

TE KOOP



Ringbaan 76, Molenhoek

Vraagprijs € 447.500 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	€ 447.500,- k.k.
Verwarming	€ 271,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1980
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	182 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	131 m ²
Inhoud	462 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	15 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	8 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

> Kenmerken

Locatie

Ligging

Aan rustige weg
In bosrijke omgeving
Nabij school
Nabij snelweg
Vrij uitzicht

Tuin

Type

Achtertuint

Oriëntering

Oosten

Staat

Normaal

Tuin 2 - Type

Voortuin

Tuin 2 - Oriëntering

West

Tuin 2 - Staat

Normaal

Energieverbruik

Energielabel

C

CV ketel

CV ketel

ATAG HR - 107

Warmtebron

Gas

Bouwjaar

2020

Combiketel

Ja

Eigendom

Eigendom

Uitrusting

> Kenmerken

Aantal parkeerplaatsen	1
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Garagebox
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond



“Kom binnenkijken!”



> Omschrijving

Te koop, deze prachtig gelegen hoekwoning aan de Ringbaan 76 in het mooie Molenhoek. Een ideale plek voor starters en jonge gezinnen die op zoek zijn naar een fijn (t)huis. Gelegen op een schitterende locatie aan de rand van een rustige, groene wijk biedt deze woning niet alleen rust en privacy maar ook een fantastisch uitzicht aan de voorzijde over het Lierdal, dat door elk seizoen weer haar charme toont.

Deze woning beschikt over maar liefst vier slaapkamers en een garage waardoor er voldoende ruimte is voor het hele gezin. Of je nu wilt groeien, moderniseren naar eigen smaak of gewoon genieten van de indeling, deze woning biedt volop mogelijkheden.

Bij binnenkomst betreed je de entree/hal, waarin zich de meterkast en een net toilet met fonteintje bevinden. Vanuit de hal heb je toegang tot de gezellige woonkamer en de hoekkeuken, evenals de trap naar de eerste verdieping. De hoekkeuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-magnetron, koelkast en vriezer. Vanuit de woonkamer geniet je van een prachtig uitzicht over het Lierdal, dat elke dag weer een genot is om over uit te kijken. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een praktische bijkeuken met aansluitingen voor witgoed.

De eerste verdieping telt drie slaapkamers. Waarvan de slaapkamer aan de achterzijde toegang biedt naar het dakterras. De in pandige badkamer is van aangename grootte en voorzien van een ligbad waarin je ook kunt douchen een wastafel en een tweede toilet. De trap brengt je naar de tweede verdieping. Hier vind je ook een riante vierde slaapkamer met eigen wastafel een voorzolder met voldoende bergruimte en de cv-ketel (Atag HR 107 bouwjaar 2020).





De besloten achtertuin, gelegen op het oosten is aangelegd met borders vol beplanting een terras en een houten tuinhuis. Vanuit de tuin heb je tevens toegang tot de garage, die meer dan voldoende bergruimte biedt. De ligging nabij de bossen en het treinstation van Molenhoek maakt deze woning bijzonder aantrekkelijk voor natuurliefhebbers en forenzen.

Kortom, deze hoekwoning aan de Ringbaan 76 biedt meer dan voldoende ruimte en mogelijkheden voor het hele gezin. Een unieke kans om te wonen op een toplocatie in Molenhoek.

Laat deze kans niet aan je voorbijgaan en maak snel een afspraak voor een bezichtiging.

Bijzonderheden:

- Energielabel C
- Kan volledig naar eigen wens en smaak gemoderniseerd worden
- Stenen garage
- Bouwkundig inspectierapport 30 mei 2025 aanwezig
- Basisschool, kinderopvang, huisarts en openbaar vervoer zijn op loopafstand van de woning alsmede de bossen van o.a. Landgoed Mookerheide en de Heumense Schans.

Ligging

Molenhoek ligt grotendeels in de gemeente Mook en Middelaar. De gemeente Mook en Middelaar is de noordelijkste gemeente van de provincie Limburg. De gemeente grenst aan de noordoostzijde aan de Gelderse gemeenten Heumen en Groesbeek. Westelijk bepaalt de Maas de gemeentegrens met het Noord-Brabantse Cuijk en ten zuiden ligt de gemeente Gennep. De totale oppervlakte bedraagt 1882 hectare. De gemeente Mook en Middelaar wordt wel de brug tussen Maas en heuvelland genoemd. De heuvels, bos en heide maken de gemeente grotendeels tot een bijzonder natuurgebied. 60 tot 80 meter boven N.A.P. kan de rustzoeker genieten van een uniek uitzicht over de Maasvallei, het Brabantse en Limburgse land en de Mookerplas. De Maas en de Mookerplas bieden watersporters tal van recreatiemogelijkheden. Toerisme en recreatie zijn de belangrijke pijlers van het gemeentelijk beleid.

Molenhoek beschikt over een winkelcentrum met o.a. een supermarkt, cafetaria, fietsenzaak, kapsalon en een praktijk voor tandheelkunde.

Basisschool, middelbare school, kinderopvang, huisarts en openbaar vervoer zijn op loopafstand van de woning, alsmede de bossen van o.a. Landgoed Mookerheide.

Daarnaast is Molenhoek gunstig gelegen t.o.v. Malden, Nijmegen en de op- afritten van de snelweg A73.









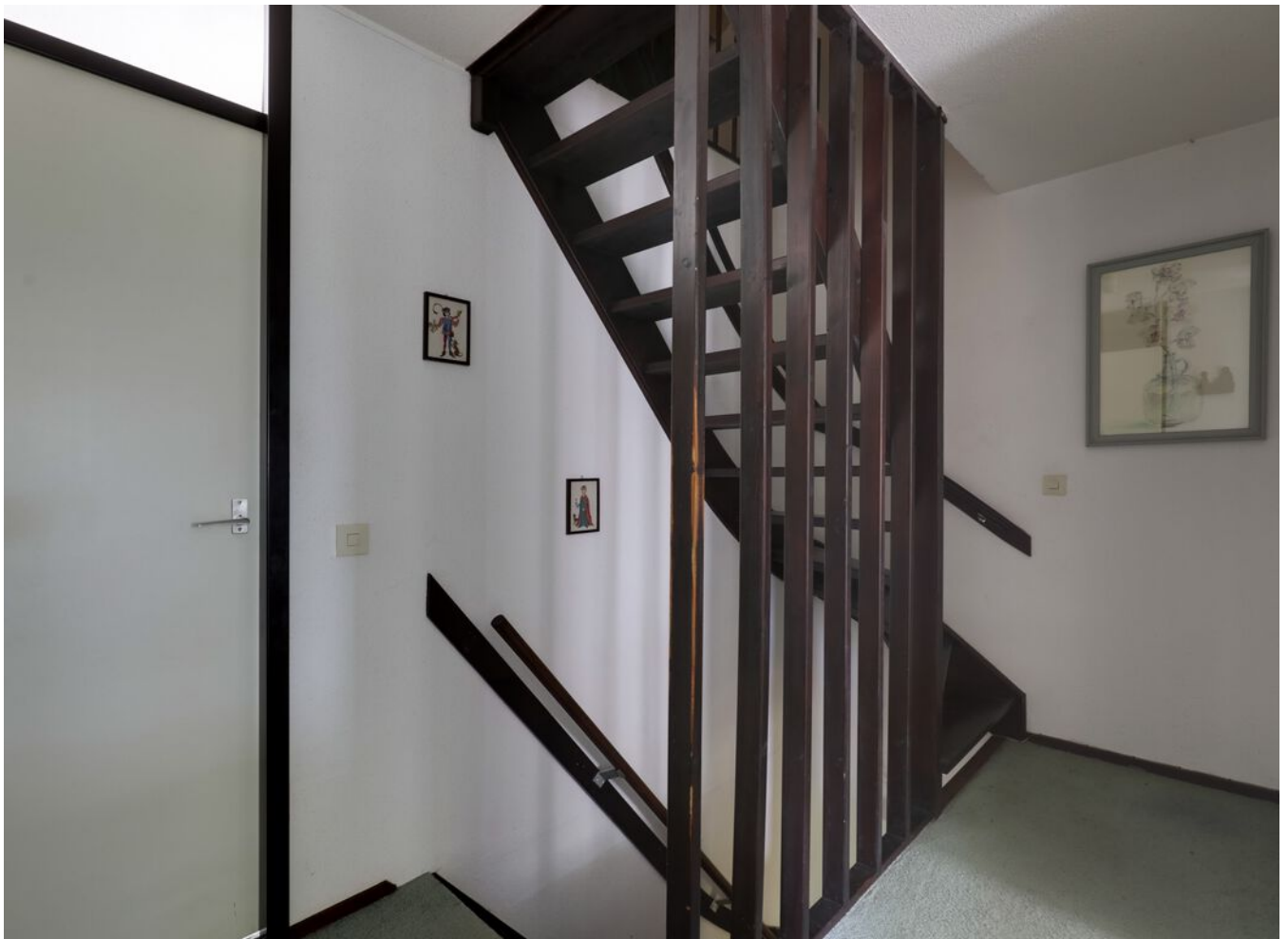
































> Plattegrond

Ontdek de...



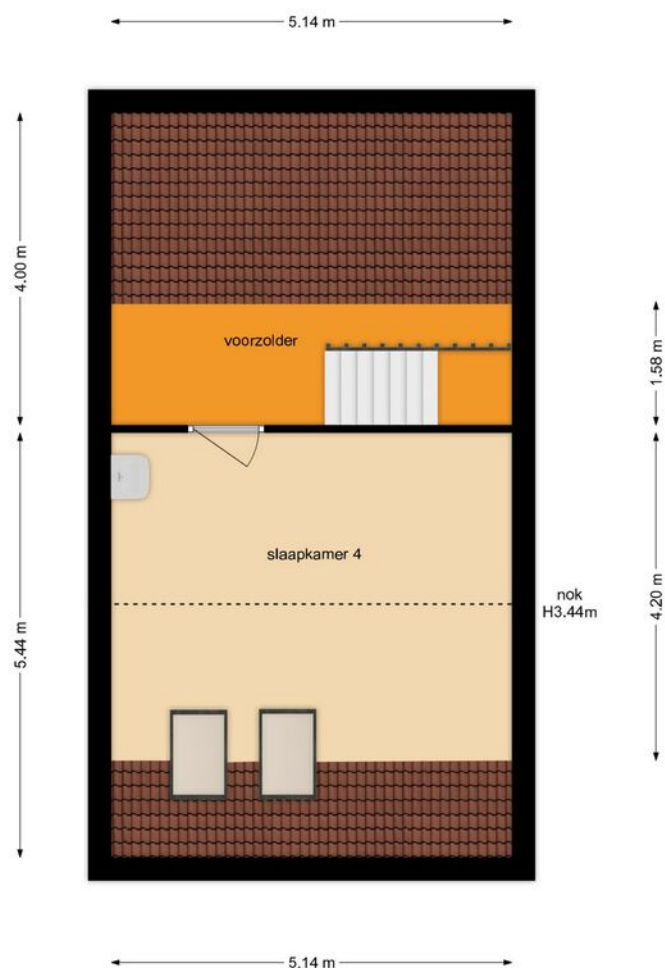
> Plattegrond

Ontdek de...



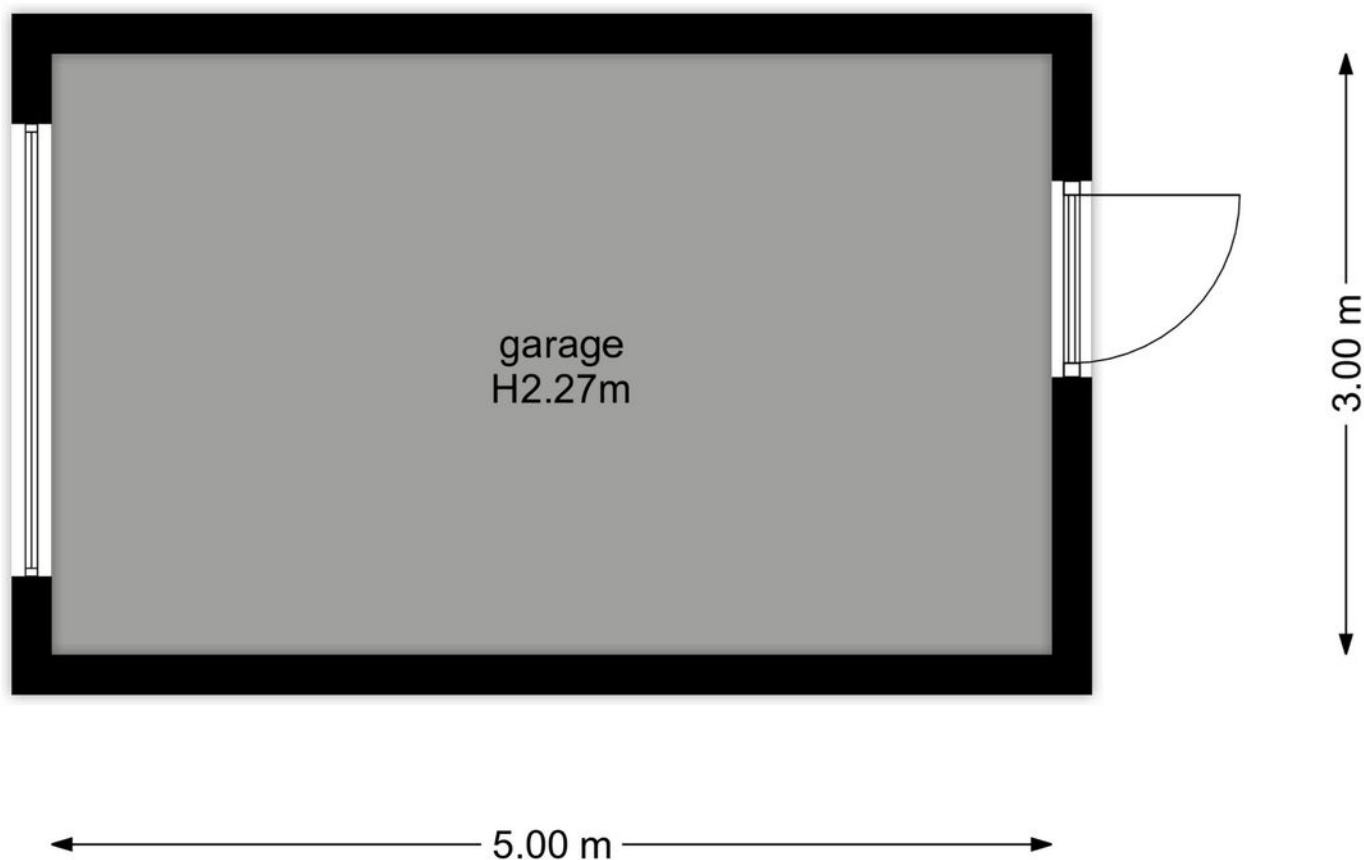
> Plattegrond

Ontdek de...



> Plattegrond

Ontdek de...

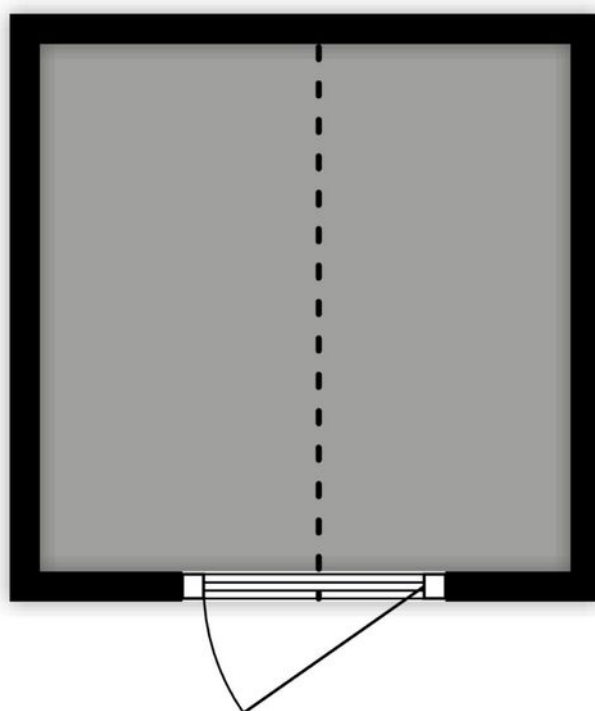


> Plattegrond

Ontdek de...

tuinhuis

1.74 m



1.75 m

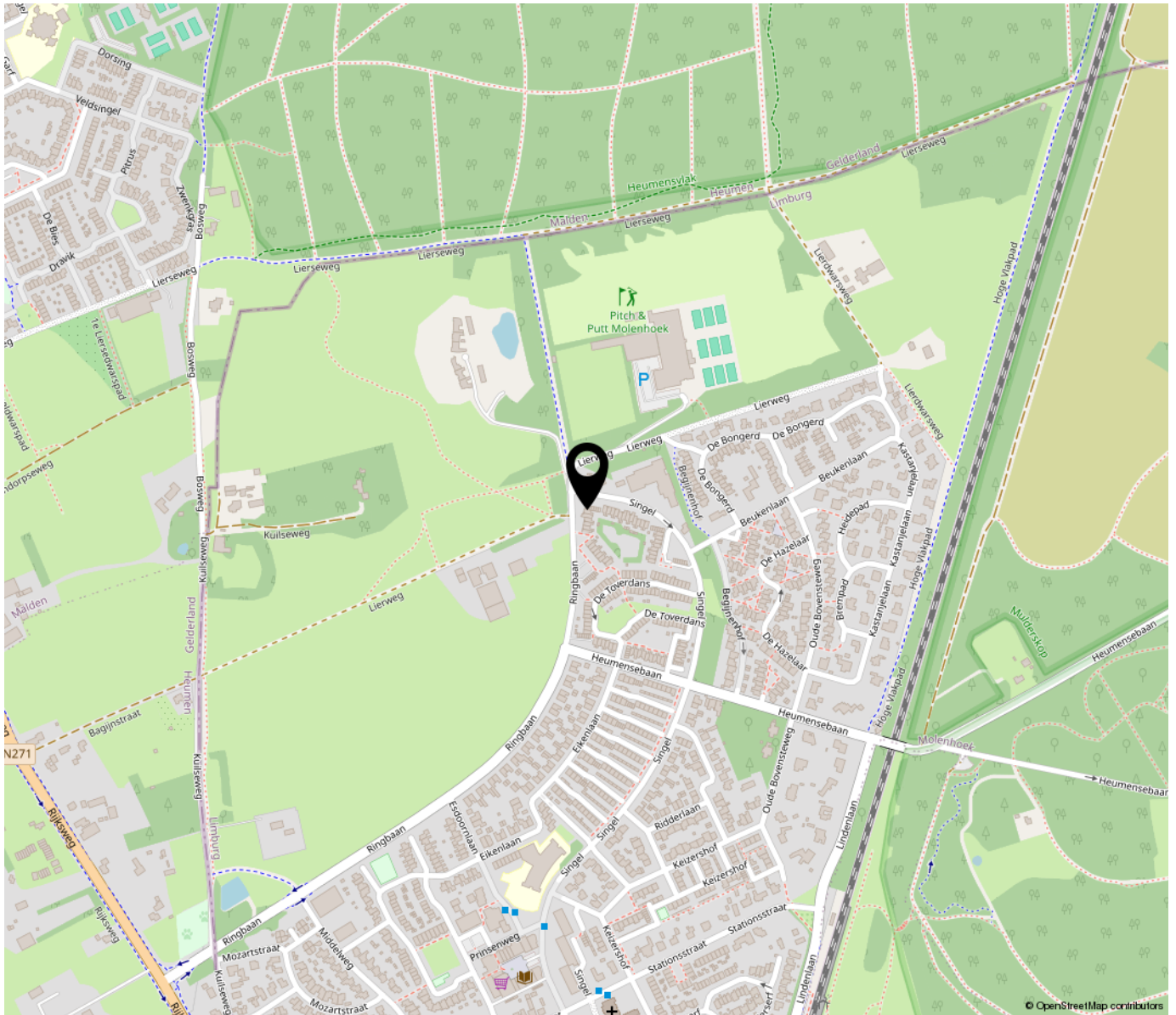
Kadastrale kaart

Uw referentie: Ringbaan 76 Molenhoe

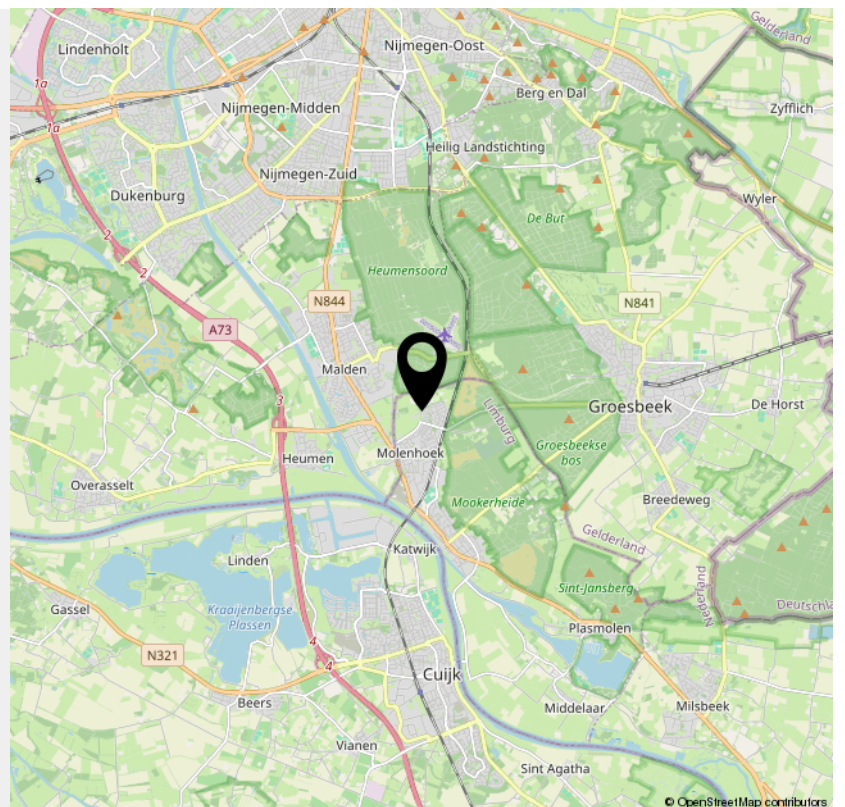


12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Mook en Middelaar Sectie A Perceel 4936 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	kadaster 
---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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



Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:
Ringbaan 76, Molenhoek

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				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers keuken	☒	☐	☐	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- In trapkast	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
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 bijkeuken	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Inductie kookplaat	☒	☐	☐	☐
- koelkast	☒	☐	☐	☐
- diepvriezer	☒	☐	☐	☐
- afzuiginstallatie	☒	☐	☐	☐
- combi magnetron	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
-	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
- spiegel	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus in voordeur	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- boiler	☐	☐	☐	☒
- geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Screens tuinkant	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Overig				
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	Wordt overgenomen door koper
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

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.