

Wordt dit jouw droomhuis?



Waldgraaf 3

Groesbeek

Unieke kans; woonboerderij, ca. 2,6
hectare eigen grond, absolute vrijheid,
en een prachtig uitzicht.



Hermesen Garantimakelaars

Berg en Dalseweg 174a

6522 CC Nijmegen

024-3233200

nijmegen@hermsenmakelaars.nl

www.hermesenmakelaarsnijmegen.nl



Hermesen Nijmegen jouw Garantiemakelaar

Het bezichtigen van een woning is voor velen geen alledaagse bezigheid. Onze ervaring leert dat achteraf veel vragen naar boven komen. Daarom hebben wij deze brochure voor u samengesteld. Zo kunt u thuis nog eens rustig nalezen wat u allemaal hebt gezien en gehoord. Mocht u ondanks deze aanvullende informatie nog vragen hebben, neemt u dan gerust contact met ons op.

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld, deels aan de hand van gegevens die de verkoper ons heeft verstrekt.

Het kan voorkomen dat wat op papier staat, afwijkt van de realiteit (denk aan verouderde tekeningen e.d.). Wij zullen dit zo goed mogelijk toelichten, echter, er kunnen er geen rechten ontleend worden aan deze informatie.

Wij zijn u graag van dienst!



Adresgegevens

Berg en Dalseweg 174a
6522 CC Nijmegen

Wij zijn bereikbaar via:

024-3233200

nijmegen@hermsenmakelaars.nl

www.hermesenmakelaarsnijmegen.nl

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Unieke kans om deze woonboerderij op ca. 2,6 hectare eigen grond te verwerven met absolute vrijheid, een prachtig uitzicht naar alle kanten maar toch op ca. 10 autominuten van het centrum van Nijmegen.

In alle seizoenen is het hier mooi wonen.

Vraagprijs € 1.295.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1953
Inhoud	894 m ³
Woonoppervlakte	211 m ²
Perceeloppervlakte	26485 m ²
Tuin	Tuin rondom
Energie label	C
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	5



Omschrijving van de woning

Wonen op unieke locatie

Unieke kans om deze woonboerderij op ca. 2,6 hectare eigen grond te verwerven met absolute vrijheid, een prachtig uitzicht naar alle kanten maar toch op ca. 10 autominuten van het centrum van Nijmegen. In alle seizoenen is het hier mooi wonen.

Deze in 1953 gebouwde woonboerderij is levensloopbestendig gebouwd door een slaapkamer en badkamer beneden waardoor het huis als bungalow te bewonen is. Naast de slaapkamer en badkamer is er een ruime U-vormige woonkamer met open keuken (inrichting Bruynzeel 2017) en cv-haard, merk Spartherm, droge provisiekelder, ruime hal met garderobe, toilet en bijkeuken met wasmachine-aansluiting en stookkast. Op de verdieping bevinden zich 2 slaapkamers en een badkamer, alsmede een grote studio op de voormalige hooizolder met woonkamer annex open keuken, slaapkamer en hoogslaap-entresol. Deze ruimte kan makkelijk worden omgebouwd tot 4 fraaie slaapkamers en een badkamer.

Er is een vlizotrap naar een ruime bergzolder.

De hybride verwarmingsinstallatie, cv-haard, bestaat uit een haardkachel met warmtewisselaar die is aangesloten op een buffervat van 510 liter die de cv en de warmtapwaterinstallatie voedt. Dit beïnvloedt de stookkosten positief. Deze hybride verwarmingsinstallatie kan zowel op hout als op aardgas gestookt worden.

De woning beschikt over meerdere bijgebouwen, waaronder een woning v.v. eigen cv, woonkamer met kleine, open keuken en schuifpui naar tuin, slaapkamer, badkamer met ligbad, toilet en wastafel. Zeer geschikt als aanleunwoning of logeerplek voor vrienden en familie, maar ook een puberkind zal dit een geweldige kans vinden om met meer privacy langer thuis te wonen. Op het terrein is een ruime schuur en een paardenstal. Er is verder voldoende capaciteit voor houtopslag.

Rondom het huis is een grote tuin. Ook is er een kleine boomgaard met appel-, peren- en pruimenbomen. De rest van de grond is momenteel als weiland in gebruik voor paarden. Er is een oprijlaan naar het huis en er is

een eigen pad dat toegang verleent naar het weiland aan de achterkant.

Aansluitend aan het terrein is een bosje van ca. 2 hectare dat door de huidige eigenaar om niet in beheer is en eigendom is van ASR. In dit bosje is een grote dassenburcht en er leven ook marters, reeën, wilde zwijnen, vossen enz. Dit bosje levert eiken stookhout op voor de hybride verwarmingsinstallatie. De huidige eigenaren gaan deze heerlijke plek verlaten met pijn in hun hart. Met name de vrijheid, stilte en ruimte zullen ze missen.

Bijzonderheden

De woning is in 2021 voorzien van 24 zonnepanelen.

Afgelopen jaar (2023) heeft het in totaal ongeveer 7.500 kWh opgewekt.





































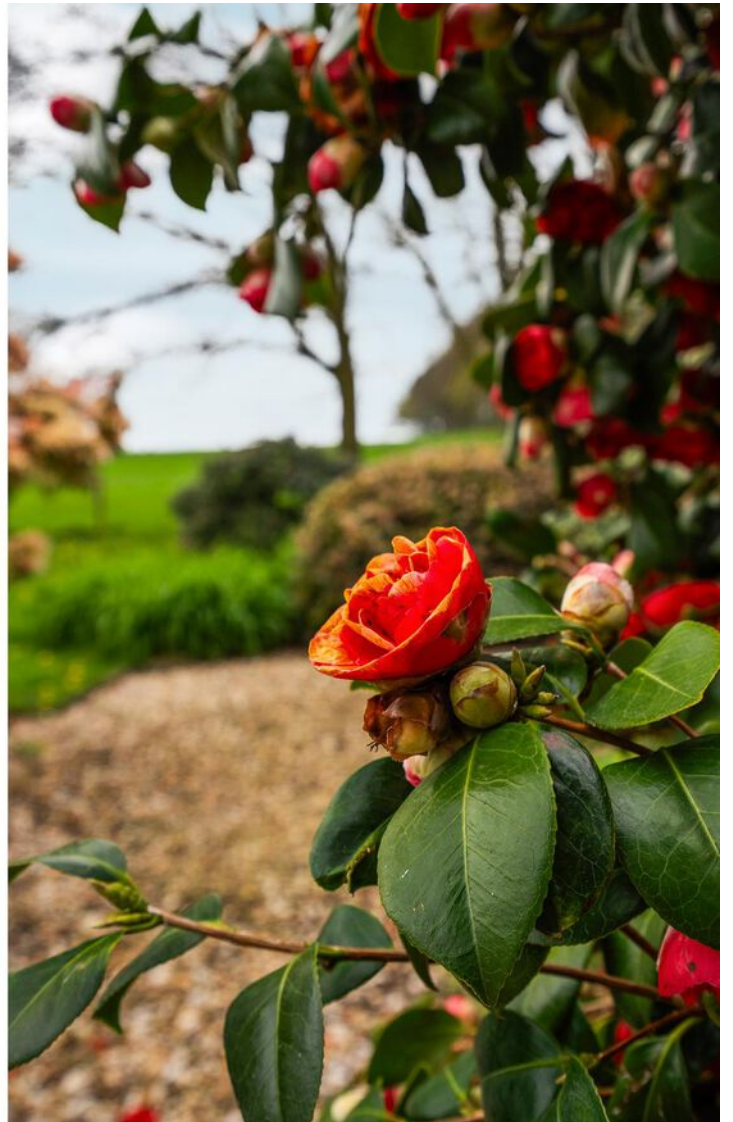






























Plattegrond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

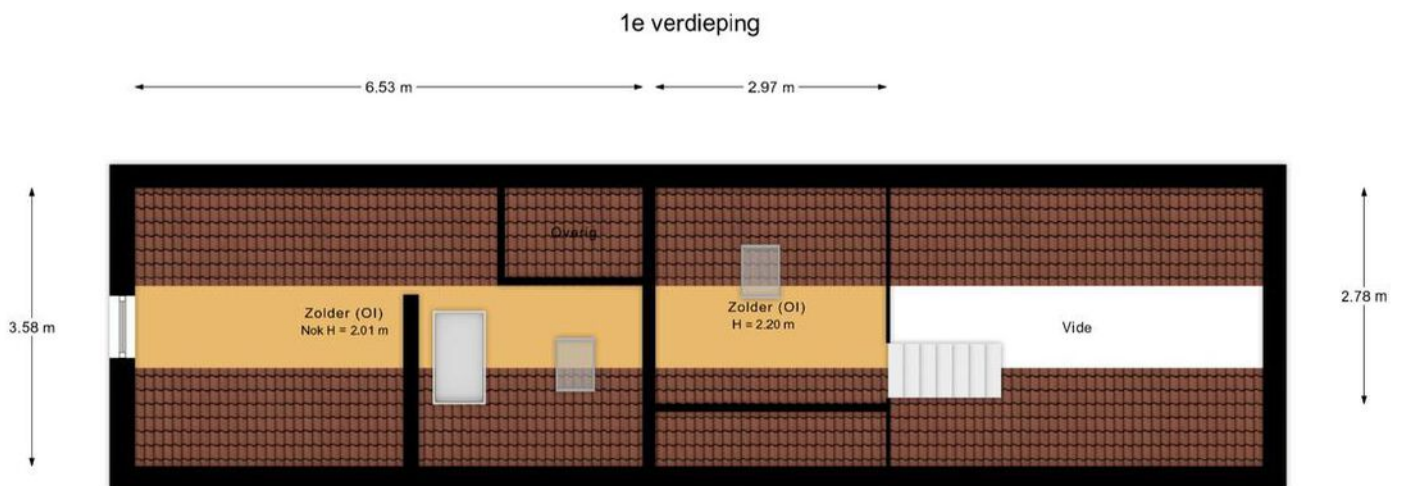
Plattegrond

1e verdieping



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

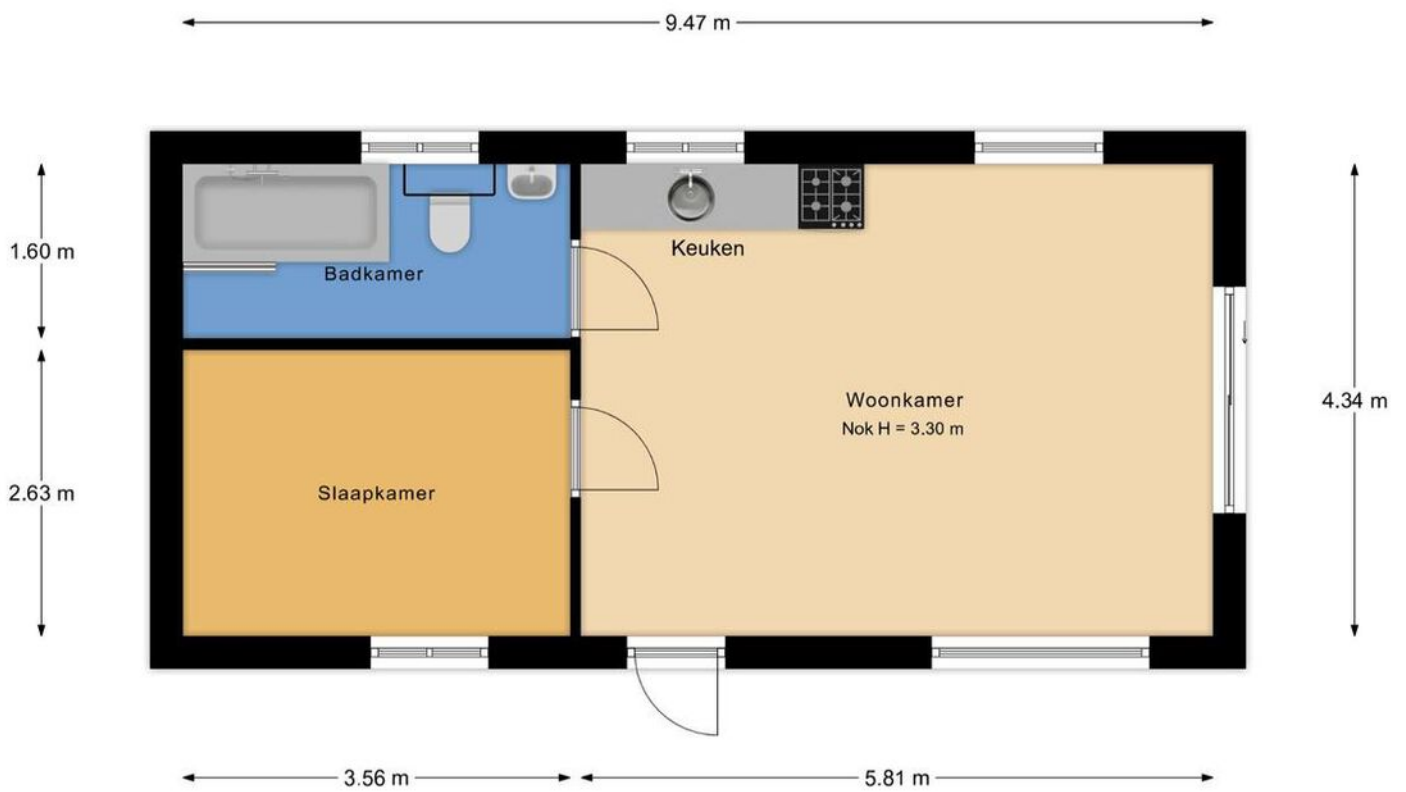
Plattegrond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

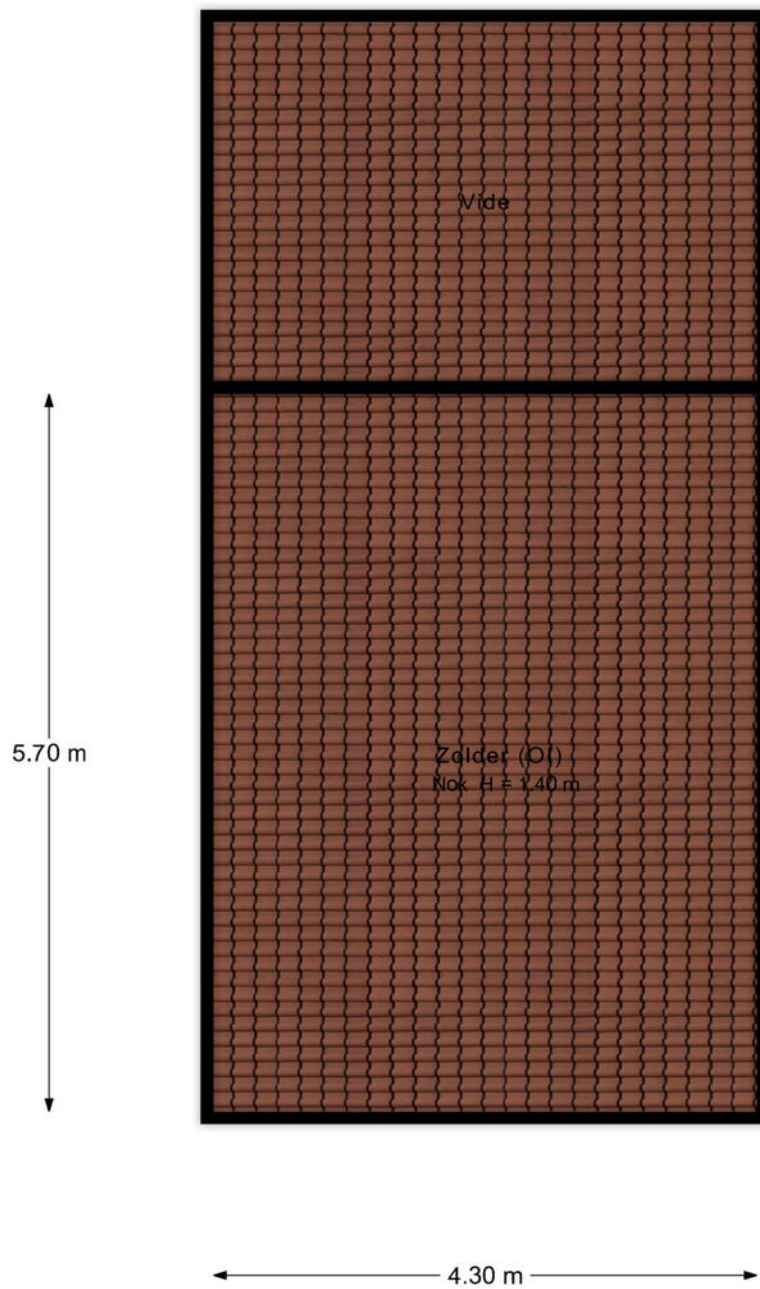
Bijgebouw Begane grond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

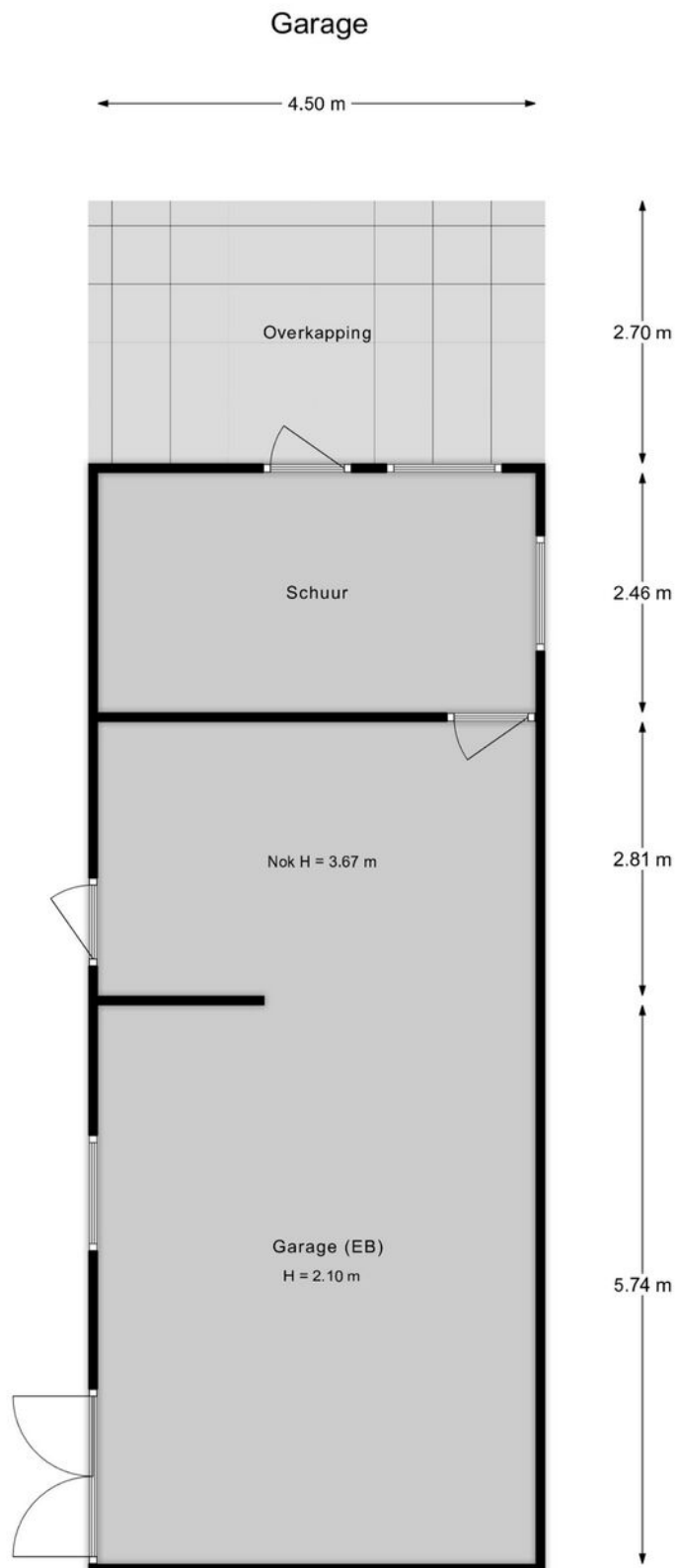
Plattegrond

Garage Vliering



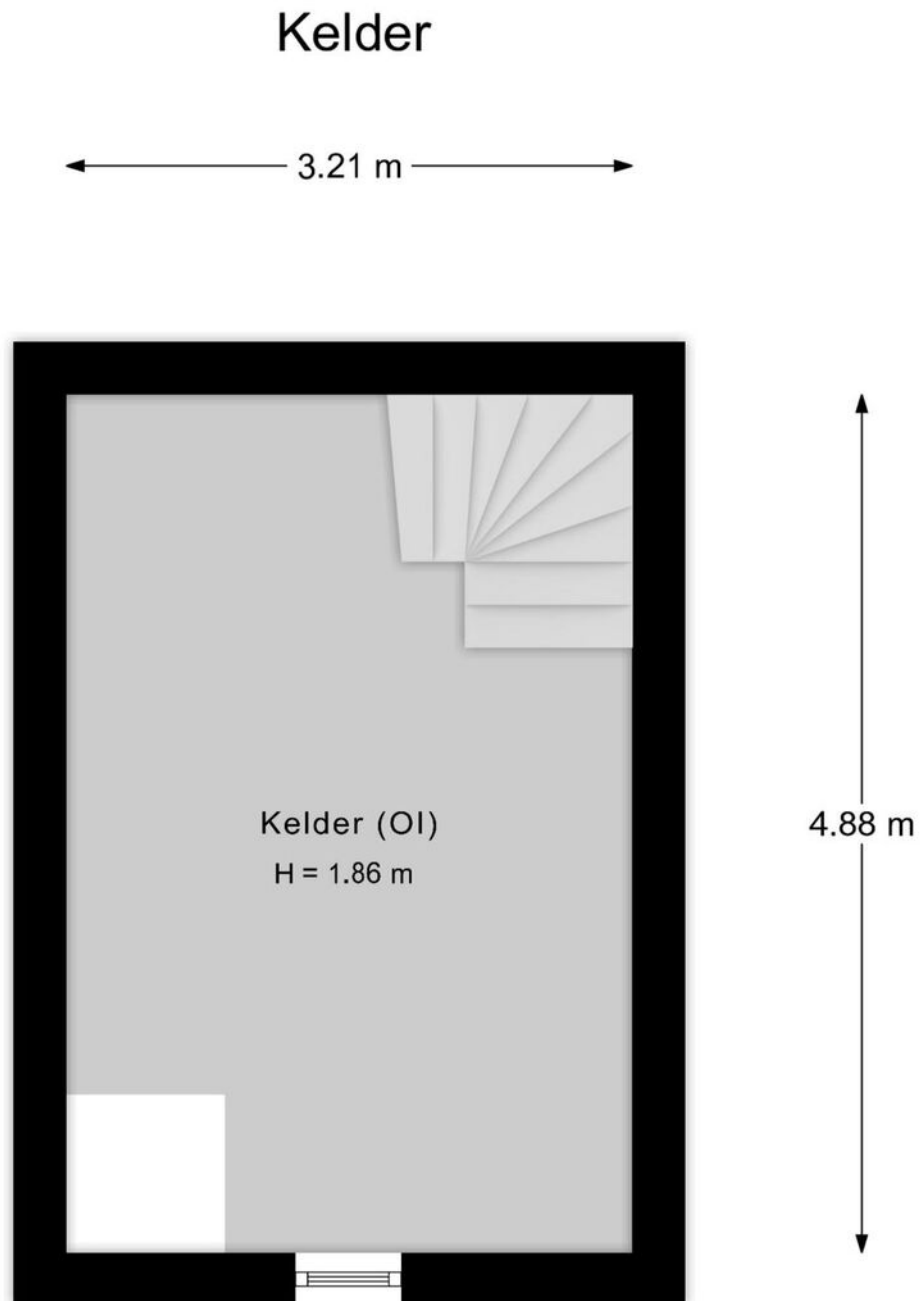
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

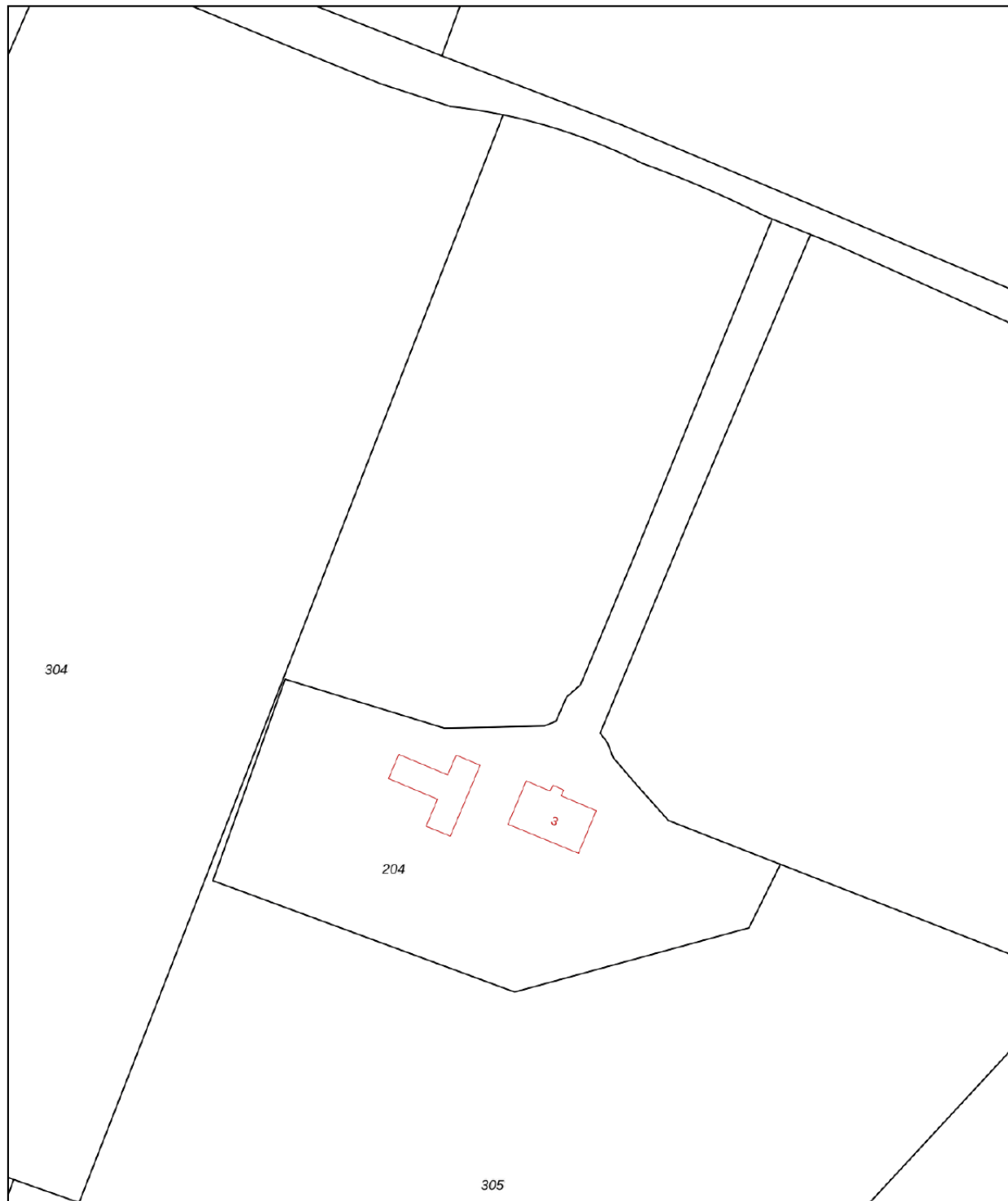


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 10 20 30 40 50m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	kadaster 
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Groesbeek	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie N	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 204	
—	Bebouwing		

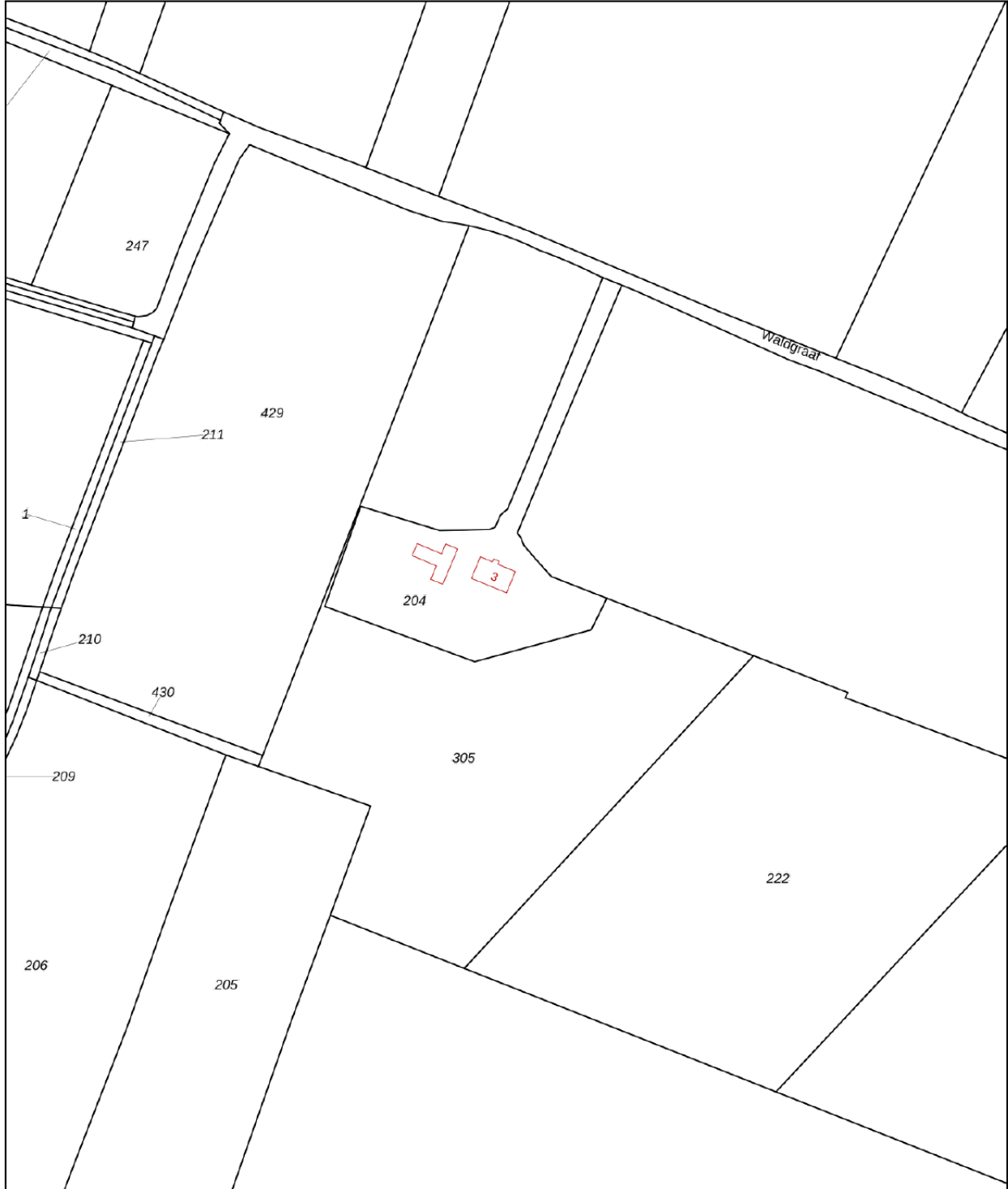
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 september 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Waldgraaf 3




0 20 40 60 80 100m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Groesbeek
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie N
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 305
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing	
— Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 april 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

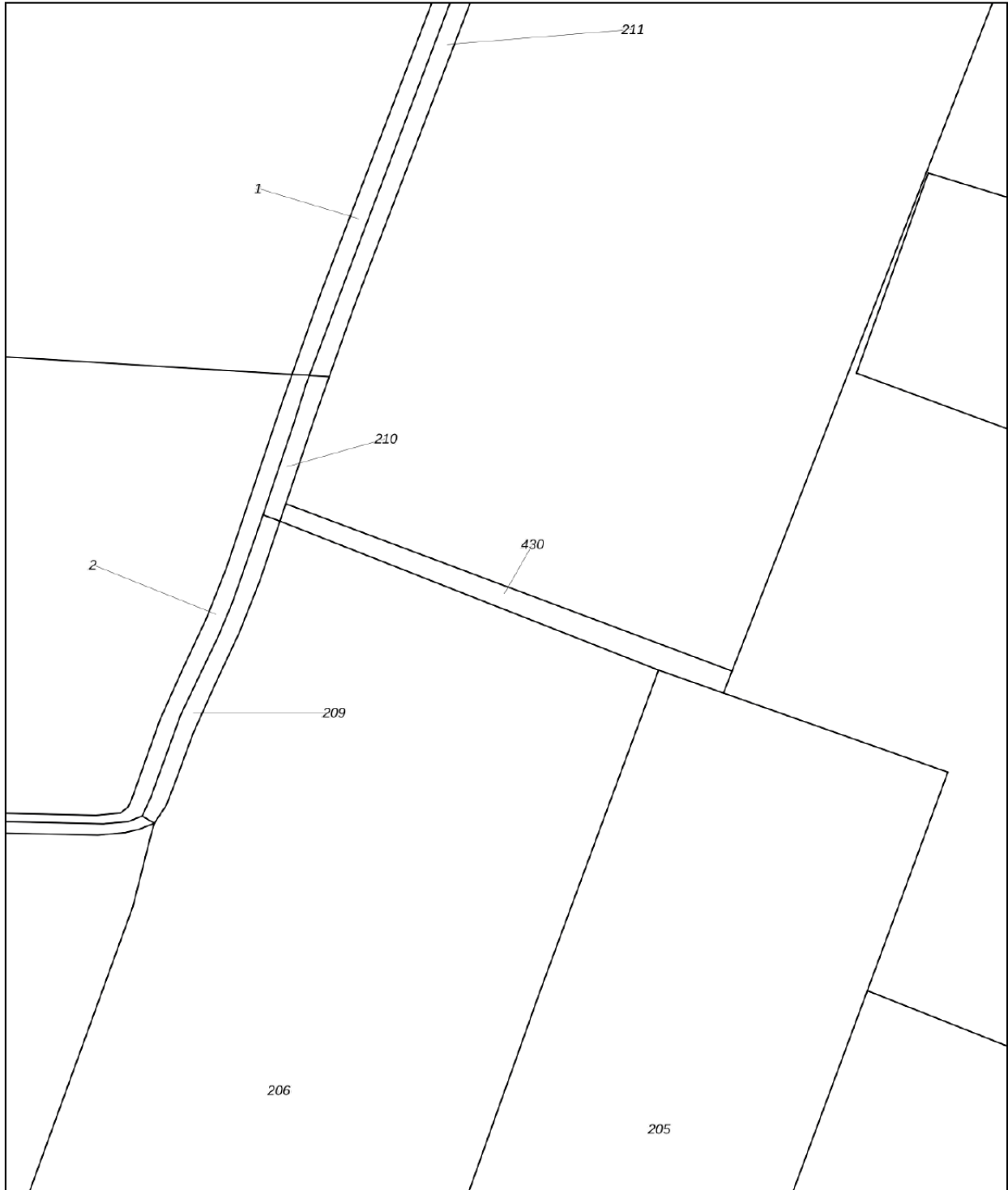
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Waldgraaf 3



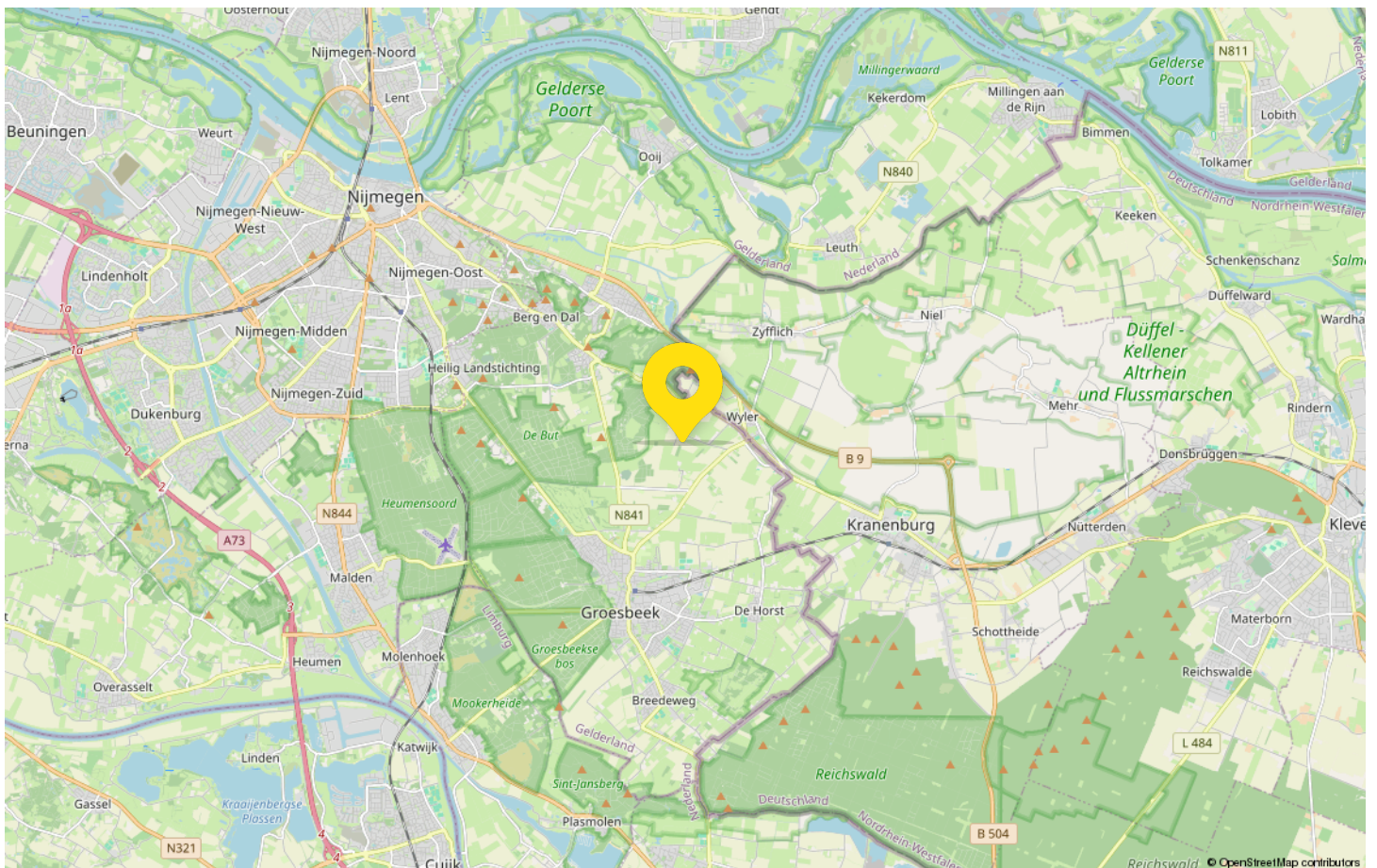
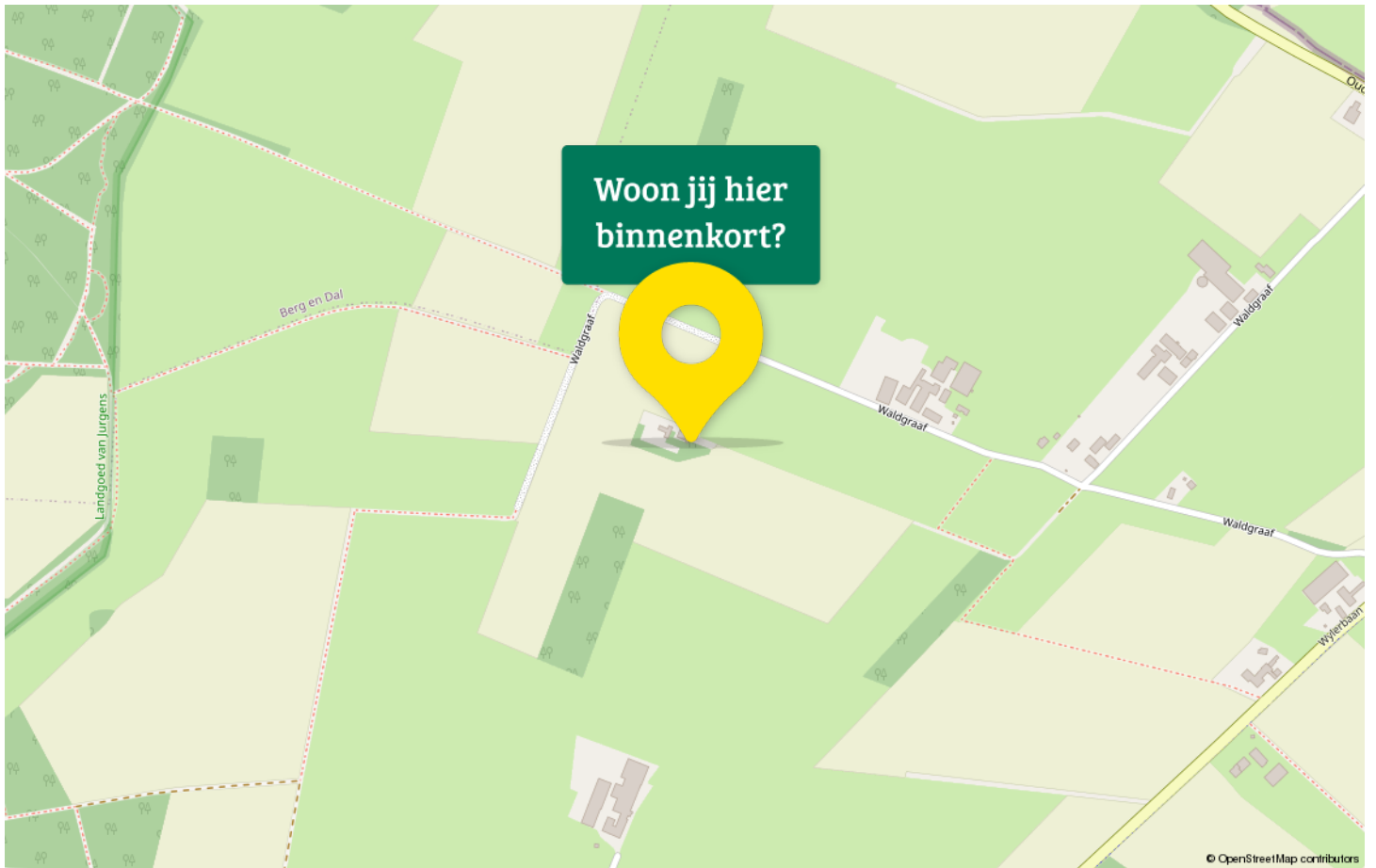
0 10 20 30 40 50m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Groesbeek	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie N	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 430	
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 april 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.

Locatie op de kaart



Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. 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 onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. 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 verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

024-3233200

nijmegen@hermsenmakelaars.nl

www.hermsenmakelaarsnijmegen.nl



Hermsen Garantiemakelaars

Berg en Dalseweg 174a

6522 CC Nijmegen

024-3233200

nijmegen@hermsenmakelaars.nl

www.hermsenmakelaarsnijmegen.nl

