

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Rijndijk 4**

**Doornenburg**

Nederland biedt maar weinig mogelijkheden om buitendijks te wonen, maar nu krijgt u er een: een luxe, vrijstaande villa direct aan het water.



**Hermesen Garantiemakelaars**

Berg en Dalseweg 174a  
6522 CC Nijmegen

024-3233200

[nijmegen@hermsenmakelaars.nl](mailto:nijmegen@hermsenmakelaars.nl)

[www.hermesenmakelaarsnijmegen.nl](http://www.hermesenmakelaarsnijmegen.nl)



# Hermesen Nijmegen jouw Garantiemakelaar

Het bezichtigen van een woning is voor velen geen alledaagse bezigheid. Onze ervaring leert dat achteraf veel vragen naar boven komen. Daarom hebben wij deze brochure voor u samengesteld. Zo kunt u thuis nog eens rustig nalezen wat u allemaal hebt gezien en gehoord. Mocht u ondanks deze aanvullende informatie nog vragen hebben, neemt u dan gerust contact met ons op.

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld, deels aan de hand van gegevens die de verkoper ons heeft verstrekt.

Het kan voorkomen dat wat op papier staat, afwijkt van de realiteit (denk aan verouderde tekeningen e.d.). Wij zullen dit zo goed mogelijk toelichten, echter, er kunnen er geen rechten ontleend worden aan deze informatie.

Wij zijn u graag van dienst!



## Adresgegevens

Berg en Dalseweg 174a  
6522 CC Nijmegen

## Wij zijn bereikbaar via:

024-3233200

nijmegen@hermsenmakelaars.nl

[www.hermesenmakelaarsnijmegen.nl](http://www.hermesenmakelaarsnijmegen.nl)

# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

De Peppelgraaf, van oorsprong een veerhuis, ligt aan de buitenkant van de Doornenburgse Rijndijk, direct grenzend aan het Pannerdensch Kanaal maar wel op veilige hoogte (dijkniveau). Een unieke plek met alle privacy en luxe, en vanuit alle ruimten een magnifiek uitzicht over de rivier en uiterwaarden waar u regelmatig wilde paarden zult spotten.

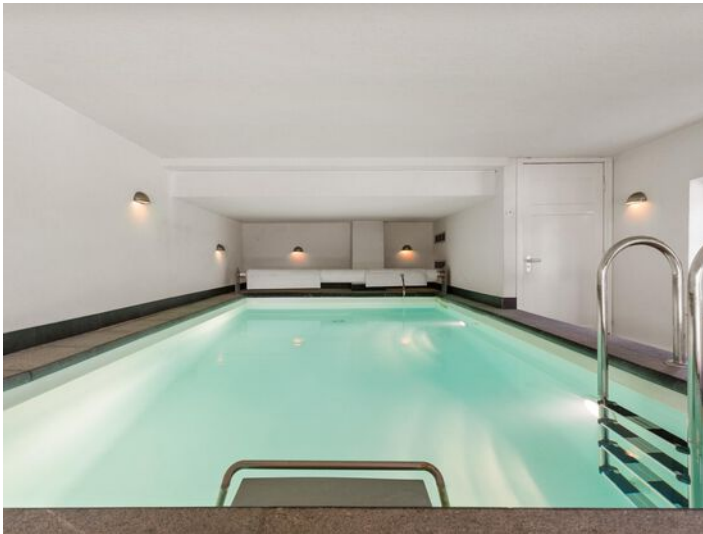
Vraagprijs € 1.385.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Villa
<b>Type woning</b>	Vrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	1949
<b>Inhoud</b>	1217 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	349 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	4513 m <sup>2</sup>
<b>Tuin</b>	Tuin rondom
<b>Tuin oppervlakte</b>	4450 m <sup>2</sup>
<b>Energie label</b>	A
<b>Aantal kamers</b>	6
<b>Aantal slaapkamers</b>	3



# Omschrijving van de woning

## Unieke kans

Nederland biedt maar weinig mogelijkheden om buitendijks te wonen, maar nu krijgt u er een: een luxe, vrijstaande villa direct aan het water.

De Peppelgraaf, van oorsprong een veerhuis, ligt aan de buitenkant van de Doornenburgse Rijndijk, direct grenzend aan het Pannerdensch Kanaal maar wel op veilige hoogte (dijkniveau). Een unieke plek met alle privacy en luxe, en vanuit alle ruimten een magnifiek uitzicht over de rivier en uiterwaarden waar u regelmatig wilde paarden zult spotten. De villa ligt op 10-15 autominuten afstand van Arnhem en Nijmegen. Er is een zomerterras direct op het water waar u geheel vrij, met een hapje en drankje, de schepen voorbij ziet gaan. Een roestvrijstalen trap maakt het mogelijk om rechtstreeks vanaf dat terras naar het water af te dalen voor een frisse duik.

Op het schaduwrijke parkeerterrein naast het grote boothuis kunt u meerdere auto's kwijt zonder het uitzicht te bederven.

De woning beschikt over een wellness-verdieping met inpandig zwembad, sauna, keukenblok, een sport- én een relaxruimte. Via schuifpuien bereikt u vanuit hier een riante veranda van ca. 30m<sup>2</sup>, direct grenzend aan de tuin. Hier staat de jacuzzi waar u het hele jaar door in alle privacy van de natuur kunt genieten.

Op de begane grond komt u vanaf de dijk bij de voordeur:

Entree / hal met vide / toilet / tweemaal openslaande deuren; linksaf een royale zitkamer met hoog plafond en voorzien van visgraatparket, openhaard en deuren naar terras; rechtsaf een L-vormige woonkeuken (voorheen drie ruimtes) met een groot eet-/ zitgedeelte inclusief design haard (gas), en een Bulthaup inbouwkeuken voorzien van koelkast en blad (2023), koelkast, vriezer, stoomoven, oven, inductieplaat (2023) + afzuigkap, Quooker-kraan. Voldoende apart maar toch erbij ligt een ruime studeer- en werkhoek met notenhouten kasten en boekenplanken. Via een aluminium pui / glazen wand en schuifdeuren komt u op het dakterras van ca. 30 m<sup>2</sup>, vanwaar u een adembenemend uitzicht heeft over tuin, Nederrijn en uiterwaarden.

Verdieping: overloop met schuifdeur naar badkamer (2007) / badkamer is voorzien van bad, twee wastafels, toilet, inloopdouche, schuifpui naar balkon / master bedroom met veel glas om vanuit uw bed de zon te zien opkomen boven de rivier / gasten-badkamer met wastafel, douche en toilet / trapje met drie treden naar drie kamers en een luik naar de bergzolder.

## Bijzonderheden:

- \* twee warmtepompen 2022 en 2023;
- \* antraciet tegels met vloerverwarming;
- \* vrijstaande houten garage met elektrische deur voorzien van 32 zonnepanelen;
- \* origineel bouwjaar jaren '50, nagenoeg geheel vernieuwbouwd in 2007.

Totaal ca. 350 m<sup>2</sup> woonoppervlak op een kavel van ca. 4.500 m<sup>2</sup>, energielabel A.























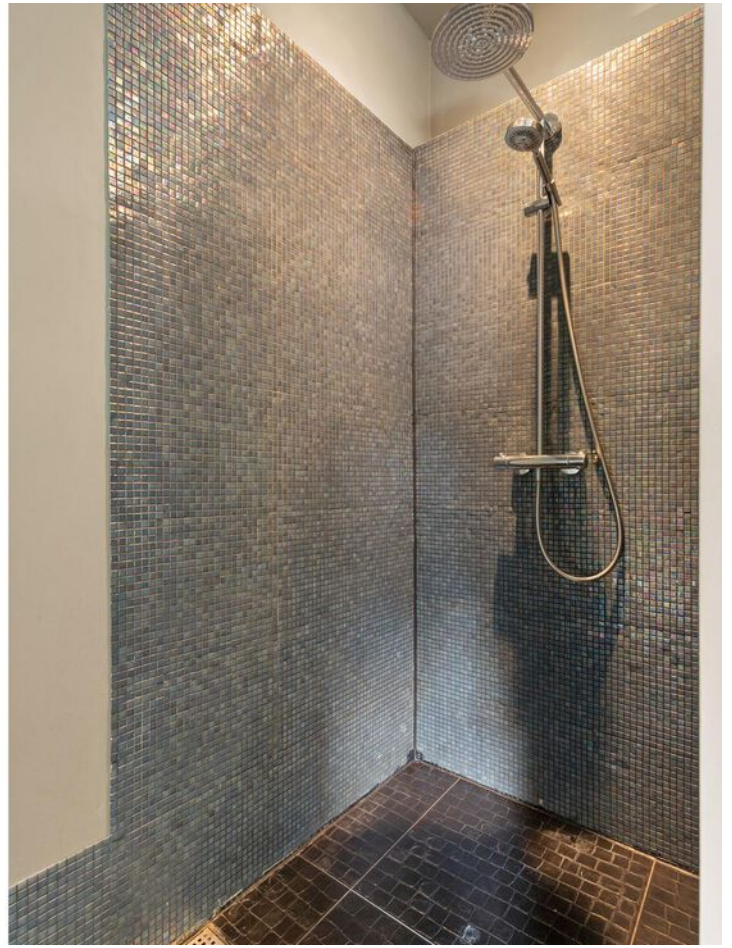






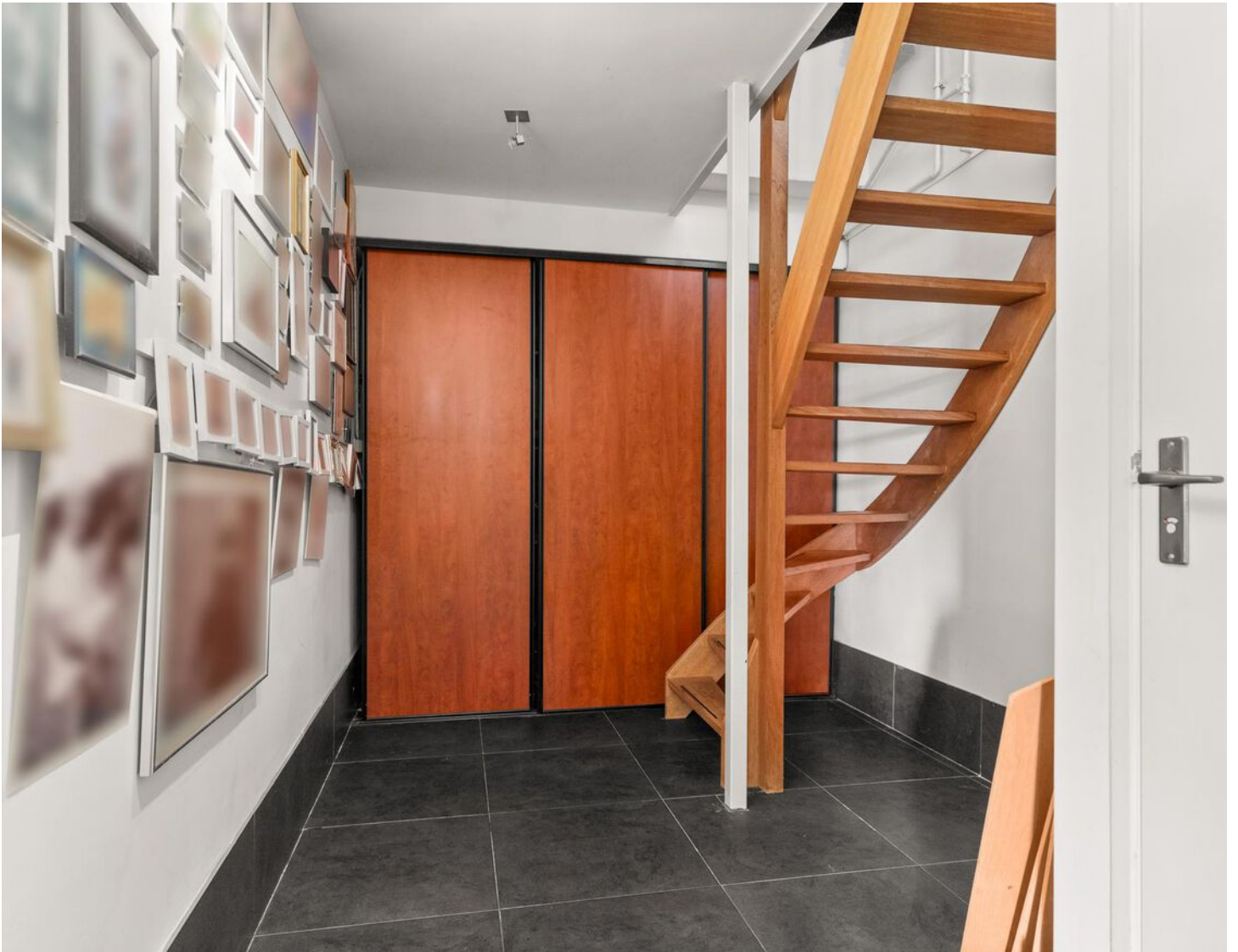
































































# Plattegrond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond

1e verdieping



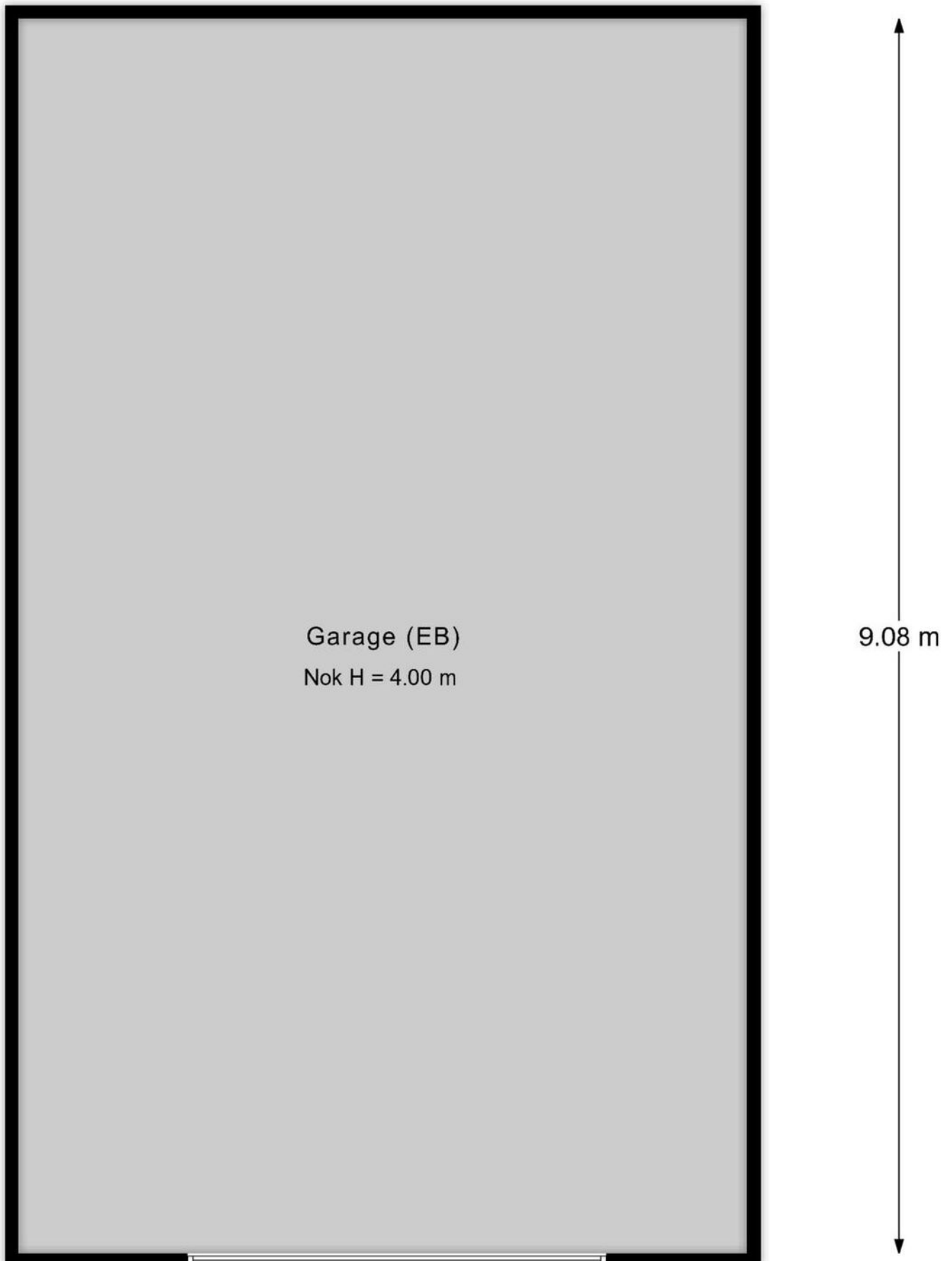
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

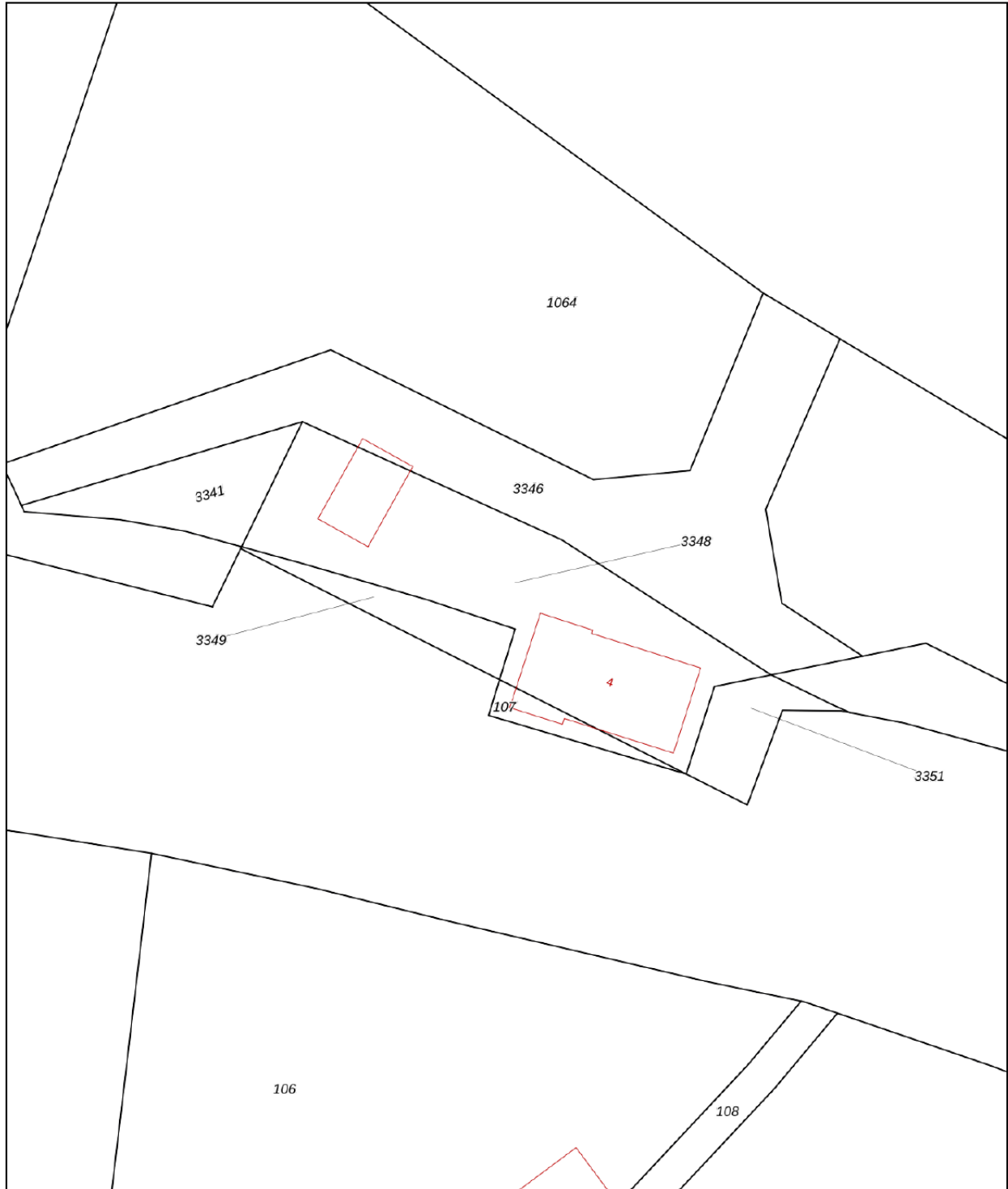
# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rijndijk 4



0 5 10 15 20 25m

<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Doornenburg</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 3348</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 augustus 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
-			X
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>			
- Kast kamer ( voor kunst en andere objecten			X
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
- Jacuzzi			X
- Sauna	X		
<b>Overig, te weten</b>			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
- Fitness apparatuur			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
<b>Keukenaccessoires, te weten</b>			

# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- Alles wat bruikbaar is	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Sauna met toebehoren	X		
Zwembad	X		
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten</b>			
- Voorzet schermen ramen keuken	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
<b>Overig - Contracten</b>			
Aansluiting glasvezel internet		Moet worden overgenomen	

# Lijst van zaken

## BESCHRIJVING

Contract met waterschappen over gebruik dijken en krib

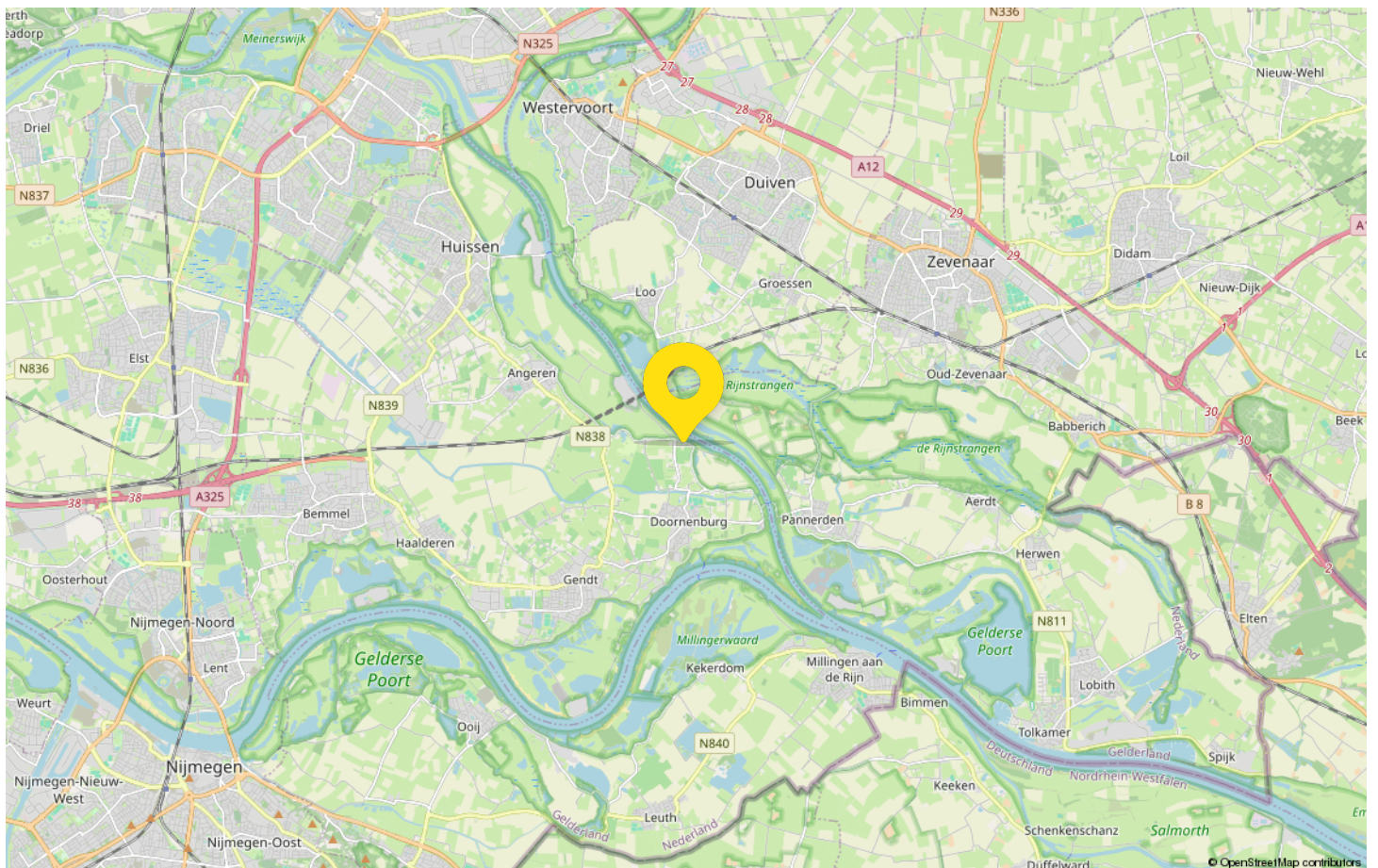
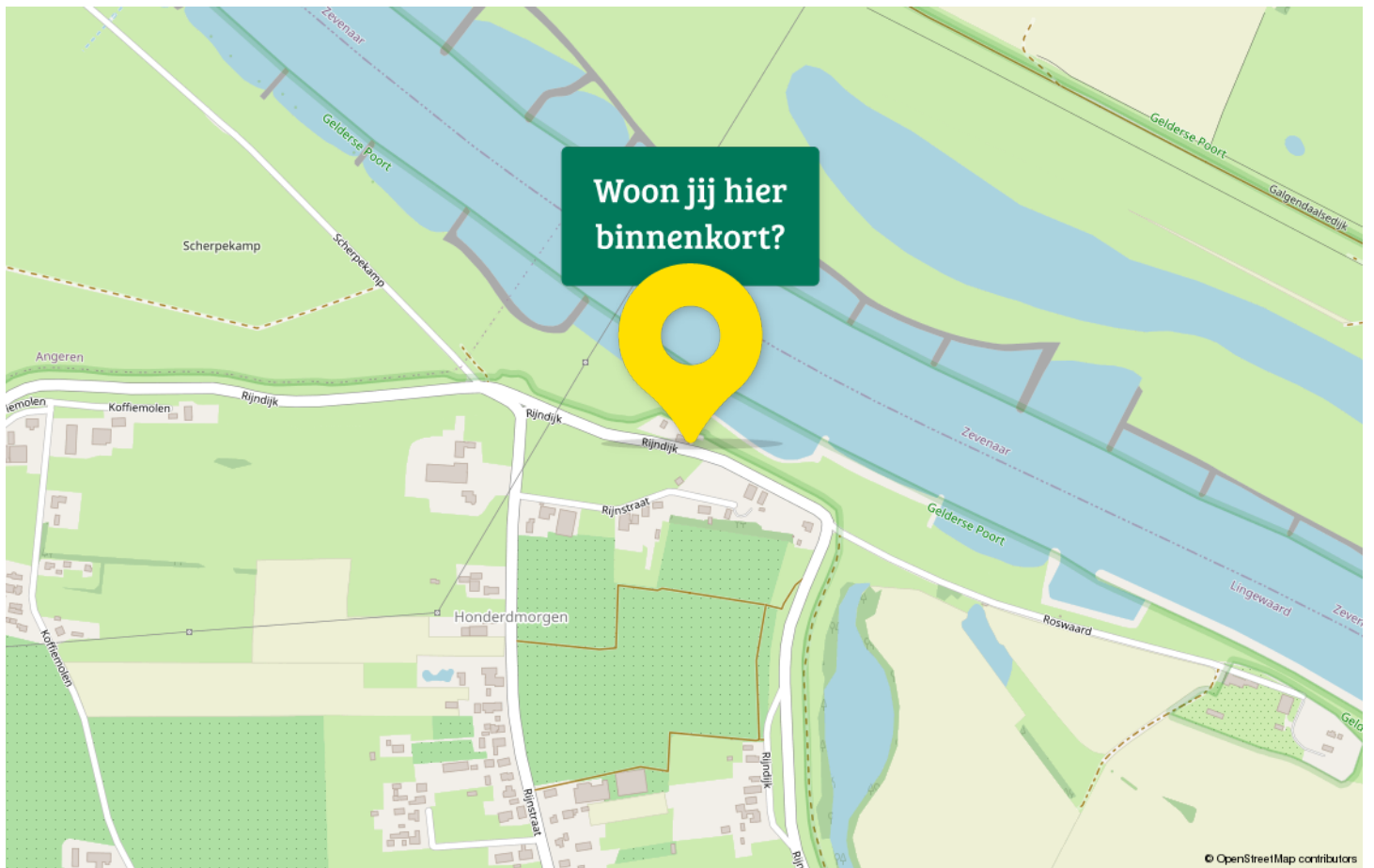
## BLIJFT ACHTER

Moet worden  
overgenomen

## GAAT MEE

## TER OVERNAME

# Locatie op de kaart





# Van bezichtiging tot aankoop

## Volg de route met de vragen



# Gefeliciteerd!

## De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

# Veelgestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## 4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, 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.

## 5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



## Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

### 7. 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 voorwaarde 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 NVM-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 NVM-makelaar 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 kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### 8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.





## Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

**024-3233200**

[nijmegen@hermsenmakelaars.nl](mailto:nijmegen@hermsenmakelaars.nl)

[www.hermsenmakelaarsnijmegen.nl](http://www.hermsenmakelaarsnijmegen.nl)



**Hermsen Garantiemakelaars** 024-3233200

Berg en Dalseweg 174a  
6522 CC Nijmegen

[nijmegen@hermsenmakelaars.nl](mailto:nijmegen@hermsenmakelaars.nl)

[www.hermsenmakelaarsnijmegen.nl](http://www.hermsenmakelaarsnijmegen.nl)

