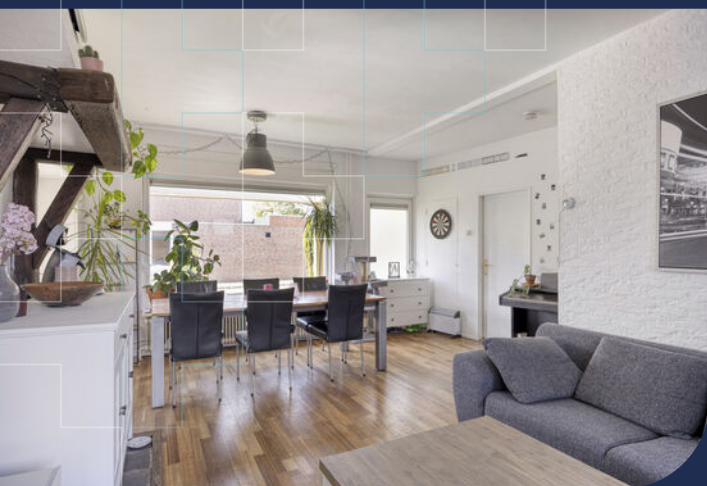



# de Ruyterstraat 7

## Weurt



 Een fijne basis, klaar om jouw woonwensen werkelijkheid te maken

# Kenmerken



Vraagprijs  
€ 395.000 k.k.



Woonoppervlakte  
93 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte  
225 m<sup>2</sup>



Bouwjaar  
1970

<b>Soort object</b>	Woonhuis	<b>Inhoud</b>	401 m <sup>3</sup>
<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning	<b>Aantal kamers</b>	3
<b>Type woning</b>	Hoekwoning	<b>Aantal slaapkamers</b>	3
<b>Locatie</b>	Aan rustige weg, in woonwijk	<b>Afmetingen tuin</b>	835 cm lang x 1100 cm breed
<b>Bouwvorm</b>	Bestaande bouw		
<b>Energielabel</b>	A		



## Meer weten?

Neem contact op met onze makelaar

### Fleur Hammingh

Makelaar



06-39838398



fleur.hammingh@hansjanssen.nl

# Omschrijving

Ben je op zoek naar een woning waar je jouw eigen woonwensen kunt realiseren? Dan is deze hoekwoning aan de De Ruyterstraat 7 in Weurt absoluut een bezichtiging waard. De woning biedt een uitstekende basis met een eigen oprit, aangebouwde garage, een onderhoudsvriendelijke tuin en een duurzaam pakket met energielabel A, 12 zonnepanelen en een recente cv-ketel. Zo kun je de woning stap voor stap naar eigen smaak moderniseren, terwijl veel belangrijke investeringen op het gebied van verduurzaming al zijn gedaan.

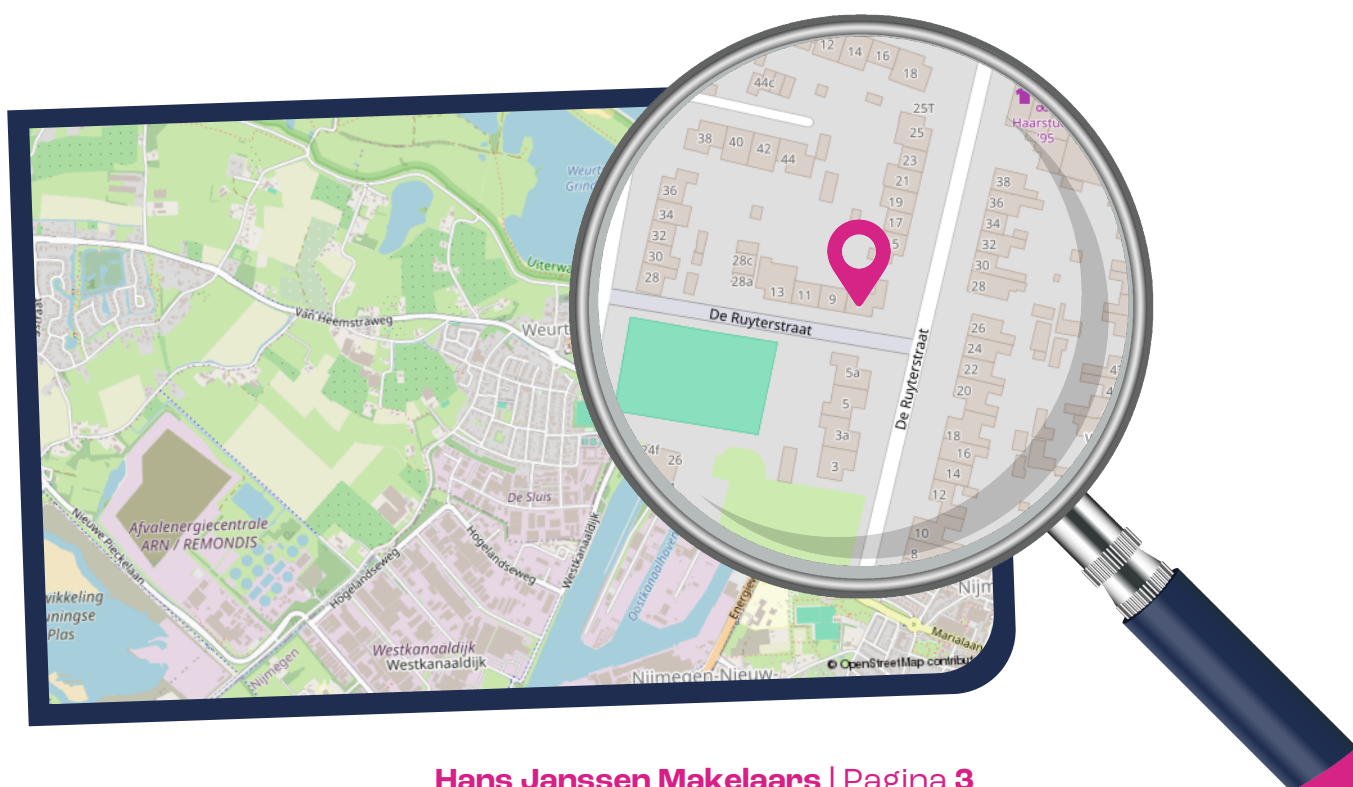
## Algemeen

- Bouwjaar: 1970
- Woonoppervlakte: ca. 93 m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte: ca. 21 m<sup>2</sup>
- Gebouwbonden buitenruimte: ca. 34 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: 225 m<sup>2</sup>
- Energielabel: A

## Beschrijving:

Aan een rustige straat in een geliefde woonwijk in Weurt staat deze verrassend complete hoekwoning met een eigen oprit, aangebouwde stenen garage en een fijne tuin rondom de woning. Een ideale plek voor wie graag rustig woont, maar Nijmegen en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik wil hebben. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer liggen op korte afstand en ook de uitvalswegen zijn uitstekend bereikbaar.

De woning is door de jaren heen op diverse onderdelen verduurzaamd. Zo zijn de gevels in 2020 nageïsoleerd, is het dak aanvullend geïsoleerd, zijn de kunststof kozijnen voorzien van isolerende beglazing, liggen er 12 zonnepanelen op het dak en is in 2024 een nieuwe Intergas HR-combiketel geplaatst. Hierdoor beschikt de woning over energielabel A. De afwerking is op onderdelen gedateerd, maar juist daardoor biedt deze woning een uitstekende kans om geheel naar eigen smaak te moderniseren, zonder direct grote investeringen te hoeven doen in de verduurzaming.



#### Begane grond:

Via de eigen oprit bereik je de entree van de woning. Vanuit de hal heb je toegang tot het toilet, de meterkast, de trapopgang en de woonkamer.

De doorzonwoonkamer beschikt over grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde, waardoor er een prettige hoeveelheid daglicht binnenvalt. De ruimte biedt volop mogelijkheden om een eigentijdse leefruimte te creëren met een comfortabele zithoek en een royale eethoek.

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en heeft direct contact met de tuin. Hoewel ook deze ruimte naar eigen wens gemoderniseerd kan worden, vormt zij een praktische basis voor het realiseren van een moderne woonkeuken.

Daarnaast is er een aangebouwde, stenen garage aanwezig (ca. 21 m<sup>2</sup>). Deze biedt volop ruimte voor het stallen van fietsen, het uitoefenen van een hobby of extra bergruimte en is bovendien een waardevolle aanvulling op de woning.

#### Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich meerdere goed bemeten slaapkamers die geschikt zijn als slaap-, werk- of hobbykamer. Dankzij de praktische indeling is de woning aantrekkelijk voor zowel starters als jonge gezinnen.

De badkamer is praktisch ingedeeld en voorzien van een ligbad met douche, een toilet, een wastafelmeubel en een groot raam dat zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

#### Tweede verdieping:

Via een vlizotrap is de praktische bergzolder bereikbaar. Dankzij de goede stahoogte biedt deze verdieping verrassend veel bergruimte en is er volop plaats voor het opbergen van seizoensspullen, koffers en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

#### Buitenruimte:

De onderhoudsarme achtertuin is praktisch ingericht en biedt volop mogelijkheden om er een fijne buitenruimte van te maken. Dankzij de ruime opzet is er voldoende plaats voor een comfortabel terras of een gezellige zitplek. Achter in de tuin bevindt zich een overkapping die aan de garage is gebouwd. Hierdoor ontstaat een beschutte plek waar je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar buiten kunt zitten.

De eigen oprit en de aangebouwde stenen garage maken het geheel compleet. Je parkeert eenvoudig op eigen terrein en beschikt daarnaast over volop praktische bergruimte voor fietsen, gereedschap of hobbyspullen.

#### Bijzonderheden:

- Hoekwoning met veel potentie.
- Eigen oprit en aangebouwde stenen garage.
- Rustige ligging in een fijne woonwijk.
- Energielabel A.
- 12 zonnepanelen (2020).
- Gevelisolatie uitgevoerd in 2020.
- Dak aanvullend geïsoleerd.
- Kunststof kozijnen met isolerende beglazing.
- Intergas HR-combiketel uit 2024.
- Op korte afstand van Nijmegen, winkels, scholen en uitvalswegen.
- Aanvaarding: in overleg.

Benieuwd naar de mogelijkheden? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging. We laten je graag zien hoeveel potentie deze hoekwoning op deze fijne locatie in Weurt te bieden heeft.





**Een woning met karakter, potentie en ruimte voor de toekomst**





**Comfortabel wonen  
dankzij een slimme  
duurzame basis**







**Een kansrijke  
hoekwoning waar je  
jouw eigen woonstijl  
kunt realiseren**



# Plattegrond



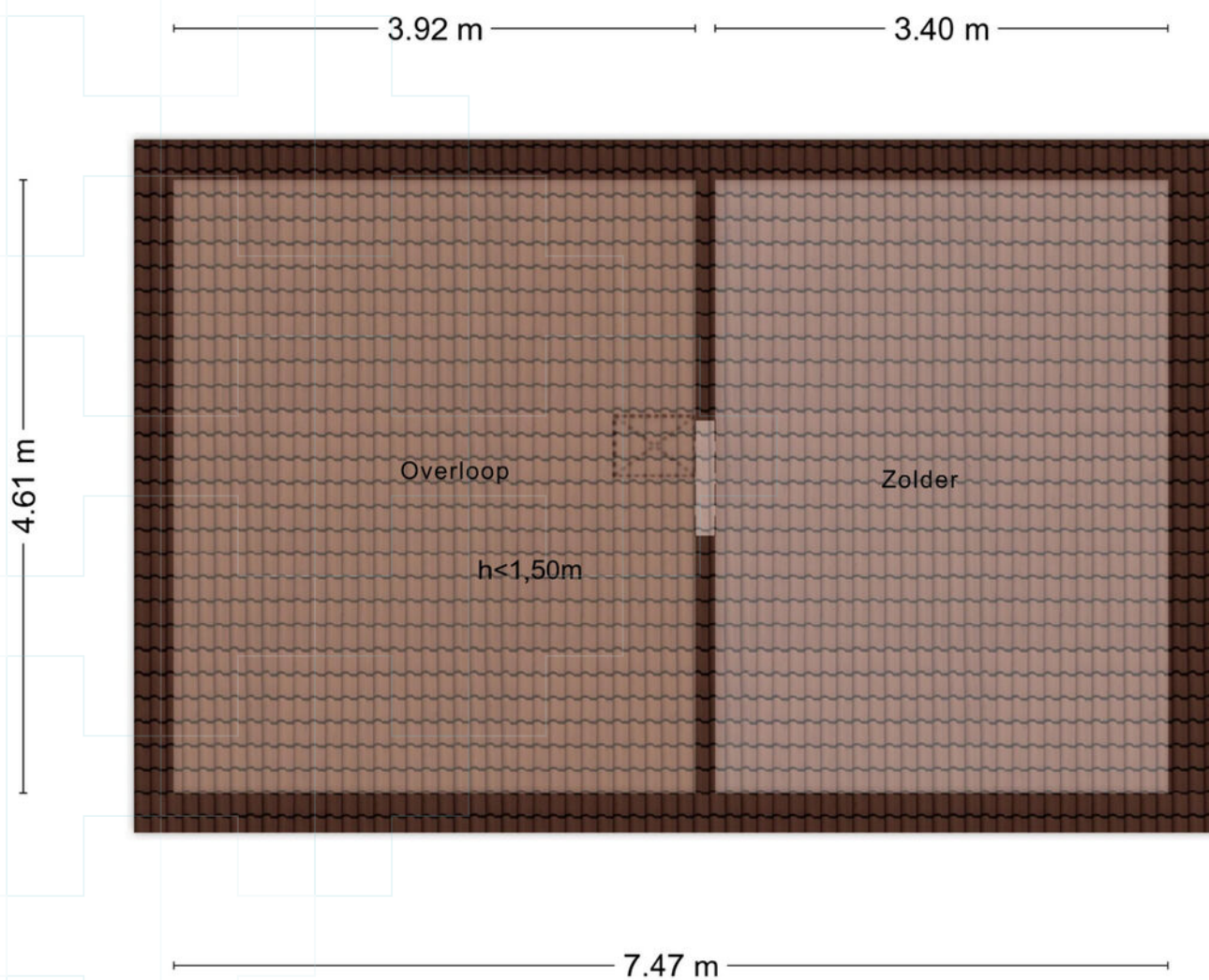
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Weurt</p> <p>Stctie B</p> <p>Perceel 1782</p>	
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 februari 2026  
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.

# Lijst van zaken

Blijft achter    Gaat mee    Ter overname

## Woning - Interieur

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

- rolgordijnen

- (losse) horren/rolhorren

Vloerdecoratie, te weten

- houten vloer(delen)

- laminaat

Overig, te weten

- spiegelwanden

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

- (gas)fornuis

- afzuigkap

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

- douche (cabine/scherm)

- wastafel

- wastafelmeubel

- toilet

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

Screens

Rolluiken

Telefoonaansluiting/internet aansluiting

Zonnepanelen

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

# Lijst van zaken

Blijft achter    Gaat mee    Ter overname

- boiler	●		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	●		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	●		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	●		
<b>Overig - Contracten</b>			
CV: Moet worden overgenomen			
Boiler: Moet worden overgenomen			
Zonnepanelen: Moet worden overgenomen			

# 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 bieders 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.

### **Disclaimer**

We hebben deze brochure met aandacht en zorg samengesteld. De informatie, afbeeldingen, plattegronden en maatvoeringen geven een zo goed mogelijk beeld van het woningaanbod, maar zijn indicatief. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen, druk- en zetfouten voorbehouden.

# 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](http://www.hansjanssen.nl)