



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 850.000 k.k.

58

MOLENSTRAAT

WINSSEN

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
587 m²

INHOUD:
2501 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
6900 m²

AANTAL KAMERS:
11

SLAAPKAMERS:
10

BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
rondom
E
1920
c.v.-ketel

LIGGING:

aan rustige weg, vrij
uitzicht, open ligging,
landelijk gelegen
rondom
vrijstaand steen

TUIN:

GARAGE +

BERGING:

VERWARMING:

ISOLATIE

c.v.-ketel
dak- en glasisolatie

Omschrijving

DEZE BUITENKANS WIL JE NIET MISSEN!

Ben je op zoek naar een woning met karakter, een zee van ruimte en oneindig veel mogelijkheden? Dan gaat je hart gegarandeerd sneller kloppen bij deze vrijstaande parel in Winssen.

Met een perceel van maar liefst 6.900 m² eigen grond, meerdere garages en bergingen én de optie om zelfs nog een extra kavel van 2.840 m² bij te kopen, is dit dé ideale plek voor wie groots wil wonen en groots wil leven.

HIGHLIGHTS VAN DE WONING

- Royaal perceel van 6.900 m²: perfect voor het houden van dieren of gewoon een riante tuin
- Ideaal voor de hobbyist: meerdere garages, bergingen en bijgebouwen met zolderruimte
- Landelijke ligging met vrij uitzicht, maar toch dichtbij voorzieningen
- Woonoppervlakte van ca. 587 m² met tal van indelingsmogelijkheden
- Gigantische multifunctionele ruimte van 87 m² met bar, serre en toegang tot tweede keuken

EEN WONING WAAR JE FANTASIE DE RUIMTE KRIJGT

Begane grond:

Via de overdekte entree aan de zijkant kom je binnen in een ruime hal die meteen de toon zet: hier heb je ruimte in overvloed. Vanuit de hal stap je de lichte woonkamer binnen. Grote ramen zorgen voor een prettige lichtinval en het uitzicht over de tuin en weilanden is ronduit idyllisch. De open keuken sluit mooi aan, zodat koken en gezellig tafelen hier naadloos samengaan.

Loop je verder, dan ontdek je nog meer verrassingen: een kamer die perfect kan dienen als kantoor of slaapkamer, een ruimte met douche en toilet en een kamer met trapopgang naar de overloop aan de achterzijde van de woning. En dat is nog maar het begin.

Eerste verdieping:

Via de trap in de centrale hal kom je op de overloop aan de voorzijde. Hier begint een lange gang die leidt naar maar liefst 7 slaapkamers. Ja je leest het goed: zeven! Veel kamers hebben een eigen wastafel en sommige zelfs een dakkapel voor extra licht en ruimte. Twee badkamers maken het geheel compleet: één met inloopdouche, toilet en wastafelmeubel, en nog een tweede badkamer met dakkapel en eigen douche en toilet.

MULTIFUNCTIONELE RUIMTE

Begane grond:

En dan is er nog die spectaculaire multifunctionele ruimte van ca. 87 m². Hier vind je een bar, een serre met openslaande deuren en gigantisch veel lichtinval. Dit kan echt van alles worden: een feestzaal, kantoorruimte, atelier of zelfs een gastenverblijf. Ook vind je hier nog een tweede keuken, bijkeuken én toegang tot een inpandige garage en berging.

Eerste verdieping:

De trap in de multifunctionele ruimte brengt je naar een indrukwekkende verdieping met een slaapkamer van zo'n 70 m². Dankzij de dakramen baadt deze kamer in het licht en met het aanwezige keukenblok kun je er zelfs een zelfstandige studio van maken. Nog een deur verder ontdek je nóg een royale slaapkamer met uitzicht dat nooit verveelt: uitgestrekte weilanden zover je kijkt.

Vervolg omschrijving

DE TUIN EN BIJGEBOUWEN

Het perceel van 6.900 m² biedt oneindig veel mogelijkheden. Houd je van dieren, tuinieren of gewoon lekker veel buitenruimte? Dan kan je hier je hart ophalen. Het vrijstaande bijgebouw is een walhalla voor de hobbyist: twee extra garages, meerdere bergingen én een royale zolderverdieping.

En alsof dat nog niet genoeg is, kun je het naastgelegen perceel van 2.840 m² erbij kopen. Officieel een potentiële bouwkaavel, maar ook perfect bruikbaar als extra tuin of speelveld.

LANDELIJK WONEN MET ALLE VOORZIENINGEN BINNEN HANDBEREIK

Deze woning staat in Winssen, een gezellig dorp in de gemeente Beuningen. Winssen zelf heeft alles wat je nodig hebt voor dagelijks gemak: een basisschool, een breed verenigingsleven, een dorpshuis voor activiteiten en een grote streek supermarkt. De sfeer is er gemoedelijk en je voelt direct de charme van het dorpsleven.

En wil je nét wat meer? Dan zit je in no time in Beuningen. Daar vind je meerdere basisscholen, kinderdagverblijven, voortgezet onderwijs en een breed aanbod aan winkels. Daarnaast zijn er gezellige horecagelegenheden en ligt de prachtige Waaldijk met uiterwaarden letterlijk om de hoek, ideaal voor een wandeling of fietstocht met uitzicht over de rivier.

Ook de ligging ten opzichte van andere plaatsen is een groot pluspunt. In een kwartiertje zit je in Nijmegen en via de A50 en A73 ben je uitstekend verbonden met de rest van Nederland. Richting Druten rijd en verder rijd je zo de dijk op, waar je geniet van typisch Hollands rivierenlandschap en rust.

DIT IS JE KANS

Kortom: dit is niet zomaar een woning. Dit is een plek met potentie, karakter en eindeloze mogelijkheden. Of je nu droomt van een groot gezinshuis, een woon-werkcombinatie, een plek voor je hobby's of gewoon ultieme ruimte en vrijheid: hier kan het allemaal.

Durf jij groot te denken? Dan is dit dé woning waar je dromen uitkomen.

EXTRA INFORMATIE:

Let op:

*Deze woning wordt niet bewoond en wordt daarom verkocht met een "as is, where is" clause. Dit betekent dat de woning wordt verkocht in de staat waarin deze zich op het moment van de verkoop bevindt. Eventuele gebreken, achterstallig onderhoud of andere zaken vallen volledig onder de verantwoordelijkheid van de koper.

Er is daarom ook geen vragenlijst over de woning aanwezig.

*Koper wordt in de gelegenheid gesteld om een bouwtechnische keuring uit te laten voeren (op eigen kosten).

Woonkamer en keuken







Gang en kamer beneden



Doucheruimte beneden



Kamer met zolder



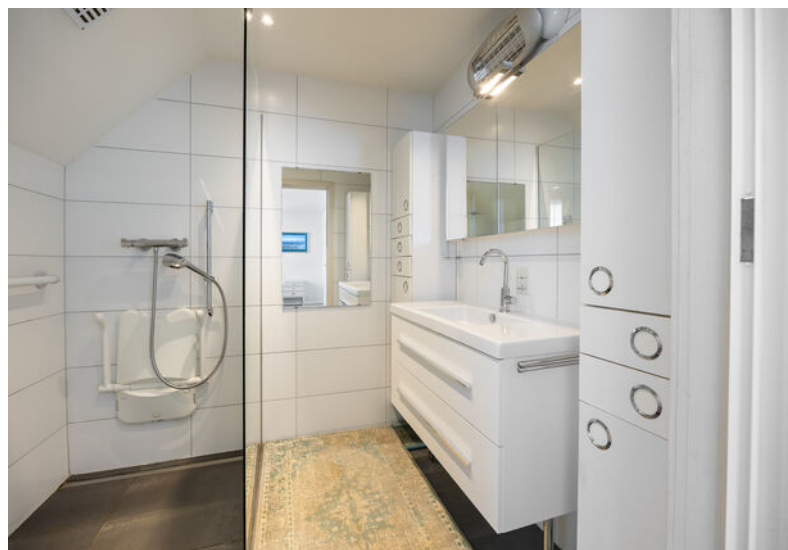




Eerste verdieping



Slaapkamer met badkamer







Multifunctionele ruimte







Etage multifunctionele ruimte





Garage en berging





'Groot
bijgebouw
met garages
en diverse
bergingen'









Hoogtefoto's



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	Molenstraat 58
Postcode/plaats	6645BV, Winssen
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 25-09-2025
Datum meetrapport 26-09-2025
Certificaatnummer 1580440

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	587,40	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	87,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	8,20	M ²
Externe bergruimte	215,00	M ²
Bruto vloeroppervlak	882,40	M ²
Bruto inhoud woning	2.501,35	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 Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

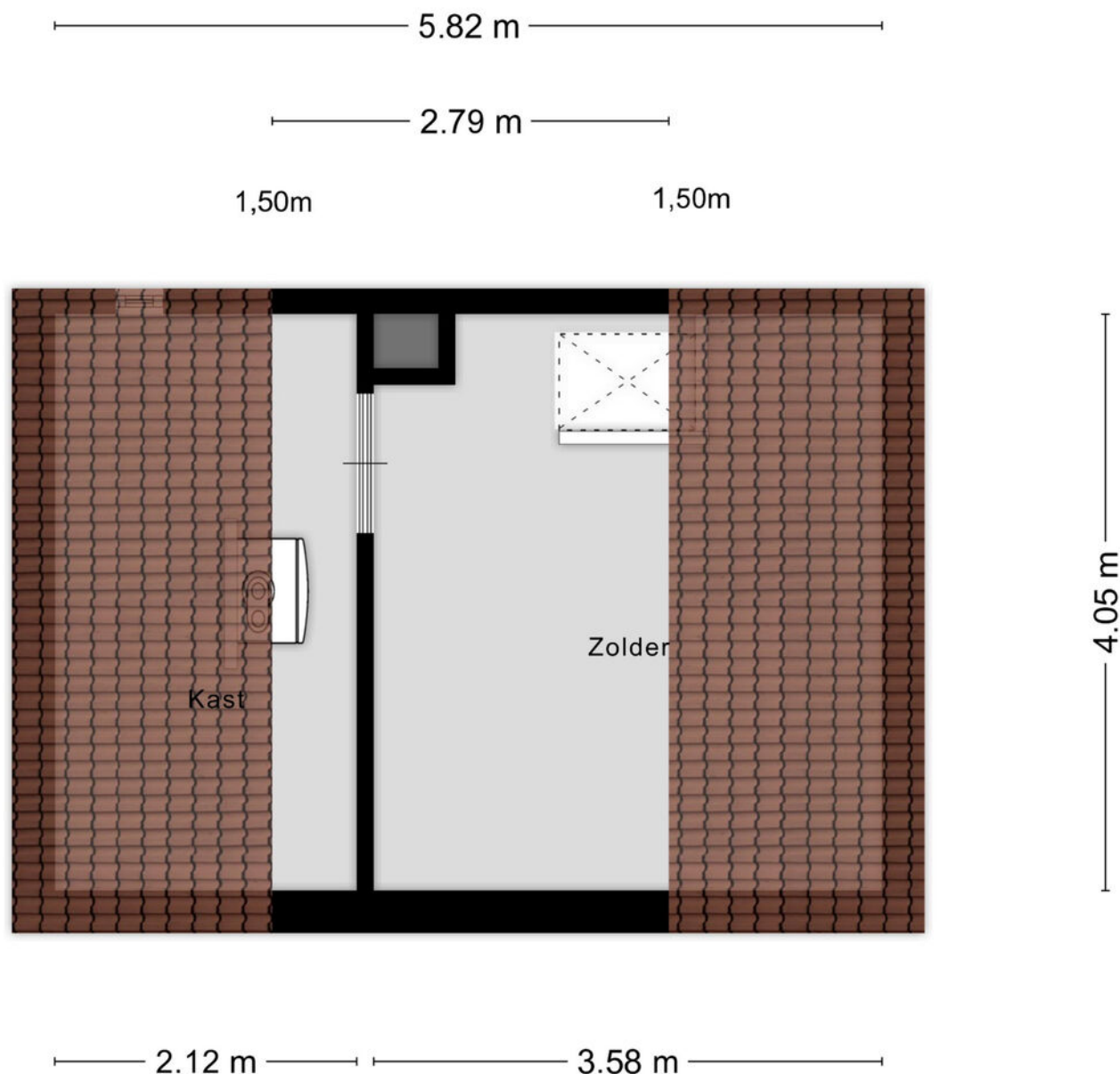


Verdieping woning



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2008 www.vibor.nl

Zolder achterzijde woning

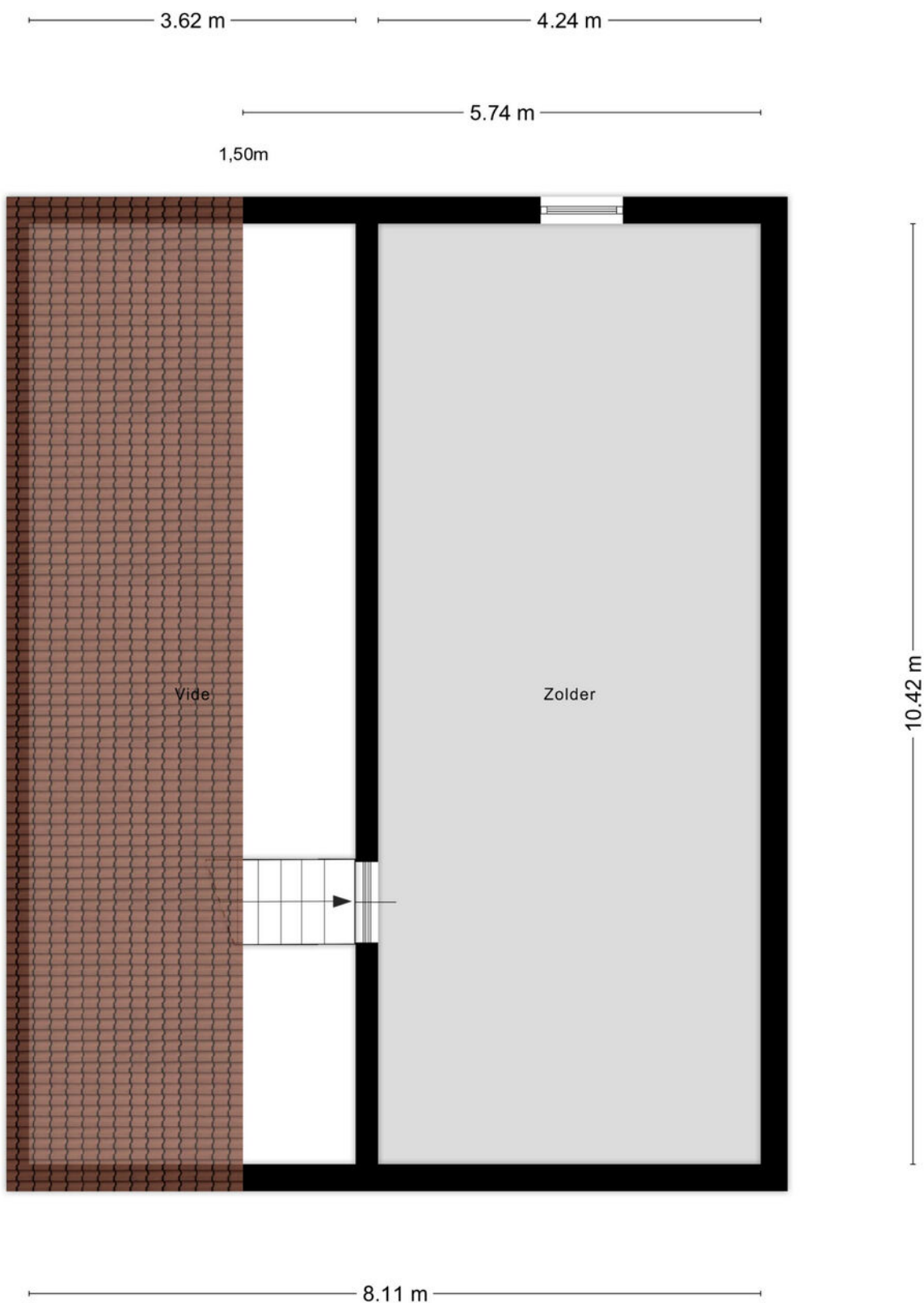


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Begane grond bijgebouw



Verdieping bijgebouw



Kadastrale kaart

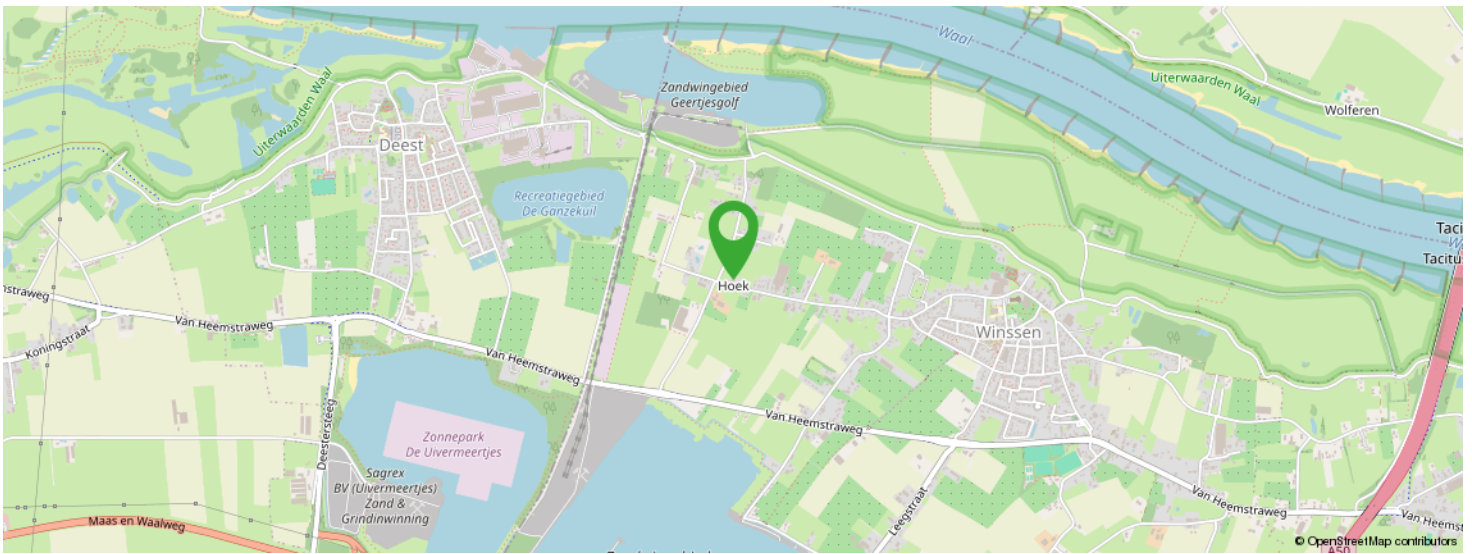
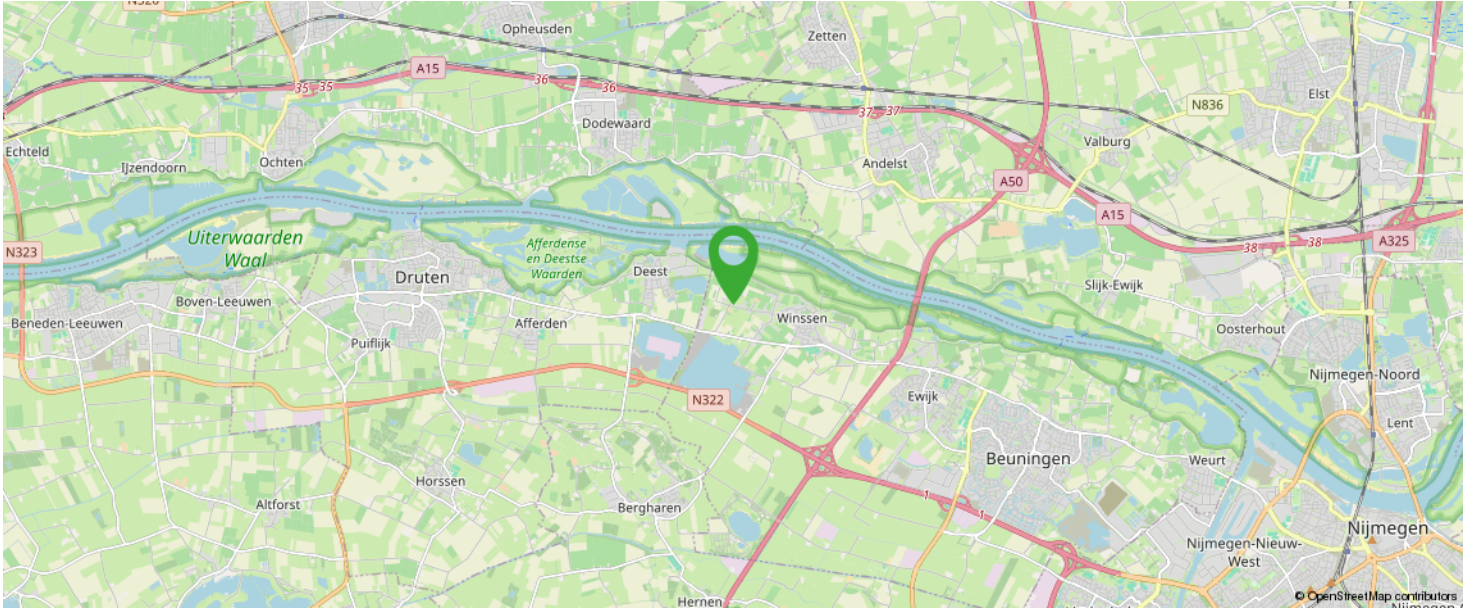
Kadastrale kaart

Uw referentie: Rp-v

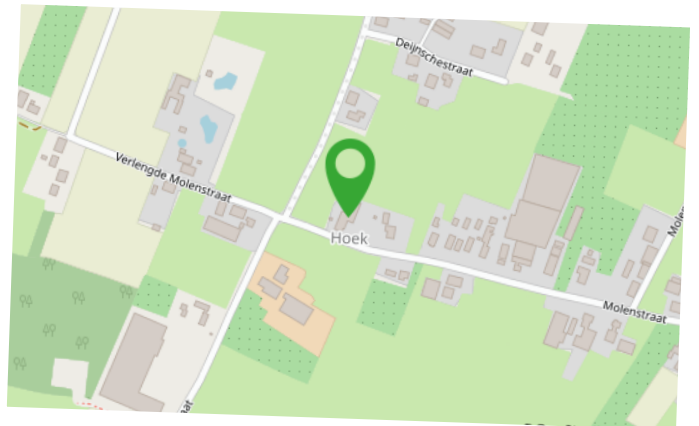


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	kadaster
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Ewijk
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	G
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	542
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 juli 2025. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			
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 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.—