



TE KOOP

Rijswijksestraat 1 Groessen

Vraagprijs € 940.000,- k.k.



Schilderspoort 2 | 6901 DR | Zevenaar
0316-523341 | info@joostenmakelaardij.nl
www.joostenmakelaardij.nl



OMSCHRIJVING

Droom jij van vrijstaand wonen met garage/werkplaats in het buitengebied, met ruimte en volop mogelijkheden? Dan is deze woning aan de Rijswijksestraat 1 in Groessen zeker een bezichtiging waard! Met een woonoppervlakte van maar liefst 186 m², een royaal perceel van 1.125 m² en een energiezuinig energielabel A+ biedt deze woning een uitstekende basis voor comfortabel en toekomstgericht wonen. De grote, lichte woonkamer en de moderne keuken uit 2023 vormen het hart van de woning en bieden volop comfort. Met drie ruime slaapkamers en de mogelijkheid om eenvoudig een vierde slaapkamer te realiseren, is dit huis helemaal klaar voor de toekomst. De stenen overkapping aan huis biedt een heerlijke plek om het hele jaar door buiten te genieten. Bovendien beschik je over een vrijstaande, volledig geïsoleerde garage/werkplaats met eigen oprit, ideaal voor hobbyisten, opslag of een eigen bedrijf aan huis. De woning is daarnaast ingericht op de toekomst met een hybride warmtepomp en maar liefst 42 zonnepanelen. Hier geniet jij van landelijk wonen met alle ruimte die je je kunt wensen.

In Groessen heb je diverse voorzieningen binnen handbereik, zoals een basisschool, kinderopvang, een boerderijwinkel, een bakker en een zalencentrum. Ook is er een actief verenigingsleven met onder andere een voetbal- en handbalvereniging. De uitvalswegen richting Arnhem, Doetinchem en de A12 én A15 bereik je snel, waarbij de A15 zich op korte afstand van de woning zal bevinden. De gezellige centra van Duiven en Zevenaar, met een ruim aanbod aan winkels, horeca, openbaar vervoer en sportfaciliteiten, liggen bovendien op slechts 5 à 10 minuten rijden.

INDELING

Indeling:

Je arriveert bij de woning via de dubbele oprit, waar je direct volop parkeergelegenheid ervaart. Via de entree kom je in de hal met een toilet met fontein en een praktische inbouwkast, waarna je doorloopt naar de ruime woon-/eetkamer met voldoende plek voor een riante eettafel. De zitkamer met openslaande deuren vormt een gezellige plek en geeft direct toegang tot de veranda en de tuin. De veranda is volledig af te sluiten voor extra comfort. Vanuit de woonkamer bereik je via de openslaande taatsdeuren de ruime woonkeuken, die is voorzien van alle gemakken zoals een kookplaat met afzuiging, vaatwasser, oven, koelkast, vriezer en zelfs een ingebouwde koffieautomaat. Aansluitend vind je een afgesloten ruimte met de hybride cv-ketel en wasmachineaansluiting. Vanuit de woonkeuken loop je door naar een tweede hal aan de achterzijde van de woning met een inbouwkast/garderobe en de vaste trap naar de eerste verdieping.

Boven kom je uit op de overloop die toegang geeft tot drie ruime slaapkamers, allen voorzien van eigen airco, één slaapkamer is voorzien van een vaste kast. De luxe badkamer is compleet uitgerust met een whirlpool, inloopdouche, toilet, dubbele wastafel in meubel en comfortabele vloerverwarming. Twee van de drie slaapkamers beschikken over een vlizotrap, waarmee je toegang hebt tot twee praktische, separate bergvlieringen, kortom voldoende bergruimte!

De achtertuin ligt gunstig op het zuidoosten, waardoor je hier de hele dag van de zon kunt genieten en onder de veranda zit je heerlijk beschut, perfect voor lange zomeravonden of juist een knusse plek in de koelere maanden.

Achterop het perceel en via een eigen oprit te bereiken bevindt zich de ruime garage/werkplaats met carport. Deze garage/werkplaats is gebouwd in 2001, volledig geïsoleerd en van alle gemakken voorzien. Er is krachtstroom aanwezig, een elektrische roldeur, een eigen CV-ketel, airco, keuken en toilet. Daarnaast is er een vaste naar een extra verdieping voor extra bergruimte.

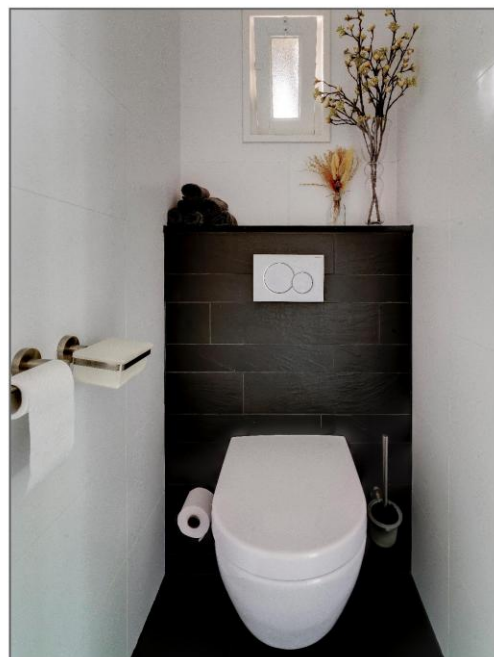
ALGEMEEN

- Bouwjaar: 1970;
- Energielabel: A+;
- Woonoppervlakte: 186 m²;
- Perceeloppervlakte: 1.125 m²;
- Schuur: totaal ca 66 m²;
- Inhoud: 697 m³.

BIJZONDERHEDEN

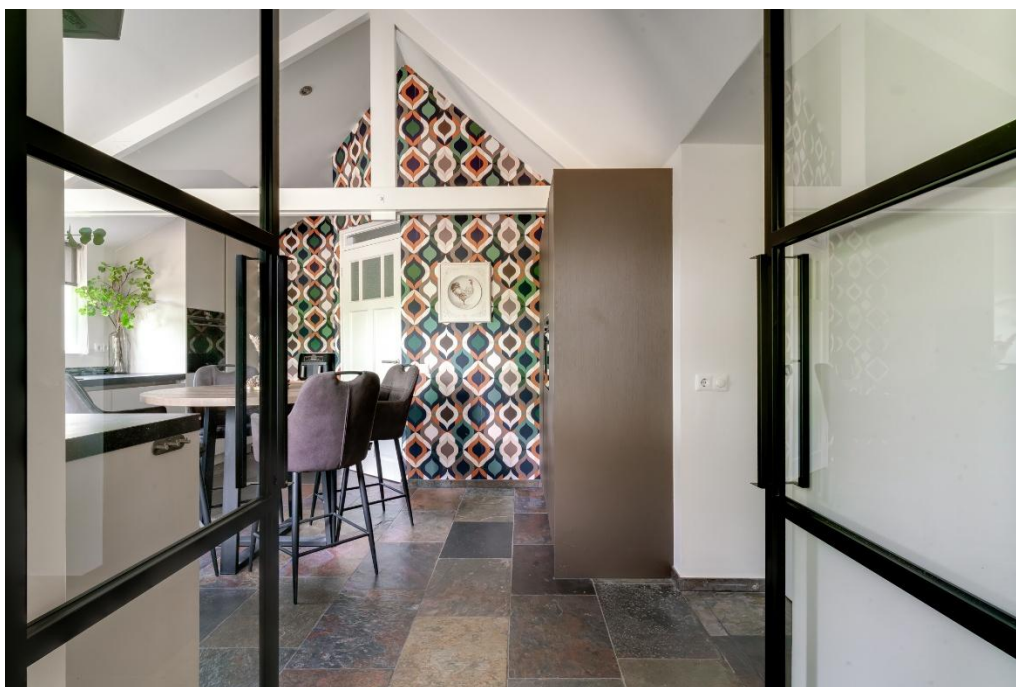
- Woning voorzien van hybride warmtepomp Intergas Daikin, geplaatst in 2022;
- Schuur voorzien van Intergas CV-ketel, bouwjaar 2021;
- 2011: Woning over 2 verdiepingen volledig uitgebouwd:
 - Uitbouw woonkamer, nieuwe hal en overkapping
 - Trap naar 1e verdieping verplaatst
 - 1e verdieping nieuwe indeling met 3 ruime slaapkamers en nieuwe badkamer
 - Wanden oorspronkelijke woning dubbel geïsoleerd
 - HR++ glas geplaatst
 - Vloerverwarming keuken
- 2023: Keuken vernieuwd, voorzien van Siemens apparatuur;
- - Meterkast vernieuwd;
- 2025: Begane grond gerenoveerd, oa:
 - PVC visgraat vloer met vloerverwarming
 - Stalen taatsdeuren tussen woonkamer en woonkeuken
 - Airco's
 - Triple glas
- 2026: Schilderwerk buitenzijde nagelopen;
- 42 zonnepanelen, 30 uit 2014 en 12 uit 2022;
- Bovenverdieping volledig voorzien van rolluiken;
- Dubbele ruime oprit;
- Oplaadpunt elektrische auto;
- Aan de achterzijde op ca 80 meter komt de A15 volledig verdiept te liggen, tekening aanwezig;
- Ruime en volledig geïsoleerde schuur uit 2001, voorzien van toilet, keuken, airco (2025), eigen CV, verdieping, overkapping, krachtstroom, elektrische roldeur en overkapping aan de rechterzijde;
- Uitstekend onderhouden, ruime en moderne woning met grote schuur op uniek plekje aan de rand van Groessen.

FOTO'S



















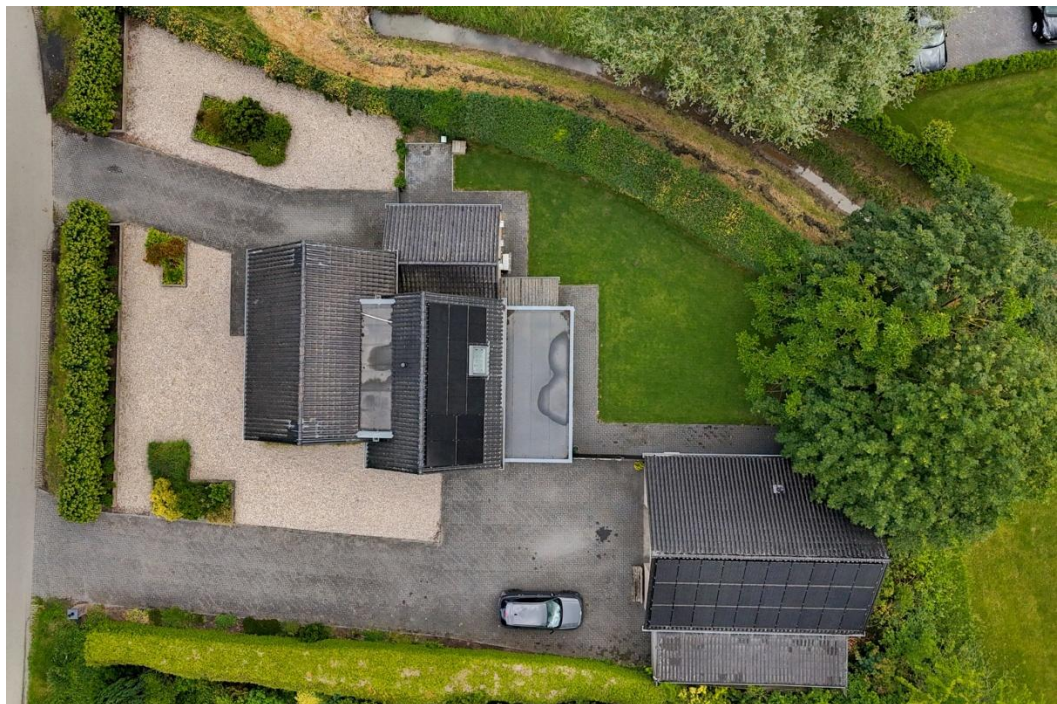












PLATTEGRONDEN

Rijswijksestraat 1 - Groessen
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

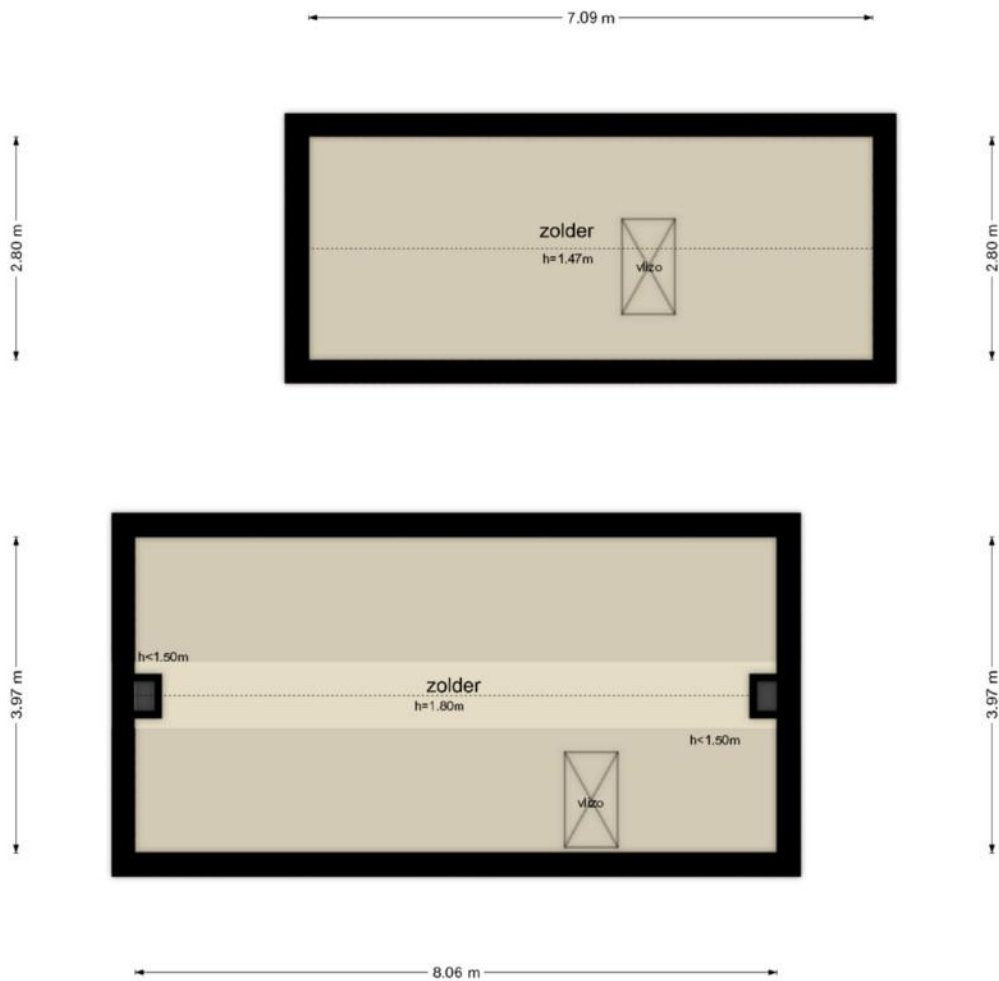
Gehele of gedeeltelijke overname van deze publicatie of her-publicering van gegevens is verboden. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld. Met betrekking tot de juistheid van deze gegevens kunnen wij niet aansprakelijk worden gesteld, hier valt ook onder het energielabel.

**Rijswijksestraat 1 - Groessen
Eerste Verdieping**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

**Rijswijksestraat 1 - Groessen
Tweede Verdieping**



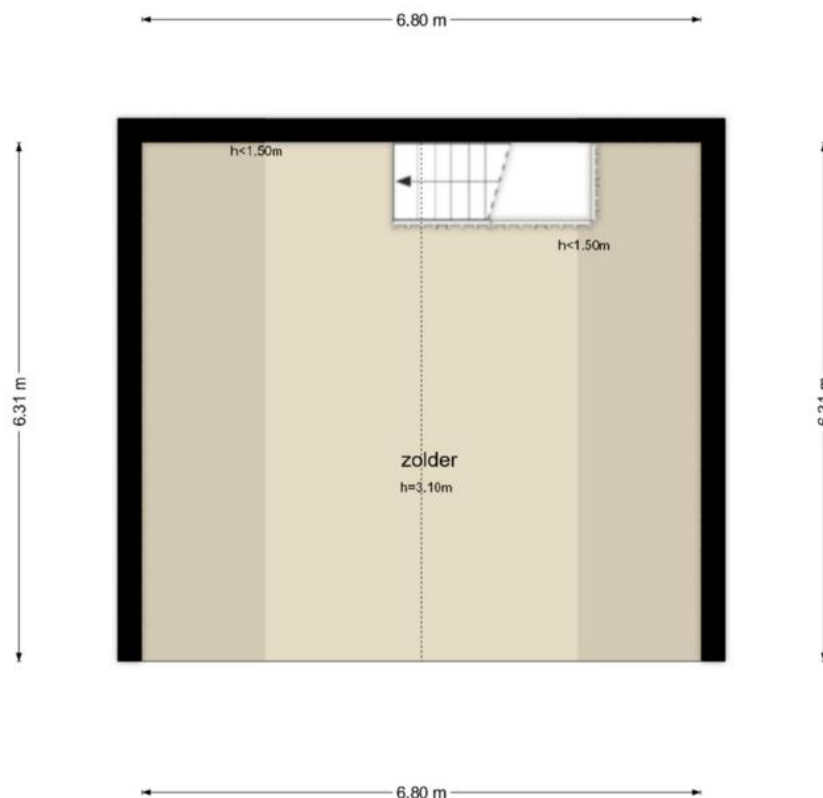
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

**Rijswijksestraat 1 - Groessen
Garage**



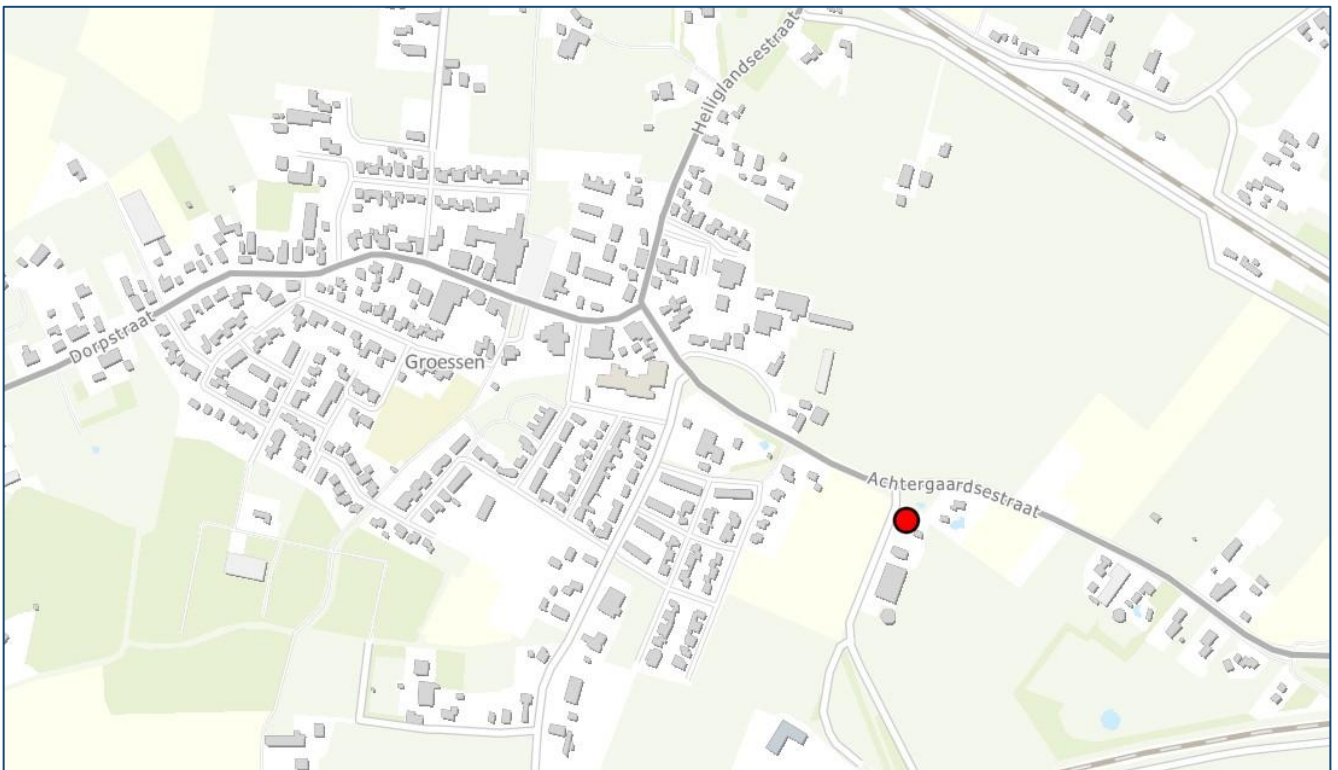
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

**Rijswijksestraat 1 - Groessen
Vliering Garage**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

LOCATIE



Gehele of gedeeltelijke overname van deze publicatie of her-publicering van gegevens is verboden. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld. Met betrekking tot de juistheid van deze gegevens kunnen wij niet aansprakelijk worden gesteld, hier valt ook onder het energielabel.

KADASTER



LIJST VAN ZAKEN

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Rijswijksestraat 1, 6923 BH Groessen

Datum:

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
- Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☒	☐	☐
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☒	☐	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☒	☐	☐	☐
- Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☒	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Wij zijn Joosten Makelaardij, sinds 1942 een gevestigde naam in de regio. Zowel als aan- en verkoopmakelaar, voor woningen en bedrijfspanden, als taxateur en adviseur.

Door onze jarenlange ervaring hebben we een grote kennis van de lokale markt en een breed netwerk. we zijn een kantoor dat bekend staat om zijn persoonlijke aandacht, transparantie, kwaliteit en de bereidheid tot het doen van net dat stapje extra. op deze manier maken wij het verschil.

Schiet u 's avonds op de bank ineens een prangende vraag te binnen? Aarzel niet en stuur ons een bericht, per e-mail, via onze socials of bel gerust. Onze dienstverlening reikt verder dan de sluitingstijd van ons kantoor!

Wij zijn een echt familiebedrijf, al drie generaties lang. Sinds juli 2016 geven Dorine Twickler-Joosten en Rick Joosten leiding aan het kantoor in Zevenaar. Zij hebben het stokje overgenomen van Ton Joosten.

Wij stellen ons team graag aan u voor:

Van links naar rechts



Daisy Scheerder |
Commercieel medewerker

Claudia Groen - Streppel |
Commercieel medewerker

Dorine Twickler-Joosten |
Eigenaar / Register makelaar-taxateur o.z.

Rick Joosten |
Eigenaar / NVM Makelaar en Register taxateur o.z.

Interesse in deze woning?
Neem gerust contact met ons op.

Gehele of gedeeltelijke overname van deze publicatie of her-publicering van gegevens is verboden. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld. Met betrekking tot de juistheid van deze gegevens kunnen wij niet aansprakelijk worden gesteld, hier valt ook onder het energielabel.