

**Groesbeekseweg 19 F  
MOOK**



*Zeker  
van een  
goed advies!*

[www.hv.nl](http://www.hv.nl)

Modern, levensloopbestendig en instapklaar wonen in een groene omgeving!

Op een aantrekkelijke locatie in Mook, nabij het centrum en de uitgestrekte bossen, ligt het in 2024 gerealiseerde appartementencomplex "Herrendal Staete". Dit kleinschalige complex bestaat uit slechts negentien appartementen. Op de eerste verdieping bevindt zich dit moderne en instapklare driekamer-hoekappartement met een fijne loggia, twee slaapkamers, een ruime inpandige berging en een eigen parkeerplaats.

Het appartement is comfortabel, energiezuinig en volledig afgestemd op levensloopbestendig wonen. Vanuit de woonkamer en slaapkamers is er een fraai zicht op de groene omgeving. De beschutte loggia op het oosten vormt bovendien een heerlijke plek om in alle privacy van de buitenlucht te genieten.

#### Buiten:

Het appartementencomplex beschikt over een gemeenschappelijke tuin. Bij het appartement behoort een privé parkeerplaats. De op het oosten gelegen loggia heeft een beschutte ligging en biedt daardoor veel privacy.

#### Wonen in Mook

De ligging is bijzonder aantrekkelijk voor liefhebbers van rust, natuur en recreatie, terwijl de dagelijkse voorzieningen dichtbij zijn. Het centrum van Mook ligt op korte afstand en biedt onder andere supermarkten, winkels, restaurants, openbaar vervoer, een cultureel café, medisch centrum, basisschool en kinderdagopvang.

Ook natuurliefhebbers komen hier volop aan hun trekken. De Mookerplas, met onder andere een strandje, camping en jachthaven, ligt op fietsafstand. De uitgestrekte bossen en het natuurgebied Mookerheide bevinden zich eveneens dichtbij. De bosrijke en heuvelachtige omgeving is ideaal voor wandelen, hardlopen, wielrennen, mountainbiken, paardrijden en Nordic Walking.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Universiteitsstad Nijmegen, diverse ziekenhuizen en de uitvalswegen A73 (Nijmegen-Venlo) en A77 richting Duitsland zijn binnen circa 15 autominuten bereikbaar. Het NS-station in Molenhoek ligt op circa 2 kilometer afstand en biedt directe treinverbindingen richting Nijmegen en Roermond. Via het MaasWaalpad zijn Molenhoek, Malden en Nijmegen bovendien uitstekend per fiets bereikbaar. Ook Cuijk is via de fietsbrug over de Maas gemakkelijk te bereiken.

Kortom: een modern en comfortabel appartement op een prachtige, groene locatie, met alle voorzieningen én de natuur binnen handbereik. Een ideale woning voor wie gelijkvloers, comfortabel en toekomstgericht wil wonen.



## Indeling

### Begane grond:

Gemeenschappelijke entree met bellentableau en videofooninstallatie, trappenhuis en lift. Het appartement beschikt tevens over een ruime separate inpandige berging.

### Eerste verdieping:

Entree, ruime, Z-vormige hal met garderoberuimte en toiletruimte voorzien van wandcloset, bidet en fonteintje. Praktische inpandige berging met warmtepomp, boiler en witgoedaansluitingen.

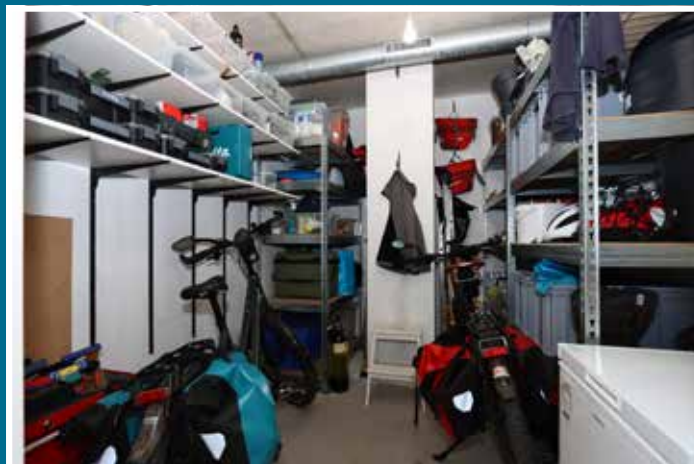
De lichte woonkamer beschikt over royale raampartijen met uitzicht op de groene omgeving en een deur naar de loggia. De open keuken is voorzien van een moderne hoekopgestelde inbouwkeuken met diverse inbouwapparatuur en een hoge apparatenkast.

Het appartement beschikt over twee slaapkamers, waarvan één met een schuifpui naar de loggia. De master bedroom heeft daarnaast een Frans balkon en een separate deur naar de loggia. De moderne badkamer is uitgerust met een wastafelmeubel en inloopdouche.

Algemeen: Woonoppervlakte ca. 76 m<sup>2</sup>, balkon ca. 6 m<sup>2</sup>, externe bergruimte ca. 8 m<sup>2</sup>. Energiezuinig A+++ en voorzien van zonnepanelen, warmtepomp en vloerverwarming.

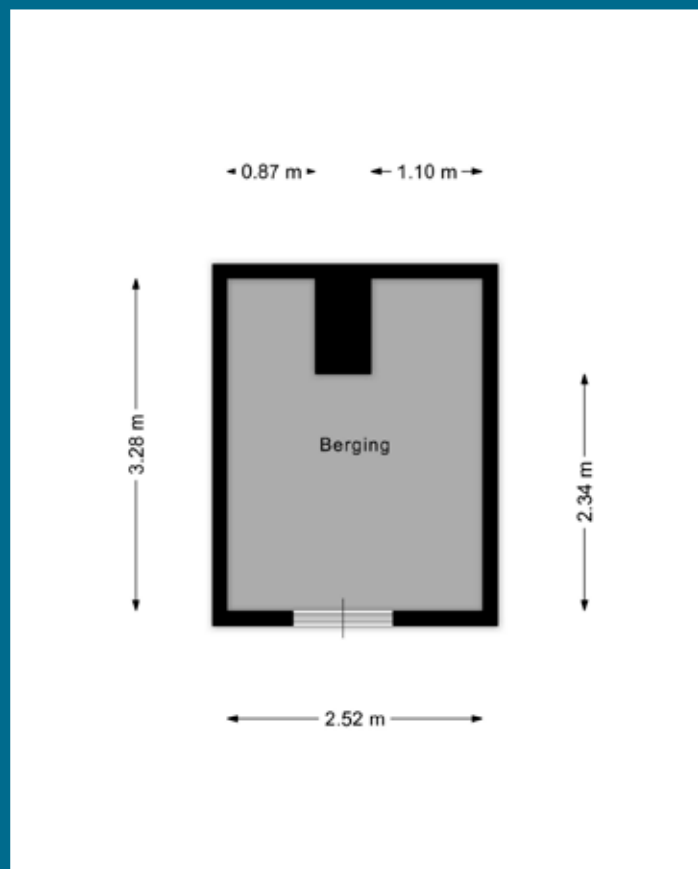
Appartement is geheel voorzien van PVC vloer, aluminium kozijnen met HR++glas







Indeling begane grond



Indeling 2<sup>de</sup> verdieping

| ROERENDE DAN WEL ONROERENDE ZAKEN                         | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen |
|-----------------------------------------------------------|---------------|----------|------------------------|
| <b>Woning</b>                                             |               |          |                        |
| <b>Interieur</b>                                          |               |          |                        |
| Verlichting, te weten:                                    |               |          |                        |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                    | X             |          |                        |
| - losse (hang)lampen                                      |               | X        |                        |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:                 |               |          |                        |
| - gordijnrails                                            | X             |          |                        |
| - overgordijnen                                           | X             |          |                        |
| - vitrages                                                | X             |          |                        |
| - (losse) horren/rolhorren                                | X             |          |                        |
| - duettes                                                 | X             |          |                        |
| Vloerdecoratie, te weten:                                 |               |          |                        |
| - plavuizen                                               | X             |          |                        |
| - PVC vloer                                               | X             |          |                        |
| Designradiator(en)                                        | X             |          |                        |
| Overig, te weten:                                         |               |          |                        |
| - verwarmde badkamerspiegel en toiletspiegel              | X             |          |                        |
| <b>Keuken</b>                                             |               |          |                        |
| Keukenblok (met bovenkasten)                              | X             |          |                        |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:                      |               |          |                        |
| - kookplaat                                               | X             |          |                        |
| - afzuigkap                                               | X             |          |                        |
| - oven                                                    | X             |          |                        |
| - combi-oven/combimagnetron                               | X             |          |                        |
| - koel-vriescombinatie                                    | X             |          |                        |
| - vaatwasser                                              | X             |          |                        |
| - warmhoudlade                                            | X             |          |                        |
| <b>Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |                        |
| Toiletaccessoires:                                        |               |          |                        |
| - toilet                                                  | X             |          |                        |
| - toiletrolhouder                                         | X             |          |                        |
| - toiletborstel(houder)                                   | X             |          |                        |
| - fontein                                                 | X             |          |                        |
| - bidetdouche                                             | X             |          |                        |
| - wastafelmeubel                                          | X             |          |                        |
| Badkameraccessoires:                                      |               |          |                        |
| - wastafel                                                | X             |          |                        |
| - wastafelmeubel                                          | X             |          |                        |
| - zeephouder 2x                                           | X             |          |                        |
| <b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |                        |
| Brievenbus                                                | X             |          |                        |
| (Voordeur)bel                                             | X             |          |                        |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie           | X             |          |                        |
| Rookmelders                                               | X             |          |                        |
| (Klok)thermostaat                                         | X             |          |                        |
| Warmwatervoorziening, te weten:                           |               |          |                        |
| - warmtepompinstallatie                                   | X             |          |                        |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                   |               | X        |                        |
| Zonnepanelen                                              | X             |          |                        |

| ROERENDE DAN WEL ONROERENDE ZAKEN                                                                                                                                                  | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|------------------------|
| <b>Tuin</b>                                                                                                                                                                        |               |          |                        |
| <b>Inrichting</b>                                                                                                                                                                  |               |          |                        |
| - balkonbakken                                                                                                                                                                     |               |          | X                      |
| <b>Verlichting/installaties</b>                                                                                                                                                    |               |          |                        |
| Buitenverlichting                                                                                                                                                                  | X             |          |                        |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                                                                                                                                         |               |          |                        |
| -                                                                                                                                                                                  |               |          |                        |
| <b>Bebouwing</b>                                                                                                                                                                   |               |          |                        |
| Tuinhuis/buitenberging                                                                                                                                                             |               |          |                        |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                                                                                                                                |               |          |                        |
| (Broei)kas                                                                                                                                                                         |               |          |                        |
| -                                                                                                                                                                                  |               |          |                        |
| <b>Overig</b>                                                                                                                                                                      |               |          |                        |
| Overige tuin, te weten:                                                                                                                                                            |               |          |                        |
| - (sier)hek                                                                                                                                                                        |               |          |                        |
| - vlaggenmast(houder)                                                                                                                                                              |               |          |                        |
| -                                                                                                                                                                                  |               |          |                        |
| <b>Overig</b>                                                                                                                                                                      |               |          |                        |
| 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        |                        |

## 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 prettig 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, wint 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**