

TE KOOP

Snoekgracht 20

Beuningen Gld



Vraagprijs

€ 799.500

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	13
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Huis op de kaart	22
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Bijzonder wonen aan het water in de Beuningse Plas

Vrij uitzicht over het water, een sfeervolle jaren '30-stijl, volop leefruimte en een heerlijke tuin: op één van de mooiste plekken van Beuningen komt in deze uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning alles samen.

Aan het einde van een rustige weg, in de geliefde en kindvriendelijke wijk de Beuningse Plas, staat deze karaktervolle woning op een bijzonder mooie locatie. Vanuit de woning kijk je vrij uit over het water. Hier ervaar je iedere dag het gevoel van ruimte en rust, terwijl alle voorzieningen en de stad Nijmegen dichtbij zijn.

Met circa 163 m² woonoppervlak, een perceel van 305 m², drie slaapkamers en een royale, vrij in te delen zolderverdieping biedt de woning volop ruimte voor het hele gezin. De combinatie van karakter, comfort, kwaliteit en de unieke ligging maakt dit een huis dat je vooral zelf moet ervaren.



Woningbrochure: Snoekgracht 20, Beuningen Gld

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Een huis met karakter en sfeer

Vanaf het moment dat je binnenkomt, voel je de prettige sfeer die deze woning kenmerkt. De jaren '30-stijl, de grote raampartijen en de zorgvuldig gekozen materialen zorgen voor een warme, stijlvolle en tijdloze uitstraling. Tegelijkertijd is de woning praktisch en comfortabel ingericht voor het moderne gezinsleven. De ruime hal vormt een prettige entree en geeft toegang tot het toilet, de garderobe en de praktische trappenkast.

De royale woonkamer is een heerlijke plek om te ontspannen. Dankzij de grote raampartijen valt er veel natuurlijk licht binnen en heb je vanuit de zithoek een prachtig en weids uitzicht over het water. De sfeervolle kamer-en-suite vormt een karaktervol element en maakt het mogelijk om de woonkamer en woonkeuken op een natuurlijke manier met elkaar te verbinden of juist van elkaar af te sluiten.

De woonkeuken als hart van het huis

Het hart van de woning wordt gevormd door de ruime woonkeuken. Een fijne plek waar koken, tafelen en samenzijn centraal staan. De keuken beschikt over voldoende werk- en kastruimte en is voorzien van de benodigde apparatuur. Dankzij de openslaande deuren stap je vanuit de keuken direct de tuin in, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken. Hier zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig en staat de op het drinkwater aangesloten waterontharder. Deze zorgt voor zachter water en helpt onder meer kranen en huishoudelijke apparaten langer mooi en functioneel te houden. Daarnaast biedt de bijkeuken volop extra bergruimte.

Op de gehele begane grond ligt een fraaie, doorlopende tegelvloer. De aanwezige vloerverwarming zorgt daarbij voor aangenaam comfort en een behaaglijk gevoel.

Drie slaapkamers en volop mogelijkheden

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, die allemaal profiteren van een prettige lichtinval. De ruime overloop geeft toegang tot de slaapkamers en de badkamer.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche en toilet. De hoogwaardige Dornbracht-kranen in de badkamer, het toilet en de keuken zijn een mooi voorbeeld van de aandacht voor kwaliteit en detail. De badkamer en het toilet zijn bovendien uitgevoerd in dezelfde uniforme en tijdloze stijl.

De tweede verdieping is een echte bonus. De royale zolderverdieping is momenteel vrij in te delen en biedt volop mogelijkheden. Denk aan een comfortabele thuiswerkplek, hobbyruimte, speelkamer, extra slaapkamer of een combinatie daarvan. Met een relatief eenvoudige ingreep kan deze verdieping volledig worden afgestemd op de wensen van de nieuwe bewoners.

Verzorgd, comfortabel en met oog voor kwaliteit

De woning is door de jaren heen goed onderhouden en verkeert in een verzorgde staat. De praktische indeling, hoogwaardige materialen en sfeervolle details vormen samen een mooi geheel.

Hier is duidelijk aandacht besteed aan zowel uitstraling als gebruiksgemak. Het resultaat is een woning die niet alleen comfortabel woont, maar ook een sterk eigen karakter heeft.

Heerlijk buitenleven aan het water

Ook buiten is het genieten. De comfortabele achtertuin sluit perfect aan bij de bijzondere ligging van de woning. Dankzij de verschillende plekken en het ruime terras kun je hier op verschillende momenten van de dag van de zon genieten, ontspannen met een kop koffie of uitgebreid met familie en vrienden tafelen. Het is een plek waar je de seizoenen letterlijk voor je deur beleeft en waar rust, privacy en buitenleven vanzelfsprekend onderdeel zijn van het wonen. De garage biedt veel praktische bergruimte en is zowel vanuit de tuin als via de garagedeur aan de achtergelegen straat bereikbaar. Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit met ruimte

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

voor twee auto's.

Wonen in de Beuningse Plas

De ligging in de Beuningse Plas is zonder twijfel één van de grote pluspunten van deze woning. Je woont hier rustig en groen, maar tegelijkertijd dichtbij alles wat je nodig hebt. Scholen, winkels en dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand. Ook zijn er in Beuningen volop sportverenigingen en horecagelegenheden, waardoor er voor jong en oud veel te beleven is.

Een bijzonder pluspunt is de directe ligging aan het water. Het water bij de woning staat in verbinding met recreatiegebied De Beuningse Plas, waar ruimte is voor recreatie en diverse watersportactiviteiten. Daarmee is de directe woonomgeving nog aantrekkelijker voor liefhebbers van het buitenleven en waterrecreatie. En wil je de levendigheid van de stad opzoeken? Het centrum van Nijmegen ligt op slechts circa 10 autominuten. Zo combineer je het beste van twee werelden: de rust, ruimte en groene omgeving van Beuningen met de voorzieningen, cultuur en dynamiek van Nijmegen binnen handbereik.

Een plek om thuis te komen

Sommige woningen vallen op door hun ruimte. Andere door hun karakter. En dan zijn er woningen waarbij vooral de ligging het verschil maakt. Deze woning heeft het allemaal.

De rustige ligging aan het water, het vrije uitzicht, de sfeervolle jaren '30-uitstraling, de royale leefruimtes, de zonnige tuin en de vele mogelijkheden voor het hele gezin maken dit tot een bijzonder geheel.

Een woning voor wie niet alleen op zoek is naar een huis, maar naar een plek waar rust, sfeer, comfort, ruimte en buitenleven iedere dag samenkomen.

Kom kijken, ervaar de sfeer en laat je verrassen door deze bijzondere plek aan het water in de Beuningse Plas.

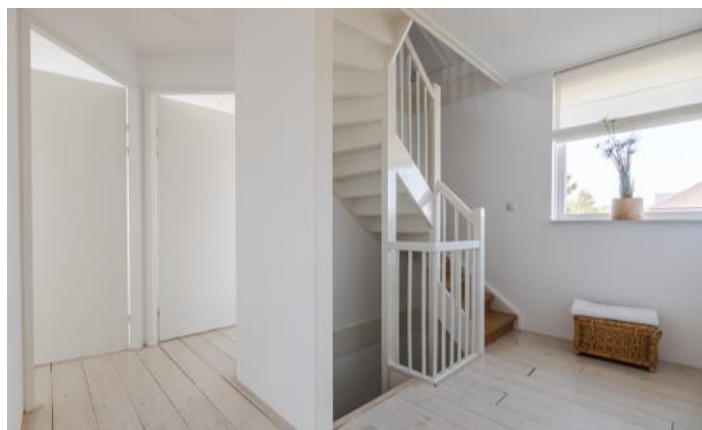
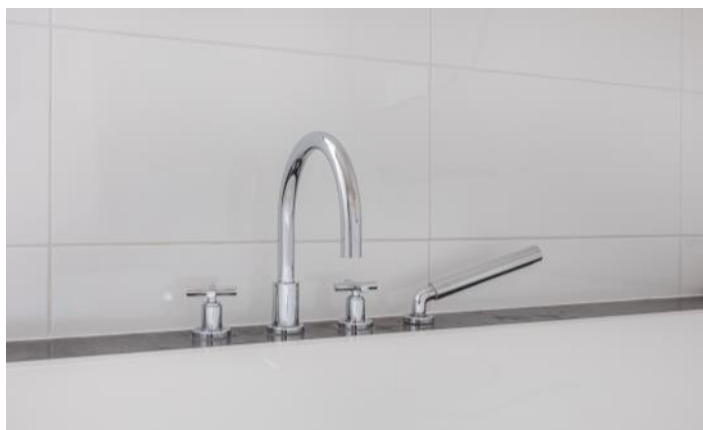








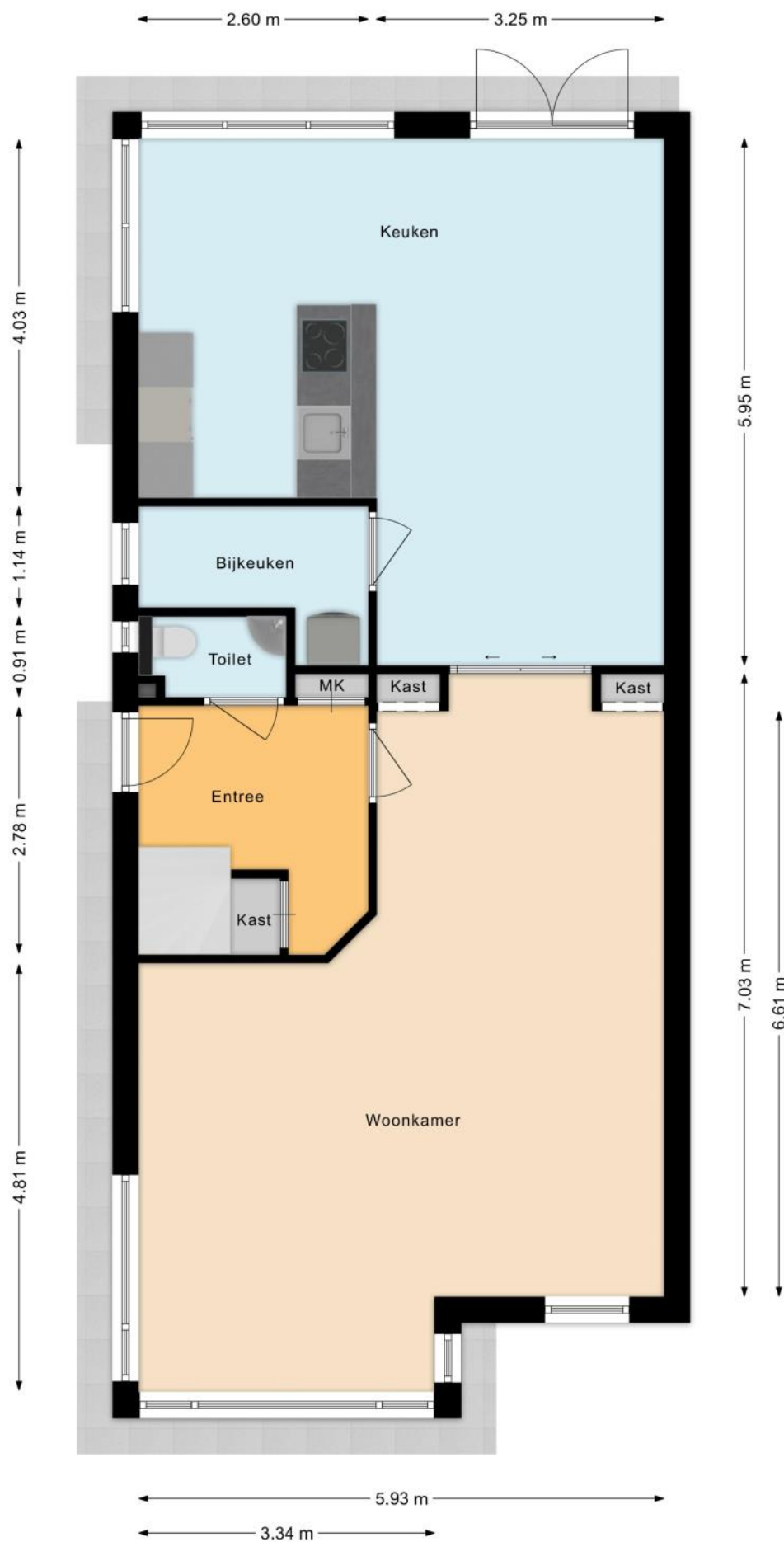




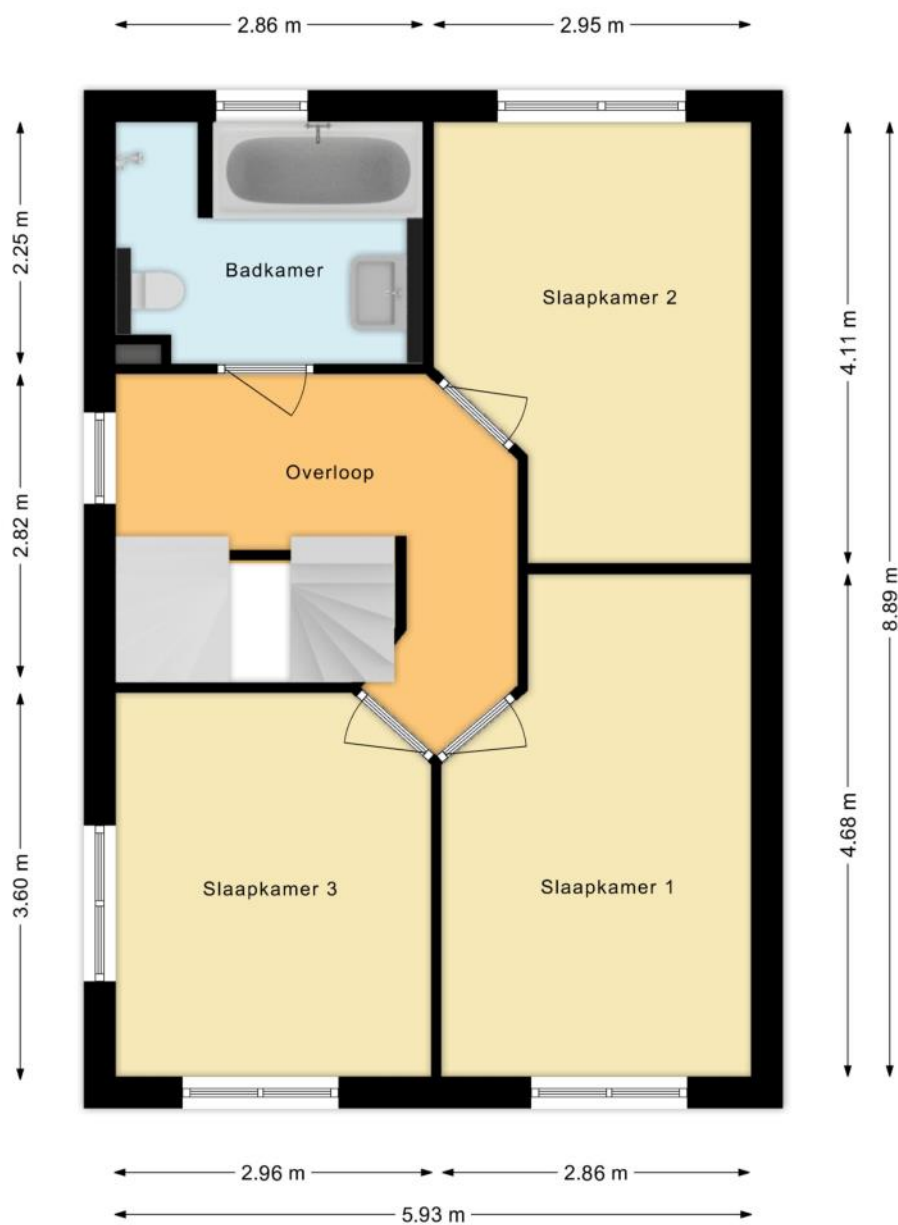




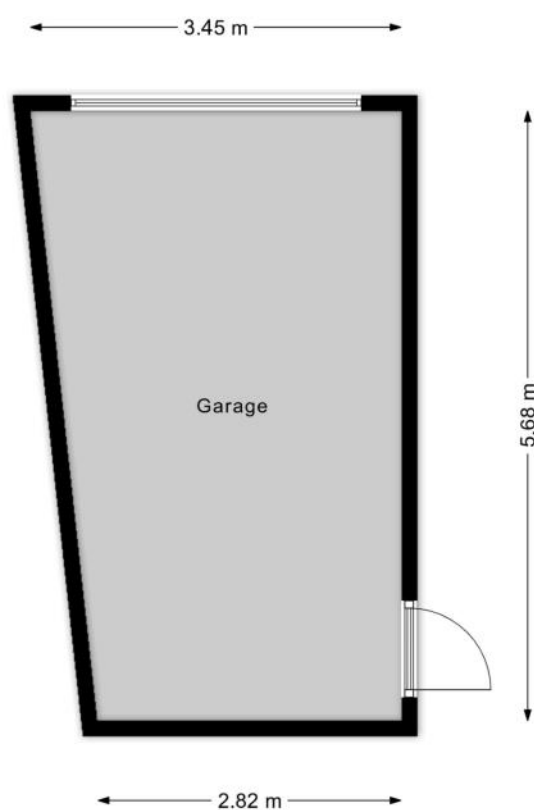
PLATTEGRONDEN



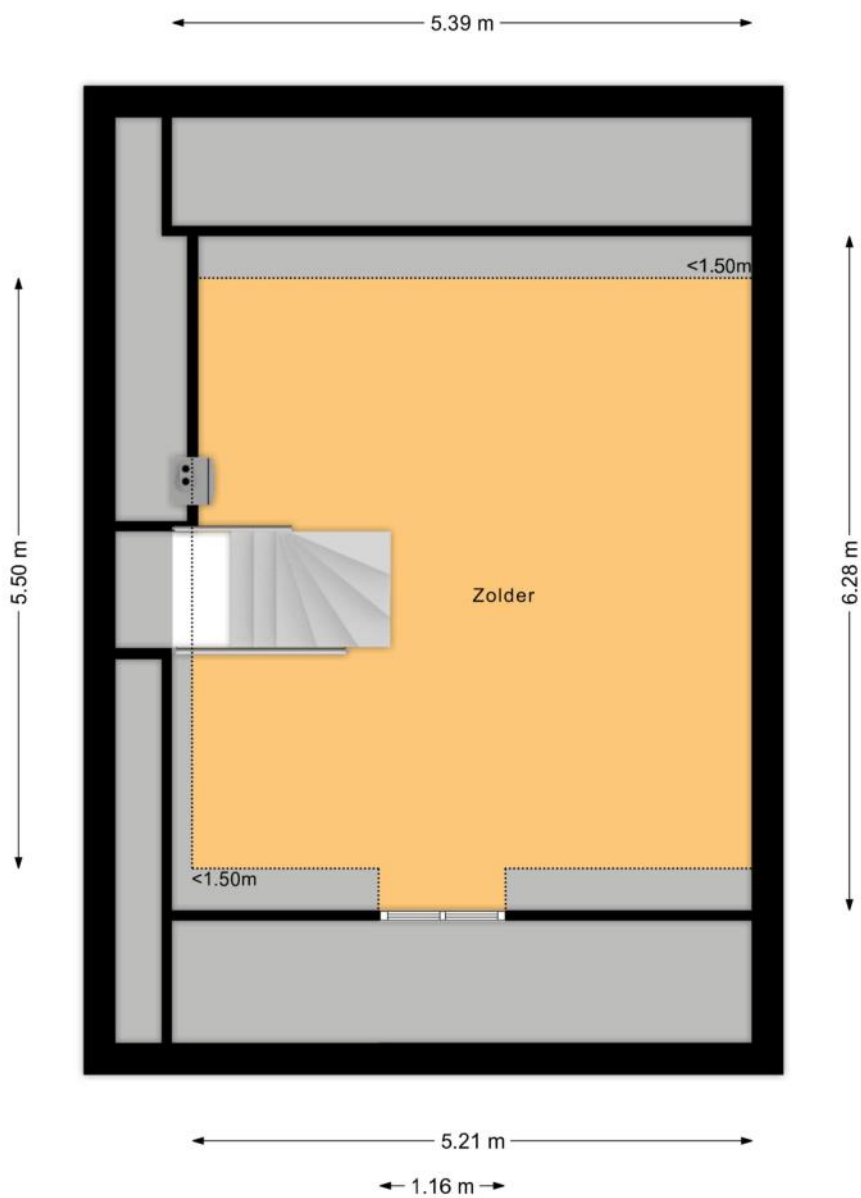
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2007
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	305 m ²
Inhoud	606 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	163 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	10 m ²
Externe bergruimte	18 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	intergas
Bouwjaar cv-ketel	2007
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin
Achtertuint	100 m ² (10m diep en 10m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordoosten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Garage

Soort	Vrijstaand steen
-------	------------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Beuningen F 2215

Oppervlakte	305 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig			●
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

ZAKENLIJST

Overige zaken

vloerverwarming begane grond blijft achter
waterontharder blijft achter



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



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 F

Perceel 2215

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.