BINNENKIJKEN

BOELENHAMSESTRAAT 9
HEMMEN

Vraagprijs € 475.000 k.k.

ERA REAL ESTATE

BEAUFORT MAKELAARS

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 droomvilla, je eerste bedrijfsruimte als startend ondernemer of ben je CEO van een grootschalige 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	woonboerderij
Bouwtype	vrijstaande woning
Status	beschikbaar
Bouwjaar	1850
Energielabel	-
Ligging	aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Woonoppervlakte	122 m²
Perceeloppervlakte	3435 m²
Inhoud	1690 m³
Totaal aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	3
Tuin	

- Gebruiksoppervlakte wonen 122 m2
- Overige inpandige ruimte 205 m2
- externe bergruimte 85 m2
- Inhoud 1690 m3

Bijzonderheden:
- Aangeboden wordt een recht van erfpacht. Dit zakelijke recht geeft de koper (erfpachter) de bevoegdheid tot het gebruik van het onderhavige perceel en de woonboerderij.
- De canon is bij uitgifte € 14.500,00,- per jaar en is fiscaal aftrekbaar.
- Vrijstelling overdrachtsbelasting van toepassing conform art. 9A van de Natuurschoonwet (nog niet definitief!)
- De woonboerderij is onder nummer 36735 ingeschreven als beschermd Rijksmonument

Uitgebreide informatie te verkrijgen bij de makelaar, U bent welkom voor bezichtiging.

OMSCHRIJVING

Het is een uitgelezen kans om bewoner te worden van deze rietgedekte woonboerderij gelegen op het Landgoed "De Heerlijkheid Hemmen", ook wel de parel van de Betuwe genoemd.

Hemmen is een klein dorpje in de Betuwe en ligt op ca. 20 minuten afstand van het centrum van Nijmegen. De universiteit van Wageningen is op 22 autominuten gelegen, maar via het Lexcesveer is Wageningen ook per fiets goed bereikbaar. De kern van het dorpje is gelegen rondom de kerk die idyllisch is omgeven door oude platanen en beukenhagen. Hemmen telt ongeveer 200 inwoners. De heerlijkheid Hemmen is ruim 700 ha groot en bestaat uit een historisch kasteelpark in Engelse landsschapsstijl, diverse bossen en landerijen. Op het landgoed bevinden zich ruim 20 kilometer goed onderhouden wandelpaden

De boerderij ligt op loopafstand van een manege, dus ideaal voor paardenliefhebbers. Door de riante maatvoering kunt u al uw wensen ten uitvoer brengen in deze boerderij. Het perceel is maar liefst 3.435 m2 groot en is omgeven door een fraaie houten post&rail afrastering en een sloot. In het object is in het verleden een autobedrijf gevestigd geweest, vandaar nog het separate bijgebouw wat geschikt is voor 4 auto's en is voorzien van nieuwe sectionaal-deuren. Tevens zijn er nog twee paardenstallen aanwezig!

Indeling woon (voor) huis:
entree, gang en hal, slaapkamer aan de voorzijde, woonkamer met schouw (eiken), stookruimte, grote woonkeuken met landelijke keukeninrichting met apparatuur, toilet met modern sanitair (hangend closet), buitendeur, verkeersruimte welke in verbinding staat met het achterhuis.

Achterhuis begane grond:
Tochtportaal, kastruimte aan weerszijde, badkamer met wastafel en douche, kantoor voorzien van houten betimmeringen en kasten, ook de meterkast. Grote inpandige garage met twee hefbruggen welke nog goed functioneren, (2500 kg), voormalige spuitcabine en berging met compressor en trap naar de verdieping. Deze voormalige garage kan uiteraard ook worden verbouwd naar woonruimte!

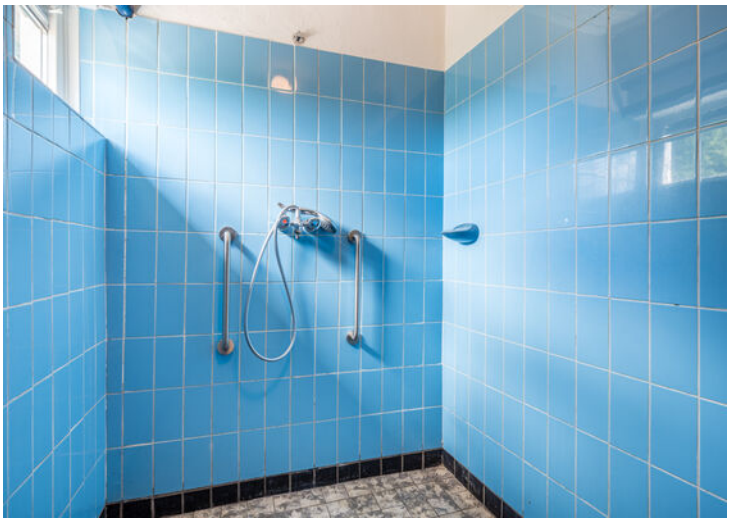
1e verdieping:
Riante zolder met sporenkap en houten vloer bereikbaar middels de trap in de berging. deze fantastische ruimte is te verbouwen naar een fraaie loft/leefruimte.

In het voorhuis bevindt zich ook een vaste trap welke de grote verkeersruimte op de 1e verdieping bereikbaar maakt welke toegang geeft naar twee slaapkamers welke nog afgebouwd dienen te worden.

Het object is een Rijksmonument en is gebouwd in 1850. De kap is een Wolfkap met riet gedekt en keramische pannen. De muren zijn steens muren. Er is een aanvraag ingediend voor rangschikking onder de Natuurschoonwet. Op deze aanvraag is nog niet beschikt echter wel een voorlopige vrijstelling verleend voor de overdrachtsbelasting!

De bestemming is enkelbestemming Gemengd-1. Het object mag op basis van deze bestemming ook alleen ten behoeve van particuliere woondoeleinden worden gebruikt. Maar ook een bedrijfsmatige bestemming mits passend binnen het landgoed behoort tot de mogelijkheden. Indien deze wens bestaat zal het landgoed eerst beoordelen of de bedrijfsmatige activiteiten passend zijn binnen het landgoed en niet van negatieve invloed zijn op de nabije omgeving. Het bestemmingsplan is op te vragen bij de makelaar.

Algemeen:
- Bouwjaar 1850
- Perceelsoppervlakte 3.435 m2



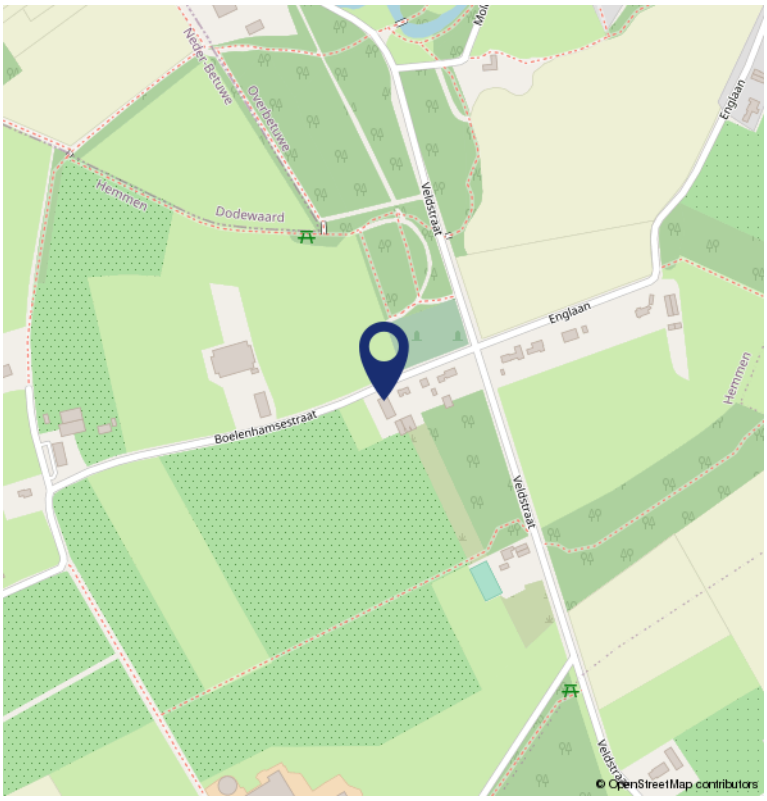
BIJ U IN DE BUURT

Wonen in Hemmen

Hemmen is een klein dorpje in de Betuwe en ligt op ca. 20 minuten afstand van het centrum van Nijmegen. De universiteit van Wageningen is op 22 autominuten gelegen, maar via het Lexcesveer is Wageningen ook per fiets goed bereikbaar.

De kern van het dorpje is gelegen rondom de kerk die idyllisch is omgeven door oude platanen en beukenhagen.

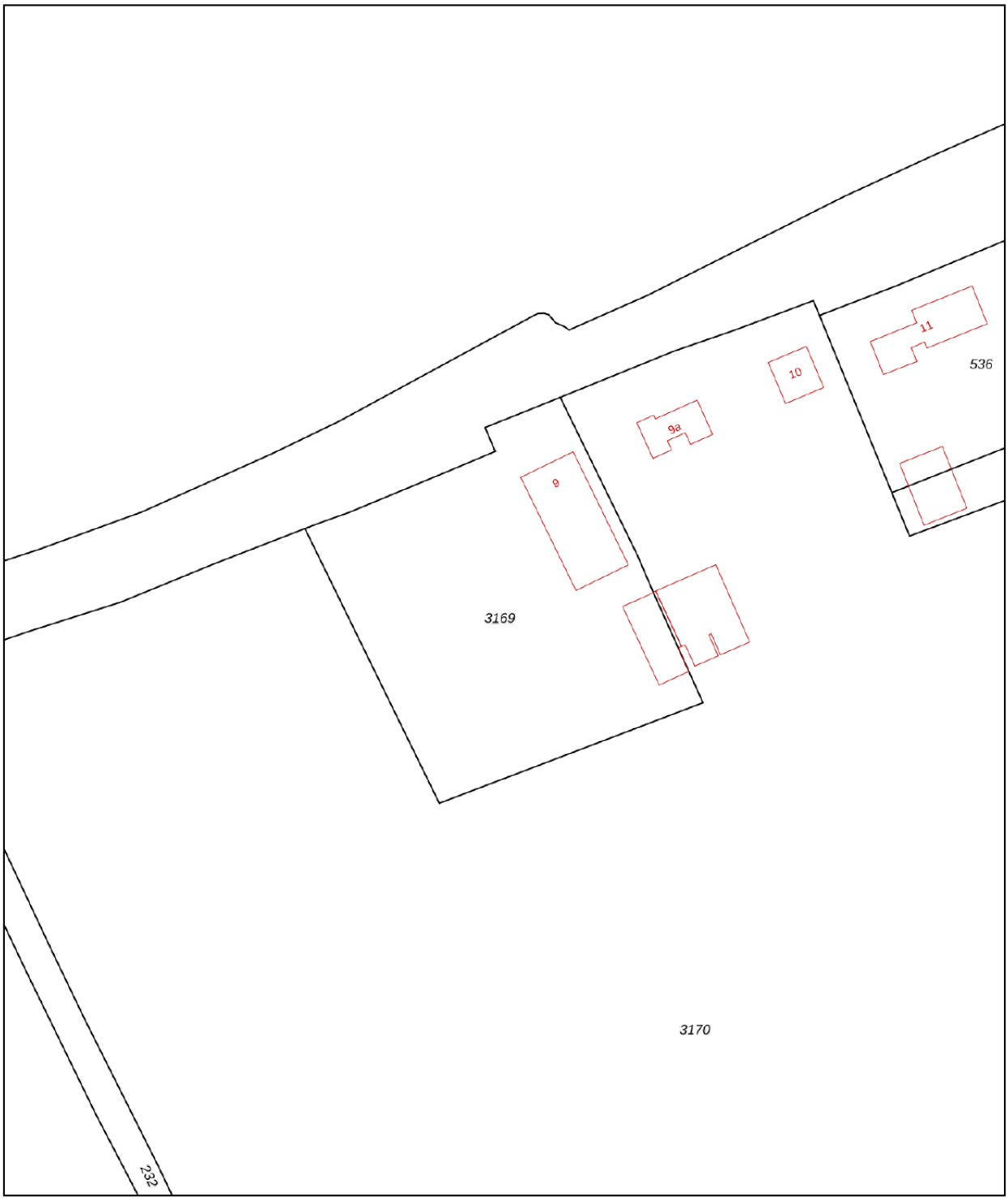
Hemmen telt ongeveer 200 inwoners. De heerlijkheid Hemmen is ruim 700 ha groot en bestaat uit een historisch kasteelpark in Engelse landsschapsstijl, diverse bossen en landerijen. Op het landgoed bevinden zich ruim 20 kilometer goed onderhouden wandelpaden.



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boelenhamsestraat 9



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Valburg
Sectie	F
Perceel	3169

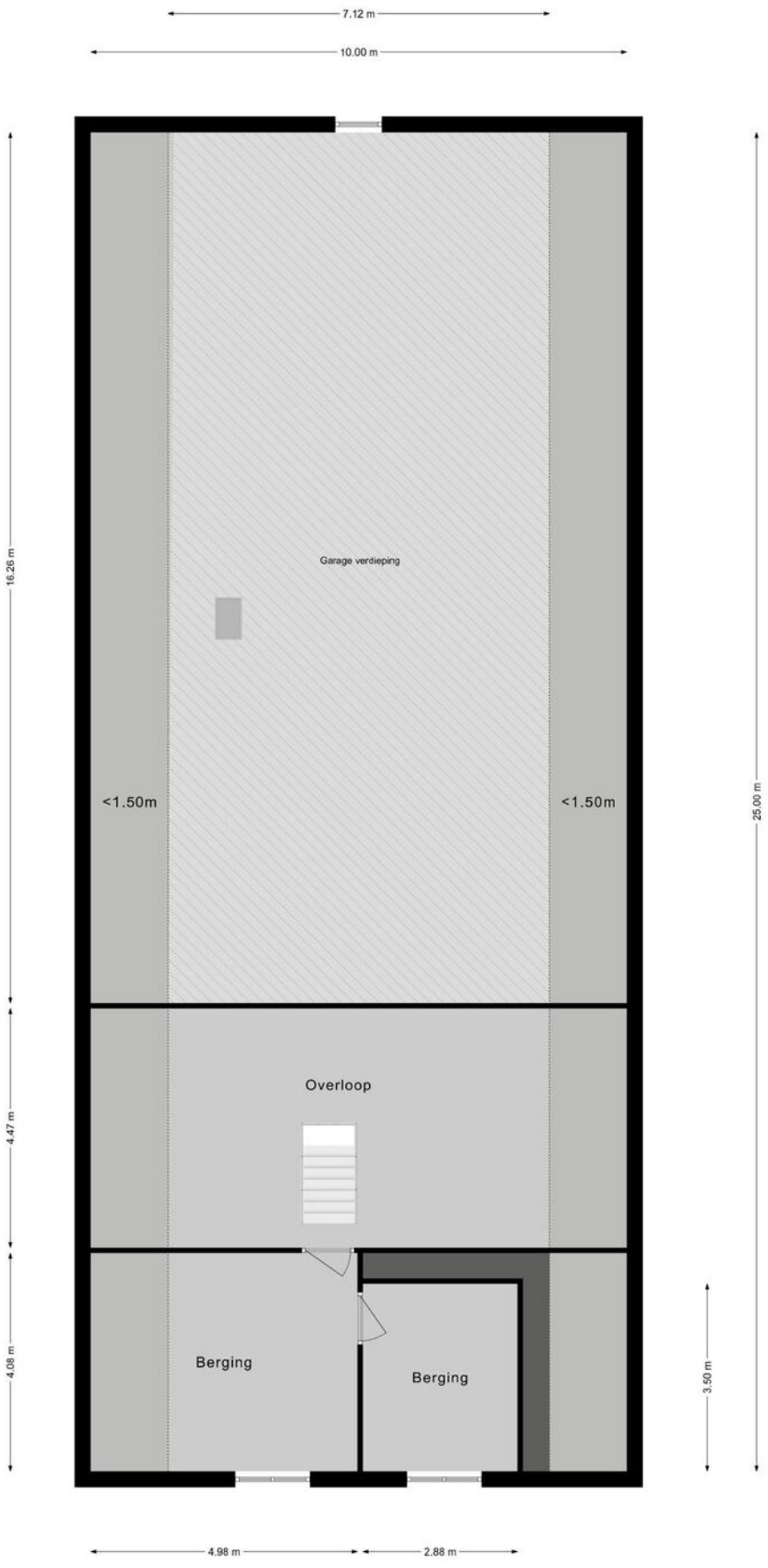
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 september 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

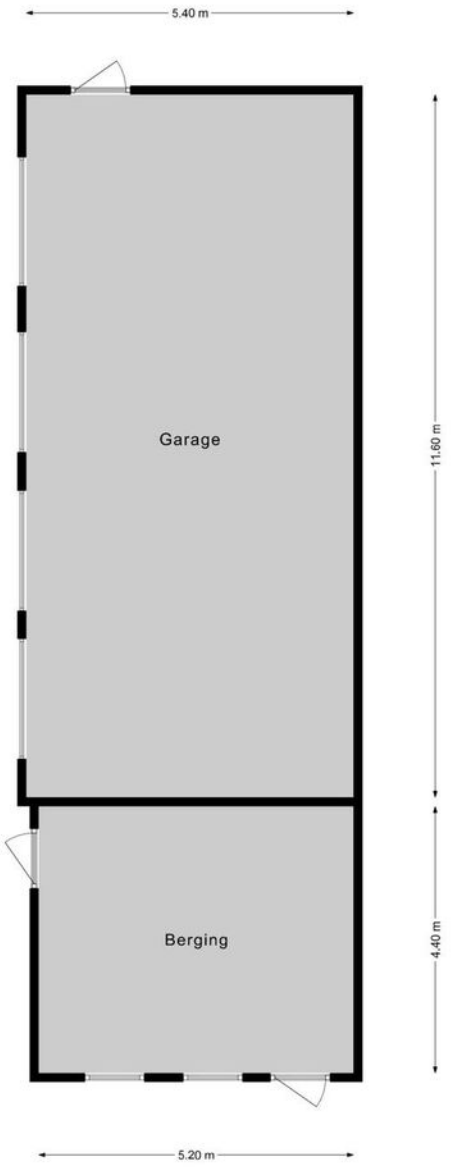
kadaster

PLATTEGROND

PLATTEGROND



PLATTEGROND



Extra informatie

Vrijblijvende aanbieding
Hoewel deze objectinformatie met zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Bij het vermelden van maten kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

Onderzoeksplicht koper
Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is verkregen van de eigenaar/verkoper, uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht.
Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij/zij van de woning zal maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundige) deskundige in te schakelen.
Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn/haar rekening.

Bouwkundige risico's
Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton, eventuele bewapening, kan aantasten. Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1993 zijn er mogelijkerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien. Met betrekking tot de elektrische installatie geldt dat, tenzij anders aangegeven, deze naar de mening van de verkoper voldoet voor het huidige gebruik. Hiermee wordt geen garantie gegeven omtrent de afwezigheid van oude (stoffen) bedrading in (gedeelten van) de elektrische installatie of de leidingen. Eventuele kosten voor aanpassing van de elektrische installatie komen voor rekening van koper. Kopers worden geacht zelf onderzoek te verrichten ofhiervoor een deskundige in te schakelen. Verkoper en verkoopmakelaar kunnen niet garanderen, dat er geen boktor, houtworm of andere houtaantasters in het houtwerk aanwezig zijn (de aanwezigheid hiervan is n.l. niet altijd goed te constateren). Kopers worden geacht zelf onderzoek te verrichten of hiervoor een deskundige in te schakelen.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks
Er is door de verkoper geen onderzoek verricht naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor opslag van (vloei-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen. Kopers worden geacht zelf onderzoek te verrichten naar de bodemgesteldheid of hiervoor een deskundige in te schakelen.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen
Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules. Het enkele feit dat er tijdens de "verkoop" in brochureteksten c.q. advertentie teksten van een "achterom" of woorden van gelijke strekking gebruik is gemaakt wil niet automatisch zeggen dat het een officieel "recht" of "erfdienstbaarheid" betreft. Koper dient hier zelf onderzoek naar te verrichten.

Waarborgsom / Bankgarantie
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal altijd een waarborgsom van de koper worden verlangd, groot 10% van de koopsom. Dit kan in de vorm van een geldbedrag of een bankgarantie (dit is een schriftelijke verklaring van de bank waarin deze aangeeft dat zij bij het niet nakomen van de overeenkomst conform de koopakte garant staat voor het betalen van de vermelde boete, maximaal 10% van de koopsom plus de kosten van verhaal). Een en ander zal komen te staan op de derden rekening van de transporterende notaris. Indien een geldsom is gestort zal deze na het passeren van de koopakte bij de notaris teruggestort worden op rekening van de kopers of met de koopsom worden verrekend.

Notariskeuze
Koper is verplicht om uiterlijk bij het tekenen van de koopovereenkomst kenbaar te maken welke notaris wordt gekozen voor het passeren van de leveringsakte. Indien een tijdige keuze uitblijft zal Beaufort makelaars een voor beide partijen bindende notaris uitkiezen. Indien koper een keuze maakt voor een notaris buiten de regio Nijmegen, zullen de kosten voor het opmaken van een volmacht t.b.v. de verkoper en de kosten voor het legaliseren van een handtekening bij een notaris in Nijmegen voor rekening van de koper komen. Indien de door de koper gekozen notaris kosten in rekening brengt bij de verkoper, anders dan de kosten voor het doorhalen van de hypothecaire inschrijving in het kadaster, tegen een marktconform tarief (€ 150,- exclusief BTW per inschrijving), zijn die kosten voor rekening van de koper.

Energielabel
Verkoper dient bij de eigendomsoverdracht een energielabel te overleggen. Indien verkoper een dergelijk energielabel niet kan of wil overleggen is dat een zaak tussen de overheid en de verkoper. Een koper kan daar geen rechten uit ontlenen!

Voorbehoud van financiering
Een overeenkomst zal, mits anders afgesproken, worden aangegaan onder voorbehoud van financiering. Het voorbehoud van financiering geldt voor de duur van vijf weken na de dag waarop de overeenkomst mondeling is aangegaan. Het voorbehoud van financiering zal gelden voor een bedrag welke nooit hoger zal liggen dan 100 % van de koopsom.

Onderhandelingspositie
U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper een tegenbod doet op uw bod. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet automatisch in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Bezichtigingen tijdens onderhandelingen
Bezichtigingen gaan tijdens onderhandelingen gewoon door. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. 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 onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen.

Vraagprijs
Verkoper kan de vraagprijs verhogen. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Tijdens onderhandelingen doen partijen over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de 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

Totstandkoming koopovereenkomst
Zodra verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (Dat zijn de prijs en de opleveringsdatum), komt een overeenkomst tot stand, waarbij de in dit document genoemde bepalingen zullen gelden. Wilt u afwijken van de bepalingen in dit document, is er geen sprake van een koopovereenkomst. De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. Deze overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ondertekenen. De verkopende makelaar legt deze koop schriftelijk vast in een koopakte. De in dit document genoemde bepalingen zullen in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Systeem van verkoop
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 verkoper besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Eerst dient hij de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De verkoper bepaalt vervolgens de te lopen procedure..

Over ons

Bij Beaufort Makelaars kunt u ervan uitgaan dat een aantal basiszaken zoals actuele kennis van de markt, goede educatie, hoogwaardige dienstverlening e.d. perfect geregeld zijn. Onze makelaars zijn altijd op de hoogte van de actuele ontwikkelingen op de vastgoedmarkt en de nieuwste ontwikkelingen op het gebied van marketing en presentatie. Daardoor kunnen wij u in een vrijblijvend gesprek altijd van goed advies voorzien.

Een persoonlijke benadering, goed overleg en betrokkenheid zijn onze sleutelwoorden. Het feit dat u Beaufort Makelaars inschakelt geeft aan dat u uw zaken niet aan zo maar een makelaar overlaat. U kiest voor kwaliteit.

Wilt u meer weten over wat Beaufort Makelaars voor u kan betekenen? Of heeft u vragen over een van onze diensten? Neem dan gerust vrijblijvend contact met ons op en wij voorzien u van een advies/antwoord op maat.

Al ruim 35 jaar uw full service NVM makelaar op het gebied van:

- aankoopmakelaar: advies en begeleiding bij het kopen van woningen;
- verkoopmakelaar: full service begeleiding bij verkoop van woningen;
- nieuwbouw: informatie, advies en begeleiding bij het kopen of verkopen van nieuwbouw;
- taxaties: gevalideerde taxatierapporten voor o.a. uw hypotheek;

Bij woningverkoop hanteren wij het principe: No Cure No Pay!

MAAK 'T WAAR

KANTOORGEGEVENS

Frans Scholl

RMT / RT NVM Makelaar

024 360 6900

info@beaufortmakelaars.nl

Beaufort ERA Makelaars

Oranjesingel 21
6511 NM Nijmegen
024 360 6900
info@beaufortmakelaars.nl

Oranjesingel 21
6511 NM Nijmegen

024 360 6900
info@beaufortmakelaars.nl
www.beaufortmakelaars.nl

NWWI

tmi taxatie management instituut
Powered by NVM

NVM