

# Heerlijk wonen aan het water



thuis in uw wensen

DE BALMERD 116 TE BEUNINGEN GLD

VRAAGPRIJS € 995.000,- 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	eengezinswoning
Type	vrijstaande woning
Kamers	9
Woonoppervlakte	350 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	1205 m <sup>2</sup>
Inhoud	1299 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1997
Tuin	tuin rondom
Garage	geen garage
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	volledig geïsoleerd

# Heerlijk wonen aan het water

Deze vrijstaande woning is prachtig aan het water gelegen op een van de mooiste locaties in de fraaie woonwijk 'De Balmerd'. Deze woning is gelegen op een ruim perceel van maar liefst 1205 m<sup>2</sup>. De grote leefvertrekken, zes slaapkamers en diverse multifunctionele ruimtes maken dit een woning met ongekend veel mogelijkheden. Of je nu op zoek bent naar een ruime familiewoning, een plek voor generatiewonen, een mantelzorgsituatie, een praktijkruimte, een gastenverblijf of volop ruimte voor hobby's en ontspanning: deze zeer royale vrijstaande woning past zich moeiteloos aan verschillende levensfasen en woonwensen aan! Ook buiten is het genieten. De prachtig aangelegde tuin vormt een oase van rust en privacy en sluit naadloos aan op de groene

omgeving. Hier ervaar je dagelijks het gevoel van vrij wonen, terwijl de voorzieningen van het centrum van Beuningen binnen handbereik liggen.

De opzet van woonwijk "de Balmerd" is ruim en de speels aangelegde waterpartijen en groenstroken geven deze wijk veel charme. Het gezellige centrum van Beuningen en andere openbare voorzieningen in het dorp liggen op loop- en fietsafstand. De natuurlijke omgeving van Beuningen aan de Waal met zijn uiterwaarden en slingerende dijken is ideaal voor mooie fietstochten. De historische stad Nijmegen met veel cultuur, theater en musea ligt op 10 minuten autorijden.





## Entree & toiletruimte

Entree met garderobe, trapopgang naar de eerste verdieping, meterkast, toegang tot de toiletruimte met fonteintje en toegang tot de slaap-/ werkkamer aan de voorzijde. Toiletruimte met hangend toilet en fonteintje.





## Woonkamers

Vanuit de hal bereikt u de royale woonkamer met een plavuizenvloer voorzien van comfortabele vloerverwarming. De grote schuifpui aan de achterzijde biedt direct toegang tot de royale achtertuin. Vanuit de woonkamer is via een schuifpui de extra woonkamer en badkamer bereikbaar.



## Keuken

De open keuken is aan de voorzijde van de woning gesitueerd en biedt volop ruimte. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron, koelkast en vaatwasser.





## 1e verdieping

Middels een vaste trap in de hal komt u uit op de overloop met aangrenzend drie slaapkamers en een badkamer. De twee ruime slaapkamers zijn voorzien van airconditioning. De derde slaapkamer is momenteel in gebruik als saunaruimte en biedt toegang tot het platte dak. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met strakke wandafwerking en voorzien van een laminaatvloer.





## Badkamer

De badkamer op deze verdieping is zeer ruim van opzet en uitgerust met een douche, ligbad, dubbele wastafel en een hangend toilet.





## Multifunctionele ruimte

De multifunctionele ruimte is via de oprit bereikbaar middels een eigen entree. Vanuit de eigen entree komt u in de moderne keuken. Aangrenzend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken en de woonkamer. Een tussenhal geeft u vervolgens toegang tot de twee slaapkamers, de toiletruimte en de moderne badkamer met wastafelmeubel en douche.





## Tuin

De royale tuin rondom de woning is verzorgd aangelegd met een gazon, kleurrijke borders en een ruim terras aan het water. In de tuin bevinden zich twee bergingen. Daarnaast is de tuin voorzien van een beregeningsinstallatie. Dankzij de royale perceelgrootte biedt de tuin veel privacy en een rustige, groene leefomgeving.







# Begane grond



Aan de plattegrond(en) kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zinbe [www.zinbe.nl](http://www.zinbe.nl)

# Begane grond



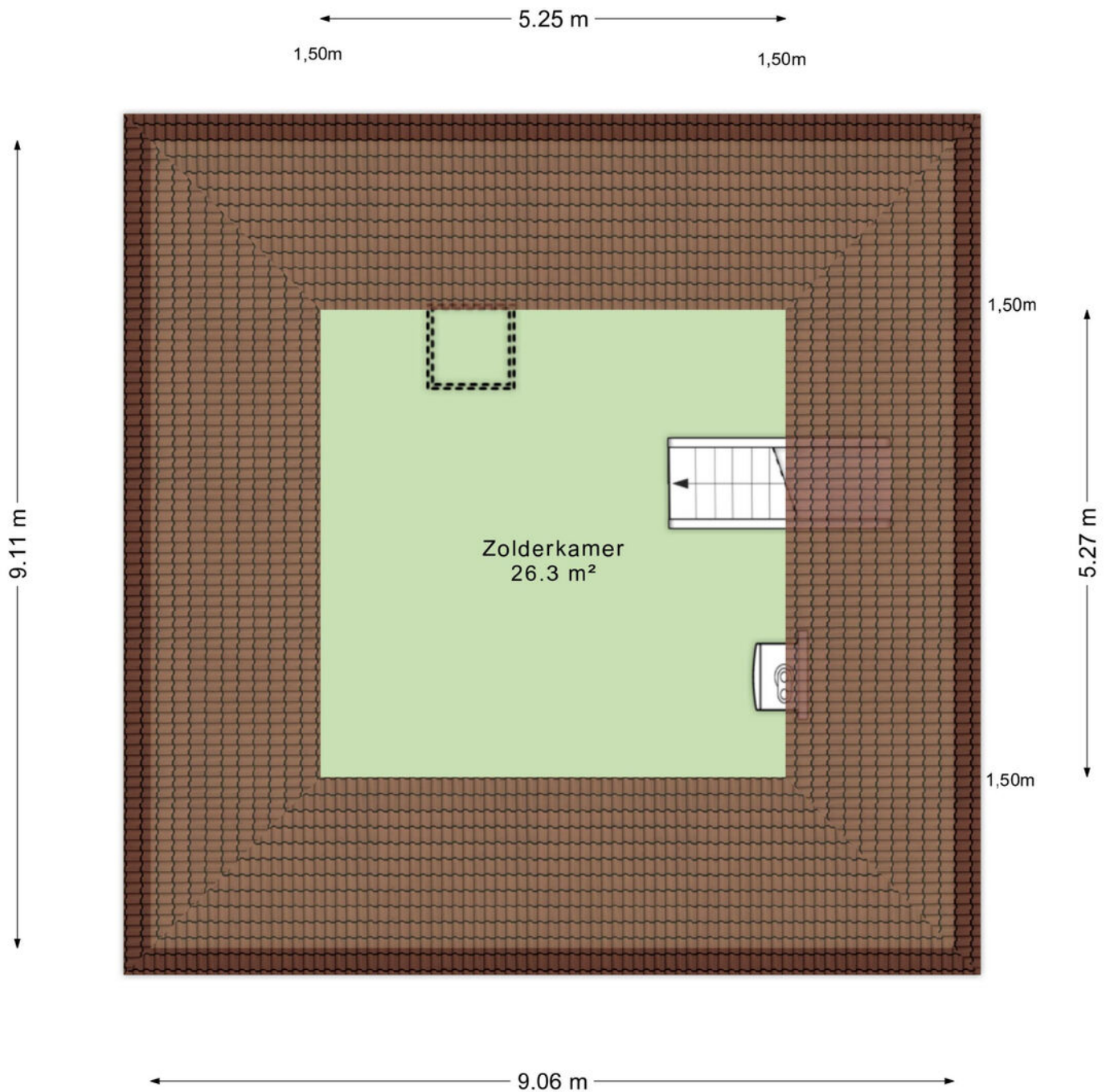
# Eerste verdieping



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

---

# Tweede verdieping



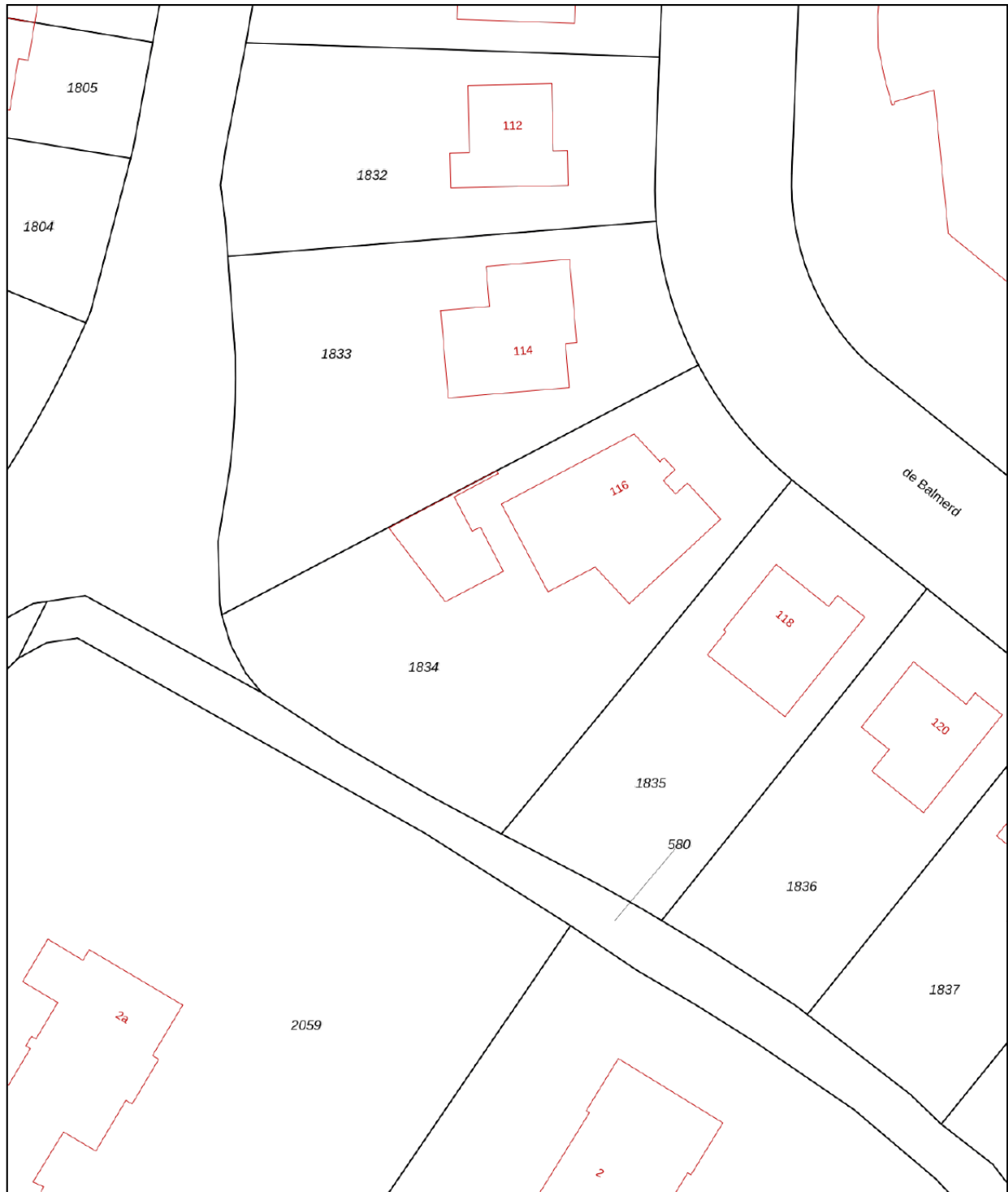
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

---






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	<b>kadaster</b> 
Perceelnummer		Kadastrale gemeente Beuningen	
<b>25</b>	Huisnummer	Sectie K	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1834	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</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>			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Sauna met toebehoren			X
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		

# Lijst van zaken

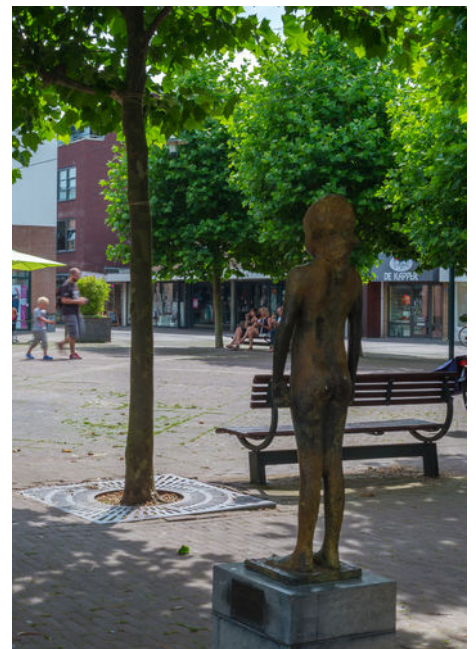
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)		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 eerste bidder 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.**

