

te koop



Krommehoekstraat 7

Beuningen Gld

Vraagprijs € 1.075.000,- k.k.

Pulles
MAKELAARDIJ

\\ Mariënborg 98, 6511 PS Nijmegen \\ 024-3883338 \\ info@pullesmakelaardij.nl \\ www.pullesmakelaardij.nl \\

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
Ca. 365 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
1327 m²

INHOUD
Ca. 1324 m³

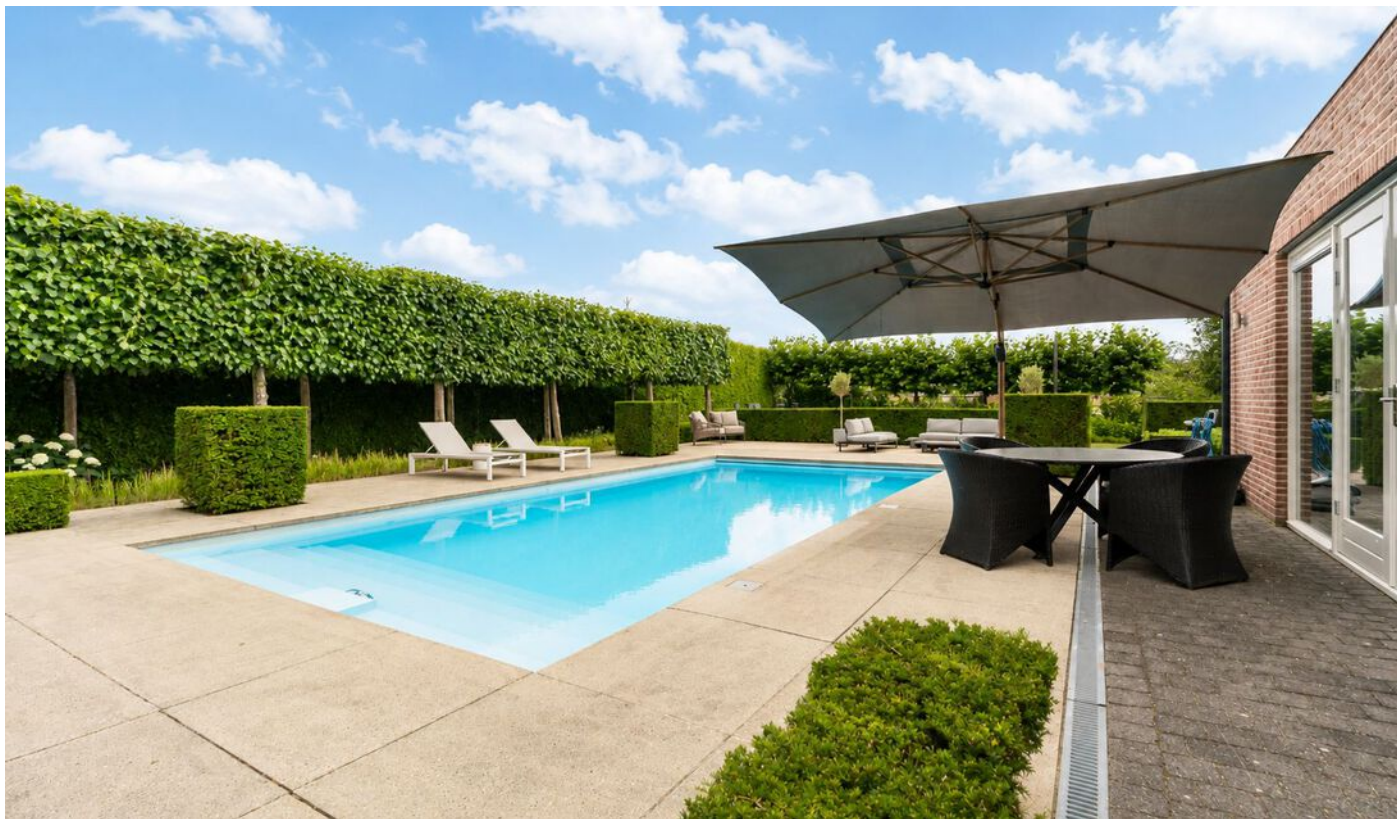
ZONNEPANELEN
34

BOUWJAAR
1994

AANTAL SLAAPKAMERS
8

ENERGIELABEL
A

ZWEMBAD
Verwarmd en met solardek



Omschrijving

Op een bijzonder fraaie en groene locatie, in één van de mooiste en ruimst opgezette straten van Beuningen, staat deze royale en karaktervolle villa. Een woning die zich onderscheidt door haar imposante ruimte, verzorgde uitstraling en uitzonderlijk veelzijdige indeling. Met onder meer energielabel A, maar liefst 8 slaapkamers, een riant souterrain en een prachtig aangelegde tuin met verwarmd zwembad biedt deze villa een wooncomfort dat op vele fronten bijzonder compleet is.

De woning is met grote zorg onderhouden, volledig geïsoleerd en vormt een uitgebalanceerde combinatie van ruimte, sfeer, comfort en duurzaamheid. De royale leefvertrekken bieden volop mogelijkheden voor zowel het gezinsleven als werken aan huis. De extra kamers op de begane grond lenen zich uitstekend als slaap-, werk-, praktijk- of atelier-/hobbyruimte en maken de woning bovendien geschikt voor uiteenlopende woonwensen en levensfasen. Ook het souterrain verrast door zijn royale maatvoering en aanvullende gebruiksmogelijkheden, terwijl de garage en diverse bergruimten het praktische wooncomfort verder versterken. Comfortabele extra's, waaronder 34 zonnepanelen, een sfeervolle haard en het verwarmde zwembad, completeren het geheel.

Ook buiten zet het hoogwaardige woonkarakter zich overtuigend voort. De fraai aangelegde en bijzonder privacyrijke achtertuin, de hoofdtuin is gunstig gelegen op het zuidwesten, vormt een groene oase rondom de woning. Verschillende terrassen, kleurrijke borders en volwassen beplanting creëren een sfeervolle en beschutte setting waarin op ieder moment van de dag een aangename plek te vinden is. Centraal in de tuin ligt het verwarmde zwembad, dat samen met de aangrenzende veranda een bijna resortachtige ambiance creëert. Ook op minder zonnige dagen is het hier heerlijk vertoeven. Een buitendouche, diverse schaduwrijke plekken en een praktische achterom maken deze bijzondere buitenruimte compleet.

De ligging onderstreept het exclusieve karakter van de woning. Je woont hier in een rustige, groene en ruim opgezette woonomgeving, gekenmerkt door fraaie woningen, volwassen bomen en een aangename mate van privacy. Het Heuvepark, diverse speelvoorzieningen en scholen bevinden zich op korte afstand. Het gezellige centrum van Beuningen, met een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen, bereik je binnen circa vijf minuten fietsen. Tegelijkertijd is de bereikbaarheid uitstekend: met goede busverbindingen en de nabijgelegen A73 en A50 zijn Nijmegen en andere omliggende plaatsen snel en comfortabel bereikbaar.

Kortom: een uitzonderlijk royale en veelzijdige villa waarin ruimte, privacy, duurzaamheid en wooncomfort op elegante wijze samenkomen. Een bijzonder familiehuis met een indrukwekkend scala aan mogelijkheden en een buitenruimte die iedere dag opnieuw het gevoel van vrijheid en luxe biedt.

Indeling:

Begane grond:

Via de royale entree betreed je de ruime hal met meterkast, toiletruimte en toegang tot de woonkamer. De indrukwekkend ruime woonkamer vormt het hart van de woning en kenmerkt zich door haar royale maatvoering, fraaie erker, meerdere sfeervolle zitgedeelten en praktische inbouwkasten. De grote raampartijen zorgen voor een aangename lichtinval en via een schuifpui vloeien binnen- en buitenleven op natuurlijke wijze in elkaar over. Aan de voorzijde bevindt zich bovendien een separate kamer, momenteel ingericht als kantoor, die zich uitstekend leent als werk-, studie- of slaapkamer. In open verbinding met de woonkamer bevindt zich de royale woonkeuken. Het centrale kookeiland vormt hier een vanzelfsprekend middelpunt en maakt de keuken tot een uitnodigende plek om uitgebreid te koken, te tafelen en samen te komen. Openslaande deuren bieden rechtstreeks toegang tot de achtertuin en versterken de verbinding met het groen rondom de woning. Vanuit de woonkeuken bereik je de gaanderij, die als stijlvolle verbindingszone tussen de hoofdwoning en het bijgebouw fungeert. Hier bevinden zich een tweede meterkast, een tweede cv-ketel, een praktische inbouwkast en de trap naar het souterrain. Vanuit de gaanderij is tevens de oprit direct bereikbaar. Het achterste gedeelte van de begane grond biedt een hoge mate van functionaliteit en flexibiliteit. Hier bevinden zich een separate wasruimte, een badkamer met een royale inloofdouche voorzien van hand- en regendouche, een wastafel, een afzonderlijke toiletruimte en een royale multifunctionele kamer. Deze kamer is momenteel in gebruik als kantoor en beschikt over airconditioning. Dankzij de royale afmetingen en de openslaande deuren naar de tuin leent deze ruimte zich voor uiteenlopende doeleinden, bijvoorbeeld als master bedroom, slaap-/gastenkamer, praktijkruimte, atelier of comfortabele thuiswerkplek. De begane grond is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming en biedt daarmee een uitzonderlijke mate van flexibiliteit, passend bij uiteenlopende woon- en levenswensen.

Verdieping:

De royale overloop vormt het centrale vertrekpunt naar maar liefst vijf volwaardige slaapkamers, elk met een prettige maatvoering en volop mogelijkheden voor een eigen invulling. Eén van de slaapkamers beschikt over een comfortabele inloopkast, een andere slaapkamer is voorzien van airconditioning en weer een andere kamer beschikt over een praktische vaste kast. De ruime badkamer biedt met een ligbad, een royale inloofdouche met zowel een regen- als handdouche en een dubbele wastafel alle comfort voor dagelijks gebruik. Een separate toiletruimte completeert deze verdieping. Via een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar. De verdieping is grotendeels afgewerkt met een fraaie eikenhouten lamelparketvloer.

Zolderverdieping:

De zolderverdieping biedt een royale hoeveelheid praktische bergruimte en vormt daarmee een waardevolle aanvulling op de reeds bijzonder ruime woning. Een dakraam zorgt voor een prettige toetreding van natuurlijk daglicht. Tevens bevindt zich hier de cv-ketel ten behoeve van de hoofdwoning.

Souterrain:

Het souterrain onderstreept de uitzonderlijke ruimte en veelzijdigheid van deze villa. Hier bevindt zich een zeer royale slaapkamer die, mede dankzij haar royale afmetingen, uitstekend geschikt is voor uiteenlopende gebruiksdoeleinden. Daarnaast beschikt het souterrain over een praktische bergkast met aansluitend een trapkast en een separate wijnberging: een fraaie en functionele toevoeging voor de liefhebber.

Tuin en garage:

De liefdevol onderhouden tuin vormt met haar sfeervolle terrassen en het uitnodigende zwembad een natuurlijk verlengstuk van het wooncomfort. De setting is ronduit idyllisch: een bijzondere combinatie van rust, ruimte, privacy en groen, waar het buitenleven optimaal tot zijn recht komt. De woning is volledig rondom toegankelijk, zodat je via de tuin eenvoudig om het huis heen kunt lopen. De royale eigen oprit biedt bovendien parkeergelegenheid voor meerdere voertuigen. Een gedeelte van de voormalige garage is thans ingericht als praktische fietsenberging en separate voorraadruimte.

Locatie:

De ligging behoort zonder meer tot de bijzondere kwaliteiten van deze woning. Je woont hier in een voorname, groene en ruim opgezette woonomgeving, waar fraaie woningen, volwassen bomen en brede groenstructuren het straatbeeld bepalen. De rust en ruimte geven de omgeving een aangenaam residentieel karakter, terwijl het nabijgelegen Heuvepark, diverse speelvoorzieningen en scholen bijdragen aan een bijzonder prettige leefomgeving voor gezinnen. Ook wandelaars en fietsliefhebbers kunnen hier uitstekend uit de voeten dankzij de vele routes door het omliggende groen en rivierenlandschap. Beuningen combineert de charme en gemoedelijkheid van een dorp met een hoog en veelzijdig voorzieningenniveau. Het levendige dorpscentrum ligt op circa vijf minuten fietsen en biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, speciaalzaken, supermarkten, horeca en overige dagelijkse voorzieningen. Ook op het gebied van onderwijs, sport en verenigingsleven is het aanbod ruim.

De natuurlijke omgeving vormt daarbij een waardevolle aanvulling. Beuningen ligt midden in een groen en waterrijk landschap, met de uiterwaarden en het karakteristieke rivierengebied langs de Waal binnen handbereik.

Boomgaarden, dijken en uitgestrekte landschappen vormen een prachtig decor voor lange wandelingen en fietstochten. Ook recreatiegebied De Groene Heuvels bevindt zich op korte afstand en biedt volop gelegenheid voor zwemmen, wandelen, sporten en ontspannen aan het water.

De bereikbaarheid uitstekend. Een bushalte en diverse uitvalswegen bevinden zich nabij en via de A73, met een snelle aansluiting op de A50, zijn Nijmegen en andere omliggende plaatsen eenvoudig bereikbaar. Het bruisende centrum van Nijmegen ligt op circa vijftien minuten rijden en biedt een rijk aanbod aan cultuur, gastronomie, winkels en stedelijke voorzieningen.

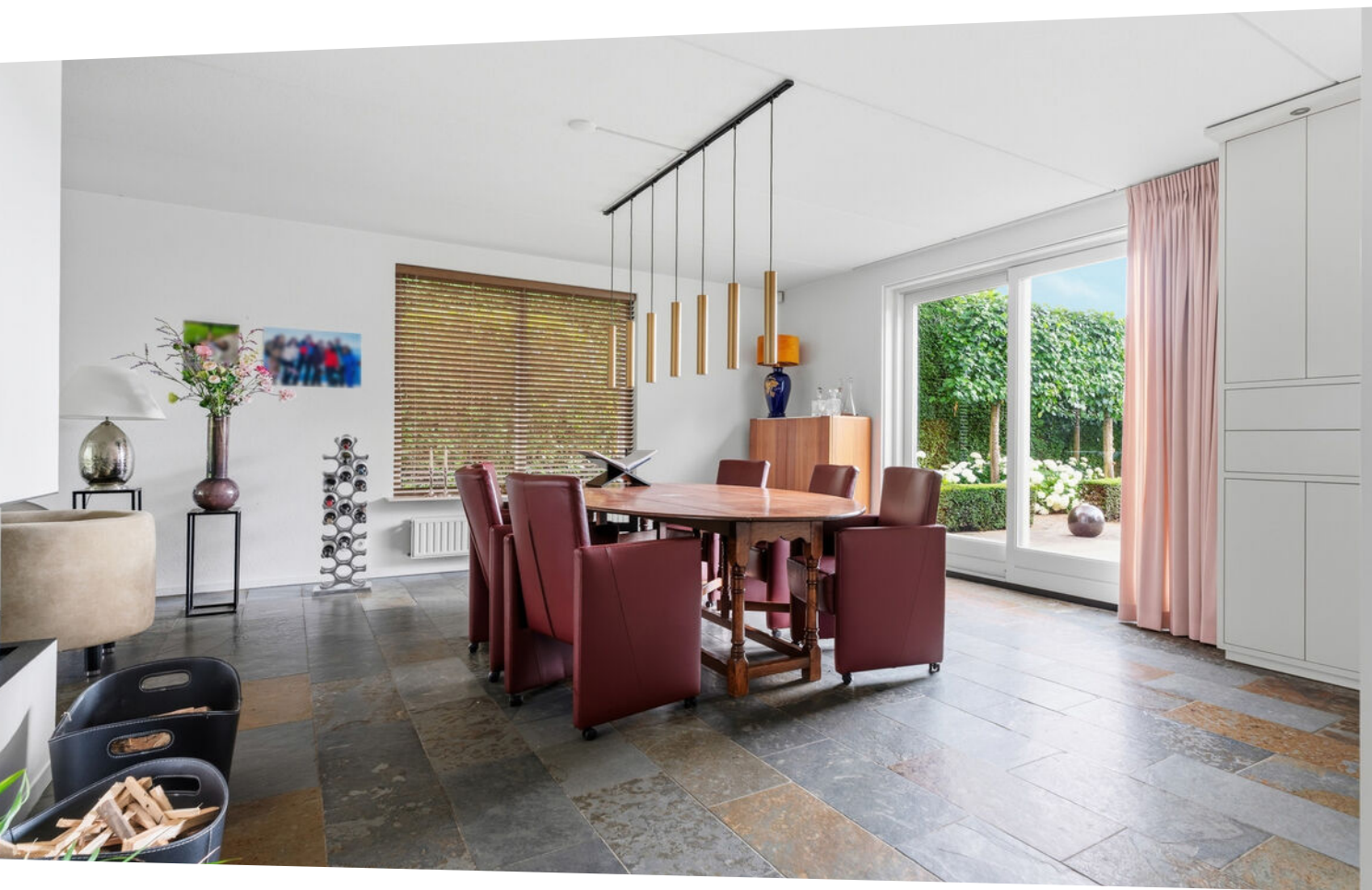
Hier komen rust, ruimte en natuur op uitzonderlijk aangename wijze samen met comfort en bereikbaarheid: landelijk en ontspannen wonen, met het centrum van Beuningen dichtbij en de dynamiek van Nijmegen binnen handbereik.

Deze beschrijving biedt slechts een beknopte indruk van deze uitzonderlijke villa, die in werkelijkheid nog tal van bijzondere kenmerken en verrassingen herbergt.

Voor een exclusieve bezichtiging van deze bijzondere woning kunt u contact opnemen met de heer Raymond Pulles, NVM Register Makelaar en Taxateur bij Pulles Makelaardij. Het is bovendien aan te bevelen uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee te nemen, zodat u deze unieke gelegenheid met professioneel en persoonlijk advies ten volle kunt beleven.

Kenmerken:

- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 365 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte ca. 22 m²
- Inhoud ca. 1324 m³
- Perceeloppervlak 1327 m²
- Bouwjaar 1994
- Onder architectuur gebouwd
- 8 slaapkamers
- Energielabel A
- 34 zonnepanelen
- 2x Airconditioning
- Cv-ketel hoofdgebouw 2020
- Cv-ketel bijgebouw 2021
- Mechanische ventilatie
- Beveiligingssysteem
- Verwarmd zwembad met solardek
- Garage, thans ingericht als fietsenberging en voorraadruimte
- Royale oprit met parkeergelegenheid voor meerdere voertuigen
- Hoofdtuin op het zuidwesten
- Gunstige ligging
- Aanvaarding in overleg
- Projectnotaris
- Makelaar: Raymond Pulles































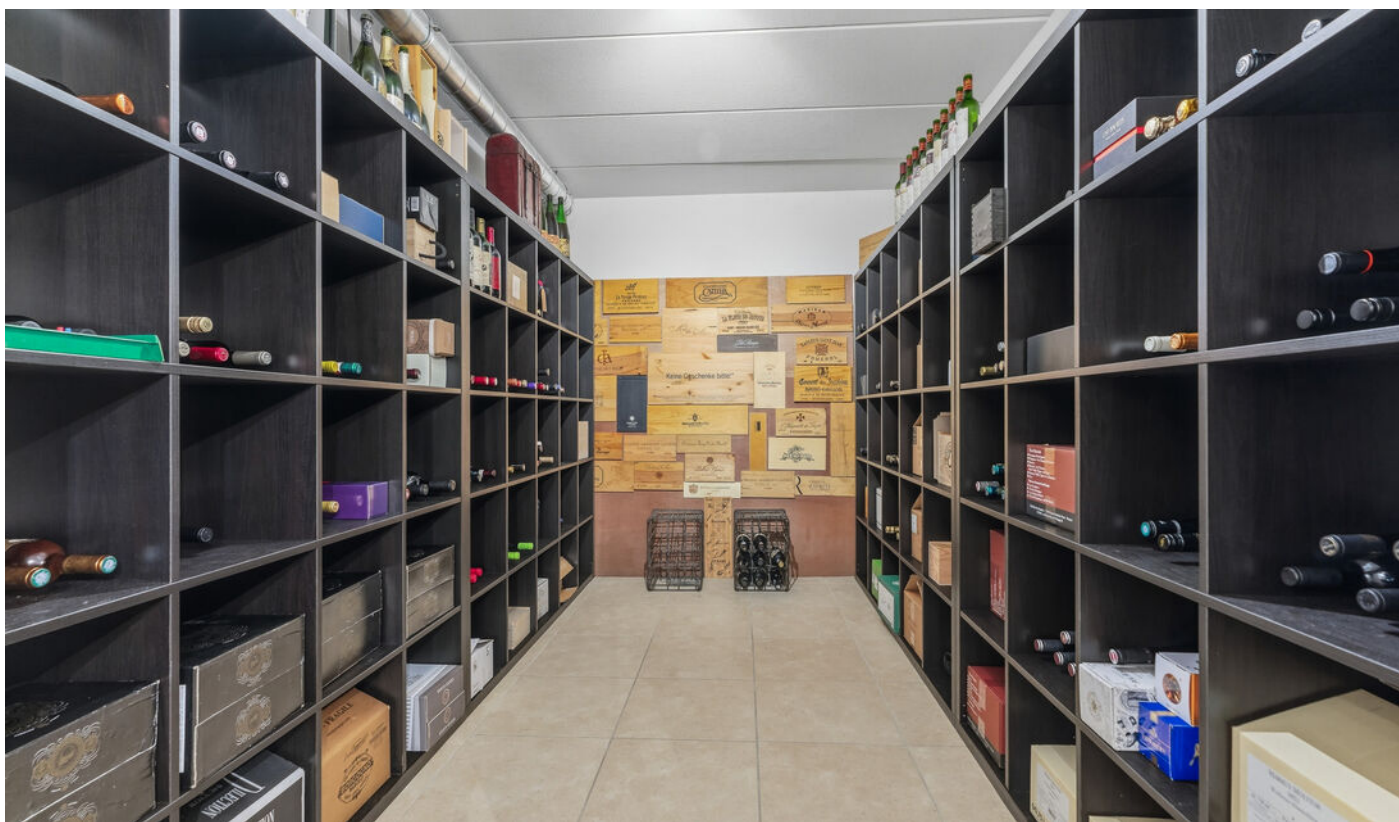


































Notariskeuze:

Partijen komen overeen dat de juridische levering van het verkochte zal plaatsvinden ten overstaan van een notaris verbonden aan LV Notarissen te Nijmegen, zijnde de door verkoper aangewezen projectnotaris. Koper verklaart uitdrukkelijk met deze notariskeuze in te stemmen. De kosten verband houdende met het opstellen en passeren van de akte van levering, alsmede de daarmee samenhangende gebruikelijke notariskosten en kadastrale kosten, komen voor rekening van koper.

Asbestclausule:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen genomen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Meetinstructie:

Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent noch aan koper noch aan verkoper enig recht. In afwijking hiervan komen koper en verkoper het volgende overeen: deze woning is ingemeten volgens meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen niet uit. Hoewel de woning zorgvuldig is opgemeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper, noch verkopend makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen dienen gezien te worden als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoeringen voor koper van belang zijn, wordt koper geadviseerd, deze zelf na te meten of na te laten meten.

Ouderdomsclausule:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 30 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de op te stellen koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

Verkoopinformatie:

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om de verkoopprocedure te wijzigen, de inschrijving eerder te beëindigen of een bod vóór de sluitingsdatum te accepteren.

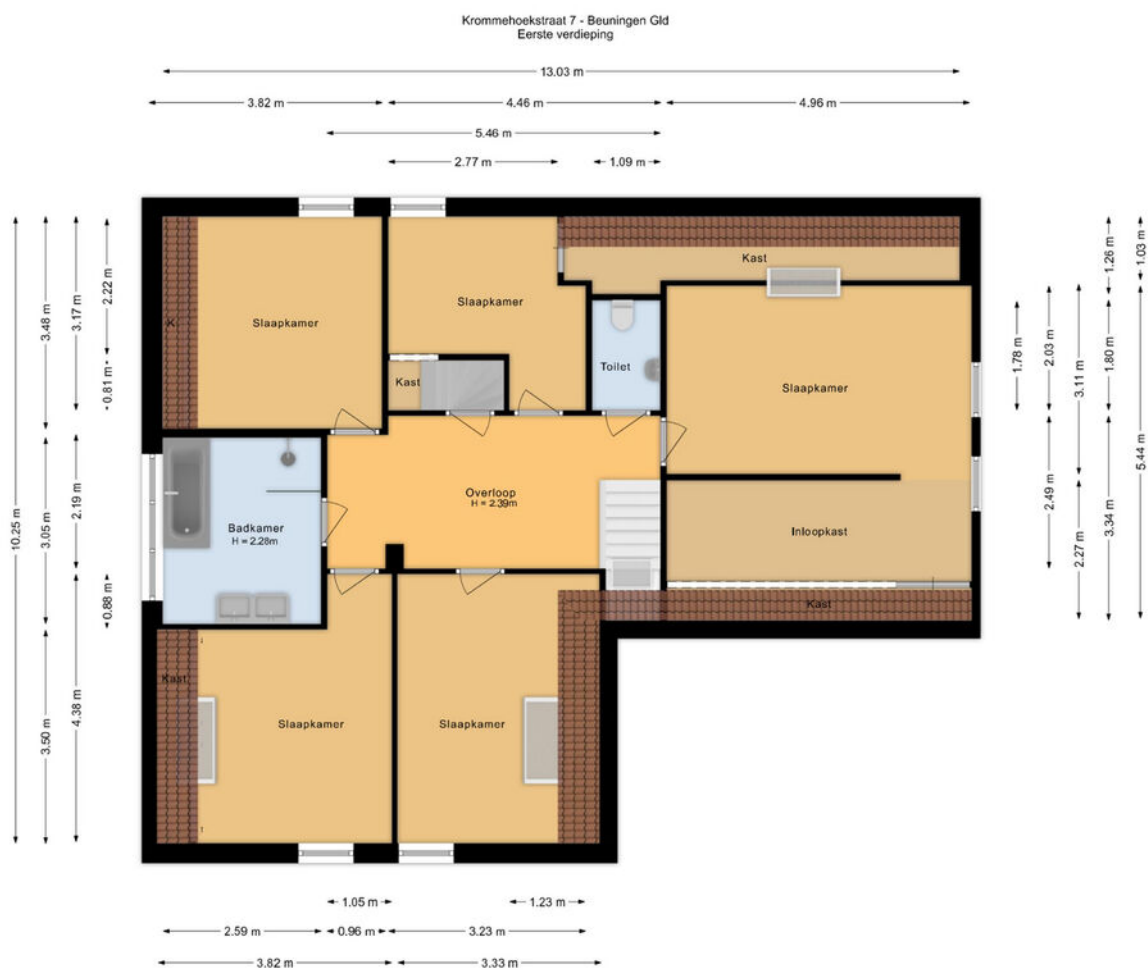
Plattegrond



Plattegrond

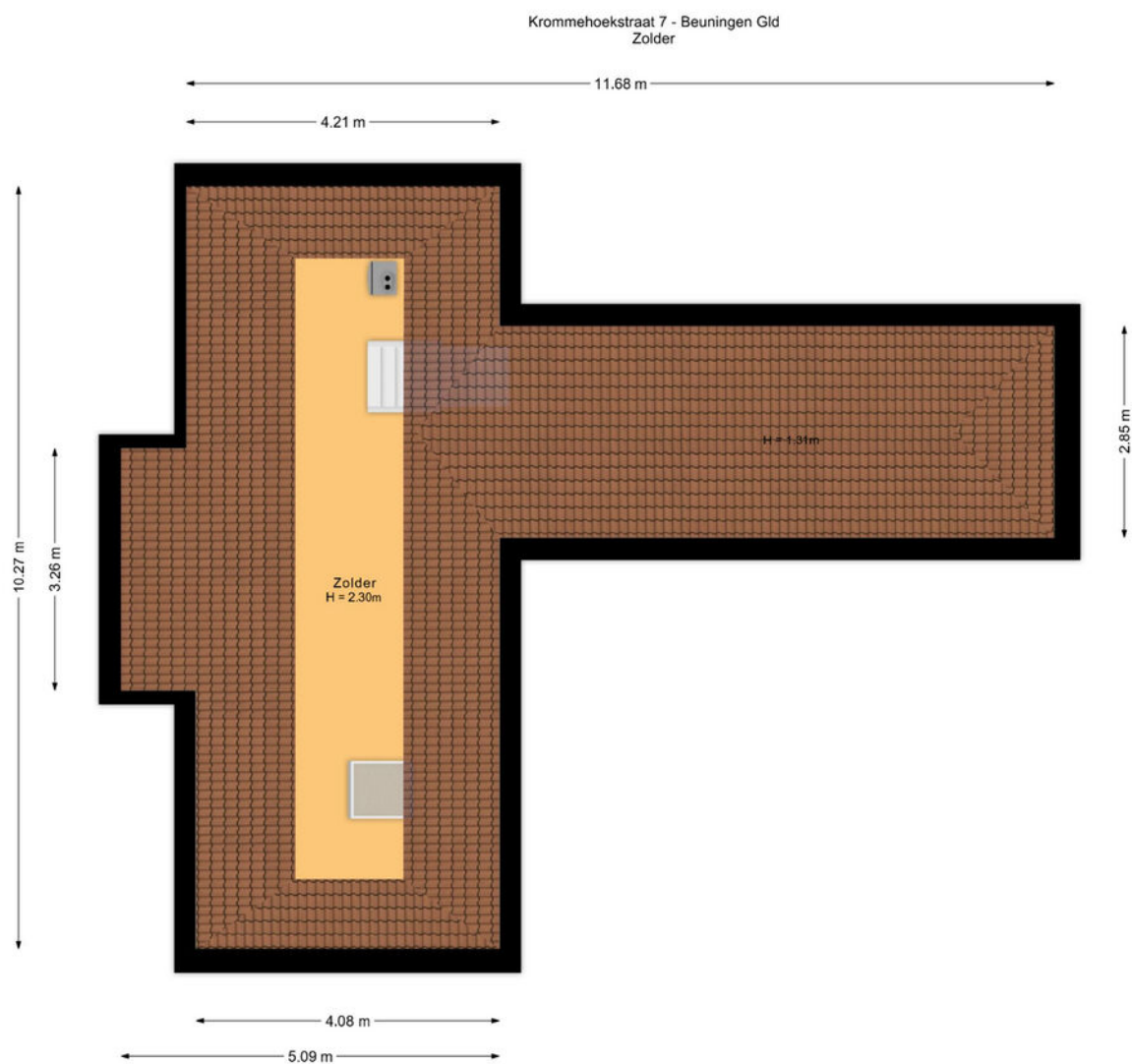


Plattegrond



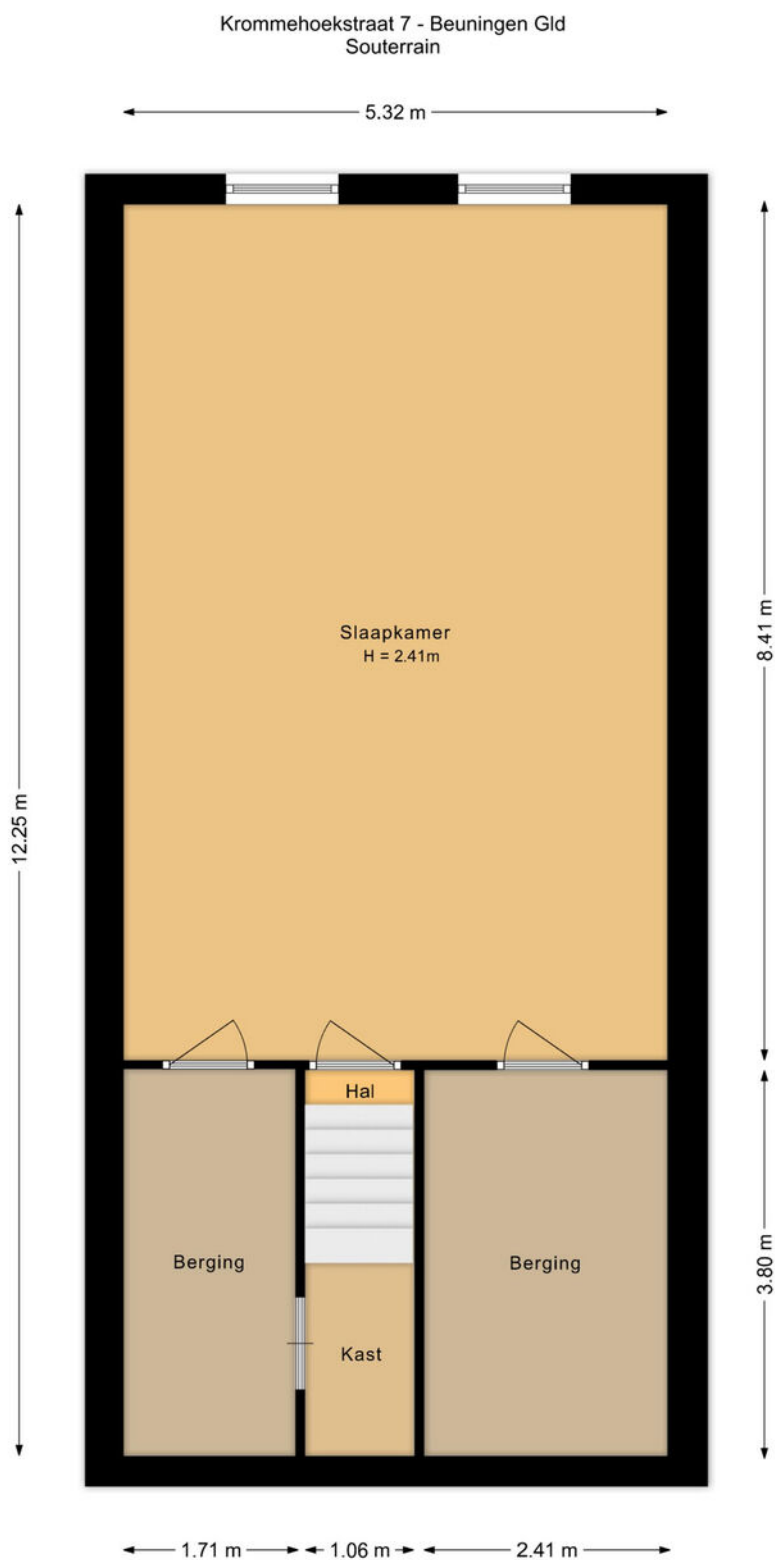
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

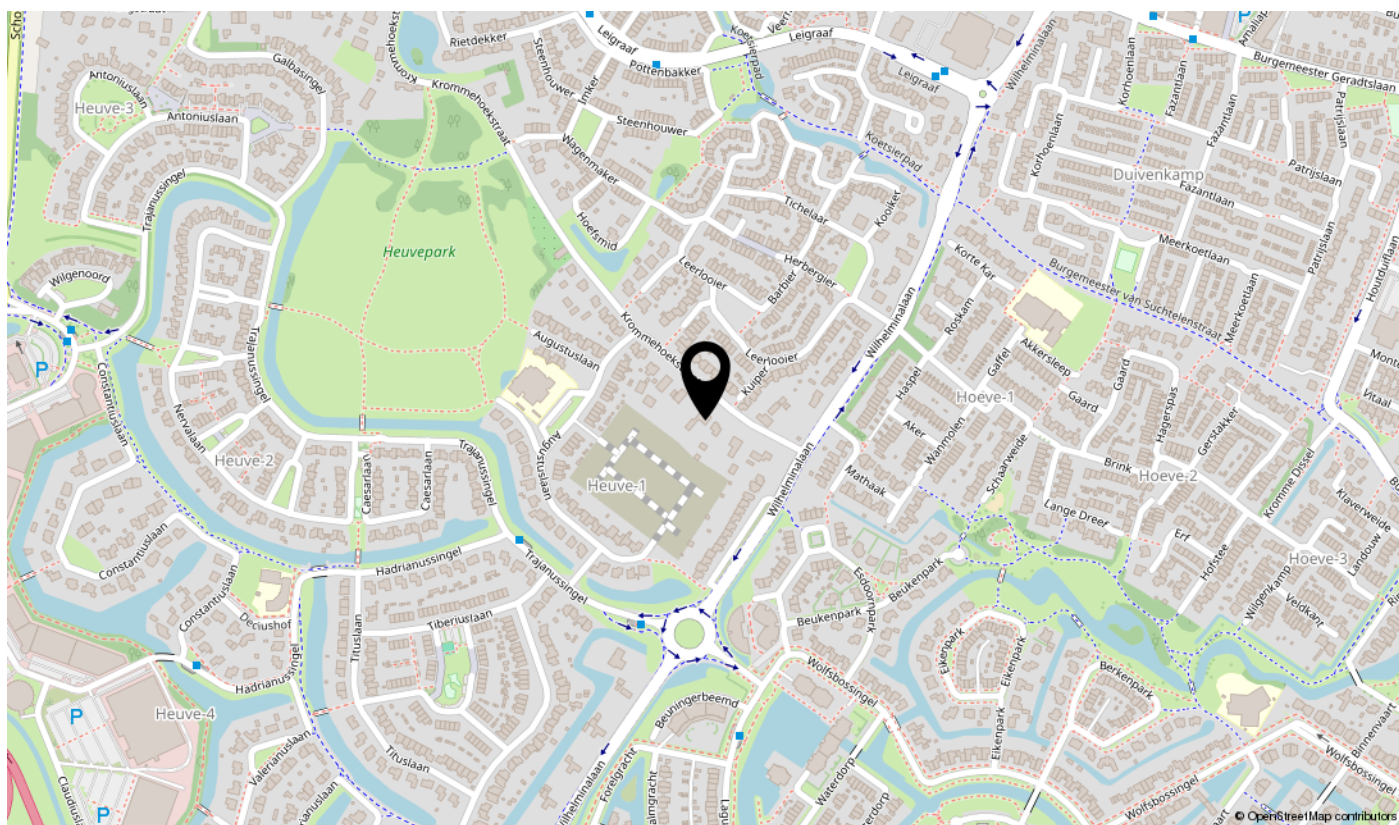
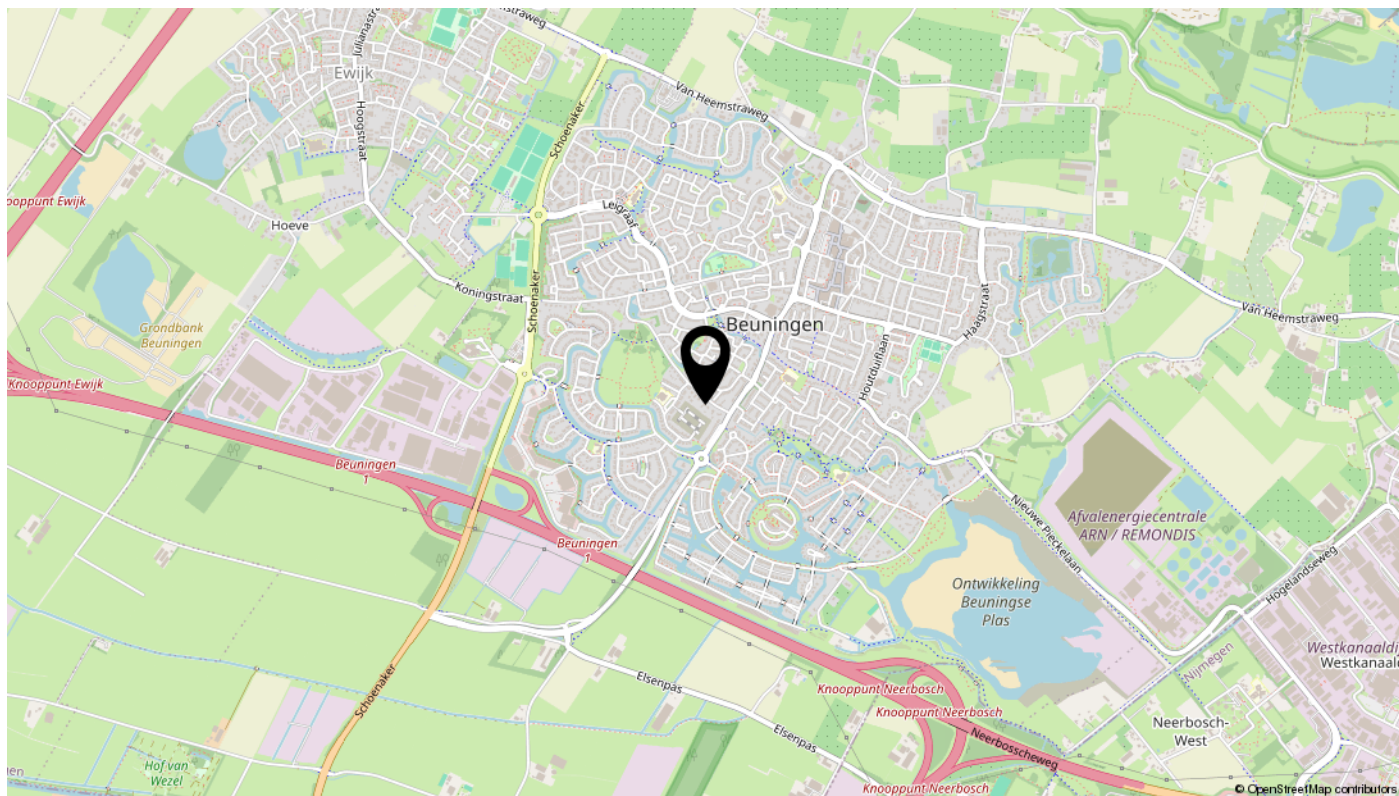


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart



Locatie



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Planken in garage en techniek ruimte	X			
- Inloopkast met toebehoren	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Houten jaloezieën Op begane grond			X	
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen	X			
- Pvc boven	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie		X		
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
- Tweede toilet achter bij douche	X			
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis		X		
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens	X			
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

interesse

in deze mooie villa?

