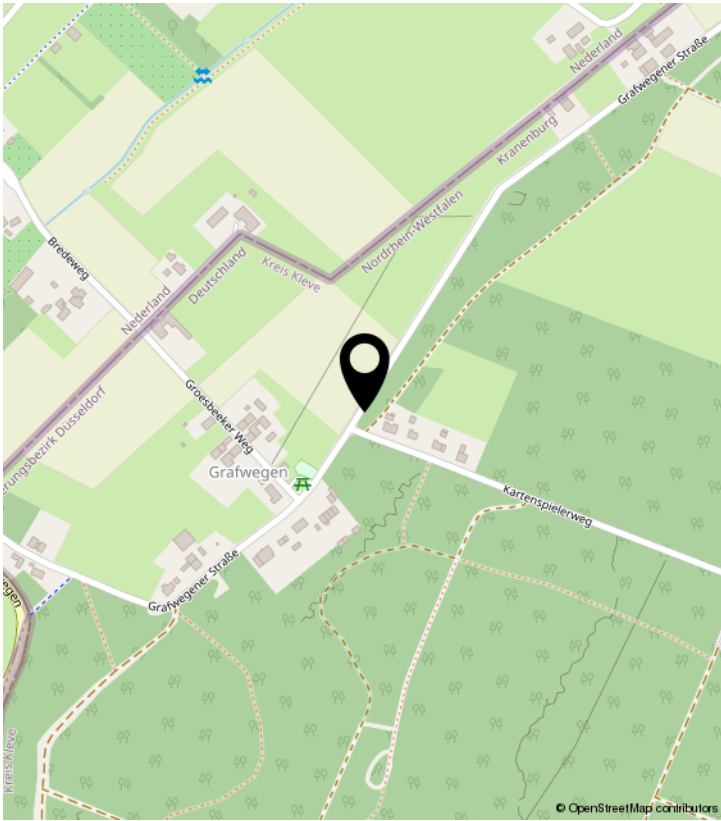
Koper is in de gelegenheid gesteld zelf het gekochte te (laten) meten, dit voor het geval een exacte maatvoering voor hem van belang is dan wel is geweest bij de aankoop van het onderhavige object

Ouderdomsclausule

Het volgende artikel zal, indien van toepassing, worden opgenomen in de koopovereenkomst: Het is koper bekend dat de onroerende zaak met bijbehorende grond meer dan 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe onroerende zaken. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, de riolering en de afwezigheid van ongedierte/schimmels (houtworm, boktor, zwam, etc.). Verkoper staat er ook niet voor in dat de bouw van de woning of een verbouwing destijds is geschied met inachtneming van de destijds geldende wet- en regelgeving. Bouwkundige en juridische (kwaliteits)gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopovereenkomst en in artikel 7:17 lid 2 BW bedoeld normaal en bijzonder gebruik alsmede het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak met bijbehorende grond.

De objectinformatie en informatie in de brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Niettemin blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de brochure aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins dan wel de gevolgen daarvan. De koper wordt er verder op geattendeerd dat een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent, dat de eigenaar en/of de verkoopmakelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Er zijn (bijna) altijd gebreken die de eigenaar en/of de verkoopmakelaar niet kent of niet weet en die voor rekening en risico van de koper komen (dit worden dan verborgen gebreken genoemd).

LOCATIE OP DE KAART

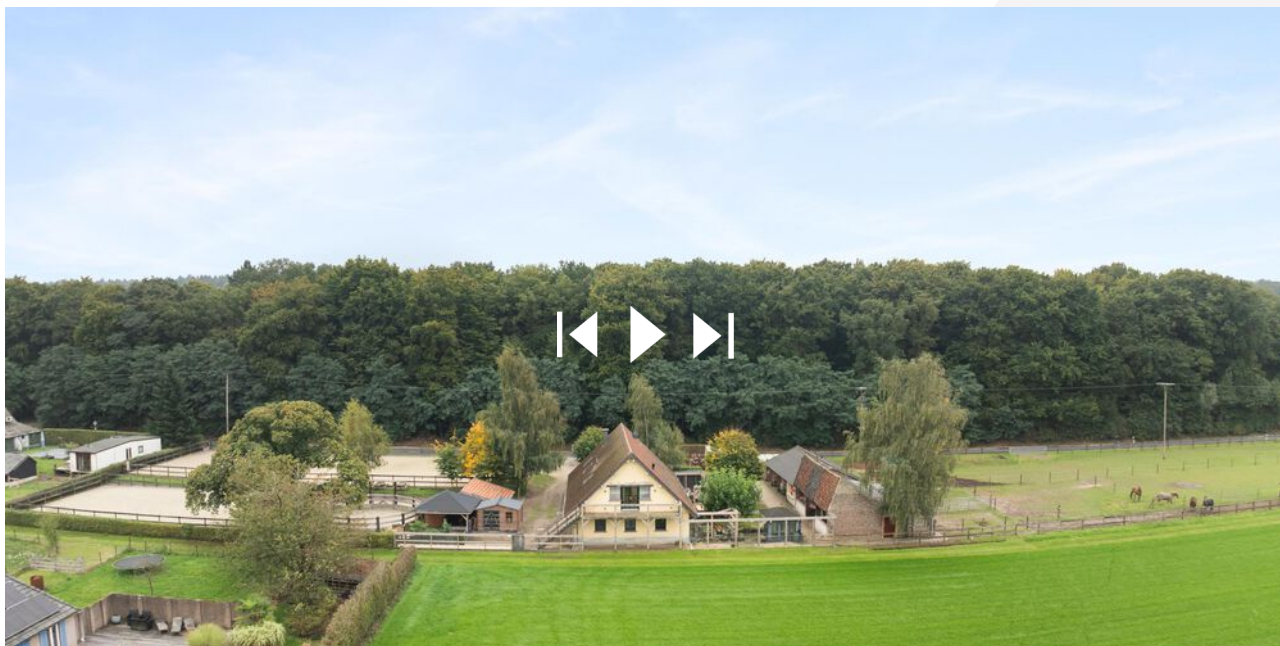


BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

Grafwegenerstrasse 16 Kranenburg-Grafwegen



Grafwegenerstrasse 16 , Kranenburg-Grafwegen



Graag tot ziens!



HANSDEMAKELAAR

Brugstraat 27 | 6591 BA Gennep

0485-820202 | info@hansdemakelaar.nl | <http://>

www.hansdemakelaar.nl/