



DE LORIYN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 395.000 k.k.

8

BERKENPARK

BEUNINGEN GLD

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

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
106 m²

INHOUD:
402 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
146 m²

AANTAL KAMERS:
4

SLAAPKAMERS:
3



BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
hoekwoning
B
1997
c.v.-ketel

LIGGING:

aan park, aan rustige weg,
in woonwijk

TUIN:

37 m²

BERGING:

vrijstaand hout

VERWARMING:

c.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas,
volledig geïsoleerd

OMSCHRIJVING

Het is fantastisch wonen in deze prachtige hoekwoning aan de Berkenpark 8. De karakteristieke details, de grote hoeveelheid aan ruimte en de luxe afwerking maken deze woning tot een fenomenaal geheel. Een prettige en open sfeer wordt gerealiseerd door middel van de stijlvolle wijze waarop de ruimtes met elkaar verbonden zijn. De luxe keuken en badkamer zijn voorzien van al uw wensen en zorgen daarmee voor de mooi afgewerkte indruk van de woning. Ook de ruime woonkamer is absoluut bewonderingswaardig. De ruimte beschikt over een aparte eetkamer waardoor de kamer op een prettige manier wordt verdeeld. Door middel van de openslaande deuren die u naar de tuin brengen, wordt het binnen leven op een fijne manier met het buitenleven gecombineerd. Bij interesse in de woning, helpen wij u graag verder met een bezichtiging.

Berkenpark 8 is gelegen in een prachtige villawijk die bekend staat om haar eindeloos mooie natuur. Hier kunt u verdwalen tussen de op speelse wijze verbonden bruggetjes en weggetjes waar u fijn kunt wandelen en fietsen. Kanaaltjes, vijvers en grachtjes verbinden de verschillende wijken met elkaar, die samen uitmonden in de Beuningse plas. De omgeving geeft u alle mogelijkheden om te genieten van de benodigde voorzieningen. Zo ligt de woning op tien minuten loopafstand van het gezellige centrum van Beuningen. Hier bevinden zich verschillende leuke winkelstraatjes en een divers aanbod aan cafés en restaurants. Verder begeven zich in de wijk een 3-tal aan basisscholen. De uitvalsweg A73 is simpel en snel te bereiken.

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond:

De begane grond beschikt over een hal, keuken, woonkamer, eetkamer, wasruimte en een toilet. Het idyllische ronde raam bij de entree heeft een gezellig en speels effect en geeft veel licht in de hal, maar ook in de woonkamer door de glazen deur. De woonkamer oogt prettig dankzij het vele licht en de speelse indeling van de kamer. De eetkamer creëert een unieke uitstraling dankzij een grote lichtschacht. De aanbouw dient als bijkeuken en is van vloerverwarming voorzien. Dankzij een aparte stroomgroep bent u hier voorzien van voldoende energie voor het plaatsen van een wasmachine en een droger. De hoogwaardig afgewerkte open keuken is van al uw gemakken voorzien. Deze beschikt over een koelkast, vriezer, combi-oven, stoomoven en een 5-pits gasfornuis. Dankzij het diepe blad bevat de keuken meer dan genoeg opslag- en werkruimte. De trap in de woonkamer is middels een schuifdeur weggewerkt.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping bestaat uit de overloop, drie slaapkamers, badkamer en de vliering. Alle drie de slaapkamers zijn ruim, waarvan één kamer is opgesplitst door tweeën. De kamers bieden voldoende licht en zijn netjes afgewerkt. In de master bedroom aan de voorzijde van de woning is een kastenwand in de volledige breedte van het huis gerealiseerd. De luxe badkamer is met hoogwaardige materialen afgewerkt. Het beschikt over een grote regendouche, toilet en hangende wastafel. Ook zijn de kranen vakkundig verwerkt in de tegels aan de muur. Verder bevindt zich op de overloop het luik met een schuiftrap die u naar de vliering brengt. Deze ruimte begeeft zich over de gehele lengte van het huis en zorgt voor veel opslagruimte.

OMSCHRIJVING

Exterieur:

De woning wordt helemaal compleet dankzij de geweldige tuin die verbonden is aan de woonkamer. De tuin heeft een mooie uitstraling en is onderhoudsvriendelijk. Het terras biedt de mogelijkheid om hier fijn te kunnen dineren. Naast het gazon staat een houten tuinhuisje dat tevens toegang geeft naar de doorloop achterom het huis. De oprit van het huis biedt ruimte voor twee auto's, waardoor u nooit meer op zoek hoeft naar een parkeerplek.

Bijzonderheden:

- Karakteristieke hoekwoning
- Luxe keuken
- Bijkeuken met vloerverwarming
- Ruime woonkamer
- Drie ruime slaapkamers
- Vliering aanwezig
- Ruime tuin met tuinhuisje
- Oprit
- Groene omgeving
- Tien minuten afstand van centrum Beuningen

WOONKAMER





KEUKEN





EERSTE VERDIEPING









ACHTERTUIN





MEETRAPPOR

Object&co

Meetcertifica

Object&co		MEETCERTIFICAAT		MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPOR GEBASEERD OP DE NEN 2580:2007/C1.2008							
	Datum Meetopname	19 juli 2022	Meetbedrijf	Object&co Nederland BV							
	Datum Meetrapport	27 juli 2022	Opsteller	Mario van Essen							
	Meetrapportnr/O&c	OC-2022-96359	Opnemer	Bernhard Sporkisde							
	Meetcertificaat Type	A		Status	Definitief						
Object type		Woning		Verklaring Meetcertificaat A:							
Adres		Berkenpark 8		Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd							
Postcode/Plaats		6642CK Beuningen		en ingemeten.							
Opdrachtgever		De Lorijn Makelaars O/G B.V.		Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:							
Adres		Geerstraat 8		2013. Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1.							
Postcode/Plaats		6651 CA Druten		2007 in combinatie met de NEN-afgeleide Meetinstructie opstellen							
				gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580* en de Meetinstructie bepalen							
				bruto inhoud woningen volgens NEN 2580* in de 2016 versie vastgesteld door							
				NVM, VBO makelaar, VestigingsPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de							
				Vlaamse overheden.							
Object opgezet per bouwlaag	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK	GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007			OPPERVLAKTE	INHOUD		
	Vloer/Schalngat	Bruto vloer- oppervlakte	Terra oppervlakte	Ruimte met beperkte stahoogte	Verticaal Verkeer	Woonruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouwegebonden buitenruimte	Externe buitenruimte	Bruto inhoud	
	> 4 m2	(excl. Vloer etc. > 4 m2)	(BVO-NVO)	< 1,50 m	> 4 m2 & Niet toegankelijke ruimten					M3	
	A	(B+C+D+E+F+G+H)	B	C	D	E	F	G	H	I	
	Begane Grond	0,00	75,20	8,70	0,00	0,00	66,50	0,00	0,00	0,00	239,28
	Woon-/leesruimte	-	75,20	8,70	-	-	66,50	-	-	-	239,28
	Eerste Verdieping	0,00	49,80	7,30	2,90	0,00	39,60	0,00	0,00	0,00	127,28
	Woon-/leesruimte	-	49,80	7,30	2,90	-	39,60	-	-	-	127,28
	Tweede Verdieping	0,00	30,00	3,80	22,00	0,00	0,00	4,20	0,00	0,00	35,19
	Vitriflg	-	30,00	3,80	22,00	-	-	4,20	-	-	35,19
Extra	0,00	7,20	1,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,70	15,91	
Toinhoudje	-	7,20	1,50	-	-	-	-	-	5,70	15,91	
Totaleen geheel Perceel	0,00	162,20	21,30	24,90	0,00	106,10	4,20	0,00	5,70	417,67	
Procentueel tov BVO		100%	13,13%	15,35%	0,00%	65,41%	2,59%	0,00%	3,51%		
Totaleen Woning		155,00		T.b.v. Funda opgave in rood →		106,10	4,20	0,00	5,70	401,76	

© 2022 - Object&co Nederland BV - www.objectenco.nl

Publicatie geheel of gedeeltelijk van dit rapport is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit rapport vermeld, omda na schriftelijke toestemming van Object&co Nederland BV.

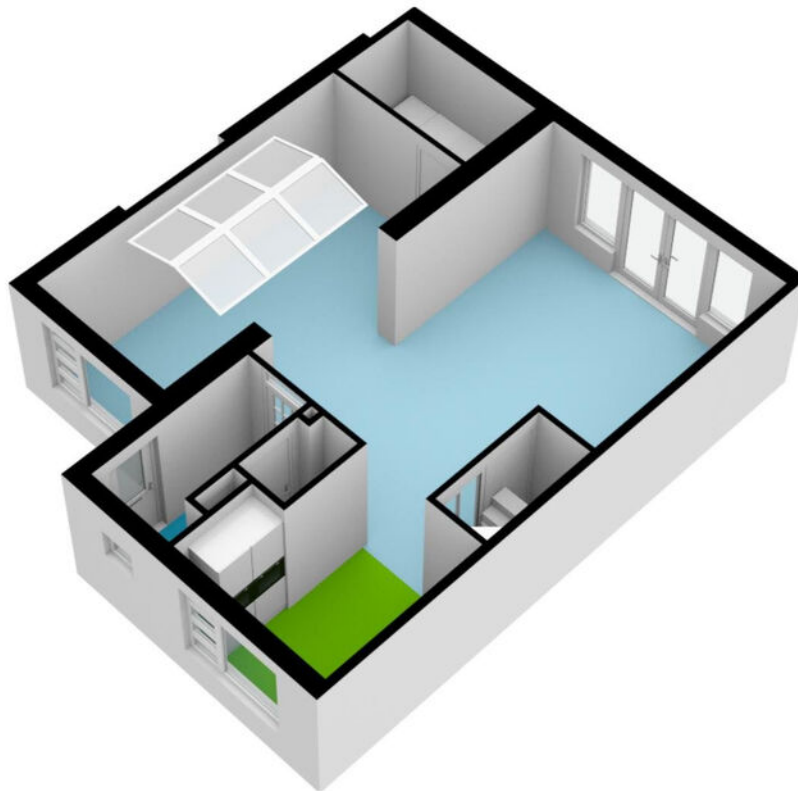
PLATTEGROND

Berkenpark 8 - Beuningen
Begane Grond



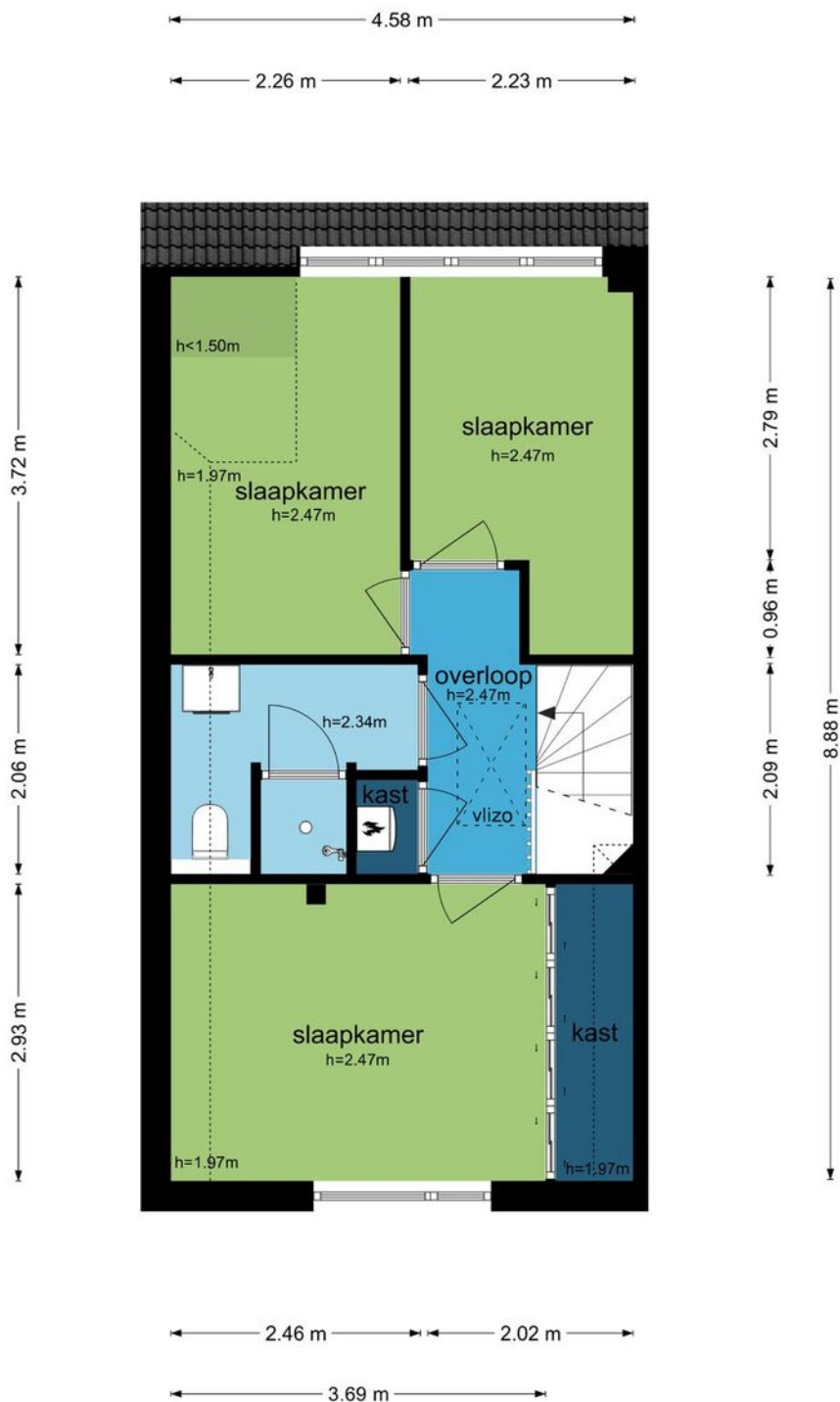
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



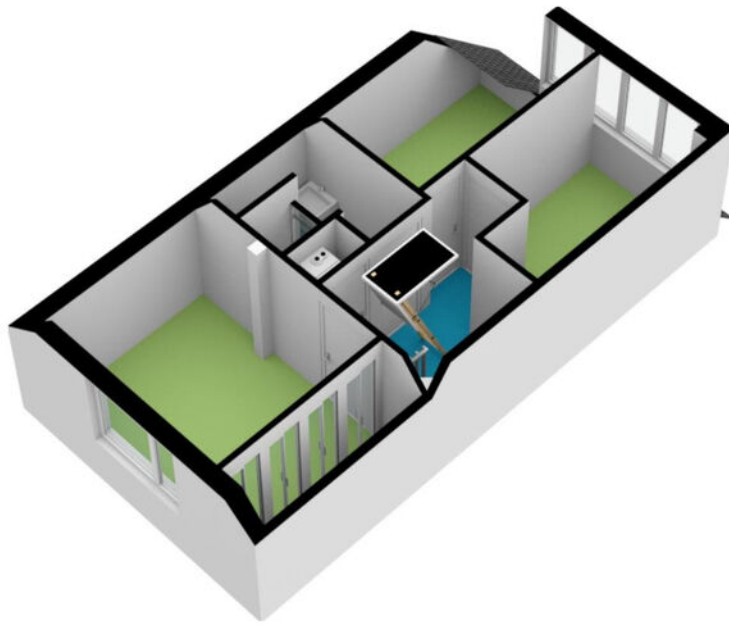
PLATTEGROND

Berkenpark 8 - Beuningen Eerste Verdieping



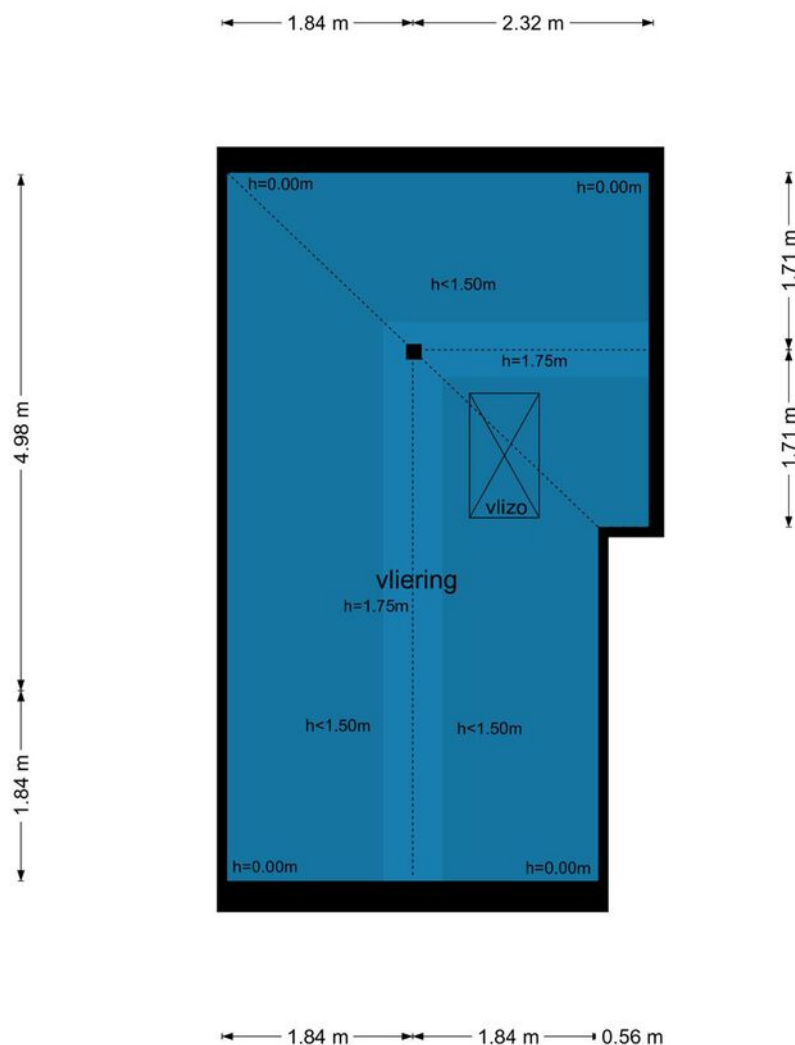
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



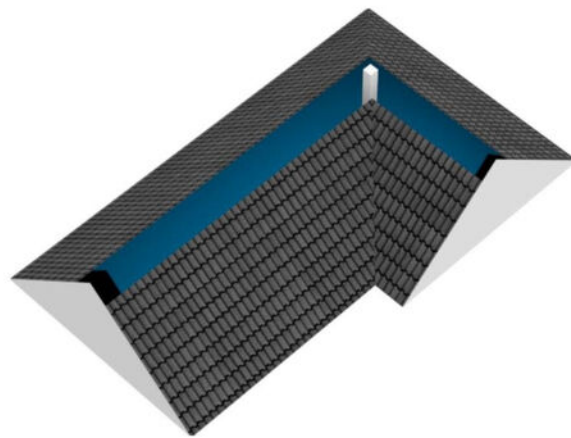
PLATTEGROND

Berkenpark 8 - Beuningen Tweede Verdieping



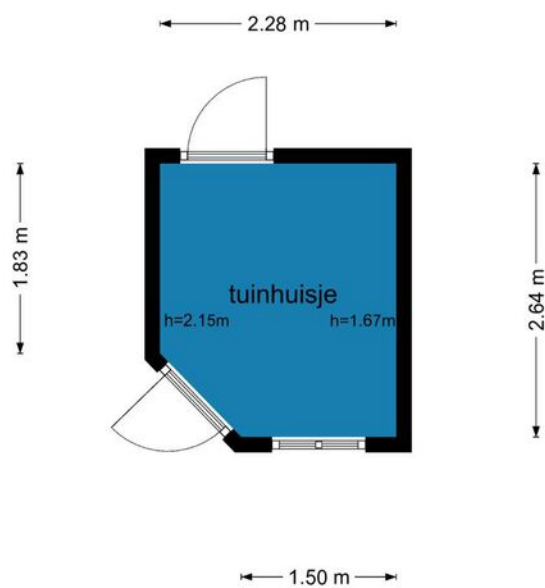
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



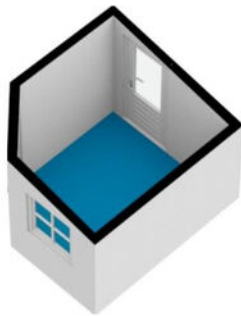
PLATTEGROND

Berkenpark 8 - Beuningen
Tuinhuisje



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

PLATTEGROND



Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voortopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Kadastrale gemeente Beuningen

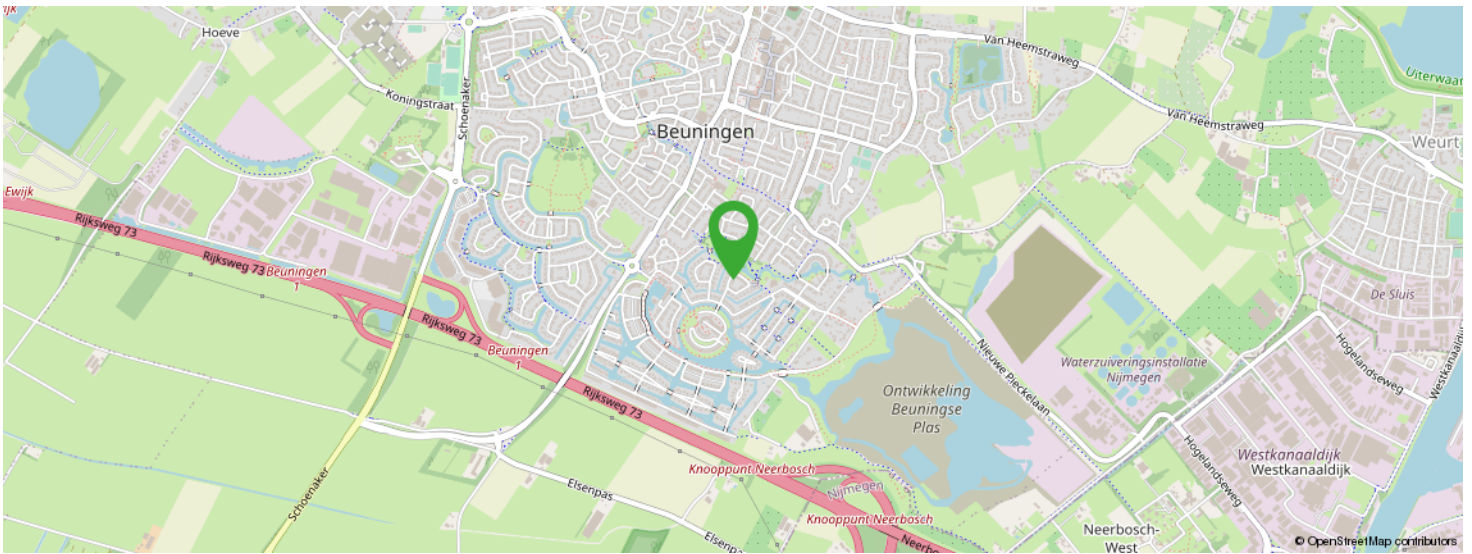
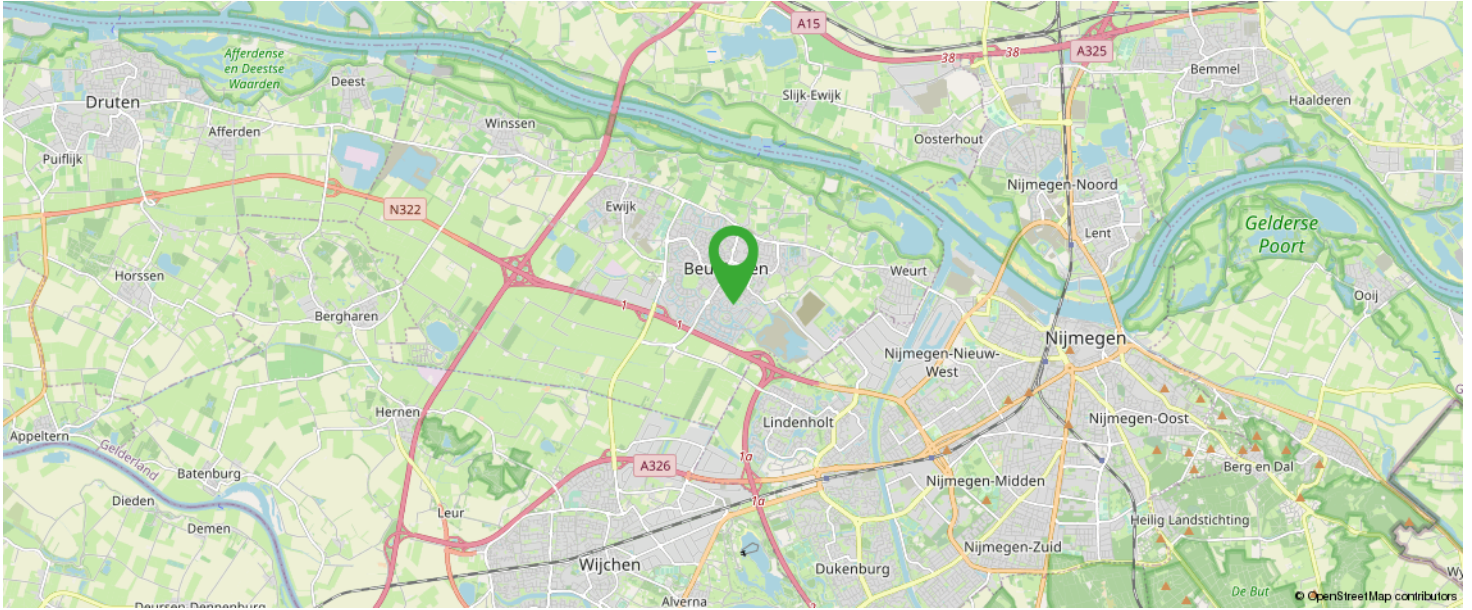
Sectie F

Perceel 1480

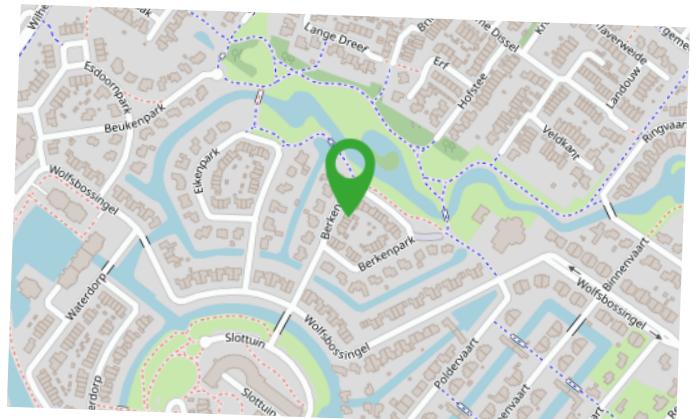
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

kadaster

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 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.delorijn.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.—