



DE LORIJN

— makelaars o.g. —



Vraagprijs
€ 395.000 k.k.

64

ZUIL

BEUNINGEN GLD

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
131 m²

INHOUD:
463 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
255 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
4



BOUWFORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
hoekwoning
C
1990
c.v.-ketel

LIGGING:

aan rustige weg, in
woonwijk

BERGING:

vrijstaand steen

VERWARMING:

c.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk

ISOLATIE

dakisolatie, dubbel glas HR
++

OMSCHRIJVING

EEN WONING OM BIJ WEG TE DROMEN - VOOR STARTERS EN JONGE GEZINNEN

HIGHLIGHTS

RIANTE HOEKWONING: Met aandacht voor detail en luxe afwerking.

HOGE BINNENDEUREN: Stijlvol en ruimtelijk wonen.

MUTIFUNCTIONELE ZOLDER: Vrijstaand bad en aircounit op zolder voor rustige momenten.

MODERNE TUINKAMER: Compleet met tv en gezellige houtkachel voor sfeervolle avonden.

ROYALE OPRIT: Geschikt voor 2 auto's.

GEMAK EN COMFORT: Moderne badkamer met toilet.

EEN UNIEKE WONING MET KARAKTER

Stel je voor: je komt thuis in een ruime woonkamer met een grote open keuken, perfect voor gastvrije diners met vrienden. Deze hoekwoning betovert je direct met zijn grote tuinkamer en tuindeuren naar de zonnige tuin op het zuidoosten, ideaal voor ontspanning en gezelligheid. Voel de warmte van vloerverwarming op de begane grond en geniet van de 4 ruime slaapkamers die perfect passen bij een jong gezin in de maak.

Droom verder naar de zolder, een praktische ruimte met een vierde slaapkamer met dakkapel en een verkoelende airco - een toevluchtsoord op warme dagen. Loop naar buiten en ontdek de uitgestrekte oprit, geschikt voor meerdere auto's. Groen en terras vormen een perfecte eenheid in de zuidoostelijk gelegen achtertuin, bekrond met een handig schuurtje voor extra opslag.

OMGEVING

Deze prachtige woning ligt in een kindvriendelijke buurt in Beuningen, op steenworp afstand van een charmant park met kinderboerderij. Het centrum van Beuningen lonkt met winkels, restaurants en recreatiefaciliteiten op loopafstand. En wat dacht je van een kort ritje naar Nijmegen voor een bruisende stadssfeer?

Gunstig gelegen nabij de A73 en A50, deze hoekwoning biedt het beste van twee werelden: rust en reuring binnen handbereik.

Deze woning is een zeldzame vondst, een plek om je thuis te voelen en van te genieten. Ben jij klaar om jouw nieuwe hoofdstuk in Beuningen te beginnen? Deze hoekwoning wacht op jou. Plan nu een bezichtiging en laat je betoveren door wat dit pareltje te bieden heeft. Succes gegarandeerd!

Indeling

Begane grond:

Je komt binnen in de hal. Hier vind je het toilet, de meterkast en de trap naar de eerste verdieping. Via de deur ga je naar de woonkamer, wat direct opvalt is de strakke afwerking met de lichte pvc-vloer in combinatie met de hoge witte plinten. De ruime woonkamer, met aan de straatzijde de eetkamer gesitueerd. Aan de achterkant van de woonkamer is voldoende ruimte voor het zitgedeelte welke in verbinding staat met de open keuken. Middels de tuindeur kom je in de tuinkamer. Je hebt hier ook nog een fijne plek waar een zitruimte is gecreëerd. De open keuken is voorzien van een 6 pits gasfornuis, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser. Via de deur in de keuken loop je de Berging in. Hier is ruimte voor een tweede koelkast en-/of vriezer en extra opbergruimte. Via de Berging is ook nog een loopdeur naar de tuinkamer.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping zijn drie ruime slaapkamers en een moderne badkamer met een inloopdouche, wastafel met meubel en toilet. Niet geheel onbelangrijk om te vermelden is dat de badkamer ook is voorzien van vloerverwarming. De gehele verdieping is net als de begane grond straks afgewerkt met de pvc-vloer en de hoge witte plinten.

OMSCHRIJVING

Tweede verdieping:

Via de vaste trap kom je op de tweede verdieping. Hier kom je op de Zolder welke is ingericht als wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en de droger. Ook is de zolder voorzien van een vrijstaand bad en airconditioning.

De verdieping is erg licht door de dakkapel. Ook kan de zolder functioneren als vierde slaapkamer en extra opbergruimte.

Tuin:

De tuin ligt op het zuidoosten. De tuin is met zorg aangelegd en onderhoudsvriendelijk. De tuinkamer welke aan de woning is gebouwd is ideaal om lange avonden te borrelen, als het koud wordt kan zelfs de kachel worden aangestoken. Voor de fietsen en tuinspullen is er achter in de tuin een berging aanwezig.



Woonkamer







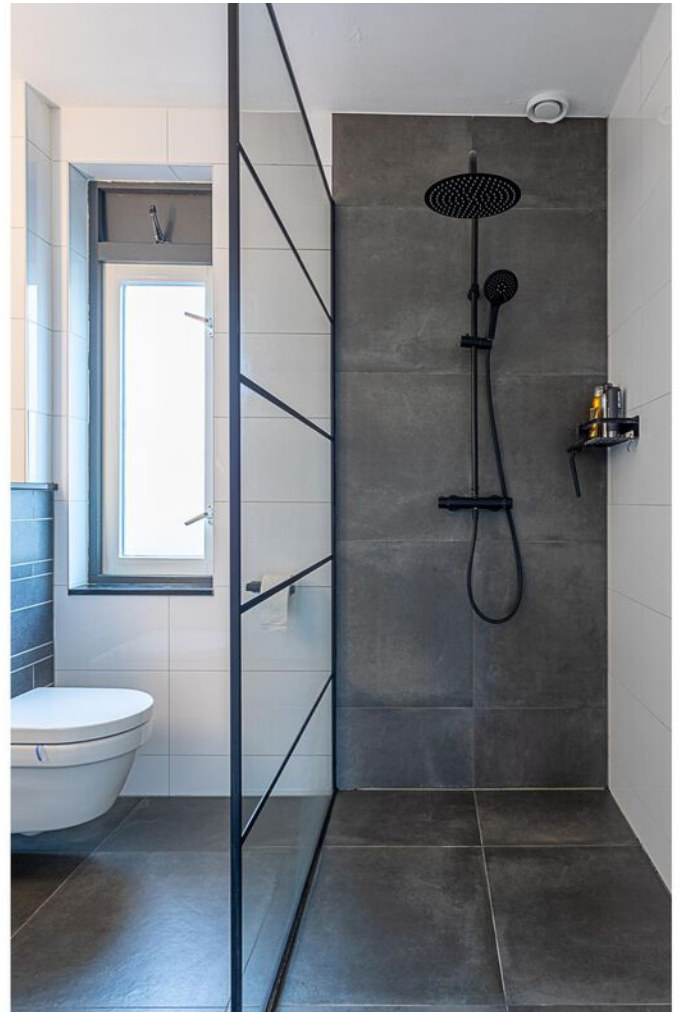
Keuken





Eerste verdieping













MEETRAPPOR

Meetrapport

Zibber

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van De Lorijn Makelaars o.g. dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Zuil 64
Postcode/plaats	6641MH, Beuningen
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Certificaatnummer	452029
Status	Definitief
Datum meetopname	12-08-2024
Datum meetrapport	13-08-2024

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	130.70	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0.00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	2.40	M ²
Externe bergruimte	6.00	M ²
Bruto vloeroppervlak woning	172.90	M ²
Bruto inhoud woning	462.90	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

PLATTEGROND



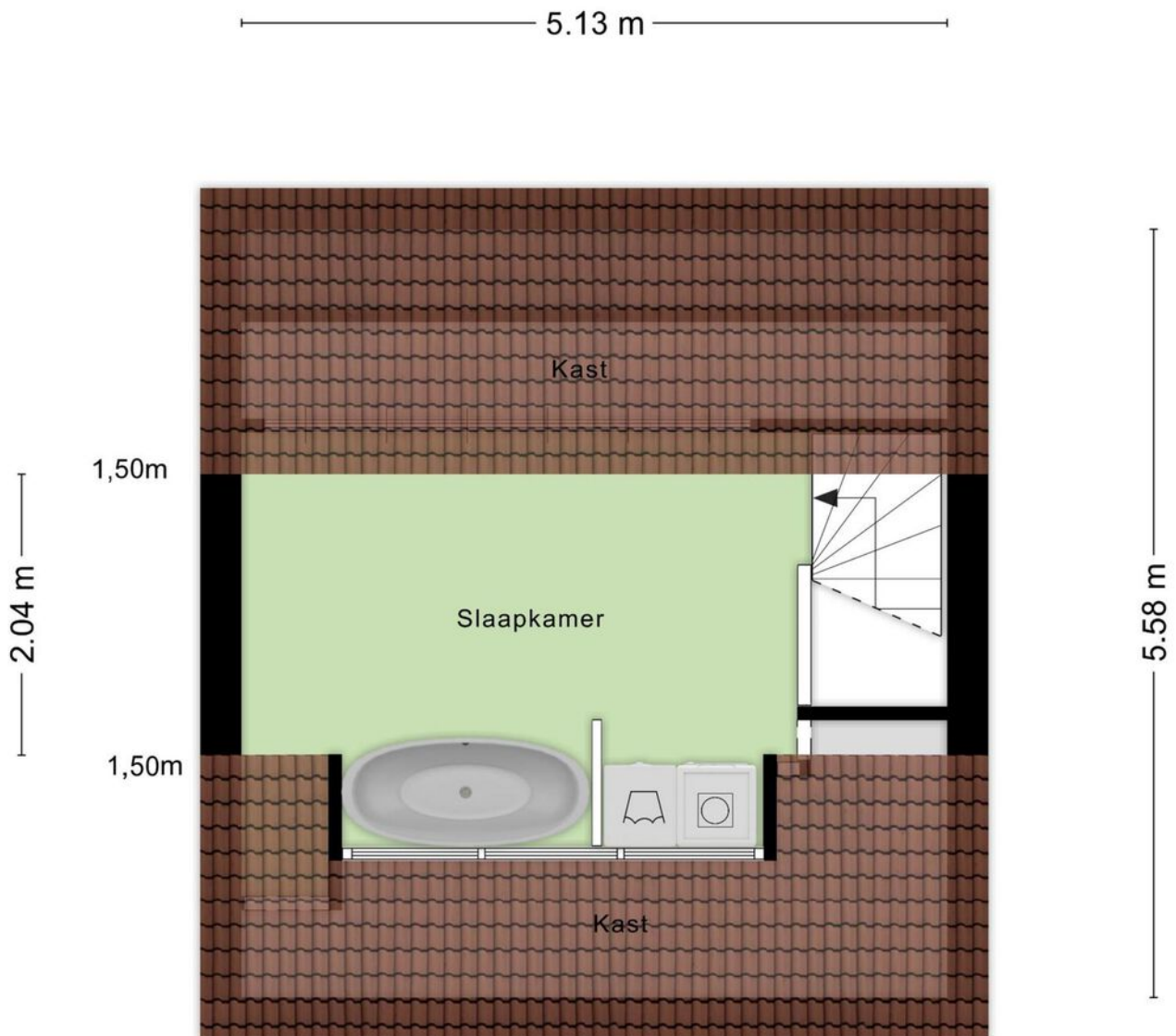
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



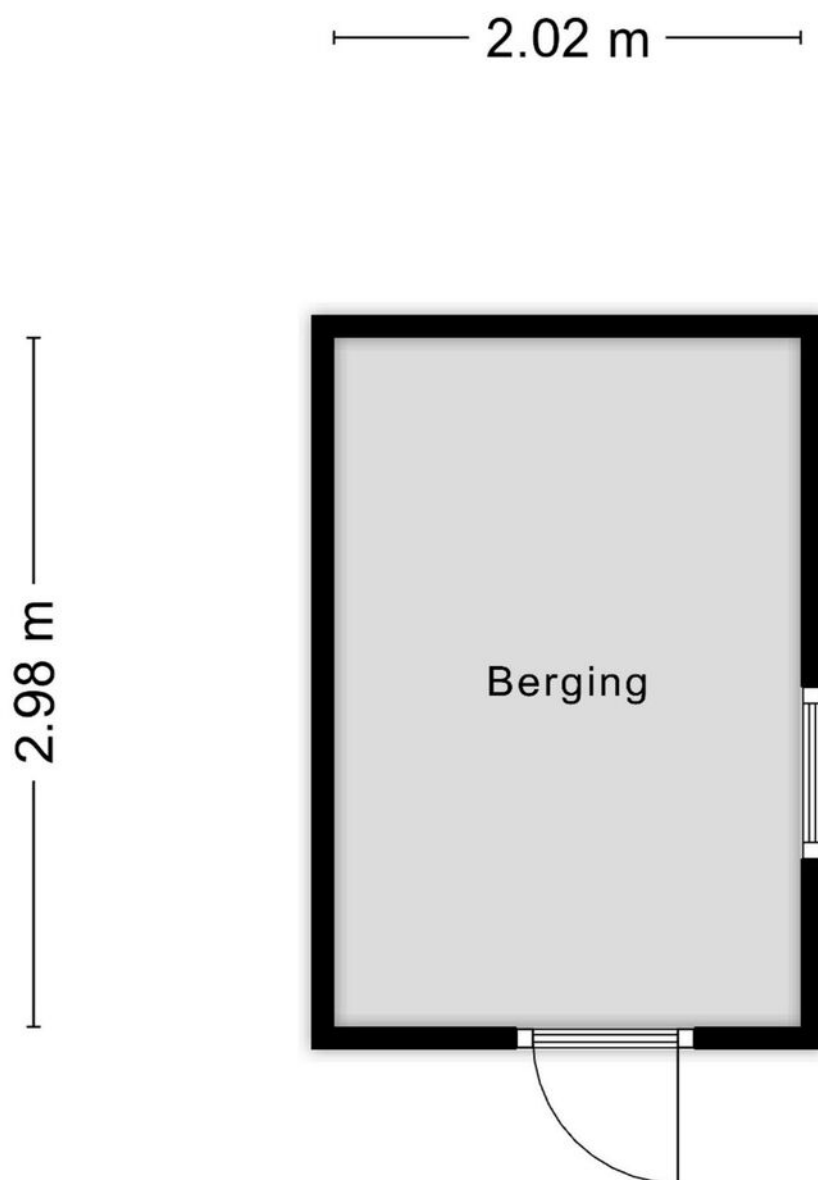
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART

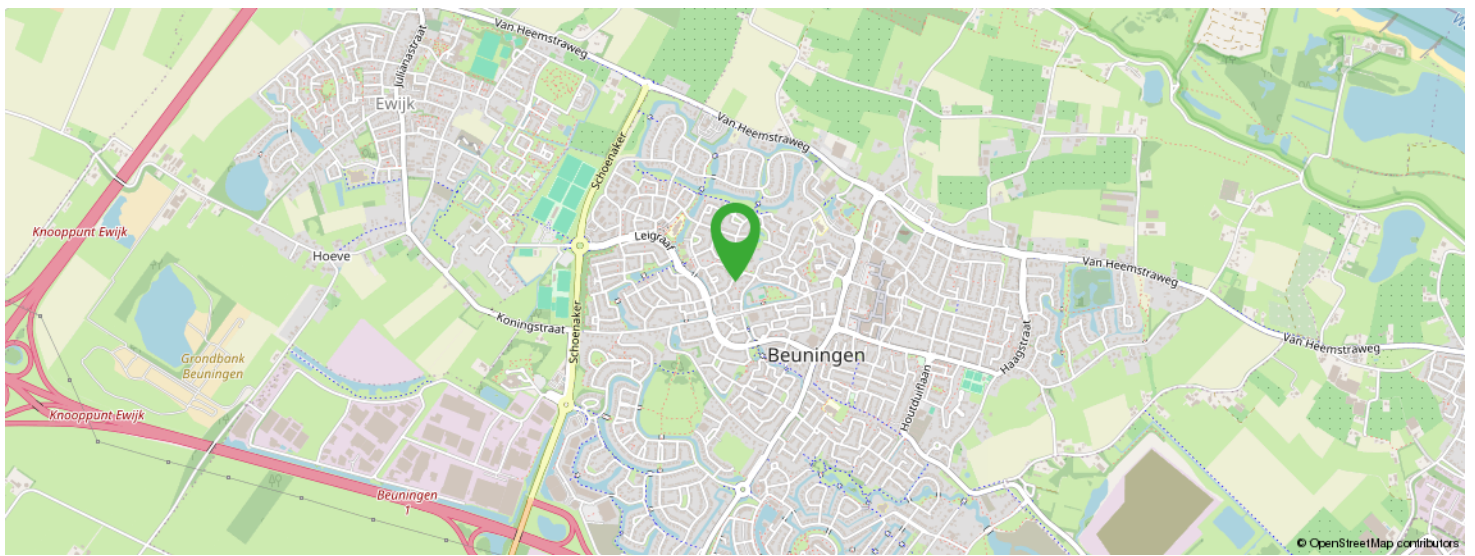
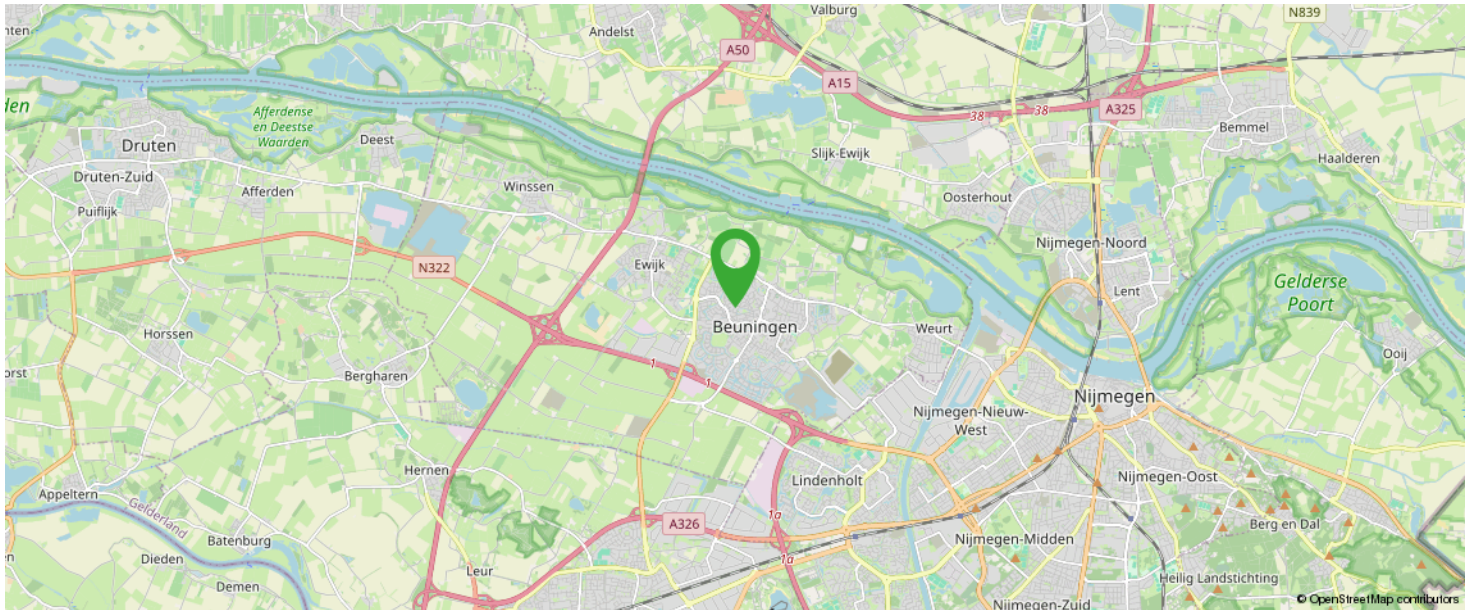
Kadastrale kaart

Uw referentie: Rp-v

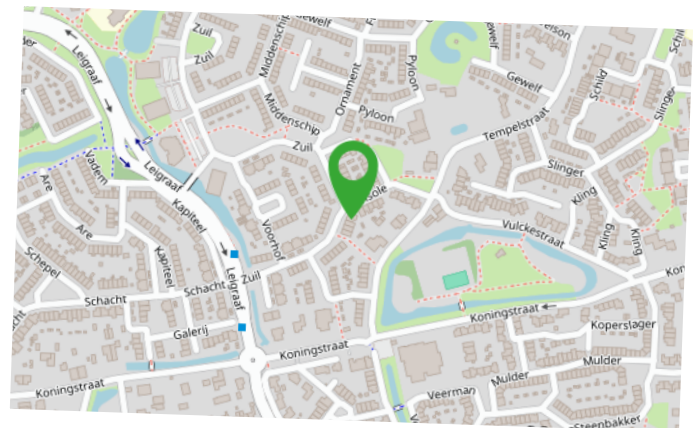


<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 augustus 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Beuningen</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 760</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 databankrecht.</p>	
---	--	--

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 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 bieder 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.delorijnmakelaars.nl

INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

De Lorijn Makelaars O.G.

Hogestraat 46A

6651 BM Druten

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl



DE LORIJN
—makelaars o.g.—