



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 638.000 k.k.

1a

HOGEWALDSTRAAT

BEUNINGEN GLD

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl

KENMERKEN

SOORT WONING:
woonboerderij

WOONOPPERVLAKTE:
233 m²

INHOUD:
835 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
circa 760 m² & circa 360 m² gem.

AANTAL KAMERS:
4

SLAAPKAMERS:
3



BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
2-onder-1-kapwoning
E
1811
c.v.-ketel

LIGGING:

vrij uitzicht, open ligging,
aan de rand van de
bebouwde kom

TUIN:

VERWARMING:
ISOLATIE

c.v.-ketel
vloerisolatie, dubbel glas,
voorzetramen

OMSCHRIJVING

EEN UNIEKE WONING OP EEN PRACHTIGE LOCATIE IN BEUNINGEN

Deze tweekapper genaamd "Het Rolland" is een uniek pand van het type woonboerderij gelegen op een fantastische locatie aan de rand van de bebouwde kom. De woning betreft een gemeentelijk monument en biedt een woonoppervlak van maar liefst 233 m². De ruime tuin en een perceeloppervlak van circa 760 m² en 360 m² gemeenschappelijk maken deze woning een perfecte keuze voor wie op zoek is naar ruimte en rust.

LANDELIJK WONEN

Landelijk wonen in Beuningen; dat kan zeker in deze buurt! Hogewaldstraat 1-A is gelegen in de buurt "Beuningen-Buitengebied Noord". De ligging van de Hogewaldstraat is rustig en vrij, maar toch aan de rand van het gezellige centrum van Beuningen. Er zijn diverse sportverenigingen in het dorp (tennis, hockey, voetbal etc.). Uitvalswegen A50 en A73 liggen nabij en is er een bushalte op loopafstand met een goede verbinding naar de fraaie binnenstad van Nijmegen.

UITERWAARDEN NATUUR

Op slechts 1 kilometer afstand van de woning bevindt zich de unieke uiterwaarden natuur. Hier kun je heerlijk genieten van de prachtige natuur en de rustige omgeving. De uiterwaarden bieden de perfecte gelegenheid om te wandelen, fietsen of te genieten van de natuur.

PRIKKEL JE ZINTUIGEN

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond

Binnenkomst via het privéterrein van de woning.

Je betreedt de woning in de ruime entree/centrale hal met meterkast en toilet. Vanuit de entree verkrijg je toegang tot de woonkamer. De woonkamer heeft een typische jaren '30 stijl en heeft veel karakteristieke kenmerken zoals

hoge ramen met prachtig zicht op de tuin en een hoog plafond. Ook bevindt zich centraal in de ruimte een hoge z.g.n. doorkijkaard wat veel sfeer brengt.

Terug naar de entree. Vanuit de entree/centrale ruimte is er ook toegang tot de bijkeuken. Deze verrassende ruimte is voorzien van provisiekasten en een dubbele spoelbak. De twee raampartijen geven voldoende licht aan deze ruimte. De bijkeuken is gelegen in het achterhuis welke in gemeenschappelijk gebruik is met de burens nr. 1.

Ook geeft de entree toegang tot de keuken (momenteel kaal). Vanuit de keuken bereikt u de hal met trapopgang naar de eerste verdieping. Daarnaast geeft de hal toegang tot een provisiekelder.

Eerste verdieping

Je komt uit bij de ruime overloop met vanuit hier toegang tot drie slaapkamers. Twee ruime slaapkamers en een kleinere. Alle slaapkamers hebben vaste kasten en veel lichtinval. Eén van de slaapkamers is voorzien van een wasbak. Toegang tot de badkamer: De badkamer is momenteel incompleet. Wel betegeld en voorzien van een verdiepte doucheruimte. De badkamer is ruim en heeft veel potentie. Achter de badkamer is een ruime berging met keukenblokje en dakvenster voor lichtinval aanwezig. Hier kunnen veel spullen worden opgeborgen. Ook bevindt zich hier de cv-ketel.

WACHT NIET LANGER

Het grootste pluspunt aan deze woning is de groene, goed onderhouden tuin. De ruime tuin is erg groen en biedt veel mogelijkheden. Er is ruimte genoeg voor een mooie tuinset of zelfs een zwembad, trampoline etc. De perfecte plek om in de zomer een feestje te vieren met familie en vrienden! Parkeren kan op eigen terrein, op het "plaatsje", ingesloten door de achterzijde van het achterhuis, de schuur 1b en twee lei-lindes.

OMSCHRIJVING

Deze unieke woning biedt alles wat je nodig hebt om heerlijk te wonen. De prachtige locatie, de ruime tuin en het unieke karakter van de woning maken dit pand tot een unieke kans.

BIJZONDERHEDEN:

- Woning met met veel karakter
- Het achterhuis, groot circa 240 m², (in gemeenschappelijk eigendom met de burenr. 1) biedt ruime mogelijkheden voor stalling, opslag, hobbyruimte e.d. en is bereikbaar via het meest zuidwestelijk gelegen pad (recht van overpad) en het gemeenschappelijk pad..
- Gemeentelijk monument
- Glasvezelaansluiting
- Isolatie: de ramen op de verdieping zijn voorzien van dubbel glas. Alle plafonds en de vloer van de

woon- eetkamer zijn voorzien van een 5 cm glaswolisolatie. Ook metal stud- en voorzetwanden van zolder, badkamer en bijkeuken zijn voorzien van 5 cm glaswolisolatie.

- De schuiframen van de woon- en eetkamer zijn voorzien van voorzetramen
- Cv-ketel: Remeha Calenta uit 2013
- Ruime, goed onderhouden tuin

Wacht niet langer en neem contact op met onze makelaar om deze woning te bezichtigen.



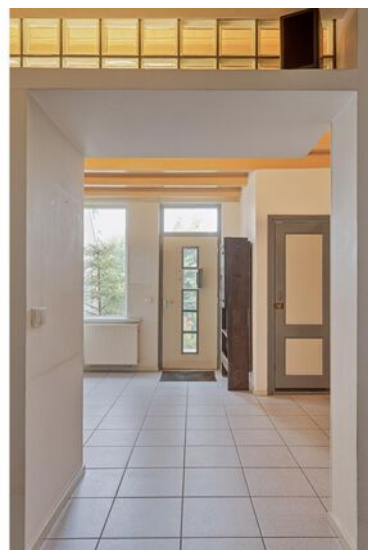
WOONKAMER







CENTRALE HAL





















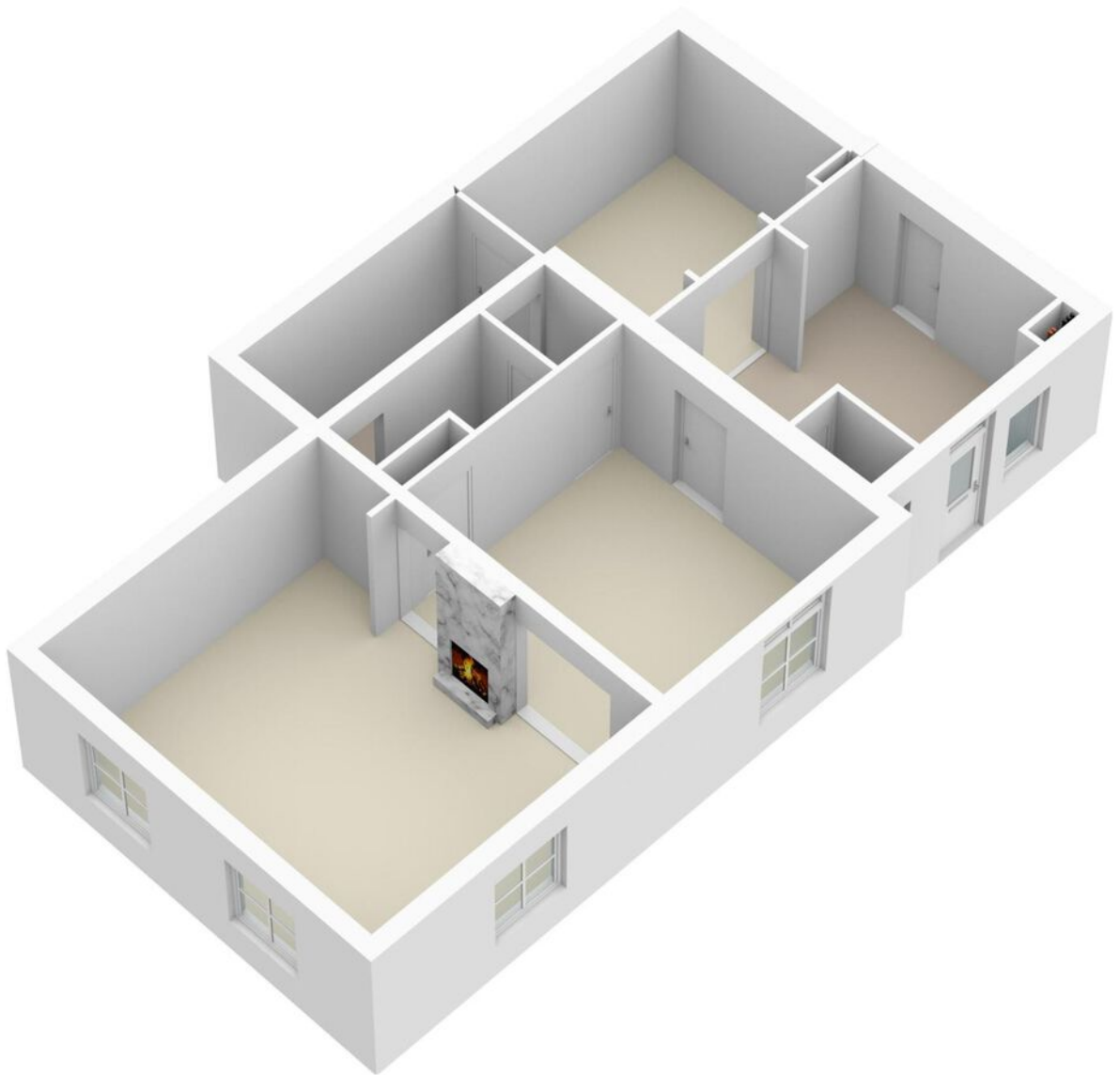


BEGANE GROND



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

BEGANE GROND 3D

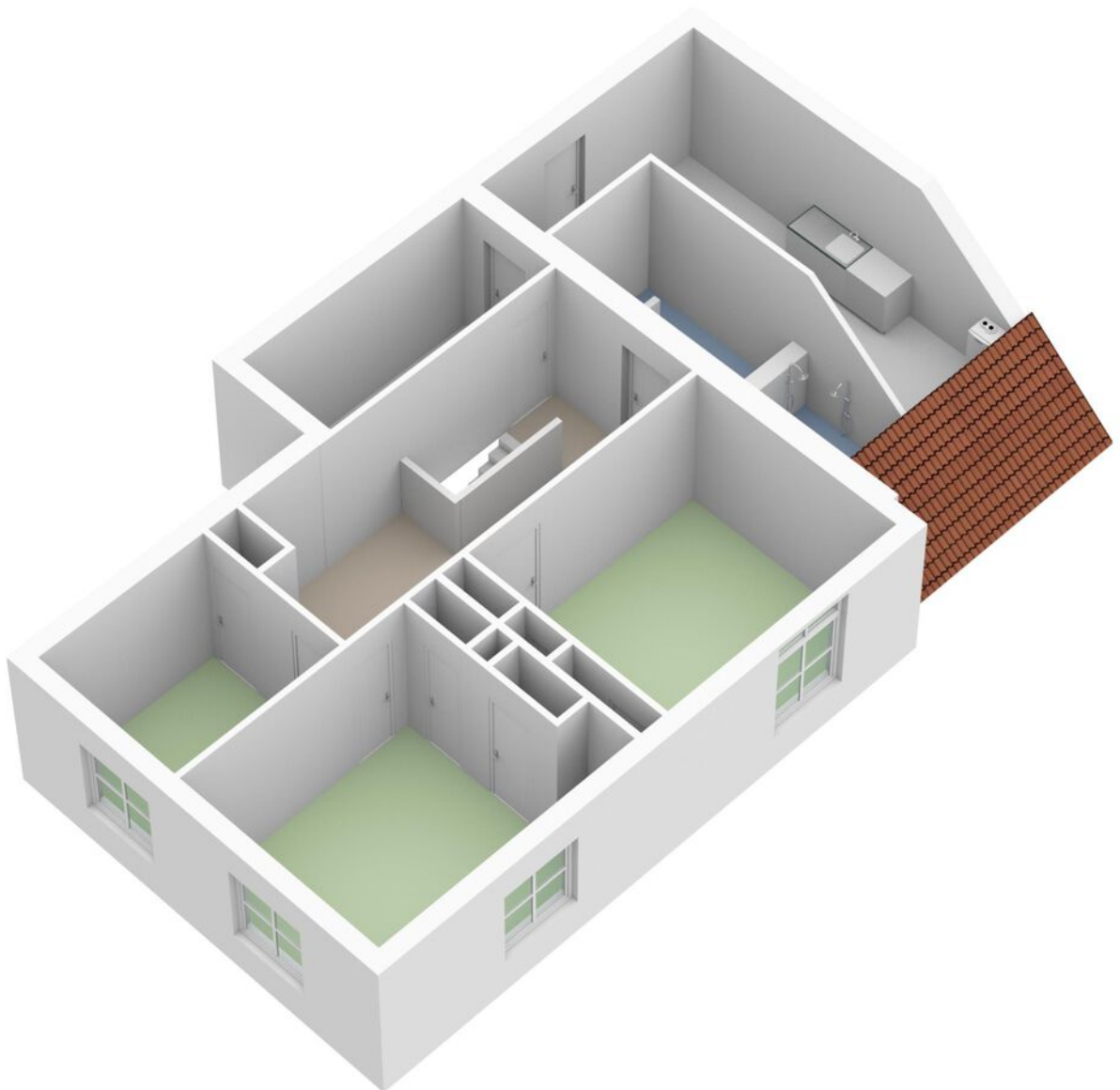


EERSTE VERDIEPING

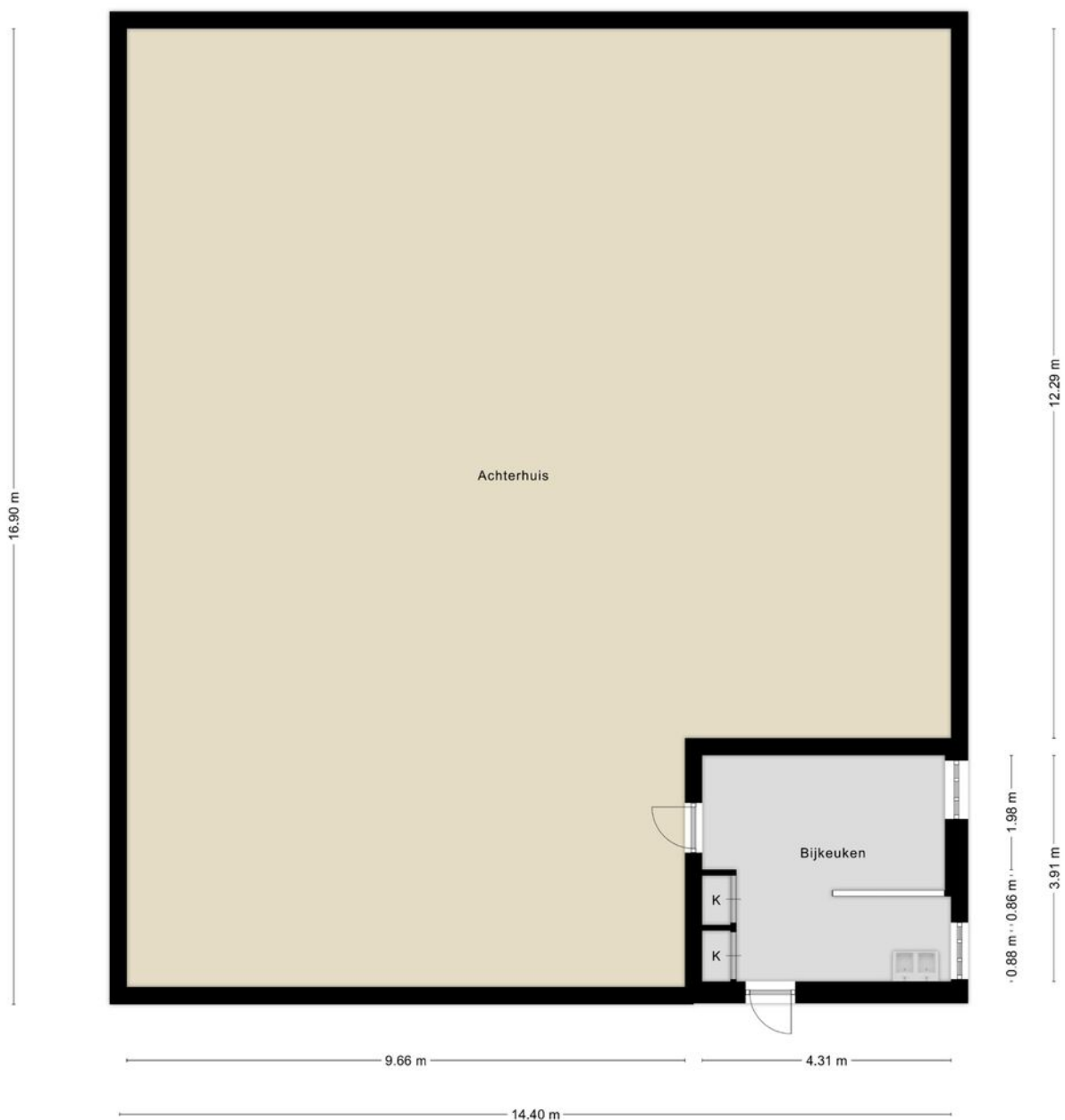


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

EERSTE VERDIEPING 3D

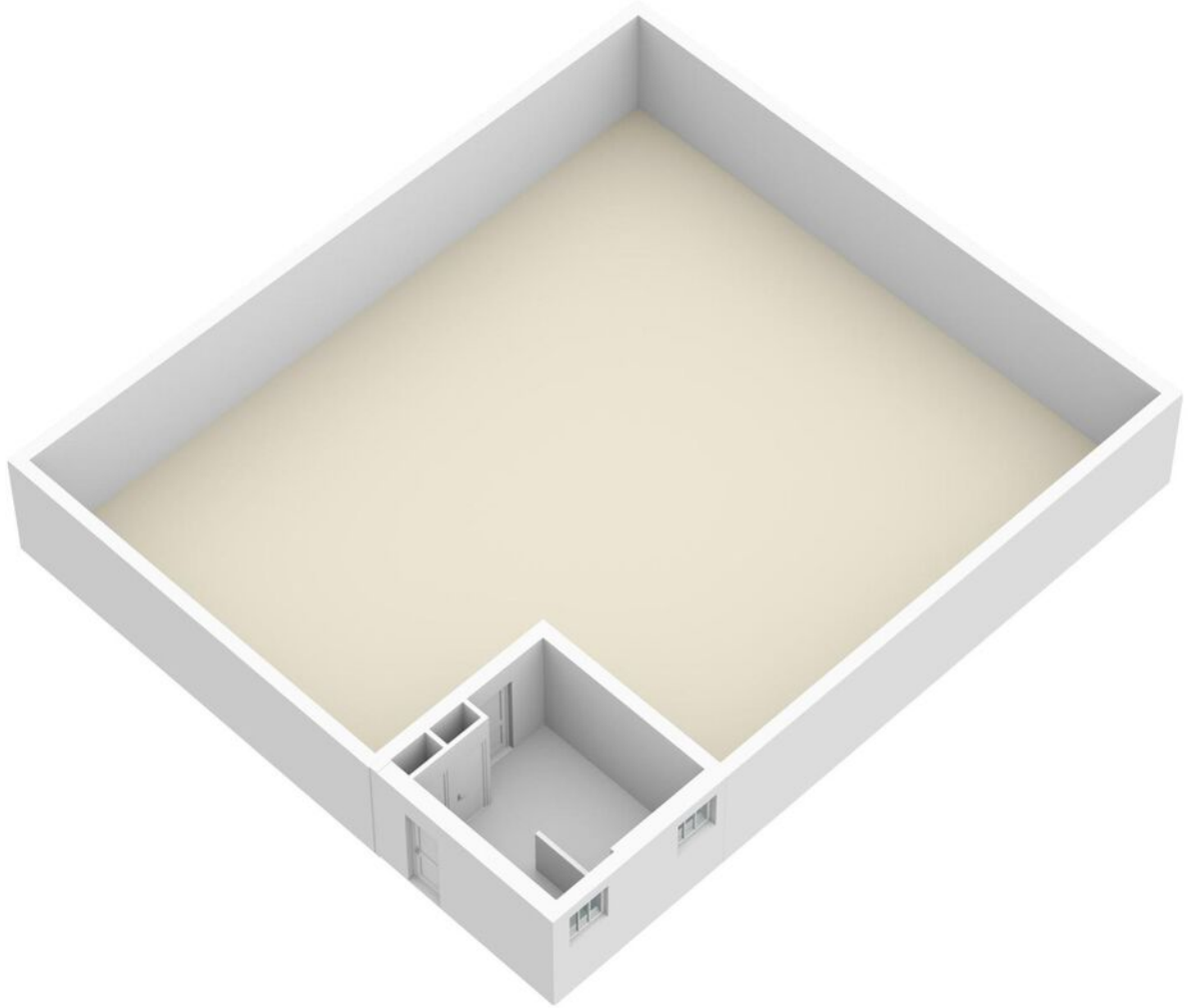


ACHTERHUIS & BIJKEUKEN



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

ACHTERHUIS & BIJKEUKEN 3D



MEETCERTIFICAAT

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	Hogewaldstraat 1 a
Postcode/plaats	6641 KD, Beuningen
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Certificaatnummer	391953
Status	Definitief
Datum meetopname	06-07-2023
Datum meetrapport	07-07-2023

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	232,60	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²
Bruto vloeroppervlak woning	268,80	M ²
Bruto inhoud woning	834,64	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 inhouden 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 T. van den Bergh, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



Eindhoven, 07-07-2023

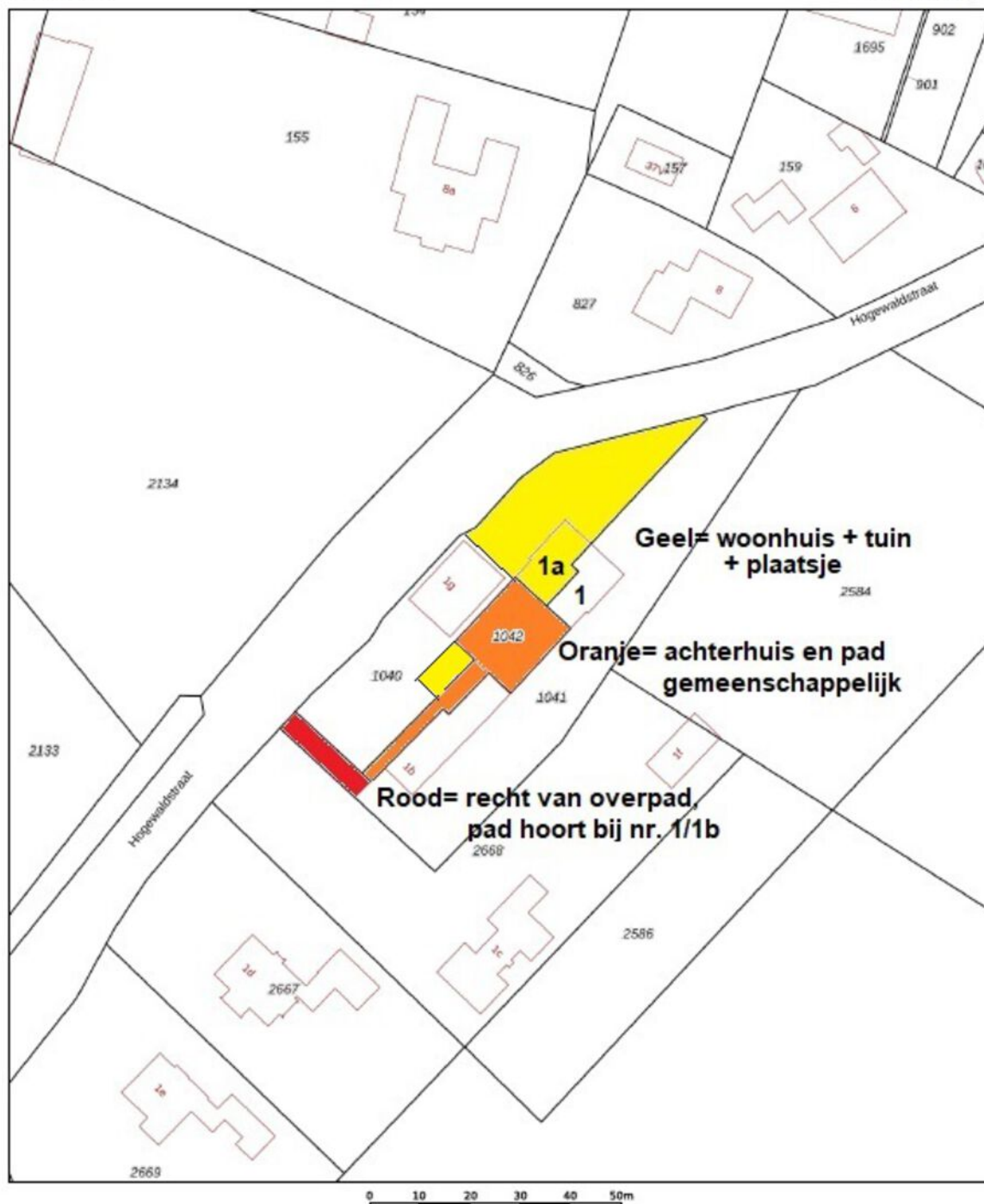
Thijs van den Bergh

Zibber B.V.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

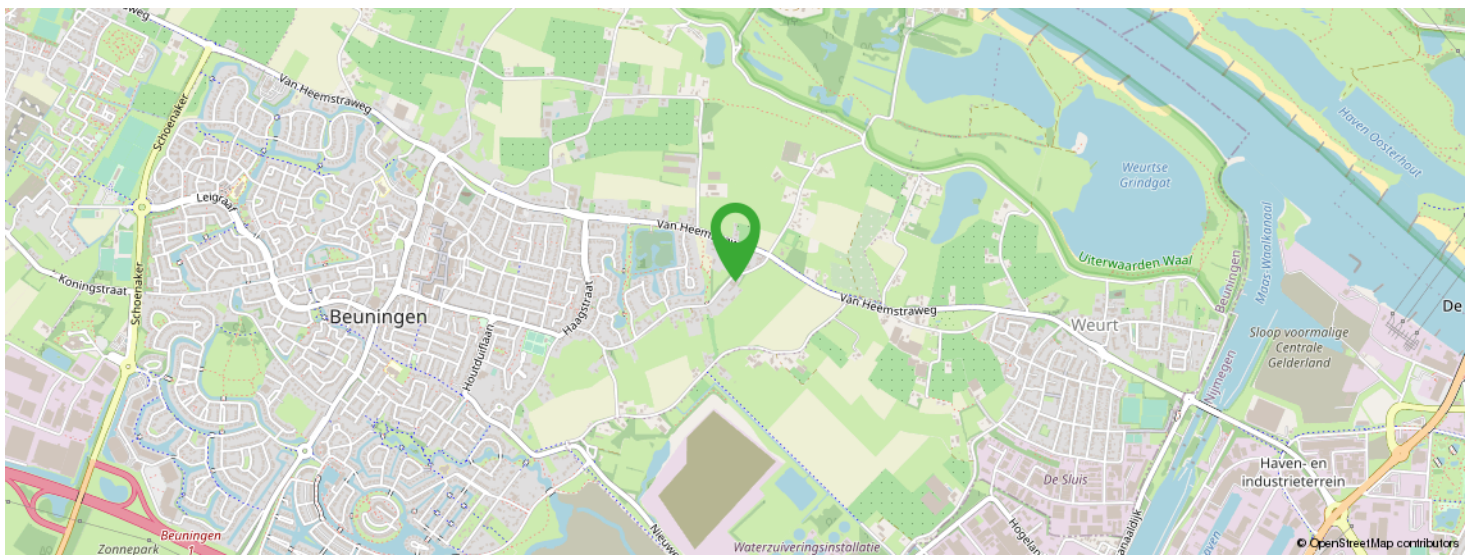
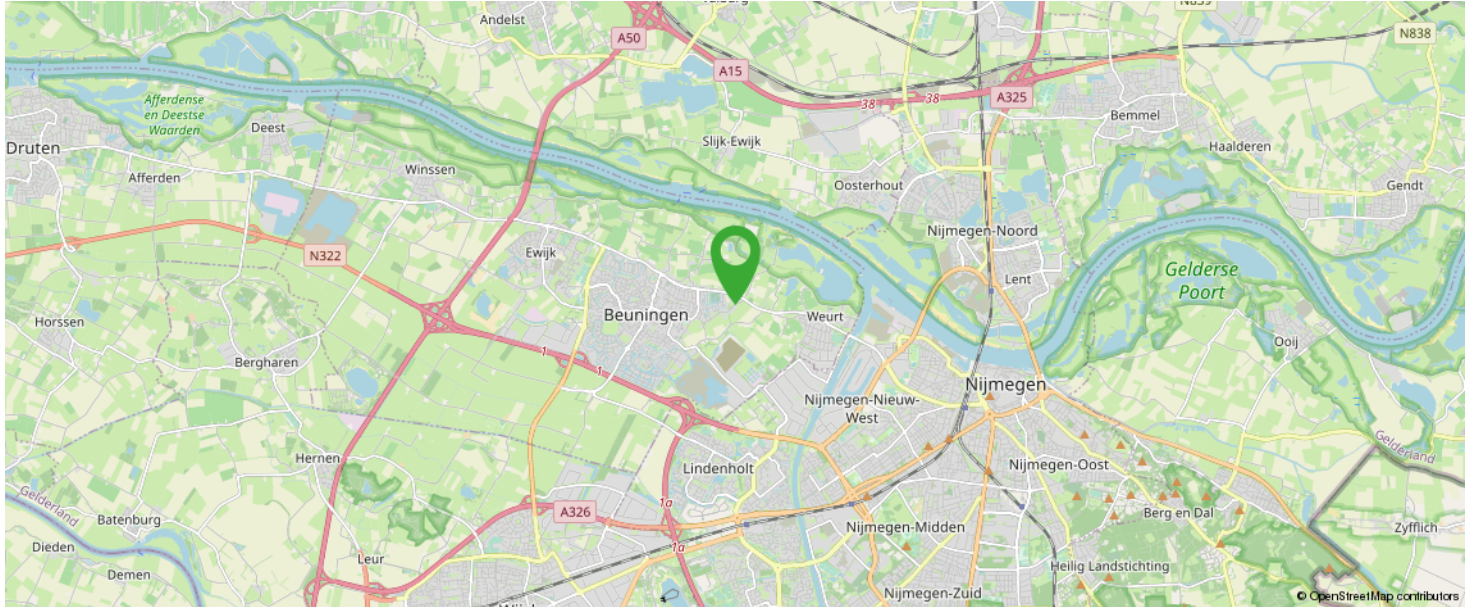
Uw referentie: Rp-v



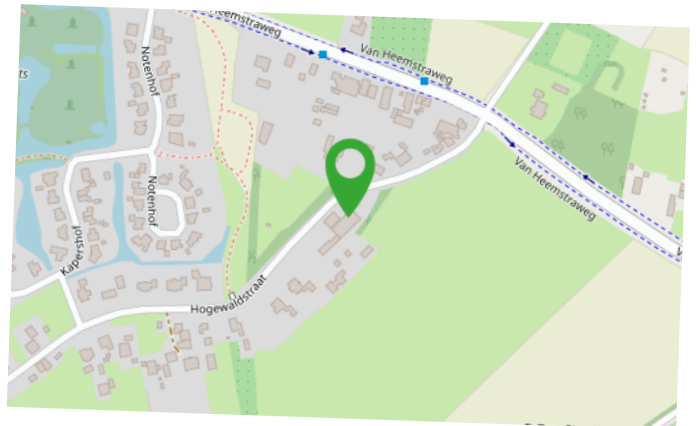
12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 1000	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Beuningen
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	F
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1040
—	Bebouwing		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. 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 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.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.—