

**Bredeweg 5
GROESBEEK**



*Zeker
van een
goed advies!*



Sfeervolle vrijstaande jaren '50 woning met aanleunwoning, royale tuin en dubbele oprit op toplocatie in Groesbeek

Op korte afstand van de bossen én het centrum van Groesbeek ligt deze karakteristieke vrijstaande jaren '50-woning aan een doorgaande weg. De woning beschikt over een oprit, een royale zonnige tuin en een volledig zelfstandige, levensloopbestendige aanleunwoning met eigen oprit en terras. Dit alles op een ruim perceel van 615 m².

Buitenruimte

De voortuin is verzorgd aangelegd met siergrind en een haag. Naast de woning ligt een bestrate oprit. De royale achtertuin, gelegen op het noordoosten, biedt meerdere terrassen (bestraat, betegeld en met siergrind), een gazon, borders met vaste beplanting, hagen en diverse bomen. Dankzij de indeling zijn er altijd zowel zon- als schaduwplekken te vinden.

De tuin beschikt bovendien over een robuuste veranda met ruime houten berging – een heerlijke plek om het hele jaar door van het buitenleven te genieten.

De aanleunwoning heeft daarnaast een eigen oprit en een zonnig, afgesloten terras met toegang tot de tuin van de hoofdwoning.

Omgeving

De woning is gebouwd in 1953 en ligt op een prachtige locatie tegenover Wijnhuis Groesbeek, nabij wijngaarden, landerijen en uitgestrekte bossen. De heuvelachtige omgeving is ideaal voor wandelen, fietsen, mountainbiken en andere buitenactiviteiten. Natuurgebieden zoals Klein Amerika, De Bruuk, Sint Jansberg, Mookerheide en het Reichswald liggen op korte afstand.

Het centrum van Groesbeek bevindt zich op loopafstand en biedt alle dagelijkse voorzieningen. Golfbaan Het Rijk van Nijmegen ligt op slechts 5 autominuten. De stad Nijmegen en de snelwegen A73 en A77 zijn binnen circa 10 minuten bereikbaar. In de directe omgeving zijn tevens scholen, kinderopvang, sportfaciliteiten en openbaar vervoer aanwezig.



Indeling hoofdwoning

Begane grond:

Entree, ruime hal met garderobe, trapopgang en provisiekelder. De halfopen keuken is voorzien van een hoekopgestelde inrichting met natuurstenen werkblad en diverse inbouwapparatuur. De lichte, tuingerichte L-vormige woonkamer beschikt over ensuite deuren naar de aan de voorzijde gelegen studeer-/werkkamer. Via een tweede hal met inbouwkast bereikt u de toiletruimte (wandcloset en fonteintje), de tuin en de aanleunwoning.

Eerste verdieping:

Overloop met gevelraam en praktische bergkast. Wasruimte met aansluitingen voor witgoed. Moderne, ruime badkamer voorzien van inlopdouche, wandcloset en dubbele wastafel met meubel. Twee slaapkamers, waaronder een royale master bedroom en een tweede slaapkamer met toegang tot de bergzolder.

Tweede verdieping:

Bergzolder, bereikbaar via een luik.

Aanleunwoning:

Deze aangebouwde, levensloopbestendige woning beschikt over een eigen entree, hal met garderobe en toegang tot zowel de hoofdwoning als een bergzolder. Verder is er een badkamer met douche, toilet en wastafel, een L-vormige slaapkamer met inbouwkast en een open leefkeuken met eenvoudige hoekopstelling. De woonkamer ligt aan de straatzijde.

Deze ruimte is uitermate geschikt voor dubbele bewoning, mantelzorg, gastenverblijf of als kantoor-/praktijkruimte aan huis, maar kan ook gebruikt worden om extra slaapkamers te creëren voor de hoofdwoning.

Verdieping:

Bergzolder met cv-installatie en boiler, bereikbaar via een luik.

Algemeen: Woning is gebouwd in 1953, aanbouw in 1988 (aanleunwoning en uitbreiding woonkamer) Woonoppervlakte ca. 153 m², overige inpandige ruimte ca. 8 m², externe bergruimte ca. 16 m².



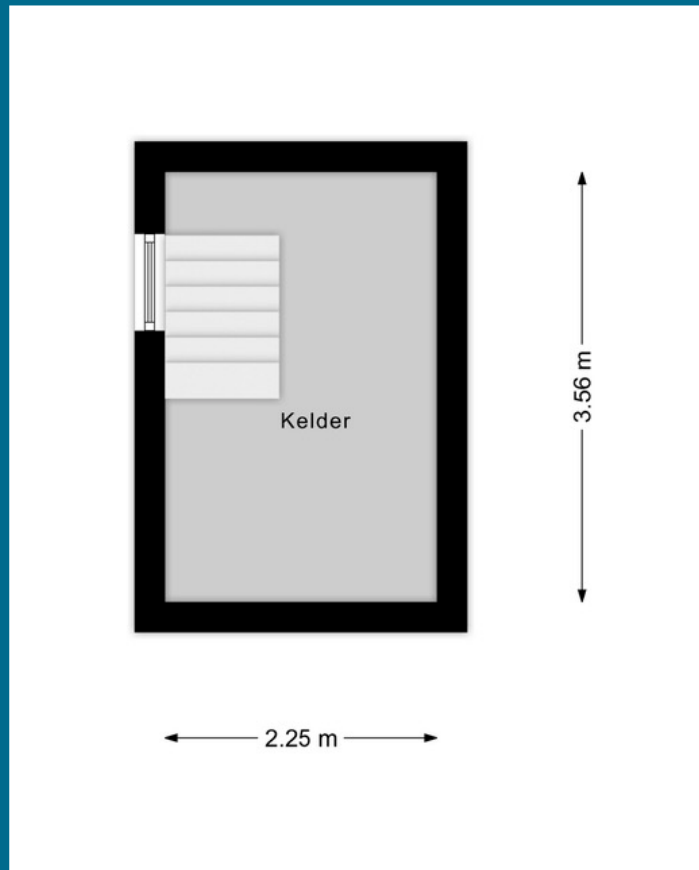




Indeling begane grond



Indeling 1^{ste} verdieping



Indeling kelder



ROERENDE DAN WEL ONROERENDE ZAKEN	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Woning			
Interieur			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- legplanken kelder en slaapkamer aanleunwoning	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten:			
- spiegelwanden	X		

ROERENDE DAN WEL ONROERENDE ZAKEN	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Sanitair/sauna			
Toiletaccessoires:			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkameraccessoires:			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Tuin			
Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Overig			
Overige tuin, te weten:			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
Overig			
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	JA	NEE	Gaat mee
CV		X	
Boiler		X	
Zonnepanelen		X	

OBJECTINFORMATIE

Wij hebben de gegevens in deze brochure zo goed en zorgvuldig mogelijk samengesteld.

Aan deze informatie kunnen echter geen rechten worden ontleend.

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".

Vrijblijvende aanbieding

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 aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

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!

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.

Erecode NVM

1. Het NVM-lid en de NVM-Makelaar/Taxateur zijn zich bewust van het belang van hun functie in het maatschappelijk verkeer. Zij oefenen deze naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uit en streven naar kwaliteit in hun dienstverlening. In hun communicatie waken zij voor onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over hun werkwijze, belangen en positie. Niet naleving van deze Erecode kan worden onderworpen aan de tuchtspraak van de NVM.
2. Het NVM-lid en de NVM-Makelaar/Taxateur komen naar beste vermogen tegemoet aan reële verwachtingen die opdrachtgevers van hen mogen hebben. Zij beschermen en bevorderen hun belangen. Vertrouwelijke informatie houden zij voor zich totdat een rechter, arbiter of bindend adviseur hen noodzaakt die informatie prijs te geven.
3. In geval het verlenen van een dienst aan de ene opdrachtgever in strijd is met het belang van een andere opdrachtgever, treedt een NVM-lid slechts in het belang van één van die opdrachtgevers op. Vorenstaande neemt niet weg dat twee NVM-Makelaars/Taxateurs die werkzaam zijn voor verschillende vestigingen van een lid mogen optreden voor opdrachtgevers met tegenstrijdige belangen, mits zij vooraf uitdrukkelijke toestemming hebben verkregen van de opdrachtgevers en de belangen van die opdrachtgevers hierbij niet geschaad worden.
4. Vinden er onderhandelingen plaats met meer dan één kandidaat voor een bepaald object, dan maakt hij dit aan betrokkenen kenbaar. Wordt de wederpartij bijgestaan door een eigen vastgoeddeskundige, dan wordt de wederpartij uitsluitend via die deskundige benaderd.
5. Het NVM-lid zorgt ervoor dat zijn medewerkers beschikken over voldoende kennis van de aangelegenheden waarmee zij zich bezig houden. Is de vereiste kennis niet voorhanden, dan adviseert het lid om een ter zake deskundige te raadplegen of doet de onderhandelaar zelf een beroep op zo'n deskundige. De NVM-Makelaar/Taxateur houdt zich alleen bezig met zaken waartoe hij over voldoende kennis beschikt.
6. Het NVM-lid en de NVM-Makelaar/Taxateur hebben geen direct of indirect belang bij onroerend goed, tenzij dit dient tot huisvesting of belegging. Zij handelen dan ook direct noch indirect in onroerend goed en onthouden zich van risicodragende projectontwikkeling. Zij voorkomen betrokken te raken in een verstrengeling van belangen.
7. Het NVM-lid zorgt ervoor dat zijn medewerkers goede contacten onderhouden met hun collega's en maken zich niet schuldig aan oneerlijke concurrentie. Zij voorkomen dat hun medewerkers zich zonder noodzaak tegenover derden negatief uitlaten over collega's of over hun optreden. Ontstaat er een geschil met een collega, dan mogen de belangen van opdrachtgevers daardoor niet worden geschaad. Hetzelfde geldt voor de NVM-Makelaar/Taxateur.
8. Het NVM-lid en de NVM-Makelaar/Taxateur trachten te voorkomen dat verschillen van mening over hun optreden escaleren. Zij werken mee aan via de NVM in het leven geroepen vormen van bemiddeling in en beslechting van geschillen.
9. Het NVM-lid en de NVM-Makelaar/Taxateur treden ook buiten Nederland overeenkomstig de regels van de NVM op, tenzij zij tijdig kenbaar maken daarvan af te wijken, bijvoorbeeld vanwege de daar geldende wetgeving, gewoonte of gebruik.
10. Het NVM-lid zorgt ervoor dat de aan hem verbonden

personen zich gedragen overeenkomstig de regels van de NVM.

11. De afspraken in de bijlage vormen met ingang van 1 juli 2022 een integraal onderdeel van de NVM Erecode.

HV MAKELAARDIJ ALS UW AANKOOP-MAKELAAR

Bent u op zoek naar uw droomwoning? Maar weet u niet waar u moet beginnen of hoe u het moet aanpakken? Raadpleeg dan HV Makelaardij!

Wij zijn specialist in het begeleiden van de aankoop van woningen. Wij kennen de markt, wij kunnen u kosten besparen en u met raad en vooral daad bijstaan bij het vinden van uw nieuwe droomhuis. Want een verkopend makelaar behartigt niet uw belangen, maar die van de verkoper!

Wat kunnen wij als aankopend NVM-makelaar voor u betekenen:

- Samen met u uw woonwensen in kaart brengen
- U helpen uw droomhuis te vinden
- Nader onderzoek doen op eventuele kritische punten
- U begeleiden bij een bezichtiging
- De prijsonderhandelingen voeren
- Uw nieuwe huis taxeren
- U bijstaan met juridisch advies
- Het contact met de notaris regelen
- Zorgen voor een stipte en goede oplevering

Afhankelijk van uw wensen kunt u kiezen voor het gehele traject, van zoekopdracht tot overdracht, of slechts voor enkele onderdelen. En daarmee houdt het niet op. Ook na oplevering kun u met vragen bij HV Makelaardij terecht.

Kortom met HV Makelaardij staat u als koper van een huis een stuk sterker. Vindt u dat wel een prettige idee, maak dan een vrijblijvende afspraak met ons, we staan met plezier voor u klaar.

Een persoonlijke aanpak staat bij ons hoog in het vaandel. Dankzij ons team van enthousiaste medewerkers kunnen wij u een optimale dienstverlening garanderen.

Wij adviseren aan particulieren en zakelijke cliënten. HV staat dan ook garant voor een professioneel advies op maat.

Ook voor verzekeringen of passende hypotheek kunt u bij ons terecht.

HV VERZEKERINGEN

Onze professionele organisatie heeft vanaf haar oprichting ruim 20 jaar geleden een duidelijk doel voor ogen gehad. Een doel dat we niet alleen uitdragen aan de hand van drie pijlers, maar ook waarmaken. Het maakt ons werk leuk en de relatie met de klant bestendig.

De drie pijlers van HV:
Helderheid | Kwaliteit | Betrouwbaarheid

HYPOTHEKEN

Een onafhankelijk hypotheekadvies!

HV Hypotheken is gespecialiseerd in hypotheken. Dat is onze core-business. Door ons aanbod van zeer lage rente gekoppeld aan de beste secundaire voorwaarden in combinatie met een goed advies, groeit ons aantal hypotheekklanten in snel tempo. Door deze groei kunnen wij bij de geldverstrekkers nog lagere rentepercentages bedingen. U als klant, wilt altijd!



Makelaardij

Assurantiën

Hypotheken

Zorgverzekeringen

Bankzaken

Pensioenen

Sparen

Taxaties

Financiële planning

HV

Dorpsstraat 22
6562 AB Groesbeek

T 024 - 397 57 55
F 024 - 397 77 57
info@hvmakelaardij.nl



www.hv.nl