

## Schacht 41 Beuningen



**VRAAGPRIJS € 499.000 k.k.**





## **INSTAPKLARE COMFORTABELE WONING**

### **fraaie praktijkruimte - luxe tuinkamer**



## **SCHACHT 41 BEUNINGEN**

Ben je op zoek naar een instapklare, comfortabele en ruime twee-onder-een-kapwoning op korte afstand van het centrum van Beuningen? Dan is de Schacht 41 absoluut een bezichtiging waard!

Gelegen in een prettige en kindvriendelijke woonwijk met alle voorzieningen binnen handbereik. Het centrum van Beuningen, winkels, scholen en sportfaciliteiten bevinden zich op korte afstand, wat zorgt voor een comfortabele en praktische woonomgeving.

Deze prachtige woning biedt een royale en lichte leefruimte op de begane grond, aangevuld met bijzondere extra's zoals een luxe, sfeervolle tuinkamer en een moderne praktijkruimte. Ideaal voor werken aan huis of hobby's. Met de mogelijkheid tot maar liefst vier slaapkamers, waaronder een stijlvolle master bedroom met een eigen garderobekamer, is er volop ruimte voor het hele gezin.

Ook op het gebied van duurzaamheid zit je hier uitstekend: de woning is gasloos, beschikt over energielabel A en is voorzien van maar liefst 22 zonnepanelen. Dit zorgt voor bijzonder lage energielasten – het afgelopen jaar zelfs met een teruggave voor de huidige eigenaren.

## **INDELING**

Begane grond

Entree/hal met technische kast, moderne toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje, meterkast en garderoberuimte. De trapopgang leidt naar de eerste verdieping, en vanuit de hal is er een directe doorgang naar de woonkamer.

De woonkamer is licht en sfeervol, met een strakke schuifpui naar de luxe tuinkamer. De ruimte biedt voldoende plek voor een royaal zitgedeelte en een eettafel voor zes personen.

De modern ogende keuken aan de voorzijde van de woning is voorzien van diverse apparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, Quooker en een losse koel-/vriescombinatie. Dankzij de grote raampartij is er ook in de keuken een prettige lichtinval.

Vanuit de woonkamer is er toegang tot de praktijkruimte op de begane grond. Deze gemoderniseerde werkruimte beschikt over een eigen entree/hal met toiletruimte, een keukenblok met wastafel en ook, zoals de rest van de woning, van airconditioning. Via een loopdeur is de tuin bereikbaar. De ruimte is ideaal voor een praktijk aan huis of hobbyruimte.



#### Eerste verdieping

Overloop, drie heerlijke slaapkamers, waaronder een zeer ruime master bedroom met een eigen garderobekamer. Alle kamers zijn fraai afgewerkt met mooie vloeren en stucwerk. Aan de achterzijde is een dakkapel aanwezig, wat extra licht en ruimte geeft. De luxe badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, zwevend toilet, inloopdouche, wastafelmeubel en verwarmde spiegel met verlichting.

#### Tweede verdieping

Middels vaste trap bereikbaar, deze verdieping is ook mooi afgewerkt en is momenteel in gebruik als sportruimte. Maar de verdieping zou ook uitstekend als vierde slaapkamer gebruikt kunnen worden. Tevens bevinden zich hier de witgoedaansluitingen.

#### TUIN

De absolute blikvanger van de tuin is de luxe tuinkamer. Deze serre is voorzien van een strakke tegelvloer, glazen schuifpanelen en zonnescreeën. Het is een prettige, lichte ruimte die een mooie verbinding vormt tussen binnen en buiten.

De achtertuin is voorzien van groene borders, een heerlijk terras, tuinverlichting en een sproeipunt. Een fijne plek om te ontspannen of te genieten van het buitenleven. Naast de tuinkamer bevindt zich nog een geïsoleerde schuur.

#### ALGEMEEN/BIJZONDERHEDEN

- + Zeer fraaie instapklare woning
- + Lage energiekosten: gasloos/energielabel A/isolatie/HR++ beglazing/22 zonnepanelen
- + Warmtepompboiler/Airco's
- + Praktijkruimte met eigen entree, hal en toilet
- + Ruime master bedroom met garderobekamer
- + Luxe tuinkamer
- + Royale en lichte leefruimte
- + Goed onderhouden
- + Gunstige ligging
- + 140 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- + Perceel 268 m<sup>2</sup>





## LIGGING/OMGEVING

De woning ligt op korte afstand van het centrum van Beuningen in een fijne, kindvriendelijke woonomgeving met alle voorzieningen binnen handbereik.

De omgeving kenmerkt zich door fraaie natuur, de uiterwaarden van de Waal en de historische dijken die uitnodigen tot wandelen en fietsen. Beuningen beschikt over een uitgebreid en goed voorzieningenniveau. Er is een winkelcentrum met meerdere supermarkten, restaurants, scholen, kinderdagopvang, een cultureel centrum met bibliotheek, zwembad en diverse sport- en recreatiefaciliteiten.

Het openbaar vervoer is goed geregeld; met de bus ben je snel in Nijmegen waar je kunt overstappen op de trein. Daarnaast is er een uitstekende ontsluiting op het rijkswegennet, waardoor niet alleen Nijmegen, maar ook steden als Arnhem en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar zijn.

Ben jij enthousiast geworden over deze woning? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging!





























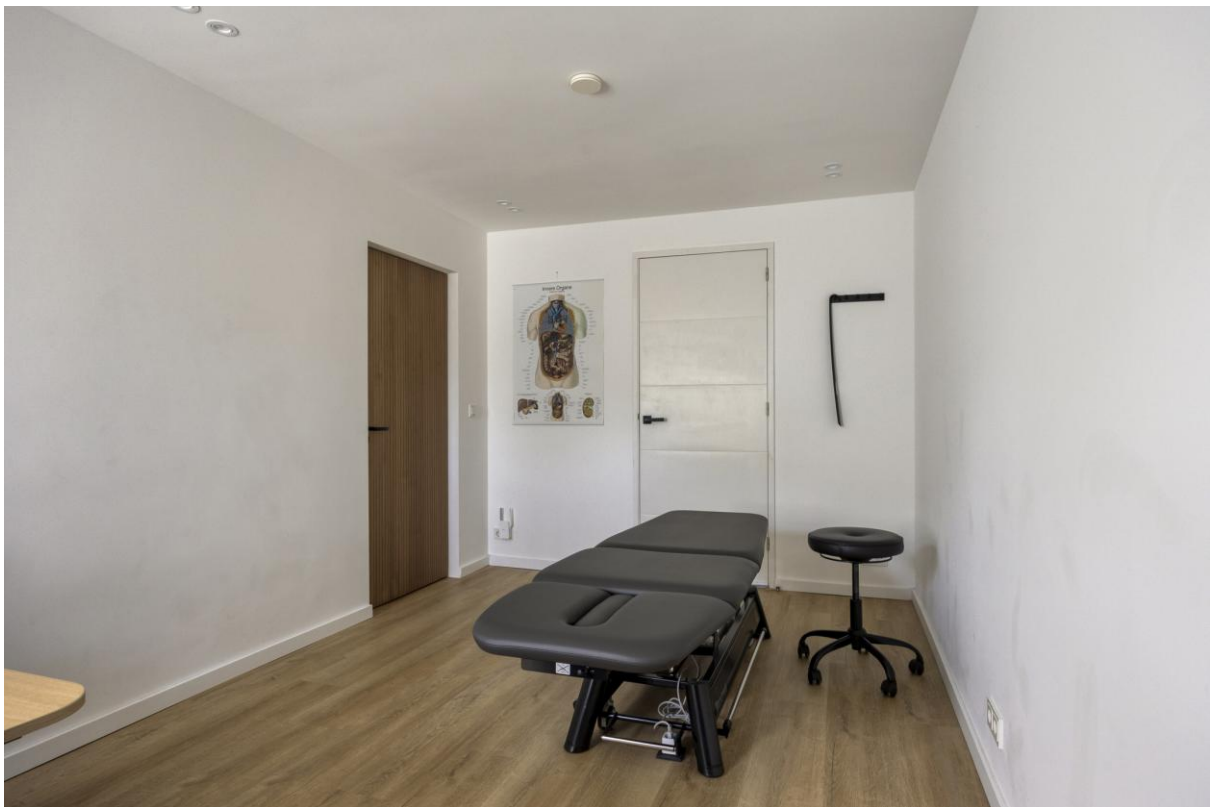










































## PLATTEGRONDEN

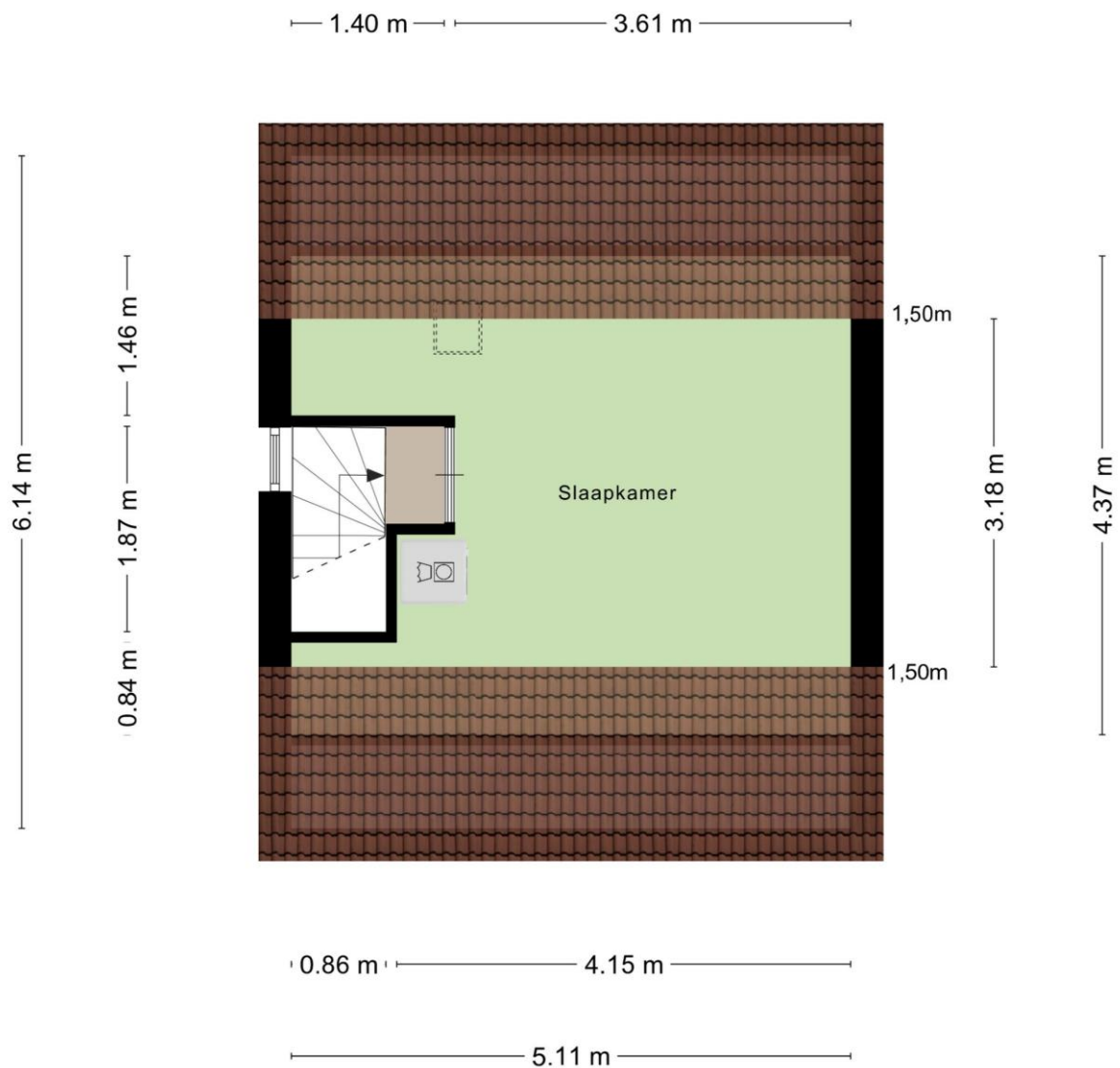


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl





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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



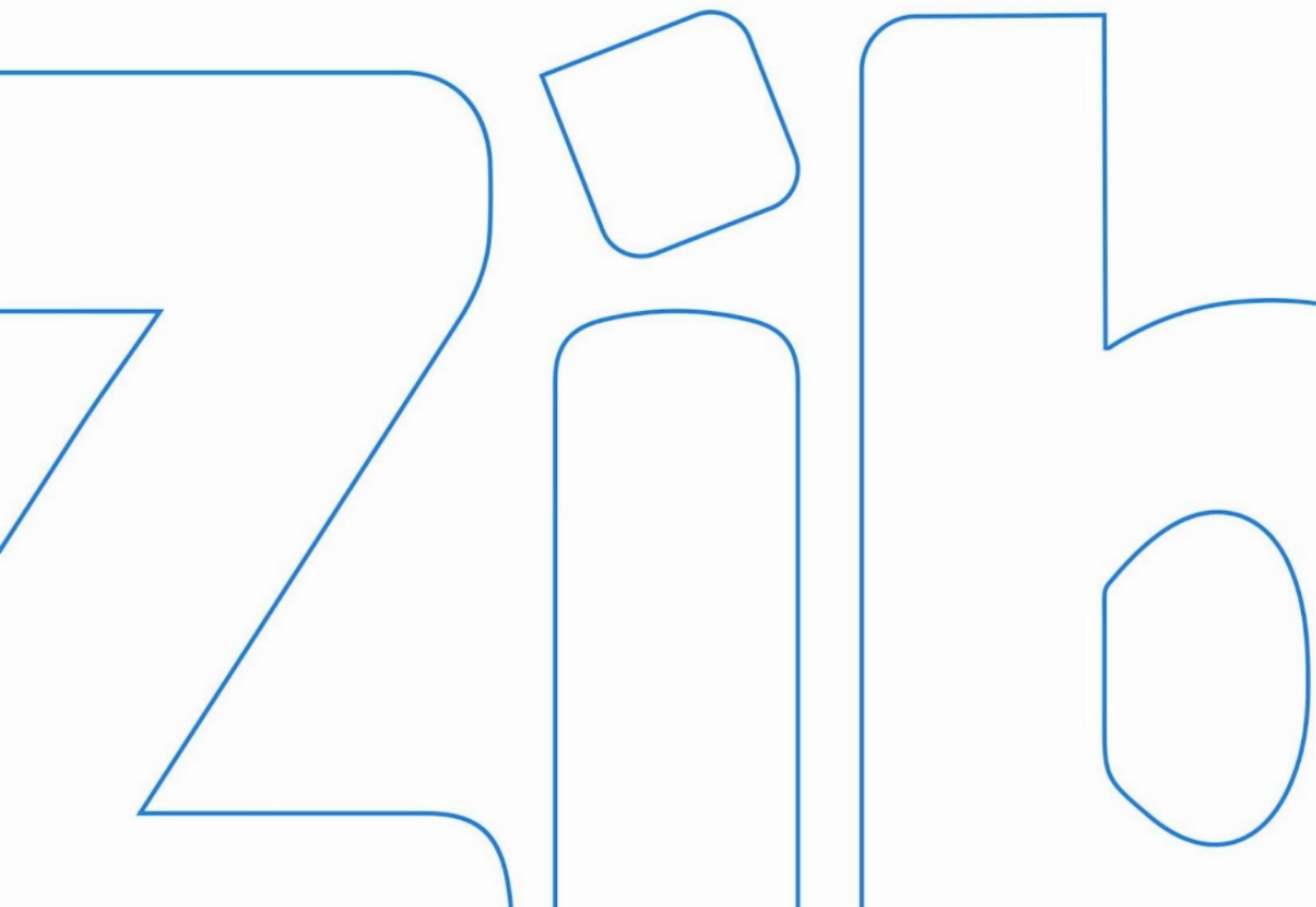
## KADASTRALE KAART





## Meetrapport

Object	Woning
Adres	Schacht 41
Postcode, plaats	6641PV, Beuningen Gld
Opdrachtgever	Empé Makelaars
Datum Meetrapport	23-03-2026
Certificaatnummer	1628880





## Inhoud

Meetcertificaat .....	3
Toelichting bij rapport .....	4
Informatie over het rapport .....	4
Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader .....	4
Bruto vloeroppervlak (BVO) .....	4
Bruto inhoud .....	4
Gebruiksoppervlakte wonen .....	5
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte .....	5
Gebouwgebonden buitenruimte .....	6
Externe bergruimte .....	6
Voorbehouden & Aannames .....	6
Vlakkentekening .....	7

## Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Empé Makelaars dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Schacht 41
Postcode/plaats	6641PV, Beuningen Gld
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status	Definitief
--------	------------

Datum meetopname	20-03-2026
Datum meetrapport	23-03-2026
Certificaatnummer	1628880

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	139,50	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	20,40	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	4,00	M <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlak	213,60	M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	494,07	M <sup>3</sup>

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



## Toelichting bij rapport

### Informatie over het rapport

Zibber B.V. heeft een meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform de NTA:2011 NL.

De meting en berekeningen zijn conform de richtlijnen NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN2580'. Met uitzondering van de afwijkingen aangegeven in de meetinstructie Juli 2020 opgesteld door NVM, Vastgoed Pro, VBO, VNG, NRVt en de Waarderingskamer. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

### Gehanteerde begrippen en meet technisch kader

Hieronder een beknopte uitleg de gehanteerde begrippen en werkwijze. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen volgens NEN2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN2580".

### Bruto vloeroppervlak (BVO)

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte wordt als volgt gemeten: de lengte vermenigvuldigd met de breedte van de ruimte (gemeten op vloerniveau tot aan de buitenmuren).

- Hierbij wordt niet meegerekend: Schalmgat of een vide met een oppervlakte groter of gelijk aan  $\geq 4 \text{ m}^2$  (inclusief de ruimte van de trap zelf).
- Indien binnenruimte aan een andere woning grenst, dan moet de helft van de gedeelde muur worden meegerekend.
- Indien een Gebouw gebonden Buitenruimte aan de woning grenst (bijv. balkon, carport, overkapping: overdekt en/of gefundeerd), moet het grondoppervlak van de buitenmuur worden toegerekend aan het BVO van de woning.

### Bruto inhoud

Voor de berekening van bruto inhoud worden er vaste aannames voor vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gemaakt. Voor deze constructies wordt standaard 30cm gerekend.

Uitzondering: voor de begane grond of keldervloer wordt standaard 40cm gerekend. Externe bergingen en gebouw gebonden buitenruimte worden niet opgeteld bij de bruto inhoud van de woning.

## Totale gebruiksoppervlakte

De totale gebruiksoppervlakte van een woning wordt onderverdeeld in vier oppervlakken:

- Gebruiksoppervlakte wonen;
- Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte;
- Gebouw gebonden buitenruimte;
- Externe bergruimte.

Voorwaarden voor de totale gebruiksoppervlakte:

1. De ruimte moet 1,50 m of hoger te zijn (met uitzondering van ruimte onder trappen).
2. Dragende en niet-dragende binnenwanden worden meegerekend.

De volgende onderdelen worden niet meegerekend tot gebruiksoppervlak:

- Een oppervlakte van een vide, trapgat (of combinatie van beiden) waarvan de oppervlakte groter is of gelijk is aan  $4\text{m}^2$ ;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie (bijv. een kolom) wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend, indien deze  $0,50\text{ m}^2$  of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend.

## Gebruiksoppervlakte wonen

De gebruiksoppervlakte wonen wordt berekend als volgt: Totale gebruiksoppervlakte - gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

## Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte

Een ruimte is Overig Inpandig wanneer:

- Het hoogste punt van de ruimte tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog is;
- Het hoogste punt van de ruimte boven de 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 meter is kleiner dan  $4\text{m}^2$ ;
- De ruimte is alleen geschikt als bergruimte wanneer deze niet gebruikt kan worden als leefruimte, bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of garage
- Er is sprake van een bergzolder, wanneer deze toegankelijk is via een inklapbare trap óf een zolder met onvoldoende daglicht (raam is kleiner dan  $0,5\text{m}^2$ ).



## Gebouw gebonden buitenruimte

Een gebouw gebonden buitenruimte is niet of gedeeltelijk omheind door muren en heeft daardoor geen vaste omgrenzing. Bij een appartement op de begane grond dient een terras ook als gebouw gebonden buitenruimte, wanneer deze rust op een drager geïntegreerd in de bouwconstructie. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt óók gerekend tot gebouw gebonden buitenruimte.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouw gebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot het einde van de overkapping.
- Bij niet-overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek of rand van de vloerconstructie.

## Externe bergruimte

Een ruimte telt als externe bergruimte wanneer er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben. Als er meerdere externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes bij elkaar opgeteld. Eigenlijk alles wat los zit van het hoofdgebouw wordt beschouwd als externe bergruimte, voorbeelden zijn een tuinhuisje, berging, garagebox.

## Voorbehouden & aannames

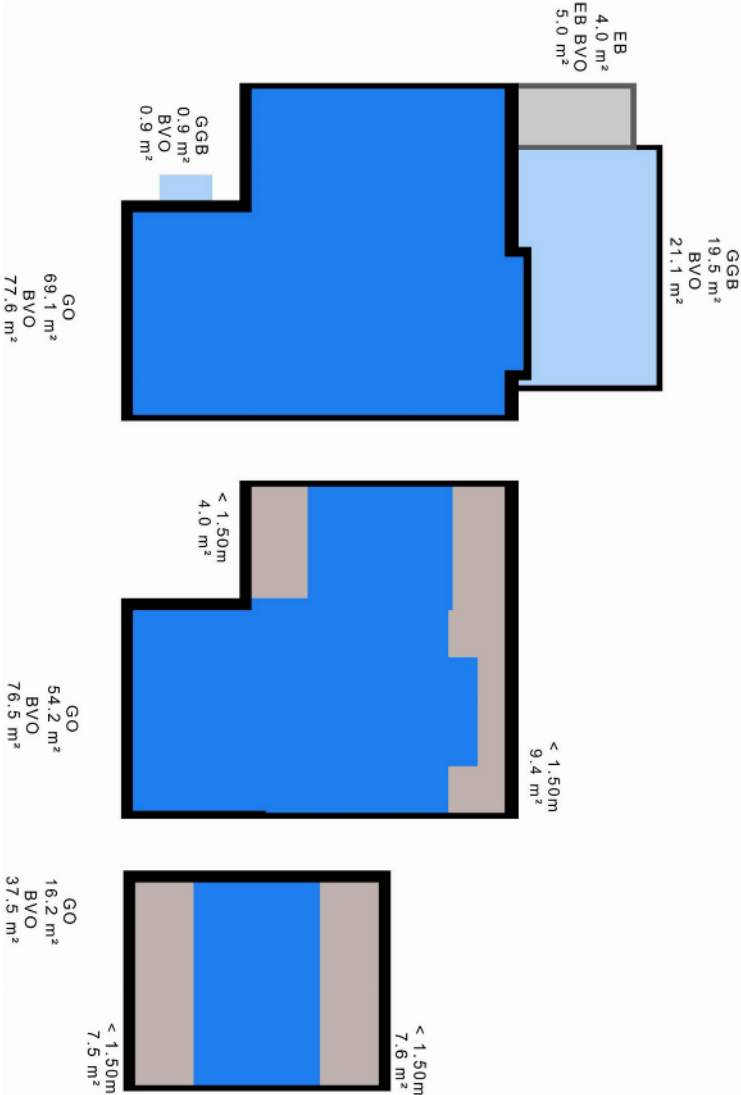
Bij gebouwen van 200 m<sup>2</sup> en meer geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5% (er van uitgaand dat de totale lengte- /breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt). Bij gebouwen kleiner dan 200 m<sup>2</sup> geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie, bedraagt minder dan 1 m<sup>2</sup>

Belangrijk: omdat gemeten wordt aan de hand van de branche brede meetinstructie wordt de gebruiksoppervlakte inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden gemeten. Er worden vaste aannames omtrent vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gedaan. Voor deze constructies wordt een aanname gesteld van 30 cm met als uitzondering de begane grond vloer en keldervloer, deze wordt aangenomen als 40 cm.

Viakkentekening



Deze vlakkentekening behoort bij het adres: Schacht 41, 6641PV, Beuningen Gld met datum: 23-03-2026



GEBRUIKS-OPPERVLAKTE      OVERIGE INPANDIGE RUIMTE      GEBOUW GEBONDEN BUITENRUIMTE      EXTERNE BERGRUIMTE      VERTICAAL VERKEER/VIDES/ SCHALMGAT > 4M²      HOOGTE <1,50 M





## **BELANGRIJKE INFORMATIE**

### **Onderzoeksplicht koper**

De verstrekte informatie is beoogt om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat u zelf verantwoordelijk bent voor de beoordeling of de eigenschappen aanwezig zijn om te voldoen voor het gebruik dat u beoogt. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake deskundige, bijvoorbeeld bouwkundige of aankoopmakelaar, in te schakelen. Indien u besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor uw rekening.

### **Informatie**

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval aansprakelijkheid.

### **Vrijblijvende aanbieding/onderhandeling/biedingen/acceptatie bod**

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat der halve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet een koopovereenkomst tot stand komen. Bij meerdere biedingen betekent het niet automatisch dat het hoogste bod het beste voorstel is of het voorstel zal zijn waarmee verkoper akkoord gaat. Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Namens verkoper wordt het recht voorbehouden om uiteindelijk toch op andere voorwaarden een ander verkooptraject aan te gaan dan zoals wellicht aangegeven. Ook bij biedingen per inschrijving kan dit het geval zijn. Een koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als verkoper en koper een schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend.

### **Bankgarantie**

Koper dient binnen 5 weken na datum van aankoop, een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom bij de notaris te deponeren; de bankgarantie kan door de hypotheekbank worden verstrekt, waardoor geen eigen geld nodig is.



## **Clausules die worden opgenomen in de koopovereenkomst**

### **Meetclausule in op te maken koopovereenkomst**

De Meetinstructie 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. De maatvoeringen zoals gecommuniceerd op plattegronden/meetrapport worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.

### **Asbestclausule in op te maken koopovereenkomst**

Verkoper is niet bekend met de aanwezigheid van mogelijk asbesthoudende materialen. Gezien het bouwjaar van de woning is het echter wel mogelijk dat er asbesthoudende materialen zijn verwerkt in de zaak. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

### **Ouderdomsclausule in op te maken koopovereenkomst**

Het is koper bekend dat de onroerende zaak circa 43 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

### **Notariskeuze**

Indien de koper kiest voor een notaris welke zijn vestigingsplaats op meer dan 30 kilometer reisafstand per auto van het te transporteren object bevindt, zullen de door verkoper eventueel extra te maken kosten (van bijvoorbeeld een volmacht, legalisering van de handtekening) voor rekening van de koper komen.