



## van de Veldeweg 38, 6562 WG Groesbeek

Vraagprijs € 300.000,00 kosten koper





## Omschrijving

### van de Veldeweg 38, 6562 WG Groesbeek

In de geliefde en kindvriendelijke woonwijk “De Drul”, aan een autoluwe straat op een rustig woonerf, staat deze tussenwoning met oprit, berging en een verrassend ruime achtertuin op het zonnige zuidwesten. Een ideale woning voor wie op zoek is naar een fijne gezinsplek met volop mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren.

De woning is gebouwd in 1975 en beschikt over kunststof kozijnen en deuren met HR++ glas, wat bijdraagt aan een goede basis. Het interieur is gedateerd, maar biedt juist daarmee de perfecte kans om er geheel een eigentijdse en persoonlijke woning van te maken.

#### Indeling

##### Begane grond

Via de entree komt u in de hal met garderobe, toiletruimte en trapopgang. De tuingerichte woonkamer voelt licht en ruim aan dankzij de grote raampartij en biedt direct contact met de tuin. De praktische bergkast zorgt voor extra opbergruimte. Aan de straatzijde bevindt zich de halfopen keuken met eenvoudige opstelling en volop mogelijkheden voor een moderne woonkeuken.

##### Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, waaronder een royale hoofdslaapkamer. De badkamer is voorzien van een wastafel, toilet, douche en witgoed aansluiting en biedt ruimte voor modernisering naar eigen wens.

##### Tweede verdieping

Via een vlizoluik is de bergzolder bereikbaar met daglicht en de cv-opstelling. Deze ruimte biedt extra bergruimte of potentie voor verdere invulling.

##### Buitenruimte

De woning beschikt over een eigen oprit en een stenen berging aan de voorzijde. De achtertuin op het zuidwesten is een echte plus: volop zon, veel privacy en een fijne combinatie van terras, gazon en groenborders. Hier geniet u de hele dag van rust en buitenleven.



### Omgeving

“De Drul” staat bekend als een rustige, groene en kindvriendelijke woonomgeving met speelvoorzieningen en veel ruimte voor kinderen om veilig buiten te spelen. De ligging is ideaal: aan de rand van het buitengebied met landerijen, en toch op korte afstand van het centrum van Groesbeek en prachtige bossen.

Alle dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, scholen, zorg, sportfaciliteiten en winkels bevinden zich in de directe omgeving. Daarnaast zijn Nijmegen en uitvalswegen zoals de A73 en A77 richting Duitsland binnen circa 15 minuten bereikbaar.

Bijzonderheden: Het betreft een deelperceel welke kadastraal dient te worden uitgemeten, kosten hiervan komen voor rekening koper.

Algemeen: Inhoud ca. 320 m<sup>3</sup>, woonoppervlakte ca. 85 m<sup>2</sup> en de woning is in 2019 geheel voorzien van kunststof kozijnen en ramen met HR++ glas.

Voorwaarden: Projectnotaris is van toepassing.

**Vraagprijs € 300.000,00 kosten koper**

## Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1975

Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	320 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	773 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	85 m <sup>2</sup>

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Glasvezel kabel
Schuur / berging	Vrijstaand steen
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	C
Isolatie	HR++ glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2019, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuintuin, voortuin
Tuin diepte (cm)	1.500
Tuin breedte (cm)	500
Hoofdtuin	Achtertuintuin
Positie	Zuid, West
Kwaliteit	Normaal







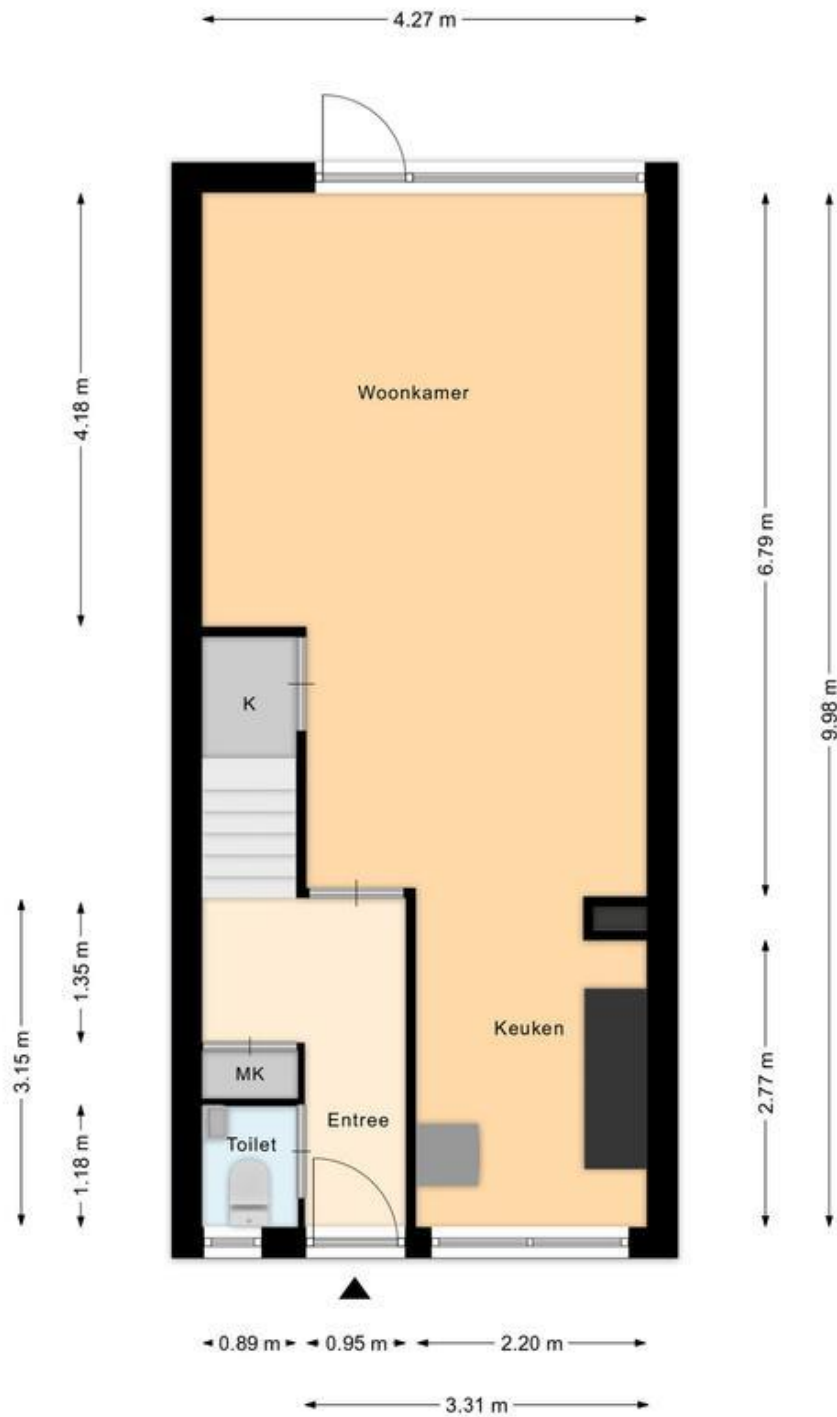


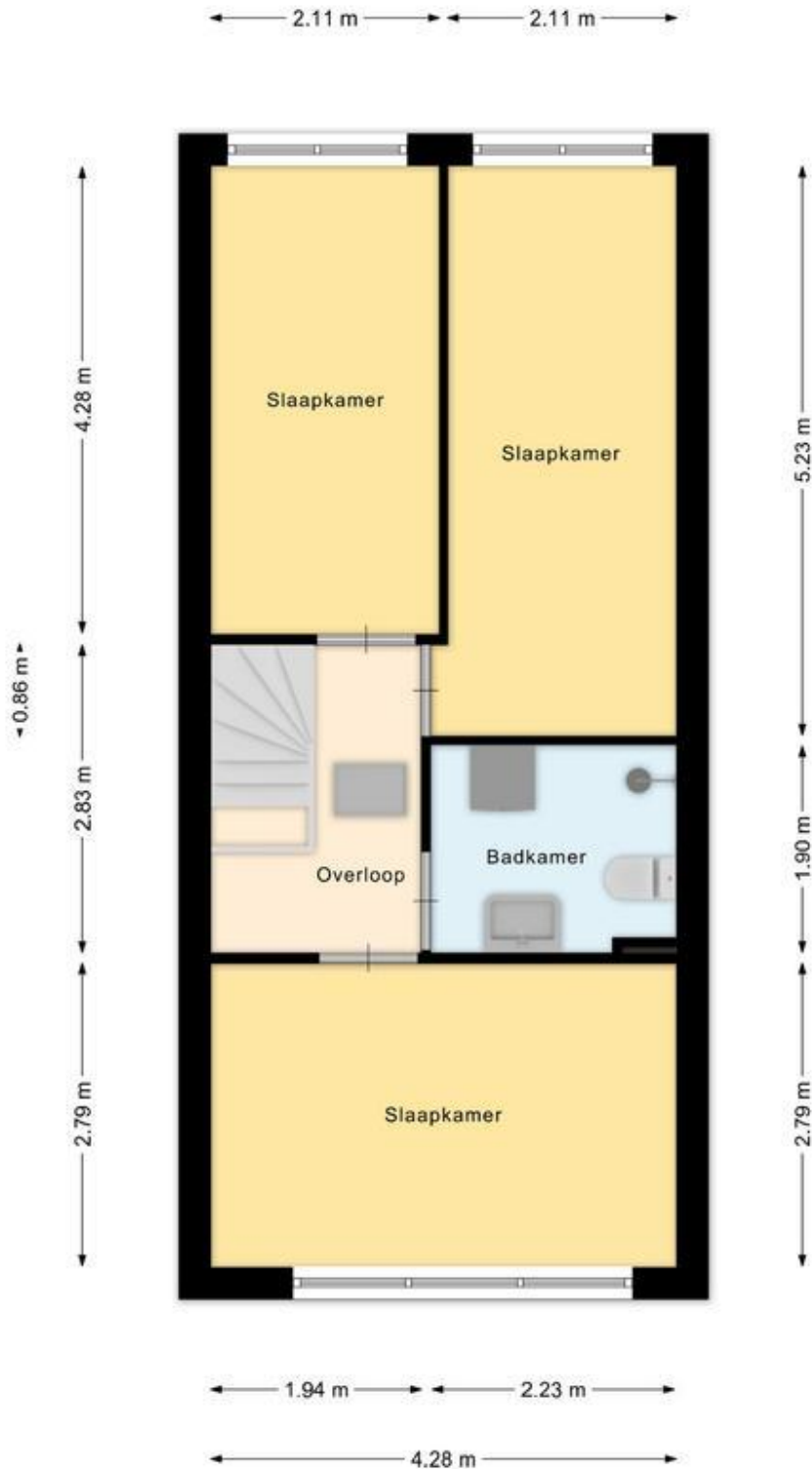




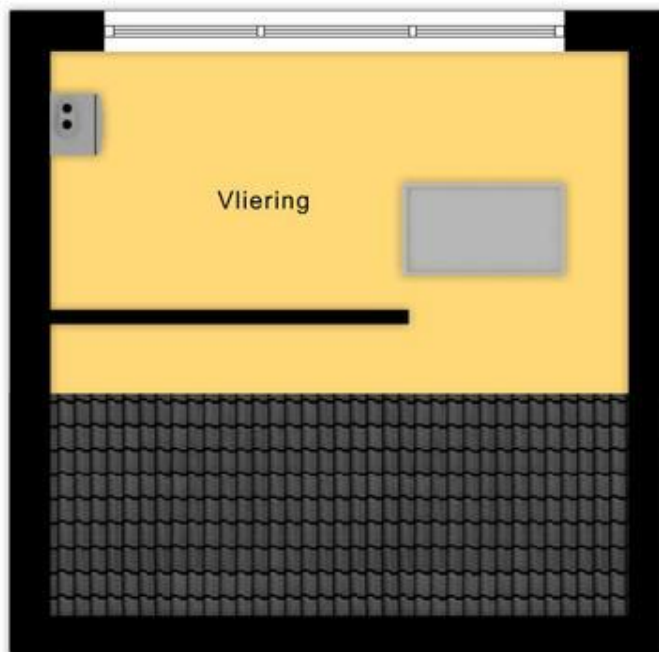




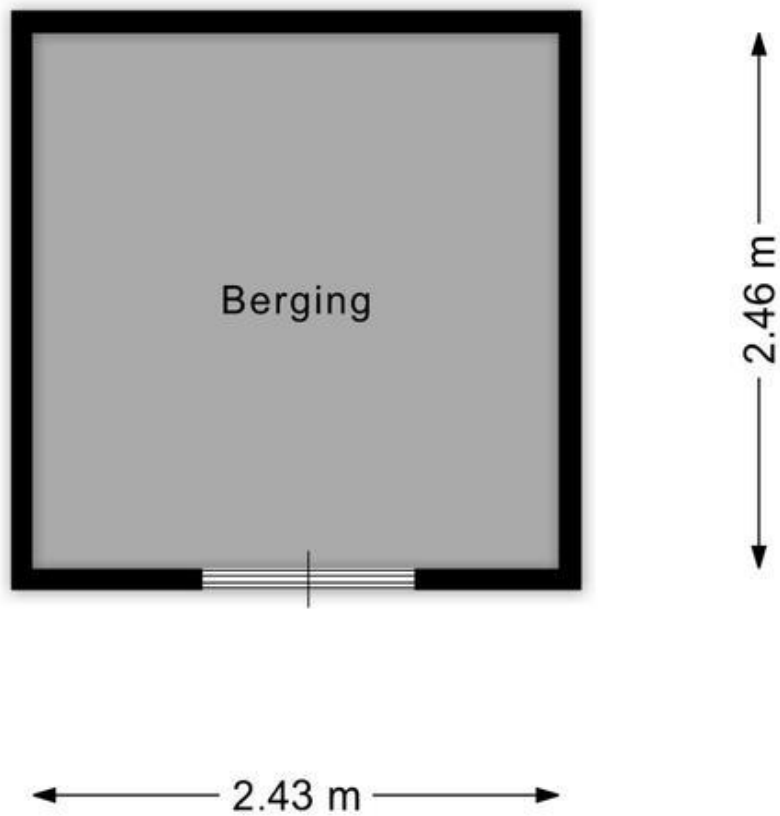




4.27 m

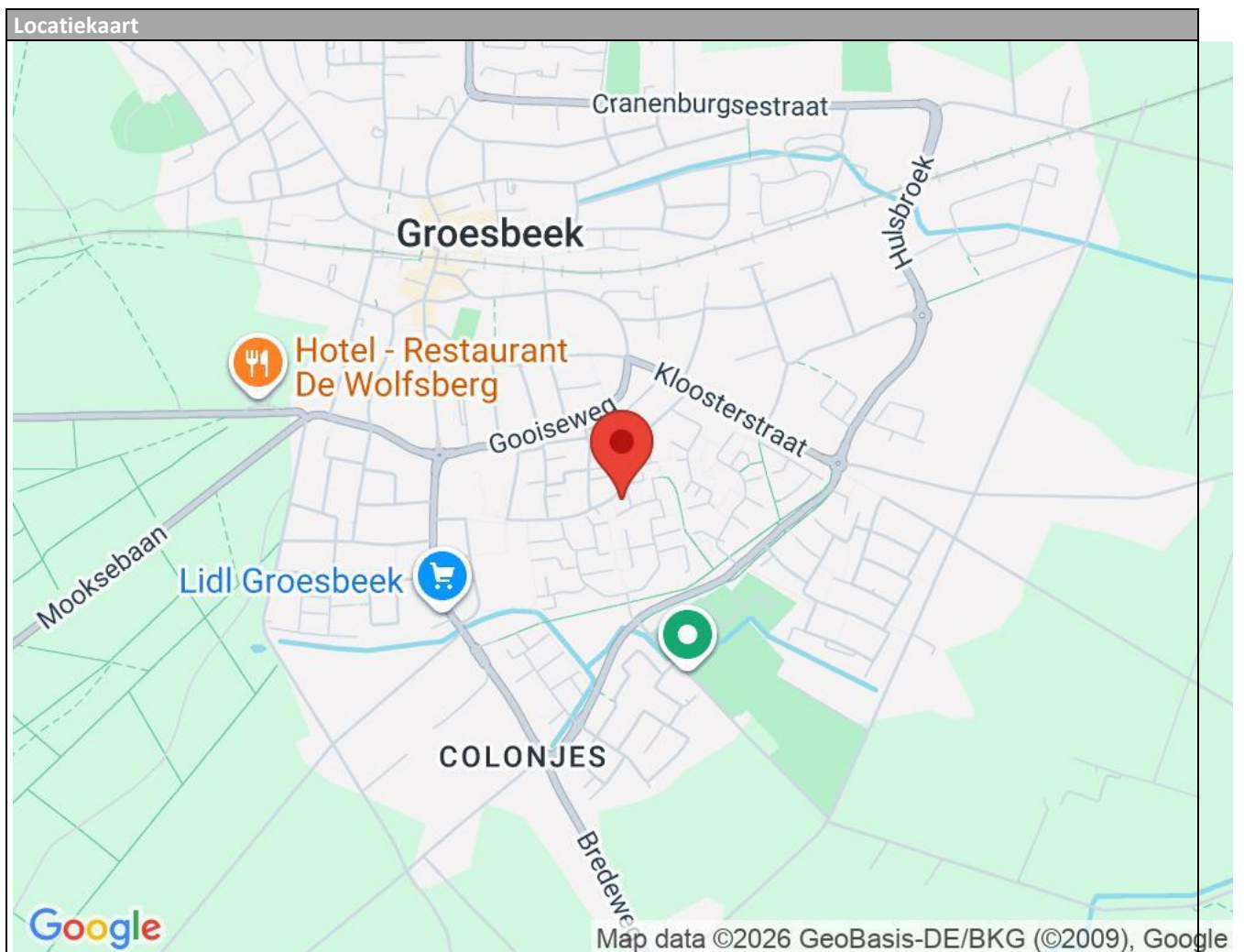


2.50 m



## Locatie

Adres gegevens	
Adres	van de Veldeweg 38
Postcode / plaats	6562 WG Groesbeek
Provincie	Gelderland





## OBJECTINFORMATIE

Wij hebben de gegevens in deze brochure zo goed en zorgvuldig mogelijk samengesteld. Aan deze informatie kunnen echter geen rechten worden ontleend.

### **Plattegronden**

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.

### **Vrijblijvende aanbidding**

Hoewel deze verkoopinformatie met de grootst mogelijk 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. Er zijn (bijna) altijd gebreken, die de eigenaar en/of verkoopmakelaar niet kent c.q. niet weet en die voor rekening en risico van de koper komen.

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbidding. Een biding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

---

### **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 een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper vermeld. Dit betekent, dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene, wat voor de koper bij de aankoop belangrijk is.

Juist daarom adviseren wij alle kandidaten om een (bouw)deskundige mee te nemen (bijvoorbeeld een eigen NVM-makelaar), ongeacht of het onroerend goed oud of nieuw is.

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

“Koper verklaart ermee 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”.

Eveneens nemen wij in de koopakte de standaard waarborgsom (een borg te storten bij de notaris) of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom op!