



Meerwijkselaan 9

6571 CN Berg En Dal | € 3.500.000 k.k.

Kenmerken

 751 m²

 159.387 m²

 7 Slaapkamers

 Berg en Dal

Welkom in uw nieuwe thuis

 (024) 365 10 10

 info@s-t.nl

www.stmakelaars.nl





” Wij maken van deze prachtige woning uw nieuwe thuis.

Uw contactpersonen



Harry van Loon
Makelaar/Taxateur Wonen RMT

☎ 06 53 76 42 87
✉ vanloon@s-t.nl



Olivia Verweij
Commercieel medewerker
woningmakelaardij

☎ 024 365 10 10
✉ verweij@s-t.nl



Inhoud

- 04 Landgoed
- 06 Souterrain
- 09 Begane grond
- 16 1ste verdieping
- 18 2de verdieping
- 20 Het koetshuis
- 23 Bijzonderheden
- 24 Plattegronden
- 30 Het dorp
- 31 Wijkstatistieken
- 32 Extra informatie
- 36 Onze dienstverlening
- 37 Hypotheek
- 38 Klanttevredenheid
- 39 Ons team

Landgoed

"LANDGOED WESTERMEERWIJK"

Karakteristiek kasteeltje, sfeervol gelegen op een prachtige locatie!

Aan de Meerwijkselaan te Berg en Dal staat landgoed de Westerbeerwijk. Het kasteeltje ligt dicht bij de levendigheid van Nijmegen en omliggende dorpen, maar biedt ook volop privacy door zijn bosrijke omgeving.

Het kasteeltje ligt op een kavel van circa 17 hectare. Het fraai aangelegde landgoed in landschapstijl is rondom gelegen en loopt over in een eigen bosgebied met vele wandelpaden.

Het dorp Berg en Dal ligt in een bosrijke en prachtige heuvelachtige landschap. In de omgeving zijn talloze wandel en fietspaden. Het naastgelegen natuurgebied de Ooijpolder is uniek. De golfbaan "Het Rijk van Nijmegen" in Groesbeek ligt op korte afstand. Ook het centrum van Nijmegen en de ziekenhuizen liggen op 10 autominuten afstand.





Specificaties

Vraagprijs: € 3.500.000,- k.k.

Soort woning: landhuis

Bouwjaar: 1906

Woonoppervlakte: 751 m²

Perceeloppervlakte: 159.387 m²

Aantal kamers: 10

Aantal slaapkamers: 7

Aantal woonlagen: 4



Terras met veel privacy.

Souterrain

In het souterrain bevindt zich het binnenzwembad met jacuzzi, sauna, twee badkamers en een apart toilet en douche. De schuifdeuren geven toegang tot het terras, waar privacy is gegarandeerd. Vijf aparte bergingen en een bijkeuken met witgoedaansluiting.











Begane grond

Bij de entree is een natuurstenen gebeeldhouwde doorgang, toilet met fontein en meterkast. De royale hal geeft toegang tot de werkkamer met een schouw, de eetkamer met openslaande deuren naar het terras en de keuken. De eetkamer staat in verbinding met de woonkamer met zijn prachtige schouw. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en geeft toegang tot de kelder en tevens ook tot het terras.

Werkkamer met
schouw.















1ste verdieping met
drie badkamers.

1ste verdieping

Overloop met vier ruime slaapkamers, waarvan drie met vaste kasten. De ouderslaapkamer annex badkamer is voorzien van een ligbad, douche en dubbele vaste wastafel en separaat toilet met fontein. De tweede slaapkamer annex badkamer beschikt over een ligbad, vaste wastafel en toilet. De derde en vierde slaapkamer aan de linkerkant van de overloop hebben beide toegang tot een derde badkamer die tussen de beide slaapkamers in ligt. Deze is voorzien van douche, twee vaste wastafels en een separaat toilet.





Riante overloop met
authentieke elementen.

Tweede verdieping

Overloop met veel bergruimte. Drie slaapkamers en een badkamer voorzien van ligbad, dubbele vaste wastafel en separaat toilet met fontein.



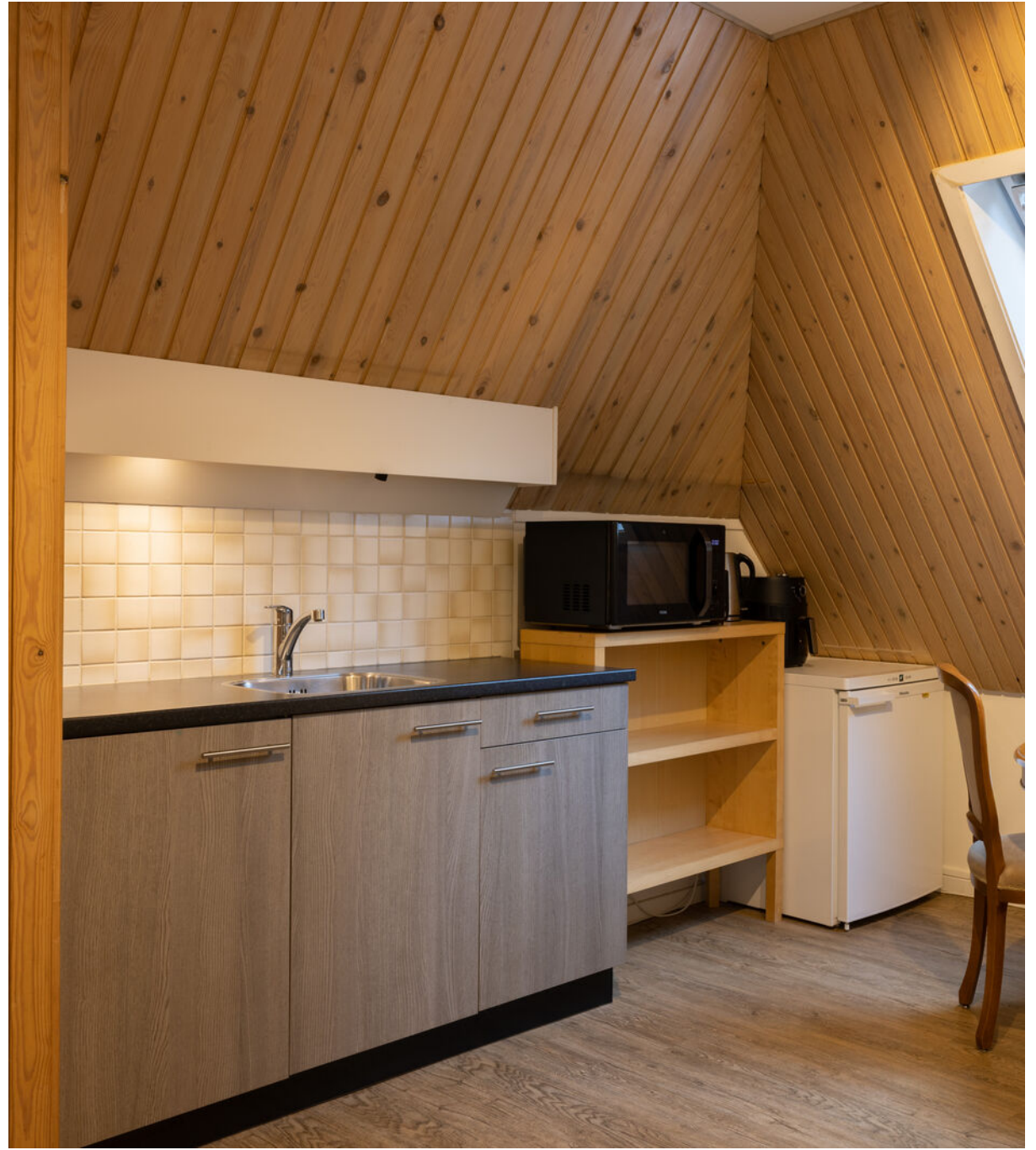


Het koetshuis

Naast het kasteeltje is een koetshuis, thans in gebruik als dubbele garage en een bovengelegen appartement met slaapkamer, woonkamer, keuken en een badkamer met douche, toilet en vaste wastafel.



Naast het kasteeltje is een koetshuis.





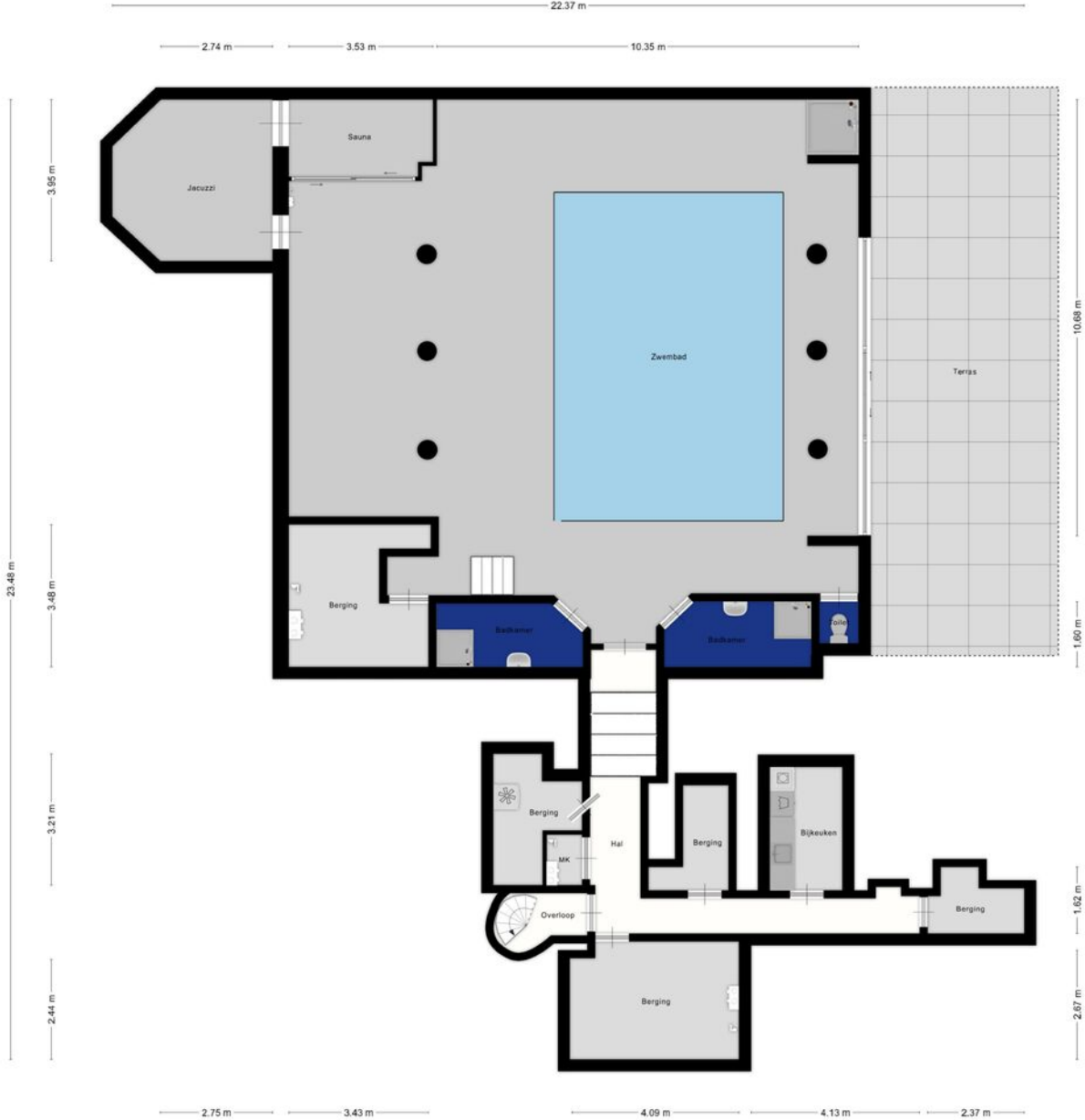
Bijzonderheden

- Parkeergelegenheid op eigen terrein met plaats voor meerdere auto's;
- Voormalige tennisbaan;
- Gunstig gelegen nabij alle denkbare voorzieningen;
- Op 15 minuten fietsafstand van het centrum van Nijmegen, ziekenhuizen en Radboud Universiteit;
- Kasteel de Westermeerwijk is een gemeentelijk monument;
- Bouwstijl: nieuw-historiserende stijl gebaseerd op het Hollands classicisme, met elementen in Jugendstil en chaletstijl;
- Tot 1835 stond hier Huis Westermeerwijk, dat in dat jaar afbrandde. Baron Van Lamsweerde liet rond 1900 dit in de volksmond "Kasteeltje van de Baron" genoemde pand bouwen voor eigen bewoning;
- Het kasteeltje heeft een traptorentje met ingesnoerde spits;
- Het perceel wordt spoedig kadastraal door het kadaster ingemeten. de kosten voor de kadastrale inmeting zijn voor rekening van verkoper.



Plattegrond

Souterrain



Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Eerste verdieping



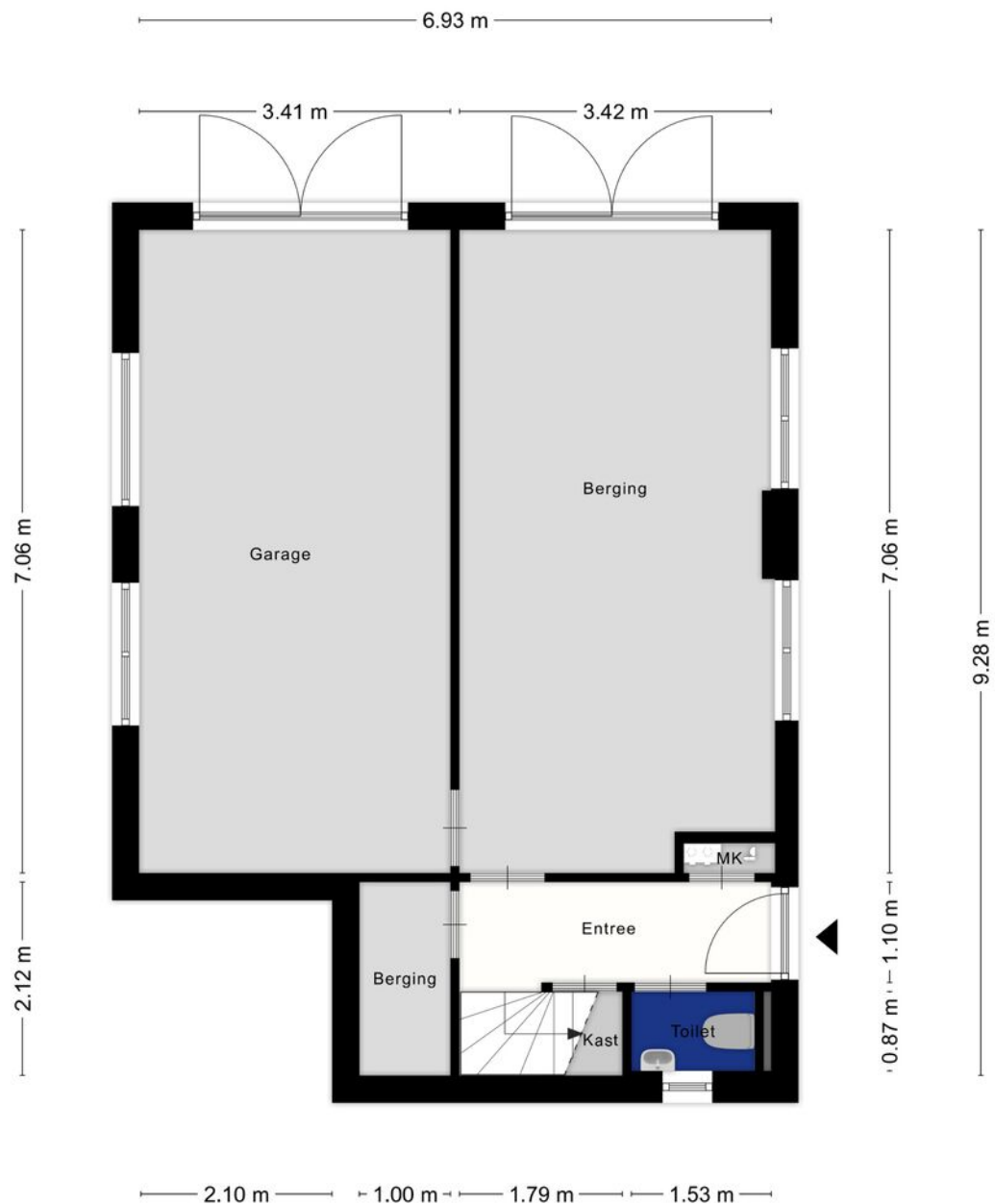
Plattegrond

Tweede verdieping



Plattegrond

Begane grond Koetshuis





Plattegrond

Eerste verdieping Koetshuis



12345
25
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 3600

Kadastrale gemeente Groesbeek
Sectie H
Perceel 2372



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.

Plattegrond

Kadastrale kaart

Gemeente: Groesbeek
Sectie: H
Huisnummer: 9
Perceelnummer: 2372, 2774, 2773, 1873, 2777
Grootte: 159387 m²

Het dorp

Berg en Dal

Berg en Dal is een dorp en gemeente, gelegen in een bosrijke locatie. Het dorp heeft haar naam te danken aan de heuvelrijke omgeving.

Berg en Dal is gesitueerd bovenop de "stuwwal" en kenmerkt zich door prachtige bossen en uitgestrekte landerijen die overgaan in het glooiende landschap van Groesbeek met onder andere de golfbaan "het Rijk van Nijmegen". Binnen een paar minuten wandelt of fiets u in de prachtige bossen, in de Ooijpolder of langs de Waal.

In Berg en Dal zelf zijn op loopafstand een basisschool met kinderopvang, huisartsenpraktijk, tennisvereniging, speelpark en diverse restaurants te vinden. Voor uw dagelijkse boodschappen kunt u naar Beek waar zich onder andere een supermarkt, slager, bakker en bloemist bevinden.

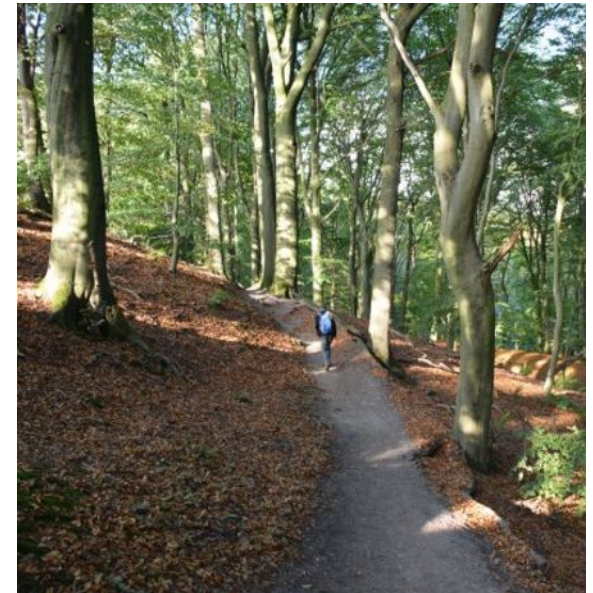
De stad Nijmegen ligt binnen handbereik. Hier is volop cultuur aanwezig. Binnen een afstand van 5 kilometer bevinden zich in Nijmegen diverse scholen, de Radboud Universiteit, sportverenigingen en ziekenhuizen.



”

Nabij de stad
wonen in een
bosrijke omgeving!

- Harry van Loon



Wijkstatistieken

Buurtinformatie – Berg en Dal / Buitengebied Berg en Dal



Mannelijke inwoners

45%



Auto(s) per inwoner

1,2 per huishouden



Middelbare school

6 minuten



De huisarts

6 minuten



Vrouwelijke inwoners

55%



Gemiddelde woningwaarde:

€ 470.000



De school

4 minuten



De supermarkt

7 minuten



Leeftijd

0 - 14: 12%

15 - 24: 10%

25 - 44: 14%

45 - 64: 33%

65+: 31%



Huishoudens

Eenpersoons: 44%

Zonder kinderen: 28%

Met kinderen: 28%



Koop / huur

Koop: 60%

Huur: 40%

Extra informatie

Algemene voorwaarden

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte, model 2018. Voor de verkoop zijn voorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van de koopovereenkomst dient men bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden. Bij de uiteindelijke koopakte wordt een consumentenuitleg verschaft.

Voorbehoud/aansprakelijkheid

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er worden uitgegaan dat het bovenstaande slechts indicatief is. De koper heeft een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Hij kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren vanuit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

Waarborgsom

Om de mondelinge koopovereenkomst schriftelijk vast te leggen maken wij gebruik van de koopakte welke is vastgesteld door de NVM in samenwerking met de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. In deze koopakte wordt standaard een waarborgsom of bankgarantie opgenomen ter grootte van 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Hypotheek

Indien gewenst verzorgen wij voor u, geheel vrijblijvend en kosteloos, een berekening c.q. offerte voor uw eventuele hypotheek. Als onafhankelijke hypotheek- en assurantieadviseur werken wij met alle hypotheekverstrekkers en verzekeraars.

Asbest

In het object kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering dienen op grond van de milieuwetgeving speciale voorzorgsmaatregelen getroffen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor eventuele aansprakelijkheid.

Algemene ouderdomsclausule is van toepassing

Indien de woning meer dan 20 jaar oud is zal de volgende ouderdomsclausule worden opgenomen: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Keuring zonder voorbehoud

Koper verklaart dat hij door verkoper, voor het sluiten van deze

koopovereenkomst, in de gelegenheid is gesteld om de verkochte onroerende zaak aan een elk door koper gewenst deskundigenonderzoek te doen onderwerpen. Koper verklaart het gekochte middels een bouwtechnische keuring voldoende bouwkundig te hebben geïnspecteerd en bekend te zijn met de onderzoeksresultaten welke uit de bouwkundige keuring bekend zijn geworden en accepteert deze als zodanig.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (t.b.v. financiering) is 5 tot 6 weken na de dag dat mondeling overeenstemming is bereikt over de koopsom en overige voorwaarden. De partij die de overeenkomst wenst te ontbinden op grond van een (eventuele) ontbindende voorwaarde dient deze mededeling schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te doen aan de wedepartij of diens makelaar. Indien koper ontbinding wenst in te roepen als gevolg van het (tijdig) ontbreken van een financiering dient onder 'goed gedocumenteerd' te worden verstaan: een schriftelijke afwijzing van een erkende geldverstrekende instelling met daarin de vermelding van het bedrag waarop de aanvraag is afgewezen en een vermelding van het adres van het gekochte object en een kopie van de hypotheekaanvraag. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd is, behoeft de verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding.

Notariskeuze

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties:

1. De meerkosten die door de koper geselecteerde notaris in rekening brengt voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper (royementsakte) ten opzichte van het gangbare bedrag voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper van € 250,00 inclusief BTW en Kadasterkosten (per door te halen hypotheek) komen voor rekening van de koper;
2. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van koper;
3. De vestigingsplaats van de notaris dient binnen een half uur rijden van de verkochte woning te zijn gelegen. In het belang van zowel koper als verkoper, dient de keuze van de notaris bepaald te worden bij het tekenen van de koopakte. Indien er geen notariskeuze gemaakt wordt, zal de notariskeuze van de koper komen te vervallen. De verkoper zal dan een notariskeuze maken.

De niet-bewoningsclausule

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn beide partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopprijs hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid

Extra informatie



gesteld een (bouwkundige) deskundige in te schakelen. Van deze gelegenheid is wel / geen gebruik gemaakt.

Schriftelijkheidsvereiste

De (ver-)koop door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, pas rechtsgeldig is als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Vragenlijst

Een eventuele vragenlijst met extra informatie over het desbetreffende object is op verzoek via ons kantoor verkrijgbaar.

Energielabel

Vanaf 1 januari 2015 zal de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgeven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit voorlopige label vòòr de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.

Bezichtiging

Het verkopen van een woning is een spannende aangelegenheid. De verkopers en Strijbosch Thunnissen Makelaars stellen het daarom zeer op prijs als u een reactie geeft na enkele dagen op de bezichtiging van de woning. Ook wanneer u verder geen interesse in de woning heeft.

Toelichtingsclausule NEN2580

Betreffende verkoopbrochure is in opdracht van verkoper zo goed mogelijk opgesteld. Evt. maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

Geldige 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'.

Energiemaatschappij

Uiterlijk twee weken voor eigendomsoverdracht dienen de energimaatschappijen op de hoogte te zijn van een opzegging c.q. een aanvraag van de energieleverantie. Verkoper en koper dienen dit zelf aan te geven bij de energimaatschappijen.

Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt eerst dan tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Bodemverontreiniging

Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

Onze dienstverlening



Ik wil mijn huis verkopen

Wij kennen uw wijk, uw straat en uw potentiële kopers. Hierdoor bepalen onze ervaren makelaars samen met u de optimale vraagprijs en realiseren wij aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Kleiner verschil tussen koopsom en vraagprijs dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Lokale en landelijke dekking en marketing



Harry van Loon

Makelaar/Taxateur RMT

☎ 06 53 76 42 87
✉ vanloon@s-t.nl



Ik wil een huis kopen

U staat op het punt een huis te kopen. Eén van de grootste aankopen in uw leven. Het kopen van een huis vereist deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neemt u een aankoopmakelaar mee.

- ✓ Het in kaart brengen van uw woonwensen en het geven van een realistisch woonadvies
- ✓ Uw ideale huis eerder vinden, nog voordat deze op Funda staat
- ✓ Tijdig advies en raad op de juiste momenten



Leonie Rutgers

Makelaar/Taxateur RMT

☎ 06 30 28 19 84
✉ l.rutgers@s-t.nl



Ik wil mijn huis laten taxeren

Bij de koop van een huis, een verbouwing of bij het oversluiten van uw hypotheek heeft u een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd taxatierapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname van de woning
- ✓ Tegen een aantrekkelijk tarief!

Maakt u zich vooral géén zorgen over uw hypotheek

Bij het kopen van een woning komt er veel op u af. Eén van de zaken die waarschijnlijk geregeld moet worden, is de financiering.

Wat kunt u maximaal lenen? Welke hypotheekvorm en rentevariant passen het beste bij uw situatie? Is het verstandig om eigen geld in het huis te steken? Er is vaak meer mogelijk dan u denkt!

Voor het antwoord op dit soort vragen bevelen wij u van harte aan

- ✓ Onafhankelijk financieel dienstverlener
- ✓ Keuze uit alle hypotheekverstrekkers
- ✓ Altijd uw eigen, vaste adviseur
- ✓ Lokale betrokkenheid



Nieuwsgierig naar de werkwijze?



Ben Roelofs

📞 (024) 356 10 10

✉️ roelofs@s-t.nl

Klanttevredenheid

Alles naar wens geweest?
Laat een beoordeling achter op www.funda.nl



"Strijbosch Thunnissen Makelaars kent de Nijmeegse markt goed en is een goede en betrouwbare makelaar die mij goed geholpen heeft met een mooie snelle verkoop. Schakelen snel op de momenten dat het belangrijk is."

8,5 **Dhr. Eijnsink**
Geschreven op 23 januari 2019

"In een overspannen huizenmarkt is een aankoopmakelaar niet overbodig. Strijbosch Thunnissen Makelaars zorgt dat u in de aankoopfase u niet alleen maar door emoties laat leiden. Ze doen hun uiterste best om er een deal uit te halen."

8,0 **Dhr. Hunnekink**
Geschreven op 14 juli 2017

Klantenbeoordeling verkoop

8,6

van onze verkoper



Klantenbeoordeling aankoop

8,5

van onze kopers



Ons team



Harry van Loon

Makelaar/Taxateur RMT

☎ 06 53 76 42 87

✉ vanloon@s-t.nl

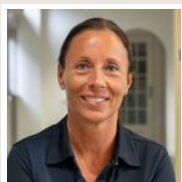


Olivia Verweij

Commercieel medewerker
woningmakelaardij

☎ 024 365 10 10

✉ verweij@s-t.nl



Leonie Rutgers

Makelaar/Taxateur RMT

☎ 06 30 28 19 84

✉ l.rutgers@s-t.nl

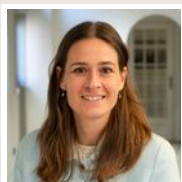


Nikita Dix

Marketeer

☎ 024 365 10 10

✉ dix@s-t.nl

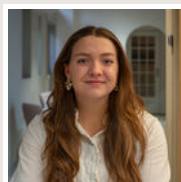


Sophie van loon

Vennoot - NVM Makelaar

☎ 06 30 17 71 73

✉ s.vanloon@s-t.nl

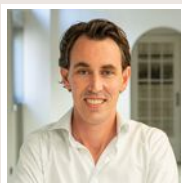


Aylin Ince

Aankoopcoördinator

☎ 024 365 10 10

✉ ince@s-t.nl



Pieter de Kraker

Kandidaat Makelaar K-RMT

☎ 06 12 65 64 11

✉ dekraker@s-t.nl

Wordt Berg En Dal uw nieuwe thuis?

Neem contact met ons op!

ST Makelaars

St. Canisiussingel 22
6511 TJ Nijmegen



(024) 365 10 10



info@s-t.nl

www.stmakelaars.nl

