



(024) 642 27 76  
info@hwmakelaardij.nl  
www.hwmakelaardij.nl

# 48

## Jonkerstraat WEURT

**Vraagprijs**  
**€ 850.000 k.k.**





# Kenmerken

**Aanvaarding**  
*in overleg*

**Soort woning**  
*eengezinswoning*

**Type woning**  
*2-onder-1-kapwoning*



**Bouwperiode**  
*1800 / 1935, geheel gerenoveerd in 1977*

**Woonoppervlakte**  
*244 m<sup>2</sup>*

**Perceeloppervlakte**  
*5850 m<sup>2</sup>*

**Externe bergruimte**  
*83 m<sup>2</sup>*



**Inhoud**  
*659 m<sup>3</sup>*

**Aantal slaapkamers**  
*6*

**Isolatie**  
*dakisolatie, vloerisolatie*

**Energieklasse**  
*E*



**Verwarming**  
*c.v.-ketel, houtkachel*

**Tuin locatie**  
*zuidwest*

# Omschrijving



Vrij wonen op één van de mooiste locaties van Weurt, op een fantastisch perceel van maar liefst 5.850 m<sup>2</sup>. Een schitterend perceel voor een uiteenlopende doelgroep. Deze unieke twee-onder-één kap woning is gelegen aan een rustige weg, zeer landelijk en met een prachtig vrij uitzicht. Een woning met een uitgebreid scala aan mogelijkheden zoals levensloopbestendig wonen, een mantelzorgwoning, uw onbeperkte mogelijkheden voor het uitoefenen van uw hobby of liefhebberij met kleine of grote dieren, een fijne moestuin met veel fruitbomen of een hobby waarbij u veel opslagruimte nodig heeft, noem maar op het is allemaal realiseerbaar op deze locatie en dat in combinatie met deze heerlijk ruime en sfeervolle woning. Tevens een tweetal mogelijkheden van het aankopen van extra grond nl. het naastgelegen perceel van 2.330 m<sup>2</sup> en indien wenselijk ook nog het daarnaast gelegen perceel van 6.295 m<sup>2</sup> groot.

Heel af en toe komt er een speciale kans om een zeer bijzonder object te verwerven en dat in deze snel veranderende tijd met alle beperkingen op het gebied van wonen, bouwen of renoveren van je droomhuis op een droomlocatie. Dit behoort nu tot de mogelijkheden. Wonen in alle vrijheid is op dit perceel een understatement, mede door de vrije ligging en de Beuningse Plas grenzend aan uw achtertuin zorgt voor 100% beleving en privacy, uit welk raam u ook kijkt u geniet van het vrije uitzicht en de landelijke omgeving. Nooit meer parkeerproblemen, er is plaats voor al uw familie en vrienden.

Weurt is een gezellig klein dorp met een supermarkt voor de dagelijkse boodschappen en enkele lokale winkels. Daarnaast is er de ontmoetingsplek De Kloosterhof waar o.a. de basisschool, het dorps huis, de fysiotherapie, de peuterspeelzaal en diverse sporten gehuisvest zijn. De woning is gelegen midden tussen de historische stad Nijmegen en het gezellige centrum van Beuningen. Beide plaatsen bieden u alle vormen van dagelijkse voorzieningen, gezellige centra met sfeervolle terrassen, uitgaans- en eetgelegenheden, de natuur van de Waal en omgeving en de rijke historie van m.n. het Nijmeegse stadsdeel.

Ik leid u graag rond, gaat u mee!

De begane grond bestaande uit de:

Entree via de overkapping, de ruime hal met garderobe, het toilet met fontein en de meterkast met 3-fase, krachtstroom, 5 groepen en 2 aardlekschakelaars. Aansluitend de zeer ruime en sfeervolle Z- woon- en eetkamer met houtkachel, eikenvloer en balkenplafond en met het heerlijke uitzicht op de tuin en de paarden. Gevolgd door de halfopen keuken met elektrische kookplaat, afzuigkap en vaatwasser.

Vanuit de keuken volgt de zeer ruime hal met keukenblok, voorzien van gaskookplaat, afzuigkap en koelkast, met aan de rechterzijde de toegang tot de bijkeuken met de wasmachine aansluiting en de cv-installatie. Tevens in de hal de toiletruimte met wastafelmeubel en aan de linkerzijde de toegang tot de slaapkamer / kantoorruimte met het mooie uitzicht op tuin en weide.

De aanbouw waar het heerlijk genieten is van de luxe en ruime overkapping / veranda. Aansluitend de stenen schuur in spouw, met de entree met de tussenmeterkast en de kasten met schappen. En dan die heerlijke mancave met keukenblok en sfeervolle houtkachel, aan de voorzijde de hal met de badkamer voorbereid met wastafel, het separate toilet en de toegangsdeur naar buiten, aan de

# Omschrijving



achterzijde de slaapkamer met vaste kast. Een multifunctionele ruimte die zeer geschikt is als mantelzorgwoning en voorzien is van gedeeltelijk dubbelglas, het dak nageïsoleerd met 4 cm Dupanel en de geïsoleerde houten vloer en het geïsoleerde plafond.

Vervolgens de garage met klapdeur, werkbank, krachtstroom en bovenop een hooizolder toegankelijk via de naastgelegen overkapping met veel opslagruimte.

Gevolgd door de twee paardenstallen eveneens met hooizolder, voorraad kasten en voorzien van wateraansluiting. Aan de achterzijde aangebouwd de ponystal met overkapping voor houtopslag, fijne bijkomstigheid de voorraad van het hout blijft achter!

De eerste verdieping bestaande uit:

De overloop met bergkasten met doorgang naar de centrale hal met aan de linkerzijde slaapkamer twee met dakkapel en wastafel, de ouderslaapkamer met grote schuifkast slaapkamer vier met bergkast en slaapkamer vijf met dakkapel. Alle slaapkamers geven u een gevoel van ruimte en rust met hun prachtige vrije uitzicht. Rechts aan de voorzijde de badkamer met dakraam, ligbad, douche, toilet en wastafel. De gehele verdieping heeft laminaatvloer.

De tweede verdieping bestaat uit de zolder die verwarmd is en heeft een zolderkamer met een leuk rond raampje, bergkasten en is ideaal als speelkamer of voor veel opslag.

En dan de fantastische buitenruimte:

Te beginnen met de ruime inrit met aan de linkerzijde de paardenweide, de vrijstaande stenen kippenschuur en de prachtige treurwilg gevolgd door de tweede weide / paddock en aansluitend de achterliggende weide.

Aan de rechterzijde de mooie tuin met gazon, border met vaste planten, struiken en bomen, en het grote terras met oude klinkers met aansluitend de overkapping met uitzicht op de tuin.

Achter de zijgevel wilgenknotten, moestuin langs het gazon en daarachter het kippenhok.

Langs de inrit de rode bessenstruik, sterappel, mispel, Seringe, pruimenbomen Opal, Jonagold, Elstar en Goudrenet appelbomen.

Bijgebouwen:

Vrijstaande stenen kippenschuur met asbestgolfplaten, dubbele deuren en overkapping (schuur 5.62 x 4.68 m, overkapping 5.62 x 0.65 m)

Vrijstaande houten kippenschuur (3.03 x 1.50 m)

Overige informatie:

- Energielabel: E

- Isolatie: Buitenmuur is rondom geplaatst in 1977, dubbele spouw, ± 53 cm dik, dakisolatie nageïsoleerd 1977 met Opstalan dakplaten met 2,5 cm Pur, vloerisolatie nageïsoleerd 7 cm, hardschuim

- Kozijnen: Hout

- Beglazing: Gedeeltelijk met voorzetramen, eerste verdieping enkelglas



- Dakbedekking: OVH gebakken pannen
- Cv-installatie: Nefit bouwjaar 2014 en houtkachel, mancave heeft ook een houtkachel
- Voorzieningen: Glasvezel ligt aan de straat, tv-kabel, puls
- Woonkamer en keuken: Eiken vloer, spachtelputz wanden en balkenplafond
- Keuken: bouwjaar 1978
- Badkamer: bouwjaar 1978
- Vloeren: Begane grond betonnen vloer, houten verdiepingsvloeren
- Kruipruimte: Niet aanwezig
- Schilderwerk buiten: 2020 / 2021
- Parkeergelegenheid: Op eigen terrein ± 10 auto's
- Er is sprake van bovenbouw. De badkamer bevindt zich boven de berging van de burens
- In het plafond van de begane grond/1e verdiepingsvloer van de woning en de aanbouw zitten brandwerende celcoplaten. Deze kunnen asbesthoudende materialen bevatten. De golfplaten van de schuren zijn asbesthoudend.
- Het gebruiksoppervlak van 244 m<sup>2</sup> is incl. de mancave
- De bouwperiode van de oorspronkelijke woning is van voor 1900. In 1935 is een gedeelte van het achterhuis gerenoveerd. In 1977 is de gehele woning gerenoveerd incl. het bijstorten van een nieuwe fundering voor het bijplaatsen van de nieuwe buitenmuur

Gemeentelijke lasten:

Onroerend zaakbelasting € 663,52 per jaar

Afvalstoffenheffing vastrecht € 224,79 per jaar

Rioolheffing € 223,- per jaar

Verbruik:

Elektra 2104 kWh

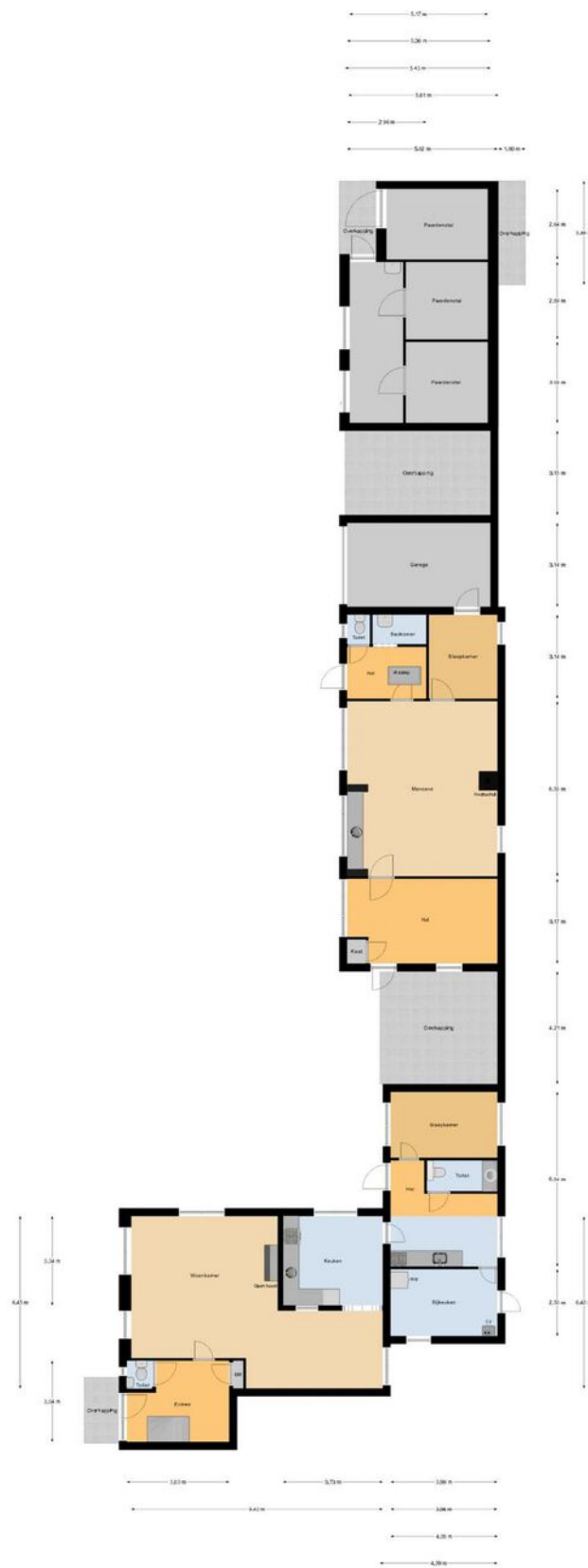
Gas 972 m<sup>3</sup>

HW Makelaardij heeft haar uiterste best gedaan om u van de juiste informatie te voorzien. Er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.





# Begane grond



Begane Grond



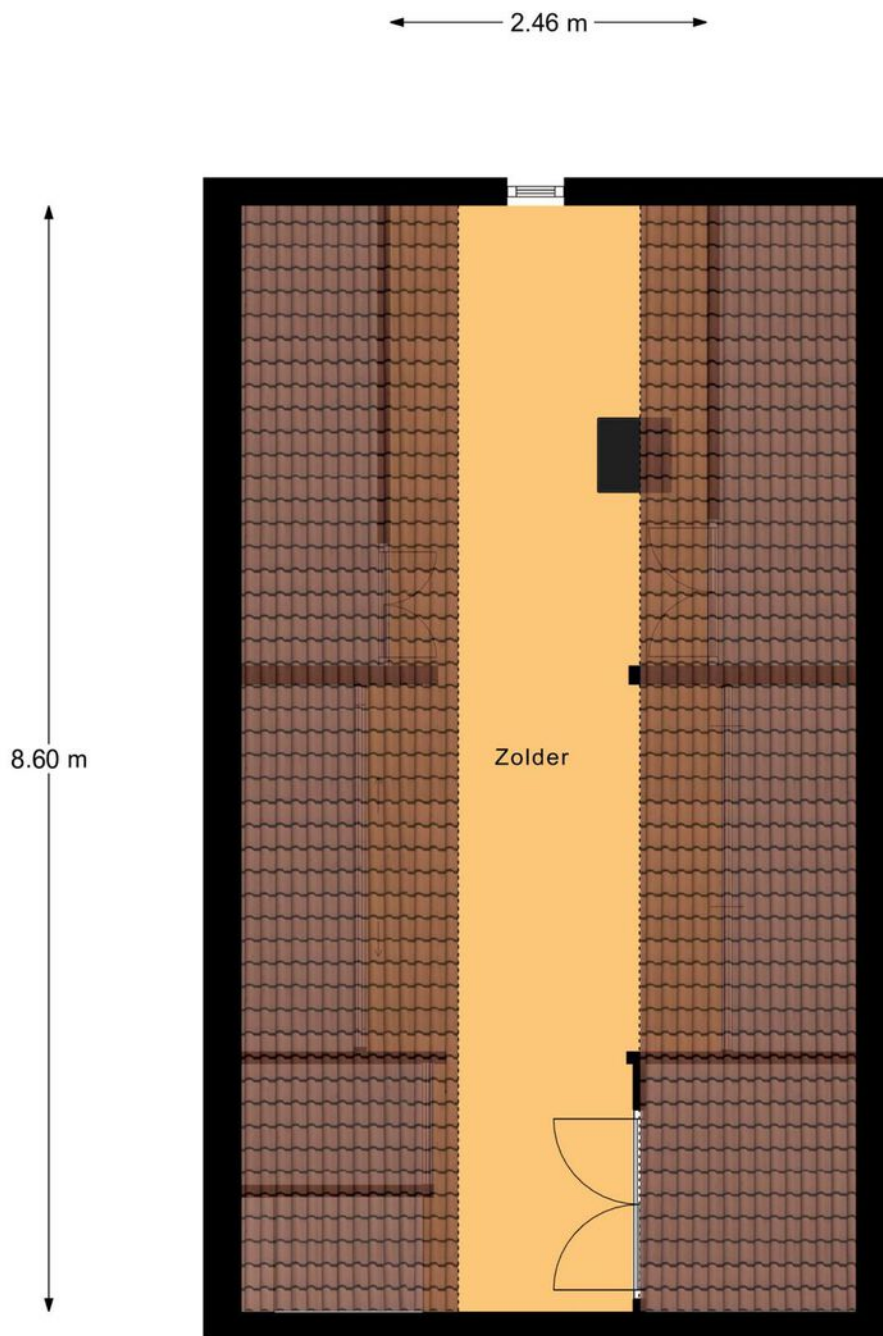
# 1e Verdieping



1e Verdieping

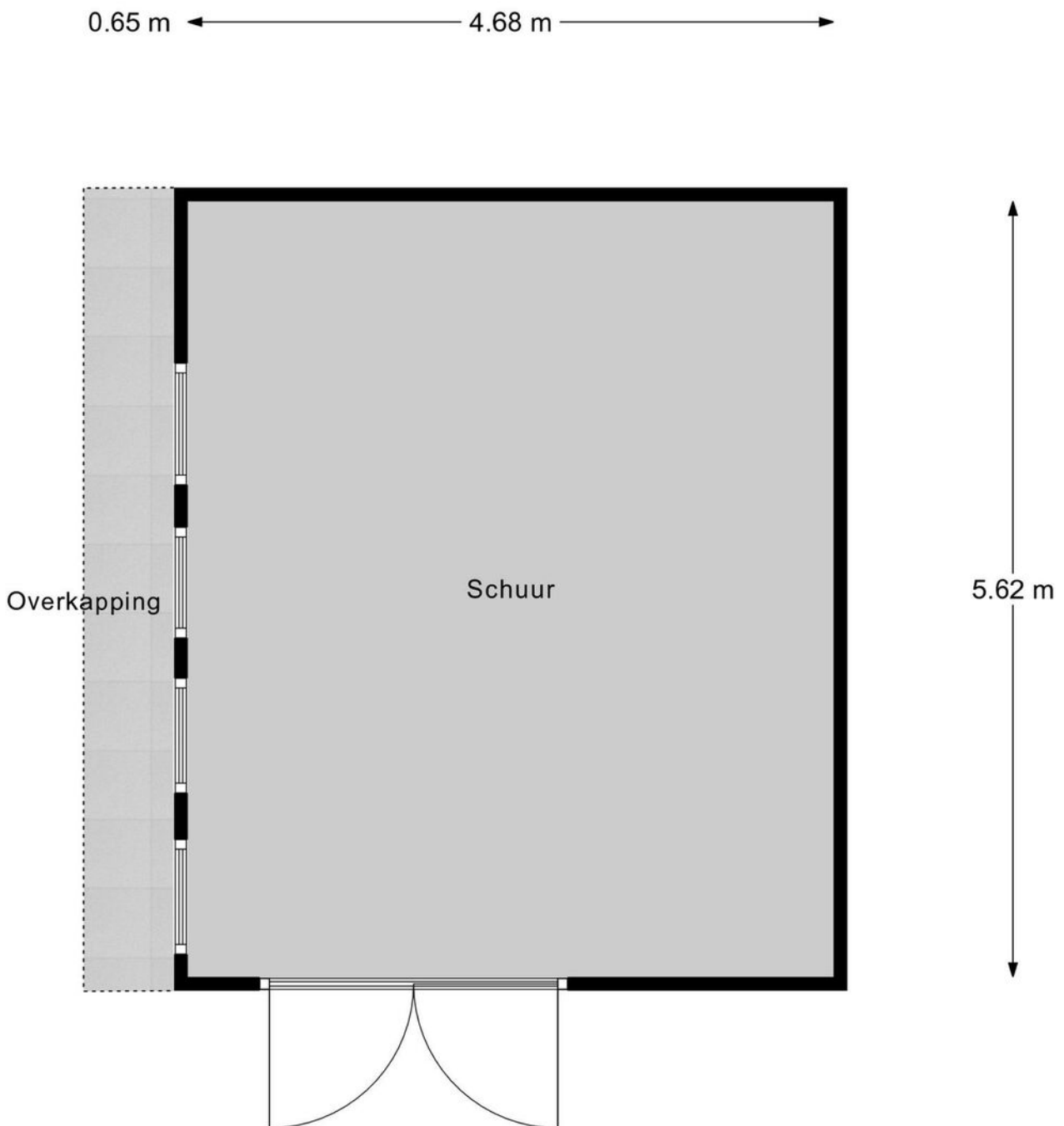


# 2e Verdieping



2e Verdieping



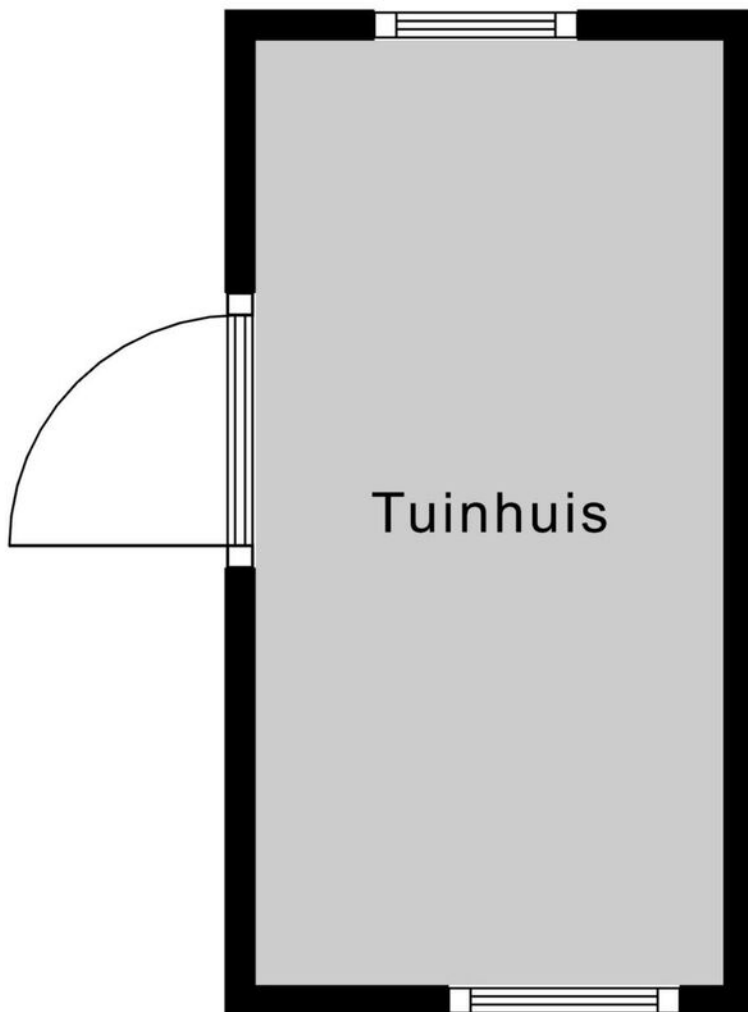


Schuur





← 1.50 m →



↑  
3.03 m  
↓

Tuinhuis

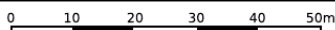
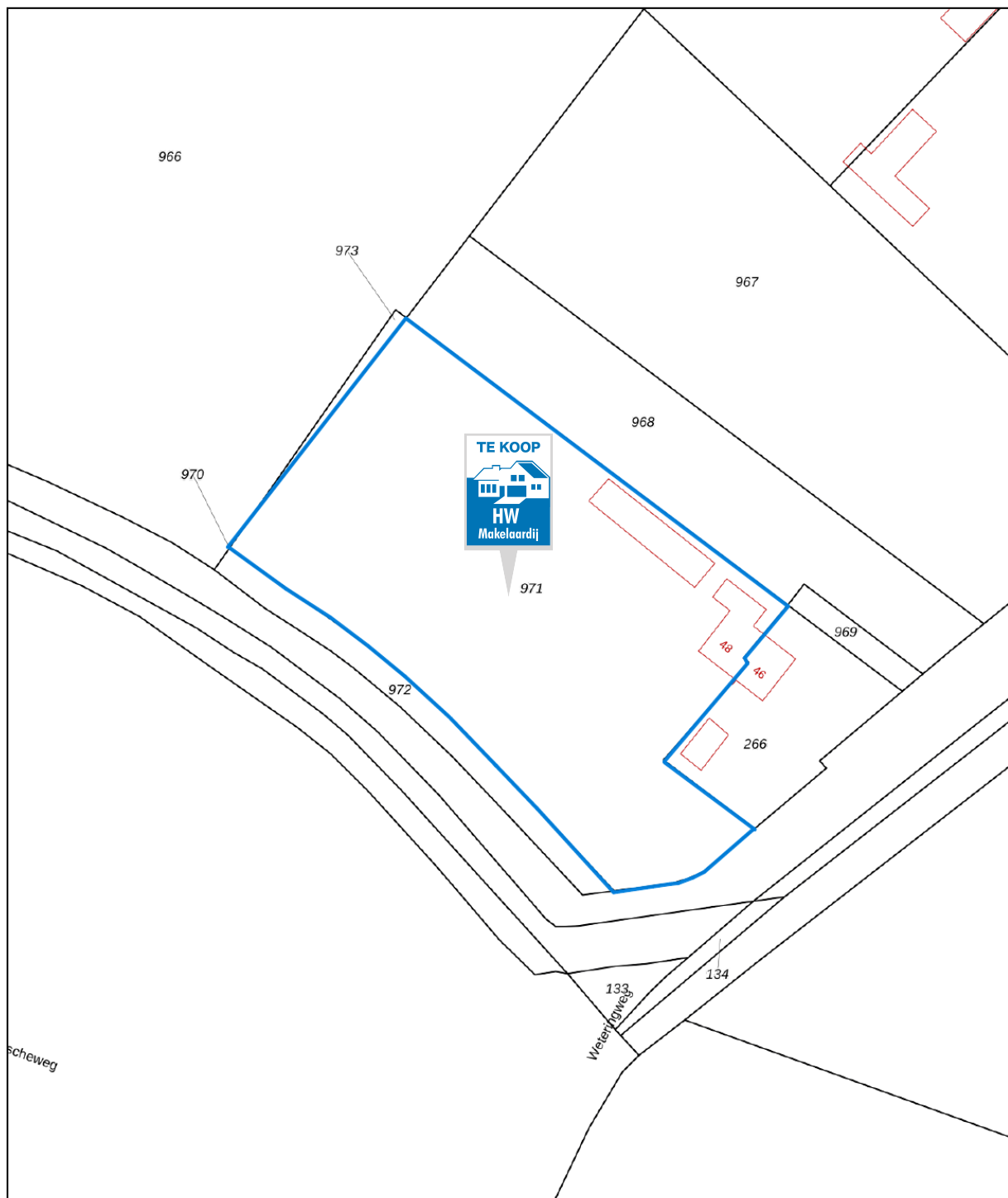


# Kadastrale kaart



Kadastrale kaart

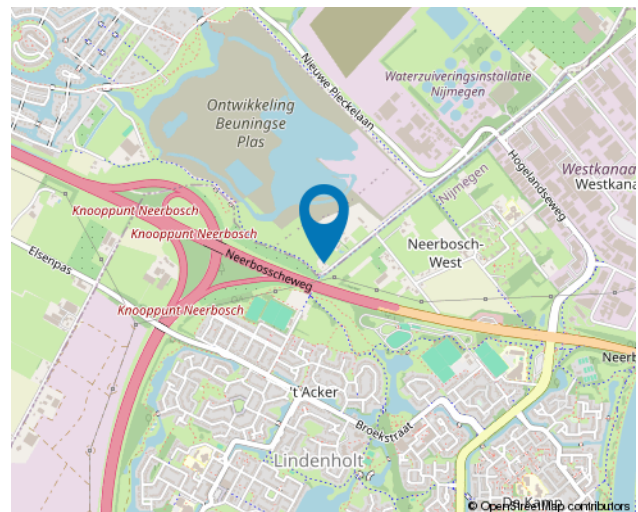
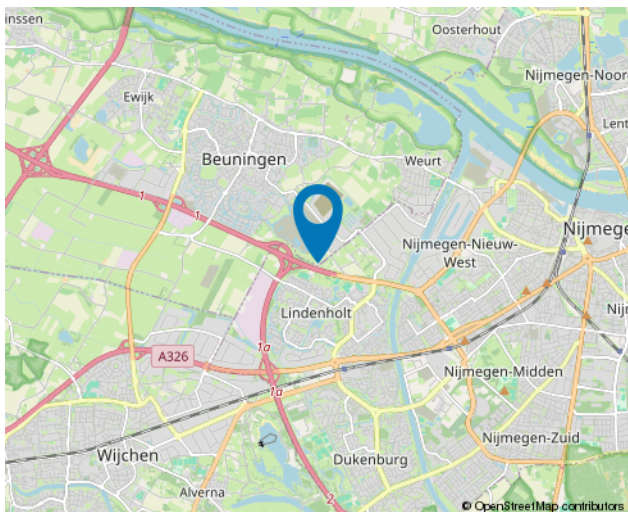
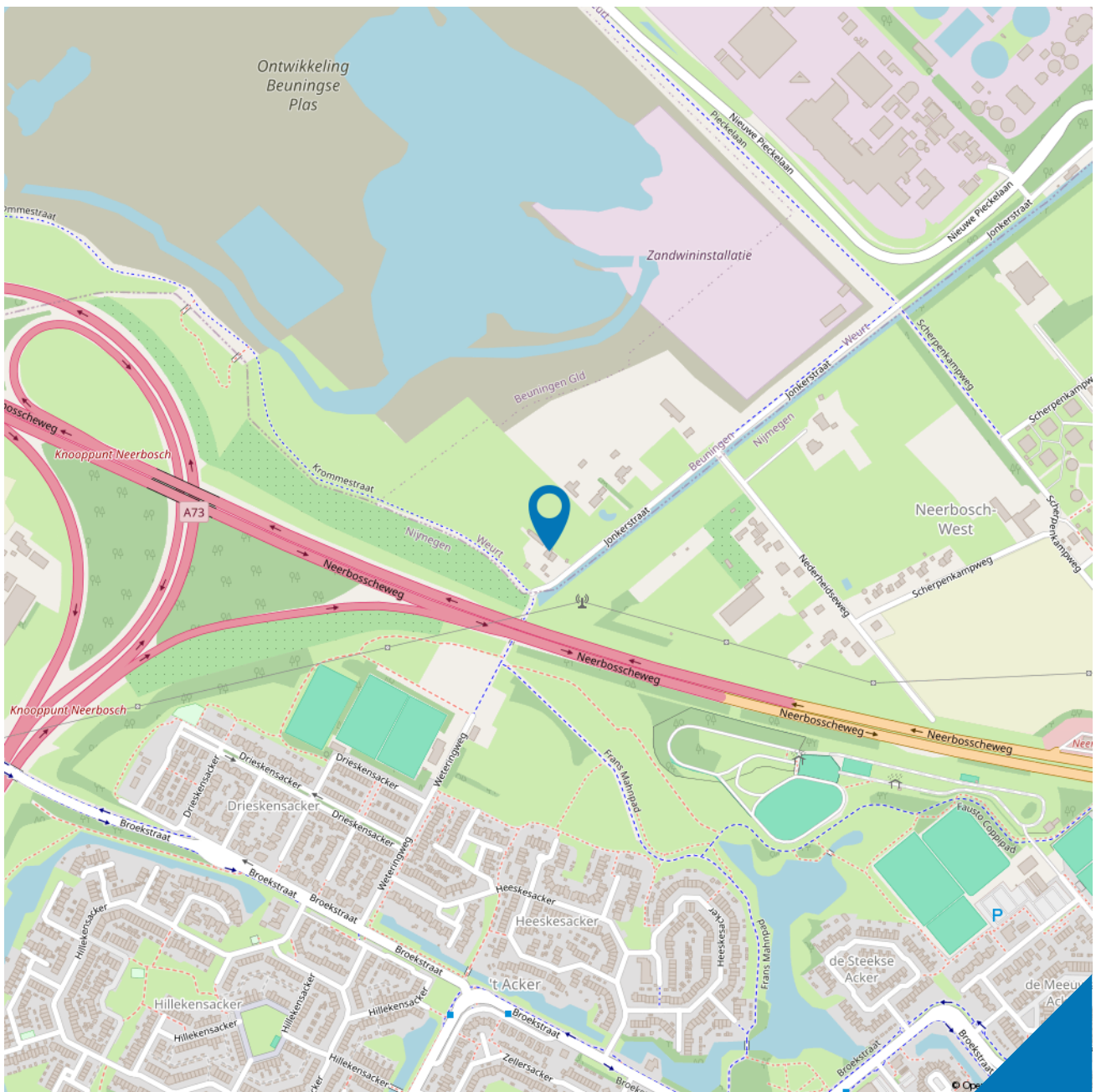
Uw referentie: HW Makelaardij



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Beuningen</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 971</p> <p>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.</p>	
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 april 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- Gordijnen / Overgordijnen	X		
- Rolgordijnen/(losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
- Eiken vloer woonkamer	X		
- Laminaat 1e verdieping	X		
Overig, te weten			
- Spiegel op vaste kast	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Keukenblok mancave	X		
- Oven blijft achter, maar is defect	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			

# Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Toilet met fonteintje	X		
- Toiletrolhouder/toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- Toiletrolhouder/toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- Puls	X		
- Stalinrichting	X		

# 10 meest gestelde vragen



Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van VBO doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u opzoek gaat naar dat huis van uw dromen.

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een VBO makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende VBO makelaar aan belangstellenden vertellen dat een, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De VBO makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een

uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluitende vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

## 5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper als nog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.



## **6. Mag een makelaar van VBO tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

## **7. Mag een makelaar van VBO een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn VBO-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## **8. 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 wel 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 bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende VBO 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 van VBO zal in de tussentijd proberen niet met een andere

partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende VBO makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## **9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

## **10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hier van voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangen behartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.



Lieke Timmermans, Mike Eichelsheim, Henk Walraven, Corrie Marinussen, Eric Rossen en Willie Walraven

HW Makelaardij is gespecialiseerd in aan- en verkoop van huizen, appartementen, woonboerderijen, bouwkvavels etc. in Wijchen met haar kerkdorpen, Grave, Nijmegen en omgeving. Voor taxaties, hypotheke en juridisch advies bent u bij HW Makelaardij ook aan het juiste adres.

Bij HW Makelaardij bent u verzekerd van een enthousiaste aanpak, open communicatie en duidelijke afspraken. Wij geven u persoonlijke aandacht en begeleiden u op een actieve en deskundige wijze.

Onze sterke punten zijn:

- HW Makelaardij heeft een kleine portefeuille, waardoor wij u ruimschoots persoonlijke aandacht en advies op maat kunnen bieden.
- HW Makelaardij begeleidt u intensief tijdens het gehele proces.

Bent u voornemens uw huis binnenkort te verkopen? HW Makelaardij biedt u gratis een geheel vrijblijvende waardebeoordeling van uw huis aan. Na deze waardebeoordeling heeft u meer inzicht in uw aan- of verkoop beslissing. Voor meer informatie of om een afspraak te maken, kunt u contact met ons opnemen.



HW Makelaardij  
Tunnelweg 5  
6601 CR Wijchen  
T. 024-642 27 76

# HW Makelaardij als aankoopmakelaar?



## **Droomhuis gezien? Neem ons als aankoopmakelaar mee!**

Wanneer u een huis wilt kopen, adviseren wij u een aankoopmakelaar in de arm te nemen. Een aankoopmakelaar behartigt namelijk uw belang bij het aankopen van een woning.

## **Belangrijke beslissing**

Het kopen van een huis is een belangrijke beslissing. Als aankoopmakelaar denken wij met u mee en kunnen u een passend advies geven. Ons team is u volledig van dienst en begeleidt u door het gehele traject.

## **Van bezichtiging naar eindoordeel**

Terwijl u checkt of het huis aan uw wensen voldoet, kijken wij alvast verder. Hoe is de onderhoudssituatie? Zijn er gebreken? Soms zullen wij u adviseren om een bouwkundige keuring uit te laten voeren.

Als dit het huis van uw dromen is, dan graven wij nog wat dieper. Hoe zit het bijvoorbeeld met bestemmingsplannen, het energielabel en milieuaspecten? Wij weten de gegevens snel boven water te krijgen. Daarnaast wordt u geïnformeerd over het te volgen biedingsproces en of er al meerdere biedingen zijn.

## **Van onderhandeling naar koopovereenkomst**

Nu is het zaak de juiste biedingsstrategie en het beste openingsbod te bepalen. Wij kunnen u daarin objectief adviseren en bijstaan.

Met een schat aan ervaring en hulp van o.a. de VBO- database weten wij in hoeverre de vraagprijs met de actuele marktwaarde overeenkomt.

Gefeliciteerd! Uw eindbod is geaccepteerd en de koopovereenkomst kan getekend worden, maar niet voordat wij deze grondig hebben doorgenomen.

## **Overdracht woning bij de notaris**

De woning is geïnspecteerd en goedgekeurd. Het is nu slechts een kwestie van ondertekening van de akte van levering bij een notaris. De notaris zorgt ervoor dat uw woning ingeschreven wordt bij het Kadaster.



# Ook weten wat uw woning waard is?



HW Makelaardij biedt u gratis een geheel vrijblijvende waardebeoordeling van uw huis aan.



**Bent u nu benieuwd wat uw huis waard is?**

**Plan een gratis en vrijblijvende waardebeoordeling!**

**Bel snel met:  
024-6422776**