



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 350.000 k.k.

40

CLAUDIUSLAAN

BEUNINGEN GLD

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl

Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
83 m²

INHOUD:
321 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
162 m²

AANTAL KAMERS:
3

SLAAPKAMERS:
2



BOUWFORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

bestaande bouw
voor- en achtertuin
B
1987
elektrische boiler
eigendom

LIGGING:

aan rustige weg, in
woonwijk

TUIN:

voor- en achtertuin

BERGING:

vrijstaand hout

VERWARMING:

warmtepomp

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, HR++ glas

Omschrijving

Comfortabel en levensloopbestendig wonen in een rustige en groene woonomgeving

Aan de Claudiuslaan in Beuningen staat deze nette en goed onderhouden tussenwoning met slaapkamer en badkamer op de begane grond. De woning is de afgelopen jaren op meerdere punten gemoderniseerd en verduurzaamd, waardoor je hier comfortabel en toekomstbestendig woont. Dankzij de praktische indeling is deze woning een mooi alternatief voor een appartement, maar mét het voordeel van een eigen tuin en extra ruimte.

De woning ligt in de populaire woonwijk De Heuve, een rustige en groene woonomgeving met speelvoorzieningen, water en wandelmogelijkheden in de directe omgeving. Daarnaast bevinden winkels, supermarkten, horeca en het centrum van Beuningen zich op korte afstand.

De hoofdlijnen op een rij

- Tussenwoning met slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Levensloopbestendig wonen
- Volledig gasloos
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing (2023)
- 4 zonnepanelen geplaatst
- Voor- en achtertuin vernieuwd in 2024
- Achtertuin gelegen op het noordwesten
- Instapklare en nette afwerking
- Rustige en groene woonomgeving

Wonen – licht en praktisch

Bij binnenkomst kom je in de hal met meterkast. De woonkamer aan de voorzijde is prettig licht dankzij de grote raampartij en biedt een fijne leefruimte met uitzicht op de straat.

De keuken is praktisch ingericht en voorzien van voldoende opbergruimte. Vanuit de keuken bereik je de bijkeuken met aansluitingen en installaties, evenals de toegang naar de achtertuin.

Levensloopbestendig wonen

Op de begane grond bevinden zich daarnaast een slaapkamer en badkamer, waardoor gelijkvloers wonen mogelijk is. De slaapkamer beschikt over veel lichtinval en directe toegang tot de badkamer.

De badkamer is voorzien van een douche, toilet en wastafel.

Eerste verdieping

Via de trap bereik je de eerste verdieping. Hier bevindt zich een ruime slaapkamer met groot Velux dakraam en praktische bergruimte achter de knieschotten. Ook op de overloop is extra bergruimte aanwezig.

Buitenruimte

De woning beschikt over een verzorgde voor- en achtertuin, die beide in 2024 opnieuw zijn aangelegd. De achtertuin ligt op het noordwesten en beschikt over een terras, achterom en buitenkraan.

Duurzaam en toekomstbestendig

De woning is volledig gasloos en voorzien van elektrische installaties. In 2023 zijn alle houten kozijnen vervangen door onderhoudsarme kunststof kozijnen met HR++ beglazing. Daarnaast zijn recent 4 zonnepanelen geplaatst.

Na afgifte van het energielabel zijn diverse verduurzamingswerkzaamheden uitgevoerd, wat bijdraagt aan lagere energiekosten en extra wooncomfort.

Vervolg omschrijving

Ligging

De woning ligt in een rustige en groene woonomgeving nabij het Heuvepark. Voor dagelijkse voorzieningen, winkels, horeca en medische voorzieningen kun je terecht in het centrum van Beuningen. Ook de bereikbaarheid richting Nijmegen is uitstekend, onder andere via de snelfietsroute.

Samengevat

Een nette en instapklare tussenwoning met slaapkamer en badkamer op de begane grond, gelegen in een rustige en groene woonomgeving. Dankzij de recente modernisering en verduurzaming woon je hier comfortabel, energiezuinig en toekomstbestendig.

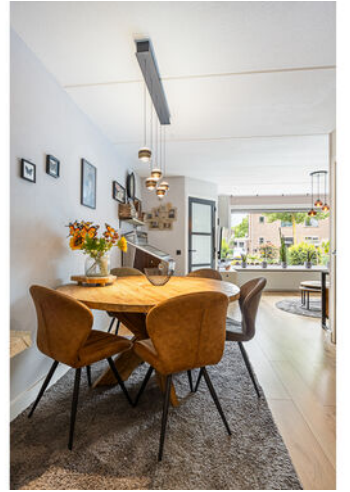


Hal



Woonkamer





Keuken



Bijkeuken



Badkamer







Slaapkamer





Achtertuint



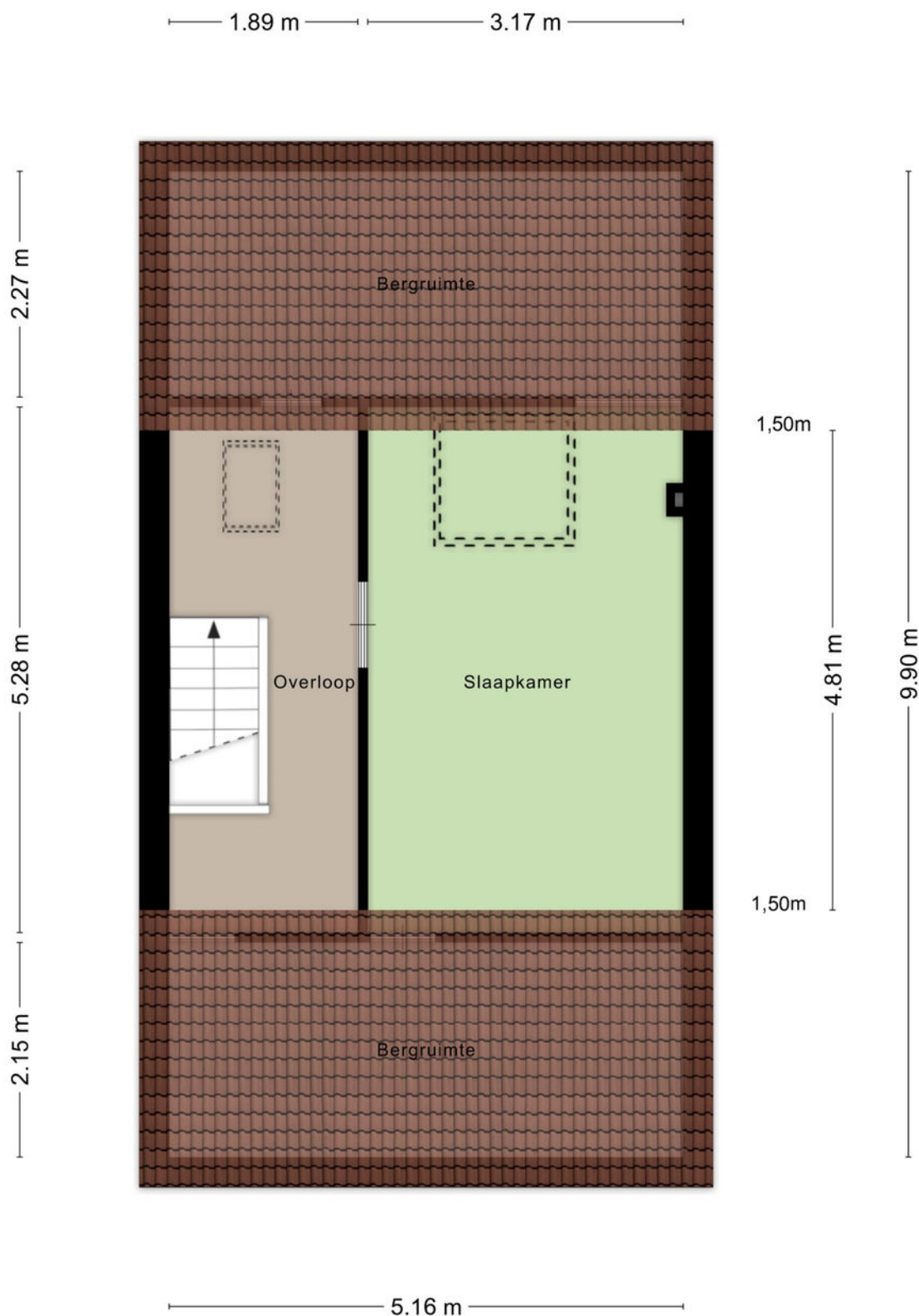
Aanzicht woning



Begane grond



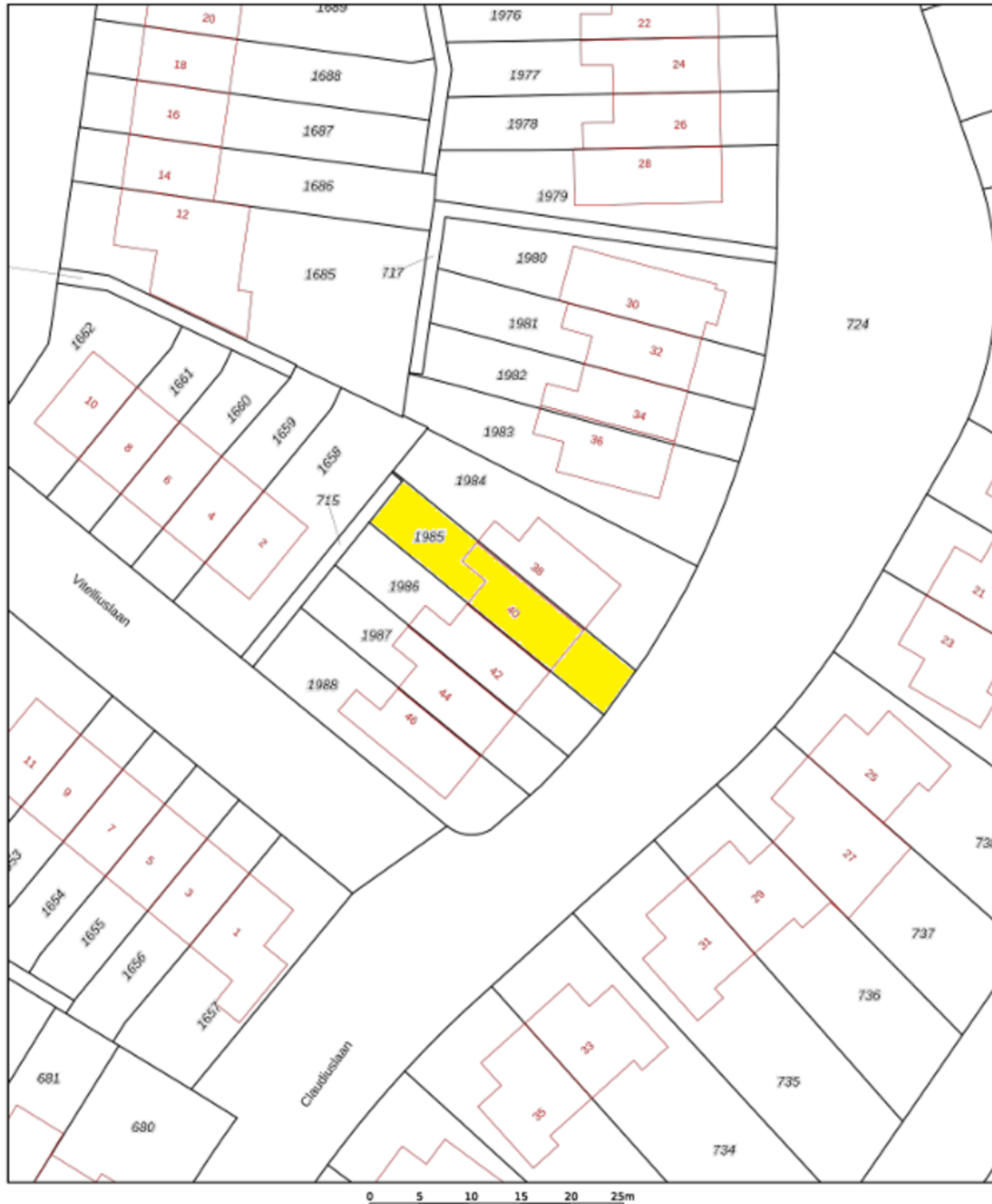
Eerste verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Claudiuslaan 40

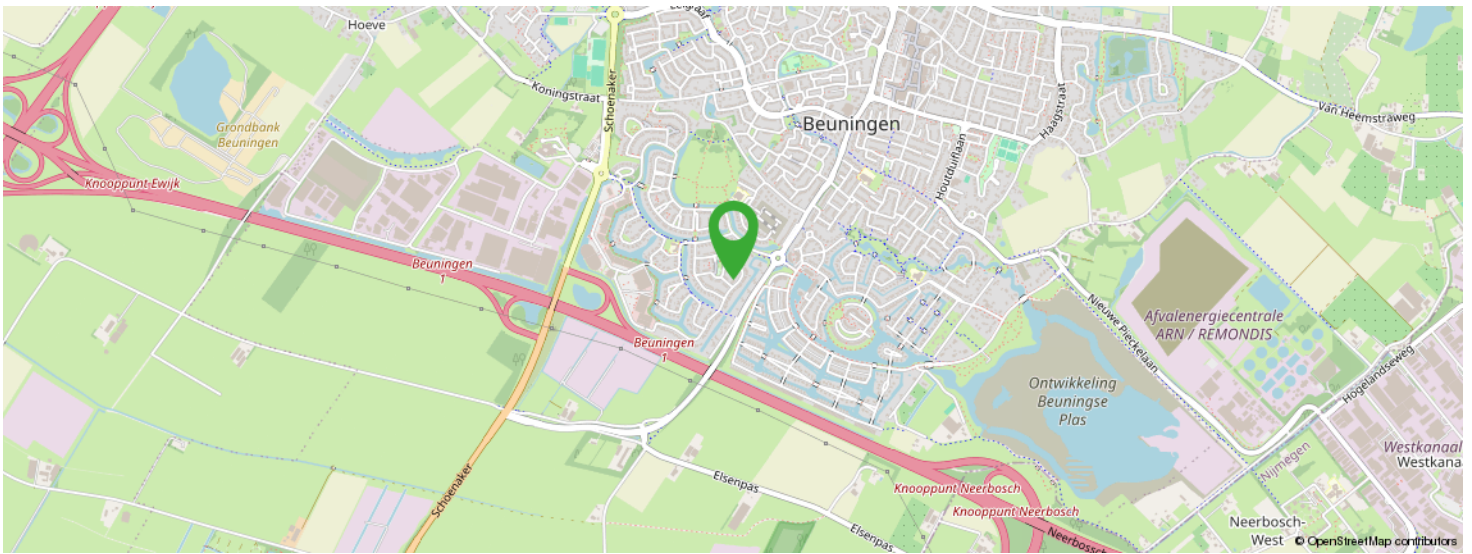
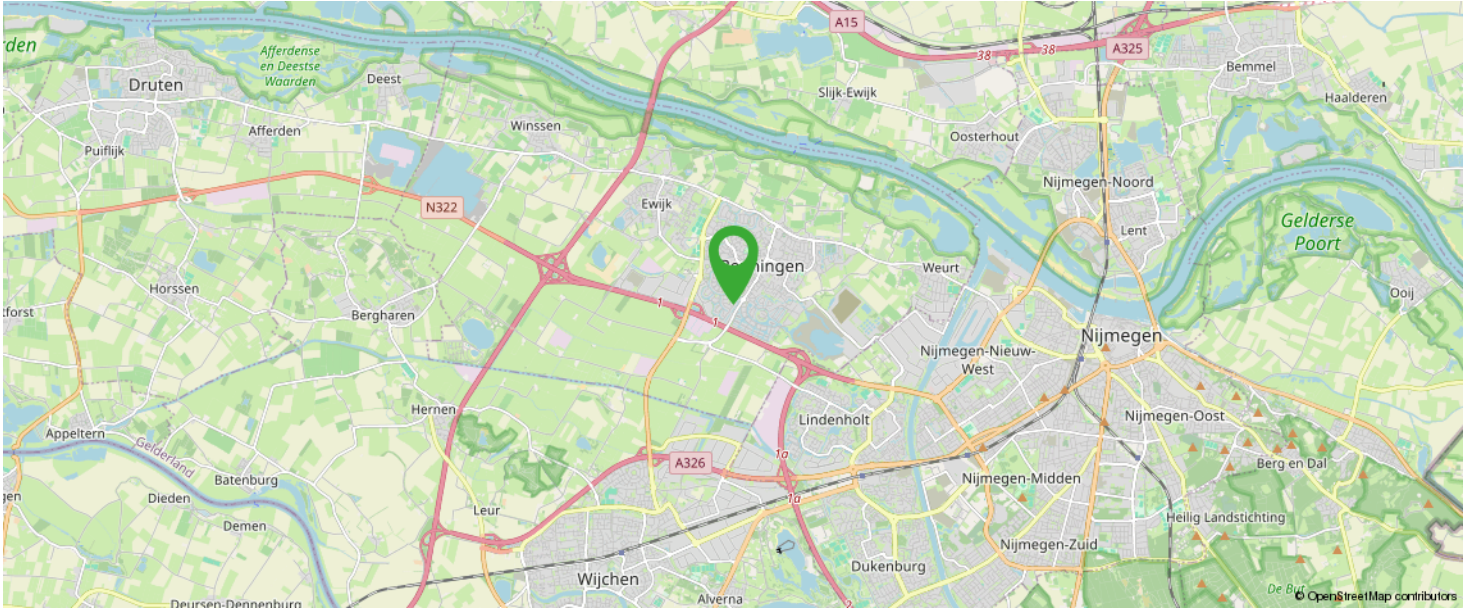


12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente Beuningen Sectie H Perceel 1985	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens			
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebauwing			

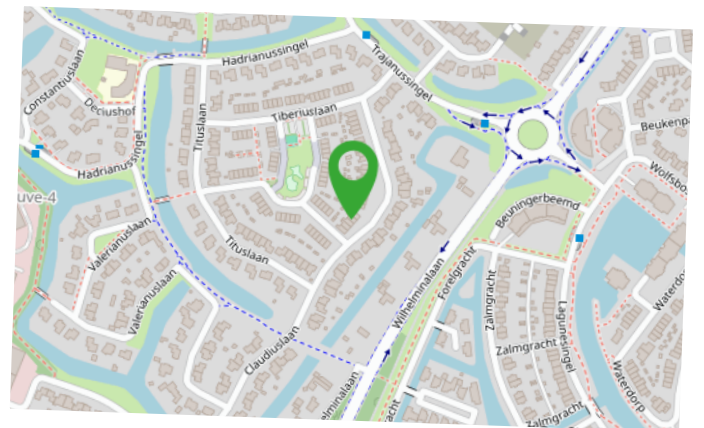
Voor een eenszijdend uittreksel, geleverd op 19 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 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 (mondelijke) 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.—