



## Klompemaker 11

6562 JR Groesbeek

---

woonoppervlakte 84 m<sup>2</sup>

---

perceeloppervlakte 132 m<sup>2</sup>

---

3 slaapkamers

---

koopregeling Vrije verkoop

---

te koop

**Vraagprijs: € 425.000 k.k.**

# Kenmerken

## Locatie

### Klompenmaker 11

6562 JR Groesbeek

€ 425.000 k.k.

## Basisinformatie

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| soort object:    | woonhuis           |
| type object:     | tussenwoning       |
| bouwtype:        | bestaande bouw     |
| woonoppervlakte: | 84 m <sup>2</sup>  |
| perceelopp.:     | 132 m <sup>2</sup> |
| bouwjaar:        | 2009               |

## Kadastrale informatie

gemeente Groesbeek, sectie L, nummer 5527,  
perceelopp. 132 m<sup>2</sup>, type geheel

## Energie

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| isolatie:          | volledig geïsoleerd |
| verwarming:        | C.V.-ketel          |
| warm water:        | C.V.-ketel          |
| CV-Ketel:          | Remeha              |
| bouwjaar CV-Ketel: | 2009                |
| energielabel:      | A+                  |

## Gebouw

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| verdiepingen: | 3                  |
| slaapkamers:  | 3                  |
| inhoud:       | 375 m <sup>3</sup> |

## Schuur / berging

|             |                 |
|-------------|-----------------|
| type:       | vrijstaand hout |
| afmetingen: | 1.90m bij 2.90m |

## Overig

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| tuin:             | achtertuin        |
| tuin oppervlakte: | 49 m <sup>2</sup> |
| ligging:          | zuid-westen       |
| achterom:         | ja                |

# Kaart



# Omschrijving

Moderne tussenwoning met zonnige tuin op het zuidwesten

Aan de rand van de jonge, kleinschalige woonwijk Hulsbeek ligt deze moderne en goed onderhouden tussenwoning uit 2009. De woning beschikt over een zonnige, privacyvolle achtertuin op het zuidwesten, een vrijstaande berging en een praktische indeling met maar liefst drie slaapkamers én een ruime tweede verdieping die volop mogelijkheden biedt voor een extra slaap-, werk- of hobbyruimte. Met onder andere energielabel A+, 10 zonnepanelen en airconditioning is dit bovendien een comfortabele en energiezuinige woning.

Op de begane grond bevinden zich de entree met garderobe, toiletruimte, trapopgang en een praktische inbouwkast met de cv-installatie. De tuingerichte woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartij en beschikt over een bergkast en openslaande deur naar het terras en de tuin. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken met een moderne hoekopgestelde keukeninrichting en diverse inbouwapparatuur. De gehele begane grond is voorzien van een fraaie, doorlopende donkere vloertegel met comfortabele vloerverwarming.

De eerste verdieping biedt een overloop, drie slaapkamers en een complete badkamer met douchecabine, wastafelmeubel en toilet.

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Deze ruime bergzolder is voorzien van een dakraam en aansluitingen voor de wasapparatuur. Ook bevindt zich hier de omvormer van het zonne-energiesysteem. Dankzij de hoogte en ruimte leent deze verdieping zich uitstekend voor het creëren van een extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

De achtertuin is zonder twijfel een fijne plek om van het buitenleven te genieten. Door de ligging op het zuidwesten profiteert u hier volop van de zon. De tuin is geheel omsloten en biedt daardoor veel privacy. Er is een ruim bestraat terras, kunstgras, diverse borders, een vrijstaande houten berging en een achterom. Ook de voortuin is verzorgd aangelegd met beplanting en siergrind.

De woning ligt aan de rand van het buitengebied, met landerijen en diverse wandel- en fietsmogelijkheden in de directe omgeving. Het centrum van Groesbeek en de uitgestrekte bossen zijn op loopafstand gelegen. Ook voorzieningen zoals supermarkten, winkels, scholen, kinderopvang, sportfaciliteiten, gezondheidscentra en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand. Nijmegen is binnen circa 15 autominuten bereikbaar, evenals de A73 richting Nijmegen/Venlo en de A77 richting Duitsland. De golfbaan Het Rijk van Nijmegen ligt op circa 8 autominuten.

Kortom: een moderne, energiezuinige en verrassend ruime woning met zonnige tuin, gelegen op een fijne plek aan de rand van Groesbeek.

Algemeen:

Woonoppervlakte ca. 84 m<sup>2</sup>, overige in pandige ruimte ca. 25 m<sup>2</sup>, externe bergruimte ca. 6 m<sup>2</sup>, inhoud ca. 375 m<sup>3</sup>, perceel 132 m<sup>2</sup>, bouwjaar 2009, energielabel A+, 10 zonnepanelen, airconditioning en volledig geïsoleerd.

- Er is een projectnotaris van toepassing, namelijk Daad Notarissen te Groesbeek. Deze notaris is onlosmakelijk verbonden met deze transactie;
- Er is een bouwkundig rapport beschikbaar, deze is 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').

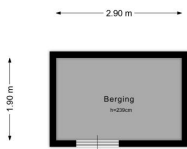
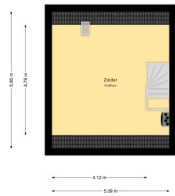
# Foto's



# Foto's



Foto's



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart van Klompenmaker 11, 6562JR Groesbeek

Referentie: 69f4a9176ec8cd64f994a408



|                                                                                     |                                  |                      |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>5527</b>                                                                         | 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. <b>Dit document is gegenereerd op 01-05-2026 om 15:23.</b> |
| <b>11</b>                                                                           | Huisnummer                       | Gemeentecode:        | GBK00     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  | Vastgestelde kadastrale grens    | Sectie:              | L         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  | Voorlopige kadastrale grens      | Perceelnummer:       | 5527      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  | Administratieve kadastrale grens | Perceelgrootte (m2): | 132       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  | Bebouwing                        |                      |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart van Klompenmaker 11, 6562JR Groesbeek

Referentie: 6a32a7e1848ce556f8303cd2



|                                                                                     |                                  |                      |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>5527</b>                                                                         | 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. <b>Dit document is gegenereerd op 17-06-2026 om 16:45.</b> |
| <b>11</b>                                                                           | Huisnummer                       | Gemeentecode:        | GBK00     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  | Vastgestelde kadastrale grens    | Sectie:              | L         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  | Voorlopige kadastrale grens      | Perceelnummer:       | 5527      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  | Administratieve kadastrale grens | Perceelgrootte (m2): | 132       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  | 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](mailto: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

## 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.

## 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.

## 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.