



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



## GROESSEN, DORPSTRAAT 2 B

[WWW.DRIEKLOMP.NL](http://WWW.DRIEKLOMP.NL)



# Introductie

Aan de voorzijde woont u in een prachtige statige woonvilla/stadsboerderij. Het grote bijgebouw, dat aan de achterzijde verbonden is met deze villa, bestaat thans uit een verwarmd lesgebouw (140 m<sup>2</sup>) en een gerenoveerde deel (180 m<sup>2</sup>).

Unieke locatie met ongekende mogelijkheden aan de achterzijde:

- Les-/kantoorruimte 140 m<sup>2</sup> en garage/klusruimte/opslag 180 m<sup>2</sup> (huidige bestemming).
- Praktijkrimte, atelier of kantoren in plaats van lesruimte met kantoor. Met daarbij de mogelijkheid om de deel als bedrijfshal te gebruiken en voor privé-opslag.
- Kangoerewoning/mantelzorgbungalow of gastenverblijf/-bungalow in het lesgebouw, garage of klusruimte in de deel.
- Huidige kantoor-/lesruimte als woongedeelte betrekken bij het woonhuis.
- Volledige sloop van deel en lesruimte waardoor je een prachtige grote tuin aan achterzijde krijgt.
- Gezinshuis voor opvang van kinderen of volwassenen met een beperking.
- Herontwikkeling van de deel en lesruimte.
- Bed & breakfast.
- En nog veel meer.

Middels verhuur van de ruimtes achter het woonhuis wordt thans € 26.000,-- aan huurinkomsten gegeneerd (€ 18.000,-- voor lesruimte/kantoren en € 8.000,-- voor de deel, let wel: de deel heeft geen zakelijke bestemming). Het pand wordt overgedragen in lege staat (dus niet-verhuurd), tenzij de koper anders wenst. Uw rentelasten kunnen door de huurinkomsten volledig gedekt worden.

# Karakteristiek huis waar historie, stijl en ruimte samenkomen

Deze statige stadsboerderij met achterhuis en kantoor, bevindt zich in het historische centrum van Groessen en is een karakteristiek huis waar historie, stijl en ruimte samenkomen. Het pand is voor de lokale bewoners een markant herkenningspunt, dankzij de opvallende architectuur en het charmante uiterlijk. De gepleisterde muren, gedetailleerd met bakstenen, en de traditionele rode dakpannen geven het huis een karakteristieke en warme uitstraling



# Statige stadsboerderij met achterhuis en kantoor

De charme van dit huis komt niet alleen naar voren in de uitstraling van het exterieur, maar ook in het interieur, waar originele elementen behouden zijn. Denk hierbij aan de oude plavuizen in de gang, het warme licht dat door de glas-in-loodramen valt, en de robuuste eiken gebinten die bijdragen aan de sfeer. Het huis werd in 1914 gebouwd als een statig pand en is sindsdien door de jaren heen gerenoveerd, met behoud van zijn karakter.

Het geheel is gelegen op een perceel van circa 1.900 m<sup>2</sup>, met een besloten tuin die veel groenblijvende beplanting biedt. De tuin heeft de mogelijkheid om een deel af te splitsen voor zakelijk gebruik. Hier ervaart u rust en privacy, terwijl u toch midden in het gezellige centrum woont, met alle voorzieningen binnen handbereik.

Groessen ligt op korte afstand van Arnhem en Nijmegen en biedt goede verbindingen naar de A12. Binnen iets meer dan een uur rijdt u de Randstad in.





## KENMERKEN

|                    |                                                                                                       |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bouwjaar           | 1914                                                                                                  |
| Woonoppervlakte    | 367 m <sup>2</sup>                                                                                    |
| Inhoud             | 2.978 m <sup>3</sup>                                                                                  |
| Perceeloppervlakte | 1.900 m <sup>2</sup>                                                                                  |
| Energie label      | E , met een kleine ingreep is het dak van de woning te isoleren en krijg je een upgrade naar label D. |



Vraagprijs € 995.000,- k.k.

# INDELING WONING

## Begane grond

Entree via een ruime hal met originele plavuizenvloer en een toilet. De riante L-vormige woonkamer wordt gekarakteriseerd door een zandstenen schouw met een gasgestookte open haard, houten vloerdelen en een balkenplafond. Het warme licht dat door de glas-in-loodramen valt, zorgt voor een gezellige sfeer. Aan de andere zijde van de hal bevindt zich een ruime studeerkamer met originele schouw en een houtgestookte open haard. De sfeervolle woonkeuken is voorzien van een landelijke keuken met inbouwapparatuur. Aangrenzend vindt u een gezellige TV- of chillkamer waar kinderen zich kunnen vermaken. Vroeger was dit de ouderslaapkamer.

Vanuit de bijkeuken, met een zijentree, is er toegang tot de grote schuur/deel. Oorspronkelijk was ook de lesruimte/kantoor vanuit deze bijkeuken bereikbaar, maar op de plek van deze doorgang zijn momenteel 2 toiletten gemaakt. Vanuit de gang van het voorhuis is er een trapopgang naar de eerste verdieping.

## 1e Verdieping

Op de overloop bevinden zich 3 ruime en 2 kleinere slaapkamers. De ruime badkamer is voorzien van een ligbad, inloopdouche, badmeubel met dubbele wastafels en een toilet. Er is een vaste trap naar de zolder.

## 2e Verdieping

De zolder is bevoerd en biedt de mogelijkheid om extra woonruimte te creëren.



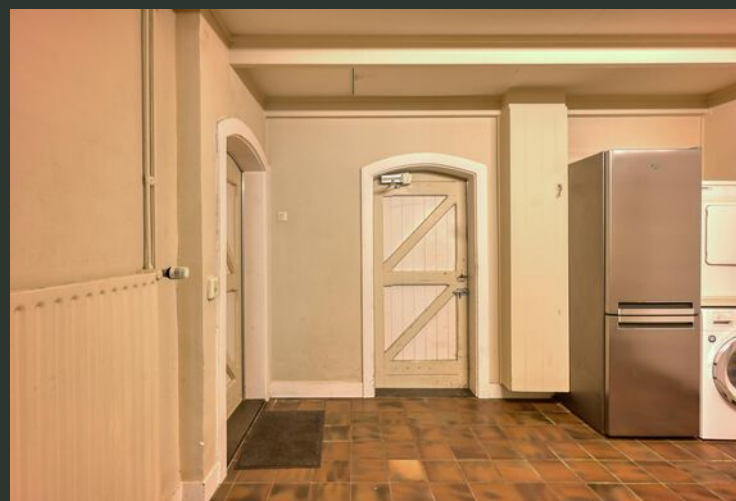






DORPSTRAAT 2 B GROESSEN













# LESRUIMTE/KANTOOR

## Multifunctioneleruimte

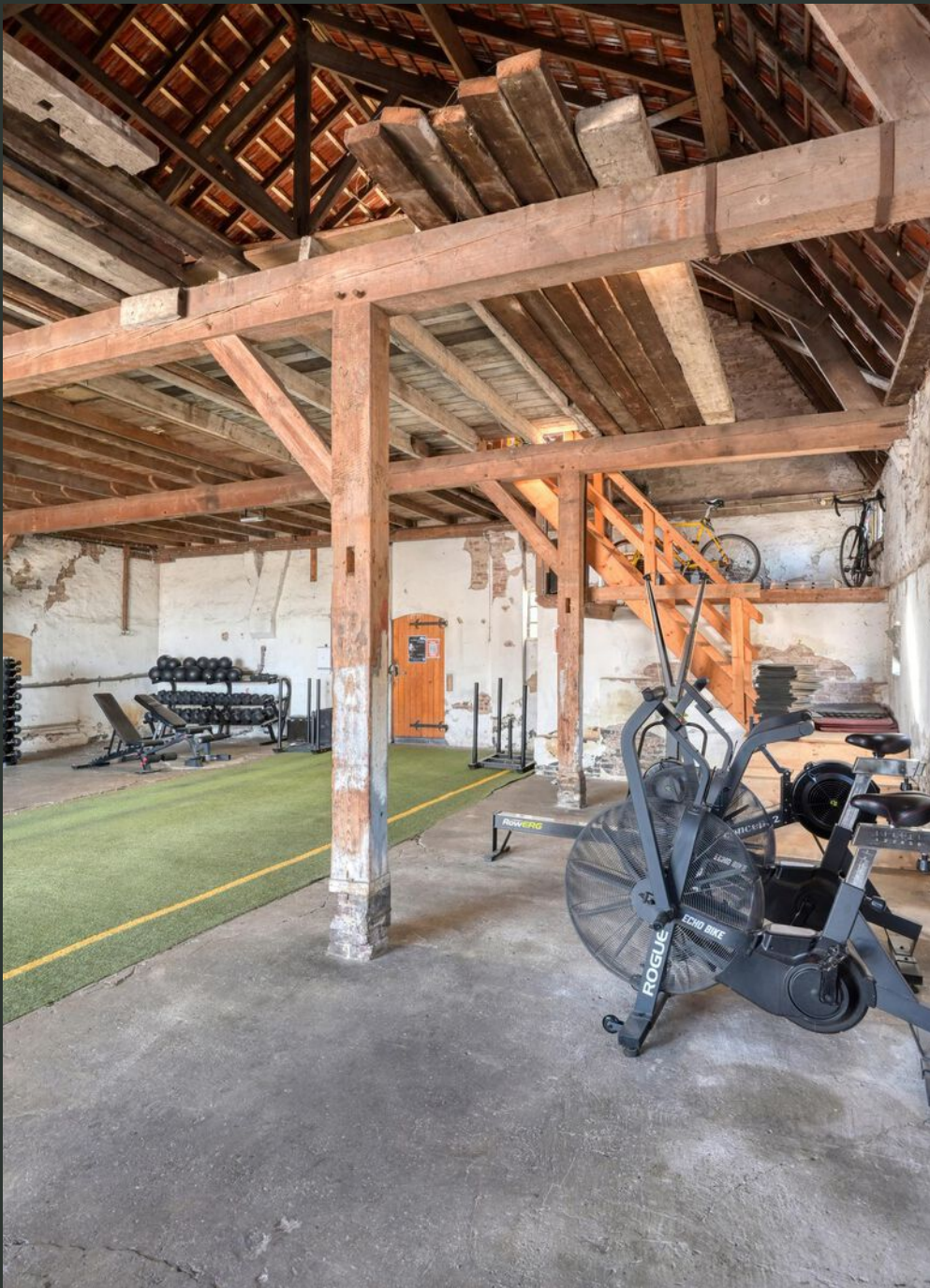
De lesruimte met kantoor heeft een eigen entree, vestibule en een grote multifunctionele ruimte met openslaande deuren. De keuken is voorzien van een keukenblok. Verder zijn er 2 toiletten, een ruime kantoorruimte en een doorloop naar een tweede kleiner kantoor. Een toilet en een grote praktijkruimte maken het kantoor compleet. Het kantoor heeft dus meerdere mogelijkheden voor verschillende bedrijfsactiviteiten, maar kan ook gebruikt worden voor inwoning, mantelzorgwoning, kangoeroewoning of gastenverblijf





# Deel

De deel is nu een fitnessruimte met een vaste trap naar de grote bevloerde zolder. De ruimte is geschikt te maken voor een woonfunctie, maar kan ook dienen voor het stallen van oldtimers of als atelier of opslagruimte.



# Aanvullend

De paardenstal met aangrenzende parkeerplaatsen horen niet bij het te verkopen perceel.

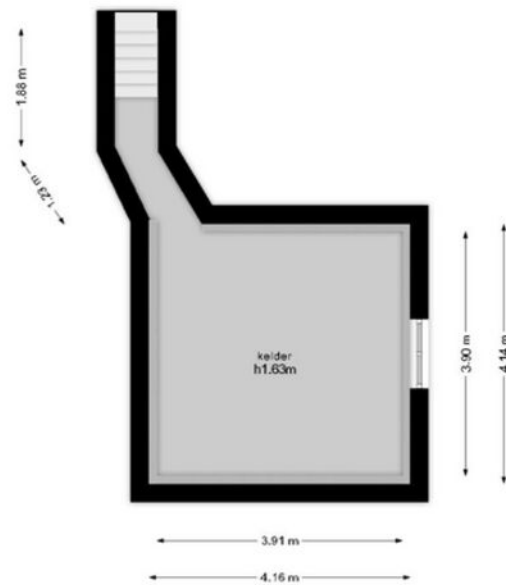
Het aangrenzende Schuttersplein krijgt een herinrichting in het najaar van 2025. Dat betekent dat er 2 nieuwe inritten aan het genoemde plein worden gerealiseerd ten dienste van deze woning. In combinatie met de inrit aan de voorzijde (Dorpsstraat) beschikt de woning straks over 3 inritten. Dit kan handig zijn in combinatie met inwoning en/of kantoor aan huis.















Bestemmingsplan:  
Groessen en Loo 2022  
Wonen onder de toren Groessen 2022



## PLANVOORSTEL

# 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.

## **ONDERZOEKSPLICHT**

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.

# VOORWAARDEN

## ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, met eventuele 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 zorgdragen 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.

## KOOPOVEREENKOMST

Afhankelijk van het type object dat u koopt en de staat van onderhoud van het verkochte bestaat de mogelijkheid dat er speciale voorwaarden of clausules worden opgenomen, hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een ouderdoms-clausule, of een niet zelf bewoond clausule als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht door derden die niet in de woning hebben gewoond. Daarnaast is het goed te weten, dat een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper niet rechtsgeldig is. 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 maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen via [info@drieklomp.nl](mailto:info@drieklomp.nl)

*Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de nodige zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet volledig of correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters aanvaard geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.*



## CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

### **DRIEKLOMP OOSTERBEEK**

Hemelseberg 3

6862 BN Oosterbeek

☎ 026 - 339 7500

✉ [oosterbeek@drieklomp.nl](mailto:oosterbeek@drieklomp.nl)

# 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



**DRIEKLOMP**  
FINANCIEEL ADVISEURS

0342 47 09 40 - [informatie@drieklompfinancieel.nl](mailto:informatie@drieklompfinancieel.nl) - [www.drieklompfinancieel.nl](http://www.drieklompfinancieel.nl)



WONINGMAKELAARS  
AGRARISCH MAKELAARS  
FINANCIEEL ADVISEURS  
MAKELAARS IN BUSINESS



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

VOORTHUIZEN | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

NUNSPEET | F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

ZEIST | Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

OOSTERBEEK | Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

LAREN (NH) | Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

GORssel | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

FINANCIEEL ADVISEURS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 09 40

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

MAKELAARS IN BUSINESS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING | Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

[WWW.DRIEKLOMP.NL](http://WWW.DRIEKLOMP.NL)