


# Marskramer 18

Beuningen Gld



 Fijne woning met volop ruimte voor het hele gezin, met goede ligging in rustige woonwijk, dicht bij het centrum

# Kenmerken



Vraagprijs  
€ 445.000 k.k.



Woonoppervlakte  
112 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte  
ca. 215 m<sup>2</sup>



Bouwjaar  
1987

<b>Soort object</b>	Woonhuis	<b>Inhoud</b>	478 m <sup>3</sup>
<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning	<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Type woning</b>	2-onder-1-kapwoning	<b>Aantal slaapkamers</b>	4
<b>Locatie</b>	Aan rustige weg, in woonwijk	<b>Afmetingen tuin</b>	1000 cm lang x 870 cm breed
<b>Bouwvorm</b>	Bestaande bouw	<b>Aangebouwde garage met vliering</b>	650 cm diep
<b>Energielabel</b>	B		



## Meer weten?

Neem contact op met onze makelaar

### Mark van Welie

Makelaar RMT



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



mark.van.welie@hansjanssen.nl

# Omschrijving

Ben je op zoek naar een gezinswoning waar je helemaal je eigen draai aan kan geven? Dan is deze TWEE-ONDER-EEN KAPWONING MET GARAGE aan de Marskramer 18 in Beuningen zeker iets voor jou! Deze fijne woning ligt in een rustige woonwijk op steenworp afstand van het centrum en biedt volop ruimte voor het hele gezin met vier slaapkamers, een tuin op het noorden van circa 10 meter diep en een lichte woonkamer. Hier heb je echt alle voorzieningen binnen handbereik. Een fantastische kans om van deze woning jouw droomhuis te maken!

Voor een totaalbeeld hebben we 2 artist-impersions toegevoegd van hoe de keuken en woonkamer eruit zouden kunnen zien als je de woning gaat inrichten.

Beuningen heeft een fijne, kindvriendelijke opzet en ligt dichtbij het bruisende centrum van Nijmegen. Supermarkten, scholen, sportvoorzieningen en winkels zijn allemaal snel bereikbaar. Het knooppunt van de A50 en A73 ligt vlakbij, zodat je met gemak alle kanten op kunt.

Nieuwsgierig? Lees snel verder!

## Highlights

- Zeer lichte woonkamer met schuifpui naar de tuin
- Drie woonlagen met ruimte voor vier slaapkamers; op de tweede verdieping zijn met gemak 2 slaapkamers te realiseren

- Nagenoeg geheel voorzien van dubbel glas, tevens vloer-, muur- en dakisolatie
- Ruime oprit en ruime garage
- Op loopafstand van het centrum van Beuningen

## Indeling van de woning

### Begane grond

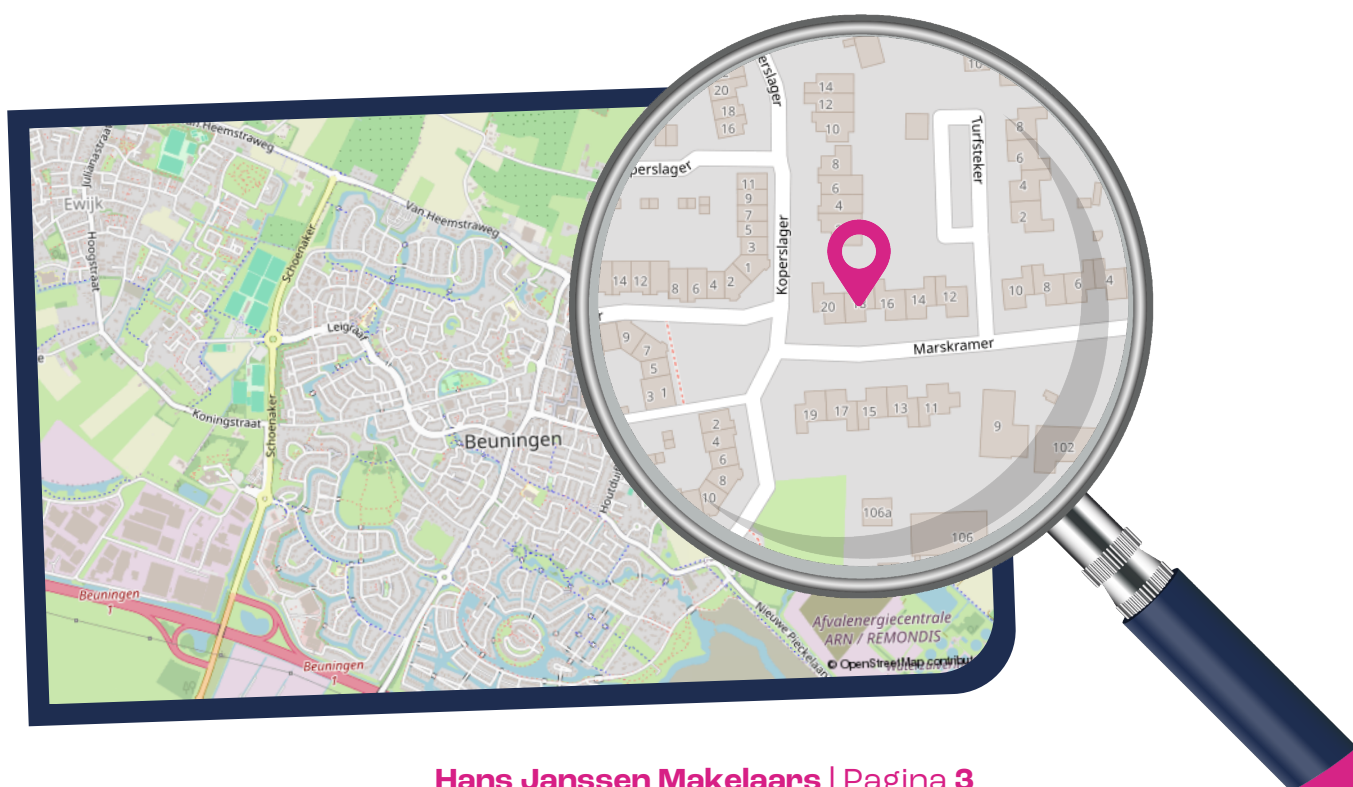
Parkeer je auto op eigen terrein en stap binnen in de hal, waar je toegang hebt tot de woonkamer, het toilet en de trap naar boven. De woonkamer voelt heerlijk ruim en licht door de grote ramen en schuifpui naar de tuin. De open (basis) keuken biedt genoeg ruimte voor al jouw kookavonturen en geeft toegang tot de ruime tuin.

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers, waaronder twee ruime kamers en een kleinere kamer, perfect voor een kinder- of werkkamer of inloopkast. De gemoderniseerde badkamer is voorzien van een ligbad, douche, wastafel en toilet.

### Tweede verdieping

Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping waar met gemak 2 slaapkamers te realiseren zijn al dan niet met een dakkapel. Nu is er een dakraam aanwezig voor natuurlijk licht. Op deze verdieping bevinden zich tevens de cv-ketel en wasmachineaansluiting.



### Tuin en garage

De achtertuin is ruim en biedt volop mogelijkheden voor een terras en speelruimte voor kinderen. De aangebouwde garage (6,5 m diep) is voorzien van elektra en beschikt daarnaast over een praktische vliering voor extra opslagruimte.

### Algemene kenmerken

- + Bouwjaar: 1987
- + Woonoppervlak: ca. 112 m<sup>2</sup> (persoonlijke toelichting: dit klinkt wellicht wat klein maar dat is het zeker niet. De woning voelt veel groter aan)
- + Overig inpandige ruimte: 23 m<sup>2</sup>
- + Perceeloppervlak: ca. 215 m<sup>2</sup> of zoveel groter of kleiner als na kadastrale inmeting zal blijken. Het perceel moet nog kadastraal worden ingemeten; het genoemde oppervlak is dus indicatief. Indien dit na kadastrale inmeting groter of kleiner blijkt te zijn dan vindt geen verrekening plaats.
- + Intergas HRE cv-ketel, 2019 (eigendom)
- + Energielabel: B
- + Aan rustige weg in woonwijk

### Bijzonderheden

- Er is een projectnotaris van toepassing (de Mul Zegger notarissen te Nijmegen).
- Het betreft hier de verkoop van een voormalige huurwoning, hierdoor dient het perceel nog kadastraal te worden ingemeten. De kosten hiervan zijn voor rekening van koper.
- In het verlengde van het vorige punt geschiedt de verkoop onder enkele bijzondere bepalingen (niet-zelfbewoningsclausule, ouderdomsclausule en asbestclausule). Tevens is er geen NVM Vragenlijst beschikbaar;
- De woning wordt geleverd in de huidige staat.

Zie jij jezelf al wonen aan de Marskramer 18?  
Maak een afspraak en kom kijken!







**De woonkamer voelt heerlijk ruim en licht door de grote ramen en schuifpui naar de tuin.**





**De open (basis) keuken biedt genoeg ruimte voor je kookavonturen en geeft toegang tot de ruime tuin.**













**f** De vaste trap leidt naar de 2e verdieping waar nog 2 slaapkamers te realiseren zijn al dan niet met een dakkapel

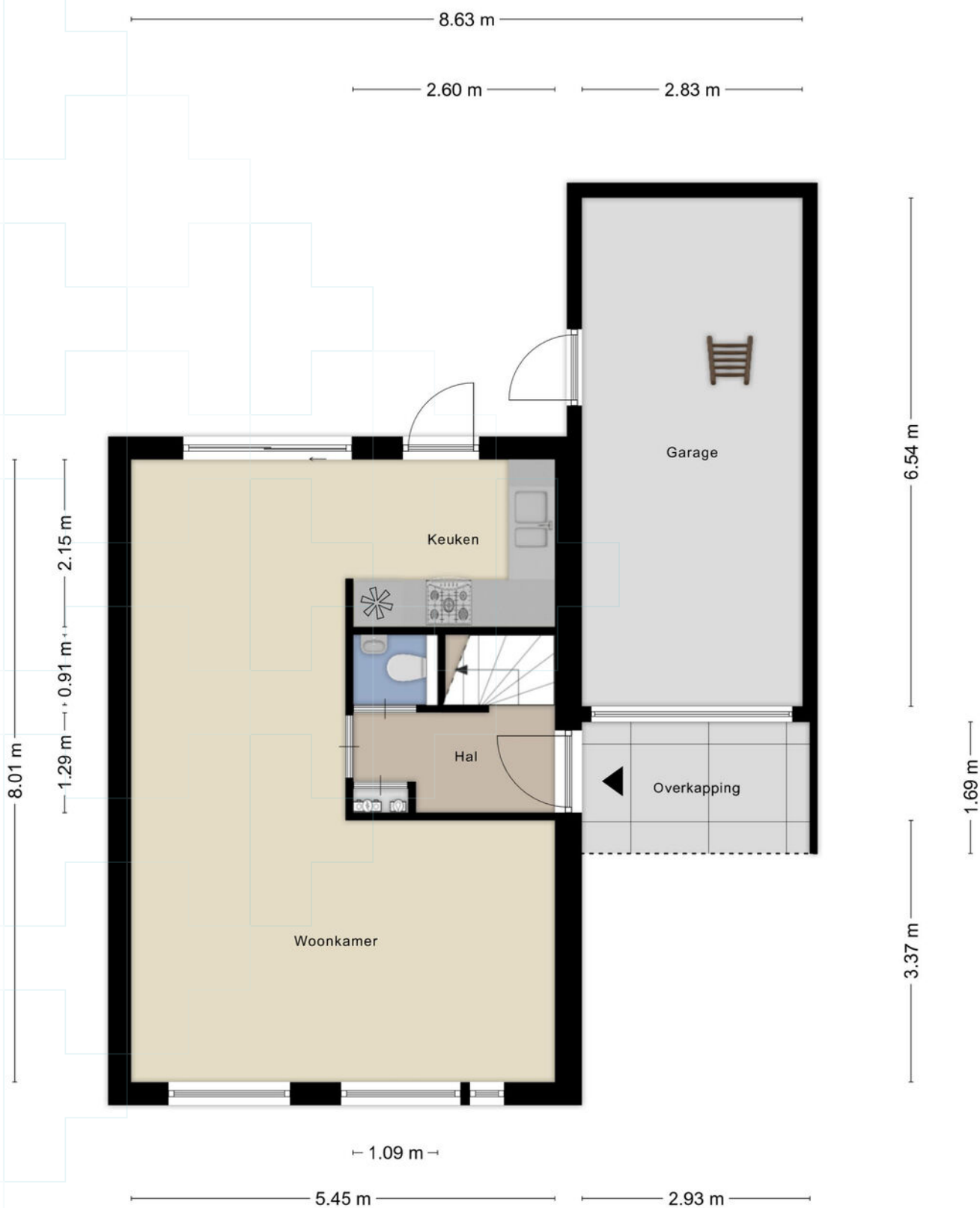








# Plattegrond



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

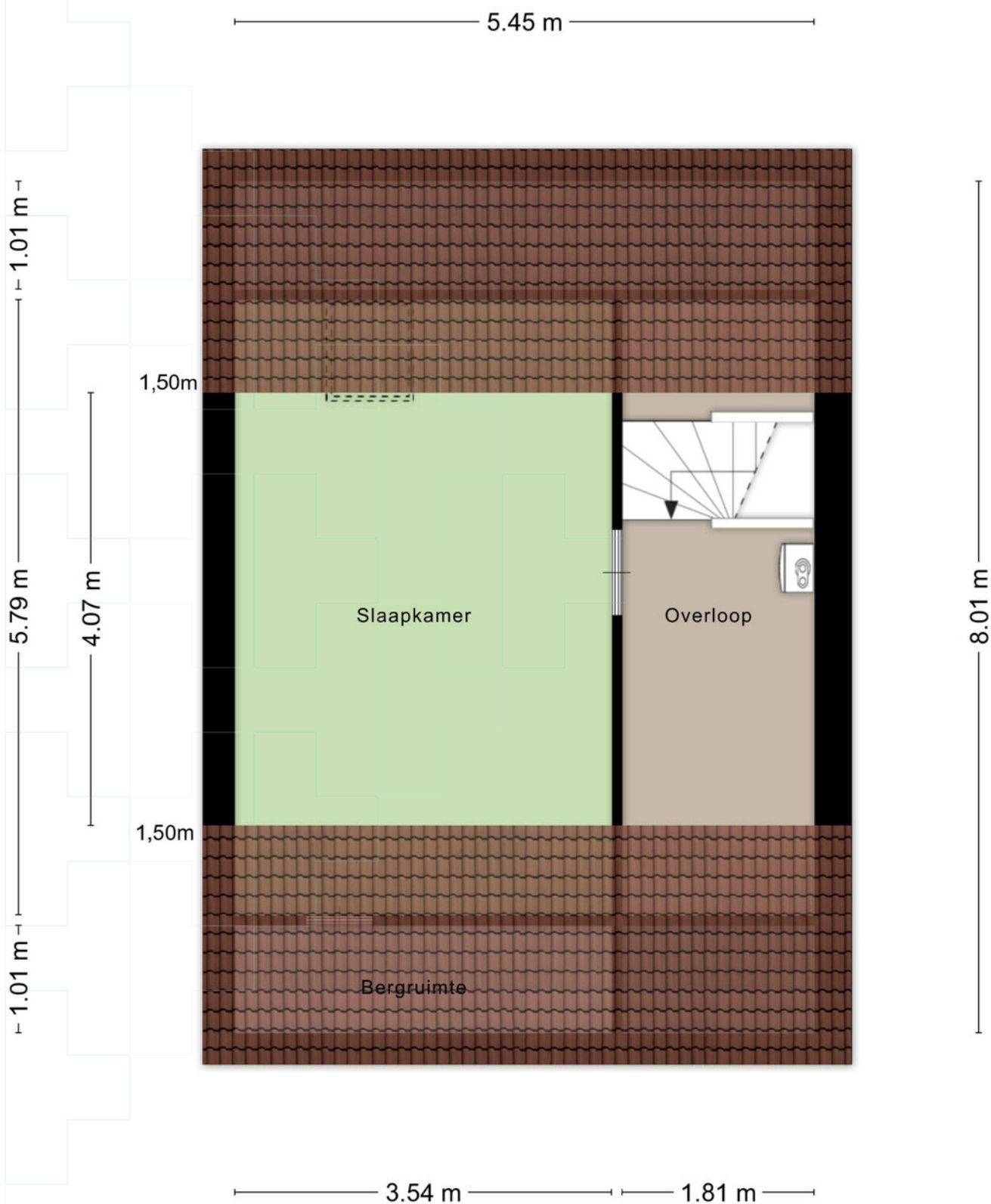
# Plattegrond



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



# Plattegrond



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


# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Beuningen	
—	Huisnummer	Sectie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2902	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 april 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.

# 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.

# 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)