



A

de Ververt 1241, 6605 AE Wijchen

Roel de Ruwe Makelaardij
Kasteellaan 115
6603 BP, WIJCHEN
Tel: 024-64 555 61
E-mail: info@roelderuwe.nl
www.demakelaarvanwijchen.nl



Omschrijving

de Ververt 1241, 6605 AE Wijchen

Charmante hoekwoning met vier slaapkamers in de Ververt

Welkom aan de Ververt 1241, een royaal uitgebouwde hoekwoning op een geliefde plek in Wijchen op steenworp afstand van het schitterende Wijchens Meer. Deze woning combineert ruimte, praktische voorzieningen en een prettige woonomgeving: ideaal voor gezinnen die op zoek zijn naar comfort én rust in de buurt van natuur en voorzieningen.

Deze hoekwoning biedt:

- Vier slaapkamers, ideaal voor een gezin of thuiswerkplek
- Vrijstaande stenen berging met elektra
- Verzorgde, onderhoudsvriendelijke achtertuin met achterom
- Parkeerruimte voor twee auto's op eigen terrein

Begane grond

Via de entree/hal met meterkast komt u in de ruime L-vormige woonkamer met laminaatvloer, een elektrische sierhaard en een cinewall: sfeer en comfort in één. Aansluitend de halfopen keuken met L-opstelling voorzien van gaskookplaat, inbouwoven en vaatwasser. Vanuit de woonkamer bereikt u de aangebouwde serre met een tegelvloer, schuifpui en loopdeur naar de tuin: ideaal voor een vergrote leefruimte en contact met buiten, ook bij minder weer. In het tussenportaal vindt u het toilet en de trap naar de verdieping.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers gesitueerd waarvan de master bedroom aan de voorzijde ligt en voldoende ruimte biedt voor een tweepersoonsbed en kledingkasten. De badkamer is uitgevoerd met een douche, toilet, wastafel in meubel en een recent vernieuwd ventilatieraam (ca. 2 jaar oud).

Tweede verdieping / zolderverdieping

De ruime voorzolder/overloop herbergt de cv-ketel en opstellingen voor wasmachine en droger plus de omvormer van de zonnepanelen. Tevens zijn er twee ruime afsluitbare bergingen. De (slaap)kamer is multifunctioneel in te richten en uitgerust met een dakraam en airconditioning: uitstekend geschikt als werk-, hobby- of extra slaapkamer.

Buiten

De voortuin is grotendeels bestraat en biedt parkeerruimte op eigen grond. In de achtertuin, grotendeels betegeld, is een border aangelegd met vaste beplanting. De vrijstaande stenen berging is voorzien van elektra.

Belangrijke upgrades:

- 12 zonnepanelen
- Keuken, badkamer en toilet vernieuwd in 2018
- Schilderwerk binnen en buiten op de begane grond in 2024
- Buiten schilderwerk boven in 2019
- Energielabel A (duurzaam en zuinig)

Waarom kiezen voor deze woning?

1. **Ruimte & flexibiliteit:** met vier slaapkamers en extra bergruimte is er volop ruimte voor gezin, werk en hobby's.
2. **Goede afwerking & onderhoud:** recente vernieuwingen, strak schilderwerk en duurzame maatregelen zorgen dat u er direct in kunt.
3. **Natuurrijke ligging dichtbij water:** de nabijheid van het Wijchens Meer biedt een rustgevende omgeving en recreatiemogelijkheden.
4. **Parkeergelegenheid op eigen terrein:** geen gedoe met zoeken naar een plek.
5. **Sterke locatie:** groen, rustig en goed verbonden met de voorzieningen en uitvalswegen.

Locatie & omgeving

De Ververt is een fijne woonwijk binnen Wijchen met goede voorzieningen en de nabijheid van water en natuur. In de directe omgeving bevinden zich wandel- en fietsroutes rond het Wijchens Meer, die uitnodigen tot ontspanning in het groen.

Daarnaast liggen winkels, zoals winkelcentrum Zuiderpoort, scholen en openbaar vervoer op korte afstand, terwijl de verbindingen via wegen als de A50/A73 het mogelijk maken gemakkelijk te reizen naar Nijmegen, Arnhem of verder.

Vraagprijs € 425.000,- kosten koper

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1982

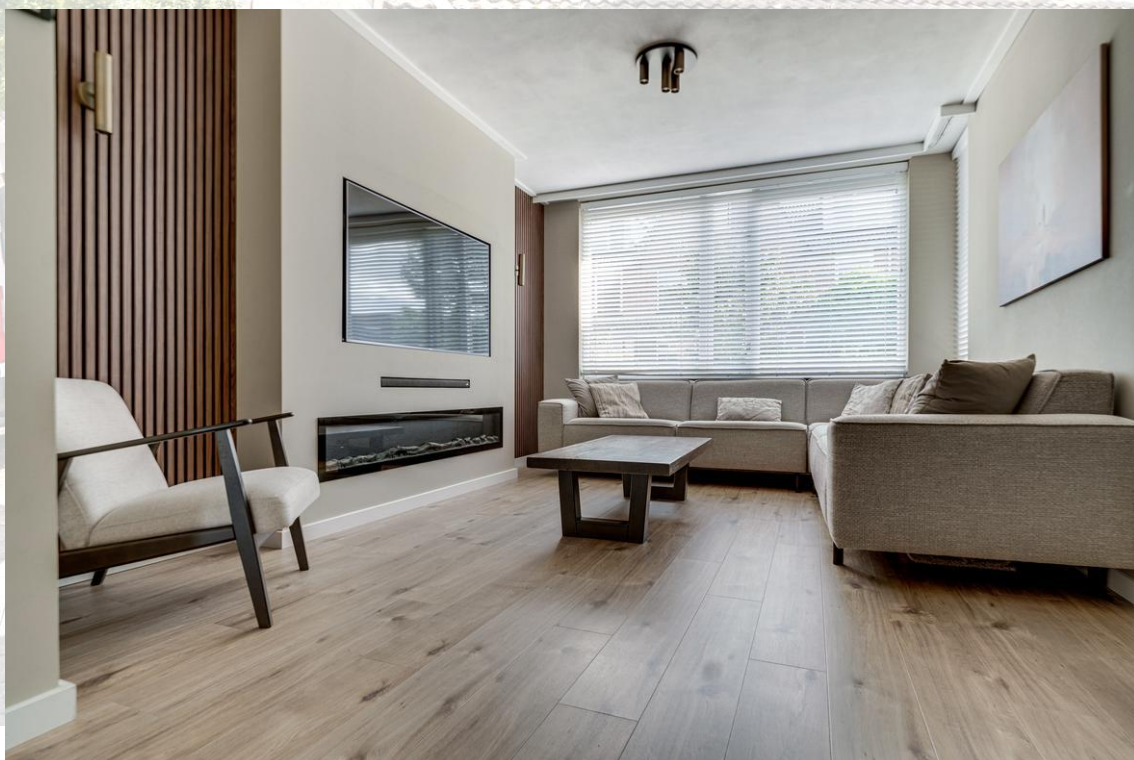
Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	459 m ³
Perceel oppervlakte	183 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	131 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Voorzieningen	Airconditioning, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie, Openslaande deuren
Schuur / berging	Vrijstaand steen

Energie	
Energielabel	A
Isolatie	Muurisolatie, Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel, elektrische boiler eigendom
C.V.-ketel	Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2018, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuin
Tuin diepte (cm)	580
Tuin breedte (cm)	700
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Oost, Zuid
Kwaliteit	Normaal





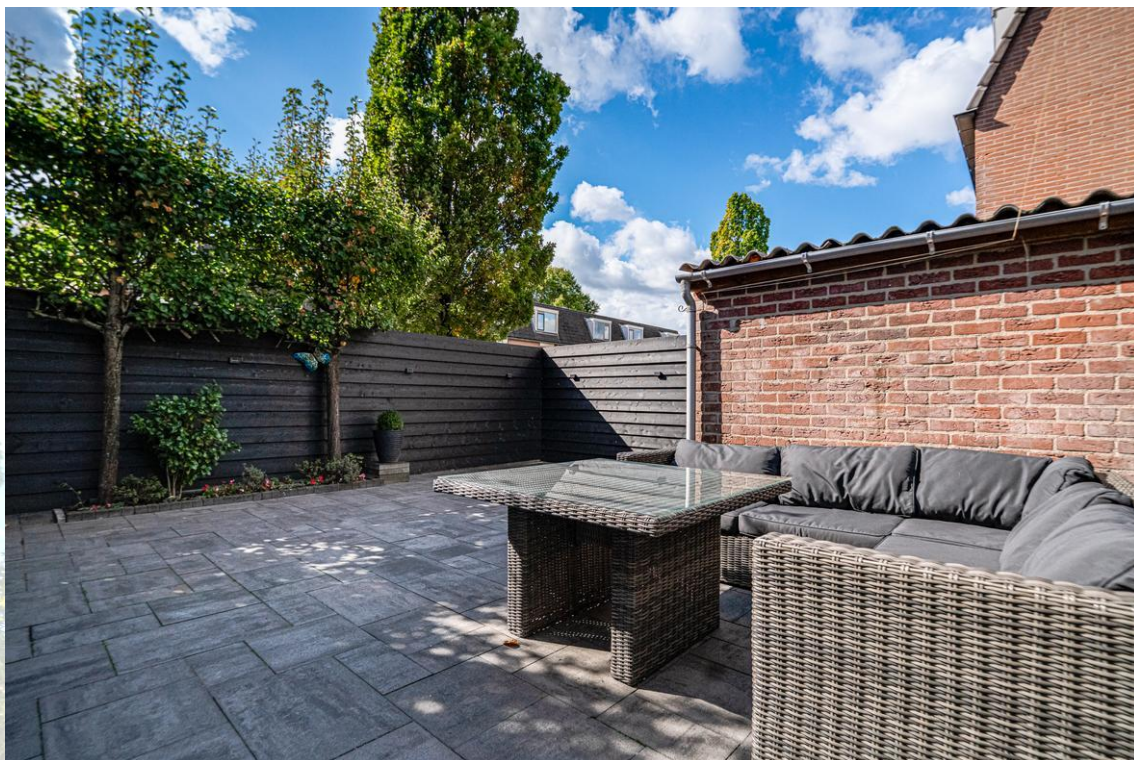


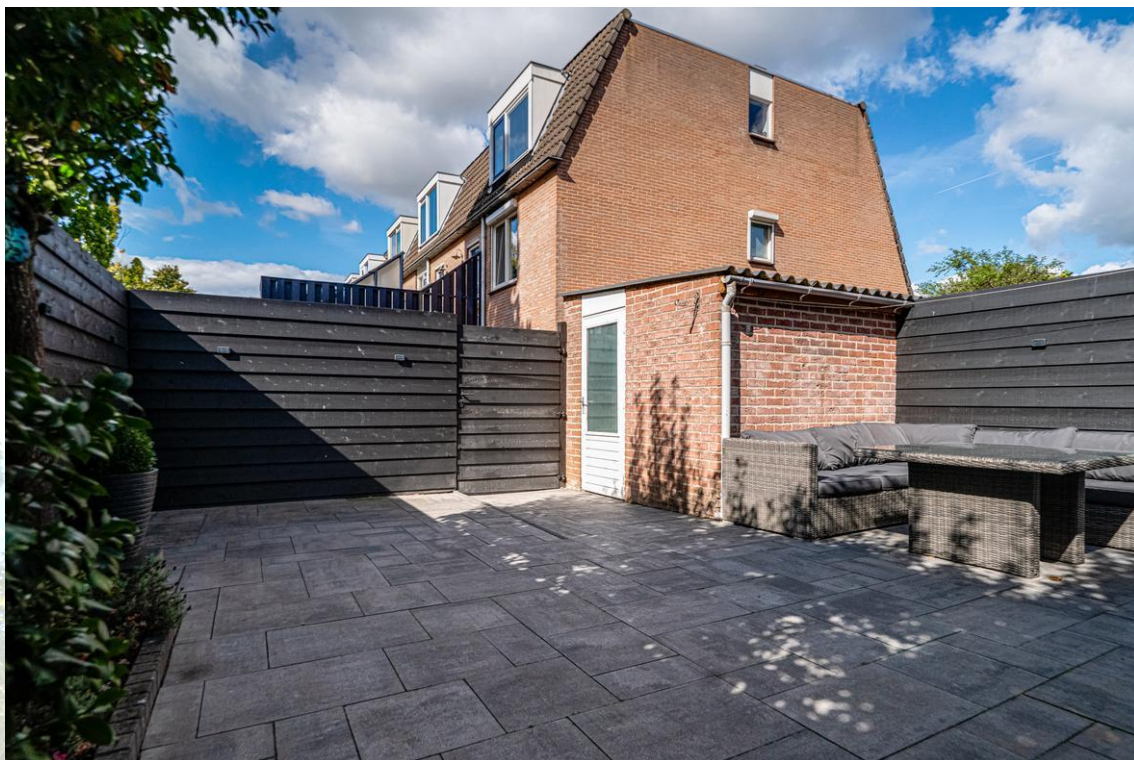


































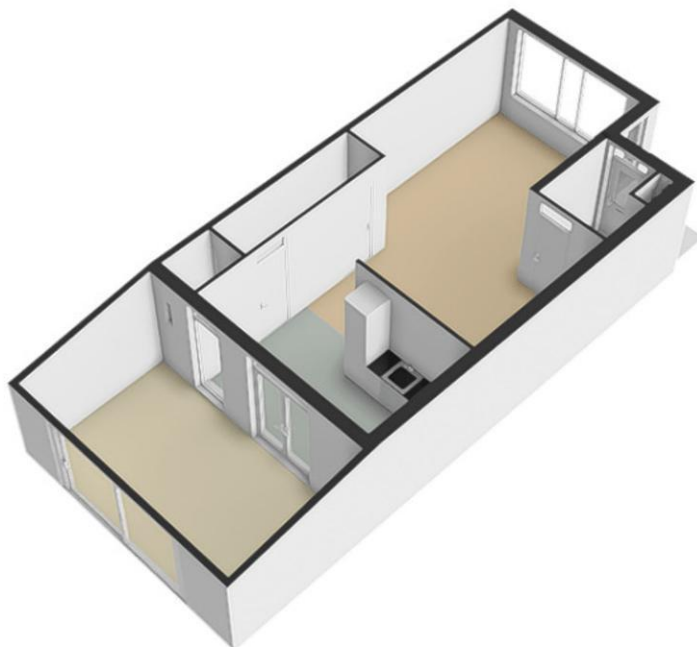


Plattegrond

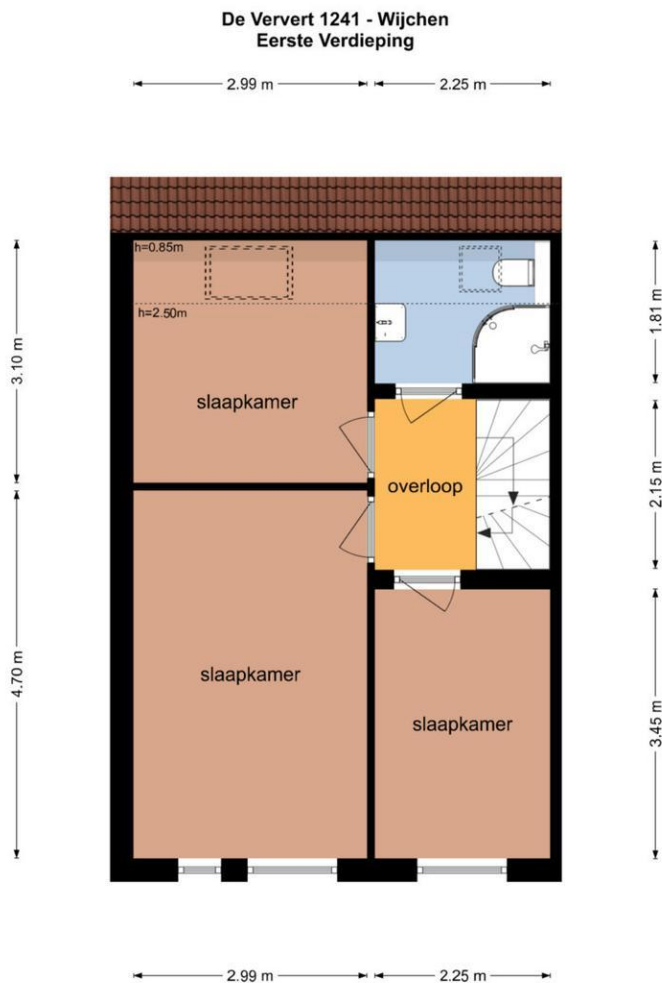


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond

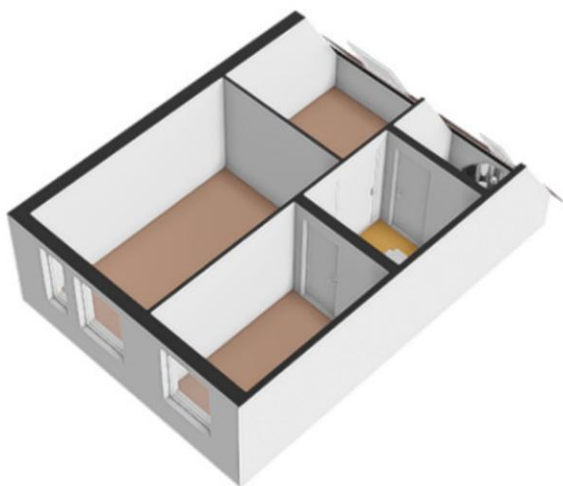


Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond

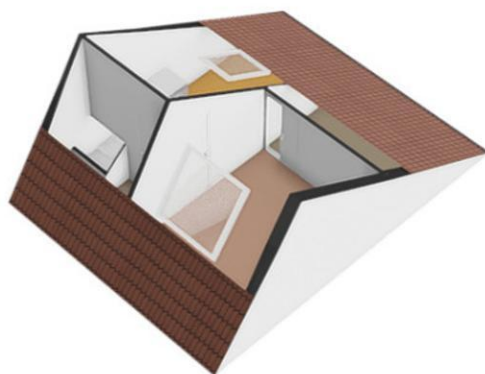


Plattegrond

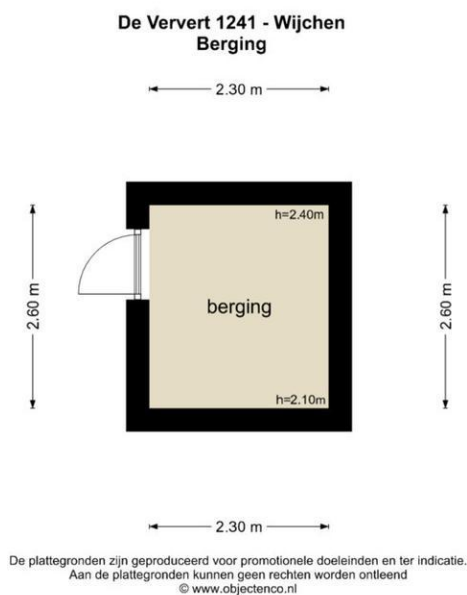


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

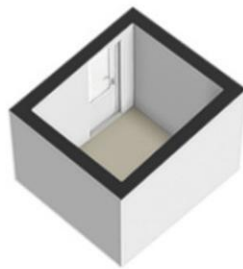
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

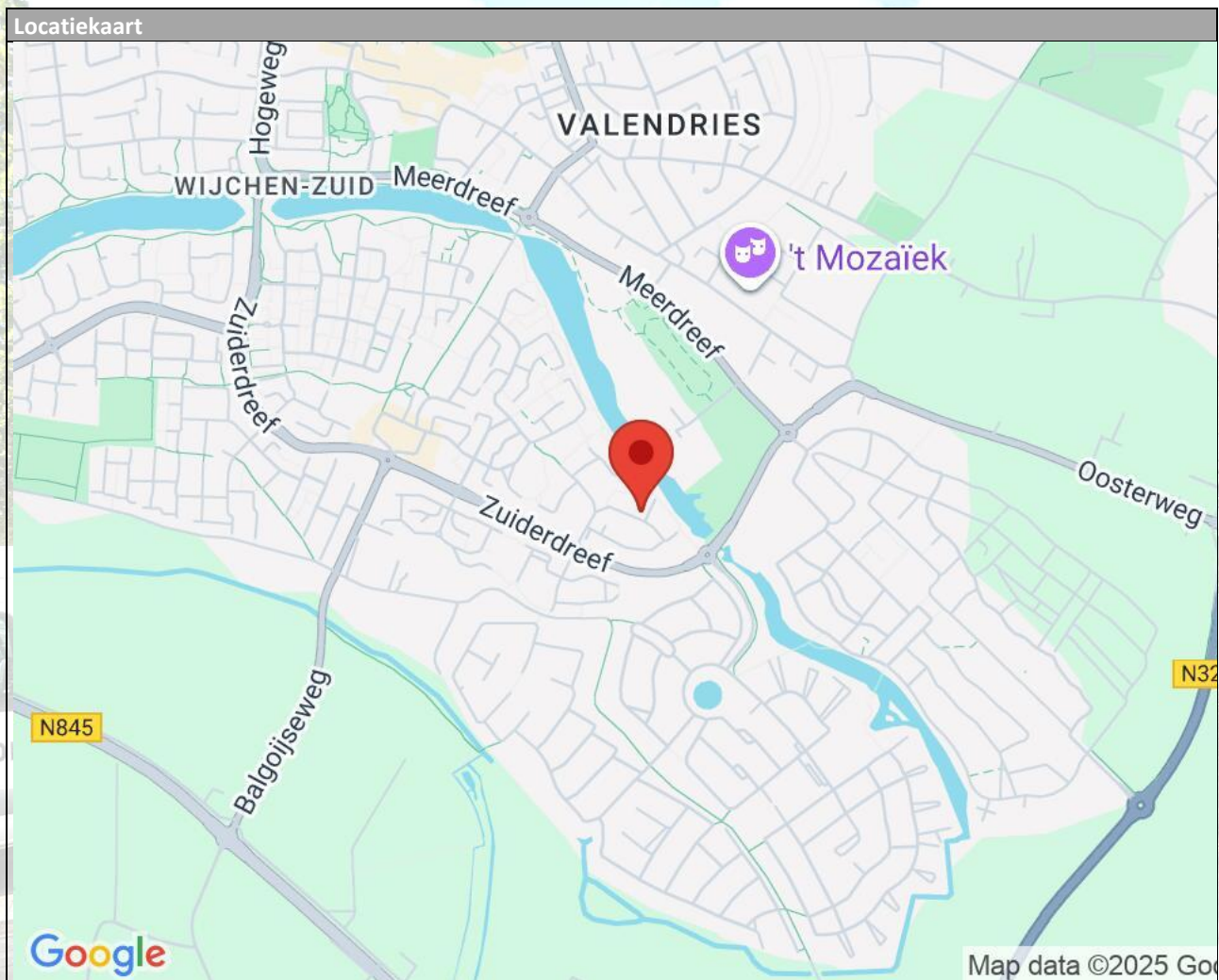


Kadastrale kaart



Locatie

Adres gegevens	
Adres	de Ververt 1241
Postcode / plaats	6605 AE Wijchen
Provincie	Gelderland



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- In berkast	☒	☐	☐	☐
- In de schuur	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☒	☐
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☐	☐	☒	☐
- Vriezer	☐	☐	☒	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☒	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☒	☐	☐	☐
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐

Bijlage(n) over te nemen contracten:

-

-



Bijlage

Hier volgt algemene informatie die van belang is bij de aankoop van een woning. Uiteraard kan het zo zijn dat er na het lezen hiervan vragen of onduidelijkheden zijn. U kunt dan te allen tijde contact opnemen voor verdere uitleg, daar zijn we tenslotte voor!

Onderzoeksplicht koper

Los van het feit, dat de eigenaar/verkoper van een onroerende zaak een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper. Dit betekent, dat ook de koper zijn verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met name met betrekking tot datgene, wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten, ongeacht of de onroerende zaak oud of nieuw is, een eigen (bouw)deskundige mee te nemen. Daarnaast wordt in de koopakte door ons de navolgende clausule opgenomen: "koper verklaart er mee bekend te zijn, dat de verkopend makelaar heeft geadviseerd een eigen (bouw)deskundige bij aankoop in te schakelen en dat het niet inschakelen van een eigen (bouw)deskundige geheel voor eigen risico van de koper is."

Vrijblijvende bieding

Hoewel deze verkoopinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd, dat ook een eventuele opsomming van gebreken niet betekent, dat de eigenaar en/of verkoopmakelaar garandeert, dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit tekeningen, kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door koper geen enkel recht worden ontleend.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Bouwkundige risico's

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden.

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1993 zijn er mogelijkwerwijze asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra kosten met zich meebrengen. In de koopakte wordt door ons hierover de navolgende clausule opgenomen: "Aan koper is bekend dat er mogelijk asbest is verwerkt in de onroerende zaak. Koper aanvaardt de mogelijke aanwezigheid van deze materialen in het verkochte en vrijwaart verkoper van enige aanspraak uit dien hoofde."

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

De verkoper heeft geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de grond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeibare) stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door de verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen.

De koopakte

Indien met betrekking tot deze woning onderhandelingen optreden, welke leiden tot het tot stand komen van een koopovereenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte van de NVM.

Waarborgsom

In de koopakte zal standaard de waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs worden opgenomen, welke twee weken na afloop van de voorbehouden dient te zijn gesteld bij de desbetreffende notaris.

Reactie

Voor de verkopers is het verkopen van hun woning een spannende tijd. Wij waarderen het dan ook zeer als u binnen een paar dagen uw reactie over de woning die u bezichtigd heeft, aan ons doorgeeft. Ook wanneer u verder geen interesse heeft.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.



Roel de Ruwe Makelaardij
Kasteellaan 115
6603 BP, WIJCHEN
Tel: 024-64 555 61

E-mail: info@roelderuwe.nl
www.demakelaarvanwijchen.nl

Volg ons ook op:

