

**Van de Veldeweg 13  
GROESBEEK**



*Zeker  
van een  
goed advies!*

Op een rustig woonerf in de geliefde en kindvriendelijke woonwijk "De Drul" vindt u deze verrassend ruime, uitgebouwde, goed onderhouden en volledig onderkelderde hoekwoning met oprit, carport, berging en zonnige tuin. De woning staat op een perceel van 162 m<sup>2</sup> en biedt volop ruimte, comfort en gebruiksmogelijkheden.

#### Buitenruimte

Aan de voorzijde beschikt de woning over een bestrate oprit met carport, een stenen berging en een verzorgde border. De achtertuin, gelegen op het oosten, is volledig omsloten en biedt veel privacy, mede dankzij het achterliggende plantsoen waardoor er geen directe achterburen zijn. De tuin is grotendeels bestraat, met een groen perkje en een sfeervolle veranda met achterom.

#### Omgeving

De woning is gebouwd in 1976 en ligt in een rustige woonwijk met speelweide en diverse speelvoorzieningen voor kinderen. Direct aan de rand van het buitengebied met landerijen en goede verbindingen naar uitvalswegen. Zowel het centrum als de prachtige bossen van Groesbeek liggen op loopafstand.

In de directe omgeving vindt u alle dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, winkels, scholen, zorgcentra en sport- en recreatiefaciliteiten. Ook Nijmegen en de uitvalswegen A73 (richting Venlo) en A77 (richting Duitsland) zijn binnen circa 15 autominuten bereikbaar.



### Indeling

#### Onderverdieping

De woning is volledig onderkelderd en vanuit de woonkamer bereikbaar. De kelder is praktisch ingedeeld in twee royale ruimtes: een werk-/hobbyruimte met bergkast en trapopgang, en een separate hobbyruimte. Hierdoor is deze verdieping uitermate geschikt als werkplek, atelier, speelruimte of extra opslag.

#### Begane grond

Via de overdekte entree komt u in de hal met garderobe, trapopgang en toiletruimte (geheel gerenoveerd in 2025) voorzien van wandcloset en fonteintje. De tuingerichte, uitgebouwde woonkamer is licht en ruim opgezet en beschikt over een sfeervolle houtkachel (nieuw aangeschaft in 2025, inclusief nieuw rookkanaal), een grote raampartij en schuifdeuren naar het terras en de tuin. Vanuit de woonkamer (40 m<sup>2</sup>) is tevens de kelder bereikbaar.

Aan de straatzijde bevindt zich de open keuken (nieuw geïnstalleerd in 2023) met hoekopstelling en diverse inbouwapparatuur.

#### Eerste verdieping

De L-vormige overloop biedt onder andere ruimte voor de witgoed aansluitingen. Hier bevinden zich drie slaapkamers, waaronder een ruime master bedroom met airco. De badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, wandcloset en douchecabine. De eerste verdieping is zowel voor als achter voorzien van rolluiken.

#### Tweede verdieping

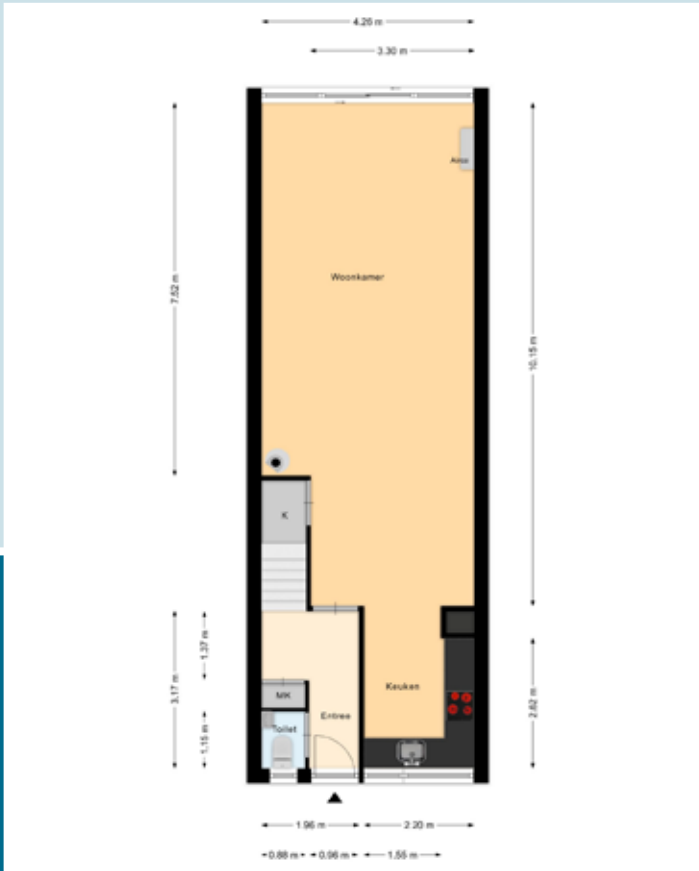
Via een vaste trap is de bergzolder bereikbaar met dakraam en opstelling van de cv-installatie. Ideaal als extra bergruimte.

#### Algemeen

Woonoppervlakte ca. 110 m<sup>2</sup>, overige inpandige ruimte ca. 35 m<sup>2</sup>, externe bergruimte ca. 5 m<sup>2</sup>. De woning is voorzien van 9 zonnepanelen.



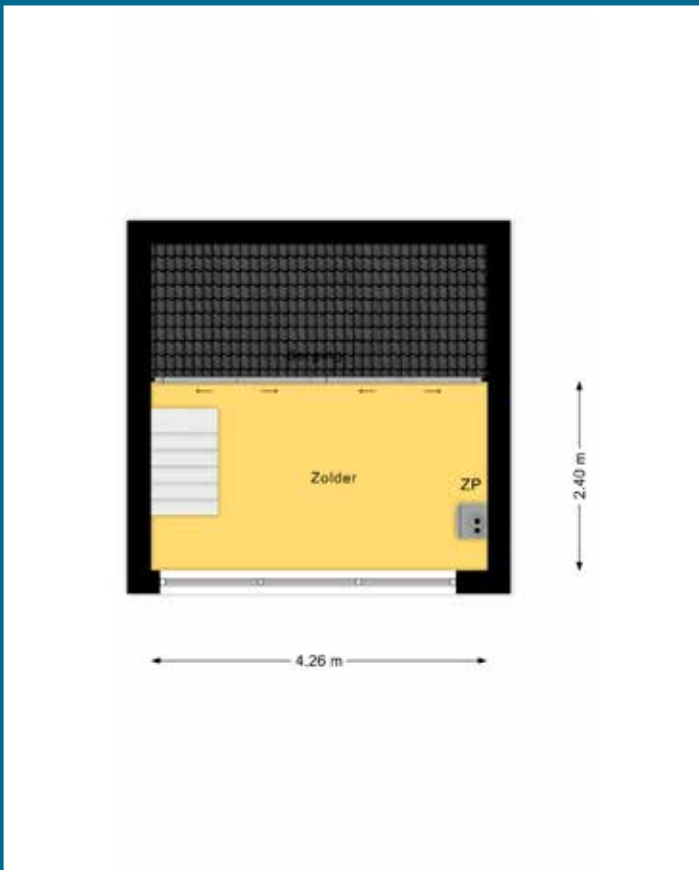




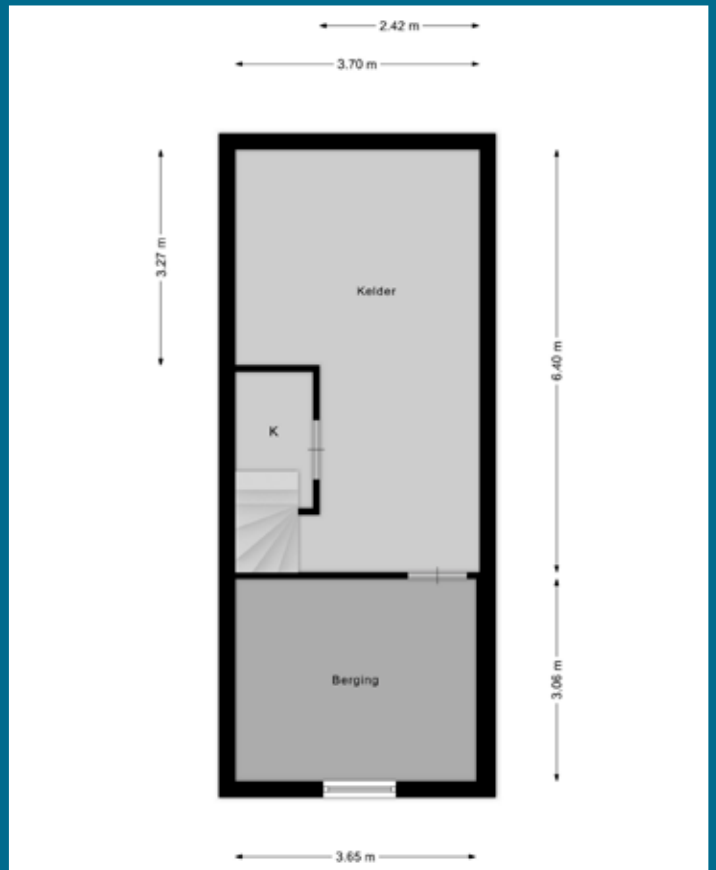
Indeling begane grond



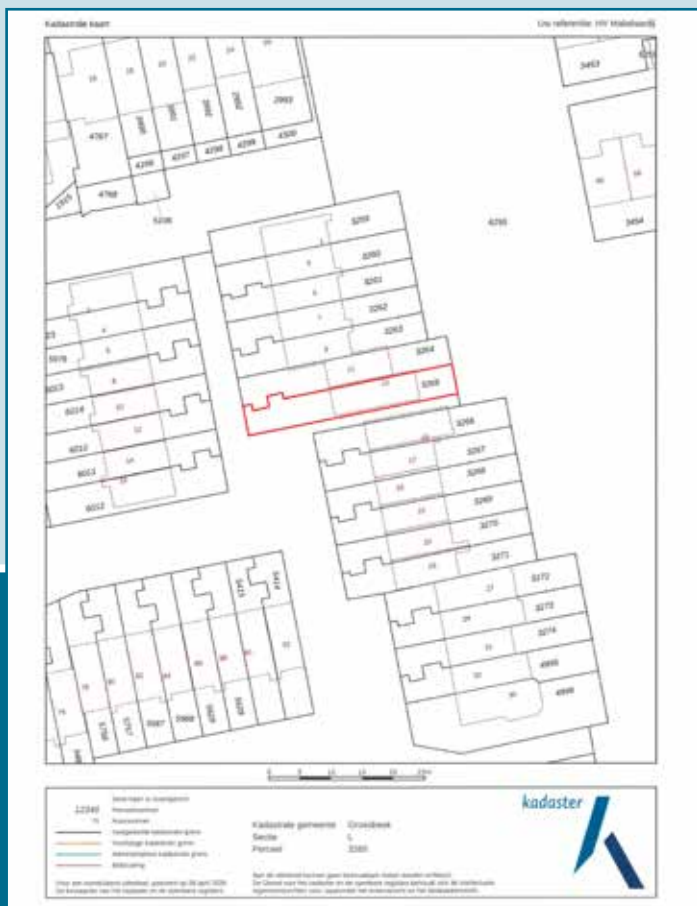
Indeling 1<sup>ste</sup> verdieping



Indeling 2<sup>de</sup> verdieping



Indeling kelder



ROERENDE DAN WEL ONROERENDE ZAKEN	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<b>Woning</b>			
<b>Interieur</b>			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- Dubbele Ikeakasten slaapkamer blijven; tweedeurskast kleine slaapkamer blijft; schappen, stellingkasten, bureau + dossierkastje inde kelder blijven;	X		
- Grote kelder: 3 x stellingkast, bureau met ladekas, schapenland en tafel. Kleine kelder: 3 x kunststof kasten, ijzeren kast met schuifdeuren. Inpandige ruimte kelder: koelvriescombinatie en kast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Overig, te weten:			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
<b>Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		

ROERENDE DAN WEL ONROERENDE ZAKEN	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<b>ROERENDE DAN WEL ONROERENDE ZAKEN</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
- klein keukenblok met afvalscheiding en schappen	X		
<b>Sanitair/sauna</b>			
Toiletaccessoires:			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkameraccessoires:			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- badkamermeubels	X		
<b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- CV-installatie	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
<b>Tuin</b>			
<b>Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
- wat vast in de tuin staat blijft staan, potten worden meegenomen	X	X	
<b>Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Bebouwing</b>			
- overkapping blijft staan, eveneens de pergola en ladekast onder de overkapping	X		
<b>Overig</b>			
Overige tuin, te weten:			
- vlaggenmast(houder)	X		
- 2x containerkasten	X		
<b>Overig</b>			
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**