



(024) 642 27 76  
info@hwmakelaardij.nl  
www.hwmakelaardij.nl

# 4

## Liefkenshoekschestraat ESCHAREN

**Vraagprijs**  
**€ 849.000 k.k.**



# Kenmerken

**Aanvaarding**  
*in overleg*

**Soort woning**  
*woonboerderij*

**Type woning**  
*vrijstaande woning*



**Bouwjaar**  
*1992, oorspronkelijk 1929*

**Woonoppervlakte**  
*234 m<sup>2</sup>*

**Perceeloppervlakte**  
*4480 m<sup>2</sup>*

**Externe bergruimte**  
*51 m<sup>2</sup>*



**Inhoud**  
*1076 m<sup>3</sup>*

**Aantal slaapkamers**  
*5*

**Isolatie**  
*dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas*

**Energieklasse**  
*C*

**Verwarming**  
*c.v.-ketel*

**Tuin locatie**  
*rondom*





Zeer mooi en vrij gelegen riante woonboerderij met garage en bijgebouw, een zee van ruimte en mogelijkheden, bv. bedrijf aan huis, mantelzorgwoning, atelier, particulier dierhouderij, B&B, in combinatie met een ruim perceel van 4480 m<sup>2</sup>.

De woning is in 1992 herbouwd met behoud van een gedeelte van de oude boerderij. De mogelijkheid van renovatie of sloop is beide aanwezig.

De woning is landelijk gelegen in een rustige buurt, op fietsafstand van de basisschool en de vrije natuur met veel bossen, wandel- en fietspaden. Op 15 autominuten de prachtige Kraaijbergse Plassen voor veel wandel-, fiets- en watersportplezier.

Escharen is een levendig dorp met een rijk verenigingsleven o.a. gilde, voetbalvereniging en tennisvereniging. Op 15 minuten fietsafstand, in het stadje Grave bevindt zich het voortgezet onderwijs (t/m Havo). De vestingstad Grave is een mooi historisch stadje, gelegen aan de Maas, met veel voorzieningen, waaronder leuke winkeltjes, supermarkten, restaurantjes en terrassen. Verder biedt het dorp een goede ontsluiting naar de snelwegen richting Nijmegen en Den Bosch.

Een unieke kans om uw droomparadijs te realiseren, maak snel een afspraak!

Kom dan nemen we alvast een kijkje!

Via de entree aan de zijkant van de woning betreden we de riante hal met de hardhouten trapopgang. Aan de rechterzijde gaan we eerst het oude gedeelte bekijken met de romantische boerenkeuken met granieten bladen en vensterbanken, de mooie oude plavuizen vloer, de authentieke schouw, drie mooie boeren stalraampjes en het houten schroten plafond, gevolgd door de oorspronkelijke voordeur met klassieke deurbel naar de voortuin. Ook de meterkast met 3 fase aansluiting en 14 groepen bevindt zich in deze keuken. Via de fraaie boogdeur komen we in de riante woonkamer met grote gemetselde schouw, houten vloerdelen, stucwerk- en houtenplafond, stucwerk- en schoonmetselwerk wanden en last but not least de mooie oude houten balken en de twee fraaie boogmuurtjes naar het tweede gedeelte van de woonkamer met de dubbele tuindeuren (nog te renoveren) naar de zijtuin.

Via de massief houten trap gaan we naar de 1e verdieping. Daar hebben we toegang tot het nieuwe gedeelte, een kleine overloop richting de slaapkamer in het oude gedeelte met mooie oude schuurraam. De zolder boven deze ruimte is helaas niet toegankelijk.

Maar zoals u wellicht al begrepen hebt, deze woning heeft zoveel meer te bieden.

Kom dan ga ik u voor naar het vernieuwde gedeelte, bestaande uit de eerder genoemde riante hal maar nu gaan we naar de linkerzijde met de riante slaapkamer met eenvoudig keukenblok, ideaal voor uw eventuele toekomstige keuken, naastgelegen een riante slaapkamer met uitzicht over de landerijen. Tevens vanuit de centrale hal bevindt zich aan de linkerzijde de badkamer met douche en wastafel, het toilet met fonteintje en de toegang tot de bijkeuken met de kast met cv-opstelling, Nefit 2016 GW5, aansluitend de garage bestaande uit een grote open ruimte tot in de nok.

# Omschrijving



Via de hardhouten trap in de centrale hal gaan we naar de 1e verdieping met grote overloop, een mooie vide, de zeer luxe badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en designradiator, het separate toilet en de ruime slaapkamers drie en vier, de eerste aan de voorzijde gelegen met uitzicht op de paarden van de overbuurman, de tweede met uitzicht op de landerijen aan de achterzijde. Tevens op de overloop wederom de doorgang naar het oude gedeelte.

De 2e verdieping is een open zolderruimte bereikbaar middels een vlizotrap.

Niet alleen de woning brengt u aan het dromen. Nee, de buitenruimte doet er nog een mooi schepje bovenop!

Kom genieten van de rust en ruimte van de tuin rondom met de border met bomen en vaste planten, de inrit naar de garage, het klinkerpad naar de voordeur, borders bedekt met houtsnippers, aan de zijkanten afgesloten met hekwerk.

De zijtuin met grindpad naar de oude voordeur en langs de woning met aansluitend het gazon met meidoorn bomen en omringd door hagen. Ook aan de vogels is gedacht middels de duiventil. Aan de achterzijde het terras van kinderkopjes aansluitend aan de woonkamer, met verhoogde bloembakken en uitzicht op de weiden en bosschages. Lopen we verder dan zien we nog twee terrassen van oude klinkers met siergrind langs de woning, gazon, siergrassen, bomen en struiken. Aan de linkerkant de beukenhaag en langs de woning de parkeerplaats met elektra- en wateraansluiting voor een camper, achter een mooi hekwerk.

Bijgebouw / paardenstal:

- Inpandige garage, voorzien van elektra, houten kozijnen met dubbelglas.
- Vrijstaande stenen paardenschuur met boerenramen, met twee paardenstallen met ieder een eigen deur naar de weide, extra stallen mogelijk, voorzien van dubbele deuren, verhard met betonklinkers, water- en elektra aansluiting, krachtstroom is mogelijk, verdeelput voor waterleidingen, zeer degelijk gebouwd, geïsoleerd dak voorzien van dezelfde oude pannen als de woning, met ijzeren spant in het midden, zolder over de helft van de schuur.
- Verlichting buitenom en verhard met oude klinkers, wateraansluiting aanwezig.
- Achter deze schuur staat een tuinhuisje met veel reservematerialen, pannen, klinkers en tegels.

Overige informatie:

- Energie label: D
- Isolatie: Nieuwe gedeelte gevel- en dakisolatie, vloerisolatie (behalve de garage), oude gedeelte geen isolatie.
- Kozijnen en beglazing: Hout, nieuwe gedeelte geheel dubbelglas, oude gedeelte enkelglas.
- Cv-installatie: Nefit 2016
- In 1992 gerenoveerd, oorspronkelijk bouwjaar 1929.
- Voorzieningen: Glasvezel, vloerverwarming in nieuwe gedeelte in (slaap)kamer met keukenblok.
- Vloeren: Beton en hout
- Begane grond: Schoon metselwerk wanden, stucwerk- en spuitplafond, vloer bestaande uit gedeeltelijk eiken vloer, laminaat en kurk.

# Omschrijving



- 1e Verdieping: Schoon metselwerk wanden, stucwerk-, schroten- en vezelplaten plafond, eiken vloer en kurk vloer.
- Schilderwerk buiten: ± 2018, grootste deel
- Reservemateriaal: Twee kozijnen en dakpannen.
- Kruipruimte: Geen
- Parkeergelegenheid: ruime parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's.
- Herinrichtingsrente € 0,79 eindjaar 2027
- Asbest aanwezig op het dak van het oude gedeelte. Daar liggen asbest golfplaten. Ook de achterplaat van de openhaard bij het terras aan de achterzijde bevat asbest.

Onroerend zaakbelasting € 636,12,-- per jaar

Afvalstoffenheffing € 213,96 per jaar

Rioolheffing € 181,92 per jaar

Lokale belastingen:

Watersysteem- en zuiveringsheffing € 295,--per jaar

Maandelijks verbruik:

Elektra en gas € 231,-- per maand

Water € 21,-- per maand

HW Makelaardij heeft haar uiterste best gedaan om u van de juiste informatie te voorzien. Er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.





# Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# 1e Verdieping

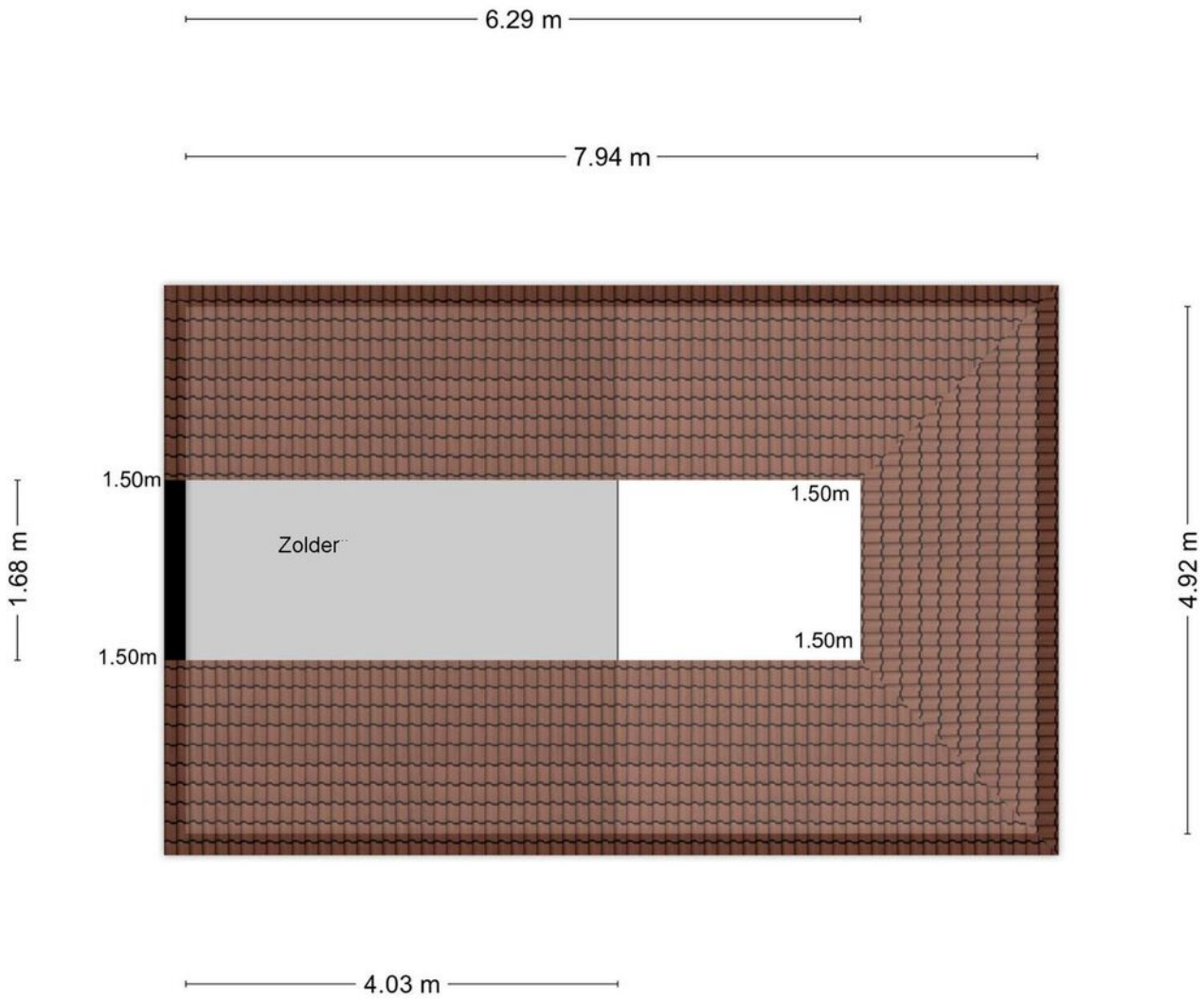


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



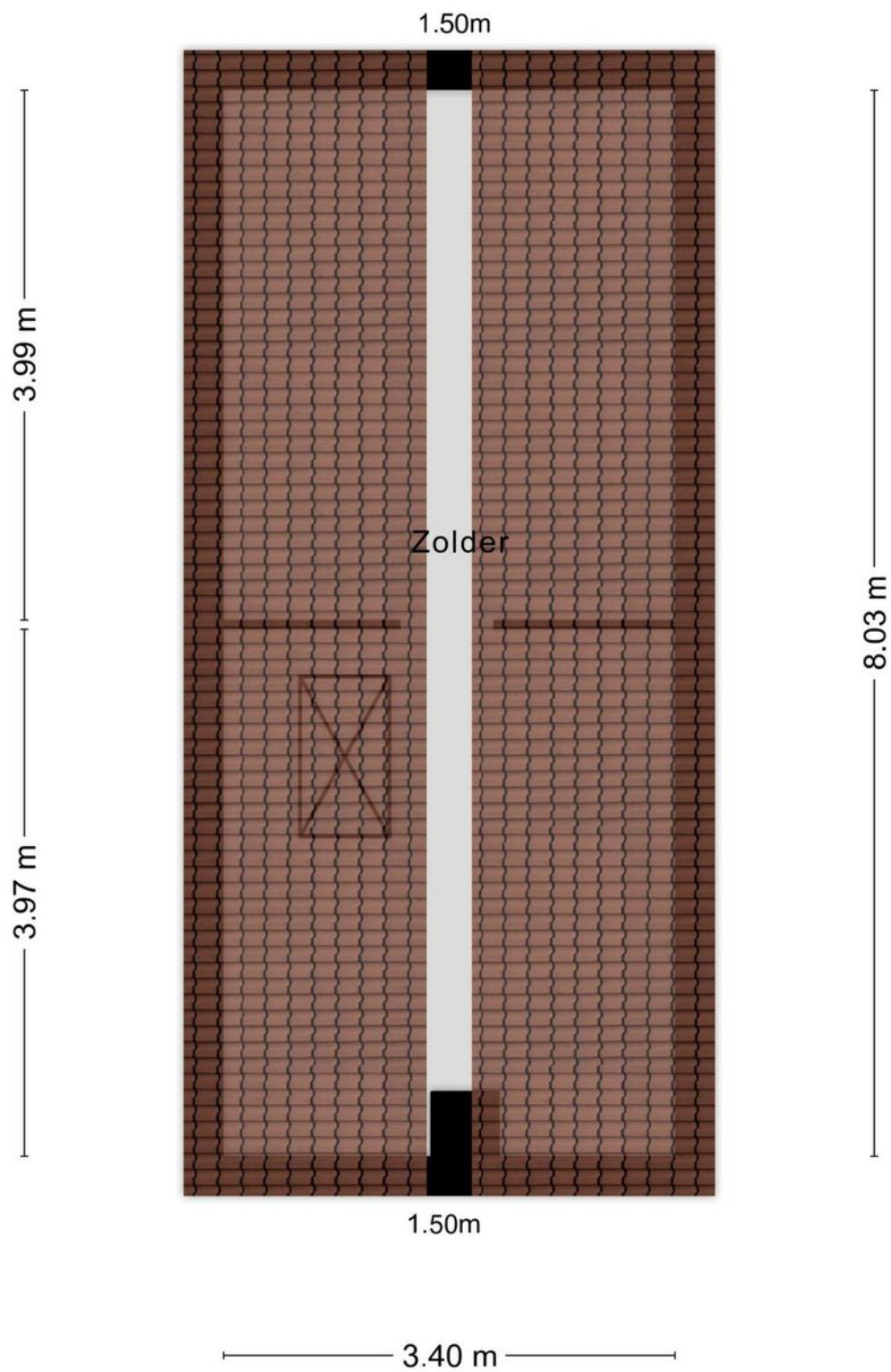


# Zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

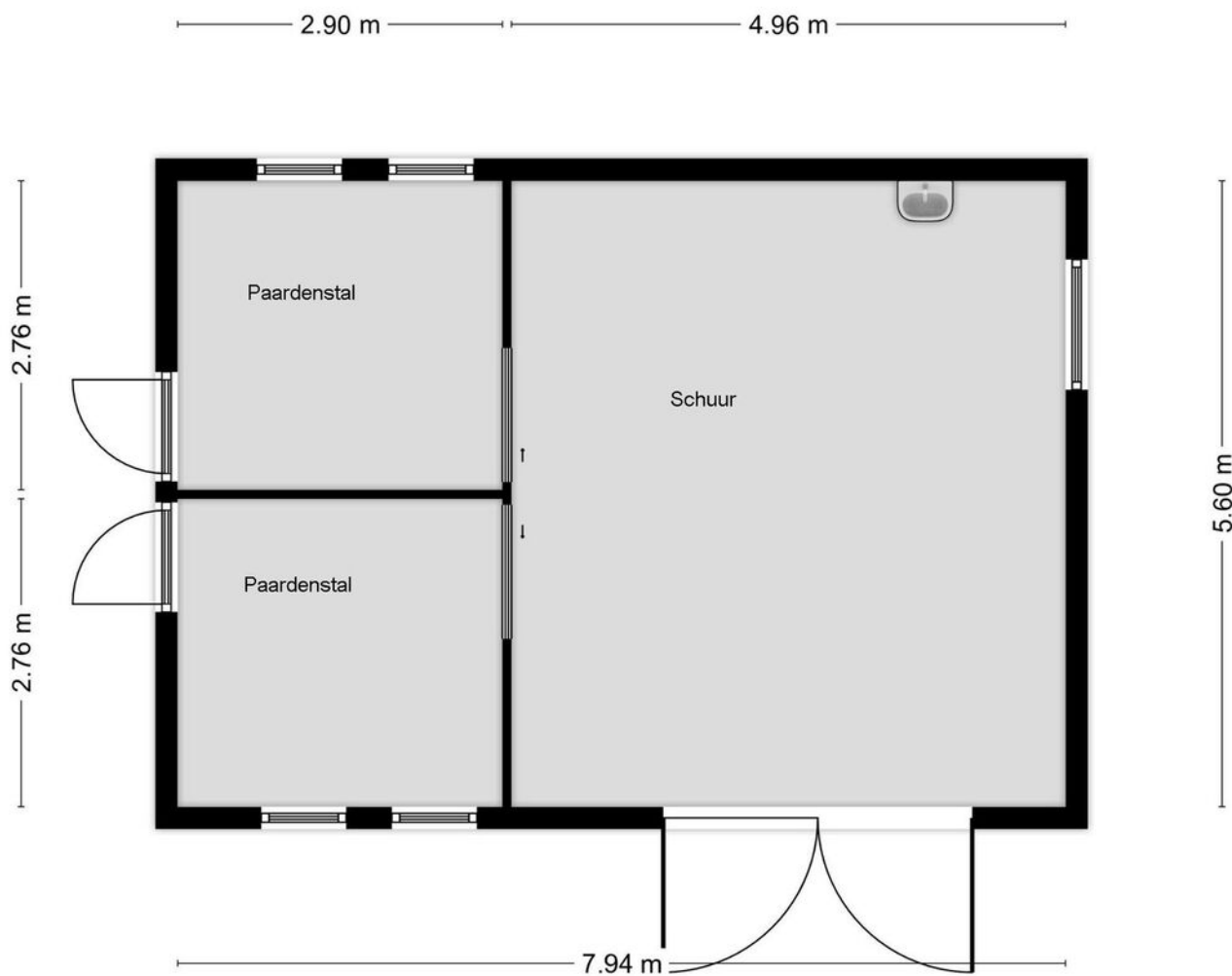




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Schuur met paardenstallen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



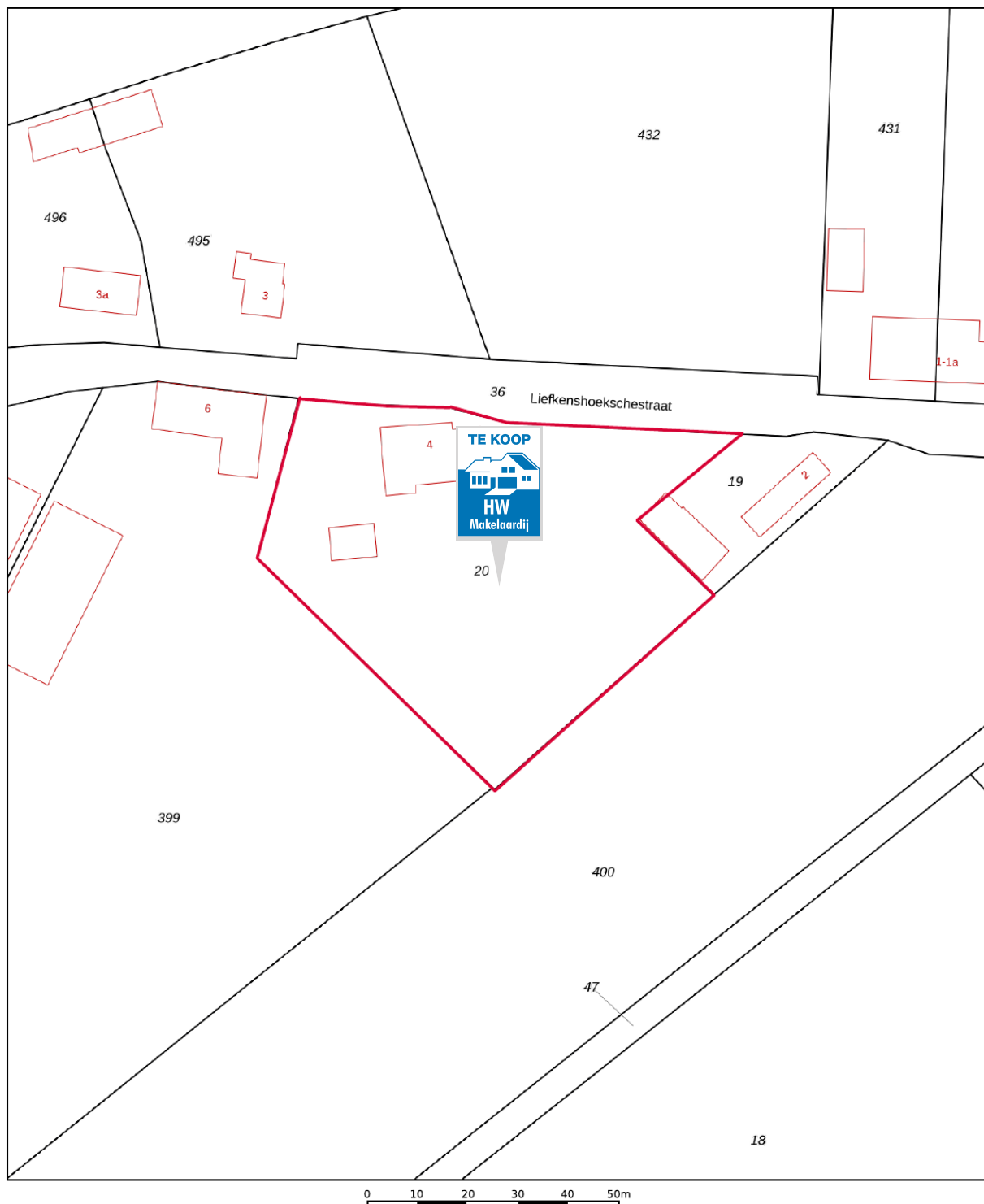


# Kadastrale kaart



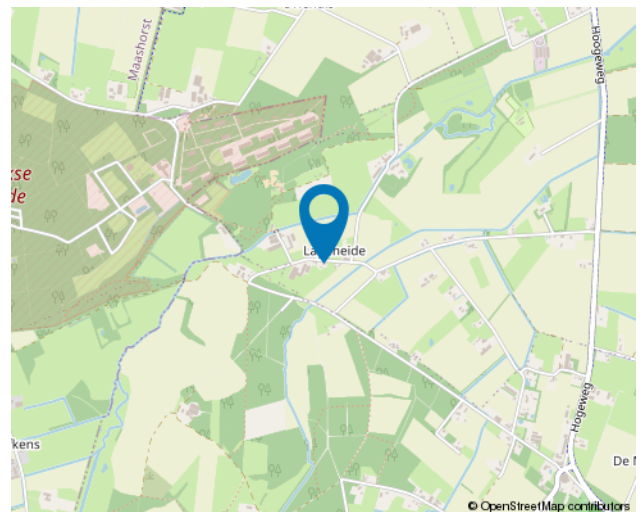
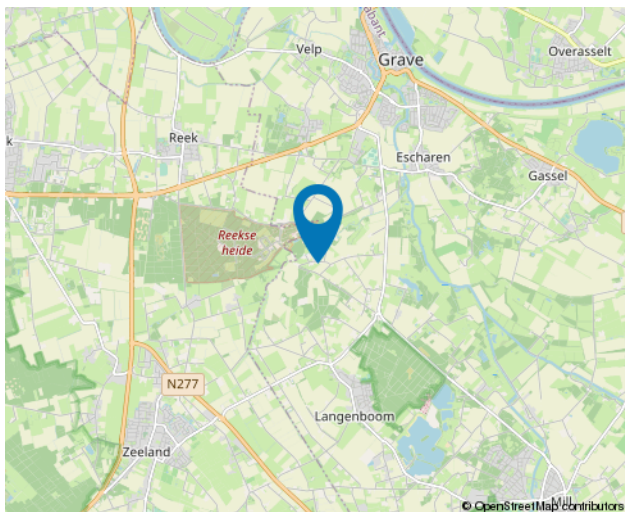
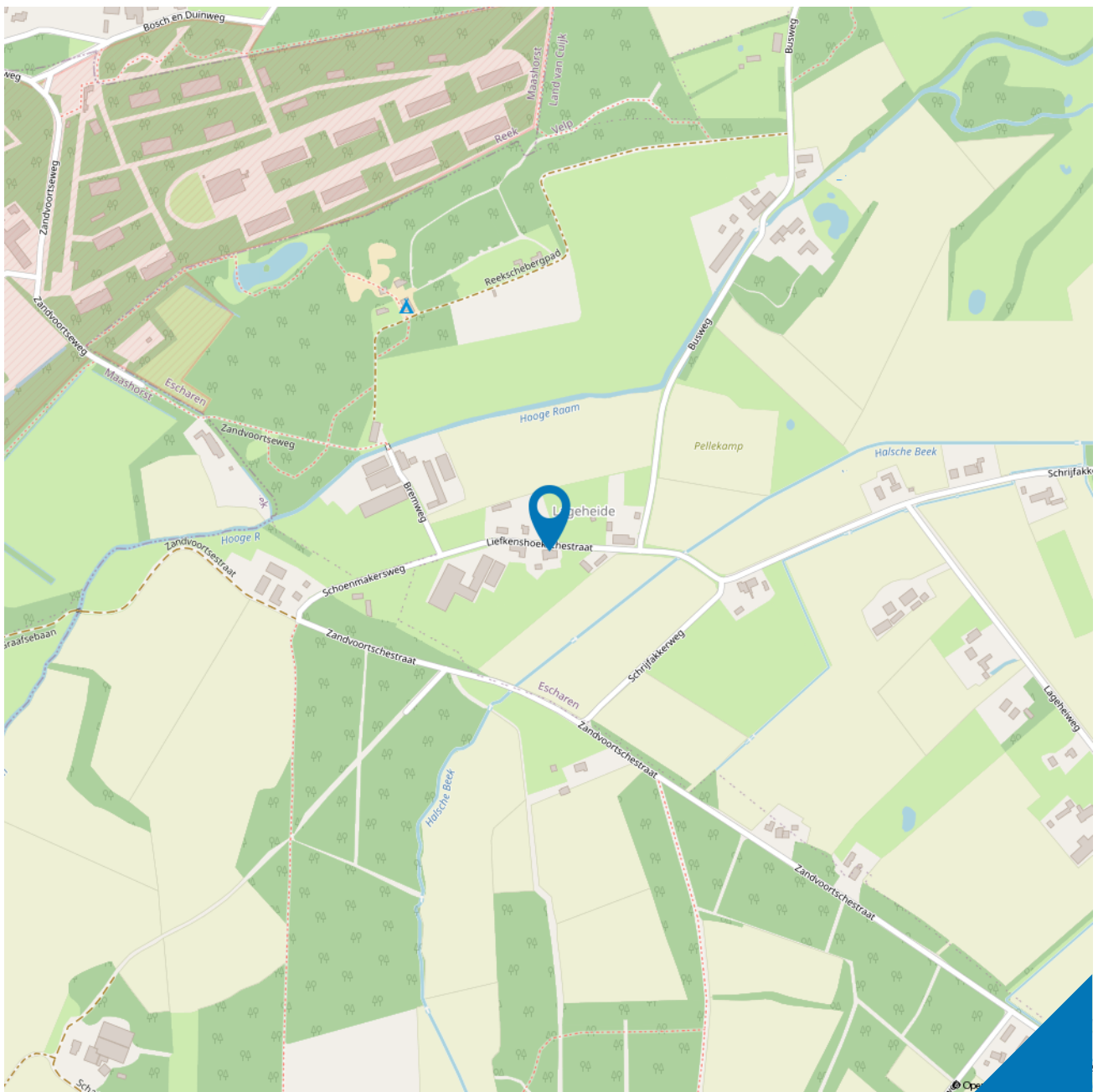
Kadastrale kaart

Uw referentie: HW Makelaardij



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 juni 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Grave</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 20</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



# Wonen in Escharen



Escharen (dialect: Estere) is een kerkdorp gelegen ten zuiden van het vestingstadje Grave (Noord-Brabant), tussen de Maas en de Raam, op hoger gelegen esgronden, waaraan het misschien zijn naam ontleent.

In de volksmond wordt Escharen Esteren genoemd. Het is een voormalige gemeente, die ook het veel later ontstane Langenboom omvatte.

In 1942 is de gemeente gesplitst; Escharen is bij de gemeente Grave gevoegd en Langenboom bij de gemeente Mill en Sint Hubert.

Op 1 januari 2021 telde Escharen 1.185 inwoners.



# Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Lamp uit de berging		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- In stal en garage zijn alluminium stellingkasten	X		
- 3 Houten planken in berging	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		



# Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

# 10 meest gestelde vragen



Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van VBO doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u opzoek gaat naar dat huis van uw dromen.

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een VBO makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende VBO makelaar aan belangstellenden vertellen dat een, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De VBO makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een

uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluitende vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

## 5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper als nog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, 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.



## **6. Mag een makelaar van VBO tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

## **7. Mag een makelaar van VBO een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn VBO-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## **8. 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 voorwaarden 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 VBO 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 makelaar van VBO 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 kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende VBO makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## **9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

## **10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hier van voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangen behartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.



Willie Walraven, Lieke Timmermans, Mike Eichelshaim, Henk Walraven, Corrie Marinussen en Rian Brans

HW Makelaardij is gespecialiseerd in aan- en verkoop van huizen, appartementen, woonboerderijen, bouwkvavels etc. in Wijchen met haar kerkdorpen, Grave, Nijmegen en omgeving. Voor taxaties, hypotheke en juridisch advies ben u bij HW Makelaardij ook aan het juiste adres.

Bij HW Makelaardij ben u verzekerd van een enthousiaste aanpak, open communicatie en duidelijke afspraken. Wij geven u persoonlijke aandacht en begeleiden u op een actieve en deskundige wijze.



Onze sterke punten zijn:

- HW Makelaardij heeft een kleine portefeuille, waardoor wij u ruimschoots persoonlijke aandacht en advies op maat kunnen bieden.
- HW Makelaardij begeleidt u intensief tijdens het gehele proces.

Bent u voornemens uw huis binnenkort te verkopen? HW Makelaardij biedt u gratis een geheel vrijblijvende waardebeoordeling van uw huis aan. Na deze waardebeoordeling heeft u meer inzicht in uw aan- of verkoop beslissing. Voor meer informatie of om een afspraak te maken, kunt u contact met ons opnemen.

HW Makelaardij  
Hoeveweg 40  
6613 AE Balgoij  
T. 024-642 27 76

# HW Makelaardij als aankoopmakelaar?



## **Droomhuis gezien? Neem ons als aankoopmakelaar mee!**

Wanneer u een huis wilt kopen, adviseren wij u een aankoopmakelaar in de arm te nemen. Een aankoopmakelaar behartigt namelijk uw belang bij het aankopen van een woning.

## **Belangrijke beslissing**

Het kopen van een huis is een belangrijke beslissing. Als aankoopmakelaar denken wij met u mee en kunnen u een passend advies geven. Ons team is u volledig van dienst en begeleidt u door het gehele traject.

## **Van bezichtiging naar eindoordeel**

Terwijl u checkt of het huis aan uw wensen voldoet, kijken wij alvast verder. Hoe is de onderhoudssituatie? Zijn er gebreken? Soms zullen wij u adviseren om een bouwkundige keuring uit te laten voeren.

Als dit het huis van uw dromen is, dan graven wij nog wat dieper. Hoe zit het bijvoorbeeld met bestemmingsplannen, het energielabel en milieuaspecten? Wij weten de gegevens snel boven water te krijgen. Daarnaast wordt u geïnformeerd over het te volgen biedingsproces en of er al meerdere biedingen zijn.

## **Van onderhandeling naar koopovereenkomst**

Nu is het zaak de juiste biedingsstrategie en het beste openingsbod te bepalen. Wij kunnen u daarin objectief adviseren en bijstaan.

Met een schat aan ervaring en hulp van o.a. de VBO- database weten wij in hoeverre de vraagprijs met de actuele marktwaarde overeenkomt.

Gefeliciteerd! Uw eindbod is geaccepteerd en de koopovereenkomst kan getekend worden, maar niet voordat wij deze grondig hebben doorgenomen.

## **Overdracht woning bij de notaris**

De woning is geïnspecteerd en goedgekeurd. Het is nu slechts een kwestie van ondertekening van de akte van levering bij een notaris. De notaris zorgt ervoor dat uw woning ingeschreven wordt bij het Kadaster.

# Ook weten wat uw woning waard is?



HW Makelaardij biedt u gratis een geheel vrijblijvende waardebeoordeling van uw huis aan.



**Bent u nu benieuwd wat uw huis waard is?**

**Plan een gratis en vrijblijvende waardebeoordeling!**

**Bel snel met:  
024-6422776**