

TE KOOP



Zevenheuvelenweg 17, Groesbeek

Vraagprijs € 450.000,- k.k.

Fontein Makelaardij
Staringstraat 11
6521 AE Nijmegen

T (024) 373 63 62
M 06 - 1061 6922
www.fonteinmakelaardij.nl

funda



Fontein
makelaardij



Funda beoordelingen

Deskundigheid	9,0
Lokale marktkennis	8,9
Prijs / kwaliteit	8,9
Service en begeleiding	9,0

Fontein Makelaardij
Staringstraat 11
6521 AE Nijmegen

T (024) 373 63 62
M 06 - 1061 6922
www.fonteinmakelaardij.nl

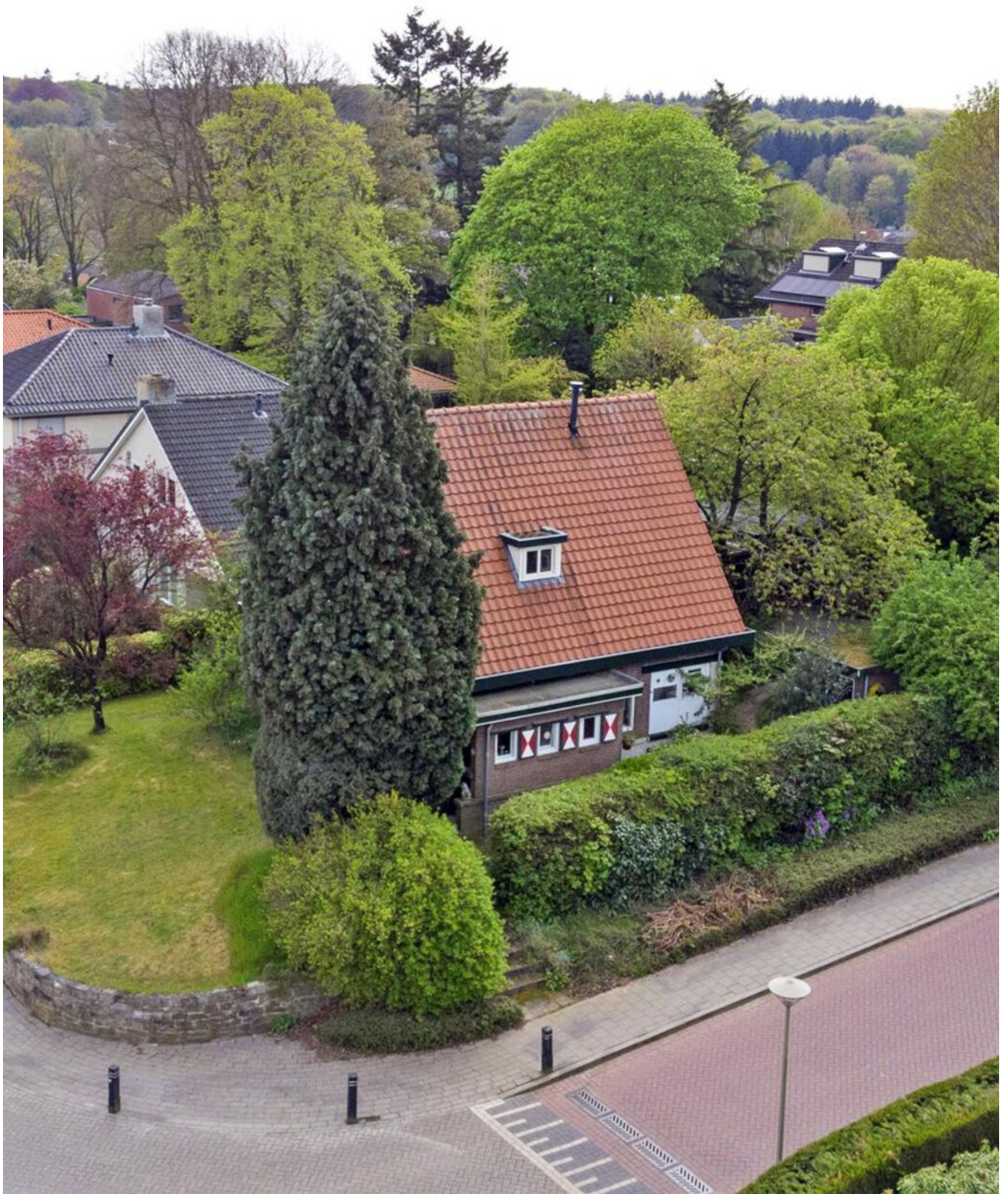
> Over ons

Fontein Makelaardij is sinds 2006 een zelfstandig NVM makelaarskantoor in de regio Nijmegen met makelaar Maarten Fontein als drijvende kracht achter de onderneming. Maarten heeft, voordat hij startte met Fontein Makelaardij, ruim 8 jaar ervaring opgedaan in de regio Nijmegen en heeft zijn carrière in 2004 mogen bekronen met een NVM certificering. Sinds oktober 2010 is Fontein Makelaardij gevestigd in een prachtig kantoorpand aan de Staringstraat/hoek Oranjesingel.

Fontein Makelaardij hanteert een nuchtere aanpak binnen wat soms een snelle wereld lijkt te zijn. Men houdt alle facetten rondom een koopwoning simpel en overzichtelijk voor u, het is per slot van rekening vaak spannend genoeg om een woning te kopen of verkopen. Samen met een professionele en vooral persoonlijke benadering maakt dat Fontein Makelaardij uw makelaar is!

Waarom Fontein Makelaardij?

- NVM makelaar met meer dan 20 jaar kennis en ervaring in deze regio
- 1 op 1 contact, korte lijnen dus
- no nonsense werkwijze
- ook 's avonds en in het weekend contact via WhatsApp
- verkopers geven een 9,0 als rapportcijfer voor het geleverde werk, op basis van ruim 110- beoordelingen
- wij werken op no cure, no pay
- alle woningen worden professioneel gefotografeerd en ingemeten
- directe samenwerking met een onafhankelijke hypotheekadviseur



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte

101 m²

Perceeloppervlakte

689 m²

Inhoud

455 m³

Bouwjaar

1928

Prijs

Vraagprijs € 450.000,- k.k.

Soort woning

eengezinswoning

Type woning

vrijstaande woning

Aantal kamers

4

Aantal slaapkamers

2

Energie label

G

Isolatie

dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas



> Omschrijving

Aan de rand van Groesbeek-Noord bevindt zich dit mooi gelegen, karakteristieke vrijstaande woonhuis op een ruim perceel eigen grond van 689 m² met veel groen rondom het huis. Het huis ligt boven op een van de heuvels van de Zevenheuvelenweg, waardoor het vanuit de bovenverdieping en de zolder een prachtig, weids uitzicht biedt op het Reichswald en de vallei van Groesbeek en omgeving.

De woning is een van de landhuisjes, die in 1928 in opdracht van P. van Stokkum, eigenaar/stichter van het landgoed De Hooghe Hoenderberg, werden gebouwd met kenmerken van de Amsterdamse School.

Indeling

Via een trapje aan de zijkant van het huis komt u via de voordeur in de hal met garderobe. In de hal vindt u de deur naar het toilet, de keuken, de woonkamer en de kelder. Tevens is er de trapopgang naar de eerste verdieping.

De lichte woonkamer heeft een houten balkenplafond en authentieke details. De kamer wordt verwarmd door een gaskachel. Via de woonkamer komt u in een tuinkamer, waar zich een deur naar buiten bevindt. In de woonkamer is een toegang tot de kruipruimte.

In de dichte keuken en bijkeuken bevinden zich witgoed aansluitingen en een ruime inbouwprovisiekast. Tevens bevindt zich er een garderobe en de achterdeur naar buiten.

Via een stenen trap komt u in de ruime kelder en bij-kelder, waar zich de elektrische boiler bevindt.

Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers. Een van de slaapkamers heeft twee inbouwkasten, de andere slaapkamer heeft een extra ruimte, waar zich de oorspronkelijke badkamer bevond. Deze kleine kamer wordt nu als bergkamer gebruikt. In 2009 is de derde slaapkamer verbouwd tot een badkamer met een ruime douche, wastafel en toilet. Een slaapkamer en de overloop zijn voorzien van een dakkapel.

Op de overloop bevinden zich twee inbouwkasten en de vlizotrap, die toegang geeft tot de zolder met twee dakramen.

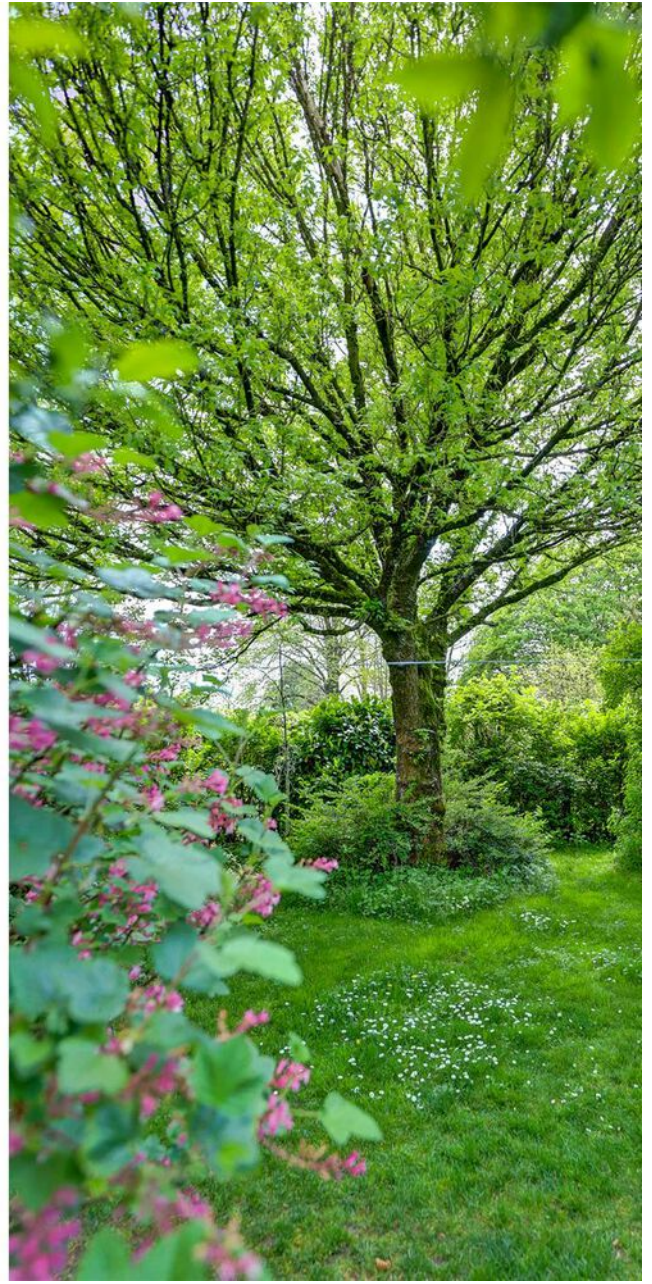
Achter het huis ligt een stenen schuur. Via de zijkant van het huis bereikt u, vanaf de Chopinstraat, de oprit achter het huis met parkeerruimte voor een auto. Er is tevens een houten garage met elektra, een carport en een kleine schuur.

Vervolgens komt u in de royale achtertuin met bomen, struiken en veel groen. De achtertuin, gelegen op het zuiden en het westen, is volledig omsloten door heggen en biedt dan ook veel privacy. De tuin biedt ruimte voor bijvoorbeeld de bouw van een mantelzorgwoning, een B&B of een kantoor.

In 2019 is de rioleringsaansluiting vanuit het huis naar het gemeentelijke rioleringsysteem geheel vernieuwd.

De woning ligt in een prachtige, heuvelachtige, bosrijke omgeving. U kunt er heerlijk fietsen en wandelen. Het dorpscentrum, de bossen en golfbaan "Het Rijk van Nijmegen" liggen op loopafstand.

Universiteitsstad Nijmegen ligt op 15 autominuten maar is ook gemakkelijk met bus of fiets te bereiken. De Duitse grens ligt vlakbij en vanuit het dorp fietst u door de mooie, landelijke omgeving, via een rechtstreeks fietspad, naar Kranenburg en Kleef. Of u neemt daarvoor de draisine, die in de zomer vanuit het dorp vertrekt. Groesbeek heeft een heel breed en gevarieerd voorzieningenaanbod en een rijk verenigingsleven. Ook staat Groesbeek bekend als wijngebied. Op verschillende wijnhoeves wordt wijn verbouwd, waar ter plaatse van kan worden genoten. Het bekende Pieterpad loopt door het dorp en een keer per jaar ontvangt Groesbeek de Vierdaagslopers tijdens hun doorkomst over de Zevenheuvelenweg naar Nijmegen.

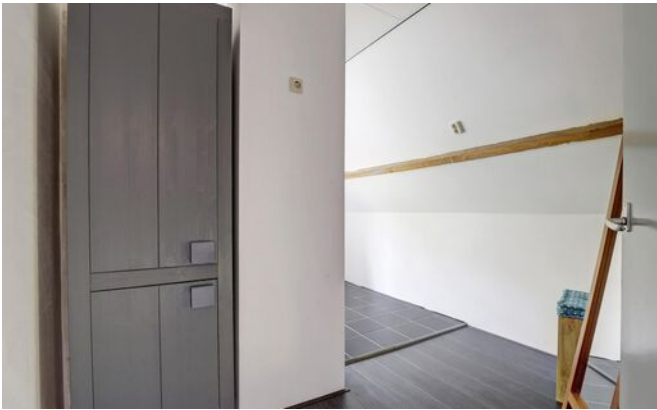














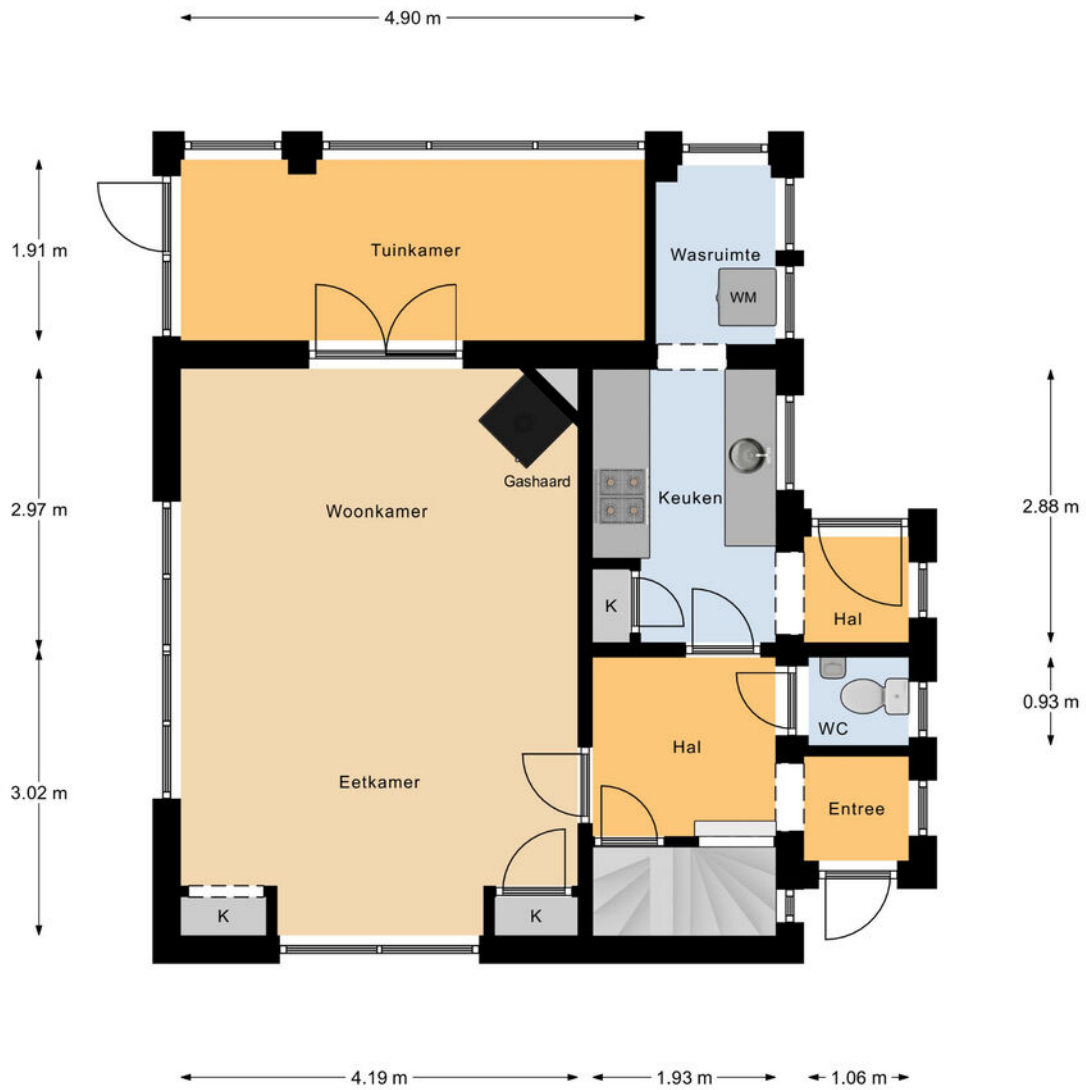






> Plattegrond

Ontdek de...
begane grond



Begane Grond

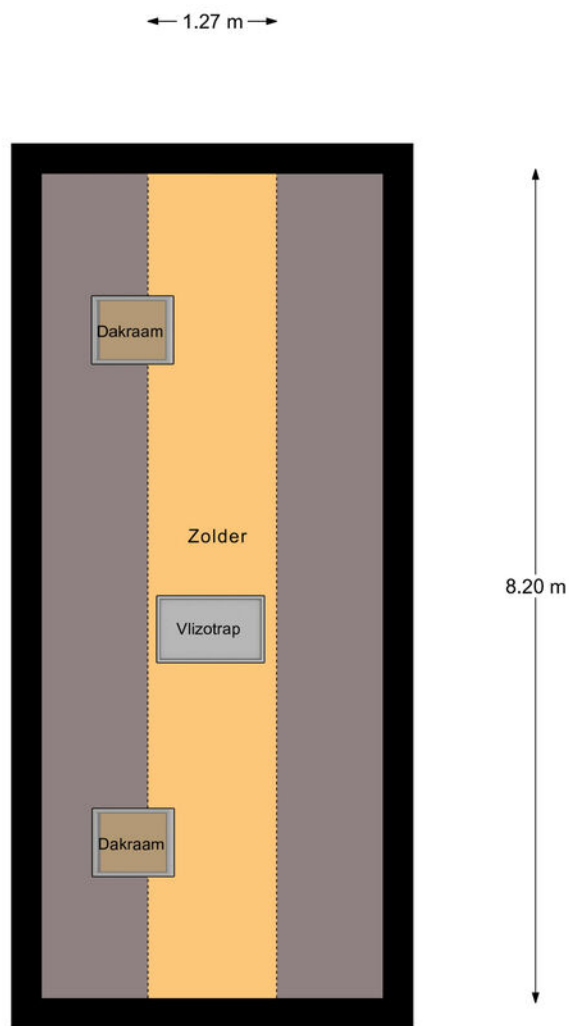
> Plattegrond

Ontdek de...
eerste verdieping



> Plattegrond

Ontdek de...
zolder

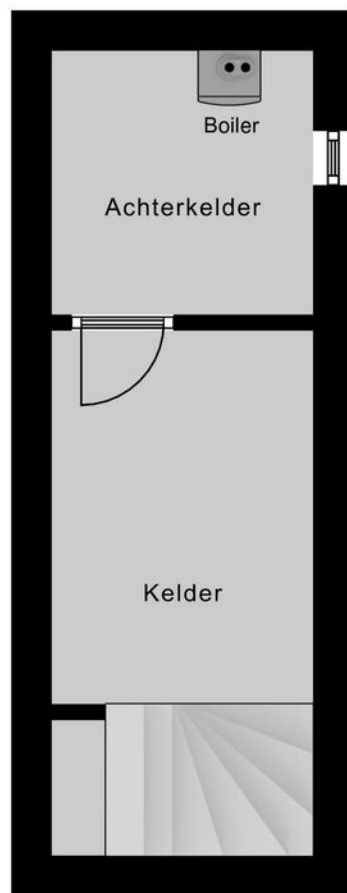


2e Verdieping

> Plattegrond

Ontdek de...
kelder

1.93 m

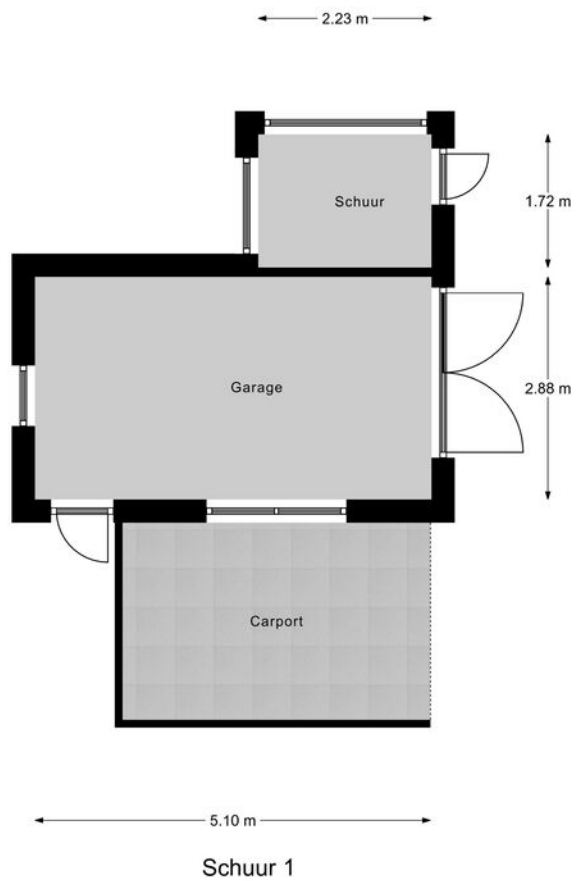


2.77 m

Kelder

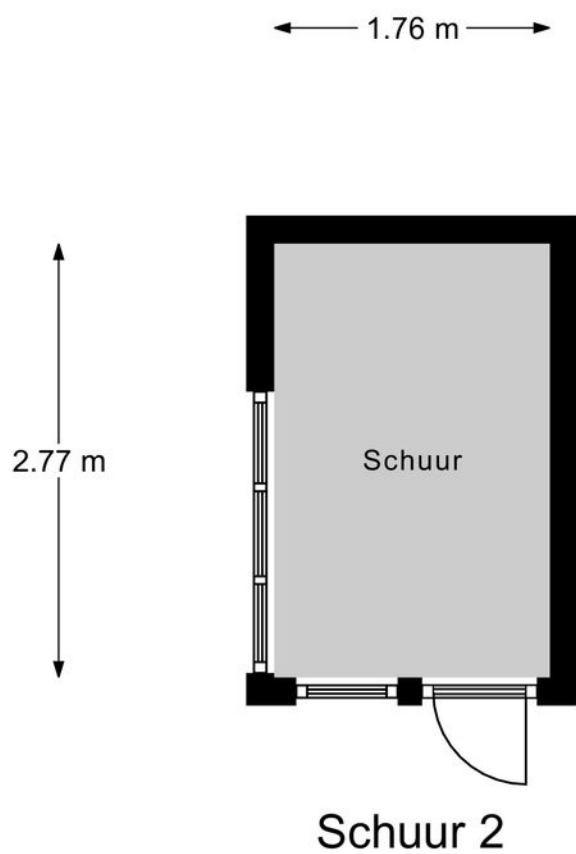
> Plattegrond

Ontdek de...
bijgebouwen



> Plattegrond

Ontdek de...
schuur



> Plattegrond

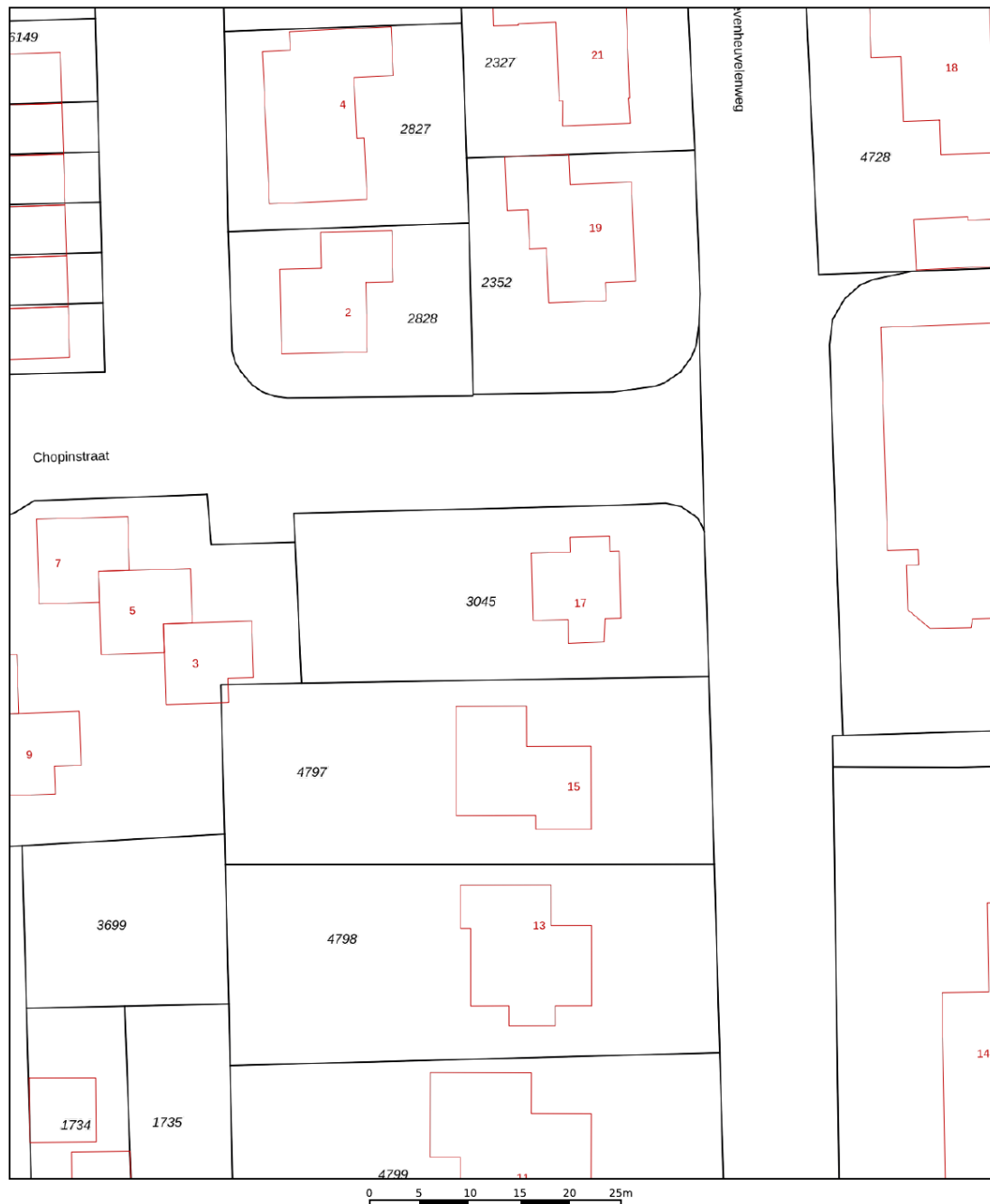
Ontdek de...
tuin




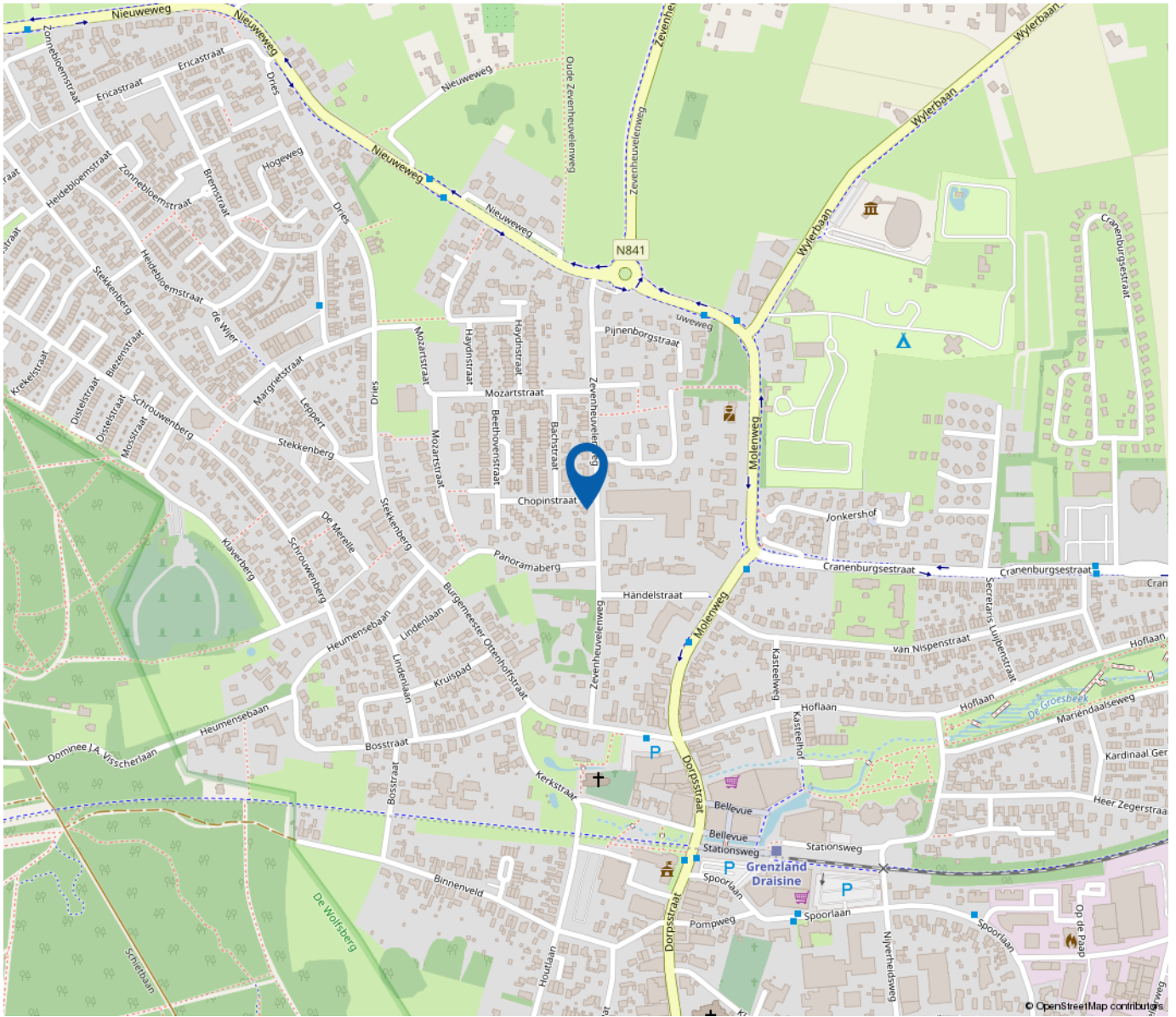
Begane Grond Tuin

Kadastrale kaart

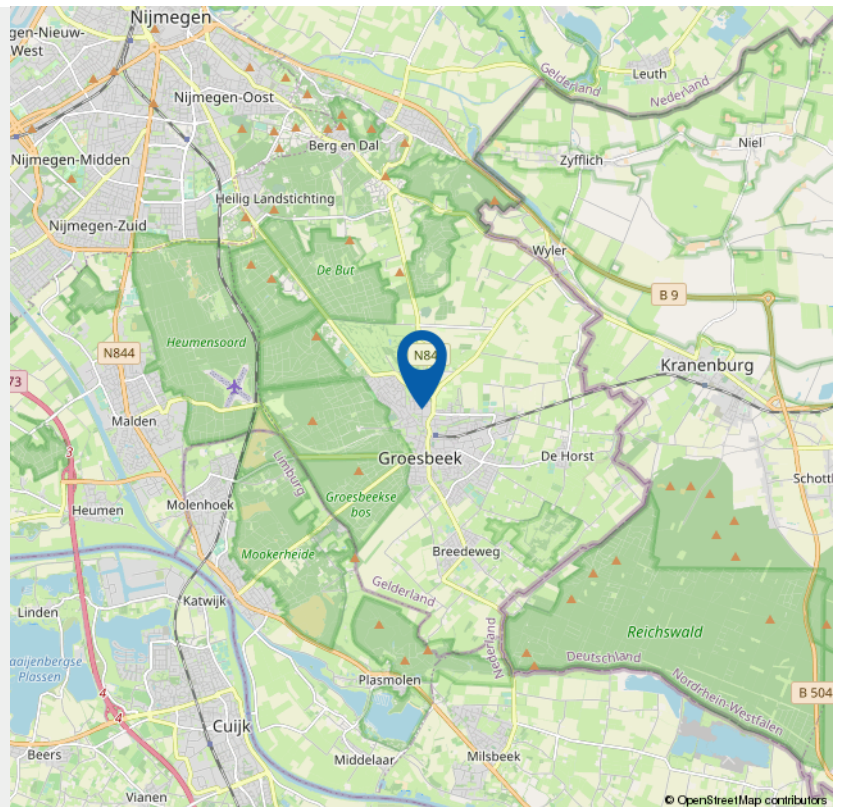
Uw referentie: zeven17



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 september 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Groesbeek Sectie L Perceel 3045</p> <p>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.</p>	
--	---	---



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



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels			X	
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen				X
- plafonnières woonkamer en voor slaapkamer		X		
- hanglamp zij slaapkamer		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- kast op voor slaapkamer			X	
- Kast op badkamer			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen		X		
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- Spiegel		X		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat				X
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Fontein Makelaardij
Staringstraat 11
6521 AE Nijmegen

T (024) 373 63 62
M 06 - 1061 6922
www.fonteinmakelaardij.nl

funda



Fontein
makelaardij