



WIJCHEN
Valendrieseweg 301

Vraagprijs
€ 1.500.000,- k.k.

Bijzonder wonen en
héél bijzonder wonen
en werken!



024-6487654 | info@kd-makelaarswijchen.nl
www.kd-makelaars.nl



Bedrijfswoning Valendrieseweg 301 te Wijchen.
Je kunt bijzonder wonen en héél bijzonder wonen en werken...

Ben ben je op zoek naar een instapklare woning op een markante locatie? Deze unieke plek in Wijchen-Alverna heeft het allemaal.

Je hebt alle voorzieningen bij de hand om heerlijk te kunnen wonen en werken. De winkels van Alverna zijn op steenworp afstand, het gezellige centrum van Wijchen is vlakbij en de uitvalswegen A73, A326 en A50 zijn onder handbereik.

De woning heeft veel leefruimte en is helemaal levensloopbestendig: de begane grond telt 3 (slaap)kamers en een luxe badkamer. De bovenverdieping herbergt nog een badkamer, twee ruime slaapkamers waarvan één met aangrenzende kleedkamer en een royale overloop waar kinderen prima kunnen chillen. De tuin bij het woonhuis heeft een gezellig overkapping waar je dankzij de heaters het jaar rond kunt genieten van de het buitenleven en de vele vogeltjes.

Aan de woning is een bedrijfsruimte gebouwd, momenteel in gebruik als opslagruimte/atelier met tevens een toiletvoorziening, magazijn en keukentje. Deze ruimte heeft een loopdeur opzij en 1 set dubbele openslaande deuren. Dat maakt het mogelijk deze ruimte als garage te gebruiken, maar geef vooral je eigen invulling aan dit deel van het pand.

De molen, dit deel is gezamenlijk te koop met daar aan vast het bedrijfsgedeelte.

WOONHUIS:

bouwjaar: 2009 (bouwjaar 1887, in ± 1960 verbreding geweest 2007-2009)

inhoud: 1078 m³

woonopp.: 246 m²

INDELING:

Kelder: vanuit de hal bereikbare voorraadkelder met koekoek.

Begane grond:

Entree, trap naar de eerste verdieping, toegang tot de zeer ruime woonkamer met twee sets openslaande deuren naar de achtertuin en een moderne open keuken met inbouwapparatuur, werkeiland en twee raampartijen. Vanuit de woonkamer toegang tot de tweede hal die ook van buitenaf bereikbaar is via de achterzijde. Deze hal – met meterkast – geeft toegang tot de badkamer met hoekbad (whirlpool), wastafelmeubel en inloopdouche, separaat toilet met fonteintje, ruime slaapkamer aan de voorzijde (momenteel in gebruik als wasruimte), slaapkamer aan de achterzijde (momenteel in gebruik als sportruimte), slaapkamer aan de voorzijde (momenteel in gebruik als kantoor) met toegang tot de opslagruimte met twee vaste kasten. Vanuit de opslagruimte bereik je de atelier/opslagruimte met openslaande deuren naar de achterzijde, een loopdeur opzij, eigen toiletvoorziening, keukentje en bergruimte.

Eerste verdieping:

Zeer royale overloop met bergruimte achter knieschotten die overgaat in de overloop/zolder met dakraam waar je meerdere invullingen aan kunt geven, vanuit daar toegang tot de achterste slaapkamer, badkamer met toilet, twee wastafelmeubels, designradiator en inloopdouche, ruime, lichte slaapkamer met toegang tot een extra kamer die momenteel in gebruik is als kleedkamer. De slaapkamers op de eerste verdieping zijn voorzien van airconditioning.



BIJZONDERHEDEN:

- Levensloopbestendig;
- Alarminstallatie;
- Airconditioning 2 stuks;
- Kunststof kozijnen met draai-/kiepramen, tochtstand en volledig geïsoleerd;
- Begane grond v.v. vloerverwarming;
- Woonkamer v.v. gashaard met afstandsbediening;
- Meterkast: 11 groepen, 3 x 2-fase, 1x krachtstroom, 2x aardlek;
- Bedrijfsgedeelte (inclusief tussenmeters) en woonhuis zijn apart geschakeld;
- Overdekt terras/veranda voorzien van terrasverwarming, elektrapunten en verlichting;
- In basis 6 slaapkamers;
- Prettige woonruimtes en slaapkamers met volop licht;
- Ruimte voor spelende of gamende kinderen op de begane grond;
- Volop mogelijkheden om de atelier/opslagruimte naar wens te gebruiken.

Kenmerken & meetrapport



Bouwjaar:
2009

Inhoud woning:
1078 m³

Woonoppervlakte:
246 m²

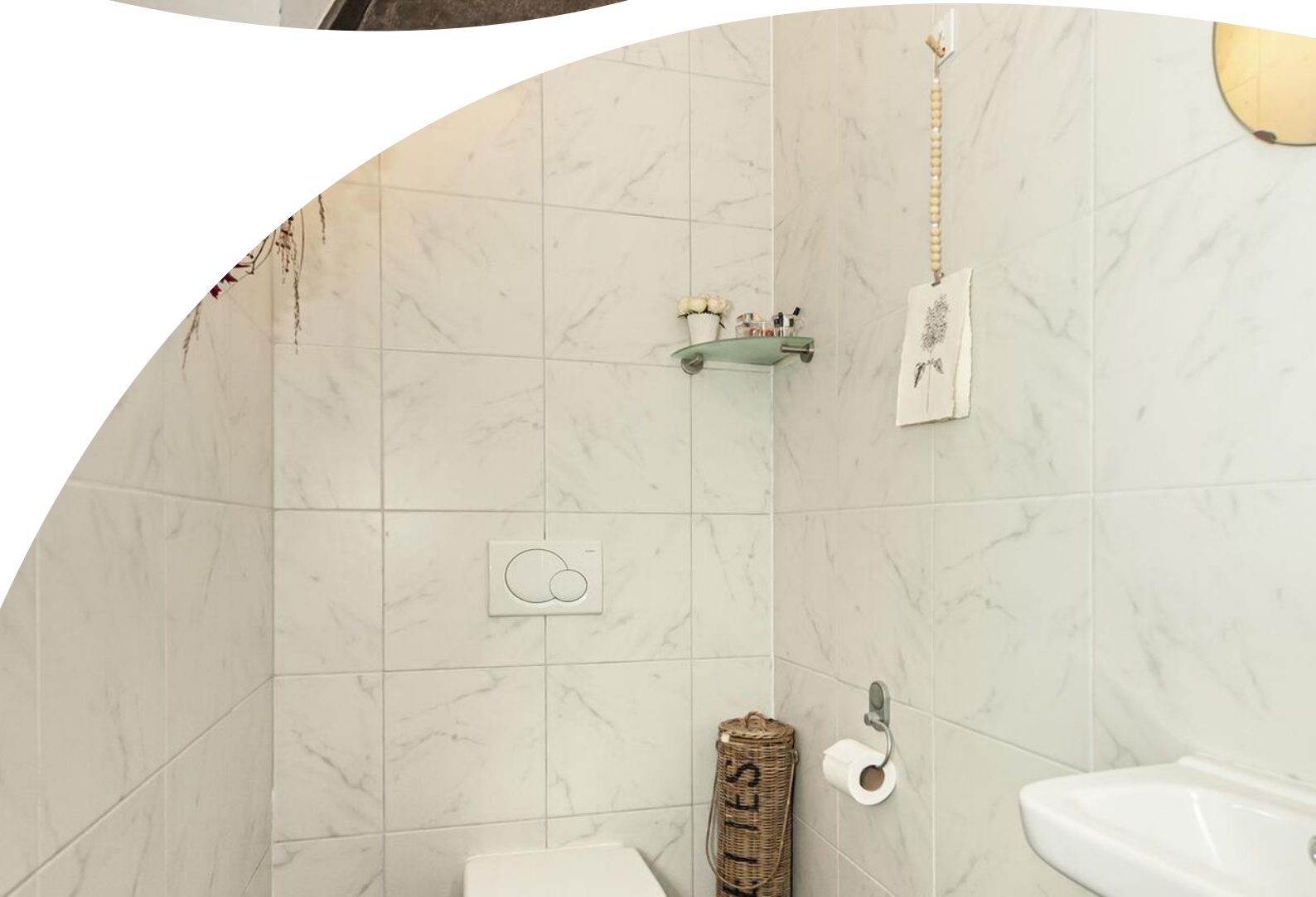
Perceeloppervlakte:
1087 m²

Overige inpandige ruimte:
93 m²

Het volledige meetrapport is op aanvraag beschikbaar.













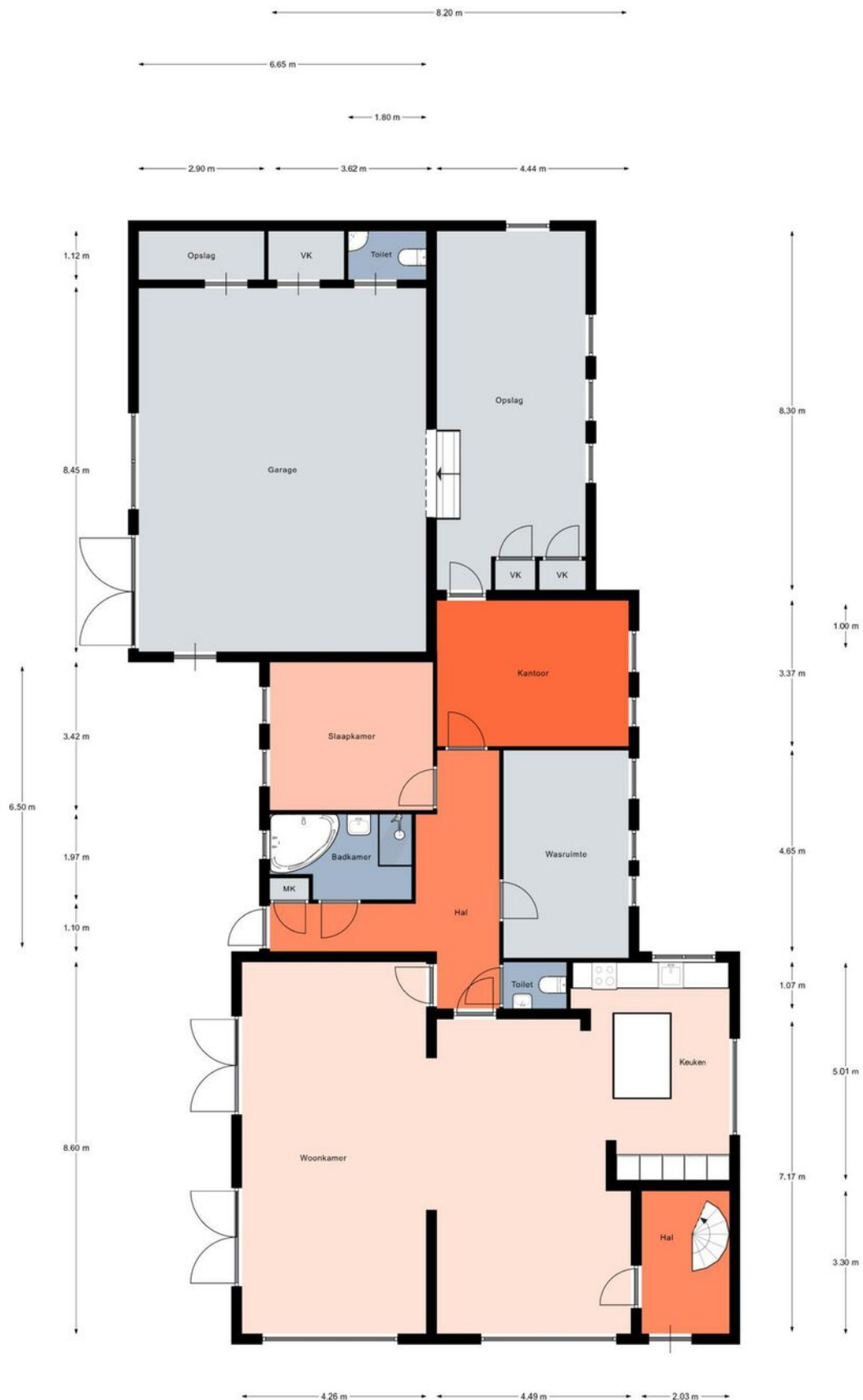




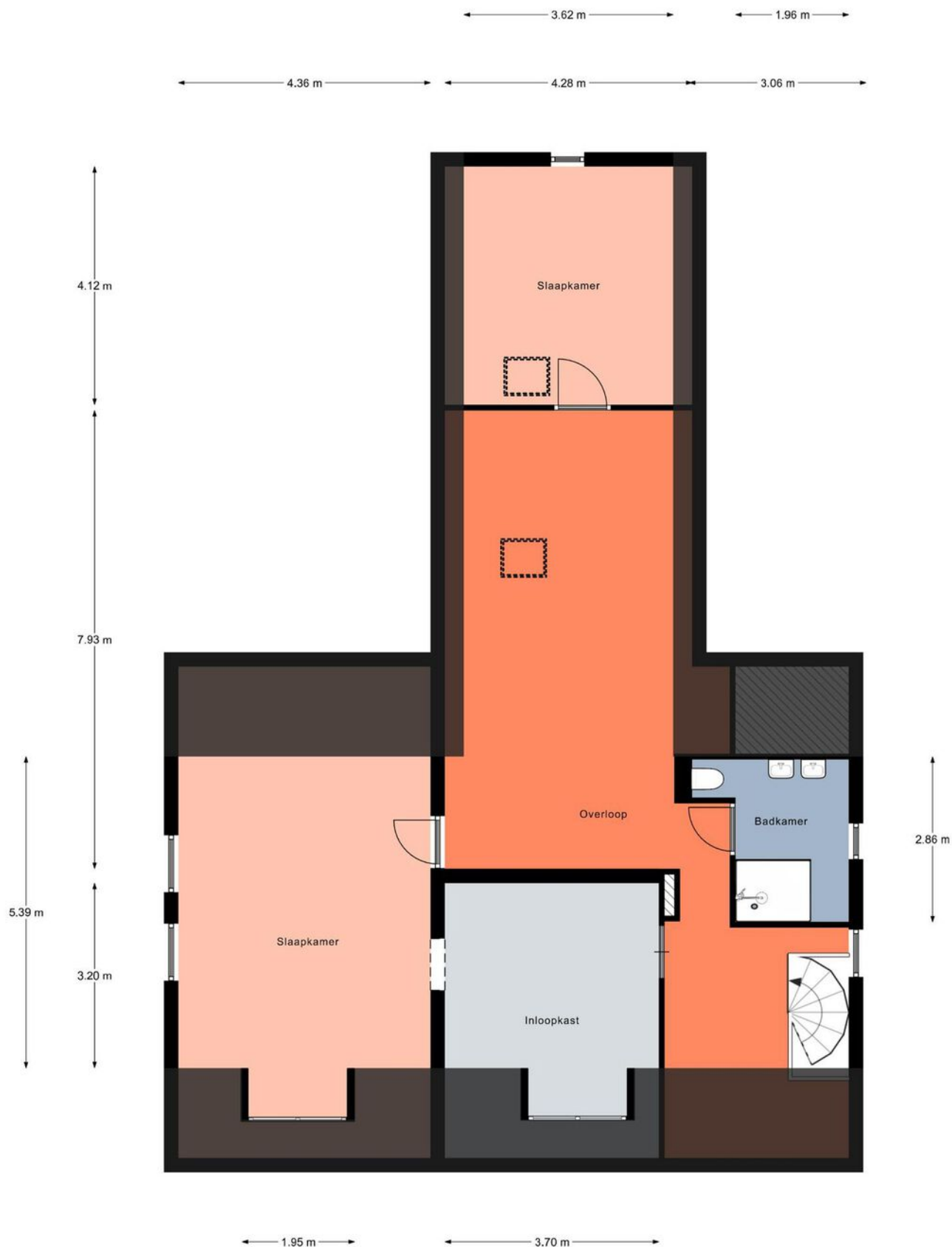




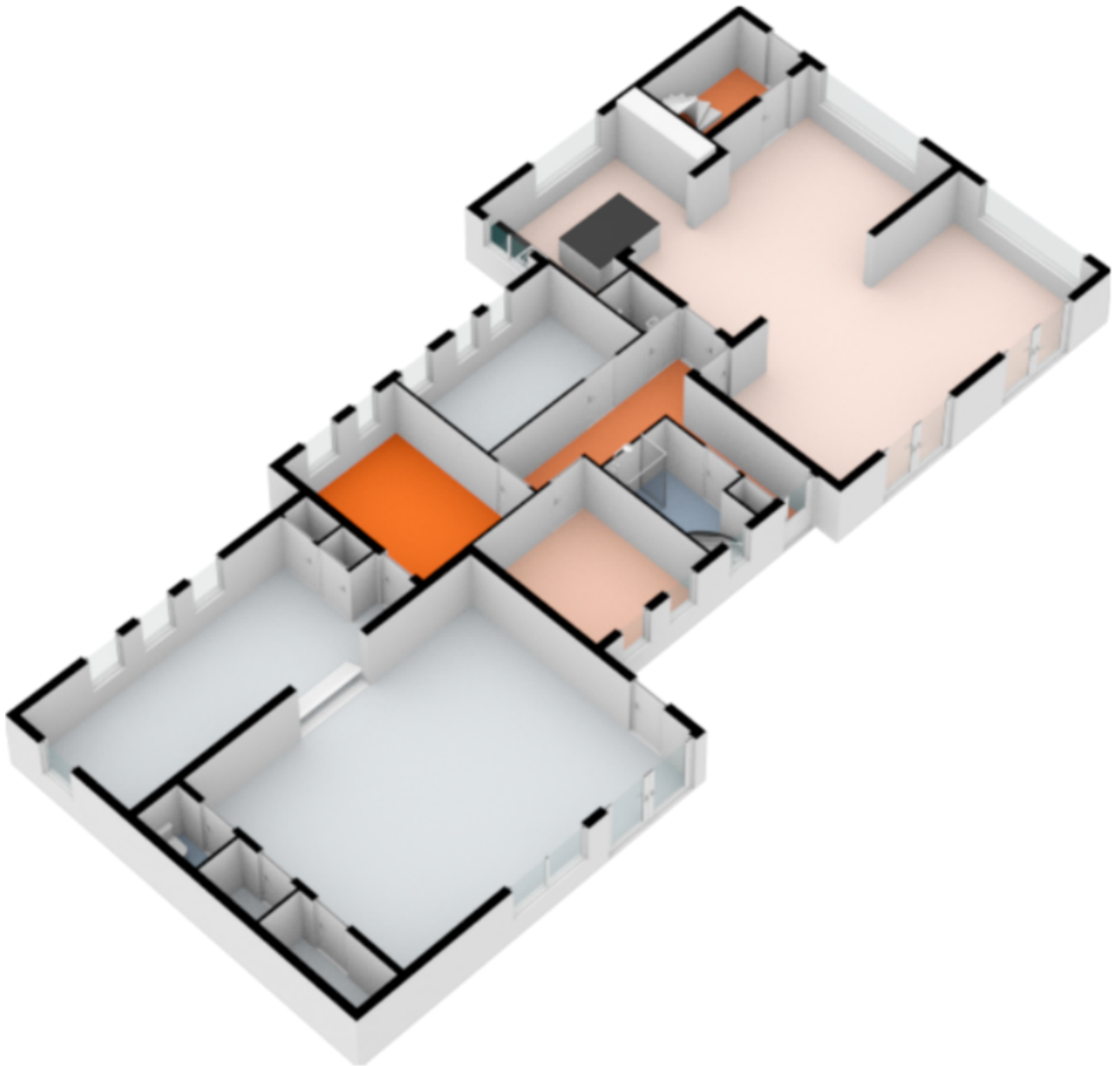
Plattegrond



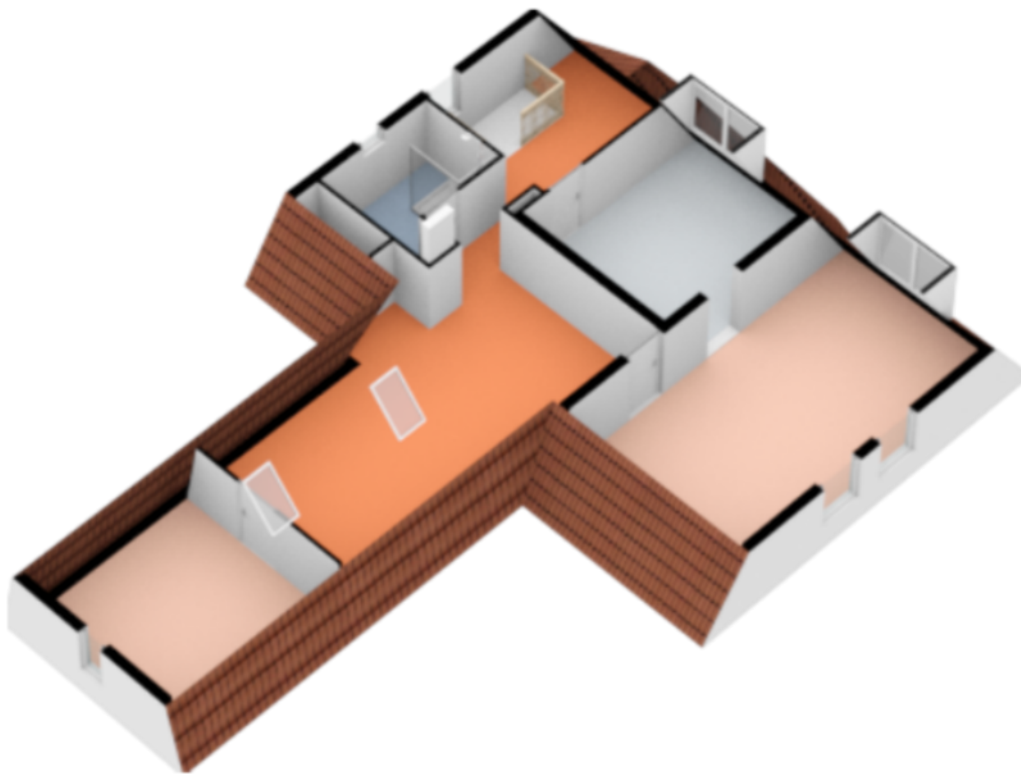
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Meest gestelde vragen

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 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 makelaar moet dit wel duidelijk melden.

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 besluiten de 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 niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u als koper bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is 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 is de koopovereenkomst gesloten. De koper ontvangt dan een afschrift van deze akte. Vanaf dat moment treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog 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 de NVM 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. Wat is een ontbindende voorwaarde?

Deze voorwaarden zijn voor u de enige mogelijkheid om de koop zonder kosten of boete te kunnen ontbinden nadat er overeenstemming is bereikt. Ontbindende voorwaarden kunnen zijn:

- * het voorbehoud dat de hypothecaire financiering rond komt
- * het voorbehoud van uw technische keuring
- * het voorbehoud van een bepaalde taxatiewaarde
- * etc.

Ontbindende voorwaarden zijn zeer belangrijk en mogen daarom niet vergeten worden! Zij kunnen u veel kosten en zorgen besparen.

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 nieuw bouwwooning 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 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 zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling 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 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 bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. Hij heeft wel de plicht u daarvoor 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 overheid koppelt aan de overdracht van de 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, dat komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van uw als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Wij helpen graag

Op zoek naar een nieuwe woning?

Hoe groot of klein de behoefte aan hulp ook is: wij zijn er voor iedereen die het anders durft te doen. Die niet voor standaard gaat. Of u nu een sparringpartner zoekt of iemand die de leiding neemt: het kan allemaal. We denken mee en passen aan. We helpen niet alleen bij het antwoord, maar des te meer bij de juiste vraag. Elke vraag, vraagt om zijn eigen aanpak. Die aanpak bepaalt u mede zelf. Maatwerk in de puurste vorm.

Wilt u weten wat uw huidige woning waard is?

Wij maken graag met u een afspraak voor een gratis waardebepaling van uw huidige woning. Zodat u weet waar u financieel aan toe bent en als leidraad om uw gedachten verder te vormen.

Nieuwsgierig geworden?

Belt u ons gerust, wij staan met een enthousiast team voor u klaar.

Heeft u interesse?



Zomertaling 131-12
6601 DW Wijchen

024-6487654
info@kd-makelaarswijchen.nl
www.kd-makelaars.nl