


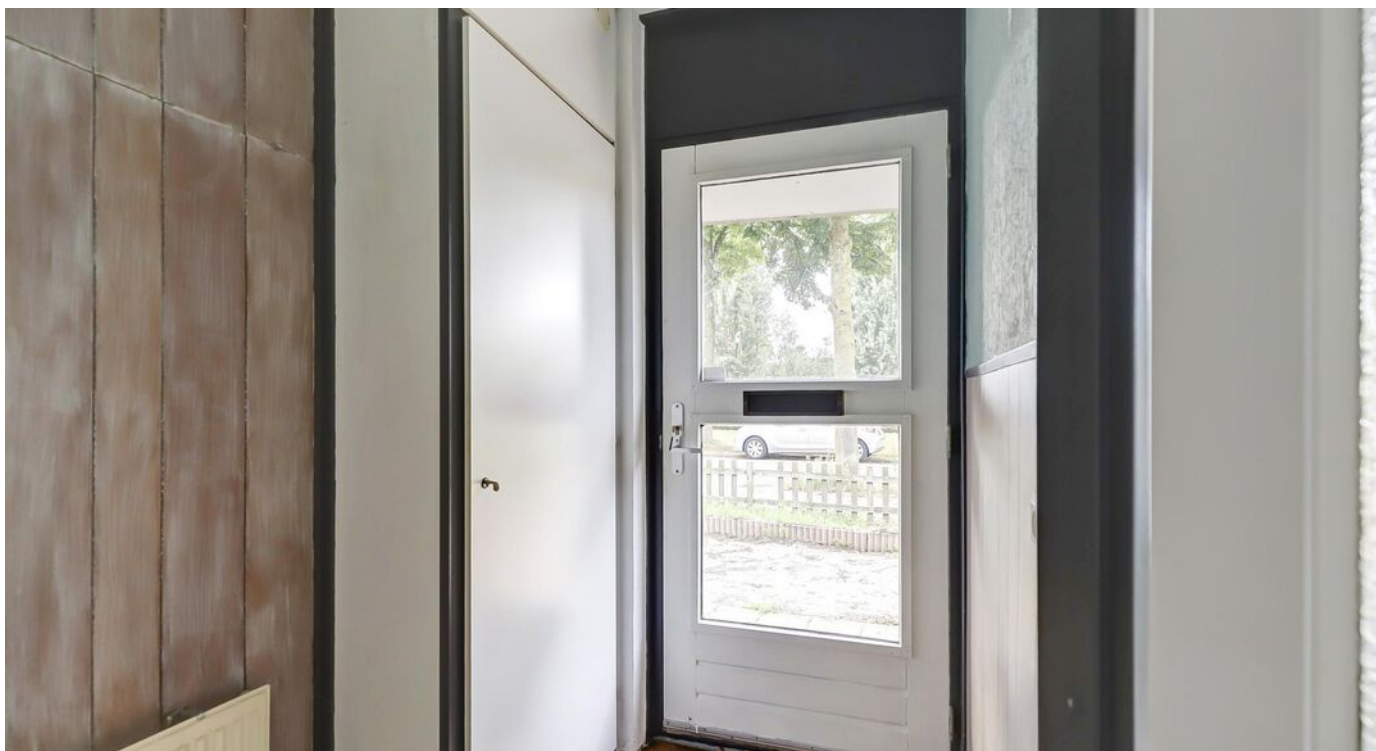
# Augustuslaan 25

## Beuningen Gld



 Levensloopbestendige  
semi-bungalow  
(hoekwoning) met  
royale achtertuin

# Kenmerken



Vraagprijs  
€ 309.000 k.k.



Woonoppervlakte  
82 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte  
257 m<sup>2</sup>



Bouwjaar  
1985

<b>Soort object</b>	Woonhuis	<b>Inhoud</b>	309 m <sup>3</sup>
<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning	<b>Aantal kamers</b>	3
<b>Type woning</b>	Hoekwoning	<b>Aantal slaapkamers</b>	2
<b>Locatie</b>	Aan rustige weg, in woonwijk	<b>Afmetingen tuin</b>	1400 cm lang x 900 cm breed
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw	<b>Berging</b>	Aangebouwd steen
<b>Energielabel</b>	C		



## 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

Levensloopbestendige semi bungalow/hoekwoning in de populaire woonwijk de Heuve met royale achtertuin en achterom.

De slaap- en badkamer bevinden zich op de begane grond en op de zolderverdieping tref je nog een royale slaapkamer.

De woning is gelegen in een rustige en groene wijk en is ruim opgezet op loopafstand van het mooie Heuvepark. Vanaf de Augustuslaan sta je in no-time in het gezellige centrum van Beuningen compleet met diverse supermarkten, winkels en restaurants. Ook het medisch centrum is dichtbij. Bovendien ben je via de snelfietsroute met 20 minuten in het centrum van Nijmegen.

Het betreft een voormalige huurwoning. Om een goede indruk te krijgen van de mogelijkheden hebben we 2 voorbeelden van een mogelijk eindresultaat bijgevoegd.

## Algemeen

- Bouwjaar: 1985
- Woonoppervlak: 82 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 309 m<sup>3</sup>
- Perceeloppervlak: 257 m<sup>2</sup>

## Indeling

Begane grond: hal met meterkast. De lichte woonkamer aan de voorzijde heeft vrij zicht richting de groenzone. De keuken is aansluitend en voorzien van een 4-pits kookplaat, combi oven/magnetron, een afzuigkap en een koelkast met vriesvakje.

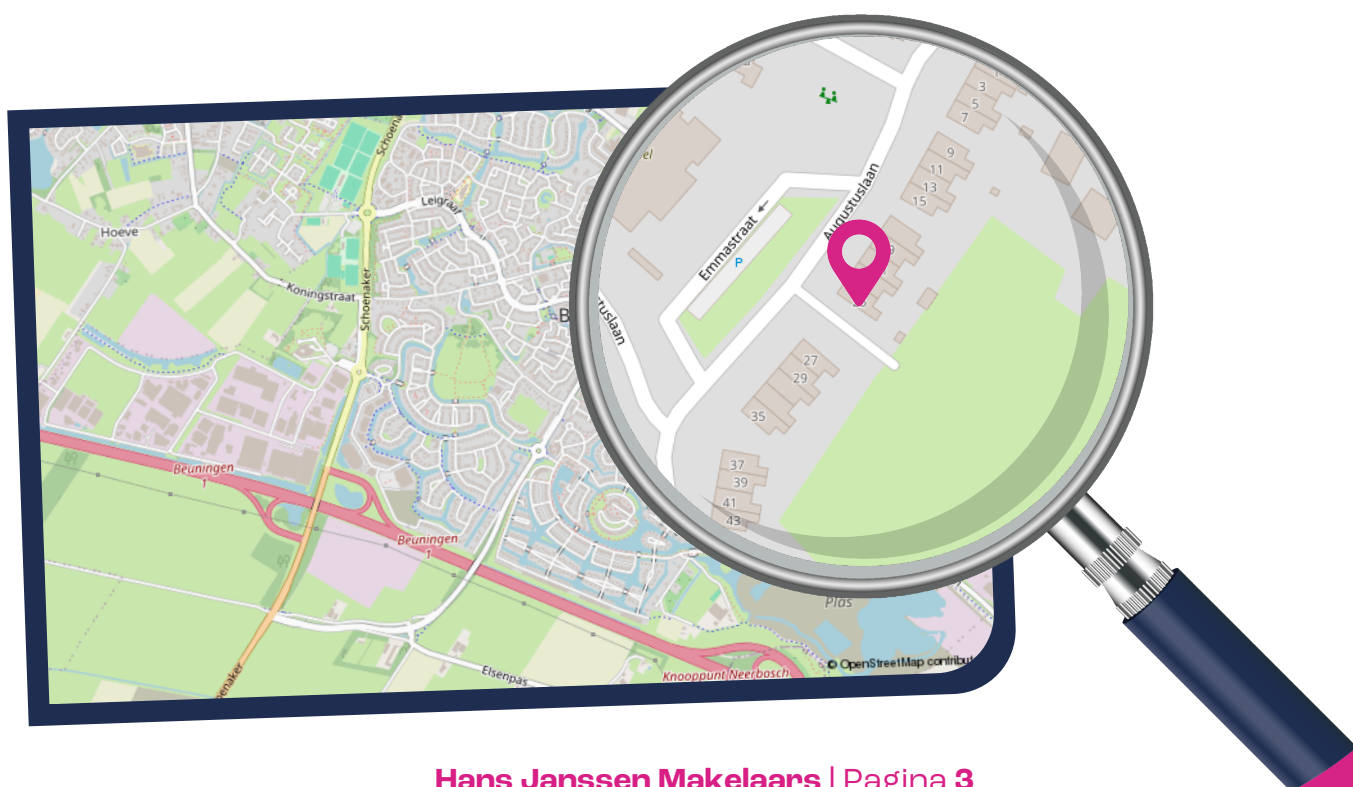
In de bijkeuken/ berging bevinden zich de c.v.-ketel, de witgoedaansluitingen en een deur met toegang tot de achtertuin.

Op de begane grond is de slaapkamer met veel lichtinval aan de tuinzijde gelegen. Aansluitend de badkamer met toilet, douche en wastafel. Deze badkamer is ook te bereiken via het tussenportaal aan de andere zijde waar zich tevens de trap naar de eerste verdieping bevindt.

Zolderverdieping: overloop met Velux dakraam en bergruimte achter de schotten. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een ruime slaapkamer (circa 16 m<sup>2</sup>) met groot Velux dakraam en eveneens bergruimte achter de schotten.

Tuin: De woning is op de hoek gelegen en heeft een extra royale zij-, voor- en achtertuin.

Deze is gelegen op het zuidoosten, is wel 14 meter diep en circa 9 meter breed. De tuin dient nog wel aangelegd te worden.



Verder

- De woning is volledig geïsoleerd (glas-, dak-, gevel- en vloerisolatie);
- De woning is voorzien van houten kozijnen;
- Energielabel C; geldig tot 24-04-2034;
- Glasvezel aanwezig;
- Vraag gerust naar de inhoud van bijzondere voorwaarden/clausules zoals ouderdomsclausule, asbestclausule en niet-zelfbewoningsclausule welke van toepassing zijn op deze verkoop;
- Gezien de aard van de verkoop zijn er derhalve ook geen vragenlijst deel B en lijst van zaken aanwezig;
- Projectnotaris van toepassing.

Interesse in deze fijne hoekwoning; Wij nodigen je graag uit voor een bezichtiging!









**Gelegen in een rustige en groene wijk en op loopafstand van het mooie Heuvepark**





**De royale achtertuin is circa 14 meter diep en circa 9 meter breed**









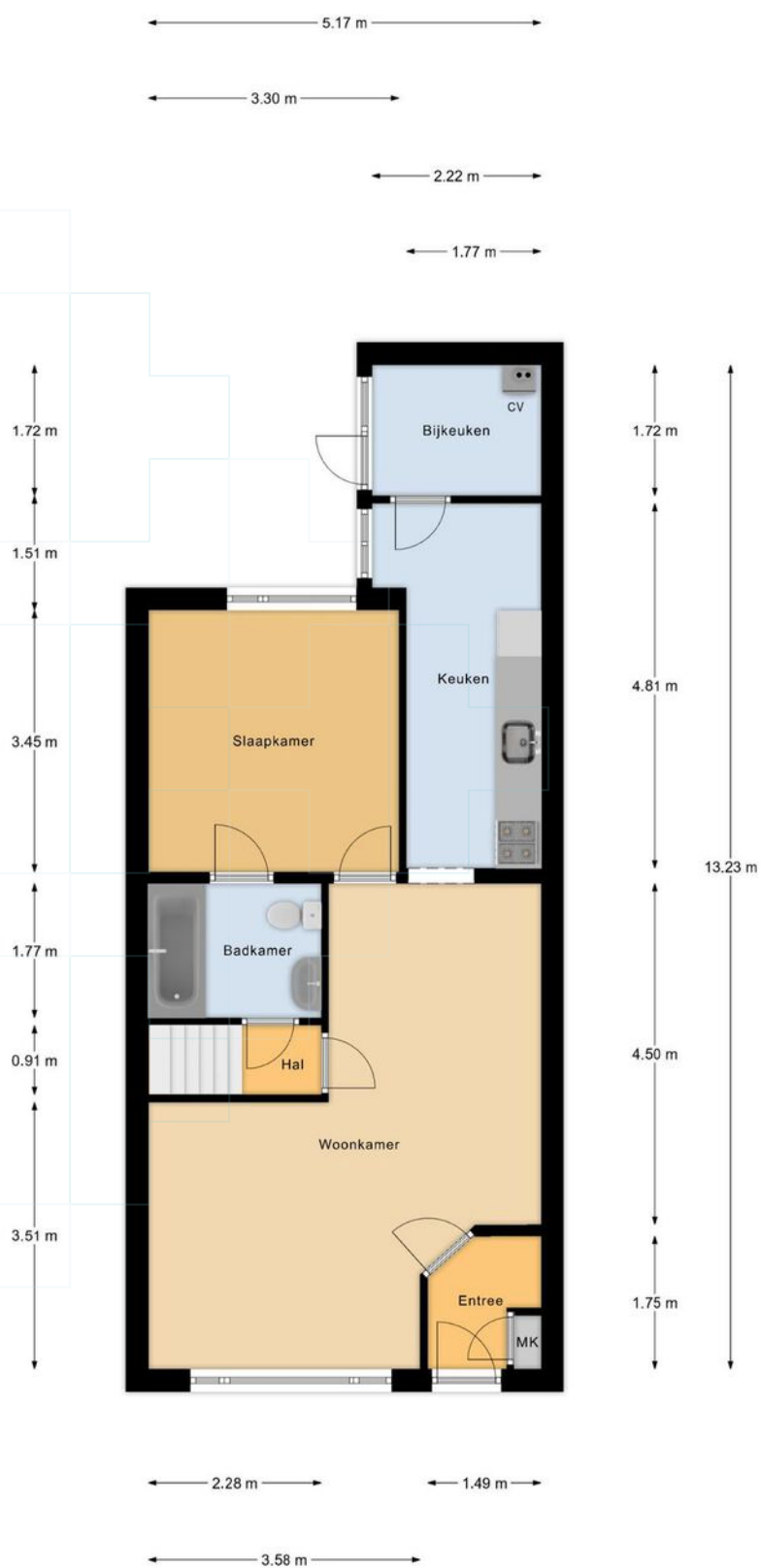






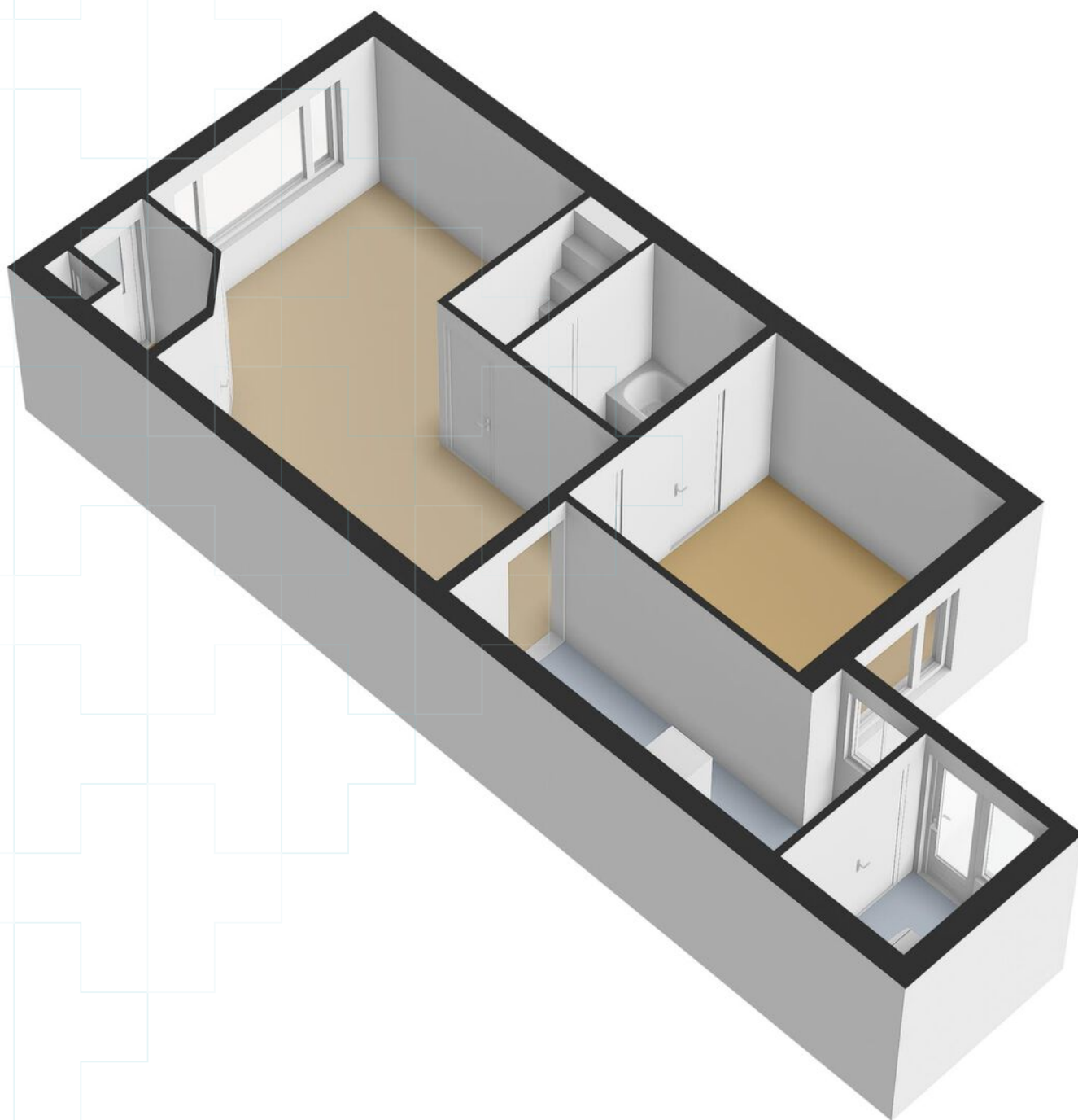


# Plattegrond



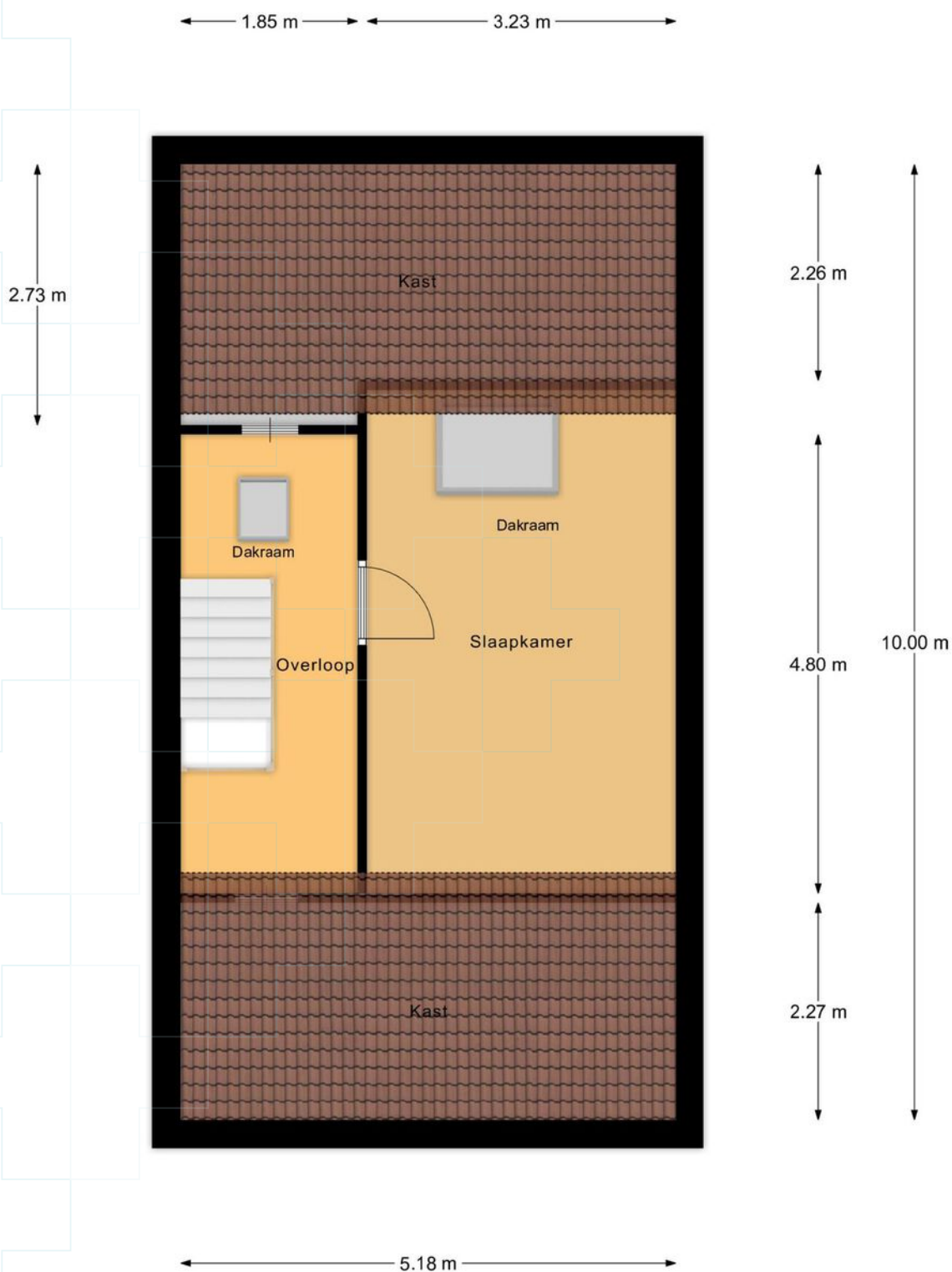
Begane Grond

# Plattegrond



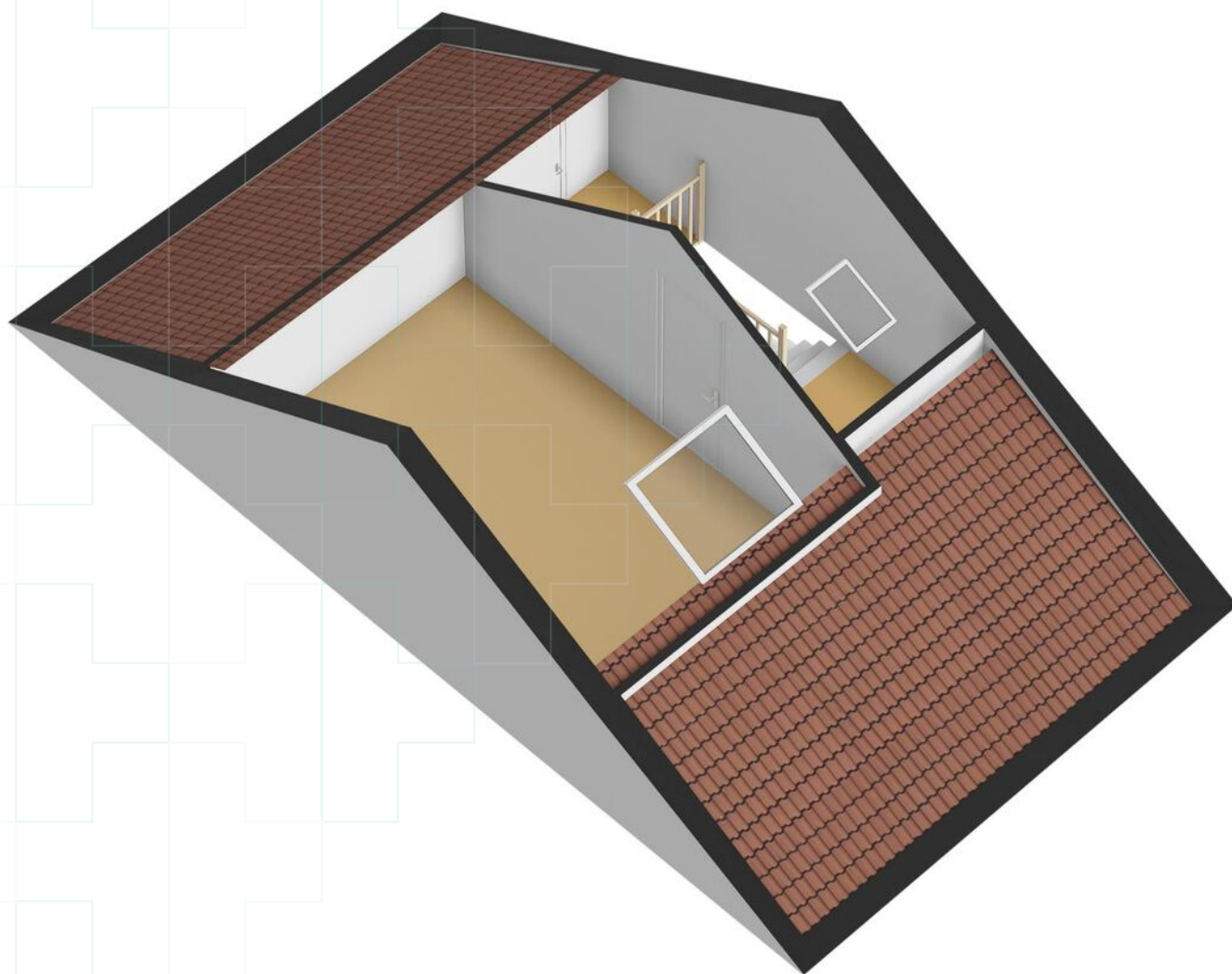


# Plattegrond



Eerste Verdieping

# Plattegrond






# 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 H	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1956	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 september 2024  
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

### Beuningen

Aan de uiterwaarden van de Waal, tussen landerijen en comfortabel dicht bij Nijmegen, ligt het gezellige, levendige en waterrijke dorp Beuningen. Het dorp heeft een grote aantrekkingskracht op jong en oud vanwege haar veelzijdige karakter en de mooie omgeving met veel water, groen en historie. Combineer ligging en natuur met cultuur en recreatie en je hebt een fijne plek om thuis te komen.

Beuningen is het grootste kerndorp binnen de gemeente Beuningen, dat bestaat uit de kerndorpen Ewijk, Beuningen, Weurt en Winssen. In de gemeente, die nog steeds groeit, wonen bijna 26.000 inwoners, waarvan circa 17.500 in Beuningen zelf. De gemeente strekt zich via de Van Heemstraweg uit langs de zuidelijke uiterwaarden van de Waal, ten westen van de stad Nijmegen.

Beuningen is veelzijdig: Het voorzieningenniveau is goed en divers en er is genoeg te beleven op gebied van sport en ontspanning.

De natuur in en rondom Beuningen nodigt uit voor mooie fiets- en wandeltochten. Fiets over slingerende dijken of struin door de uiterwaarden. Kronkelende dijken, verlaten eilandjes en schilderachtige buitenpolders. De natuur laat zich hier van haar beste kant zien.





# Over ons

## Hans Janssen Makelaars

Hans Janssen is al bijna een halve eeuw thuis in het Rijk van Nijmegen.

Hierdoor kennen wij de regionale huizenmarkt op ons duimpje en hebben we de beschikking over een omvangrijk netwerk.

Dit biedt enorme voordelen aan zowel koper als verkoper. Zo kunnen wij kopers tippen op woningen die nog niet op de markt zijn en benutten wij onze lokale marktkennis om onze onderhandelingsstrategie te versterken.

Wij hebben een jong en enthousiast team dat betrokken is bij de aan- en/of verkoop van je woning. Wij nemen graag de tijd om te luisteren naar je wensen en je in een persoonlijk gesprek te informeren wat je van ons kunt verwachten. Duidelijkheid en transparantie vinden wij hierin erg belangrijk, dus geen verrassingen achteraf!



**Aankoop**



**Verkoop**



**Taxaties**



**Hypotheeken & Verzekeringen**

**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)