

TE KOOP



Frankenstraat 14, Heumen

Vraagprijs € 849.000 K.K.

*Twan Kessler Makelaar-
Taxateur
Dorpstraat 23
6582 AL Heumen*

*024-3880804
twankessler.nl
info@twankessler.nl*

Twan Kessler
Makelaar - Taxateur

> Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs € 849.000,- k.k.

Elektra € 243,-

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 2007

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 666 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 175 m²

Inhoud 785 m³

Oppervlakte overige inpandige ruimten 31 m²

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 29 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 7 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 2

> Kenmerken

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school
---------	--

Tuin

Type	Achtertuint
Oriëntering	Noord-oost
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuid-west
Tuin 2 - Staat	Normaal

Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	3
Verwarmingssysteem	Aardwarmte Houtkachel Vloerverwarming (gedeeltelijk) Warmtepomp
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Heeft een rookkanaal	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja

> Kenmerken

Tuin aanwezig	Ja
---------------	----

Heeft een garage	Ja
------------------	----

Heeft rolluiken	Ja
-----------------	----

Heeft een sauna	Ja
-----------------	----

Heeft ventilatie	Ja
------------------	----

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



“Kom binnenkijken!”



> Omschrijving

Kijk en vergelijk !!

Op zoek naar een Unieke woning? Zoek dan niet verder!

Op de Frankenstraat 14 in Heumen staat deze vrijstaande en gasloze woning. Deze woning heeft alles wat u zoekt én meer..... en deze moet u zeker van binnen gezien en ervaren hebben.

Met 4 slaapkamers en een woonoppervlak van maar liefst 175 m² is dit echt een grote en multifunctionele gezinswoning waarbij wonen en werken op eenvoudige wijze te combineren zijn.

Wat dacht u van een heerlijke zitkeuken van 27m²!! Uitgebreid "tafelen" is op deze locatie dus zeer goed mogelijk .

De speelse indeling op de begane grond biedt een unieke sfeer en volop ruimte voor elk moment. Een stijlvolle werkkamer, een eigen bibliotheek, een knusse tv-kamer en een uitnodigende zithoek, allemaal samen maar toch heerlijk gescheiden voor optimaal woongenot.

Nieuwsgierig? Maak snel een afspraak met de makelaar en wie weet wordt dit uw nieuwe (t)huis!

Indeling:

U komt binnen in een ruime en lichte hal die toegang biedt tot de eerste verdieping, de garage en via de bibliotheek u naar de sfeervolle living (20 m²) leidt. Deze is functioneel en sfeervol verdeeld in een werkkamer, tv-kamer, zithoek en keuken, waardoor er volop ruimte is voor ontspanning en werk. Zowel de zitkeuken als de zithoek beschikken over openslaande terrasdeuren die leiden naar het terras en de achtertuin. De keuken is uitgerust met inbouwapparatuur, waaronder een elektrische kookplaat, recirculatie afzuigkap, koel-vriescombinatie en een vaatwasser. Vanaf de hal is de inpandige garage gemakkelijk bereikbaar. De garage is voorzien van vloerverwarming. Daarnaast beschikt de ruimte over aansluitingen voor de wasmachine en is hier de bodem-water warmtepomp aangesloten, wat bijdraagt aan een energiezuinige woning. De garage biedt voldoende ruimte om fietsen te stallen en spullen op te bergen. Vanuit de garage loopt u door naar de wellnessruimte, een heerlijke plek voor ultieme ontspanning. Hier vindt u een sauna en een eigen douche. Ook vanuit de achtertuin is de wellnessruimte goed bereikbaar, waardoor u gemakkelijk kunt genieten van een moment van rust, zelfs als u zich buiten bevindt.





Op de eerste verdieping 4 slaapkamers (10 m² 10 m² 10 m² en 13 m²) waarvan 1 slaapkamer beschikt over een eigen douche, wastafel en inloopkast. De badkamer is voorzien van een ligbad, douche wastafelmeubel en een separaat toiletruimte op de overloop. De zolder verdieping is met een vaste trap te bereiken. Waar een ruime bergzolder over de gehele breedte van de woning loopt. Deze ruimte is ook voorzien van een leuke speel/chill ruimte voor de kinderen.

Tuin:

Brede en diepe achtertuin die is onderverdeeld in terrassen, groenborders en een heerlijk gazon. Dankzij de gunstige ligging van de tuin is er altijd wel een zonnig plekje om te genieten, maar ook schaduwrijke plekken voor wie liever wat schaduw zoekt. De tuin is bovendien uitgerust met een beregeningsinstallatie die gebruikmaakt van grondwater. Voor extra luxe en ontspanning kunt u heerlijk genieten van een Jacuzzi in uw eigen achtertuin – de perfecte plek om te ontspannen, tot rust te komen en quality time door te brengen met familie en vrienden. Deze tuin biedt volop mogelijkheden voor plezier, rust en privacy!

Aan de voorzijde van de woning ligt een onderhoudsarme voortuin en een oprit met voldoende parkeergelegenheid voor uw eigen auto's. De achtertuin is vanaf de voorzijde van de linker en de rechterzijde van de woning te bereiken en afgesloten d.m.v. poorten.

De woning ligt aan de rand van Heumen Noord een prettige woonwijk op slechts 20 minuten auto-afstand van Nijmegen en is gelegen op een mooi kavel van maar liefst 666 m².

Deze woning is uitermate geschikt voor mensen die graag comfortabel en ruim willen wonen in een prettig dorp met alle voorzieningen in de nabijheid.

Bijzonderheden:

- Unieke vrijstaande woning.
- Woonkamer, werkkamer, keuken, bibliotheek, tv-kamer gescheiden maar toch samen.
- Woning is voorzien van vloerverwarming en koeling begane grond, volledig geïsoleerd, gasloos, 14 zonnepanelen en een 2-tal oplaadpalen voor de elektrische auto.
- 4 goed bruikbare slaapkamers (resp. 10 m², 10 m² 10 m² en 13 m²!!) waarvan 1 voorzien van een eigen wastafel en douche.
- Inpandig te bereiken garage met toegang naar de saunaruimte voorzien van een eigen douche.
- Kunststofkozijnen met HR glas.
- Rolluiken.
- Energielabel A.
- Bodem-water warmtepomp, kan ook actief koelen indien wenselijk en heeft geen buitenunit die onderhoud vraagt.
- Grijswatertank, water afkomstig van hemelwater dit wordt gebruikt voor doorspoelen toiletten en is aangesloten op de buitenkranen van de woning.
- Pulpomp voor grondwater beregning van de tuin.
- Parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.
- Op korte afstand van o.a. bossen, alle denkbare voorzieningen, op-afritten A73.

Nijmegen/ziekenhuizen/universiteit op ca. 20 minuten fietsafstand !
 Zeer aangenaam en comfortabel wonen in een prettige omgeving met alle voorzieningen in de nabijheid en op slechts 10 (auto) minuten afstand van Nijmegen.

















































> Plattegrond

Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. De indeling, maatvoering en weergegeven oppervlakten zijn slechts indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.

> Plattegrond

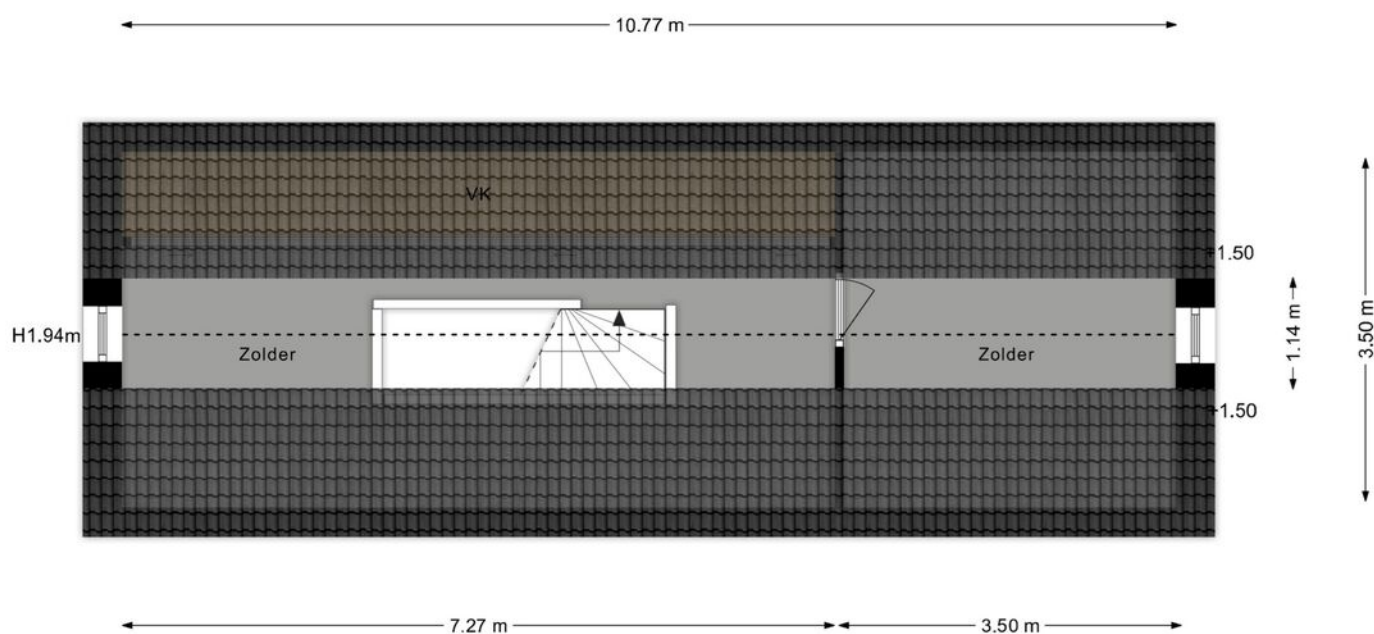
Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. De indeling, maatvoering en weergegeven oppervlakten zijn slechts indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.

> Plattegrond

Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. De indeling, maatvoering en weergegeven oppervlakten zijn slechts indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.

Kadastrale kaart

Uw referentie: Frankenstraat 14

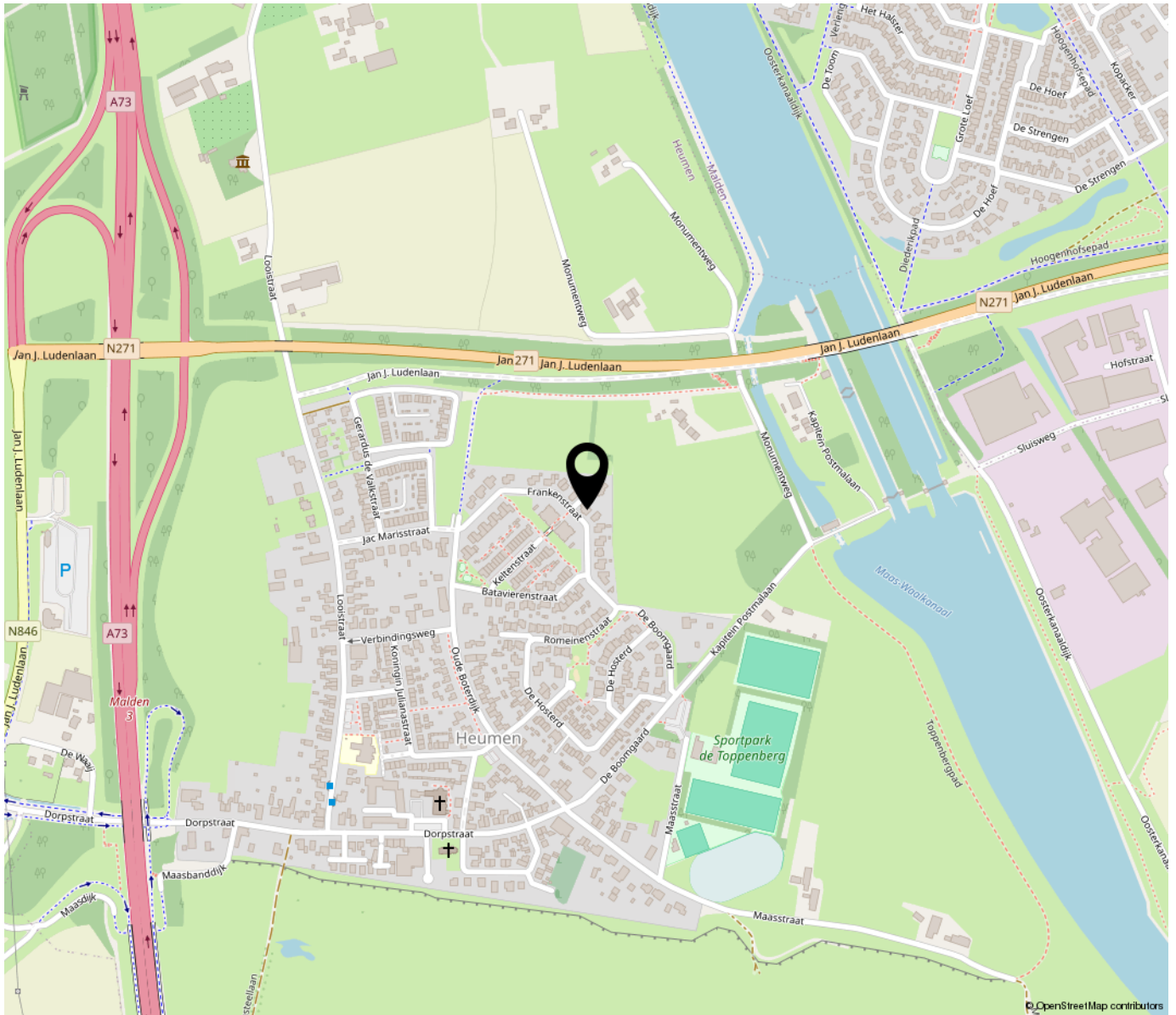


0 5 10 15 20 25m

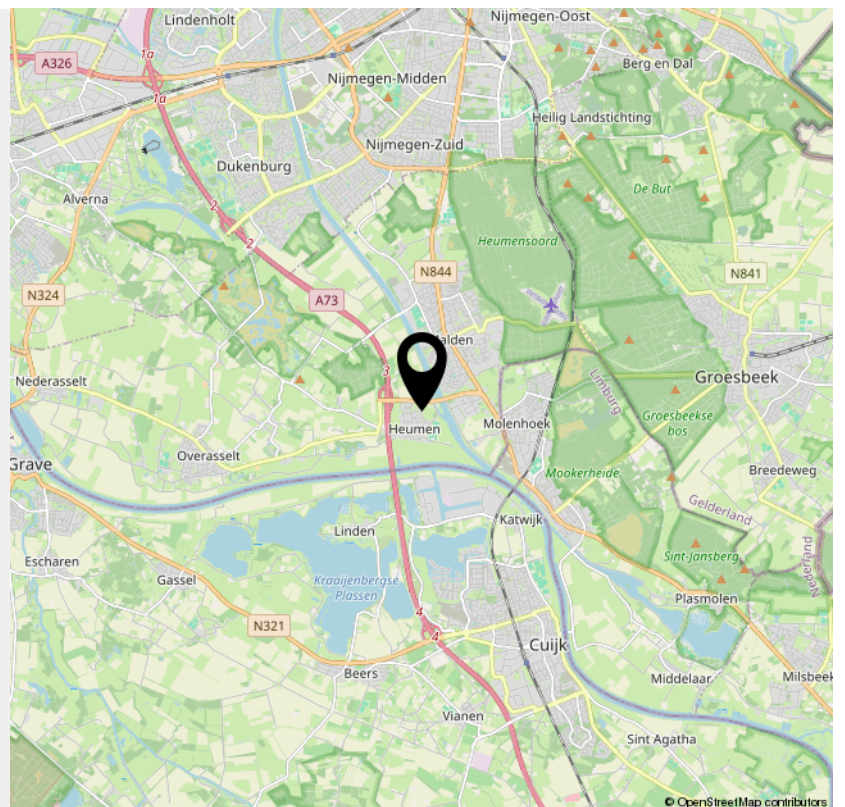
12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Heumen Sectie I Perceel 726	kadaster 
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 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 databankenrecht.



*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*



Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Frankenstraat 14, 6582 CX, Heumen

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
Inbouwspots / dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	☐	☐	☐	☒
Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
Buitenlampen	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
(Losse) kasten	☐	☐	☐	☒
Boeken / legplanken	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
Lamellen	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
(Losse) horren / rolhorren	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Rolluiken buiten	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
Parketvloer	☐	☐	☐	☒
Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
Laminaat	☐	☐	☐	☒
Plavuizen	☒	☐	☐	☐
Open haard, kachel:				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
(Gas) kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige zaken, te weten:				
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Schilderij ophang systeem	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Kookplaat	☒	☐	☐	☐
(Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Magnetron	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Combi-oven / combi-magnetron	☐	☐	☐	☒
Koelkast	☐	☐	☐	☒
Vriezer	☐	☐	☐	☒
Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Quooker	☐	☐	☐	☒
Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
Droogrek	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
Toiletpot	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel (houder)	☒	☐	☐	☐
Fontein	☒	☐	☐	☐
Urinoir	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
Ligbad	☒	☐	☐	☐
Jacuzzi / whirlpool	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Douche (cabine / scherm)	☒	☐	☐	☐
Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
Wastafel	☒	☐	☐	☐
Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
Planchet	☒	☐	☐	☐
Toiletkast	☐	☐	☐	☒
Toiletpot	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel (houder)	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Douche en wastafel bij de aparte saunaruimte	☒	☐	☐	☐
Whirlpool buiten in achtertuin	☒	☐	☐	☐
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel / antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur) bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids) sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok) thermostaat	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
CV-installatie	☐	☐	☐	☒
Boiler	☒	☐	☐	☐
Geiser	☐	☐	☐	☒
Grondwarmtepomp	☒	☐	☐	☐
Grijswatercircuit met watertank	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Radiatorfolie	☐	☐	☐	☒
Overige zaken, te weten:				
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☒	☐	☐	☐
Tweede oplaadpunt elektrische auto	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg / bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Buiten houtkachel	☒	☐	☐	☐
Robotmaaier	☒	☐	☐	☐
Sproeiinstallatie	☒	☐	☐	☐
Vlaggenmast	☒	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar / bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis / buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	☐	☐	☐	☒
(Broei) kas	☐	☐	☐	☒

Overige zaken

(Sier) hek	☒	☐	☐	☐
Vlaggenmast (houder)	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

Ja Nee Gaat mee Moet worden overgenomen

CV

☐ ☒ ☐ ☐

Boiler

☐ ☒ ☐ ☐

Zonnepanelen

☐ ☒ ☐ ☐

BELANGRIJKE INFORMATIE.

Onderzoeksplicht koper

De in deze verkoopbrochure vermelde informatie is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om 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 de woning een onderzoeksplicht.

Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn.

Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Bij het eventueel 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.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze.

Bodemverontreiniging

Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloei-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Bouwkundige risico's/asbest

Indien de woning gebouwd is in de periode van ca. 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kunnen aantasten.

Indien de woning gebouwd is in de periode 1963 tot januari 1994 zijn er mogelijkserwijs asbest houdende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 en het Bouwbesluit 2012 speciale maatregelen genomen, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen.

De koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

Koop onroerende zaken en aanneming van werk (01-09-2003)

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop zonder opgaaf van redenen te ontbinden.

Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving/registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandelingen en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling van de verkoper. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden.

Onderhandeling

Mocht u belangstelling hebben voor de woning, dan kunt u naar aanleiding van de bezichtiging en ontvangen verkoopdocumentatie een bieding uitbrengen. De makelaar zal tijdens de bezichtiging aangeven of deze vrij is om met u in onderhandeling te treden. Indien de makelaar voor de verkoper reeds in onderhandeling is dient men eerst met de betreffende partij overeenstemming te bereiken. Wordt deze overeenstemming niet bereikt dan is de makelaar weer vrij om in onderhandeling te treden met derden. Aan een bieding kunt u als koper een aantal ontbindende voorwaarden koppelen zoals: financiering, bouwkundige keuring, enz. Bij uw bod moet u daarvan wel direct melding maken.

Waarborgsom

In alle koopovereenkomsten die door ons worden gesloten zal standaard een waarborgsom van 10% van de koopsom worden opgenomen. In plaats van de waarborgsom is het stellen van een bankgarantie ook mogelijk. De notaris zal u vragen de waarborgsom te storten of de bankgarantie te deponeren voor de in de koopovereenkomst vermelde datum.