



Monumentale woonboerderij “de Grote Kat”


DRIEKLOMP
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

www.drieklomp.nl

Monumentale woonboerderij "de Grote Kat"

Romantisch wonen in de buurtschap Tiengeboden aan de Ooijse Bandijk. Hier staat de monumentale half- vrijstaande woonboerderij de "Grote Kat" op een perceel van 3.842 m². De woning dateert uit 1820 en heeft een fraai uitzicht op natuurgebied "Oude Waal". Een statige herenboerderij die grondig is gerenoveerd en in een verzorgde staat van onderhoud verkeert. Een heerlijke plek waar u de wisselingen van de seizoenen kunt ervaren door vergezichten over de uiterwaarden, de waterkolk en de skyline van Nijmegen. Een unieke setting omdat u met zes a zeven minuten autorijden in het centrum staat. De bewoners hebben een klein paradijs gecreëerd met de moestuin, weide en bloemborders gecombineerd met een grote vrijstaande schuur (8 x 12 meter!) en een tuinhuis met wellness faciliteiten. U kunt hier zelfvoorzienend zijn met uw eigen groente en fruit en genieten van alle rust en privacy. Ook is het mogelijk om paarden of andere dieren te houden. De boerderij ademt haar historische karakter, de stoere eiken gebinten, de oude deuren en schouw of de oude tegelvloer, u ervaart overal de boerensfeer van weleer. Gecombineerd met prachtig design zoals de luxe Bulthaup design keukens met kookeiland en de moderne badkamer is een geraffineerde mix van oud en nieuw gemaakt. Met de grote deel heeft u mogelijkheden om meer woonruimte te realiseren of te gebruiken voor atelier, werken aan huis of een bed & breakfast.







Kenmerken

BOUWJAAR

1820, renovatie en restauratie in 2008/2015.

BOUWWIJZE

Traditioneel in steensmuren en rietgedekt (bj. 2008).

ISOLATIE

Voorzien van grotendeels dubbele beglazing en isolatieglas.

WOONOPPERVLAKTE

Ca. 193 m² met nog 147 m² inpandige ruimte.

INHOUD

1.295 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

Ca. 3.972 m²

ENERGIELABEL

Geen label beschikbaar vanwege monumentale status.

VRAAGPRIJS

€ 895.000,-- k.k.



Indeling

INDELING

Parterre

Entree, stijlvolle gang met tussenhal voorzien van toegang naar de kelder en een grote garderobe met wasruimte en modern toilet. Fraaie lichte woonkamer met mooie houten parketvloer, aansluiting gaskachel en schitterende raampartijen en shutters. De tussenkamer met originele schouw en tegels is een prettige ruimte om terug te trekken voor lezen of studeren. toegang tot de moderne woonkeuken met de Bulthaup design keuken in lichte kleurstelling voorzien van Miele inbouwapparatuur. Een raam geeft een doorkijkje naar de grote deel met eiken gebinten waar u nog meer leefruimten kunt creëren. Op dit moment is het een heerlijke plek voor hobby en praktische opslag. Zijentree naar de dijk met parkeergelegenheid voor de deur. Vanuit de hal trapopgang naar de verdieping

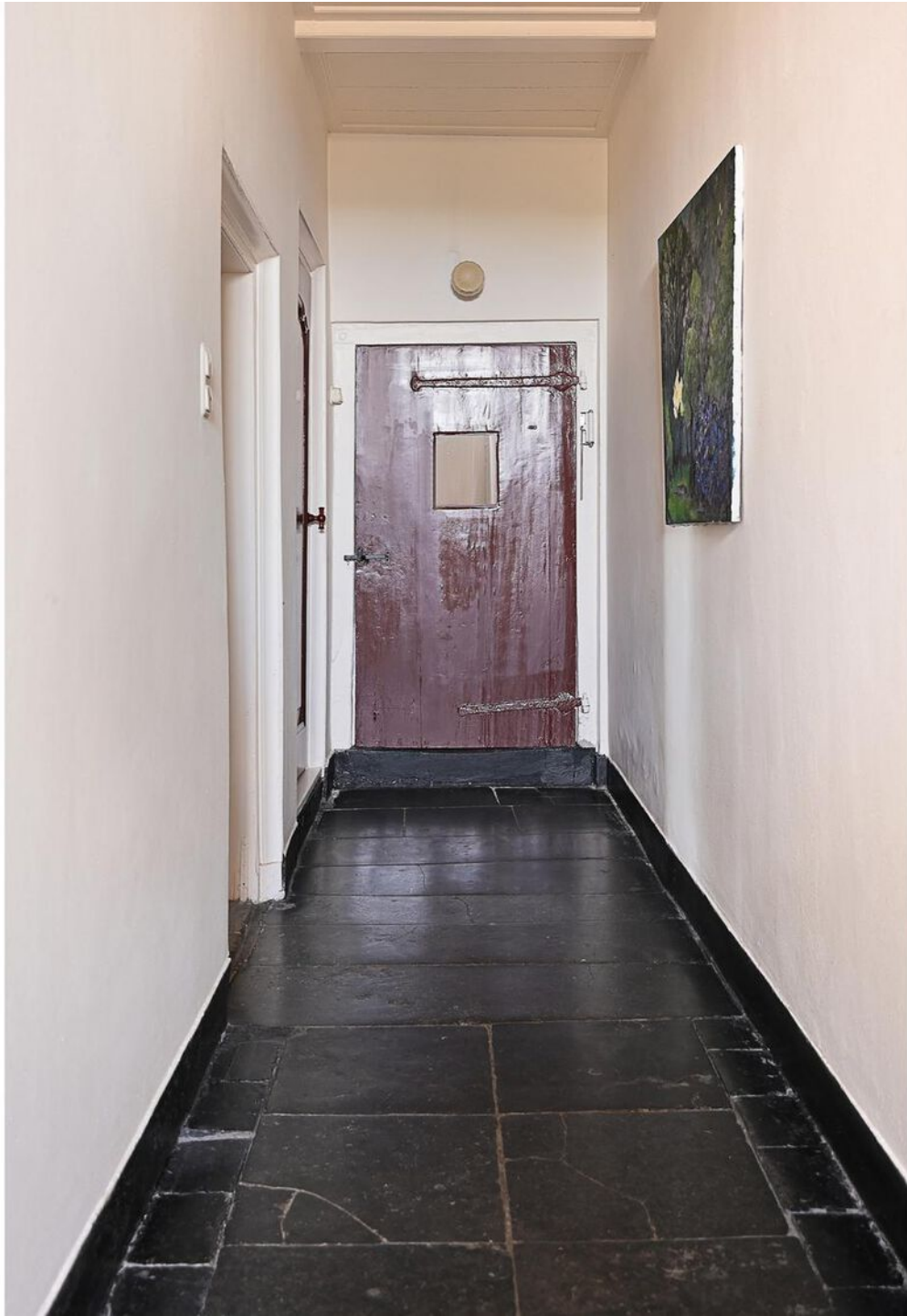
Verdieping

Ruime overloop met inloopkast en zicht op de open nokconstructie van de kap op de deel.

Op dit moment zijn er 3 ruime slaapkamers maar er is mogelijkheid om meer kamers te realiseren. De luxe badkamer heeft een prachtig uitzicht op de tuin en is voorzien van een ligbad, inloofdouche met sunshower, badmeubel met waskom en een wandcloset.























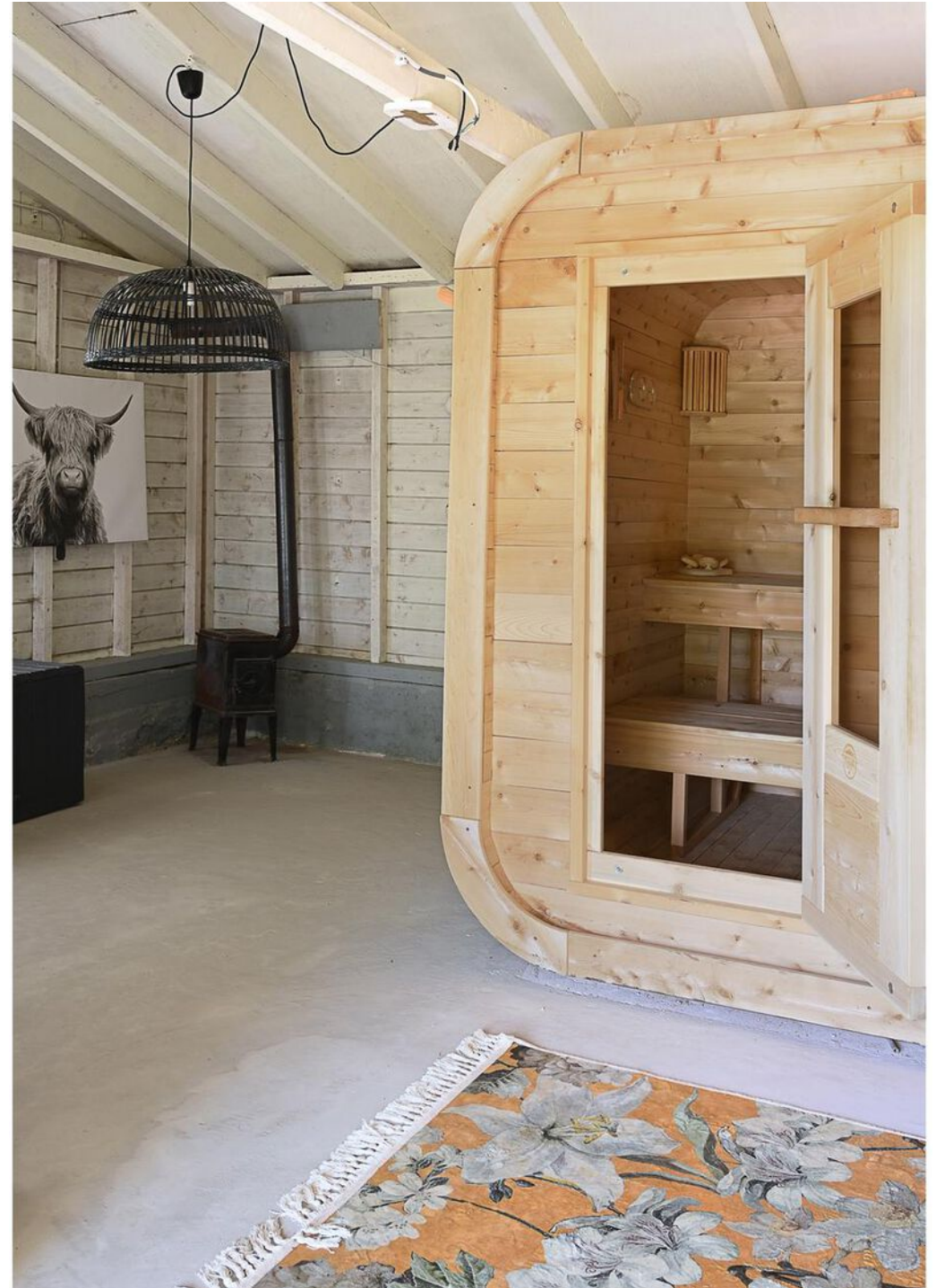


BIJGEBOUWEN

- Vrijstaande veldschuur. Opgetrokken in hout op stenen voet. Openslaande deuren.
- Kippenhok en mogelijkheid om paardenstallen te realiseren.
- Tuinhuis. Opgetrokken in hout. Voorzien van een traditionele sauna. Aansluiting houtkachel. Douche en kleedruimte.

VOORZIENINGEN

Verwarming en warmwatervoorziening door middel van een CV-HR combiketel (bj. 2017).



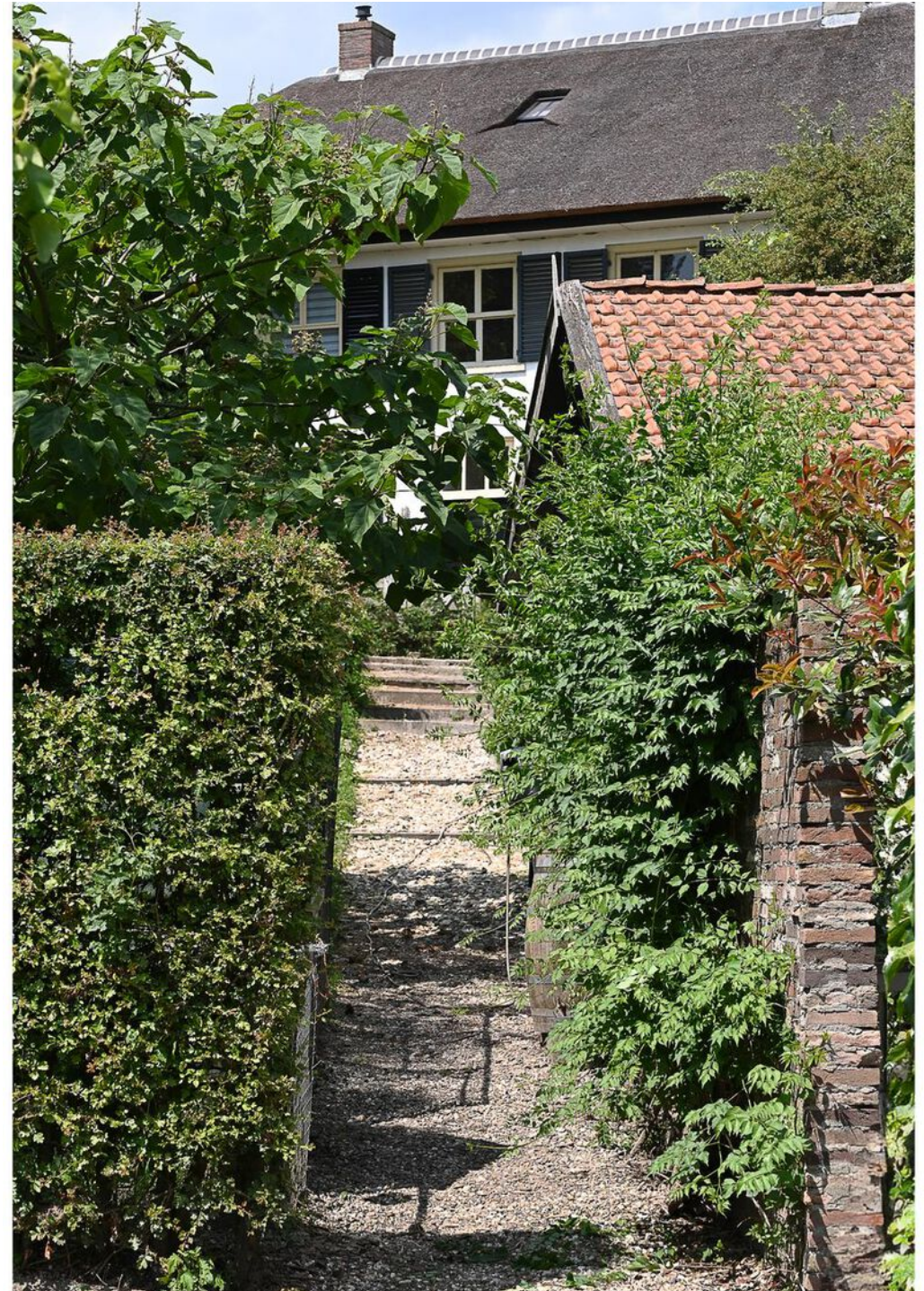






TUIN

Via het grindpad, omzoomd door buxus en meidoorn, komt u op het verharde terras van het tuinhuis met veranda, waar u kunt genieten van een weids uitzicht op de stuwwal en de stad. Ook heeft u de beschikking over een ruim gazon met een daar aan grenzend perceel weiland.























De rode lijnen geven de gevellijnen aan van de woning die in de verkoop staat.



Plattegrond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

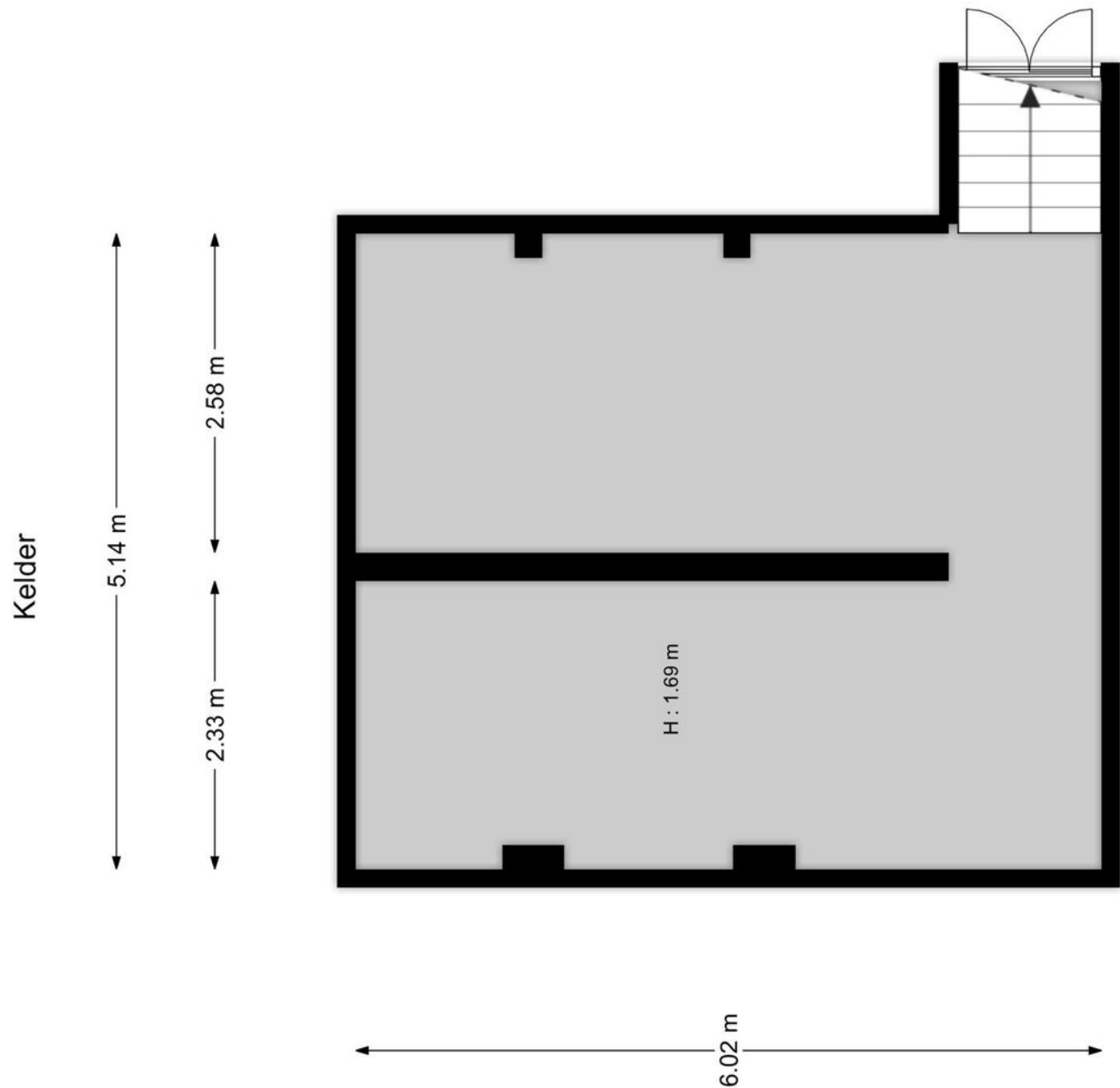
Plattegrond

Eerste verdieping



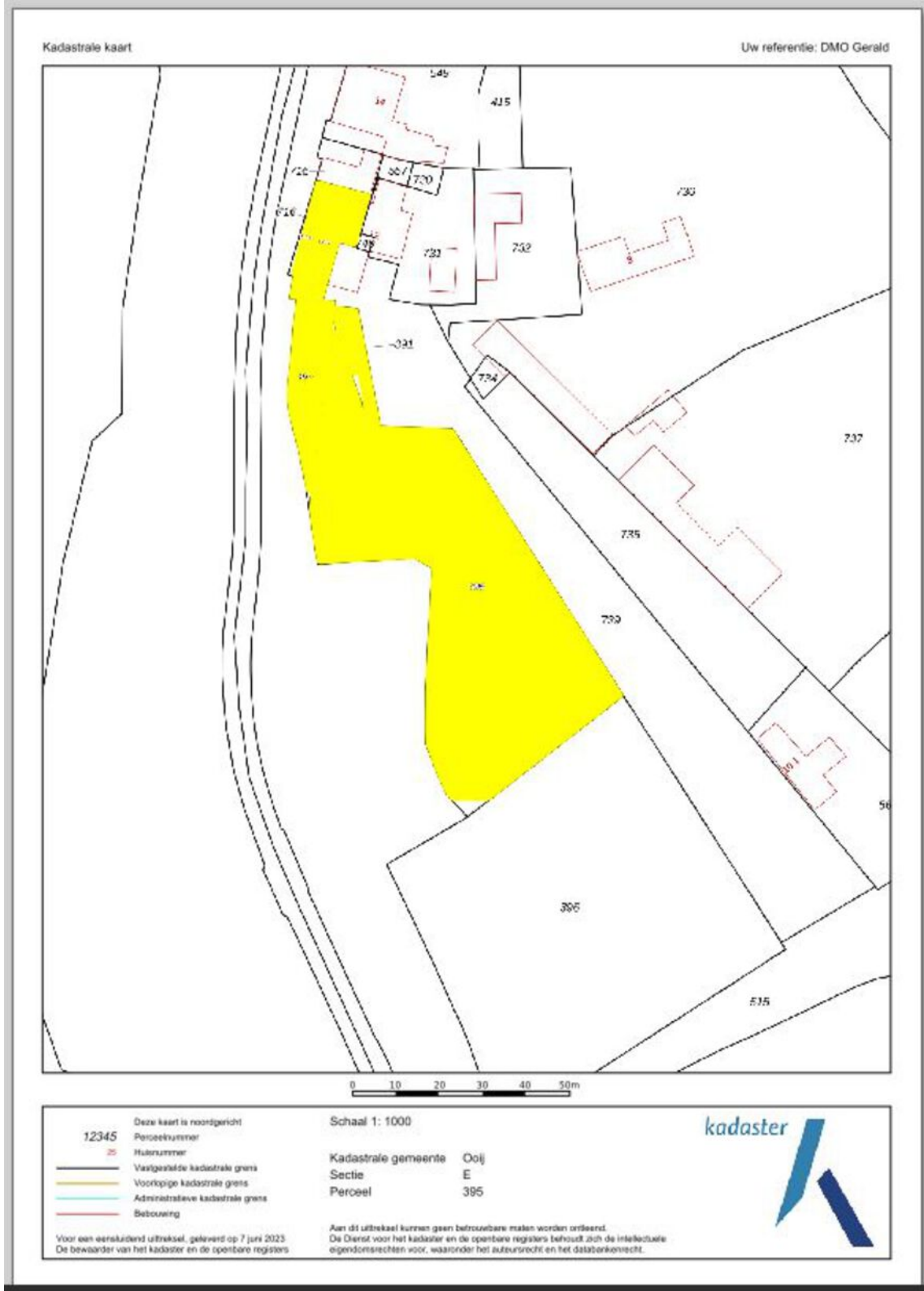
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Kadastrale kaart



Voorwaarden

INFORMATIEPLICHT

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de “lijst van roerende zaken”, welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

ONDERZOEKSP LICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen “aankopend makelaar”. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder “kenmerken” in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er “een bod op de woning ligt”. Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden*, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. *Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

GEREGISSEERD EN GEREgeld

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.



Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies

0342 47 09 40 - informatie@drieklompfinancieel.nl - www.drieklompfinancieel.nl



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



Drieklomp Makelaars en Rentmeesters
Hemelseberg 3
6862 BN Oosterbeek
T 026 – 3397500
E oosterbeek@drieklomp.nl
www.drieklomp.nl