



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 625.000 k.k.

2A

JAN VAN HARENSTRAAT

WINSSEN

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl

Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
211 m²

INHOUD:
826 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
540 m²

AANTAL KAMERS:
6

SLAAPKAMERS:
4

BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
vrijstaande woning
A
1980
c.v.-ketel

LIGGING:

aan rustige weg, in
woonwijk

TUIN:

tuin rondom

BERGING:

vrijstaand hout

VERWARMING:

c.v.-ketel, vloerverwarming
geheel

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas,
triple glas

Omschrijving

WONEN MET RUIMTE, COMFORT EN LUXE IN EEN RUSTIGE WIJK IN WINSSSEN

Zoek je een vrijstaande woning waar ruimte, afwerking en wooncomfort samenkomen? Dan is deze verrassend royale woning in een rustige woonwijk van Winssen er eentje die je niet mag missen. Met een grote woonkamer, moderne keuken, werk-/hobbykamer op de begane grond, vier slaapkamers, meerdere badkamers én een groene tuin met overkappingen is dit een huis waar je vandaag fijn woont én klaar bent voor de toekomst.

HIGHLIGHTS VAN DE WONING

- Vrijstaande woning met royale garage, carport en eigen oprit
- Forse renovatie/verbouwing in 2016
- Energielabel A met o.a. 20 zonnepanelen, airco en uitstekende isolatie
- Ruime woonkamer met erker, vloerverwarming en veel licht
- Moderne open keuken met kookeiland en openslaande deuren
- Vier slaapkamers, extra werk-/hobbykamer én tweede douche op zolder

BEGANE GROND – RUIM, LICHT EN HEERLIJK LEVEN

Je komt binnen in de hal met open trappartij, waar direct de ruimtelijkheid van de woning opvalt. Hier vind je het moderne toilet, de garderobe en de meterkast. Vanuit de hal stap je de royale L-vormige woon- en eetkamer binnen. Dankzij de sfeervolle erker aan de voorzijde en de grote raampartijen is dit een heerlijk lichte leefruimte.

De marmeren tegelvloer met vloerverwarming zorgt voor comfort én uitstraling. Voeg daar de strakke afwerking, airconditioning, domotica voor screens en gordijnen en de slimme indeling aan toe, en je hebt een woonkamer die uitnodigt om te leven, te ontspannen en samen te zijn.

Aan de achterzijde ligt de moderne open keuken (2016), compleet met kookeiland en bar. Hier kook je met gemak voor familie of vrienden, terwijl de openslaande deuren naar de tuin zorgen voor een fijne binnen-buitenbeleving. De keuken is voorzien van luxe Bosch-inbouwapparatuur en biedt volop werk- en bergruimte.

Aansluitend bereik je een extra kamer op de begane grond, perfect als werkplek, hobbyruimte of speelkamer. Vanuit hier heb je eveneens toegang tot de tuin. Via een tussenhalletje kom je bij de garage en de oprit.

EERSTE VERDIEPING – LUXE, RUST EN COMFORT

De eerste verdieping voelt net zo ruim en verzorgd aan als de begane grond. De overloop is luxe afgewerkt en geeft toegang tot de slaapkamers en de badkamer. De vloer is opnieuw uitgevoerd in marmer met vloerverwarming, wat zorgt voor een hotelachtige sfeer.

De zeer royale slaapkamer aan de voorzijde is momenteel in gebruik als werk-/kantoorruimte en beschikt over airconditioning en veel lichtinval. De badkamer (2016) is modern en compleet uitgevoerd met een ruime inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, toilet, vloerverwarming én wandverwarming. Een plek waar je de dag ontspannen begint of juist rustig afsluit.

Omschrijving

TWEEDE VERDIEPING – EXTRA RUIMTE EN FLEXIBILITEIT

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je een ruime overloop met extra douche, de opstelling van de cv-ketel en aansluitingen voor wasmachine en droger. Daarnaast is er volop bergruimte.

De vierde slaapkamer ligt aan de voorzijde en is voorzien van airconditioning, een schuifkastenwand en meerdere dakvensters. Een fijne, volwaardige slaapkamer die ook uitstekend dienst kan doen als logeerkamer of rustige werkplek.

GARAGE, CARPORT EN OPRIT – PRAKTISCH EN RUIM

De royale garage is intern bereikbaar en verdeeld in een garage- en bergingsgedeelte. Met een elektrische garagedeur, een deur naar de tuin en zelfs een smeerput is dit een multifunctionele ruimte. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime carport en op de eigen oprit is plek voor maar liefst drie tot vier auto's.

TUIN – GROEN, PRIVACY EN BUITENLEVEN

Rondom de woning ligt een verzorgde, groene tuin met meerdere terrassen. Direct achter de woning vind je een grote houten overkapping/prieel in Japanse stijl, een heerlijke plek om beschut buiten te zitten. Daarnaast is er een houten berging met elektra, tuinverlichting, een buitenkraan en een achterom. Hier geniet je in alle rust en privacy van het buitenleven.

WINSSSEN & OMGEVING – DORPS WONEN MET DE STAD DICHTBIJ

Winssen is een dorp van de gemeente Beuningen en staat bekend om zijn gemoedelijke sfeer en landelijke ligging. In het dorp zelf vind je onder andere een supermarkt, basisschool, sportverenigingen en een dorps huis. De omgeving langs de Waal met haar uiterwaarden en dijken is perfect voor wandelen en fietsen.

Binnen ongeveer 15 minuten sta je in het centrum van Nijmegen, en ook de A50, A15 en A73 zijn snel bereikbaar. Zo woon je hier rustig en groen, maar met alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik.

SAMENGEVAT

Dit is een vrijstaande woning waar alles samenkomt: ruimte, luxe, comfort en energiezuinig wonen. Met vier slaapkamers, meerdere badkamers, een werkruimte op de begane grond, een royale tuin en uitstekende voorzieningen is dit een huis dat zich moeiteloos aanpast aan elke levensfase. Een plek waar je binnenkomt en meteen voelt: hier wil ik wonen.

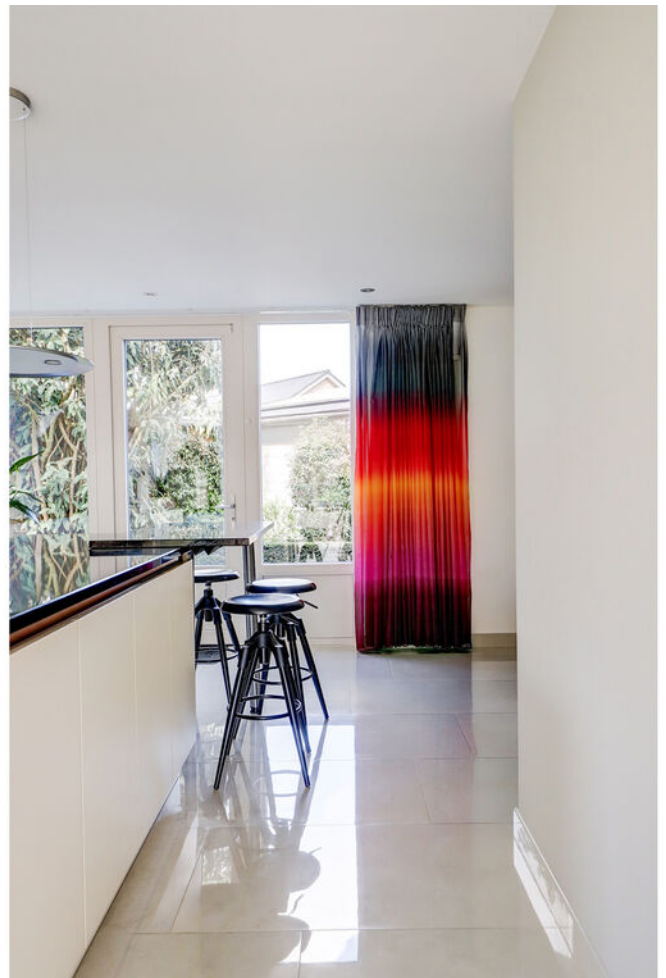


Keuken





Toilet



Kantoor en hal

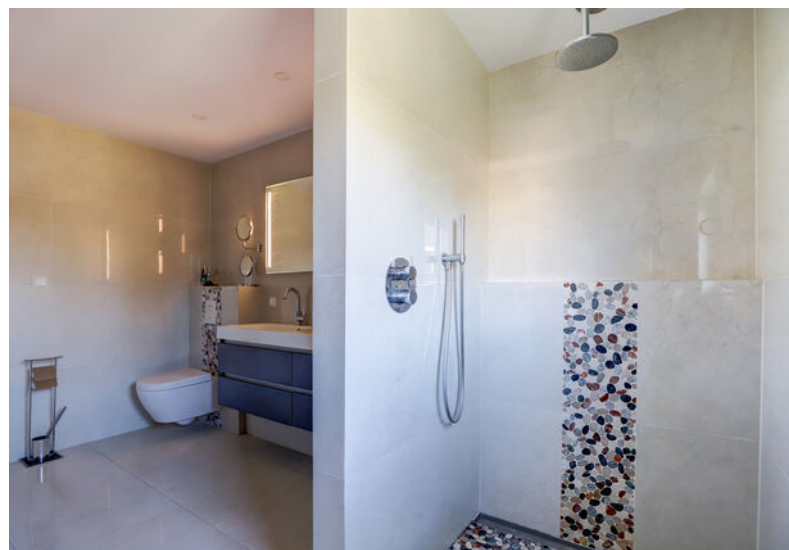




Overloop



Badkamer



Slaapkamers







Tweede verdieping



Garage



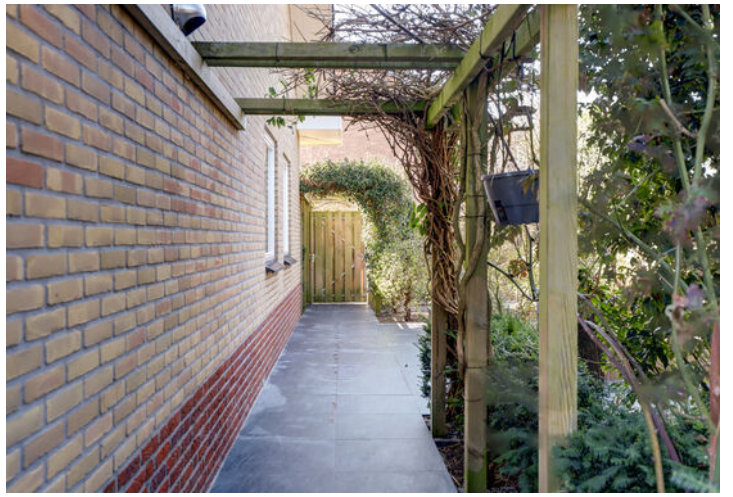
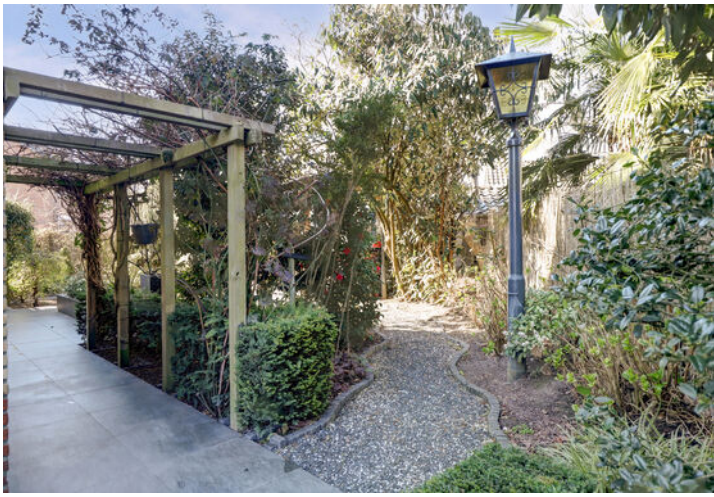


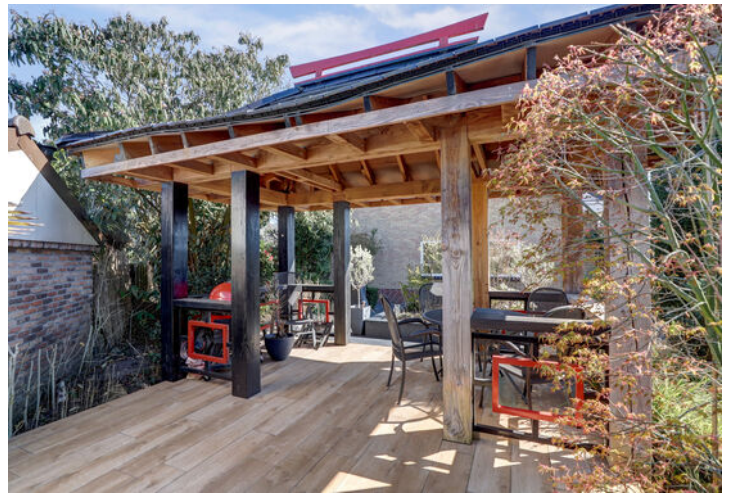
Berging



Achtertuin



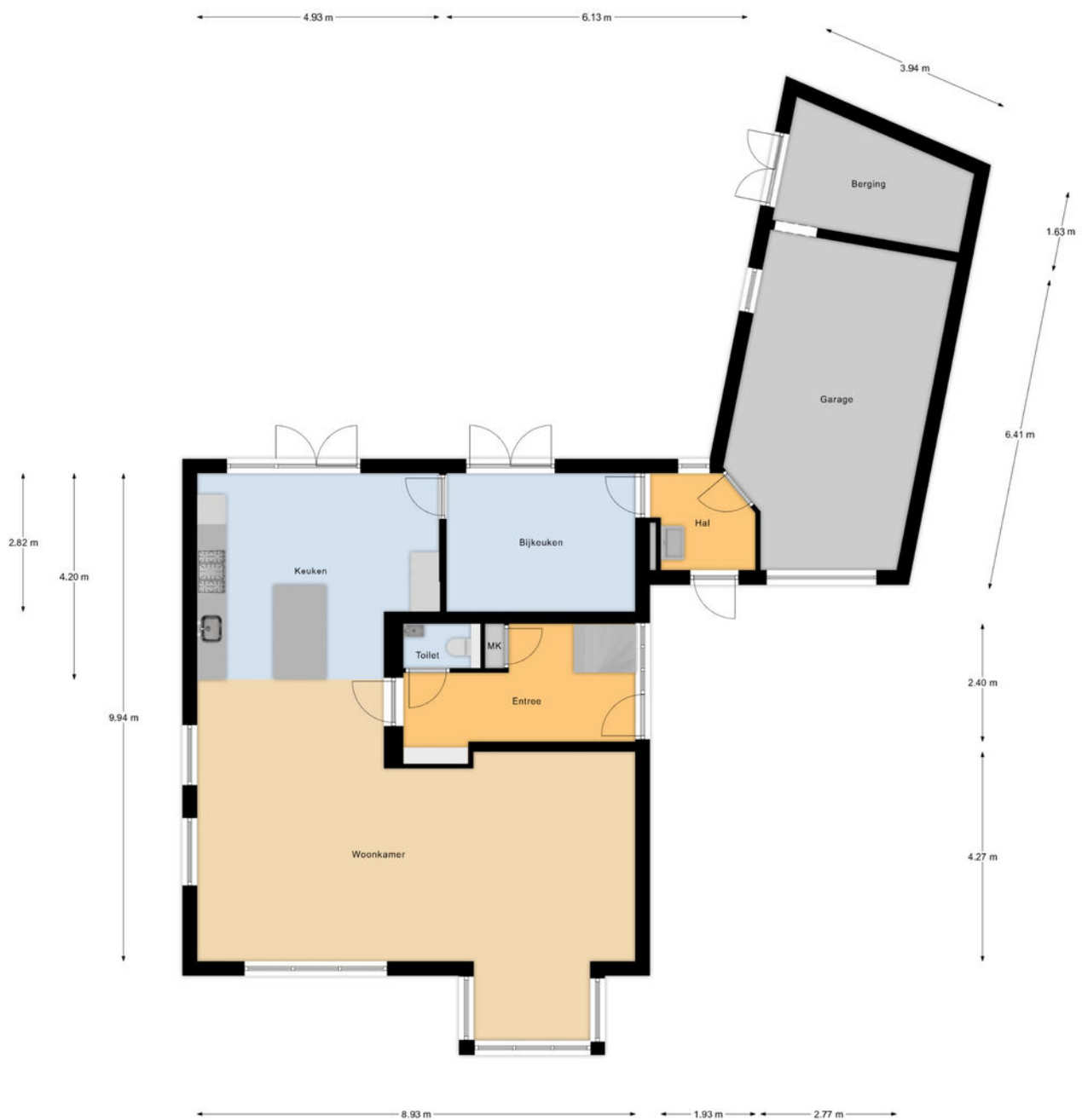






Aanzicht

Begane grond



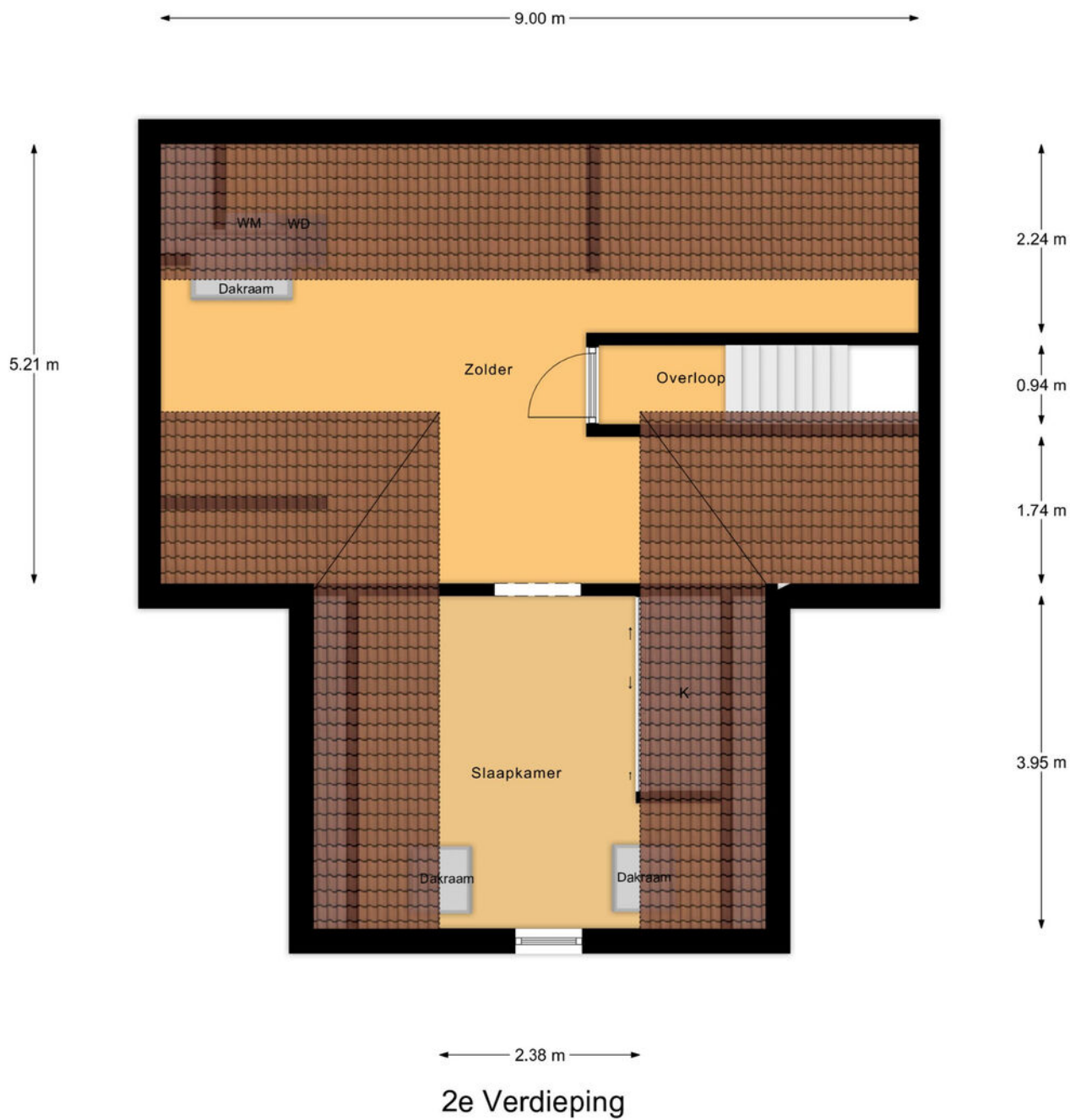
Begane Grond

Eerste verdieping

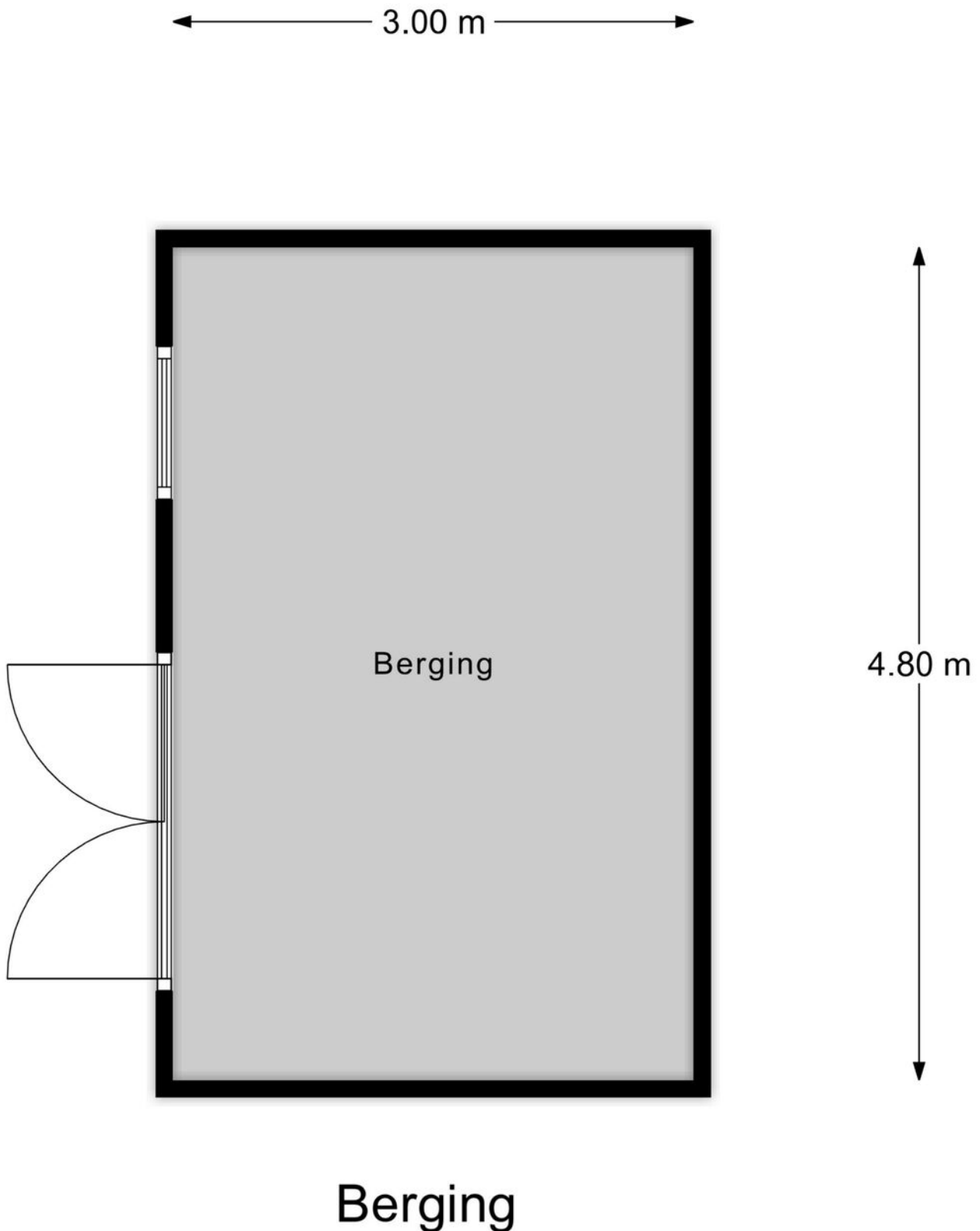


1e Verdieping

Tweede verdieping

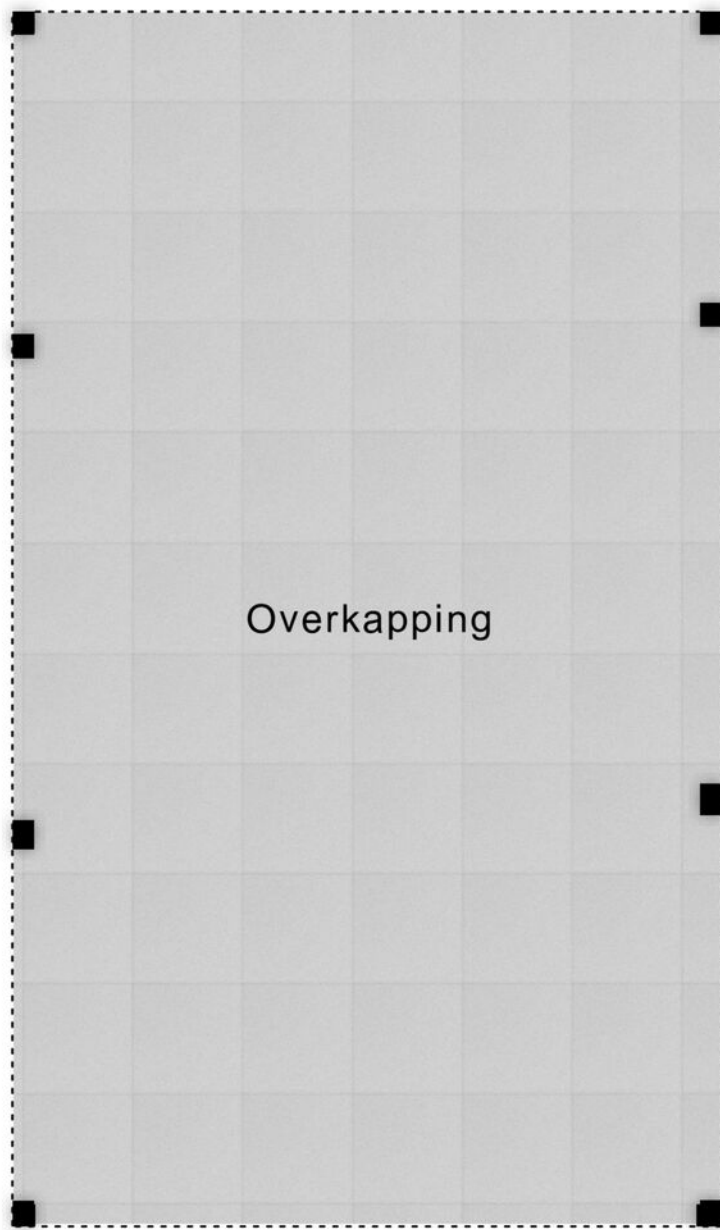


Berging



Overkapping

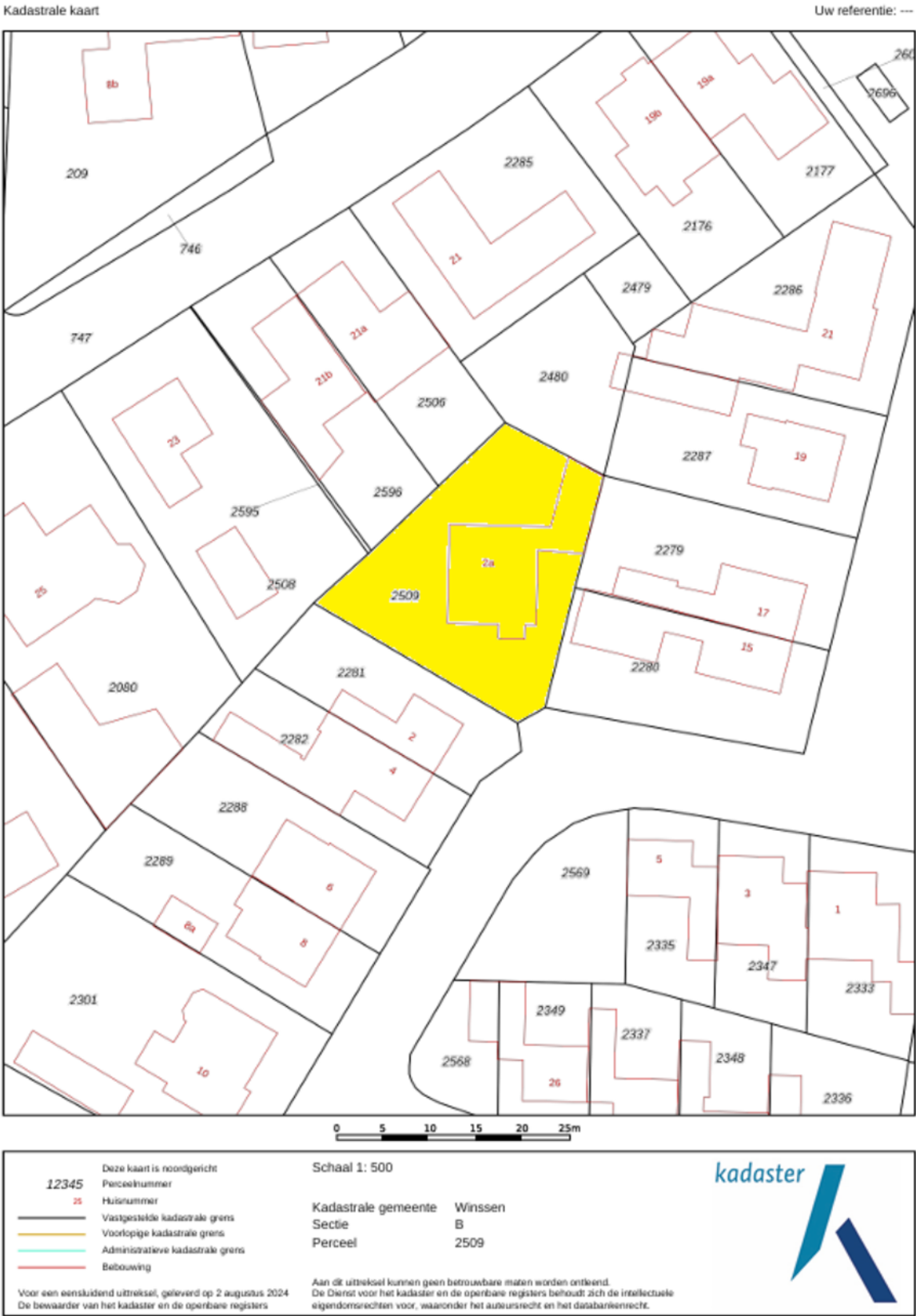
← 3.22 m →



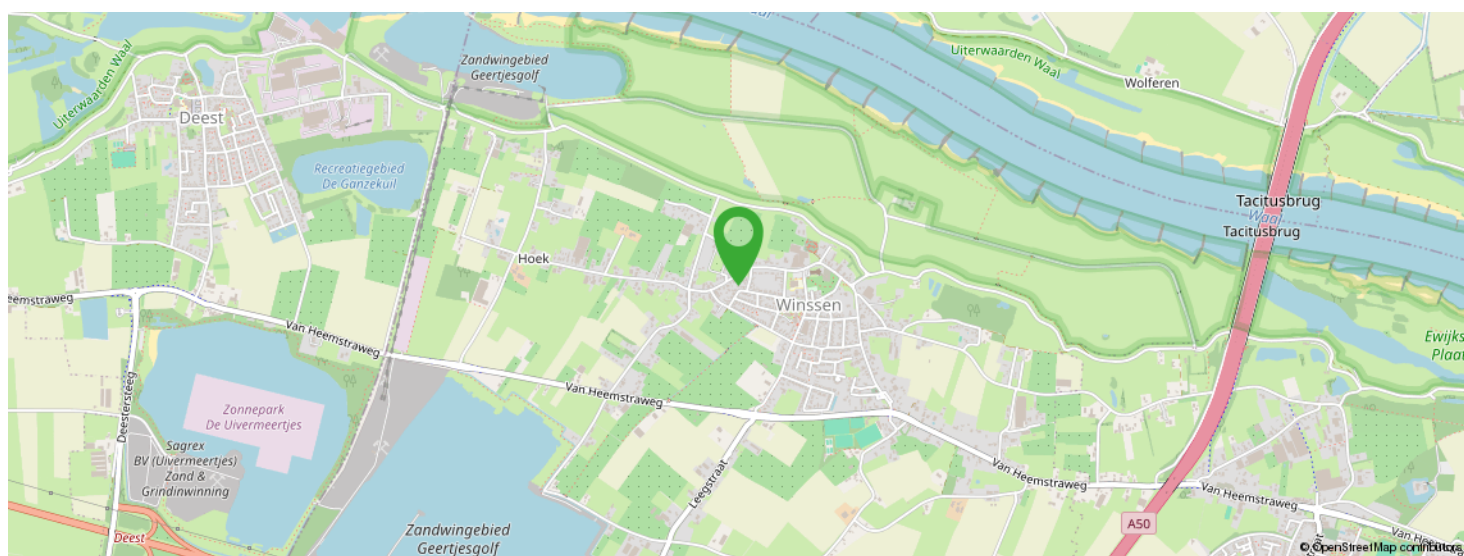
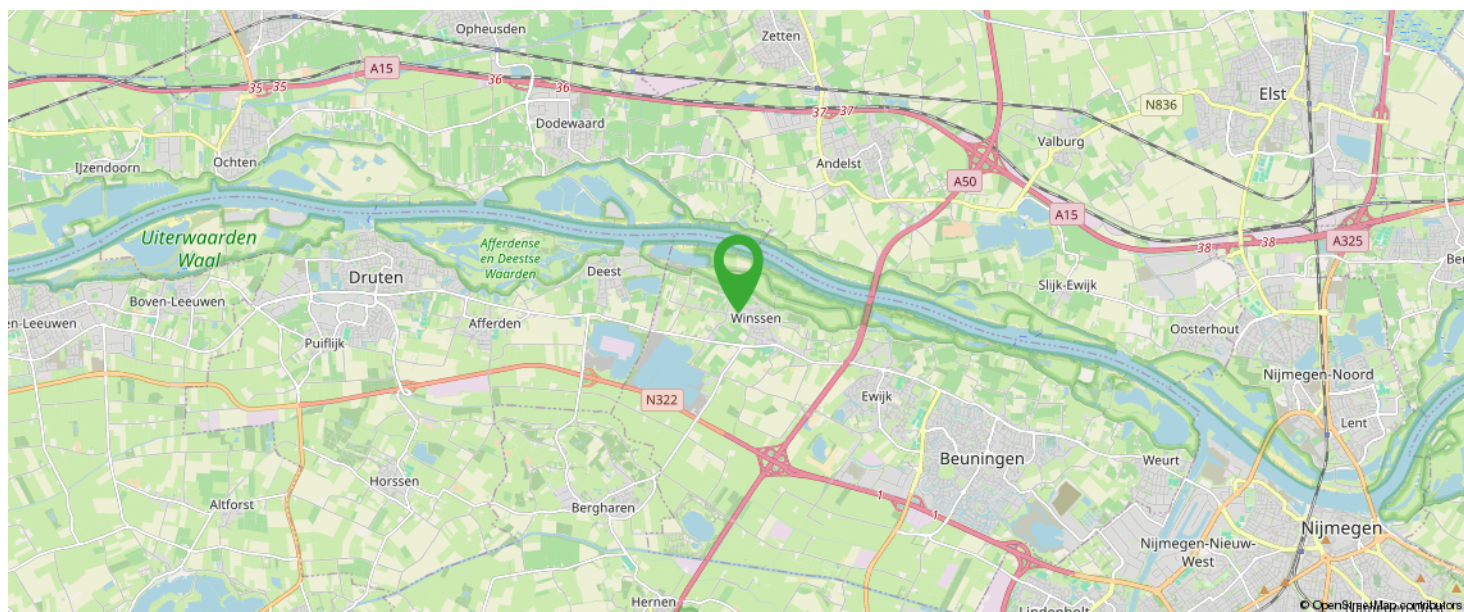
↑
5.50 m
↓

Overkapping

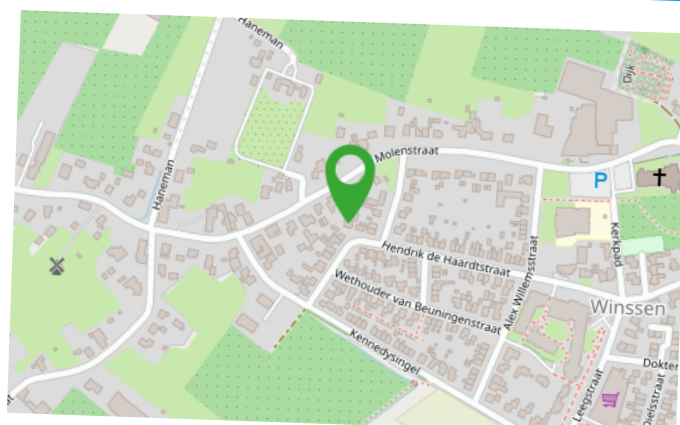
Kadastrale kaart



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 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.—