



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 850.000 k.k.

62

MOLENWEG

BERGHAREN

0487-518930
info@delorijnmakelaars.nl
www.delorijnmakelaars.nl

Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
198 m²

INHOUD:
1064 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
2351 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
4

BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
vrijstaande woning
C
1981
c.v.-ketel

LIGGING:

aan bosrand, open ligging,
in bosrijke omgeving

TUIN:

rondom

GARAGE:

vrijstaand steen

VERWARMING:

c.v.-ketel

Omschrijving

LANDELIJK WONEN OP NIVEAU – KARAKTER, RUIMTE EN VRIJHEID

Droom je van vrijstaand wonen midden in het groen, met ruimte in overvloed in een woning met veel warmte en karakter. Deze charmante woonboerderij met half-rieten kap combineert bijna 200 m² woonoppervlakte met een riant perceel van maar liefst 2.351 m² – hier leef je buiten én binnen groots. Een perfecte match voor wie rust zoekt, maar geen concessies wil doen aan comfort, uitstraling en mogelijkheden.

HIGHLIGHTS OP EEN RIJ

- Bijna 200 m² woonoppervlakte vol karakter en sfeer
- Riant perceel van 2.351 m² met volop privacy
- Authentieke woonboerderij
- Extra comfort met overal vloerverwarming zelfs in de kelder
- Grotendeels onderkelderd
- Vrijstaande garage, royale oprit en parkeerruimte
- Riante hoeveelheid bergruimte

WONEN MET KARAKTER EN COMFORT

De inrit leidt je naar een woning die direct indruk maakt. De groene omgeving en de ruime opgezette tuin creëren een warme, landelijke sfeer met een gevoel van thuiskomen. Binnen word je verrast door de ruimte. De woonkamer is royaal opgezet en baadt in het licht dankzij de grote raampartijen. Hier kijk je uit op het bos en je eigen voortuin, elk seizoen weer een ander schilderij. De houtkachel vormt het warme hart van de ruimte.

Aansluitend op de woonkamer bevindt zich de royale woonkeuken. Een prettige leefruimte met voldoende plaats voor een grote eettafel, ideaal voor dagelijks gebruik én gezellige avonden met familie en vrienden.

Vanuit de keuken is de bijkeuken met witgoedaansluitingen te bereiken. Hier bevindt zich een extra toilet en een van de toegangen tot

het souterrain.

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is de flexibiliteit van de indeling. De slaapkamer en badkamer en suite op de begane grond maken de woning levensloopbestendig. Deze slaapkamer kan ook heel goed ingezet worden als kantoor aan huis of bijvoorbeeld een speelkamer voor de kinderen.

Via de entree is de statige eikenhouten trap de vide te bereiken.

SLAPEN, ONTSPANNEN EN OPBERGEN

Op de verdieping vind je drie zeer royale slaapkamers, stuk voor stuk met fijne lichtinval en een prettige maatvoering. Twee kamers beschikken over een eigen wastafel, ideaal voor grotere gezinnen of logees die nét wat meer privacy waarderen. De tweede badkamer beschikt over een douche, ligbad, toilet, bidet en wastafel met meubel.

Naast bergruimte in elke slaapkamer en een ruime berging, is er de zolder... nog een zee aan bergruimte. Deze is te bereiken via een vlizotrap.

Alsof dat nog niet voldoende ruimte biedt, is een groot deel van het huis onderkelderd. Hier bevindt zich de technische ruimte, een tweede ruime berging. Deze ruimte, met vloerverwarming, is op dit moment in gebruik als werkplaats, maar kan ook als speel of sportruimte, of als garage voor 1 auto gebruikt worden.

Omschrijving

BUITENLEVEN ZOALS HET BEDOELD IS

Het perceel van 2.351 m² biedt volop vrijheid. Denk aan lange zomeravonden bij de vijver, kinderen die eindeloos ravotten in de bosrand of misschien zelfs het houden van hobbydieren. De vrijstaande stenen, in spouw gebouwde garage met zolder maakt het plaatje compleet. De garage heeft een eigen meterkast en stromend water en was voorheen in gebruik als kantoor. Nu in gebruik als garage, maar ook perfect als klusruimte of voor extra opslag.

Dankzij de bosrijke omgeving geniet je hier van optimale privacy. Geen inkijk, geen drukte, alleen het geluid van vogels en het ruisen van de wind. Dit is buiten wonen zoals het bedoeld is. Als je de straat oversteekt loop je zo de "Berg van Bergharen" in, een natuurgebied van het Geldersch Landschap met molen De Sterrekijker, de Mariakapel en volop bos en duinen, waar je heerlijk kunt wandelen en spelen en op maar een paar minuten fietsen ligt de zwem- en recreatieplas "De Groene Heuvels".

WONEN IN HET GROENE HART VAN BERGHAREN

Bergharen is zo'n dorp waar het leven nog net even wat relaxter aanvoelt. Kleinschalig, gemoedelijk met een actief verenigingsleven, omringd door natuur. Tegelijkertijd zit je verrassend centraal, met steden als Nijmegen en Wijchen op korte afstand.

De omgeving leent zich perfect voor wandel- en fietstochten langs bossen en landelijke weggetjes. Bergharen biedt het beste van twee werelden: dorps wonen met de stad binnen handbereik.

SAMENGEVAT: EEN PLEK MET TOEKOMST

Deze vrijstaande woonboerderij is niet zomaar een huis; de combinatie met de tuin en de omgeving maakt het tot een fantastische leef plek. Een plek waar je groeit, geniet, onderneemt en tot rust komt. Met zijn karaktervolle uitstraling, royale maatvoering en talloze mogelijkheden is dit een woning die je gezien én gevoeld moet hebben.

Nieuwsgierig geworden? Bekijk de foto's, proef de sfeer en plan een bezichtiging in.

Woonkamer







Keuken



Bijkeuken

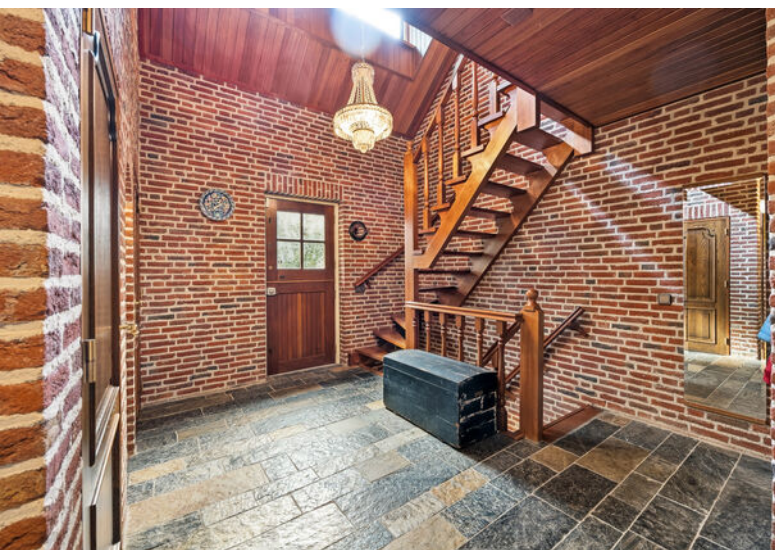


Slaapkamer beneden





Entree met trapopgang





Slaapkamers op verdieping





Slaapkamer





Zolder & berging





Souterrain
bereikbaar
vanuit entree,
bijkeuken &
buiten













Tuin in de zomer





Straatbeeld





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	Molenweg 62
Postcode/plaats	6617BE, Bergharen
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

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

Datum meetopname	10-02-2026
Datum meetrapport	11-02-2026
Certificaatnummer	1624275

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	198,20	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	88,70	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M ²
Externe bergruimte	58,20	M ²
Bruto vloeroppervlak	420,10	M ²
Bruto inhoud woning	1.064,11	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

Plattegrond begane grond

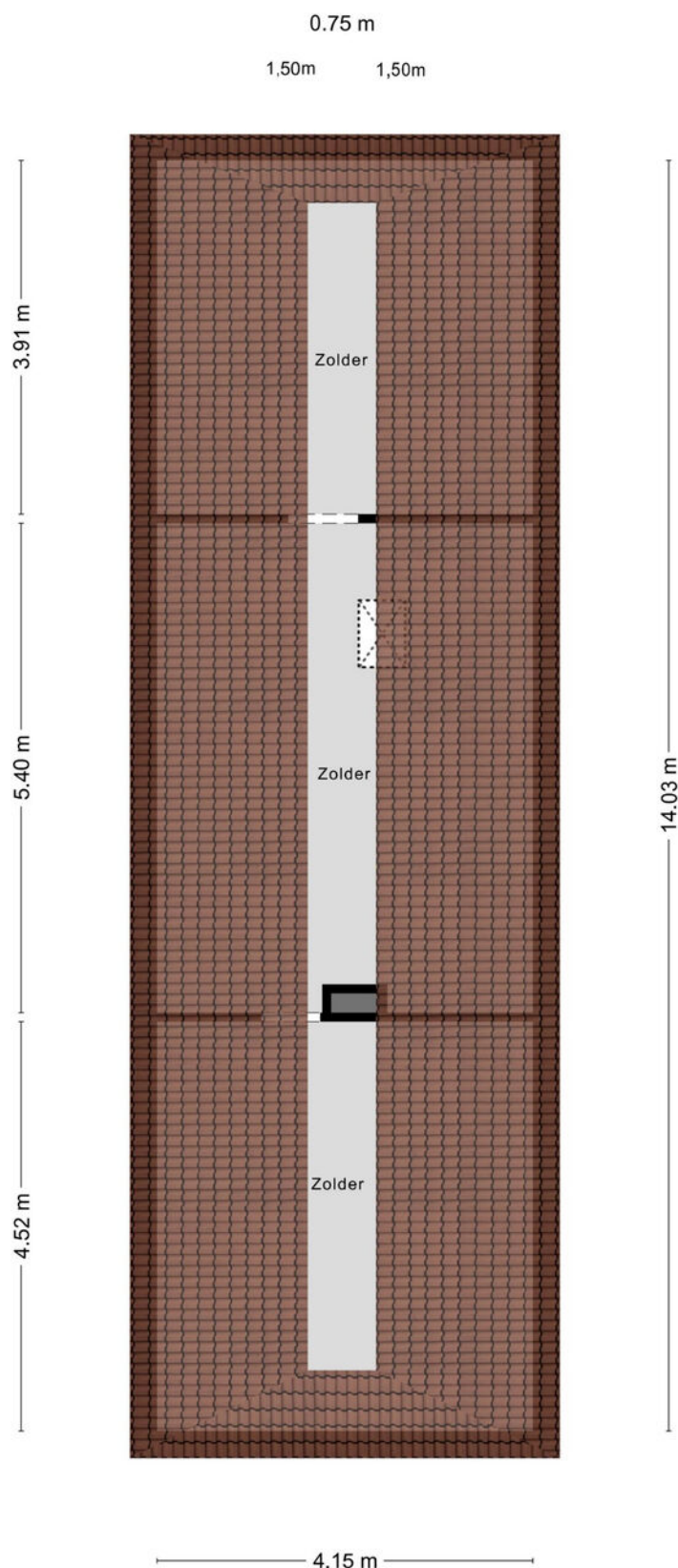


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond verdieping

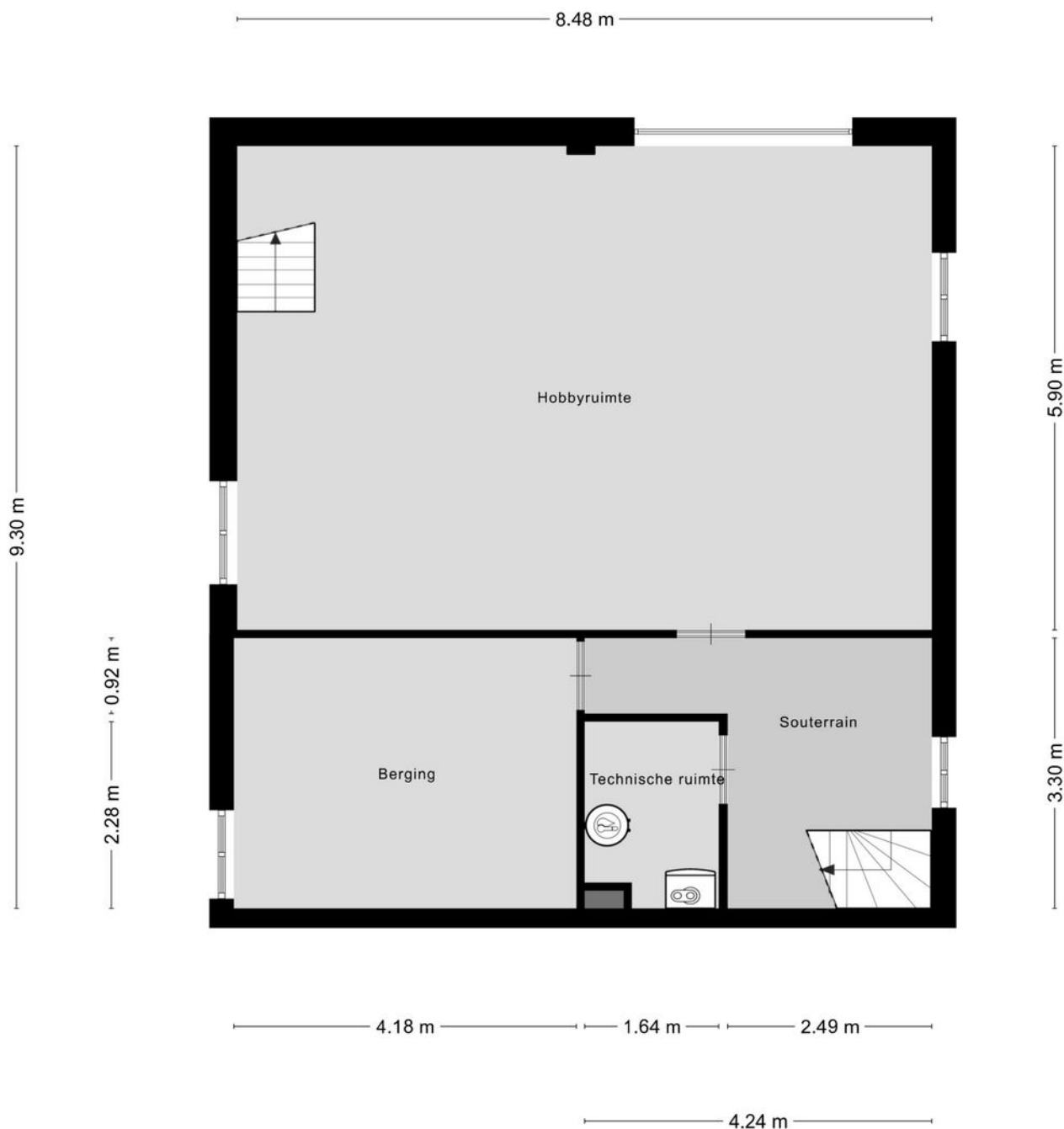


Plattegrond zolder



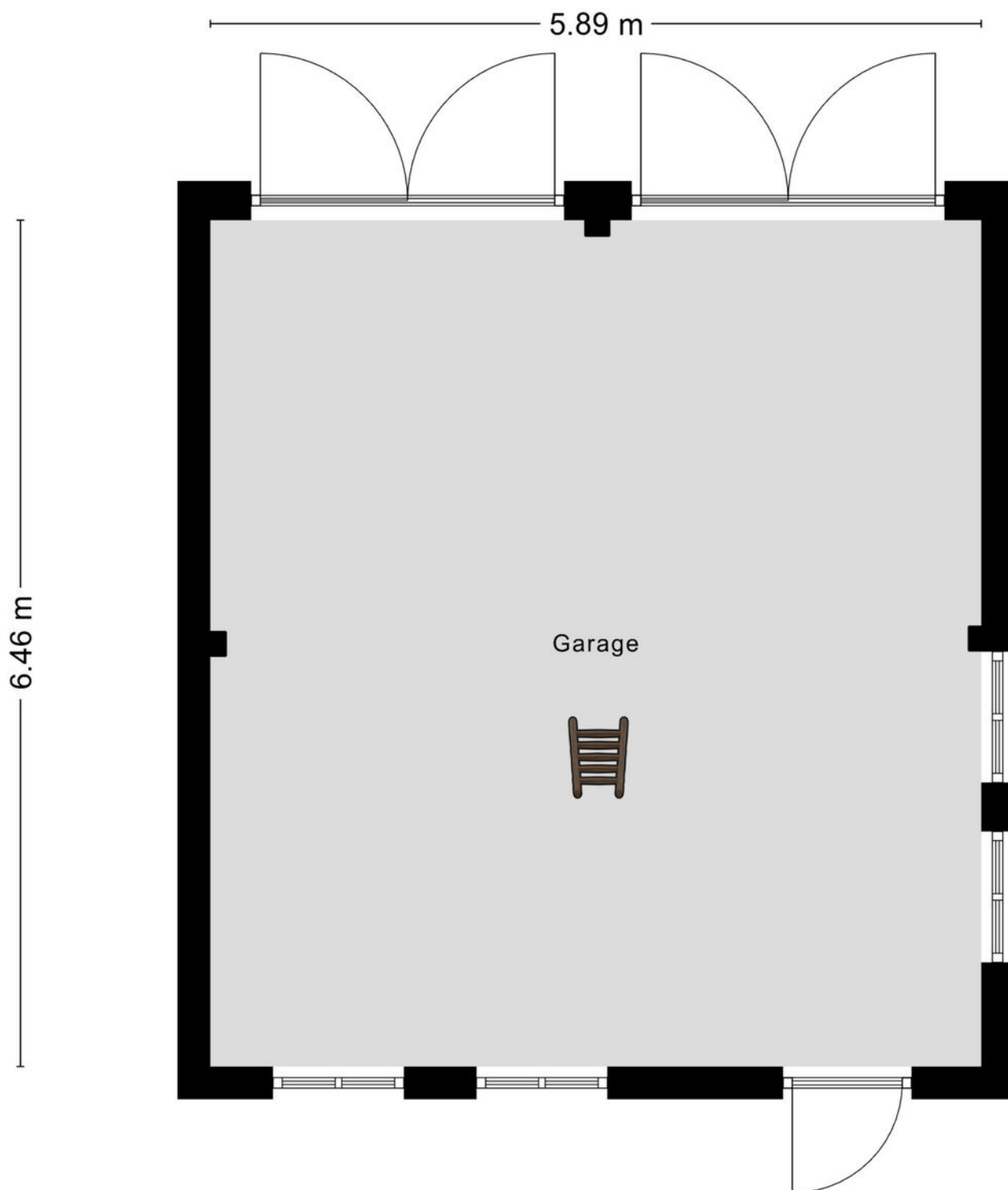
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond souterrain



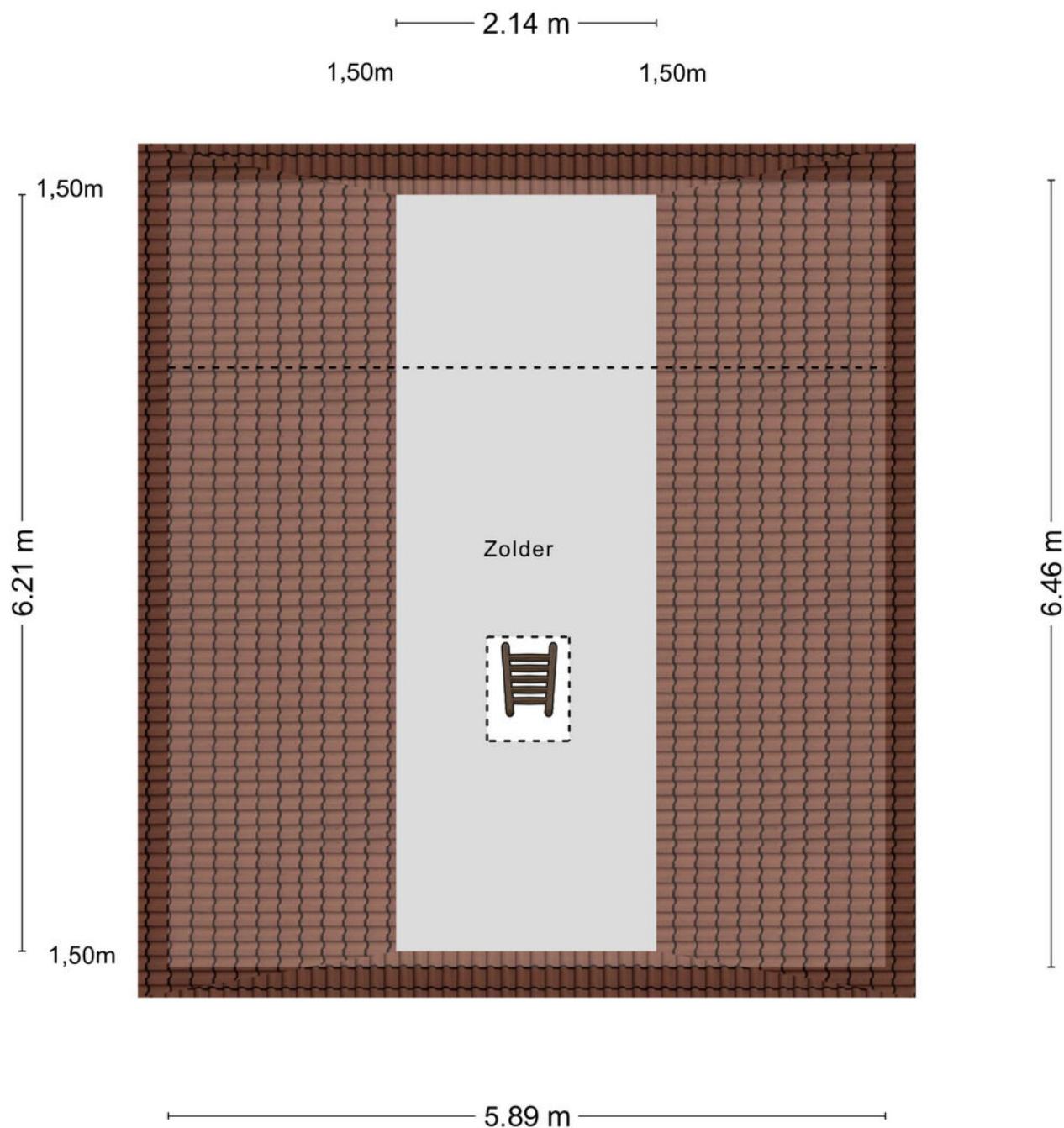
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond garage



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

Plattegrond zolder garage

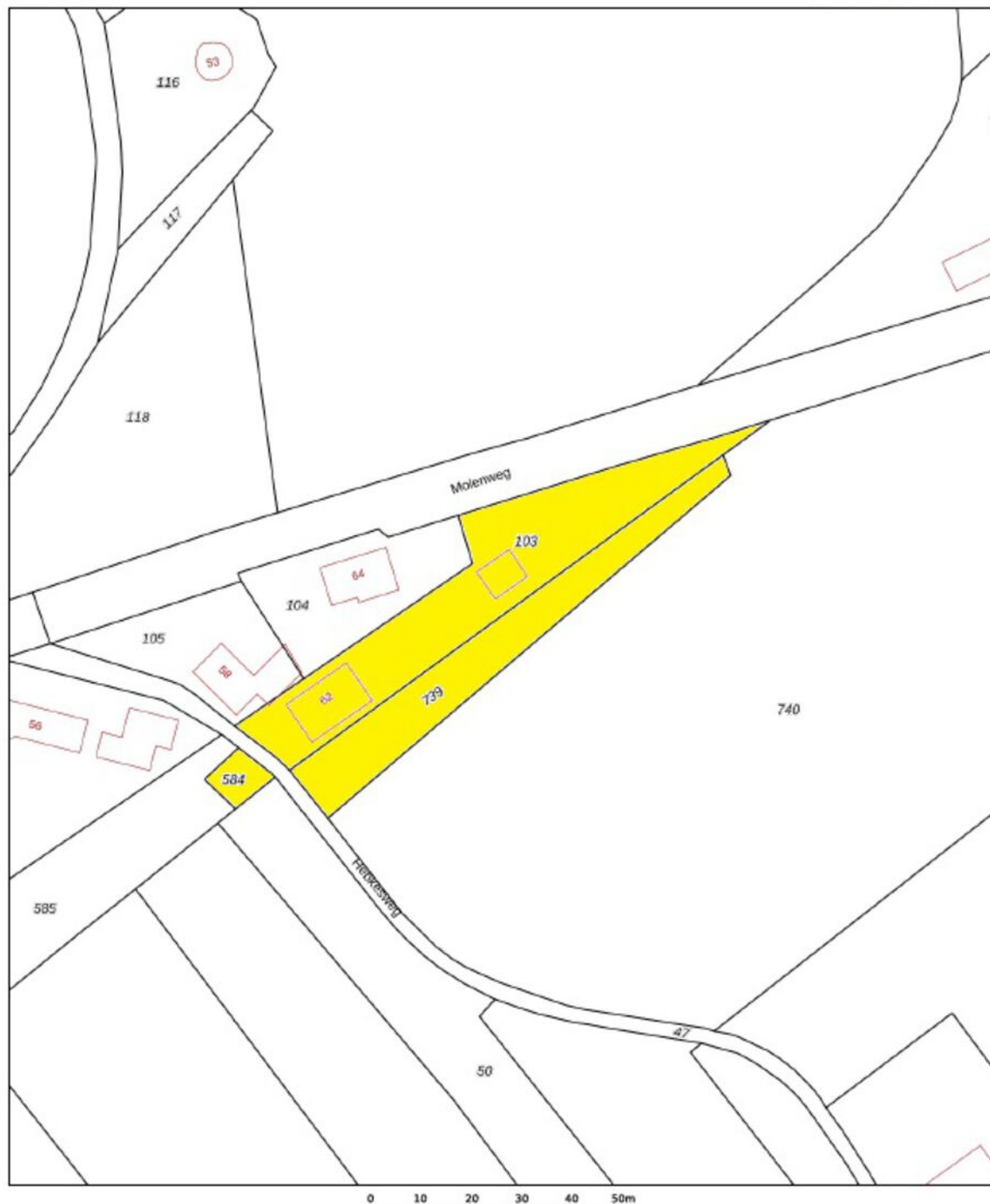


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

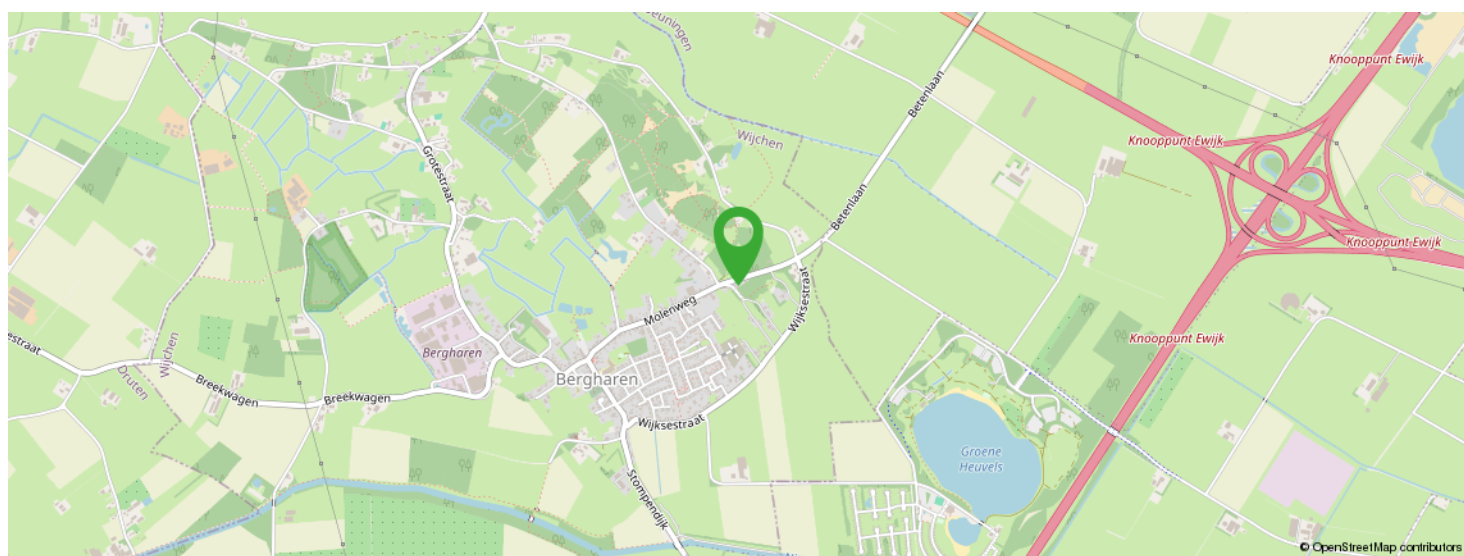
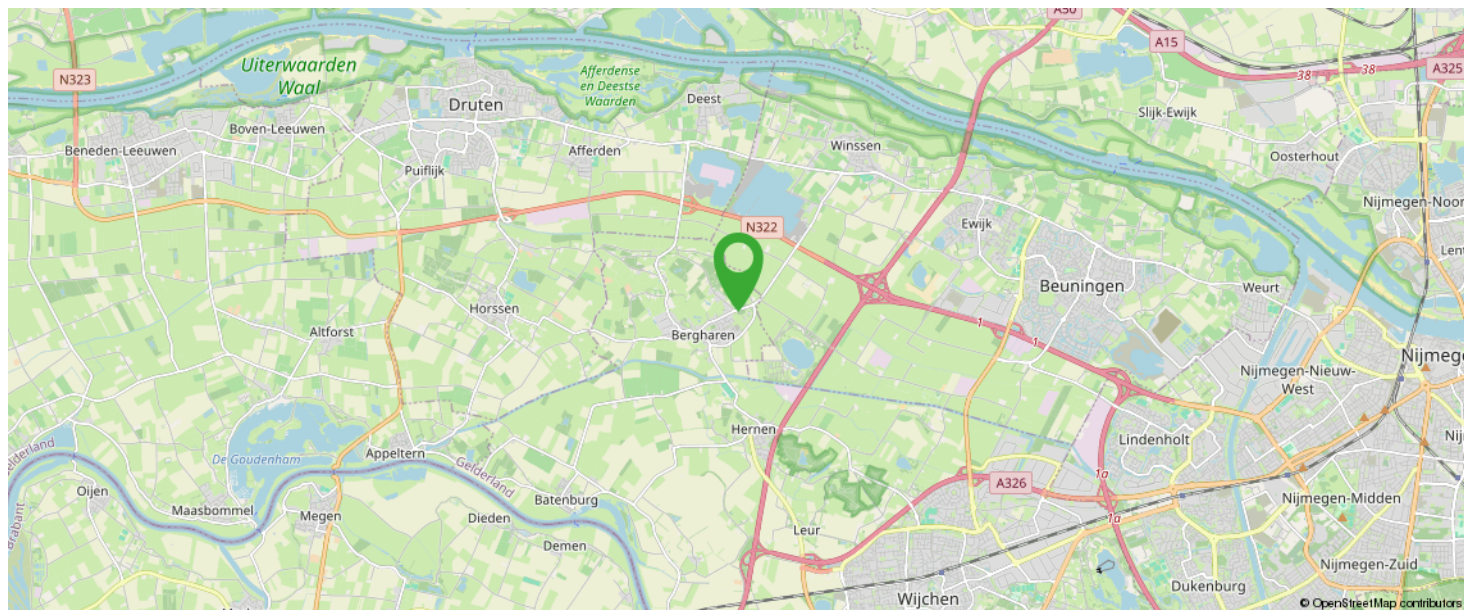
Kadastrale kaart

Uw referentie: Molenweg 62

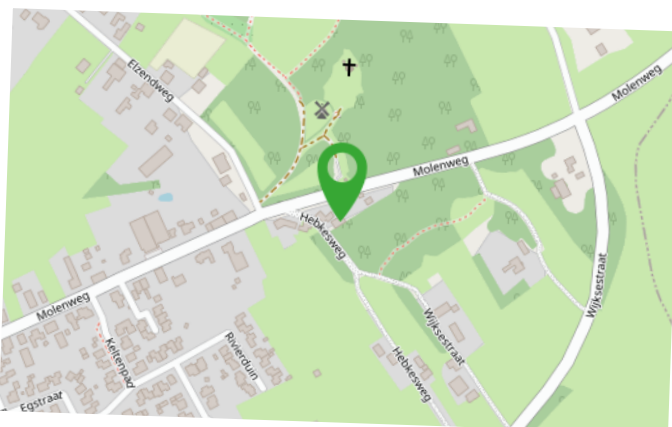


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Bergharen	
	Huisnummer	Sectie H	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 103	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eenduidend uittreksel, geleverd op 21 januari 2025		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		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 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.—