



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



VRAAGPRIJS

€ 399.000,- k.k.

**DIEPVOORDE 1306
WIJCHEN**





Specificaties

- Woonoppervlakte
108 m²
- Perceeloppervlakte
165 m²
- Inhoud woning
381 m³
- Externe bergruimte
6 m²
- Bouwjaar
1983
- Energielabel
B

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	5 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Tuin	voor- en achtertuin met achterom
Berging	Stenen tuinberging met overkapping
Ligging	in rustige en kindvriendelijke woonhofje, speelveld achter de woning, op loopafstand van het centrum van Wijchen
Verwarming	HR Combiketel





Rustig wonen aan de rand van de wijk, direct aan het park / speelweide met achter het huis een fijne, beschutte tuin op het zuiden.

Deze tussenwoning biedt een lichte doorzonwoonkamer en een open keuken aan de voorzijde. Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en een badkamer met ligbad, douche en tweede toilet. Via de vaste trap bereik je de zolderkamer met bergruimte. Door de nette basis is het huis prettig bewoonbaar, maar reken wel op moderniseringswerk: ideaal om de woning naar eigen smaak te upgraden. Via de achterom sta je zo op het speelveldje, ideaal voor de kinderen. Het centrum van Wijchen, treinstation en uitvalswegen liggen dichtbij.

Begane grond

Entree met garderobe en meterkast. Lichte doorzonwoonkamer loopdeur richting de achtertuin. Aan de voorzijde de open keuken met kastuimte en werkblad uitgevoerd in neutrale kleuren.

Eerste verdieping

Overloop met drie prima formaat slaapkamers. Badkamer met ligbad, douchecabine, wastafelmeubel en tweede toilet. Prettig daglicht via een dakraam.

Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare zolderetage, naar ieders wens in te delen als bijvoorbeeld vierde (slaap)kamer of werkplek. Dakraam, bergruimte, (opstelplaats cv) en aansluiting voor wasapparatuur.

Buiten

De woning is gelegen in een doodlopend woonhofje, verkeersluw en ruim opgezet. Zonnige, beschutte tuin op het zuiden, grotendeels bestraat met groenaccenten. Achterin een houten berging met overkapping—praktisch voor fietsen/opslag. Via de achterom loop je direct het parkje / speelweide in.

Locatie & Bereikbaarheid

Rustig en kindvriendelijk omgeving. Het centrum van Wijchen met winkels, supermarkten en horeca is op loopafstand. Station Wijchen ligt nabij en met de auto bereik je snel de A50 en A73. Scholen en sportvoorzieningen bevinden zich in de directe omgeving.

Bijzonderheden

- Met vier (slaap)kamers—waarvan één op zolder bereikbaar via een vaste trap—beschikt de woning over verrassend veel functionele ruimte.
- De badkamer is compleet ingericht met ligbad, douche en een tweede toilet, wat het dagelijks gebruik comfortabel maakt.
- Open keuken aan de voorzijde (neutrale basis, ruim opgezet).
- De doorzonwoonkamer staat in directe verbinding met de tuin, waardoor je dagelijks profiteert van licht en een fijne leefbeleving.
- De achtertuin op het zuiden biedt veel zon en heeft door de erfafscheiding en overkapping een beschutte zithoek, ideaal voor lange avonden buiten.
- Vanuit de achtertuin stap je rechtstreeks het parkje / speelweide in. Fijn voor spelende kinderen.
- Energielabel B biedt een degelijke basis voor energiezuinig wonen, met ruimte om desgewenst verder te verduurzamen.
- Praktische externe stenen tuinberging met overkapping, ideaal voor fietsen en tuingereedschap.
- Je woont direct aan een park; via de achterom loopt u vanuit de tuin zó het groen in voor een ommetje of een moment rust.
- Het centrum van Wijchen met winkels en horeca ligt op loopafstand, zodat je de dagelijkse voorzieningen directe bij de hand hebt.
- Station Wijchen en de A50/A73 zorgen voor vlotte bereikbaarheid per OV en auto. Met goede verbindingen naar o.a. Nijmegen, Arnhem, 's-Hertogenbosch en Eindhoven.









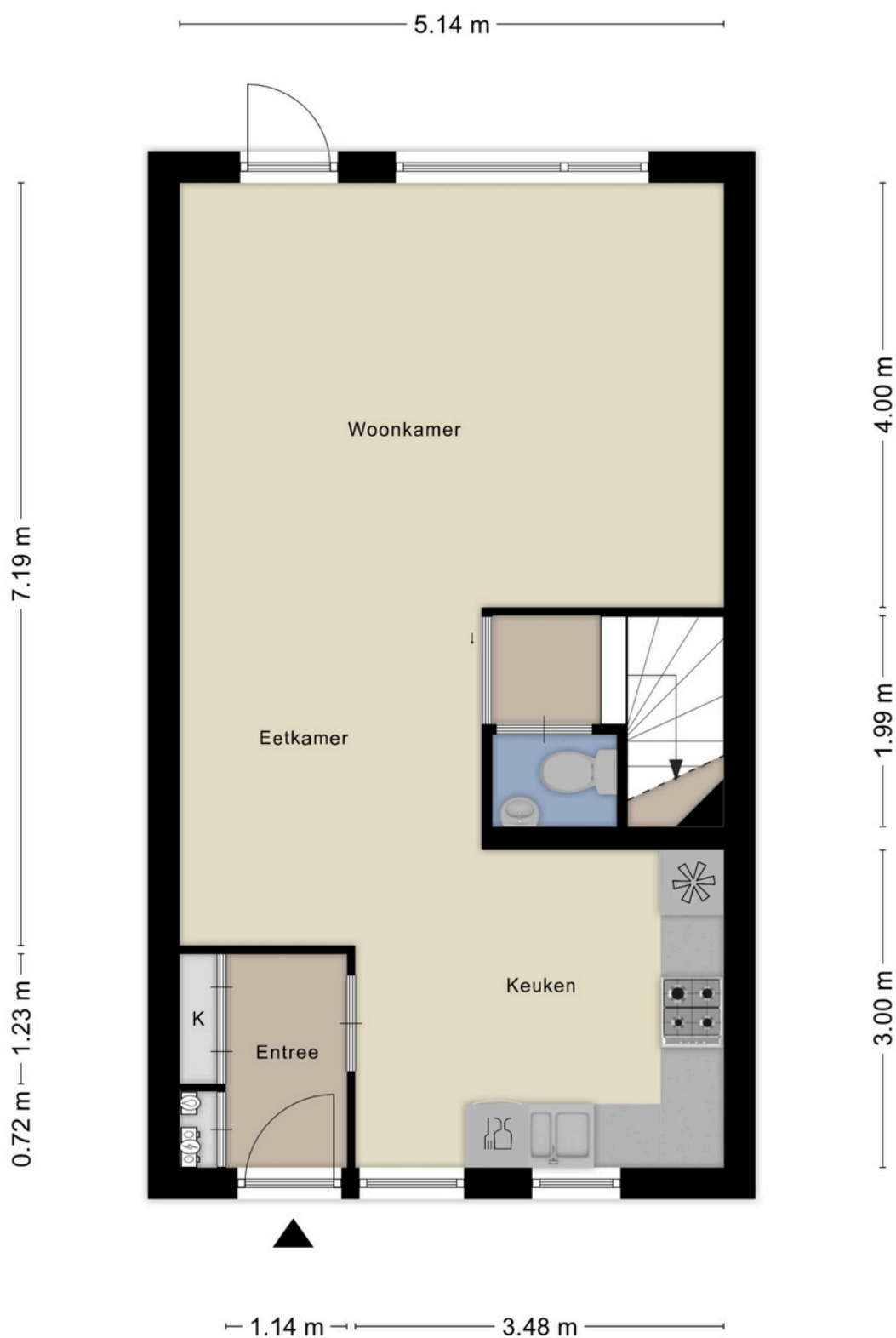




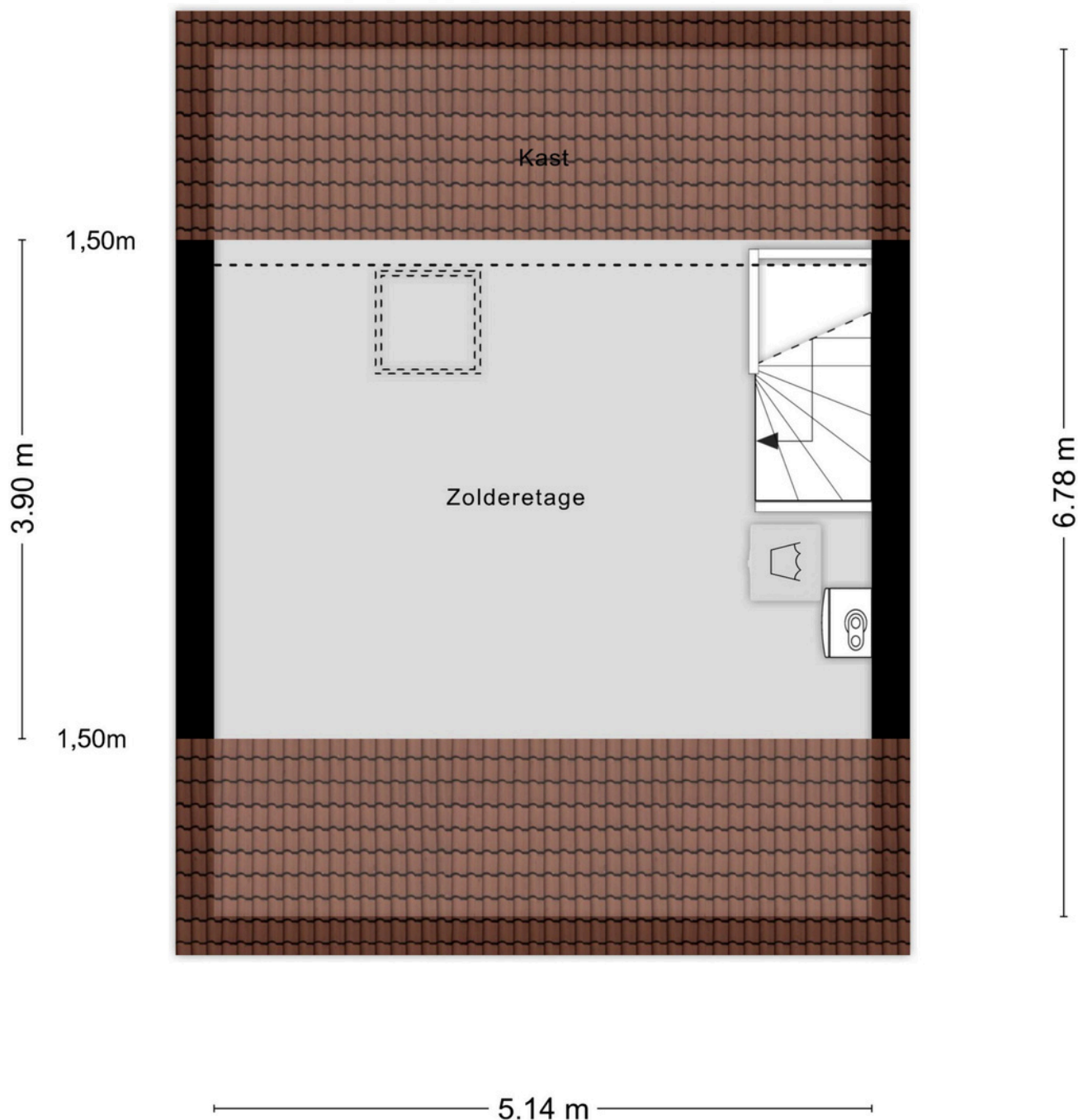


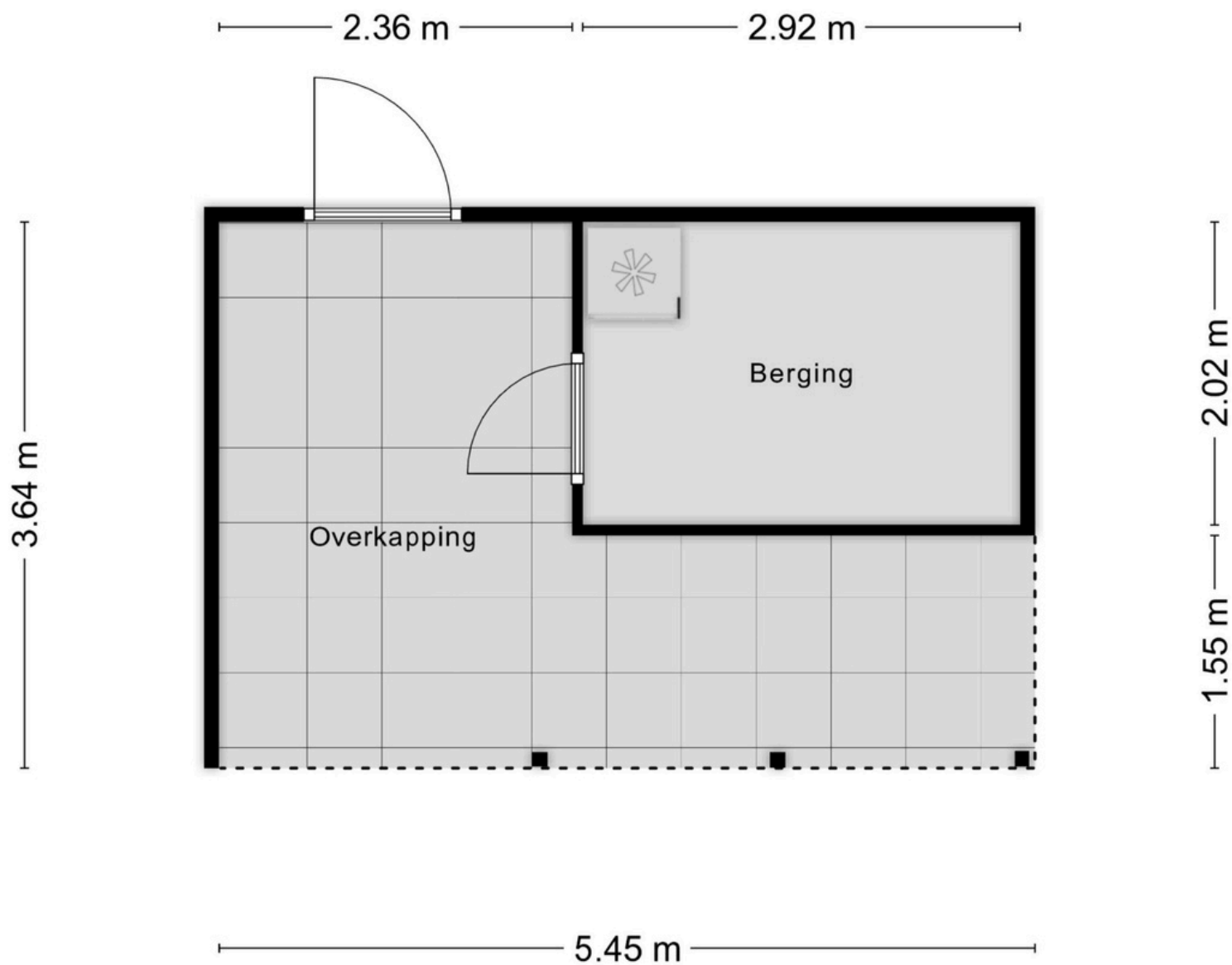












Koopakte:

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen (NVM). De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehoud (zoals voor het verkrijgen van hypotheek) worden alleen vermeld als deze in de onderhandeling zijn besproken. Tevens wordt de overeenkomst zo spoedig mogelijk opgenomen in de openbare registers, volgens artikel 14 van de koopovereenkomst. Indien aanvullende clausules in deze verkoopinformatie zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Kosten Koper:

De kosten koper (k.k.) houden in dat aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit 2% overdrachtsbelasting, kadasterkosten, notariskosten (akte van levering/inschrijving hypotheekakte). Een deel is fiscaal aftrekbaar.

Erfdienstbaarheden:

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorende bij de koopakte, meestal in de vorm van de eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheids vereiste:

Alle door Makelaardij van Casteren en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden:

Deze verkoopbrochure is door Makelaardij van Casteren met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens en tekeningen. De verkoper heeft de tekst, foto's en documentatie over de woning aan Makelaardij en Taxatiebureau van Casteren aangeleverd en/of in zijn opdracht laten produceren door derde partijen.

De eventuele in de verkoopbrochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaard situatie van de woning weer. Het kan voorkomen dat de eigenaar of diens rechtsvoorganger daar wijzigingen in heeft aangebracht zodat maten, indelingen en/of bestemmingen niet meer overeenstemmen met de werkelijke situatie. Om deze redenen kan Makelaardij van Casteren er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Van Casteren verstrekt geen garanties en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de gegevens in deze verkoopbrochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen enkel recht ontlenen en dient hij zelf onderzoek te plegen naar aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.

Aanvulling meting volgens meetinstructie:

De woning is gemeten volgens de meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen, of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.

Verkoop eigen woning:

Geheel vrijblijvend informeren wij u graag uitvoerig over de mogelijkheden van eventuele verkoop van uw eigen woning.

Voor uitvoerige informatie kunt u contact opnemen met ons.

**Voor vragen of toelichtingen neem
contact met ons op!**

Telefoon: 0486-416082
makelaardij@vancasteren.nl
www.vancasteren.nl

MAAK KENNIS MET...

Van Casteren Makelaardij

Van Casteren Makelaardij en Taxatiebureau focust zich puur op bemiddeling in de aan- en verkoop van onroerend goed, het verzorgen van taxaties en het geven van adviezen. De betrokken medewerkers hebben hier veel ervaring mee en bieden veel kwaliteit.

Wij staan voor een persoonlijke benadering. Door onze brede kennis en ervaring in het vastgoed kunnen we altijd maatwerk leveren in vastgoedadvies: van verkoop en verhuur tot taxeren en ontwikkeling.

Zo is Van Casteren Makelaardij en Taxatiebureau een betrouwbare partner bij belangrijke beslissingen in het leven.



Theo van Casteren (RM-RT)

Makelaar / Taxateur en oprichter



theo@vancasteren.nl



Jan Janssen

Assistent Makelaar / Taxateur



jan@vancasteren.nl



Mark Jansen (KRMT-RT)

NVM Makelaar / Register Taxateur



mark@vancasteren.nl



Luuk Bruijsten (ARMT)

Makelaar / Taxateur



luuk@vancasteren.nl

■ Van Casteren Makelaardij
■ 0486 - 416082
■ 06-12157808
■ makelaardij@vancasteren.nl
■ www.vancasteren.nl

■ Pastoor van Winkelstraat 39 B
■ 5374 BG Schaijk
■ BTW: 814149066
■ KvK: 17176347

 **. Casteren**
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU