


Stekkenberg 55

Groesbeek



 Vrijstaande kluswoning
op een unieke locatie in
het bosrijke Groesbeek

Kenmerken



Vraagprijs
€ 200.000 k.k.



Woonoppervlakte
60 m²



Perceeloppervlakte
160 m²



Bouwjaar
1910

Soort object	Woonhuis	Inhoud	232 m ³
Soort woning	Eengezinswoning	Aantal kamers	4
Type woning	Vrijstaande woning	Aantal slaapkamers	2
Locatie	In woonwijk, in bosrijke omgeving	Bouwworm	Bestaande bouw
		Energie label	G



Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

Diederik Sloot

NVM Register Makelaar & Taxateur



024 - 3 244 244 / 06 - 54 28 10 14



diederik.sloot@hansjanssen.nl

Omschrijving

Ben je op zoek naar een vrijstaande woning op een unieke locatie in het bosrijke Groesbeek? Stekkenberg 55 biedt een prachtige kans voor wie niet terugdeinst voor een kluswoning en op zoek is naar een plek met karakter en potentie!

Deze charmante woning, gebouwd in 1910, heeft een woonoppervlakte van ca. 60 m² en staat op een perceel van 160 m². De woning heeft twee woonlagen met grotendeels dubbel glas en een energielabel G, wat ruimte biedt voor verduurzaming en modernisering naar eigen wens.

Kenmerken

- Bouwjaar: 1910
- Woonoppervlak: ca. 60 m²
- Perceeloppervlak: 160 m²
- Energielabel: G (geldig tot 14-02-2035)
- Aanvaarding: 25 april 2025
- Projectnotaris van toepassing

Indeling

Begane grond:

Bij binnenkomst kom je in de gang, die toegang biedt tot de verschillende ruimtes. De woonkamer is eenvoudig en voorzien van een houtkachel als hoofdverwarming. De keuken is verouderd en heeft modernisering nodig. De badkamer is uitgerust met

een wastafel, ligbad en toilet.

Eerste verdieping:

Via de trap bereik je de overloop met toegang tot twee slaapkamers. De ruimtes zijn eenvoudig en hebben dakramen voor natuurlijk licht. De eerste verdieping wordt verwarmd door elektrische verwarming.

Buitenruimte:

De woning beschikt over een achter-, voor- en zijtuin. Deze buitenruimtes zijn nog naar eigen wens aan te leggen, maar bieden volop mogelijkheden voor een fijne plek in de buitenlucht. Daarnaast is er parkeergelegenheid op eigen terrein.

Ligging

Gelegen in een rustige woonwijk en omgeven door groen, geniet je hier van de rust en natuur van Groesbeek.

De bossen en wandelpaden liggen praktisch in de achtertuin, ideaal voor natuurliefhebbers en wandelaars. Tegelijkertijd zijn de voorzieningen van het centrum van Groesbeek binnen korte tijd bereikbaar.



Bijzonderheden

- + Kluswoning met potentie
- + Verwarming: houtkachel en elektrische verwarming
- + Grotendeels voorzien van dubbel glas
- + Achter-, voor- en zijtuin nog aan te leggen
- + Parkeren op eigen terrein en openbaar parkeren

Zelf ontdekken wat de mogelijkheden zijn van deze woning? Neem contact met ons op voor een bezichtiging!

* Gezien de aard van de verkoop is er geen vragenlijst Deel B en lijst van zaken beschikbaar en worden een niet-zelfbewoningsclausule en ouderdomsclausule opgenomen in de koopakte. Tevens is er een projectnotaris van toepassing.







**Parkeren op eigen
terrein is mogelijk**

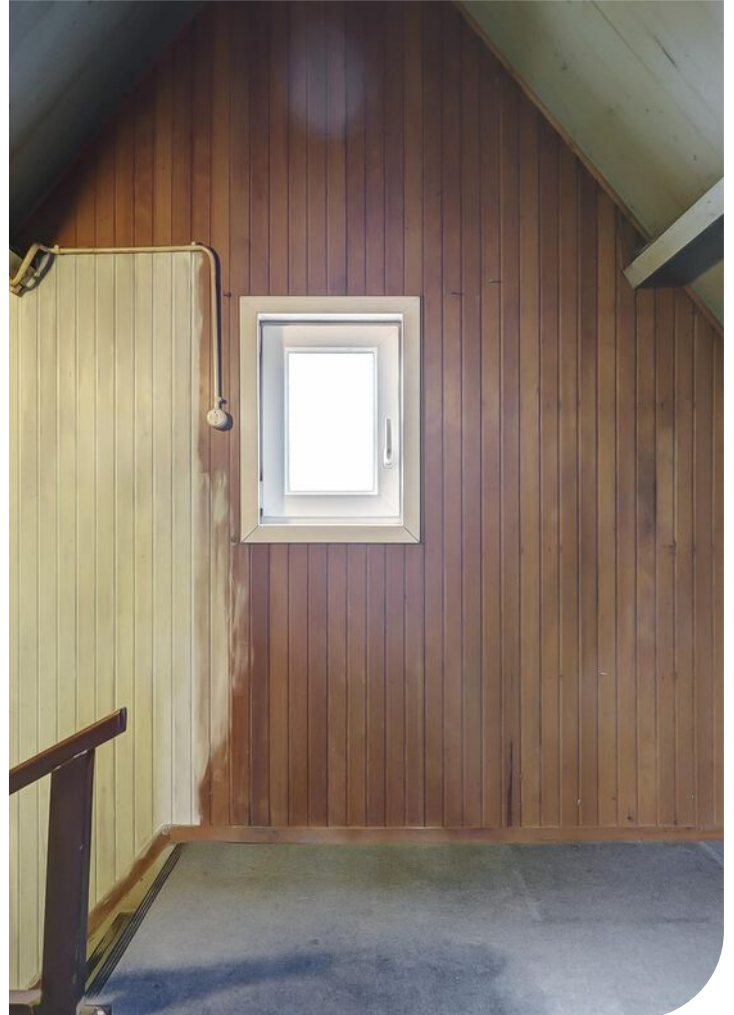




Gelegen in een rustige woonwijk en omgeven door groen. Ideaal voor natuurliefhebbers











**Een plek met karakter
en potentie!**

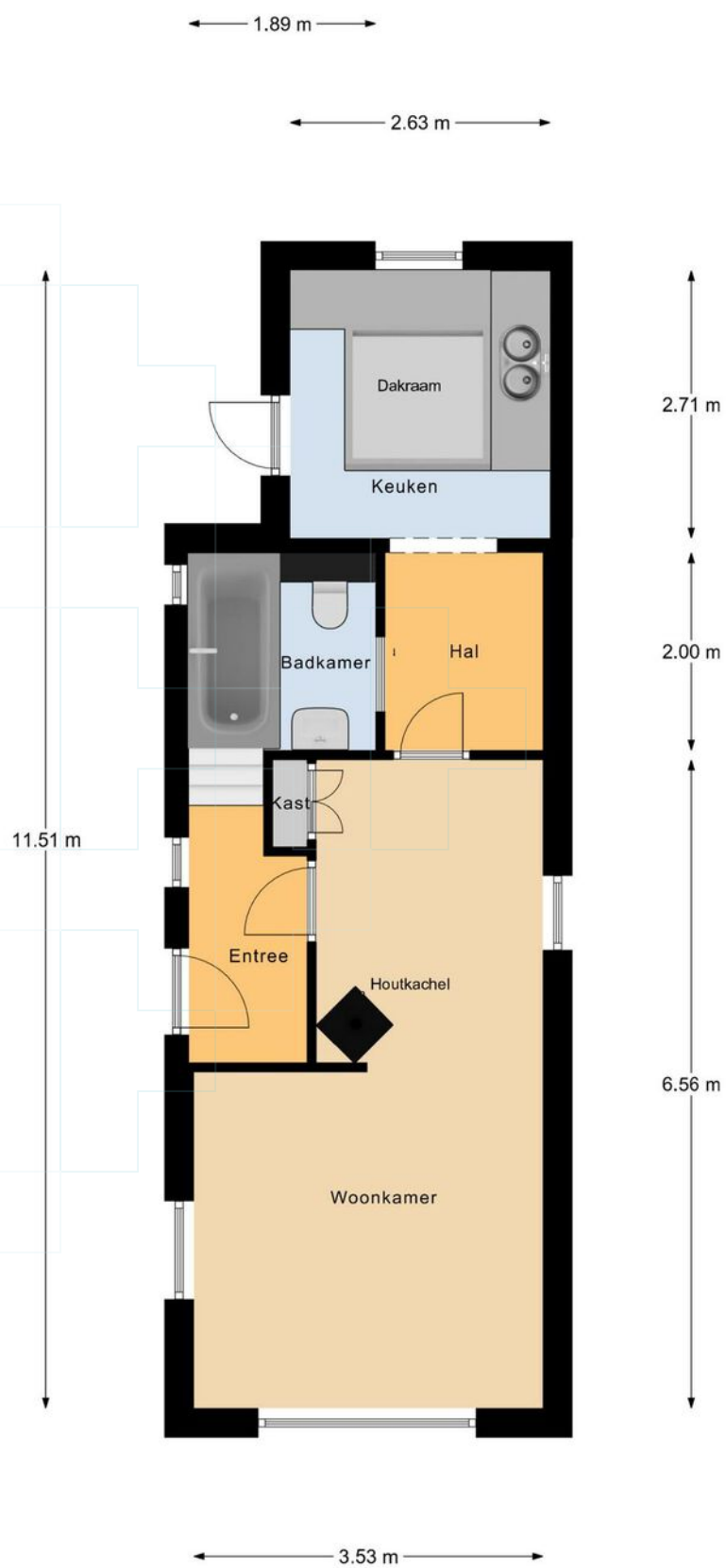






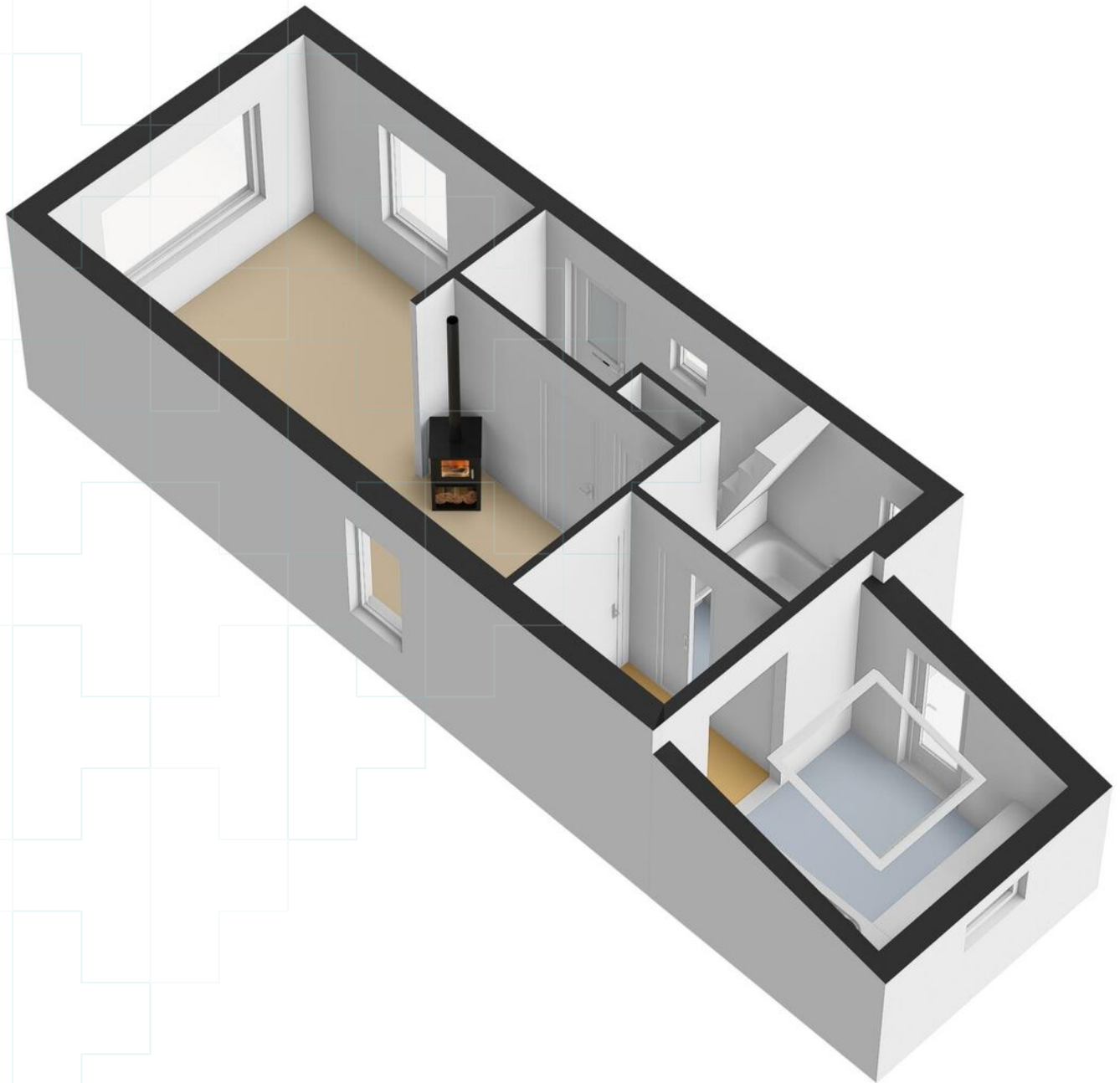


Plattegrond

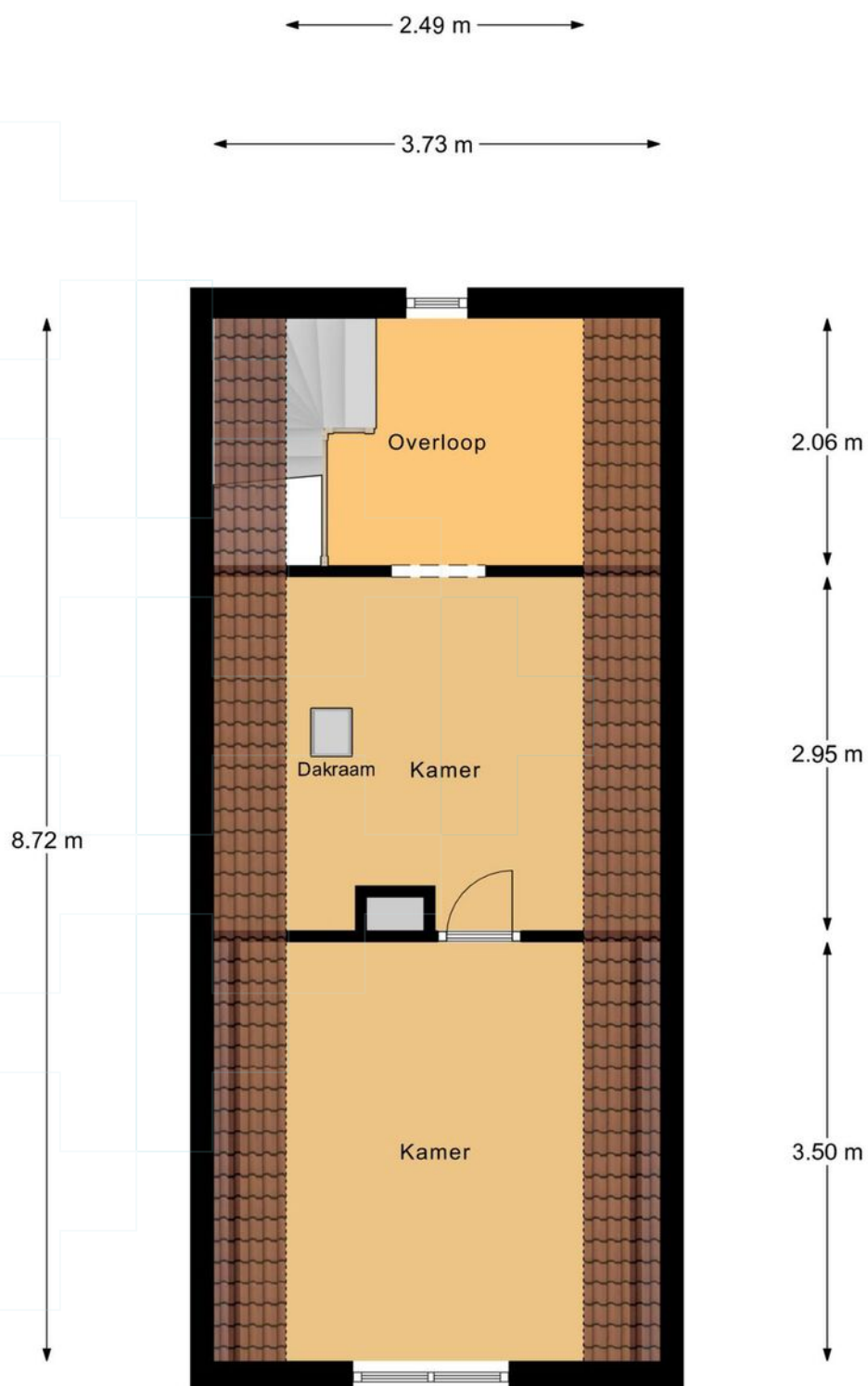


Begane Grond

Plattegrond

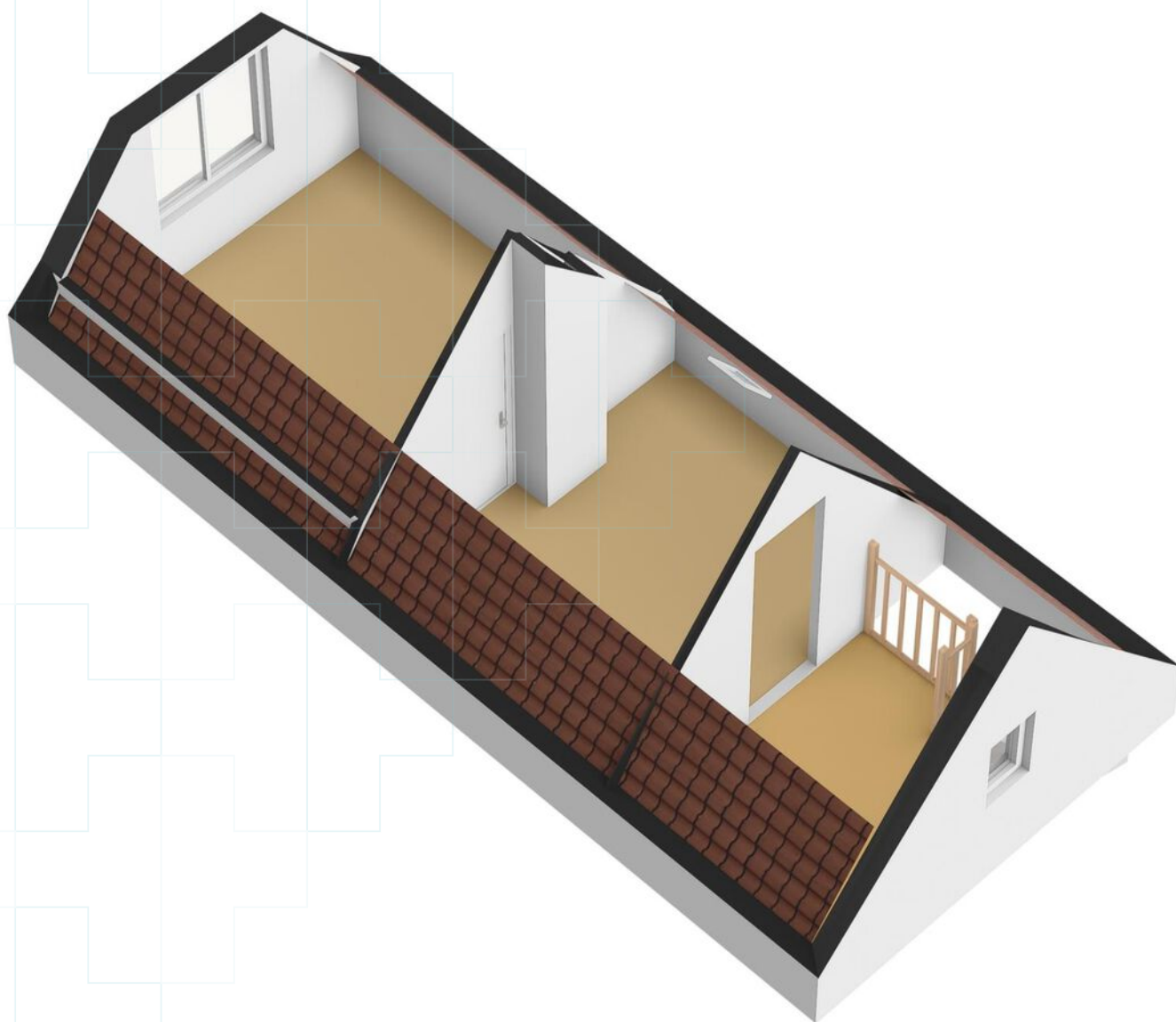


Plattegrond



Eerste Verdieping

Plattegrond




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 eensluitend uittreksel, geleverd op 21 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Groesbeek Sectie L Perceel 2051</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>	
--	---	---

Wonen

Berg en Dal

Berg en Dal is een charmant en groen dorp, gelegen op de heuvels die het hun naam geven. Rondom Berg en Dal liggen meerdere karakteristieke dorpen, zoals Beek, Ooij, Millingen aan de Rijn, Ubbergen, Groesbeek en Kekerdorp. Elk met hun eigen charme en historie, maar samen vormen ze een prachtig geheel binnen de gemeente. Dankzij de ligging dichtbij Nijmegen, profiteer je van de rust van het buitenleven zonder in te leveren op de voorzieningen en het bruisende stadsleven.

De grote hoogteverschillen, waar Berg en Dal zijn naam aan te danken heeft, bieden indrukwekkende vergezichten en maken de omgeving perfect voor natuurliefhebbers, wandelaars en fietsers. Een uniek landschap dat je nergens anders in Nederland vindt.

Berg en Dal heeft een rijke historie en biedt diverse culturele trekpleisters. Museumpark Orientalis neemt je mee naar het Midden-Oosten, terwijl het Vrijheidsmuseum de indrukwekkende geschiedenis van de Tweede Wereldoorlog belicht.

Daarnaast staat Berg en Dal bekend om zijn wijncultuur. In Groesbeek, het Wijndorp van Nederland, bevinden zich maar liefst zes wijngaarden. Hier worden heerlijke Nederlandse wijnen geproduceerd.

Ondanks de landelijke ligging biedt Berg en Dal alle nodige voorzieningen. In de naastgelegen dorpen vind je winkels, supermarkten, scholen, medische faciliteiten en sportverenigingen. Voor uitgebreid winkelen, uitgaan of studeren ligt Nijmegen op een steenworp afstand.

Berg en Dal is goed bereikbaar met de auto en het openbaar vervoer. Via de N325 en A73 rijd je snel naar Nijmegen, Arnhem of Duitsland. Daarnaast zijn er uitstekende busverbindingen naar de stad en omliggende dorpen.



Over ons

Hans Janssen Makelaars

Al meer dan 50 jaar zijn wij thuis in het Rijk van Nijmegen. Met kantoren in Wijchen, Beuningen en Nijmegen kennen we de regionale huizenmarkt als geen ander. Onze diepgaande lokale kennis, gecombineerd met het grootste netwerk van kopers en verkopers in de regio, maakt ons tot de ideale partner voor jouw woonwensen.

Wat ons uniek maakt? Onze persoonlijke aanpak en de kracht van de Hans Janssen Groep. De Hans Janssen Groep bestaat behalve uit ervaren NVM-makelaars en enthousiaste nieuwbouwspecialisten, ook uit LIV Hypotheken & Verzekeringen en de LIV Wooncoach. Samen hebben we het grootste netwerk kopers en verkopers in de hele regio Nijmegen. Dat betekent een grotere kans op het huis dat je zoekt en een grotere kans op een geslaagde verkoop.



Verkoop



Aankoop



Nieuwbouw



Huur



Hypotheken & Verzekeringen



Bedrijfsontroerend vastgoed

Duidelijkheid en transparantie vinden wij erg belangrijk, dus geen verrassingen achteraf!



Handig om te weten

Wanneer ben je in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet op jouw bod. Als de makelaar je vertelt dat jouw bod wordt doorgegeven aan de verkoper, dan betekent dat dus niet dat je al in onderhandeling bent.

Als ik de vraagprijs biedt ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, de vraagprijs is een richtprijs en een uitnodiging voor geïnteresseerde om een bod uit te brengen of om in onderhandeling te komen.

Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als je in onderhandeling bent?

In Nederland mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen van een woning, zelfs als er al onderhandelingen lopen met een potentiële koper. Een onderhandeling betekent namelijk niet automatisch dat de koop ook daadwerkelijk tot stand komt. Totdat er een schriftelijke koopovereenkomst is ondertekend door beide partijen, is de verkoop niet definitief.

Het is echter wel gebruikelijk dat een makelaar transparant is over het proces. Als er serieuze onderhandelingen gaande zijn met een geïnteresseerde partij, zal de makelaar dit vaak communiceren aan andere geïnteresseerden. Dit kan invloed hebben op de beslissing van andere potentiële kopers om een bod uit te brengen of om de woning te bezichtigen.

Daarnaast kan de verkoper, in overleg met de makelaar, besluiten om geen bezichtigingen meer te doen tijdens de onderhandelingen, als teken van goede wil naar de potentiële koper toe. Dit is echter geen verplichting en hangt af van de strategie en voorkeuren van de verkoper en de makelaar.

Het is ook mogelijk dat een makelaar een 'biedingsprocedure' hanteert, waarbij er een deadline wordt gesteld voor het uitbrengen van biedingen. In zo'n geval kunnen bezichtigingen en biedingen doorgaan tot de vastgestelde deadline, ongeacht of er al onderhandelingen met een van de bieders zijn gestart.

Mag de verkoopprocedure worden aangepast tijdens de verkoop?

Ja, dat mag. Soms is er zoveel belangstelling dat het moeilijk is voor een verkoper om te bepalen wie de beste koper is. De makelaar kan dan adviseren om de gekozen strategie te wijzigen. Uiteraard moet dit wel duidelijk gecommuniceerd worden.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de prijs, de leveringsdatum en eventuele andere voorwaarden. Deze afspraken worden dan vastgelegd in een koopovereenkomst.

De voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel van de koopovereenkomst. Bespreek dit dus al tijdens de onderhandelingen zodat er achteraf geen onduidelijkheden ontstaan.

Wanneer is de koop rechtsgeldig?

De koop van je nieuwe woning is pas rechtsgeldig als de koopovereenkomst door beide partijen, dus verkoper en koper, getekend is. Vanaf dat moment heeft de koper nog drie dagen bedenktijd. Als de drie dagen bedenktijd voorbij zijn, is de koop officieel en kan niemand meer inbreken op het koopproces.

Wat is een waarborgsom?

De waarborgsom wordt betaald nadat de koopovereenkomst is getekend en de wettelijke bedenktijd van drie dagen is verstreken. De betaling van de waarborgsom gebeurt via de notaris, die het bedrag op een derdenrekening houdt tot de overdracht van de woning plaatsvindt. Bij de overdracht wordt de waarborgsom verrekend met de koopsom die de koper nog moet betalen.

Wat betekent kosten koper?

Kosten koper, vaak afgekort als 'k.k.', zijn de bijkomende kosten die bovenop de koopsom van een huis komen en die voor rekening van de koper zijn.

Overdrachtsbelasting: Dit is een belasting die betaald moet worden bij de overdracht van onroerend goed. De overdrachtsbelasting is in Nederland 2% van de koopsom voor woningen en kopers tot 35 jaar betalen geen overdrachtsbelasting.

Notariskosten: De kosten voor de notaris voor het opmaken van de leveringsakte (of transportakte). Ook de kosten voor het opmaken van de hypotheekakte vallen hieronder, indien er een hypotheek wordt afgesloten.

Kadasterkosten: Dit zijn de kosten voor de inschrijving van de leveringsakte en de hypotheekakte in de openbare registers van het Kadaster.

Zijn er eventueel nog meer kosten voor de koper?

Taxatiekosten: Voor het verkrijgen van een hypotheek is meestal een taxatierapport van de woning vereist. De kosten voor deze taxatie zijn voor de koper.

Advies- en bemiddelingskosten hypotheek: Als je gebruik maakt van een hypotheekadviseur of -bemiddelaar, dan zijn er kosten verbonden aan het advies en de bemiddeling voor het afsluiten van een hypotheek.

Bouwkundige keuring: Als je een bouwkundige keuring laat uitvoeren om de staat van de woning te beoordelen, zijn hier ook kosten aan verbonden.

Belangrijk:

Sommige van deze kosten zijn fiscaal aftrekbaar; hierbij kun je denken aan de notariskosten voor de hypotheekakte, de taxatiekosten en de advies- en bemiddelingskosten voor de hypotheek.

Wat onze klanten over ons zeggen

Bereikbaarheid & communicatie

In contact gekomen via via. Ik ben vanaf moment 1 direct goed geholpen. Er is altijd iemand bereikbaar en er is vertrouwen in zowel mensen als kennis. Twan, de aankoopmakelaar die bij dit huis heeft geholpen, heeft echt alles uit de kast gehaald. Ik kon hem bijna dag en nacht bereiken, zelfs toen hij op vakantie was. Fijn ook dat er constant even gebeld werd zodra er een belangrijk mailtje kwam of wanneer er een beslissing gemaakt moest worden. Conclusie: mega tevreden en heel eng bedankt!!

★★★★★ Anoniem, 's-Heerenhoek

Deskundig & vriendelijk

Onze makelaar was kundig, vriendelijk, accuraat, betrouwbaar, bereikbaar en integer. Heel tevreden dus.

★★★★★ Anoniem

Prima begeleiding

Goed bereikbaar en waardevol bij aankoop van woning vanwege kennis, 'kritisch doch rechtvaardig' instelling en daarmee een prachtig pand aangekocht waar we zelf 'overheen' hadden gekeken.

★★★★★ Anoniem, Nijmegen

Hans Janssen Makelaars
St. Canisiussingel 19 H
6511 TE Nijmegen
024 - 3 244 244
info@hansjanssen.nl

[hansjanssen.nl](https://www.hansjanssen.nl)