

Brasemgracht 7

Beuningen Gld



 Vrijstaand wonen met allure aan het water, met garage, verwarmd buitenzwembad en fraai aangelegde tuin

Kenmerken



Vraagprijs
€ 1.075.000 k.k.



Woonoppervlakte
211 m²



Perceeloppervlakte
686 m²



Bouwjaar
2008

Soort object	Woonhuis	Inhoud	861 m ³
Soort woning	Villa	Aantal kamers	6
Type woning	Vrijstaande woning	Aantal slaapkamers	5
Locatie	Aan water, aan rustige weg, in woonwijk	Afmetingen tuin	1520 cm lang x 2000 cm breed
Bouwvorm	Bestaande bouw		
Energie label	A		



Meer weten?

Neem contact op met onze makelaar

Diederik Sloot

Makelaar RMT



024 -6 45 45 11 / 06- 54 28 10 14



diederik.sloot@hansjanssen.nl

Omschrijving

Wonen met allure aan het water, mét zwembad en volop ruimte!

Stap binnen in dit unieke vrijstaande woonhuis met garage, royale tuin met luxe overkapping en verwarmd buitenzwembad. Brasemgracht 7 ligt op een schitterende plek in woonwijk "Beuningse Plas", direct aan het water. Met een perceel van 686 m², een woonoppervlak van maar liefst 211 m² (5 slaapkamers) en een architectuur die luxe en comfort uitstraalt, is dit een echt leefhuis. Een woning waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen – perfect voor wie houdt van ruimte, privacy en kwaliteit.

Het gebied van de "Beuningse Plas" staat bekend om de grote waterpartijen en de diverse woningtypen. Hier kun je genieten van rust, ruimte en alle voorzieningen zoals winkels, openbaar vervoer en sportfaciliteiten binnen handbereik. Het centrum van Beuningen ligt op korte fietsafstand en het centrum van Nijmegen is bereikbaar in 10 autominuten. Ook de snelwegen A73 en A50 zijn binnen 5 minuten bereikbaar.

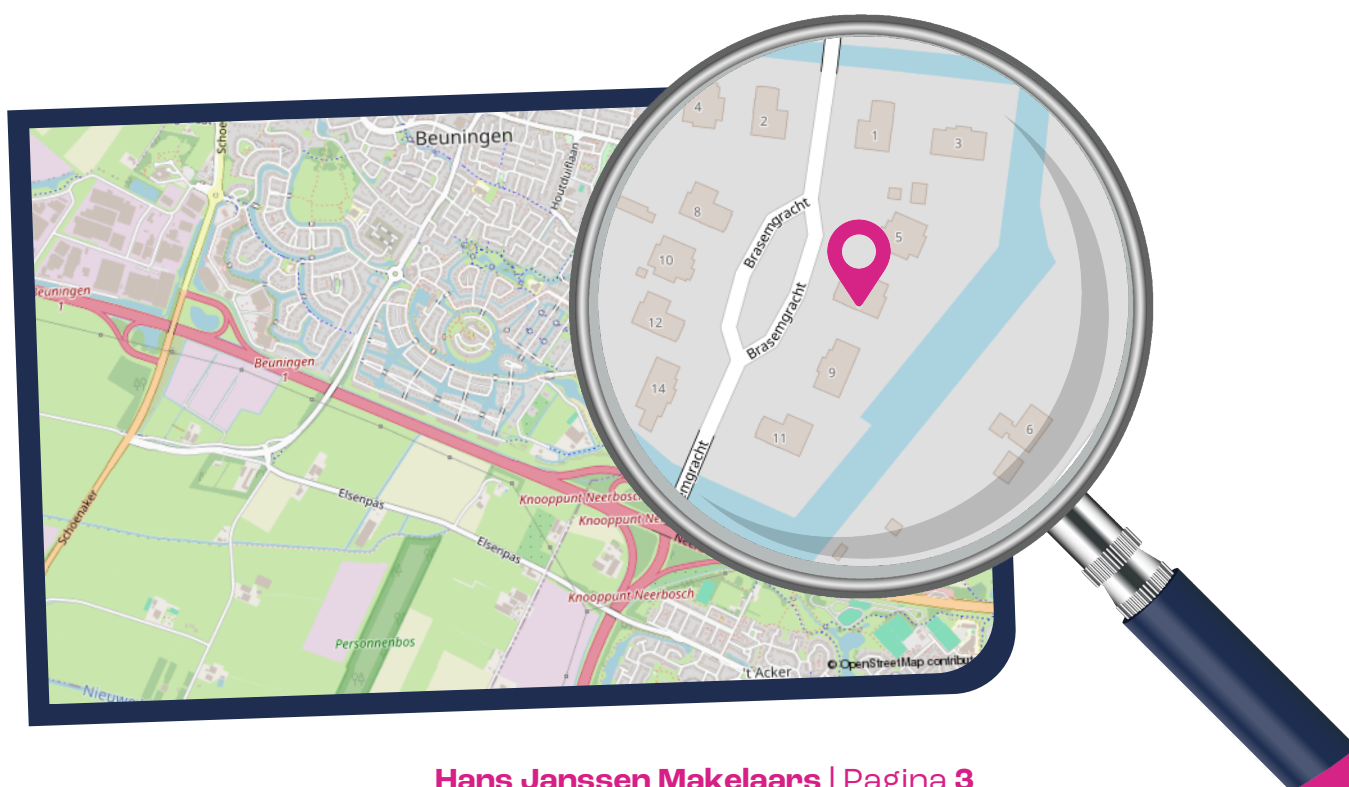
Kenmerken:

- Woonoppervlakte: ca. 192 m²
- Garage: ca. 31 m²
- Overkapping: ca. 19 m²
- Berging ca. 10 m²
- Perceeloppervlakte: ca. 780 m²
- Energielabel: A (geldig tot 01-09-2036)
- Bouwjaar: 1985
- Aanvaarding: in overleg

Indeling:

Begane grond:

Royale entree met meterkast (alarm en glasvezel), royale trapkast met garderoberuimte en veel bergruimte, trapopgang naar de 1ste verdieping en toiletruimte met wandcloset, fontein en in lichte kleur betegeld. De royale living is aan de achterzijde gelegen en biedt volop plek voor een comfortabele zithoeken en is voorzien van een natuursteen vloer met vloerverwarming, grote pui met dubbele schuifpui voor een mooie lichtinval en zicht op de overkapping, de achtertuin met aansluitend het water en natuurlijk het prachtige zwembad. Via de glazen schuifpuien kom je vanuit de woonkamer in de woonkeuken.



Deze ruimte is ruim opgezet en biedt plaats voor een grote eettafel, waardoor de keuken veel meer is dan alleen een plek om te koken. De keuken is voorzien van spotjes, voldoende kastruimte en lades en diverse inbouwapparatuur, o.a. koel-vriescombinatie, combioven, 4-pits inductie kookplaat, afzuigkap en vaatwasser. De inductiekookplaat, de koel-vriescombinatie en de combioven zijn in 2022 vernieuwd. De hele begane grond is voorzien van een fraaie natuurstenen travertin vloer met vloerverwarming.

Eerste verdieping:

De ruime overloop met speels rond raam biedt toegang tot 4 royale slaapkamers, de badkamer, de separaat toiletruimte met wandcloset en fontein en de trapopgang naar de 2de verdieping. Op deze verdieping komt de ruimte van de woning opnieuw duidelijk naar voren en zijn er volop mogelijkheden voor een groot gezin, maar ook voor wie graag een afzonderlijke werk-, logeer- of hobbykamer wil creëren. De 4 slaapkamers zijn royaal en hebben houten draaikielpramen, luxe vinyl vloeren met vloerverwarming en spuitwerk wand- en plafondaferwerking. De slaapkamer boven de garage heeft tevens een dakkapel aan de voor- en achterzijde. De lichte badkamer is van alle gemakken voorzien en heeft een ligbad, inloopdouche, dubbelwastafelmeubel, wandcloset, designradiator en is geheel betegeld in lichte kleur.

Tweede verdieping:

De zeer royale en multifunctionele open zolder met een nokhoogte van ca. 2,50 m leent zich uitstekend als werkplek, hobbyruimte, extra slaapkamer(s) of voor een andere invulling die bij je past. De ruimte is voorzien van dakvenster en zijraam. Daarnaast bevindt zich aan de voorzijde nog een separate ruimte voor de verwarmingsinstallatie, te weten één compleet, gekoppeld klimaat- en warmwatersysteem doormiddel van een Daalderop CombinAir 2,5/24/33 en een Daalderop CombiLoad 100 (warmtepomp met gekoppelde boiler), de omvormer voor de 14 zonnepanelen, mechanische ventilatie box en de opstelplaats voor de wasmachine en de droger. Deze ruimte is tevens voorzien van dakvenster en zijraam.

Garage:

Royale garage van ca. 22 m² met openslaande deuren naar de oprit, loopdeur naar de achtertuin en een uitgebreid installatie voor het onderhoud van het zwembad.

Buiten:

De woning beschikt over een fraai aangelegde voor- en achtertuin, waarbij groen en een verzorgde uitstraling centraal staan. De voortuin is omringd door groen en beschikt over een eigen oprit met laadpaal. De royale achtertuin is op het zuidoosten en biedt maximale privacy en is netjes aangelegd met volwassen groen, fraaie bestrating met grote tegels en een houten terras aan het water. Het pronkstuk is het verwarmde zwembad met gemotoriseerd warmtedek, inlooptrap, turbine tegenstroomsysteem (HydroStar van Binder) en het zwembad wordt met zoutelektrolyse gedesinfecteerd. Het zwembad is in 2024 gerealiseerd en dankzij de warmtepomp is het water in de zomermaanden altijd aangenaam warm. Bij het zwembad staat een prachtige aluminium overkapping (uit 2020) met verstelbaar lamellen dak en screens – de perfecte plek voor lange zomeravonden. Doordat de tuin direct grenst aan het water, kijk je vanuit verschillende plekken mooi over het water uit. Juist de combinatie van het groen, het zwembad, de overkapping en het water maakt de achtertuin tot een plek waar je in de zomer volop van het buitenleven kunt genieten.

Bijzonderheden:

- Vrijstaande villa uit 2008;
- Vijf slaapkamers en drie woonlagen;
- Grotendeels voorzien van vloerverwarming, met uitzondering van de zolderverdieping;
- 14 zonnepanelen (2021) en laadpaal aanwezig;
- Warmtepomp met gekoppelde boiler;
- Verzorgde tuin met fantastisch verwarmd zwembad (2024), luxe overkapping (2020) en ligging aan het water;
- Veel privacy t.o.v. burenl;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Gelegen in een rustige en gewilde groene woonwijk de "Beuningse Plas";

Wil je zelf ervaren hoe mooi deze ligging echt is? Neem contact met ons op en plan een bezichtiging.

Wandel zelf door de verschillende ruimtes, ontdek de royale tuin met zwembad en overkapping en ervaar de rust en de privacy van de ligging aan het water.

Misschien voelt Brasemgracht 7 dan ook voor jou als de plek waar je graag thuiskomt.







De grote puien met dubbele schuifpui zorgen voor een mooie lichtinval en zicht op de achtertuin





De hele begane grond is voorzien van een fraaie natuurstenen vloer (travertin) met vloerverwarming











**De vier royale
slaapkamers hebben
houten draaikielpramen
en luxe vinyl vloeren
met vloerverwarming**































Plattegrond

Begane grond



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

Plattegrond

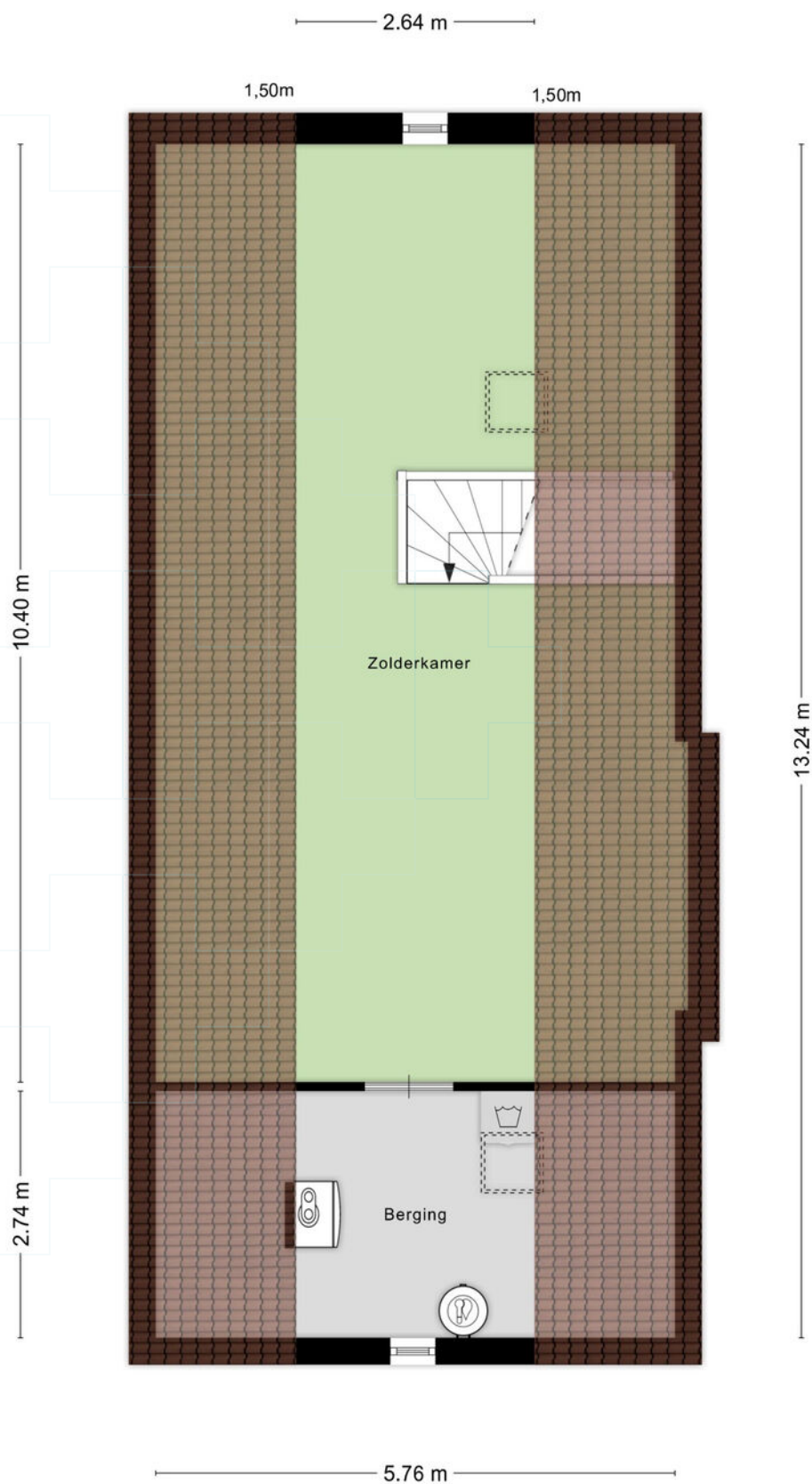
1ste Verdieping



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

Plattegrond

2de Verdieping

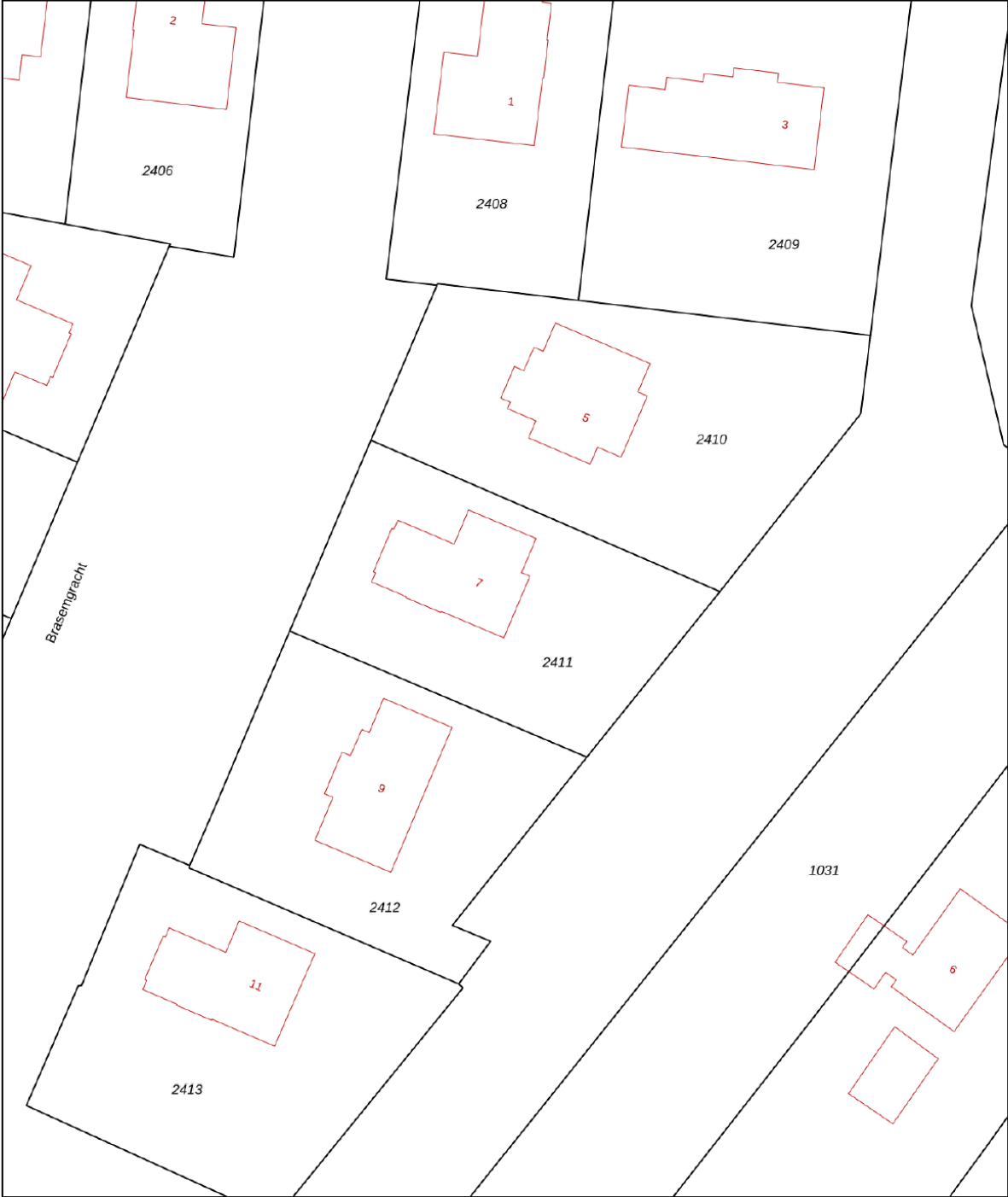


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Beuningen

F

2411

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 augustus 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.

kadaster

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	●		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●		
- losse (hang)lampen		●	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten op twee van de slaapkamers	●		
- Losse kast op de badkamer		●	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- gordijnen		●	
- overgordijnen		●	
- rolgordijnen	●		
- lamellen	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	●		
- Laminaat (hout structuur) eerste verdieping en laminaat op de zolder	●		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- afzuigkap	●		
- oven	●		
- koel-vriescombinatie	●		
- vaatwasser	●		
- Extra koelkast in de garage	●		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- fontein	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	●		
- douche (cabine/schermb)	●		
- wastafel	●		
- wastafelmeubel	●		
- Hoge losse kast in de badkamer		●	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	●		
Alarminstallatie	●		
Rookmelders	●		
(Klok)thermostaat	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Zwembad met warmtepomp en filterinstallatie (zout dialyse)	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
- boiler	●		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
Bloempotten met uitzondering van de rode (die blijven achter)		●	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	●		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	●		
Tuin - Bebouwing			
Overkapping met screen	●		

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Bijzonderheden 1 A.

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

Bijzonderheden 1 F.

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel?
(Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Ja

Zo ja, welke?

zie akte van levering waarbij de woning in eigendom is verkregen.

Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

Bijzonderheden 1 H.

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?

Nee

Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening?

Nee

Bijzonderheden 1 L.

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?

Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 M.

Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? Nee

Zo ja, toelichting:

Bijzonderheden 1 O.

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 P.

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 Q.

Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 R.

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? Nee
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 S.

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag) Als woonhuis

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? Ja

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

Gevels 2 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? Nee

Zo ja, waar?

Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? Nee

Zo ja, waar?

Gevels 2 C.

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Ja

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

Geen platte daken

Overige daken:

Tijdens de bouw in 2009
geplaatst

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Ja

Zo ja, waar?

Vanuit het dak boven de
garage. De lekkage was op een
kleine plek zichtbaar in de
badkamer (plafond).
Dit is gerepareerd.

Dak(en) 3 C.

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?

Nee

Zo ja, waar?

Dak(en) 3 D.

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?

Ja

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

Er was lekkage, zie hiervoor. Bij
het dak van de garage was niet
genoeg of verkeerd daklood
gebruikt. Omdat dat gedeelte
van het dak niet heel schuin is
was een beetje lekkage. Het is
grondig gerepareerd. Ik heb de
factuur niet meer. Maar het was
in 2021 en de kosten waren
meer dan 2.000 euro
(misschien wel meer dan 4.000
euro).

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Dak(en) 3 E.	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Ja
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	
Overige daken:	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Tijdens de bouw
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Nvt
Dak(en) 3 F.	
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Dak(en) 3 G.	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren 4 A.	
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)	Hout
Kozijnen, ramen en deuren 4 B.	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	Dit voorjaar
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Nee
Zo ja, door wie?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 C.	
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren 4 D.	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 E.	
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, welk type glas? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)	HP++
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Ja
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 F.	
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? (Denk aan lekkende ruiten.)	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 A.	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 B.	
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 C.	
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 D.	
Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 E.	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 F.	
Is er sprake van vloerisolatie?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Tijdens de bouw
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

Nee

Zo ja, waar?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Ja

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Nee

Zo ja of soms, toelichting:

Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?

Nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

Combin Air Daalderop, hybride warmte pomp

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

Ja

Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/ leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s):

Daalderop

Type(nummer) van de installatie(s):

CombinAir 2,5/24/33
Daalderop CombiLoad 100

Installatiedatum van de installatie(s):

Bij de bouw

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?

4 december 2025

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Kemkens

Installaties 7 B.

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden of de installatie functioneert niet goed)

Nee

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Zo ja, wat is u opgevallen?

Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Nee

Zo ja, waar en welke?

Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?

Nee

Zo ja, waar?

Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning?

Ja

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:

Nee

warm water:

Ja

overig, namelijk

Nvt

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

In de hele woning, met uitzondering van de zolderverdieping

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

Nvt

Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?

Ja

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?

Nee

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:

14

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

Ja

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?

395Wp

(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.

Functioneren alle zonnepanelen?

Ja

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Solaredge
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
Zo ja, welke?	Zonneplan
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	December 2021 door KempensSolar
Installateur:	KemkensSolar
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	2026 januari tot en met augustus
Aantal kWh:	2.410
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	Nee
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
Installaties 7 I.	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	Nvt
Installaties 7 J.	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	Nvt
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Niet bekend
Installaties 7 K.	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)	Nee
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 L.	
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Ja
Zo ja, waar bevindt deze zich?	Aan de buitenmuur bij de oprit
Blijft deze achter?	Ja
Installaties 7 M.	
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Ja
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Zo nee, toelichting:	

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Geen idee

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Tijdens de bouw aangelegd

Installaties 7 N.

Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

Tijdens de bouw aangebracht

Sanitair, riolering en keuken 8 A.

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

Nee

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

Deels bij de bouw, deels 6 jaar geleden veranderd.

Sanitair, riolering en keuken 8 C.

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?

Ja

Zo nee, welke niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

Sanitair, riolering en keuken 8 E.

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?

Nee

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 F.

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?

Nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

Vanaf bouw

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

Oven vanaf bouw.
Inductiekookplaat en koelkast
en vaatwasser ongeveer 4 jaar
oud.

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 I.

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een
soortgelijke kraan)

Nee

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

2008

Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig?
(bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is
geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis,
asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)

Nee

Zo ja, welke en waar?

Diversen 9 C.

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen
1955 en 1982?

Nee

Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 E.

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse
duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke
wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade
te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)

Nee

Diversen 9 F.

Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?

Nee

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Diversen 9 G.

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) Nee

Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd? Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? N.v.t

Diversen 9 J.

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 K.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? Nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

Diversen 9 L.

Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton-elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn) Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 M.

Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? Nee

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Zo ja, in welk jaartal?

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Diversen 9 N.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

Nee

Zo ja, welke?

Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Niet bekend

Diversen 9 P.

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?

Nee

Zo ja, welke label?

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

1057

Belastingjaar?

2026

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?

880000

Peiljaar?

2025

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

166

Belastingjaar?

2026

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)

1555

Belastingjaar?

2026

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

100

Elektra:

300

Water:

28

Stadsverwarming:

0

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Anders:

Let op: elektra is inclusief opladen auto. Ik heb een groot deel van het jaar drie keer per week naar Amersfoort gereden voor m'n werk. Auto steeds thuis opgeladen.
Ik betaal voor gas en elektra in totaal een voorschot van 400 euro.

Te weten:

0

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):

1.500

Elektriciteit hoog (kWh):

Nvt

Elektriciteit laag (kWh):

Nvt

Elektriciteit totaal (kWh):

7.000

Water (m3):

156

Stadsverwarming (GJ):

Nvt

Anders:

Nvt

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:

2

Vaste lasten 10 F.

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)

Nee

Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?

Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom?

Afkoopsom:

Duur:

Vaste lasten 10 G.

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?

0

Heeft u alle canons betaald?

N.v.t

Is de canon afgekocht?

N.v.t

Zo ja, tot wanneer?

Vaste lasten 10 H.

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

Ja

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?

Nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

Vaste lasten 10 I.

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?

Nee

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

Garanties 11 A.

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Ja

Zo ja, welke?

Cv installatie en zwembad

Nadere informatie 12 A.

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

Nvt

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