



DE LORIYN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 300.000 k.k.

13

VIZIER

BEUNINGEN GLD

0487-518930
info@delorijnmakelaars.nl
www.delorijn.nl

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
96 m²

INHOUD:
349 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
130 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
4



BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
tussenwoning
A
1981
c.v.-ketel

LIGGING: noordoost
TUIN: 50 m²
BERGING: vrijstaand steen
VERWARMING: c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
ISOLATIE dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

OMSCHRIJVING

Kom snel een kijkje nemen in deze hoogwaardige tussenwoning omgeven door groen, want dit wilt u met eigen ogen ervaren!

Deze fijne eengezinswoning is met veel zorg en oog voor detail vormgegeven en dat is te zien. Je loopt langs de ruime kastenwand van de hal, door de woonkamer, via grote openslaande deuren de tuin in. Daar kun je genieten van de borders, de vijver en het terras in de zon. Ook de voortuin is voorzien van uitbundig groen.

Binnen kunt u rekenen op luxe extra's zoals de vloerverwarming, een bad in de badkamer en de eersteklas inbouwapparatuur van de keuken. Met maar liefst 4 slaapkamers is dit de ideale woning voor een gezin. De stenen berging in zowel de voor- als de achtertuin voorziet in extra opslagruimte.

Bent u geïnteresseerd in deze woning? Wij leiden u graag rond!

De Vizier is een rustige en autoluwe straat met uitsluitend bestemmingsverkeer. Beuningen is omgeven door natuur; zo zijn de Beuningse plas en de uiterwaarden de ideale plek voor een fijne wandeling, fietstocht of picknick. Dagelijks in contact staan met de natuur behoort zeker tot de opties! Dankzij de twee basisscholen op 500 meter en de vele gezinnen in de wijk is dit een fijne plek voor kinderen om op te groeien. Het centrum van Beuningen met een divers aanbod aan horecagelegenheden, winkels en supermarkten is op loopafstand. De bushalte is op 350 meter en de uitvalswegen richting de A73 en de A50 zijn goed bereikbaar. Zo kunt u binnen 10 autominuten in Nijmegen zijn voor een leuk dagje uit!

Indeling van de woning

Begane grond:

Op de begane grond bevinden zich de hal, de woonkamer, de keuken en het toilet. Via de glazen deur bereikt u de in het oog springende woonkamer. Het hoge plafond, de openslaande deuren, de strakke afwerking en de grote hoeveelheid licht dat van beide zijden naar binnen straalt, maken deze woonkamer tot een comfortabel geheel. De keuken staat in open verbinding met de woonkamer en beschikt over veel werk- en opslagruimte. Zo is de keuken voorzien van een combi-oven/magnetron, dubbele afzuigkap, 4-pits inductieplaat en een vaatwasser. Het toilet is zwevend en beschikt over een fonteintje.

1e verdieping:

De 1e verdieping is voorzien van een mooie pvc-vloer. De lichte overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de voorkant heeft een grote raampartij met een rolluik. De handig ingedeelde badkamer is voorzien van een ligbad met douche, zwevend toilet, een wastafel in meubel, een spiegelkast en een ruime kast. Als extra's zijn hier vloerverwarming en radio met ingebouwde speakers.

2e verdieping:

De 2e verdieping beschikt over nog twee slaapkamers. Ook deze zijn in goede staat en voorzien van laminaatvloeren. De houten balken en het hoge plafond geven de slaapkamers een fraai karakter. De dakkapel in de voorkamer heeft naast het handige draai-kiepraam ook een verhuisraam. Het dakraam in de achterkamer voorziet in extra natuurlijk licht. Via deze kamer is ook de vliering te bereiken met nog meer opbergruimte.

OMSCHRIJVING

Exterieur:

De woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin. De voortuin is versierd met groen en beschikt over een stenen berging, ideaal voor extra opslagruimte en het eventueel stallen van fietsen. Vanaf uw zonnige terras in de achtertuin heeft u een fraai zicht op de vijver en het gazon omringd door bloemen en planten. Hier is eveneens een stenen berging te vinden. Deze is ook achterom te bereiken. De hardhouten schuttingen zijn luchtig ontworpen, maar bieden genoeg privacy en rust.

Bijzonderheden:

- Hoogwaardige tussenwoning
- 4 slaapkamers
- Groene tuin door tuinarchitect ontworpen
- Woonkamer met verhoging
- Open keuken
- Luxe badkamer met ligbad
- Zonnepanelen
- Volledig geïsoleerd
- Kunststof kozijnen
- Groene leefomgeving
- Loopafstand van het centrum van Beuningen
- Nijmegen op korte rijafstand



A modern open-plan living and dining area. In the foreground, a round white dining table with a dark base is surrounded by four brown leather chairs with black metal frames and casters. A vase of colorful flowers sits on the table. In the background, a white kitchen with a wooden countertop and a large window is visible. A white cylindrical pendant light hangs over the dining area. To the right, a grey sofa is partially visible. A green semi-transparent box with white text is overlaid on the right side of the image.

**'LICHTE
WOONKAMER
MET OPEN
KEUKEN'**

KEUKEN AAN DE VOORZIJDDE





A photograph of a bright, modern living room. The room features a high ceiling with a white crown molding. A large, ornate, silver-colored chandelier hangs from the ceiling. On the wall, there is a large, round, black clock with a chain. A large window or glass door provides a view of a garden with a wooden deck and a red-tiled roof. In the foreground, there is a green sofa, a wooden coffee table with a plant and two black vases, and a grey sofa. The floor is made of large, light-colored tiles.

'WOONKAMER MET VERHOOGD PLAFOND'

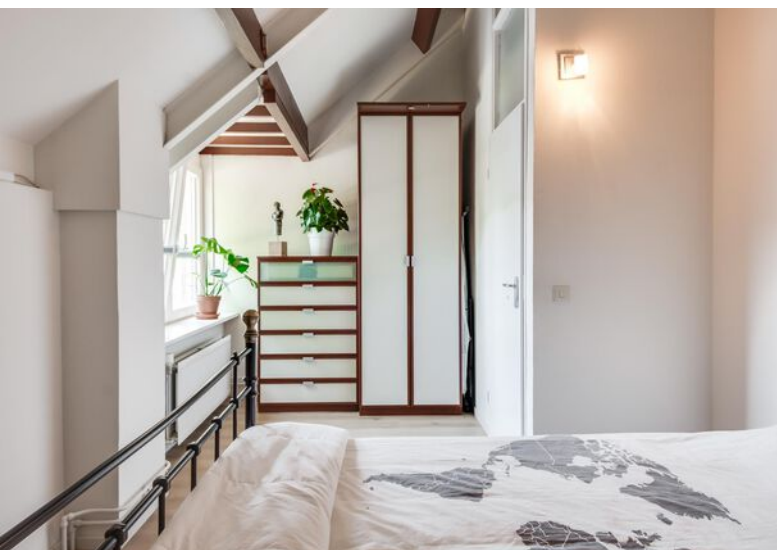


BADKAMER EERSTE VERDIEPING





TWEEDE VERDIEPING





GEVEL VOOR EN ACHTER





Object&co

MEETSTUURPLAAT

Datum Meetingsname
 Datum Meetrapport
 Meetrapportnr O&C
 Meetstuficaat Type A

16 juni 2022
 22 juni 2022
 OC-2022-94738
 Op locatie gecontroleerd en ingemeten

Meetbrief
 Opsteller
 Opnemer
 Status

Object&co Nederland BV
 Mario van Essen
 Maurice Sporkeldie
 Definitief

Object type
 Adres
 Postcode/Plaats

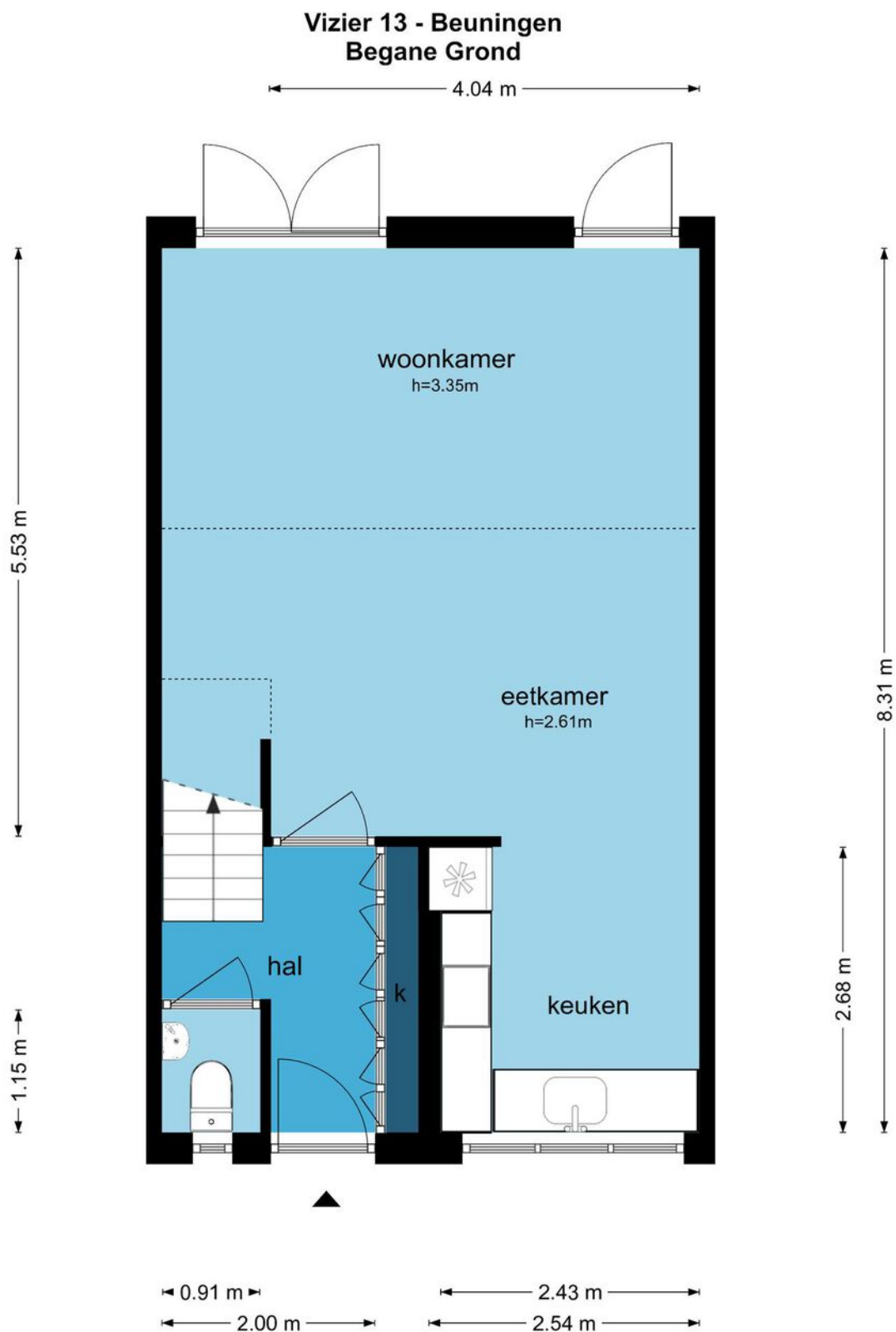
Woning
Viale 15
6641HG Beuningen

Verklaring Meetstuficaat A:
 Maatvoering en nuntgebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.

Object&co meetrapporten op conform de door de Rijk uitgegeven NTA 2381:
 2021: Toepassen van meetrapporten volgens NEN 2380:2007 met correctiecoefficient C = 2000 in combinatie met de hiervan afgeleide 'Meetinstructie begaun' gebouwsoppervlakte volgens NEN 2380-1 en de 'Meetinstructie begaun' bruto inhoud volgens NEN 2380-2 in de 2014 versies voortgezet door NEN NED met de NEN 2380:2007, Verwijzing Nederlandse Gemeenten en de Woonruimte (vrij)

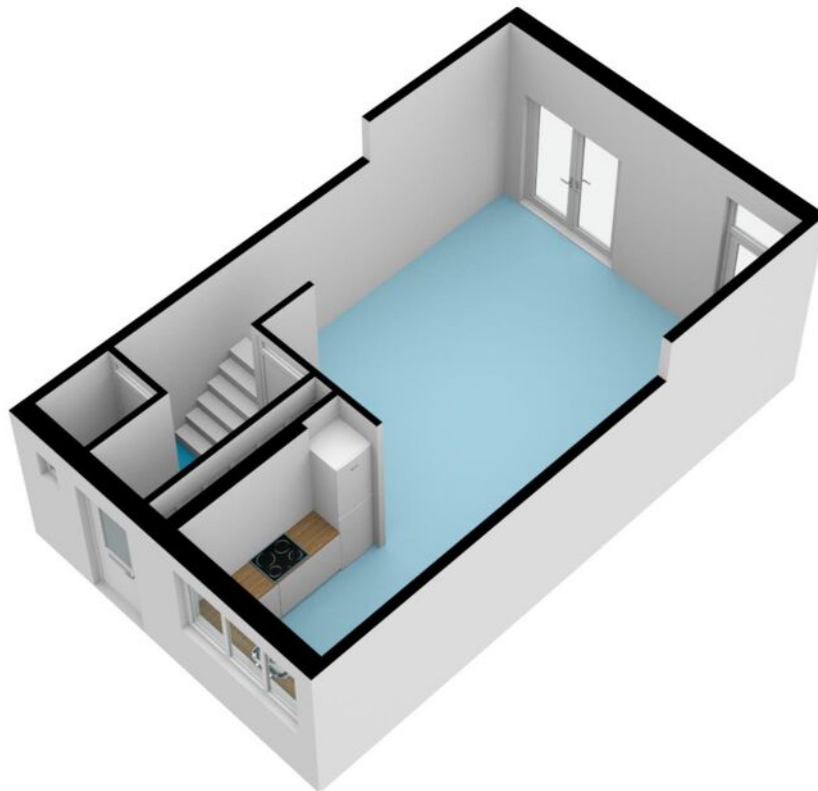
PRE-BVO AFTREK	BVO		BVO AFTREK		POST-BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2380:2007				OPPERVLAKTE		INHOUD	
	Video/Schalngat	Bruto vloer-oppervlakte	Terra oppervlakte	(BVO-HND)	Ruimte met beperkte stahoenge	Verticaal Verkeer	Woonruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouwoogbinnen buitenruimte	Externe buitenruimte	Bruto	Inhoud		
> 4 m2	(incl. Vloer etc. > 4 m2)	(BVO-HND)	< 1,30 m	> 4 m2 & Niet toegerekende nummen	E	F	G	H	I					
Begane Grond	0,00	47,70	5,70	0,00	0,00	42,00	0,00	0,00	0,00	169,58				
Woon-/buitenruimte	-	47,70	5,70	-	-	42,00	-	-	-	169,58				
Eerste Verdieping	0,00	31,90	4,80	0,00	0,00	27,10	0,00	0,00	0,00	86,45				
Woon-/buitenruimte	-	31,90	4,80	-	-	27,10	-	-	-	86,45				
Tweede Verdieping	0,00	31,90	4,80	0,00	0,00	27,10	0,00	0,00	0,00	92,60				
Woon-/buitenruimte	-	31,90	4,80	-	-	27,10	-	-	-	92,60				
Extra	0,00	16,10	4,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12,30	40,35				
Schaar	-	10,80	5,10	-	-	-	-	-	7,70	27,75				
Schaar	-	5,50	0,90	-	-	-	-	-	4,60	12,60				
Totaal geheel Perceel	0,00	127,80	19,30	0,00	0,00	96,20	0,00	0,00	12,30	388,98				
Woonruimte (vrij)	-	127,80	19,30	0,00%	0,00%	96,20	0,00%	0,00%	12,30	388,98				
Totaal Woning		111,50		T.b.v. Funds opgave in Road -->		96,20	0,00	0,00	12,30	348,63				

BEGANE GROND



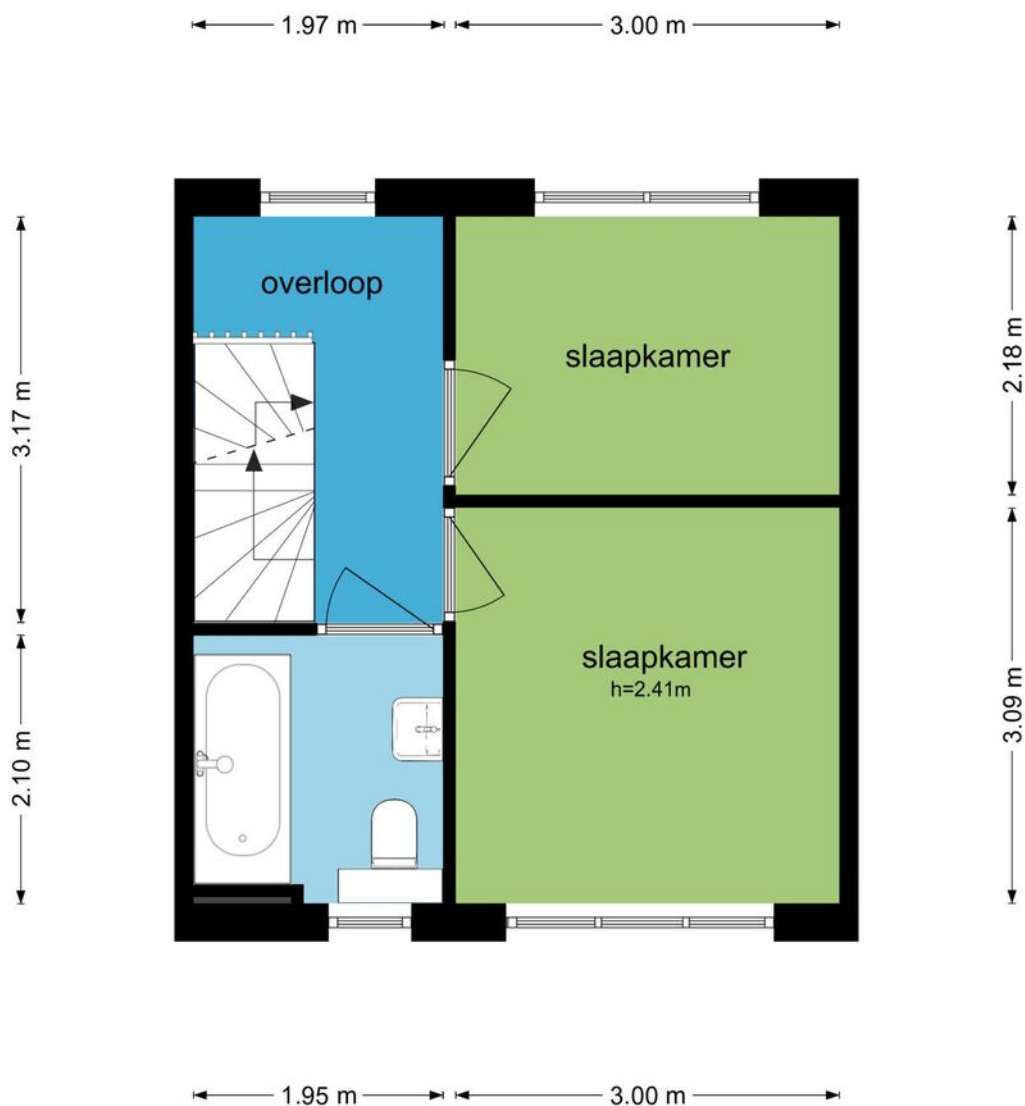
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

BEGANE GROND 3D



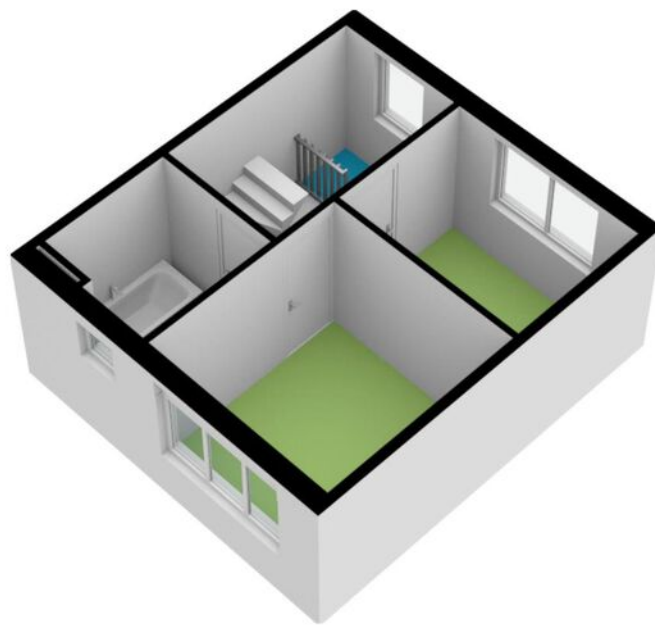
EERSTE VERDIEPING

Vizier 13 - Beuningen
Eerste Verdieping



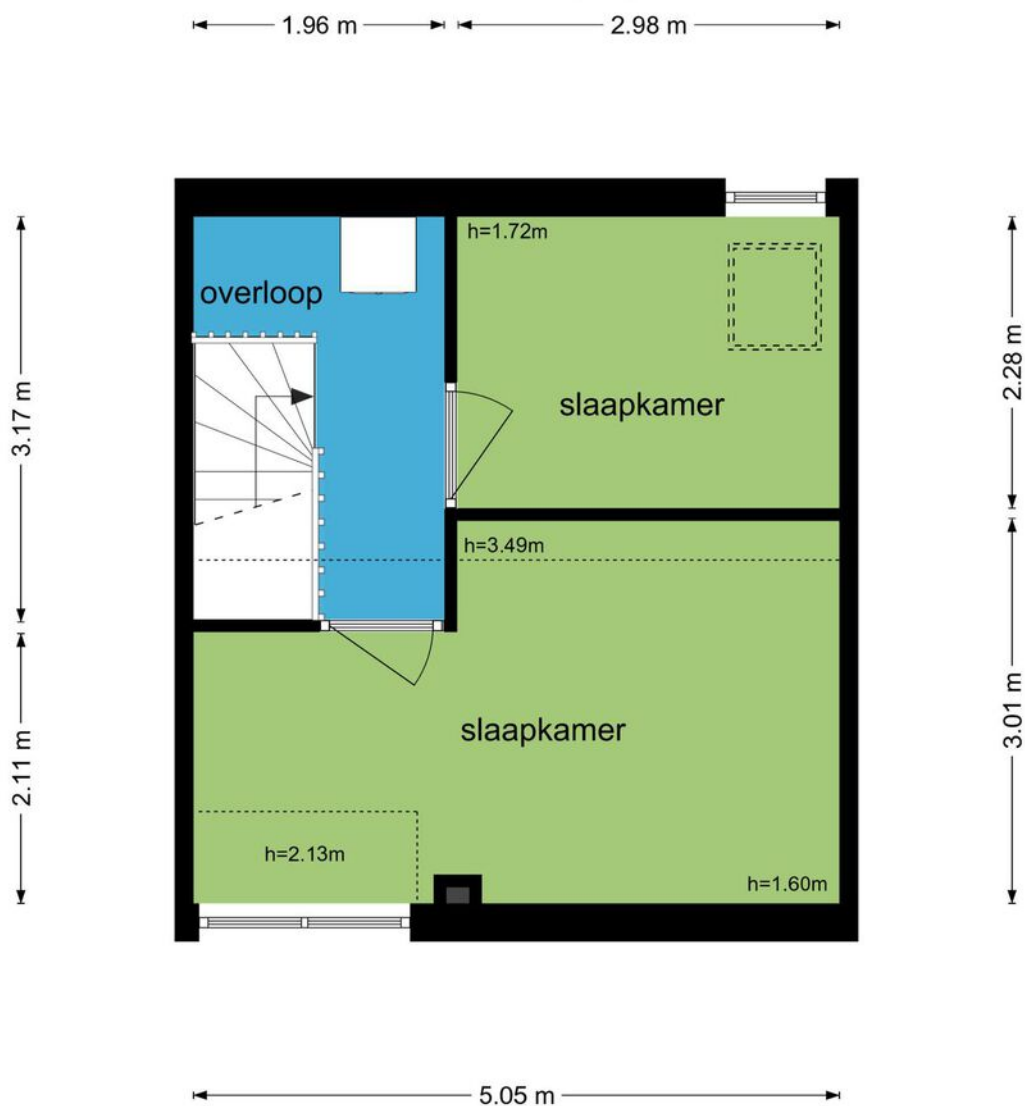
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

EERSTE VERDIEPING 3D



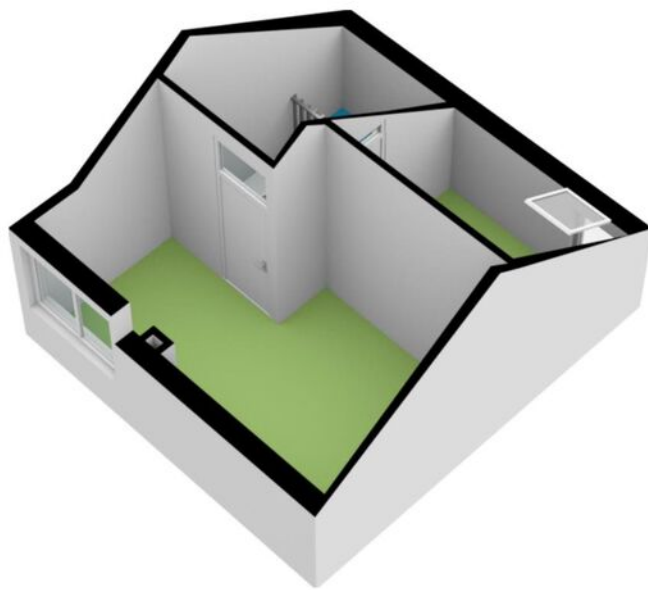
TWEEDE VERDIEPING

Vizier 13 - Beuningen
Tweede Verdieping



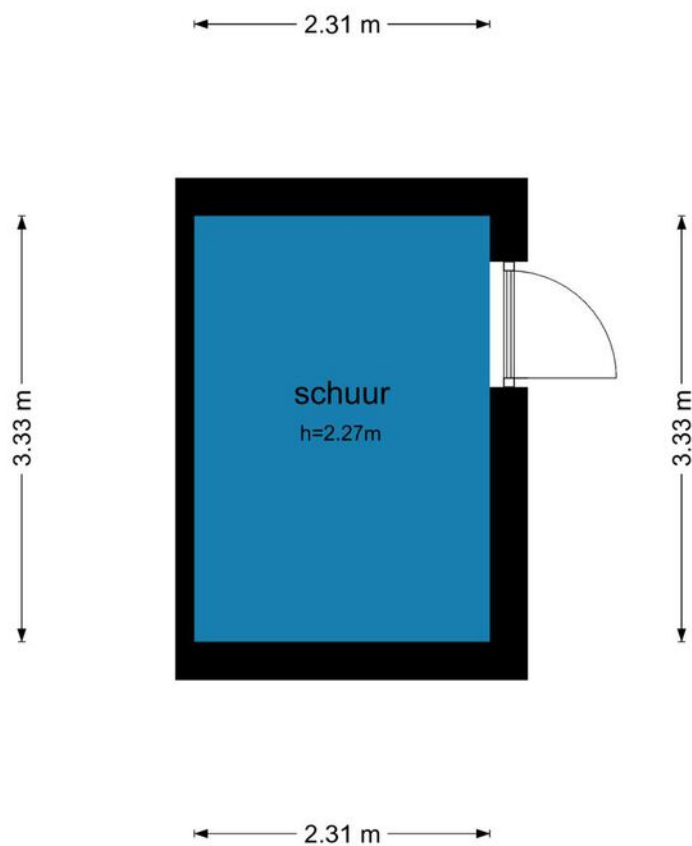
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

TWEEDE VERDIEPING 3D



SCHUUR 1

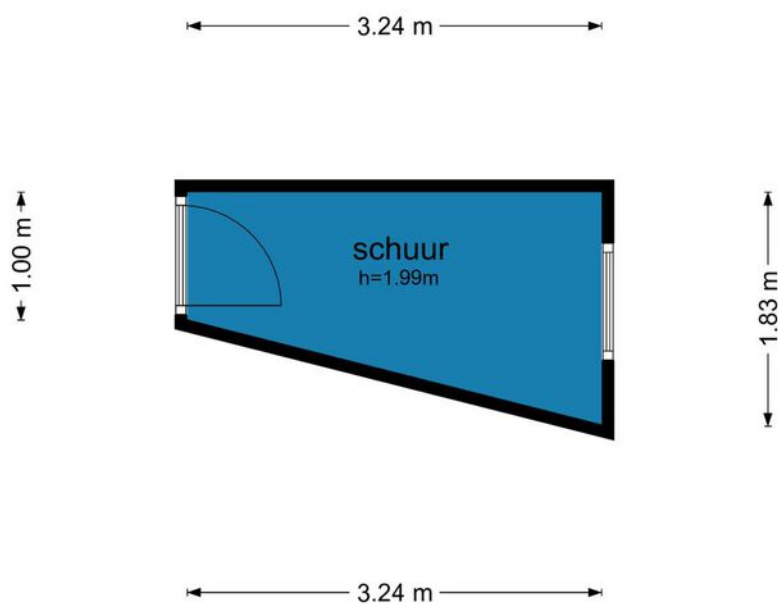
Vizier 13 - Beuningen Schuur 1



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

SCHUUR 2

Vizier 13 - Beuningen Schuur 2



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

De Lorijn Makelaars O.G.

Geerstraat 8

6651 CA Druten

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijn.nl




DE LORIJN
—makelaars o.g.—

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Beuningen

Sectie K

Perceel 2137

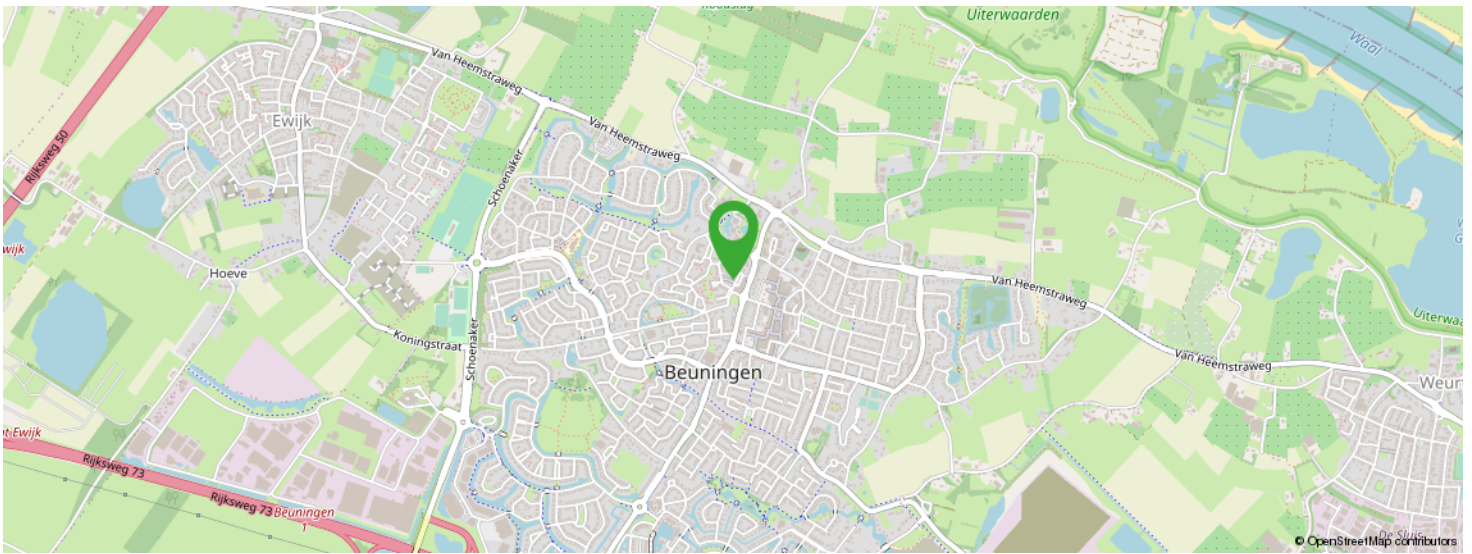
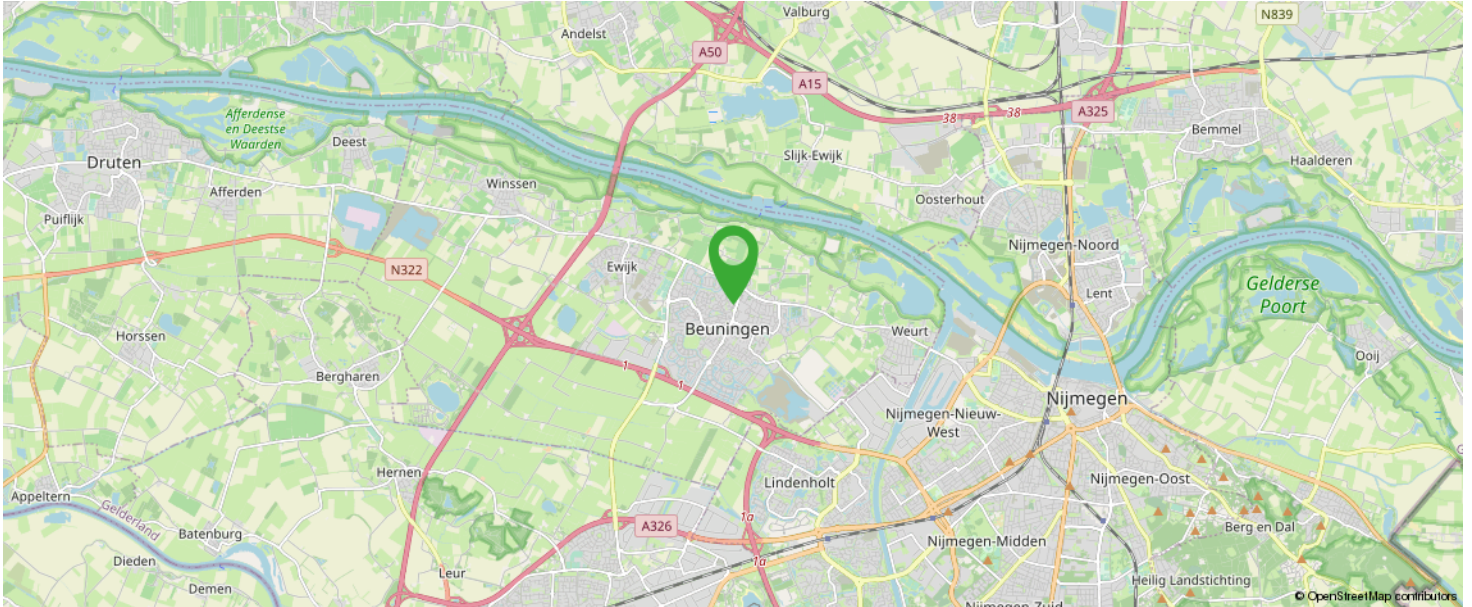
kadaster



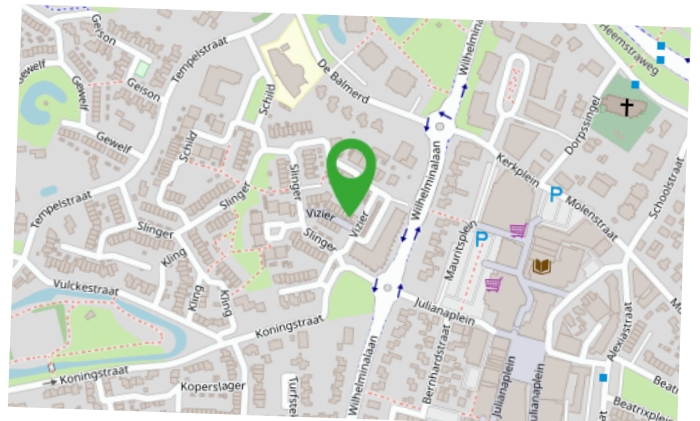
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juni 2022.
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankrecht.

LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



MEEST GESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopend makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is.

De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

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

Het antwoord is ja. De vraagprijs c.q. de genoteerde prijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopend partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopend partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopend partij. Dus ook als de partijen naar elkaar toekomen in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

5. Mag de makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkopen wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar natuurlijk in overleg met de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezegging na te komen.

De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan gelijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

6. 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 al 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 al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend 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 zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een 'optie' kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopend makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

7. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

8. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met zijn makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

EXTRA INFORMATIE

Geachte mevrouw, mijnheer,

Hierbij treft u informatie aan over het door u bezichtigde of nog te bezichtigen object. U kunt dit thuis nog eens rustig bekijken. Mocht u aanvullende informatie wensen, dan kunt u altijd contact opnemen met ons kantoor of kijken op www.delorijn.nl.

Onderzoeksplicht en Mededelingsplicht

Deze object informatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in het object. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar / verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van het object een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van het bestemmingsplan van het object en eventuele plannen in de directe omgeving cq. of het object die eigenschappen zal bezitten die nodig zijn voor een normaal beoogd gebruik. Het verdient dan ook aanbeveling een ter zake deskundig bouwkundige en / of een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Indien koper niet besluit tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze object informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving staan. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. 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.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- de datum van aanvaarding
- eventuele overname roerende zaken
- eventuele ontbindende voorwaarde(n)

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn voor of tijdens de (mondelinge) koop. Als bidder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Na de bezichtiging

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

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.

OVER ONS



De Lorijn makelaars is gespecialiseerd in de particuliere woningmarkt in Druten en West Maas en Waal.

Wilt u een woning verkopen, aankopen of laten taxeren? Onze ervaren makelaars zullen u met raad en daad bijstaan en u behoeden voor kostbare fouten. Kwaliteit en service staan centraal in onze dienstverlening.

Op deze website vindt u een overzicht van wat wij zoal voor u kunnen betekenen. Graag lichten wij nog het een en ander persoonlijk toe. Neem gerust contact op of loop eens binnen bij ons kantoor in Druten. De koffie staat voor u klaar!

0487-518930
info@delorijnmakelaars.nl
www.delorijn.nl