



BEEK, RIJKSSTRAATWEG 49

Op hoog niveau resideren op een stuwwal


DRIEKLOMP
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

www.drieklomp.nl



Verscholen 'Op de Boterberg', in een beschermd dorpsgezicht en met een prachtig weids uitzicht over de Ooijpolder vinden wij deze gemoderniseerde villa met dubbele garage op een besloten domein van 1.670 m². Een natuurplek maar toch op korte afstand van de bebouwde kom, stadscentrum, voorzieningen en uitvalswegen. Vanwege de hoge ligging kijkt u over alle woningen en bosschages heen en voelt u zich de 'koning te rijk'. Het landschap is romantisch en streelt uw zintuigen. U kunt de wolken zien, het veranderen van het weer en het ruisen van de bomen. Een unieke natuurplek!

Bij binnenkomst wordt u overweldigend verrast door het uitzicht. Het huis is erop gebouwd, grote raam- en deurpartijen maken een unieke verbinding met binnen naar buiten. Aan de voorzijde is het huis meer gesloten en staat deze gevel met de hoge haag aan de straatzijde garant voor uw rust en privacy.

Vanwege de ligging in een geaccidenteerd landschap is het huis speels verdeeld over meer woonlagen. Ook de tuin is een verrassing, onder aan de helling is een klein paradijs gecreëerd met een natuurlijke waterpartij omzoomd door bosschages, borders, gazon en een glazen prieel. U kunt hier uw perceel wandelend verlaten via een poort aan de Kasteelselaan en loopt zo het bos of de polder in!

Op de parterre heeft u eveneens twee heerlijke grote terrassen om van de natuur en het weidse uitzicht te genieten. Kortom, een zeldzame en verrassende woonplek met veel gebruiksmogelijkheden. U kunt denken aan kantoor of praktijk aan huis, atelier of in alle rust thuiswerken.







Kenmerken

BOUWJAAR

circa 1960. Compleet gerenoveerd in 2007 - 2012.

BOUWWIJZE

traditioneel opgetrokken in stenen spouwmuren. Dakbedekking door middel van dakpannen.

ISOLATIE

geheel voorzien van dubbele beglazing, zolderisolatie en spouwmuur isolatie aan Noordzijde (2021).

WOONOPPERVLAKTE

ca. 295 m².

INHOUD

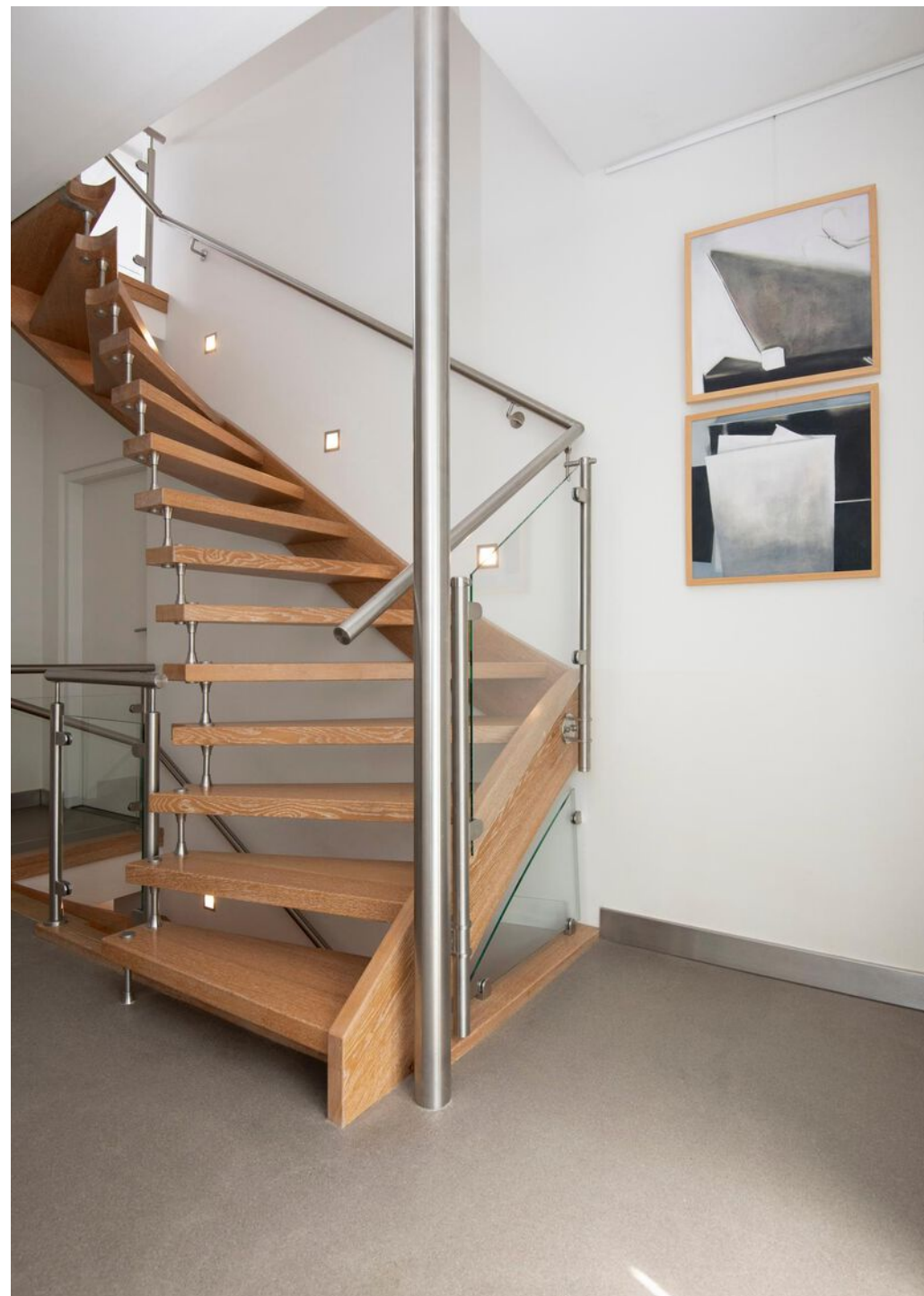
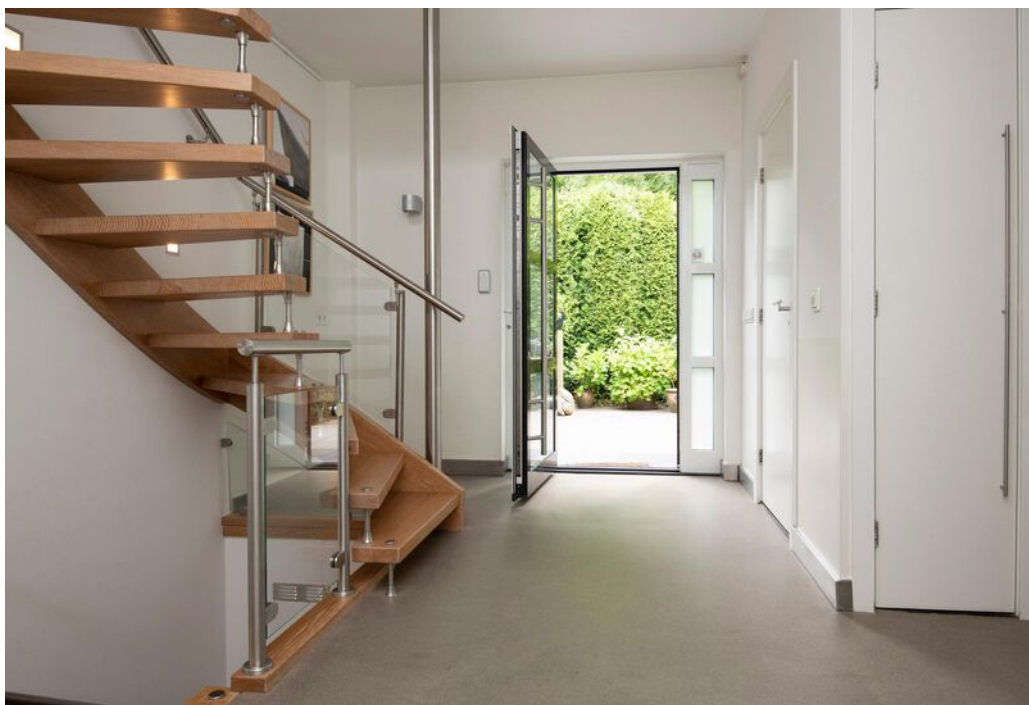
ca. 1.141 m³.

PERCELOPPERVLAKE

1.670 m².

ENERGIELABEL

C.



Indeling

Benedenverdieping

Grote hal annex TV- loungekamer met deur naar balkon, kastruimte, wijnkast en toilet met fontein. Ouderslaapkamer met aangrenzende 2e (kleed)kamer met kasten en wastafel en toegang tot exclusieve luxe badkamer met inloopdouche en badmeubel met twee wastafels. 2e Slaapkamer met meerdere ingebouwde kasten. Luxe badkamer/wellness met sauna, designmeubel met waskom, inloopdouche en hoekligbad voor 2 personen betegeld met Italiaans glasmazaïek. Voorts is er een CV/ wasruimte met dubbele ingebouwde kasten. Via de hal heeft u middels het balkon met overkapping over de hele breedte van het huis, toegang tot een ruim atelier (of praktijk/kantoor, ca. 40 m²) met eikenhouten houten vloer en modulair keukenblok. Er is een overdekte berging en via een buitendeur zijn de tuin en praktijk/kantoor ruimte toegankelijk. Over de hele verdieping vloerverwarming en gietvloeren.

Parterre

Ruime hal met ingebouwde kastruimte en meterkast, trappenhuis met moderne designtrap en toilet met fontein. Royale grote woonkeuken met moderne keukenopstelling (Bulthaup) en voorzien van luxe inbouwapparatuur (Gaggenau), zwevend opgehangen, en toegang tot het 2e balkon over de gehele breedte van het huis. Bijkeuken met stortbak en aansluitingen voor wasapparatuur. Vanuit de hal toegang tot de L-vormige woonkamer (ca. 57 m²!) met royale houtgestookte inzethaardkachel en schuifdeur naar terrassen. Over de hele verdieping vloerverwarming en gietvloeren.

Bovenverdieping

Vaste designtrap naar grote hal met berging en modulair keukenblok. 3e en 4e (slaap)kamer. U heeft hier bijvoorbeeld de mogelijkheid om gasten onder te brengen en een studeergelegenheid te realiseren.



BIJGEBOUWEN

Aangebouwde dubbele garage met royale oprit en parkeergelegenheid op eigen terrein, praktijk / kantoorruimte

Glazen tuinhuis/prieeel.

Tuinschuur/berging.













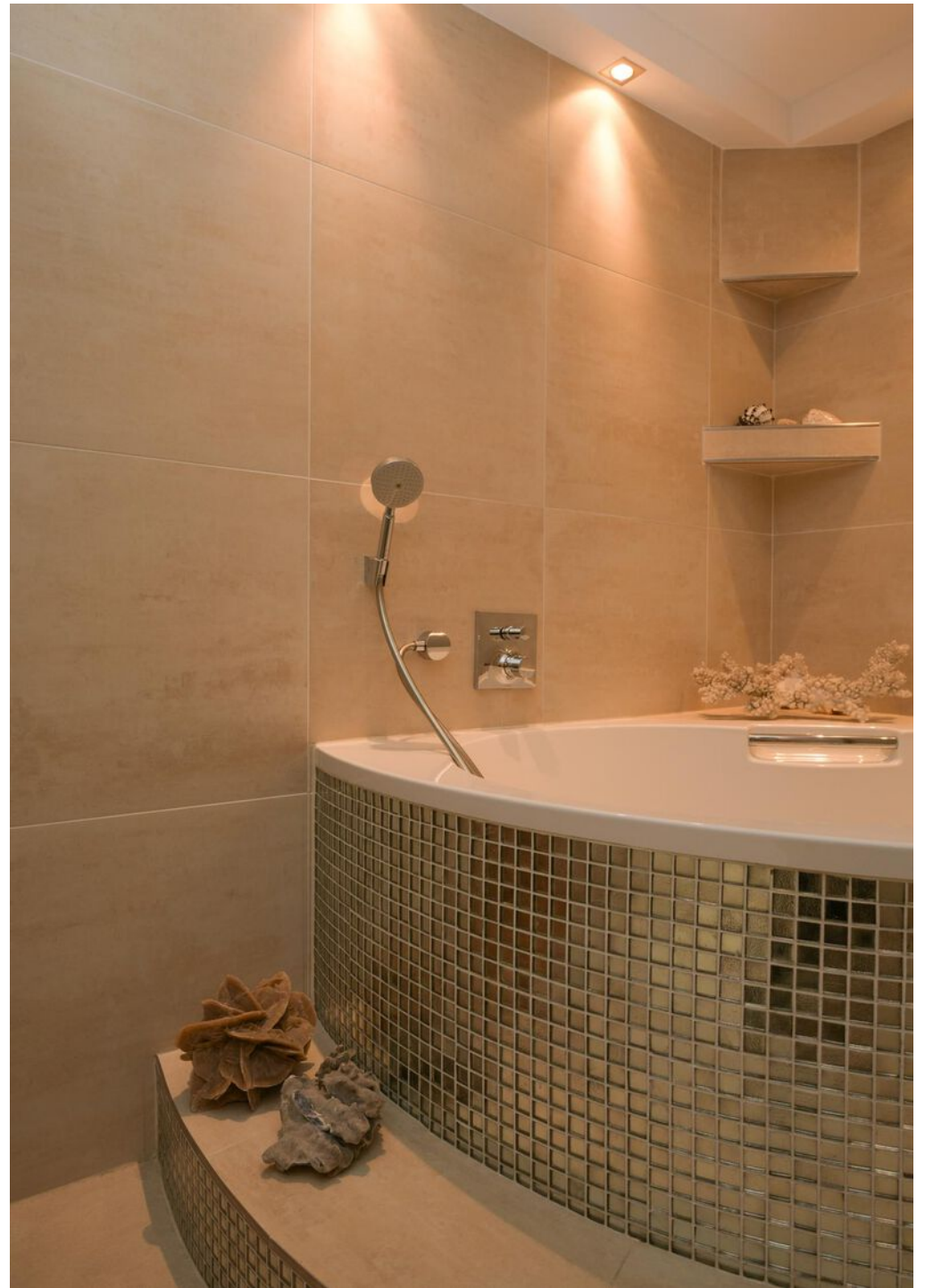












Aanvullend

TUIN

De (bos)tuin is fraai ontworpen, zonnig, zeer ruim en gelegen op twee niveaus met uitzicht op de polder en de beboste stuwwal. Er is een beschermde eikenboom en een historische vijver die onderdeel is van en wordt gevoed door een van de plaatselijke wateroverloopsystemen.

FAVORIETE ADRESJES IN DE OMGEVING

Restaurant: Tante Koosje, De Grut, Hotel Restaurant Spijker

Favoriete speciaalzaak: Wijnkoperij Peters

Leuk hoteladresje: Hotel Spijker

Favoriete B&B: te veel om op te noemen!

Dat heerlijke terrasje: Hotel Spijker, Waalkade in Nijmegen, Oortjeshekken in de Ooijpolder

Indrukwekkende natuur: Ooijpolder, het Geldersch Landschap.

WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

“Ons huis is schitterend gelegen halverwege in de stuwwal, die bestaat uit verschillende heuvels, ieder met een eigen naam. De heuvel waarop ons huis ligt heet de Boterberg. Uniek aan deze plek is het licht, dat door menig klassiek schilder is vereeuwigd, de ruimte en het uitzicht, je ziet de vogels op ooghoogte voorbijvliegen. Het huis is uitermate comfortabel, heeft zeer prettige, goed ontworpen ruimtes en is door de ligging in de stuwwal in de zomer koel en in de winter warm. Ook de akoestiek is uitstekend, we hebben er menig huisconcert gegeven! Er zijn uitstekende voorzieningen in het dorp, terwijl het centrum van Nijmegen met het boeiende uitgaansleven vlakbij is. En overal is natuur, bos, heuvels, polder!”.



AANVULLEND

- Verwarming middels cv-ketel en grotendeels vloerverwarming, warmwater middels boiler.
- In het dorp Beek zijn één basisschool en één school voor voortgezet onderwijs gevestigd.

VRAAGPRIJS € 1.398.000,- k.k.

















Plattegrond



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

Plattegrond

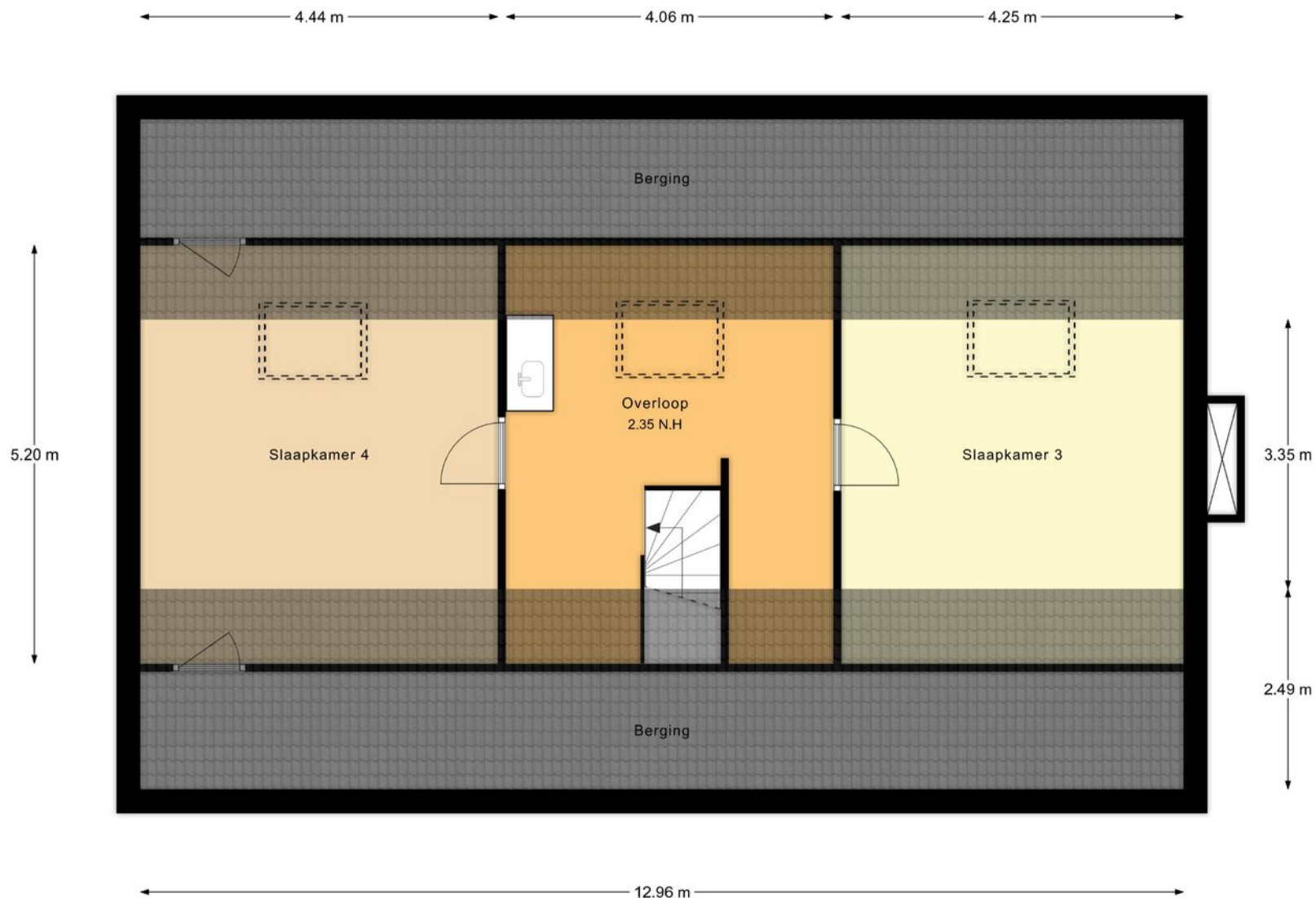
Benedenverdieping



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

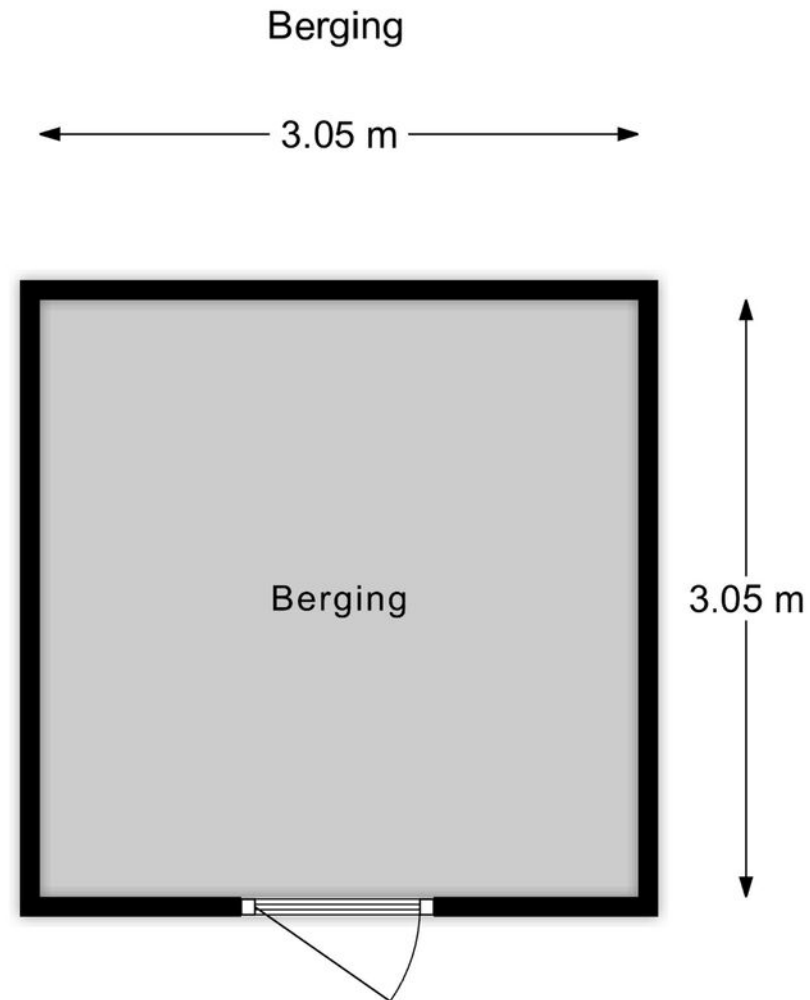
Plattegrond

Eerste verdieping



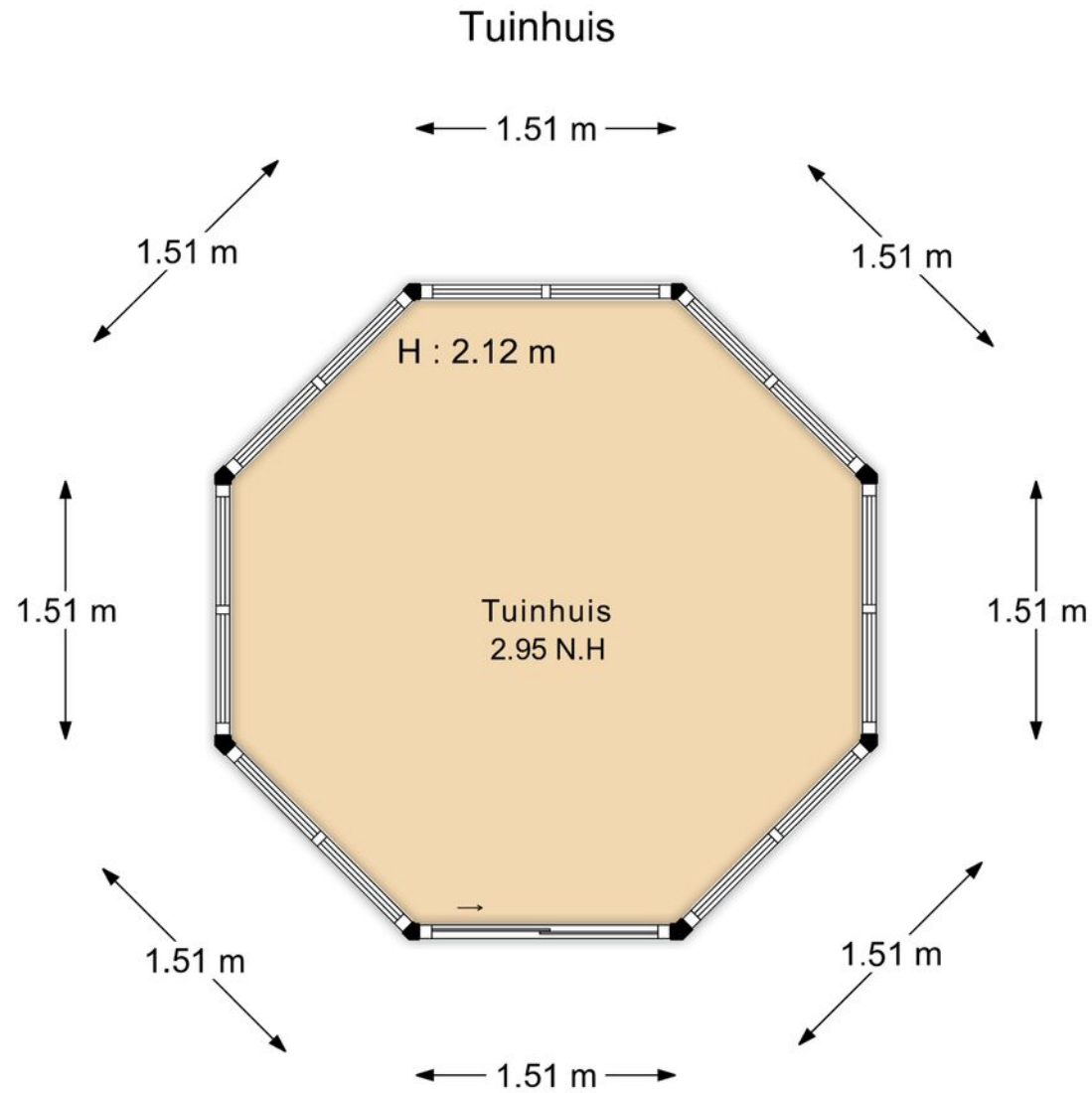
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond



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

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 erfdiensbaarheden, 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 GEREGLD

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



DRIEKLOMP
FINANCIEEL ADVISEURS

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