



DE LORIJN

— makelaars o.g. —



Vraagprijs
€ 1.300.000 k.k.

4

BIEZENWAARD

WINSSEN

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

Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
350 m²

INHOUD:
1442 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
9275 m²

AANTAL KAMERS:
8

SLAAPKAMERS:
6



BOUWFORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
vrijstaande woning
D
1897
c.v.-ketel

LIGGING:

aan rustige weg, vrij
uitzicht, in bosrijke
omgeving

TUIN:

8798 m²

BERGING:

vrijstaand hout

VERWARMING:

c.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk, houtkachel
dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas

ISOLATIE

Omschrijving

RIANTE VRIJSTAANDE WONING IN HET BUITENGEBIED VAN WINSSSEN – RUIMTE, RUST EN ONEINDIGE MOGELIJKHEDEN

Aan de rand van het landelijke buitengebied van Winssen staat deze indrukwekkende vrijstaande woning die direct voelt als een plek met vrijheid, lucht en ruimte. Met een royaal perceel, een enorme multifunctionele schuur met twee carports en een volledig woonprogramma op de begane grond is dit een zeldzame combinatie van wonen, werken en leven op één locatie. Hier woon je landelijk en vrij, met Nijmegen op korte afstand en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

De woning biedt een uitzonderlijke hoeveelheid gebruiksruimte, waaronder zes slaapkamers, een kantoor, multifunctionele ruimtes en een interne garage met zolder. Daarbij is de woning uitgerust met maar liefst 45 zonnepanelen, wat zorgt voor een bijzonder duurzame basis.

DE PLUSPUNTEN OP EEN RIJ

- Vrijstaande woning op royaal perceel in het buitengebied van Winssen
- Maar liefst 6 slaapkamers, waarvan 1 op de begane grond
- Levensloopbestendig wonen met slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Grote multifunctionele ruimte met kantoor en diverse gebruiksmogelijkheden
- Inpandige garage met vaste trap naar royale zolder
- Zeer grote schuur met 2 carports en volop opslagmogelijkheden
- Voorzien van maar liefst 45 zonnepanelen – duurzaam en energiezuinig wonen

WONEN MET RUIMTE, LICHT EN FLEXIBILITEIT BEGANE GROND – COMFORTABEL EN VEELZIJDIG WONEN

Je komt binnen in een ruime hal die direct een gevoel van overzicht en rust geeft. Vanuit hier ontvouwt de woning zich logisch en praktisch.

Aan de linkerzijde ligt de keuken, uitgevoerd met alle benodigde inbouwapparatuur. Een functionele en prettige plek waar dagelijks leven en contact met de rest van de woning samenkomen. De keuken staat in directe verbinding met de woonkamer, waardoor een open en uitnodigende leefruimte ontstaat.

De woonkamer is sfeervol en licht, met een houtkachel als warm middelpunt en airconditioning voor extra comfort in de zomermaanden. Via de openslaande deuren stap je direct het terras op, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen.

Terug in de hal bevindt zich het separate toilet en de toegang tot de badkamer. Deze is compleet uitgevoerd met een ligbad, douche en dubbele wastafel met meubel.

De slaapkamer op de begane grond maakt de woning direct levensloopbestendig en biedt volop comfort voor gelijkvloers wonen.

Daarnaast is er een praktische bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en extra bergruimte met de CV-opstelling.

Wat deze woning echt onderscheidt, is de extra vleugel op de begane grond. Hier bevindt zich een royale multifunctionele ruimte met airconditioning – perfect als speelkamer, atelier of extra leefruimte. Aangrenzend ligt een kantoor met lichtstraat, waardoor werken aan huis hier bijzonder prettig en licht is.

Vanuit deze zone bereik je de inpandige garage, die is voorzien van een vaste trap naar de zolderverdieping. Een verrassend ruime extra verdieping die zich uitstekend leent voor opslag of hobbygebruik.

Vervolg omschrijving

EERSTE VERDIEPING – ZES SLAAPKAMERS EN VEEL RUIMTE

Via de trap in de hal kom je op de overloop van de eerste verdieping. Hier bevinden zich vijf slaapkamers, stuk voor stuk goed van formaat en praktisch indeelbaar.

Twee slaapkamers zijn voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor extra licht en ruimte. De overige kamers beschikken over dakramen die zorgen voor een prettige natuurlijke lichtinval. Eén van de slaapkamers is voorzien van een walk-in closet, wat zorgt voor extra comfort en luxe.

De verdieping biedt volop flexibiliteit: slapen, werken, logeren of hobby – alles is hier mogelijk.

Daarnaast is er nog een vliering aanwezig, ideaal voor extra opslag.

BUITENLEVEN – RUIMTE, RUST EN FUNCTIONALITEIT

Het buitenleven rondom deze woning is groots en veelzijdig. De tuin biedt volop ruimte, privacy en vrijheid, met een fijne aansluiting op het terras bij de woning. Hier zit je beschut en rustig, met uitzicht op het groen en de landelijke omgeving.

Achter op het perceel staat de grote schuur met twee carports. Een bijzonder praktisch geheel met enorm veel opslagruimte, werkmogelijkheden of stallingsruimte voor voertuigen, machines of hobby's. De aanwezige vliering maakt ook deze ruimte extra functioneel.

Ook hier komt duurzaamheid terug in het geheel, doordat de woning en bijgebouwen profiteren van de energieopbrengst van de 45 zonnepanelen.

WINSSSEN EN OMGEVING – LANDELIJK EN TOCH CENTRAAL

Winssen is een rustig en vriendelijk dorp in het Land van Maas en Waal, waar het landelijke karakter nog echt voelbaar is. Hier woon je tussen weilanden, dijken en natuur, met een sterk dorpsgevoel en een gemoedelijke sfeer.

Voor dagelijkse voorzieningen zoals basisscholen, supermarkten en kinderopvang kun je terecht in Winssen zelf of in nabijgelegen plaatsen zoals Beuningen en Druten, beide op slechts enkele minuten rijden. Ook middelbaar onderwijs en uitgebreidere voorzieningen zijn goed bereikbaar in de regio.

En dan Nijmegen: binnen circa 15 tot 20 minuten bereik je de stad met haar historische centrum, horeca, winkels, universiteit en culturele voorzieningen. Een perfecte balans tussen rust thuis en dynamiek dichtbij.

De bereikbaarheid is uitstekend dankzij de nabijgelegen A50, A73 en A15, waardoor ook Arnhem, Oss, Den Bosch en Utrecht goed bereikbaar zijn.

SAMENGEVAT

Biezenwaard 4 is een uitzonderlijk complete vrijstaande woning op een unieke locatie in het buitengebied van Winssen. Met zes slaapkamers, een multifunctionele indeling, kantoorruimte, levensloopbestendig wonen en een enorm bijgebouw met twee carports biedt deze woning ongekend veel mogelijkheden.

De woning is duurzaam en toekomstgericht dankzij maar liefst 45 zonnepanelen, wat zorgt voor een lage energielast en comfortabel wonen met oog op de toekomst.

Een plek waar vrijheid, ruimte en flexibiliteit samenkomen – en waar je elke dag opnieuw ervaart hoe bijzonder landelijk wonen kan zijn.









Woonkamer





Toilet





Bijkeuken met berging



Multifunctionele ruimte



Kantoor









Slaapkamer + walk in closet



Slaapkamers















Overkapping







Aanzicht woning



Drone foto's



Begane grond

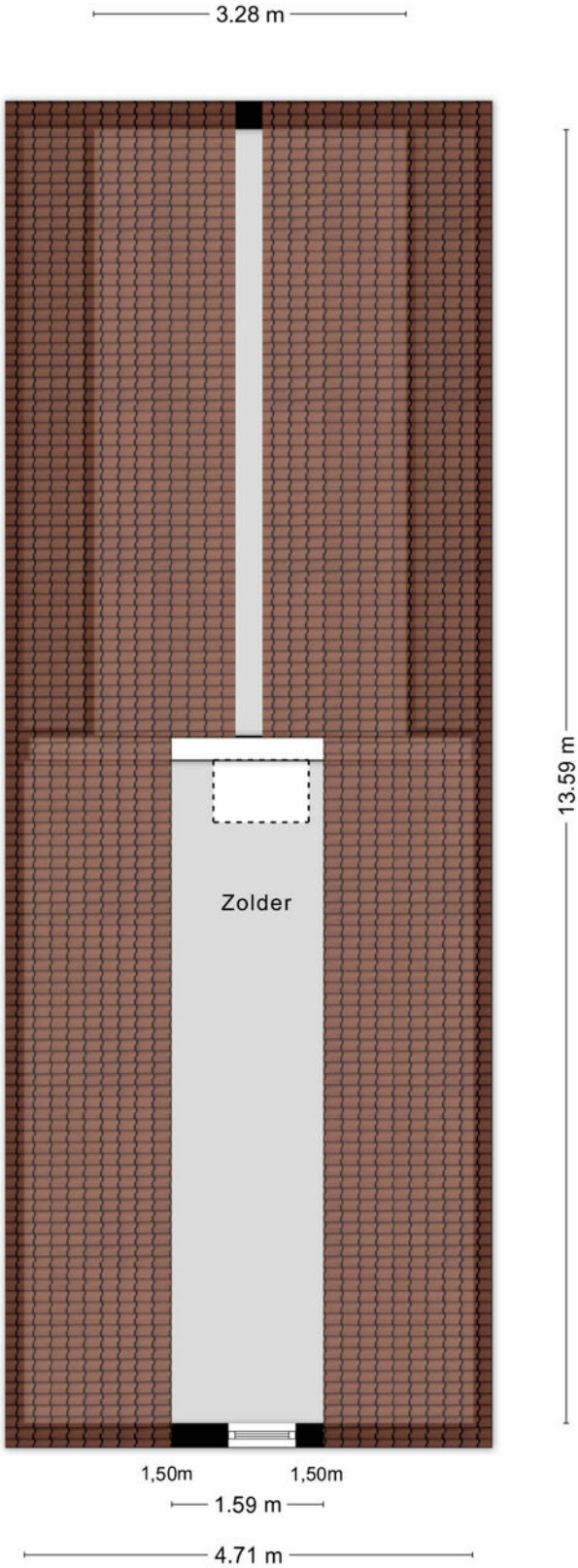


Eerste verdieping



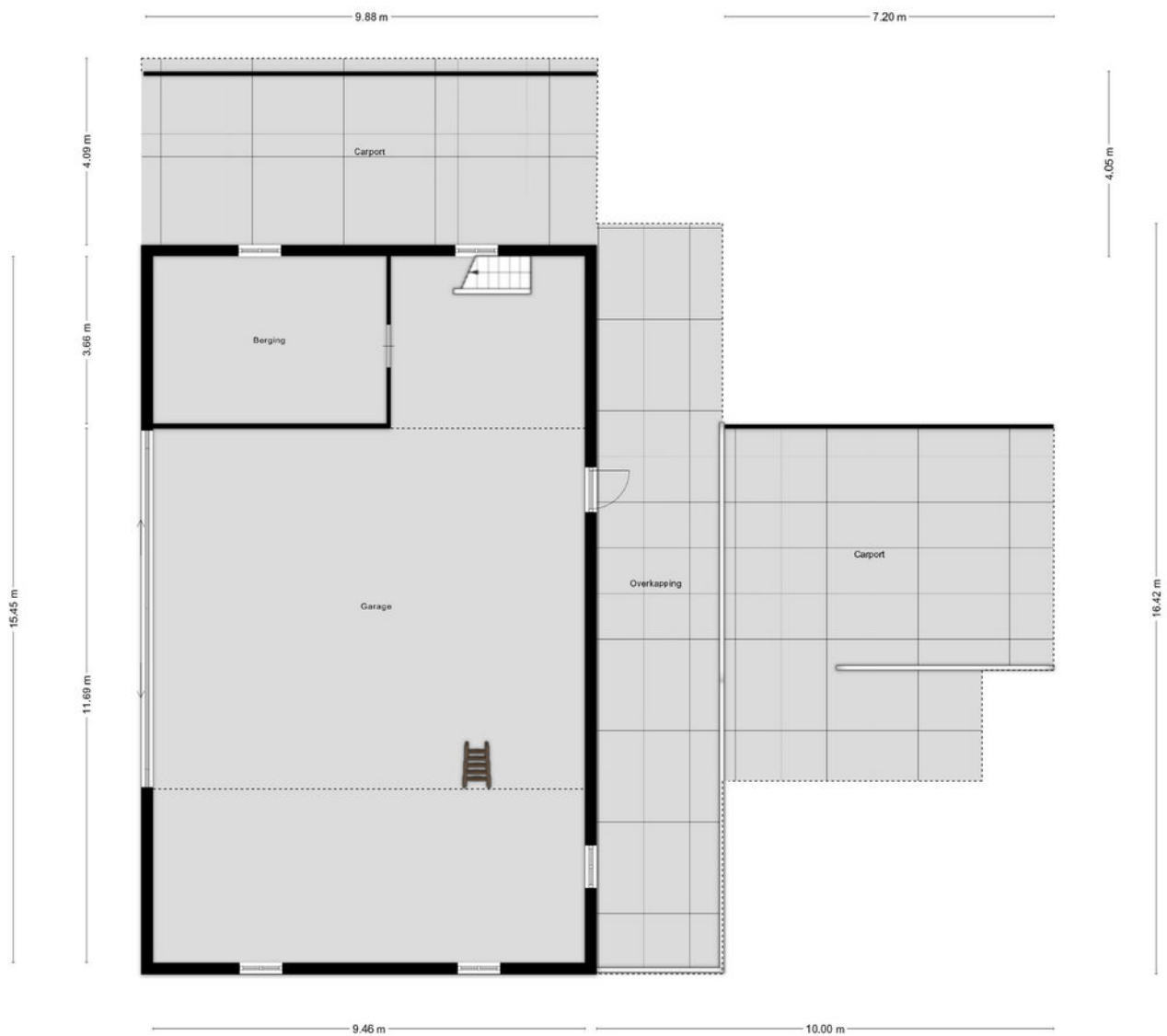
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Zolder



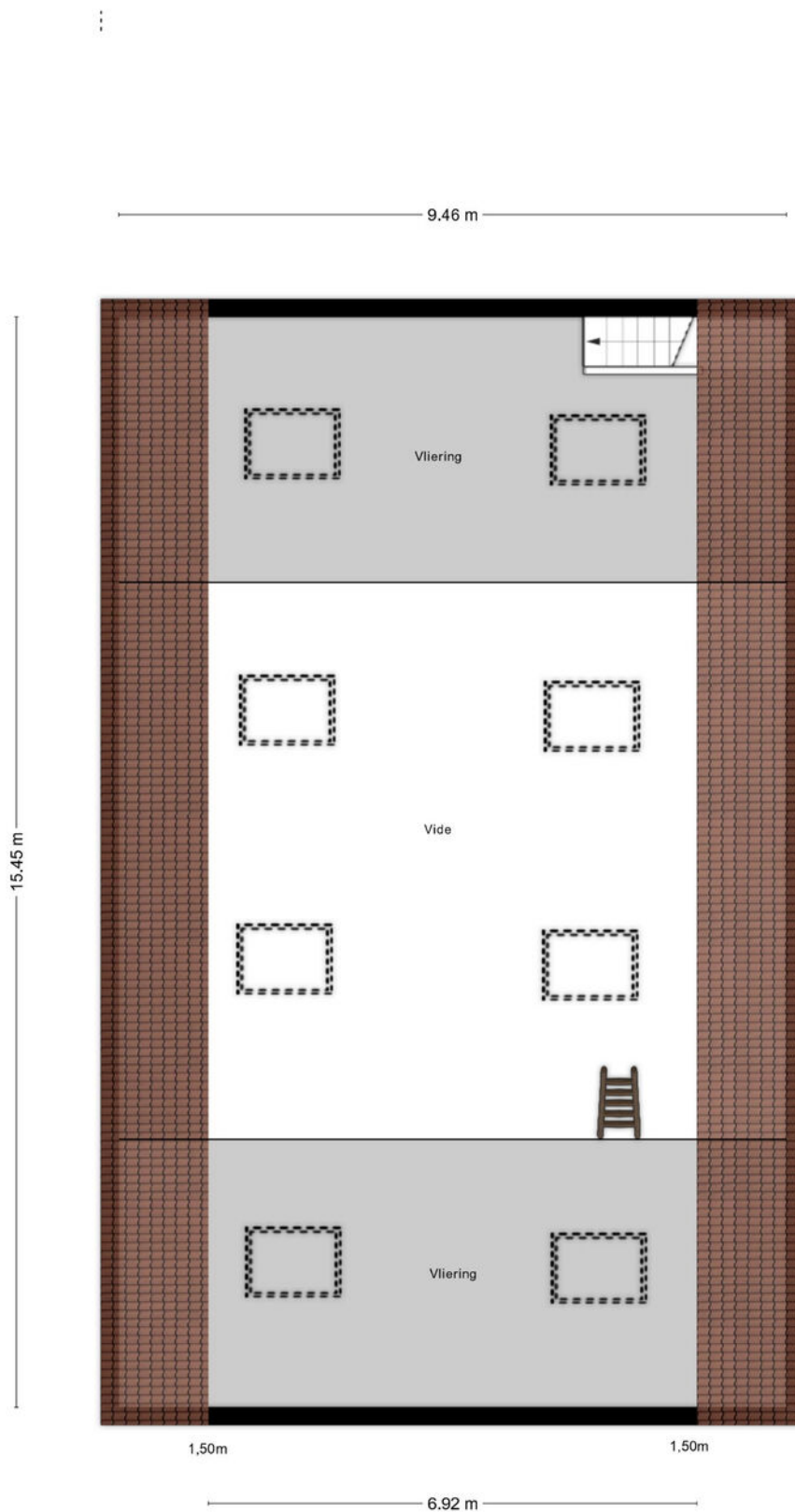
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Garage met carport



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

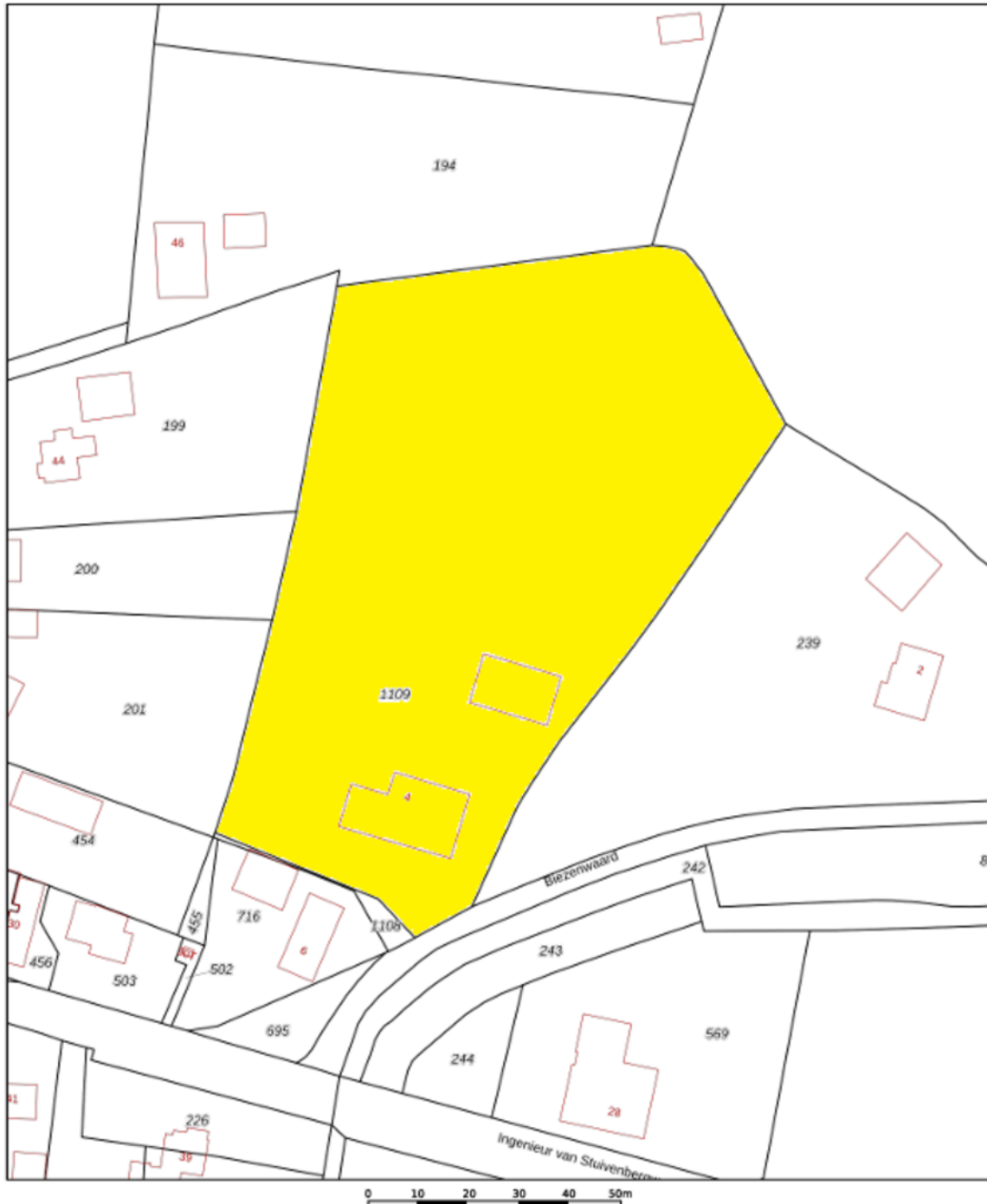
Vide met vloering



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: Biezenwaard 4



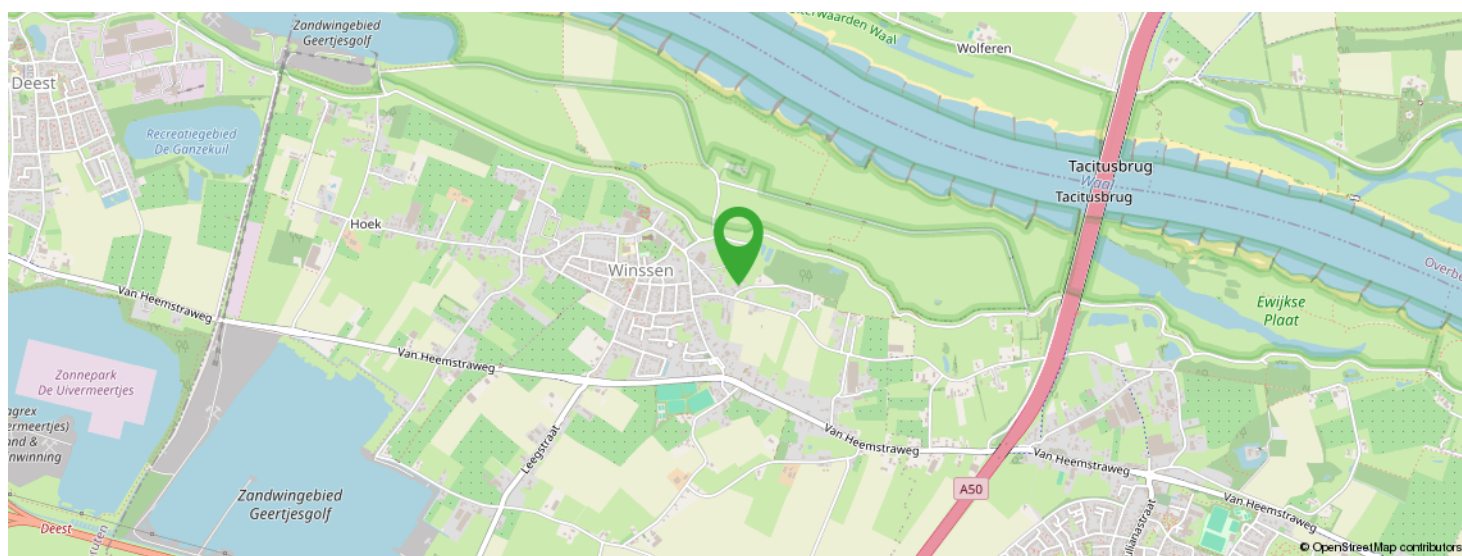
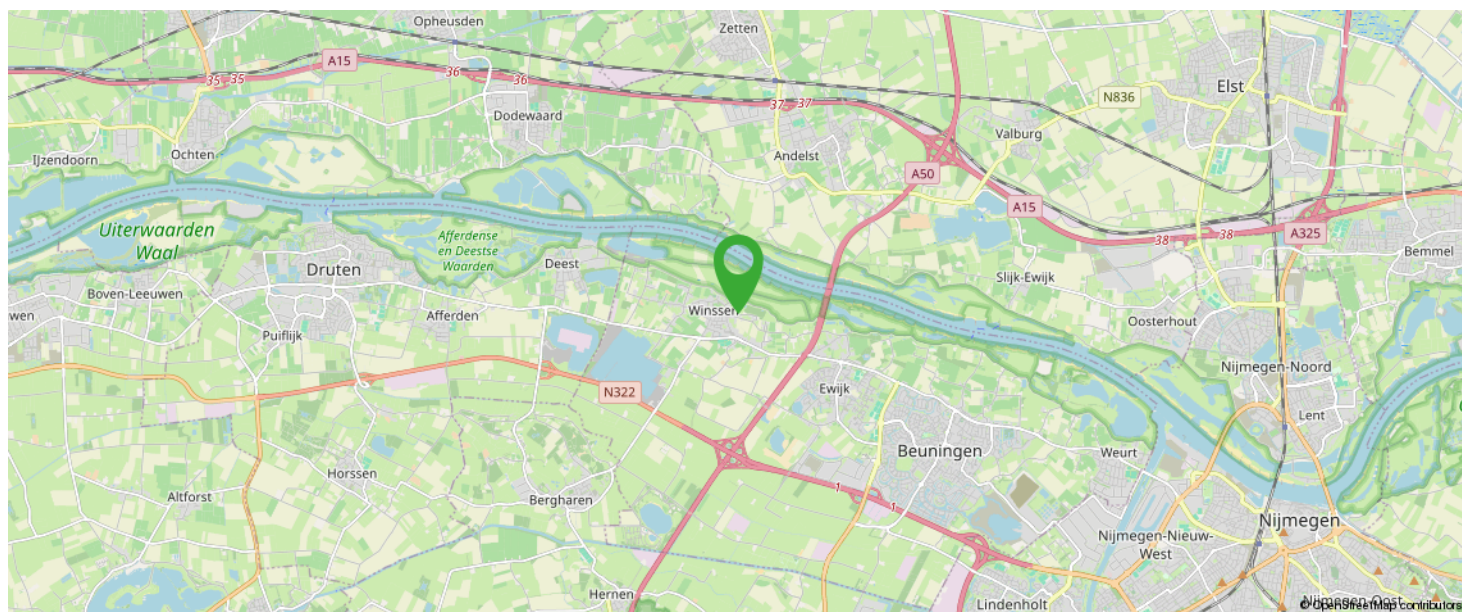
12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25 Huisnummer		Kadastrale gemeente	Ewijk
— Vastgestelde kadastrale grens		Sectie	F
— Voorlopige kadastrale grens		Perceel	1109
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

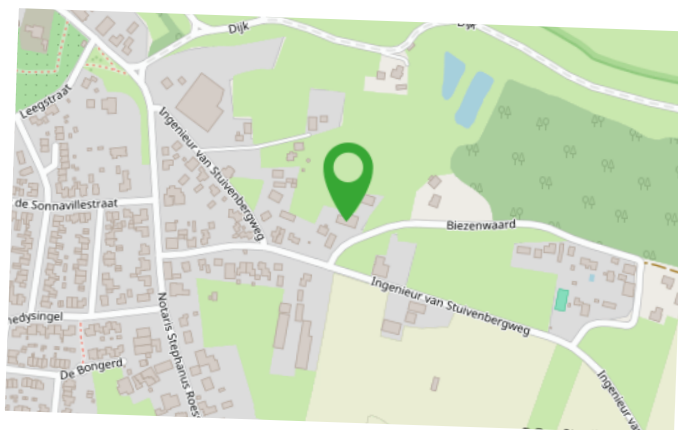
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



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 eersteieder 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. Alsieder 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.—