

Wordt dit jouw droomhuis?



Rijtjes 12

Oeffelt

In het buitengebied en toch overal dichtbij aan de rand van het gezellige dorp Oeffelt, ligt deze geheel vernieuwde langgevel woonboerderij met mansarde kap uit 1930 op ruim 4.500 m² eigen grond.



Hermesen Garantiemakelaars

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!

Natuurlijkhebbers opgelet: op slechts 135 meter lopen van het UNESCO-werelderfgoedgebied De Maasheggen, waar de hooglanders en de Belgische paarden vrij loslopen in de weides.

Vraagprijs € 895.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1930
Inhoud	866 m ³
Woonoppervlakte	256 m ²
Perceeloppervlakte	4550 m ²
Tuin	Tuin rondom
Energie label	C
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	3





Omschrijving van de woning

Natuurlijkhebbers opgelet: op slechts 135 meter lopen van het UNESCO-werelderfgoedgebied De Maasheggen, waar de hooglanders en de Belgische paarden vrij loslopen in de weides. In het buitengebied en toch overal dichtbij aan de rand van het gezellige dorp Oeffelt, ligt deze geheel vernieuwde langgevel woonboerderij met mansarde kap uit 1930 op ruim 4.500 m² eigen grond. Met verharde oprit, een grote dubbele garage met zolder, twee paardenstallen met zadelkamer en gedeelte voor hooi opslag, met zicht op de uitgestrekte weilanden. Voor ruiters op nog geen tien minuten te paard van de rijvereniging. Het interieur van de woonboerderij is gecombineerd modern en industrieel met een landelijke sfeer. De open keuken staat in verbinding met de woonkamer en de tuin.

Indeling:

Begane grond: grote keuken voorzien van alle wenselijke inbouwapparatuur met een composieten blad van 90 cm, sfeervolle woonkamer 7 x 11 m met eikenhouten vloer en open vide, extra tv kamer met openslaande deuren met uitzicht op de wei. Evt. als kantoorruimte/ hobbykamer of extra slaapkamer te gebruiken. Tevens nog een extra kamer met uitzicht op de weilanden aan de voorzijde, de hal met wc en een aparte tweede douche en een apart CV/washok.

Eerste verdieping: hier bevinden zich een grote overloop/ vide (evt. dicht te maken voor extra slaapkamer) een ouderslaapkamer met inbouwkasten en airco, twee kinderkamers, een luxe badkamer voorzien van een extra groot ligbad, toilet, dubbele wastafel en dubbele inloop regendouche.

Tuin: grote veranda met uitzicht over de gehele afgesloten tuin met diverse terrassen waar je op ieder moment van de dag van de zon of schaduw kan genieten.

De Maasheggen: heerlijk om te wandelen / fietsen of om hier met je eigen paard te wandelen van zonsopkomst tot zonsondergang. Zo kan je hier volop genieten van de prachtige omgeving in ieder jaargetijde.

Het dorp Oeffelt heeft een buurtsupermarkt voor de dagelijkse boodschappen. De overige boodschappen zijn verkrijgbaar in de nabijgelegen dorpen Boxmeer,

Gennep of Cuijk. Vanuit hier zijn de aansluitingen op de snelwegen A73 en A77 binnen drie autominuten bereikbaar. Zo bent u snel onderweg naar de steden Nijmegen, Den Bosch, Arnhem of Venlo. Zelfs Airport Weeze ligt hierdoor op korte afstand. Het Maasziekenhuis Pantein ligt op minder dan tien autominuten afstand.

Goed om te weten:

- *Alle hardhouten kozijnen en de buitenmuren zijn in oktober 2023 volledig geschilderd;
- *Dakpannen van het huis in 2022 volledig vernieuwd;
- *De woning is voorzien van HR++ glas;
- *De CV-ketel is volledig eigendom en van het bouwjaar 2022.



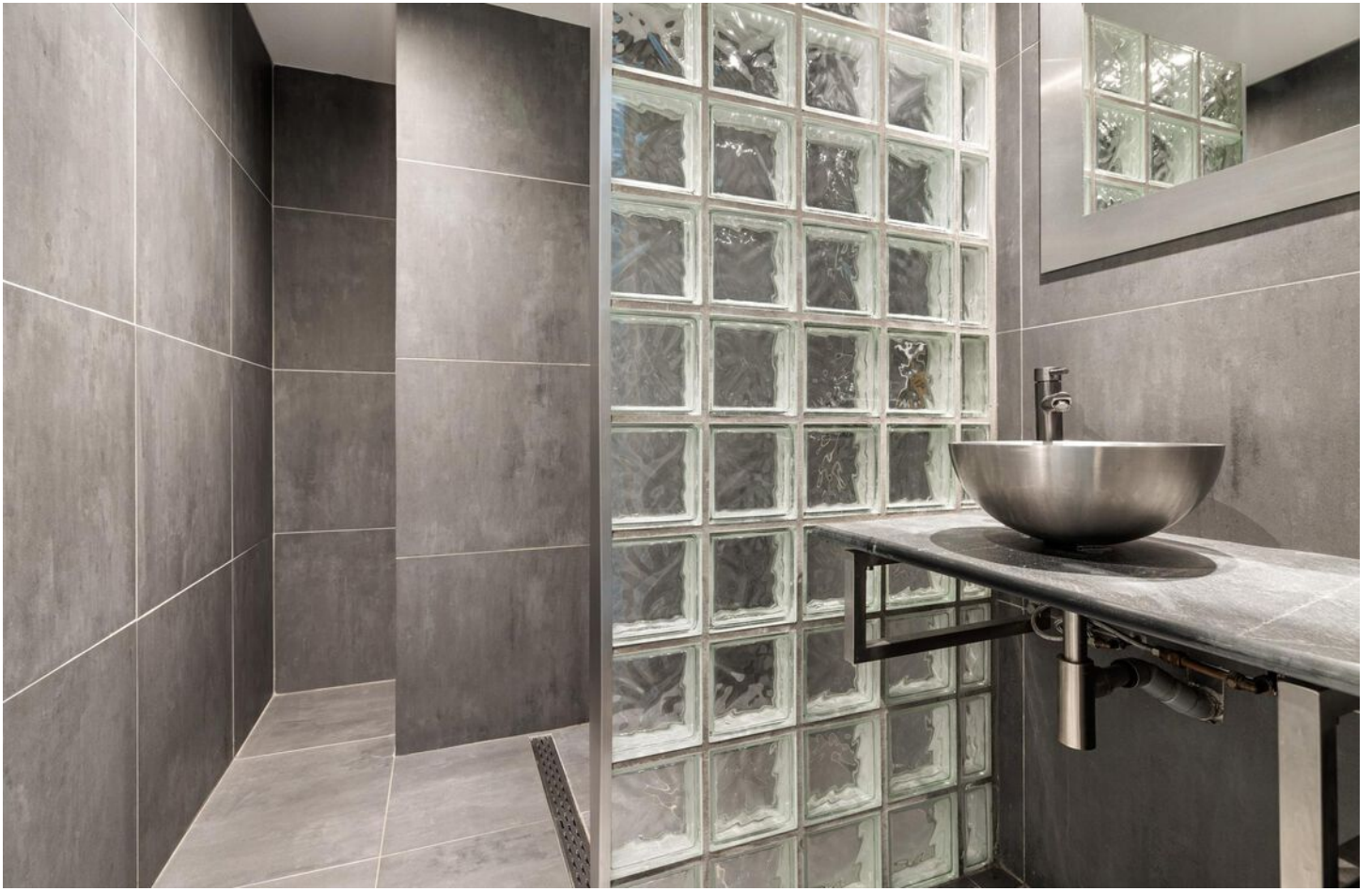










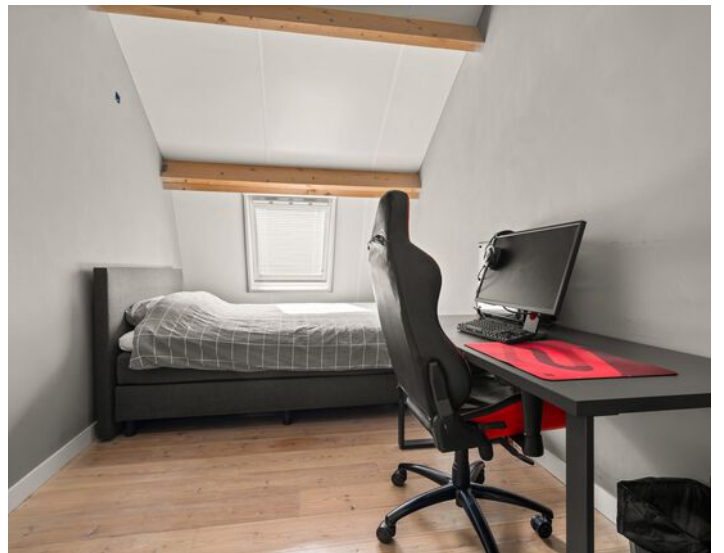






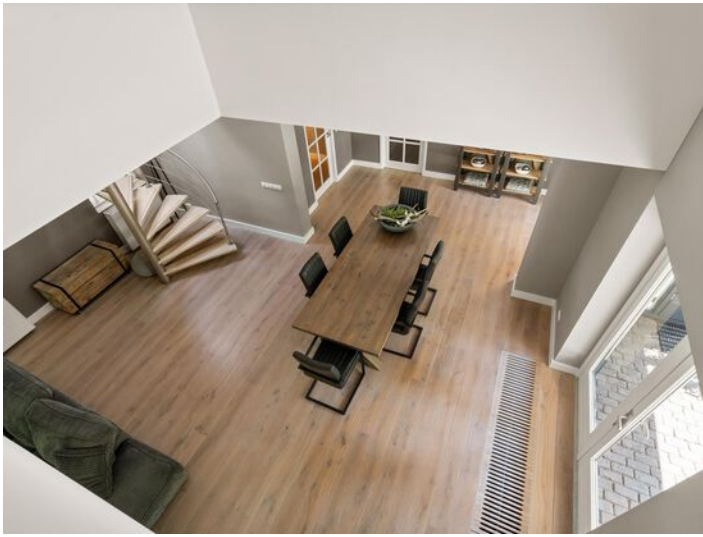










































Plattegrond

Begane grond



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

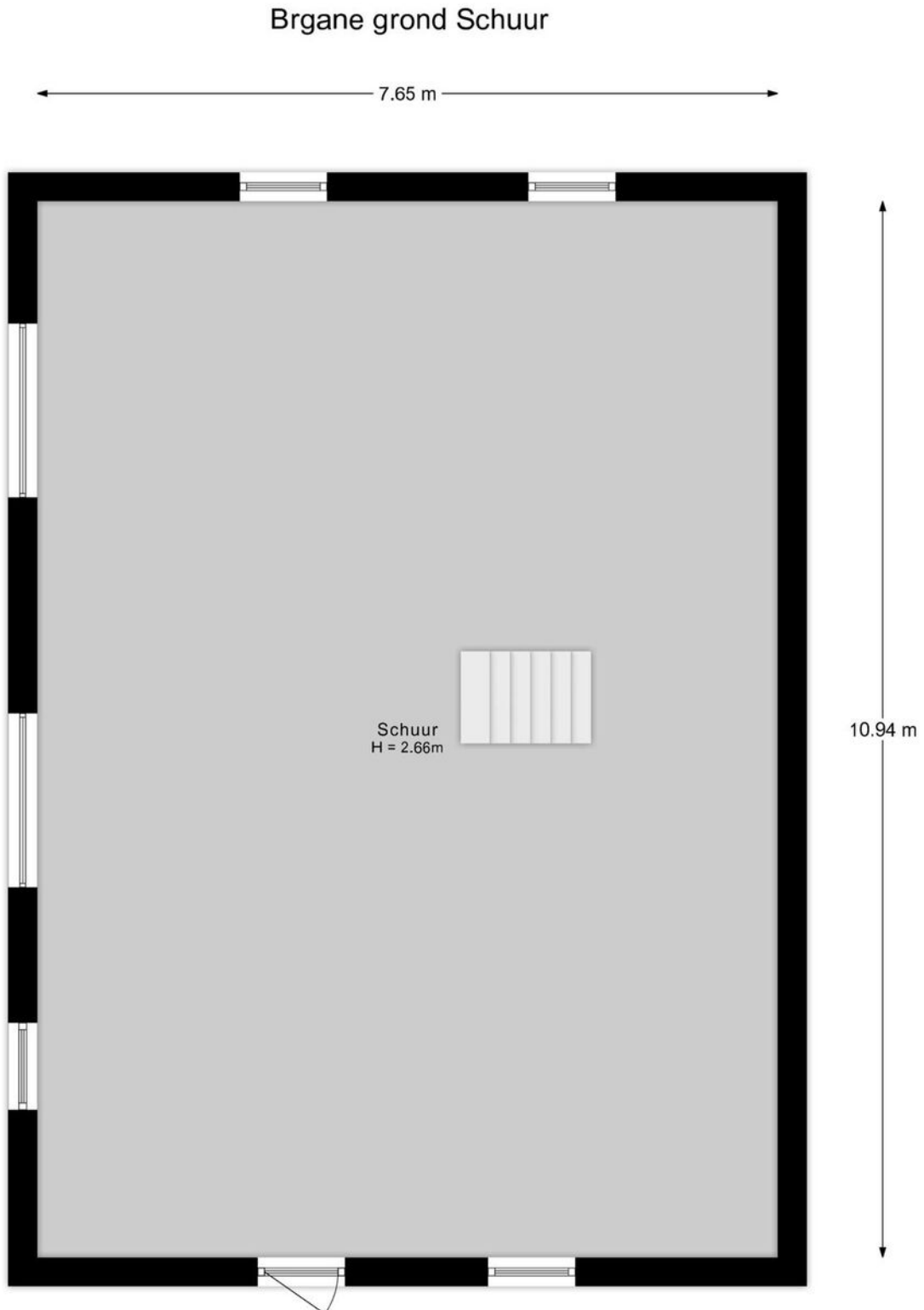
Plattegrond

1e verdieping



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

Plattegrond

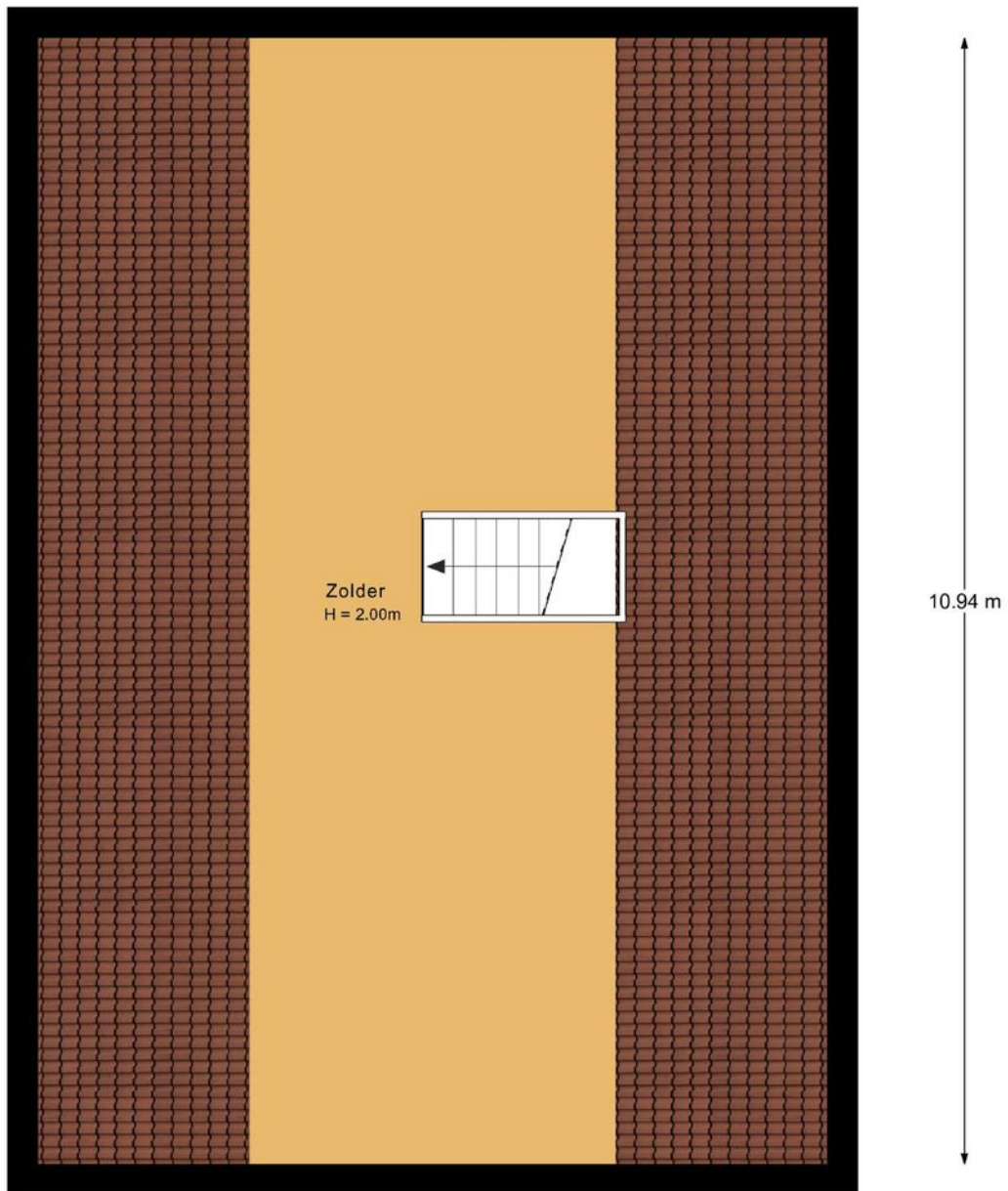


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

1e verdieping Schuur

← 3.54 m →

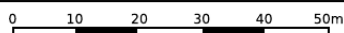
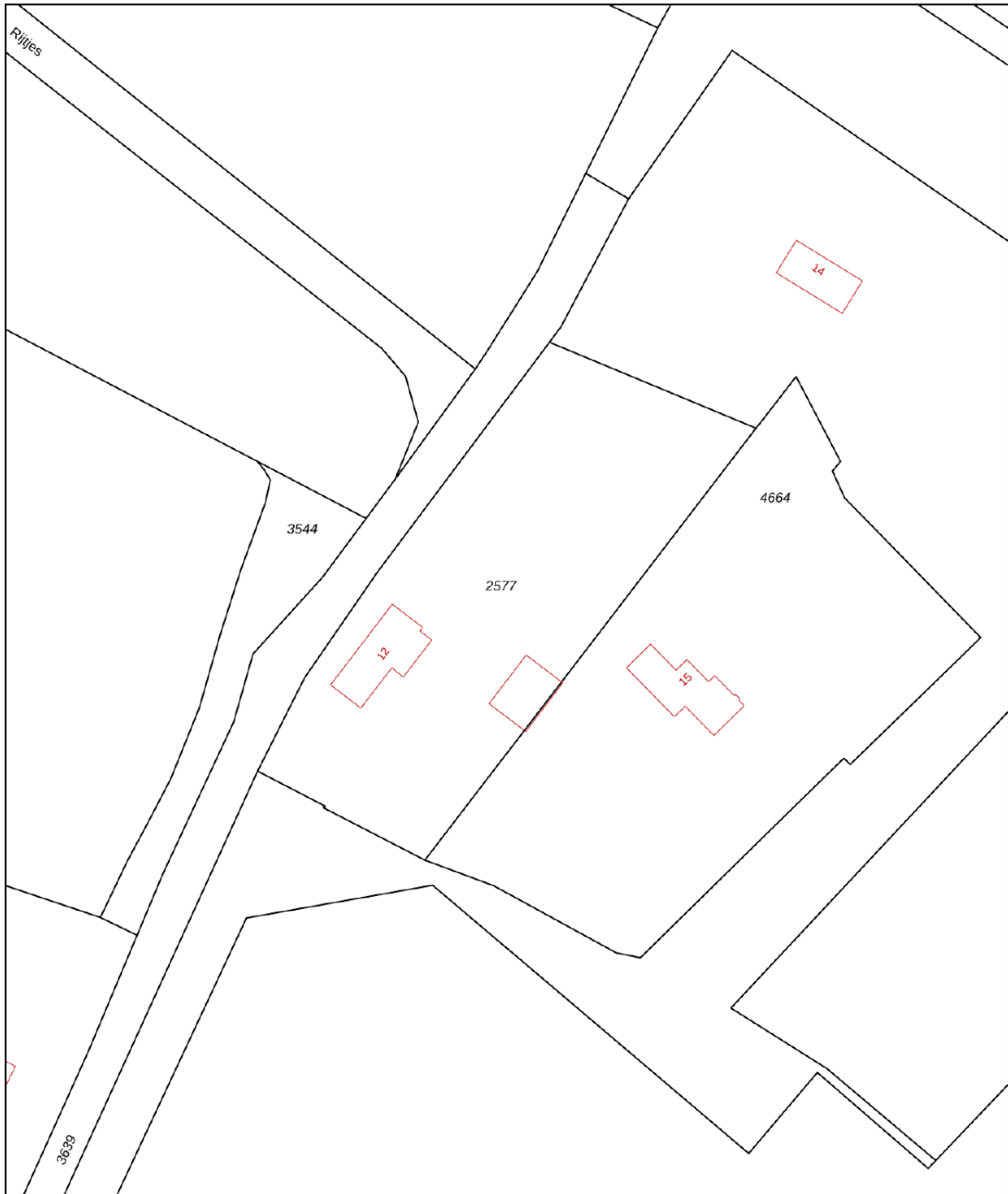


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

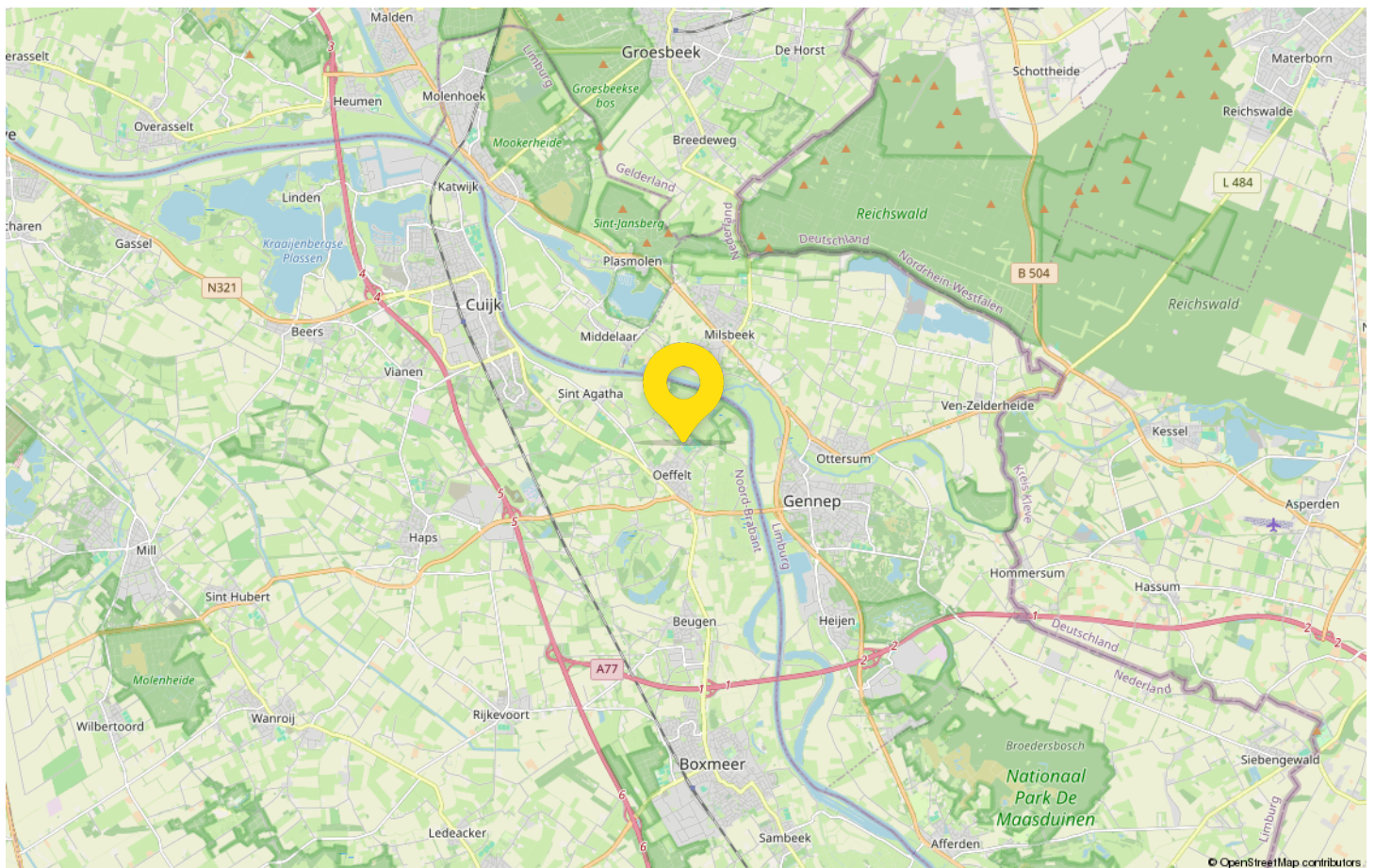
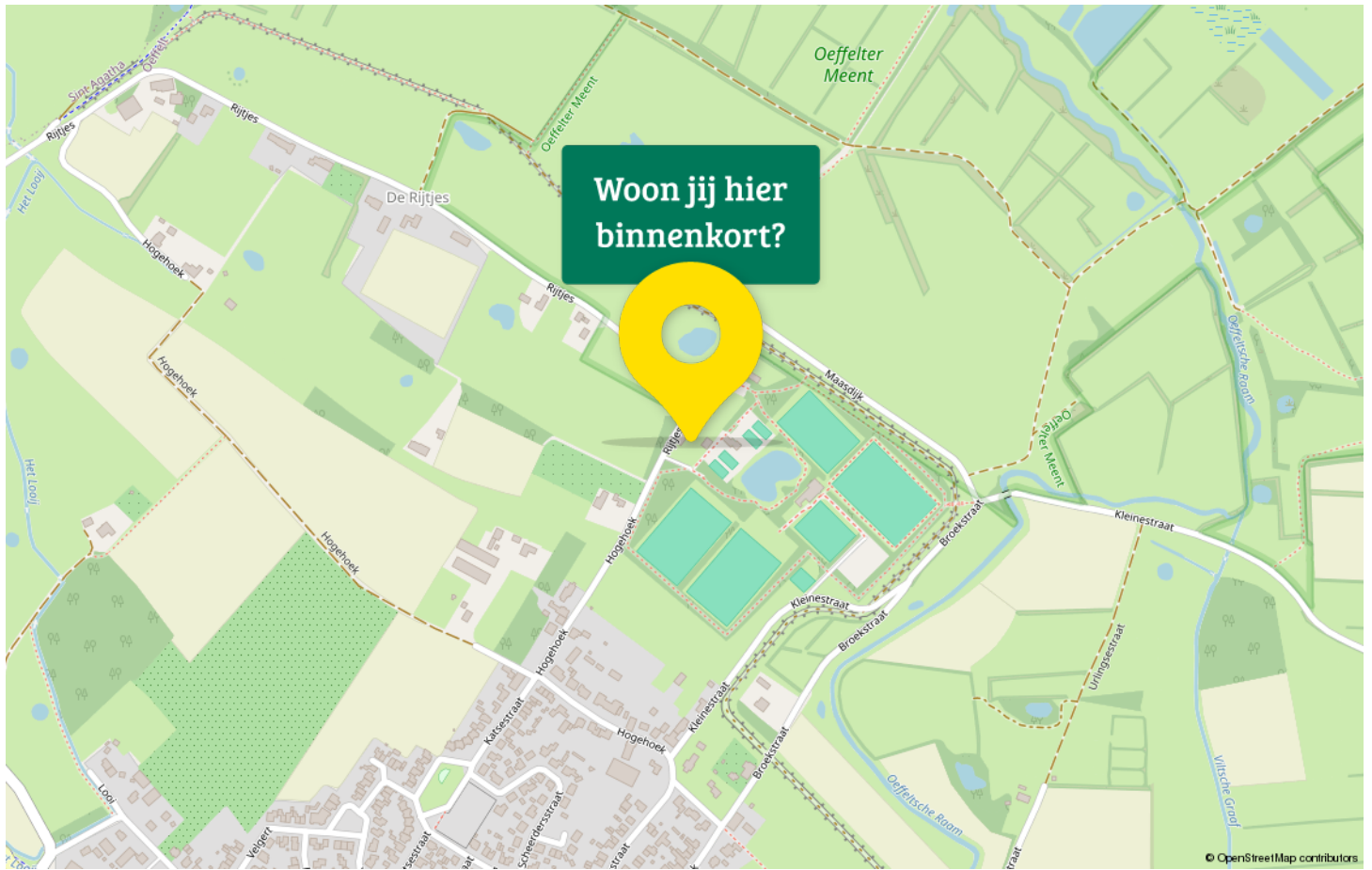
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



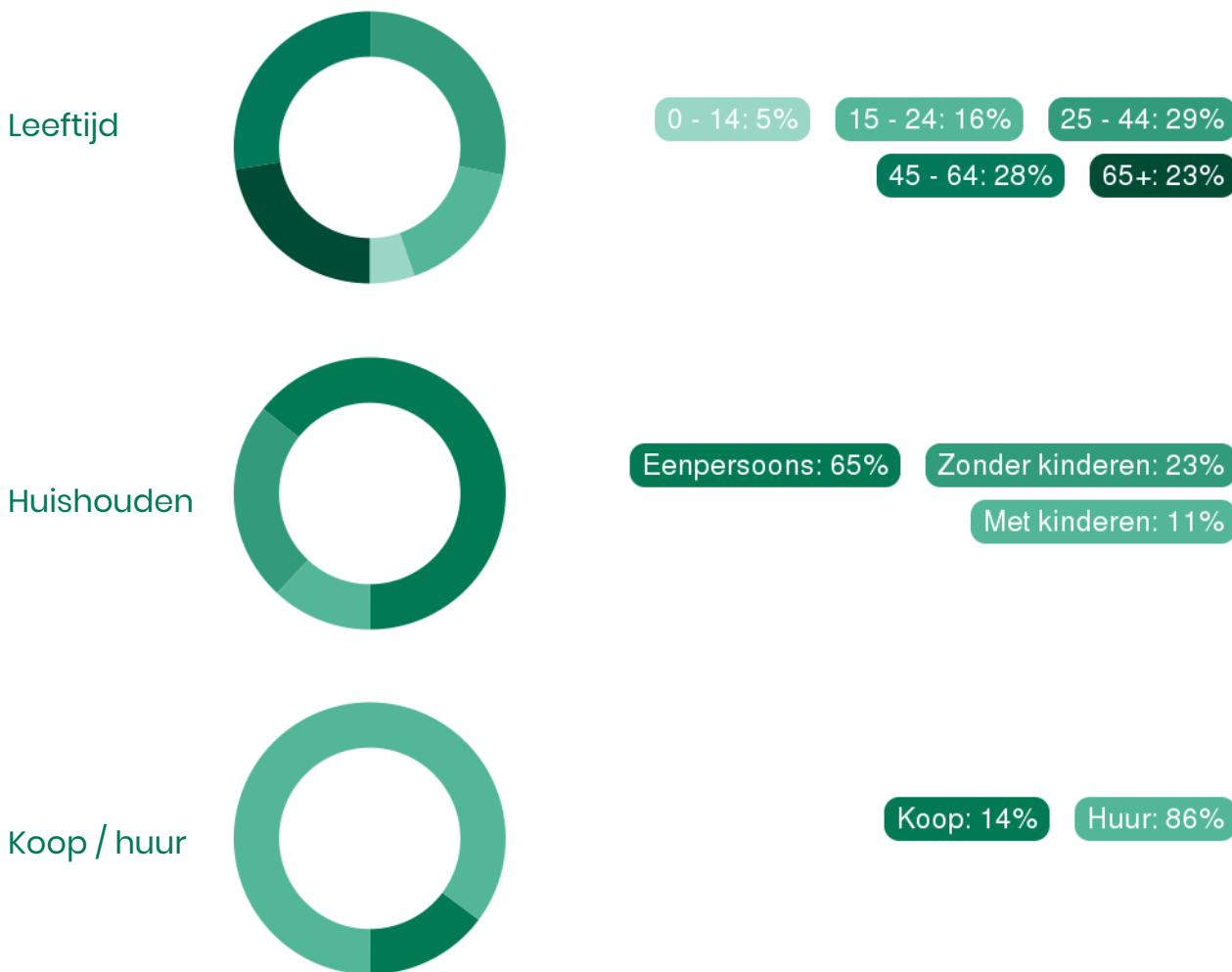
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 juni 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Boxmeer Sectie Z Perceel 2577</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>	
---	--	--

Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie - Nijmegen / Benedenstad



48%

man

52%

vrouw



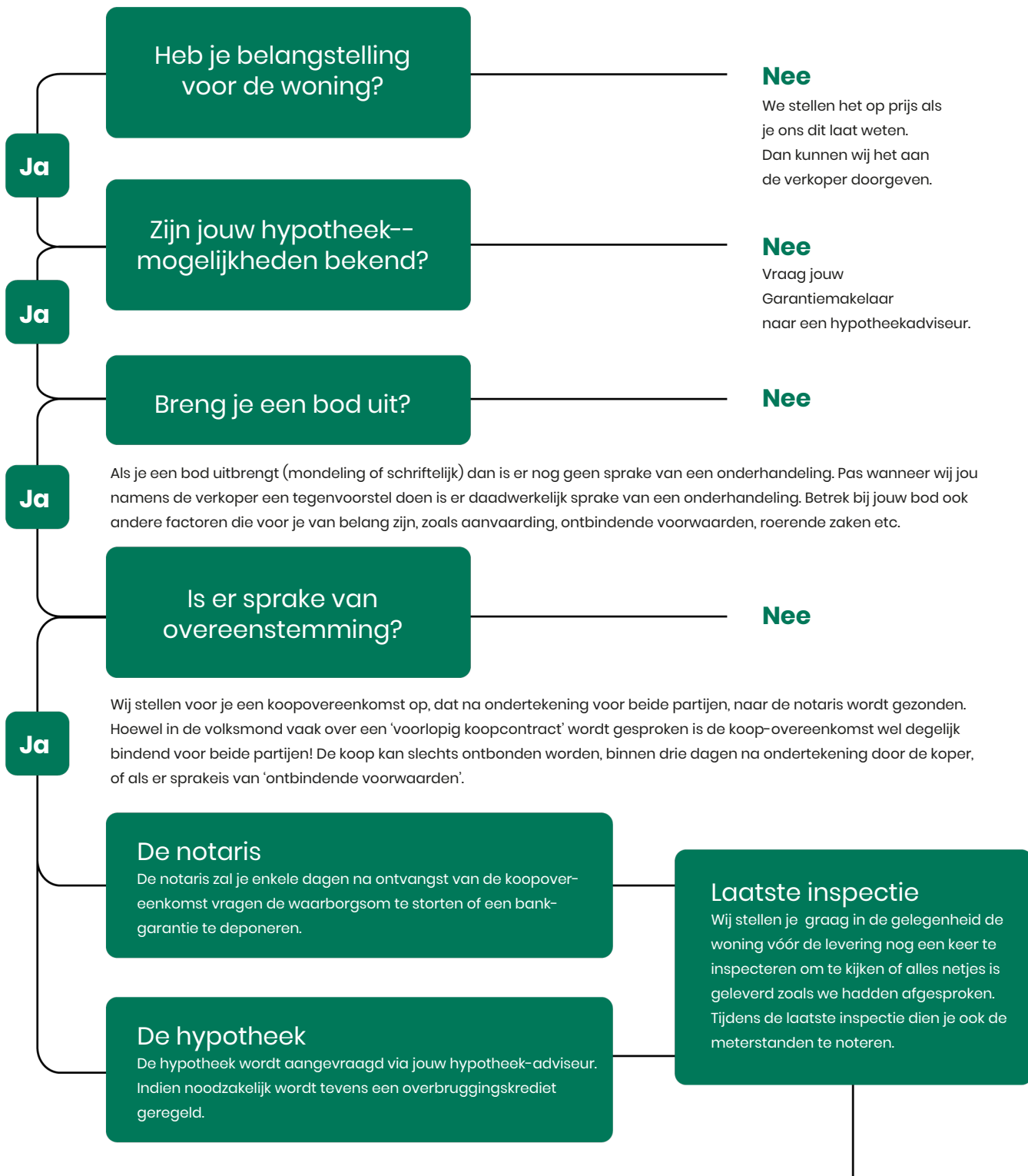
0,5 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

€ 209.000

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

