



Kardinaal Gerardstraat 25

6561 BV Groesbeek

woonoppervlakte 92 m²

perceeloppervlakte 244 m²

3 slaapkamers

koopregeling Vrije verkoop

te koop

Vraagprijs: € 425.000 k.k.

Kenmerken

Locatie

Kardinaal Gerardstraat 25

6561 BV Groesbeek

€ 425.000 k.k.

Basisinformatie

soort object:	woonhuis
type object:	hoekwoning
bouwtype:	bestaande bouw
woonoppervlakte:	92 m ²
perceelopp.:	244 m ²
bouwjaar:	1972
beschikbaar:	in overleg

Kadastrale informatie

gemeente Groesbeek, sectie L, nummer 5550,
perceelopp. 244 m², type deels

Energie

isolatie:	dakisolatie dubbel glas gedeeltelijk dubbel glas
verwarming:	C.V.-ketel
warm water:	C.V.-ketel
CV-Ketel:	Vaillant
bouwjaar CV-Ketel:	2009
energielabel:	A

Gebouw

verdiepingen:	3
slaapkamers:	3
inhoud:	355 m ³

Garage

type:	vrijstaand hout
capaciteit:	1

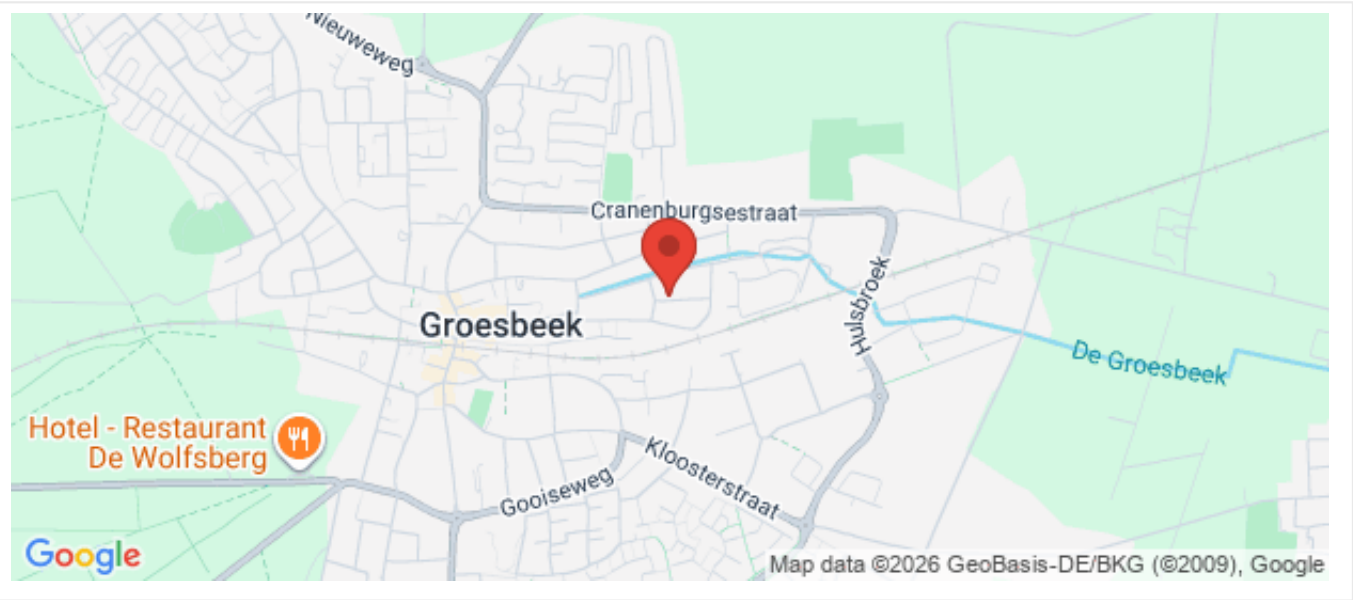
Schuur / berging

type:	vrijstaand steen
-------	------------------

Overig

tuin:	achtertuin
tuin oppervlakte:	113 m ²
ligging:	noorden
achterom:	ja

Kaart



Omschrijving

Bent u huurder bij Oosterpoort of Waard Wonen in de gemeente Heumen of gemeente Berg en Dal dan heeft u als eerste de kans om een woning van Oosterpoort te kopen. Dit noemen we Koopvoorrang.

U heeft tot en met 4 september 2026 de kans om uw interesse voor deze koopwoning kenbaar te maken. In deze periode heeft u voorrang bij het bezichtigen en het aankopen van de woning.

Een woning kopen met Koopvoorrang? Er gelden wel een aantal spelregels

- U zegt de huur op van uw sociale huurwoning in gemeente Berg en Dal of gemeente Heumen. De huurovereenkomst eindigt binnen 3 maanden na de levering van de koopwoning. En u gaat zelf minimaal 2 jaar in de koopwoning wonen.
- Op de website van Oosterpoort vindt u onder het kopje koopvoorrang alle spelregels.

Heeft u interesse in een koopwoning met Koopvoorrang?

Zorg dat u op de hoogte bent van het aanbod. Meldt u aan en ontvang een bericht als een woning in de verkoop komt. Op de website van Oosterpoort onder het kopje koopvoorrang leest u hoe u zich kunt aanmelden.

Met Koopvoorrang geven we huurders een kans om een woning te kopen

De sociale huurwoning die vrijkomt kan Oosterpoort dan weer verhuren. Hiermee bevorderen we de doorstroming op de woningmarkt.

In een rustige en kindvriendelijke woonwijk, aan de rand van het centrum, ligt deze hoekwoning met oprit, carport, garage en tuin met berging.

Indeling

Begane grond: Overdekte entree, hal met garderobe, toiletruimte met fonteintje, trapopgang en provisiekast. Halfopen keuken met een rechte keukenopstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur, en een deur naar het terras en de tuin. Lichte doorzonwoonkamer met gesloten haard en grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde.

Eerste verdieping: Ruime overloop. Drie ruime slaapkamers, waarvan twee zijn voorzien van een inbouwkast. Badkamer met wastafelmeubel, toilet en ruime douche.

Tweede verdieping: Via een vaste trap bereikbare ruime bergzolder met dakraam en een separate ruimte met de cv-installatie.

Buiten: Voortuin met siergrind en beplanting. Betegelde oprit, carport en houten garage naast de woning. De op het noorden gelegen achtertuin is volledig betegeld en deels overdekt. De tuin beschikt over een vrijstaande berging, een achterom en is volledig omsloten door tuinmuren, schuttingen en een groenblijvende haag, waardoor veel privacy wordt geboden.

Omgeving: De in 1972 gebouwde woning ligt op een steenworp afstand van het centrum van Groesbeek, met winkels en diverse voorzieningen binnen handbereik. De prachtige bossen van Groesbeek bevinden zich op loopafstand. In de directe omgeving vindt u het fraaie buurtpark "Het Groeske" en diverse voorzieningen, zoals scholen, kinderopvang, winkels, supermarkten, restaurants, sport- en recreatiefaciliteiten, gezondheids- en zorgcentra, een cultureel centrum, openbaar vervoer, uitvalswegen en uitgestrekte natuur- en bosgebieden. Golfbaan "Rijk van Nijmegen" ligt op slechts 5 autominuten en de universiteitsstad Nijmegen, met diverse ziekenhuizen, is binnen 10 autominuten bereikbaar.

Algemeen: Woonoppervlakte circa 92 m², overige inpandige ruimte circa 21 m², externe bergruimte circa 24 m², inhoud circa 355 m³ en perceeloppervlakte circa 244 m².

- Er is een projectnotaris van toepassing, namelijk Daad Notarissen te Groesbeek. Deze notaris is onlosmakelijk verbonden met deze transactie;
- Er is een bouwkundig rapport en asbestinventarisatie beschikbaar, deze zijn in te zien via het Move-account;
- De woning zal worden verkocht in de status waarin deze zich bevindt tijdens de bezichtiging;

- Vraag gerust naar de bijzondere voorwaarden/clausules welke van toepassing zijn op deze transactie (o.a. zelfbewoningsplicht van 1 jaar, ouderdomsclausule, 'niet feitelijke bewoning door eigenaar').
- Perceel (circa 244 m² groot) moet nog kadastraal worden uitgemeten op kosten van verkoper.

In afwijking van artikel 6.2 is verkoper niet gehouden aan overhandiging van diens titelbewijzen.

Vanaf 1 juli 2022 is het voor de eigenaar van een woning verplicht om op iedere verdieping met een woonkamer, slaapkamer of keuken een rookmelder te hangen. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meerdere (werkende) rookmelder(s) wordt niet gezien als het ontbreken van eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en is volledig voor rekening en risico van koper.

Foto's



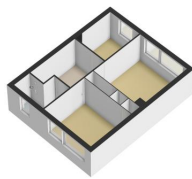
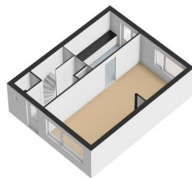
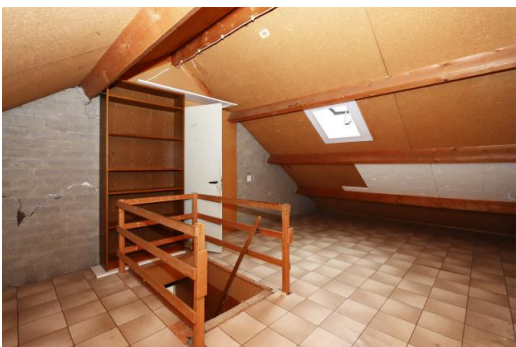
Foto's



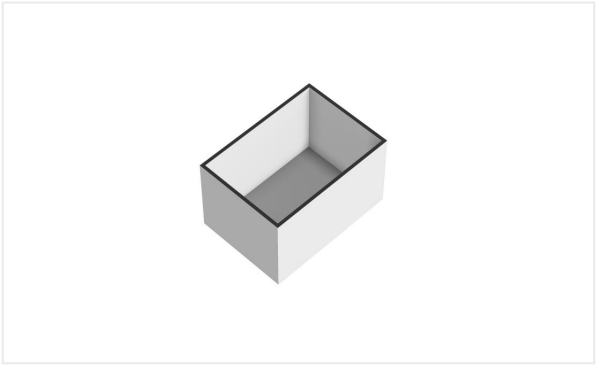
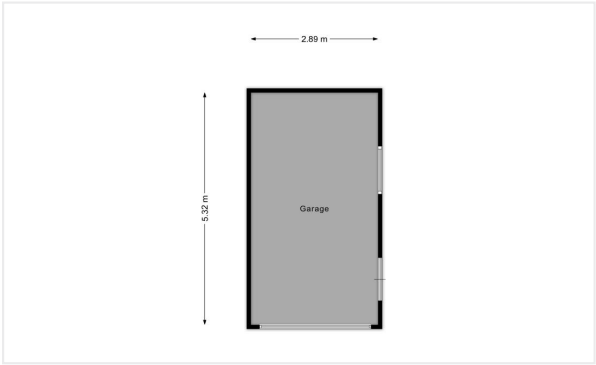
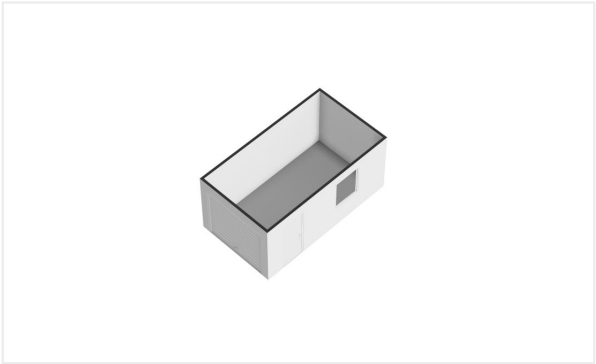
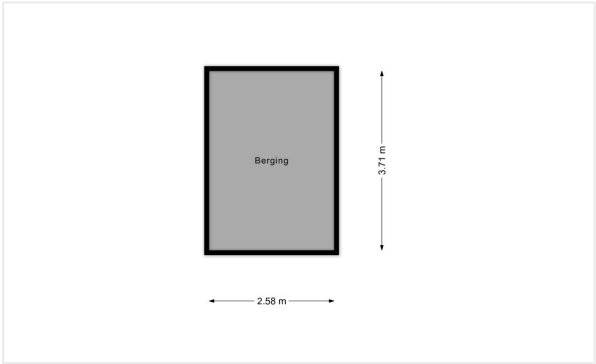
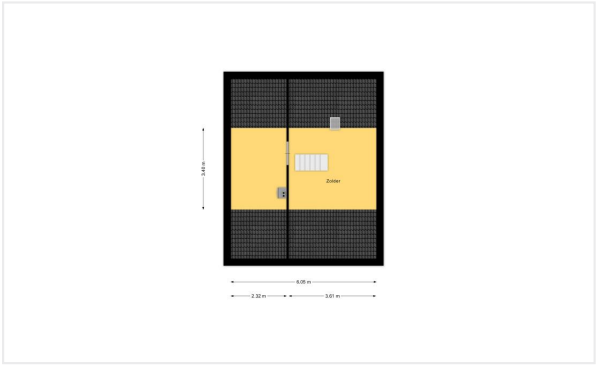
Foto's



Foto's



Foto's



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart van Kardinaal Gerardstraat 25, 6561BV Groesbeek

Referentie: 6a3026162974f8b3e3423267



5550	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Groesbeek	Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 15-06-2026 om 18:20.
25	Huisnummer	Gemeentecode:	GBK00	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	L	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	5550	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	670	
	Bebouwing			

Algemene informatie

Meer informatie, bezichtigen, bieden / inschrijven

Stichting Oosterpoort Wonen heeft een opdracht tot verkoop/verhuur aan HV Makelaardij O.G. verstrekt. Daarnaast wordt er gebruikt van de presentatiediensten van CORPOwonen en de applicatie CORPOflow. Bij de presentatie van dit object zul je CORPOwonen regelmatig tegenkomen en in de communicatie kom je CORPOflow tegen.

Wanneer je meer informatie over het object wenst, het object wilt bezichtigen, een bod uit wilt brengen of wilt inschrijven kun je rechtstreeks contact opnemen met HV Makelaardij O.G. op telefoonnummer 024 - 397 57 55 of per mail info@hvmakelaardij.nl.

Vrijblijvende aanbieding

De verstrekte informatie is slechts een vrijblijvende aanbieding.

Disclaimer

Tussen het gebruikte beeldmateriaal kunnen zogenaamde 'artist impressions' gebruikt zijn om een indruk te geven van mogelijkheden. Deze indruk hoeft niet overeen te komen met de werkelijkheid. Bij het vermelden van formaten in teksten of op tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Alle verstrekte informatie is samengesteld om een belangstellende een goed beeld van een object te kunnen geven. Als de informatie onvolledig of onjuist is, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

Bijzondere bepalingen

Antispeculatiebeding

Wanneer de koper binnen een jaar na ondertekening van de akte van levering de onroerende zaak verkoopt, verhuurt of op andere wijze in gebruik geeft aan anderen, kan de verkoper een boete van 20% van de koopsom opleggen.

Ouderdomsclausule

Wanneer woningen ouder zijn dan 15 jaar bestaat er meer risico op gebreken aan de onroerende zaak. In de koopovereenkomst wordt een artikel opgenomen waarmee koper verklaart bekend te zijn met de leeftijd van de woning. Koper dient zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) de woning aan te passen aan de leeftijd van de woning.

Geen eigen gebruik

Verkoper heeft een informatieplicht met betrekking tot eventuele gebreken aan het object. Aangezien de verkoper het object niet zelf gebruikt/bewoond heeft, kunnen er gebreken aan het object zijn die de verkoper niet bekend zijn. Het risico hiervan komt voor rekening van de koper. Om inzage te geven in de bouwkundige staat heeft verkoper een bouwkundige inspectie laten uitvoeren.

Projectnotaris

Voor de eigendomsoverdracht van deze woning heeft de verkoper een projectnotaris aangesteld. Dit betekent dat de koper niet vrij is om zijn eigen notaris te kiezen voor de eigendomsoverdracht.

Erfdienstbaarheden

In de de koopovereenkomst zal Oosterpoort een artikel opnemen waarmee zij het recht heeft om lantarenpalen en andere verlichtingselementen die voor haar rekening van elektra worden voorzien te ontkoppelen. Ook behoudt Oosterpoort te allen tijde het recht om betreffende lantarenpalen en andere verlichtingselementen te verwijderen.

Zelfbewoningsplicht / verhuurverbod

De koper is verplicht de woning minimaal één jaar zelf te bewonen. Gedurende dit jaar mag de woning niet verhuurd of op andere wijze in gebruik gegeven worden aan anderen. Dit geldt niet voor eerstegraads bloed- en aanverwanten. Bewoning of huur door een eerstegraads bloed- of aanverwant wordt als eigen bewoning beschouwd.

Asbest

Wanneer er bij verkoper bekend is dat er asbest in de woning aanwezig is, wordt dit gemeld aan de koper. Bij woningen die voor 1994 gebouwd zijn, is er de kans op aanwezigheid van asbest, omdat het gebruikelijk was asbesthoudend materiaal toe te passen in de bouw. Wanneer koper de asbest wenst te verwijderen, zal dit moeten gebeuren volgens de wettelijke voorschriften en is dit voor rekening en risico van de koper.

Rookmelders

Vanaf 1 juli 2022 is het voor de eigenaar van een woning verplicht om op iedere verdieping met een woonkamer, slaapkamer of keuken een rookmelder te hangen. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meerdere (werkende) rookmelder(s) wordt niet gezien als het ontbreken van eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en is volledig voor rekening en risico van koper.