

Heerlijk wonen aan het water



thuis in uw wensen

NOTENHOF 12 TE BEUNINGEN GLD

VRAAGPRIJS € 1.285.000,- K.K.



Kenmerken

Maak kennis met de kenmerken van de woning. Heeft u vragen over de kenmerken, wilt u een bezichtiging aanvragen of meer informatie ontvangen? Neem dan contact op met uw makelaar.

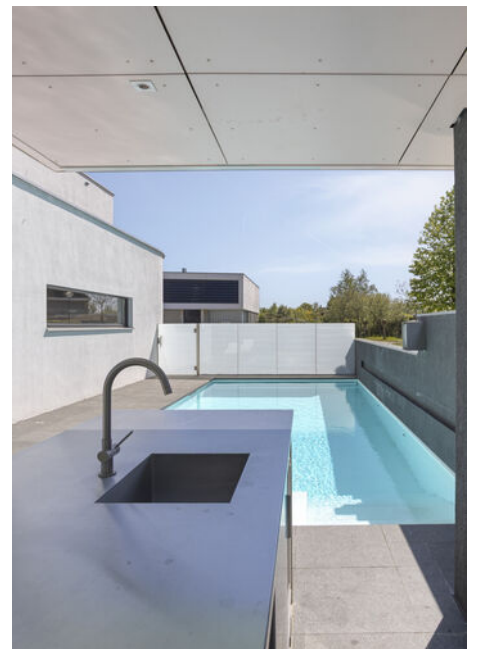
De contactgegevens vindt u op de achterzijde van deze brochure.

Soort	villa
Type	vrijstaande woning
Kamers	8
Woonoppervlakte	280 m ²
Perceeloppervlakte	730 m ²
Inhoud	1202 m ³
Bouwjaar	2007
Tuin	tuin rondom
Garage	inpandig
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel, gashaard
Isolatie	volledig geïsoleerd

Heerlijk wonen aan het water

Welkom in deze prachtige vrijstaande woning met zwembad gebouwd in 2007. Deze moderne woning, met inpandige garage, is niet alleen aantrekkelijk maar ook bijzonder duurzaam met energielabel A++! Met een energiezuinig ontwerp en duurzame installaties, biedt deze woning niet alleen een heerlijk leefklimaat maar ook een milieuvriendelijke toekomst. De warmtepomp en 34 zonnepanelen zorgen voor minimale energiekosten. De vloerverwarming voorziet zowel de begane grond als de eerste verdieping van een aangename en gelijkmatige warmte, terwijl de vloerkoeling in de zomermaanden hier juist voor verkoeling zorgt. Het hele huis is ontworpen met oog voor comfort en stijl.

De woning is voorzien van een luxe open leefkeuken, een royale woonkamer, een multifunctionele werk/computerkamer, vijf slaapkamers en drie badkamers. Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin met gazon, sierlijke beplanting en meerdere zonneterrassen. De privacy volle achtertuin, gelegen op het westen, vormt een oase van rust en is voorzien van een zwembad, buitendouche en een buitenbar. Aan de voorzijde beschikt de woning over een royale oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Dit huis combineert het beste van modern wonen en duurzaamheid en biedt een heerlijke plek om thuis te komen!







Entree & toiletruimte

Via de entree wordt u ontvangen in een ruime en verzorgde hal, welke direct een goede eerste indruk van de woning geeft. De hal is strak afgewerkt en kenmerkt zich door de prettige lichtinval dankzij de aanwezige raampartijen. Vanuit hier heeft u toegang tot de woonkamer, de keuken, de toiletruimte voorzien van een hangend toilet en een waterfonteintje en tot de slaapkamer met badkamer. De glazen toegangsdeuren vanuit de hal bieden een doorkijk naar de achtergelegen woonvertrekken en versterken het ruimtelijke karakter van de woning.



Slaap- en badkamer

De slaapkamer op de begane grond is van een fijn formaat en prettig ingedeeld. Dankzij de aanwezige raampartijen beschikt de kamer over voldoende daglicht. Vanuit de slaapkamer is direct de badkamer te bereiken, wat de woning levensloopbestendig maakt.





Woonkamer

De woonkamer vormt samen met de keuken het centrale leefgedeelte van de woning en kenmerkt zich door de royale opzet en open indeling. De woonkamer staat in directe verbinding met de keuken, wat zorgt voor een prettige samenhang. Een sfeervolle doorkijkhaard vormt de scheiding tussen keuken en zitkamer.



Keuken

De moderne open keuken met een fraai natuurstenen aanrechtblad, is voorzien van alles en meer dan je van een luxe keuken mag verwachten. Het ruime kookeiland biedt naast voldoende werken bergruimte ook extra zitplekken. De keuken beschikt over voldoende ruimte voor een grote eettafel.





Werk/computerruimte

Vanuit het eetgedeelte is middels enkele traptreden de fraai gelegen werkruimte bereikbaar, eveneens voorzien van wanden en plafonds in strak stucwerk en een mooie houtenvloer — ideaal als thuishkantoor, computerruimte of studeerruimte.





Slaapkamer met vide

Aangrenzend aan de werkruimte bevindt zich de tweede slaapkamer. De slaapkamer is voorzien van airconditioning en een vaste trap naar de vide. Hier bevindt zich een fijne ruimte welke uiteraard voor diverse doeleinden geschikt is, zoals bijvoorbeeld een studeerplek of chill room.





Slaapkamers

Aan de achterzijde is de zeer ruime ouderslaapkamer gesitueerd. Daglicht stroomt binnen via een fraaie brede raampartij en middels een royale schuifpui met frans balkon. Als extra luxe beschikt deze kamer over een fraaie badkamer ensuite. De overige twee slaapkamers zijn van een goed formaat en zijn voorzien van een mooie strakke wand- en plafondafwerking.





Badkamer ensuite

De fraaie badkamer is een fijne plek om heerlijk te ontspannen na een lange dag werken. De badkamer is voorzien van een whirlpool, een wastafelmeubel voorzien van een dubbele wastafel, een toilet en een inloopdouche met regen- en handdouche.





Badkamer & toiletruimte

De badkamer is voorzien van een wastafelmeubel en een inloopdouche. Ook hier zijn de wanden volledig betegeld en is gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen.

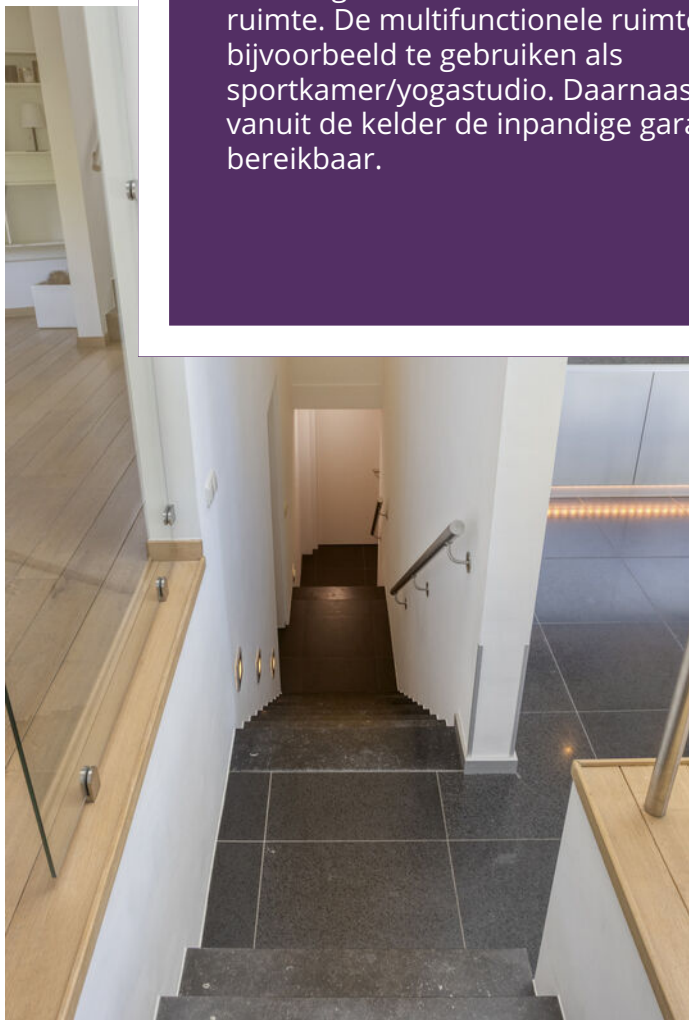
De wanden in het separate toilet zijn, evenals het toilet op de begane grond en de beide badkamers, geheel betegeld met een fraaie taupe kleurige tegel.





Kelder

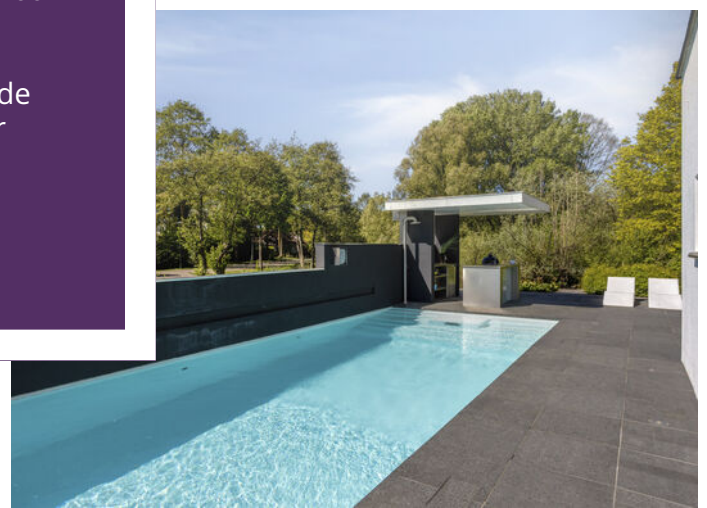
De kelderverdieping vormt een volwaardige woonlaag. Hier bevinden zich onder meer de technische ruimte, een bergruimte en een multifunctionele ruimte. De multifunctionele ruimte is bijvoorbeeld te gebruiken als sportkamer/yogastudio. Daarnaast is vanuit de kelder de inpandige garage bereikbaar.

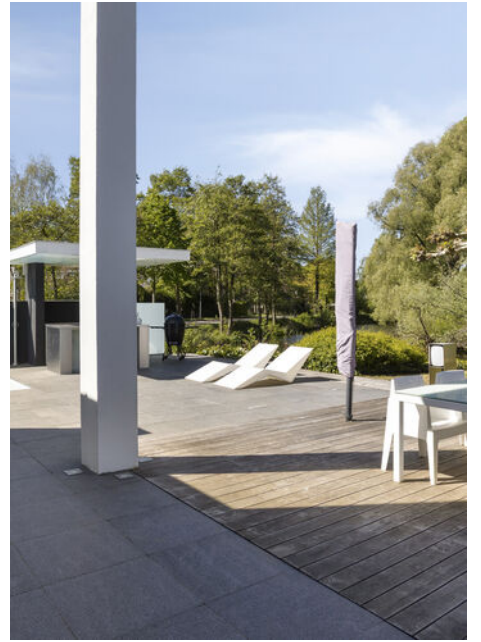




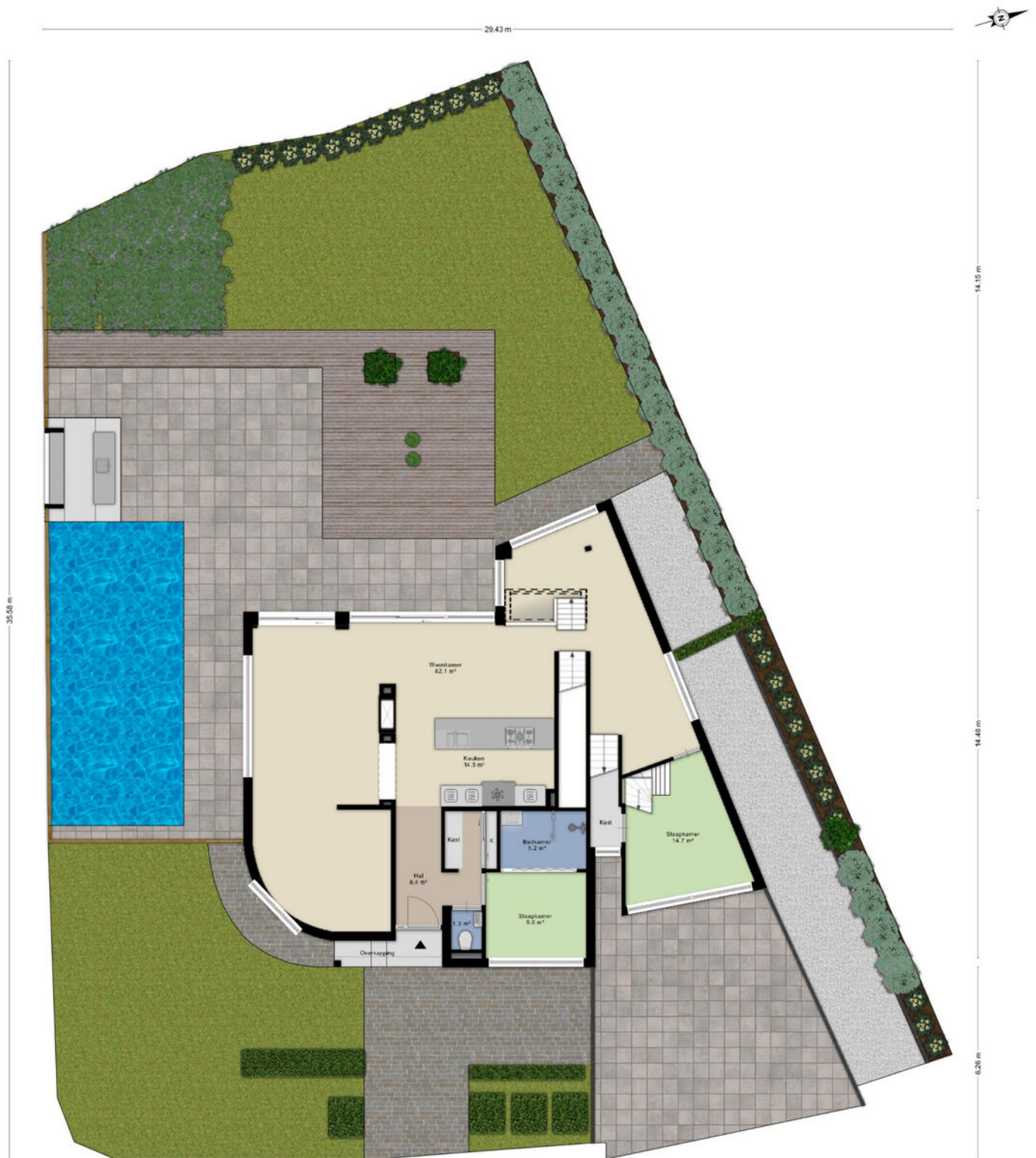
Tuin

De zonnige achtertuin is gelegen op het westen. De royale tuin met veel privacy wordt omsloten door een muur en een groene haag en beschikt over een fraai terras, een zwembad, een buitendouche en een sfeervolle buitenbar. De tuin aan de achterzijde geeft u een mooi zicht op de achter gelegen waterpartij.

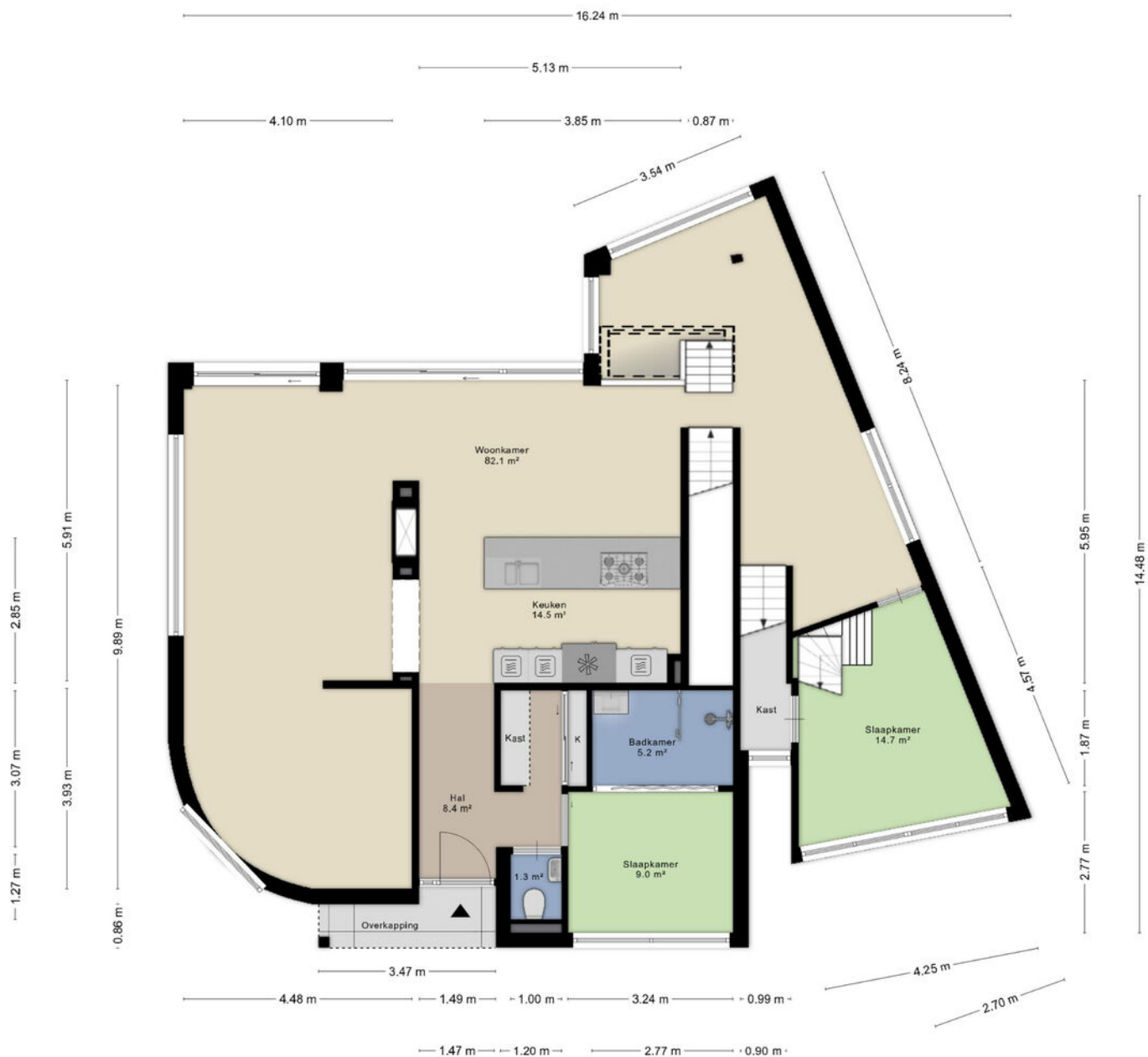




Begane grond



Begane grond



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

Eerste verdieping



Kelder




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
25 Huisnummer		
— Vastgestelde kadastrale grens		
— Voorlopige kadastrale grens		
— Administratieve kadastrale grens		
— Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Kadastrale gemeente Beuningen Sectie F Perceel 2110	
	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.	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		

Lijst van zaken

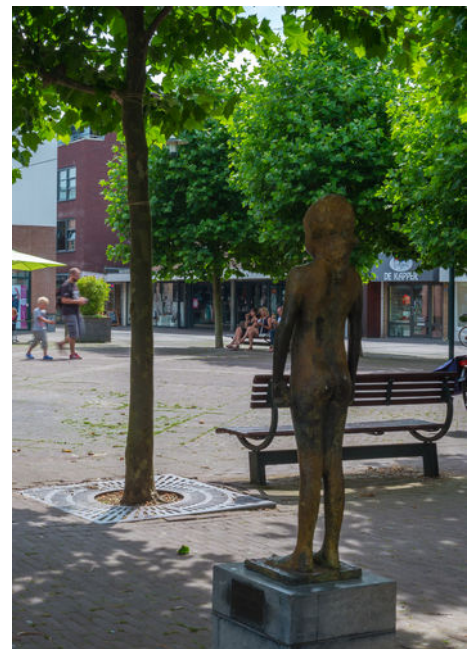
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonnepanelen	X		
Buiten bar met toebehoren	X		
Zwembadrobot	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Robotmaaier	X		

Wonen in Beuningen

Het dorp Beuningen wordt wel eens 'het Venetië van Gelderland' genoemd, vanwege het grote aantal vaarten en kanalen. Wonen in Beuningen is genieten van rust en een landschappelijk karakter, gecombineerd met de nabijheid van de stad Nijmegen.

Woningen zijn er in bijna alle stijlen te vinden, van klassieke boerderijen tot hypermoderne nieuwbouw. Met zijn 17.397 inwoners beschikt Beuningen over een meer dan ruim voorzieningenniveau. Er zijn diverse supermarkten en basisscholen en het centrum biedt ruime gelegenheid tot winkelen. Het dorp kent een uitbundig verenigingsleven, wat zich onder meer uit in de jaarlijkse organisatie van

een groot aantal evenementen en in de aanwezigheid van een groot aantal sportclubs. Zo beschikt Beuningen onder meer over een eigen voetbalcomplex en een (binnen)zwembad. Het dorp is uitstekend ontsloten en zowel via de snelweg A73 als de lokale infrastructuur uitstekend bereikbaar. Daarnaast is het in de schitterende uiterwaarden en op de dijken goed recreëren.





Welkom bij Uw Huismakelaar!

Verkoopmakelaar, aankoopmakelaar, taxaties **Ons team**

Uw Huismakelaar is uw steun en toeverlaat als het gaat om aan- en verkoop van woningen in de regio Beuningen/Nijmegen alsmede in het land van Cuijk. Wij denken en zoeken met u mee en begeleiden het gehele aankoop- of verkooptraject. We beschikken over een uitgebreid netwerk, zijn altijd uitstekend bereikbaar door korte lijnen en onderscheiden ons door een grote woningkeuze. Onze etalage is daarbij ons visitekaartje. Ook verzorgen wij woningtaxaties.

Advisering

Een goede koop of verkoop begint met een gedegen advies. Uw Huismakelaar is geregistreerd als Registermakelaar en Taxateur Wonen en beschikt over alle benodigde ervaring. We zijn helder in onze communicatie, komen niet met verrassingen en behandelen u zoals u dat mag verwachten. Voor ons is de enige goede klant een tevreden klant en dat dragen we graag uit.

Ons team bestaat uit Makelaar Diederik Fokke, Assistent-makelaardij Petra Fokke en Kandidaat Register Makelaar Jurre Kersten. Wij staan u graag bij en heten u van harte welkom in ons kantoor aan de Klaproosstraat 2 in Beuningen.

Veel gestelde vragen

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. 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. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopend makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, 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.

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 en of hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende 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.

Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijke zaken bij de koop, zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden, dan is er wilsovereenstemming. De verkopend makelaar legt alles schriftelijk vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Sinds 1 september 2003 is een mondeling aangegane koop niet rechtsgeldig meer. De koop is voorlopig gesloten zodra beide partijen de handtekening onder de koopakte hebben gezet en koper een kopie van de akte ontvangen heeft. De koper heeft vanaf dat moment 3 bedenkdagen en kan in die periode zonder opgaaf van redenen van de koop afzien. Het eventueel meebedongen financieringsvoorbehoud gaat overigens in op het moment van de mondelinge overeenstemming en niet op het moment van tekenen van de koopakte.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkopen wijzigen?

Ja, dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zo veel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

De makelaar vraagt een 'belachelijke' hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken – roerende zaken bijvoorbeeld – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het zelf over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

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.

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.

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 (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om zijn woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger 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.

Heeft u andere vragen die te maken hebben met de aan- en/of verkoop van uw woning? Neem dan geheel vrijblijvend contact op met ons kantoor. Wij helpen u graag!



Uw Huismakelaar

Klaproosstraat 2
6641 AR Beuningen Gld

Tel: 024-6775711
beuningen@uwhuismakelaar.info
www.uwhuismakelaar.info

Vastgoed
 Ned.



Register-Taxateur

