

Augustuslaan 11

Beuningen Gld



 Levensloopbestendig
wonen in de populaire
wijk De Heuve.

Kenmerken



Vraagprijs
€ 330.000 k.k.



Woonoppervlakte
84 m²



Perceeloppervlakte
171 m²



Bouwjaar
1985

Soort object	Woonhuis	Inhoud	310 m³
Soort woning	Bungalow	Aantal kamers	3
Type woning	Tussenwoning	Aantal slaapkamers	2
Locatie	Aan rustige weg, in woonwijk	Afmetingen tuin	1300 cm lang x 510 cm breed
Bouwvorm	Bestaande bouw	Externe bergruimte	4 m²
Energie label	B	Berging	Vrijstaand hout



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

Levensloopbestendig wonen in de populaire wijk De Heuve, met een slaapkamer én badkamer op de begane grond en een zonnige tuin met achterom: Augustuslaan 11 in Beuningen is een aantrekkelijk alternatief voor een appartement. Je woont hier rustig en groen, op loopafstand van het Heuepark en op korte afstand van het centrum, winkels en het medisch centrum. Bovendien ben je via de snelfietsroute in 20 minuten in het centrum van Nijmegen. Ook starters kunnen hier goed uit de voeten: compact, praktisch en met een fijne buitenruimte. Nieuwsgierig? Plan meteen een bezichtiging en kijk of dit jouw ideale volgende stap is.

Algemeen

- Bouwjaar: 1985
- Woonoppervlak: 84 m²
- Externe bergruimte: 4 m²
- Perceeloppervlak: 171 m²
- Inhoud: 310 m³
- Energielabel: B

Indeling

Begane grond

Je komt binnen in de hal met meterkast. De woonkamer ligt aan de voorzijde en pakt veel daglicht mee door de grote raampartij — een fijne plek om te zitten, te lezen of bezoek te ontvangen. Aan de achterzijde ligt de

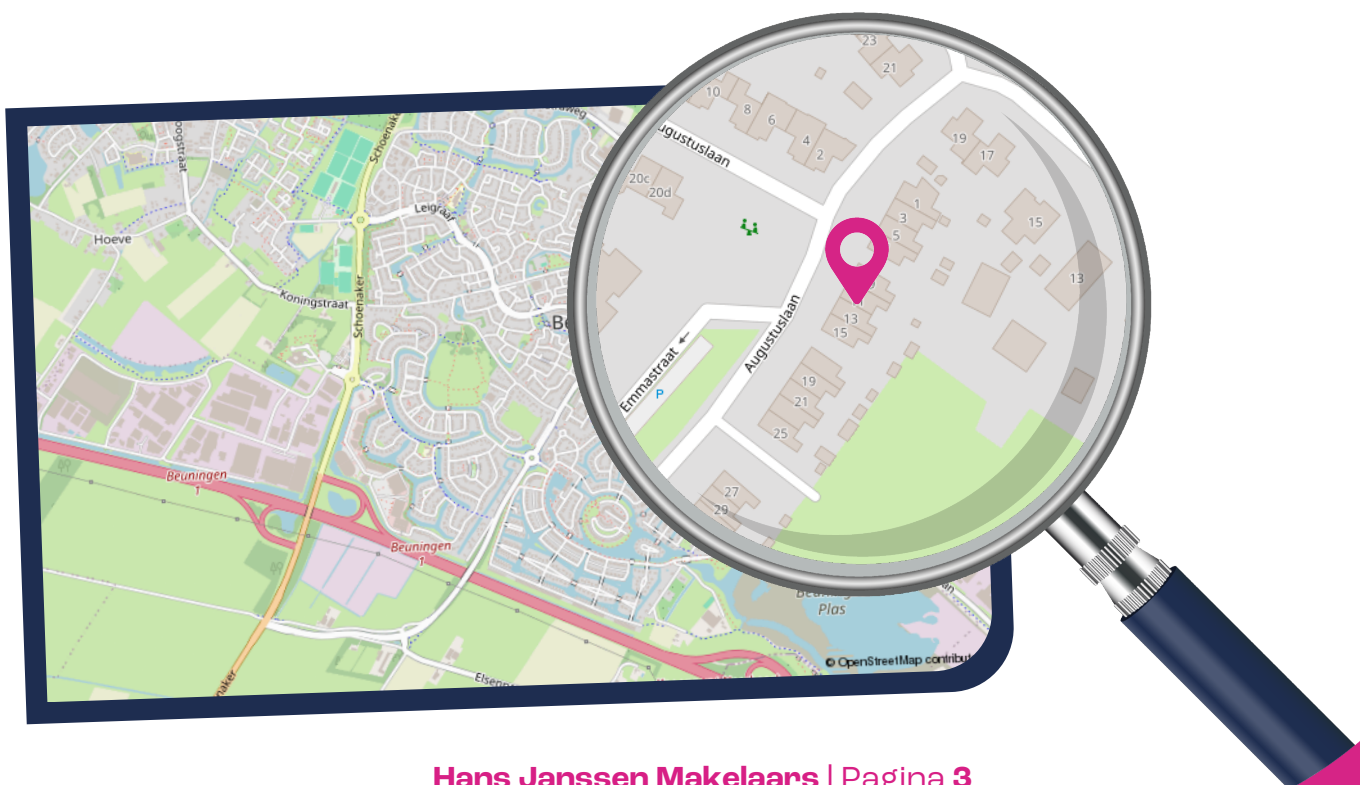
dichte keuken in basisopstelling: functioneel zoals hij nu is, met ruimte om het eventueel naar eigen smaak te moderniseren.

Aansluitend vind je de bijkeuken met de cv-ketel (AWB Thermomaster, 2024, eigendom) en een deur naar de achtertuin. Het grote pluspunt van deze woning zit op de begane grond: een slaapkamer met veel lichtinval, direct verbonden met de badkamer. De badkamer is praktisch ingericht met staand toilet, douche, wastafel en de witgoedaansluitingen. Extra prettig: via een tweede hal is de badkamer ook bereikbaar en daar bevindt zich tevens de trap naar de eerste verdieping. Dit maakt de indeling logisch en comfortabel, zeker als je gelijkvloers wilt wonen.

Voor een totaalbeeld hebben we tevens 2 artist-impressions toegevoegd van de woonkamer en de keuken.

Eerste verdieping

Op de overloop zorgen een dakraam en bergruimte achter de knieschotten voor extra licht en praktische opslag. Daarnaast ligt hier een ruime slaapkamer van circa 16 m² met een groot dakraam en eveneens bergruimte achter de schotten. Ideaal als logeerkamer, werkkamer of als slaapkamer voor (klein)kinderen.



Tuin

De woning beschikt over een nette voor- en achtertuin. De achtertuin ligt op het zuidoosten, waardoor je al vroeg op de dag zon pakt. De tuin is ingericht met een terras, een achterom en een houten tuinhuisje — handig voor kussens en tuingereedschap. Een tuin waar je zonder veel onderhoud toch lekker buiten zit!

Bijzonderheden

- Levensloopbestendige tussenwoning: slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Volledig geïsoleerd (glas-, dak-, gevel- en vloerisolatie)
- Houten kozijnen
- Voldoende parkeergelegenheid in de straat
- Projectnotaris van toepassing
- De verkoop geschiedt onder voorbehoud van goedkeuring verkoper. Derhalve is in deze de schriftelijkheidsvereiste van toepassing
- Omdat het een voormalige huurwoning betreft is de niet-zelfbewoningsclausule en de ouderdomsclausule van toepassing
- Aan de achterzijde worden in de nabije toekomst woningen gebouwd. Op dit moment is niet precies duidelijk wat hier gebouwd gaat worden.

Veel mensen hebben inmiddels de stap gezet naar de Augustuslaan om kleiner en meer gelijkvloers te gaan wonen. Is dit ook iets jou, dan nodigen we je graag uit voor een bezichtiging!







Voor een totaalbeeld hebben we 2 artist-impressions toegevoegd van de woonkamer en keuken.





Het grote pluspunt van deze woning zit op de begane grond: een slaapkamer verbonden met de badkamer.







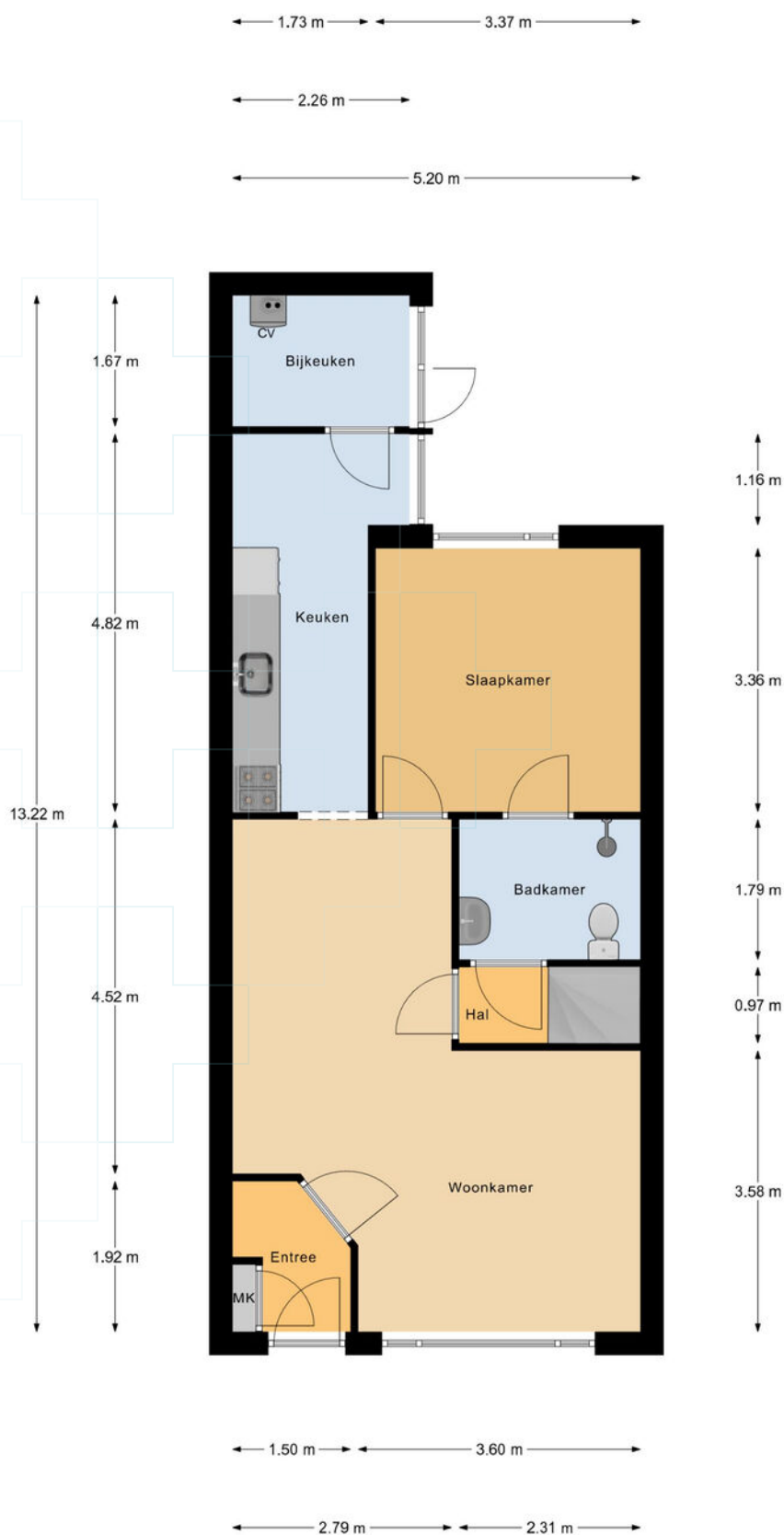




Je woont hier rustig en groen, op loopafstand van het Heuvepark en op korte afstand van het centrum.

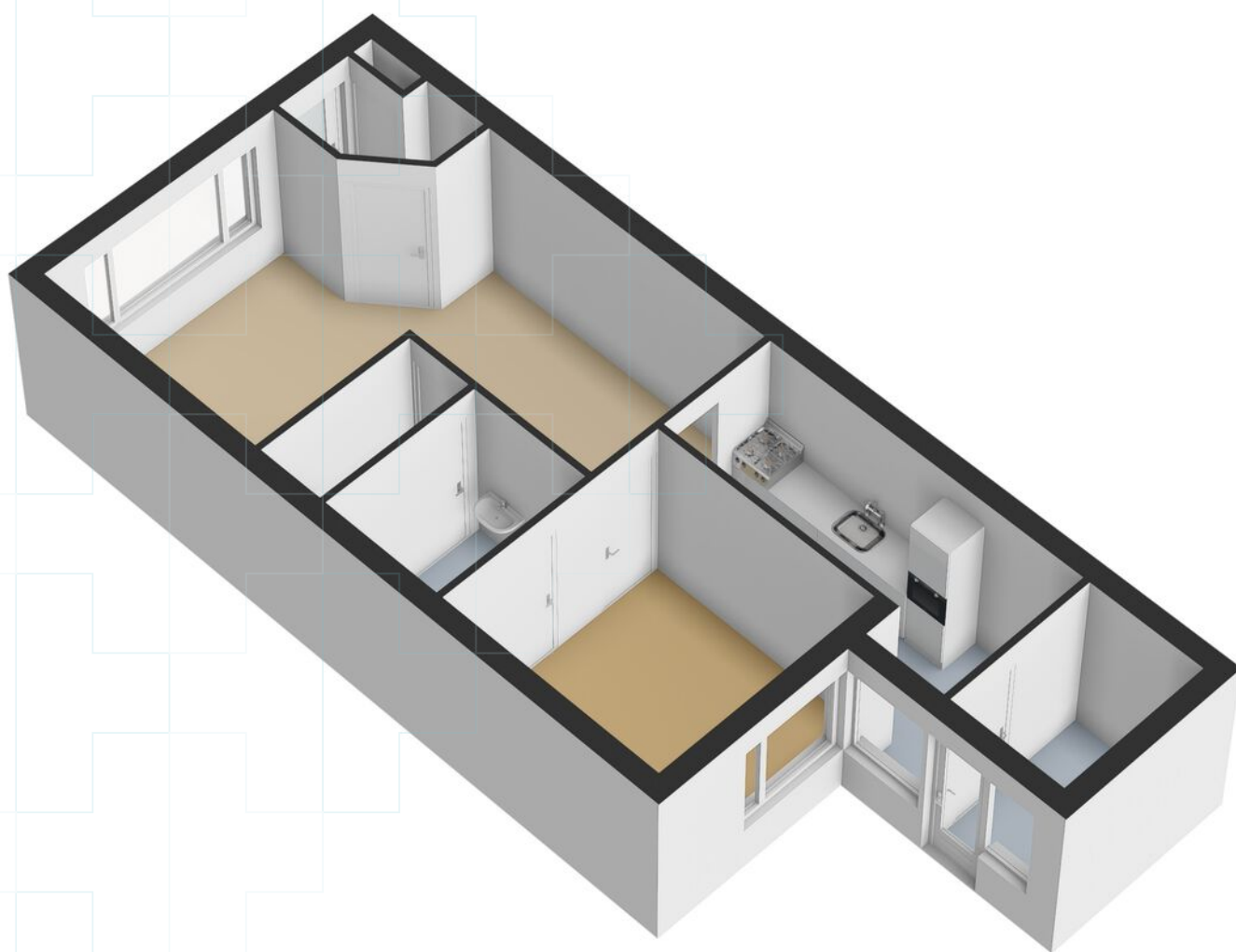


Plattegrond

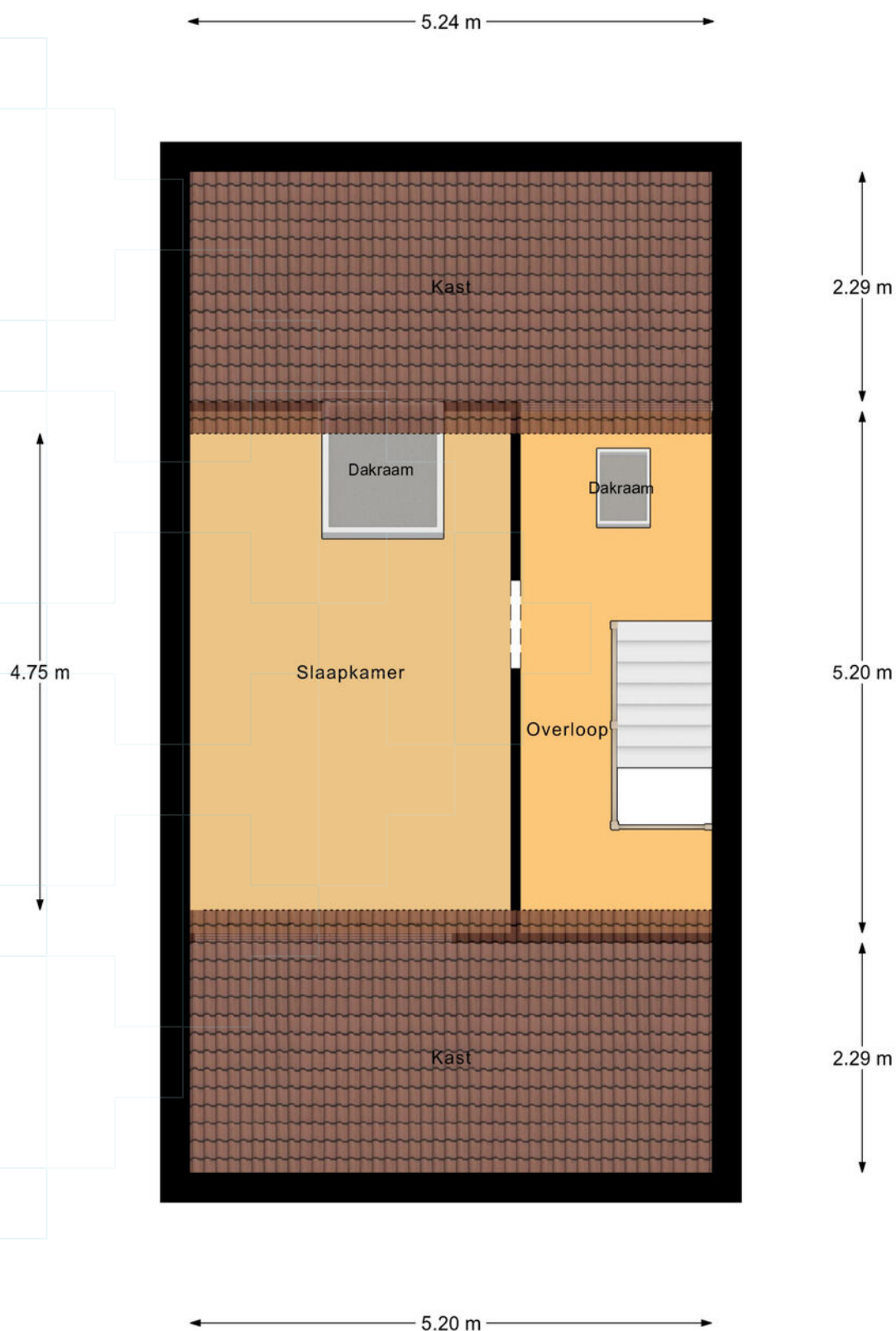


Begane Grond

Plattegrond

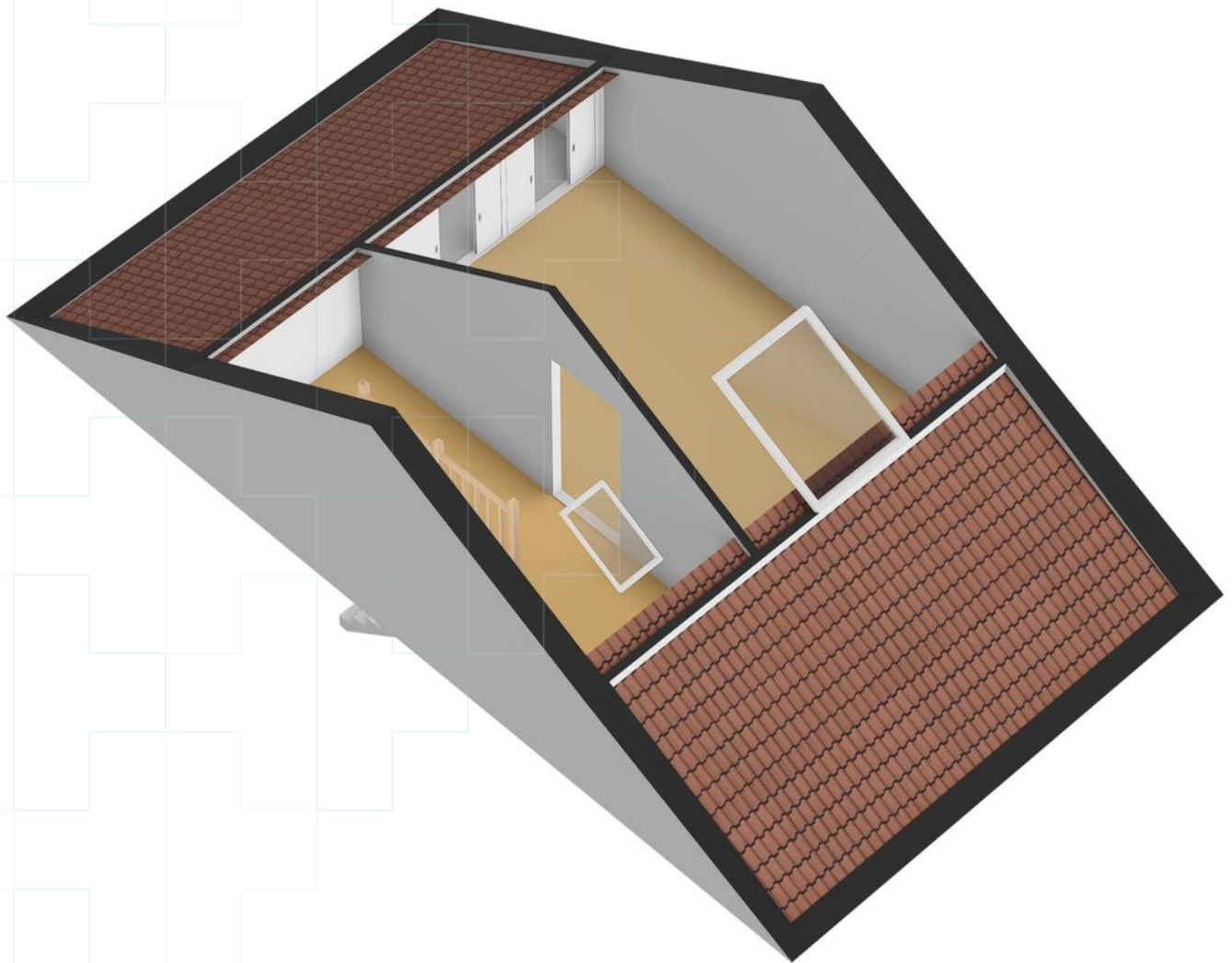


Plattegrond

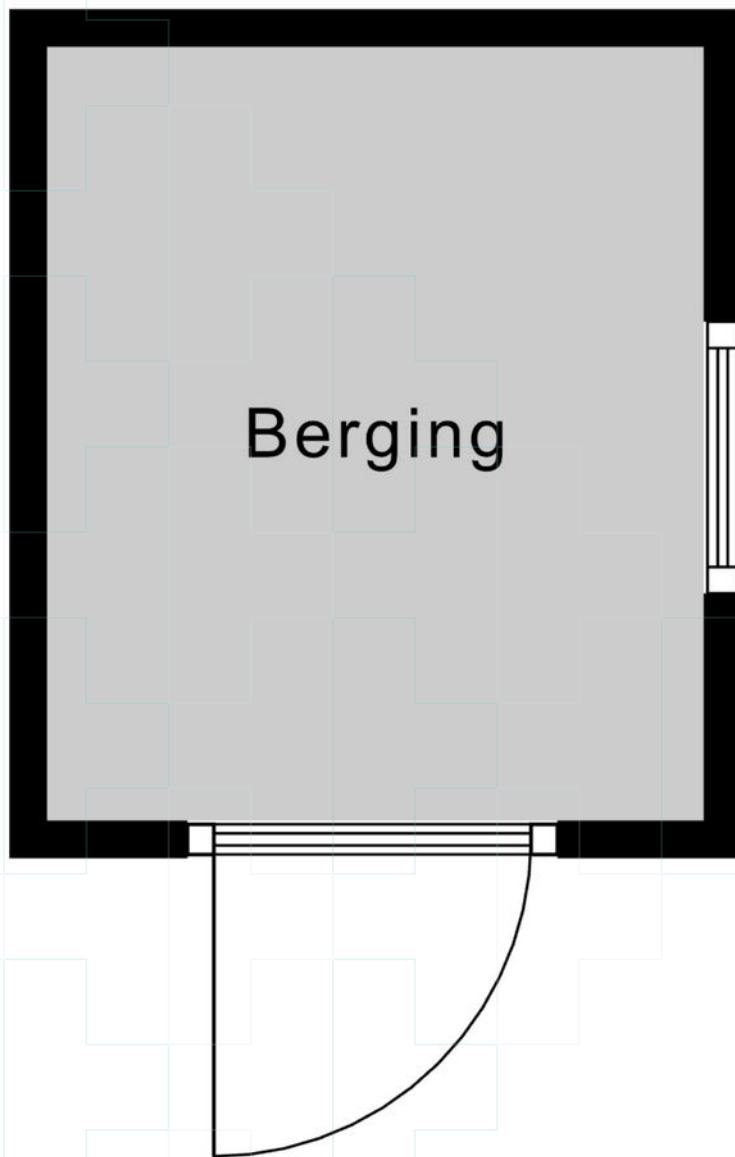


1e Verdieping

Plattegrond



Plattegrond

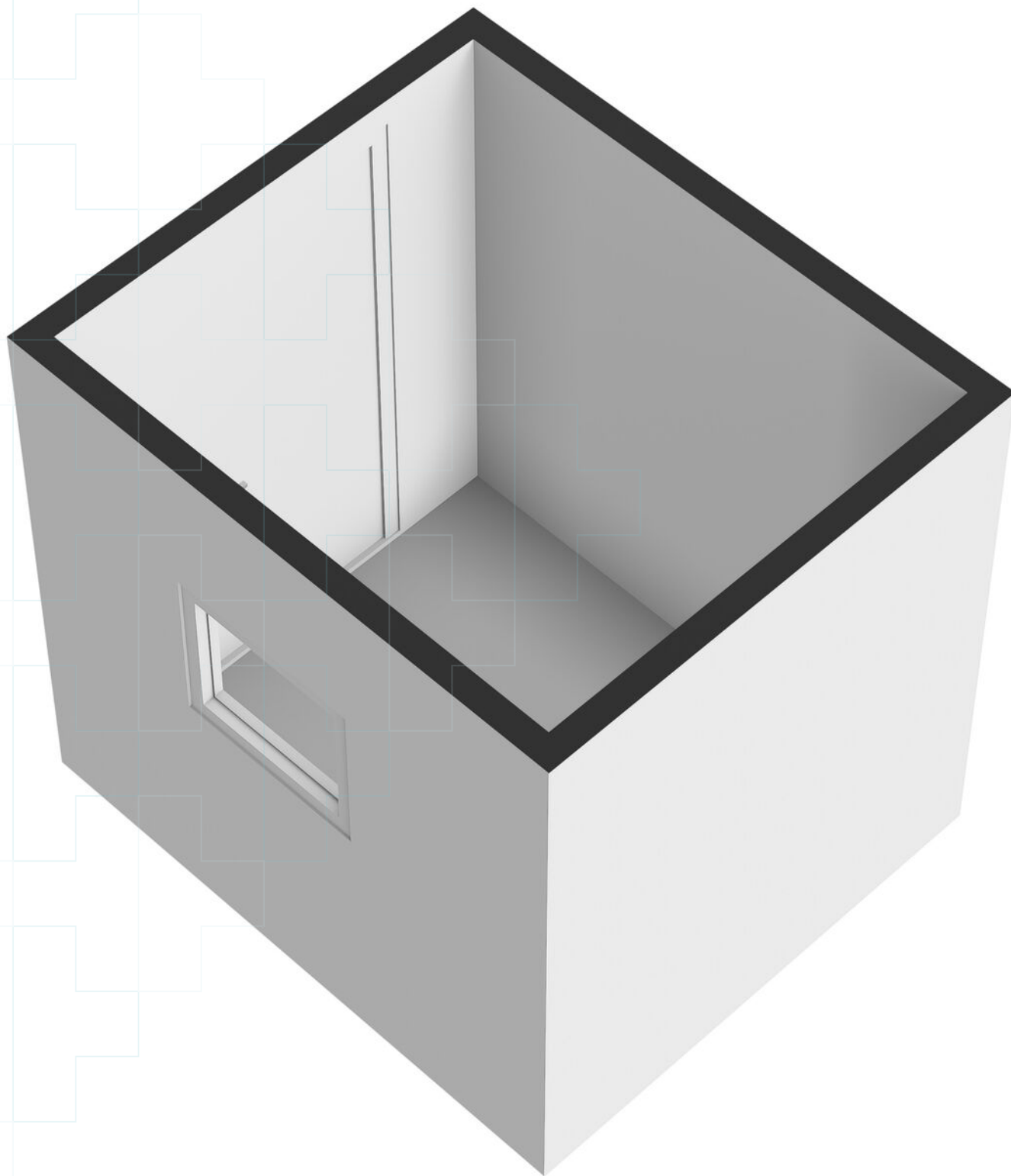


2.05 m

1.74 m

Berging

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Beuningen

Sectie H

Perceel 1949

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Wonen

Beuningen

Aan de uiterwaarden van de Waal, tussen uitgestrekte landerijen en op korte afstand van Nijmegen, ligt Beuningen, een dorp waar natuur, recreatie en een hoog voorzieningenniveau samenkomen. De gemeente Beuningen bestaat uit de kerndorpen Beuningen, Ewijk, Weurt en Winssen en telt bijna 26.000 inwoners, waarvan circa 17.500 in Beuningen zelf. De gemeente blijft groeien en biedt een aantrekkelijke woonomgeving voor jong en oud.

Beuningen combineert de rust van het buitenleven met de voordelen van een goed ontwikkeld dorpscentrum. Hier vind je diverse winkels, supermarkten, horecagelegenheden en een wekelijkse markt. Of je nu op zoek bent naar een gezellige lunchplek, een avondje uit eten of een snelle boodschap, in Beuningen is alles binnen handbereik.

Ook op het gebied van onderwijs en zorg is Beuningen goed voorzien. Er zijn meerdere basisscholen, kinderdagverblijven en sportverenigingen. Daarnaast profiteer je van de nabijheid van Nijmegen, waar middelbare scholen, hogescholen en de Radboud Universiteit gevestigd zijn.

De natuur rondom Beuningen is veelzijdig en nodigt uit tot ontspanning. Vanuit het dorp fiets of wandel je zo de uiterwaarden in, waar je kunt struinen door schilderachtige buitenpolders, langs kronkelende dijken en over verlaten eilandjes. De omgeving leent zich perfect voor fietstochten langs de Waal, wandelingen door de natuur of watersportactiviteiten op de nabijgelegen plassen.

Beuningen heeft een rijk verenigingsleven en organiseert regelmatig evenementen, waardoor de gemeenschap hecht en actief is.

Beuningen heeft een centrale ligging en is uitstekend bereikbaar. Via de Van Heemstraweg en de nabijgelegen A50 en A73 sta je binnen enkele minuten in Nijmegen en reis je gemakkelijk naar steden als Arnhem, Den Bosch en Eindhoven. Er zijn goede busverbindingen en de treinstations van Nijmegen en Wijchen zijn snel bereikbaar.



Over ons

Hans Janssen Makelaars

Al meer dan 50 jaar zijn wij thuis in het Rijk van Nijmegen. Met kantoren in Nijmegen, Beuningen, Wijchen en Grave kennen we de regionale huizenmarkt als geen ander. Onze diepgaande lokale kennis, gecombineerd met het grootste netwerk van kopers en verkopers in de regio, maakt ons tot de ideale partner voor jouw woonwensen.

Wat ons uniek maakt? Onze persoonlijke aanpak en de kracht van de Hans Janssen Groep. De Hans Janssen Groep bestaat behalve uit ervaren NVM-makelaars en enthousiaste nieuwbouwspecialisten, ook uit Hans Janssen Hypotheken & Verzekeringen en de LIV Wooncoach. Samen hebben we het grootste netwerk kopers en verkopers in de hele regio Nijmegen. Dat betekent een grotere kans op het huis dat je zoekt en een grotere kans op een geslaagde verkoop.



Verkoop



Aankoop



Nieuwbouw



Huur



Hypotheken & Verzekeringen



Bedrijfsontroerend vastgoed



Duidelijkheid en transparantie vinden wij erg belangrijk, dus geen verrassingen achteraf!



Handig om te weten

Wanneer ben je in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet op jouw bod. Als de makelaar je vertelt dat jouw bod wordt doorgegeven aan de verkoper, dan betekent dat dus niet dat je al in onderhandeling bent.

Als ik de vraagprijs biedt ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, de vraagprijs is een richtprijs en een uitnodiging voor geïnteresseerde om een bod uit te brengen of om in onderhandeling te komen.

Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als je in onderhandeling bent?

In Nederland mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen van een woning, zelfs als er al onderhandelingen lopen met een potentiële koper. Een onderhandeling betekent namelijk niet automatisch dat de koop ook daadwerkelijk tot stand komt. Totdat er een schriftelijke koopovereenkomst is ondertekend door beide partijen, is de verkoop niet definitief.

Het is echter wel gebruikelijk dat een makelaar transparant is over het proces. Als er serieuze onderhandelingen gaande zijn met een geïnteresseerde partij, zal de makelaar dit vaak communiceren aan andere geïnteresseerden. Dit kan invloed hebben op de beslissing van andere potentiële kopers om een bod uit te brengen of om de woning te bezichtigen.

Daarnaast kan de verkoper, in overleg met de makelaar, besluiten om geen bezichtigingen meer te doen tijdens de onderhandelingen, als teken van goede wil naar de potentiële koper toe. Dit is echter geen verplichting en hangt af van de strategie en voorkeuren van de verkoper en de makelaar.

Het is ook mogelijk dat een makelaar een 'biedingsprocedure' hanteert, waarbij er een deadline wordt gesteld voor het uitbrengen van biedingen. In zo'n geval kunnen bezichtigingen en biedingen doorgaan tot de vastgestelde deadline, ongeacht of er al onderhandelingen met een van de bidders zijn gestart.

Mag de verkoopprocedure worden aangepast tijdens de verkoop?

Ja, dat mag. Soms is er zoveel belangstelling dat het moeilijk is voor een verkoper om te bepalen wie de beste koper is. De makelaar kan dan adviseren om de gekozen strategie te wijzigen. Uiteraard moet dit wel duidelijk gecommuniceerd worden.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de prijs, de leveringsdatum en eventuele andere voorwaarden. Deze afspraken worden dan vastgelegd in een koopovereenkomst.

De voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel van de koopovereenkomst. Bespreek dit dus al tijdens de onderhandelingen zodat er achteraf geen onduidelijkheden ontstaan.

Wanneer is de koop rechtsgeldig?

De koop van je nieuwe woning is pas rechtsgeldig als de koopovereenkomst door beide partijen, dus verkoper en koper, getekend is. Vanaf dat moment heeft de koper nog drie dagen bedenktijd. Als de drie dagen bedenktijd voorbij zijn, is de koop officieel en kan niemand meer inbreken op het koopproces.

Wat is een waarborgsom?

De waarborgsom wordt betaald nadat de koopovereenkomst is getekend en de wettelijke bedenktijd van drie dagen is verstreken. De betaling van de waarborgsom gebeurt via de notaris, die het bedrag op een derdenrekening houdt tot de overdracht van de woning plaatsvindt. Bij de overdracht wordt de waarborgsom verrekend met de koopsom die de koper nog moet betalen.

Wat betekent kosten koper?

Kosten koper, vaak afgekort als 'k.k.', zijn de bijkomende kosten die bovenop de koopsom van een huis komen en die voor rekening van de koper zijn.

Overdrachtsbelasting: Dit is een belasting die betaald moet worden bij de overdracht van onroerend goed. De overdrachtsbelasting is in Nederland 2% van de koopsom voor woningen en kopers tot 35 jaar betalen geen overdrachtsbelasting.

Notariskosten: De kosten voor de notaris voor het opmaken van de leveringsakte (of transportakte). Ook de kosten voor het opmaken van de hypotheekakte vallen hieronder, indien er een hypotheek wordt afgesloten.

Kadasterkosten: Dit zijn de kosten voor de inschrijving van de leveringsakte en de hypotheekakte in de openbare registers van het Kadaster.

Zijn er eventueel nog meer kosten voor de koper?

Taxatiekosten: Voor het verkrijgen van een hypotheek is meestal een taxatierapport van de woning vereist. De kosten voor deze taxatie zijn voor de koper.

Advies- en bemiddelingskosten hypotheek: Als je gebruik maakt van een hypotheekadviseur of -bemiddelaar, dan zijn er kosten verbonden aan het advies en de bemiddeling voor het afsluiten van een hypotheek.

Bouwkundige keuring: Als je een bouwkundige keuring laat uitvoeren om de staat van de woning te beoordelen, zijn hier ook kosten aan verbonden.

Belangrijk:

Sommige van deze kosten zijn fiscaal aftrekbaar; hierbij kun je denken aan de notariskosten voor de hypotheekakte, de taxatiekosten en de advies- en bemiddelingskosten voor de hypotheek.

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