

BINNENKIJKEN



**WAARDHUIZENSTRAAT 2 A
BEUNINGEN GLD**

Vraagprijs € 700.000 k.k.



UW MAKELAAR

Beaufort ERA Makelaars is al ruim 35 jaar gevestigd in Nijmegen. Ervaring, kwaliteit en een no-nonsense aanpak zal je zeker aanspreken.

Of het gaat om de aankoop van je eerste appartement, je droomvila, je eerste bedrijfsruimte als startend ondernemer of van een grootschallige organisatie, wij zijn er om je te helpen van begin tot eind tijdens het aanhuur, aankoop, verhuur of verkooptraject.

Wij zijn aangesloten bij NVM, NVM Business en het grootste internationale samenwerkingsverband van specialisten in Real Estate ERA. In Nederland werken wij met tientallen ERA Makelaars samen om jouw woning optimaal, snel en goed te verkopen.



OVER ERA

ERA is een internationaal samenwerkingsverband van kwaliteitsmakelaars.

ERA-makelaars werken volgens een uitgekiend geïntegreerd marketingsysteem. Daardoor weten zij de meeste en meest hechte relaties met woonconsumenten tot stand te brengen. ERA-makelaars zijn empatisch. Ze werken vanuit de behoefte van de opdrachtgever, maar ook vanuit hun eigen gedrevenheid om full service te bieden. Als opdrachtgever wordt al het werk u uit handen genomen. U kunt zich richten op de volgende fase in uw leven.

De meerwaarde van een ERA-makelaar

Een huis verkopen tegen het beste resultaat is vakwerk. Vooraf is het een kwestie van vertrouwen, achteraf heeft u het bewijs. ERA-makelaars leggen u vooraf uitgebreid uit wat er komt kijken bij de verkoop van een huis. Bovendien maken zij inzichtelijk, aan de hand van uw behoeften, wat het voordeel is van de individueel op maat gemaakte dienstverlening van ERA. Sterk door Service! is ons motto.

De voordelen van een ERA-makelaar

Om maar een paar te noemen van de 10 voordelen van het (ver)kopen van uw huis met een ERA-makelaar: het levert u gemak, tijd, zekerheid, gemoedsrust, effect en veiligheid op. De ERA-makelaar loopt voorop met innovatieve methoden om uw huis te verkopen. Hij is daarbij gefocust op uw behoeften en het behalen van het hoogst haalbare resultaat, namelijk de beste prijs. Bovendien geniet je als koper van een huis met ERA garantie van de zekerheid van kostendekkende reparaties op installaties en apparatuur. ERA-makelaars waarderen hun klanten en blijven bij met de markt. Anders dan andere makelaars, verkopen ERA-makelaars de helft van hun huizen binnen zes maanden dankzij een efficiënt verkoopactieplan en een unieke marketingmix.

ERA. STERK DOOR SERVICE



KENMERKEN

Soort woning	eengezinswoning
Bouwtype	vrijstaande woning
Status	beschikbaar
Bouwjaar	1984
Energie label	F
Ligging	aan rustige weg, vrij uitzicht, beschutte ligging, landelijk gelegen
Woonoppervlakte	196 m ²
Perceeloppervlakte	1020 m ²
Inhoud	691 m ³
Totaal aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	6





OMSCHRIJVING

Deze karakteristieke en sfeervolle vrijstaande woning op een perceel van 1020 m², is gelegen op een unieke locatie in een prachtige landelijke omgeving. Het betreft een ideale (gezins)woning voor diegenen die op zoek zijn naar rust, ruimte en privacy, met het gemak van alle dagelijkse voorzieningen en openbaar vervoer op loopafstand.

Begane grond:

De entree van de woning heeft een marmeren vloer. Naast de ingang is rechts het toilet met fonteintje. Aan de linkerkant bevindt zich een zijkamer die kan functioneren als studeer-, slaap- of speelkamer. In de hal bevinden zich ook de trap met bordes naar de 1e verdieping, de meterkast en de toegang tot de voorraadkelder, de bijkeuken en de woonkamer.

De sfeervolle, Z-vormige woonkamer heeft een massief houten parketvloer en een houtkachel en biedt een mooi uitzicht op de weilanden, de boomgaard en de tuin. Via de woonkamer is de veranda bereikbaar, waar het al vroeg in het voorjaar heerlijk buiten toeven is. Een karakteristiek, decoratief element van de veranda zijn de glas-in-lood ramen.

Ook vanuit de in 2006 uitgebouwde keuken heeft u een mooi uitzicht over de tuin. De keuken is toegankelijk via de bijkeuken en de woonkamer. De keuken is voorzien van een losstaand 5-pits fornuis met oven en diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, koelkast, spoelbak en afzuigschouw.

De bijkeuken is voorzien van een fonteintje en aansluitingen voor wasmachine, droger en koelkast. Via de achterdeur in de bijkeuken is de garage bereikbaar, evenals de poort naar de carport en oprit.

1e verdieping:

De hardhouten trap geeft toegang tot de overloop. Op deze verdieping bevinden zich maar liefst vijf slaapkamers. Drie slaapkamers zijn voorzien van een wastafel. Eén slaapkamer heeft inbouwkasten over de volle breedte. Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer. De badkamer is voorzien van een ligbad, een douche, een wastafelmeubel, toilet en mechanische ventilatie.

2e verdieping:

De ruime zolder is bereikbaar via een vaste trap en is geschikt voor diverse doeleinden. Tevens bevindt zich hier de CV-installatie.

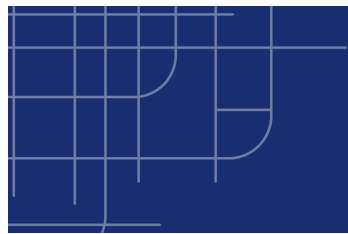
De om het huis gelegen ruime tuin is voorzien van borders en biedt verschillende zonnige en schaduwrijke plekken. Tevens is er een boomgaard met diverse fruitbomen, een moestuin en een houten tuinhuis.

Aan de zijkant van de woning bevinden zich de oprit, carport en een ruime garage. De aangrenzende multifunctionele ruimte is in gebruik als atelier, maar kan ook ingericht worden als kantoor aan huis of praktijkruimte. De ruimte is volledig geïsoleerd, voorzien van een fonteintje, zowel een pot- als gaskachel en openslaande deuren naar een sfeervol tweede terras.

Alle dagelijkse voorzieningen zoals winkels, supermarkten, horeca en openbaar vervoer zijn op loopafstand. De dichtstbijzijnde uitvalsweg richting de A73 is slechts op 5 minuten rijden en met 15 minuten met de bus ben je op Centraal Station Nijmegen. De uiterwaarden van de Waal zijn op loopafstand van de woning, waar u kunt wandelen, fietsen of recreëren aan een van de vele strandjes.

Kortom, een prachtige sfeervolle woning op een unieke locatie met veel ruimte en mogelijkheden.

Maak snel een afspraak om het zelf te ervaren.



Overige kenmerken:

Gebruiksoppervlak woonruimte: ca. 196 m²;

Perceeloppervlak: 1020 m²;

Dakisolatie, enkel glas en voorzetramen;

Cv-installatie Atag 2019

Energie label F;

5 zonnepanelen;

Unieke ligging;

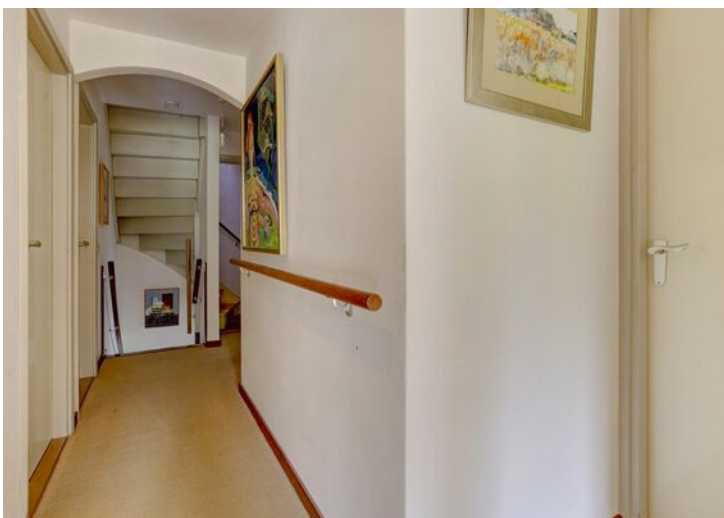
Overdracht kan snel.















LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Allesbrander	X		
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Opbergrekken (hout) en schappen in de schuur	X		
- Inbouwkasten rondom potkachel, vaste boeken- en opbergkast atelier	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Voorzetramen keuken	X		
Tuin - Inrichting			

LIJST VAN ZAKEN

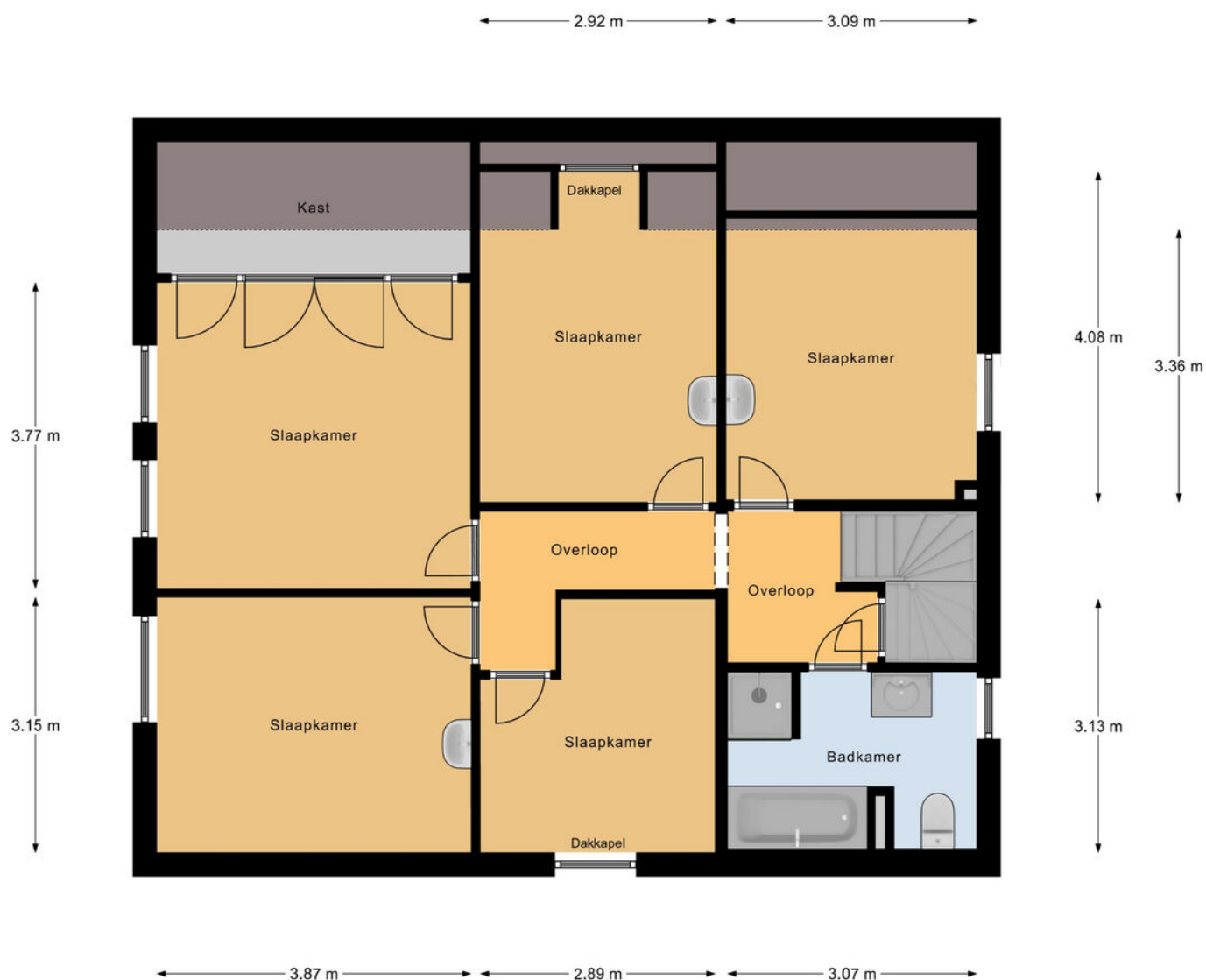
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

PLATTEGROND



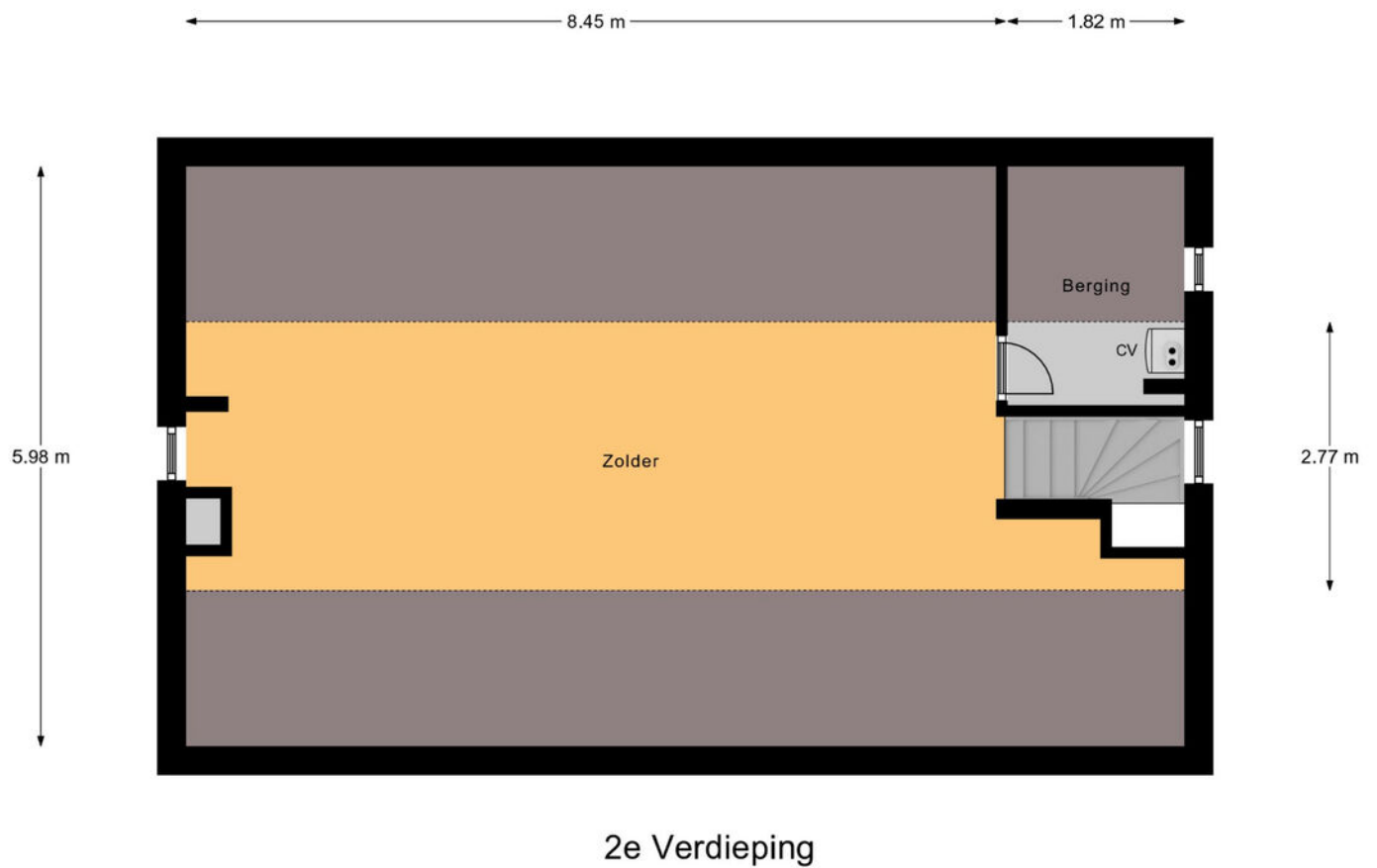
Begane Grond

PLATTEGROND



1e Verdieping

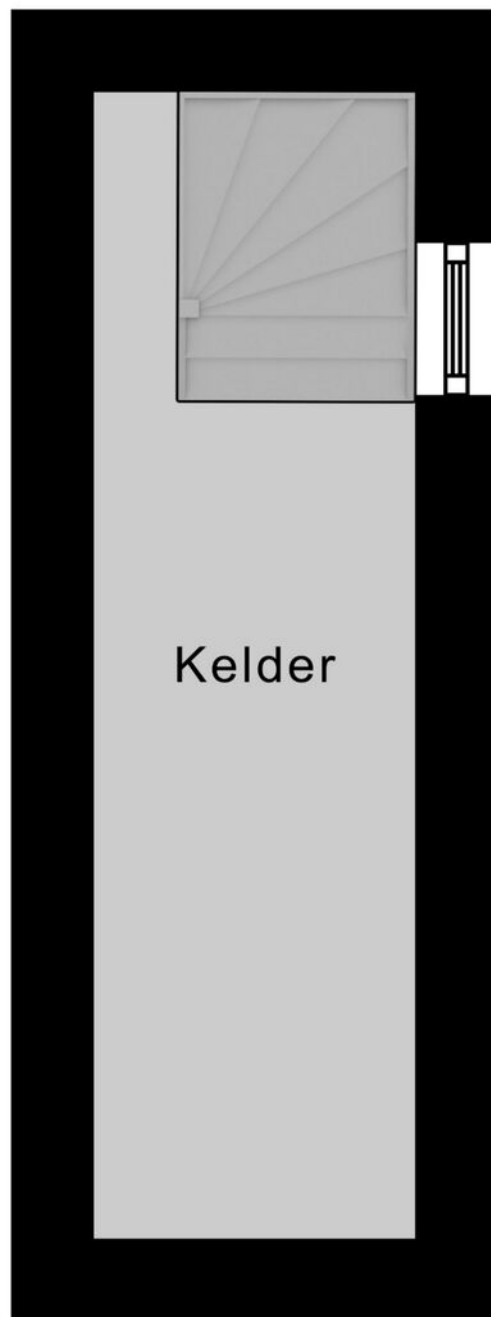
PLATTEGROND



PLATTEGROND

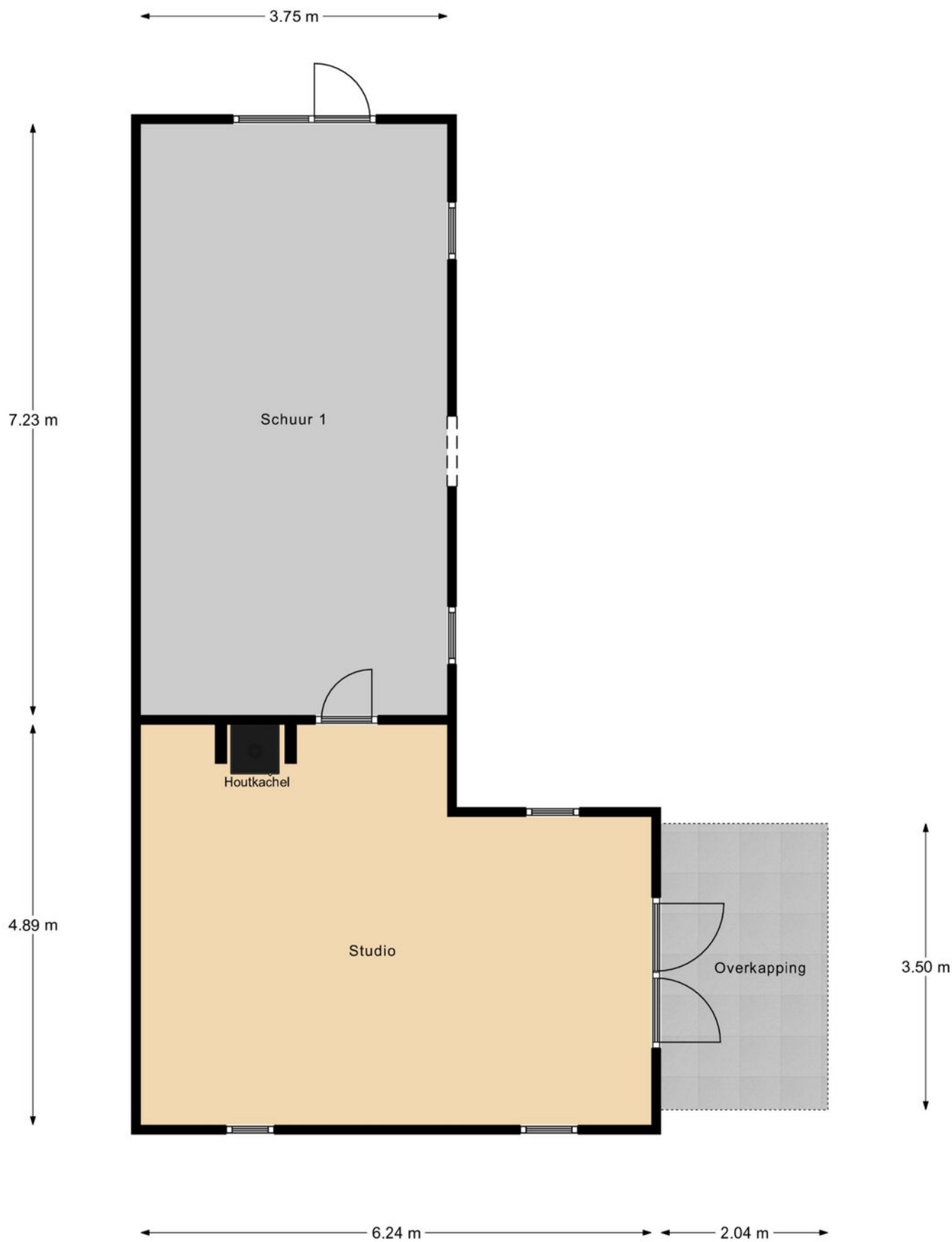
← 1.16 m →

4.15 m



Kelder

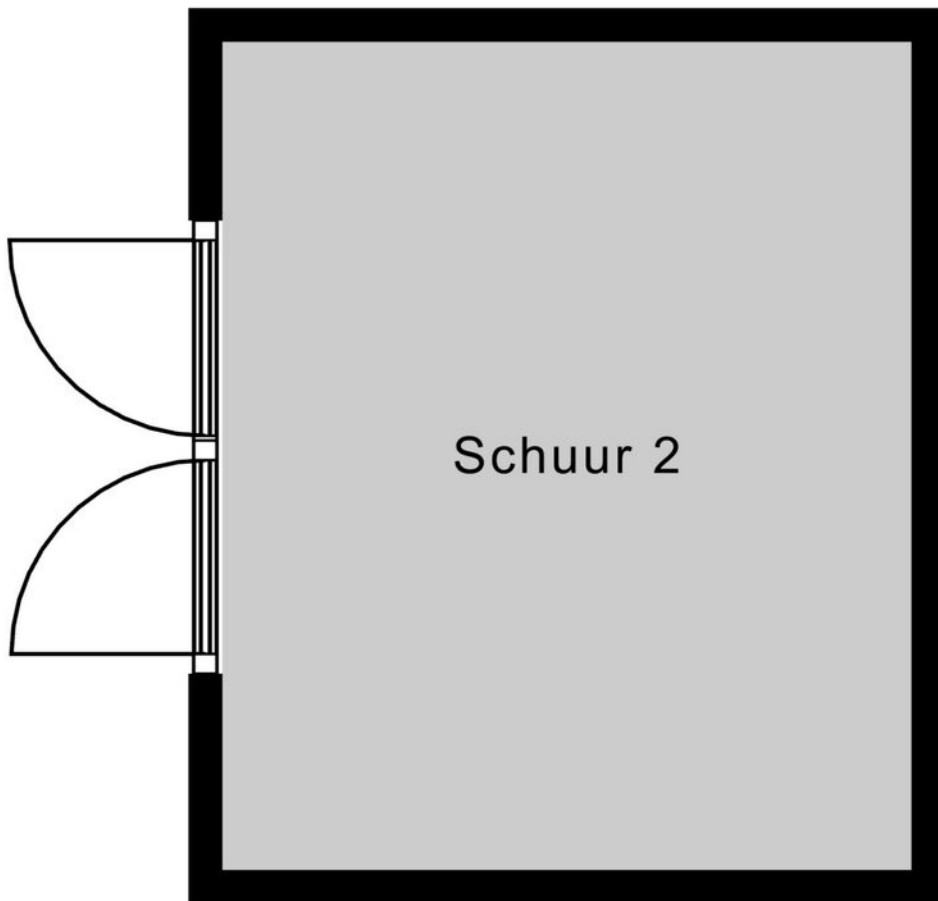
PLATTEGROND



Schuur 1

PLATTEGROND

2.44 m



2.93 m

Schuur 2

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: waardhuizenstraat 2a




0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
	Perceelnummer		
26	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Beuningen
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	F
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	828
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een aanvullend uittreksel, geleverd op 11 april 2023
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 databankrecht.



KANTOORGEGEVENS



Liesbeth Selbach

RM / RT NVM Makelaar



Beaufort ERA Makelaars

Oranjesingel 21
6511 NM Nijmegen

024 360 6900

info@beaufortmakelaars.nl