



Zevenheuvelenweg 24

6561 ES Groesbeek

Geweldig woonhuis met dubbele garage, 5 grote slaapkamers en aangebouwde multifunctionele ruimte.



Persoonlijk. Lokaal. Ervaren.

 **256 m²** wonen

 **5** slaapkamers

 **835 m²** perceel

 **C** energielabel

Zevenheuvelenweg 24, Groesbeek

Karakter, ruimte en vrijheid op een unieke plek in Groesbeek

Sommige woningen laten zich niet vangen in vierkante meters of plattegronden. Zevenheuvelenweg 24 is zo'n huis. Achter de karakteristieke gevel gaat een verrassend ruime woning schuil waar wonen, werken en genieten moeiteloos samenkomen.

Met vijf royale slaapkamers, meerdere badkamers, een grote woonkeuken, een sfeervolle woonkamer en een volledig zelfstandige multifunctionele ruimte biedt deze woning ruimte voor uiteenlopende woonwensen. Of u nu een groot gezin heeft, regelmatig thuiswerkt, een praktijk aan huis wilt starten of simpelweg op zoek bent naar comfort en leefruimte: hier kan het allemaal.

De woning is gebouwd in de kenmerkende stijl van de Bossche School en combineert een degelijke bouwkwaliteit met hedendaags comfort. In de afgelopen jaren zijn diverse onderdelen gemoderniseerd, waaronder de luxe leefkeuken, installaties en verduurzamingsmaatregelen.

Buiten geniet u van een fraai aangelegde tuin rondom de woning. Dankzij de volwassen beplanting en verschillende terrassen vindt u op elk moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw. De dubbele garage, ruime oprit en eigen laadpaal maken het plaatje compleet.

De ligging is minstens zo aantrekkelijk. Binnen enkele minuten bevindt u zich in de bossen en heuvels waar Groesbeek zo geliefd om is. Tegelijkertijd loopt u eenvoudig naar het gezellige centrum met winkels, terrassen en restaurants. Het centrum van Nijmegen bereikt u binnen 15 autominuten en ook de busverbindingen zijn uitstekend.

Indeling:

Woonkamer

Licht, ruimte en uitzicht op de tuin

Entree/vestibule, gang met toegang naar eetkeuken, woonkamer, provisiekelder, toilet met wandcloset en fonteintje, berging, trapopgang en aansluiting tot de praktijkruimte.

Dankzij de royale afmetingen van 40m², de hoge plafonds en de grote raampartijen voelt deze ruimte heerlijk open en licht aan. De drie openslaande deuren zorgen voor een directe verbinding met de tuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Op winterdagen zorgt de pelletkachel voor extra warmte en sfeer, terwijl de airconditioning tijdens warme zomers en koude winters voor aangenaam comfort zorgt.

Keuken

Een keuken om samen te komen

Gesloten eetkeuken van 28m² met hoekopstelling en schiereiland voorzien van vaatwasser, Quooker, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, 2 ovens met stoomoven en magnetron, koel-vriescombinatie met koudwatertappunt (keuken geplaatst in 2019). Keuken is voorzien van airco.

De royale woonkeuken vormt het hart van de woning. Het grote schiereiland vormt een natuurlijke ontmoetingsplek, terwijl de uitgebreide inbouwapparatuur volop ruimte biedt voor culinaire liefhebbers. Aan een ruime eettafel geniet je samen met vrienden of familie: deze keuken is gemaakt voor het dagelijks leven.

Eerste verdieping

Volop ruimte voor gezin, logees of thuiswerken

De eerste verdieping biedt een verrassende hoeveelheid ruimte en flexibiliteit. Hier bevinden zich 3 royale slaapkamers, elk met een eigen karakter en voldoende ruimte om naar wens in te richten. Of u nu op zoek bent naar slaapkamers voor een groot gezin, een rustige thuiswerkplek of een comfortabele logeerkamer, deze verdieping biedt alle mogelijkheden. De aanwezigheid van twee badkamers zorgt bovendien voor extra comfort in het dagelijks gebruik.

Overloop, sepeeraat toilet, compacte badkamer met douche en wastafel, waskamer, 3 royale slaapkamers (20-20-19m²) waarvan 1 slaapkamer met dakterras en 1 slaapkamer met ensuite badkamer voorzien van ligbad en 2 wastafels. Vloerafwerking houten vloerdelen, wandafwerking stucwerk in combinatie met schoon metselwerk.

Tweede verdieping

Een verdieping vol mogelijkheden

Ook de tweede verdieping draagt bij aan het verrassende ruimtegevoel van deze woning. De aanwezige kamers zijn breed inzetbaar en bieden volop mogelijkheden als slaapkamer, werkruimte, hobbykamer of atelier. De luxe badkamer met regendouche, ligbad en twee wastafels maakt deze verdieping compleet.

Overloop, berging met CV aansluiting, 2 slaapkamers waarvan 1 met airco en 1 met automatische Velux ramen met rolluiken (19-12 m²), badkamer voorzien van vrijstaand ligbad, douche en 2 wastafels in meubel. De badkamer is gecombineerd met een inloop kledingkast (badkamer gerealiseerd in 2021). Vloerafwerking houten vloerdelen en laminaat, wandafwerking schoon metselwerk.

Multifunctionele ruimte

Wonen en werken onder één dak

Een van de meest bijzondere onderdelen van deze woning is de ruime aangebouwde vleugel met eigen entree. De ruimte biedt tal van mogelijkheden. Denk aan een kantoor aan huis, praktijkruimte, atelier, studio, mantelzorgfunctie of hobbyruimte. Dankzij de eigen toegang kunnen wonen en werken volledig gescheiden blijven.

Deze praktijkruimte is vanuit de gang van het woonhuis bereikbaar maar heeft ook een eigen buiten entree. De indeling is als volgt: Entree, gang, toilet met fonteintje, meterkast, wachtkamer, receptieruimte met bergkamer en 2 (praktijk)kamers.

Tuin en garage

Privacy, groen en volop ruimte

Rondom de woning ligt een verzorgd aangelegde tuin met volwassen groen, meerdere terrassen en veel privacy. De tuin is volledig omsloten: deels ommuurd en deels voorzien van hout. Het hout is in de zomer van 2026 vervangen. Hier geniet u in alle rust van het buitenleven.

De vrijstaande dubbele garage biedt ruimte aan auto's, fietsen, opslag of hobby's. Dankzij de ruime oprit en aanwezige laadpaal is ook praktisch comfort volop aanwezig.

Kelder

Voor extra opslag

Provisiekelder met stahoogte.

In de kelder heeft u ruimte voor extra opslag.

Algemeen

- Fraai aangelegde tuin rondom met veel privacy.
- Gebouwd in de stijl van de Bossche School.
- Fijne ligging nabij het centrum van Groesbeek, de bossen en op 15 minuten van Nijmegen
- Mooie hoge plafonds met inbouwspots. (Led lampen)
- Houten kozijnen met isolerende beglazing. (beglazing begane grond vernieuwd met HR++ glas in 2022)
- Daken woonhuis, praktijk en garage vernieuwd in 2010, bitumen van plat dak vervangen in 2019
- Vloerafwerking gehele begane grond natuursteen
- Zonnepanelen aanwezig (30 stuks) (bwjr 2019)
- Airco aanwezig in woonkamer en leefkeuken (split unit) en monoblok airco op slaapkamer 2^e verdieping.
- Woonoppervlak ca 325 m² waaronder 78m² praktijkruimte
- Perceeloppervlak ca 835m²
- CV woonhuis Nefit bwjr 2019 + elektrische boiler bwjr 2026
- CV multifunctionele ruimte Nefit bwjr 2019
- Energielabel C (vloer, muur en dakisolatie aanwezig. Muur- en dakisolatie in 2022)
- Bouwjaar 1975

Vraagprijs € 965.000,- k.k.



Geweldig woonhuis met 5 slaapkamers, dubbele garage en ruime tuin.

Deze woning beschikt over 5 slaapkamers, een dubbele garage, praktijkruimte met eigen ingang en ruime, zonnige tuin.



256 m² wonen



5 slaapkamers



835 m² perceel



C energielabel



De woonkamer

Ruime woonkamer voorzien van airco, pelletkachel en openslaande deuren.

Ruime en lichte woonkamer met volop leefruimte voor het hele gezin. Dankzij de openslaande deuren is er direct contact met de tuin en stroomt het daglicht heerlijk naar binnen. De pelletkachel, airco en praktische roomdivider zorgen voor extra comfort en





De keuken

Ruime leefkeuken met schiereiland, inbouwapparatuur en eetgedeelte.

Luxe en moderne woonkeuken met ruim schiereiland, luxe inbouwapparatuur, Quooker, combi-oven en stoomoven. De grote raampartijen zorgen voor volop licht en bieden prachtig zicht op de voor- en zijtuin.













1e verdieping

3 slaapkamers, 2 badkamers en dakterras

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers, een separaat toilet, badkamer en praktische berging met wasmachineaansluiting. De drie royale slaapkamers bieden volop ruimte, waarvan één beschikt over een heerlijk dakterras en één over een ensuite badkamer.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl















2e verdieping

2 slaapkamers met luxe badkamer voorzien van inloopkast.

De bovenste verdieping biedt volop comfort en privacy, met twee ruime kamers die zich uitstekend lenen als ouderlijke slaapkamer, thuishantoor of hobbyruimte. Daarnaast beschikt deze verdieping over een luxe, royale badkamer en een praktische inloopkast.









Luxe badkamer met inloopkast op de 2e verdieping gelegen.

Met een vrijstaand ligbad, inloop douche en inloopkast een heerlijke badkamer voor de ouders.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



Multifunctionele ruimte met eigen entree

Ideaal voor bijvoorbeeld hobby, mantelzorg of gastenverblijf.

Een bijzonder pluspunt van deze woning is de royale multifunctionele ruimte met een eigen entree. Voorheen in gebruik als tandartspraktijk, maar vandaag de dag geschikt voor tal van doeleinden: van een kantoor of praktijk aan huis tot atelier, hobbyruimte, mantelzorg of gastenverblijf. Een veelzijdige ruimte die volop mogelijkheden biedt om wonen en werken te combineren.







Extra opslag

Kelder met stahoogte

De woning beschikt over een ruime kelder met stahoogte, ideaal als praktische extra bergruimte.



De tuin en garage

Ruime, groene tuin met dubbele garage.

Op een royaal perceel van 835 m² ligt een heerlijke, volwassen tuin met volop privacy. Het speelse hoogteverschil, de groene beplanting en twee terrassen zorgen voor verschillende sfeervolle plekken om te genieten van het buitenleven. Daarnaast biedt de dubbele garage volop ruimte voor auto's, fietsen en opslag.













Woonkamer, keuken, bijkeuken, berging en toilet.

De begane grond.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Relax www.realax.nl

3 slaapkamers, badkamers en waskamer.

De 1^e verdieping.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

2 slaapkamers en badkamer met inloopkast.

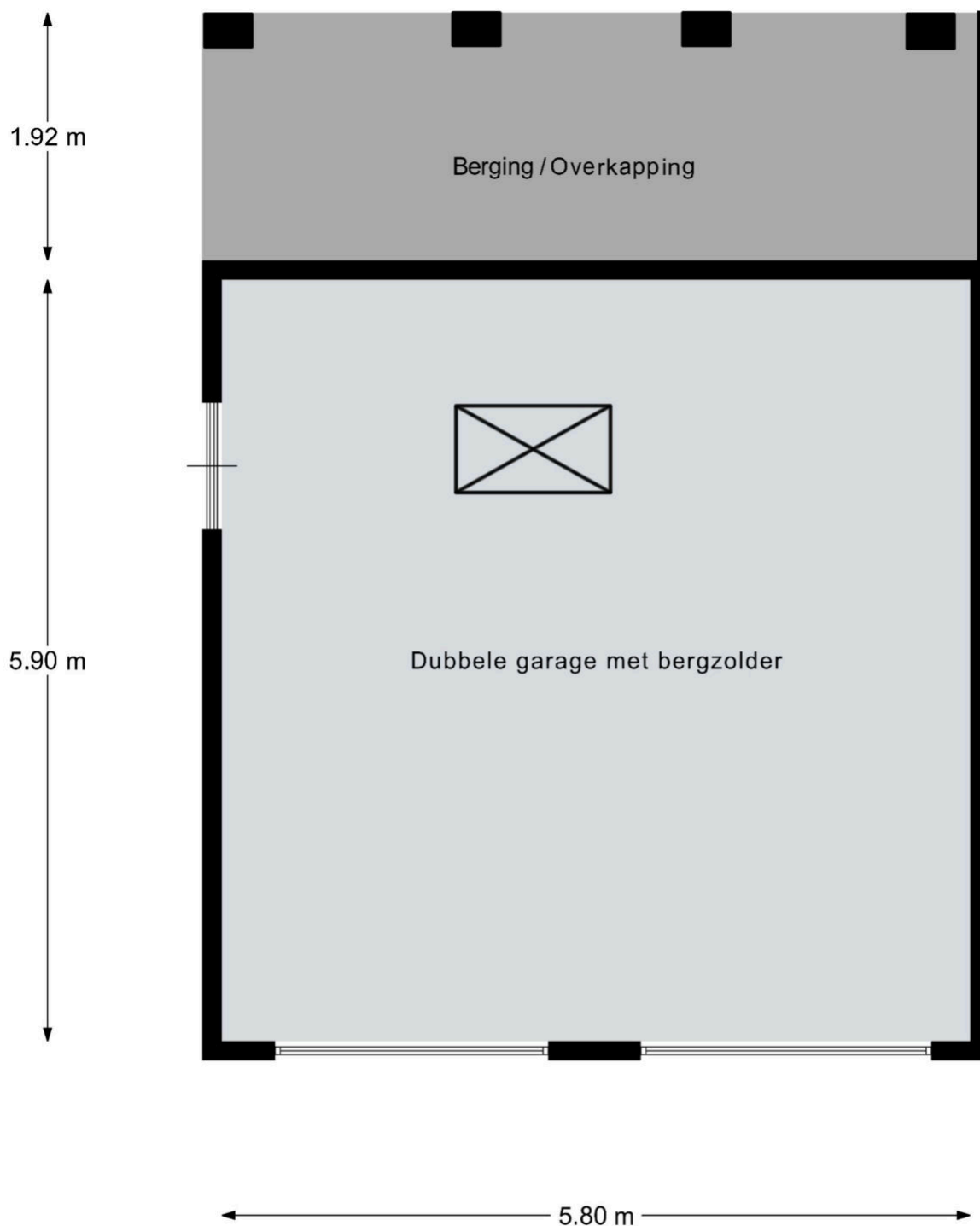
De 2^e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Dubbele garage met bergzolder.

De garage



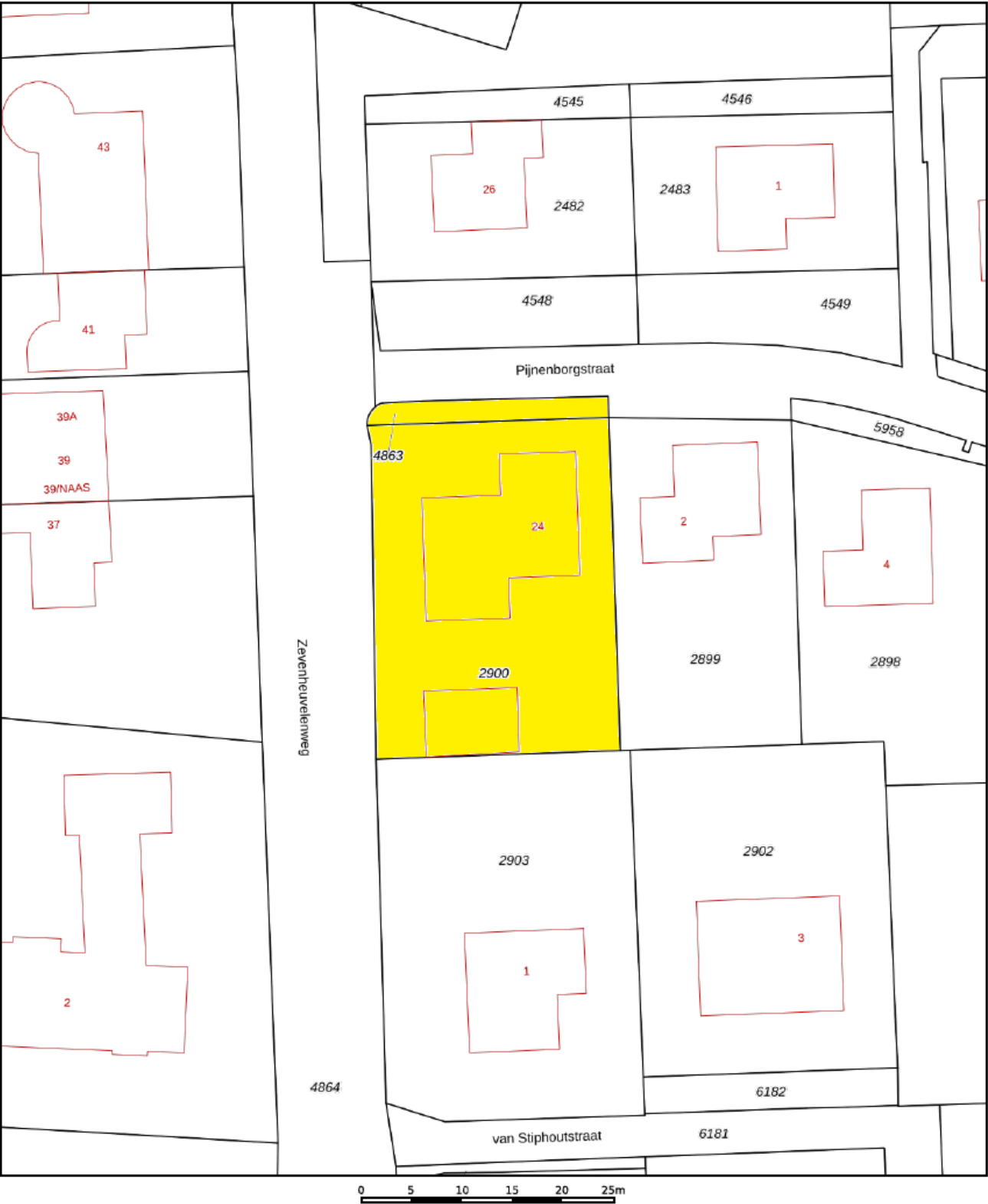
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© Realax www.realax.nl

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hom



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Groesbeek

Sectie L

Perceel 2900

kadaster

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: Zevenheuvelenweg 24, 6561 ES Groesbeek
Datum: 06-10-2026

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				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
- Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- Kast wasruimte	☒	☐	☐	☐
- Kast berging BG	☒	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒
- Inloopkast zolder	☒	☐	☐	☐
- schuifkasten slaapkamer	☒	☐	☐	☐
- roomdivider slaapkamer	☒	☐	☐	☐
- tv meubel slaapkamer	☐	☒	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
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

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Werkbank in garage	☐	☐	☒	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
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	☐	☒	☐	☐
- Airco	☐	☒	☐	☐
- laadpaal auto	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:



Persoonlijk. Lokaal. Ervaren.

Homan Makelaardij Nijmegen

Voor inlichtingen kunt u contact opnemen met ons kantoor:

Contactgegevens

info@homanmakelaardij.nl

www.homanmakelaardij.nl

Adresgegevens

Zwanenveld 8403 D

6538 TL Nijmegen



Persoonlijk. Lokaal. Ervaren.

Algemene informatie

Hoewel deze brochure met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en / of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn.

Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw) tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid.

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om tot een onderhandeling over te gaan en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Onderzoeksplicht koper:

De informatie die is vermeld is verkregen van de eigenaar / verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een woning een onderzoek plicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal maken.

Het nalaten van dit onderzoek komt geheel voor eigen risico van de koper. Wij adviseren dan ook de aspirant-kopers een deskundige (b.v. een NVM makelaar) mee te nemen, ongeacht of het onroerend goed oud of nieuw is.

In woningen die ouder zijn dan bouwjaar 2000 wordt een ouderdomsclausule opgenomen in de koopakte.

Wet Koop onroerende zaken:

Deze wet geeft de koper recht op 3 dagen bedenktijd. De bedenktijd begint om 0.00 uur op de dag na de overhandiging van de door beide partijen getekende koopakte (of kopie) aan de koper. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd.

Roerende goederen:

Wanneer u als koper een waarde toekent aan de roerende goederen, dient u dit tijdens de onderhandeling kenbaar te maken.

Gunning:

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt tot stand nadat er overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.



Bezichtiging plannen?

Neem contact op met ons kantoor.

Wil je meer zien van deze woning? Neem contact met ons op voor het maken van een afspraak.