



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 550.000 k.k.

12

VERLENGDE MOLENSTRAAT

WINSSEN

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl

Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
197 m²

INHOUD:
732 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
1145 m²

AANTAL KAMERS:
7

SLAAPKAMERS:
5



BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
2-onder-1-kapwoning
C
1965
c.v.-ketel

LIGGING:

aan rustige weg, buiten
bebouwde kom

TUIN:

783 m²

SCHUUR:

vrijstaand steen

VERWARMING:

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas

Omschrijving

TWEE-ONDER-EEN-KAP WONEN MET RUIMTE, SFEER EN ÉCHT ALLE MOGELIJKHEDEN

Ben jij op zoek naar een huis waar je volop kunt groeien, dromen én wonen? Deze ruime twee-onder-een-kapwoning in het gezellige Winssen combineert karakter met comfort, vijf slaapkamers én een fijne tuin. Een plek waar je niet alleen nú kunt wonen, maar waar je juist alle ruimte hebt om je toekomstplannen vorm te geven.

DE PLUSPUNTEN OP EEN RIJ

- HR++ glas: comfortabel en energiezuinig wonen
- Maar liefst 5 slaapkamers, waarvan 2 op zolder
- Grote woonkamer met sfeervolle houtkachel
- Keuken met alle benodigde inbouwapparatuur
- Praktische bijkeuken met toilet, cv-opstelling en wasmachineaansluiting
- Tuin op het noordoosten met terras, gras en volop mogelijkheden

BEGANE GROND – RUIM, WARM EN VOL SFEER

Via de voordeur stap je binnen in een ruime hal hét startpunt van je nieuwe thuis. Vanuit hier loop je door naar de bijkeuken, een praktische plek waar echt alles samenkomt: het toilet, de cv-ketel, de aansluitingen voor wasmachine en droger... precies zo'n ruimte waar je nooit genoeg van hebt.

Vanuit de bijkeuken kom je in de keuken terecht. Een fijne, overzichtelijke ruimte die is voorzien van alle inbouwapparatuur die je nodig hebt om lekker te koken. De keuken loopt door in de serre, waardoor het geheel licht, ruimtelijk en uitnodigend aanvoelt. Dankzij de grote ramen kijk je hier prachtig weg over de omgeving.

Loop je door, dan stap je de woonkamer binnen. En geloof ons: dit is er eentje waar je elke dag blij van wordt. Groot, licht en met zo'n heerlijke houtkachel die de ruimte dat warme, knusse gevoel geeft.

EERSTE VERDIEPING – SLAAPKAMERS, RUIMTE EN RUST

Vanuit de trap in de hal kom je op de overloop van de eerste verdieping. Deze verdieping is slim ingedeeld: eerst een royale gang vol provisieruimte en vanuit daar toegang tot drie slaapkamers.

Alle drie zijn ze licht, rustig en goed in te delen. Of je nu een werkkamer nodig hebt, een babykamer of een fijne plek voor tieners: het past allemaal. De badkamer is praktisch en compleet, met een ligbad, toilet en wastafel.

TWEEDE VERDIEPING – NOG MEER MOGELIJKHEDEN

De vaste trap brengt je naar de zolder, en dit is zo'n verdieping die je meteen verrast.

Hier vind je nog twee extra slaapkamers, allebei met een dakraam zodat het licht mooi binnenvalt. Ideaal voor oudere kinderen, logés, een werkkamer, atelier, gameroom noem het maar op.

Daarnaast is er op zolder veel handige opbergruimte. Denk aan koffers, kampeerspullen, kerstdecoratie allemaal netjes uit het zicht.

Omschrijving

TUIN – GROEN, PRIVÉ EN VOL RUIMTE

De tuin is absoluut één van de blikvangers van deze woning, groen en op het noordoosten. Een deel is betegeld voor een royaal terras, terwijl het gazon uitnodigt om te ontspannen, te spelen of lekker te tuinieren. In de voortuin staat bovendien een klein tuinhuisje, handig voor het opbergen van tuingereedschap of andere spullen die je snel bij de hand wilt hebben.

Aan de rechterkant van de woning staat een grote schuur met twee paardenstallen ideaal voor de paardenliefhebber. De schuur is voorzien van een grote roldeur, waardoor in- en uitladen gemakkelijk gaat en er voldoende ruimte is voor al je spullen, materialen of dierenbenodigdheden. Dankzij de hoekligging geniet je hier van rust, privacy en weinig verkeer een plek waar kinderen én dieren veilig kunnen spelen en bewegen.

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.

SAMENGEVAT

Een ruime en sfeervolle twee-onder-een-kapwoning met 5 slaapkamers, een knusse woonkamer met houtkachel, een praktische bijkeuken, HR++ glas, een grote tuin en een rustige ligging in het gezellige Winssen.

De perfecte plek voor iedereen die veel ruimte zoekt, graag rustig woont, maar toch alle voorzieningen binnen handbereik wil hebben. Zie jij jezelf hier al zitten?

Woonkamer









Bijkeuken





Overloop en gang



Slaapkamers











Zolder









Oprit, hobby-
schuur en
aanzicht
woning



Drone





Begane grond



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

Eerste verdieping

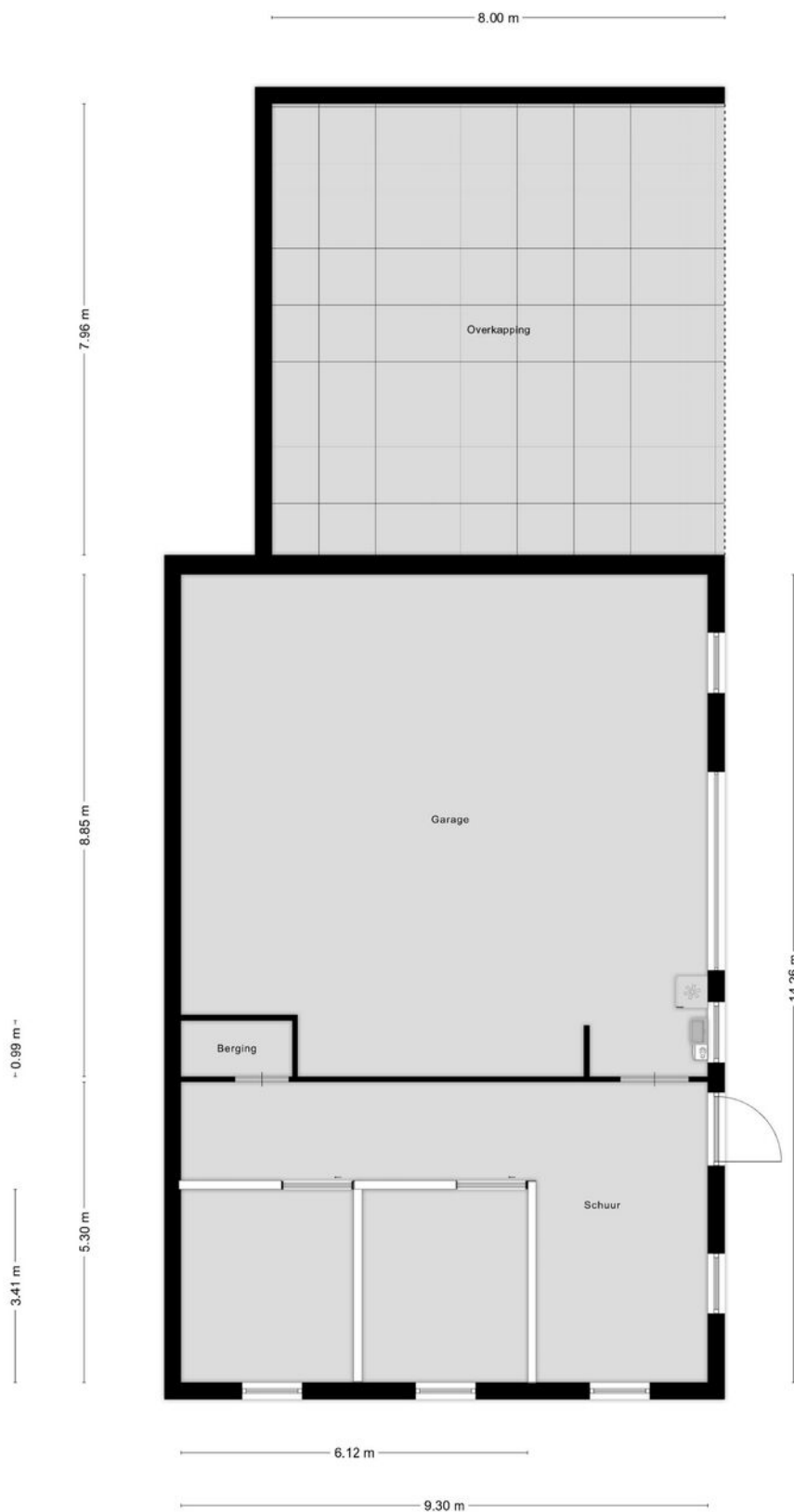


Tweede verdieping

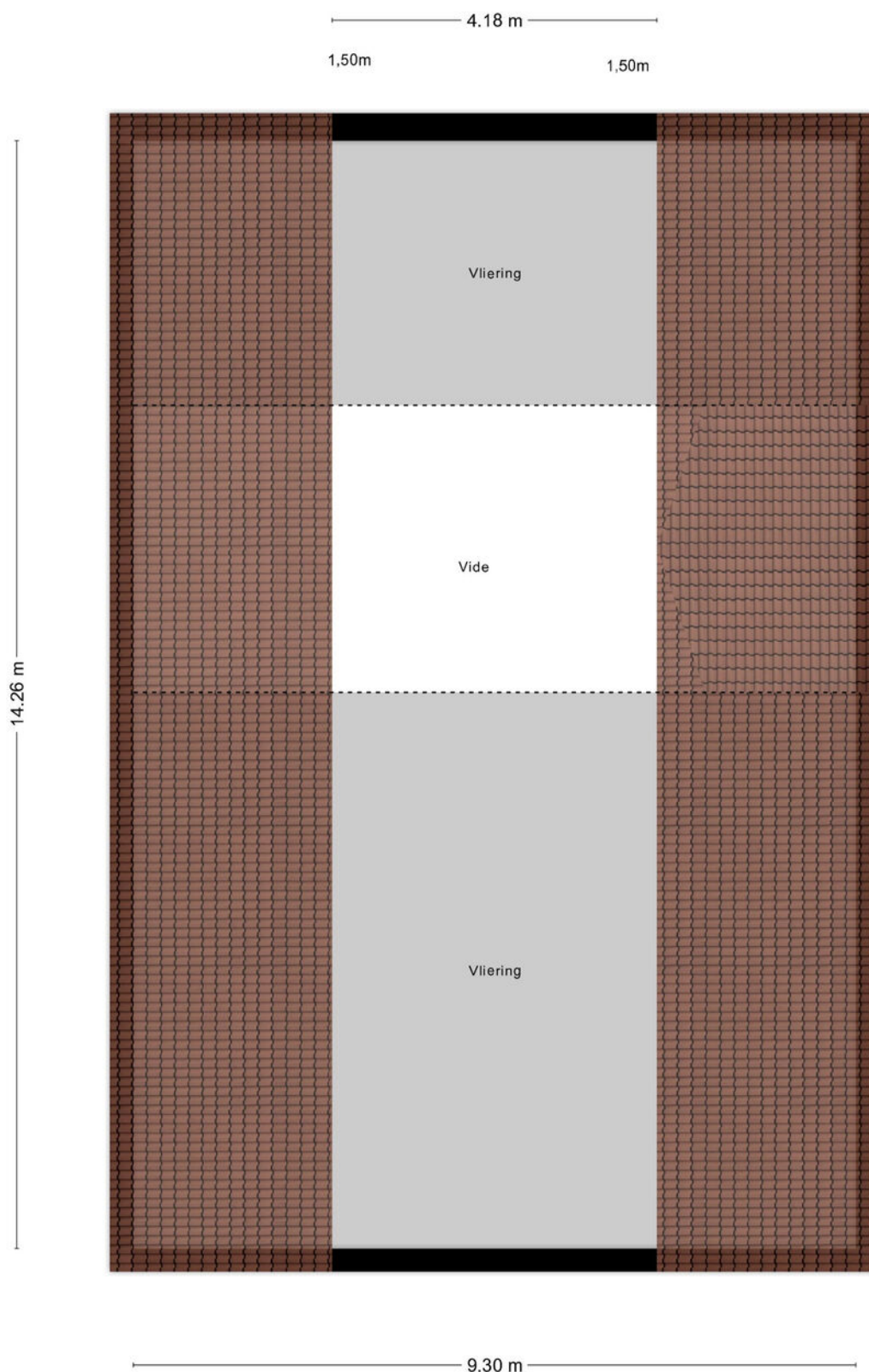


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Schuur met paardenstallen

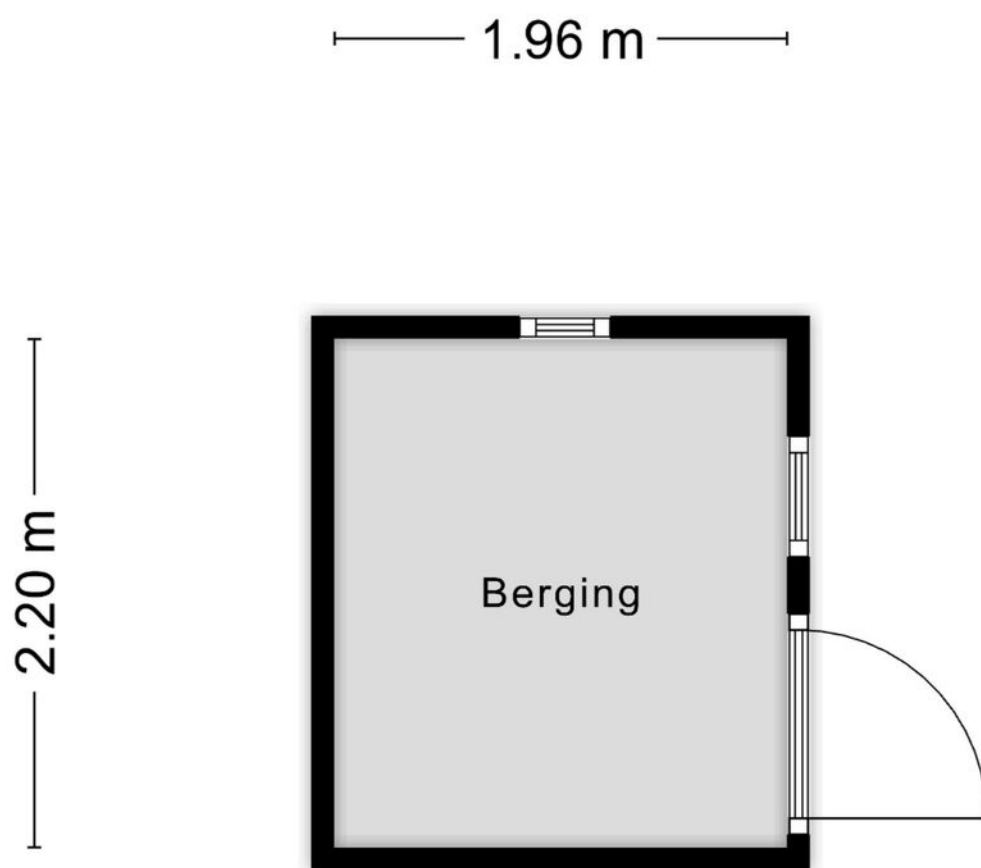


Vliering



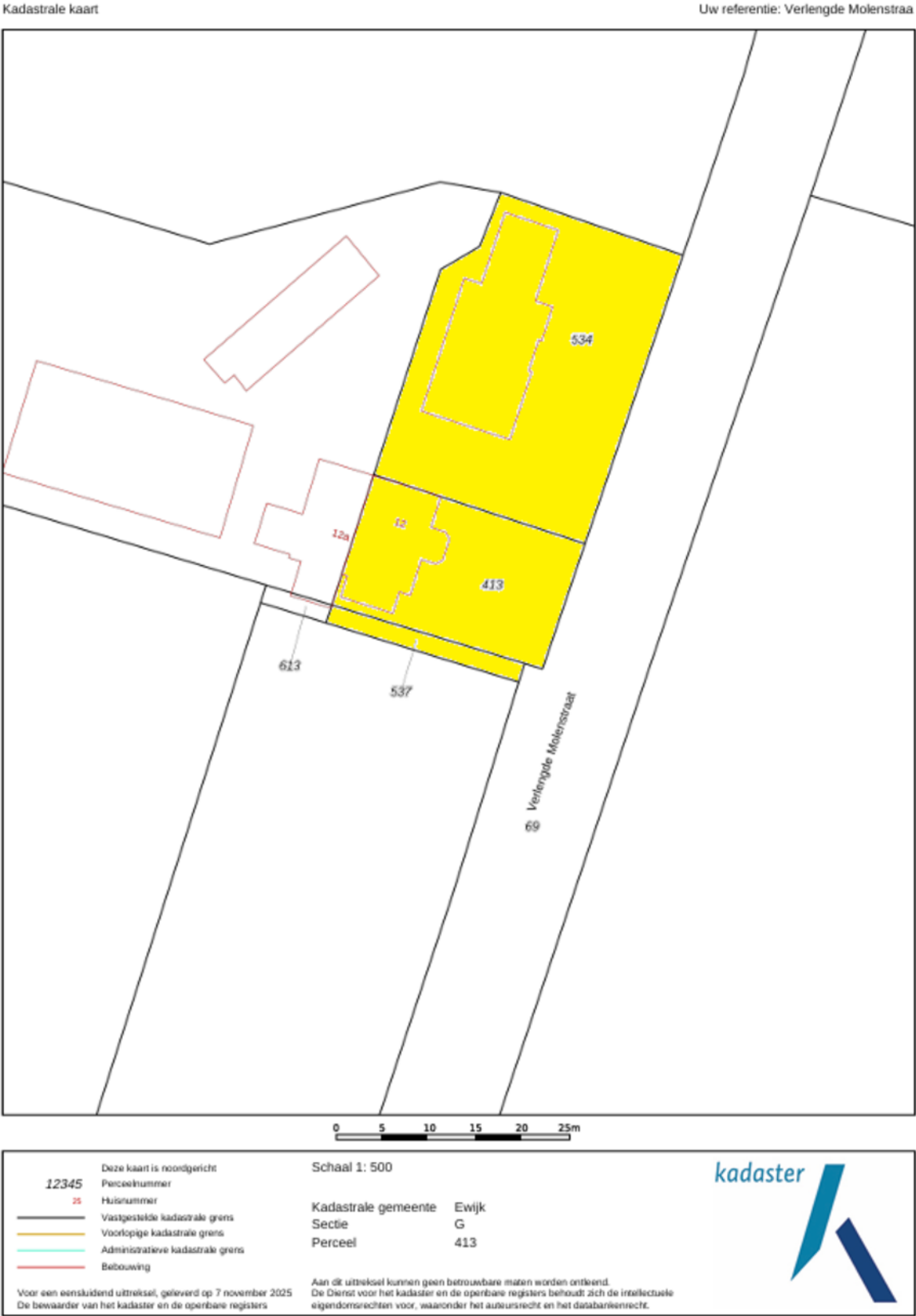
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tuinhuisje



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

Kadastrale kaart



Meetrapport

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	Verlengde Molenstraat 12
Postcode/plaats	6645KD, Winssen
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status	Definitief
--------	------------

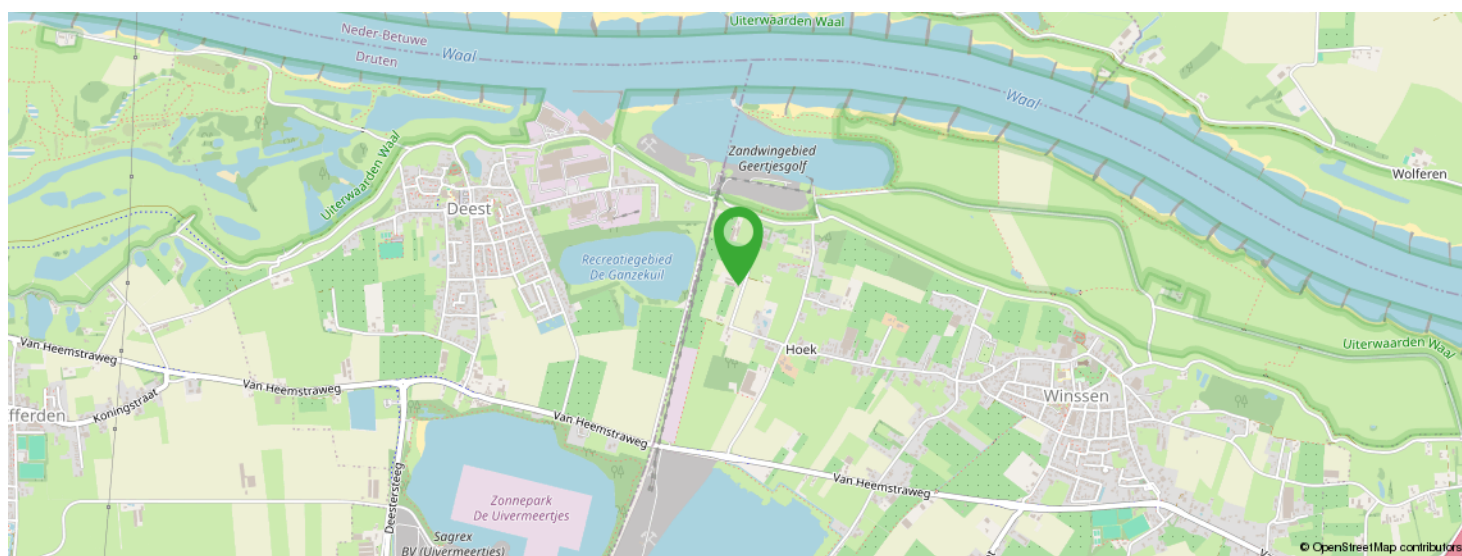
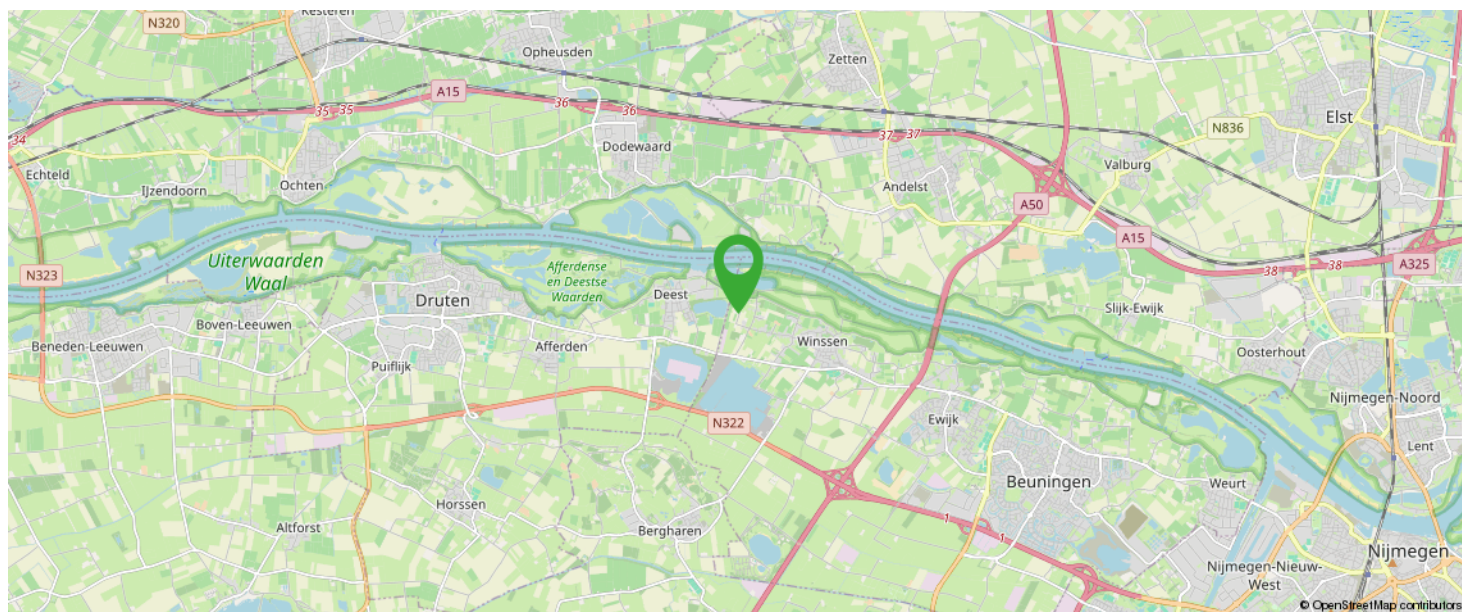
Datum meetopname	17-11-2025
Datum meetrapport	28-11-2025
Certificaatnummer	1592313

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	197,30	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M ²
Externe bergruimte	181,00	M ²
Bruto vloeroppervlak	259,80	M ²
Bruto inhoud woning	731,79	M ³

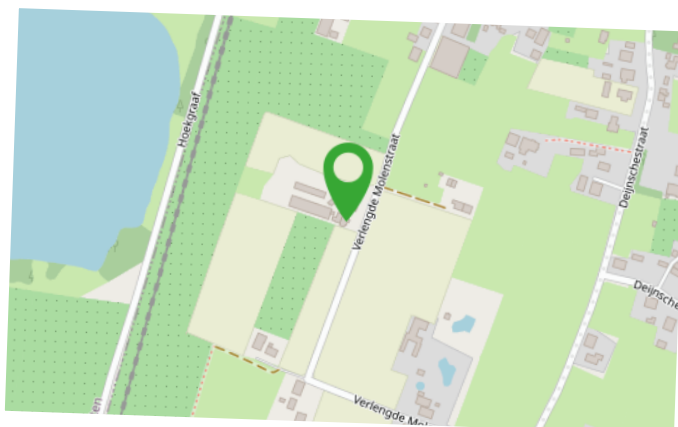
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. 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

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.—