

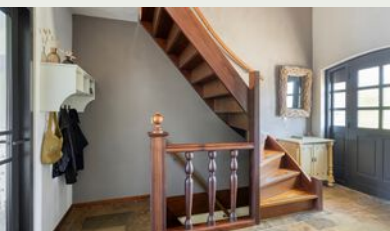


DE MERELLE 3
GROESBEEK

TE KOOP

Sommige woningen laten zich al van buitenaf ontdekken. Andere geven hun geheimen pas prijs zodra je de voordeur opent. Aan de Merelle 3 in Groesbeek is het eigenlijk allebei. Vanaf het moment dat je de straat inrijdt, valt de woning op.

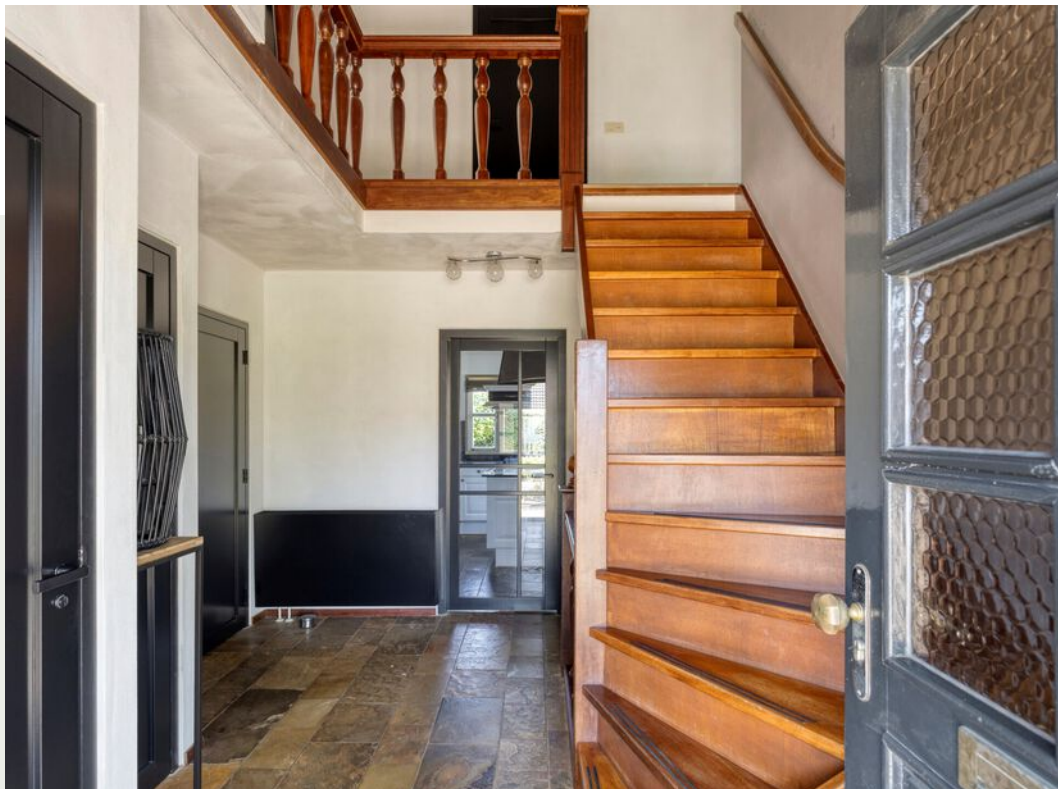




DE MERELLE 3
GROESBEEK

Soort woning	Vrijstaande woning
Bouwtype	traditioneel
Energielabel	
Bouwjaar	1993
Ligging	In woonwijk aan rustige straat.
Woonoppervlakte	260m ²
Perceeloppervlakte	407m ²
Inhoud	1070m ³
Totaal aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Tuin	Groen aangelegd met overkapping en veel privacy.

Vraagprijs:
€ 875.000 K.K.



Een huis met karakter, waarvan je aan de buitenkant al nieuwsgierig wordt naar wat erbinnen te ontdekken valt.

Kom binnen...

Achter de voordeur komt de landelijke, chique sfeer van de woning je direct tegemoet. De houten trap trekt in de hal onmiddellijk de aandacht. Vanuit hier loopt hij zichtbaar door naar boven, waarbij de open vide de verschillende woonlagen op een fraaie manier met elkaar verbindt. Het geeft de hal niet alleen een bijzondere uitstraling, maar zorgt ook voor een verrassend ruimtelijk gevoel. Vanuit de hal zijn verschillende vertrekken bereikbaar, waaronder het toilet, de meterkast, de trap naar de verdieping, de kelder en de bijkeuken. De praktische bijkeuken beschikt over aansluitingen voor de witgoedapparatuur en een loopdeur naar de tuin. Bovendien is er nog voldoende plek voor een grote kast.

Al zal extra bergruimte hier waarschijnlijk niet snel een probleem zijn...

Want wie de kelder ontdekt, ontdekt misschien wel één van de grootste verrassingen van deze woning.

De woning is volledig onderkelderd en de kelder is zowel vanuit de woning als rechtstreeks vanuit de tuin bereikbaar. Verdeeld over maar liefst vier afzonderlijke ruimtes ontstaat hier een zee aan mogelijkheden. Een plek voor hobby's, een thuiswerkrimte, voorraad, een speelkamer, fitness of simpelweg alles waarvoor je in huis graag wat extra ruimte hebt. De mogelijkheden zijn bijna net zo groot als de kelder zelf.



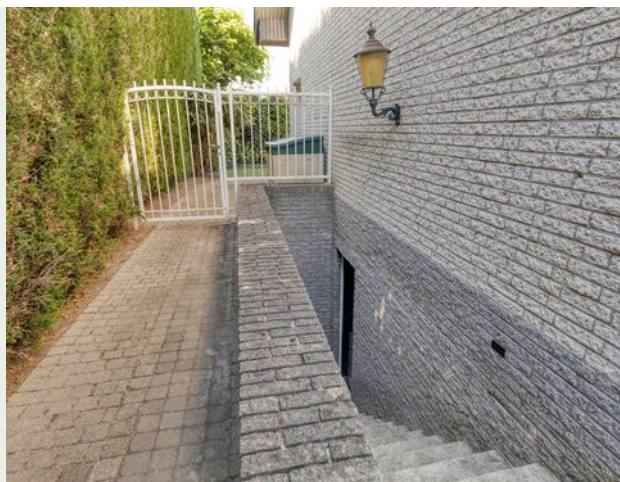


Vanuit de hal stap je ook de royale woonkeuken aan de achterzijde van de woning binnen. Een heerlijke ruimte waar de landelijke stijl opnieuw tot leven komt. De keuken is ruim opgezet en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, vaatwasser en inductiekookplaat. Die laatste bevindt zich centraal op het kookeiland, waardoor koken hier onderdeel wordt van het samenzijn.



Via de loopdeur in deze ruimte stap je zo de tuin in. Die tuin voelt als een natuurlijk verlengstuk van het huis. Groen, rustig en heerlijk privé. De overkapping maakt het bovendien mogelijk om ook op minder zonnige dagen volop van het buitenleven te genieten.







Vanuit de keuken kijk je door naar de woonkamer. Een stijlvolle boog in de muur vormt de verbinding tussen beide leefruimtes en zorgt ervoor dat het geheel open en samenhangend aanvoelt. De sfeervolle leistenen vloer op deze verdieping, voegt daar nog een mooie en rustige basis aan toe en de gashaard zorgt dan weer voor de extra warmte en sfeer.



Er is in de woonkamer alle ruimte voor een royale zithoek. Een plek om te gaan zitten met een goed boek, samen een film te kijken of simpelweg te genieten van de rust die deze woning biedt. En alsof dat nog niet genoeg is, blijft er ook ruimte over voor een royale eettafel. Zo heeft ieder moment van de dag hier zijn eigen plek.





Ook boven blijft de ruimte verrassen...

Via de karakteristieke houten trap bereik je de eerste verdieping. De verdieping telt drie slaapkamers. De masterbedroom is zonder twijfel de blikvanger.

De royale ruimte, de enorme raampartijen én maar liefst twee stijlvolle balkons zorgen hier voor een bijzondere combinatie van licht, ruimte en buitenleven.

De dag begint hier met een blik naar buiten en eindigt er misschien wel net zo mooi.

Ook de andere twee slaapkamers zijn prettig van formaat en bieden volop mogelijkheden voor kinderen, logees, een werkkamer of hobbyruimte.

De badkamer is royaal uitgevoerd en beschikt over alles wat je nodig hebt om de dag rustig te beginnen of juist ontspannen af te sluiten: een ruim hoekbad, een wastafelmeubel met dubbele wastafel en een royale douche. Het toilet bevindt zich prettig en praktisch in een separate ruimte.







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



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



Situering

De woning is gelegen in een rustige woonwijk aan de rand van Groesbeek, op korte afstand van Nijmegen en op steenworp afstand van het populaire avonturenbos. Gelegen op loop- en fietsafstand van het gezellige centrum van Groesbeek en verschillende centrale voorzieningen zoals, supermarkten, huisartsen, basisscholen, middelbare school, kinderopvang, sportvelden, golfbaan en het openbaar vervoer. Daarnaast staat Groesbeek bekend om het rijke verenigingsleven en verschillende culturele, historische en recreatieve attracties. Nijmegen de oudste stad van Nederland ligt op een afstand van circa 10 km. Deze studentenstad heeft een gezellig centrum met vele terrassen, musea, schouwburg en een groot winkelcentrum. Rondom zijn verschillende uitvalswegen goed bereikbaar.

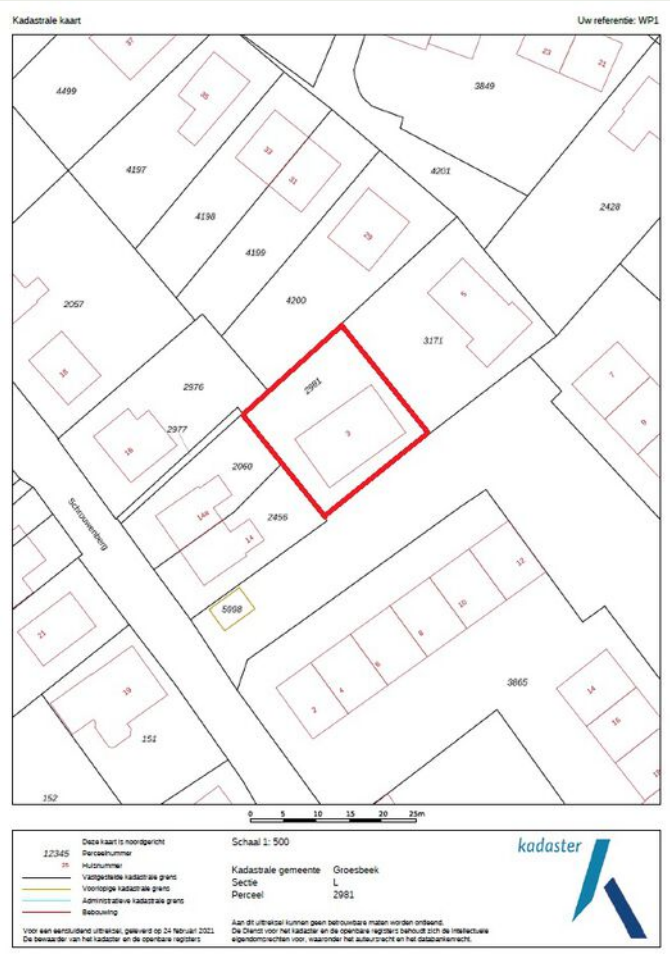
Algemeen

De ruime woning is in eigen beheer gebouwd. De raampartijen zijn voorzien van hardhouten kozijnen en bijna overal bevinden zich rolluiken. Verschillende apparaten in de keuken zijn de afgelopen jaren vervangen (2023-2025).



Kadastrale kaart

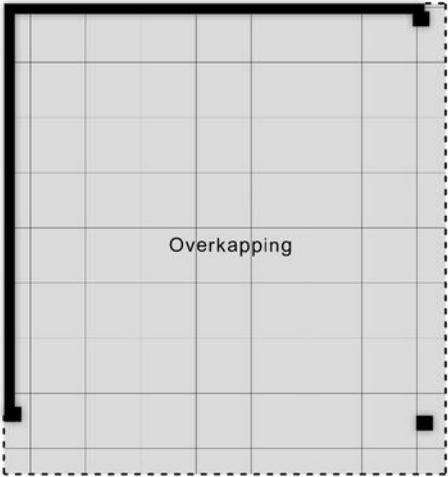
Uittreksel uit de kadastrale kaart:
Kadastrale gemeente: Groesbeek
Sectie:L
Perceel:2981



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.



3.90 m



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

