



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 395.000 k.k.

7

LUPINESTRAAT

BEUNINGEN GLD

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

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
131 m²

INHOUD:
577 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
305 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
4



BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
2-onder-1-kapwoning
D
1971
c.v.-ketel

LIGGING:

aan rustige weg, in
woonwijk

TUIN:

119 m²

BERGING:

aangebouwd steen

VERWARMING:

c.v.-ketel, open haard

ISOLATIE

dakisolatie, gedeeltelijk
dubbel glas

OMSCHRIJVING

Op zoek naar een ruime en prettige woning op loopafstand van het Beuningse centrum? Neem dan snel een kijkje in deze twee-onder-één kapwoning. Dankzij de vier slaapkamers, grote doorzonwoonkamer en de zeer groene tuin zult u zich hier snel thuis voelen. Wat de woning nog extra prettig maakt zijn bijkomstigheden als veel privacy, een garage en een extra berging. In deze woning uit 1971 zult u genieten van 131m² aan wooncomfort, een fijne tuin en veel daglicht.

Wilt u het graag bezichtigen? Plan dan een afspraak in, wij leiden u graag rond.

Lupinestraat 7 is gelegen in de wijk Beuningen-Centrum Oost. Dit is gelegen op een goede locatie dichtbij het gezellige centrum van Beuningen, waardoor alle voorzieningen direct om de hoek te vinden zijn! Zo bevindt u zich binnen handbereik van verschillende supermarkten, winkels, horecagelegenheden, terrasjes, de bibliotheek en het zwembad. Naast de levendigheid van de stad, staat u binnen 10 minuten lopen al aan de rand van het gevarieerde rivierlandschap van de Waal. Hier kunt u genieten van de zon op een van de strandjes in de uiterwaarden, of wandelen door de waterrijke omgeving. Verschillende bushaltes liggen op loopafstand, en uitvalswegen als de A73 en de Heemstra-, Maas- en Waalweg zijn eenvoudig te bereiken.

De indeling is als volgt:

Vanuit de ruime hal heeft u toegang tot het toilet, de woonkamer, de keuken en de trap naar de eerste verdieping. Het toilet is zwevend, geheel betegeld en voorzien van een wc-fonteintje. De woonkamer heeft een zeer authentieke uitstraling dankzij de bruine houten vloer en de schitterende open haard. Aan beide zijden van de kamer zijn grote raampartijen waardoor er veel daglichttoetreding is. Daarnaast is het uitzicht aan beide zijden groen en kunt u door de glazen deur zo de tuin binnenlopen waardoor binnen-en

buitenleven comfortabel in elkaar overlopen. De keuken, die vanuit de woonkamer direct te betreden is, kenmerkt zich door haar ruimte en stijl. De donkere tegels steken op prachtige wijze af tegen het lichtkleurige meubilair en u kunt hier gezellig dineren aan een ruime eettafel.

Eerste verdieping:

Middels de open trap bereikt u de overloop. Op deze verdieping zijn drie slaapkamers, waarvan er één op dit moment in gebruik is als kantoorruimte, de badkamer en een wasruimte. De slaapkamers zijn ruim vormgegeven waardoor u er een tweepersoonsbed en ander meubilair kunt plaatsen. Ook hebben zij beide grote raampartijen waardoor ook hier veel daglichttoetreding is. De badkamer is goed onderhouden en comfortabel in gebruik. Hier is een ingebouwd ligbad, een ruime douche, een wastafel met meubel en een toilet.

Tweede verdieping:

Op de zolderverdieping is nog een slaapkamer én een ruime overloop die eventueel ook als slaapkamer kan worden ingericht. Deze verdieping is goed afgewerkt en de slaapkamer is net zo ruim als de andere slaapkamers.

Exterieur:

De achtertuin is de kers op de taart van deze woning, deze beschikt over een prachtige diversiteit aan groen en is uitstekend onderhouden. Hier kunt u in absolute privacy zonnen en borrelen op het stenen terras. Vanuit de tuin is zowel de ruime garage als de berging te bereiken.

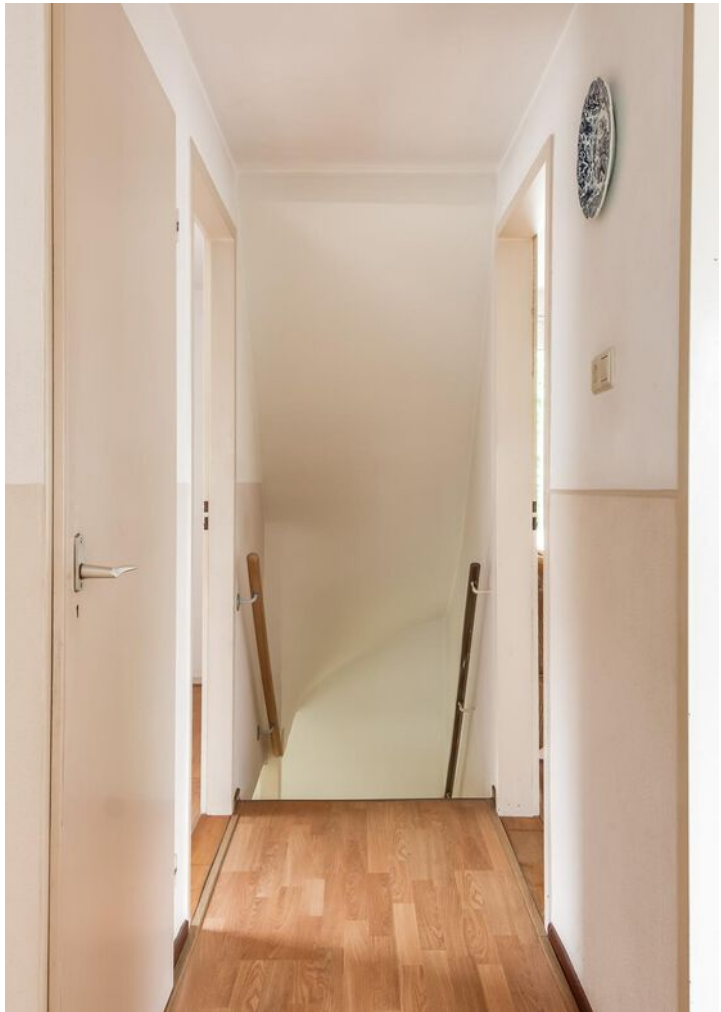
Bijzonderheden:

- Prettige twee-onder-één kapwoning te Beuningen
- Vier slaapkamers
- Ruime en groene achtertuin
- Zeer groene wijk
- Veel daglichttoetreding

BEGANE GROND





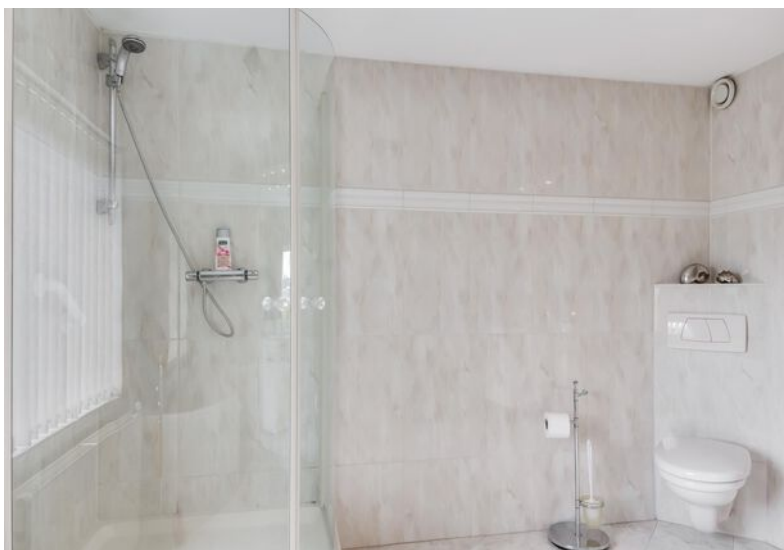
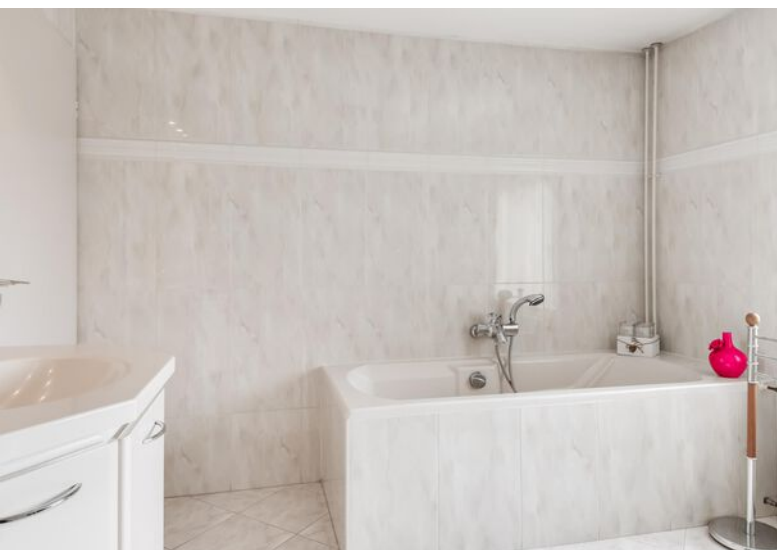


EERSTE VERDIEPING





BADKAMER



ACHTERTUIN





MEETRAPPOR

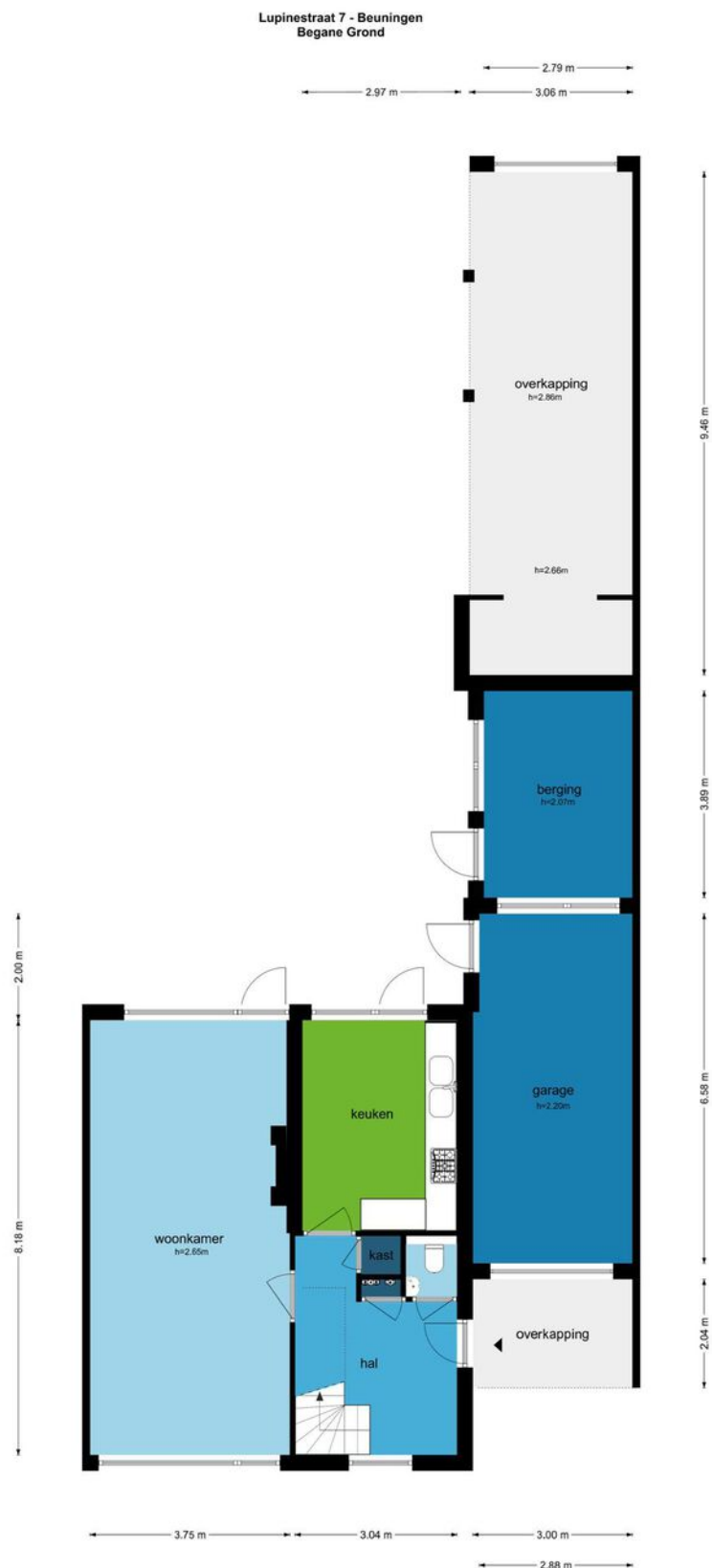
Object&co

Meetcertifica

Object&co		MEETCERTIFICAAT		MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPOR GEBASEERD OP DE NEN 2580:2007/C1:2008						
	Datum Meetopname	21 juni 2022	Meetbedrijf	Object&co Nederland BV						
	Datum Meetrapport	24 juni 2022	Opsteller	Mario van Essen						
	Meetrapportnr O&c	OC-2022-94955	Opener	Bernhard Sporkslade						
	Meetcertificaat Type	A	Op locatie gecontroleerd en ingemeten	Status	Definitief					
Object type		Woning	Verklaring Meetcertificaat A:							
Adres		Lupinestraat 7	Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.							
Postcode/Plaats		6641AV Beuningen								
Opdrachtgever		De Lorijn Makelaars O/G BV	Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2008. Tijdstippen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 met correcties C1:2008 in combinatie met de hiervan afgeleide Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580 en de Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN 2580. In de 2016 versie vastgesteld door NVM, VVD makelaars, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Woonwet Innovatie.							
Adres		Geerstraat 8								
Postcode/Plaats		6651 GA Druten								
Object opgemeten per bouwlaag	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK	GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007	OPPERVLAKTE	INHOUD			
	Vides/Schaligat > 4 m2 A	Bruto vloeroppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m2) (B+C+D+E+F+G+H) B	Tara oppervlakte (BVO-NVD) B	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m C	Verticaal Verkeer > 4 m2 & Niet toegankelijke ruimten D	Woonruimte E	Overige inpandige ruimte F	Gebouwbonden buitenruimte G	Externe buitenruimte H	Bruto inhoud M3 I
Begane Grond	0,00	139,30	15,30	0,00	0,00	57,10	31,90	35,00	0,00	438,43
Woon-/wertruimte	-	63,70	6,40	-	-	57,10	-	-	-	213,40
Overkapping	-	6,40	0,30	-	-	-	-	6,10	-	16,06
Overkapping	-	31,90	3,00	-	-	-	-	28,90	-	100,80
Garage (Df)	-	37,30	5,40	-	-	-	31,90	-	-	108,17
Eerste Verdieping	0,00	66,20	8,10	0,00	0,00	56,40	0,00	3,70	0,00	167,70
Woon-/wertruimte	-	64,50	8,10	-	-	56,40	-	-	-	167,70
Balkon (Niet overdekt)	-	3,70	-	-	-	-	-	3,70	-	-
Tweede Verdieping	0,00	64,50	8,10	39,30	0,00	17,10	0,00	0,00	0,00	87,72
Woon-/wertruimte	-	64,50	8,10	39,30	-	17,10	-	-	-	87,72
Totaal geheel Perceel	0,00	272,00	31,50	39,30	0,00	130,60	31,90	38,70	0,00	693,85
Procentueel tov BVO	100%	11,58%	14,45%	0,00%	48,01%	11,73%	14,23%	0,00%		
Totaal Woning		230,00		T.b.v. Funda opgave in rood →		130,60	31,90	38,70	0,00	576,99

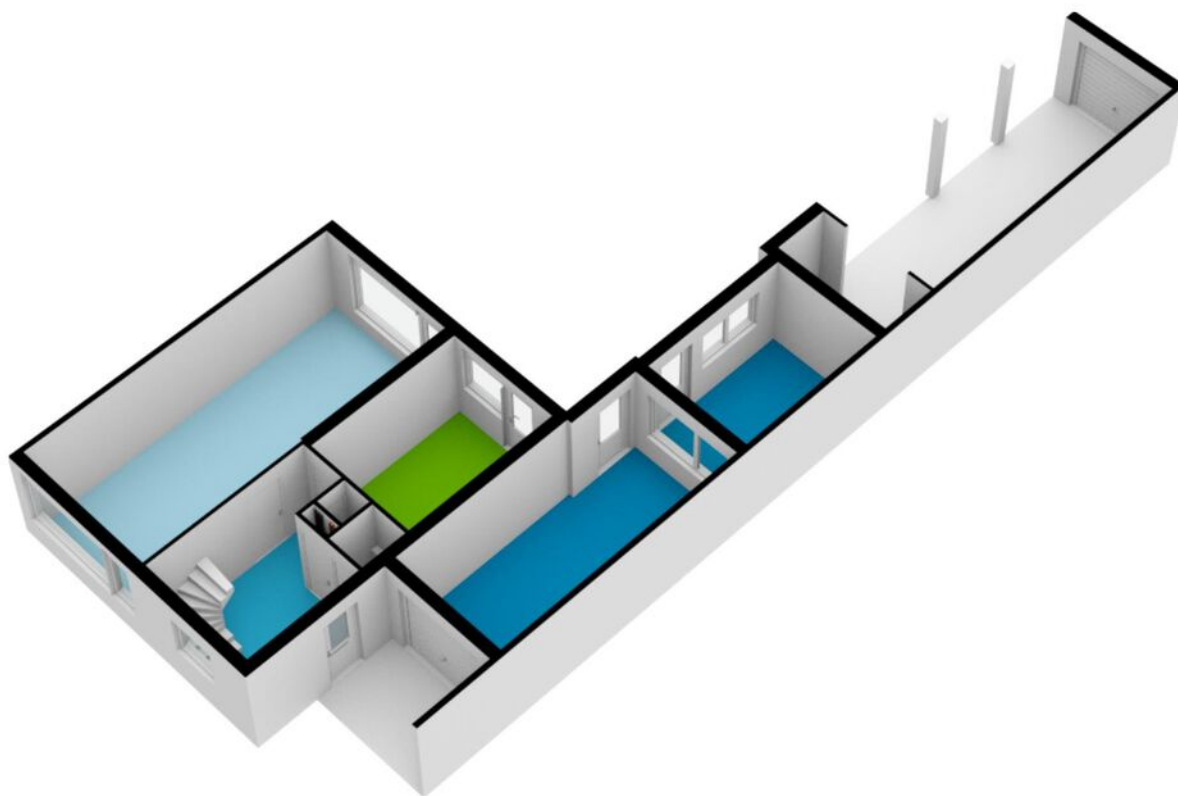
© 2022 - Object&co Nederland BV - www.objectenco.nl Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit rapport is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit rapport vermeld, anders na schriftelijke toestemming van Object&co Nederland BV.

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

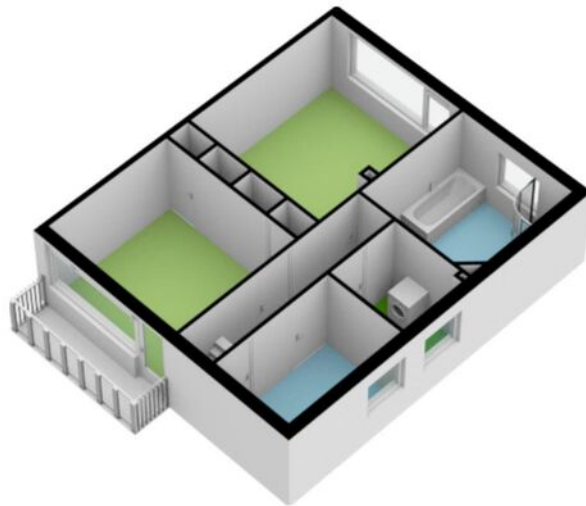


PLATTEGROND

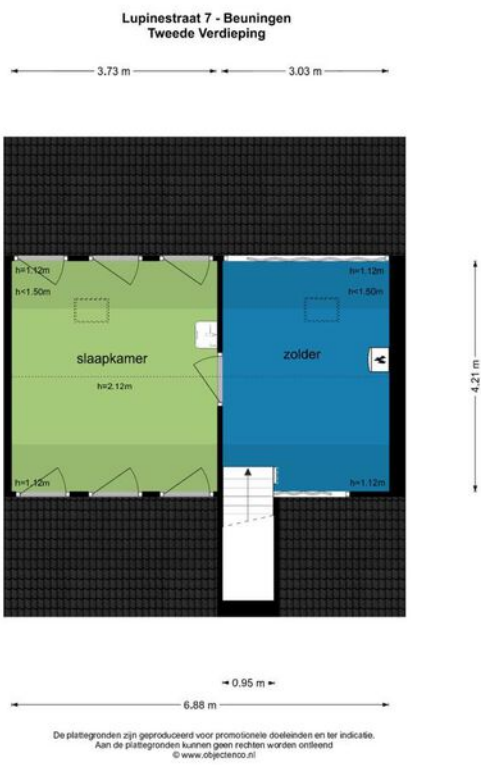


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.dijdenico.nl

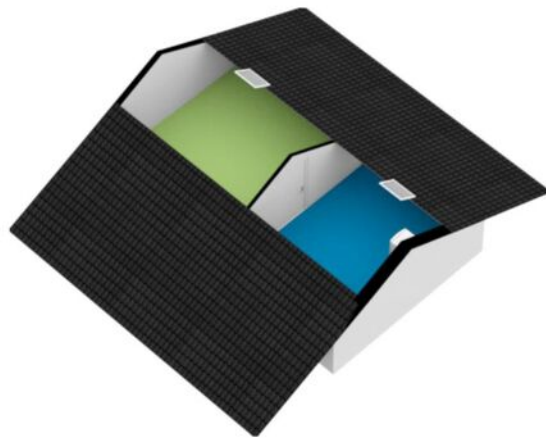
PLATTEGROND



PLATTEGROND

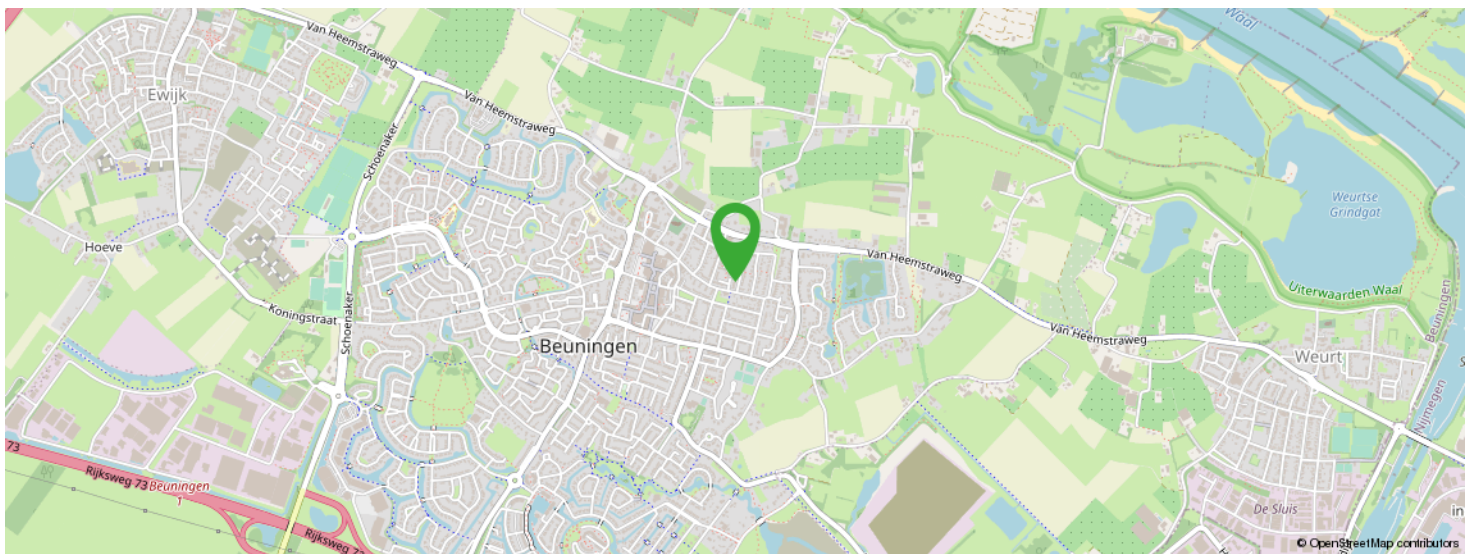
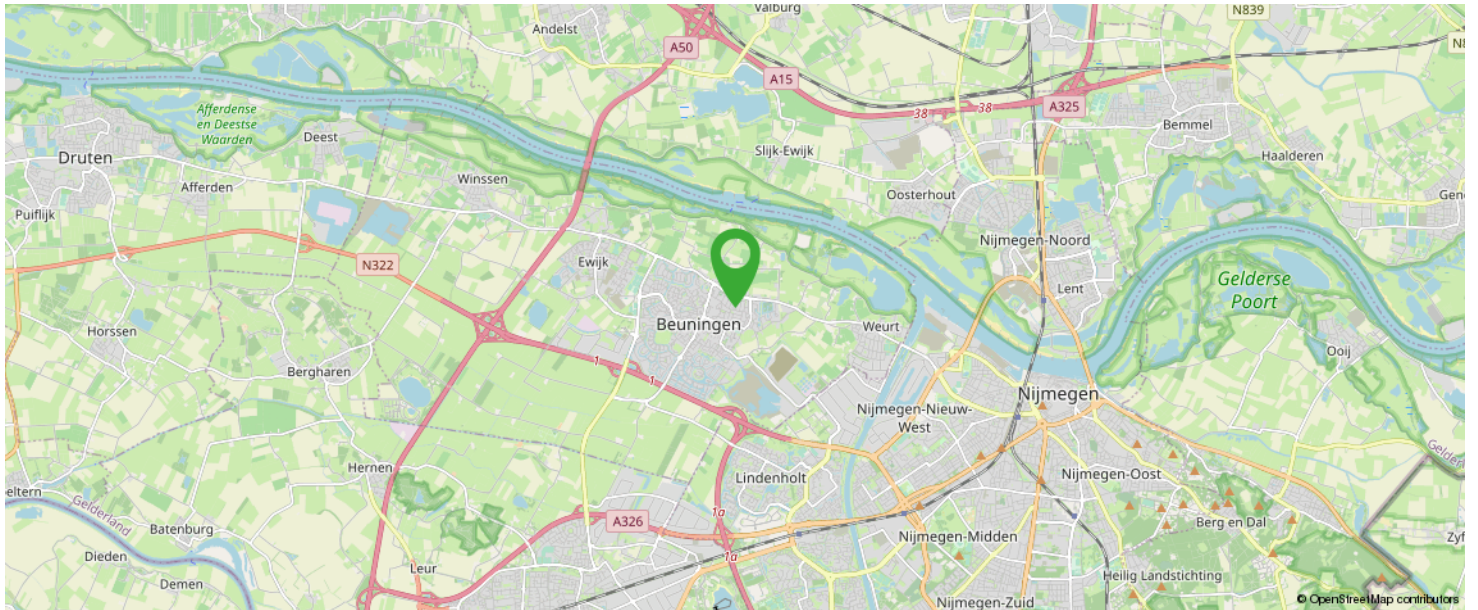


PLATTEGROND

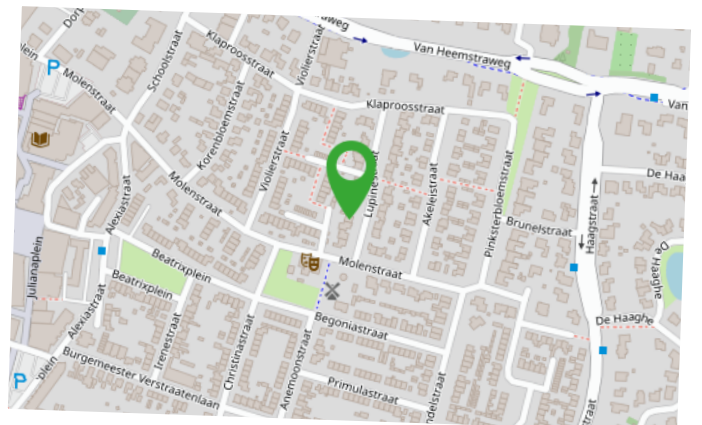




LOCATIE OP DE KAART



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 eersteieder 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

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 LORIYN
—makelaars o.g.—