



## Vitelliuslaan 27

6642 AV Beuningen

---

woonoppervlakte 118 m<sup>2</sup>

---

perceeloppervlakte 165 m<sup>2</sup>

---

5 slaapkamers

---

koopregeling Koopvoorrang Nijmegen

---

te koop

---

**Koopsom: € 365.000 k.k.**

# Kenmerken

## Locatie

Vitelliuslaan 27

6642 AV Beuningen

€ 365.000 k.k.

## Basisinformatie

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| soort object:    | woonhuis           |
| type object:     | tussenwoning       |
| bouwtype:        | bestaande bouw     |
| woonoppervlakte: | 118 m <sup>2</sup> |
| perceelopp.:     | 165 m <sup>2</sup> |
| bouwjaar:        | 1985               |
| beschikbaar:     | in overleg         |

## Kadastrale informatie

gemeente Beuningen, sectie H, nummer 1644,  
perceelopp. 165 m<sup>2</sup>, type geheel

## Energie

|                    |                                                             |
|--------------------|-------------------------------------------------------------|
| isolatie:          | dakisolatie<br>muurisolatie<br>vloerisolatie<br>dubbel glas |
| verwarming:        | C.V.-ketel                                                  |
| warm water:        | C.V.-ketel                                                  |
| CV-Ketel:          | ATAG P20EC HP                                               |
| bouwjaar CV-Ketel: | 2022                                                        |
| energielabel:      | B                                                           |

## Gebouw

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| verdiepingen: | 3                  |
| slaapkamers:  | 5                  |
| inhoud:       | 344 m <sup>3</sup> |

## Schuur / berging

|             |                  |
|-------------|------------------|
| type:       | vrijstaand steen |
| afmetingen: | 2.00m bij 3.00m  |

## Overig

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| tuin:             | achtertuin        |
| tuin oppervlakte: | 94 m <sup>2</sup> |
| ligging:          | zuid-westen       |
| achterom:         | ja                |

# Kaart



# Omschrijving

In de kindvriendelijke wijk de Heuve in Beuningen gelegen ruime TUSSENWONING met 5 slaapkamers en een fijne achtertuin op het Zuid Westen. De woning ligt in een ruim opgezette wijk met veel groen en gelegenheid tot spelen. Verschillende basisscholen, kinderopvang, sportvelden en het centrum van Beuningen zijn op korte fietsafstand. De woning is afhankelijk van je wensen met een paar klusjes goed bewoonbaar en heeft alle potentie om er een fijn thuis van te maken.

## Koopvoorrang

Voordat deze woning op de vrije markt wordt aangeboden, krijgen huurders die een sociale huurwoning onbewoond achterlaten van Woonwaarts, Portaal, Talis of SSH& in de gemeente Nijmegen, Wijchen, Beuningen of Druten voorrang om deze woning te bezichtigen en te kopen tegen de vraagprijs. Kom je in aanmerking voor Koopvoorrang? Maak dan binnen 5 werkdagen na publicatie op Funda je interesse kenbaar. Na woensdag 6 augustus 17.00 uur is er geen garantie op een bezichtiging en deelname.

Let op: je moet zelf in je reactie kenbaar maken of je in aanmerking komt voor Koopvoorrang.

## Voorrang voor middeninkomens

Wanneer er geen kandidaten zijn die voor Koopvoorrang in aanmerking komen, krijgen geïnteresseerde kandidaten met een middeninkomen tot € 82.271 bruto per jaar voorrang op kandidaten met een hoger inkomen. Ook zij kunnen de woning kopen tegen de vraagprijs.

Let op: je moet zelf in je reactie kenbaar maken of je in aanmerking komt voor voorrang voor middeninkomens.

Is Koopvoorrang of voorrang voor middeninkomens voor jou niet van toepassing maar heb je wel interesse in de woning? Dan nodigen we je van harte uit te reageren. Jouw reactie komt op de wachtlijst. Uiteraard word je op de hoogte gehouden van de mogelijkheden.

## Binnen

Wanneer je de woning binnenstapt kom je via de hal direct in de woonkamer met half open keuken. De moderne keukenopstelling is voorzien van diverse apparatuur zoals; een keramische kookplaat, oven, koelkast, vriezer, afzuigkap en vaatwasser. In de keuken is een bergkast voor het opslaan van voorraad. De woonkamer kijkt uit op de ruime achtertuin, welke voldoende ruimte biedt voor een eventuele uitbouw.

Via een halletje bereik je het toilet en neem je de trap naar de 1ste verdieping waar zich 3 slaapkamers en een moderne badkamer met douche/bad, wastafel, en een 2de toilet bevinden.

Via een vaste trap kom je op de voorzolder waar ruimte is om te wassen en drogen. Hier hangt ook de CV ketel. Verder zijn hier nog 2 kleinere slaapkamers met dakkapel.

## Buiten

De ruime achtertuin ligt op het Oosten, is geheel omheind en heeft achter in de tuin een stenen schuurtje en een achterom. De tuin biedt heeft alle ruimte om de woning in de toekomst aan de achterzijde uit te bouwen. Parkeren doe je voor de deur.

De woning is voorzien van dak-, gevel- en vloerisolatie en dubbel glas. De CV ketel is van 2022. Het energielabel is B.

Toilet, badkamer en keuken zijn netjes en bruikbaar maar hebben hier en daar ook wat gebruikersschade.

## Locatie

De woning ligt in een ruim opgezette wijk met veel groen en gelegenheid tot spelen. Verschillende basisscholen, kinderopvang, sportvelden en het centrum van Beuningen zijn op korte fietsafstand.

Beuningen ligt aan de zuidelijke oever van de Waal. Het rustgevende landschap in de omgeving kenmerkt zich door rivieren, dijken, uiterwaarden, bruggetjes en een flinke hoeveelheid groen. Sportverenigingen zoals een hockey- en voetbalclub zijn binnen handbereik en op 10 minuten rijden ligt recreatiegebied de groene heuvels.

Beuningen biedt niet alleen veel sportmogelijkheden, ook andere voorzieningen zoals scholen, winkels, horecagelegenheden, kinderopvang, kunst, cultuur en zorg zijn goed vertegenwoordigd.

Door de nabijheid van de A73 ben je binnen no-time op de snelweg en daardoor zijn grotere steden als Nijmegen, Den Bosch en Arnhem snel bereikbaar. Ook zijn er goede aansluitingen met het openbaar vervoer.

Meer informatie over de woning, de plattegronden en de verkoopvoorwaarden vind je in de brochure. Heb je



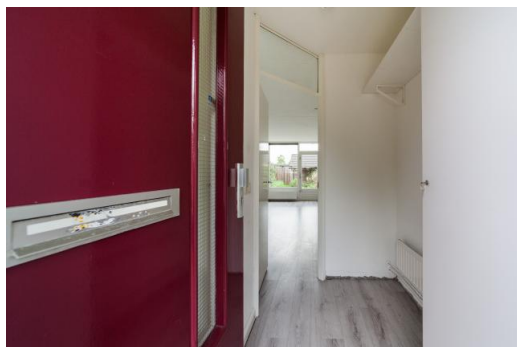
vragen? Neem dan contact op via de oranje button.

Op de verkoop van deze woning is een zelfbewoningsplicht/verhuurverbod van toepassing. Dit verplicht je om na aankoop van de woning minimaal vier jaar zélf in de woning te wonen. Tijdens deze vier jaar mag je de woning niet verhuren of in gebruik geven aan iemand anders. Deze voorwaarde wordt opgenomen in de leveringsakte.

## Foto's



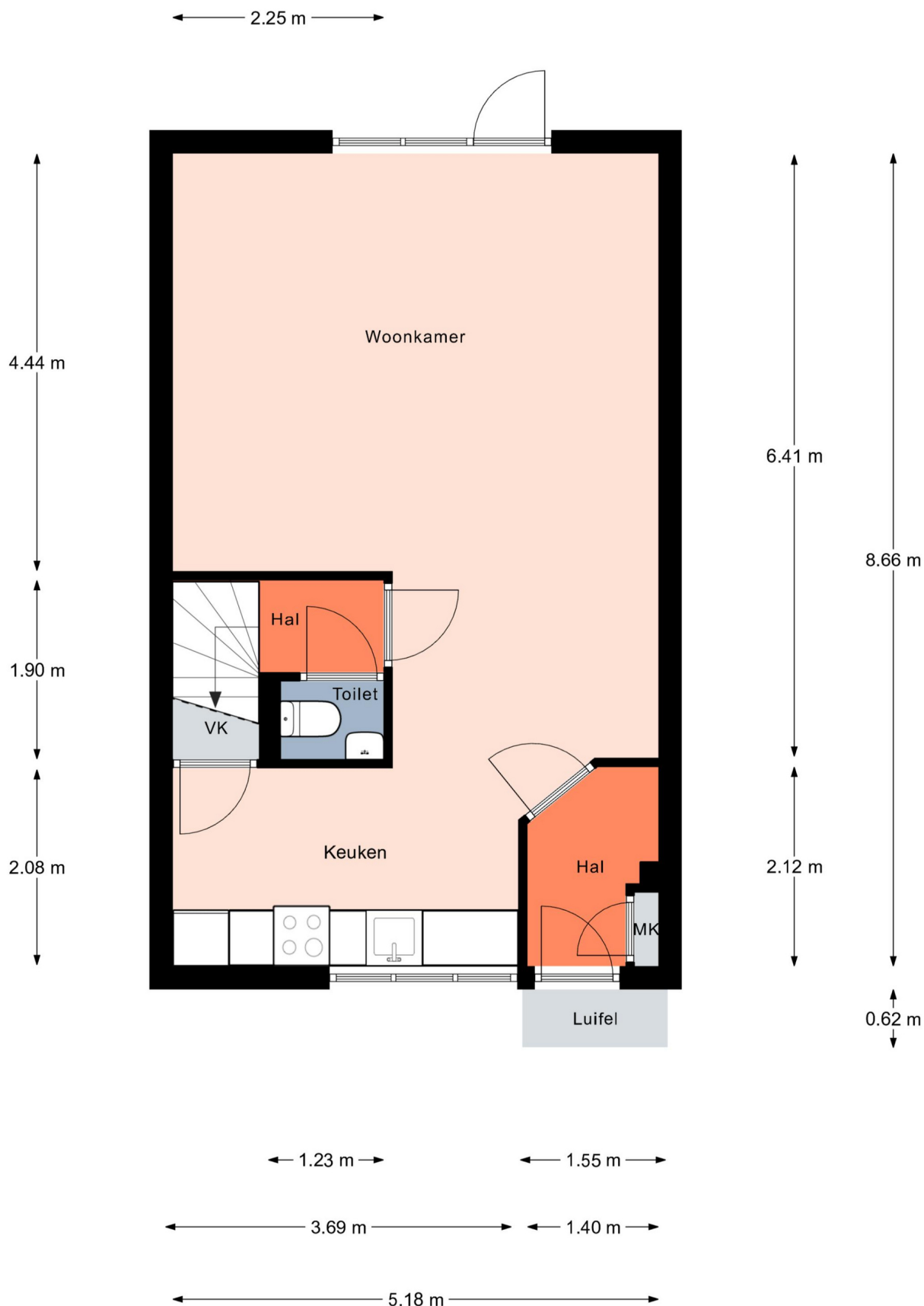
# Foto's



# Foto's



# Plattegrond



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

# Plattegrond



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



# Plattegrond

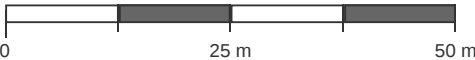
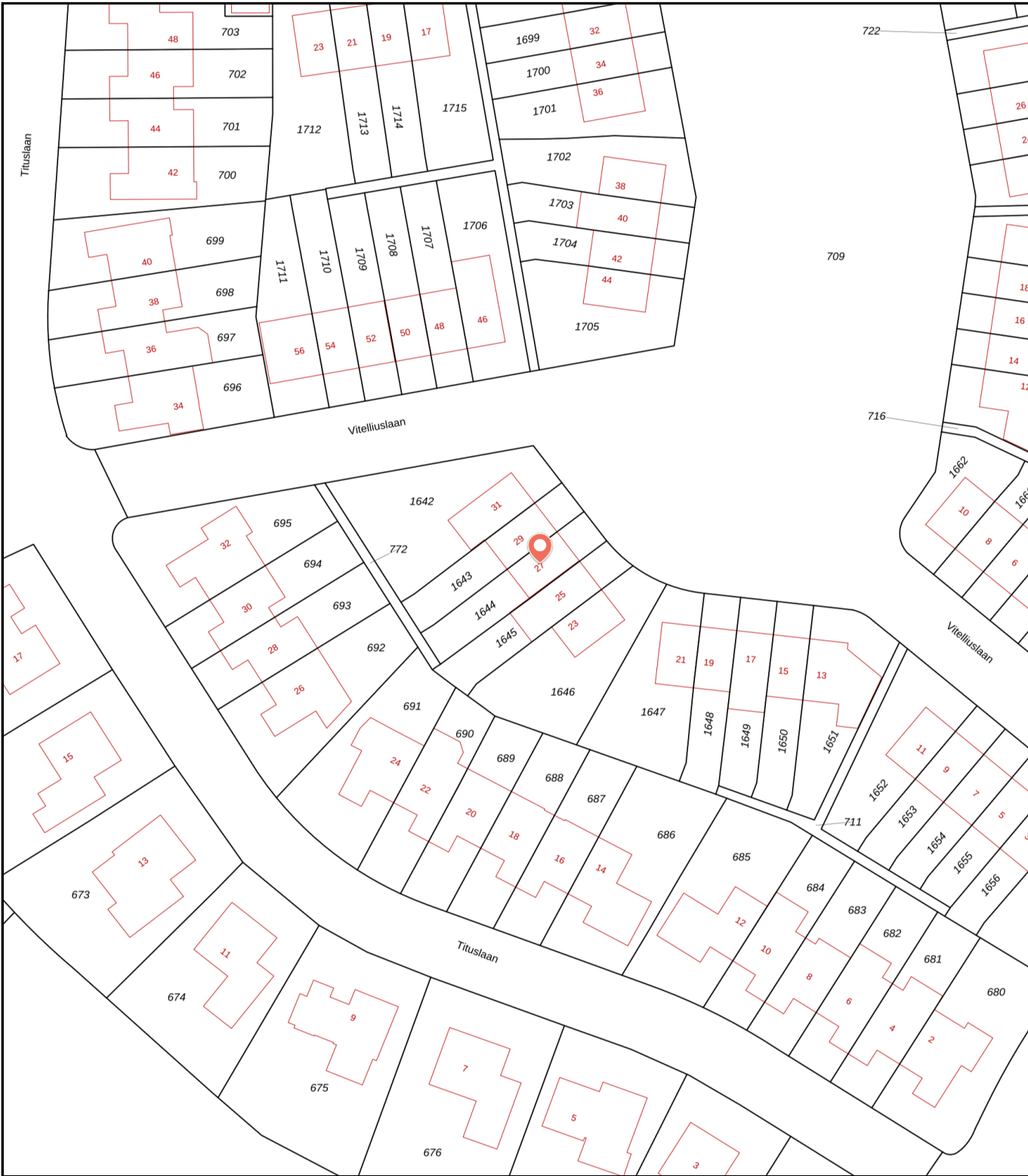


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Relax [www.relax.nl](http://www.relax.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart van Vitelliuslaan 27, 6642AV Beuningen Gld

Referentie: 683047e54de640cf6b80ddba



|                                                                                     |                                  |                      |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1644</b>                                                                         | Perceelnummer                    | Kadstrale gemeente:  | Beuningen | <p>Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. <b>Dit document is gegenereerd op 28-05-2025 om 13:09.</b></p> |
| <b>27</b>                                                                           | Huisnummer                       | Gemeentecode:        | BNG00     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|  | Vastgestelde kadastrale grens    | Sectie:              | H         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|  | Voorlopige kadastrale grens      | Perceelnummer:       | 1644      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|  | Administratieve kadastrale grens | Perceelgrootte (m2): | 165       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|  | Bebouwing                        |                      |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

# Algemene informatie

## Meer informatie, bezichtigen, bieden / inschrijven

**Woonwaarts** maakt gebruik van makelaarsdiensten van CORPOwonen en de applicatie CORPOflow. Bij de presentatie van dit object zul je CORPOwonen daarom regelmatig tegenkomen en in de communicatie kom je CORPOflow tegen.

Wanneer je meer informatie over het object wenst, kun je rechtstreeks contact opnemen met Woonwaarts op telefoonnummer 024 - 382 01 00 of per mail [verkoop@woonwaarts.nl](mailto:verkoop@woonwaarts.nl).

## Vrijblijvende aanbieding

De verstrekte informatie is slechts een vrijblijvende aanbieding.

## Disclaimer

Tussen het gebruikte beeldmateriaal kunnen zogenaamde 'artist impressions' gebruikt zijn om een indruk te geven van mogelijkheden. Deze indruk hoeft niet overeen te komen met de werkelijkheid. Bij het vermelden van formaten in teksten of op tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Alle verstrekte informatie is samengesteld om een belangstellende een goed beeld van een object te kunnen geven. Als de informatie onvolledig of onjuist is, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

# Bijzondere bepalingen

## Projectnotaris

Voor de eigendomsoverdracht van deze woning heeft de verkoper een projectnotaris aangesteld. Dit betekent dat de koper niet vrij is om zijn eigen notaris te kiezen voor de eigendomsoverdracht.

## Aanvulling wettelijke bedenktijd

Koper zal verkoper of diens makelaar voor het einde van de periode van de bedenktijd met een aangetekend schrijven met handtekening retour, of per e-mail met bevestiging van ontvangst berichten, indien zij de koop ongedaan wil maken. alsdan zijn beide partijen van deze overeenkomst bevrijd.

## Ouderdomsclausule

Wanneer woningen ouder zijn dan 15 jaar bestaat er meer risico op gebreken aan de onroerende zaak. In de koopovereenkomst wordt een artikel opgenomen waarmee koper verklaart bekend te zijn met de leeftijd van de woning. Koper dient zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) de woning aan te passen aan de leeftijd van de woning.

## Asbest

Wanneer er bij verkoper bekend is dat er asbest in de woning aanwezig is, wordt dit gemeld aan de koper. Bij woningen die voor 1994 gebouwd zijn, is er de kans op aanwezigheid van asbest, omdat het gebruikelijk was asbesthoudend materiaal toe te passen in de bouw. Wanneer koper de asbest wenst te verwijderen, zal dit moeten gebeuren volgens de wettelijke voorschriften en is dit voor rekening en risico van de koper.

## Titelbewijzen

Verkoper is niet gehouden tot overhandiging van diens titelbewijzen.

## Medewerking bij onderhoud

Indien een of meerdere naastgelegen woningen nog in eigendom van verkoper zijn, is koper verplicht zijn of haar medewerking te verlenen indien dit noodzakelijk is voor het verrichten van onderhoud aan de woning(en) van verkoper.

## Antispeculatiebeding

Op de verkoop van deze woning is een anti-speculatiebeding van toepassing. Dit betekent dat je de woning binnen vier jaar niet mag verkopen of verhuren aan iemand anders zonder toestemming van de corporatie. Deze voorwaarde wordt opgenomen in de leveringsakte. Kom je deze afspraak niet na? Dan krijg je een boete van 20% van de koopsom.

## Geen eigen gebruik

Verkoper heeft een informatieplicht met betrekking tot eventuele gebreken aan het object. Aangezien de verkoper het object niet zelf gebruikt/bewoond heeft, kunnen er gebreken aan het object zijn die de verkoper niet bekend zijn. Het risico hiervan komt voor rekening van de koper. Om inzage te geven in de bouwkundige staat heeft verkoper een bouwkundige inspectie laten uitvoeren.

## **Uitsluiting aansprakelijkheid bodemverontreiniging**

Verkoper heeft een informatieplicht met betrekking tot eventuele gebreken aan de woning. Aangezien de verkoper de woning niet zelf gebruikt/bewoond heeft, kunnen er gebreken aan de woning of het perceel zijn die de verkoper niet bekend zijn. Het risico hiervan komt voor rekening van de koper. In de koopovereenkomst wordt een extra artikel opgenomen waarmee koper verklaart verkoper te vrijwaren voor alle aansprakelijkheid ten gevolge van bodemverontreiniging.

## **Vestigen erfdienstbaarheden**

Verkoper neemt in de koopovereenkomst een artikel op waarin het vestigen van erfdienstbaarheden en eventueel aanwezige verplichtingen wordt geregeld. Daar waar verkoper eigenaar is van de woning en naastgelegen woningen worden de erfdienstbaarheden over en weer gevestigd. Het betreft hier standaard erfdienstbaarheden zoals het recht van overpad (indien van toepassing), uitzicht, licht enzovoort. Deze erfdienstbaarheden en eventueel van toepassing zijnde Algemene Verkoopvoorwaarden houden, naar objectieve maatstaven gemeten, geen bijzonder bezwarende bepalingen in voor de koper.

## **Zelfbewoningsplicht / verhuurverbod**

Op de verkoop van deze woning is een zelfbewoningsplicht/verhuurverbod van toepassing. Dit verplicht je om na aankoop van de woning minimaal vier jaar zélf in de woning te wonen. Tijdens deze vier jaar mag je de woning niet verhuren of in gebruik geven aan iemand anders. Deze voorwaarde wordt opgenomen in de leveringsakte. Kom je deze afspraak niet na? Dan krijg je een boete van 20% van de koopsom.

## **Starterslening**

De verkoper biedt je de mogelijkheid gebruik te maken van de gemeentelijke Starterslening in Druten, Beuningen en Nijmegen.

De gemeenten Druten, Beuningen en Nijmegen helpen starters met het kopen van een woning. De gemeente verstrekt via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten SVn de zogenaamde Starterslening. De Starterslening is een tweede hypotheek die het gat dicht tussen de maximale hypotheek en de aankoop prijs van de woning. Jouw budget wordt hierdoor fors verhoogd.

## **Voorrang voor middeninkomens tot € 82.271,- bruto per jaar**

Wanneer er geen kandidaten zijn die aan Koopvoorrang voldoen, krijgen geïnteresseerde kandidaten met een middeninkomen tot € 82.271,- bruto per jaar voorrang op andere kandidaten met een hoger inkomen. Ook zij kunnen de woning kopen tegen de vraagprijs. Je geeft zelf aan dat je een middeninkomen hebt en dit kan je aantonen middels een inkomensverklaring van de Belastingdienst. Bij meerdere kandidaten vindt een loting plaats.

Ben je geïnteresseerd in de woning? En is dit voor jou van toepassing? Meld je dan aan voor een bezichtiging. Je reactie komt op een wachtlijst. Wanneer er geen kandidaten zijn die aan Koopvoorrang voldoen nemen we contact met je op.



## Koopvoorrang huurders sociale huurwoning

Huur je op dit moment een sociale huurwoning van Woonwaarts, Portaal, Talis of SSH& en wil je de overstap maken naar een koopwoning? Dan heb je een streepje voor! De woningen die de Nijmeegse corporaties verkopen gaan niet meer direct de vrije markt op. Als huurder van een sociale huurwoning in het werkgebied van een van deze corporaties krijg je als een van de eersten de kans om deze woningen te bezichtigen en eventueel te kopen tegen de vraagprijs. Belangrijkste voorwaarde is dat je jouw (on)zelfstandige sociale huurwoning onbewoond achterlaat.\* Deze komt zo weer vrij voor andere mensen. Hiermee bevorderen we de doorstroom en beschikbaarheid van sociale huurwoningen in de regio Nijmegen.

Verkoop van een eengezinswoning wat eerst een vrije sector huurwoning was, appartementen en verkoop van een woning die wij teruggekocht hebben en weer verkopen: Wil je in aanmerking komen voor Koopvoorrang? Maak dan binnen de eerste 5 werkdagen na publicatie op Funda je interesse kenbaar. Je geeft zelf aan dat je een sociale huurwoning huurt van Woonwaarts, Portaal, Talis of SSH&. Na de termijn van 5 werkdagen is er geen garantie op bezichtiging en deelname. Bij meerdere kandidaten vindt een digitale loting plaats. Huurders van Woonwaarts, Portaal, Talis en SSH& zijn gelijkgesteld in het proces.

\*Laat je geen (on)zelfstandige sociale huurwoning onbewoond achter, dan krijg je helaas geen voorrang.