

van Heemstraweg 16

Weurt



 Unieke woonboerderij
met volop binnen- en
buitenruimte!

Kenmerken



Vraagprijs
€ 1.195.000 k.k.



Woonoppervlakte
322 m²



Perceeloppervlakte
4000 m²



Bouwjaar
1938

Soort object	Woonhuis	Inhoud	1370 m³
Soort woning	Woonboerderij	Aantal kamers	8
Type woning	Vrijstaande woning	Aantal slaapkamers	6
Locatie	Aan drukke weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom	Externe bergruimte	539 m²
Bouwvorm	Bestaande bouw	Berging	Vrijstaand steen
		Energielabel	E



Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

Mark van Welie

Makelaar RMT



024 - 6 77 77 76 / 06 - 41 67 74 64



mark.van.welie@hansjanssen.nl

Omschrijving

Te koop: Unieke woonboerderij met volop binnen- en buitenruimte in Weurt, aan de van Heemstraweg 16.

Ontdek de veelzijdigheid en charme van deze unieke jaren '30 woonboerderij! Deze uitzonderlijke woning biedt een ongeëvenaarde combinatie van karakteristiek wonen, modern comfort en een ongekende hoeveelheid ruimte – zowel binnen als buiten. Het perceel van circa 4.000 m² biedt tal van opties voor de nieuwe eigenaar: dubbele bewoning, ruimte voor paarden of andere dieren en zelfs een vergunning voor verdere uitbreiding van de bijgebouwen. Deze woning laat zich niet zomaar omschrijven, maar moet je zelf ervaren. Dit is niet zomaar een kans, maar een kans om woon- en leefdromen te verwezenlijken.

Algemene kenmerken:

- Bouwjaar: ca. 1938
- Woonoppervlakte: ca. 322 m², met uitbreidingsmogelijkheden
- Perceel: (ca.) 4.000 m². Dit is tegen een meerprijs uit te breiden tot 19.015 m². De rode lijn in de hoofdfoto laat de basis zien voor 4.000 m². Deze lijnen staan niet vast. In samenspraak met verkoper kan tot een andere verkaveling worden gekomen.
- Energielabel: E
- Slaapkamers: 4 (met mogelijkheid tot meer)
- Badkamers: 3
- 2 Bijgebouwen, tezamen ca. 539 m²

Wat maakt deze woonboerderij uniek?

1. Dubbele bewoning: De woonboerderij bestaat uit een voorhuis en een volledig gerenoveerde deel die is omgebouwd tot woonhuis met eigen ingang. Ideaal voor dubbele bewoning of als gastenverblijf.
2. Perfect voor dierenliefhebbers en hobbyisten: Ruime weilanden, een originele schuur met paardenstallen, een groot bijgebouw en de mogelijkheid om een rijbak te realiseren maken dit de droomlocatie voor iedere paardenliefhebber. De bijgebouwen bieden volop mogelijkheden voor het houden van dieren of het uitvoeren van andere hobby's.
3. Vergunde uitbreidingsmogelijkheden: Er is al een schuur (ca. 200 m²) bijgebouwd en er is een vergunning voor de bouw van een tweede identieke schuur en afbreken van de oorspronkelijke schuur met stallen.
4. Authentieke charme en modern comfort: Door de jaren heen met hoogwaardige oude bouwmaterialen volledig verbouwde deel, dakisolatie (Isover, 2004), gevelisolatie (deels) en grotendeels dubbel glas (HR en HR+) zorgen voor optimaal wooncomfort.



Het voorhuis: sfeervol en functioneel

Wanneer je het voorhuis binnenstapt, word je verwelkomd in de hal die toegang biedt tot verschillende vertrekken. Links vind je een extra kamer, ideaal voor thuiswerken, beneden slapen of speelplek voor de kinderen. De hal geeft toegang tot een ruime woonkamer met hoge plafonds met klassieke uitstraling.

De deur aan de linkerzijde leidt naar de keuken, die in 2024 volledig is vernieuwd en perfect past bij de stijl van de woning. Vanuit de keuken kijk je uit op een charmante veranda en uitgestrekte weilanden, en heb je toegang tot een praktische kelder.

Op de eerste verdieping leidt de overloop naar een royale badkamer die dienst doet als wellness ruimte met een ontspannende sauna, toilet en wastafel. Aan de overkant bevindt zich een separate douche. Hier vind je ook twee ruime slaapkamers met karakteristieke vaste kasten. De lichte schuinte van het dak zorgt voor een geborgen gevoel.

Tot slot is er nog een bergverlating, ideaal voor het opbergen van niet-dagelijkse spullen.

De deel: karakter en ruimte

De voormalige deel met stallen is volledig gerenoveerd met oude bouwmaterialen tot een sfeervol, zelfstandig woonhuis met eigen ingang, waardoor dubbele bewoning mogelijk is. Bij binnenkomst kom je in een ruime hal met inbouwkasten, daarna een brede gang die toegang geeft tot de bijkeuken met ruimte voor de wasmachine, en een sfeervolle badkamer voorzien van toilet, ligbad, douche en wastafelmeubel.

Authentieke deuren afkomstig uit een Frans kasteel leiden je naar de royale woonkamer.

De woonkamer ademt sfeer en biedt een open leefruimte, met genoeg plaats voor een grote eettafel en een comfortabele zithoek. De keuken in hoekopstelling biedt alle gemakken. De indrukwekkende antieke schouw met houtkachel, zichtbare oude balken en staldeuren versterken het authentieke gevoel.

Als je de trap naar de eerste verdieping neemt, word je begroet door een indrukwekkende hoge bovenverdieping met karakteristieke balken en een rond raam. Momenteel in gebruik als study met ingebouwde vitrinekasten, biedt deze ruimte tal van mogelijkheden, zoals het creëren van extra (slaap)kamers. Aangrenzend vind je een grote kleedkamer en de masterbedroom, die met zijn vele dakramen een prachtig uitzicht heeft over de weilanden en natuur. Deze kamer beschikt over airconditioning en een badkamer en suite, compleet met een vrijstaand ligbad, douche en afgeschermd toilet.

Buitenleven op zijn best:

De buitenruimte van deze woning is wat deze woning zo uniek maakt. De dubbele oprit, een beschutte binnentuin en een ruime veranda met buitenkeuken en barbecue bieden eindeloze mogelijkheden om te genieten van het buitenleven.

Voor de liefhebbers van dieren of hobby's zijn er voldoende faciliteiten: van weilanden en stallen tot bijgebouwen met opties tot uitbreiding en creatief gebruik.

Kortom:

Met ruimte, charme en de mogelijkheid om dromen waar te maken, is deze woonboerderij een unieke kans voor de nieuwe eigenaar. Of je nu op zoek bent naar een plek voor dubbele bewoning, een thuis voor dieren of gewoon ongekend veel ruimte om een zorgeloos leven te leiden, deze plek biedt het allemaal. Neem vandaag nog contact met ons op voor een bezichtiging en laat je betoveren door alles wat deze woonboerderij te bieden heeft.

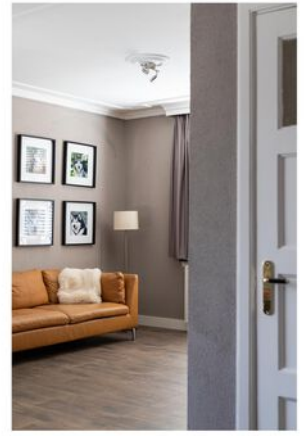






Ontdek de charme en veelzijdigheid van deze uitzonderlijke woning en de ongeken- de hoeveelheid ruimte



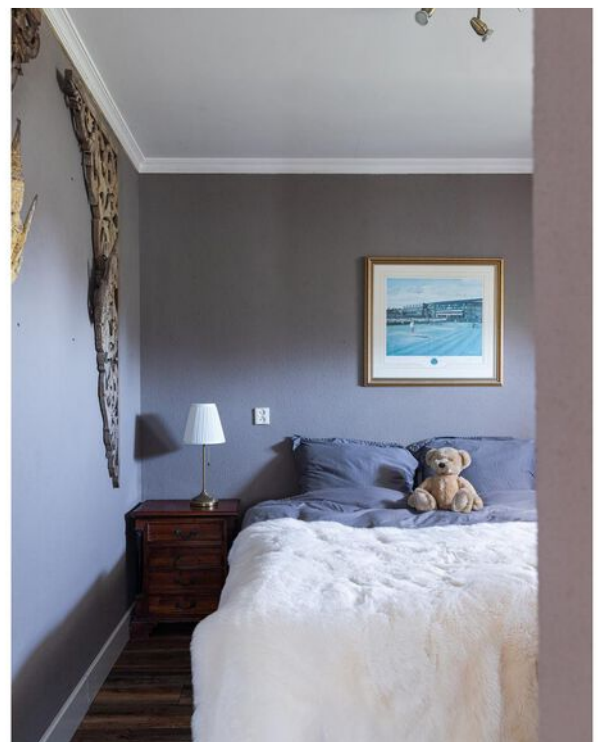


Authentieke charme en modern comfort. Het voorhuis is sfeervol en functioneel

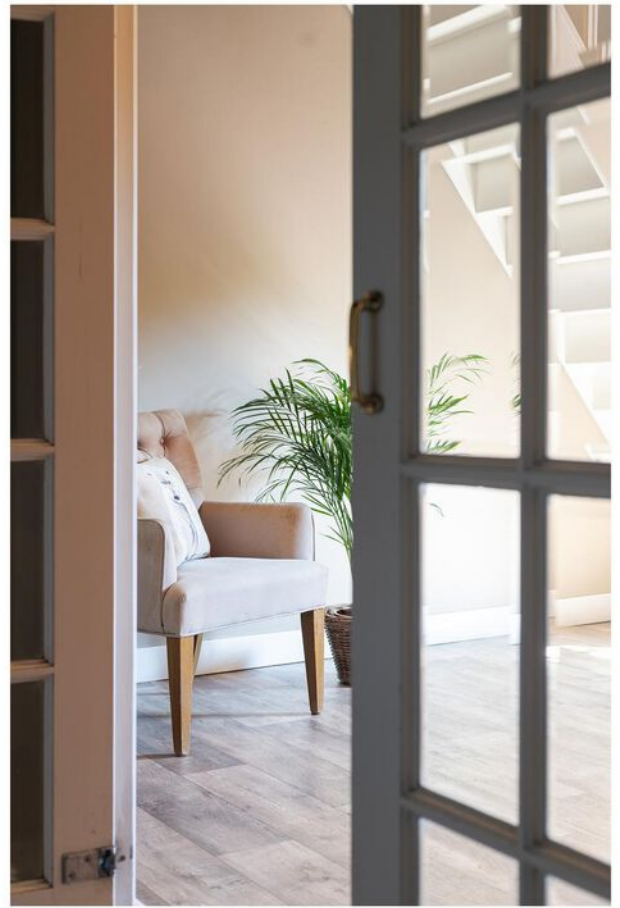




**In totaal beschikt de
woning over zes
slaapkamers**

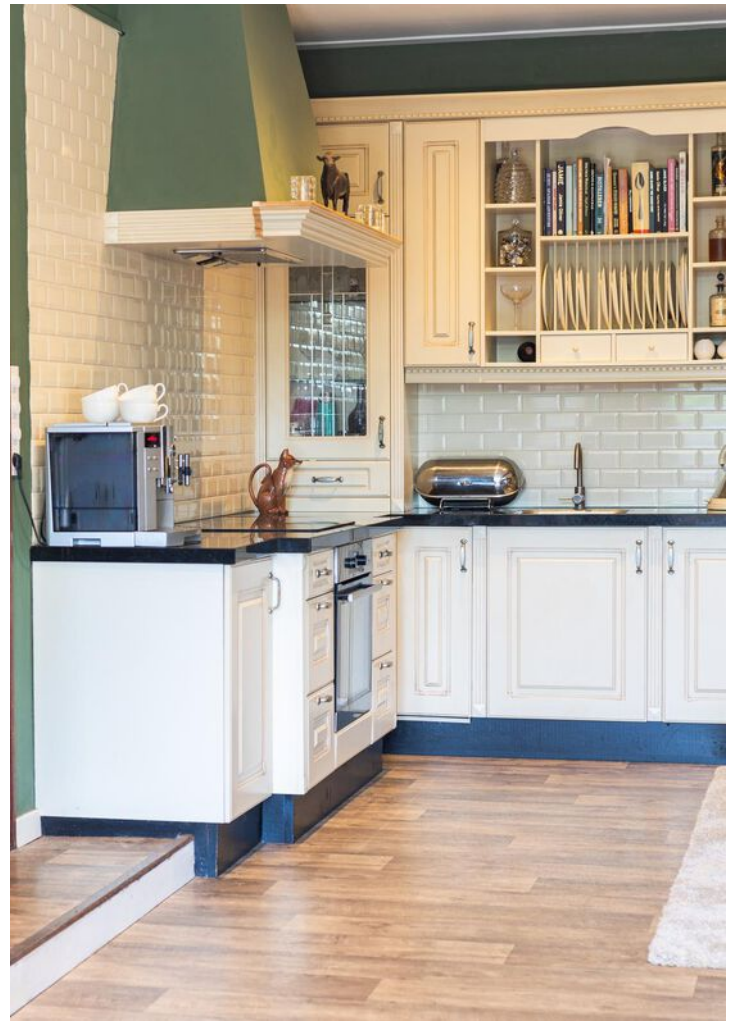








De woonkamer en
keuken ademen sfeer
en bieden een open
leefruimte









































Plattegrond

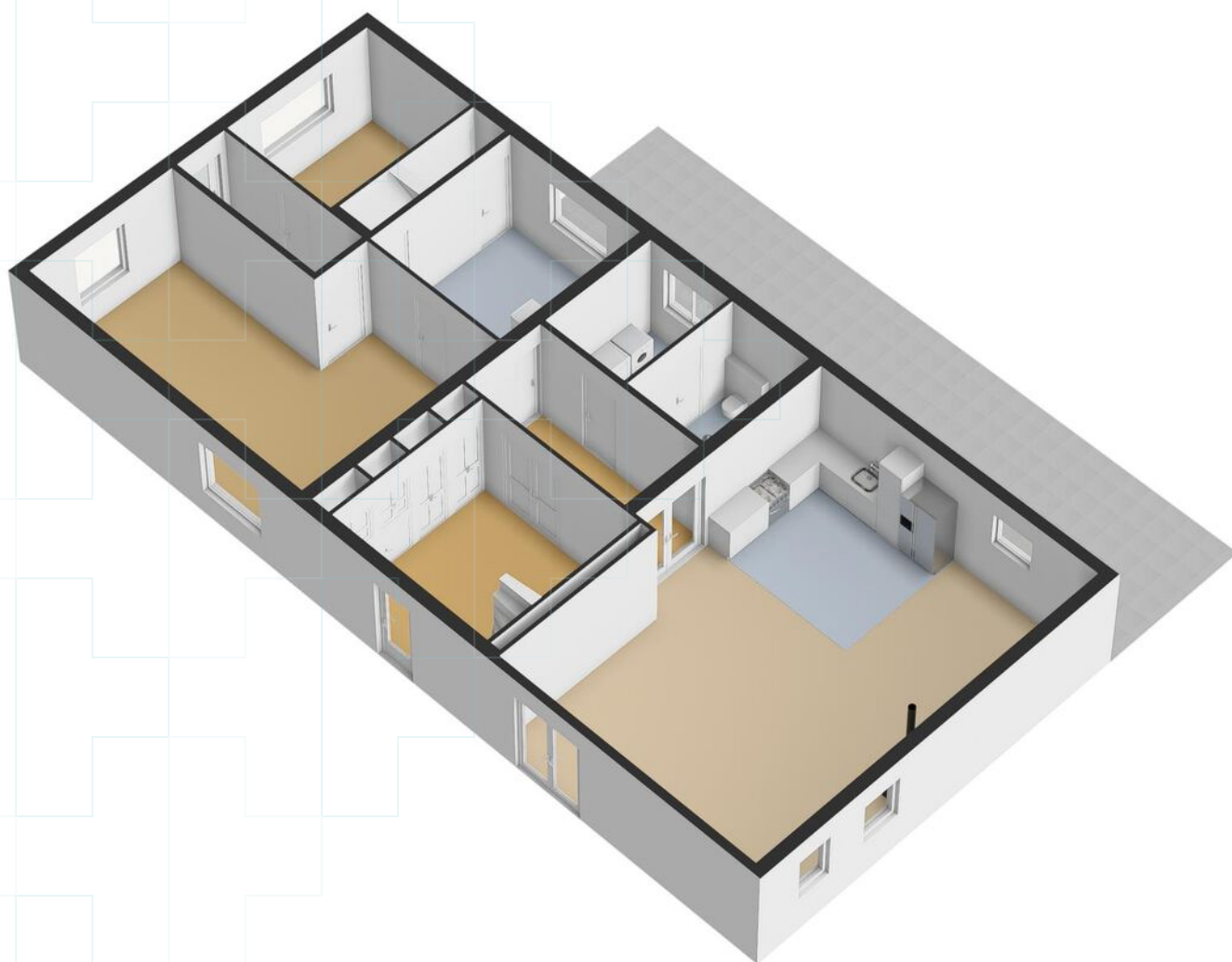
Begane grond



Begane Grond

Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

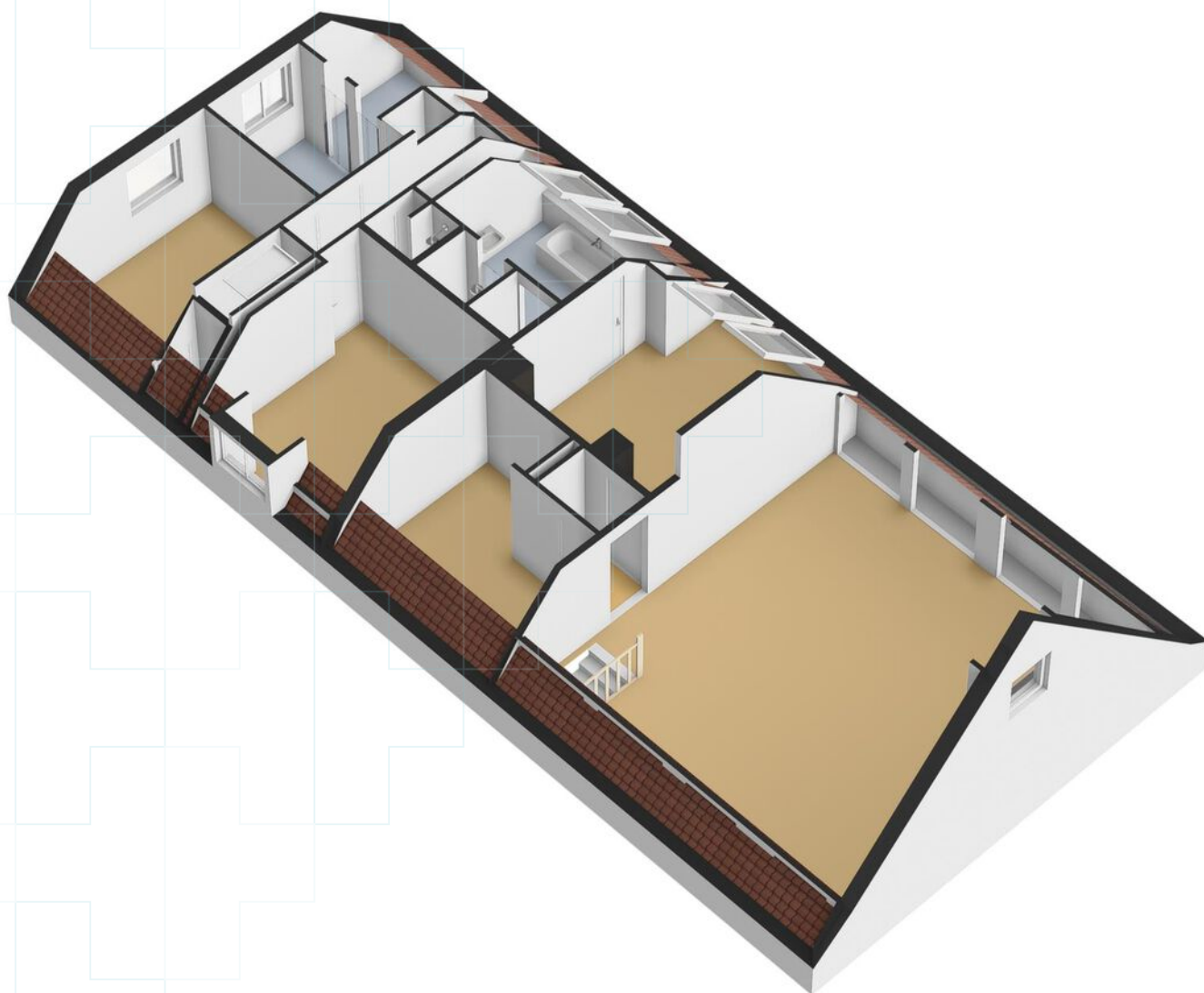
Eerste verdieping



Eerste Verdieping

Plattegrond

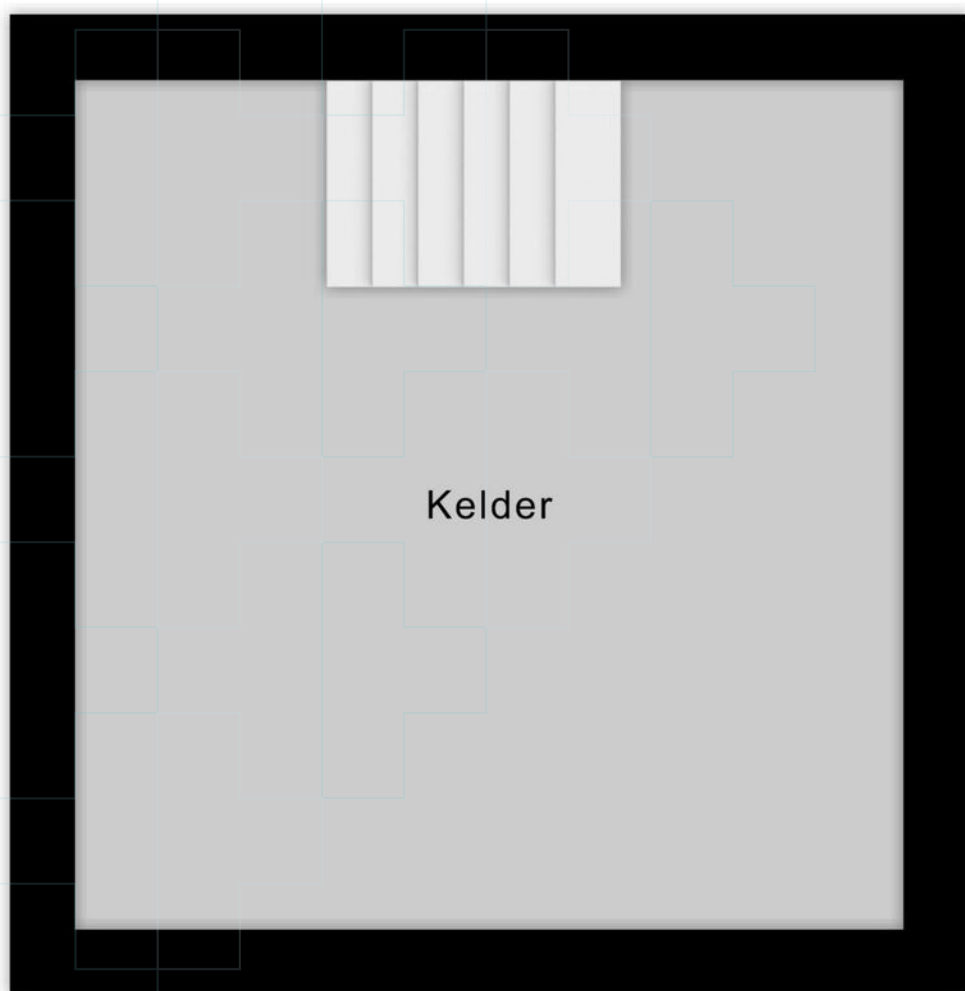
Eerste verdieping



Plattegrond

Kelder

← 3.80 m →

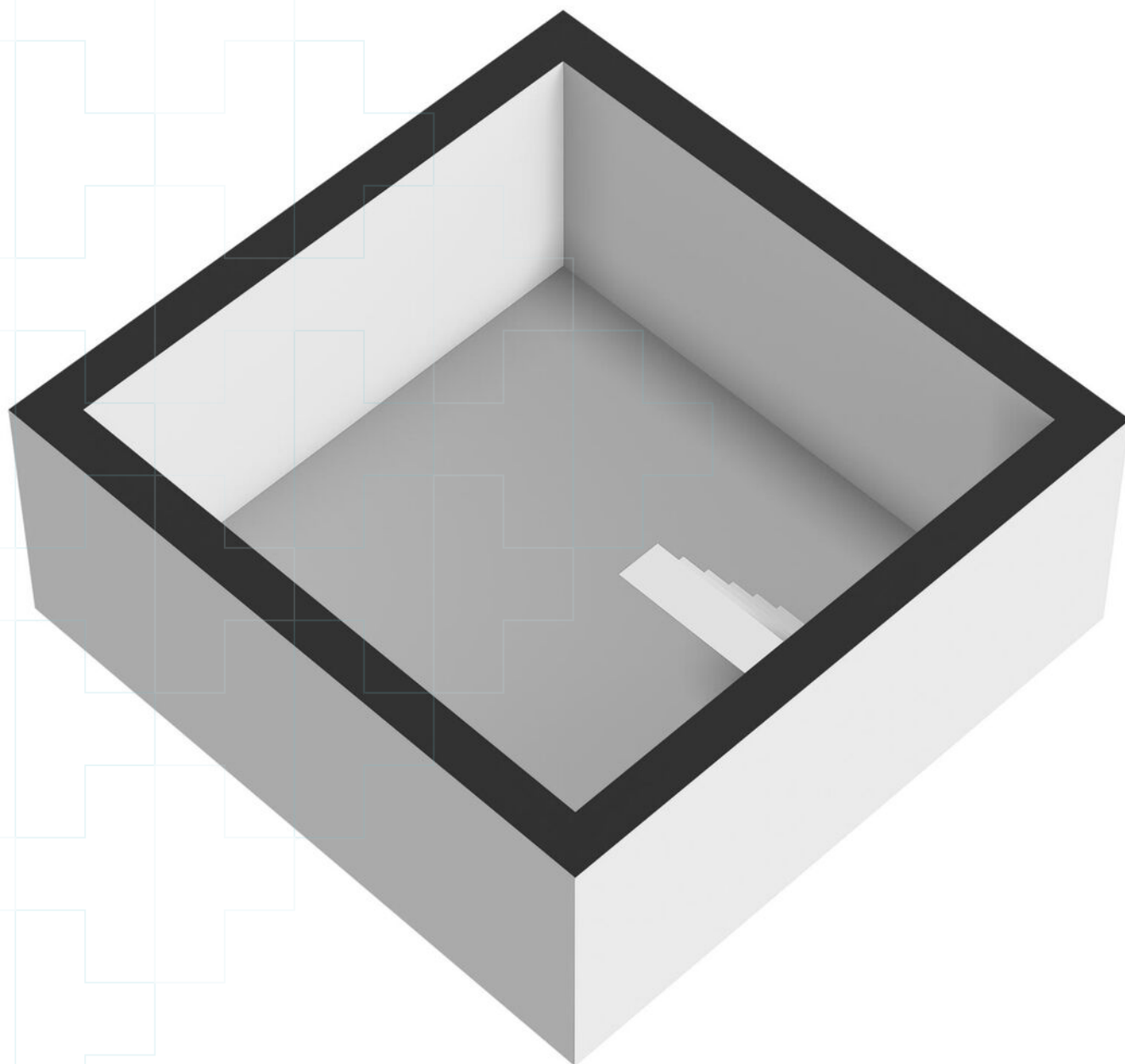


↑ 3.90 m ↓

Kelder

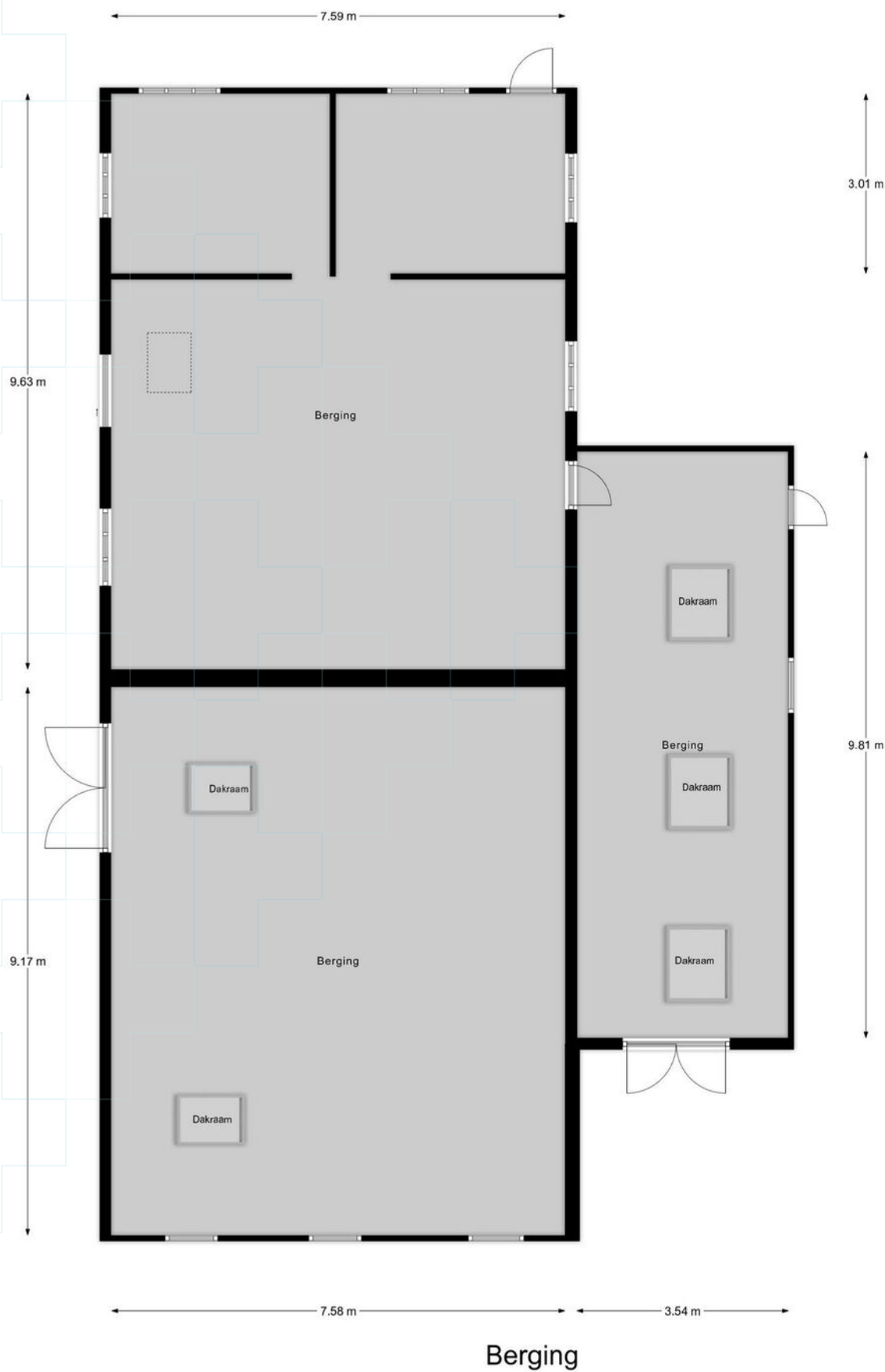
Plattegrond

Kelder



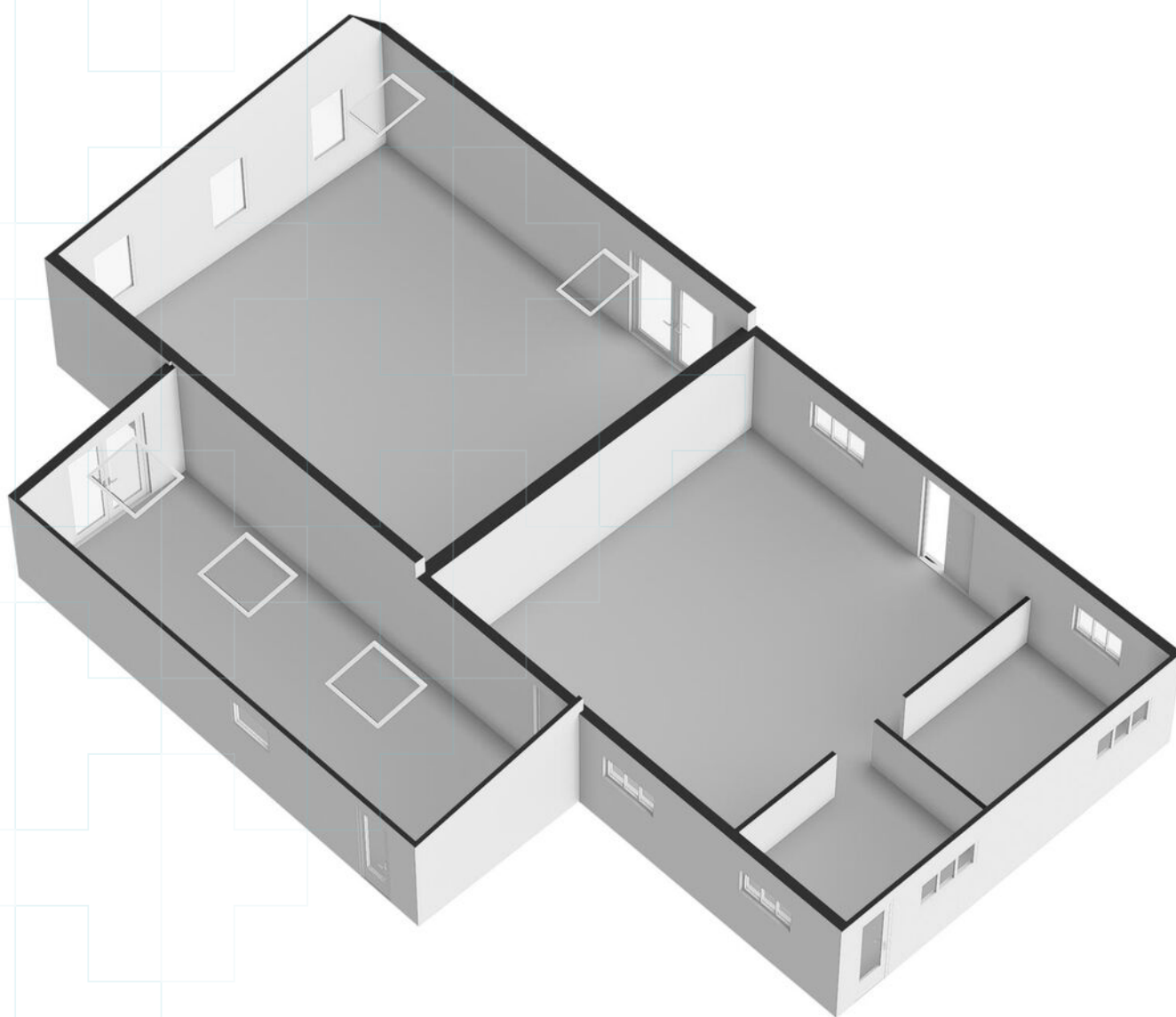
Plattegrond

Berging



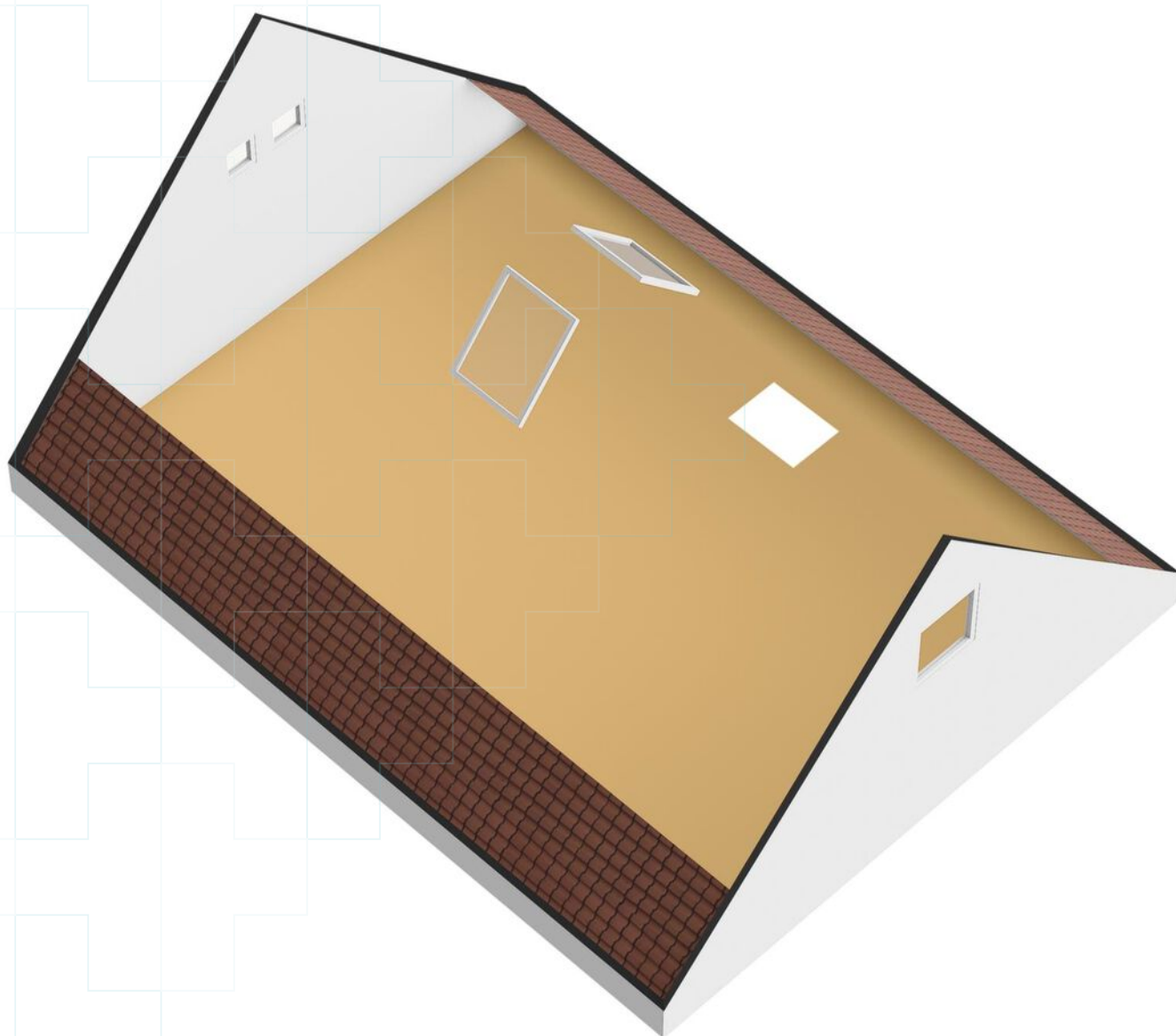
Plattegrond

Berging



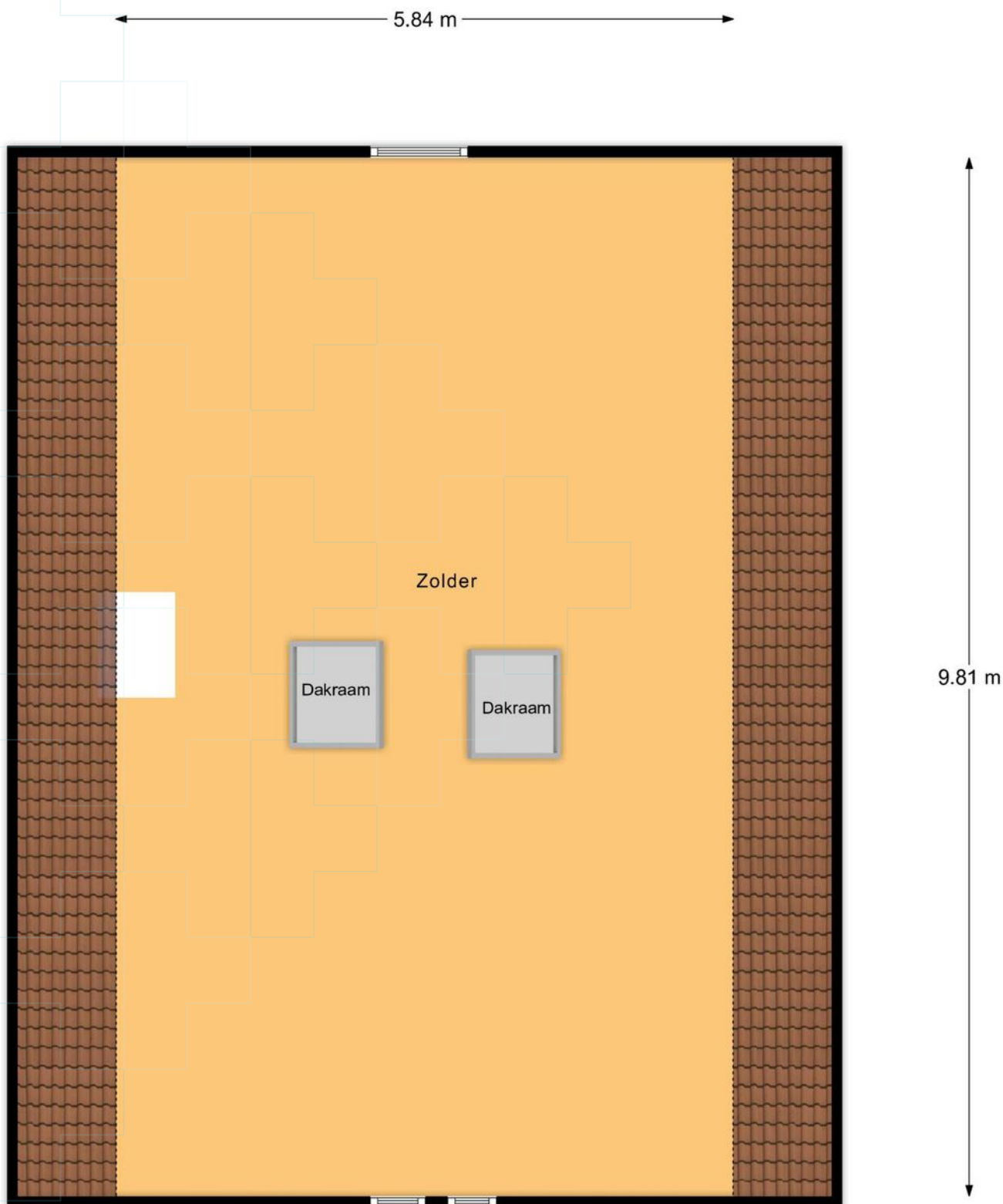
Plattegrond

Berging zolder



Plattegrond

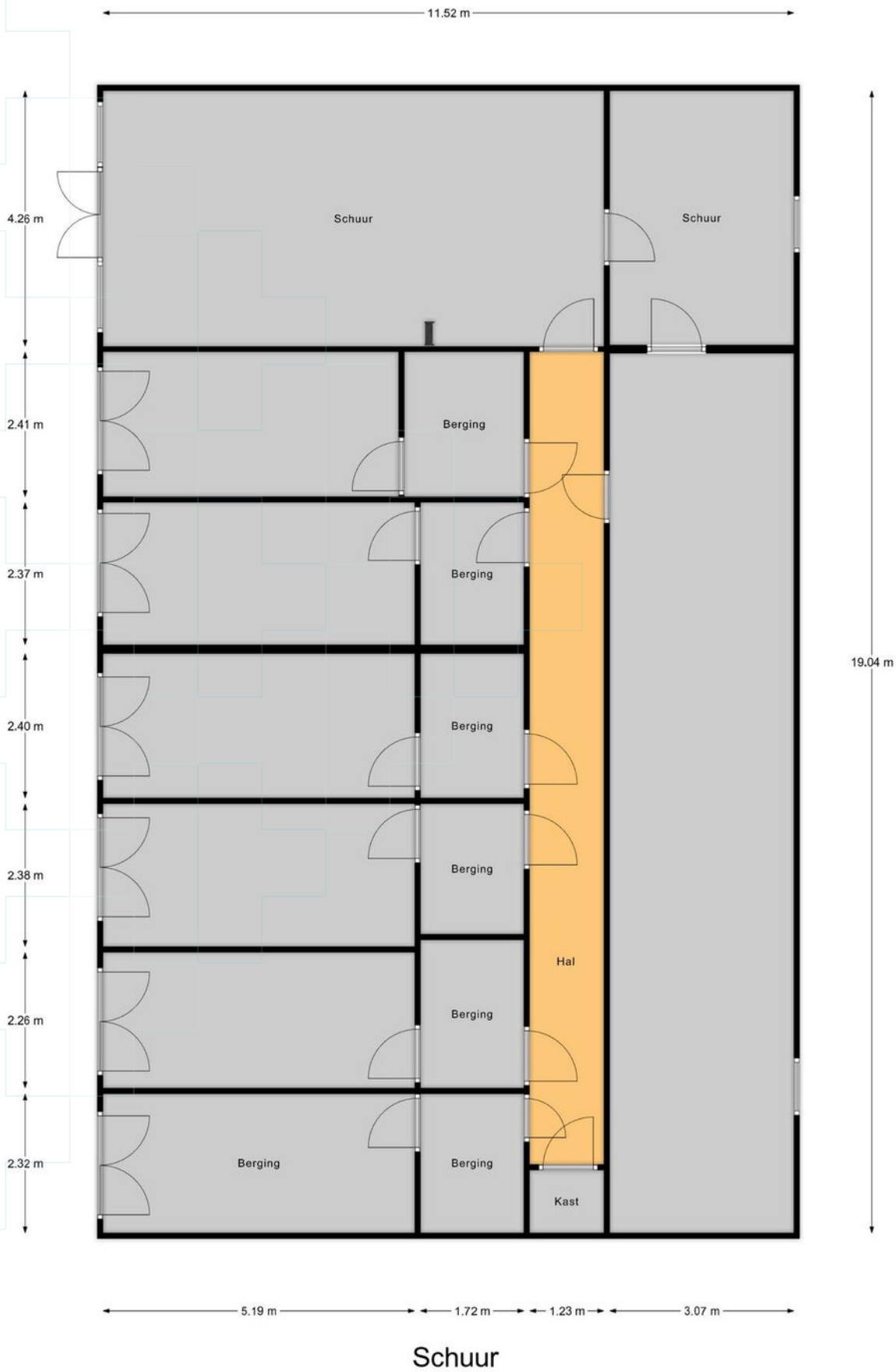
Berging zolder



Berging Zolder

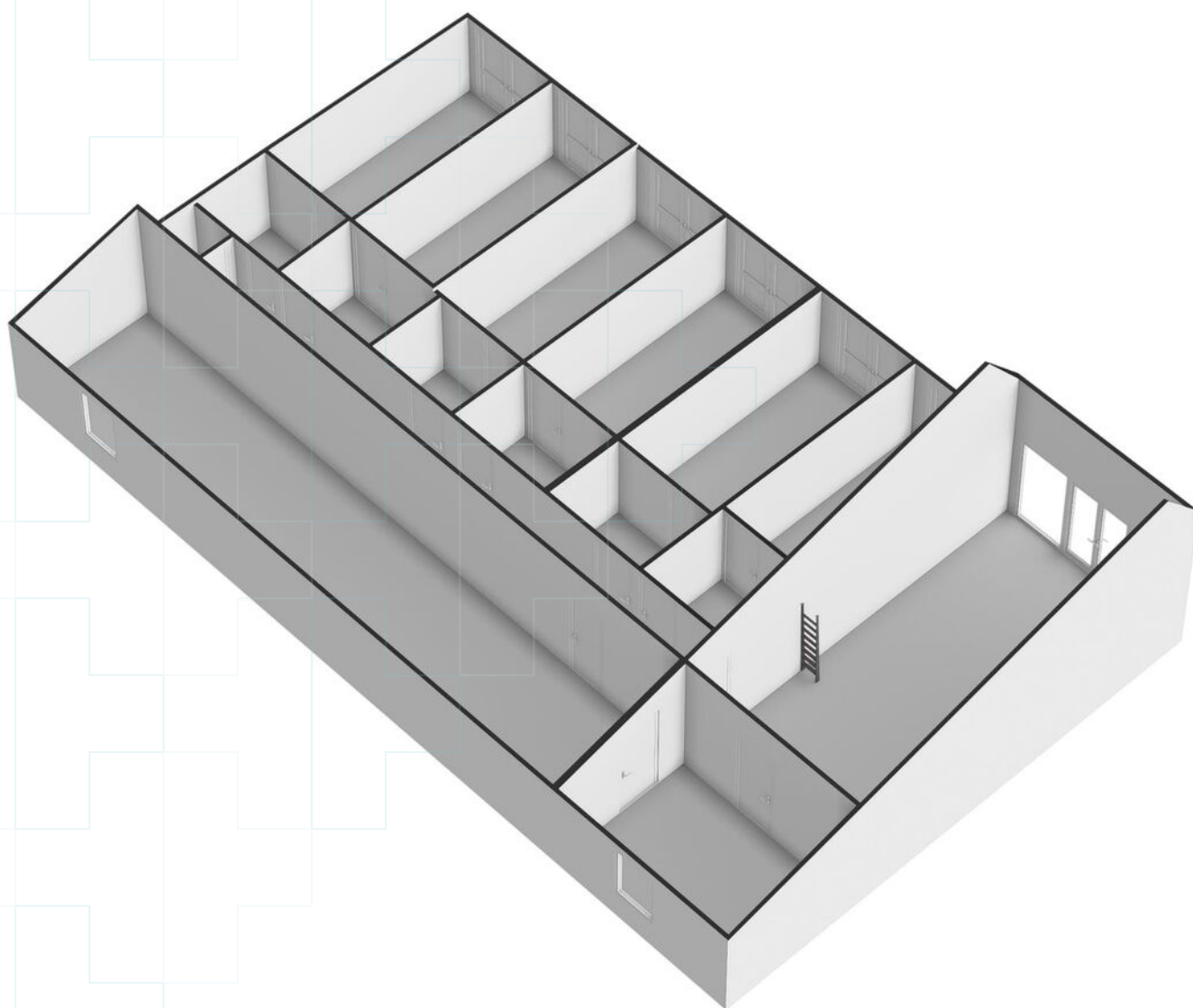
Plattegrond

Schuur



Plattegrond

Schuur



Plattegrond

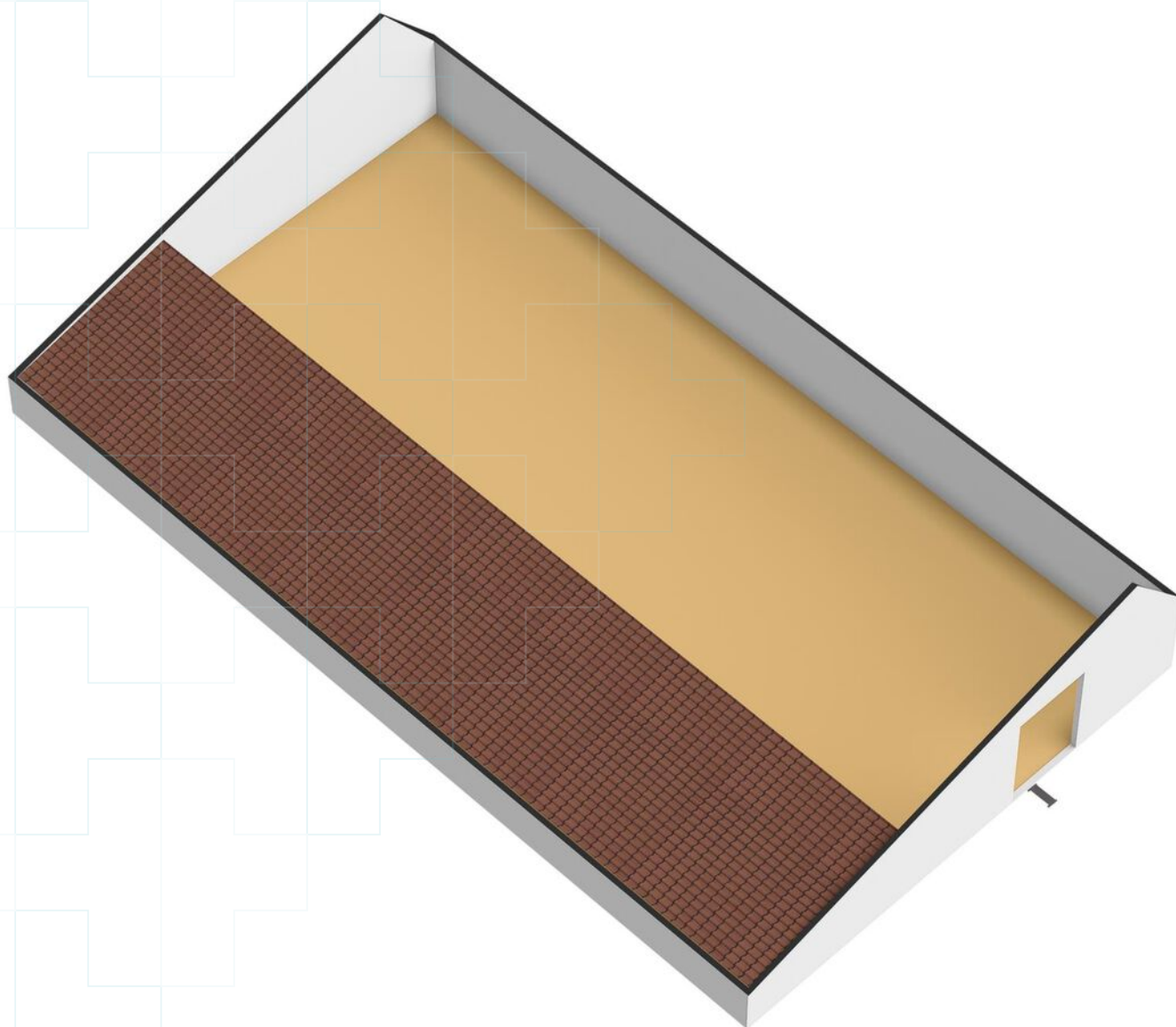
Schuur zolder



Schuur Zolder

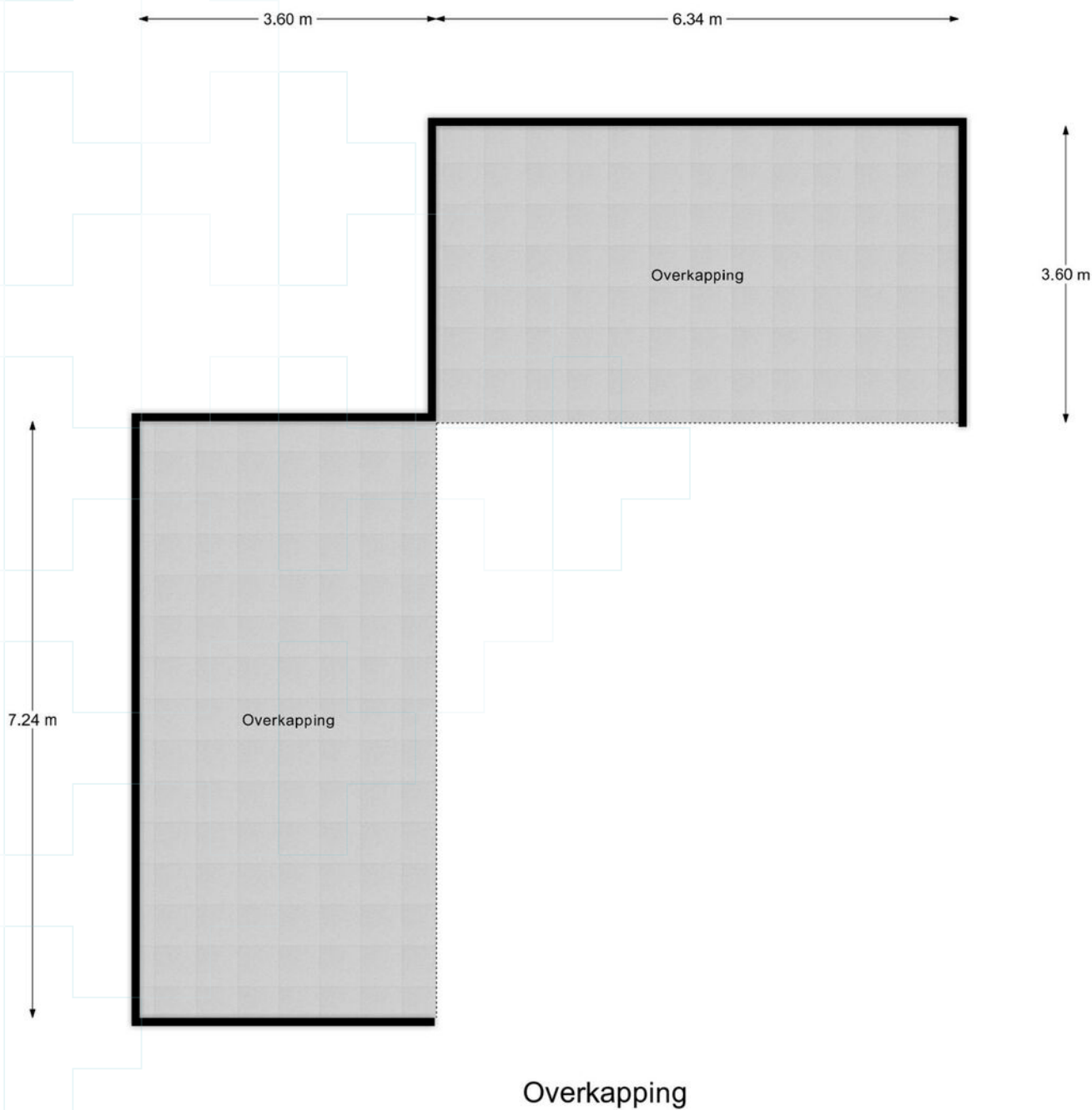
Plattegrond

Schuur zolder



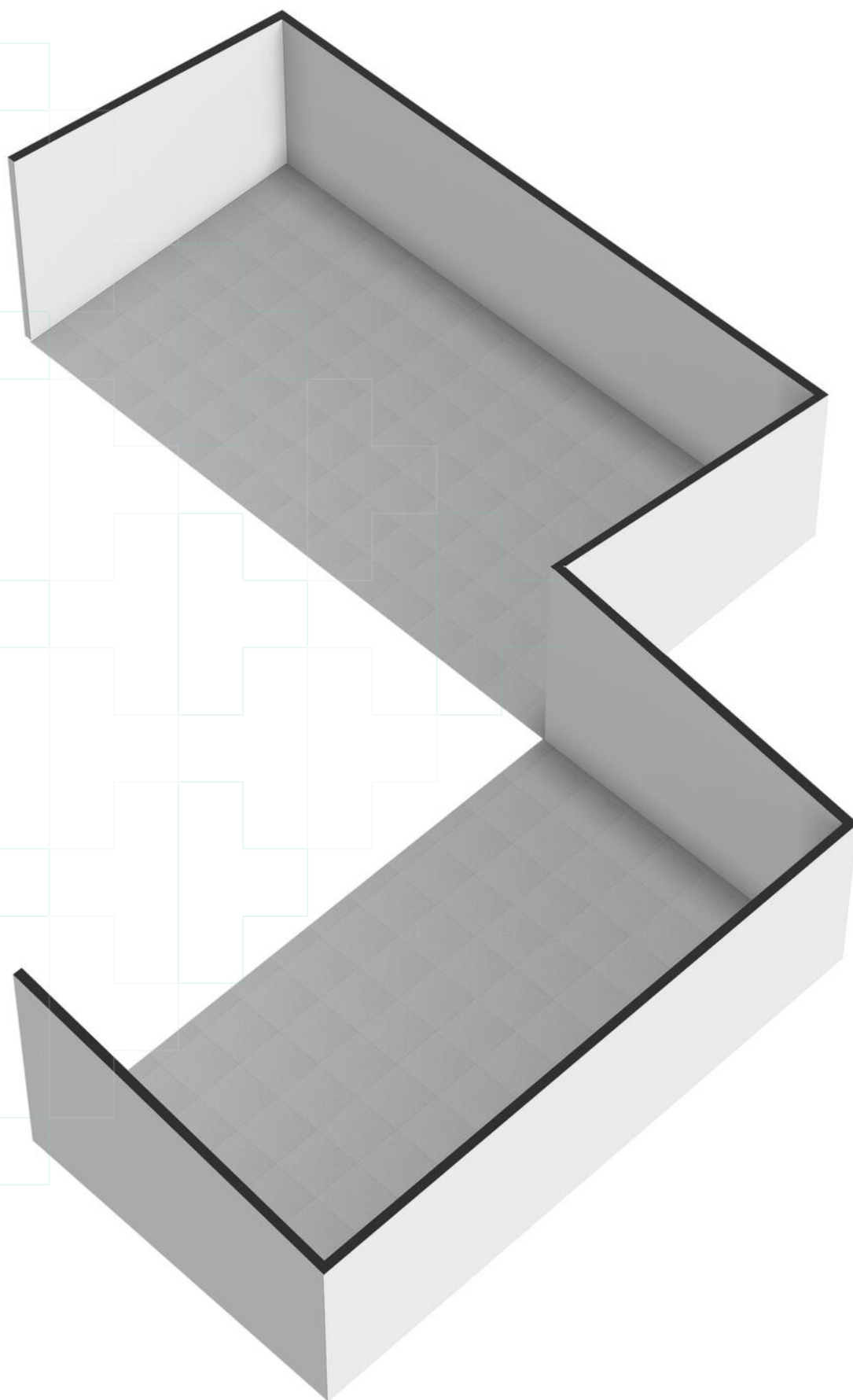
Plattegrond

Overkapping

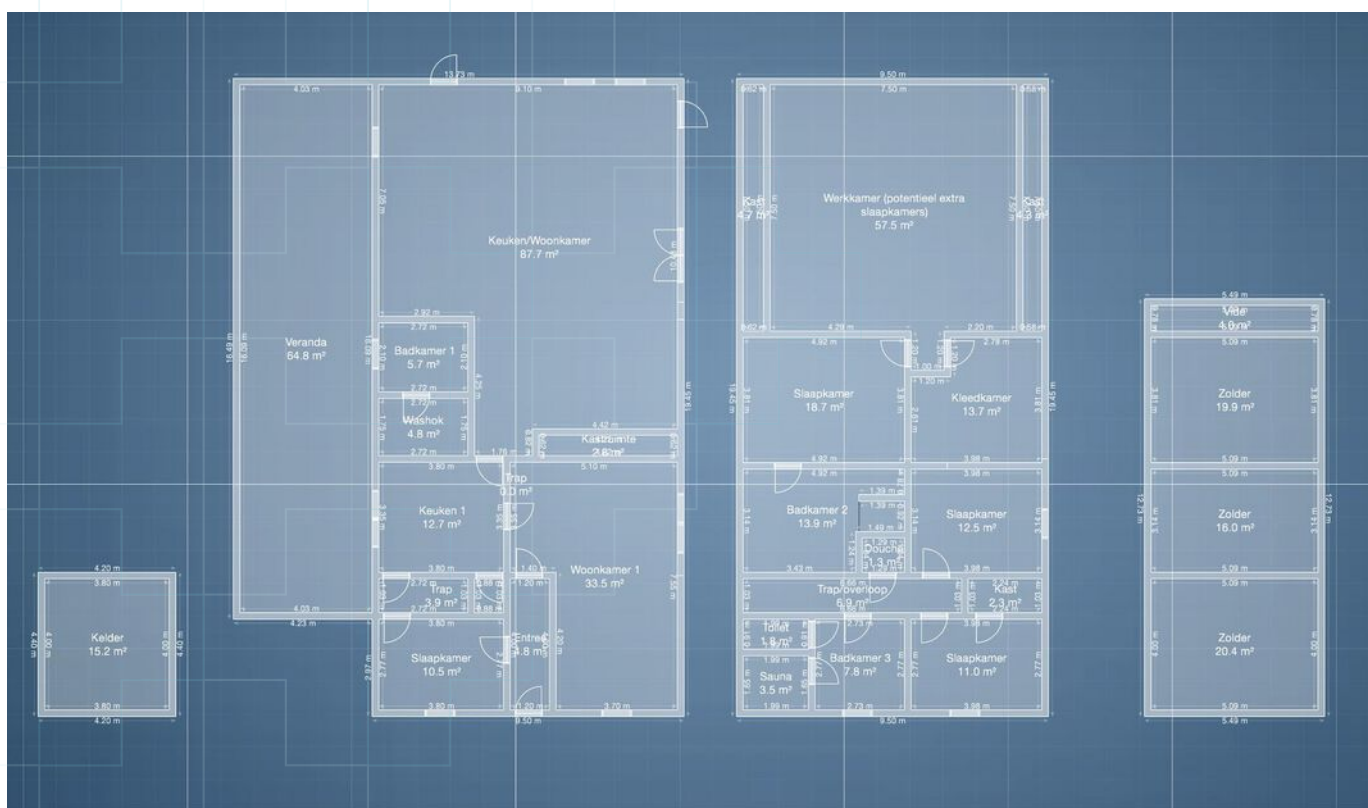


Plattegrond

Overkapping



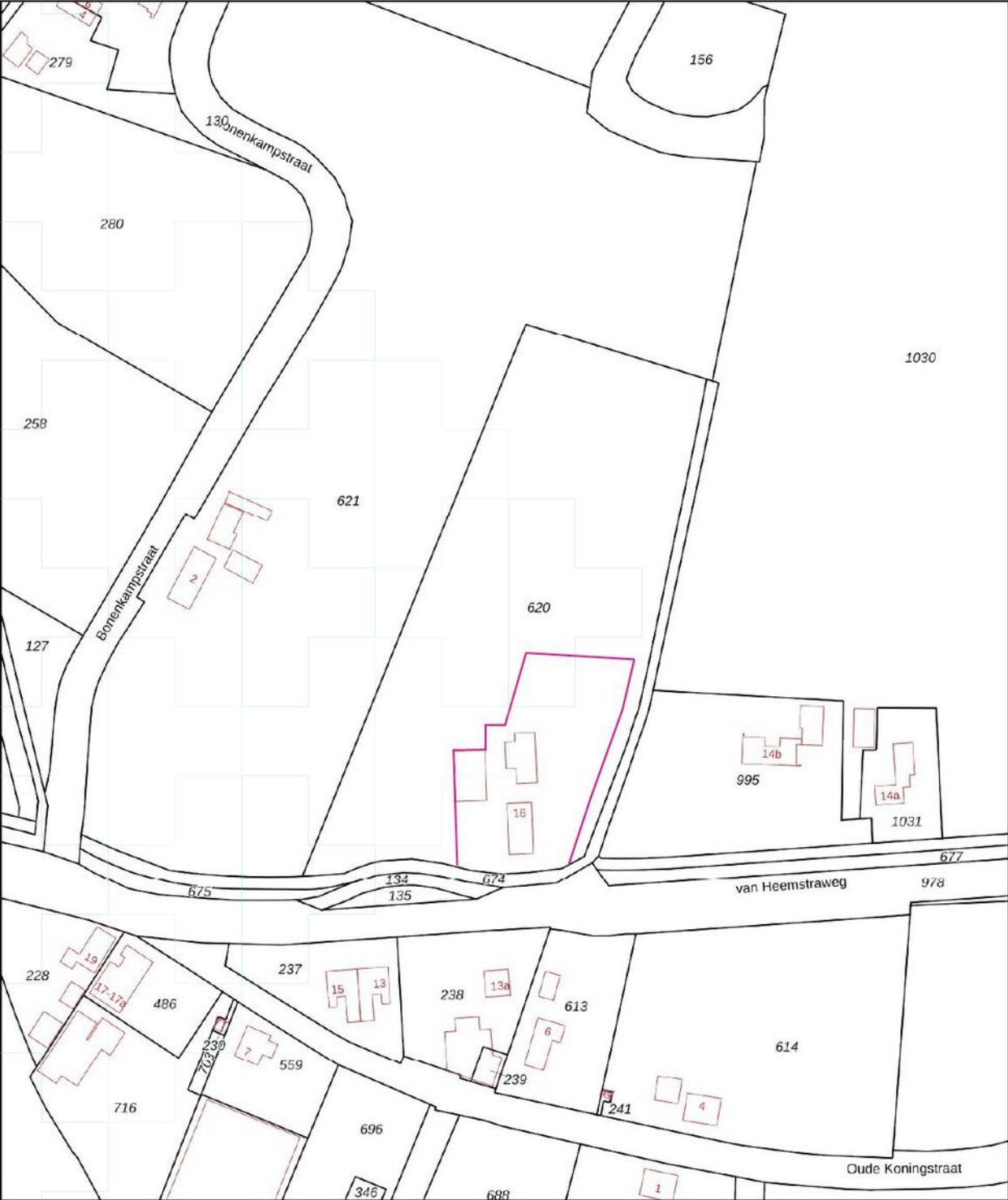
Plattegrond



Kadastrale Kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: MijnOverheid



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juli 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Beuningen

G

620

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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	●		
Allesbrander	●		
(Gas)kachels	●		
Designradiator(en)	●		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●		
- losse (hang)lampen		●	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		●	
- gordijnen		●	
- overgordijnen		●	
- vitrages		●	
- rolgordijnen		●	
- lamellen		●	
- jaloezieën		●	
- (losse) horren/rolhorren		●	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	●		
- laminaat	●		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- (gas)fornuis	●		
- afzuigkap	●		
- oven	●		
- koelkast		●	
- vaatwasser	●		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	●		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	●		
- douche (cabine/scherm)	●		
- wastafel	●		
- wastafelmeubel	●		
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	●		
(Klok)thermostaat	●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	●		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	●		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	●		

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?

Nee

(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

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?

Waterschap, deze moet toegang verleend worden om sloten te onderhouden.

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 erfdienstbaarheden, 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) Prive en zakelijk

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?

Nee

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

Ja

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

Veranda zijde met PIR platen geïsoleerd

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Nee

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

voorkant, rechtergevel vanaf de weg gezien

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Ja

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

hoge druk voor schilderwerk, 2018

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

0

Overige daken:

1935

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Nee

Zo ja, waar?

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?

Nokvorsten vernieuwd en kapotte dakpannen vervangen

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Nee

Overige daken:

Nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:

Ja

Overige daken:

Ja

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

Dak van de Deel in 2004 met Isover.
Dak voorhuis: plafonds en schuine gedeelten in slaapkamers geïsoleerd.

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Nee

Overige daken:

Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Punt van het dak (van de vliering) in het voorhuis is niet geïsoleerd.

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?

2024

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

Zo ja, welk type glas?
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)

HR en HR+

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Openslaande deuren
woonkamer

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

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?

Nee

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

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

Is er sprake van volledige isolatie?

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?

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Nee

Is de kruipruimte droog?

Zo nee of meestal, toelichting:

Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Soms

Zo ja of soms, toelichting:

Water in kelder bij hoog water, automatische pomp, nieuwe pomp 2024

Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

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

Ja

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

Ja

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)

Gas cv

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):

Vaillant

Type(nummer) van de installatie(s):

nb

Installatiedatum van de installatie(s):

2014

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

2023

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Antargaz

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 bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)

Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Nee

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

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?

Nee

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

warm water:

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

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?

Nee

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:

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?

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

Functioneren alle zonnepanelen?

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?

Zo ja, welke?

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:

Installateur:

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

Aantal kWh:

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

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?

2023

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

2024

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Ja

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.)

Ja

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Schakelmateriaal

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter?

Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Installaties 7 N.

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

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

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?

Er zijn 3 badkamers
2001/2005/2023

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?

Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

2 keukens 2010/2024

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

2023

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

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? 1935

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) Niet bekend

Diversen 9 F.

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

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?

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

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?

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? Ja

Diversen 9 P.

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	e
Vaste lasten 10 A.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	937
Belastingjaar?	2024
Vaste lasten 10 B.	
Wat is de WOZ-waarde?	800000
Peiljaar?	2023
Vaste lasten 10 C.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	293
Belastingjaar?	2024
Vaste lasten 10 D.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	409
Belastingjaar?	2024
Vaste lasten 10 E.	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	0
Elektra:	300
Water:	130
Stadsverwarming:	0
Anders:	Gastank 2x per jaar, prijs per keer gemiddeld 2100,- euro.
Te weten:	2100
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):	0
Elektriciteit hoog (kWh):	0
Elektriciteit laag (kWh):	0
Elektriciteit totaal (kWh):	10755
Water (m3):	225
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

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

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

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.)

Nee

Zo ja, welke?

Nadere informatie 12 A.

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

Hekwerk kennels gaan mee met verkoper, er is vergunning voor bouw nieuwe schuur en sloop oude stallen.
Er is sprake van drukriolering.

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 Wijchen, Beuningen en Nijmegen 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 LIV 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.

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