



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

8

**Kruisstraat**  
BATENBURG

**Vraagprijs**  
**€ 425.000 k.k.**







# Kenmerken

**Aanvaarding**  
*in overleg*

**Soort woning**  
*eengezinswoning*

**Type woning**  
*vrijstaande woning*



**Bouwjaar**  
*1948*

**Woonoppervlakte**  
*106 m<sup>2</sup>*

**Perceeloppervlakte**  
*355 m<sup>2</sup>*

**Externe bergruimte**  
*26 m<sup>2</sup>*



**Inhoud**  
*464 m<sup>3</sup>*

**Aantal slaapkamers**  
*3*

**Isolatie**  
*gedeeltelijk dubbel glas*

**Energieklasse**  
*G*



**Verwarming**  
*c.v.-ketel*

**Tuin locatie**  
*zuidoost*



Om direct verliefd op te worden!

Deze mooie vrijstaande woning met drie slaapkamers en een ruime vrijstaande stenen garage, idyllisch gelegen aan een rustige weg middenin het pittoreske vestingstadje Batenburg met veel historische gebouwen en nabij de Maas met haar prachtige uiterwaarden en natuurgebied de Liendense Waard, zeer geliefd bij vogelliefhebbers maar ook de wandelaar kan haar hart ophalen tussen de mooie natuur.

Vanaf de voorkant heeft de woning vrij uitzicht op het historische pleintje o.a. naar de protestante Oude Sint-Victorkerk. Maar ook de kasteelruïne, de oude dorpskerk, de korenmolen en de grote neogotische Sint Victor kerk sieren dit mooie oude stadje. De gemeenschap kent een rijk verenigingsleven met o.a. een tennis-, voetbal-, toneel- en watersportvereniging. Op loopafstand de basisschool gevestigd in een nieuwe multifunctionele accommodatie. Batenburg ligt centraal tussen de plaatsen Druten, Wijchen en Nijmegen, op geringe afstand vindt u de ontsluiting op het rijkswegennet A50 en A15.

Kom dan nemen we eerst een kijkje binnen!

Via de entree betreden we de ruime hal met meterkast, de trapopgang en de toegang tot de kelder (3.62 x 1.88 m), rechtdoor komen we in de ruime keuken voorzien van inductie kookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast, en vaatwasser. Aan de rechterzijde de doorgang naar de ruime en lichte L-woonkamer met aan de achterzijde het uitzicht op de ruime veranda en de tuin.

Teruggaand via de keuken komen we in de bijkeuken met de wasruimte met wastafel en wasmachine aansluiting, een bergkast en het toilet met fontein, tevens zowel toegang tot de achtertuin als de zijtuin.

Op de eerste verdieping komen we op de overloop met aan de linkerzijde twee ruime slaapkamers, waarvan de eerste met inbouwkast en de tweede met twee inbouwkasten en een wastafel en vergeet niet te genieten van het uitzicht op de oude kerk. Aan het einde van de overloop het separate toilet met fontein, aan de voorzijde van de woning de ruime badkamer met hoekbad, douchecabine, vaste kast en wastafel, naastgelegen de derde slaapkamer met een vaste kast met schuifdeuren.

De zolder biedt u volop ruimte als bergzolder. De cv-installatie is daar aanwezig en de zolder is bereikbaar via de vlizotrap.

Ook de tuin biedt u de rust en het comfort wat u van deze woning mag en kunt verwachten.

Het prachtige smeedijzeren hekwerk rondom bijna het gehele zeer goed onderhouden perceel steelt al direct de show, gevolgd door aan de voorzijde het klinkerpad naar de voordeur met naastgelegen het siergrind dat doorloopt aan de rechterzijde van de woning. Aan de linkerzijde de zijtuin voorzien van een gazon, border rondom, het beklinkerde toegangspad naar de zijdeur, gevolgd door de achtertuin eveneens voorzien van een ruim gazon met border rondom en de zeer ruime veranda met naastgelegen vrijstaande berging.

Aan de achterzijde aansluitend de garage en de houten tuinafscheiding.



## Bijgebouwen:

Vrijstaande stenen garage, 5.96 x 4.00 m, voorzien van elektra, dubbele deuren en de toegang vanaf de Kloosterstraat.

Vrijstaande houten berging, 1.70 x 1.54 m

## Overige informatie:

- Energielabel: G
- Kozijnen: Hout
- Beglazing: Gedeeltelijk dubbelglas nl. woonkamer, keuken, toilet 1e verdieping
- Cv-installatie: Intergas 2015 laatste onderhoud 30-03-2023
- Voorzieningen: Tuinkraan, stroom aansluiting buiten,
- Woonkamer: Laminaat vloer
- Keuken: Laminaat vloer
- Kelder: 3.62 x 1.88 m
- Vloeren: Woonkamer houten vloer, keuken betonnen vloer, verdiepingen houten vloeren
- Kruipruimte: Niet aanwezig
- Schilderwerk buiten: Onbekend
- Parkeergelegenheid: Op eigen terrein één auto en openbaar parkeren
- In het dak van de garage is vermoedelijk asbest aanwezig.
- Niet-zelfbewonen clause is van toepassing

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





# Plattegrond



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



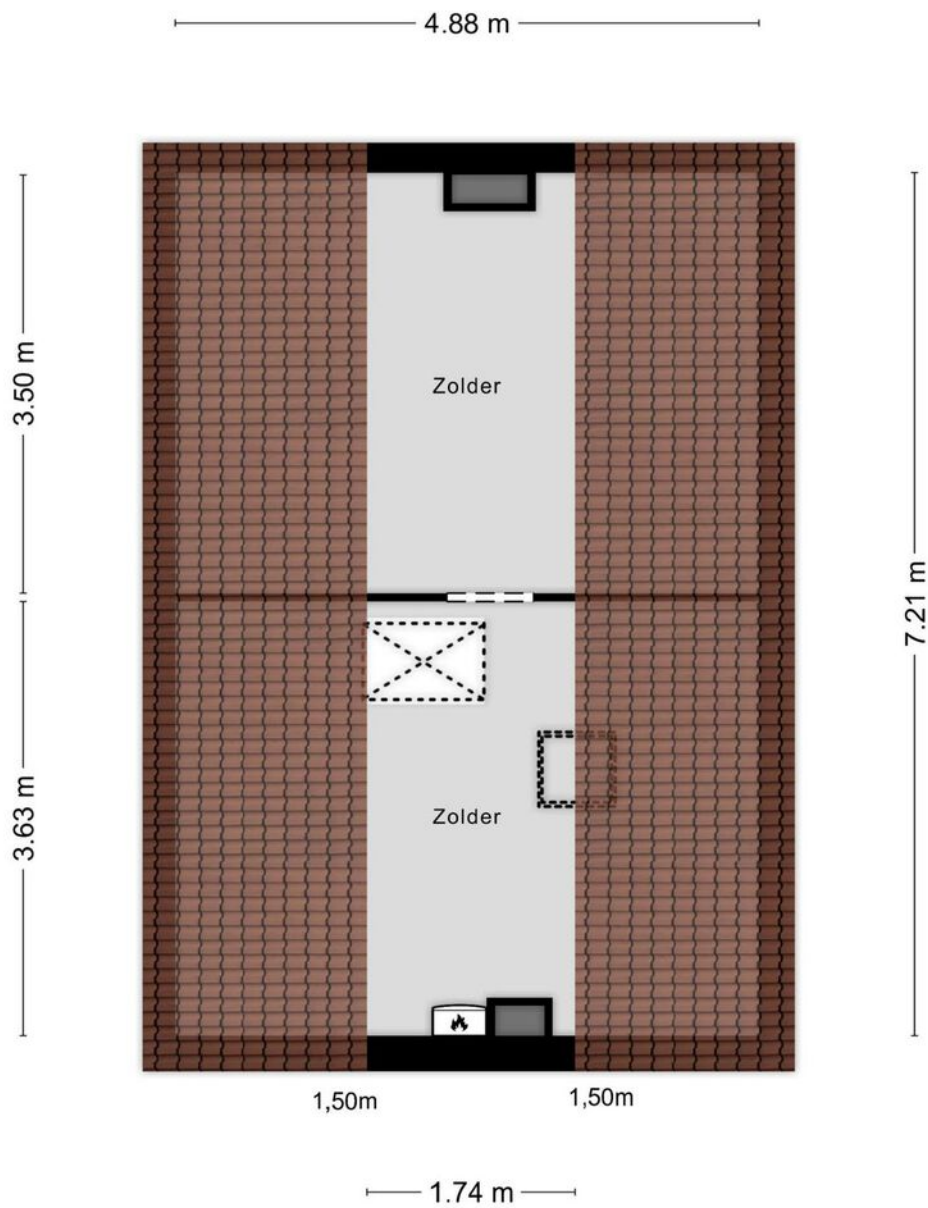
# Plattegrond



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



# Plattegrond

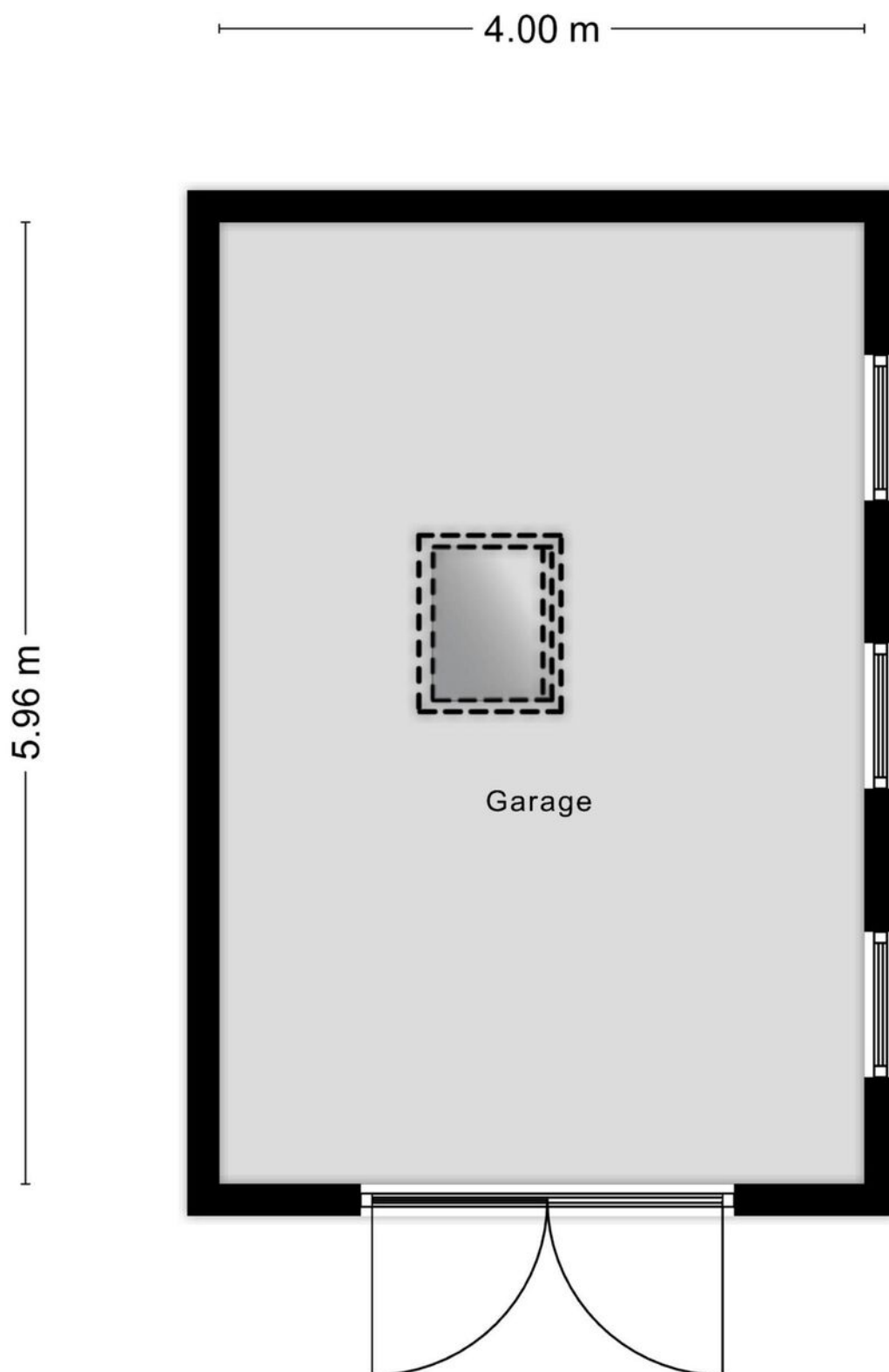


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

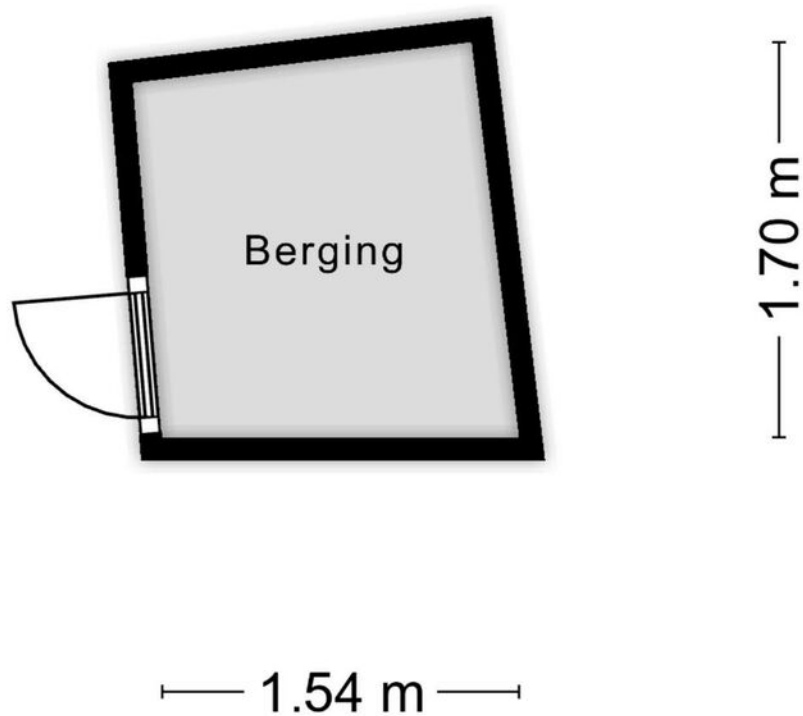




# Plattegrond

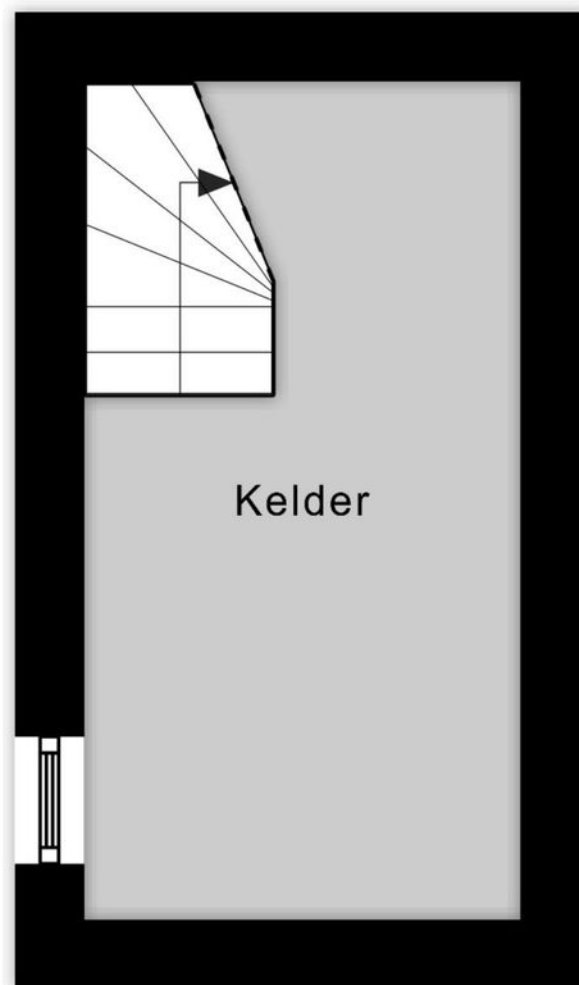


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



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





3.62 m

1.88 m

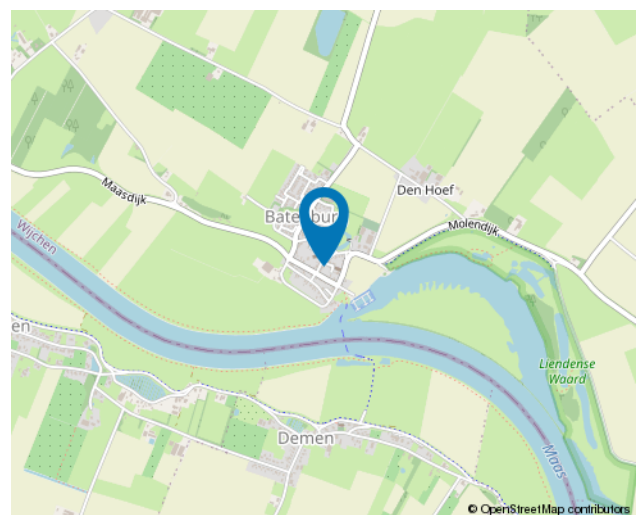
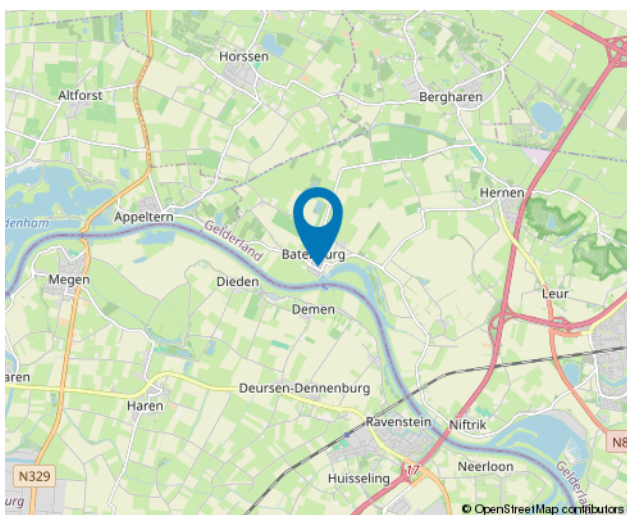
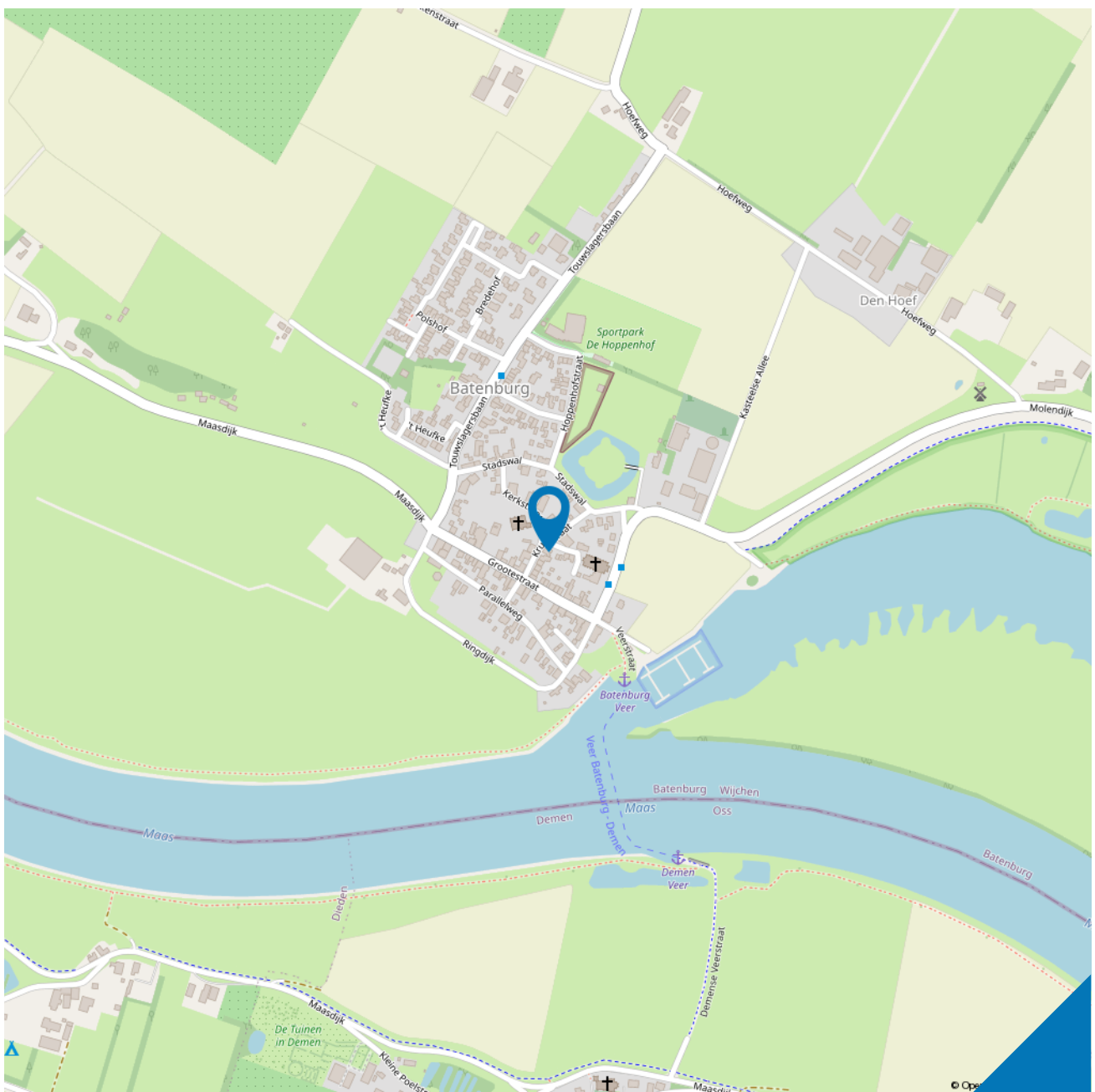
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)







# Locatie op de kaart





# Wonen in Batenburg



Batenburg is een Nederlandse stad in het Land van Maas en Waal, behorend tot de Gelderse gemeente Wijchen. Het ligt westelijk van Wijchen aan de Maas. Batenburg telde op 1 januari 2020 slechts 655 inwoners en wordt daarom meestal geduid als dorp maar heeft een verleden als stad, zelfs een van de oudste van Gelderland. Het historische Batenburg met zijn kasteelruïne is een beschermd stadsgezicht.

Behalve de ruïne zijn er in Batenburg veel historische, veelal witgepleisterde boerderijen te zien, en een oude protestantse dorpskerk, die na verwoesting in de Tachtigjarige Oorlog gedeeltelijk werd herbouwd. Het is, evenals de veel grotere neogotische Rooms-katholieke kerk ernaast, oorspronkelijk gewijd aan Sint Victor, de patroon van de korenmolenaars.



# Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		

# Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		



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

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 ben u bij HW Makelaardij ook aan het juiste adres.

Bij HW Makelaardij ben 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  
Hoeveweg 40  
6613 AE Balgoij  
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.

# 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.





# 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**