



MOOKSEBAAN 2
GROESBEEK

TE KOOP

Op een lichte verhoging, dicht bij het centrum van Groesbeek, staat deze keurig onderhouden en in eigen beheer gebouwde woning. De woning combineert volwaardig levensloopbestendig wonen, zonder dat het ook maar ergens aanvoelt als een concessie.





MOOKSEBAAN 2
GROESBEEK

Soort woning	Vrijstaande woning
Bouwtype	Traditioneel
Energie label	E
Bouwjaar	1962
Ligging	In het centrum
Woonoppervlakte	225 m ²
Perceeloppervlakte	355 m ²
Inhoud	635 m ³
Totaal aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4
Tuin	Fraai aangelegd met diverse zitjes

Vraagprijs:
€ 659.000 K.K.



Vanaf het moment dat je de woning binnenstapt, merk je dat dit huis met aandacht gebouwd is.

De wenteltrap trekt meteen de aandacht. Niet alleen omdat het een wenteltrap is, maar vooral vanwege de manier waarop deze is vormgegeven. De trap volgt de ronding van de muur en vormt daardoor één geheel met de architectuur van de hal. Een mooi detail dat u misschien pas echt opvalt wanneer u hier staat.

Vanuit de hal zijn het toilet, de meterkast en het leefgedeelte bereikbaar.

De woonkamer, aan de voorzijde, strekt zich in de breedte van de woning uit en profiteert volop van het daglicht. De inrichting in Engelse stijl geeft de ruimte een warme en stijlvolle uitstraling. Hier voelt u zich dan ook meteen thuis. Aan deze zijde zorgen de markiezen voor een sfeervol straatbeeld. Ze zijn niet alleen praktisch, maar voegen tegelijkertijd, zowel buiten als binnen, veel karakter toe aan de woning.

Midden in het leefgedeelte is een gezellig zitje gecreëerd. Een heerlijke plek om met een boek neer te strijken, terwijl u ondertussen zicht houdt op de keuken. De keuken kan desgewenst volledig worden afgesloten, maar dankzij de royale hoeveelheid glas in de deur blijft de verbinding met het leefgedeelte behouden.

De keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur. En eerlijk is eerlijk: koken met zicht op de bekende Zuidmolen van Groesbeek maakt zelfs een doordeweekse maaltijd nét even leuker.





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





Aansluitend bevindt zich de aparte eetkamer met airco. Open verbonden met de rest van het leefgedeelte, maar door de eigen ligging toch echt een ruimte op zichzelf. De ruimte is royaal genoeg voor een grote eettafel en nodigt uit tot lange avonden tafelen, borrelen of een gezellige spelletjesavond.

En dan is er hier de directe verbinding met buiten. Zowel via de schuifpui als via de loopdeur loopt u zo de achtertuin in. Hierdoor voelt de tuin niet als een aparte buitenruimte, maar echt als een verlengstuk van de woning. Ook de tuin is met zorg onderhouden en loopt op een mooie manier door van voor tot achter. De verschillende zitjes zorgen ervoor dat er altijd wel een plek is om van de zon of juist van de schaduw te genieten.

Via de eetkamer bereikt u een naastgelegen gang. Vanuit hier bereikt u via een loopdeur de oprit met carport en een praktische bijkeuken met volop bergruimte en de aansluitingen voor de witgoedapparatuur.

En dan komen we bij misschien wel de grootste verrassing van de begane grond.

De ruime slaapkamer die stijlvol is uitgevoerd met een bijzonder prettige sfeer en door de airco altijd aangenaam van temperatuur. Maar het is vooral de combinatie met de aangrenzende badkamer die deze ruimte zo bijzonder maakt.

De badkamer heeft een bijna hotel-chique uitstraling. Een royale inloopdouche, toilet, dubbele wastafel en praktische opbergmogelijkheden zijn hier gecombineerd met prachtige, levendige natuurstenen tegels op de vloer en wanden.

Een ruimte waarin functionaliteit en luxe mooi samenkomen.

En juist hier wordt de levensloopbestendigheid van deze woning extra duidelijk. Slapen, wonen en baden kan allemaal op de begane grond. Een groot pluspunt voor wie nu comfortabel wil wonen én alvast vooruit wil kijken naar de toekomst.



Maar de woning heeft nog meer te bieden...

Via de bijzondere wenteltrap bereikt u de bovenverdieping. Hier bevinden zich twee slaapkamers, elk met een eigen karakter. De ene slaapkamer biedt vooral veel ruimte. De andere heeft juist iets extra's: een geïntegreerd balkon. Een heerlijke plek om even de deur open te zetten en te genieten van het buitengevoel. Op deze verdieping vindt u daarnaast een separate kledingkamer en een tweede badkamer. Daarmee is ook boven volop ruimte en comfort aanwezig.

Kadastrale kaart

Uittreksel uit de kadastrale kaart:

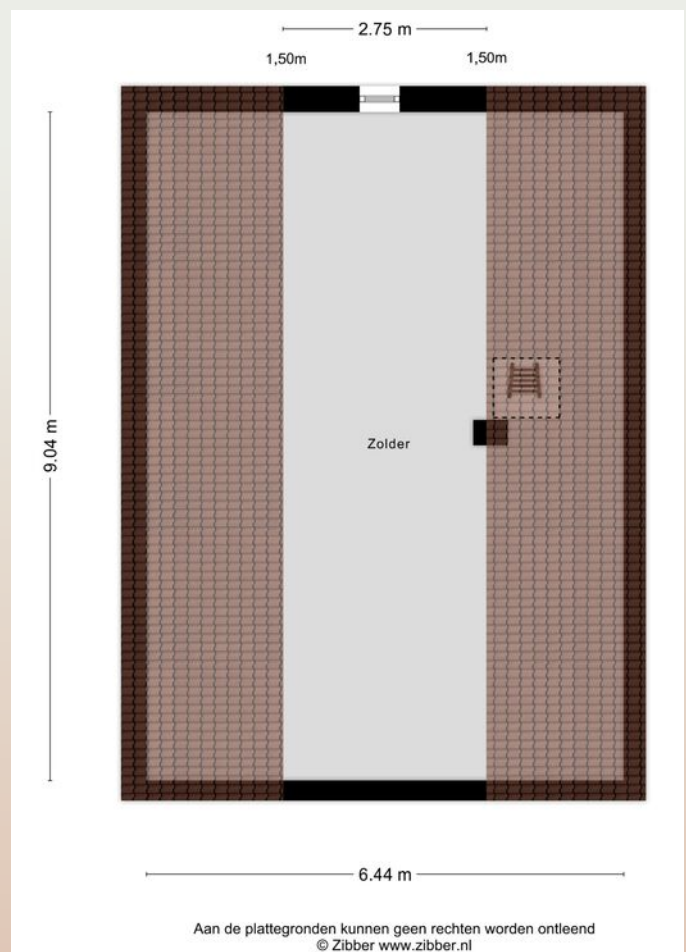
Kadastrale gemeente: Groesbeek

Sectie: L

Perceel: 4334 en 4782



Deze kaart is noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend. De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.





Situering

De woning ligt op een mooie, centrale locatie in Groesbeek, op korte afstand van het centrum en diverse voorzieningen, zoals winkels, openbaar vervoer, huisarts en verschillende scholen.

Tegelijkertijd bevinden de bossen, heuvels en het prachtige buitengebied zich praktisch om de hoek.

Ook voor wie regelmatig onderweg is, is de ligging gunstig. Binnen circa 15 min zijn diverse uitvalswegen zoals de A73 goed bereikbaar.

Nijmegen ligt op circa 10 kilometer en Arnhem op ongeveer 30 kilometer. Ook de Duitse grens is vanuit Groesbeek snel bereikbaar.

Algemeen

Deze woning is in eigen beheer gebouwd en door de jaren heen zorgvuldig onderhouden. In 1995 is aan de achterzijde een aanbouw gerealiseerd, die in 2016 volledig is gemoderniseerd.

De raamkozijnen zijn van hout en zijn in 2024 nog geschilderd. Ook zijn de raamkozijnen voorzien van dubbele beglazing.



Belangrijke informatie voor u

Een huis kopen doet u niet elk jaar

Een huis kopen is een belangrijk besluit. Heeft u alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn meegenomen bij uw beslissing? Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om onze medewerkers om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure.

Vaak is het verstandig u te laten vertegenwoordigen door een collega makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen we u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- eventuele ontbindende voorwaarde(n)
- de datum van aanvaarding
- de eventuele overname van roerende zaken

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieden krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Koopakte

Als u als koper het met de verkoper eens bent, is er in beginsel een overeenkomst. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd. Na overhandiging van (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen.

Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door ons, conform de richtlijnen van Vastgoed Nederland

Bankgarantie/Waarborgsom

In de koopakte kan bepaald worden dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten ter grootte van 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. De verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij u als koper bekend waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft de verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Als koper heeft u de gelegenheid voorafgaand aan de koop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) doen.

Lijst van zaken

Bij de koopakte behoort een lijst waarop zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Voor zover deze lijst bij de documentatie is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Voorwaarden Vastgoed Nederland

Wij zijn lid van VastgoedNed. Op onze werkwijze zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden dan wel de Algemene Voorwaarden van Vastgoed Nederland van toepassing. U kunt deze documenten bij ons opvragen.

Vastgoed Nederland

Vastgoed Nederland is de enige beroepsorganisatie die zich richt op de agrarische makelaardij. VastgoedNed biedt richting de markt een kwaliteitskeurmerk als het gaat om het kopen, verkopen, huren, verhuren of het taxeren van vastgoed. Aangesloten taxateurs en makelaars moeten voldoen aan de meest stringente kwaliteitseisen van de dienstverlening, die periodiek getoetst worden. Daarnaast zijn belangrijke kernpunten van Vastgoed Nederland deskundigheidsbevordering, belangenbehartiging voor de leden en facilitaire ondersteuning.

Aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Alle genoemde maten en plattegronden dienen ter indicatie. Evenmin kan Landelijk Wonen of één van de franchisenemers aansprakelijk worden gesteld voor onjuiste en/of onvolledige informatie welke wellicht in deze brochure zou voorkomen. Alle informatie en gegevens in deze brochure mogen zonder onze nadrukkelijke schriftelijke toestemming niet worden vermenigvuldigd of gepubliceerd.

Riethorsterweg 14 C
6586 AC Plasmolen

Makelaar: William Peters
M: 06-207 36 266

T: 024-397 15 26
E: info@dorpswonen.nl
W: www.dorpswonen.nl

