



KLOOSTERSTRAAT 65
GROESBEEK

TE KOOP

Deze twee-onder-een-kapwoning heeft verrassend veel te bieden. Met een eigen oprit, een grote aangebouwde garage met verdieping, drie slaapkamers en een heerlijke tuin met veel privacy is dit een woning die volop mogelijkheden biedt.





KLOOSTERSTRAAT 65
GROESBEEK

Soort woning	Twee-onder-een-kapwoning
Bouwtype	Traditioneel
Energie label	
Bouwjaar	1958
Ligging	Aan doorgaande weg
Woonoppervlakte	130m ²
Perceeloppervlakte	450m ²
Inhoud	660m ³
Totaal aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Tuin	groen aangelegd met overkapping.

Vraagprijs:
€ 545.000 K.K.



Kom binnen...

Zodra je de woning binnenstapt, valt de karaktervolle terrazzovloer in de hal direct op. Een stijlvol detail, dat de woning meteen een warme en authentieke uitstraling geeft. Dezelfde sfeer komt terug in de trap naar de verdieping. In de hal bevinden zich daarnaast de meterkast en een ruime bergkast, ideaal voor voorraad, huishoudelijke spullen en alles wat je graag netjes uit het zicht houdt. De terrazzovloer loopt vanuit de hal door naar de keuken. Deze is praktisch opgesteld langs twee zijden en profiteert van een fijne hoeveelheid daglicht. Verschillende inbouwapparaten zijn aanwezig en dankzij de verbinding met het leefgedeelte voelt de keuken prettig betrokken bij de rest van de woning, terwijl de ruimtes tegelijkertijd hun eigen karakter behouden. Het leefgedeelte is heerlijk langgerekt en biedt daardoor volop mogelijkheden om verschillende woonfuncties te creëren. De eettafel staat centraal en bevindt zich mooi dicht bij de keuken. Aan de voorzijde is ruimte voor een royale zithoek, bijvoorbeeld met een grote hoekbank. Dankzij de grote hoeveelheid daglicht is het hier een prettige plek om samen te komen met familie of vrienden.

Aan de achterzijde wacht een extra verrassing: de ruime uitbouw die in 2020 is gerealiseerd. Deze extra leefruimte is bijzonder veelzijdig en kan bijvoorbeeld worden ingericht als tweede zithoek, speelruimte, thuiswerkplek, hobbyruimte of gewoon als heerlijke plek om te ontspannen. De openslaande deuren naar de tuin maken deze ruimte extra aantrekkelijk. Op zonnige dagen zet je ze wagenwijd open en vloeien binnen en buiten bijna vanzelf in elkaar over.

Via de aangrenzende gang vanuit de keuken bereik je de achterom. Hier is bovendien volop ruimte voor jassen, schoenen en andere dagelijkse spullen. Ook het toilet bevindt zich in de dit gedeelte van de woning. Vanuit de gang kom je in de praktische berging. Hier zijn de aansluitingen voor de witgoedapparaten aanwezig en is er een extra keukenblokje met wastafel. Vanuit de berging loop je vervolgens rechtstreeks de grote aangebouwde garage in.









Op de eerste verdieping zorgt de lichte overloop voor een prettige verbinding tussen de verschillende vertrekken. Hier bevindt zich bovendien een airco, waarmee de bovenverdieping op warme dagen aangenaam koel kan worden gehouden. Er zijn drie slaapkamers.



De grootste slaapkamer beschikt over een ruime kledingkast. Dankzij de schuine dakvlakken en verschillende dakkapellen hebben de kamers ieder hun eigen sfeer en karakter. Het zijn stuk voor stuk gezellige ruimtes die uiteraard ook prima als werkkamer of hobbykamer kunnen worden gebruikt.



De ruime badkamer is compleet ingericht met een ligbad, separate douche, wastafel, opbergmeubel en toilet. De badkamer is functioneel en biedt alle benodigde voorzieningen, waarbij modernisering naar eigen smaak een mooie mogelijkheid is.



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



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



De aangebouwde garage is royaal en biedt veel ruimte voor fietsen, gereedschap, opslag en hobby's. Maar de mogelijkheden gaan verder.

Via een vaste trap bereik je de verdieping boven de garage. Hier is al een begin gemaakt met het realiseren van twee extra ruimtes.



Eén van deze ruimtes kan bijvoorbeeld uitstekend dienstdoen als extra slaapkamer. De basis is aanwezig, maar de ruimtes moeten nog verder worden afgewerkt. Een mooie kans om hier naar eigen wens extra woon- of hobbyruimte te creëren. Ook boven op de garage zijn er nog mogelijkheden.



Het dak is momenteel nog niet voorzien van dakpannen. De benodigde dakpannen zijn echter al aanwezig en liggen klaar om aangebracht te worden. Een project dat je naar eigen inzicht kunt afronden.



Tuin

Buiten heeft deze woning ook veel te bieden. De tuin is gezellig aangelegd en biedt dankzij de ligging volop privacy. Er is een gazon, een overkapping waar je fijn beschut kunt zitten en er is voldoende ruimte voor bijvoorbeeld speeltoestellen voor de kinderen. Een tuin waar je heerlijk kunt ontspannen, terwijl kinderen alle ruimte hebben om te spelen.



Situering

De woning ligt op een steenworp afstand van het centrum van Groesbeek, met een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants en overige voorzieningen. Ook de prachtige bossen en natuurgebieden zoals het Reichswald bevinden zich dichtbij. De bosrijke en heuvelachtige omgeving leent zich uitstekend voor wandelen, fietsen, mountainbiken en andere vormen van recreatie.

In de directe omgeving zijn scholen, kinderopvang, zorgvoorzieningen, openbaar vervoer en diverse sport- en recreatiefaciliteiten aanwezig.

Golfbaan Het Rijk van Nijmegen ligt op circa 8 autominuten. Nijmegen, diverse ziekenhuizen en de uitvalswegen A73 en A77 richting Duitsland zijn binnen circa 15 autominuten bereikbaar.

Algemeen

De woning is gebouwd in 1958 en beschikt over 12 zonnepanelen. In 2020 is een aanbouw gerealiseerd, voorzien van vloerverwarming. De raamkozijnen zijn in 2008 vernieuwd en zijn van kunststof. De goed geïsoleerde garage beschikt over water en elektra en is uitgerust met een elektrische garagedeur.



Kadastrale kaart

Uittreksel uit de kadastrale kaart:

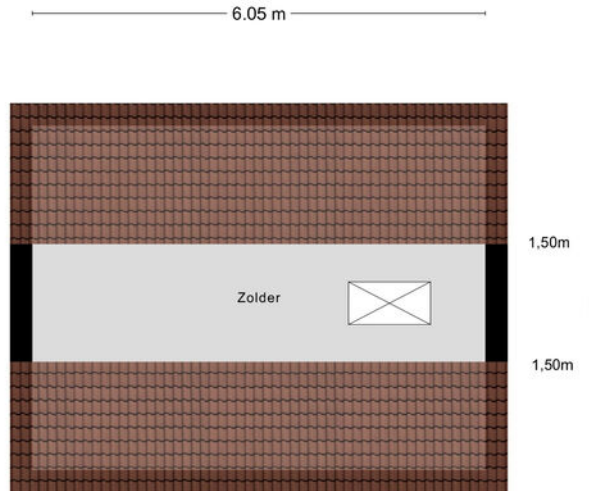
Kadastrale gemeente:Groesbeek

Sectie: L

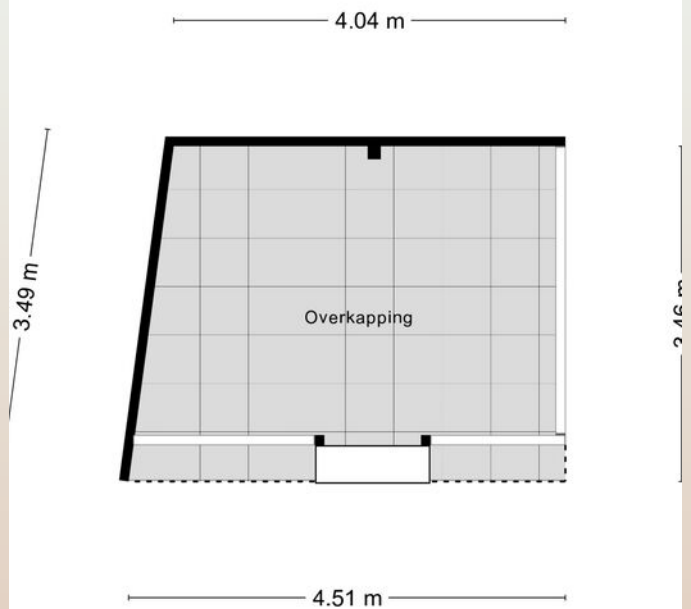
Perceel: 2769



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.



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



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



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

