

de Balmerd 177

Beuningen Gld



 **Royaal appartement**
gelegen in de geliefde
wijk De Balmerd in
Beuningen.

Kenmerken



Vraagprijs
€ 585.000 k.k.



Woonoppervlakte
143 m²



Perceeloppervlakte
0 m²



Bouwjaar
1993

Soort object	Woonhuis	Inhoud	471 m³
Soort woning	Portiekflat	Aantal kamers	4
Type woning	Appartement	Aantal slaapkamers	3
Locatie	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht	Afmetingen tuin	undefined cm lang x undefined cm breed
Bouwvorm	Bestaande bouw		
Energie label	B		



Meer weten?

Neem contact op met onze makelaar

Lilian Swinkels

Makelaar KRMT



06 - 19 95 39 12



lilian.swinkels@hansjanssen.nl

Omschrijving

Ruim en licht wonen op een toplocatie in Beuningen!

Rustig wonen in het groen én alle voorzieningen dichtbij? Dan voel je je direct thuis aan De Balmerd 177 in Beuningen. Dit royale appartement van circa 142 m² biedt volop ruimte, veel wooncomfort en een uitstekende ligging. Dankzij de lift is het appartement bovendien levensloopbestendig, waardoor je hier jarenlang zorgeloos kunt wonen.

Locatie

Het appartement is gelegen in de geliefde wijk De Balmerd, een rustige en groene woonomgeving met veel ruimte, groenstroken en speels aangelegde waterpartijen. Het centrum van Beuningen bevindt zich op loopafstand, waardoor winkels, supermarkten, horeca en overige dagelijkse voorzieningen altijd dichtbij zijn. Voor liefhebbers van wandelen en fietsen liggen de uiterwaarden van de Waal praktisch om de hoek. Daarnaast zijn Nijmegen, de A50 en de A73 snel bereikbaar, wat zorgt voor een uitstekende verbinding met de rest van de regio.

Kenmerken:

- Woonoppervlak: ca. 142 m².
- Bouwjaar: ca. 1993.
- Energielabel: B (geldig tot 27-08-2031).
- Aanvaarding: in overleg.
- De Vereniging van Eigenaars (VvE) is momenteel in

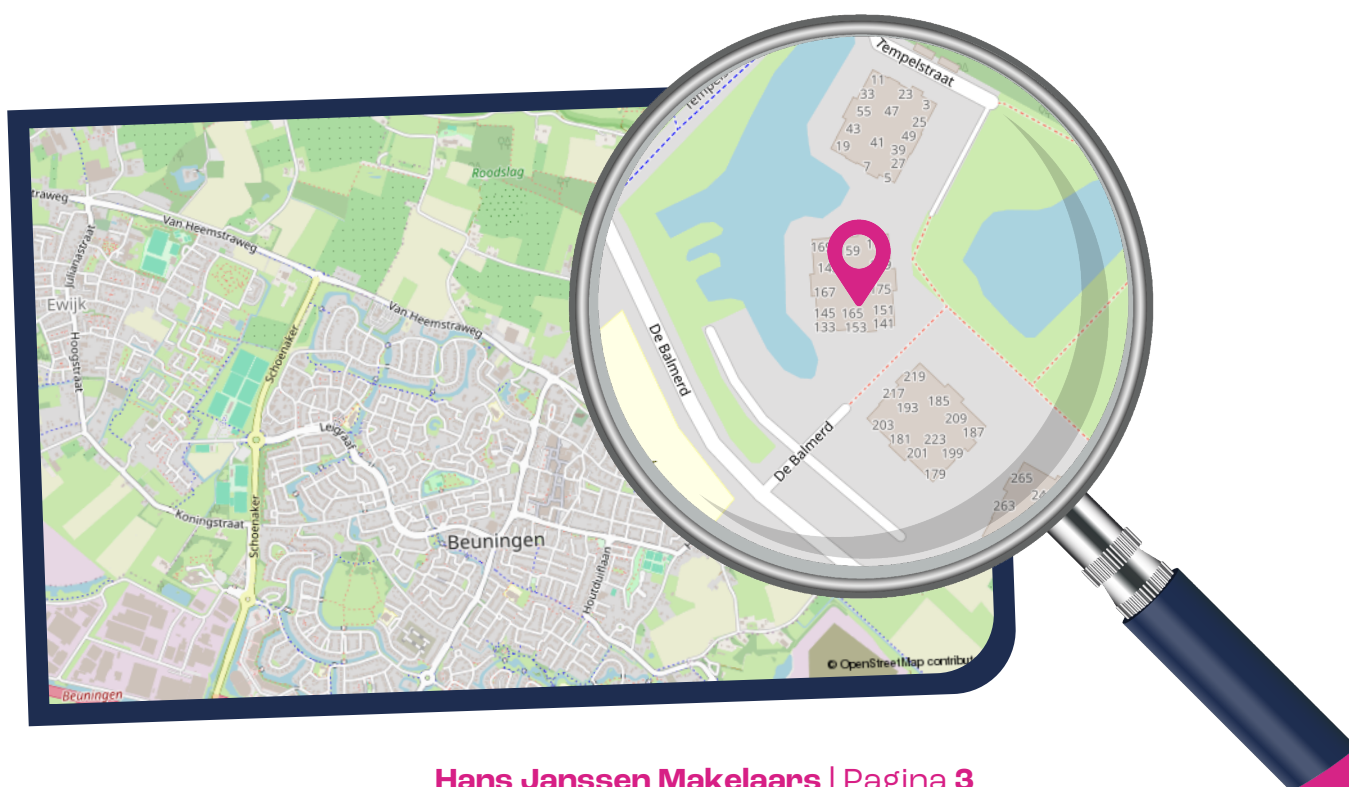
oprichting. Er is reeds een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) opgesteld op basis waarvan een indicatieve maandelijkse VvE-bijdrage is berekend van € 491,08. De definitieve oprichting van de VvE en de vaststelling van de maandelijkse bijdrage vinden op korte termijn plaats. De definitieve VvE-stukken, waaronder de hoogte van de servicekosten, worden naar verwachting begin augustus 2026 beschikbaar gesteld.

Indeling

De centrale entree van het complex is netjes verzorgd en voorzien van brievenbussen, een video-intercominstallatie, lift, trappenhuis en gezamenlijke fietsenberging. Vanuit hier is het appartement eenvoudig bereikbaar.

Bij binnenkomst in het appartement kom je in de ruime hal, die toegang biedt tot vrijwel alle vertrekken. Hier bevinden zich onder andere de meterkast en de separate toiletruimte.

De woonkamer is opvallend ruim en heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en de hoge plafonds. De open (basis) keuken vormt een fijne verbinding met de leefruimte en is voorzien van een lichtkoepel, waardoor extra daglicht binnenvalt. Vanuit de woonkamer is er directe toegang tot het ruime dakterras op het zuiden, waar je in alle rust kunt genieten van het buitenleven.



Het appartement beschikt over drie comfortabele slaapkamers. Eén van de slaapkamers biedt directe toegang tot het balkon. Daarnaast is er een praktische berging aanwezig met de opstelplaats voor de cv-installatie en aansluitingen voor zowel een wasmachine als een droger.

De badkamer is voorzien van een doucheruimte, wastafel en ligbad.

Bijzonderheden:

- + Ruim 4-kamer hoekappartement met balkon op het zuiden.
- + Levensloopbestendig wonen.
- + Lift aanwezig in het complex.
- + Op loopafstand van het centrum van Beuningen.
- + Er is een projectnotaris van toepassing, namelijk Hekkelman Notarissen Arnhem. Deze notaris is onlosmakelijk verbonden met deze transactie.
- + De woning zal worden verkocht in de status waarin deze zich bevindt tijdens de bezichtiging.
- + Vraag gerust naar de bijzondere voorwaarden/ clausules welke van toepassing zijn op deze transactie.
- + Gezien de aard van de verkoop zijn er geen Vragenlijst deel B en Lijst van zaken beschikbaar.
- + Aanvaarding: in overleg, kan echter snel.

Benieuwd naar de ruimte, het comfort en de fijne ligging van dit appartement? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar het zelf!







De centrale entree van het complex is netjes verzorgd en onder andere voorzien van brievenbussen.





De woonkamer is opvallend ruim en heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en de hoge plafonds.











**Het appartement
beschikt in totaal over
drie comfortabele
slaapkamers.**

























Plattegrond

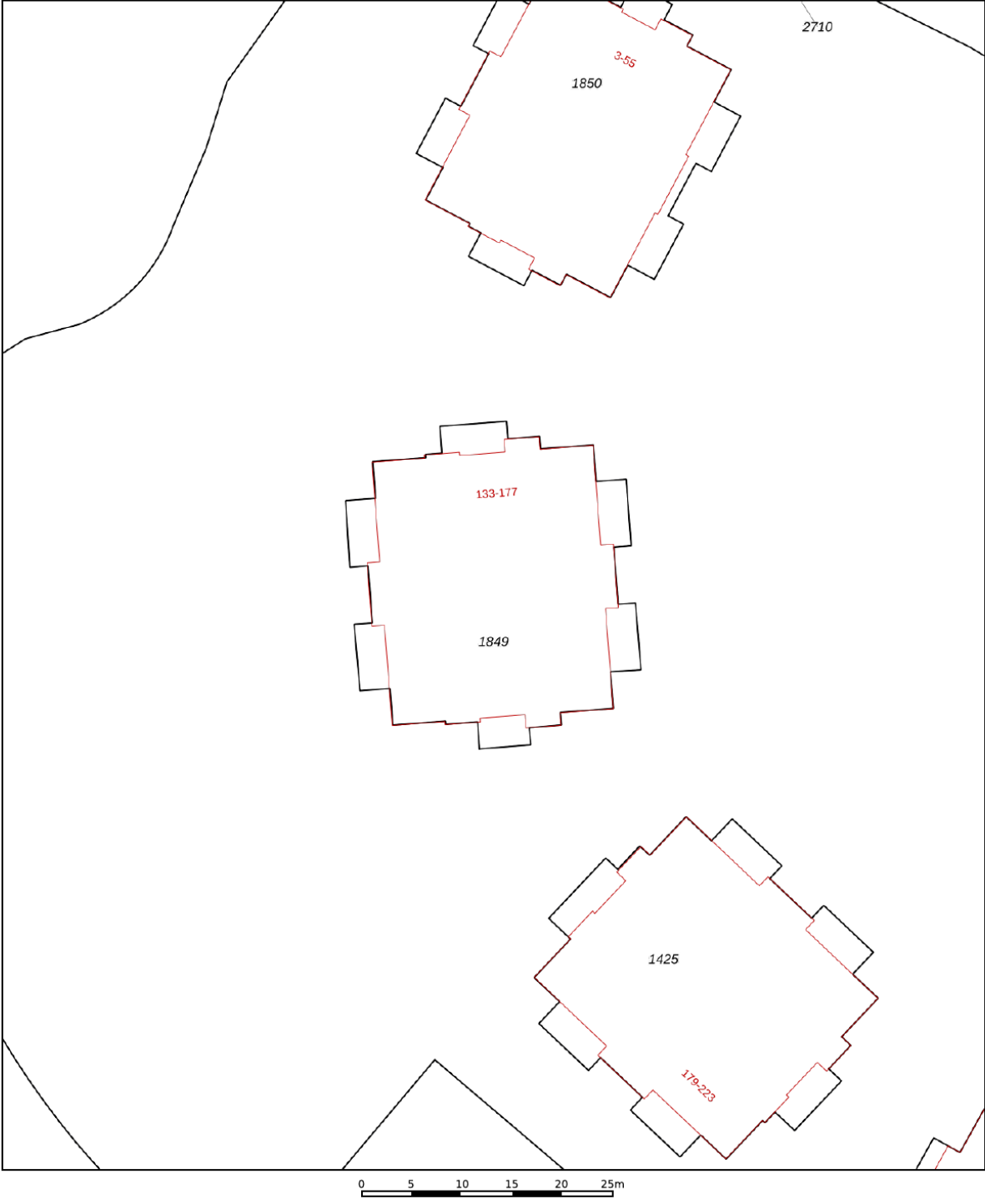


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Beuningen

Sectie K

Perceel 1849

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 april 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 databankenrecht.

Wonen

Beuningen

Aan de uiterwaarden van de Waal, tussen uitgestrekte landerijen en op korte afstand van Nijmegen, ligt Beuningen, een dorp waar natuur, recreatie en een hoog voorzieningenniveau samenkomen. De gemeente Beuningen bestaat uit de kerndorpen Beuningen, Ewijk, Weurt en Winssen en telt bijna 26.000 inwoners, waarvan circa 17.500 in Beuningen zelf. De gemeente blijft groeien en biedt een aantrekkelijke woonomgeving voor jong en oud.

Beuningen combineert de rust van het buitenleven met de voordelen van een goed ontwikkeld dorpscentrum. Hier vind je diverse winkels, supermarkten, horecagelegenheden en een wekelijkse markt. Of je nu op zoek bent naar een gezellige lunchplek, een avondje uit eten of een snelle boodschap, in Beuningen is alles binnen handbereik.

Ook op het gebied van onderwijs en zorg is Beuningen goed voorzien. Er zijn meerdere basisscholen, kinderdagverblijven en sportverenigingen. Daarnaast profiteer je van de nabijheid van Nijmegen, waar middelbare scholen, hogescholen en de Radboud Universiteit gevestigd zijn.

De natuur rondom Beuningen is veelzijdig en nodigt uit tot ontspanning. Vanuit het dorp fiets of wandel je zo de uiterwaarden in, waar je kunt struinen door schilderachtige buitenpolders, langs kronkelende dijken en over verlaten eilandjes. De omgeving leent zich perfect voor fietstochten langs de Waal, wandelingen door de natuur of watersportactiviteiten op de nabijgelegen plassen.

Beuningen heeft een rijk verenigingsleven en organiseert regelmatig evenementen, waardoor de gemeenschap hecht en actief is.

Beuningen heeft een centrale ligging en is uitstekend bereikbaar. Via de Van Heemstraweg en de nabijgelegen A50 en A73 sta je binnen enkele minuten in Nijmegen en reis je gemakkelijk naar steden als Arnhem, Den Bosch en Eindhoven. Er zijn goede busverbindingen en de treinstations van Nijmegen en Wijchen zijn snel bereikbaar.



Over ons

Hans Janssen Makelaars

Al meer dan 50 jaar zijn wij thuis in het Rijk van Nijmegen. Met kantoren in Nijmegen, Beuningen, Wijchen en Grave kennen we de regionale huizenmarkt als geen ander. Onze diepgaande lokale kennis, gecombineerd met het grootste netwerk van kopers en verkopers in de regio, maakt ons tot de ideale partner voor jouw woonwensen.

Wat ons uniek maakt? Onze persoonlijke aanpak en de kracht van de Hans Janssen Groep. De Hans Janssen Groep bestaat behalve uit ervaren NVM-makelaars en enthousiaste nieuwbouwspecialisten, ook uit Hans Janssen Hypotheken & Verzekeringen en de LIV Wooncoach. Samen hebben we het grootste netwerk kopers en verkopers in de hele regio Nijmegen. Dat betekent een grotere kans op het huis dat je zoekt en een grotere kans op een geslaagde verkoop.



Verkoop



Aankoop



Nieuwbouw



Huur



Hypotheken & Verzekeringen



Bedrijfsontroerend vastgoed

Duidelijkheid en transparantie vinden wij erg belangrijk, dus geen verrassingen achteraf!



Handig om te weten

Wanneer ben je in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet op jouw bod. Als de makelaar je vertelt dat jouw bod wordt doorgegeven aan de verkoper, dan betekent dat dus niet dat je al in onderhandeling bent.

Als ik de vraagprijs biedt ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, de vraagprijs is een richtprijs en een uitnodiging voor geïnteresseerde om een bod uit te brengen of om in onderhandeling te komen.

Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als je in onderhandeling bent?

In Nederland mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen van een woning, zelfs als er al onderhandelingen lopen met een potentiële koper. Een onderhandeling betekent namelijk niet automatisch dat de koop ook daadwerkelijk tot stand komt. Totdat er een schriftelijke koopovereenkomst is ondertekend door beide partijen, is de verkoop niet definitief.

Het is echter wel gebruikelijk dat een makelaar transparant is over het proces. Als er serieuze onderhandelingen gaande zijn met een geïnteresseerde partij, zal de makelaar dit vaak communiceren aan andere geïnteresseerden. Dit kan invloed hebben op de beslissing van andere potentiële kopers om een bod uit te brengen of om de woning te bezichtigen.

Daarnaast kan de verkoper, in overleg met de makelaar, besluiten om geen bezichtigingen meer te doen tijdens de onderhandelingen, als teken van goede wil naar de potentiële koper toe. Dit is echter geen verplichting en hangt af van de strategie en voorkeuren van de verkoper en de makelaar.

Het is ook mogelijk dat een makelaar een 'biedingsprocedure' hanteert, waarbij er een deadline wordt gesteld voor het uitbrengen van biedingen. In zo'n geval kunnen bezichtigingen en biedingen doorgaan tot de vastgestelde deadline, ongeacht of er al onderhandelingen met een van de bidders zijn gestart.

Mag de verkoopprocedure worden aangepast tijdens de verkoop?

Ja, dat mag. Soms is er zoveel belangstelling dat het moeilijk is voor een verkoper om te bepalen wie de beste koper is. De makelaar kan dan adviseren om de gekozen strategie te wijzigen. Uiteraard moet dit wel duidelijk gecommuniceerd worden.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de prijs, de leveringsdatum en eventuele andere voorwaarden. Deze afspraken worden dan vastgelegd in een koopovereenkomst.

De voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel van de koopovereenkomst. Bespreek dit dus al tijdens de onderhandelingen zodat er achteraf geen onduidelijkheden ontstaan.

Wanneer is de koop rechtsgeldig?

De koop van je nieuwe woning is pas rechtsgeldig als de koopovereenkomst door beide partijen, dus verkoper en koper, getekend is. Vanaf dat moment heeft de koper nog drie dagen bedenktijd. Als de drie dagen bedenktijd voorbij zijn, is de koop officieel en kan niemand meer inbreken op het koopproces.

Wat is een waarborgsom?

De waarborgsom wordt betaald nadat de koopovereenkomst is getekend en de wettelijke bedenktijd van drie dagen is verstreken. De betaling van de waarborgsom gebeurt via de notaris, die het bedrag op een derdenrekening houdt tot de overdracht van de woning plaatsvindt. Bij de overdracht wordt de waarborgsom verrekend met de koopsom die de koper nog moet betalen.

Wat betekent kosten koper?

Kosten koper, vaak afgekort als 'k.k.', zijn de bijkomende kosten die bovenop de koopsom van een huis komen en die voor rekening van de koper zijn.

Overdrachtsbelasting: Dit is een belasting die betaald moet worden bij de overdracht van onroerend goed. De overdrachtsbelasting is in Nederland 2% van de koopsom voor woningen en kopers tot 35 jaar betalen geen overdrachtsbelasting.

Notariskosten: De kosten voor de notaris voor het opmaken van de leveringsakte (of transportakte). Ook de kosten voor het opmaken van de hypotheekakte vallen hieronder, indien er een hypotheek wordt afgesloten.

Kadasterkosten: Dit zijn de kosten voor de inschrijving van de leveringsakte en de hypotheekakte in de openbare registers van het Kadaster.

Zijn er eventueel nog meer kosten voor de koper?

Taxatiekosten: Voor het verkrijgen van een hypotheek is meestal een taxatierapport van de woning vereist. De kosten voor deze taxatie zijn voor de koper.

Advies- en bemiddelingskosten hypotheek: Als je gebruik maakt van een hypotheekadviseur of -bemiddelaar, dan zijn er kosten verbonden aan het advies en de bemiddeling voor het afsluiten van een hypotheek.

Bouwkundige keuring: Als je een bouwkundige keuring laat uitvoeren om de staat van de woning te beoordelen, zijn hier ook kosten aan verbonden.

Belangrijk:

Sommige van deze kosten zijn fiscaal aftrekbaar; hierbij kun je denken aan de notariskosten voor de hypotheekakte, de taxatiekosten en de advies- en bemiddelingskosten voor de hypotheek.

Disclaimer

We hebben deze brochure met aandacht en zorg samengesteld. De informatie, afbeeldingen, plattegronden en maatvoeringen geven een zo goed mogelijk beeld van het woningaanbod, maar zijn indicatief. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen, druk- en zetfouten voorbehouden.

Wat onze klanten over ons zeggen

Bereikbaarheid & communicatie

In contact gekomen via via. Ik ben vanaf moment 1 direct goed geholpen. Er is altijd iemand bereikbaar en er is vertrouwen in zowel mensen als kennis. Twan, de aankoopmakelaar die bij dit huis heeft geholpen, heeft echt alles uit de kast gehaald. Ik kon hem bijna dag en nacht bereiken, zelfs toen hij op vakantie was. Fijn ook dat er constant even gebeld werd zodra er een belangrijk mailtje kwam of wanneer er een beslissing gemaakt moest worden. Conclusie: mega tevreden en heel eng bedankt!!

★★★★★ Anoniem, 's-Heerenhoek

Deskundig & vriendelijk

Onze makelaar was kundig, vriendelijk, accuraat, betrouwbaar, bereikbaar en integer. Heel tevreden dus.

★★★★★ Anoniem

Prima begeleiding

Goed bereikbaar en waardevol bij aankoop van woning vanwege kennis, 'kritisch doch rechtvaardig' instelling en daarmee een prachtig pand aangekocht waar we zelf 'overheen' hadden gekeken.

★★★★★ Anoniem, Nijmegen

Hans Janssen Makelaars
Van Heemstraweg 71
6641 AB Beuningen
024 – 6 777 776
info@hansjanssen.nl
www.hansjanssen.nl