



WIJCHEN
Korte Pas 17

Vraagprijs
€ 872.500,- k.k.

Wonen nabij centrum
van Wijchen



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



Groot gezin, samengesteld gezin of ondernemende thuiswerker? Wie groot denkt én groot wil wonen nabij het centrum van Wijchen vindt een nieuw thuis op de Korte Pas 17 in Wijchen. Een mooie vrijstaande woning met veel mogelijkheden op een strategische plek in een rustige omgeving. Wat wil je nog meer?

Laat je niet misleiden door het bouwjaar van 1930. Er staat nog één muurtje van het originele huis, de rest is in 1995 volledig opnieuw gebouwd. Vandaar het energiezuinige label A, de degelijke constructie en de ruime slaapkamers.

Wat deze woning verder bijzonder maakt? Te veel om op te noemen, dus we houden het hier bij 3 punten:

1. De woning heeft naast de garage, schuur en tuinhuis nog een interessante bonus: een deel van de begane grond is verbouwd tot onzelfstandige woning met eigen voordeur, keuken, woonkamer, slaapkamer en badkamer. Ideaal voor mantelzorg of volwassen kinderen die nog nét niet uitvliegen maar wel hun eigen stek willen. Wil je praktisch aan huis houden of een ruim thuishkantoor inrichten? Ook daarvoor leent dit deel zich bijzonder goed! Heb je verre familie die af en toe langere tijd komt logeren? Met deze aparte woonruimte voor je gasten behoudt iedereen z'n privacy.
2. De drie slaapkamers in de hoofd woning zijn bovengemiddeld ruim en licht. In elke kamer kan je moeiteloos een tweepersoonsbed, flinke kledingkast en een bureau kwijt. En plaats je een vaste trap naar de zolderverdieping, dan voeg je eenvoudig een extra slaapkamer toe.
3. De woning is vrij gelegen op een perceel van maar liefst 860 m². Je kan hier naar hartenlust (moes)tuinieren en voor kinderen is er volop ruimte om te spelen en ravotten. De locatie en beplanting zorgen voor veel privacy en aan de voorzijde kijk je vrij van je af. Wil je rustig in de tuin zitten, dan stuur je de kinderen gewoon naar het speelplantsoen om de hoek. Oversteken is niet nodig, ze lopen lekker zelf over de stoep naar het speeltuintje. Wel zo veilig.

Goed om te weten:

- Wil je het huis weer terugtoveren tot één grote woning? De makelaar wijst je graag aan op welke plek je de beide woondelen weer eenvoudig kunt samenvoegen.
- Wil je de natuur meer bij de woning betrekken? Haal de schutting weg en verwonder je over het uitzicht op de diepe achtertuin.
- Heb je grootse plannen en wil je weten wat er op deze locatie allemaal kan en mag? Wij adviseren je graag en wijzen je de weg.

De woning staat op een perceel van ruim 860 m² met daarop ook nog een ruime stenen garage, een houten schuur, een tuinhuis en een kas. Het totale woonoppervlak is ca. 204 m² bij een inhoud van ca. 838 m³. Plek genoeg voor een grote kindershare en voor een atelier, kantoor of praktijk aan huis! De diepe achtertuin ligt op het westen, parkeren kan op de eigen oprit.

Op steenworp afstand is een kleinschalig winkelcentrum met onder andere een supermarkt, groentezaak, kapper en diverse eetgelegenheden. Ook het gezellige centrum van Wijchen is nabij. Je vindt er een gevarieerd winkelaanbod en vele restaurants met sfeervolle terrassen. De dichtstbijzijnde basisschool ligt op loopafstand en op de fiets ben je zo bij diverse sportaccommodaties, het zwembad en de bioscoop. Wijchen is gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen A50, A73 en A326 en heeft met een eigen NS-station en snelle busverbindingen en goede voorzieningen voor openbaar vervoer.



BIJZONDERHEDEN:

- Levensloopbestendige vrijstaande woning op een groot perceel.
- Geschikt voor mantelzorg, kantoor aan huis of praktijk aan huis.
- Voorraadkelder, bereikbaar vanuit de woonkamer.
- Grote zolderverdieping met mogelijkheid voor een extra slaapkamer na plaatsing van een vaste trap.
- Degelijk gebouwd en goed onderhouden huis op een rustige locatie nabij het centrum van Wijchen.
- Parkeren op eigen terrein.
- Ideaal voor grote gezinnen, samengestelde gezinnen of gezinnen met een (mantel)zorgbehoefte.
- Energielabel A, 18 zonnepanelen, 2 homebatterijen en een hybride warmtepomp (2024).
- Riante masterbedroom met inloopkast.
- Laadpaal aanwezig op eigen terrein.

Kenmerken & meetrapport



Bouwjaar:
1930

Inhoud woning:
838 m³

Woonoppervlakte:
204 m²

Perceeloppervlakte:
860 m²

Overige inpandige ruimte:
28 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
-

Externe bergruimte:
47 m²

Het volledige meetrapport is op aanvraag beschikbaar.





























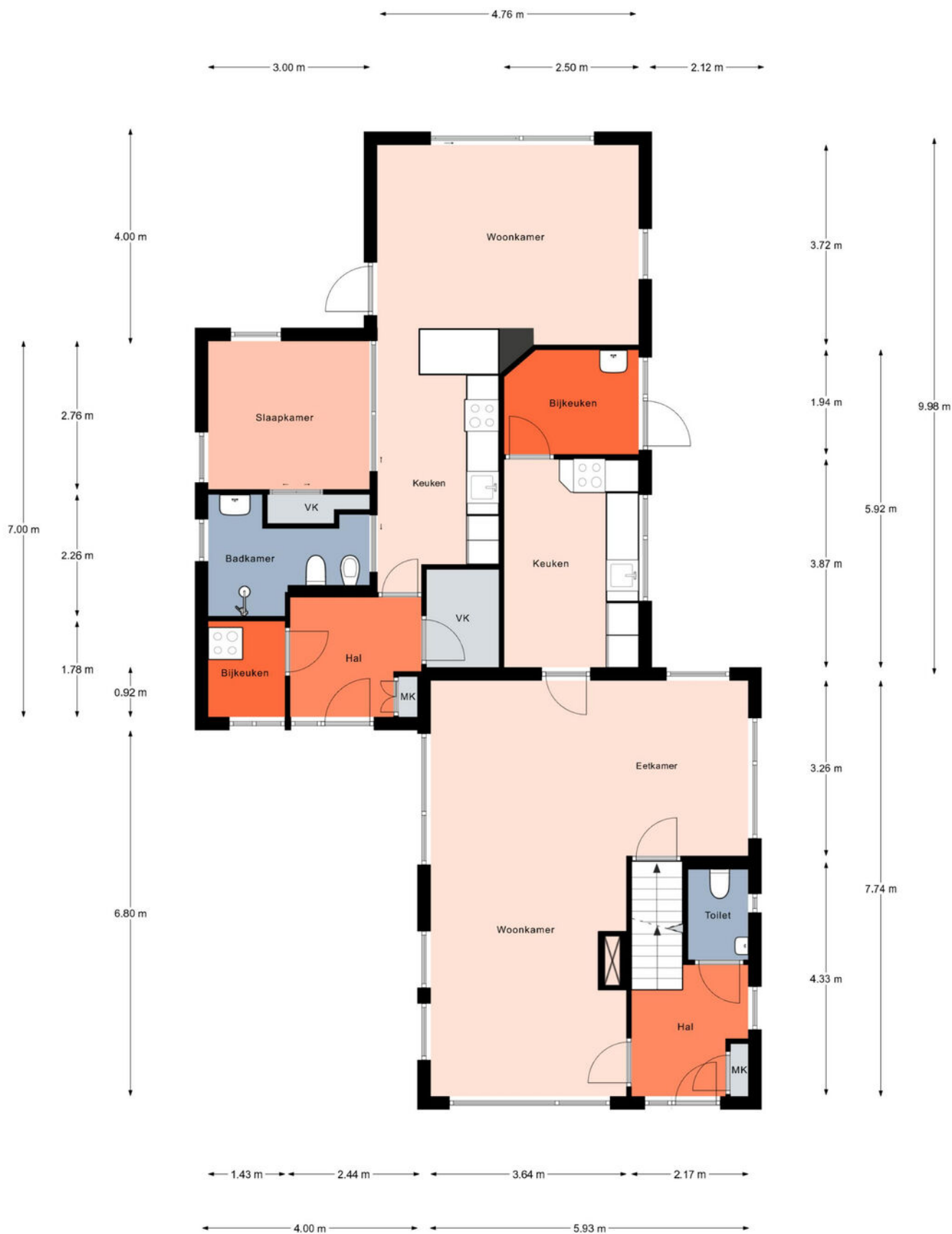








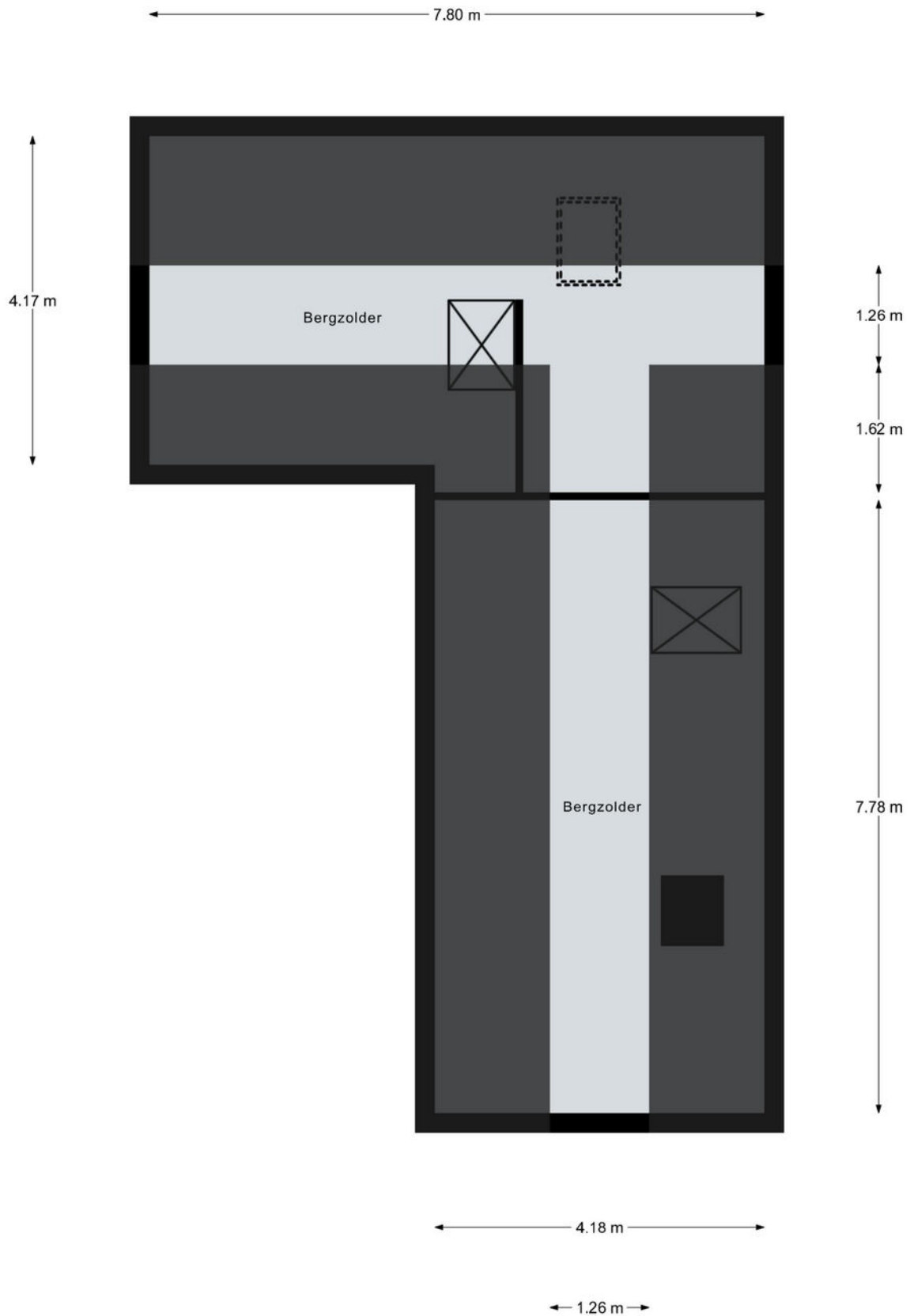
Plattegrond



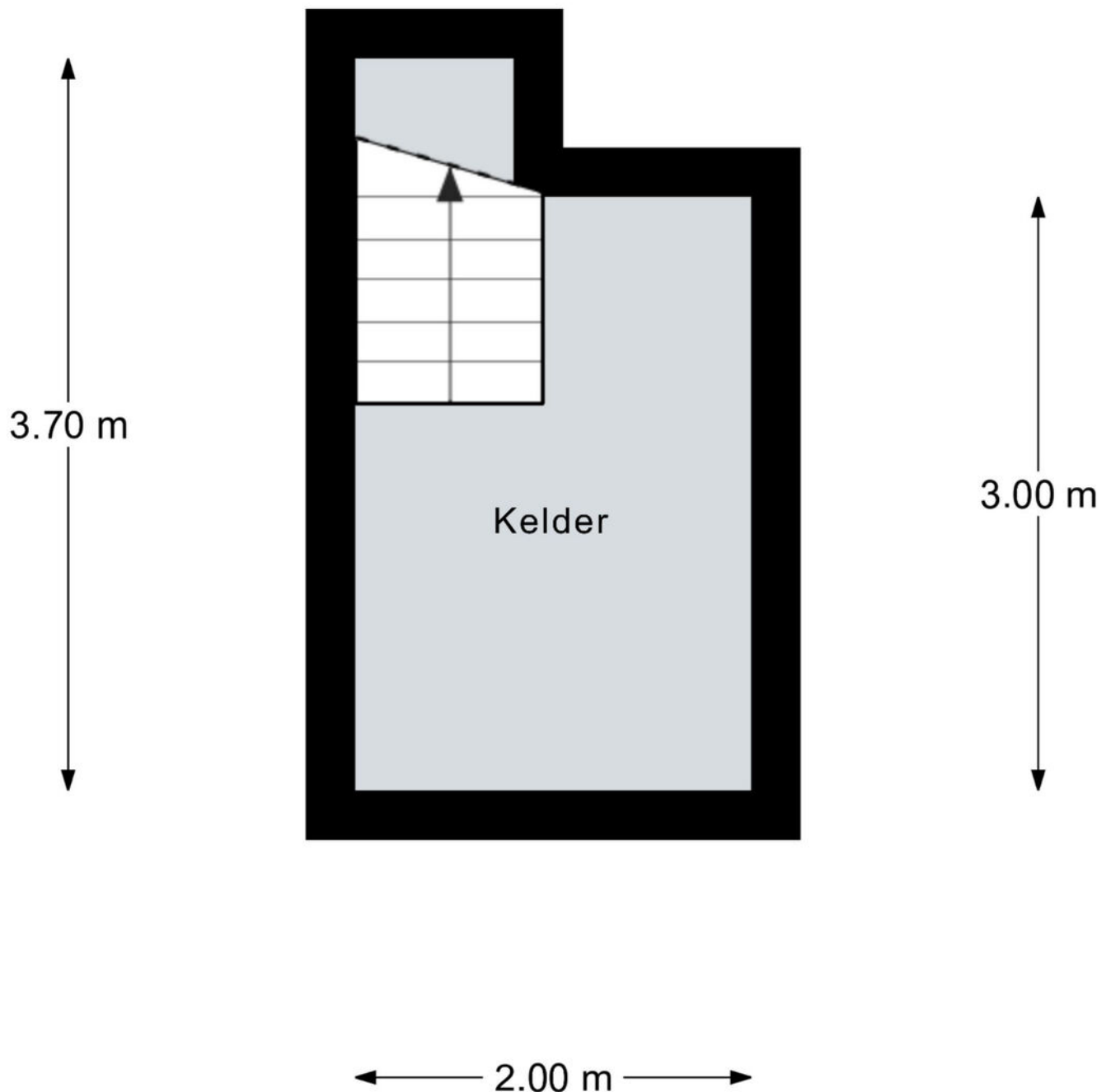
Plattegrond



Plattegrond

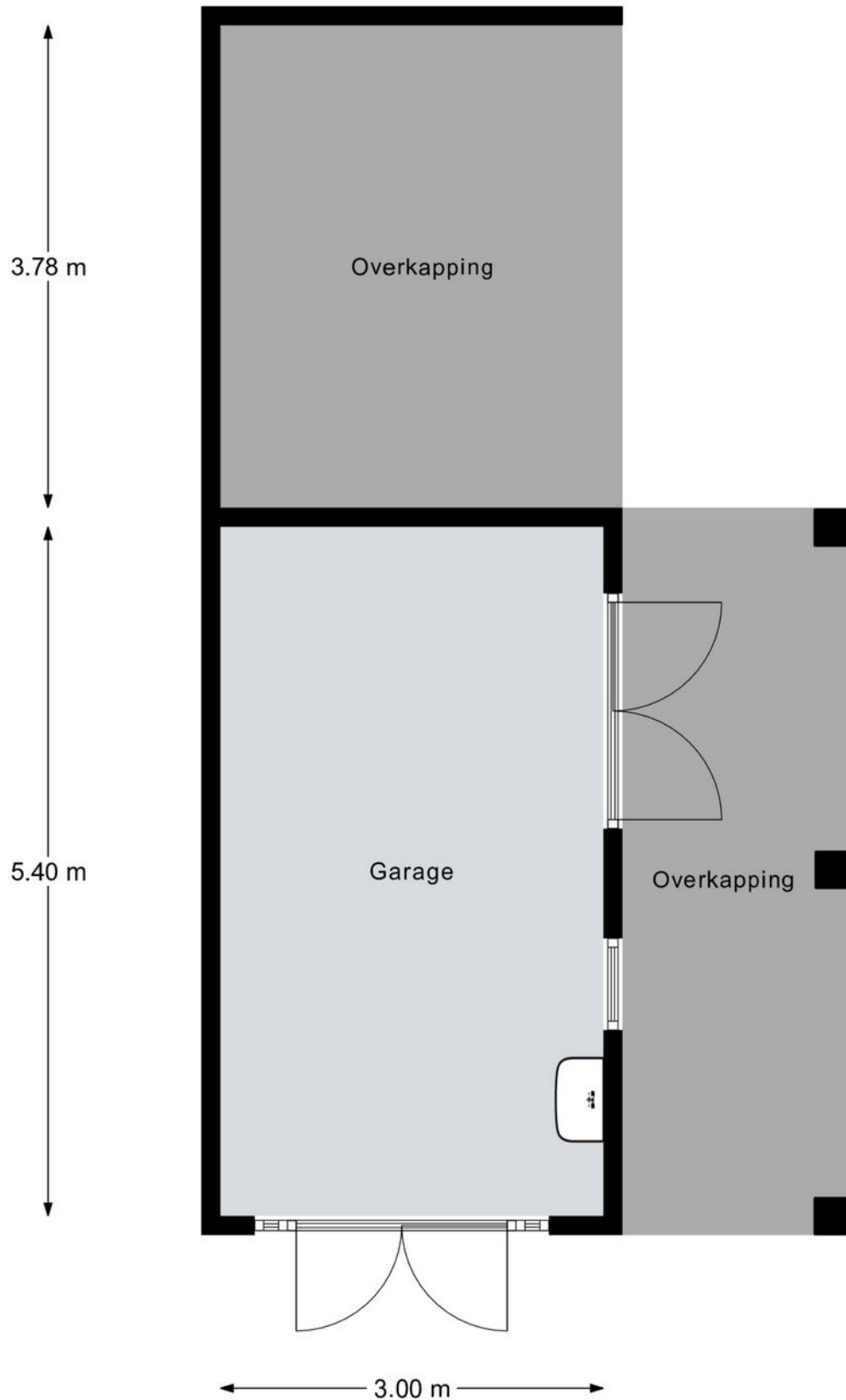


Plattegrond

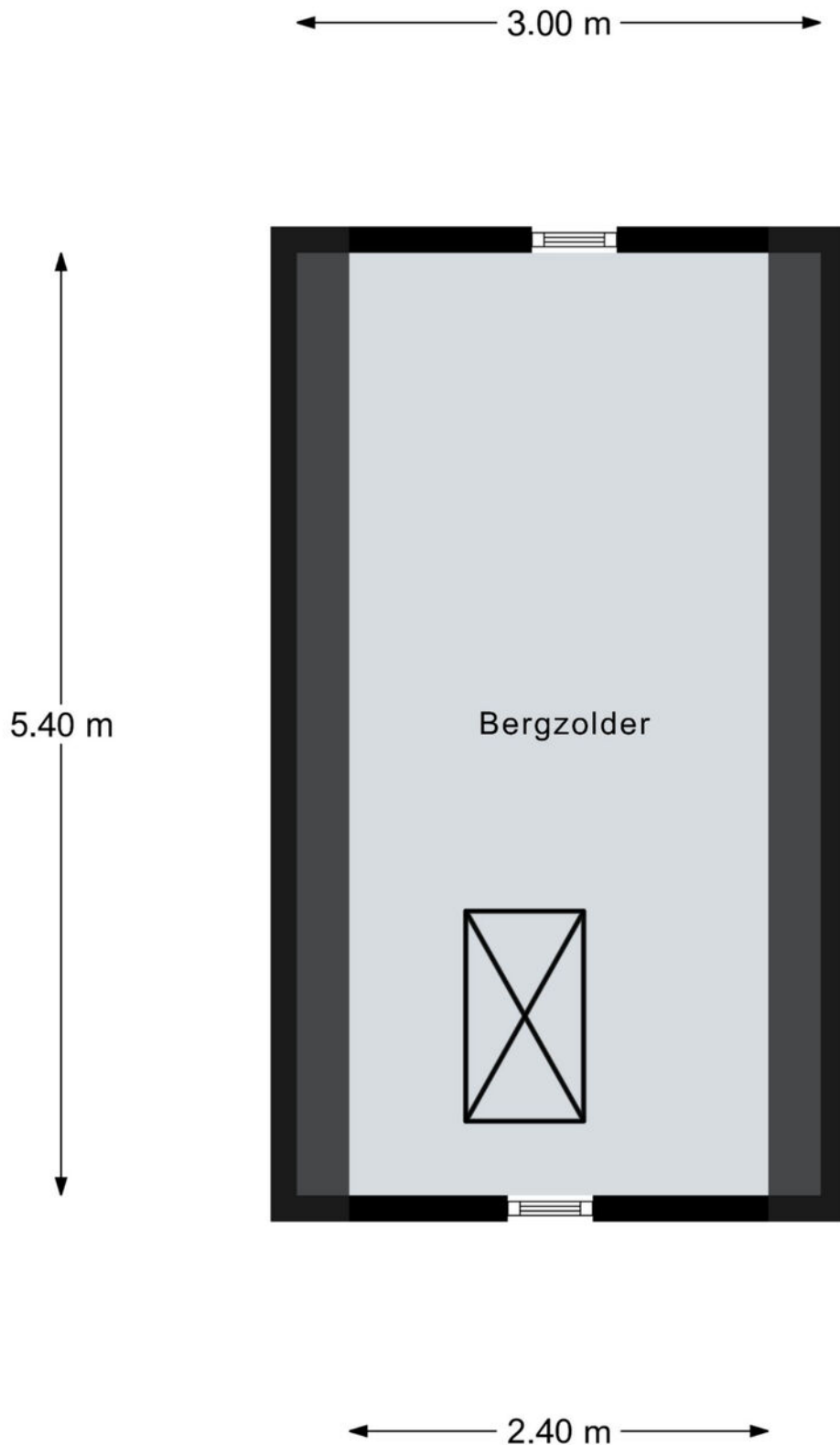


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

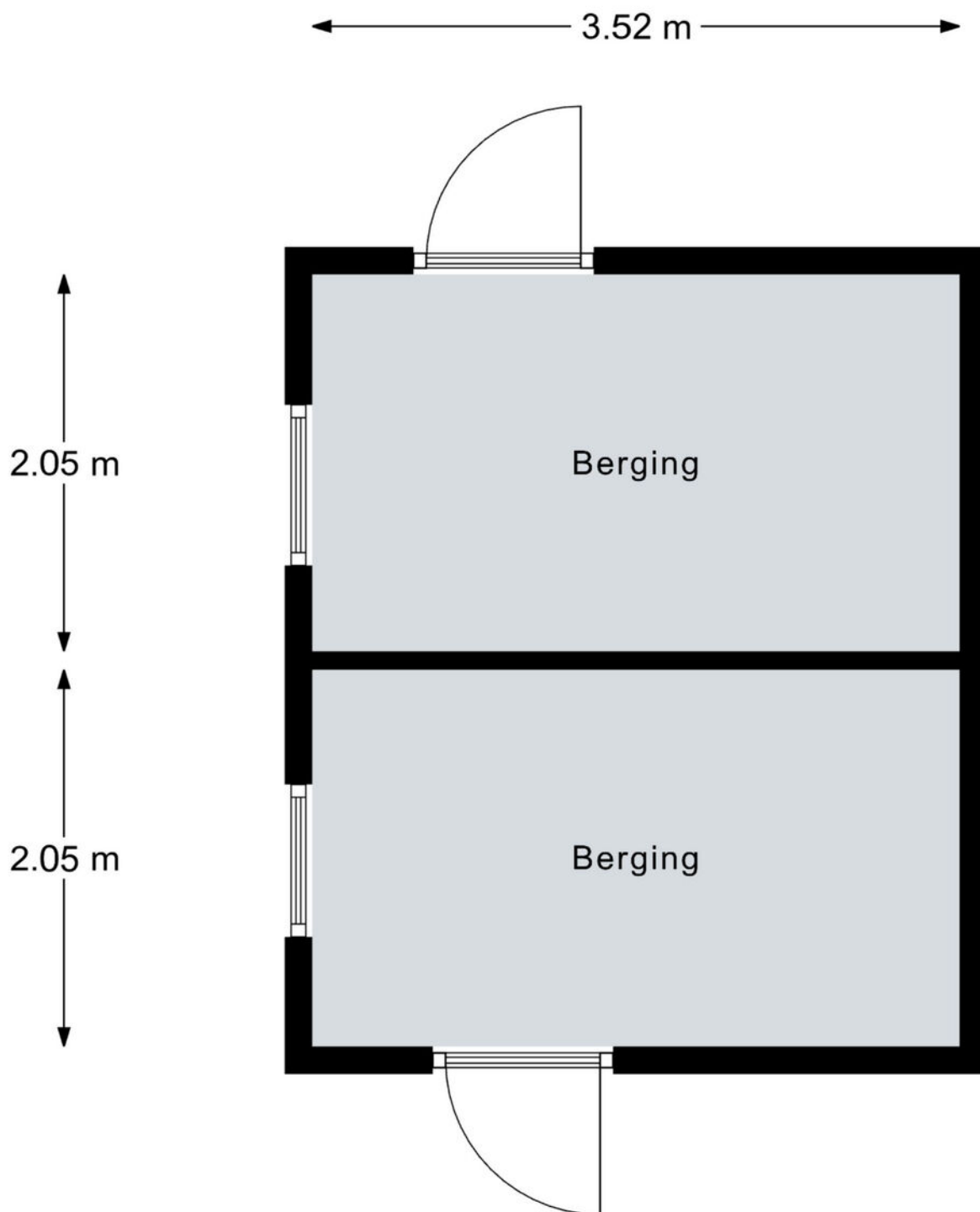
Plattegrond



Plattegrond

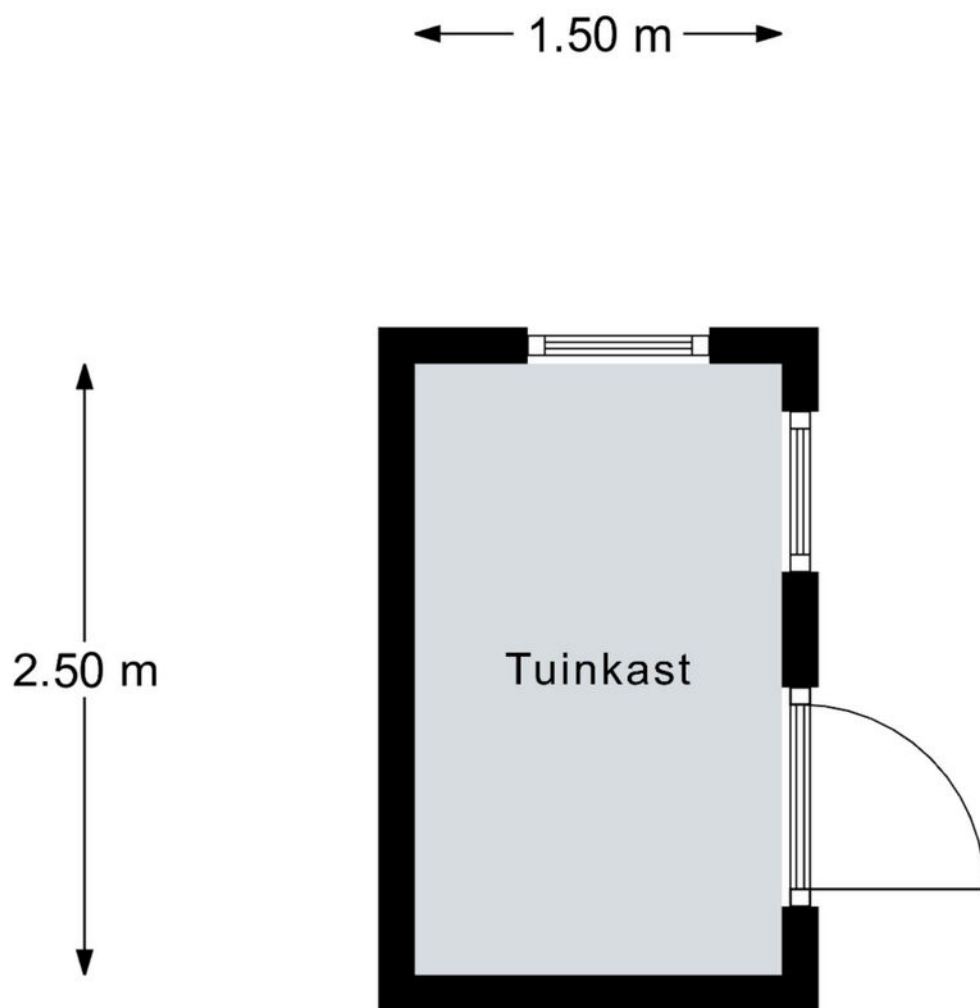


Plattegrond



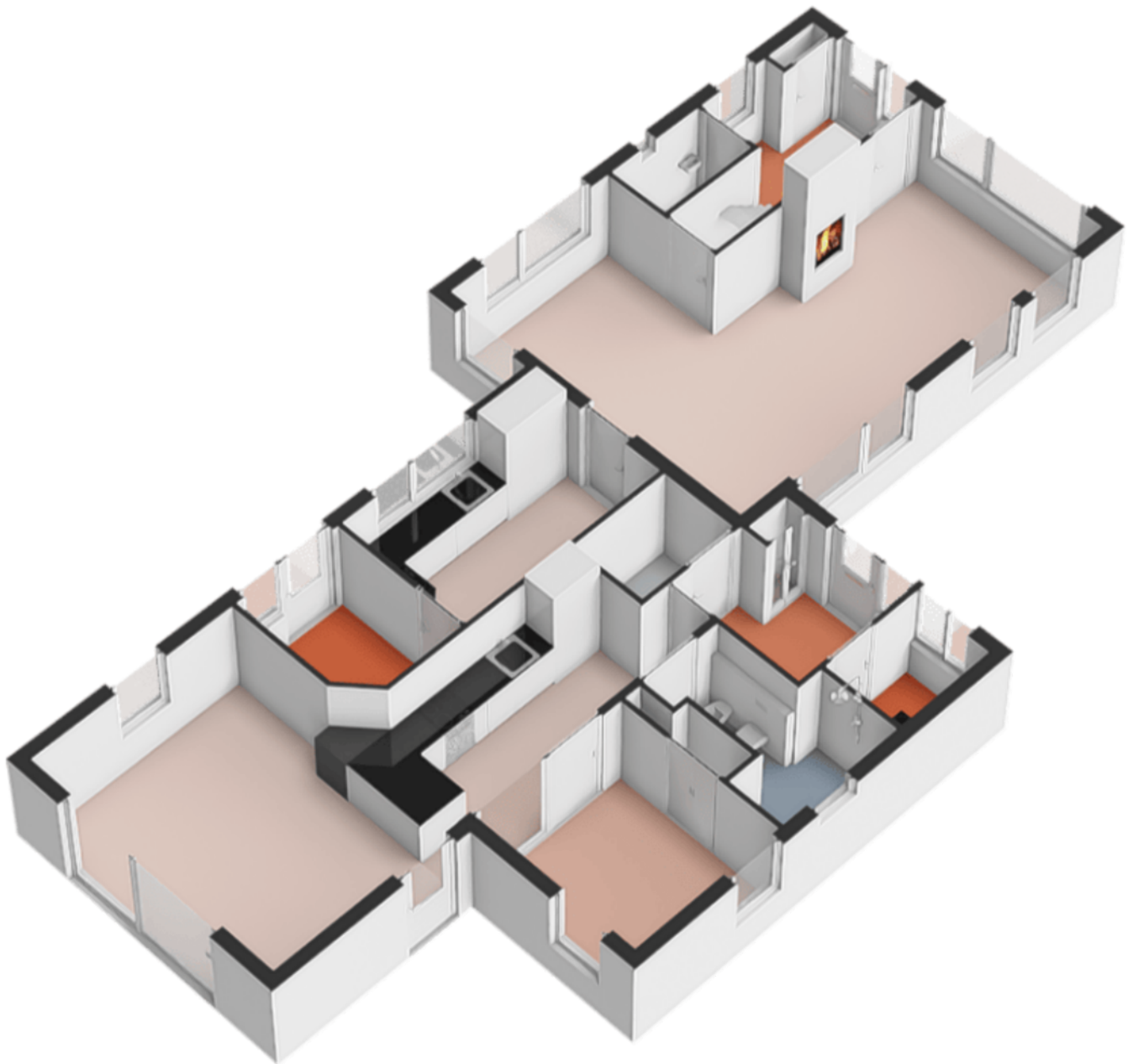
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Plattegrond

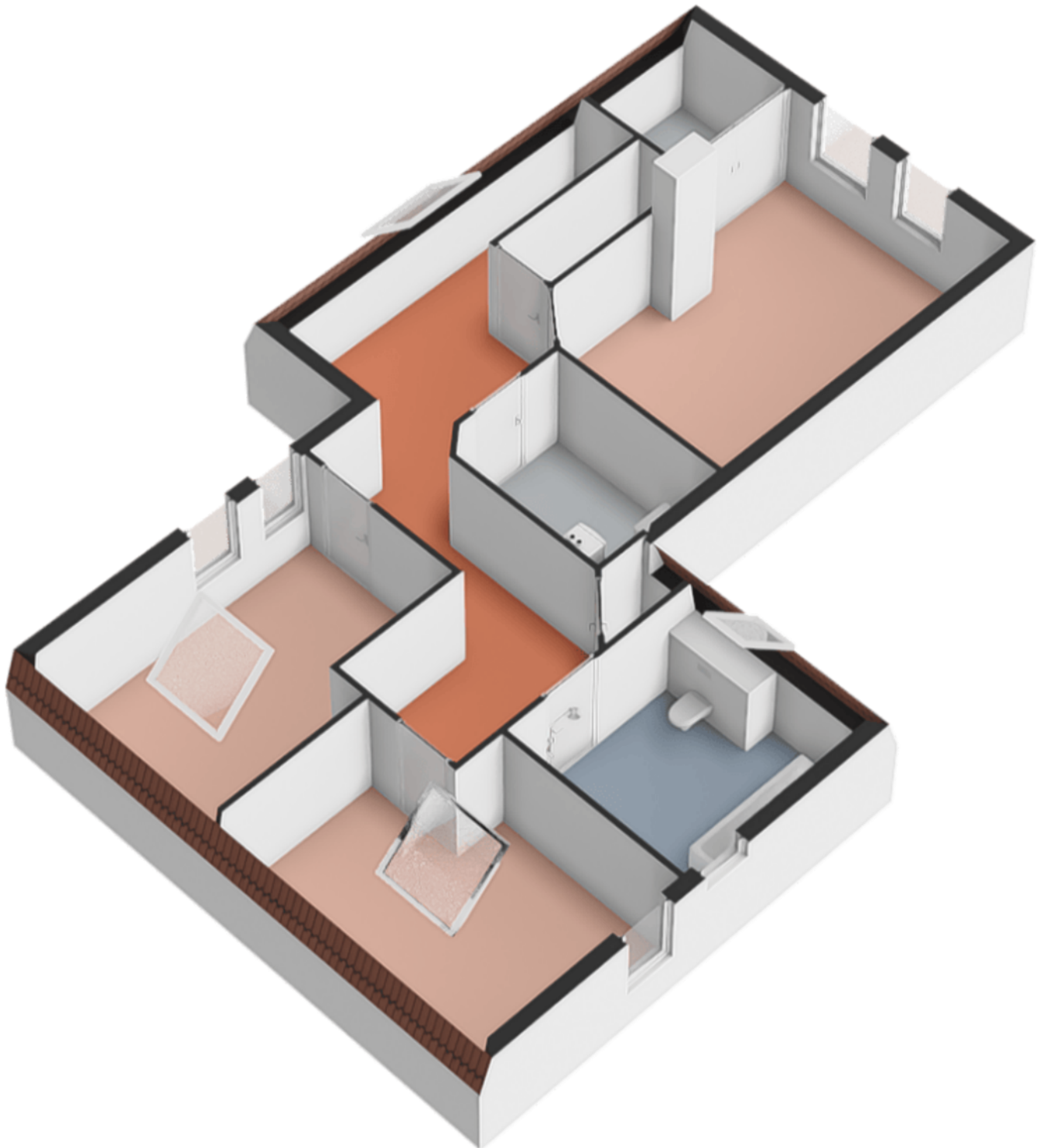


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Relax www.relax.nl

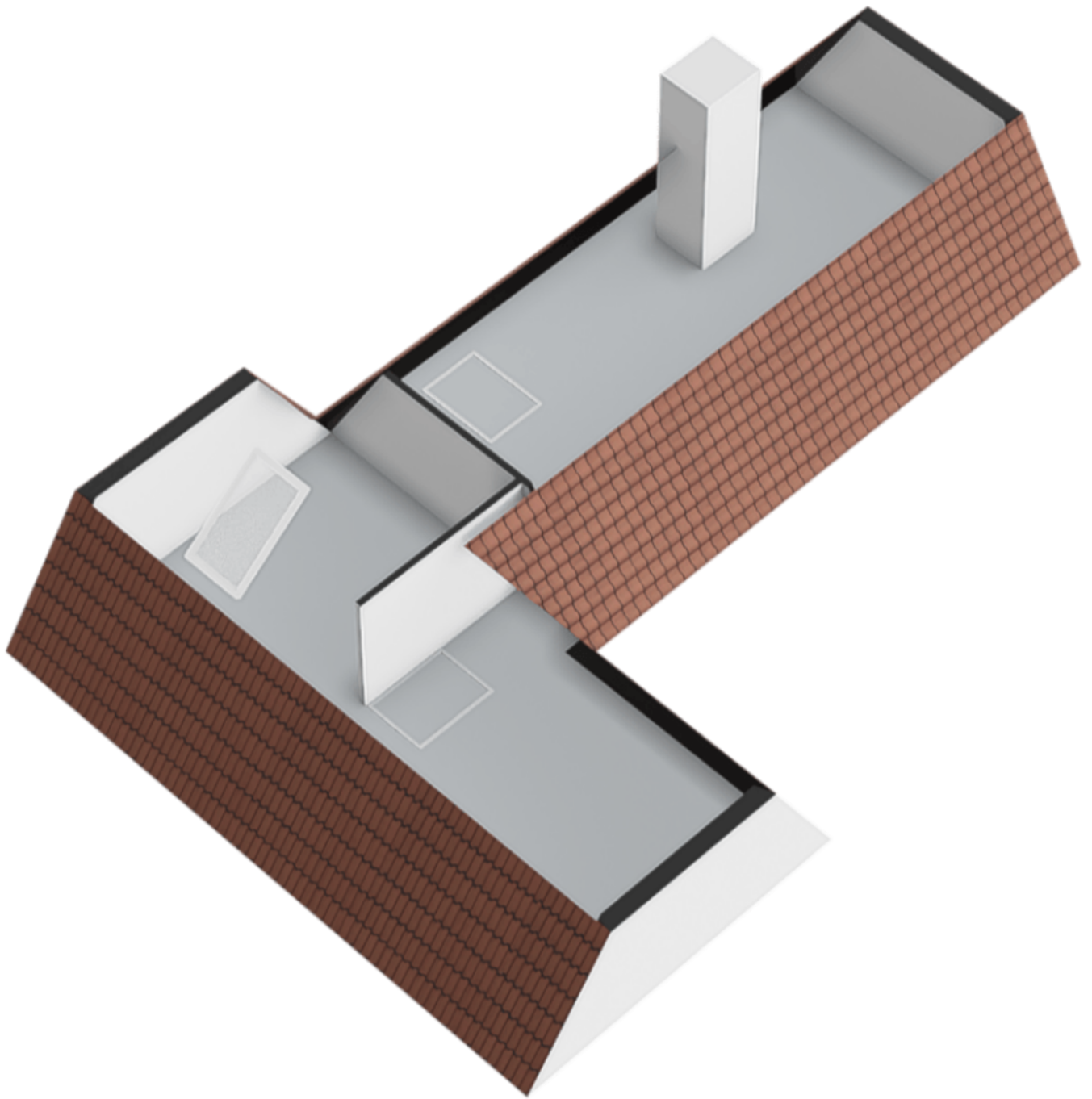
Plattegrond



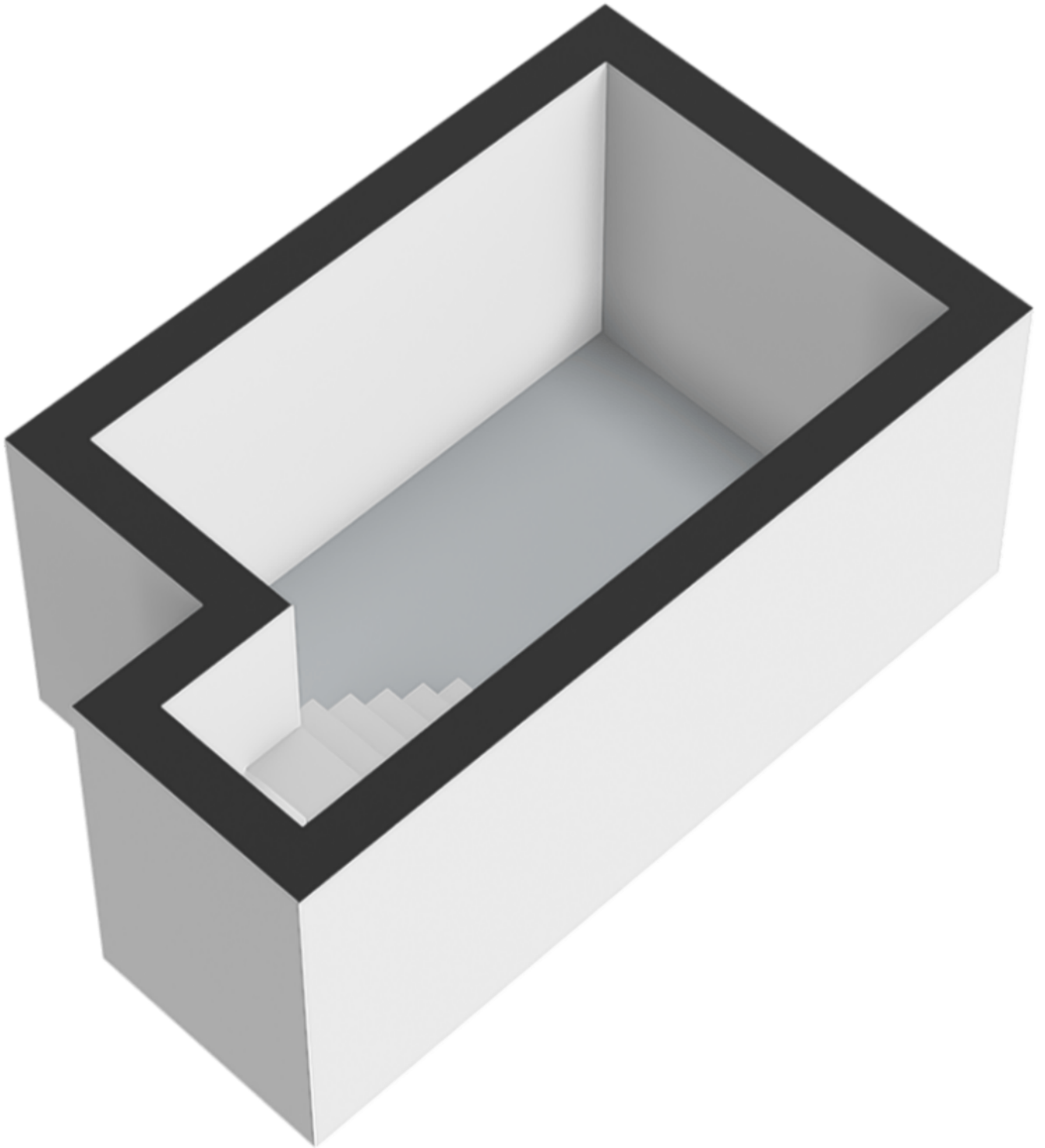
Plattegrond



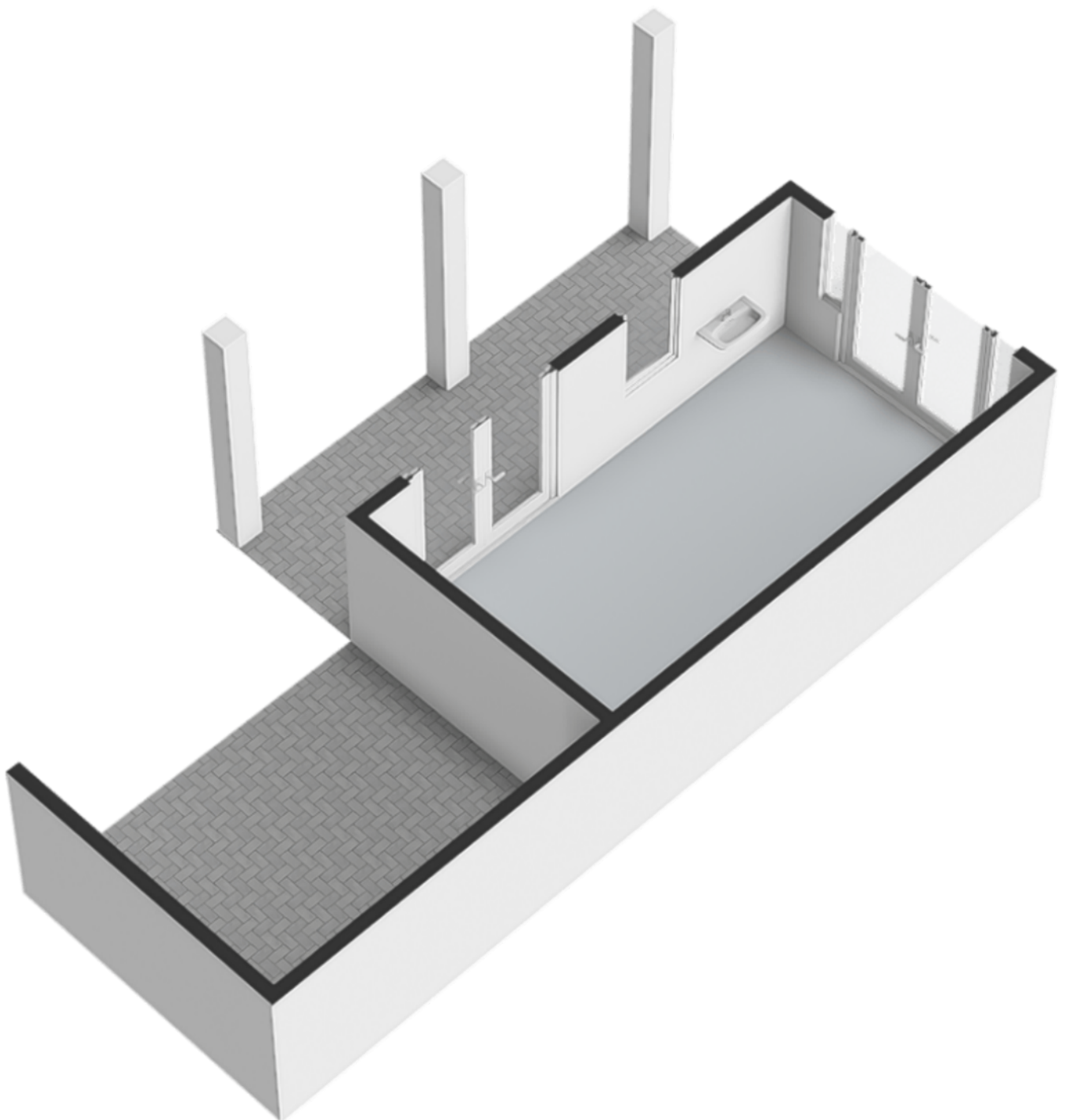
Plattegrond



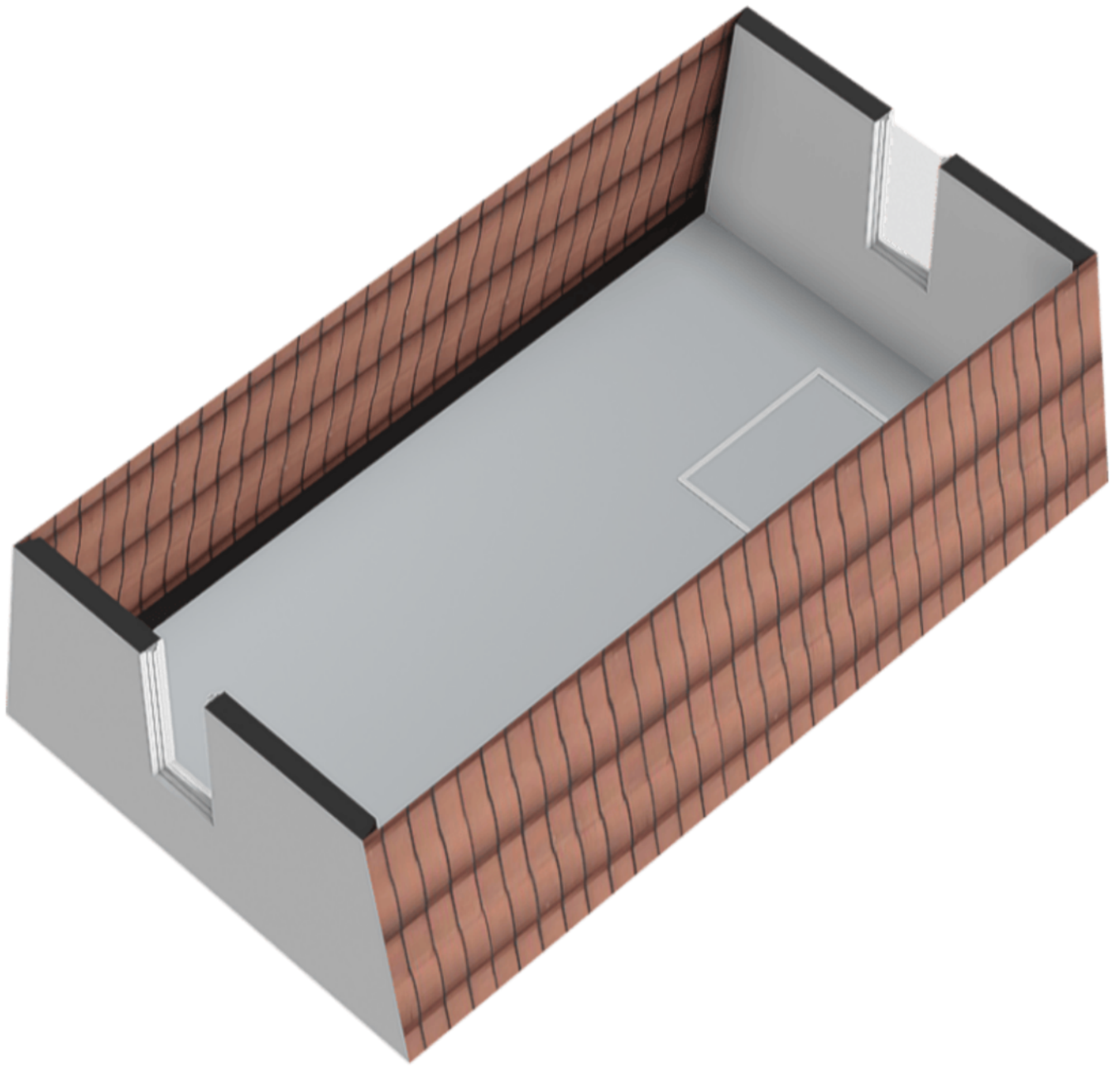
Plattegrond



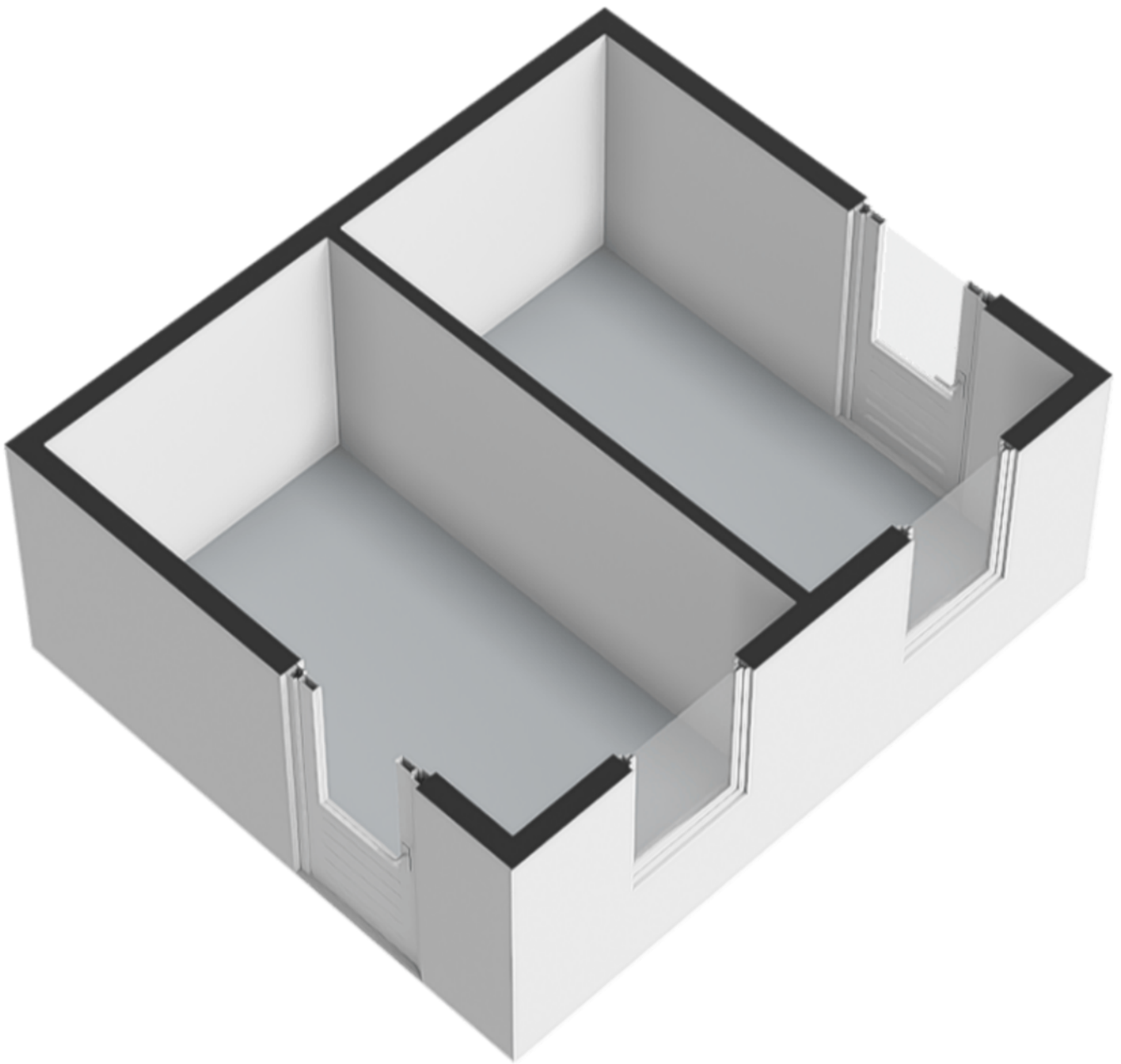
Plattegrond



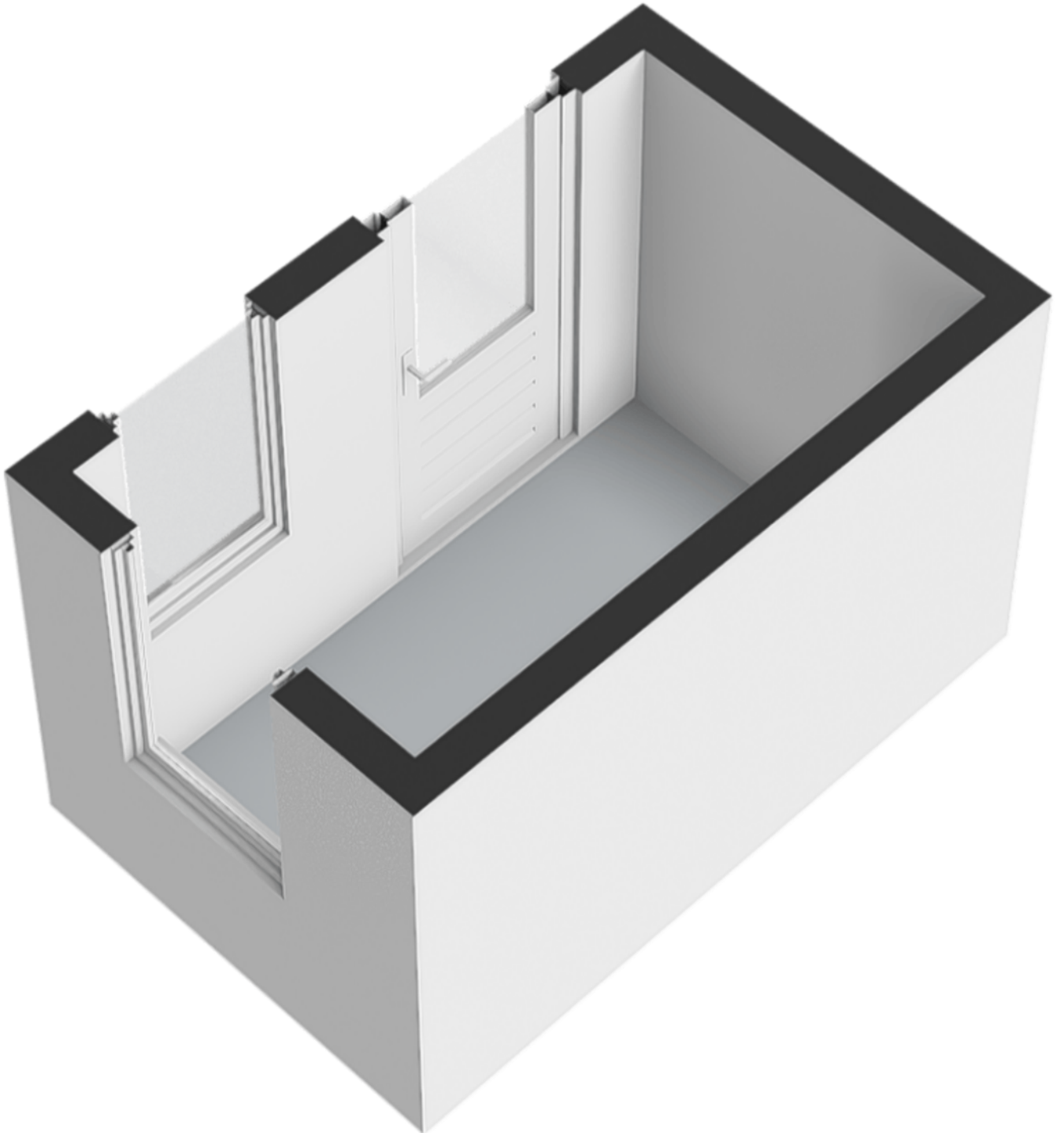
Plattegrond



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 waardebeoordeling 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