Bolck
makelaardij & taxaties

0316 - 524128
info@bolckmakelaardij.nl
bolckmakelaardij.nl

KERKAKKERS 34
GROESSEN

Vraagprijs **€ 950.000,- K.K.**

INHOUD

- Woonhuis
- Begane grond
- Eerste verdieping
- Mantelzorgwoning
- Buitenruimte
- Locatie informatie
- Kadastrale kaart
- Lijst van zaken
- Kantoorpagina
- Algemene verkoopinformatie

KENMERKEN

TYPE WONING
Vrijstaande woning
Inclusief een mantelzorgwoning

BOUWJAAR
1960

WOONOPPERVLAKTE
213 m²

INHOUD
788 m³

PERCEELOPPERVLAKTE
990 m²

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE
8 m²

EXTERNE BERGRUIMTE
16 m²

ENERGIELABEL
B

ISOLATIE
Dak- en muurisolatie
Nagenoeg volledig voorzien van dubbele beglazing

VERWARMING & WARMWATER
Woning: cv-ketel, Nefit (2003)
Mantelzorgwoning: cv-ketel, Nefit (2010)

VOORZIENINGEN
18 Zonnepanelen & rolluiken

BESTEMMING & GEBRUIK
Bestemming wordt woonbestemming

OMSCHRIJVING WOONHUIS

Kerkakkers 34 in Groessen: vrijstaand wonen met een complete mantelzorgwoning en volop ruimte rondom.

Op een royaal perceel van 990 m² staat deze vrijstaande woning met een zelfstandig ingerichte mantelzorgwoning. Daardoor biedt deze woning volop mogelijkheden voor mantelzorg, een samengesteld gezin, inwoning of een combinatie van wonen en werken aan huis, waarbij het feitelijke gebruik afhankelijk is van de geldende regelgeving.

Beide woningen zijn volledig zelfstandig ingericht, maar vormen tegelijkertijd samen één sfeervol geheel. De verzorgde tuin, volwassen bomen en meerdere terrassen maken het plaatje compleet. Hier geniet je iedere dag van het buitenleven, terwijl alle dagelijkse voorzieningen verrassend dichtbij zijn.

Wat maakt dit een ideale woning?

- Vrijstaande woning met een zelfstandig ingerichte mantelzorgwoning
- Perfect voor mantelzorg, inwoning, dubbele bewoning of werken aan huis
- Circa 213 m² woonoppervlakte verdeeld over twee volwaardige woningen
- Royale kavel van 990 m² met volop privacy
- Moderne woonkeukens en luxe sanitair
- Verzorgde tuin rondom met meerdere terrassen
- Eigen terras bij de mantelzorgwoning voor extra zelfstandigheid
- Dubbele carport, ruime oprit en vrijstaande houten berging
- Voorzien van 18 zonnepanelen en energielabel B
- Rustige ligging aan de rand van Groessen, met uitstekende bereikbaarheid

Samen wonen, ieder met een eigen plek: een unieke woning die ruimte, comfort en flexibiliteit perfect combineert

INDELING | Begane grond:
Via de entree aan de voorzijde kom je binnen in de hal met meterkast en trapopgang. Vanuit hier stap je de sfeervolle woonkamer binnen. Dankzij de raampartijen geniet je hier van veel daglicht en een mooi uitzicht over de verzorgde voortuin.

Via de schuifdeuren bereik je de grote leefkeuken, waar met gemak plaats is voor een grote eettafel. Een heerlijke plek om uitgebreid te tafelen of samen te komen met familie en vrienden. De moderne keuken is uitgevoerd in een tijdloze stijl en beschikt over diverse inbouwapparatuur.

Aan de achterzijde bevindt zich een praktische achter-entree. Hier vind je een wasbak, een modern toilet en een stijlvolle badkamer met royale inloopdouche en wastafelmeubel. Via de openslaande tuindeuren stap je bovendien direct het terras op, waardoor binnen en buiten met elkaar verbonden zijn.

Eerste verdieping:
De eerste verdieping is ingedeeld met drie ruime slaapkamers en een separaat toilet. Alle kamers zijn prettig van formaat, voorzien van praktische vaste kastruimte en bieden volop mogelijkheden als kinderkamer, logeerkamer of thuiswerkplek.

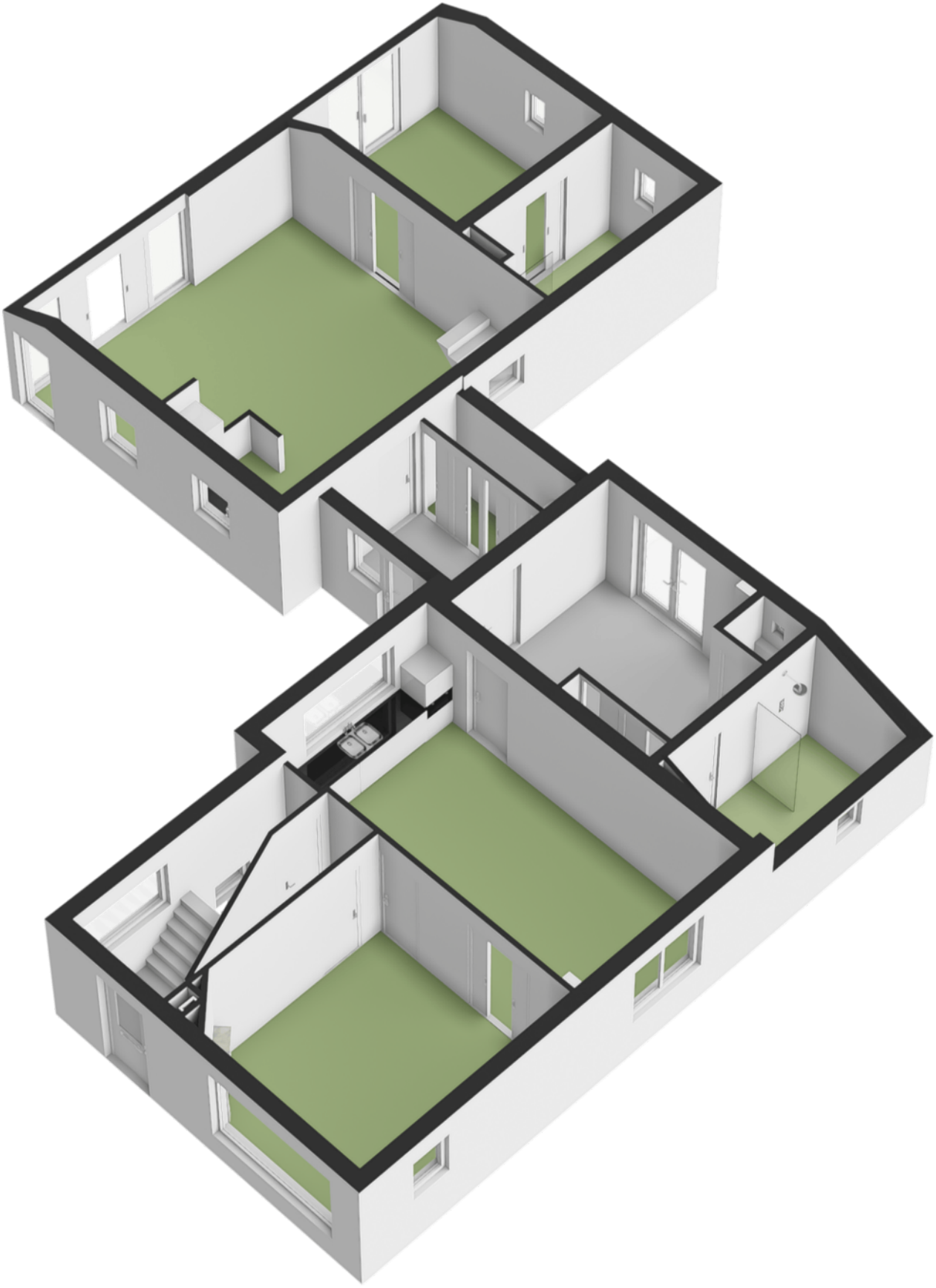
Vliering:
Via een vlizotrap bereik je de praktische bergvliering: ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

Kelder:
De kelder biedt extra bergruimte.

De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND

Begane grond



PLATTEGROND

Begane grond

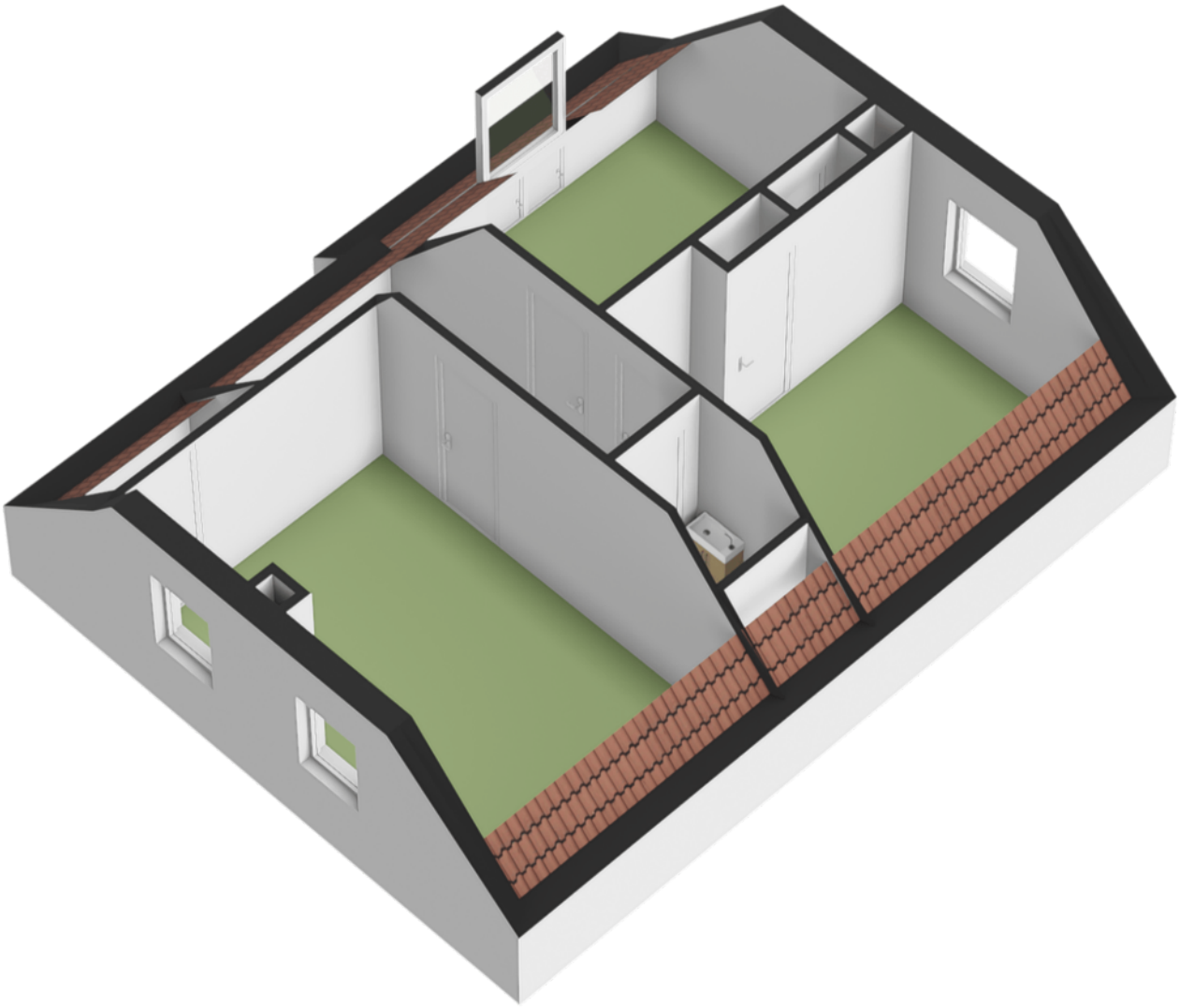
Een leefkeuken met ruimte voor een grote eettafel

Kerkakkers 34 - Groessen
Eerste verdieping

De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND

Eerste verdieping woonhuis

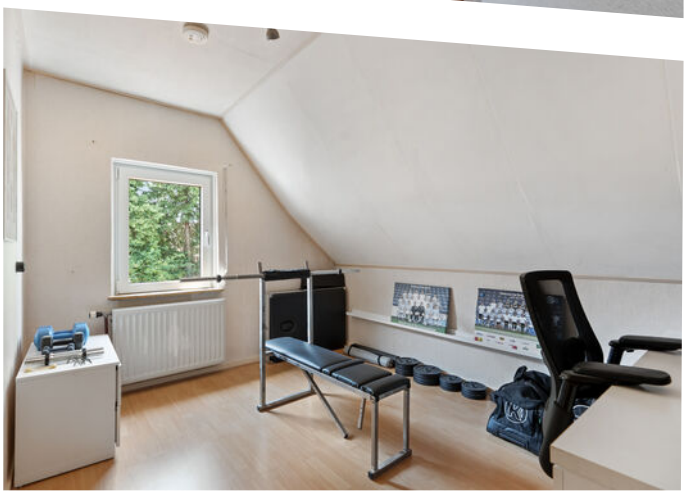


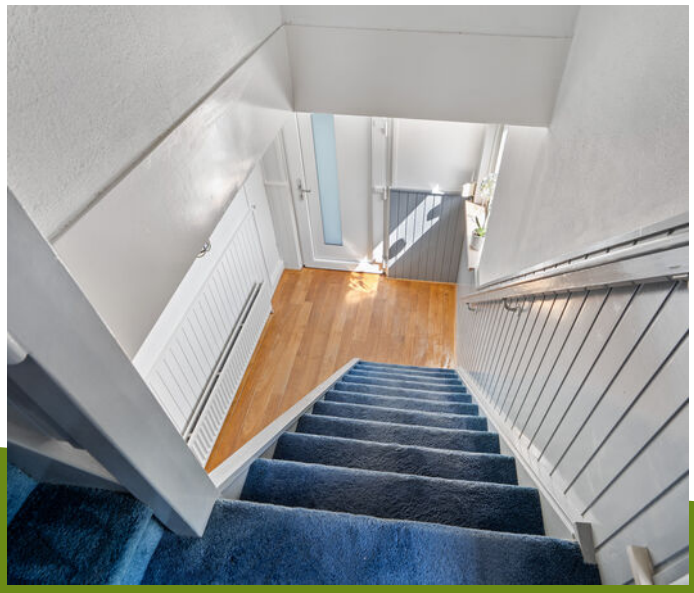
PLATTEGROND

Eerste verdieping woonhuis

De verdieping beschikt over drie slaapkamers

LOOK AT THE
STARS
LOOK HOW THEY
SHINE
FOR YOU





OMSCHRIJVING MANTELZORGWONING

INDELING| Begane grond:
De ingerichte mantelzorgwoning heeft een eigen entree en is volledig ingericht voor comfortabel gelijkvloers wonen. Via de gezamenlijke tussenhal staan beide woningen met elkaar in verbinding, terwijl iedere woning tegelijkertijd haar eigen privacy behoudt.

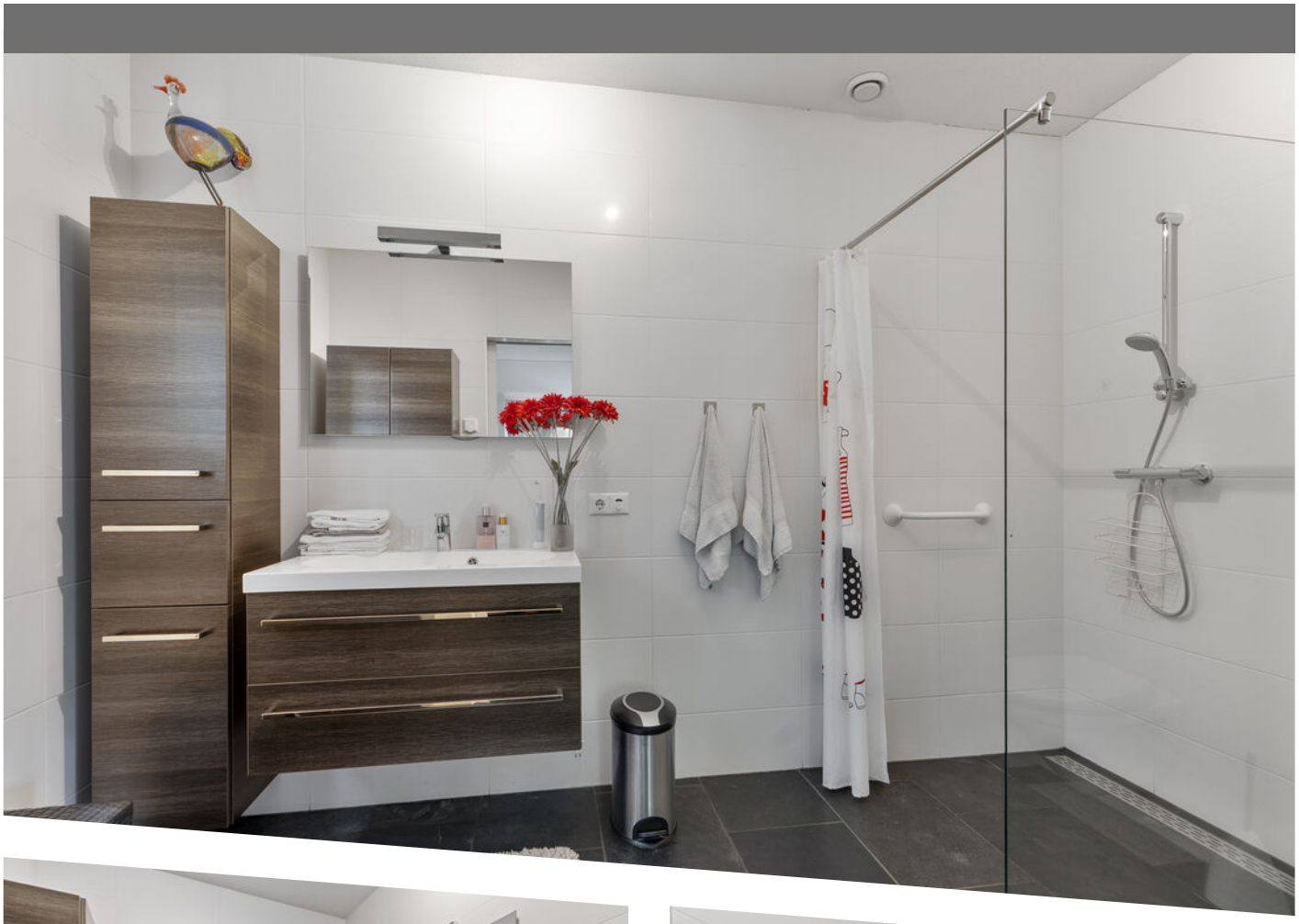
De royale woonkamer met open keuken is heerlijk licht dankzij de grote schuifpui, die zorgt voor een directe verbinding met het eigen terras. De tijdloze keuken is compleet uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur en biedt voldoende werk- en bergruimte.

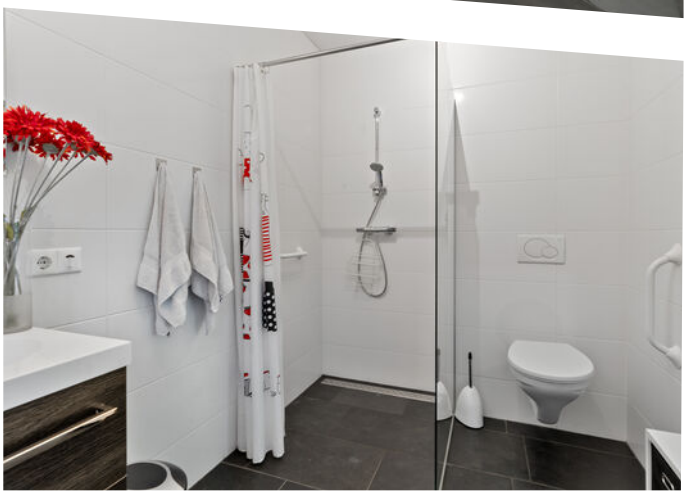
Aansluitend bevindt zich de ruime slaapkamer met moderne en-suite badkamer. Dankzij de schuifdeuren en de drempelloze vloer is de woning uitstekend toegankelijk en daarmee geschikt voor mantelzorg, inwonende ouders of volwassen kinderen (voor zover de bestemming dit toestaat).

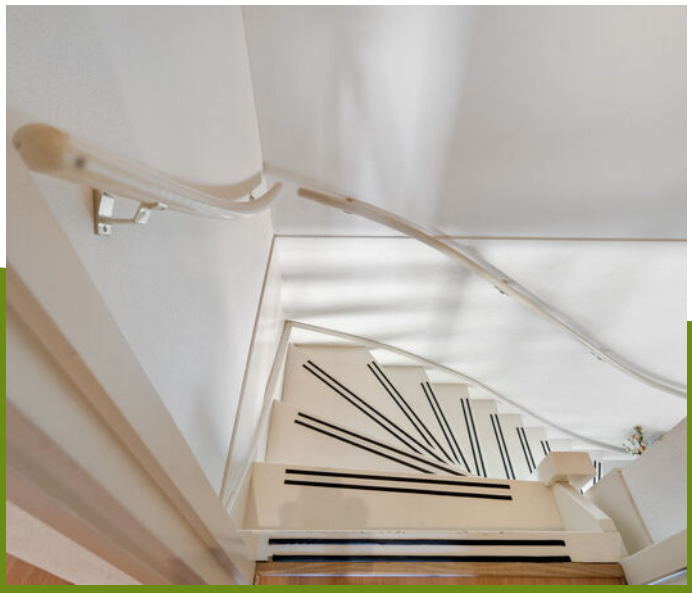
Eerste verdieping:
Via een vaste trap bereik je de royale zolderverdieping met een hoge nok. Momenteel is één zijde ingericht als bergruimte en biedt de andere zijde plaats aan een logeerbed. Een multifunctionele verdieping die eenvoudig is aan te passen aan jouw woonwensen.

De tweede woning is gebouwd en ingericht als mantelzorgwoning. Op dit moment is hiervoor echter geen afzonderlijke planologische toestemming of vergunning aanwezig. Gebruik als zelfstandige woning is daarom uitsluitend toegestaan voor zover dit past binnen de geldende wet- en regelgeving.

De schuifpui verbindt binnen en buiten met elkaar







Een eigen terras voor nét dat beetje extra privacy

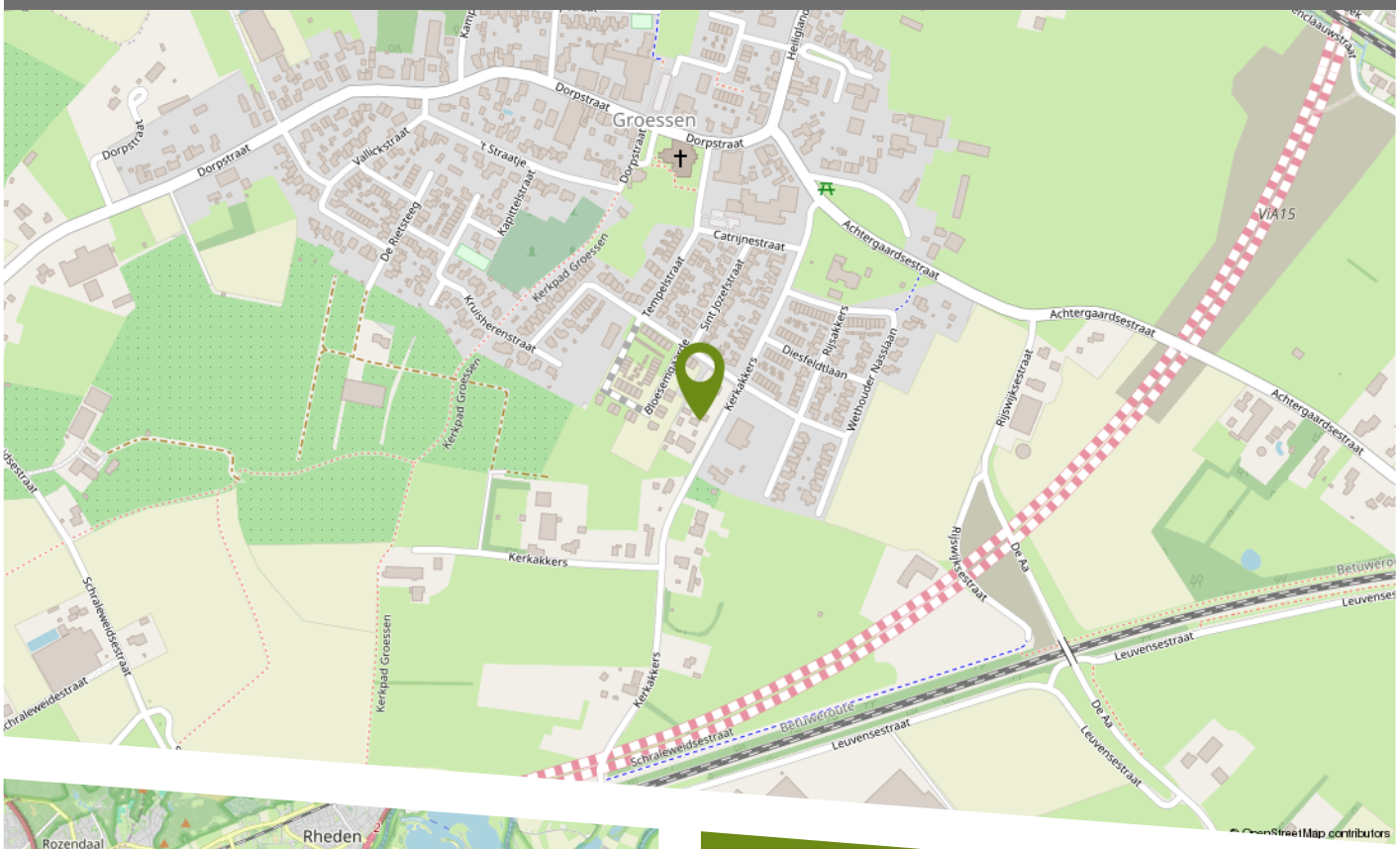
BUITENRUIMTE

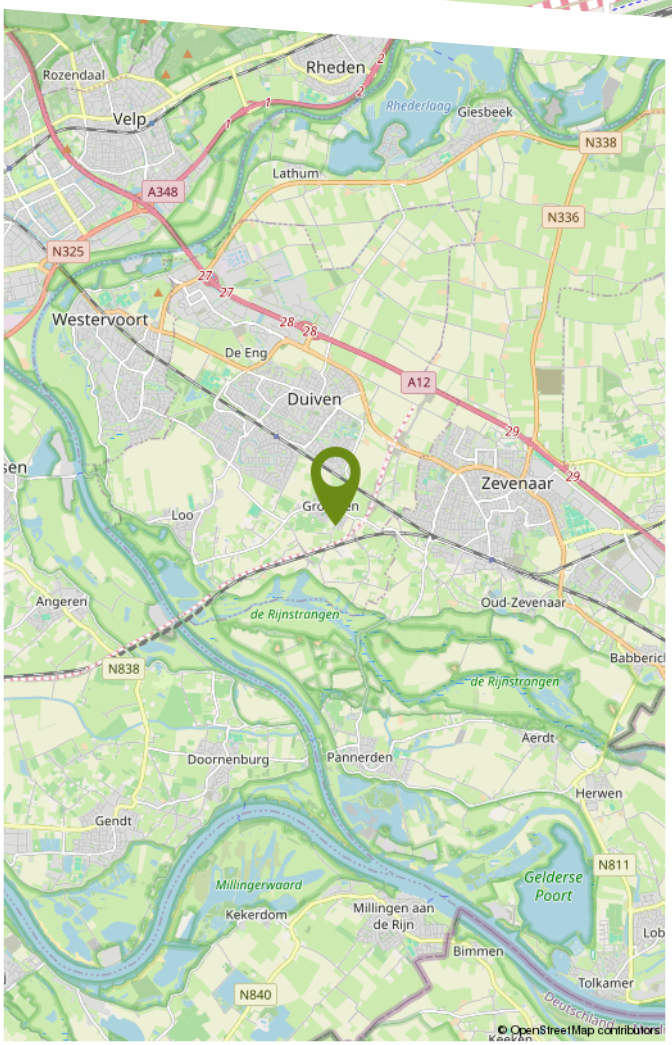
De buitenruimte vormt een verlengstuk van de woning. Rondom het huis geniet je van een tuin met volop groen. Op ieder moment van de dag vind je wel een fijne plek in de zon of juist in de schaduw. Meerdere terrassen nodigen uit om buiten te eten of te ontspannen, terwijl de volwassen bomen zorgen voor een groene, beschutte sfeer.

Ook de mantelzorgwoning beschikt over een eigen terras. Zo woon je samen op één erf, terwijl iedereen kan genieten van een eigen buitenruimte en de gewenste privacy.

Aan de voorzijde vind je een royale oprit, een dubbele carport en een vrijstaande houten berging.

LOCATIE INFORMATIE





Groessen is een levendig dorp in De Liemers waar rust, ruimte en een gemoedelijke sfeer centraal staan. De landelijke omgeving wordt gekenmerkt door groene lanen, ruime kavels en uitgestrekte natuur.

Tegelijkertijd zijn dagelijkse voorzieningen, scholen, sportverenigingen en winkels eenvoudig bereikbaar. Dankzij het actieve verenigingslevens is er voor jong en oud altijd iets te beleven, wat bijdraagt aan de hechte en betrokken dorpsgemeenschap.

Kerkakkers 34 ligt op een rustige locatie aan de rand van het dorp. Hier woon je vrij, met veel privacy en uitzicht op het groen, terwijl Zevenaar, Didam en Arnhem dankzij de nabijgelegen A12 snel bereikbaar zijn. Een ideale combinatie van landelijk wonen en uitstekende bereikbaarheid.

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kerkakkers 34

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Duiven
Sectie	H
Perceel	1468

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.

kadaster

KADASTRALE KAART

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- rolgordijn achterdeur = defect	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- houten plankjes	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Puntstuk met pomp	X		

Bolck
makelaardij & taxaties

Bolck Makelaardij & Taxaties is een familiebedrijf waar de liefde voor het vak makelaar en taxateur wordt gecombineerd met persoonlijke aandacht en onze betrokkenheid. Al meer dan 25 jaar zijn wij specialist in de regio; van de Liemers tot aan Arnhem en van Rijnwaarden tot aan Doetinchem. Met deze jarenlange ervaringen in het bedrijf kunnen wij alle doelgroepen, van jong tot oud, een warme begeleiding bieden in verkoop-, aankoop- en taxatieopdrachten.

Dichtbij onze opdrachtgevers blijven, realistisch zijn en onszelf blijven, dat maakt ons Gewoon Vertrouwd! Daarnaast hebben wij fijne samenwerkingen met erkende hypotheek- en assurantieadviseurs. Hierdoor kunnen onze verkoop- en aankoopopdrachten met korte lijntjes en veel persoonlijke aandacht worden geregeld.

ONZE DIENSTEN

Onze gespecialiseerde makelaars en taxateurs staan voor je klaar om je te begeleiden bij verkoop, aankoop, verhuur en taxaties van woningen. Daarnaast zijn wij ook gecertificeerd in agrarisch-en bedrijfs- onroerend goed. Wil je meer weten over de inhoud van onze dienstverleningen kijk dan op onze website www.bolckmakelaardij.nl. Wil je alvast een beeld krijgen van onze werkwijze en op de hoogte blijven van ons actueel aanbod; volg ons dan op Facebook en Instagram.

@BolckMakelaardij

@bolck_makelaardij

Je bent daarnaast altijd welkom op ons kantoor aan het Masiusplein 22 in het centrum van Zevenaar, want het persoonlijk contact maakt ons ook Gewoon Vertrouwd!

ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

VEELGESTELDE VRAGEN BIJ HET KOPEN EN VERKOPEN VAN EEN WONING

Tijdens het kopen of verkopen van een woning kun je tegen allerlei vragen aanlopen. Wij hebben de meest gestelde vragen met onze antwoorden voor je op een rij gezet.

WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door een tegenbod te doen of door expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

MAG EEN VERKOOPMAKELAAR DOORGAAN MET BEZICHTIGINGEN ALS ER AL OVER EEN BOD ONDERHANDELD WORDT?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

WANNEER IK DE VRAAGPRIJS BIED, MOET DE VERKOPER DE WONING DAN AAN MIJ VERKOPEN?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

KAN DE VERKOPER DE VRAAGPRIJS VAN EEN WONING TIJDENS DE ONDERHANDELING VERANDEREN?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

MOET DE MAKELAAR MET MIJ ALS EERSTE IN ONDERHANDELING ALS IK DE EERSTE BEN DIE EEN AFSPRAAK MAAKT VOOR EEN BEZICHTIGING?

Of als ik als eerste een bod uitbreng? Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat.

HOE KOMT DE KOOP TOT STAND?

De koop komt tot stand als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken. Denk hierbij aan de verkoopprijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koop-overeenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. 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 koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend. (Artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek).

WAT HOUDT DE DRIE DAGEN BEDENKTIJD VOOR DE KOPER PRECIES IN?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag.

HOE WORDT HET AANTAL VIERKANTE METERS VAN EEN WONING BEPAALD?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branche breed afgesproken meetinstructie (NEN 2580). Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement.

ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- Gebouw gebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte wordt alleen gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden ook niet mee gemeten, de binnenmuren wel.

WAT HOUDT DE ONDERZOEKSPLICHT KOPER IN ALS JE EEN HUIS KOOPT?

De koper mag alleen die eigenschappen verwachten waarvan hij de aanwezigheid niet hoeft te betwijfelen. Waar hij twijfelt of moet twijfelen, dient hij de verkoper vragen te stellen of zelf onderzoek te verrichten. Soms betekent de onderzoeksplicht dat de koper een deskundige zal moeten inschakelen. Denk aan een door de koper opgedragen bouwkundig onderzoek bij de koop van een woning. Ook kunnen kopers ervoor kiezen zelf een (NVM) aankoopmakelaar in te schakelen om hun belangen te behartigen en te wijzen op alle relevante zaken. De verkoper heeft een meldingsplicht, dit houdt in dat alle bekende gebreken, zowel juridisch als bouwtechnisch, gemeld moeten worden aan een potentiële koper.

WAT BETEKENT 'KOSTEN KOPER'?

Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van de woning. Dit zijn de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte, de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers (kadasterkosten) en overdrachtsbelasting (2% bij woningen).

WELKE INFORMATIE HEEFT DE MAKELAAR NODIG VAN EEN POTENTIËLE KOPER?

De overheid heeft sinds juli 2018 makelaars de rol van poortwachter gegeven. Dit heeft de nodige verantwoordelijkheden meegebracht. Op basis van de Wwft moeten wij al onze opdrachtgevers en klanten identificeren en de identiteit verifiëren. We moeten weten met wie we zaken doen. Daarnaast moeten wij ook weten hoe je de aankoop gaat financieren. Wij zijn namelijk verplicht om de herkomst van het geld waarmee de woning gefinancierd wordt te achterhalen. Waarom? Omdat we van de wetgever moeten vaststellen dat u met uw aankoop geen geld wilt witwassen. Ten slotte voeren we ook nog een cliënten-onderzoek uit naar de betrokken aan- of verkooppartijen. Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft. Uiteraard zijn alle verstrekte gegevens van partijen alleen voor ons en de belang-hebbende partijen inzichtelijk. Bij het uitvoeren van de opdracht zullen persoonsgegevens op een behoorlijke en zorgvuldige wijze worden verwerkt, overeenkomstig de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) en de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (WWFT).

CLAUSULES

In de (model) koopovereenkomsten wordt in praktijk gebruik gemaakt van aanvullende en/of sluitende clausules omdat in een aantal gevallen waarbij koopovereenkomsten worden gesloten, de standaard koopovereenkomsten bepaalde zaken niet of niet voldoende regelen. Daarom zijn voor een aantal situaties nadere clausuleringen geformuleerd. De volgende clausules zijn van toepassing bij deze woning:

✔ **Asbestclausule**

✘ **Niet zelf-bewoningsclausule**

✔ **Ouderdomsclausule**

✘ **Houtboorders**

* Vinkje is wel van toepassing, kruisje is niet van toepassing.

DISCLAIMER

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Bolck
makelaardij & taxaties

INTERESSE IN DEZE WONING?

NEEM GERUST CONTACT MET ONS OP.

Bolck Makelaardij & Taxaties B.V.
Masiusplein 22
6901 CH Zevenaar

0316 - 524128
info@bolckmakelaardij.nl
bolckmakelaardij.nl