



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 400.000 k.k.

1

WETHOUDER VAN BEUNINGENSTRAAT

WINSSEN

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

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
97 m²

INHOUD:
362 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
404 m²

AANTAL KAMERS:
4

SLAAPKAMERS:
3



BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
vrijstaande woning
C
1965
hybride ketel uit 2021

LIGGING:

aan rustige weg, in
woonwijk

TUIN:

119 m²

BERGING:

vrijstaand steen

VERWARMING:

c.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas,
volledig geïsoleerd

**'TUIN MET
HEERLIJKE
OVERKAP-
PING'**

OMSCHRIJVING

Gelegen in Winssen ligt deze karakteristieke vrijstaande eengezinswoning in de Wethouder van Beuningenstraat.

In deze woning kunt u genieten van een fijne daglicht toetreding door de velen raampartijen, een goed afwerkingsniveau, een eigen garage en een heerlijk ruime tuin met twee overkappingen en een terras. Bovendien zult u zich in deze woning dankzij de eigen oprit, de ruime woonkamer en woonkeuken snel thuis voelen. Een prettig bijkomstigheid is dat er een nieuwe hoogwaardige cv ketel is geplaatst in 2021.

Bent u geïnteresseerd in deze woning, en wilt u het graag met eigen ogen bewonderen? Laat het ons weten, wij leiden u graag rond!

De woning ligt aan een rustige straat met een groen perkje naast de woning. Gezinnen met opgroeiende kinderen kunnen hier prettig vertoeven dankzij een basisschool op 200 meter en meerdere speeltuintjes op loopafstand. Ook andere voorzieningen zijn dichtbij, de Jumbo, de huisarts en meerdere winkeltjes zijn allen op loopafstand. Wie van wandelen houdt is hier ook zeker op zijn plek, het natuureservaat Winssense Waard is op steenworp afstand en wie daar op uitgekeken is kan altijd een frisse duik nemen in de Waal of zonnen tussen de kribbes! De wegen A50 en A15 brengen u binnen korte tijd naar andere steden als Zevenaar, Arnhem en Nijmegen.

Vanaf het entree van de woning heeft u toegang tot de trap naar de eerste verdieping en de woonkamer. In de woonkamer zal de daglichttoetreding en knusse indeling u meteen in het oog springen. De woonkamer bestaat uit een grote zithoek met een open doorgang naar de eetkeuken. De zithoek beschikt over raampartijen die ieder een mooi uitzicht werpen en veel daglicht binnenlaten. De doorzichtige schuifpuien aan de achterzijde van de woonkamer openen de achtertuin in waar direct een overkapte terras is met een grote eettafel. Hierdoor kunt u met gemak en genot het binnen en buitenleven in elkaar laten overlopen! Aansluitend aan deze ruimte is de woonkeuken, hier kunt u na het kokkerellen in de moderne keuken het eten direct serveren aan de lange eettafel. Ook vanaf hier is een fraai uitzicht. Via de keuken heeft u toegang tot de ruime bijkeuken welke beschikt over veel opslagruimte en het toilet. Het toilet is geheel voorzien van witte grote tegels.

Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping zijn drie slaapkamers en de badkamer. De kamers zijn allen strak afgewerkt en variëren in grootte. De master bedroom is ruim en kan worden ingericht met een tweepersoonsbed en ander meubilair, hier zijn ook twee inbouwkasten en inbouwspotjes. Verder is de badkamer een prettige ruimte om u op te frissen, deze is volledig voorzien van witte tegels en beschikt over een douche en een wastafel met meubel en een spiegel.

Indeling van de woning:

OMSCHRIJVING

Exterieur: Ook het exterieur is om over naar huis te schrijven; De tuin loopt aan alle zijden om de woning heen en bestaat uit een oprit, een voortuin, een garage en een achtertuin. De voortuin bestaat uit een stenen pad en grind dat is omringd met een heg. De oprit is van steen, hier kunt u maar liefst twee auto's kwijt. Ook is er een garage die goed geïsoleerd is, over elektra beschikt en een vliering heeft. Als kers op de taart is de achtertuin ruim en strak onderhouden. Hier is een mooi gazon en zijn meerdere plekjes in zowel de zon als de schaduw. en een terras in de volle zon. Hier zult u in alle privacy kunnen dineren, tuinieren en zonnen.

Bijzonderheden:

- Instapklare vrijstaande woning te Winssen
- Eigen oprit
- Drie tot vier slaapkamers
- Grote achtertuin met meerdere overkappingen
- Veel daglichttoetreding dankzij veel ramen
- Op loopafstand van veel voorzieningen
- Nieuwe hoogwaardige hybride ketel uit 2021 (dus voorbereid op de warmtepomp)



BEGANE GROND











A photograph of a kitchen corner. On the left is a white door with a silver handle. To its right is a white refrigerator with two doors and silver handles. The refrigerator has some glassware on top. The wall is covered in a light-colored, textured wallpaper. The floor is made of large, grey, rectangular tiles. A green semi-transparent rectangle is overlaid on the right side of the image, containing white text.

**'MET RUIME
BIJKEUKEN'**

EERSTE VERDIEPING





TUIN









MEETRAPPOR

Object&co

Meetcertifica

Object&co		MEETCERTIFICAAT		MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPORTE GEBASEERD OP DE NEN 2580:2007/C1:2008							
	Datum Meetopname	24 mei 2022	Meetbedrijf	Object&co Nederland BV							
	Datum Meetrapport	31 mei 2022	Opsteller	Mario van Essen							
	Meetrapportnr/O&c	OC-2022-93488	Opnemer	Bernhard Sporkslede							
	Meetcertificaat Type	A Op locatie gecontroleerd en ingemeten		Status	Definitief						
Object type		Woning	Verklaring Meetcertificaat A:								
Adres		Wethouder van Beuningenstraat 1	Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd								
Postcode/Plaats		6645BK Winsen	en ingemeten.								
Opdrachtgever		De Lorijn Makelaars O/G BV	Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011. Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008 in combinatie met de hiervan afgeleide Meetinstructie besloten gebruiksovereenkomst volgens NEN 2580 en de Meetinstructie besloten bruto inhoud woningen volgens NEN 2580 in de 2015 versie metgesteld door NVM, VBO makelaars, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.								
Adres		Geerstraat 8									
Postcode/Plaats		6651 CA Druten									
Object opgeplaatst per bouwlaag	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK	GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007			OPPERVLAKTE	INHOUD		
	Vides/Schalimgat	Bruto vloeroppervlakte	Terra oppervlakte	Ruimte met beperkte stahoogte	Woonruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouwegebonden buitenruimte	Externe buitenruimte	Bruto inhoud M3		
	> 4 m2	(excl. Vides etc. > 4 m2)	(BVO-NVO)	< 1,50 m							
	A	(B+C+D+E+F+G+H)	B	C	D	E	F	G	H	I	
	Begane Grond	0,00	85,10	11,20	0,00	0,00	62,80	0,00	11,10	0,00	276,71
	Woon-/leefruimte	-	75,70	10,90	-	-	62,80	-	-	-	246,16
	Overlapping	-	11,40	0,30	-	-	-	-	11,10	-	30,55
	Eerste Verdieping	0,00	40,10	6,20	0,00	0,00	33,90	0,00	0,00	0,00	115,59
	Woon-/leefruimte	-	40,10	6,20	-	-	33,90	-	-	-	115,59
	Extra	0,00	83,70	10,50	24,40	0,00	0,00	0,00	0,00	48,80	201,29
	Gorge/Schuur	-	54,10	5,30	-	-	-	-	-	48,80	175,84
	Zolder/Gorge	-	29,60	5,20	24,40	-	-	-	-	0,00	25,46
	Totale gehele Perceel	0,00	208,90	27,90	24,40	0,00	96,70	0,00	11,10	48,80	593,59
	Procentueel tov BVO	100%	13,56%	13,56%	11,68%	0,00%	46,29%	0,00%	5,31%	23,36%	
	Totale Woning		113,80		T.b.v. fundering opgeve in rood →		96,70	0,00	11,10	48,80	361,75

© 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, omdat n.a. schriftelijke toestemming van Object&co Nederland BV.

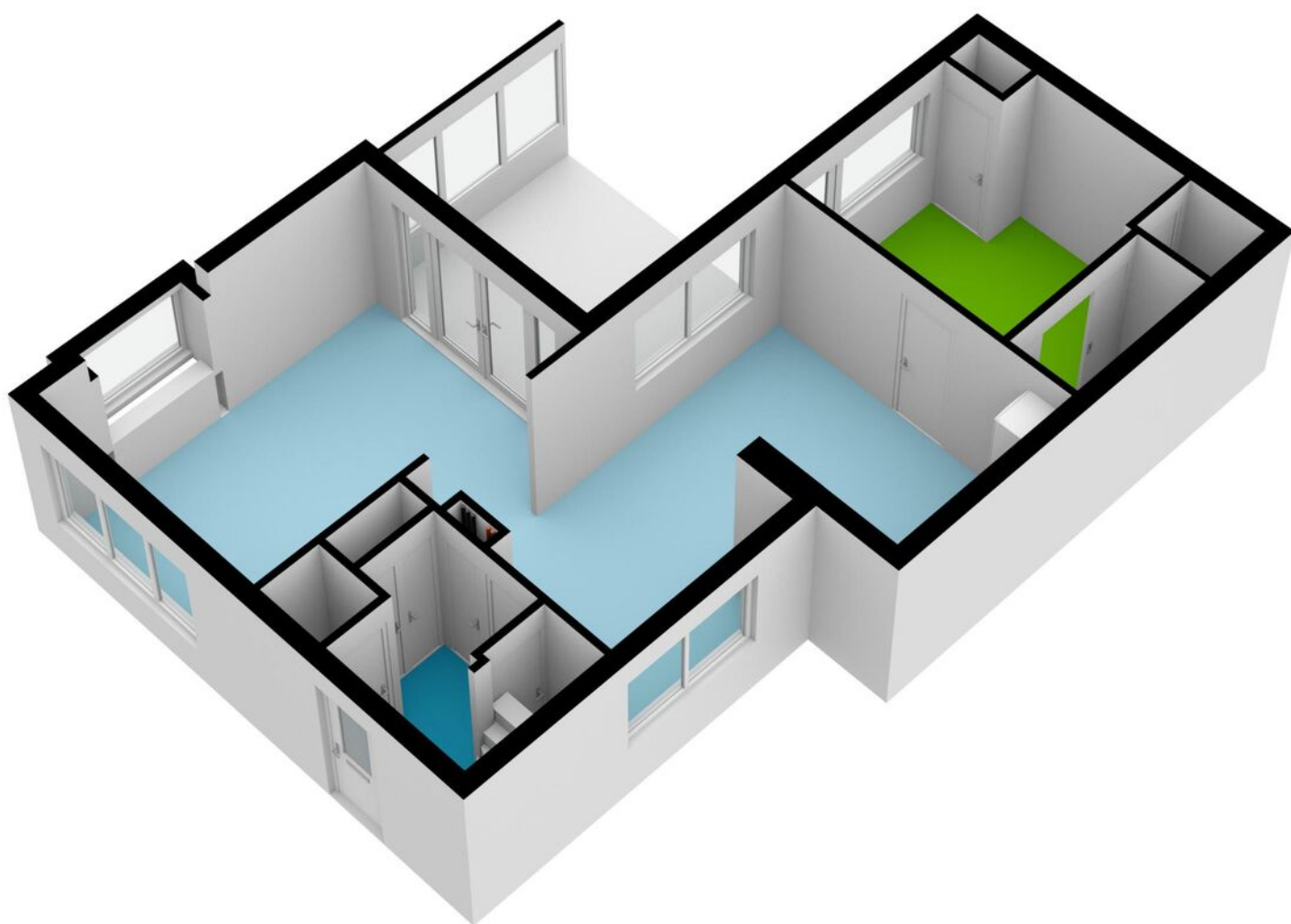
PLATTEGROND

Wethouder van Beuningenstraat 1, Winssen
Begane Grond



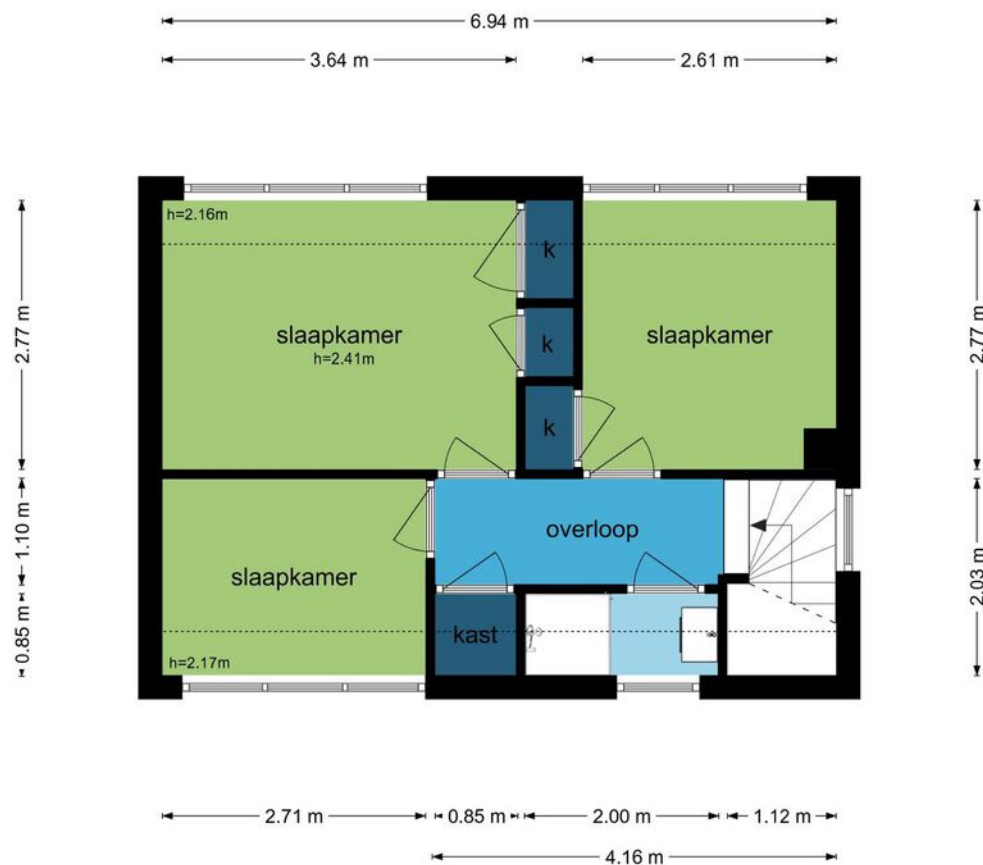
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



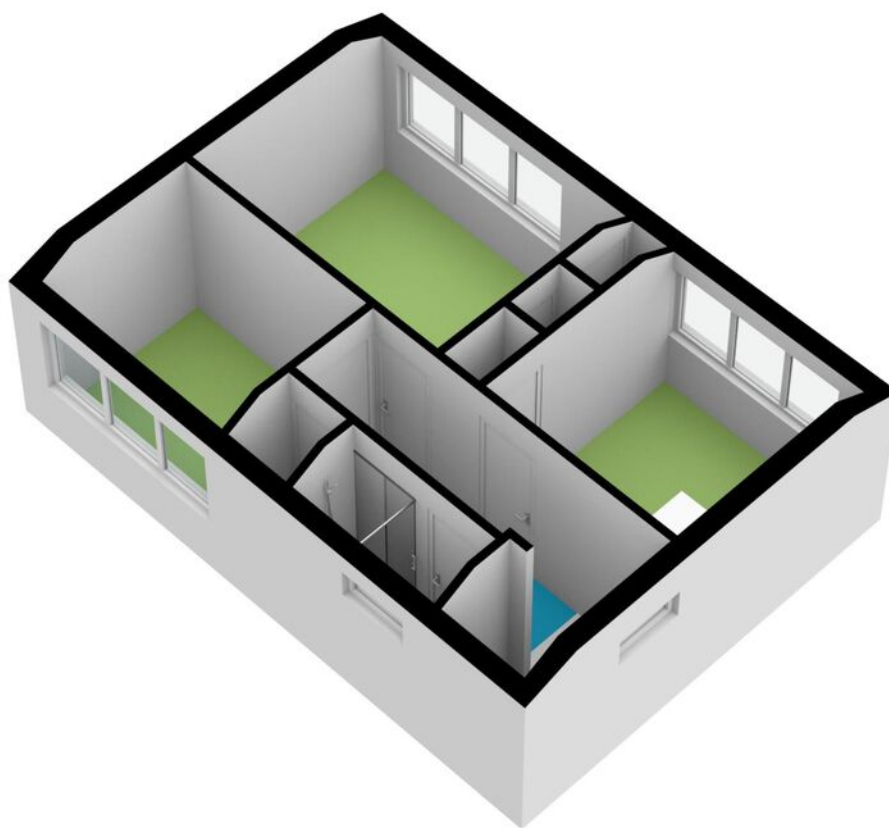
PLATTEGROND

Wethouder van Beuningenstraat 1, Winssen Eerste Verdieping



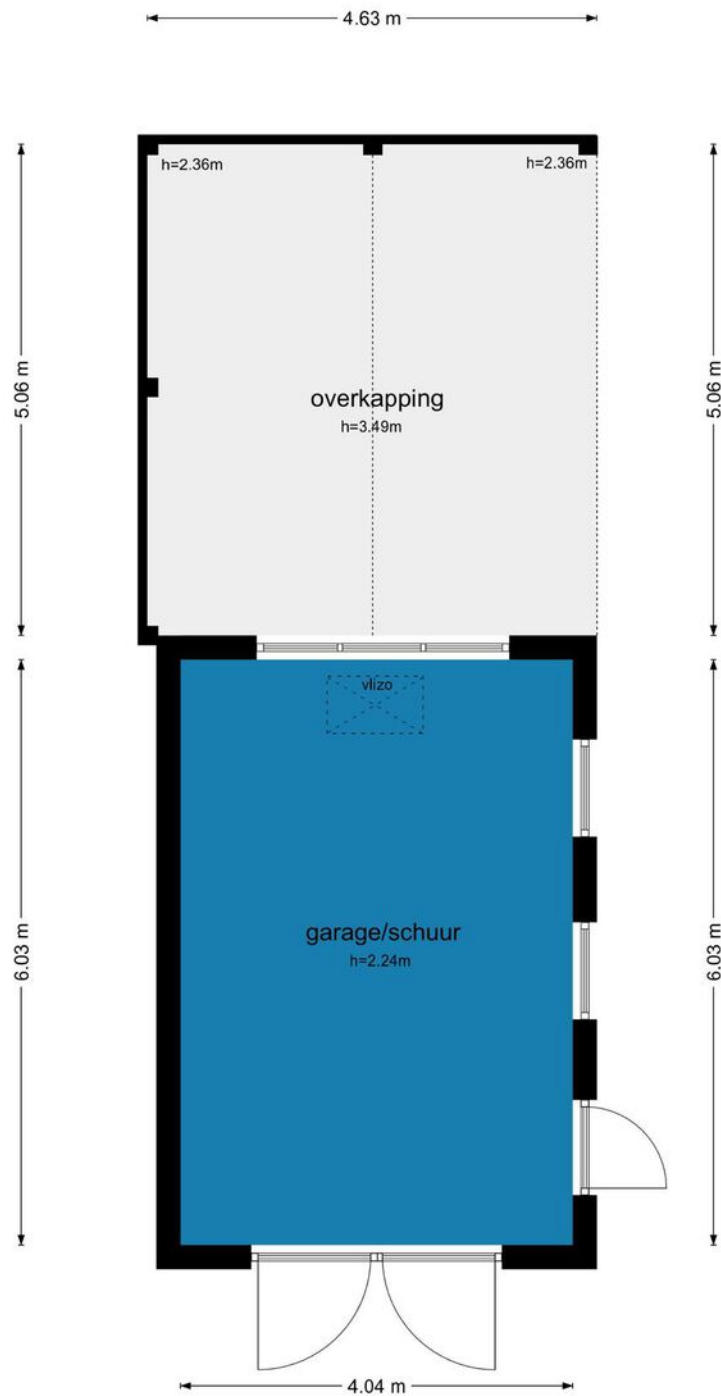
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



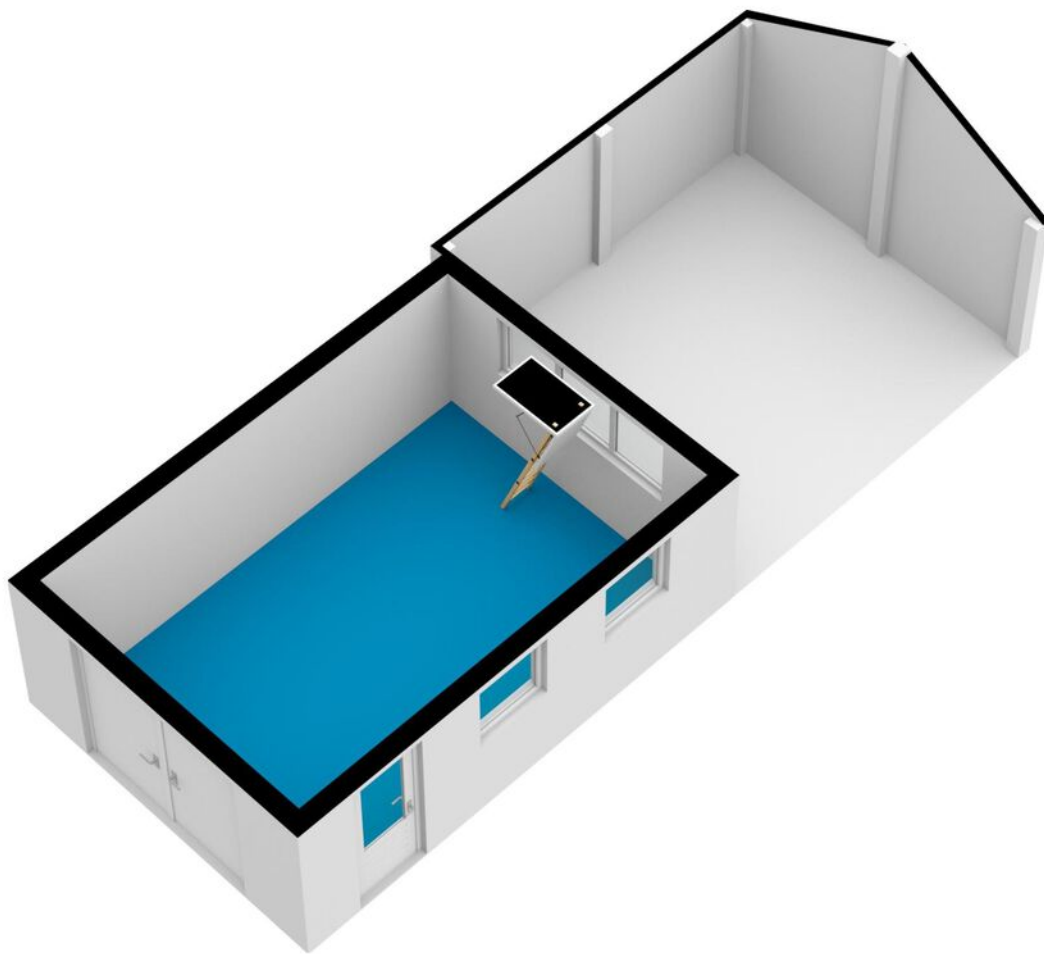
PLATTEGROND

Wethouder van Beuningenstraat 1, Winssen Garage/Schuur



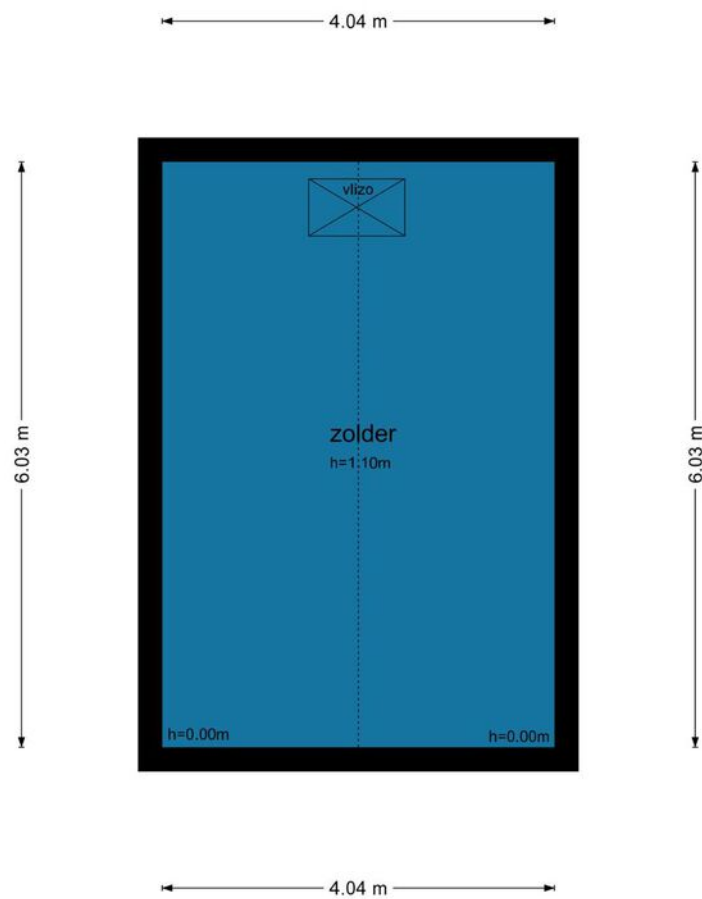
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



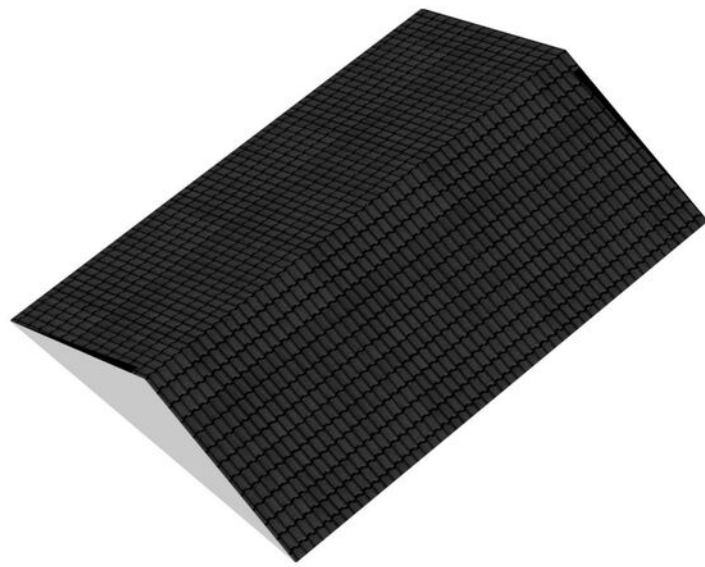
PLATTEGROND

Wethouder van Beuningenstraat 1, Winssen Zolder Garage

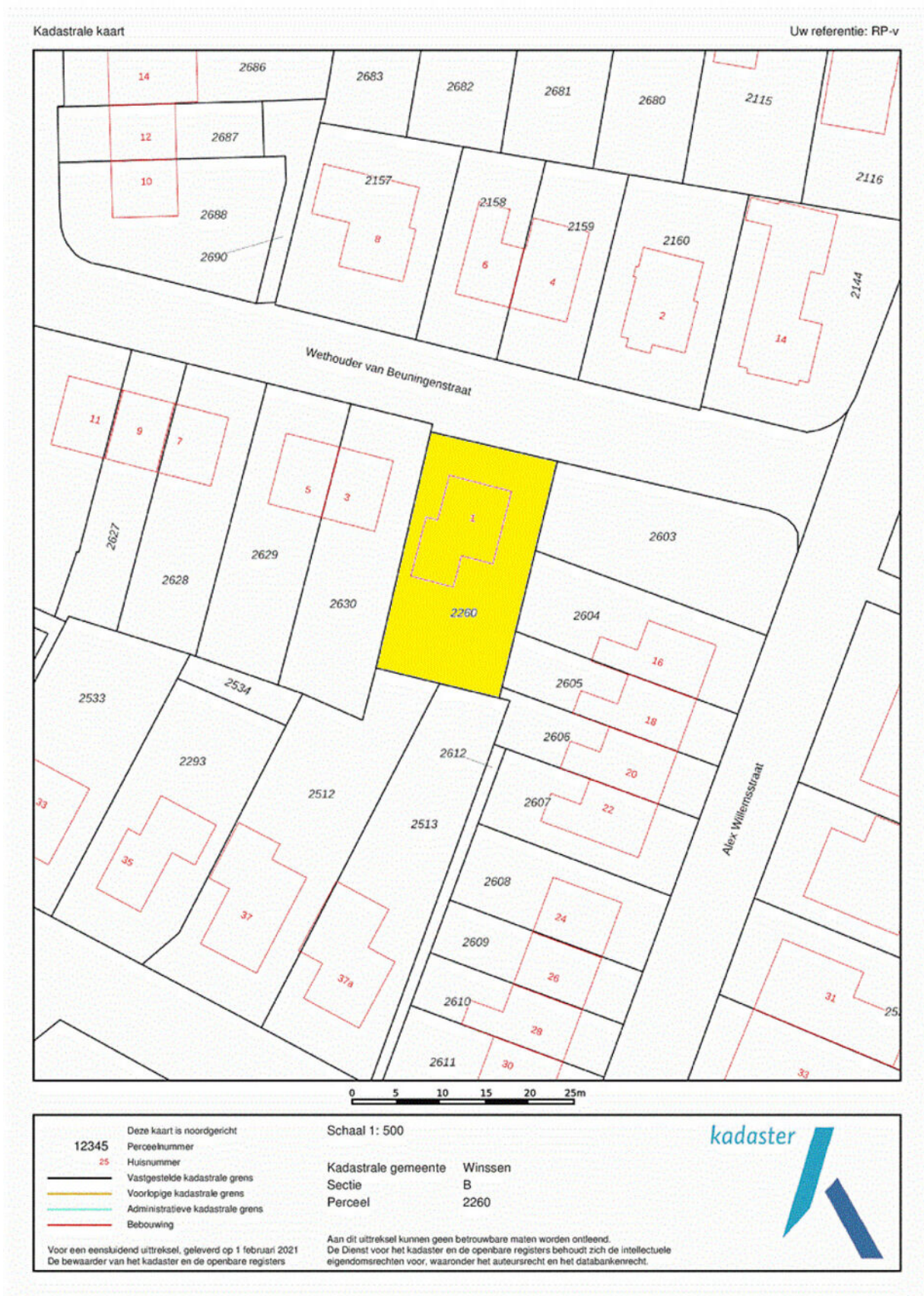


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

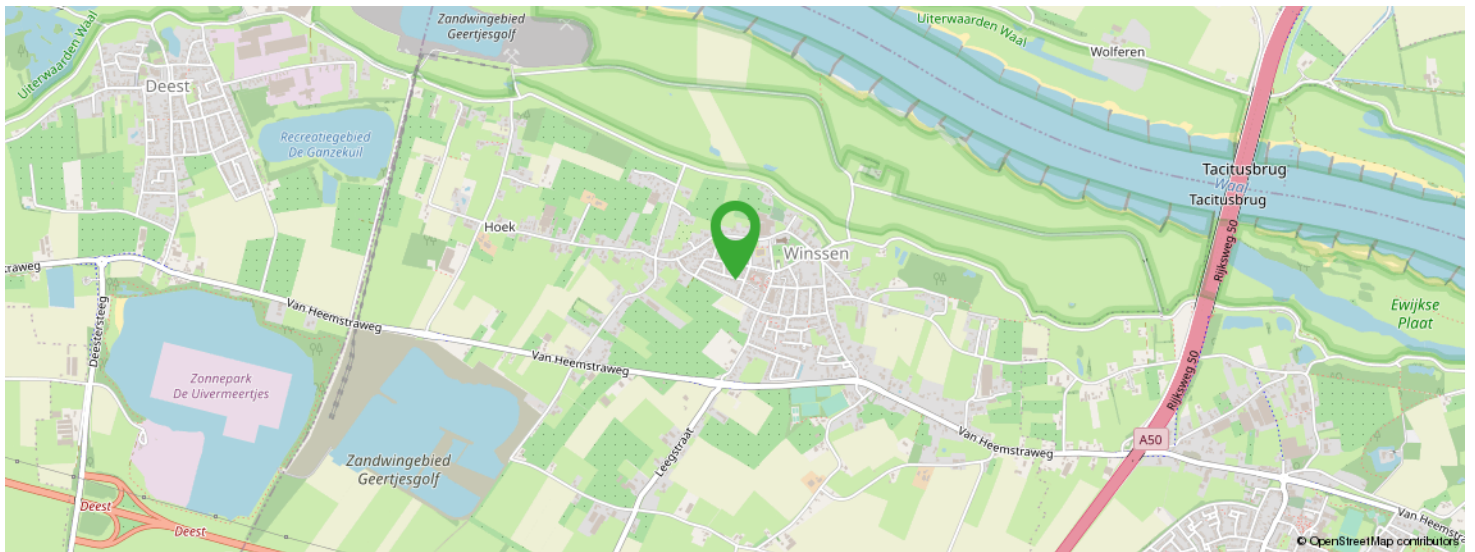
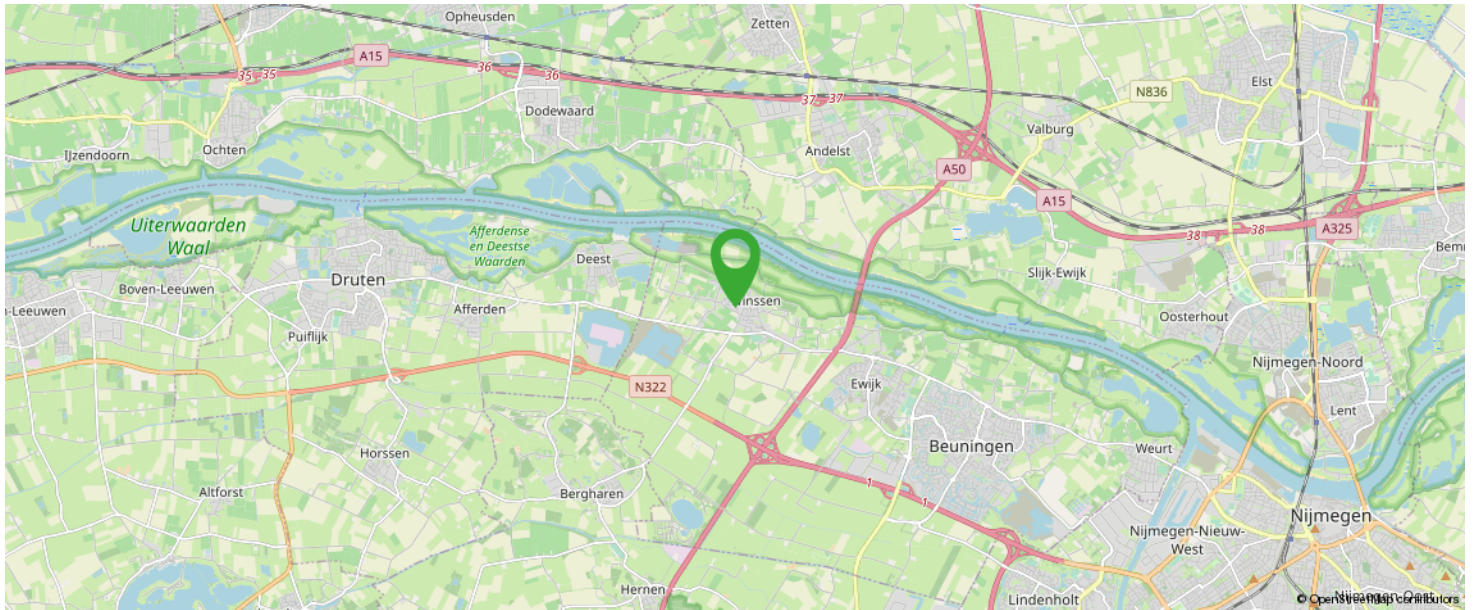
PLATTEGROND



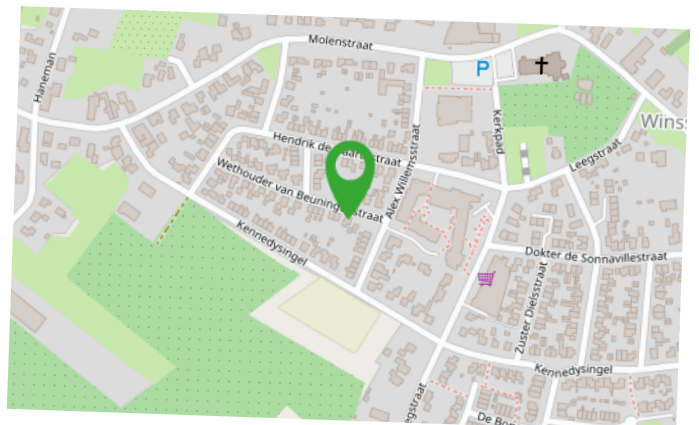
KADASTRALE KAART



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.delorijnmakelaars.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.—