

Stijlvol wonen **zonder concessies**

Vraagprijs € 875.000 k.k.



0487-513424
info@mvsjanssen.nl
www.mvsjanssen.nl



WORDT DIT UW **NIEUWE WONING?**

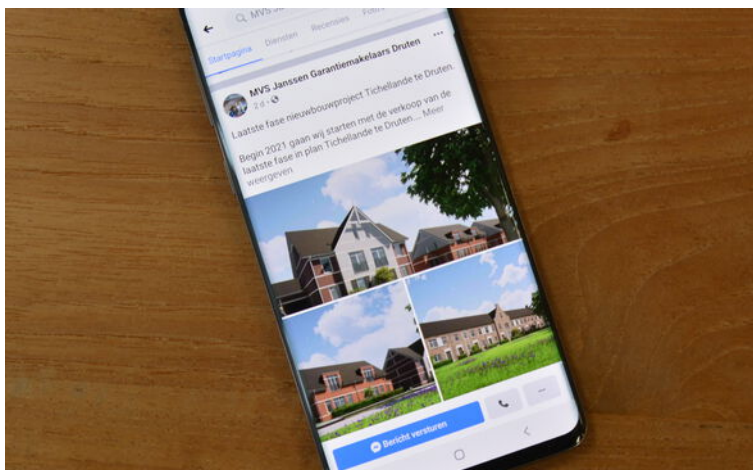


WELKOM BIJ MVS JANSSEN MAKELAARS

**De N.V.M.makelaar voor
het land van Maas en Waal.**

Leuk dat je belangstelling hebt in het aanbod van een van onze opdrachtgevers. In deze brochure vind je meer informatie over dit object. Als deze informatie vragen bij je oproept of als je dit pand wilt bezichtigen, mail, bel ons of loop gewoon bij ons binnen en wij helpen je graag. Achter in deze brochure vind je onze contactgegevens.

Kijk ook op onze site www.mvsjanssen.nl naar de 360 graden foto's, 3D-plattegronden en de video voor een nog beter beeld van deze unieke woning.



VOLG ONS OP SOCIAL MEDIA!

Ook nieuwsgierig naar ons nieuwe aanbod, de ontwikkelingen in Maas en Waal en de woningmarkt in het bijzonder? Volg ons dan op Facebook en Instagram.

facebook.com/mvsjanssendruten

instagram.com/mvsjanssenmakelaars

STIJLVOL WONEN ZONDER CONCESSIONS:

Gerenoveerde villa met dubbele bewoningsmogelijkheid en toekomstbestendig!

Op zoek naar een royaal, instapklaar huis waar karakter, comfort en duurzaamheid naadloos samenkomen? Welkom aan de Molenstraat 42 in Boven-Leeuwen: een indrukwekkende vrijstaande villa waar het werkelijk aan niets ontbreekt. Vanaf 2019 is deze woning met zorg en visie volledig gerenoveerd én verduurzaamd. Originele details zijn behouden, terwijl moderne luxe is toegevoegd. Denk aan prachtige houten vloeren, en-suite deuren, meerdere haarden, een centraal aircosysteem en een sfeervolle tuin met overkapping. Dankzij de indeling is het huis perfect geschikt voor dubbele bewoning of mantelzorg. Een toekomstbestendige woning met karakter, ruimte en comfort in optima forma.

Imposante leefruimtes met sfeer en kwaliteit

Bij binnenkomst ervaar je direct de ruimtelijkheid en de hoogwaardige afwerking. De aangebouwde hal met modern toilet en doorgang naar de woonkamer vormt een uitnodigende entree. De woonkamer straalt warmte uit dankzij de 2 haardpartijen, stijlvolle houten vloeren en een grote schuifpui, die het binnenleven naadloos verbindt met de tuin.

De ruime woonkeuken is het hart van het huis; een perfecte plek om samen te komen. Via de centrale tussenhal met stijlvolle trapopgang bereik je de sfeervolle opkamer (ideaal als kantoor, praktijkruimte of extra slaapkamer) en de praktische bijkeuken. Ook vind je hier een ruime provisiekelder. Een extra toiletruimte en een achterportaal, dat leidt naar het volledig zelfstandige achterhuis.

Zelfstandig achterhuis met volledige woonvoorzieningen

Het achterhuis is via een eigen entree te bereiken en volledig ingericht voor dubbele bewoning of mantelzorg. Je vindt hier een eigen hal, een comfortabele woonkamer met open trap en en-suite deuren, een ruime woonkeuken en een bijkeuken met voorzieningen voor een badkamer. Een apart toilet maakt het geheel compleet. Deze woonvleugel biedt rust, zelfstandigheid en alle comfort die je mag verwachten.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Ruime slaapkamers en meerdere badkamers

Op de 1e verdieping van het hoofdgedeelte bevinden zich 4 royale slaapkamers, stuk voor stuk licht en karaktervol. De ruime badkamer is compleet afgewerkt met een inloofdouche, ligbad, dubbele wastafel en een hangend toilet.

De 2e verdieping van het hoofdhuis biedt een prachtige vide met veel

daglicht. De achterliggende bergzolder zorgt voor extra opbergruimte: altijd handig.

Ook het achterhuis beschikt over een eigen verdieping met een grote slaapkamer (met dubbele

dakkapel en garderobekast) en een privébadkamer. Hier is ook de technische ruimte met twee afzonderlijke CV-combiketels.

De tuin biedt volop privacy. Onder de sfeervolle overkapping geniet je van lange zomeravonden. Aan de zijkant van het perceel ligt een eigen parkeerplaats met ruimte voor meerdere auto's. De woning is daarnaast zeer energiezuinig, dankzij maar liefst 29 zonnepanelen, uitstekende isolatie, een fluisterstil centraal aircosysteem en grotendeels vloerverwarming op de begane grond. De plafonds zijn voorzien van hoogwaardige akoestische en thermische Rocksono-isolatie, gecombineerd met een plafond van Dingemans.

Een villa met veelzijdigheid en toekomstwaarde.

Of je nu zoekt naar een royaal familiehuis, een woning voor dubbele bewoning of ruimte voor een praktijk aan huis: dit is een plek die alles biedt. De ligging is rustig, groen en toch dichtbij alle dagelijkse voorzieningen. Hier woon je met karakter, comfort en duurzaamheid en dat zonder enige concessie.

Klaar om te verhuizen?

Deze stijlvolle en duurzame woning is tot in de puntjes verzorgd en instapklaar. Plan snel een bezichtiging en ontdek zelf de ruimte, het karakter én de mogelijkheden die dit bijzondere pand te bieden heeft!



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

INDELING VAN HET HUIS:

Begane grond:

- uitgebouwde hal met toilet en doorgang naar de woonkamer;
- woonkamer met 2 haardpartijen en grote schuifpui;
- woonkeuken met volop kastruimte;
- tussenhal met trapopgang;
- opkamer (geschikt als praktijk-/studeerkamer of extra slaapkamer);
- bijkeuken met witgoedaansluitingen;
- provisiekelder;
- achterportaal met toilet en toegang tot het achterhuis;

1e verdieping:

- overloop met vide;
- 4 royale slaapkamers;
- complete badkamer met inloofdouche, ligbad, dubbele wastafel en hangend toilet.

2e verdieping:

- overloop met vide en veel lichtinval en bergzolder.

Achterhuis met eigen entree:

- hal;
- woonkamer met open trap en en-suite deuren en woonkeuken;
- bijkeuken met wasmachine-aansluiting en aansluitingen voor badkamer;
- separaat toilet.

Verdieping achterhuis:

- ruime slaapkamer met dubbele dakkapel en garderobekast;
- badkamer met douchecabine, wastafelmeubel en hangend toilet;
- stookruimte met 2 aparte CV-combiketels.

Diversen:

- bouwjaar 1901;
- volledig gerenoveerd en verduurzaamd vanaf 2019;
- centraal geïntegreerd aircosysteem (fluisterstil);
- dubbele bewoning mogelijk, alle voorzieningen aanwezig;
- werken of praktijk aan huis mogelijk;
- thermische en akoestische plafonds op de begane grond;
- vloerverwarming op de begane grond (grotendeels);
- 29 zonnepanelen;
- houten vloeren, en-suite deuren en haardpartijen;
- sfeervolle tuin met overkapping;
- energielabel B.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING



320 m²

Woonoppervlakte

700 m²

Perceeloppervlakte

1300 m³

Inhoud

Bouwjaar

1901

Soort bouw

Bestaande bouw

Ligging tuin

Aantal kamers

8

Aantal slaapkamers

6

Verwarming

c.v.-ketel

Energielabel

B

Isolatie

dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, HR-glas



















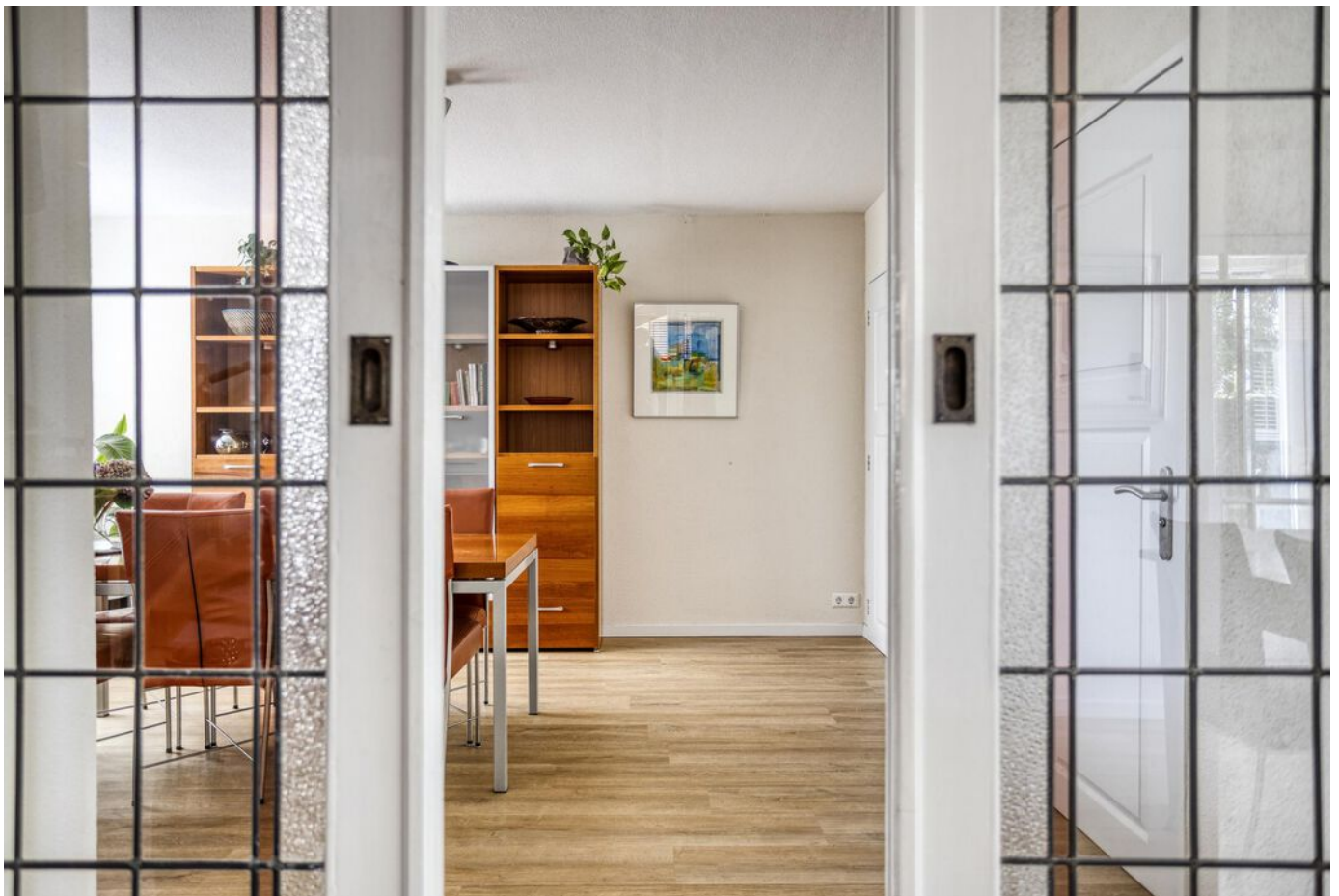


































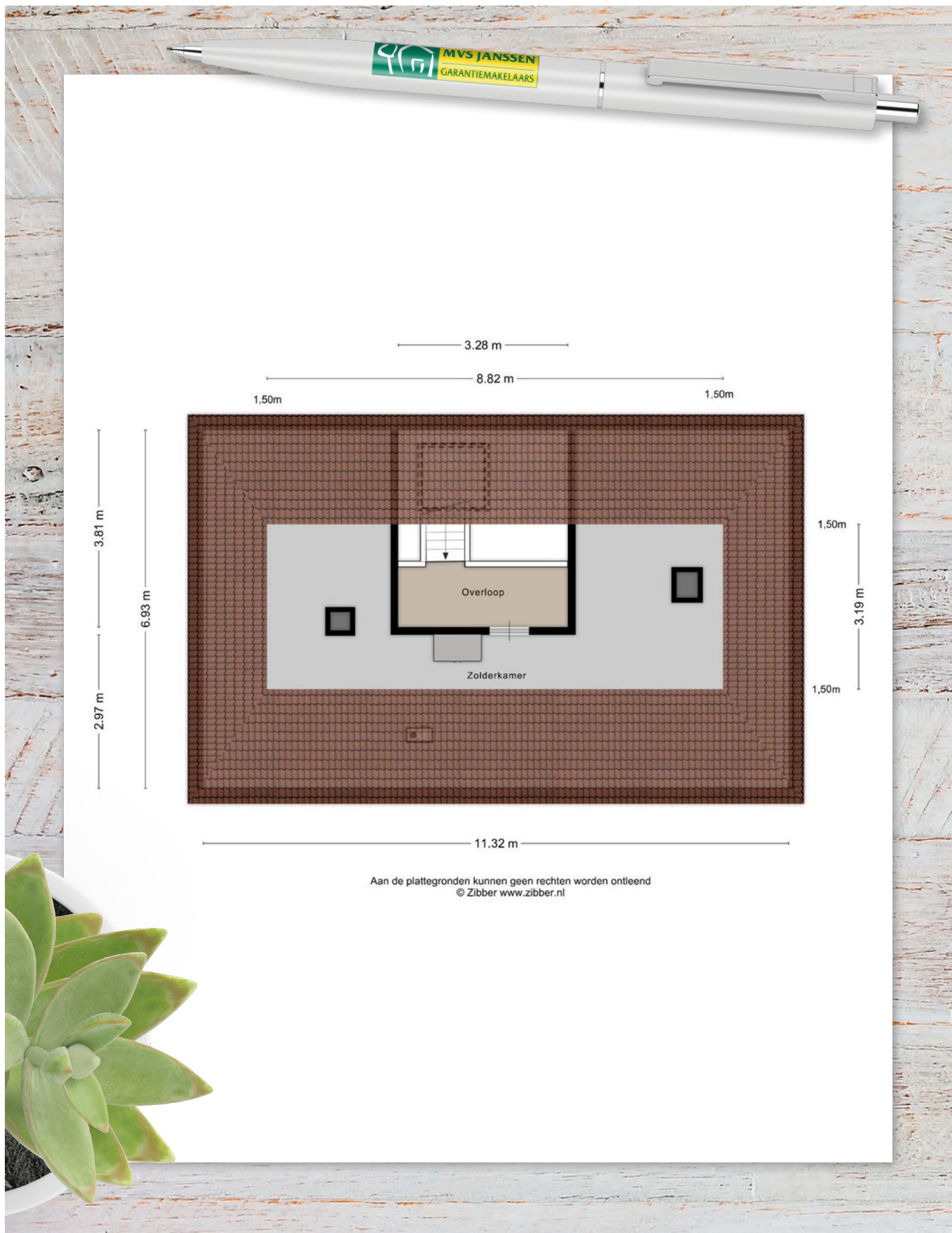


PLATTEGROND BEGANE GROND



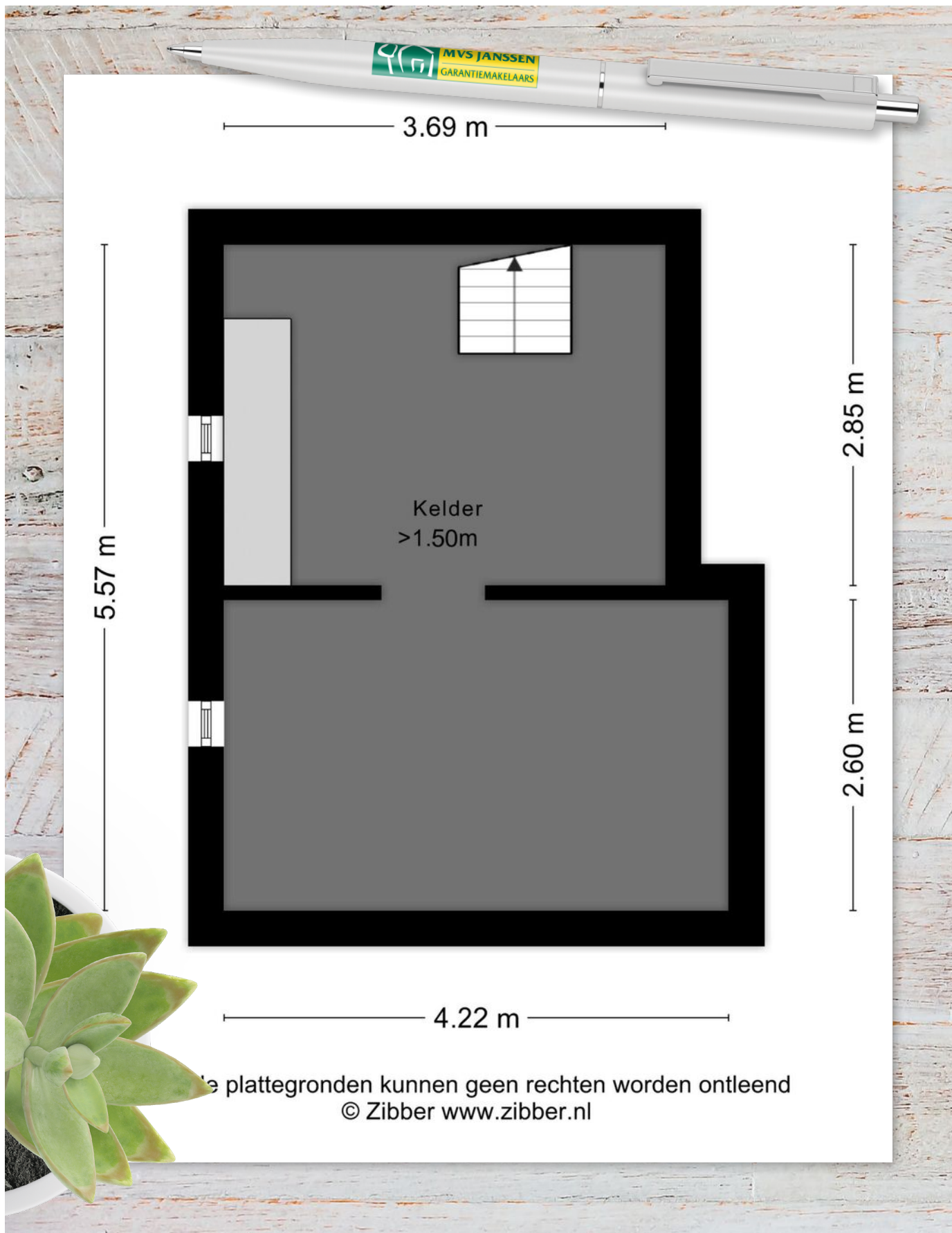
PLATTEGROND

1e VERDIEPING



PLATTEGROND

2e VERDIEPING



PLATTEGROND

KELDER



PLATTEGROND OVERKAPPING



KADASTRALE KAART

Woning - Interieur		
Houtkachel	X	
(Gas)kachels	X	
Designradiator(en)	X	
Radiatorafwerking	X	
Verlichting, te weten		
- inbouwspots/dimmers	X	
- losse (hang)lampen		X
(Losse)kasten, legplanken, te weten		
- Alleen de kast in de kleinste slaapkamer "gaat mee".		X
- Alle andere kasten		X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten		
- gordijnrails	X	
- gordijnen		X
- overgordijnen		X
- vitrages		X
- rolgordijnen		X
- jaloezieën		X
Vloerdecoratie, te weten		
- parketvloer	X	
- houten vloer(delen)	X	
- laminaat	X	
- plavuizen	X	
Woning - Keuken		
Keukenblok (met bovenkasten)	X	
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten		

- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing

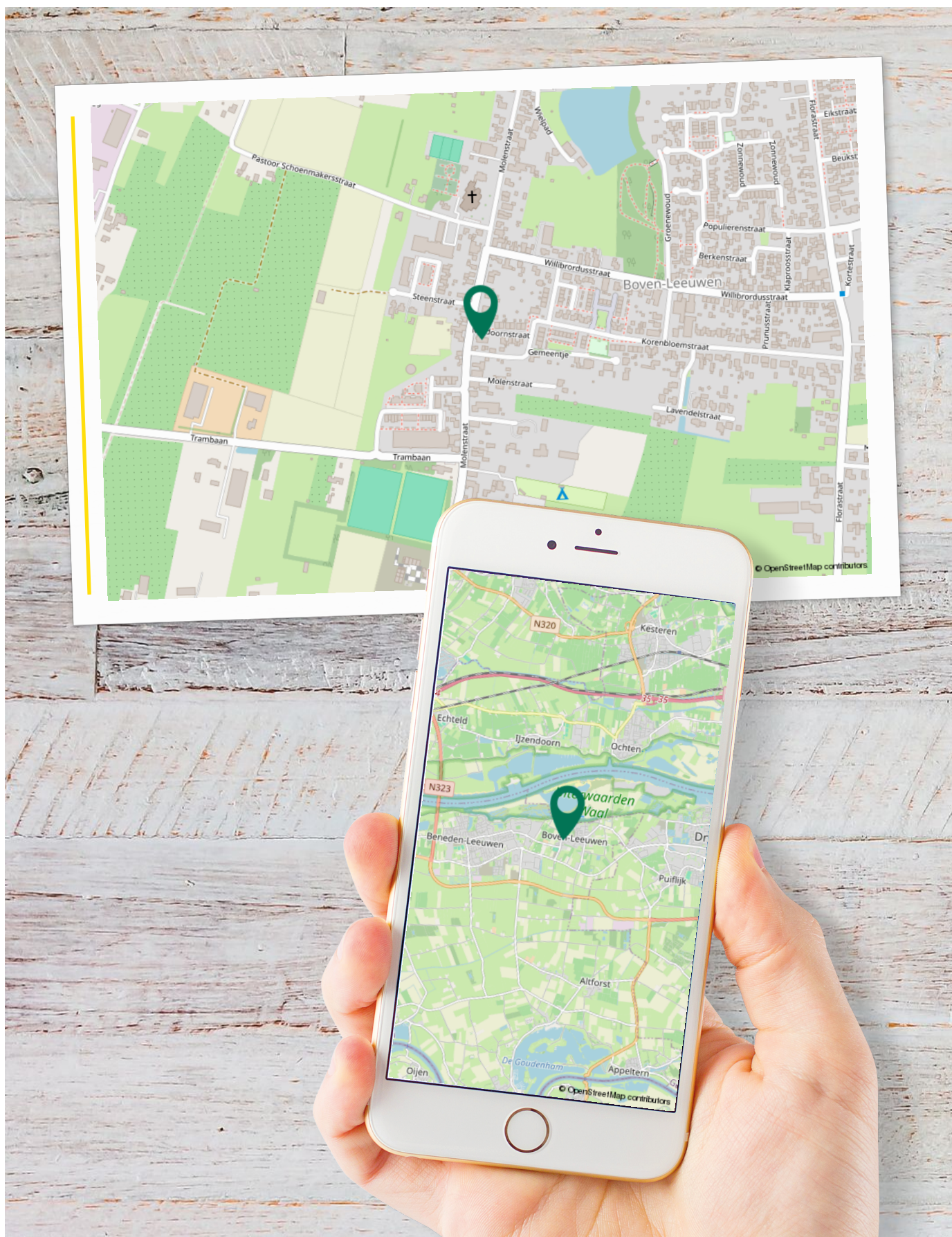
Brievenbus	X		
------------	---	--	--

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Alle isolatie voorzieningen blijven achter.	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

LIJST VAN ZAKEN

LIJST VAN ZAKEN



Locatie
OP DE KAART

WONEN IN HET MOOIE LAND VAN MAAS EN WAAL

Maas en Waal kenmerkt zich door de centrale ligging ten Westen van Nijmegen. Zo ben je, bijvoorbeeld vanuit Druten binnen 15 minuten in Tiel, Wijchen of Nijmegen. Daarbij liggen de A15, A50 en A73 om de hoek. Je rijdt Maas en Waal binnen en ervaart direct de rust, ruimte en rustige woonomgeving, maar aan voorzieningen geen gebrek.

De grotere plaatsen aan de Waalkant (Druten, Beneden-Leeuwen en Dreumel) blinken uit door hun goede voorzieningen. Denk hierbij aan scholen, winkels, verenigingen en de snelbus die je non-stop naar het NS-station in Nijmegen of Tiel brengt. Druten doet daar met een theater en overdekt zwembad nog een schepje bovenop.



De Waalkant heeft ook een aantal idyllische plaatsen. Wat denk je van de eeuwenoude dijk met boerderijtjes in Afferden of het schitterende uiterwaardengebied bij Boven-Leeuwen, Dreumel of Deest.



Wil je echt de ruimte? Kijk dan eens in Altforst of Horssen, welke midden in Maas en Waal zijn gelegen. In Horssen heb je ook nog het landgoed de Heerlijkheid die met zijn uitgestrekte bossen een heerlijk wandelgebied vormt.

Appeltern, Maasbommel of Alphen liggen aan de Maas en bieden je naast rust en ruimte ook de mogelijkheid voor heerlijke fiets- of wandeltochten. Pak bijvoorbeeld een pontje over de Maas en bezoek het Brabantse land met leuke plaatsen zoals Megen en Oss.



Vergeet tot slot de watersportmogelijkheden van de Gouden Ham niet. Zwemmen, roeien, zeilen en verblijfsmogelijkheden zijn hier volop mogelijk.

Kortom: Het is heerlijk wonen in het land van Maas en Waal.

Bij deze Garantiemakelaar ben je aan het juiste adres!

MVS Janssen Garantiemakelaars Uw makelaar in Maas en Waal.
Niet zomaar een makelaar. MVS Janssen is een garantiemakelaar.
Bent u dus op zoek naar een makelaar in Maas en Waal om uw woning te verkopen? Of wilt u juist een woning gaan kopen.
Bij MVS Janssen helpen wij u graag.

Contact

0487-513424

info@mvsjanssen.nl

Raadhuisstraat 121, 6651 BZ Druten

ONS TEAM



Patrick Meeldijk

Eigenaar + NVM makelaar



Frank van Lunen

Senior vastgoedadviseur



Jennifer van Maren

Commercieel medewerker



Nathalie Bakker

Commercieel medewerker

OVERIGE INFORMATIE

De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Toelichtingsclausule BBMI

De Branche Brede Meet Instructie (BBMI) is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Bouwtechnische keuring

Koper dient voorafgaande het sluiten van de koopovereenkomst aan te geven of hij/zij de woning wil laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Ouderdomsclausule

Bij woningen welke ouder zijn dan 20 jaar wordt standaard een ouderdomsclausule in de koopakte verwerkt, omdat deze woningen in veel gevallen afwijken van de huidige eisen qua isolatie en bouw.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

VEEL GESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

NOTITIES

Raadhuisstraat 121
6651 BZ Druten

0487-513424
info@mvsjanssen.nl
www.mvsjanssen.nl



Openingstijden

Maandag t/m vrijdag
van 08.30 tot 12.30 uur en van 13.30 tot 17.30 uur
Zaterdag op afspraak

