



# Koningstraat 6

Beuningen Gld



F

Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 50 jaar uw huismakelaar





# Fraai aangelegde tuin met o.a. veel groen



De woning is in 1961 gebouwd met gebruikmaking van hoogwaardige en degelijke materialen. De woning staat letterlijk als een huis en is met baksteen opgetrokken in een fraai metselverband met trasraam. Verder geven royale dakoverstekken, het zadeldak met ceramische dakpannen en de balkons de woning allure. Aan de binnenzijde zijn nog enkele authentieke details uit de bouwperiode aanwezig.

De eerder genoemde extra's bestaan uit een inpandige garage die via de bijkeuken andere delen van de woning ontsluit. Deze garage is uitgerust met een ruime bergvlisering. Verder een aan de woning gekoppeld bijgebouw met (slaap)kamer en een eigen moderne badkamer. Daarmee is de woning geschikt voor dubbele bewoning, (mantel)zorg aan huis of gewoonweg levensloopbestendig. Nog een extra is het kantoortje naast de entree.

De inrichting van het perceel betreft een rondom aangelegde siertuin. Omzoomd met beukenhagen kent de tuin zowel aan de voor- als achterzijde een terras. Borders met vaste planten, een stuk gazon en niet te vergeten enkele fraaie bomen. Meest prominent aanwezig is de eik in de achtertuin. De tuin biedt privacy en beschutting. Vanaf de straat brengt een lange oprit met siergrind je naar de garage; er zijn stallingsmogelijkheden voor meerdere auto's.

Door een binnenbrand, veroorzaakt door een lamp, is een deel van de begane grond cosmetisch beschadigd. De woonkamer moet opnieuw worden afgewerkt en de keuken mist thans een inrichting. Omdat de woning inmiddels een modernisering verdient zal voornoemde toch al onderdeel van de werkzaamheden betreffen.

## Indeling

Begane grond: entree; ruime hal met mogelijkheid voor royale garderobe. In de hal is ook het toilet



# Zeer degelijk gebouwd

Bouwjaar: 1961

Woonoppervlakte: 201 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 1072 m<sup>2</sup>

fonteyntje, de toegang tot de kelder en de toegang tot de werkkamer/study met strategisch uitzicht op de oprit. De woonkamer met erker voorzien van schuifpui aan de voorzijde, open haard en schuifpui aan de achterzijde is bereikbaar via de keuken. Indien gewenst is het mogelijk een direct toegang vanuit de hal te realiseren.

De dichte keuken is aan de achterzijde gesitueerd en is thans casco (zonder inrichting). Het is mogelijk om er een open keuken van te maken; op die manier accentueer je nog eens extra de breedte van de woning. Aansluitend is er de bijkeuken die tevens fungeert als verkeersruimte richting de garage met vliering én de gang richting de slaapkamer met eigen badkamer in de aanbouw. Deze laatste genoemde ruimte is recent gerealiseerd maar nooit gebruikt; nagelnieuw dus nog.

Eerste verdieping: overloop die toegang biedt tot alle vertrekken. Er zijn 4 slaapkamers waarvan er twee een balkon hebben. De grootste slaapkamer is gesitueerd aan de voorzijde boven de woonkamer en beschikt over een kastenwand. Het oppervlak meet 15 m<sup>2</sup> met een balkon boven de erker van bijna 5 m<sup>2</sup>. Slaapkamer 2 ligt op de westkant, meet 10 m<sup>2</sup> een balkon van ruim 2 m<sup>2</sup>. Slaapkamer 3 en 4 liggen respectievelijk aan de noord- en zuidzijde van de woningen en meten 6 en 10 m<sup>2</sup>.

De badkamer is compleet te noemen met een ligbad, separate douche, wastafel en een tweede toilet.

Zolderetage: met vaste trap bereikbare zolderruimte. Voorzolder met diverse bergruimte achter de knieschotten. Zolderkamer met dakkapel en diverse bergruimte.







# Bijzonderheden

Bouwjaar: 1961

Woonoppervlakte: 201 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 1072 m<sup>2</sup>

Beuningen beschikt over een uitgebreid winkelcentrum en heeft alle denkbare (openbare) voorzieningen en instellingen. Sport, natuur en recreatie; het is er allemaal. Gunstig gelegen met een goede aansluiting op het landelijk wegennet (A73, A50 en A15). Nijmegen centrum is in nog geen 10 minuten bereikbaar en door de nieuwe Waalbrug is ook Arnhem in no-time bereikbaar. De Beuningse uiterwaarden zijn nabijgelegen; een uniek landschap waar u heerlijk kunt wandelen.

## Bijzonderheden:

- Centrale verwarming.
- Gedeeltelijk dubbele beglazing.
- Energielabel F.
- Fraai aangelegde tuin met veel groen, privacy, diverse terrassen en oprit voor meerdere auto's.
- Zeer degelijk gebouwd en nog authentieke elementen aanwezig.
- Diverse gebruiks- en bewoningsmogelijkheden.
- Puls met grondwaterpomp en beregeningsinstallatie.
- Gelegen nabij centrum Beuningen met alle denkbare winkelvoorzieningen en diverse openbare voorzieningen.
- Perfecte aansluiting op uitvalswegen richting het landelijk wegennet (A73, A50 en A15).







# Ruime hal mogelijkheid voor ruime garderobe





# Plattegrond

## Begane grond







# Keuken aan achterzijde gesitueerd





# Plattegrond

## 1e verdieping





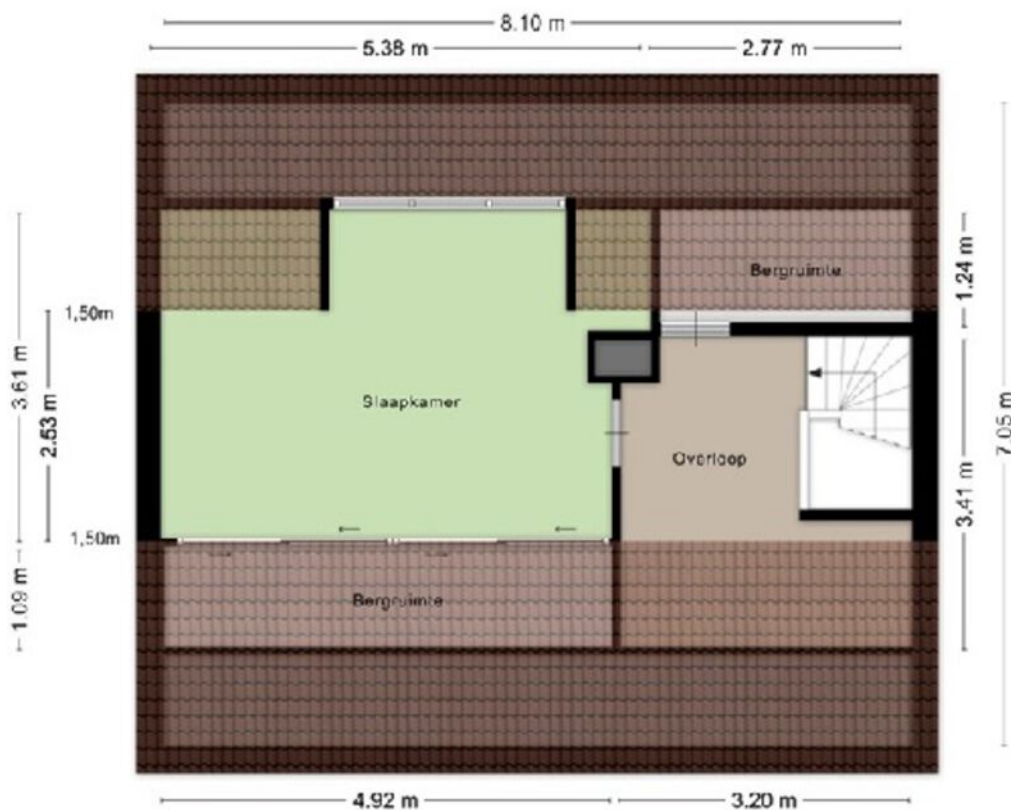


# Vier slaapkamers en complete badkamer





## Zolderkamer met dakkapel en diverse bergruimte







## 2 balkons met uitzicht op de tuin



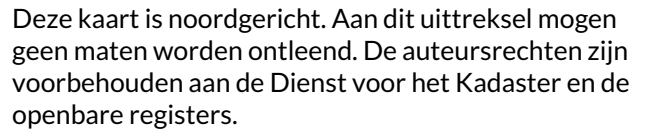




# Tuin met veel privacy en beschutting



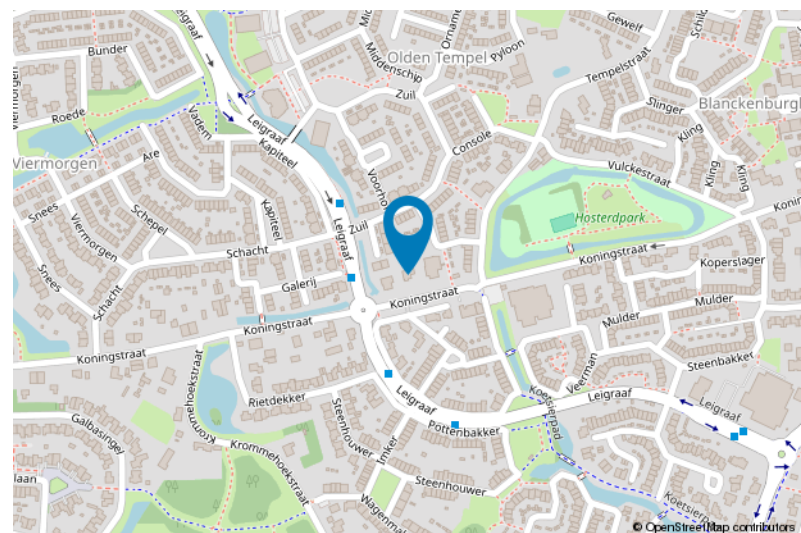




Van toepassing:

- NVM-model koopakte;
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

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.





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermbord)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planket	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
<b>Overig - Contracten</b>			
CV: Ja			



# Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



**DriessenMakelaardij**  
*Al 50 jaar uw huismakelaar*

Sint Annastraat 18 6524 GC Nijmegen  
T (024) 360 7055  
nijmegen@driessenmakelaardij.nl

## DE HYPOTHEEK SHOP

Altijd dichtbij met financieel totaal advies!

- Keuze uit alle hypotheekverstrekkers
- Geen maandelijkse abonnementskosten
- Lagere bemiddelingskosten dan veel andere hypotheekkantoren
- Onafhankelijk, persoonlijk en deskundig financieel advies
- Afspraak ook buiten kantoortijd mogelijk

Maak ook gebruik van het beste financiële advies in Nijmegen. Neem vrijblijvend contact op met De Hypotheekshop Nijmegen, telefoon (024) 3999933.



Het eerste  
gesprek is  
kosteloos!