

Heerlijk wonen in Beuningen



thuis in uw wensen

HOUTDUIFLAAN 16 TE BEUNINGEN GLD

VRAAGPRIJS € 515.000,- 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.

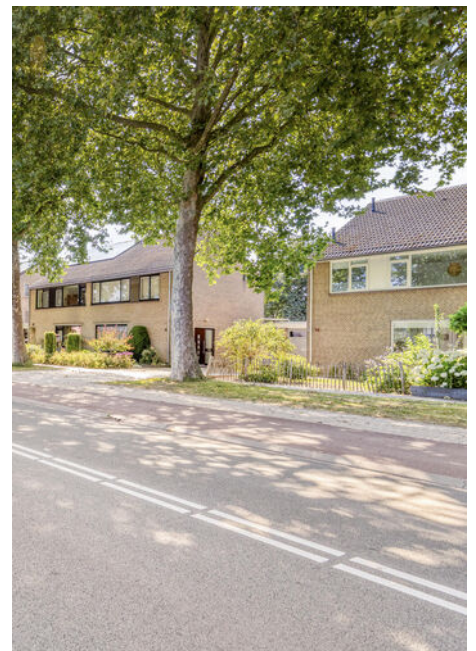
De contactgegevens vindt u op de achterzijde van deze brochure.

Soort	eengezinswoning
Type	geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Kamers	5
Woonoppervlakte	138 m ²
Perceeloppervlakte	292 m ²
Inhoud	548 m ³
Bouwjaar	1972
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	aangebouwd steen
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie

Heerlijk wonen in Beuningen

Deze uitstekend onderhouden woning is in 2023 grotendeels gemoderniseerd, waarbij onder andere een moderne keuken is geplaatst. Daarnaast zijn de meterkast en de Cv-installatie vernieuwd en is de gehele begane grond voorzien van een comfortabele vloerverwarming. Tevens zijn de kozijnen op zowel de eerste als de tweede verdieping aan de achterzijde van de woning vervangen voor kunststof kozijnen met HR++ beglazing. Deze royale geschakelde 2-onder-1-kapwoning met aangebouwd stenen garage en zonnige achtertuin is gelegen in een zeer kindvriendelijke wijk. Deze fijne woning beschikt over een lichte en ruime woonkamer, een moderne open keuken, vier slaapkamers en een badkamer.

De woning heeft een gunstige ligging met allerlei voorzieningen binnen handbereik. Zo wandel je in enkele minuten naar het centrum en de dichtstbijzijnde supermarkt voor je dagelijkse boodschappen. De wijk kenmerkt zich door haar ruime opzet en is zeer kindvriendelijk. Ook diverse sportclubs, recreatiemogelijkheden en scholen zijn gemakkelijk per fiets bereikbaar. 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 is gemakkelijk en snel bereikbaar. Dichtbij zijn er diverse uitvalswegen naar onder andere de A50 en A73.





Entree/Woonkamer

Via de hal betreedt u de woning, hier bevinden zich de garderoberuimte, de meterkast, de trapopgang en de toiletruimte. De hal biedt u toegang tot de woonkamer. Hier merk je meteen al de fijne, lichte sfeer door de vele raampartijen. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek waar u kunt genieten van quality time met familie en vrienden.



Keuken

De moderne open keuken bestaat uit een wandopstelling en een schiereiland. De keuken beschikt over veel kastruimte en diverse inbouw-apparatuur. Het ruime kookeiland biedt naast voldoende werk- en bergruimte om al je keukengerei op te bergen ook extra zitplekken.



1e verdieping

Via een trap in de hal is de eerste verdieping bereikbaar. Deze bestaat uit een overloop, drie fijne slaapkamers en een badkamer. Alle slaapkamers zijn lekker licht. Dankzij de ruime opzet is er voldoende plek voor een comfortabel tweepersoonsbed en extra meubels, zoals bijvoorbeeld een kaptafel of zitje. Eén slaapkamers is voorzien van een royale kastenwand.





2e verdieping

De tweede verdieping is te bereiken middels een vaste trap. De overloop geeft toegang tot een ruime slaapkamer en tot het royale balkon/dakterras. Achter de knieschotten bevindt zich veel bergruimte, perfect voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.





Tuin

De oprit aan de linkerzijde van de woning geeft u toegang tot de garage. De oprit biedt u parkeergelegenheid voor twee auto's. De voortuin is aangelegd met bestrating, gazon en diverse beplanting. Vanuit de keuken en de garage is de achtertuin bereikbaar. De tuin is gelegen op het noordwesten. De royale tuin is recent voorzien van een nieuwe schutting aan de achterzijde en dient nog verder afgewerkt te worden. Een fijne plek om in alle rust van het buitenleven te genieten.





Begane grond

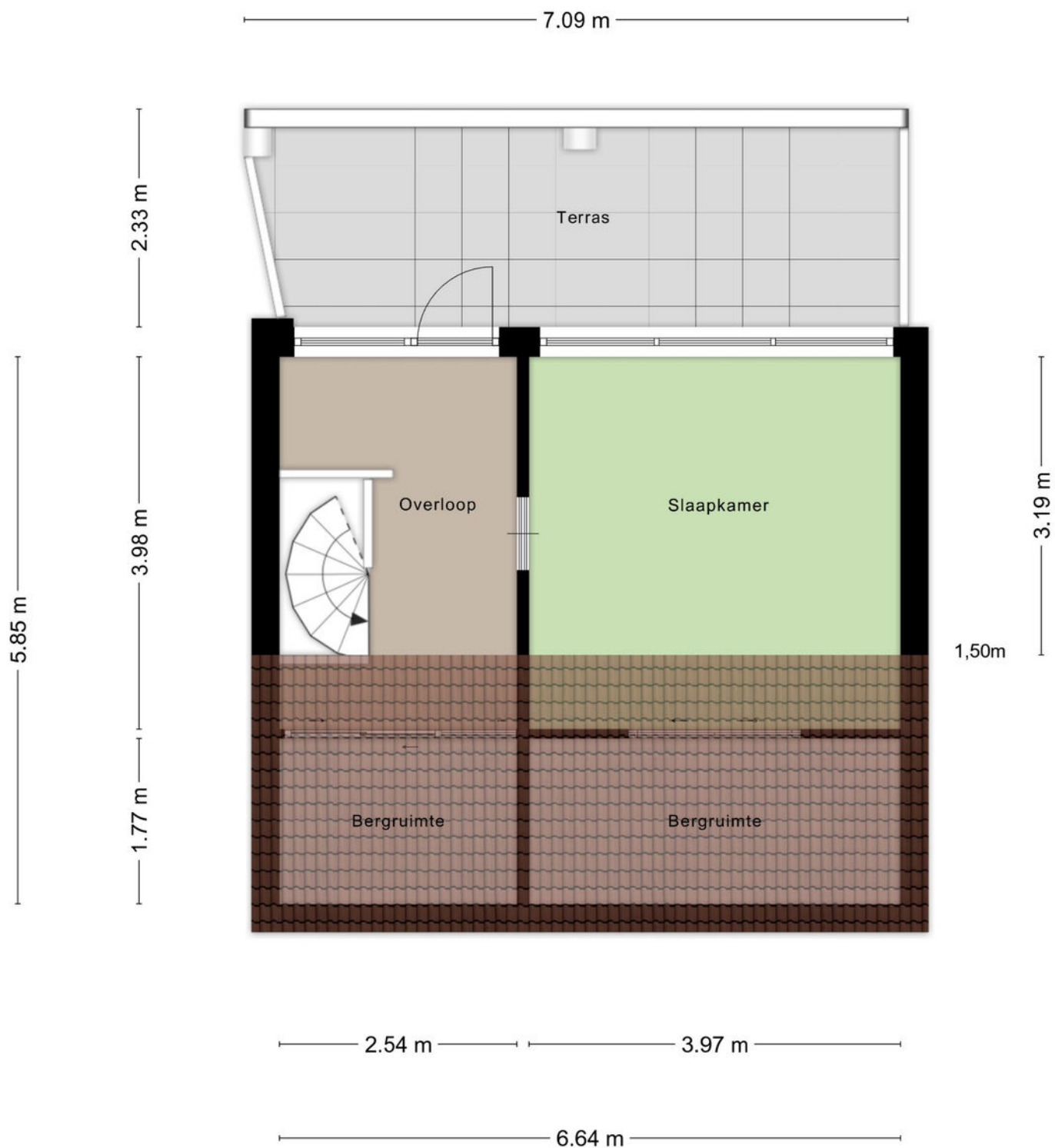


Eerste verdieping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juni 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Beuningen

B

2409

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.

kadaster

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Witte kledingkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC	X		
- Gietvloer	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Wijnkoeler	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

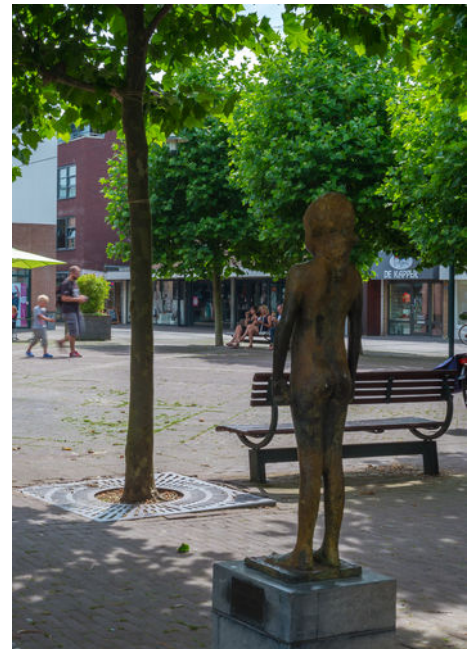
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		X	
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Camera		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
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.

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.

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.

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.

