

te koop



Kerkstraat 17 b

Groesbeek

Vraagprijs € 725.000,- k.k.

**Pulles**
MAKELAARDIJ

\\ Mariënburg 98, 6511 PS Nijmegen \\ 024-3883338 \\ info@pulsesmakelaardij.nl \\ www.pulsesmakelaardij.nl \\

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

Ca. 176 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

505 m²

INHOUD

Ca. 727 m³

OPRIT

Ja

AANTAL SLAAPKAMERS

4

BOUWJAAR

2009

ENERGIELABEL

A

GARAGE

Ja



Omschrijving

Deze royale vrijstaande woning biedt alles wat u mag verwachten van comfortabel en eigentijds wonen. Met vier volwaardige slaapkamers, de mogelijkheid om eenvoudig een extra slaapkamer te realiseren, energielabel A, een fraai aangelegde tuin rondom, een garage en een ruime oprit met plaats voor meerdere auto's, geniet u hier van een uitzonderlijke combinatie van ruimte, comfort en functionaliteit.

Gelegen in het hart van Groesbeek woont u in een omgeving waar rust, privacy en bereikbaarheid op natuurlijke wijze samenkomen. De royale tuin rondom de woning biedt op ieder moment van de dag een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven. Tegelijkertijd bevinden winkels, scholen, sport- en recreatiefaciliteiten en gezondheidscentra zich op korte afstand, waardoor alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Nijmegen bereikt u binnen circa vijftien autominuten, terwijl u tegelijkertijd woont te midden van het karakteristieke Groesbeekse landschap. Uitgestrekte bossen, natuurgebieden, glooiende heuvels en schilderachtige dalen vormen hier het decor van uw dagelijkse woonomgeving. Deze unieke combinatie van natuur, voorzieningen en bereikbaarheid maakt deze locatie bijzonder aantrekkelijk voor wie waarde hecht aan zowel rust als gemak. De relatief jonge bouw zorgt bovendien voor een hoog niveau van wooncomfort, uitstekende isolatie en een duurzame basis voor jarenlang zorgeloos woongenot. Hier komen kwaliteit, ruimte en een aantrekkelijke ligging op harmonieuze wijze samen.

Voor een compleet beeld nodigen wij u van harte uit om deze bijzondere woning zelf te komen ervaren. Want hoe fraai de foto's en beschrijving ook zijn, de sfeer, ruimte en beleving laten zich pas écht ontdekken tijdens een bezichtiging. Pas wanneer u hier binnenstapt, ervaart u de rust, de ruimte en het wooncomfort die deze woning zo bijzonder maken. Een thuis waar iedere dag voelt als thuiskomen.

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met garderobehoek, meterkast en een moderne toiletruimte voorzien van een wandcloset en fonteintje. Vanuit de hal bereikt u de trapopgang naar de eerste verdieping en heeft u toegang tot de woonkamer met praktische trapkast en de open keuken. De woonkamer biedt een fraai uitzicht op de voortuin en het cultuurhistorische monument De Bron van Groesbeek. Aan de achterzijde bevindt zich de royale woonkeuken, die in open verbinding staat met de woonkamer. Dankzij de openslaande deuren naar de achtertuin geniet u hier van een prettige lichtinval en een directe verbinding met het buitenleven. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en oven. Aansluitend bevindt zich de praktisch ingedeelde bijkeuken, die directe toegang biedt tot zowel de achtertuin als de garage. De garage is voorzien van een elektrische garagedeur en is bereikbaar via de oprit, de achtertuin en de bijkeuken, hetgeen zorgt voor optimaal gebruiksgemak. De hal, woonkamer en keuken zijn afgewerkt met een verzorgde laminaatvloer, wat bijdraagt aan de nette en eigentijdse uitstraling van de woning.

1e Verdieping:

Via de fraaie trap bereikt u de overloop, die toegang biedt tot drie royale slaapkamers, een separate toiletruimte en de badkamer. Slaapkamers I en II zijn gelegen aan de voorzijde van de woning, terwijl slaapkamer III zich aan de achterzijde bevindt. Alle slaapkamers beschikken over grote raampartijen, waardoor zij profiteren van een aangename en natuurlijke lichtinval. De royale badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een douchecabine, ligbad en wastafel. Vanaf de overloop leidt een vaste trap naar de tweede verdieping. Zowel de overloop als de slaapkamers zijn afgewerkt met een onderhoudsvriendelijke vinylvloer.

2e Verdieping:

De overloop biedt toegang tot een royale kamer, welke met relatief eenvoudige aanpassingen kan worden opgesplitst in twee volwaardige slaapkamers, ieder met een praktische vloering. Op deze verdieping bevinden zich tevens de opstelplaatsen voor de WTW-installatie, het witgoed en de CV-ketel. De dakkapel aan de voorzijde zorgt voor een prettige natuurlijke lichtinval.

Tuin:

De op het westen gesitueerde achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt een harmonieuze combinatie van comfort en groenbeleving. Het terras is voorzien van een uitschuifbaar windscherm, waardoor u ook bij minder gunstige weersomstandigheden beschut kunt genieten. Daarnaast beschikt de tuin over een houten tuinhuis, een vijver en een zonnenscherm aan de achtergevel. Het gazon wordt op natuurlijke wijze afgewisseld met fraai aangelegde plantenborders, wat zorgt voor een gevarieerd en rustgevend geheel.

De voortuin is eveneens ruim opgezet en beschikt over een oprit met overkapping en parkeergelegenheid voor meerdere voertuigen. Vanuit de voortuin heeft u een vrij en aantrekkelijk uitzicht op het cultuurhistorisch monument 'De Bron van Groesbeek'.

Locatie:

De woning is uitstekend gesitueerd in het hart van het centrum van Groesbeek, in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving, tegenover het cultuurhistorische monument 'De Bron van Groesbeek'. Alle dagelijkse voorzieningen, waaronder scholen, kinderopvang, sportfaciliteiten, openbaar vervoer en winkels, bevinden zich op korte afstand. Daarnaast loopt het bekende Pieterpad door de straat, wat de locatie bijzonder aantrekkelijk maakt voor wandelliefhebbers. De prachtige, bosrijke en heuvelachtige omgeving leent zich bij uitstek voor recreatie en ontspanning. Natuurgebieden zoals Klein Amerika, De Bruuk, Sint Jansberg, Mookerheide en het Reichswald bevinden zich op loop- en fietsafstand. Bovendien is de woning gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen en is het centrum van Nijmegen binnen circa 15 autominuten bereikbaar.

Kenmerken:

Kenmerken:

- Bouwjaar 2009
- Woonoppervlakte ca. 176 m²
- Overige inpandige ruimte ca. 20 m²
- Inhoud ca. 727 m³
- Perceel 505 m²
- 4 slaapkamers
- Energielabel A
- Volledig geïsoleerd
- Cv-ketel 2009
- WTW installatie 2009
- Houten kozijnen
- HR-glas
- Tuin op het westen
- Tuinhuis
- Garage
- Royale oprit
- Kindvriendelijke woonomgeving
- Centrum Groesbeek
- Aanvaarding in overleg
- Makelaar: Raymond Pulles









































































Plattegrond



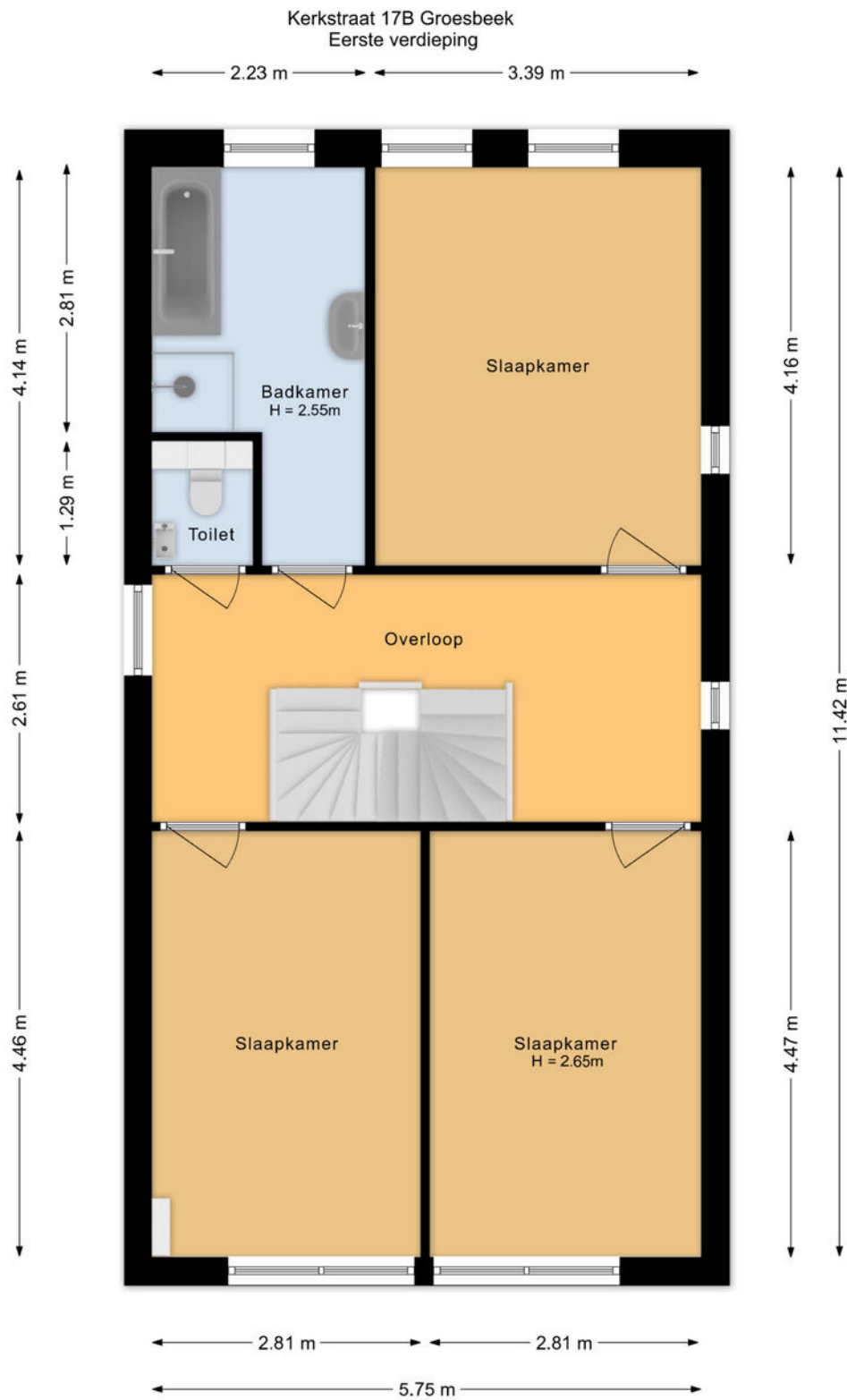
De plattegronden zijn voor proportionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



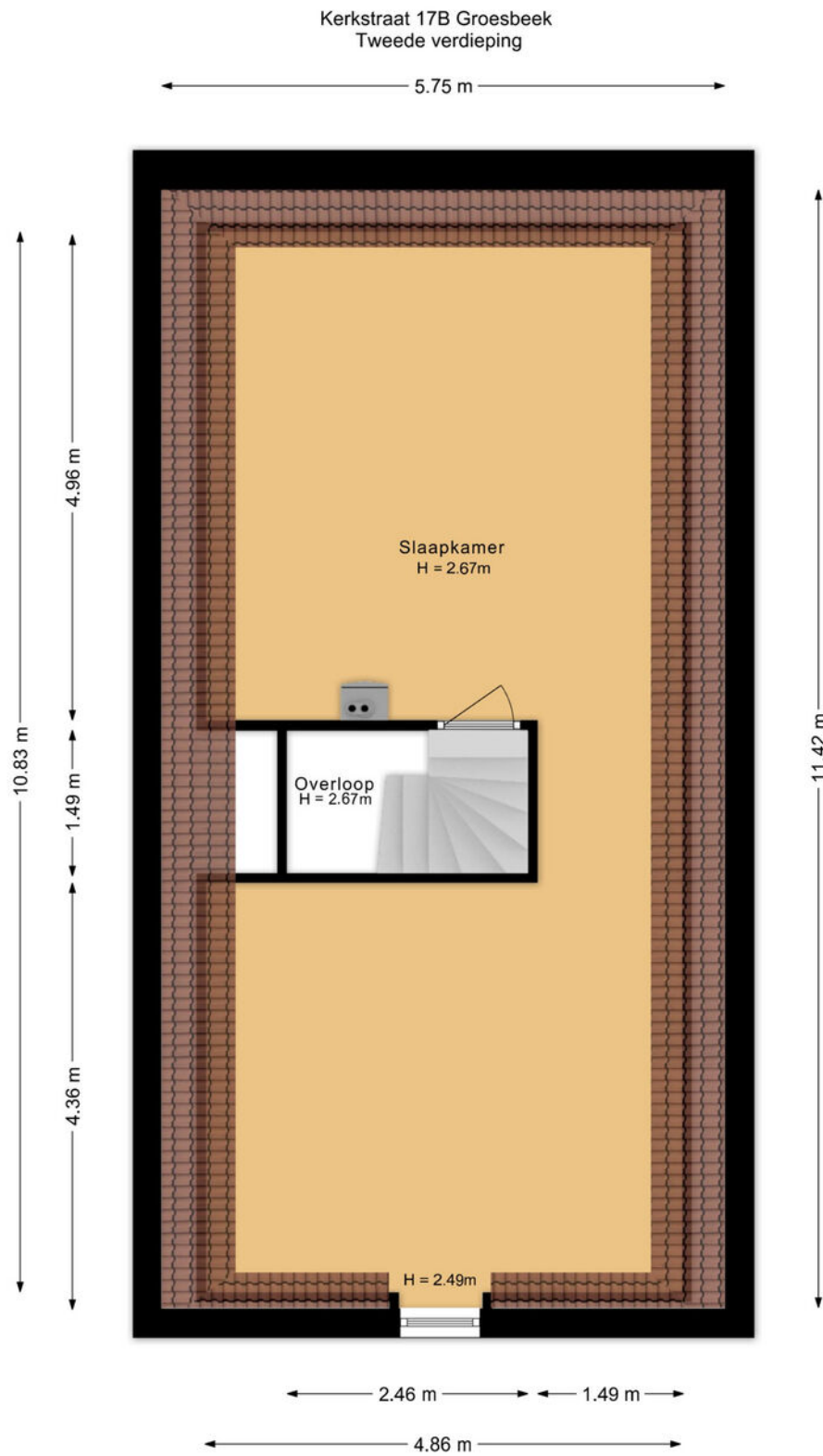
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



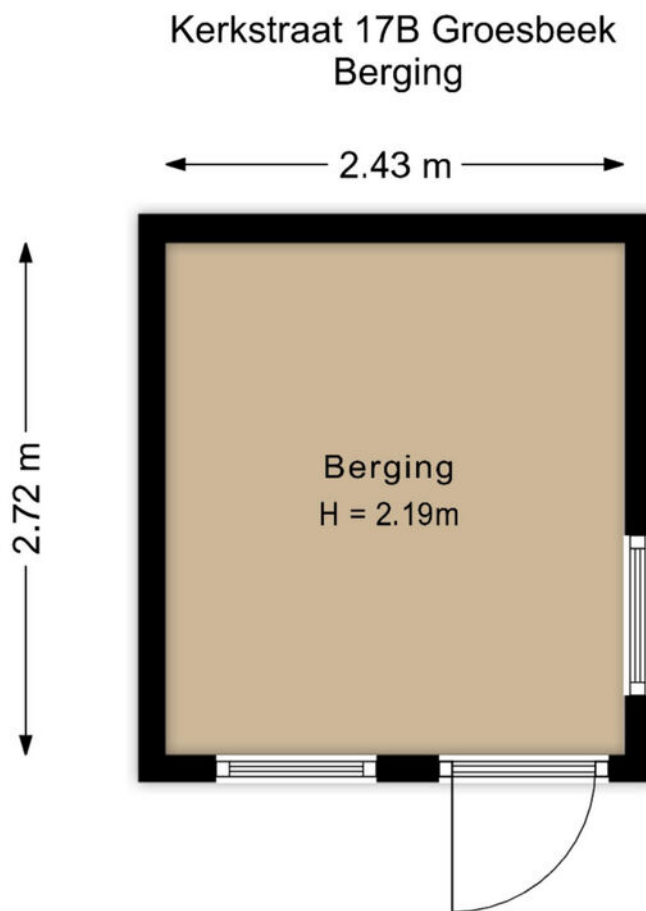
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Notariskeuze:

De keuze voor de notaris wordt door de koper gemaakt. Indien de door de koper aangewezen notaris aan de verkoper kosten in rekening brengt, anders dan de kosten voor het doorhalen van een hypothecaire inschrijving in de openbare registers van het kadaster – welke kosten marktconform zijn en gesteld worden op een bedrag van € 300,- inclusief BTW per inschrijving – komen deze kosten geheel voor rekening van de koper. Indien de koper een notaris aanwijst die zijn kantoor niet houdt in de plaats waar de onroerende zaak is gelegen, komen de kosten van een eventuele volmacht ten behoeve van de verkoper eveneens volledig voor rekening van de koper.

Meetinstructie:

Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent noch aan koper noch aan verkoper enig recht. In afwijking hiervan komen koper en verkoper het volgende overeen: deze woning is ingemeten volgens meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen niet uit. Hoewel de woning zorgvuldig is opgemeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper, noch verkopend makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen dienen gezien te worden als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoeringen voor koper van belang zijn, wordt koper geadviseerd, deze zelf na te meten of na te laten meten.

Ouderdomsclausule:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 15 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de op te stellen koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

Niet bewoners clausule:

Het is koper bekend dat de verkoper niet in de woning heeft gewoond. In afwijking van artikel 6.3 in de van de op te stellen koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.






Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

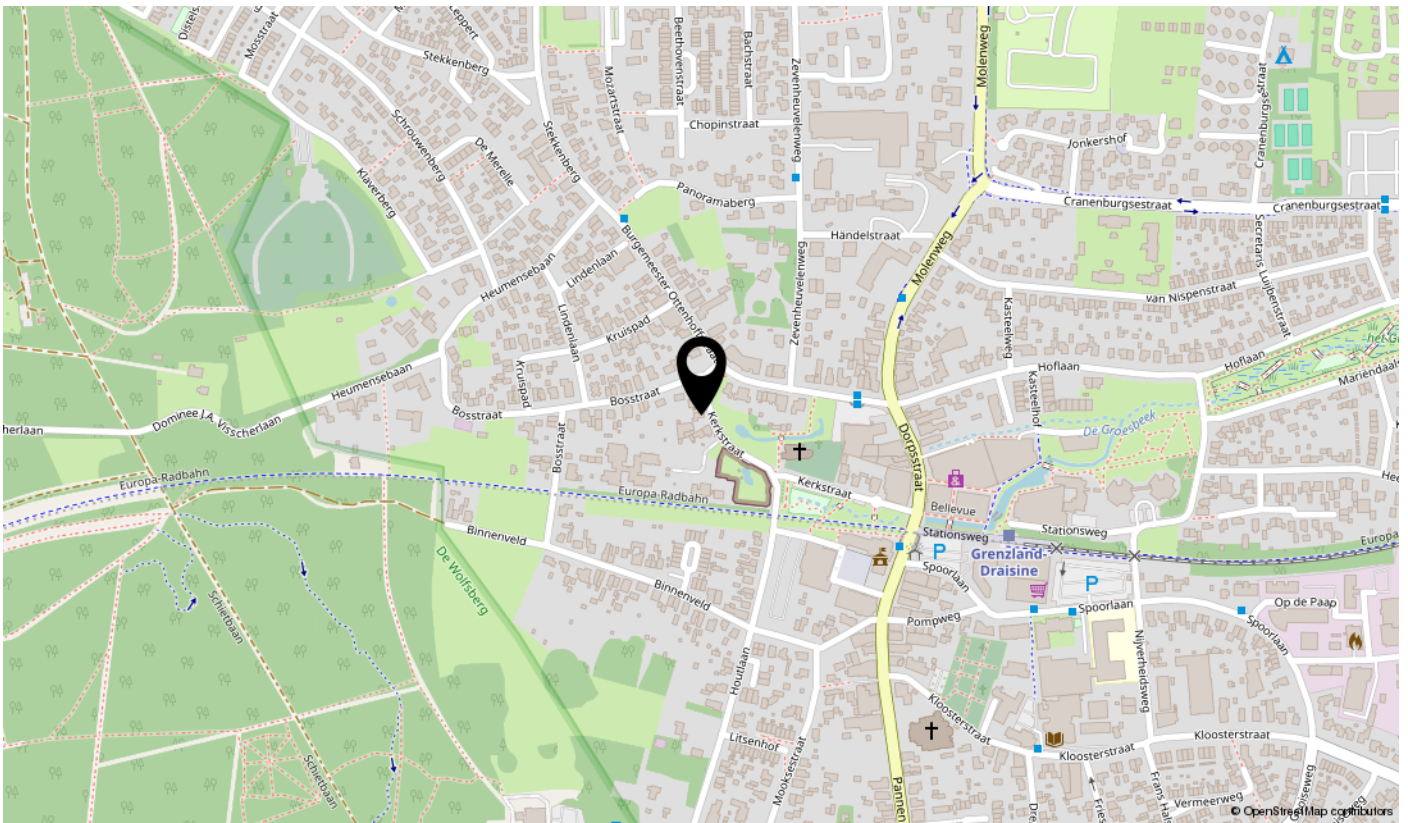
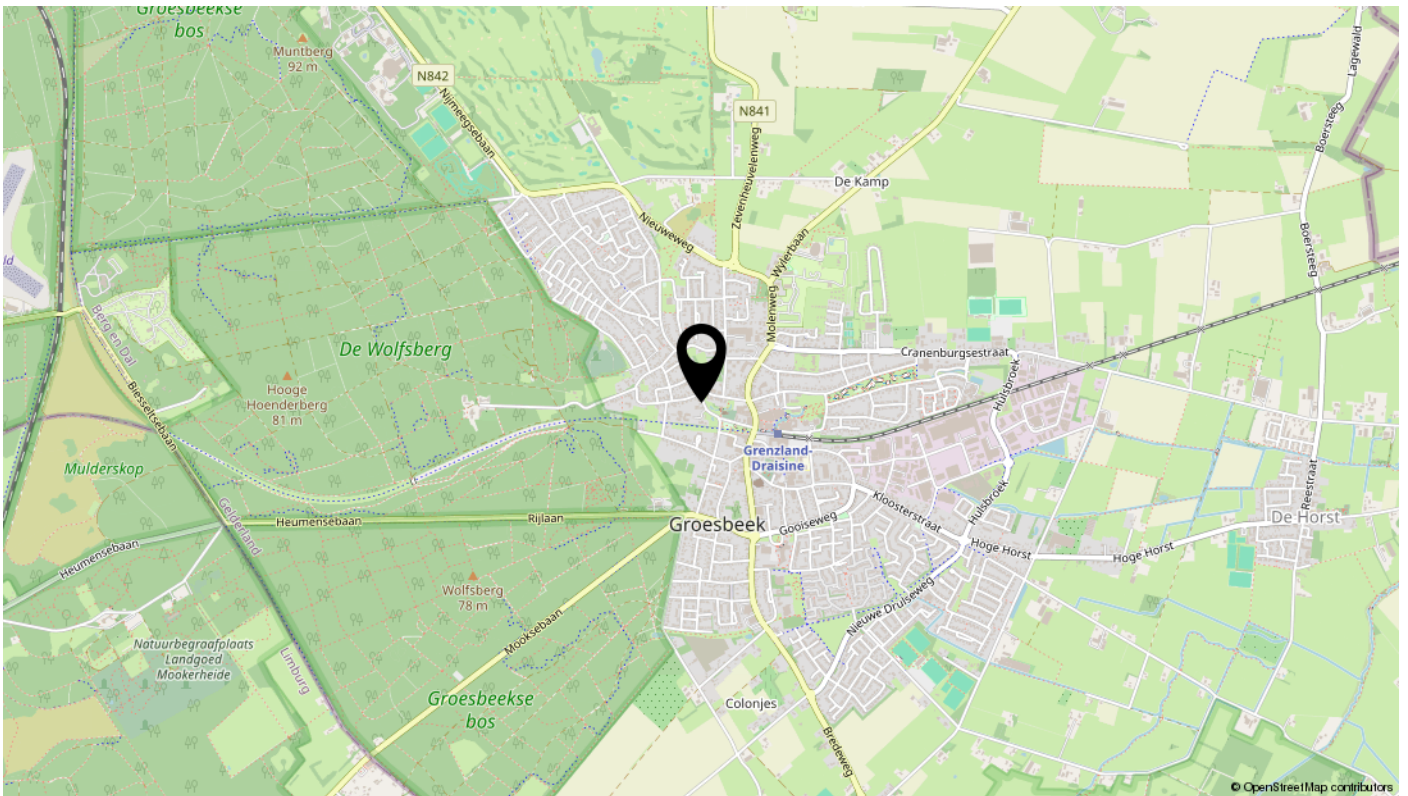
Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Groesbeek	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie L	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 5350	
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		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.	

Locatie



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen	X			
- Vinyl	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- Spiegel	X			
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
vijver	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

interesse

in deze prachtige woning?



Pulles
MAKELAARDIJ

\\ Mariëburg 98, 6511 PS Nijmegen \\ 024-3883338 \\ info@pulsesmakelaardij.nl \\ www.pulsesmakelaardij.nl \\