



(024) 642 27 76
info@hwmakelaardij.nl
www.hwmakelaardij.nl

70

Waalbandijk BENEDEN-LEEUVEN

Vraagprijs
€ 325.000 k.k.

Vastgoed
Ned.



Kenmerken

Aanvaarding
in overleg

Soort woning
woonboot

Bouwjaar
1929



Woonoppervlakte
64 m²

Perceeloppervlakte
-

Externe bergruimte
18 m²

Inhoud
205 m³



Aantal slaapkamers
2

Isolatie
-

Energieklasse
G

Terras locatie
noordoost





Wonen op het water met vrijheid, uitzicht en een landelijke ligging! Wie wil dat nou niet? Gelegen aan een rustige weg met vrij zicht op een zijarm van de Waal geniet u hier dagelijks van watervogels, voorbijglijdende boten en een groene omgeving. Rustig gelegen en goed bereikbaar.

Wat heeft deze woonboot u allemaal te bieden!

De karaktervolle woonboot (oorspronkelijk vrachtschip type Groninger Aak) met een ruim loopbordes rondom, ankerpalen en loopbrug inclusief bijbehorende dekschuit en het gebruik van de vrijstaande garage met parkeerplaats.

De woonboot bovendecks bestaande uit het voordek, het dekhuis met de woonkamer met open keuken met prachtig uitzicht op het water. De indeling is praktisch en sfeervol, met twee slaapkamers en een verzorgde badkamer.

Onderdecks de voorpiek en de bergruimte met open achterpiek.

Naastgelegen de bijbehorende stalen dekschuit met een heerlijk terrasgedeelte en de voormalige stuurhut voor multifunctioneel gebruik.

Rondom de woonboot het loopbordes waar u ook heerlijk buiten kunt zitten en genieten van het uitzicht over het water.

Daarnaast beschikt het object over een vrijstaande garage met elektra, water en 3-fase aansluiting, ideaal voor opslag, hobbyruimte of als werkplek.

De woonboot ligt op een rustige, landelijke plek met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik in Beneden-Leeuwen. Dit dorp biedt alles wat u nodig heeft, van winkels en supermarkten tot horeca en scholen.

De bereikbaarheid is uitstekend: via de N322 bent u zo op de A50 of A73 richting Nijmegen, en via de N323 rijdt u eenvoudig naar de A15 richting Tiel en Utrecht. Ook de omgeving heeft veel te bieden. Met het pontje bij Druten bent u snel aan de overkant, ideaal om per fiets de Betuwe te verkennen. Richting het zuiden ligt recreatiegebied De Gouden Ham bij Maasbommel, perfect voor een dagje varen, zwemmen of ontspannen aan het water.

Indeling:

Entree, gang met meterkast, aan het linker uiteinde de woonkamer met aan beide zijden een raampartij. Middels een open toeg de keuken met L-vormig aanrecht met o.a. afzuigkap, 4-pits elektrische kookplaat, dubbele ronde wasbak, koel-vrieskast, afwasmachine en diverse kasten, de badkamer met toilet, wastafel, douchecabine en designradiator, kast met de wasmachine en elektrische boiler. Een slaapkamer ($\pm 4.06 \times 2.56$ m) met toegangsdeur tot de dekschuit en een voorwand voorzien van tegeltableau. Aan het rechter uiteinde van de gang is de hoofdslaapkamer ($\pm 3.78 \times 3.57$ m) gelegen met ingebouwde hang- en legkasten met tegeltableau.



Onderdeks deels in gebruik als bergplaats, bij toegangsluik (in de gang) belegd met houten platen, stalen bakken aan SB-zijde met staalresten als contragewicht voor de toegangsbrug, stahoogte $\pm 0,90$ m.

Dekschuit:

Naast de woonboot ligt aan de waterzijde (SB-zijde) een bijbehorende stalen geklonken dekschuit afgemeerd met 2 stalen ankerpalen en voorzien van een aluminium klapbare verbidingsbrug. Deze dekschuit (lengte ± 18 m) doet dienst als golfbreker maar niet in de laatste plaats als een heerlijke terrasboot waar u heerlijk buiten kunt zitten, om te genieten van het uitzicht op het water, de omgeving en de rust.

Aan de achterzijde voorzien van een lantaarnpaal, het voorschip heeft een ruim dek ingedeeld als tuin, rondom voorzien van een stalen hekwerk. Op het voorschip staat een stalen voormalig stuurhuis voorzien van een keukenblokje, een unieke veelzijdige ruimte die perfect kan dienen als werkplek, atelier, logeerkamer of rustige zitplek aan het water, rondom geheel voorzien van enkelglas ramen. Voorheen is hier een vergunning afgegeven voor een B&B. De onderdekse ruimte wordt gebruikt als bergplaats en aan de voorzijde liggen stenen als contraballast. Het voor- en achterdek is elk voorzien van 2 kikkers.

Bijgebouwen:

Het gebruik van de vrijstaande garage met daarin de meterkast met 3 fase aansluiting en watermeter, voorzien van houten kozijnen met plexiglas, klapdeur, elektra en water met warmtelint om bevriezing te voorkomen. De garage staat op grond van het waterschap, maar is voor gebruik bij de ligplaats.

Overige informatie:

- Bouwjaar ± 1929 , werf Gebr. Schuitema te Wildervank
- Energielabel: G
- Kozijnen: Kunststof met draai-kiep ramen
- Beglazing: Geheel voorzien van HR glas. De terrasboot heeft enkelglas.
- Cv-installatie met Rapido olie gestookte kachel met automatische Mercedöl brander (in voorpiek).
- Brandstoftank (ca. 1000 l) in voorpiek.
- Warm water via Daalderop 220 V boiler (80 l inhoud)
- Rioolaansluiting met Homa elektrische opvoerpomp (in voorpiek) (riolering slang in 2022 vernieuwd)
- 220 V walaansluiting via loopbrug, tussenmeterkast in de gang en meterkast in de garage.
- Wataansluiting in de garage, met warmtelint tegen bevriezing in de winter.
- Casco: staal, voor zover zichtbaar in goede staat.
- De dekschuit fungeert als golfbreker.
- Voorzieningen: Schotelantenne, vliegenhorren, glasvezel ligt aan de dijk, momenteel internet/wifi via een dongel.
- Woonkamer: Houten wanden, mdf plafond en eiken vloer
- Keuken: Bouwjaar 1980
- Vloeren: eikenvloer.
- Dakbedekking: Staal + bituum

Omschrijving



- Onderdeks: toegang bij voordeur
- Stahoogte ca. 2,20 m, onderdeks ca. 0,90 m
- Parkeergelegenheid: Bij de garage
- Ligvergunning wordt met de verkoop overgedragen.
- In de koopovereenkomst zal o.a. de asbestclausule en ouderdomsclausule opgenomen worden.
- Projectnotaris Bruggink en van Beek te Wijchen

Lokale belastingen:

Afvalstoffenheffing basistarief € 327,44 per jaar

Watersysteemheffing € 134,64 per jaar

Zuiveringsheffing € 68,51 per jaar

Verbruik:

Huisbrandolie voor verwarming ± 500 liter per jaar

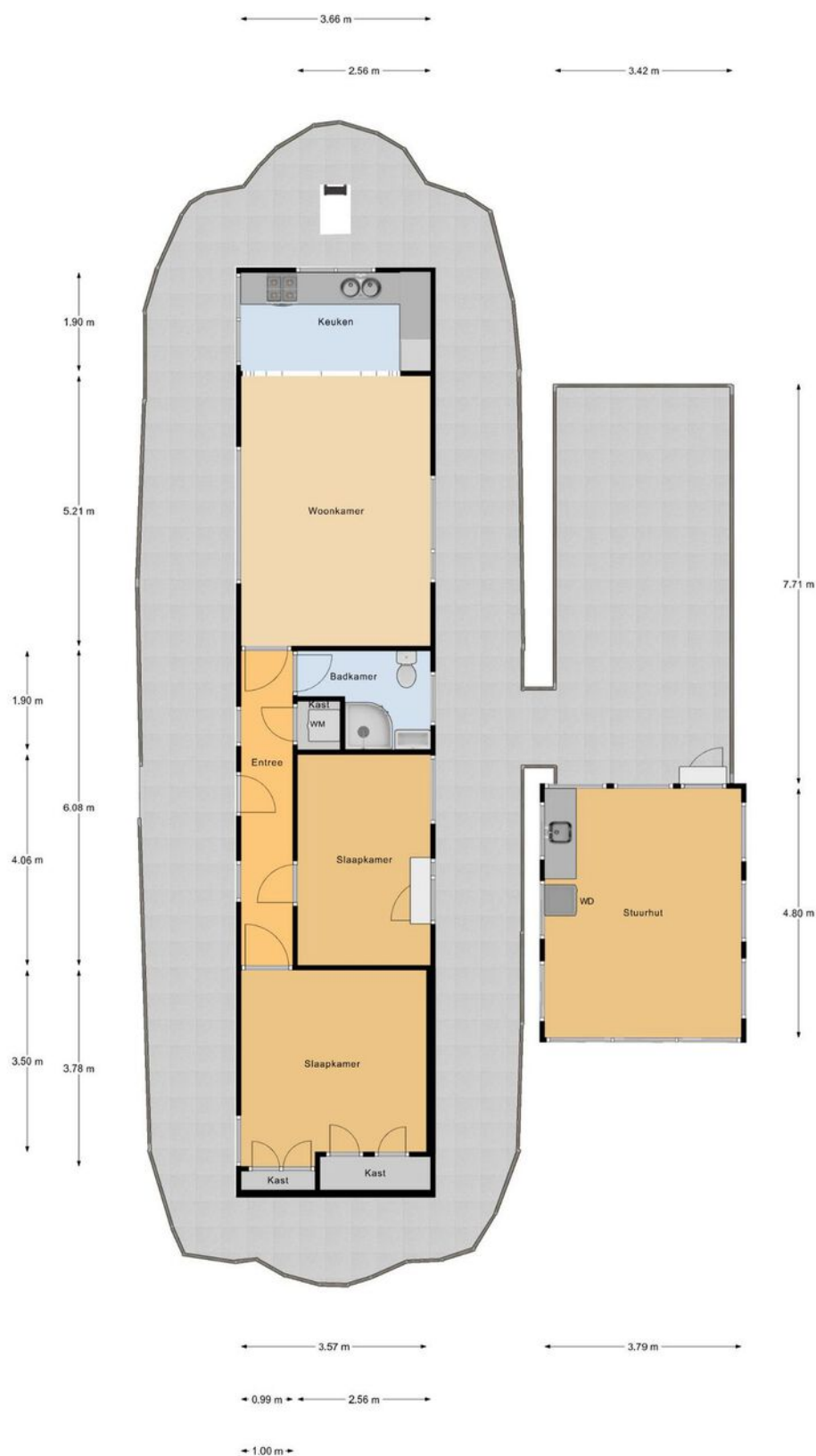
Elektra € 70,-- per maand

Water € 10,-- per maand

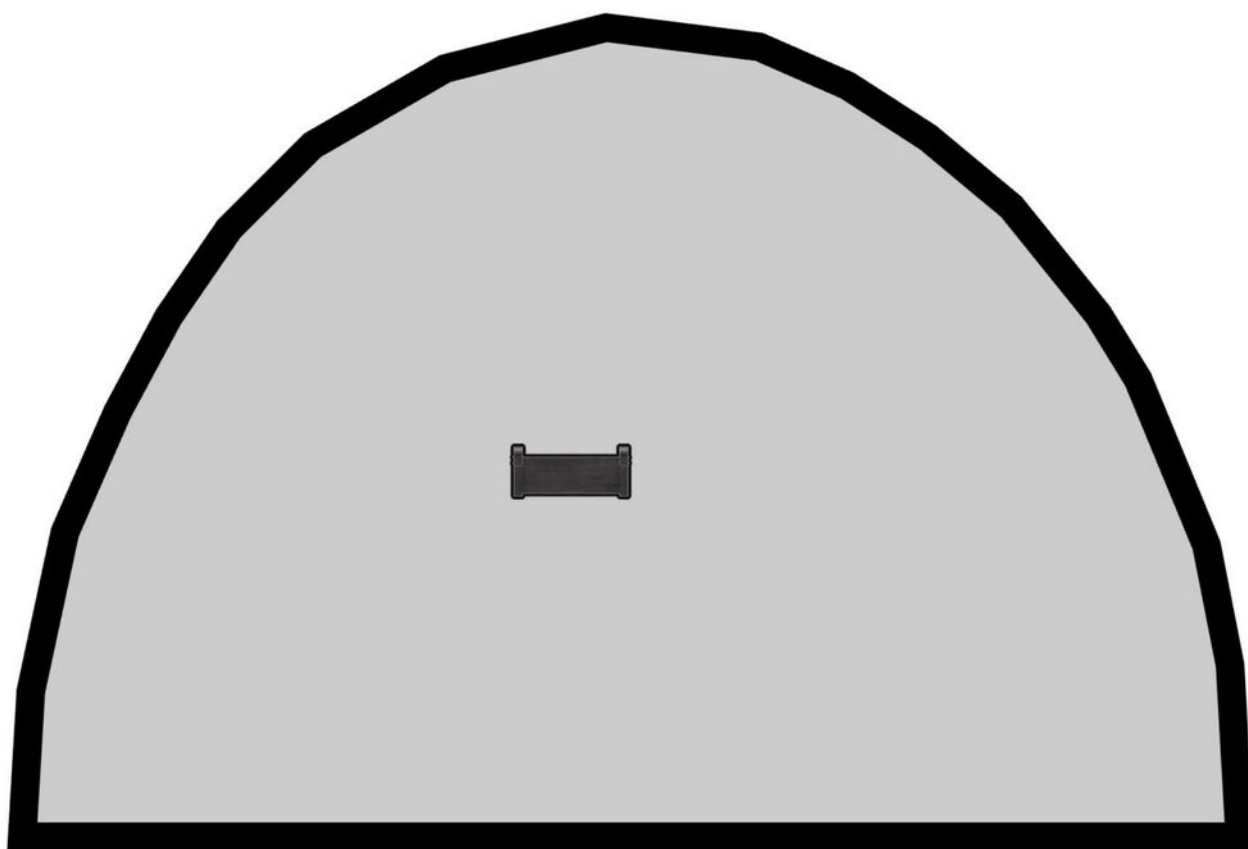
HW Makelaardij heeft haar uiterste best gedaan om u van de juiste informatie te voorzien. Er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.







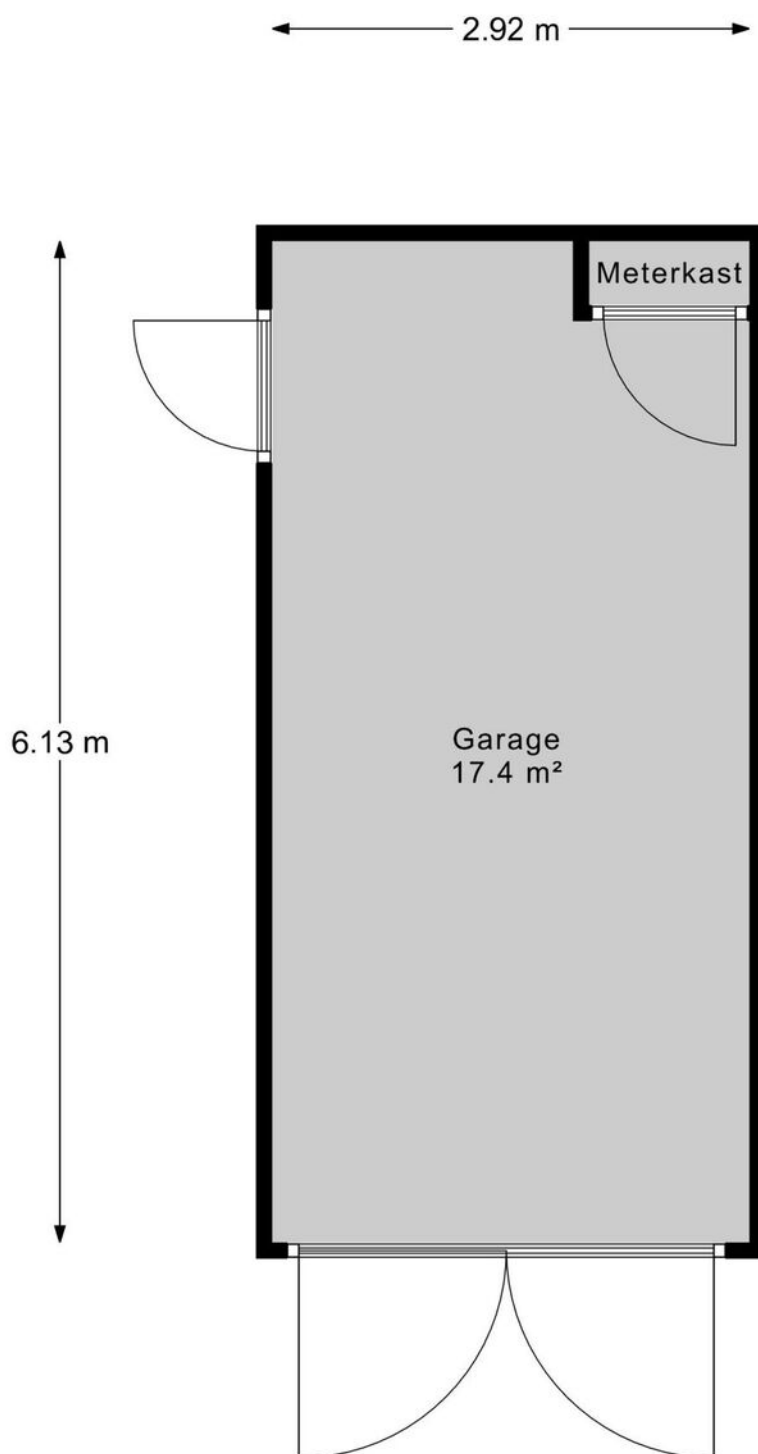
Verdieping



← 4.15 m →

Bergruimte





Garage

Lijst van zaken



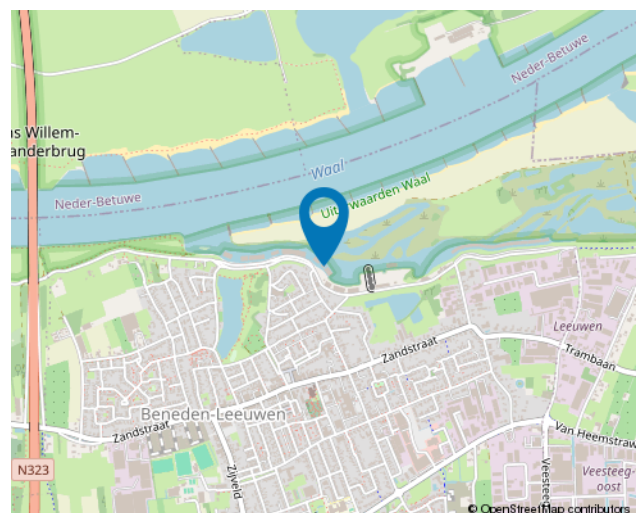
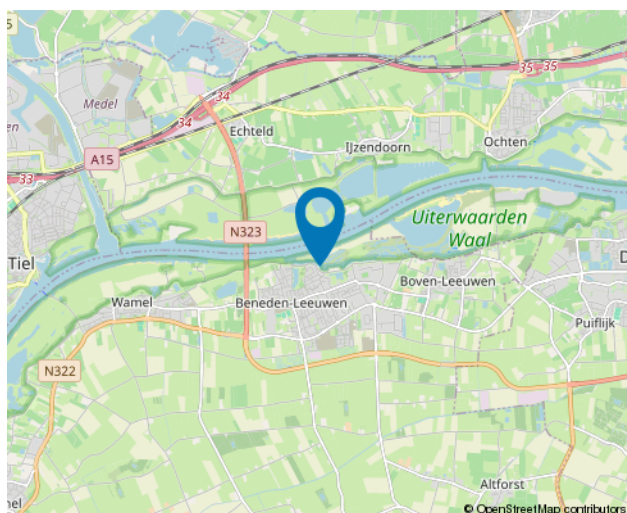
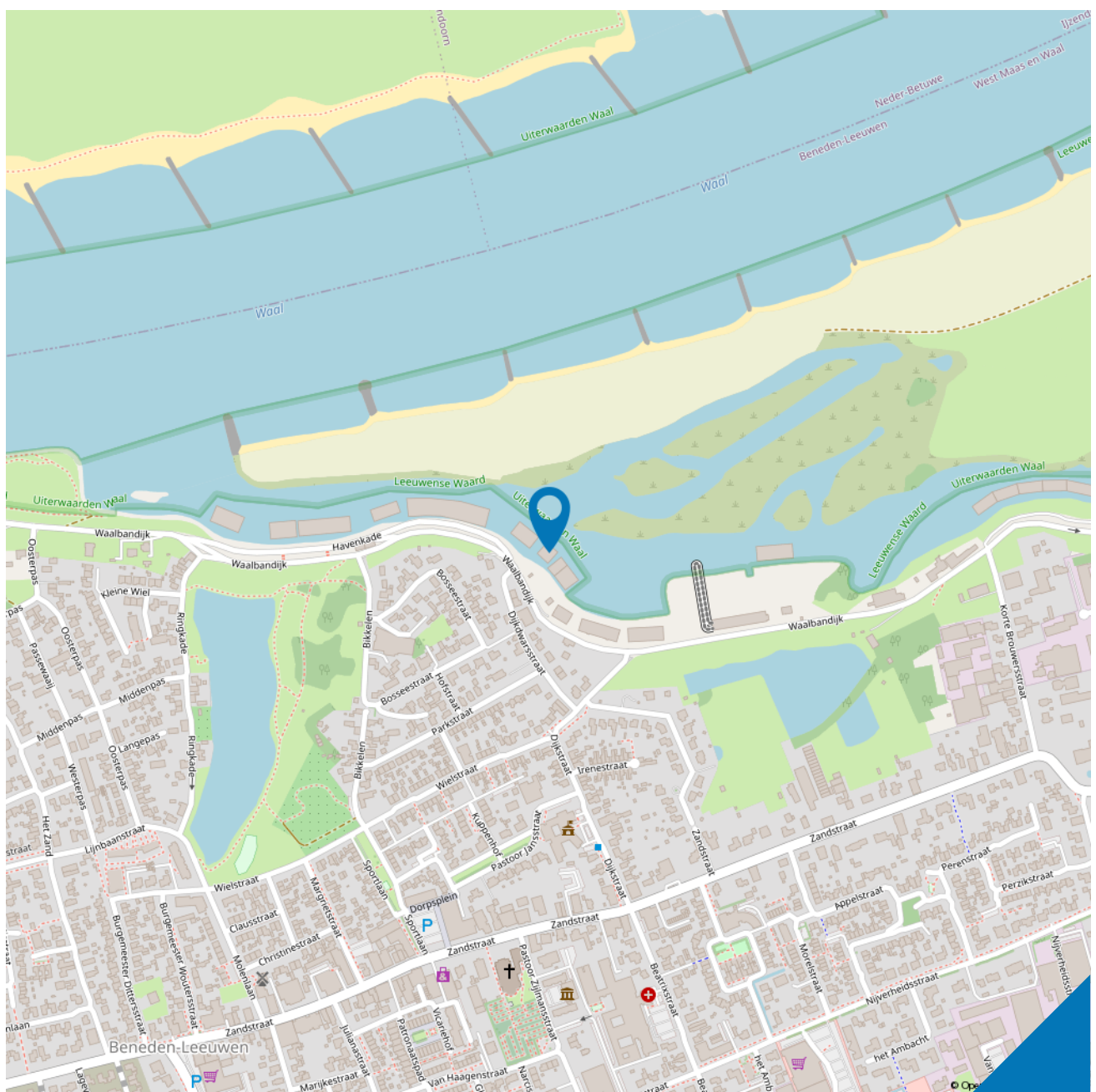
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Oliekachel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			X
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven			X
- koelkast			X
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast		X	
- toiletrolhouder	X		
- Lamp	X		
- Badkamerstoel		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Planten in bakken			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Diverse maaigereedschappen			X

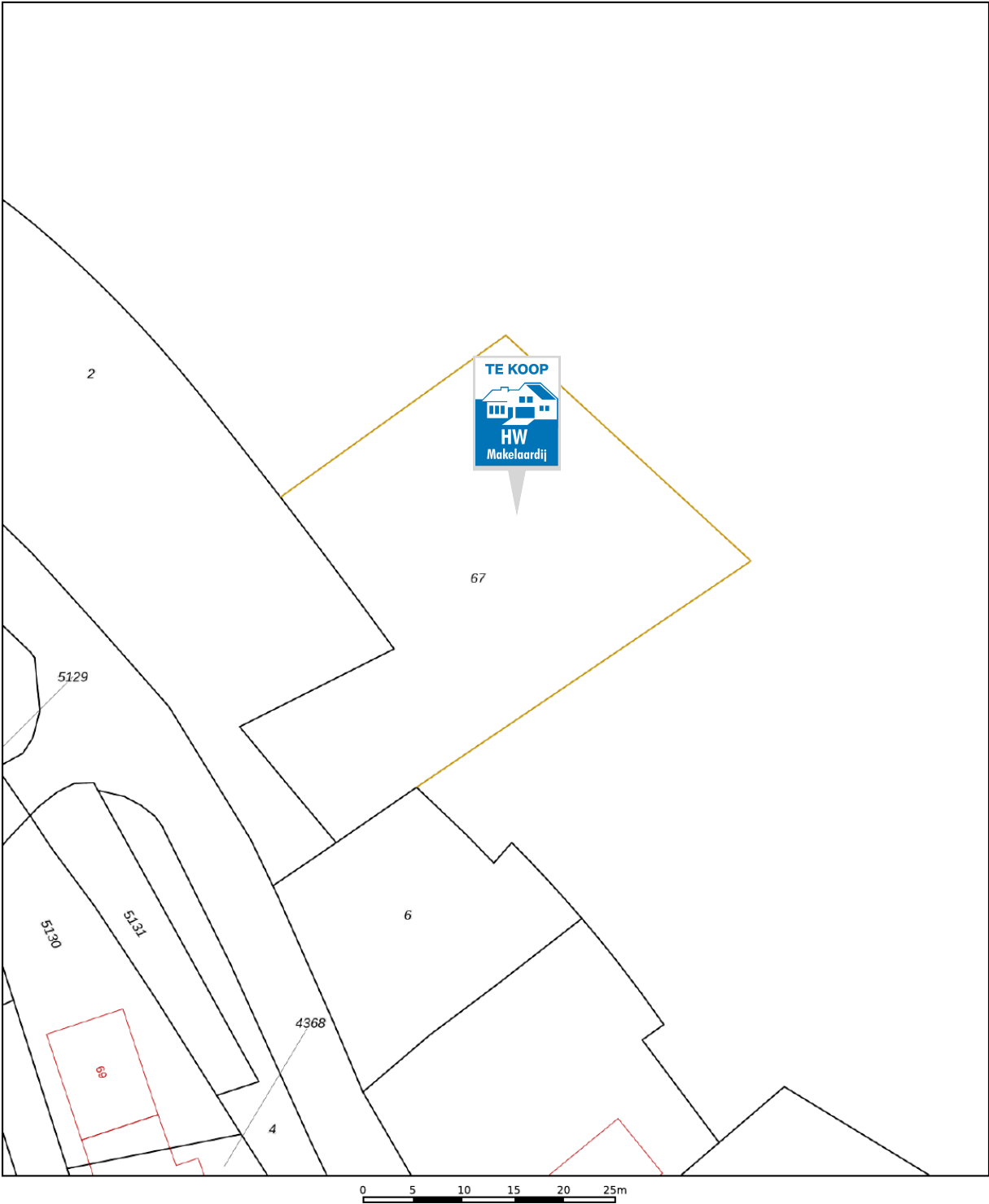
Locatie op de kaart





Kadastrale kaart

Uw referentie: HW Makelaardij



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Leeuwen

Sectie C

Perceel 67

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 augustus 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

10 meest gestelde vragen



Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van VBO doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u opzoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een VBO makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende VBO makelaar aan belangstellenden vertellen dat een, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De VBO makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een

uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Ja, de verkoper kan besluitende vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper als nog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, 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.



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

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van VBO een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn VBO-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. 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 voorwaarden 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 VBO 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 makelaar van VBO 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 de verkopende VBO makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hier van voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangen behartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.



Lieke Timmermans, Mike Eichelsheim, Henk Walraven, Corrie Marinussen, Eric Rossen en Willie Walraven

HW Makelaardij is gespecialiseerd in aan- en verkoop van huizen, appartementen, woonboerderijen, bouwkvavels etc. in Wijchen met haar kerkdorpen, Grave, Nijmegen en omgeving. Voor taxaties, hypotheke en juridisch advies bent u bij HW Makelaardij ook aan het juiste adres.

Bij HW Makelaardij bent u verzekerd van een enthousiaste aanpak, open communicatie en duidelijke afspraken. Wij geven u persoonlijke aandacht en begeleiden u op een actieve en deskundige wijze.

Onze sterke punten zijn:

- HW Makelaardij heeft een kleine portefeuille, waardoor wij u ruimschoots persoonlijke aandacht en advies op maat kunnen bieden.
- HW Makelaardij begeleidt u intensief tijdens het gehele proces.

Bent u voornemens uw huis binnenkort te verkopen? HW Makelaardij biedt u gratis een geheel vrijblijvende waardebeoordeling van uw huis aan. Na deze waardebeoordeling heeft u meer inzicht in uw aan- of verkoop beslissing. Voor meer informatie of om een afspraak te maken, kunt u contact met ons opnemen.

HW Makelaardij
Tunnelweg 5
6601 CR Wijchen
T. 024-642 27 76



HW Makelaardij als aankoopmakelaar?



Droomhuis gezien? Neem ons als aankoopmakelaar mee!

Wanneer u een huis wilt kopen, adviseren wij u een aankoopmakelaar in de arm te nemen. Een aankoopmakelaar behartigt namelijk uw belang bij het aankopen van een woning.

Belangrijke beslissing

Het kopen van een huis is een belangrijke beslissing. Als aankoopmakelaar denken wij met u mee en kunnen u een passend advies geven. Ons team is u volledig van dienst en begeleidt u door het gehele traject.

Van bezichtiging naar eindoordeel

Terwijl u checkt of het huis aan uw wensen voldoet, kijken wij alvast verder. Hoe is de onderhoudssituatie? Zijn er gebreken? Soms zullen wij u adviseren om een bouwkundige keuring uit te laten voeren.

Als dit het huis van uw dromen is, dan graven wij nog wat dieper. Hoe zit het bijvoorbeeld met bestemmingsplannen, het energielabel en milieuaspecten? Wij weten de gegevens snel boven water te krijgen. Daarnaast wordt u geïnformeerd over het te volgen biedingsproces en of er al meerdere biedingen zijn.

Van onderhandeling naar koopovereenkomst

Nu is het zaak de juiste biedingsstrategie en het beste openingsbod te bepalen. Wij kunnen u daarin objectief adviseren en bijstaan.

Met een schat aan ervaring en hulp van o.a. de VBO- database weten wij in hoeverre de vraagprijs met de actuele marktwaarde overeenkomt.

Gefeliciteerd! Uw eindbod is geaccepteerd en de koopovereenkomst kan getekend worden, maar niet voordat wij deze grondig hebben doorgenomen.

Overdracht woning bij de notaris

De woning is geïnspecteerd en goedgekeurd. Het is nu slechts een kwestie van ondertekening van de akte van levering bij een notaris. De notaris zorgt ervoor dat uw woning ingeschreven wordt bij het Kadaster.

Ook weten wat uw woning waard is?



HW Makelaardij biedt u gratis een geheel vrijblijvende waardebeoordeling van uw huis aan.



Bent u nu benieuwd wat uw huis waard is?

Plan een gratis en vrijblijvende waardebeoordeling!

**Bel snel met:
024-6422776**