

TE KOOP



Bezembinder 18, Groesbeek

Vraagprijs € 299.000 K.K.

*Twan Kessler Makelaar-
Taxateur
Dorpstraat 23
6582 AL Heumen*

*024-3880804
twankessler.nl
info@twankessler.nl*

Twan Kessler
Makelaar - Taxateur

> Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 299.000,- k.k.
Servicekosten	€ 60,-
Verwarming	€ 113,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Appartement, benedenwoning
Woonlaag	1e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2007
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Samengesteld
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	61 m ²
Inhoud	202 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	5 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	1
Aantal kamers	2 (waarvan 1 slaapkamer)
Aantal badkamers	1

> Kenmerken

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk
---------	--------------------------------

Tuin

Type	Achtertuin
Oriëntering	Zuid-west
Staat	Normaal

Energieverbruik

Energielabel	B
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Intergas kombi compact HR 22
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2007
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft ventilatie	Ja

> Kenmerken

Vereniging van Eigenaren

Ingeschreven bij de KvK	Ja
-------------------------	----

Periodieke bijdrage	Ja
---------------------	----

Meer jaren onderhoudsplan	Ja
---------------------------	----

Opstal verzekering	Ja
--------------------	----

Kadastrale gegevens

Eigendom	Zie akte
----------	----------



“Kom binnenkijken!”



> Omschrijving

Starters en senioren opgelet!

TE KOOP, in de rustige woonwijk "Hulsbeek", vind je op de begane grond van dit kleinschalige appartementencomplex, een levensloopbestendige benedenwoning met berging en een eigen tuin.

Nieuwsgierig geworden? Vul snel een contactformulier in op onze website of Funda dan plannen we samen een bezichtiging in. Wie weet wordt dit jouw nieuwe (t)huis!

De indeling:

Eigen toegang naar de voordeur van het appartement. Je komt binnen in de hal die toegang biedt naar de slaapkamer, berging/wasruimte, toilet, meterkast voorzien van glasvezelinternet en de woonkamer/keuken. Het appartement is voorzien van een laminaatvloer. Woonkamer/keuken is 1 leefruimte. Keuken beschikt over een gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en een vriezer. Aan de achterzijde heb je toegang naar de fijne achtertuin d.m.v. openslaande tuindeuren. Dit is een extra pluspunt voor dit appartement. De toiletruimte is gedeeltelijk betegeld en voorzien van een hangend toilet. De berging/wasruimte beschikt over de aansluitingen voor witgoed en de Cv-installatie bouwjaar 2007. De ruime slaapkamer ligt op het noorden en is daardoor altijd lekker koel. Aansluitend aan de slaapkamer bevindt zich de badkamer, deze volledig betegelde en voorzien van een wastafelmeubel, radiator en een inloepdouche.





Bijzonderheden:

- Er geldt een verplicht lidmaatschap van de Vereniging Van Eigenaren (VVE). Kosten hiervoor zijn € 60,-- per maand.
- Vanuit de VVE, schilderwerk buitenzijde heeft in 2022 plaatsgevonden
- Realisatie van zonnepanelen staat op de agenda van de VvE.
- Door de ligging op de begane grond is er een mogelijkheid om aan de achterzijde uit te bouwen.
- Ideaal appartement voor starters maar ook uitermate geschikt voor ouderen die willen wonen en slapen op de begane grond.
- Aan de voorzijde bevindt zich een kleine voortuin. De op het zuiden gelegen achtertuin heeft een ruim terras en diverse beplantingen.
- De achtergevel beschikt over een zonnescherf over de gehele breedte van de woning.
- Het schuurtje geeft nog extra mogelijkheden voor bijvoorbeeld het opbergen van fietsen, containers en tuinmeubels.
- Definitief energielabel B

Ligging:

Het appartement is gelegen in een rustige straat aan een klein hofje met speeltuin en ruim voldoende parkeergelegenheid, centrum van Groesbeek is goed bereikbaar.

Groesbeek is een schitterend toeristisch dorp gelegen in het Rijk van Nijmegen in de provincie Gelderland, ongeveer 11 km ten zuidoosten van Nijmegen en een paar kilometer van de Duitse grens.

Groesbeek wordt ook wel in de volksmond "parel tussen de heuvels" genoemd.

Het dorp ligt op een prachtige locatie omgeven door bossen, veel natuur, dalen en heuvels maar er zijn ook veel bezienswaardigheden o.a. het bekende Vrijheidsmuseum.

Groesbeek (gemeente Berg en Dal) heeft ca. 17.000 inwoners, heeft diverse voorzieningen zoals winkels, huisartsenpraktijken, apotheker, basisscholen, bibliotheek, sportcomplexen waaronder een golfbaan, zwembad, uiteraard diverse uitgaansgelegenheden en het Wijnbouwcentrum van Nederland.

In dit dorp is dus alles aanwezig om prettig te wonen.











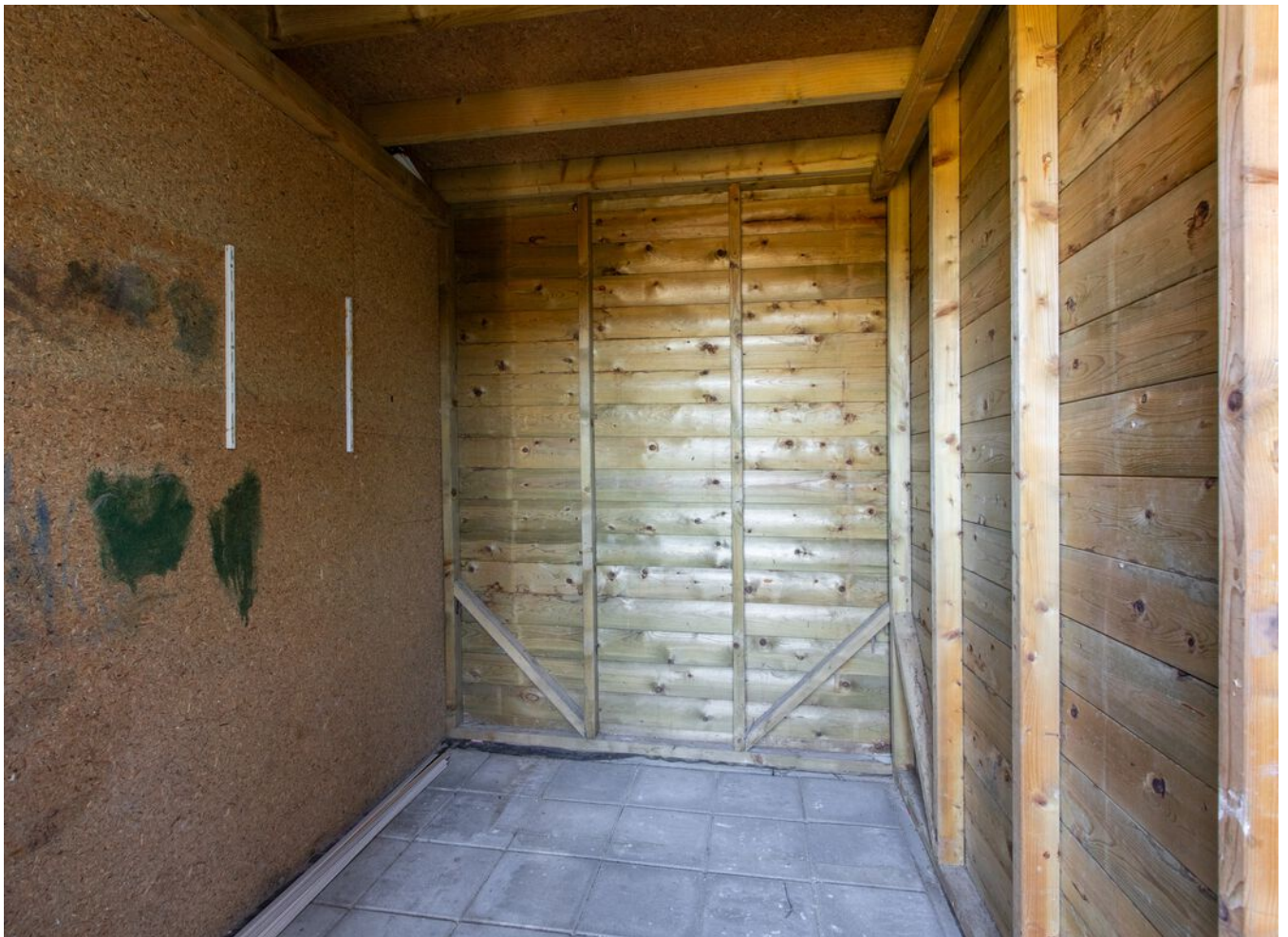












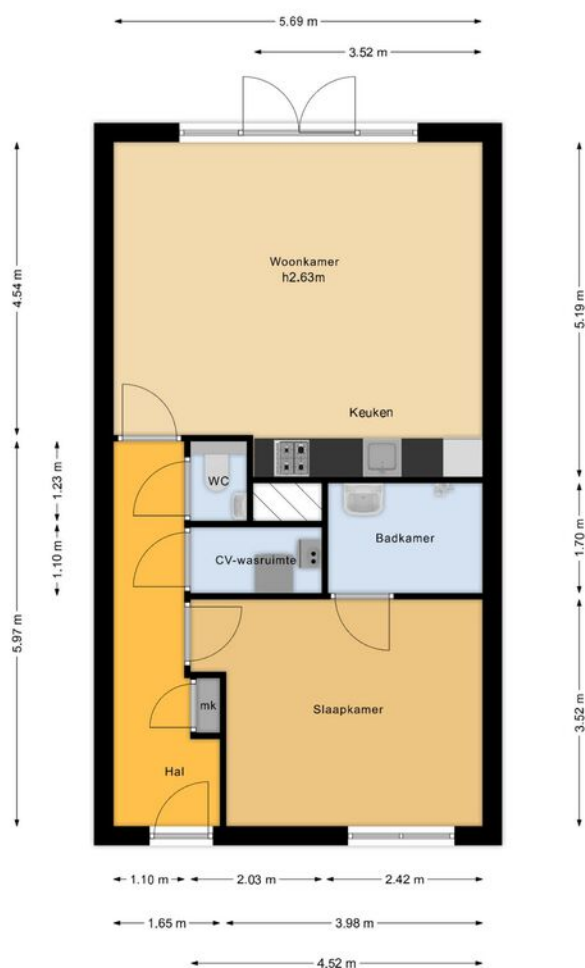






> Plattegrond

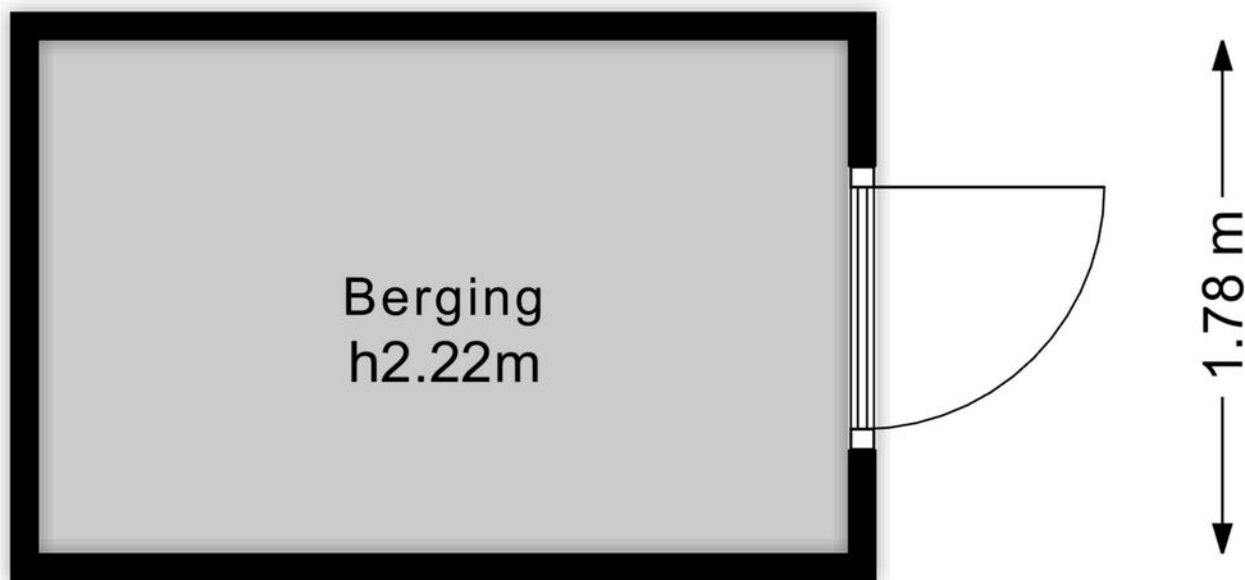
Ontdek de...



> Plattegrond

Ontdek de...

← 2.81 m →



Alle afmetingen zijn in meters. Afmetingen kunnen afwijken van de werkelijke afmetingen.

Kadastrale kaart

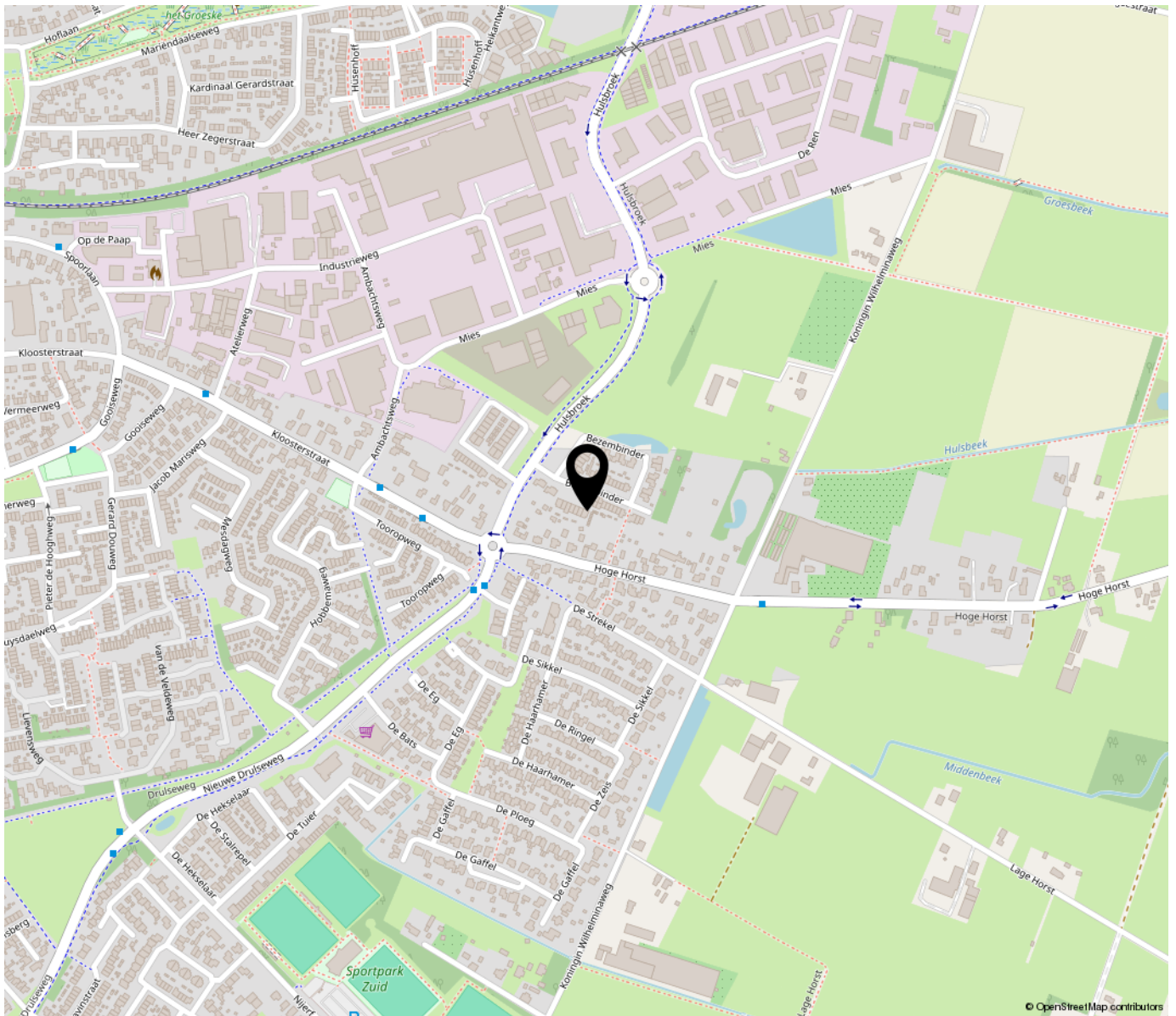
Uw referentie: Bezembinder 18



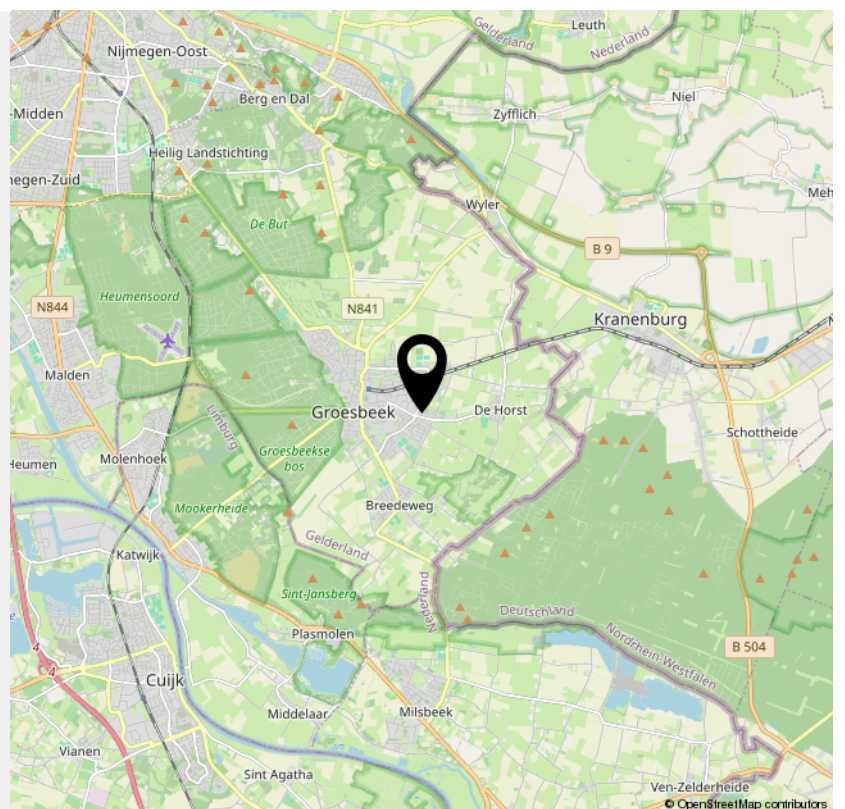
12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Kadastrale gemeente Sectie Perceel	Schaal 1: 500 Groesbeek P 612	kadaster 
---	--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**



INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Twan Kessler Makelaar-
Taxateur
Dorpstraat 23
6582 AL Heumen

024-3880804
twankessler.nl
info@twankessler.nl

Twan Kessler
Makelaar - Taxateur

BELANGRIJKE INFORMATIE.

Onderzoeksplicht koper

De in deze verkoopbrochure vermelde informatie is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van de woning een onderzoeksplicht.

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 willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Vrijblijvende aanbieding

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

Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. 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.

Bij het eventueel 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.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze.

Bodemverontreiniging

Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloei-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Bouwkundige risico's/asbest

Indien de woning gebouwd is in de periode van ca. 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kunnen aantasten.

Indien de woning gebouwd is in de periode 1963 tot januari 1994 zijn er mogelijkerwijs asbest houdende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 en het Bouwbesluit 2012 speciale maatregelen genomen, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen.

De koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

Koop onroerende zaken en aanneming van werk (01-09-2003)

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop zonder opgaaf van redenen te ontbinden.

Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving/registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandelingen en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling van de verkoper. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden.

Onderhandeling

Mocht u belangstelling hebben voor de woning, dan kunt u naar aanleiding van de bezichtiging en ontvangen verkoopdocumentatie een bieding uitbrengen. De makelaar zal tijdens de bezichtiging aangeven of deze vrij is om met u in onderhandeling te treden. Indien de makelaar voor de verkoper reeds in onderhandeling is dient men eerst met de betreffende partij overeenstemming te bereiken. Wordt deze overeenstemming niet bereikt dan is de makelaar weer vrij om in onderhandeling te treden met derden. Aan een bieding kunt u als koper een aantal ontbindende voorwaarden koppelen zoals: financiering, bouwkundige keuring, enz. Bij uw bod moet u daarvan wel direct melding maken.

Waarborgsom

In alle koopovereenkomsten die door ons worden gesloten zal standaard een waarborgsom van 10% van de koopsom worden opgenomen. In plaats van de waarborgsom is het stellen van een bankgarantie ook mogelijk. De notaris zal u vragen de waarborgsom te storten of de bankgarantie te deponeren voor de in de koopovereenkomst vermelde datum.