Je nieuwe droomwoning?

Oude Bovensteweg 21
6584 CJ Molenhoek

CLAASE
GARANTIEMAKELAARS

Oude Bovensteweg 21

Wat een heerlijk, fris, modern huis is dit zeg ! Is t jouw stijl ? Dan hoef je niets maar dan ook helemaal niets anders te doen dan alleen de verhuizer maar te bellen !

In een rustige en kindvriendelijke woonomgeving op loopafstand van het bos gelegen royale halfvrijstaande woning met inpandige garage, 4 slaapkamers en een fraai op de zon (west) gelegen ruime achtertuin. Deze "Bossche School" woning is gelegen in een gewilde wijk van Molenhoek op korte afstand van een basisschool, kinderdagverblijf, het winkelcentrum en het NS-station “Mook-Molenhoek”

Echt een heerlijk moderne en sfeervolle woning die op een toplocatie gelegen is.

Begane grond: Entree/hal met garderobe, modern toilet, inpandige garage/berging met vliering, meterkast, royale en zeer sfeervolle woonkamer (ca. 58 m2 incl. de open keuken) met trapkast, moderne vloer, haard en een luxe moderne open keuken met diverse apparatuur en veel daglicht.
Eerste verdieping: Overloop, fraaie moderne badkamer met douche, wastafel en tweede toilet, 3 slaapkamers.
Tweede verdieping: Voorzolder met bergruimte, CV en wasmachine aansluiting, ruime 4e slaapkamer met groot dakraam.

Bouwjaar: 1977

Vraagprijs:€ 425.000 k.k.

Isolatie: Dubbel glas , dakisolatie, muurisolatie en vloerisolatie toegepast

Verwarming en warmwatervoorziening
Nefit VHR30-34 combikelel uit 2012

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.

Oude Bovensteweg 21

Tuin: De fraaie achtertuin is bereikbaar vanuit de keuken en de woonkamer en is heerlijk zonnig gelegen (west). Ruime garage direct grenzend aan de woning (van binnenuit bereikbaar) en heeft een eigen oprit met parkeergelegenheid voor een auto.

Energielabel; A , mede door de 17 zonnepanelen

Bijzonderheden
Molenhoek biedt door het perfecte openbaar vervoer (bus en treinstation op nog geen 2 minuten van de woning) uitstekende verbindingen naar onder meer Nijmegen en Venlo. Binnen enkele minuten is er met de auto aansluiting op de A73. Het winkelcentrum en de basisschool bevinden zich eveneens op loopafstand. Op wandelafstand bevinden zich prachtige bossen en natuurgebieden zoals de Mookerheide, Sint Jansberg, recreatiegebied de Mookerplas en de Maas.

Vaste lasten volgens opgave van verkoper

OZB:	€ 414,- per jaar
Waterschapslasten:	€ 298,- per jaar
Rioolrecht:	€ 162,- per jaar
Gas, elektra	€ 131,- per maand

Inhoud:	630 m³
Woonoppervlakte:	152 m²
Oppervlakte overig:	17 m²
Perceelsoppervlakte:	270 m²

Toelichtingsclausule Meetinstructie
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatie-verschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

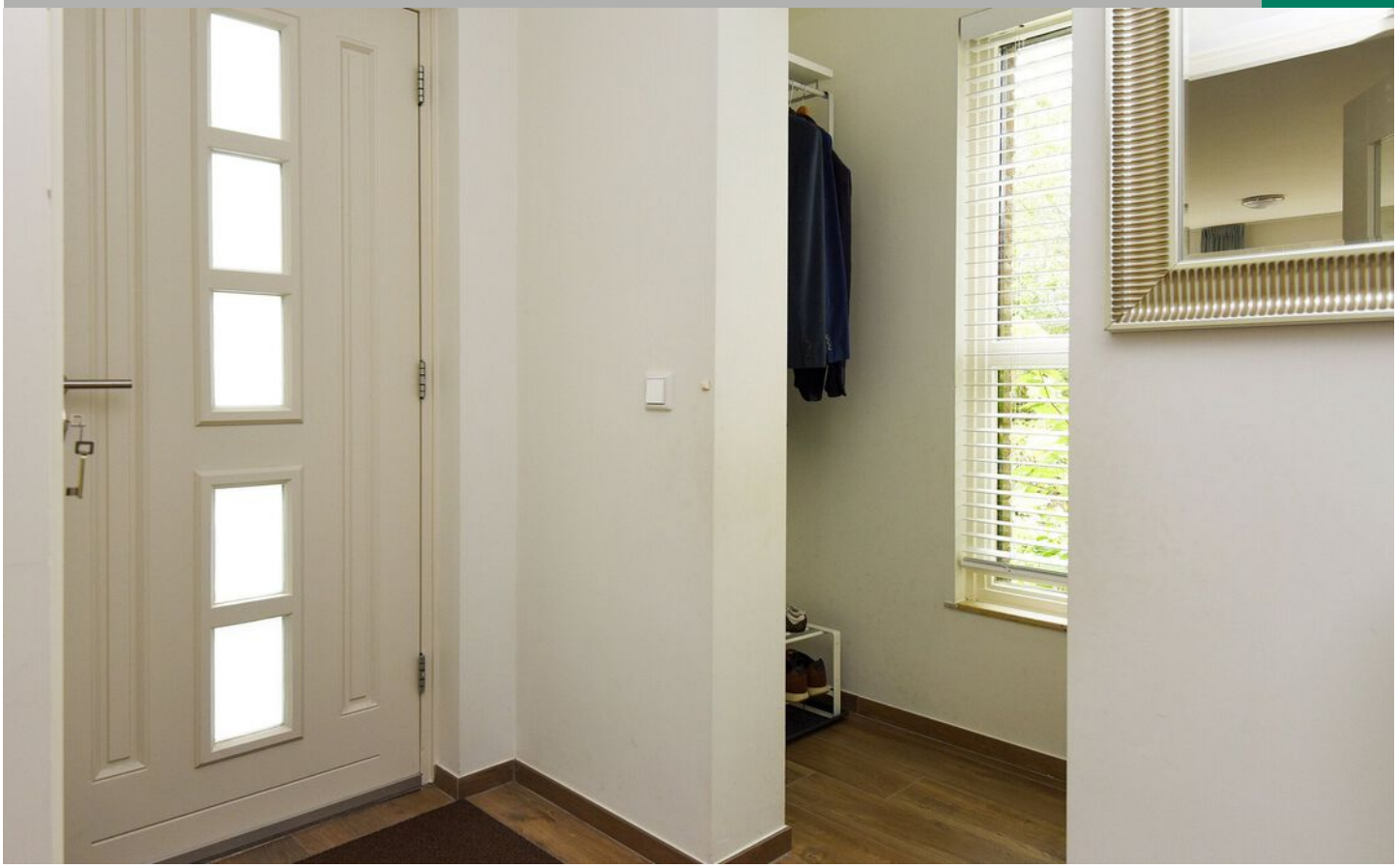
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.

Voor- en achtergevel

Woonkamer

Entree en toilet



Keuken

Slaapkamers

Badkamer

2e verdieping

Tuin

Plattegronden

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

Begane grond

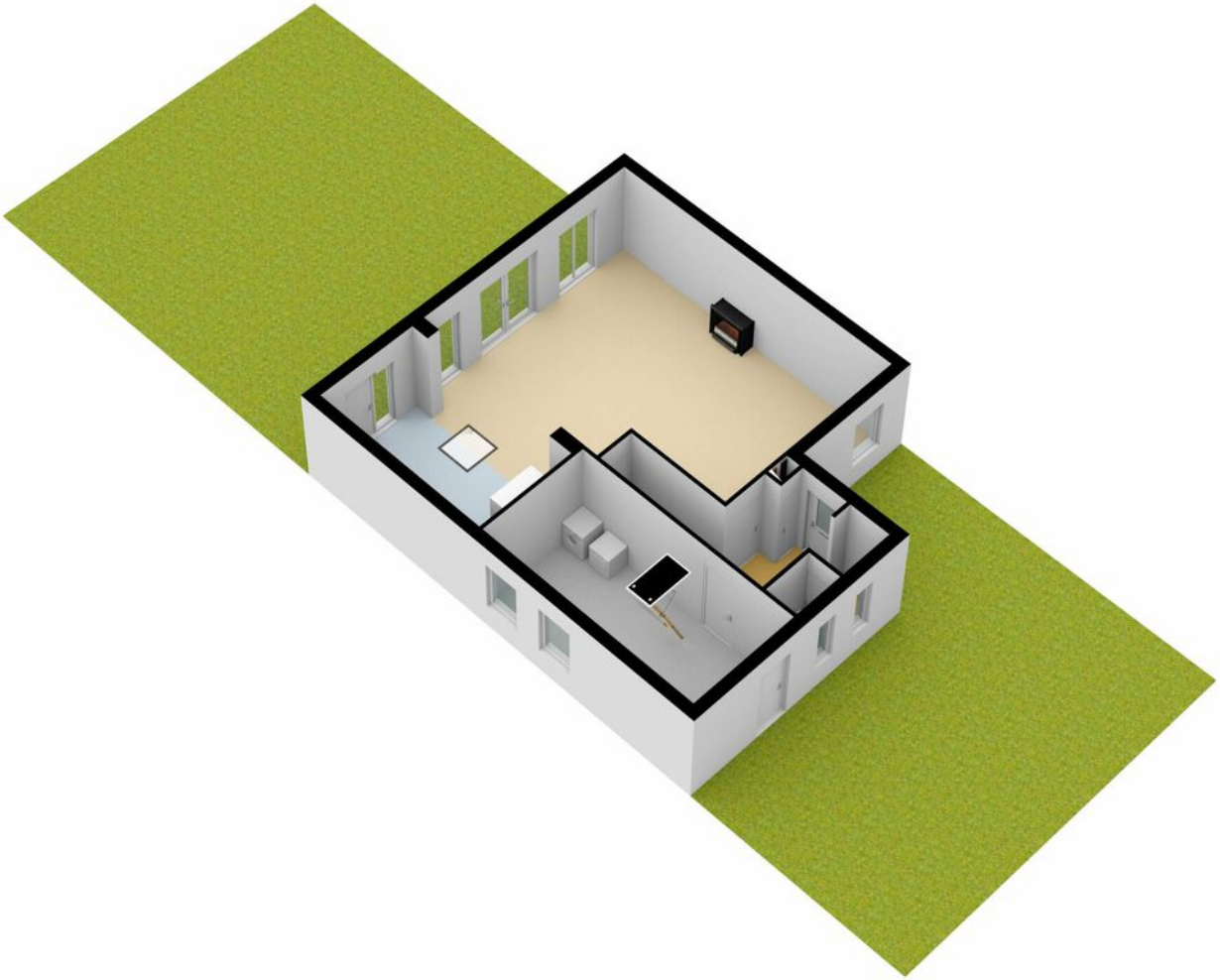
Plattegronden

Begane grond

Plattegronden

Begane grond

Plattegronden



Begane grond

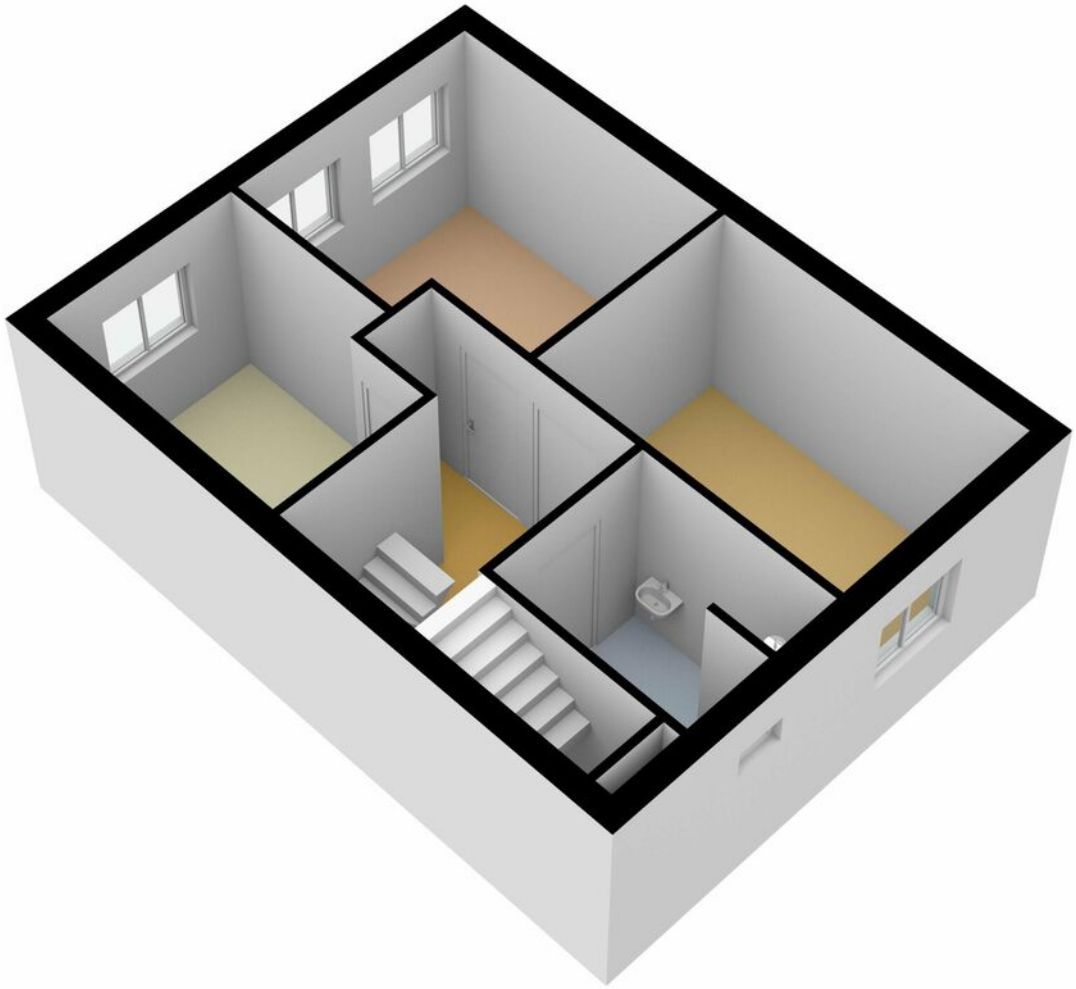
Plattegronden

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"

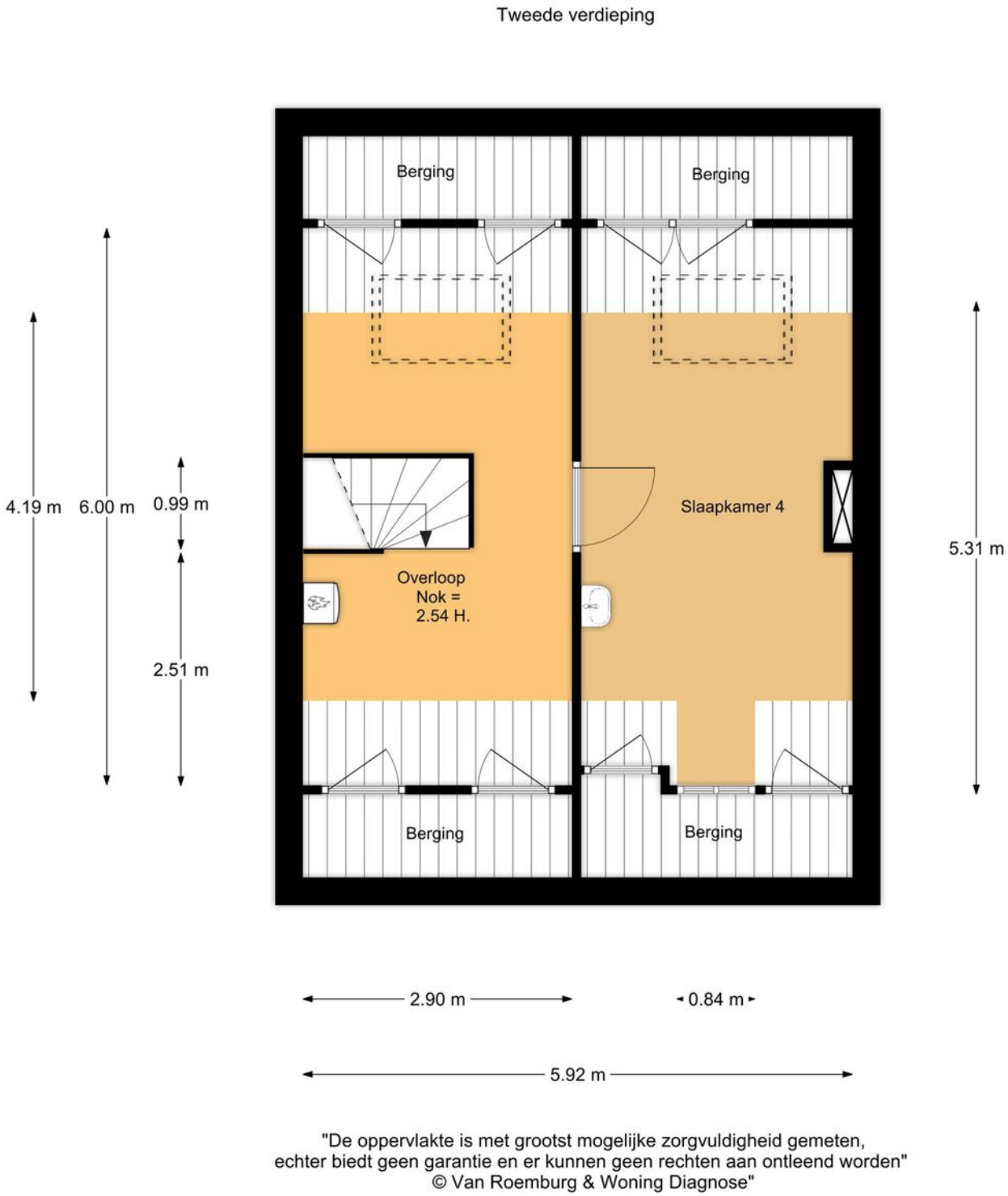
Eerste verdieping

Plattegronden



Eerste verdieping

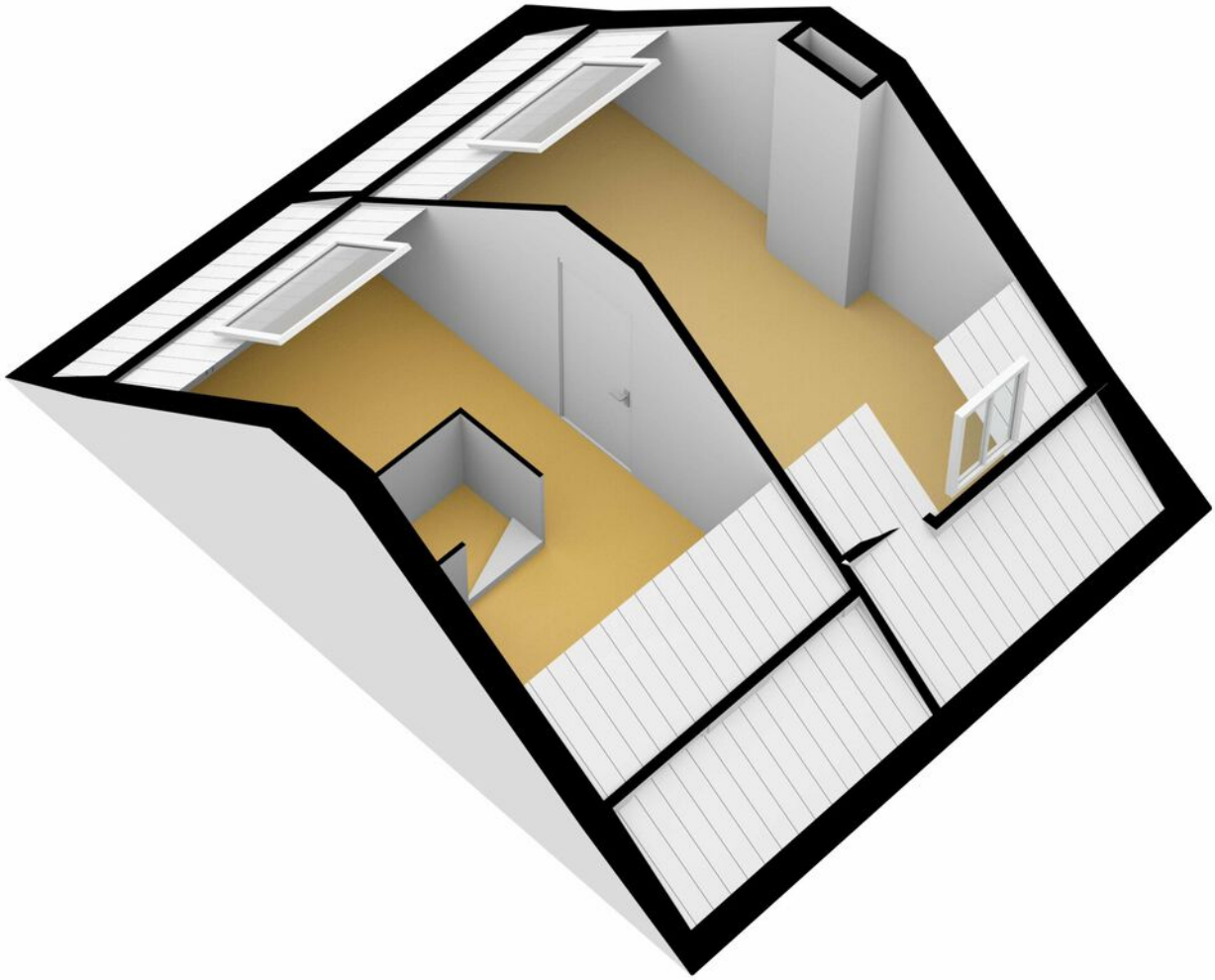
Plattegronden



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

Tweede verdieping

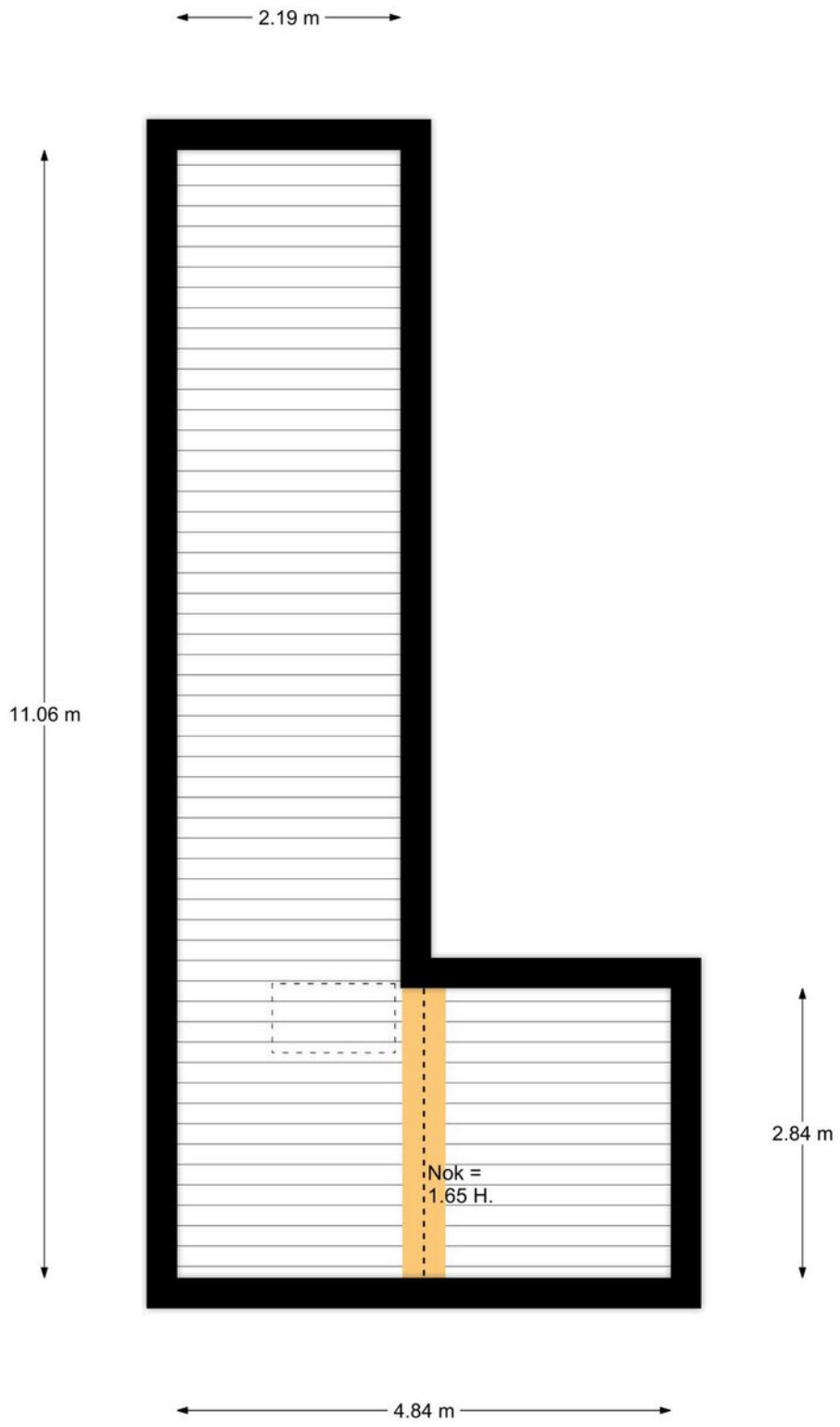
Plattegronden



Tweede verdieping

Plattegronden

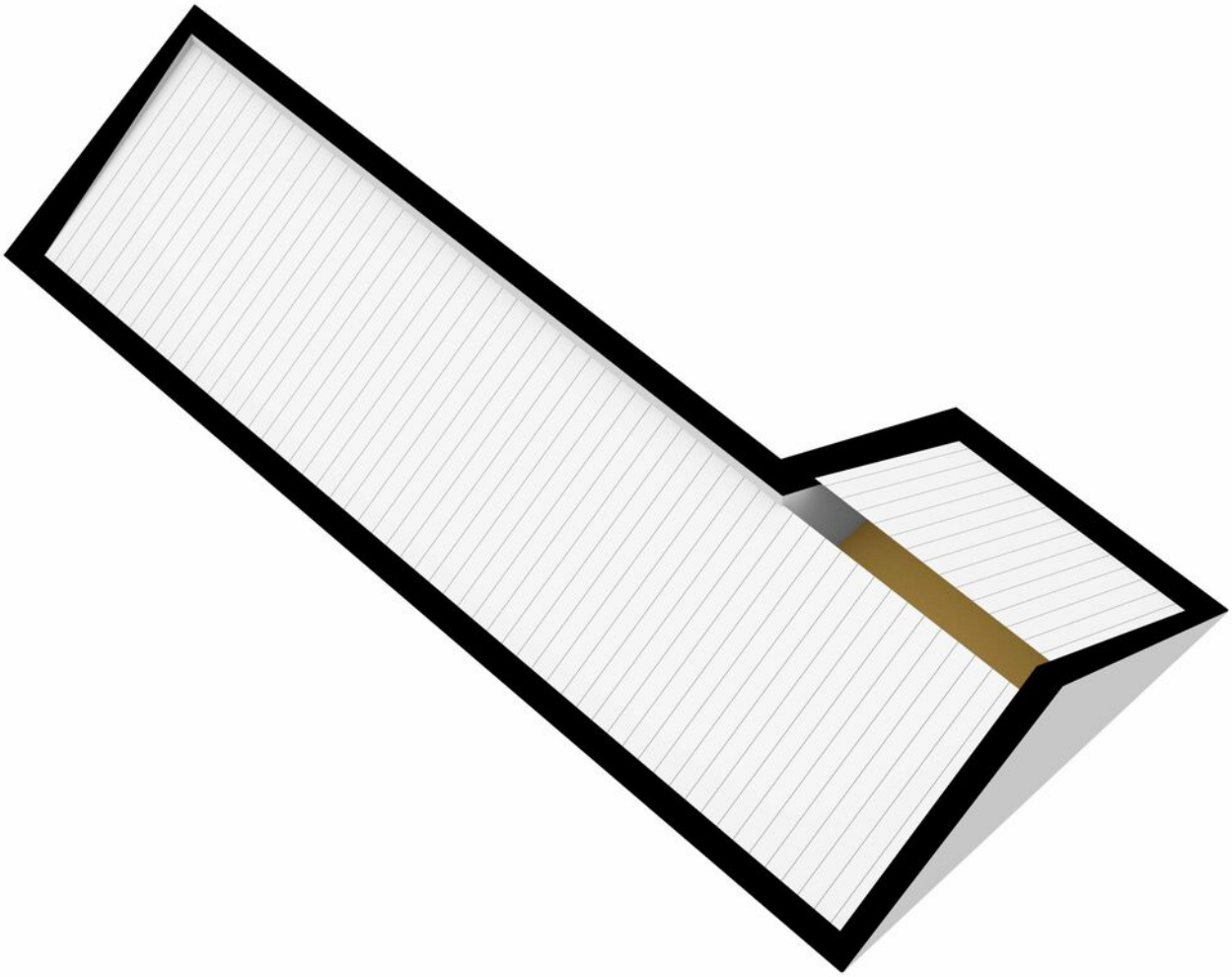
Vliering Berging



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

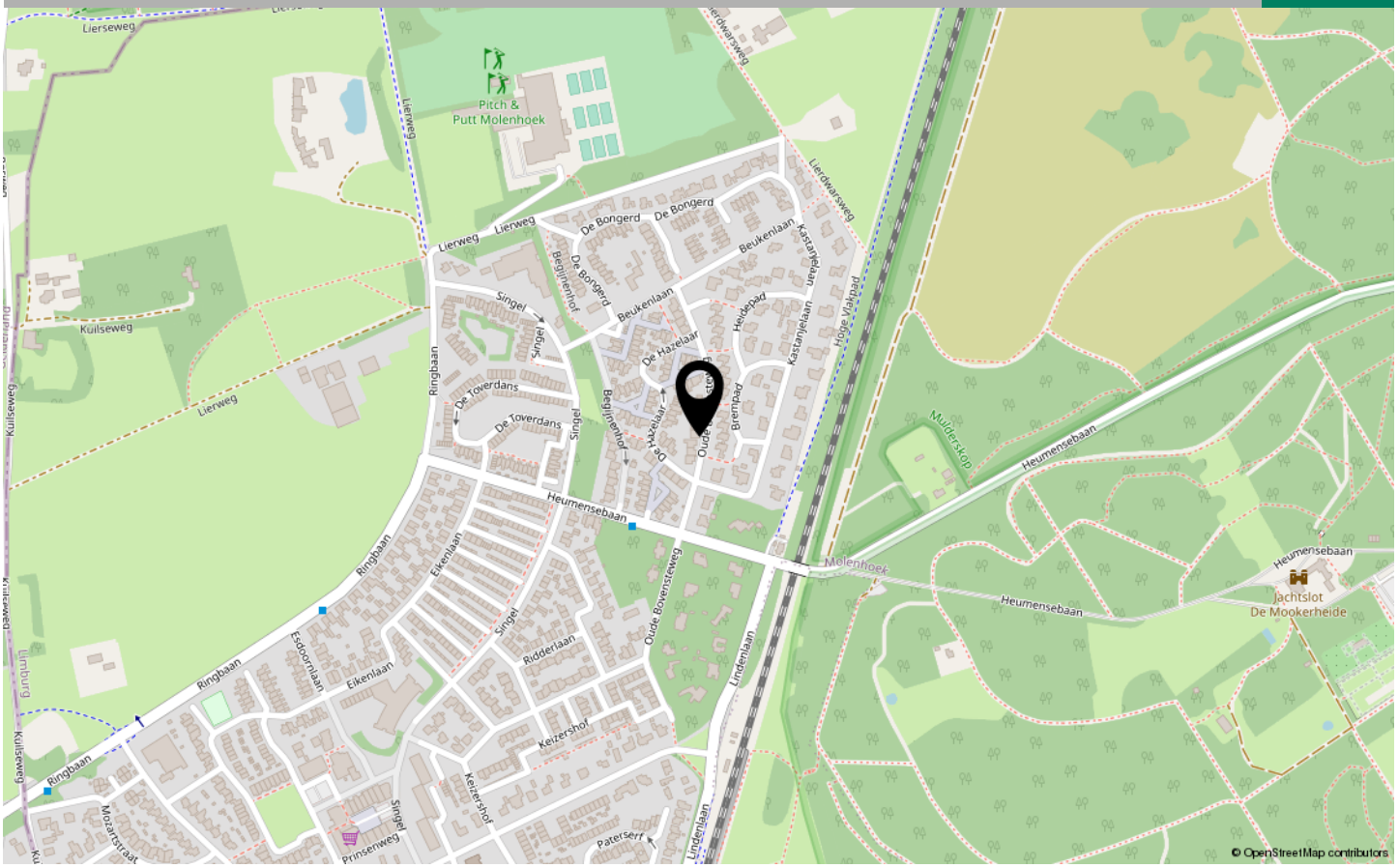
Vliering garage

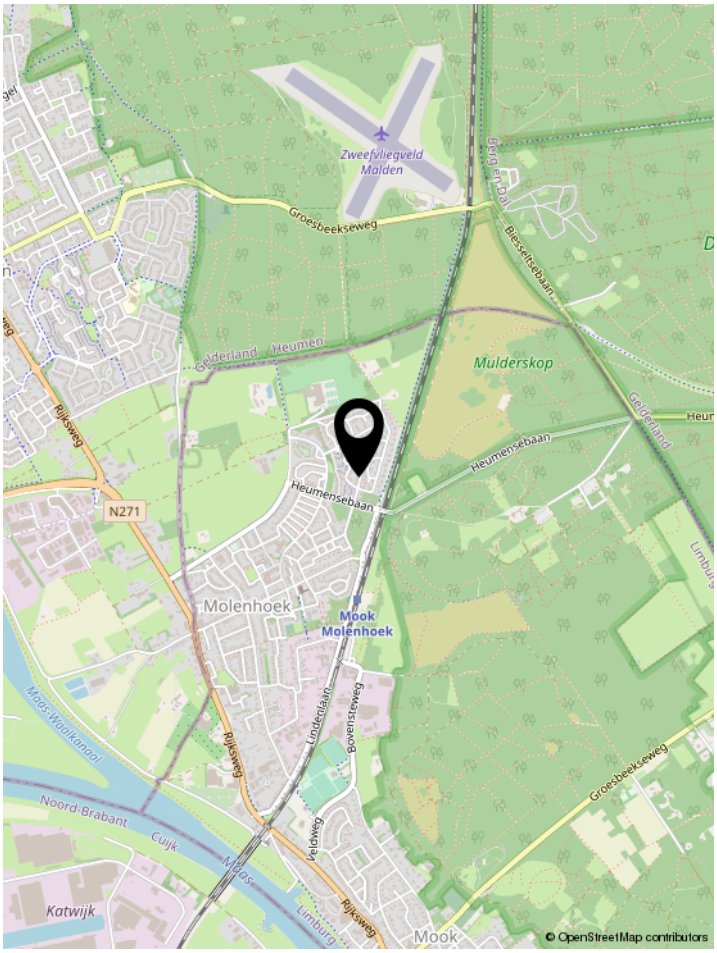
Plattegronden

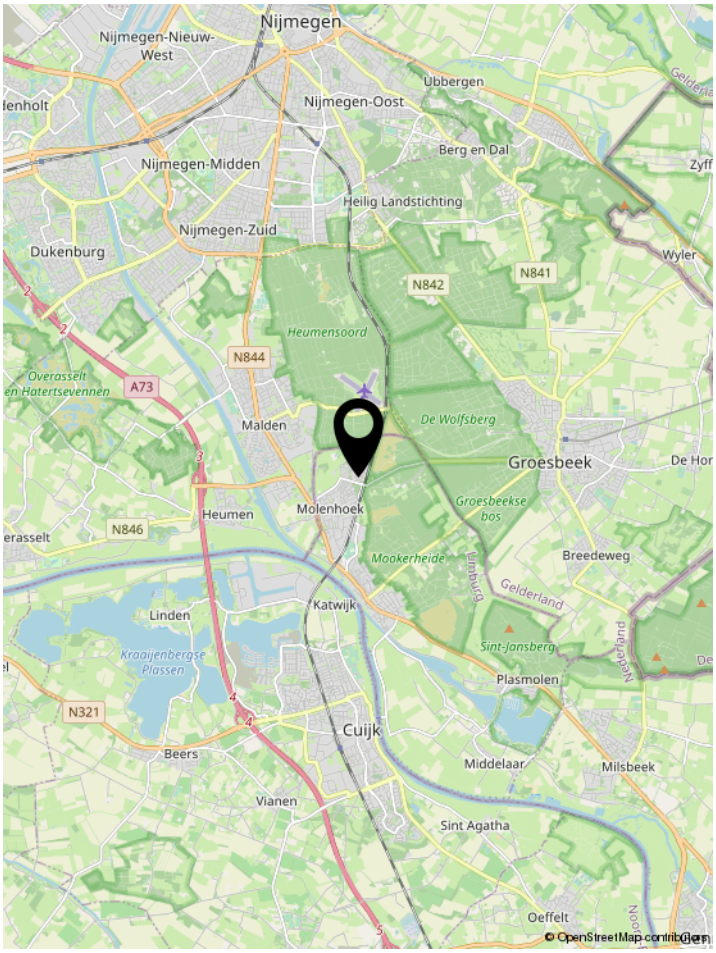


Vliering garage

Locatie op de kaart







Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oude Bovensteweg21

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 juli 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Mook en Middelaar
Sectie	A
Perceel	4731

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.

kadaster

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
- slaapkamers, hal, woonkamer		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- slaapkamerkast voor	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- rolgordijnen			X	
- jaloezieën			X	
Vloerdecoratie, te weten				
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- afzuigkap	X			
- oven	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- vaatwasser	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Keukenaccessoires				
- Combi oven/Stoomoven	X			
- Warm water boiler	X			
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
CV met toebehoren	X			
(Klok)thermostaat	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Zonnepanelen	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- via CV-installatie	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X		

Algemene belangrijke informatie over het kopen van een woning

Onderzoeksplicht koper
Los van het feit, dat de eigenaar/verkoper van een onroerende zaak een mededelingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeks-plicht van de koper! Dit betekent dat ook de koper zijn verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft, met name met betrekking tot datgene, wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten, ongeacht of de onroerende zaak oud of nieuw is, een eigen (bouw)deskundige mee te nemen (bijvoorbeeld een eigen NVM-Makelaar). In de koopakte wordt door ons daarom altijd de navolgende clausule opgenomen: "Koper verklaart er mee bekend te zijn, dat de verkoop-makelaar heeft geadviseerd een eigen (bouw)-deskundige bij de aankoop in te schakelen en dat het niet inschakelen van een eigen (bouw)deskundige geheel voor eigen risico van de koper is".

Vrijblijvende aanbieding
Hoewel deze verkoopinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd, dat ook een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent, dat de eigenaar en/of de verkoop-makelaar garandeert, dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)-tekeningen, kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Bouwkundige risico's
Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten. Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1985 zijn er mogelijkerwijze asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks
Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloei-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

De koopakte
Indien met betrekking tot deze woning onderhandelingen optreden, welke leiden tot het tot stand komen van een koopovereenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig het laatst uitgegeven modelkoopakte van de NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en de "Vereniging eigen Huis". Indien wenselijk kan in deze koopakte zijdens de koper een voorbehoud worden opgenomen ter verkrijging van een hypothecaire geldlening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG), zulks voor een maximale termijn van drie weken na het tot standkomen van de koopovereenkomst. In ieder geval zal in de koopakte eveneens de standaard waarborgsom (een borg te storten bij de notaris) of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs worden opgenomen, welke binnen één week na afloop van het eerdergenoemde voorbehoud dient te zijn gesteld.

Bedenktijd
Overeenkomstig de wettelijke bepalingen wordt in de koopakte een clausule opgenomen, waarin is bepaald dat de koper binnen een bepaalde periode na het sluiten van de overeenkomst gerechtigd is de koop zonder opgaaf van redenen te ontbinden. Dit staat dus los van de ontbindende voorwaarde verband houdende met de hypotheek of NHG. Bovendien wordt in de koopakte ook een verkopersbedenktijd opgenomen. Consequentie hiervan is, dat de verkoper eerst gebonden is de gesloten overeenkomst aan de koper gestand te doen indien hij binnen vijf dagen de door hem ondertekende koopakte tevens door de koper getekend retour heeft ontvangen.

Reactie
Tot slot een verzoek: wij (en zeker ook de verkoper) waarderen het zeer wanneer u binnen een paar dagen uw reactie op de woning die u bezichtigd heeft aan ons doorgeeft. Ook wanneer u geen verdere interesse heeft.

Van kijker tot koper

Ja **Heeft u belangstelling voor de woning?** **Nee**

We stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja **Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?** **Nee**

Onze hypotheekadviseurs rekenen u graag voor wat uw financiële mogelijkheden zijn. Zo'n hypotheekadvies kost u niets.

Ja **Zijn uw hypotheekmogelijkheden toereikend?** **Nee**

Ja **Brengt u een bod uit?** **Nee**

Een bod uitbrengen
Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is dit bindend als het wordt geaccepteerd door de verkoper! Het is dus verstandig vooraf kennis te nemen van alle aspecten van de woning, onder andere met het BouwTechnorapport. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn zoals: Nationale Hypotheek Garantie, ontbindende voorwaarden, roerende zaken, etc.

Onderhandelen
Het bod wordt door ons in ontvangst genomen. En besproken met de verkoper. Hieruit kan een onderhandeling voortvloeien.

Ja **Is er sprake van overeenstemming?** **Nee**

Koopovereenkomst
Er wordt een koopovereenkomst opgesteld die, na ondertekening, naar de notaris wordt gezonden.
Let op: hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken, is de overeenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan hierna slechts ontbonden worden, als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden' in de koopovereenkomst. Vaak wordt bijvoorbeeld het afsluiten van de financiering - eventueel met Nationale Hypotheek Garantie als ontbindende voorwaarde opgenomen.

De hypotheek
De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk worden tevens een bankgarantie, een overbruggingskrediet en/of een taxatie verzorgd.

De Notaris
De Notaris zal u (indien van toepassing) enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waar-borgsom te storten of een bankgarantie te deponeren.

Laatste inspectie
We stellen u graag in de gelegenheid de woning voor het transport nog een keer te inspecteren.

De ondertekening
U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakte en de nota van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of een vertegenwoordiger van de verkoper) de transportakte bij de notaris.

Rijksweg 124
6581 ES Malden

t 024-358 02 01

e info@claase.nl
www.claase.nl

CLAASE
GARANTIEMAKELAARS

Kies voor kwaliteit

Claase: kies voor kwaliteit
Het kopen van een huis is een spannend en intensief proces, er komt veel bij kijken. Als u besluit om met Claase Garantiemakelaars in zee te gaan, dan kiest u voor een volwaardige service van hoge kwaliteit. Wij begeleiden u van A tot Z bij de aankoop van uw droomhuis.

Wij roepen in ons kantoor al jaren, dat het makelaarsvak eigenlijk helemaal niet over huizen gaat, het gaat over mensen. En dat is dan ook meteen onze kracht. We leren u graag kennen en verdiepen ons in uw woonwensen. Wat vindt u echt belangrijk in uw nieuwe woonplek? Voor elk individu, stel of gezin is er een huis dat past.

Een huis kopen, dat doe je met verstand én gevoel. Wij vinden het belangrijk u optimaal te ondersteunen in dit doorgaans emotionele proces. Onze meerwaarde is dat wij u realistische vragen durven te stellen, uitdagen op uw woonwensen en dat we ook alternatieve invalshoeken durven voorleggen. Daarnaast hebben we jarenlange ervaring en een uitmuntende kennis van de regio. Met Claase vindt u gegarandeerd uw passende nieuwe droomhuis. Dat durven we na al die tijd best te zeggen over onszelf.

Als Garantiemakelaars nemen wij u letterlijk uw zorgen uit handen. Ook doen wij altijd onderzoek naar het bestemmingsplan, de kadastrale gegevens en de bodem. Zo weet u exact in welke staat u een huis koopt en komt u na aankoop niet voor verrassingen te staan.

Is het huis in deze brochure niet uw droomhuis, dan zoeken wij voor u verder op basis van uw woonwensen. Wij houden van korte lijnen, u heeft altijd direct contact met een van onze makelaars. Ook kunt u zich via onze site gratis inschrijven voor huismail, waardoor u automatisch het nieuwe aanbod per e-mail ontvangt.

Heeft u na het lezen van deze brochure nog vragen, neemt u dan contact met ons op. Of beter, kom langs op ons kantoor. De koffie staat altijd voor u klaar!

Ons Team

Bas Claase
Makelaar Taxateur

06-53 22 63 98
bas@claase.nl

Peter Baakman
Makelaar Taxateur

06-53 92 12 44
peter@claase.nl

Marcel Kuitenbrouwer
Assistent Makelaar

06-53 96 69 34
marcel@claase.nl