

te koop



Galerij 23

Beuningen Gld

Vraagprijs € 335.000 k.k.

Pulles
MAKELAARDIJ

\\ Mariënborg 98, 6511 PS Nijmegen \\ 024-3883338 \\ info@pulsesmakelaardij.nl \\ www.pulsesmakelaardij.nl \\

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
Ca. 107 m²

PERCEELOPPERVLAKE
141 m²

INHOUD
Ca. 361 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
4

BOUWJAAR
1983

ENERGIELABEL
C

PARKEREN
Op eigen terrein

TUIN
Oosten



Omschrijving

Ben je op zoek naar een leuke woning in een kindvriendelijke woonwijk, op korte afstand van het dorpscentrum van Beuningen met alle voorzieningen binnen handbereik? Dan is deze woning precies wat je zoekt. De woning beschikt over een praktische indeling met 4 slaapkamers, energielabel C en een tuin op het oosten. Dit alles wordt gecombineerd met een strategische ligging. Je woont hier in een rustige en kindvriendelijke buurt, met uitvalswegen, winkels, restaurants en openbaar vervoer in de directe nabijheid.

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal voorzien van meterkast, trap naar de eerste verdieping, toiletruimte met hangcloset en fonteintje, en toegang tot de woonkamer. De woonkamer is gesitueerd aan de achterzijde van de woning en beschikt over een praktische trapkast, grote raampartijen en directe toegang tot de achtertuin. Aan de voorzijde is de halfopen keuken gelegen, voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combimagnetron. Nagenoeg de gehele begane grond is afgewerkt met een laminaatvloer.

Verdieping:

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. Twee slaapkamers zijn gesitueerd aan de voorzijde van de woning, waarvan één slaapkamer is voorzien van een wastafel. Aan de achterzijde bevinden zich één slaapkamer en de badkamer. Alle slaapkamers zijn uitgerust met rolluiken. De badkamer beschikt over een toilet, ligbad, douche en een wastafelmeubel. Nagenoeg de gehele verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.

Zolderverdieping:

Op de voorzolder bevinden zich de cv-ketel en de witgoedopstelling. Daarnaast is hier een vierde slaapkamer gesitueerd, voorzien van een Velux dakraam. De gehele verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.

Tuin en parkeren:

De achtertuin is gelegen op het oosten en beschikt over een kleine houten berging. Daarnaast bevinden zich aan de voorzijde van de woning een grote houten berging en een parkeerplaats op eigen terrein.

Locatie:

De wijk De Viermorgen is gunstig gelegen. De woning bevindt zich aan een rustige straat in een kindvriendelijke omgeving. Op korte afstand vind je het centrum van Beuningen met winkels, horeca en overige voorzieningen, evenals meerdere scholen en openbaar vervoer. De natuurlijke omgeving van Beuningen aan de Waal, met haar uiterwaarden en slingerende dijken, leent zich uitstekend voor mooie fiets- en wandeltochten. Het bruisende centrum van Nijmegen ligt op circa vijftien minuten rijden. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting onder andere de A50 en A73 snel en eenvoudig te bereiken.

Kenmerken:

- Bouwjaar 1983
- Woonoppervlakte ca. 107 m²
- Perceeloppervlakte 141 m²
- Inhoud ca. 361 m³
- 4 slaapkamers
- Glasvezel
- Energielabel C
- Vloerisolatie 2020
- Grotendeels dubbelglas
- Schilderwerk buiten 2022
- Velux dakraam 2022
- Rolluiken
- Tuin op oosten
- Vrijstaande houten berging
- Kindvriendelijke woonomgeving
- Dorpscentrum nabij
- Aanvaarding in overleg
- Makelaar: Raymond Pulles



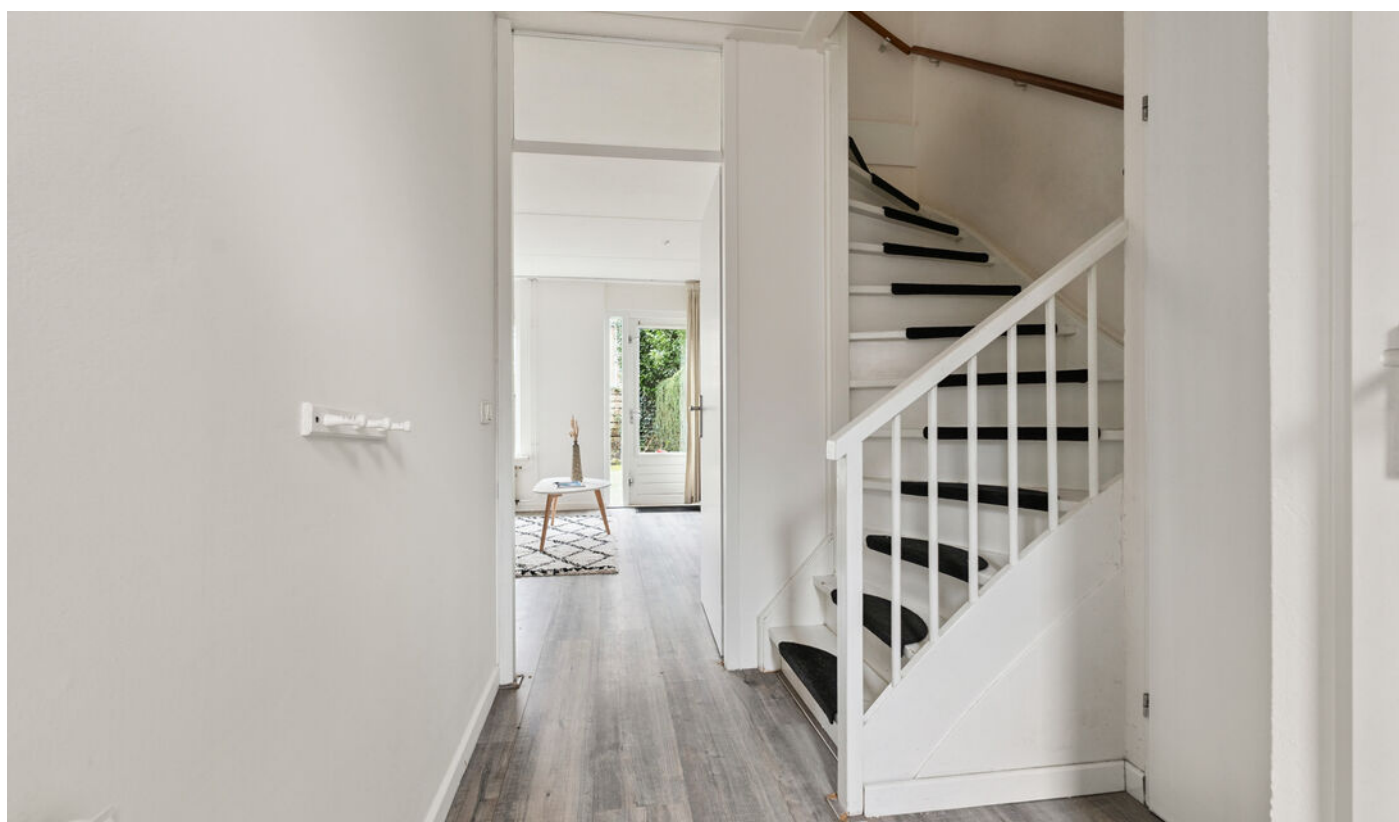










































Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen				X
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen				X
- Tegelvloeren	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer		X		
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			

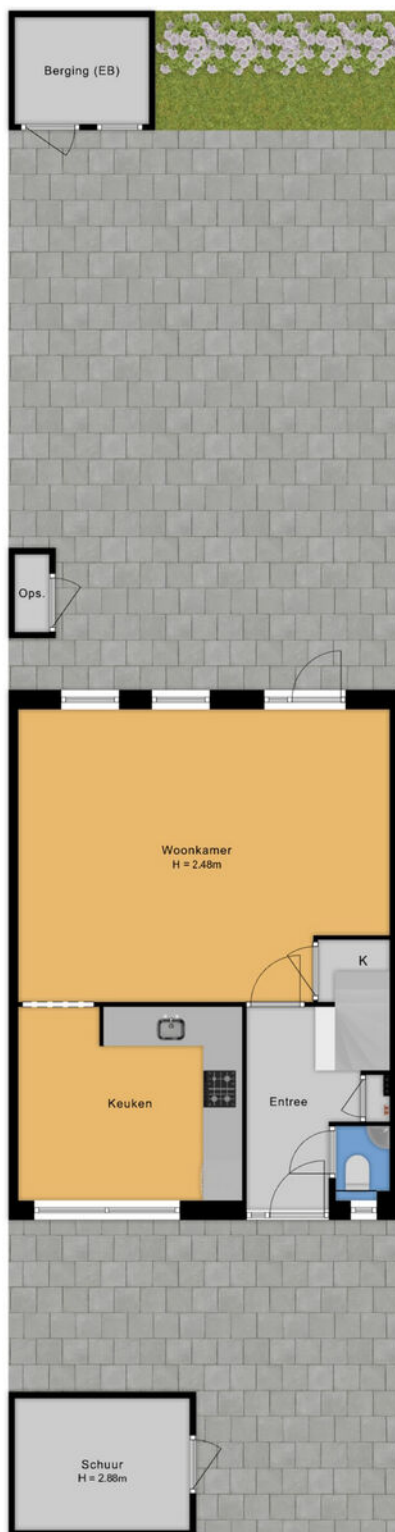
Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
Kleine houten berging achtertuin	X			
Houten bergkast achtertuin	X			
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Plattegrond



- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond



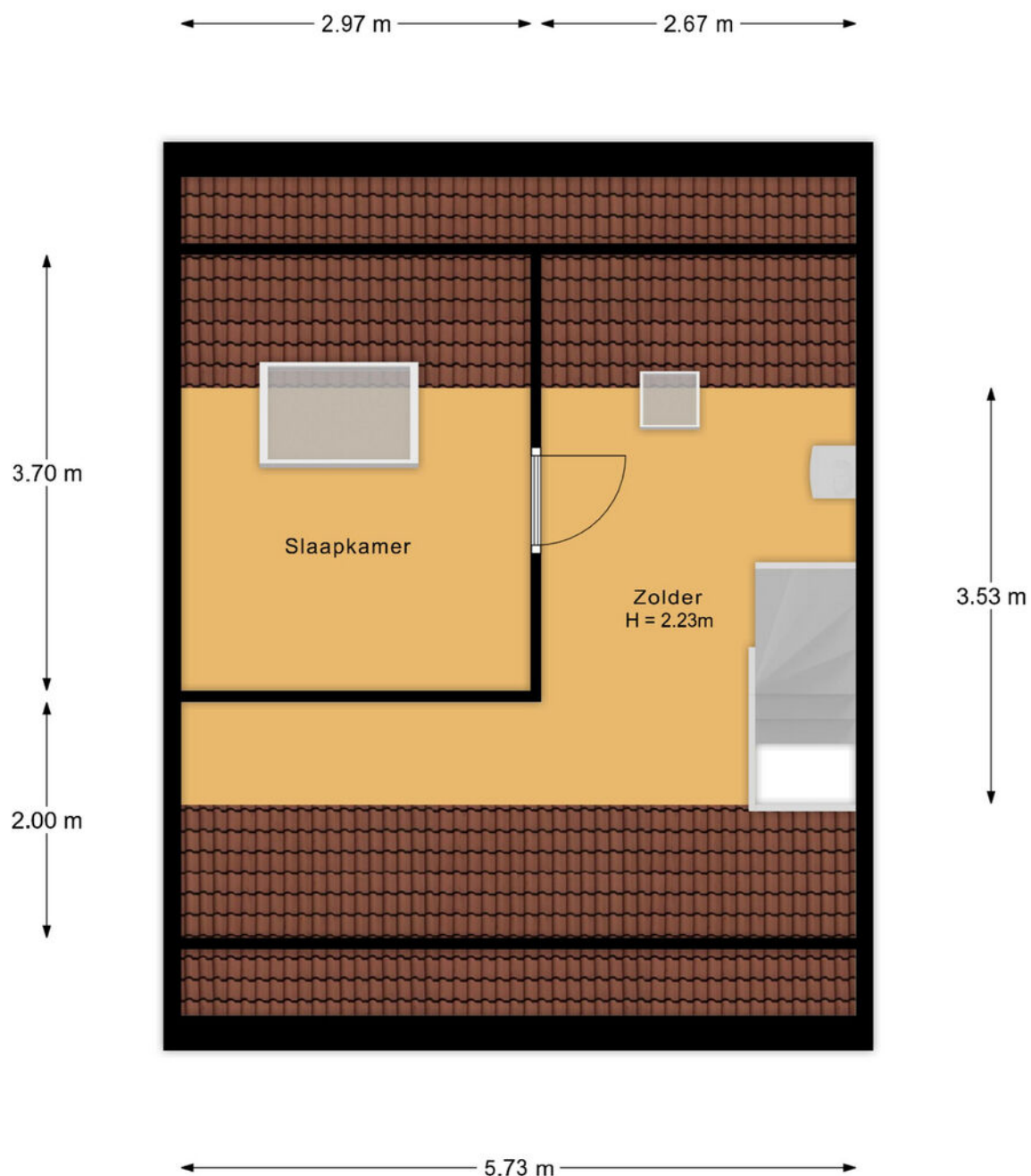
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond



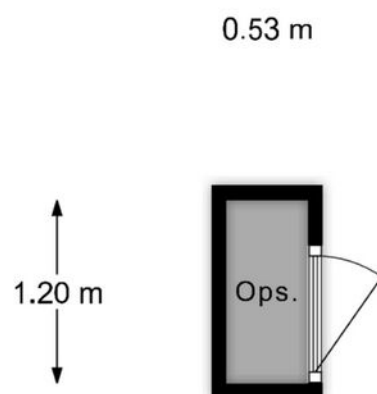
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond



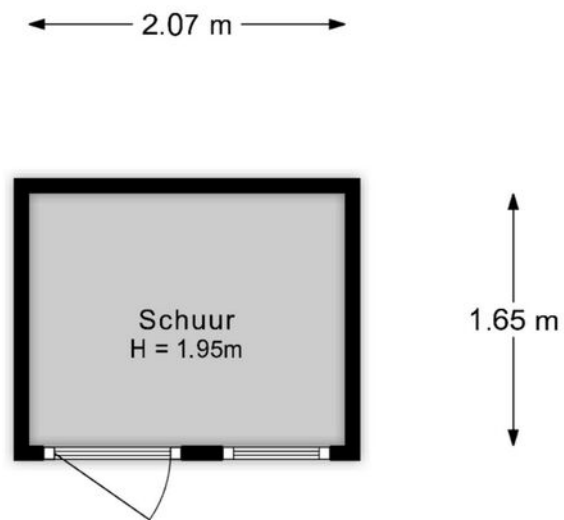
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond



- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

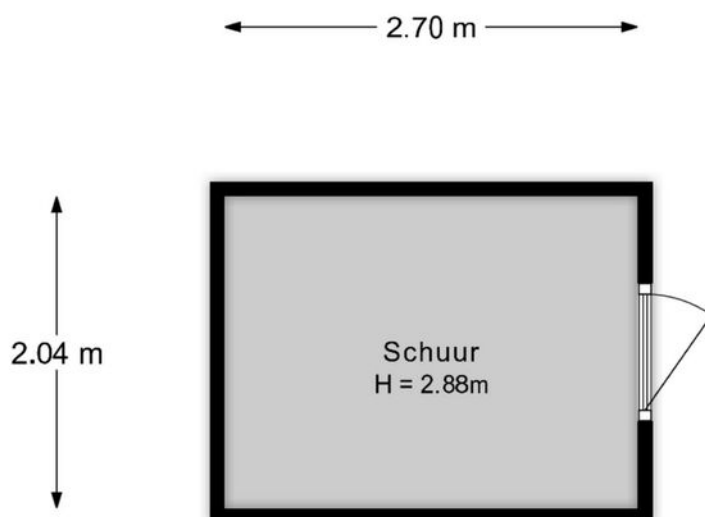
Plattegrond



- Vastgoed fotovideo -

Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond



- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Notariskeuze:

De keuze voor de notaris wordt door de koper gemaakt. Indien de door de koper aangewezen notaris aan de verkoper kosten in rekening brengt, anders dan de kosten voor het doorhalen van een hypothecaire inschrijving in de openbare registers van het kadaster – welke kosten marktconform zijn en gesteld worden op een bedrag van € 300,- inclusief BTW per inschrijving – komen deze kosten geheel voor rekening van de koper. Indien de koper een notaris aanwijst die zijn kantoor niet houdt in de plaats waar de onroerende zaak is gelegen, komen de kosten van een eventuele volmacht ten behoeve van de verkoper eveneens volledig voor rekening van de koper.

Asbestclausule:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen genomen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Meetinstructie:

Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent noch aan koper noch aan verkoper enig recht. In afwijking hiervan komen koper en verkoper het volgende overeen: deze woning is ingemeten volgens meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen niet uit. Hoewel de woning zorgvuldig is opgemeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper, noch verkopend makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen dienen gezien te worden als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoeringen voor koper van belang zijn, wordt koper geadviseerd, deze zelf na te meten of na te laten meten.

Ouderdomsclausule:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 40 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de op te stellen koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

Kadastrale kaart



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 december 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Beuningen

Sectie K

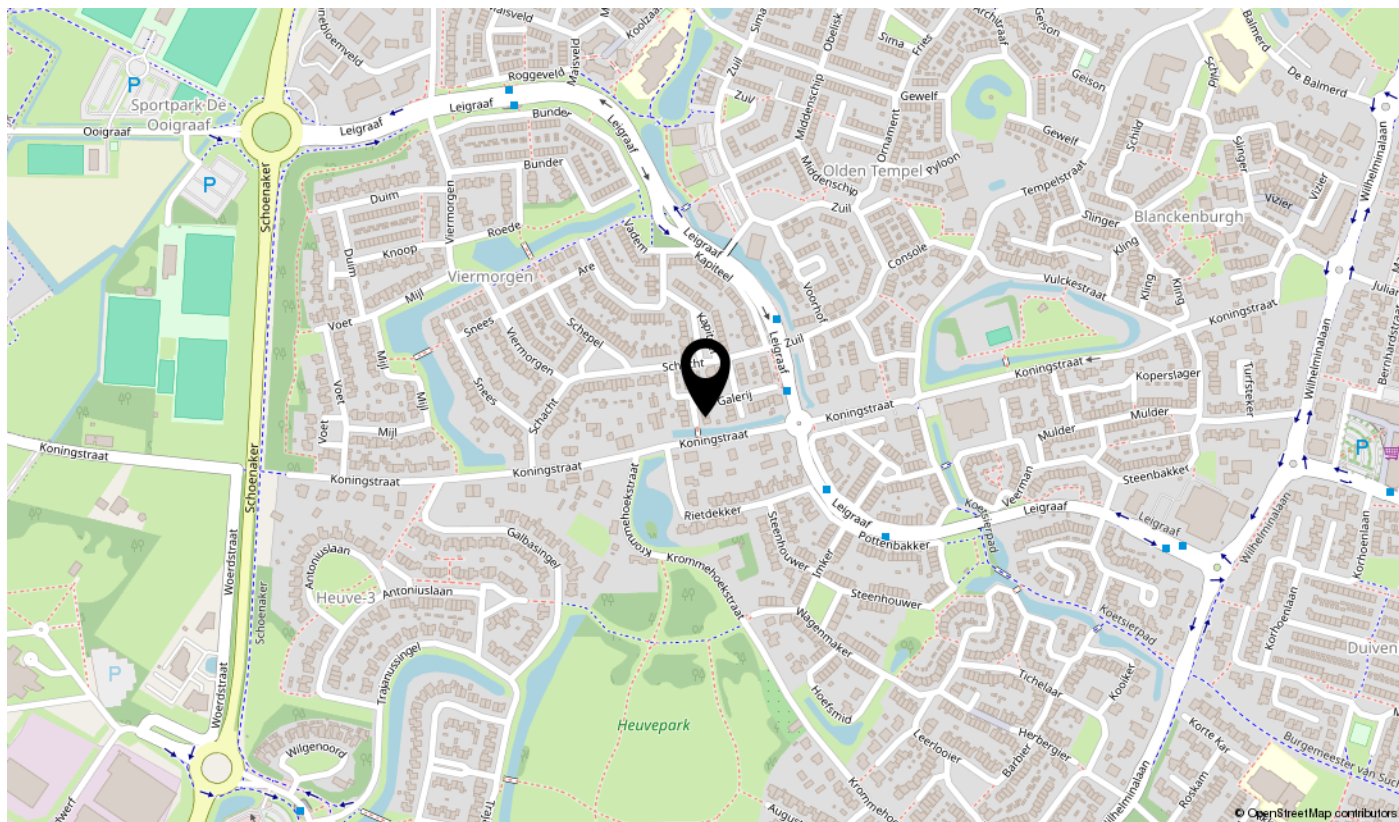
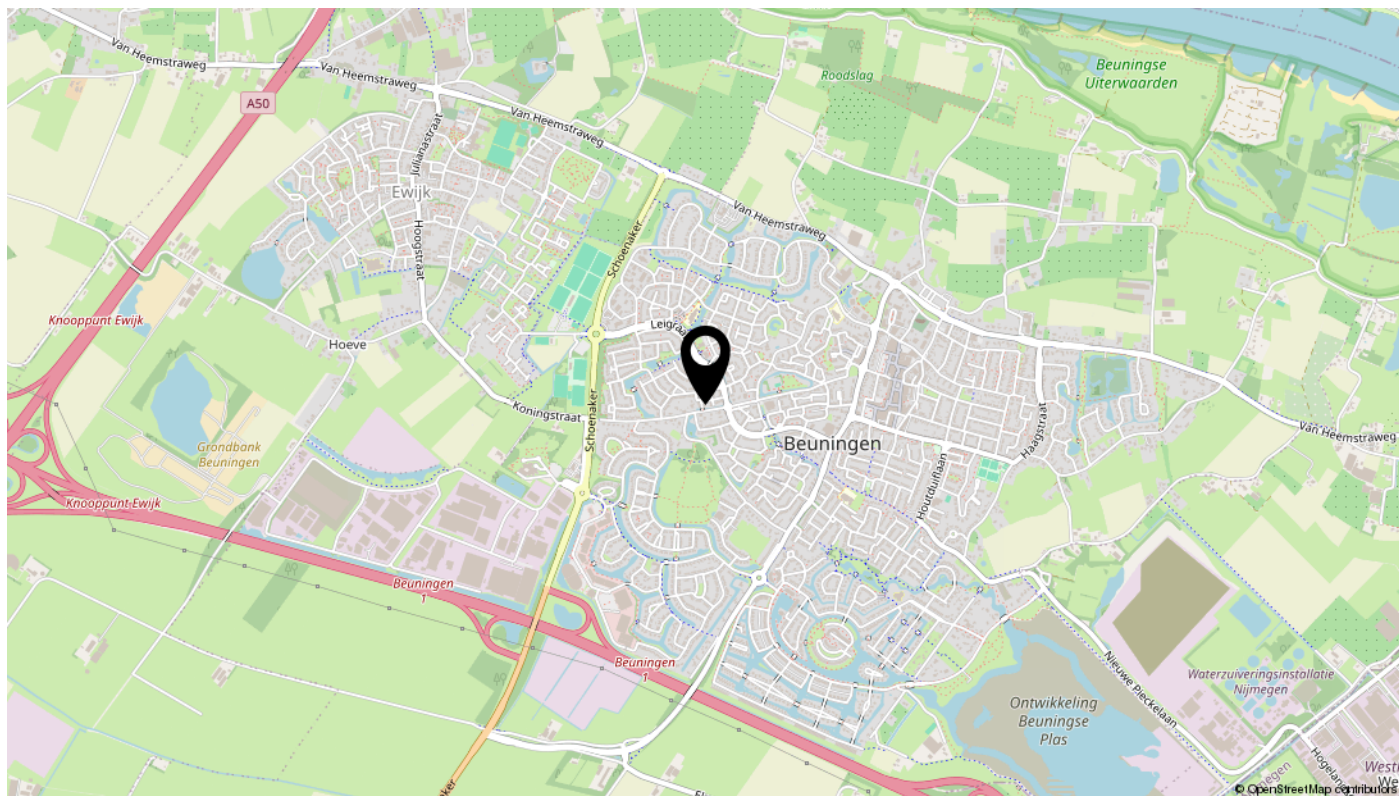
Perceel 809

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.

kadaster

Locatie



interesse

in deze mooie woning?

