

BINNENKIJKEN



**NIEUWEG 57 A
GROESBEEK**

Vraagprijs € 625.000 k.k.



UW MAKELAAR

Beaufort ERA Makelaars is al ruim 35 jaar gevestigd in Nijmegen. Ervaring, kwaliteit en een no-nonsense aanpak zal je zeker aanspreken.

Of het gaat om de aankoop van je eerste appartement, je droomvila, je eerste bedrijfsruimte als startend ondernemer of van een grootschallige organisatie, wij zijn er om je te helpen van begin tot eind tijdens het aanhuur, aankoop, verhuur of verkooptraject.

Wij zijn aangesloten bij NVM, NVM Business en het grootste internationale samenwerkingsverband van specialisten in Real Estate ERA. In Nederland werken wij met tientallen ERA Makelaars samen om jouw woning optimaal, snel en goed te verkopen.



OVER ERA

ERA is een internationaal samenwerkingsverband van kwaliteitsmakelaars.

ERA-makelaars werken volgens een uitgekiend geïntegreerd marketingsysteem. Daardoor weten zij de meeste en meest hechte relaties met woonconsumenten tot stand te brengen. ERA-makelaars zijn empatisch. Ze werken vanuit de behoefte van de opdrachtgever, maar ook vanuit hun eigen gedrevenheid om full service te bieden. Als opdrachtgever wordt al het werk u uit handen genomen. U kunt zich richten op de volgende fase in uw leven.

De meerwaarde van een ERA-makelaar

Een huis verkopen tegen het beste resultaat is vakwerk. Vooraf is het een kwestie van vertrouwen, achteraf heeft u het bewijs. ERA-makelaars leggen u vooraf uitgebreid uit wat er komt kijken bij de verkoop van een huis. Bovendien maken zij inzichtelijk, aan de hand van uw behoeften, wat het voordeel is van de individueel op maat gemaakte dienstverlening van ERA. Sterk door Service! is ons motto.

De voordelen van een ERA-makelaar

Om maar een paar te noemen van de 10 voordelen van het (ver)kopen van uw huis met een ERA-makelaar: het levert u gemak, tijd, zekerheid, gemoedsrust, effect en veiligheid op. De ERA-makelaar loopt voorop met innovatieve methoden om uw huis te verkopen. Hij is daarbij gefocust op uw behoeften en het behalen van het hoogst haalbare resultaat, namelijk de beste prijs. Bovendien geniet je als koper van een huis met ERA garantie van de zekerheid van kostendekkende reparaties op installaties en apparatuur. ERA-makelaars waarderen hun klanten en blijven bij met de markt. Anders dan andere makelaars, verkopen ERA-makelaars de helft van hun huizen binnen zes maanden dankzij een efficiënt verkoopactieplan en een unieke marketingmix.

ERA. STERK DOOR SERVICE



KENMERKEN

Soort woning	eengezinswoning
Bouwtype	2-onder-1-kapwoning
Status	beschikbaar
Bouwjaar	1972
Energie label	B
Ligging	in woonwijk, vrij uitzicht, in bosrijke omgeving
Woonoppervlakte	227 m ²
Perceeloppervlakte	388 m ²
Inhoud	808 m ³
Totaal aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4





OMSCHRIJVING

Deze prachtige en zeer ruime twee-onder-een-kapwoning biedt royaal woongenot en beschikt over een heerlijke zonnige tuin. Met maar liefst vijf slaapkamers en twee badkamers is deze woning ideaal voor een groot gezin of wie op zoek is naar extra ruimte en comfort. Gelegen in het mooie Groesbeek, tegenover de prachtige golfbaan Het Rijk van Nijmegen, geniet je hier van een rustige en groene omgeving. Met uitgestrekte bossen op loopafstand en een schitterend groen uitzicht, is dit de perfecte plek voor natuurliefhebbers en rustzoekers. De woning is volledig gemoderniseerd en beschikt over een eigen oprit, inpandige garage en een diepe achtertuin op het zonnige zuiden.

Indeling:

Begane grond:

Bij binnenkomst in de woning wordt u verwelkomd in een ruime ontvangsthall met een fraai trappenhuis. Hier bevindt zich het modern zwevende toilet, compleet met een soft-closing wc-bril en een fonteintje. De hal biedt toegang tot de overige ruimtes op de begane grond.

De woonkamer is het hart van de woning, met zijn ruime en lichte Z-vormige indeling, voorzien van grote ramen die veel natuurlijk licht binnenlaten. De woonkamer is smaakvol afgewerkt met een prachtige PVC vloer, sfeervolle gashaard en een moderne op maat gemaakte kast, waardoor het een uitnodigende plek is om te ontspannen of te entertainen.

De open luxe U-vormige keuken is een plek waar koken een plezier wordt. Hier vindt u een vierpits gaskookplaat met een roestvrijstalen afzuigkap, een vaatwasser, een koel/vries-combinatie, een oven/magnetron en een stoomoven. De keuken is niet alleen functioneel, maar ook stijlvol en biedt een directe verbinding met het balkon en de royale zonnige tuin op het zuiden.

Het balkon strekt zich uit over de gehele breedte van de woning en biedt een heerlijke buitenruimte om te genieten van het mooie weer en het uitzicht op de omgeving.

Souterrain:

Het souterrain van deze woning is een veelzijdige ruimte die gemakkelijk toegankelijk is vanuit zowel de hal binnenshuis als vanuit de achtertuin. Deze royale onder verdieping is opgedeeld in drie aparte ruimtes, elk met een specifieke functie die bijdraagt aan het comfort en de functionaliteit van de woning.

De eerste ruimte is een multifunctionele ruimte met een indrukwekkend woonoppervlak van ongeveer 30 vierkante meter. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden om te ontspannen, te entertainen of uw favoriete hobby's uit te oefenen.

De tweede ruimte fungeert als een praktische toegangskamer naar de achtertuin. Hier vindt u aan beide zijden handige schuifkasten die dienen als bergruimte voor diverse spullen, zoals tuingereedschap, fietsen of andere benodigdheden.

De derde ruimte is de wasruimte, die direct bereikbaar is vanaf de trap naar het souterrain. Deze ruimte is voorzien van alle benodigde aansluitingen voor uw wasmachine en droger, waardoor u hier gemakkelijk uw was kunt doen.

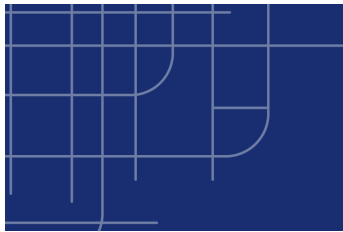
Bovendien biedt het souterrain toegang tot de inpandige garage, wat extra gemak en opslagruimte biedt voor uw voertuig en andere spullen.

Kortom, het souterrain van deze woning is een praktische en functionele toevoeging, die bijdraagt aan het woongenot.

De eerste verdieping van deze woning biedt een oase van luxe en comfort, met een doordachte indeling die zorgt voor een aangename leefomgeving.

De overloop geeft toegang tot de verschillende vertrekken op deze verdieping.

De luxe badkamer is een ware eyecatcher, voorzien van een stoomcabine en een regendouche die zorgen voor een ontspannende en verkwikkende douche-ervaring. Daarnaast vindt u hier een design zwevend toilet en een eveneens stijlvolle wastafel, waardoor deze ruimte een oase van comfort wordt.



Verder zijn er op deze verdieping drie slaapkamers aanwezig. De ruime ouderslaapkamer heeft een deur die leidt naar een plat dak waar u kunt genieten van de buitenlucht en het uitzicht.

Daarnaast zijn er twee extra slaapkamers, waarvan een is uitgerust met een inbouwkledingkast over de gehele wand. Deze slimme opbergoplossing biedt voldoende ruimte voor het opbergen van kleding, schoenen en andere persoonlijke spullen, waardoor de slaapkamer netjes en georganiseerd blijft.

Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping van deze woning wordt een ruimte geboden die veel mogelijkheden biedt, met een slimme indeling die zowel comfort als functionaliteit combineert.

De overloop biedt toegang tot de verschillende vertrekken op deze verdieping.

De grote slaapkamer springt direct in het oog, met aan beide zijden een brede dakkapel die zorgt voor een overvloed aan natuurlijk licht en een gevoel van ruimte. Tevens is hier een nieuwe badkamer gecreëerd met bad en wastafelmeubel.

Dankzij de gunstige ligging bent u slechts enkele autominuten verwijderd van Nijmegen, terwijl u ook met het openbaar vervoer binnen twintig minuten in het bruisende centrum van Nijmegen kunt staan. Geniet van het beste van twee werelden: de rust en natuurlijke schoonheid van Groesbeek, gecombineerd met de levendigheid en voorzieningen van Nijmegen binnen handbereik.

Overige kenmerken:

Bouwjaar 1972;

Woonoppervlak ca. 227 m²;

Gebouw gebonden buitenruimte ca. 10 m² (balkon);

Overige inpandige ruimte ca. 14,2 m² (garage);

Inhoud: 808 m³;

Perceeloppervlak: 388 m²;

Dakisolatie, dubbele beglazing, HR ++ glas, muurisolatie en zonnepanelen;

Inpandige garage en multifunctioneel royaal souterrain;

Unieke ligging met prachtig vrij uitzicht!

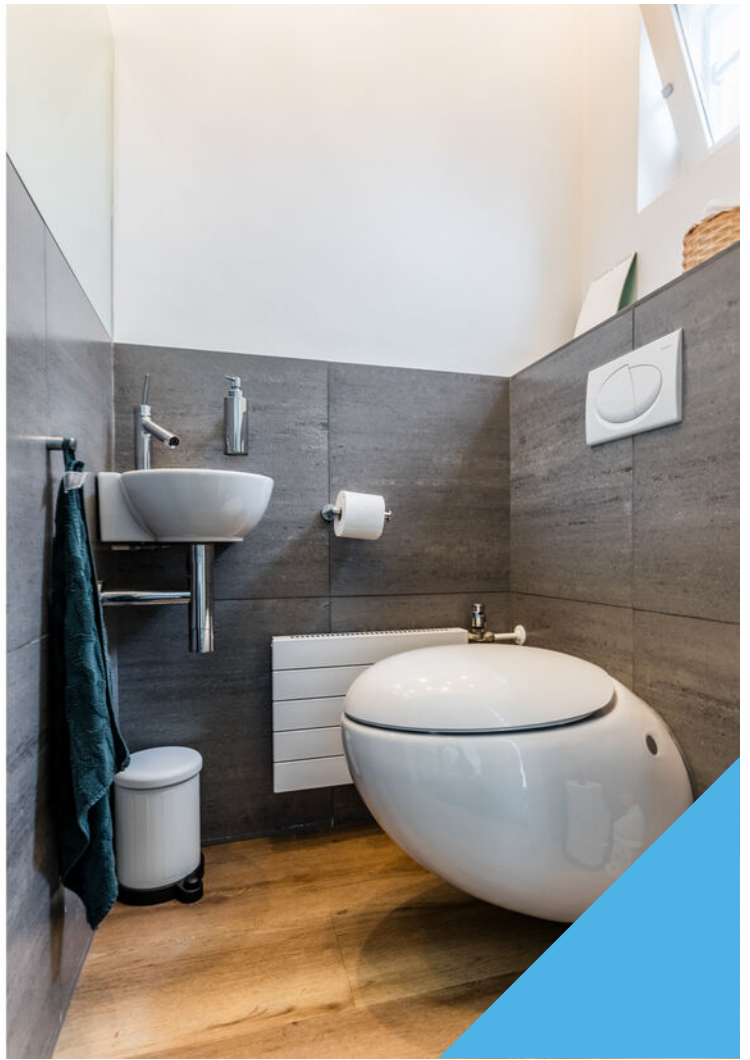




















LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Op maat gemaakte kast woonkamer	X		
- Inbouwkast kelder en inbouwkast slaapkamer 1e verdieping	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- Plisségordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer begane grond	X		
- Lamelparket 1e en 2e verdieping	X		
Overig, te weten			
- Zwevend kastje begane grond tegenover inbouwkast	X		
- Kledingkast slaapkamer voorzijde	X		
- Barkrukken keuken			X
- Traphekjes			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer			X
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

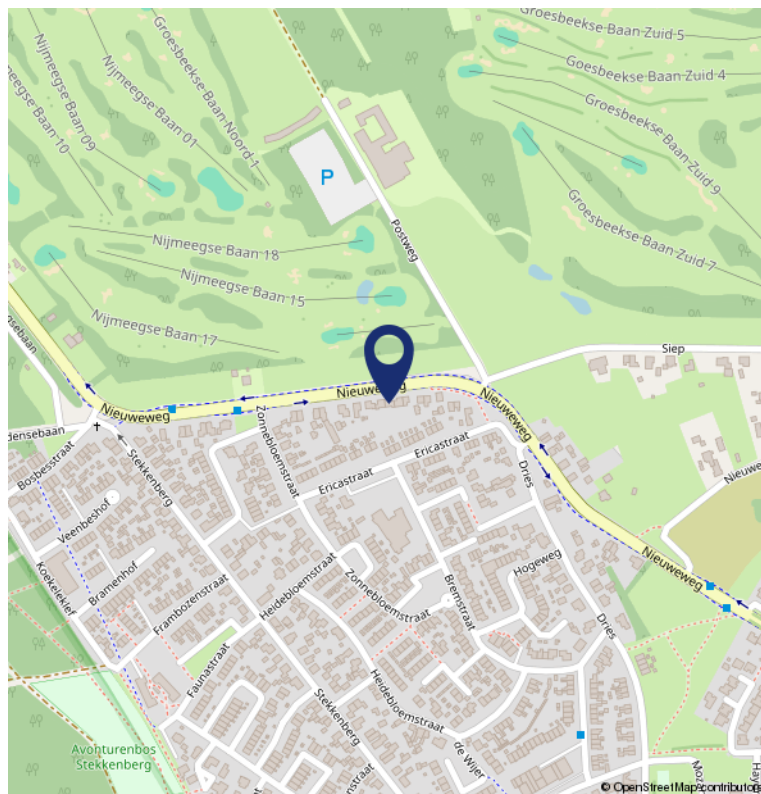
LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Boiler keuken	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Grote parasol + voe			X
- Elektrische grasmaaier			X

BIJ U IN DE BUURT

Wonen in Groesbeek

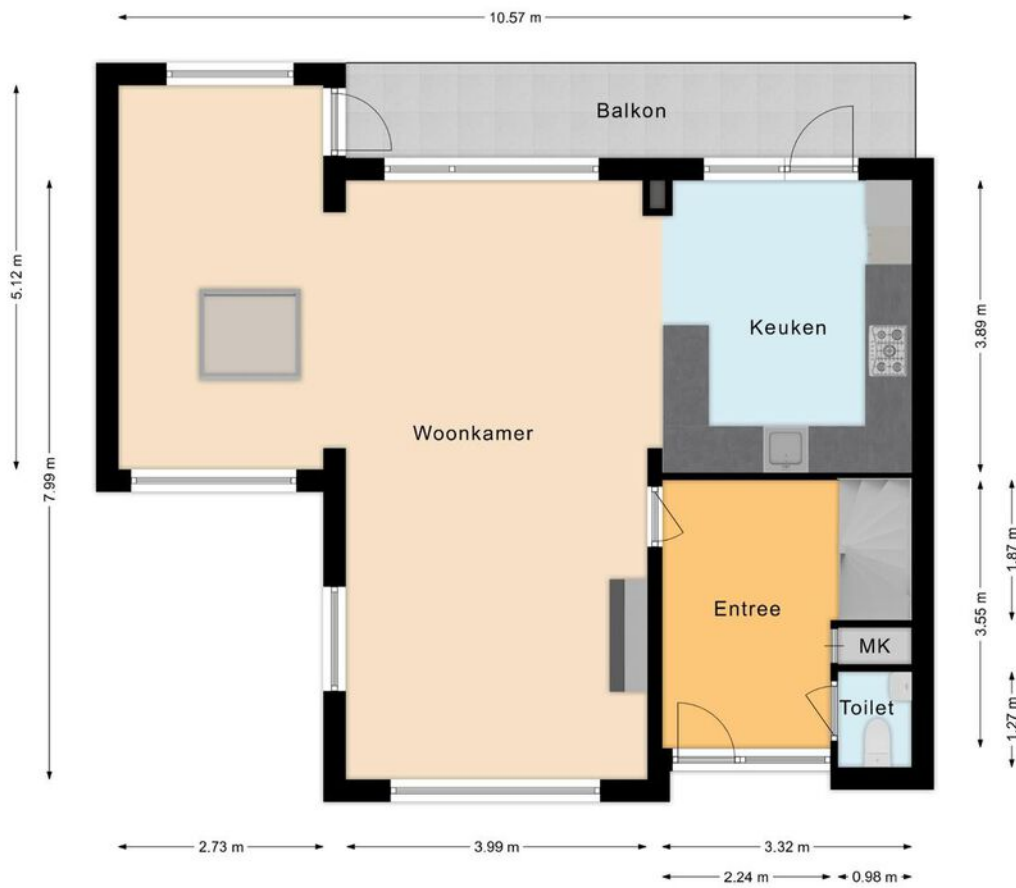
Recreëren kunt u in de prachtige, bosrijke en heuvelachtige omgeving. Deze leent zich uitstekend voor wielrennen, mountainbiken, paardrijden en wandelen. De prachtige natuurgebieden "Klein Amerika", "Sint Jansberg" en het "Reichswald" zijn op korte afstand gelegen. Voor een dagje golfen gaat u naar de Golfbaan "Rijk van Nijmegen". Tevens zijn er in de direct omgeving diverse voorzieningen zoals winkels, supermarkten, restaurants, kinderopvang, scholen, openbaar vervoer en sportfaciliteiten.



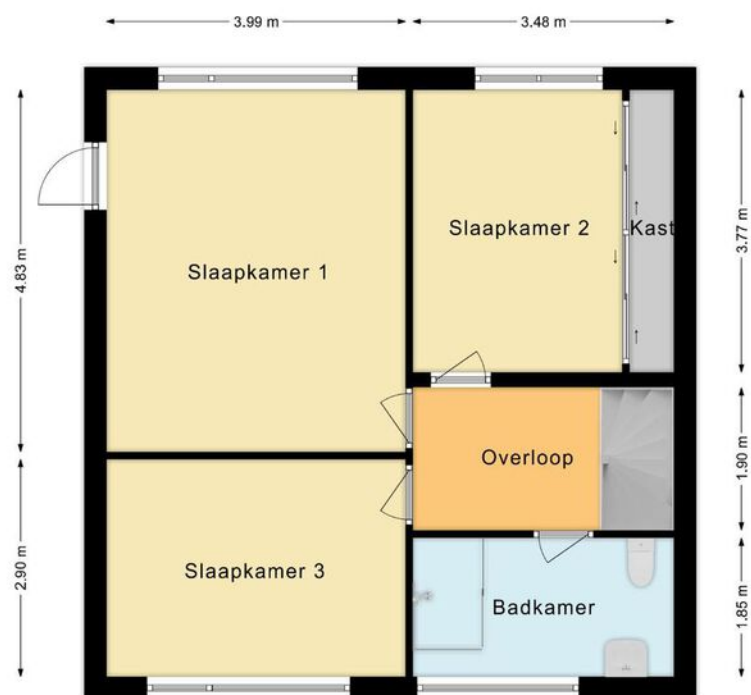
PLATTEGROND



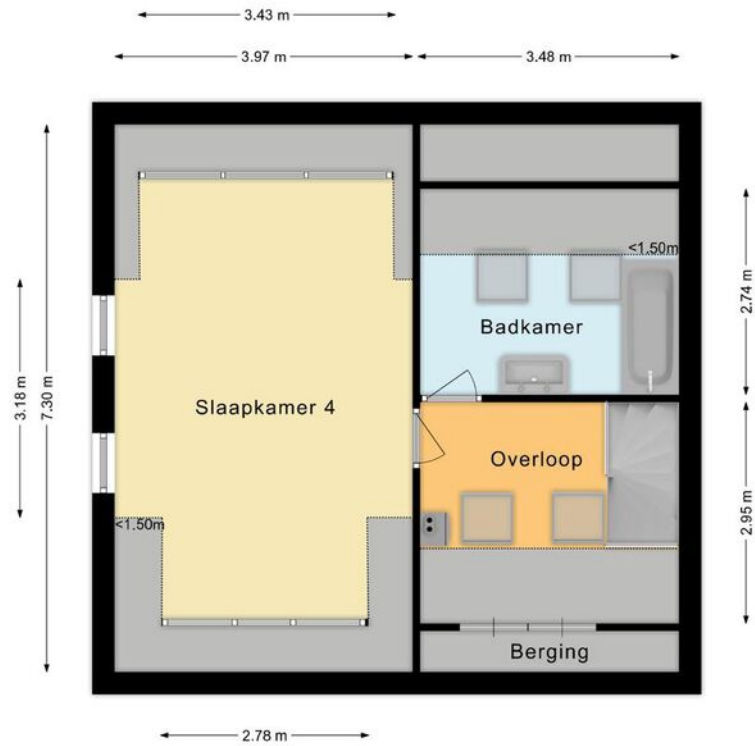
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Nieuweweg



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Groesbeek	
—	Huisnummer	Sectie L	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2743	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 februari 2024
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.

Over ons



Bij Beaufort Makelaars kunt u ervan uitgaan dat een aantal basiszaken zoals actuele kennis van de markt, goede educatie, hoogwaardige dienstverlening e.d. perfect geregeld zijn. Onze makelaars zijn altijd op de hoogte van de actuele ontwikkelingen op de vastgoedmarkt en de nieuwste ontwikkelingen op het gebied van marketing en presentatie. Daardoor kunnen wij u in een vrijblijvend gesprek altijd van goed advies voorzien.

Een persoonlijke benadering, goed overleg en betrokkenheid zijn onze sleutelwoorden. Het feit dat u Beaufort Makelaars inschakelt geeft aan dat u uw zaken niet aan zo maar een makelaar overlaat. U kiest voor kwaliteit.

Wilt u meer weten over wat Beaufort Makelaars voor u kan betekenen? Of heeft u vragen over een van onze diensten? Neem dan gerust vrijblijvend contact met ons op en wij voorzien u van een advies/antwoord op maat.

Al ruim 35 jaar uw full service NVM makelaar op het gebied van:

- aankoopmakelaar: advies en begeleiding bij het kopen van woningen;
- verkoopmakelaar: full service begeleiding bij verkoop van woningen;
- nieuwbouw: informatie, advies en begeleiding bij het kopen of verkopen van nieuwbouw;
- taxaties: gevalideerde taxatierapporten voor o.a. uw hypotheek;

Bij woningverkoop hanteren wij het principe: No Cure No Pay!

MAAK 'T WAAR

Extra informatie

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met 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 vermelden van maten kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

Onderzoeksplicht koper

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is verkregen van de eigenaar/verkoper, uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om 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 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/zij van de woning zal maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundige) 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/haar rekening.

Bouwkundige risico's

Indien de woning ouder is dan 30 jaar wordt de ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Indien de woning gebouwd is in de periode van 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, eventuele bewapening, kan aantasten. Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1993 zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. De asbestclausule zal dan worden opgenomen in de koopovereenkomst. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien. Met betrekking tot de elektrische installatie geldt dat, tenzij anders aangegeven, deze naar de mening van de verkoper voldoet voor het huidige gebruik. Hiermee wordt geen garantie gegeven omtrent de afwezigheid van oude (stoffen) bedrading in (gedeelten van) de elektrische installatie of de leidingen. Eventuele kosten voor aanpassing van de elektrische installatie komen voor rekening van koper. Kopers worden geacht zelf onderzoek te verrichten of hiervoor een deskundige in te schakelen. Verkoper en verkoopmakelaar kunnen niet garanderen, dat er geen boktor, houtworm of andere houtaantasters in het houtwerk aanwezig zijn (de aanwezigheid hiervan is niet altijd goed te constateren). Kopers worden geacht zelf onderzoek te verrichten of hiervoor een deskundige in te schakelen.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

Er is door de verkoper geen onderzoek verricht naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen

aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen. Kopers worden geacht zelf onderzoek te verrichten naar de bodemgesteldheid of hiervoor een deskundige in te schakelen.

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. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules. Het enkele feit dat er tijdens de "verkoop" in brochureteksten c.q. advertentie teksten van een "achterom" of woorden van gelijke strekking gebruik is gemaakt wil niet automatisch zeggen dat het een officieel "recht" of "erfdienstbaarheid" betreft. Koper dient hier zelf onderzoek naar te verrichten.

Waarborgsom / Bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal altijd een waarborgsom van de koper worden verlangd, groot 10% van de koopsom. Dit kan in de vorm van een geldbedrag of een bankgarantie (dit is een schriftelijke verklaring van de bank waarin deze aangeeft dat zij bij het niet nakomen van de overeenkomst conform de koopakte garant staat voor het betalen van de vermelde boete, maximaal 10% van de koopsom plus de kosten van verhaal). Een en ander zal komen te staan op de derden rekening van de transporterende notaris. Indien een geldsom is gestort zal deze na het passeren van de koopakte bij de notaris teruggestort worden op rekening van de kopers of met de koopsom worden verrekend.

Notariskeuze

Koper is verplicht om uiterlijk bij het tekenen van de koopovereenkomst kenbaar te maken welke notaris wordt gekozen voor het passeren van de leveringsakte. Indien een tijdige keuze uitblijft zal Beaufort makelaars een voor beide partijen bindende notaris uitkiezen. Indien koper een keuze maakt voor een notaris buiten de regio Nijmegen, zullen de kosten voor het opmaken van een volmacht t.b.v. de verkoper en de kosten voor het legaliseren van een handtekening bij een notaris in Nijmegen voor rekening van de koper komen. Indien de door de koper gekozen notaris kosten in rekening brengt bij de verkoper, anders dan de kosten voor het doorhalen van de hypothecaire inschrijving in het kadaster, tegen een marktconform tarief (€ 150,- exclusief BTW per inschrijving), zijn die kosten voor rekening van de koper.

Energie label

Verkoper dient bij de eigendomsoverdracht een energielabel te overleggen. Indien verkoper een dergelijk energielabel niet kan of wil overleggen is dat een zaak tussen de overheid en de verkoper. Een koper kan daar geen rechten uit ontleenen!

Voorbehoud van financiering

Een overeenkomst zal, mits anders afgesproken, worden aangegaan onder voorbehoud van financiering. Het voorbehoud van financiering geldt voor de duur van vijf weken na de dag waarop de overeenkomst mondeling is aangegaan. Het voorbehoud van financiering zal gelden voor een bedrag welke nooit hoger zal liggen dan 100 % van de koopsom.

Onderhandelingspositie

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper een tegenbod doet op uw bod. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet automatisch in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Bezichtigingen tijdens onderhandelingen

Bezichtigingen gaan tijdens onderhandelingen gewoon door. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De eersteieder hoeft nog niet tot de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen.

Vraagprijs

Verkoper kan de vraagprijs verhogen. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Tijdens onderhandelingen doen partijen over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Totstandkoming koopovereenkomst

Zodra verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (Dat zijn de prijs en de opleveringsdatum), komt een overeenkomst tot stand, waarbij de in dit document genoemde bepalingen zullen gelden. Wilt u afwijken van de bepalingen in dit document, is er geen sprake van een koopovereenkomst. De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. Deze overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ondertekenen. De verkopende makelaar legt deze koop schriftelijk vast in een koopakte. De in dit document genoemde bepalingen zullen in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Systeem van verkoop

Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Eerst dient hij de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De verkoper bepaalt vervolgens de te lopen procedure..

KANTOORGEGEVENS



Liesbeth Selbach

RM / RT NVM Makelaar



Beaufort ERA Makelaars

Oranjesingel 21
6511 NM Nijmegen

024 360 6900

info@beaufortmakelaars.nl