

**Vijverweg 15
GROESBEEK**



*Zeker
van een
goed advies!*

In de rustige en geliefde woonwijk "Herwendaal", nabij het centrum van Groesbeek en de prachtige omliggende bossen, ligt deze uitgebouwde vrijstaande woning met oprit, royale vrijstaande garage en zonnige achtertuin. De woning staat op een perceel van 370 m² en biedt volop ruimte, comfort en privacy.

Buiten: De voortuin is aangelegd met siergrind. Naast de woning ligt een bestrate oprit die toegang biedt tot de royale vrijstaande garage. De op het zuiden gelegen achtertuin is grotendeels bestraat en beschikt over een ruime stenen garage met aangebouwde overkapping, beplante borders, een veranda en een achterom. Dankzij de royale veranda ontstaat een comfortabele buitenruimte waar u optimaal kunt genieten van deze heerlijke plek als verlengstuk van de tuin. De tuin is volledig omsloten door tuinmuren, wat zorgt voor veel privacy.

Omgeving: Deze in 1962 gebouwde woning ligt op korte afstand van zowel het centrum van Groesbeek als de uitgestrekte bossen. De bosrijke en heuvelachtige omgeving biedt uitstekende mogelijkheden voor wielrennen, mountainbiken, paardrijden, Nordic Walking, hardlopen en wandelen. Natuurgebieden zoals "Klein Amerika", "De Bruuk", "Sint Jansberg", "Mookerheide" en het "Reichswald" bevinden zich op loop- en fietsafstand. Golfbaan "Rijk van Nijmegen" ligt op slechts vijf autominuten afstand. Daarnaast zijn de autosnelweg A73 (Nijmegen–Venlo) en de universiteitsstad Nijmegen binnen circa tien autominuten bereikbaar. In de directe omgeving zijn diverse voorzieningen aanwezig, waaronder winkels, supermarkten, restaurants, gezondheids- en zorgcentra, een cultureel centrum, kinderopvang, scholen, sport- en recreatiefaciliteiten, openbaar vervoer, uitvalswegen en uitgebreide natuur- en bosgebieden.



Indeling

Begane grond: Entree, hal met garderobenis, trapopgang en provisiekelder. De open keuken beschikt over een moderne donkere keukenopstelling met kook- en spoeliland, composiet werkblad, bar, hoge apparatenkast en diverse inbouwkasten. Daarnaast is de keuken uitgerust met een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een Quooker. De ruime uitgebouwde L-vormige woonkamer biedt een royale lounge-/zithoek met houtkachel en grote raampartijen aan de voorzijde. Via een halfopen verbinding bereikt u het ruime eetgedeelte met grote raampartijen en een schuifpui naar het terras en de tuin. Daarnaast is er een halfopen werk-/studeerruimte aanwezig. De praktische bijkeuken/berging beschikt over een toiletruimte met wandcloset en fonteintje, een aanrechtblok met spoelbak, witgoed aansluitingen, de cv-installatie, een garderobe en een deur naar de achtertuin. De gehele begane grond is afgewerkt met een doorlopende tegelvloer.

Eerste verdieping: Overloop met karakteristiek glas-in-loodraam. Ruime badkamer voorzien van een wastafelmeubel met dubbele wastafel, douchecabine, ligbad en wandcloset. Verder bevinden zich op deze verdieping drie slaapkamers, waaronder een royale slaapkamer aan de voorzijde van de woning.

Tweede verdieping: Via een vaste trap bereikbare, volwaardige tweede verdieping met veel bergruimte. Hier bevinden zich een royale slaap-/logeerkamer en een studeer-/werkruimte met grote dakkapel.

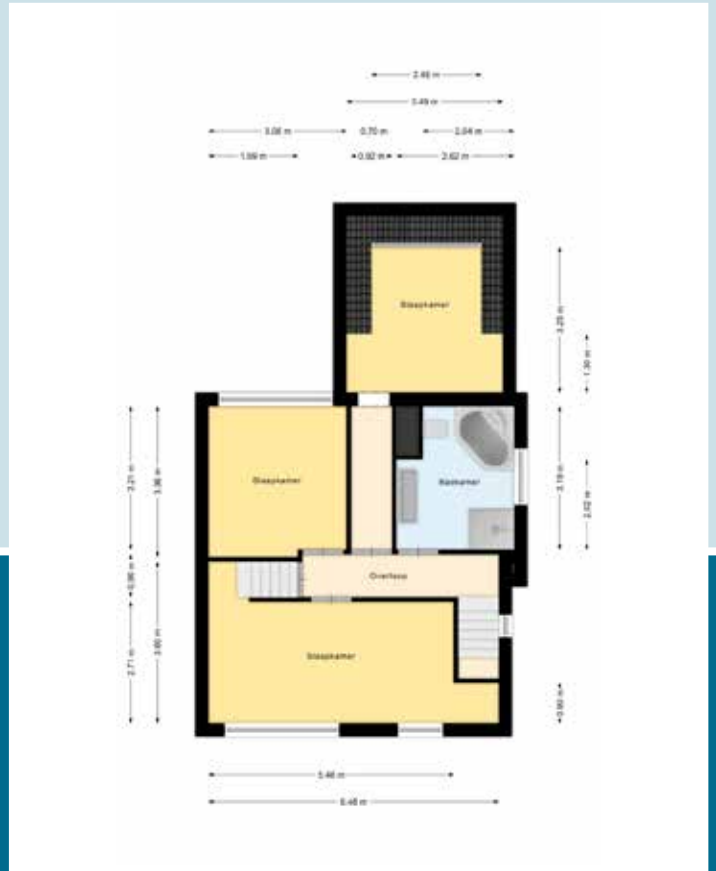
Algemeen: Woonoppervlakte ca. 144 m², overige inpandige ruimte ca. 7 m², externe bergruimte ca. 39 m², gebouwgebonden buitenruimte ca. 13 m² en inhoud ca. 475 m³.



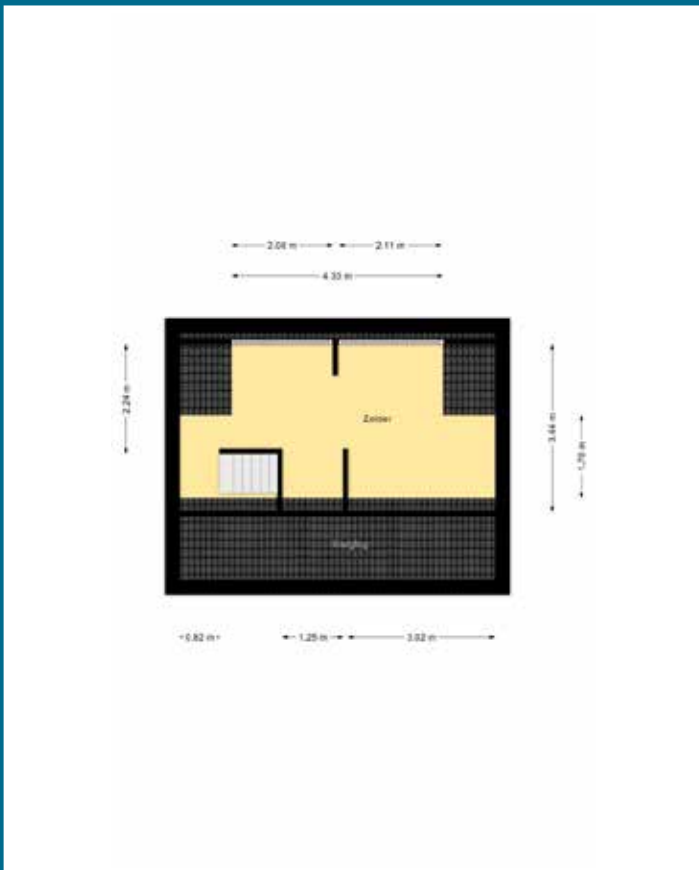




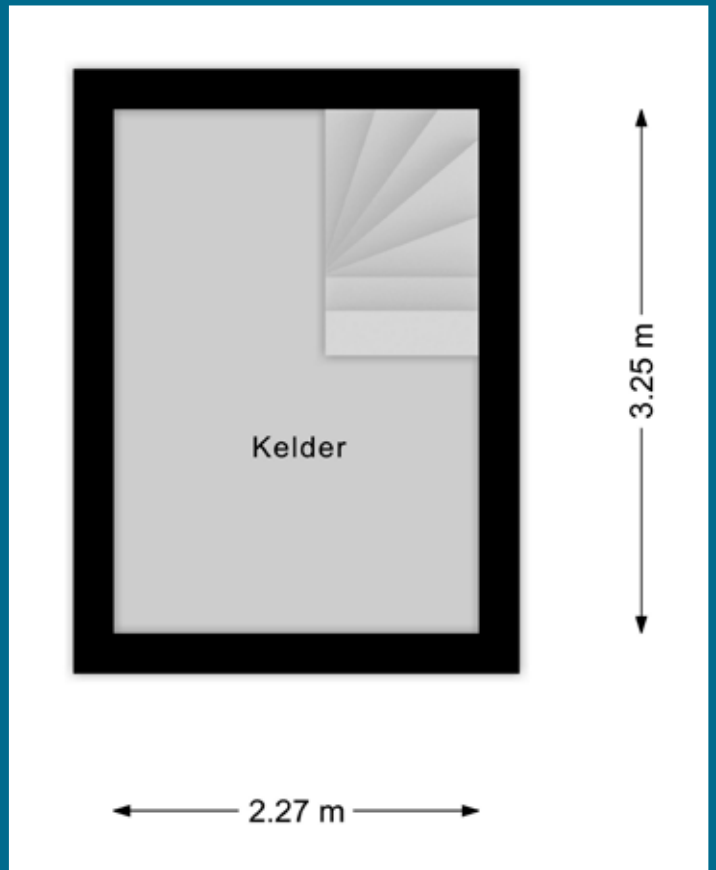
Indeling begane grond



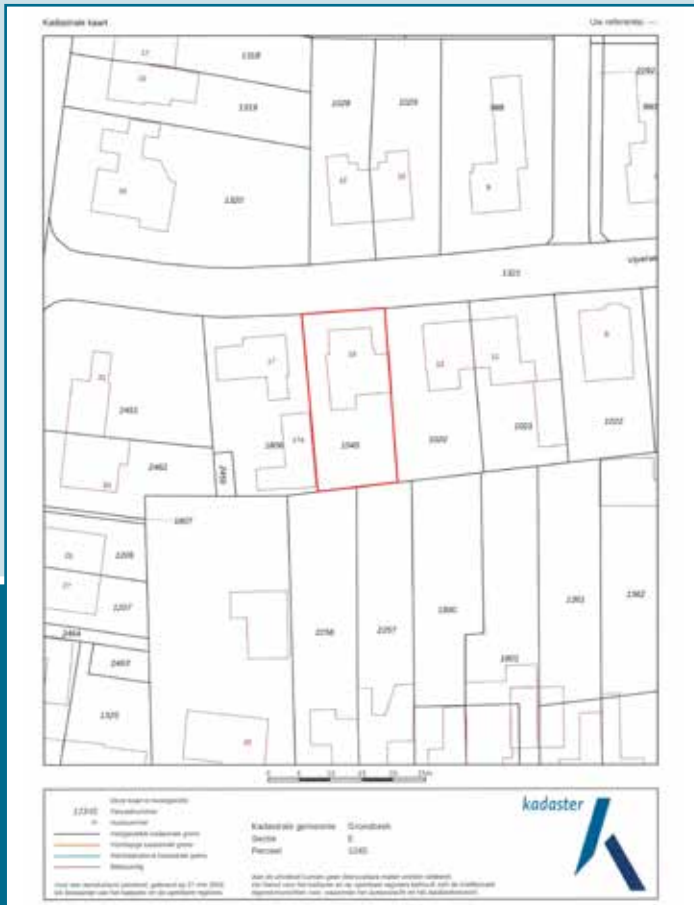
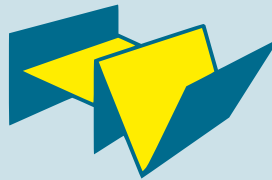
Indeling 1^{ste} verdieping



Indeling 2^{de} verdieping



Indeling kelder



ROERENDE DAN WEL ONROERENDE ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Keukenaccessoires, te weten:			
- 2 Barkrukken in keuken	X		
Sanitair/sauna			
Toiletaccessoires:			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkameraccessoires:			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning			X
Warmwatervoorziening, te weten:			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Rolluiken	X		
- camera's buiten	X		
- 2 x mobiele airco's	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Tuin			
Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
- diverse grote potten blijven achter	X		
Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Bebouwing			
- werkbank in garage blijft achter	X		
Overig			
Overige tuin, te weten:			
- 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	

ROERENDE DAN WEL ONROERENDE ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Woning			
Interieur			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- sommige plafond lampen blijven achter, er gaan er een paar mee	X	X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- het meubilair op de zolder blijft achter	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- alleen de gordijnen en rails aan de achterkant woning benedenverdieping gaan mee		X	
Vloerdecoratie, te weten:			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Overig, te weten:			
- mand voor hout in de woonkamer blijft achter	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