Vrijstaand wonen **met volop ruimte!**

Vraagprijs € 675.000 k.k.







0487-513424
info@mvsjanssen.nl
www.mvsjanssen.nl

NVM

MVS JANSSEN
GARANTIEMAKELAARS

WORDT DIT UW **NIEUWE WONING?**



WELKOM BIJ
MVS JANSSEN MAKELAARS

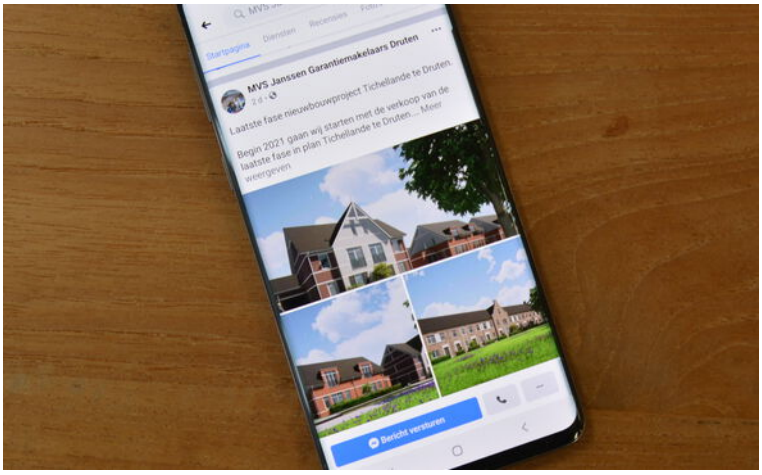
De N.V.M.makelaar voor
het land van Maas en Waal.

Leuk dat je belangstelling hebt in het aanbod van een van onze opdrachtgevers. In deze brochure vind je meer informatie over dit object. Als deze informatie vragen bij je oproept of als je dit pand wilt bezichtigen, mail, bel ons of loop gewoon bij ons binnen en wij helpen je graag. Achter in deze brochure vind je onze contactgegevens.

Kijk ook op onze site **www.mvsjanssen.nl** naar de 360 graden foto's, 3D-plattegronden en de video voor een nog beter beeld van deze unieke woning.









VOLG ONS OP SOCIAL MEDIA!

Ook nieuwsgierig naar ons nieuwe aanbod, de ontwikkelingen in Maas en Waal en de woningmarkt in het bijzonder? Volg ons dan op Facebook en Instagram.

facebook.com/mvsjanssendruten
instagram.com/mvsjanssenmakelaars

Vrijstaand wonen met volop ruimte, vrijheid en een heerlijke tuin

Een huis waar binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen. Waar je alle ruimte hebt om te wonen, te werken én te genieten. Waar de tuin een verlengstuk van het huis is en waar het grote bijgebouw alle ruimte biedt voor hobby, werk of gewoon lekker veel spullen. Dat is precies wat deze vrijstaande woning aan de buitenrand van Boven-Leeuwen zo bijzonder maakt.

Op een royaal perceel van 655 m² staat deze karaktervolle vrijstaande woning uit 1928. Het huis is door de jaren heen op verschillende punten uitgebouwd, vernieuwd en gemoderniseerd. Met een woonoppervlakte van ruim 200 m², een diepe achtertuin, een groot bijgebouw en een lange oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's, is dit een woning die verrassend veel te bieden heeft.

En dan die tuin... wat een heerlijke plek! De diepe achtertuin biedt volop privacy en geeft je alle ruimte om buiten te leven. Een groot gazon, verschillende mogelijkheden om te zitten, een fijne overkapping en een vrijstaand bijgebouw maken dit tot een plek waar je in ieder seizoen van kunt genieten; met familie en vrienden aan tafel, rustig met een kop koffie onder de overkapping of lekker bezig in de tuin: hier voelt buiten zijn echt als een onderdeel van het dagelijks wonen.

Een woning met karakter én ruimte
Ook binnen valt direct op hoeveel ruimte deze woning biedt. De woonkamer is sfeervol en beschikt over een erker en houtkachel, waardoor het een fijne plek is om samen te komen. Daarnaast is er een aparte eetkamer; ideaal voor lange diners, gezellige avonden met familie en vrienden of als extra leefruimte. Het hart van het huis wordt gevormd door de ruime leefkeuken. De keuken is in 2021 vernieuwd en vormt samen met de eetkamer een heerlijke plek om te koken, te eten en bij te praten. Dankzij de 2 openslaande tuindeuren staat de keuken bovendien direct in verbinding met de tuin. Op mooie dagen zet je de deuren open en haal je het buitenleven letterlijk naar binnen.

Ook het toilet en de badkamer zijn in 2021 vernieuwd, waardoor de woning een mooie combinatie biedt van karakter, ruimte en hedendaags comfort. Op de begane grond is bovendien een royale werk-/hobbyruimte aanwezig. Een ideale plek voor wie thuis werkt, een eigen praktijk of atelier heeft, graag klust of simpelweg behoefte heeft aan extra leefruimte. Ook boven ontbreekt het bepaald niet aan ruimte. Op de verdieping zijn 3 bijzonder ruime slaapkamers. 2 Slaapkamers beschikken over een dakkapel en de 3e slaapkamer heeft een praktische kastenwand.



OMSCHRIJVING
VAN DE WONING

Ook op het gebied van energie is deze woning goed voorzien. Er zijn maar liefst 20 zonnepanelen aanwezig. Het huis is dan ook duurzaam en klaar voor de toekomst. Daarnaast is de begane grond in 2026 voorzien van een nieuwe laminaatvloer en nieuwe radiatoren.

Het bijgebouw: een wereld op zich!
Voor liefhebbers van hobby, klussen, tuinieren of gewoon extra ruimte is het grote vrijstaande bijgebouw een absolute bonus. Het geïsoleerde bijgebouw is circa 26 m² groot en beschikt bovendien over een bergzolder. Een fantastische ruimte voor bijvoorbeeld een mancave, werkplaats, atelier, hobbyruimte, thuiskantoor of extra bergruimte. De mogelijkheden zijn talrijk.

Wonen met vrijheid
Boven Leeuwen ligt in het prachtige Land van Maas en Waal, een omgeving die bekendstaat om zijn landelijke karakter, boomgaarden, polders, uiterwaarden en volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en recreëren. De recreatiegebieden en de uiterwaarden van de Waal en de Maas liggen dichtbij, terwijl je voor de dagelijkse voorzieningen terechtkunt in de gezellige centra van Beneden Leeuwen en Druten. Winkels, horeca, scholen, openbaar vervoer en verenigingen zijn allemaal binnen handbereik.

Maar misschien is het allerbelangrijkste wel het gevoel dat deze woning je geeft. De ruimte, rust, privacy, de grote tuin, het karakter van een vrijstaand huis, de royale leefruimtes en vooral..... de vrijheid om het huis en de tuin helemaal te gebruiken zoals jij dat wilt. Een woning voor mensen die niet alleen een huis zoeken, maar vooral een fijne plek om te leven.

Kom de ruimte, de sfeer en die heerlijke tuin zelf ervaren. Wij nodigen je van harte uit voor een bezichtiging.



OMSCHRIJVING
VAN DE WONING

INDELING:

Begane grond:
- ruime hal met garderobekast en inloopkast;
- toilet;
- woonkamer met houtkachel en erker;
- eetkamer;
- leefkeuken met 2 openslaande tuindeuren;
- bijkeuken annex hobbyruimte;
- badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel.

1e Verdieping:
- ruime overloop;
- 3 riante slaapkamers waarvan 2 met dakkapel en 1 met kastenwand.

Diversen:
- bouwjaar 1928;
- gelegen aan de buitenrand van Boven Leeuwen;
- ruim 200 m² woonoppervlakte;
- kavel van maar liefst 655 m²;
- aparte eetkamer;
- keuken, badkamer en toilet vernieuwd in 2021;
- ruime werk-/hobbyruimte op de begane grond;
- begane grond in 2026 voorzien van nieuwe laminaat vloer en radiatoren;
- 3 ruime slaapkamers van circa 25, 19 en 15 m²;
- groot bijgebouw van circa 26 m² met bergzolder, ideaal als mancave of hobbyruimte;
- lange oprit met ruimte voor meerdere auto's op eigen terrein;
- diepe tuin met overkapping, tuinberging en volop privacy;
- 20 zonnepanelen;
- energielabel C.



OMSCHRIJVING
VAN DE WONING



204 m²
Woonoppervlakte

655 m²
Perceeloppervlakte

750 m³
Inhoud

Bouwjaar	**1928**
Soort bouw	**bestaande bouw**
Ligging tuin	**rondom**
Aantal kamers	**5**
Aantal slaapkamers	**3**
Verwarming	**c.v.-ketel**
Energielabel	**C**
Isolatie	**dakisolatie, muurisolatie, grotendeels dubbel glas, HR++ glas en enkel glas**































































































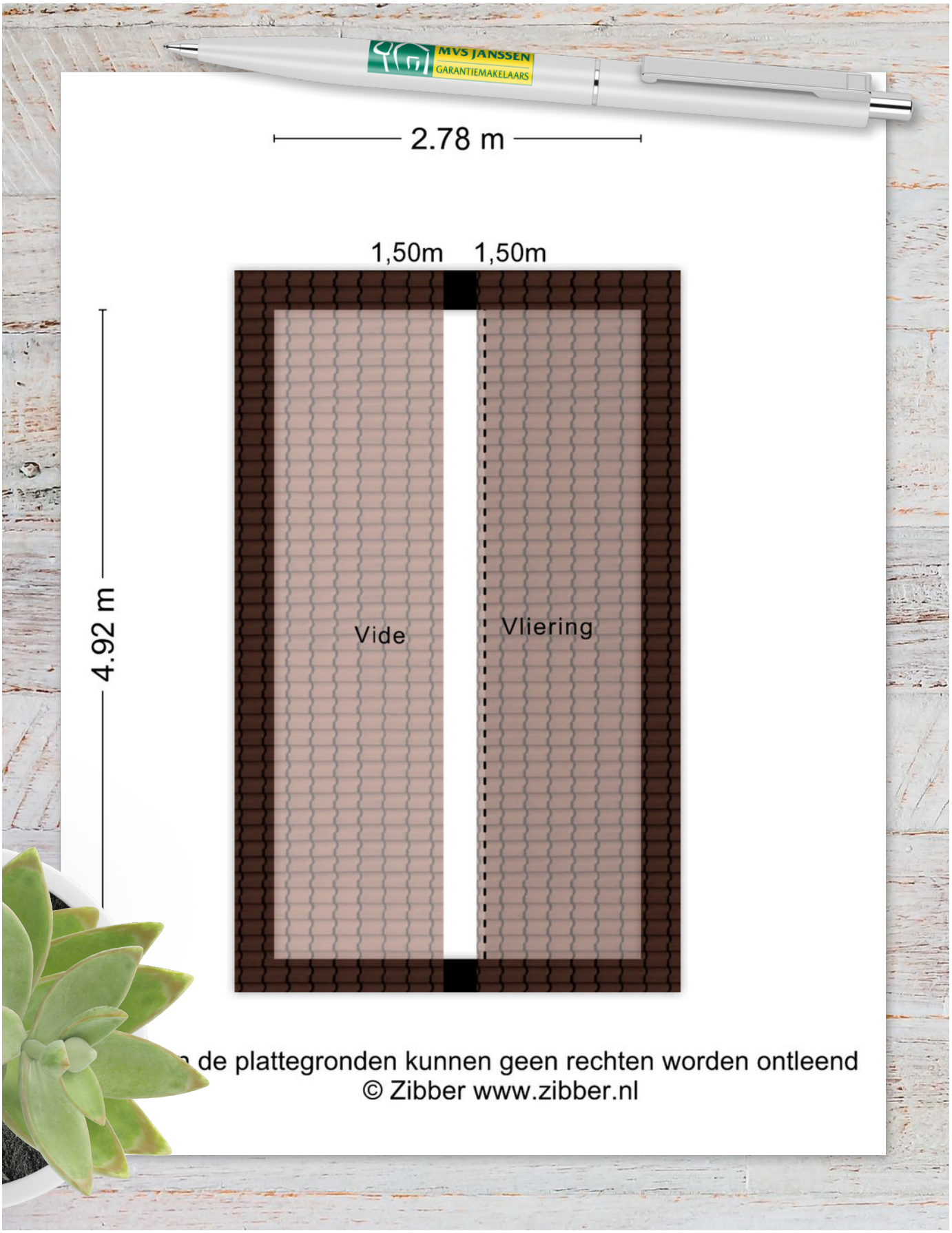




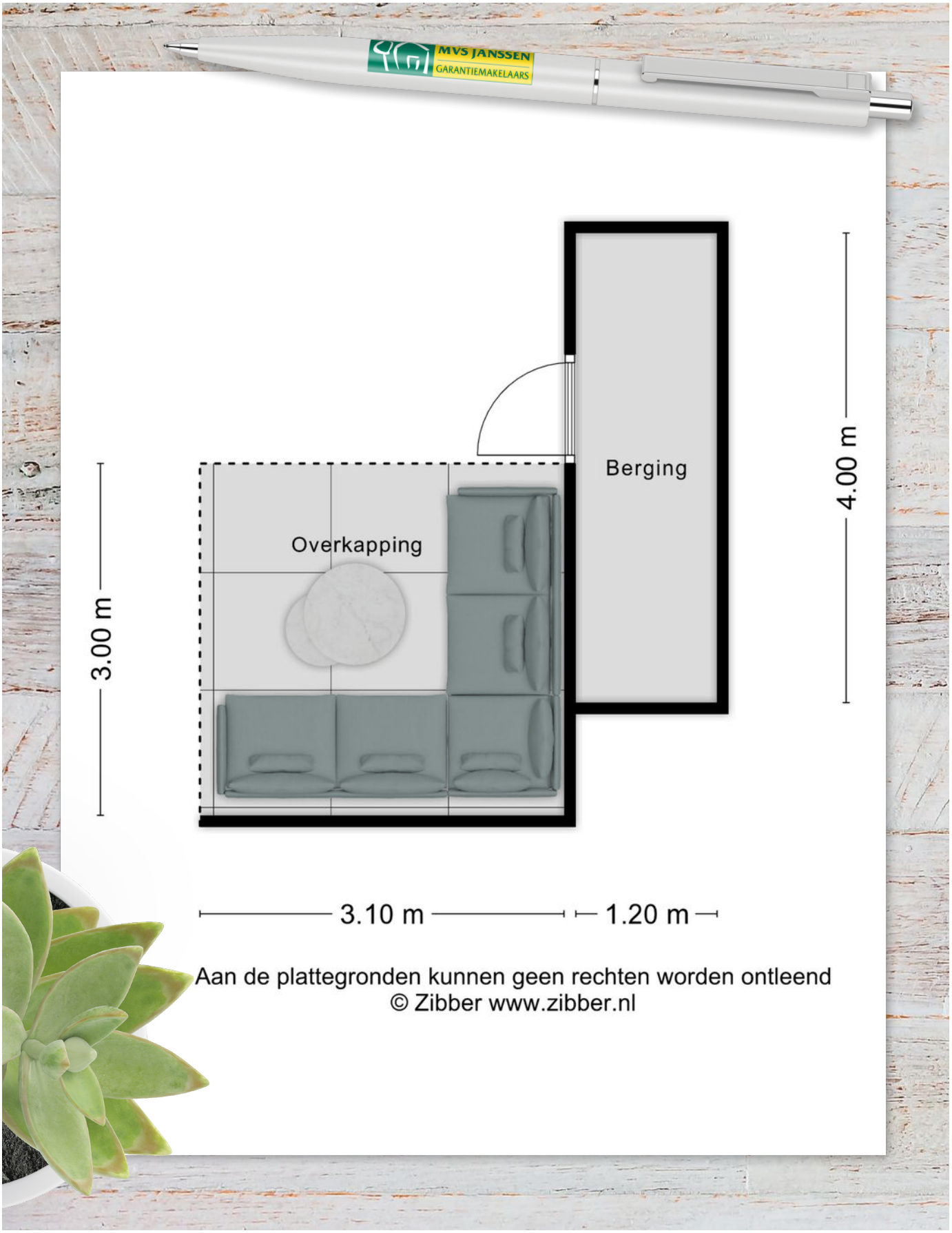
PLATTEGROND
BEGANE GROND



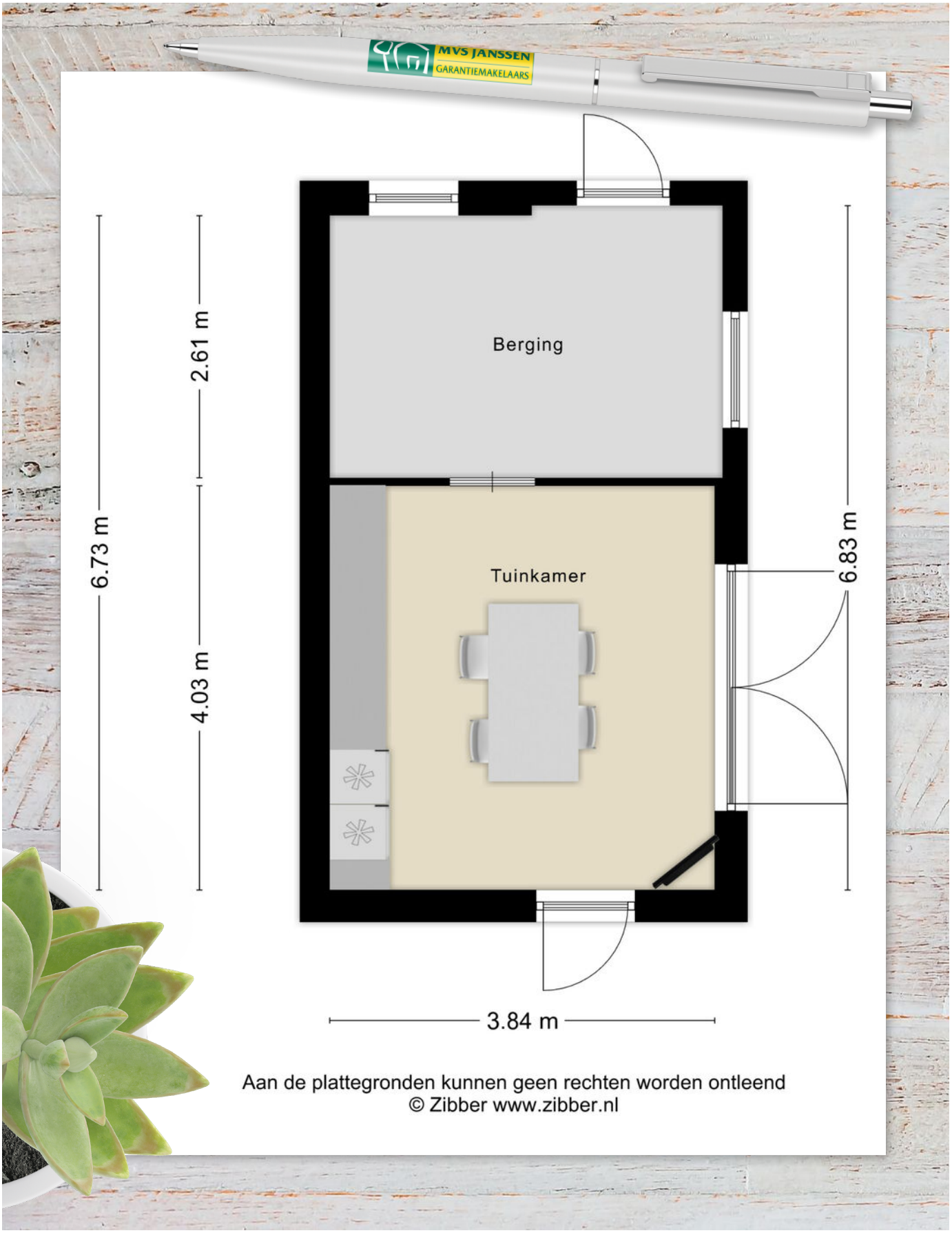
PLATTEGROND
1e VERDIEPING



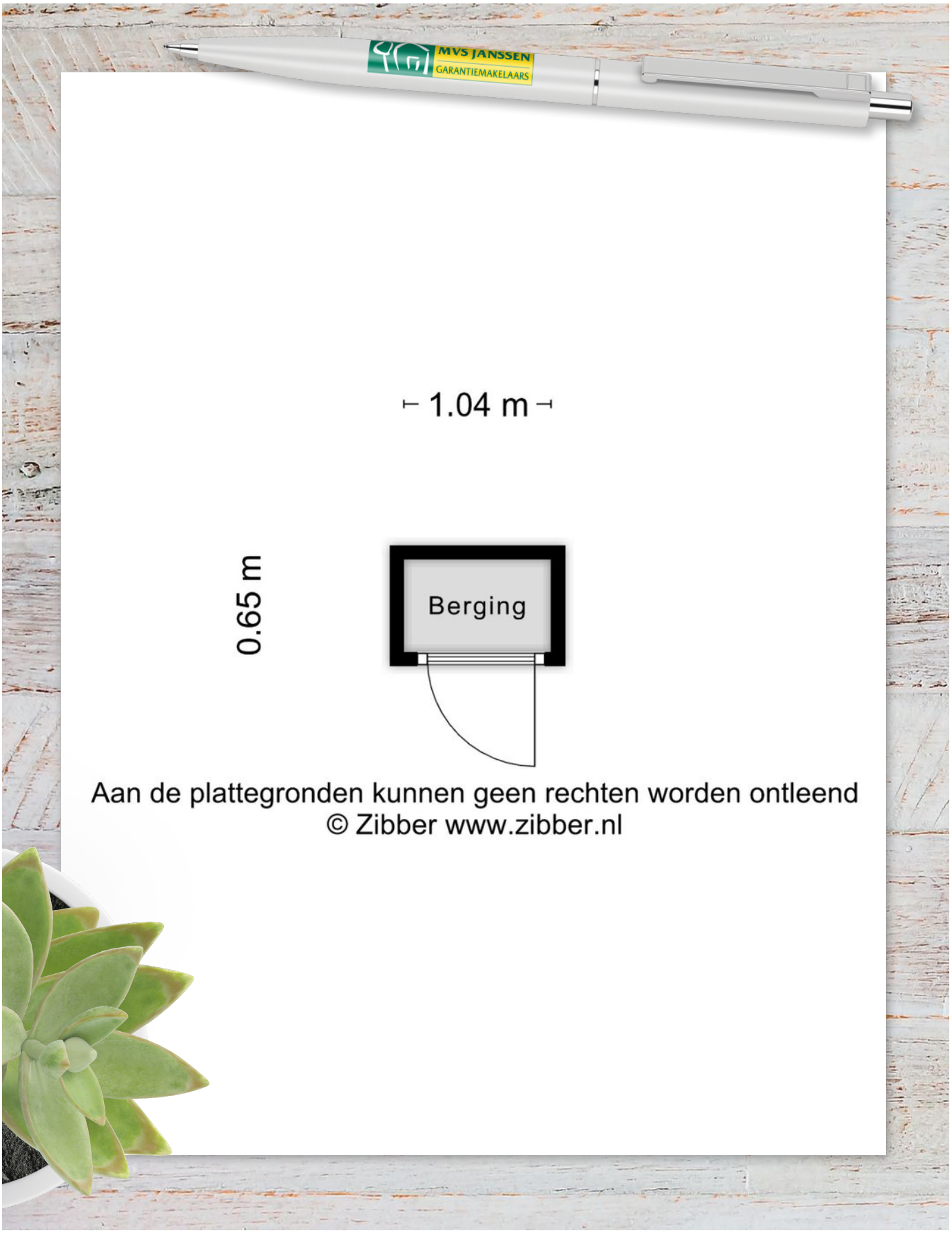
PLATTEGROND
VLIERING



PLATTEGROND
OVERKAPPING + BERGING



PLATTEGROND
TUINKAMER + BERGING



PLATTEGROND
BERGING



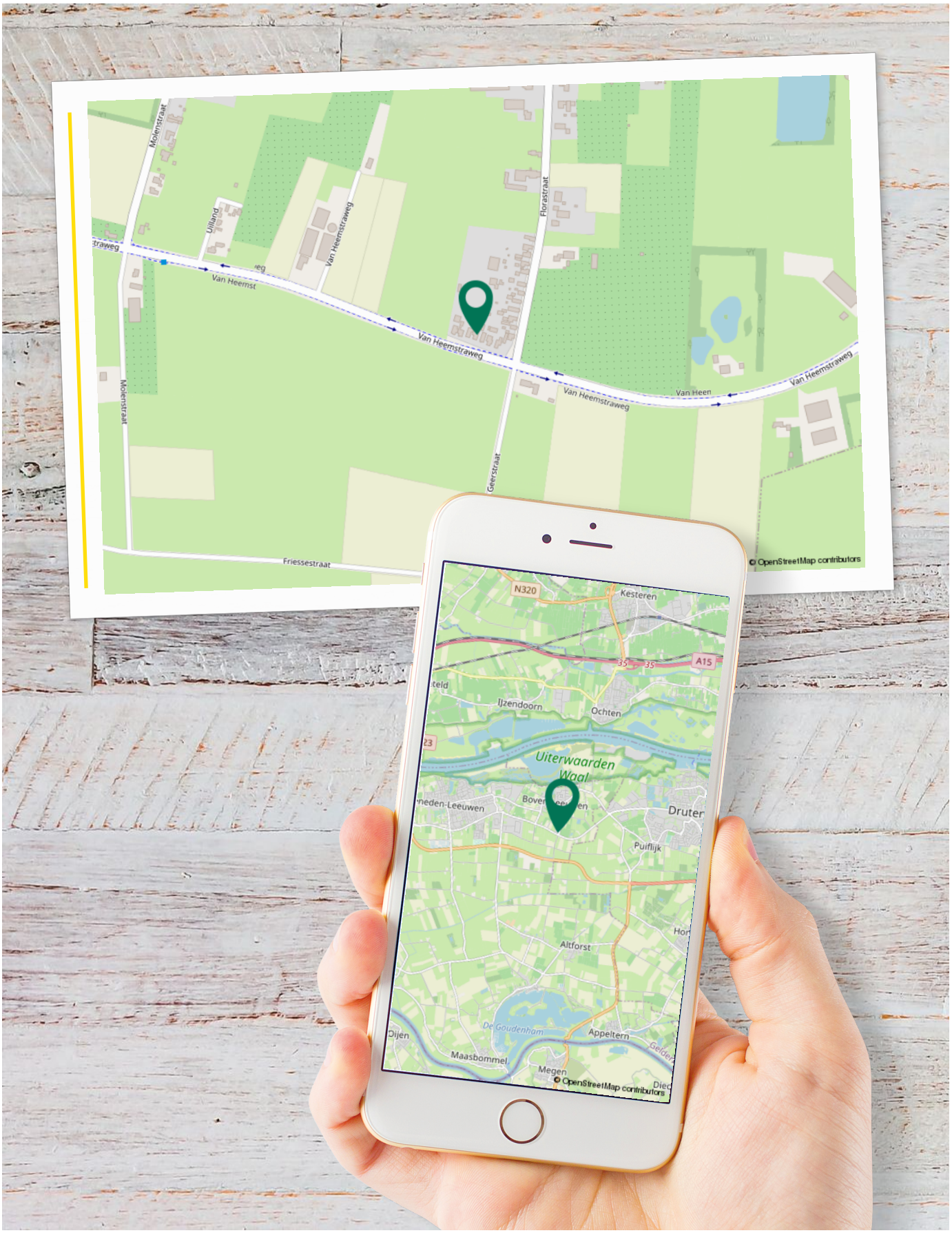
KADASTRALE **KAART**

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			X
Tuin - Bebouwing			

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Overig - Contracten			
Zonnepanelen: Moet worden overgenomen			

LIJST
VAN ZAKEN



Locatie
OP DE KAART

WONEN IN
HET MOOIE LAND VAN MAAS EN WAAL

Maas en Waal kenmerkt zich door de centrale ligging ten Westen van Nijmegen. Zo ben je, bijvoorbeeld vanuit Druten binnen 15 minuten in Tiel, Wijchen of Nijmegen. Daarbij liggen de A15, A50 en A73 om de hoek. Je rijdt Maas en Waal binnen en ervaart direct de rust, ruimte en rustige woonomgeving, maar aan voorzieningen geen gebrek.

De grotere plaatsen aan de Waalkant (Druten, Beneden-Leeuwen en Dreumel) blinken uit door hun goede voorzieningen. Denk hierbij aan scholen, winkels, verenigingen en de snelbus die je non-stop naar het NS-station in Nijmegen of Tiel brengt. Druten doet daar met een theater en overdekt zwembad nog een schepje bovenop.





De Waalkant heeft ook een aantal idyllische plaatsen. Wat denk je van de eeuwenoude dijk met boerderijtjes in Afferden of het schitterende uiterwaardengebied bij Boven-Leeuwen, Dreumel of Deest.



Wil je echt de ruimte? Kijk dan eens in Altforst of Horssen, welke midden in Maas en Waal zijn gelegen. In Horssen heb je ook nog het landgoed de Heerlijkheid die met zijn uitgestrekte bossen een heerlijk wandelgebied vormt.
Appeltern, Maasbommel of Alphen liggen aan de Maas en bieden je naast rust en ruimte ook de mogelijkheid voor heerlijke fiets- of wandeltochten. Pak bijvoorbeeld een pontje over de Maas en bezoek het Brabantse land met leuke plaatsen zoals Megen en Oss.





Vergeet tot slot de watersportmogelijkheden van de Gouden Ham niet. Zwemmen, roeien, zeilen en verblijfsmogelijkheden zijn hier volop mogelijk.

Kortom: Het is heerlijk wonen in het land van Maas en Waal.

ONS TEAM

Bij deze Garantiemakelaar ben je aan het juiste adres!

MVS Janssen Garantiemakelaars Uw makelaar in Maas en Waal. Niet zomaar een makelaar. MVS Janssen is een garantiemakelaar. Bent u dus op zoek naar een makelaar in Maas en Waal om uw woning te verkopen? Of wilt u juist een woning gaan kopen. Bij MVS Janssen helpen wij u graag.

Contact

0487-513424
info@mvsjanssen.nl
Raadhuisstraat 121, 6651 BZ Druten



Patrick Meeldijk
Eigenaar / NVM makelaar



Nathalie Bakker
Assistent-makelaar
in opleiding



Jennifer van Maren
Commercieel medewerker

OVERIGE INFORMATIE

De koopovereenkomst
De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

Baten, lasten en verschuldigde canons
Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom
Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

De kosten koper
De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:
- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:
- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

Toelichtingsclausule BBMI
De Branche Brede Meet Instructie (BBMI) is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Bouwtechnische keuring
Koper dient voorafgaande het sluiten van de koopovereenkomst aan te geven of hij/zij de woning wil laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Ouderdomsclausule
Bij woningen welke ouder zijn dan 20 jaar wordt standaard een ouderdomsclausule in de koopakte verwerkt, omdat deze woningen in veel gevallen afwijken van de huidige eisen qua isolatie en bouw.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

VEEL GESTELDE **VRAGEN**

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. 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 wel eens over de voorwaarde 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 bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-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 NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?
Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

NOTITIES

Raadhuisstraat 121
6651 BZ Druten

0487-513424
info@mvsjanssen.nl
www.mvsjanssen.nl

Openingstijden
Maandag t/m vrijdag
van 08.30 tot 12.30 uur en van 13.30 tot 17.30 uur
Zaterdag op afspraak

MVS JANSSEN
GARANTIEMAKELAARS