

Heilige Stoel 6544

Wijchen



 Uitgebouwde
2-onder-1-kapwoning
met garage. Gelegen in
een rustige en
kindvriendelijke wijk.

Kenmerken



Vraagprijs
€ 525.000 k.k.



Woonoppervlakte
119 m²



Perceeloppervlakte
250 m²



Bouwjaar
1981

Soort object	Woonhuis	Inhoud	540 m ³
Soort woning	Eengezinswoning	Aantal kamers	6
Type woning	2-onder-1-kapwoning	Aantal slaapkamers	3
Locatie	Aan rustige weg, in woonwijk	Afmetingen tuin	850 cm lang x 1000 cm breed
Bouwvorm	Bestaande bouw		
Energie label	B		



Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

Diederik Sloot

Register Makelaar en Taxateur (RMT)



06 54 28 10 14 / 024 645 45 11



Diederik.sloot@hansjanssen.nl

Omschrijving

Ben je op zoek naar een keurig onderhouden en uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning met garage en gelegen in een rustige en kindvriendelijk wijk in Wijchen? Dan is Heilige Stoel 6544 absoluut een bezichtiging waard. Deze fijne gezinswoning beschikt over een uitgebouwde en lichte woonkamer met open haard, 2 slaapkamers (waarvan één royale master bedroom, voorheen 2 slaapkamers) en badkamer op de eerste verdieping, zolderverdieping met mogelijkheid voor extra slaapkamer, een verzorgde en zonnige achtertuin op het westen met houten berging en parkeergelegenheid op eigen terrein. Dankzij energielabel B, zonnepanelen en een prettige indeling woon je hier comfortabel en toekomstbestendig.

De woning is gelegen in een groene en kindervriendelijke woonomgeving. Op loopafstand van winkelcentrum Achterlo en op korte afstand van o.a. het gezellige centrum van Wijchen, het NS station, sportgelegenheden, golfbaan De Berendonck, middelbaar onderwijs en het zwembad. Kinderen kunnen op het voorgelegen grasveld spelen en de basisschool en het cultureel centrum met bibliotheek liggen op loopafstand in de wijk. In de directe omgeving zijn fraaie natuurgebieden te vinden, zoals het Leurse Bos, de uiterwaarden van de Maas en recreatiegebied De Berendonck en de Haterse vennen. Wijchen ligt op de rand van Noord-Brabant en Gelderland, de uitvalswegen A50 en A73 op ca. 5 á 10

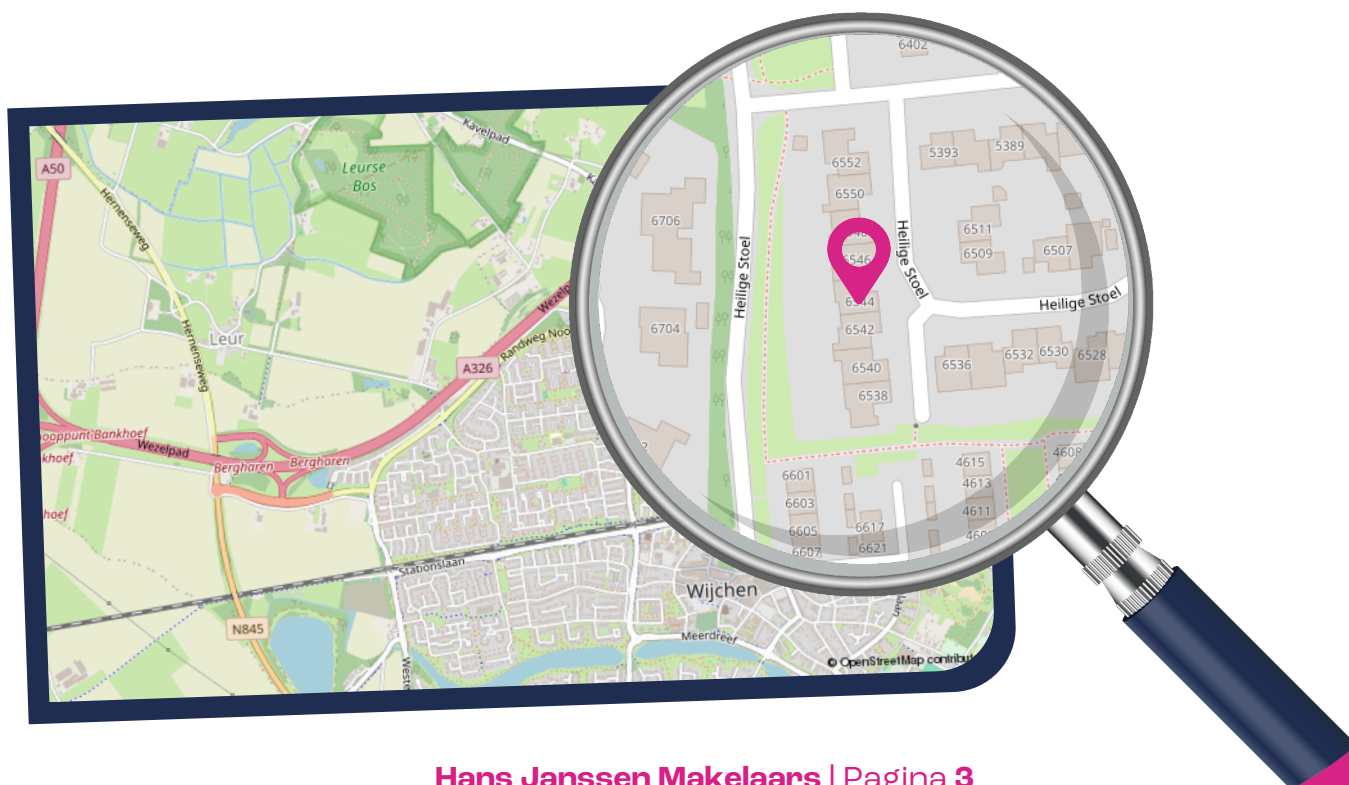
minuten, waardoor Nijmegen (11 km), 's-Hertogenbosch (30 min) en Eindhoven (40 min) goed bereikbaar zijn.

Bijzonderheden:

- Uitgebouwde en lichte woonkamer met ramen aan meerdere zijden
- Sfeervolle open haard in de woonkamer
- Openslaande deuren naar de verzorgde achtertuin op het westen
- Begane grond voorzien van travertinvloer
- Keuken in L-opstelling met apparatuur en met aangrenzende bijkeuken
- Bijkeuken met witgoedaansluitingen en deur naar de achtertuin
- Garage met openslaande deuren naar de oprit
- Paneeldeuren in de gehele woning
- Open trappartij in de woonkamer
- Drie slaapkamers, waaronder een royale master-bedroom met inloopkast (oorspronkelijk 2 slaapkamers)
- Energielabel B en 12 zonnepanelen
- Parkeren op eigen terrein
- Rustige en kindvriendelijke woonomgeving

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met luxe toiletruimte en toegang tot de lichte woonkamer. De woonkamer is in 1995 uitgebouwd aan de achterzijde en wat direct opvalt, is het prettige lichtinval dankzij ramen aan



meerdere zijden en via de openslaande deuren loop je zo de verzorgde achtertuin in. De open haard zorgt voor extra sfeer en warmte. De open trappartij geeft de ruimte een speels en open karakter. De verzorgde keuken is uitgevoerd in een praktische L-opstelling en biedt ruimte voor een kleine eettafel, volop werk- en bergruimte en is voorzien van 5-pits gasfornuis, afzuigkap, oven en vaatwasser. Aangrenzend bevindt zich de bijkeuken met witgoedaansluitingen, ruimte voor koelkast en/of vriezer, bergruimte en een deur naar de achtertuin en de garage. De garage ca. 17 m² heeft openslaande deuren naar de oprit, betegelde vloer en wasbak. De gehele begane grond is afgewerkt met een stijlvolle travertinvloer.

Eerste verdieping

Op deze verdieping bevinden zich twee slaapkamers en de badkamer. Oorspronkelijk waren hier drie slaapkamers; deze zijn samengevoegd tot een royale master bedroom met een grote inloopkast en een ruime slaapkamer aan de tuinzijde over de volledige breedte van de woning. De badkamer is compleet uitgevoerd met ligbad, douche, wastafel, wandcloset, designradiator, spotjes en is geheel betegeld.

Tweede verdieping / zolder

De zolderverdieping is bereikbaar via een vaste trap en

biedt een ruime open zolder met veel bergruimte, dakvenster, knieschotten en vliering voor extra bergruimte en de cv-opstelling (Remeha, 2016). Deze verdieping biedt volop mogelijkheden voor opslag of verdere invulling.

Buitenruimte

De achtertuin is verzorgd aangelegd en gelegen op het westen, waardoor je hier tot in de avond van de zon kunt genieten. Daarnaast is er een zonnescherm boven het terras, buitenkraan en houten berging met kleine overkapping. Door de ligging is er veel vrijheid en privacy in de tuin. Een heerlijke plek om rustig te kunnen genieten. De voortuin en oprit zorgen voor een nette uitstraling en parkeren op eigen terrein.

Algemeen:

Woonoppervlakte: ca. 119 m² (excl. 2de verdieping van ca. 20 m² en garage van ca. 17 m²)

Perceeloppervlakte: 250 m²

Inhoud: ca. 540 m³

Bouwjaar: 1981

Energie label: B (geldig tot 18-12-2035)

Tuin: achtertuin op het westen

Aanvaarding: in overleg







Prettige lichtinval
dankzij ramen aan
meerdere zijden en via
de openslaande deuren
loop je zo de tuin in.





**De gehele begane
grond is afgewerkt met
een stijlvolle
travertinvloer.**











**Garage met
openslaande deuren
naar de oprit.
Energie label B en 12
zonnepanelen.**













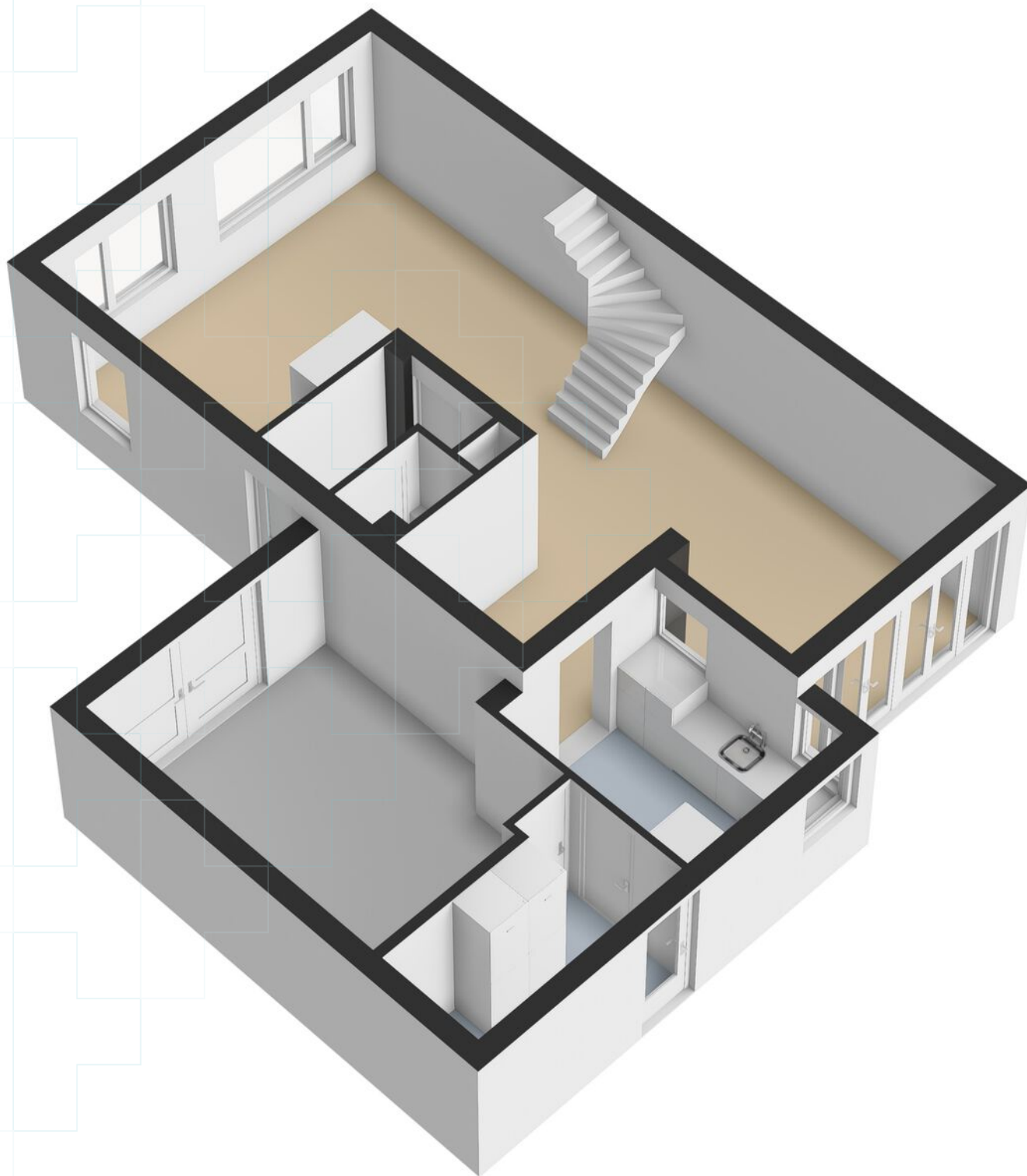
Plattegrond

Begane grond



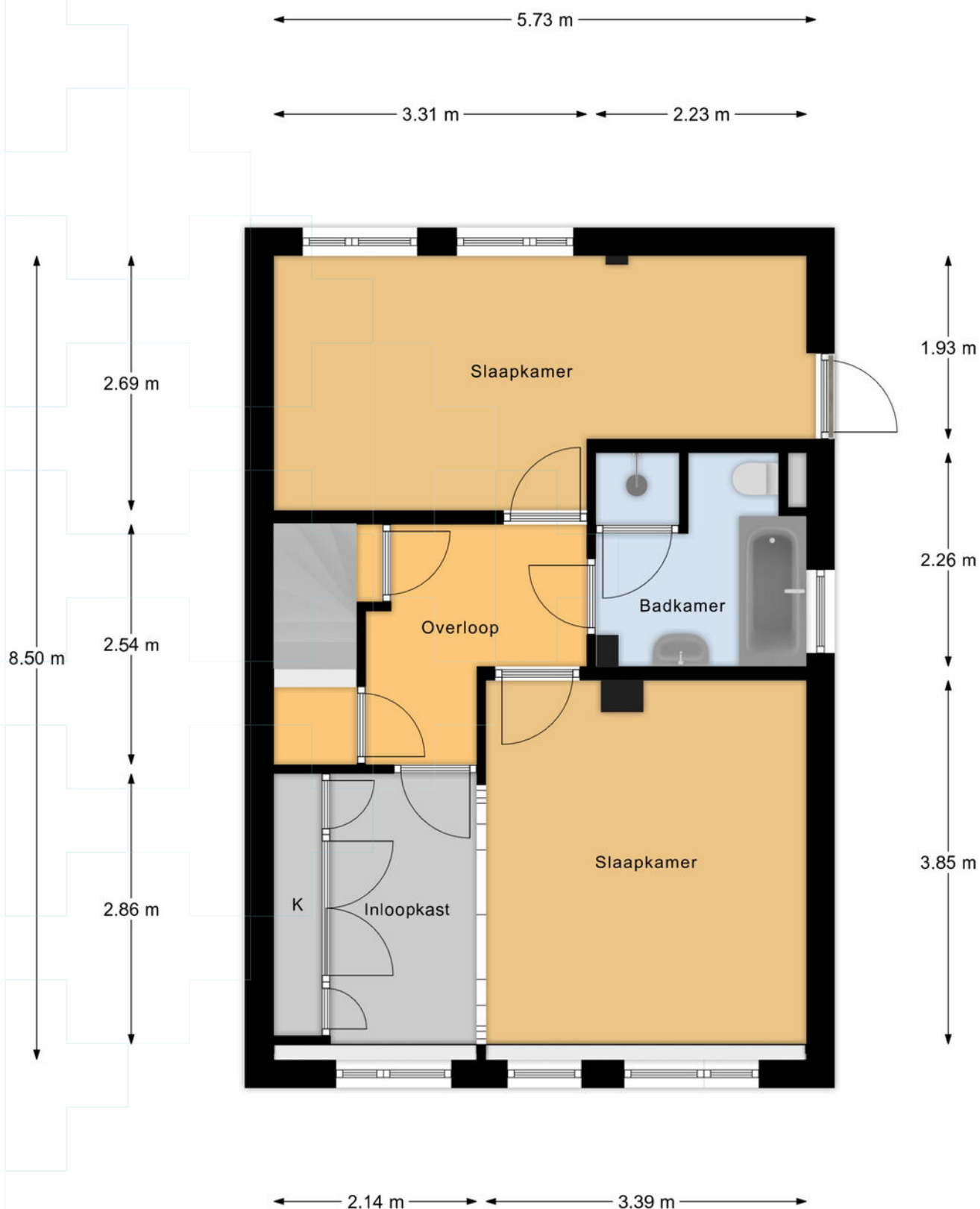
Begane Grond

Plattegrond



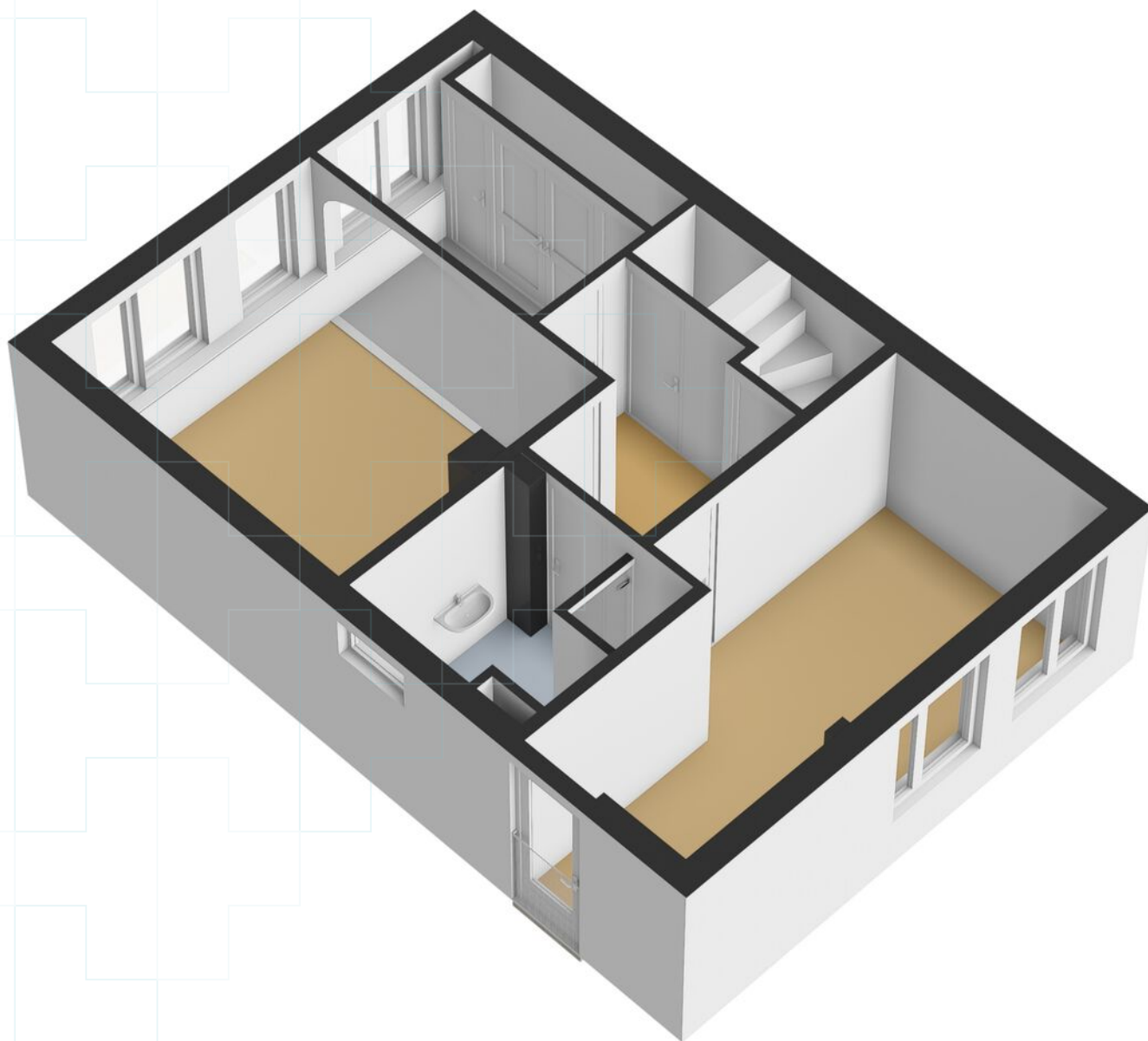
Plattegrond

1ste Verdieping



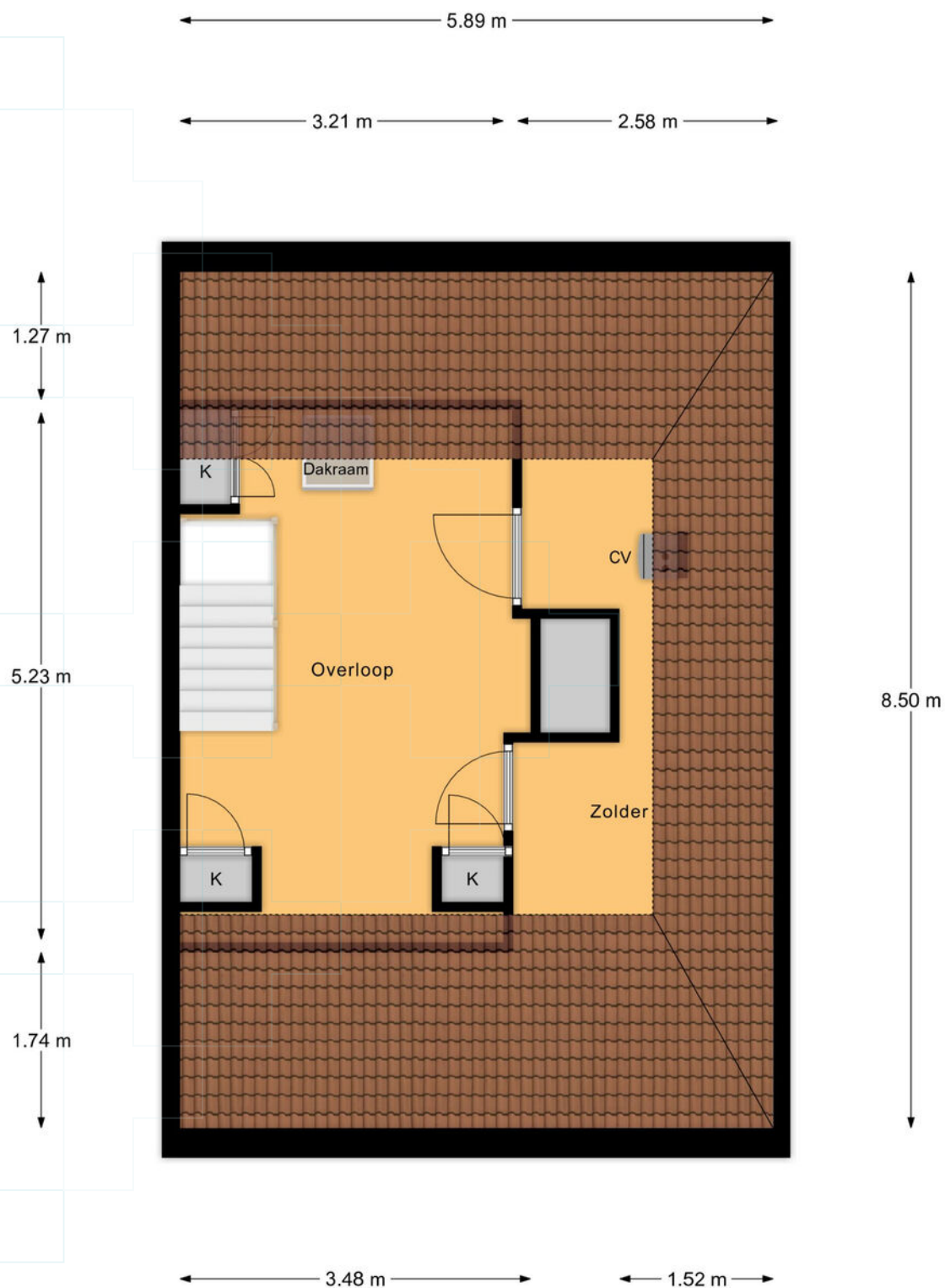
1e Verdieping

Plattegrond



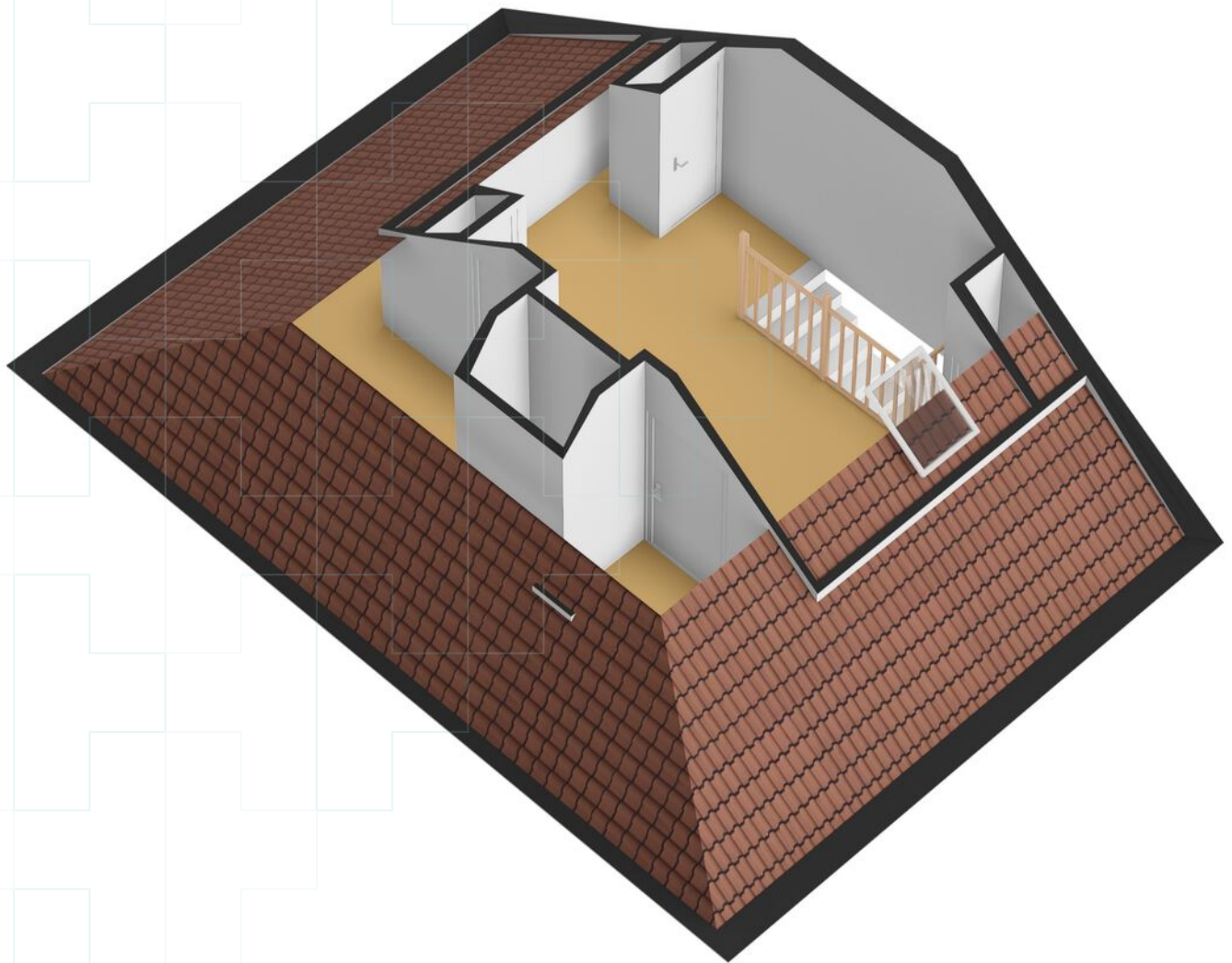
Plattegrond

2de Verdieping



2e Verdieping

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Wijchen

Sectie

L

Perceel

1556

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 augustus 2025

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.

kadaster



Hans Janssen Makelaars | Pagina 23

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	●		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- gordijnen			●
- jaloezieën	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	●		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		●	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- (gas)fornuis	●		
- afzuigkap	●		
- oven	●		
- vaatwasser	●		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)	●		
- fontein	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	●		
- douche (cabine/scherf)	●		
- wastafel	●		
- planchet	●		
- toilet	●		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)	●		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
Rookmelders	●		
(Klok)thermostaat	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten	●		
Zonnepanelen	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
- boiler	●		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
planten in potten		●	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	●		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	●		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	●		

Wonen

Wijchen

Wijchen is een bruisende, veelzijdige plaats met een rijke historie en een gemoedelijke sfeer. Hier woon je in een sfeervol dorp met de voorzieningen van een stad én de rust van het groene buitengebied. De gemeente telt ruim 40.800 inwoners en bestaat naast Wijchen uit de kerkdorpen Alverna, Balgoij, Batenburg, Bergharen, Hernen, Leur en Niftrik.

Het centrum van Wijchen is een heerlijke plek om te vertoeven. Authentieke gebouwen, moderne winkels en een breed aanbod aan horecagelegenheden geven het dorp een unieke charme. Of je nu een kop koffie wilt drinken op een zonnig terras, gezellig wilt winkelen of een avondje naar de bioscoop gaat, in Wijchen kan het allemaal.

Liefhebbers van natuur en recreatie kunnen hun hart ophalen in en rondom Wijchen. De omgeving biedt prachtige fiets- en wandelroutes door bossen, langs de Maas en over historische dijken. Recreatiegebied De Berendonck is een trekpleister voor jong en oud, met een recreatieplas, een golfbaan, een strandpaviljoen en volop watersportmogelijkheden.

Wijchen ligt centraal en is uitstekend bereikbaar. NS-station Wijchen biedt snelle verbindingen naar Nijmegen, Arnhem, Oss en Den Bosch. Met de auto zit je binnen enkele minuten op de A73 of A50, waardoor steden als Utrecht, Eindhoven en zelfs Duitsland goed bereikbaar zijn. Daarnaast zorgen diverse buslijnen voor een vlotte verbinding met omliggende plaatsen. Voor internationale reizigers ligt luchthaven Weeze (Duitsland) op slechts een klein uur rijden.

Voor gezinnen is Wijchen een uitstekende plek om te wonen. Er zijn meerdere basisscholen en middelbare scholen, en voor verdere studie ligt Nijmegen, met zijn universiteit en hogescholen, om de hoek. Ook op sportief vlak heeft Wijchen veel te bieden. Van voetbal, hockey en tennis tot golfen en watersporten; iedereen vindt hier een sport die bij hem of haar past.



Over ons

Hans Janssen Makelaars

Al meer dan 50 jaar zijn wij thuis in het Rijk van Nijmegen. Met kantoren in Wijchen, Beuningen, Nijmegen en Grave kennen we de regionale huizenmarkt als geen ander. Onze diepgaande lokale kennis, gecombineerd met het grootste netwerk van kopers en verkopers in de regio, maakt ons tot de ideale partner voor jouw woonwensen.

Wat ons uniek maakt? Onze persoonlijke aanpak en de kracht van de Hans Janssen Groep. De Hans Janssen Groep bestaat behalve uit ervaren NVM-makelaars en enthousiaste nieuwbouwspecialisten, ook uit LIV Hypotheken & Verzekeringen en de LIV Wooncoach. Samen hebben we het grootste netwerk kopers en verkopers in de hele regio Nijmegen. Dat betekent een grotere kans op het huis dat je zoekt en een grotere kans op een geslaagde verkoop.



Verkoop



Aankoop



Nieuwbouw



Huur



Hypotheken & Verzekeringen



Bedrijfsontroerend vastgoed

Duidelijkheid en transparantie vinden wij erg belangrijk, dus geen verrassingen achteraf!



Handig om te weten

Wanneer ben je in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet op jouw bod. Als de makelaar je vertelt dat jouw bod wordt doorgegeven aan de verkoper, dan betekent dat dus niet dat je al in onderhandeling bent.

Als ik de vraagprijs biedt ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, de vraagprijs is een richtprijs en een uitnodiging voor geïnteresseerde om een bod uit te brengen of om in onderhandeling te komen.

Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als je in onderhandeling bent?

In Nederland mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen van een woning, zelfs als er al onderhandelingen lopen met een potentiële koper. Een onderhandeling betekent namelijk niet automatisch dat de koop ook daadwerkelijk tot stand komt. Totdat er een schriftelijke koopovereenkomst is ondertekend door beide partijen, is de verkoop niet definitief.

Het is echter wel gebruikelijk dat een makelaar transparant is over het proces. Als er serieuze onderhandelingen gaande zijn met een geïnteresseerde partij, zal de makelaar dit vaak communiceren aan andere geïnteresseerden. Dit kan invloed hebben op de beslissing van andere potentiële kopers om een bod uit te brengen of om de woning te bezichtigen.

Daarnaast kan de verkoper, in overleg met de makelaar, besluiten om geen bezichtigingen meer te doen tijdens de onderhandelingen, als teken van goede wil naar de potentiële koper toe. Dit is echter geen verplichting en hangt af van de strategie en voorkeuren van de verkoper en de makelaar.

Het is ook mogelijk dat een makelaar een 'biedingsprocedure' hanteert, waarbij er een deadline wordt gesteld voor het uitbrengen van biedingen. In zo'n geval kunnen bezichtigingen en biedingen doorgaan tot de vastgestelde deadline, ongeacht of er al onderhandelingen met een van de bidders zijn gestart.

Mag de verkoopprocedure worden aangepast tijdens de verkoop?

Ja, dat mag. Soms is er zoveel belangstelling dat het moeilijk is voor een verkoper om te bepalen wie de beste koper is. De makelaar kan dan adviseren om de gekozen strategie te wijzigen. Uiteraard moet dit wel duidelijk gecommuniceerd worden.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de prijs, de leveringsdatum en eventuele andere voorwaarden. Deze afspraken worden dan vastgelegd in een koopovereenkomst.

De voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel van de koopovereenkomst. Bespreek dit dus al tijdens de onderhandelingen zodat er achteraf geen onduidelijkheden ontstaan.

Wanneer is de koop rechtsgeldig?

De koop van je nieuwe woning is pas rechtsgeldig als de koopovereenkomst door beide partijen, dus verkoper en koper, getekend is. Vanaf dat moment heeft de koper nog drie dagen bedenktijd. Als de drie dagen bedenktijd voorbij zijn, is de koop officieel en kan niemand meer inbreken op het koopproces.

Wat is een waarborgsom?

De waarborgsom wordt betaald nadat de koopovereenkomst is getekend en de wettelijke bedenktijd van drie dagen is verstreken. De betaling van de waarborgsom gebeurt via de notaris, die het bedrag op een derdenrekening houdt tot de overdracht van de woning plaatsvindt. Bij de overdracht wordt de waarborgsom verrekend met de koopsom die de koper nog moet betalen.

Wat betekent kosten koper?

Kosten koper, vaak afgekort als 'k.k.', zijn de bijkomende kosten die bovenop de koopsom van een huis komen en die voor rekening van de koper zijn.

Mag de verkoopprocedure worden aangepast tijdens de verkoop?

Ja, dat mag. Soms is er zoveel belangstelling dat het moeilijk is voor een verkoper om te bepalen wie de beste koper is. De makelaar kan dan adviseren om de gekozen strategie te wijzigen. Uiteraard moet dit wel duidelijk gecommuniceerd worden.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de prijs, de leveringsdatum en eventuele andere voorwaarden. Deze afspraken worden dan vastgelegd in een koopovereenkomst.

De voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel van de koopovereenkomst. Bespreek dit dus al tijdens de onderhandelingen zodat er achteraf geen onduidelijkheden ontstaan.

Wanneer is de koop rechtsgeldig?

De koop van je nieuwe woning is pas rechtsgeldig als de koopovereenkomst door beide partijen, dus verkoper en koper, getekend is. Vanaf dat moment heeft de koper nog drie dagen bedenktijd. Als de drie dagen bedenktijd voorbij zijn, is de koop officieel en kan niemand meer inbreken op het koopproces.

Wat is een waarborgsom?

De waarborgsom wordt betaald nadat de koopovereenkomst is getekend en de wettelijke bedenktijd van drie dagen is verstreken. De betaling van de waarborgsom gebeurt via de notaris, die het bedrag op een derdenrekening houdt tot de overdracht van de woning plaatsvindt. Bij de overdracht wordt de waarborgsom verrekend met de koopsom die de koper nog moet betalen.

Wat betekent kosten koper?

Kosten koper, vaak afgekort als 'k.k.', zijn de bijkomende kosten die bovenop de koopsom van een huis komen en die voor rekening van de koper zijn.

Wat onze klanten over ons zeggen

Bereikbaarheid & communicatie

In contact gekomen via via. Ik ben vanaf moment 1 direct goed geholpen. Er is altijd iemand bereikbaar en er is vertrouwen in zowel mensen als kennis. Twan, de aankoopmakelaar die bij dit huis heeft geholpen, heeft echt alles uit de kast gehaald. Ik kon hem bijna dag en nacht bereiken, zelfs toen hij op vakantie was. Fijn ook dat er constant even gebeld werd zodra er een belangrijk mailtje kwam of wanneer er een beslissing gemaakt moest worden. Conclusie: mega tevreden en heel eng bedankt!!

★★★★★ Anoniem, 's-Heerenhoek

Deskundig & vriendelijk

Onze makelaar was kundig, vriendelijk, accuraat, betrouwbaar, bereikbaar en integer. Heel tevreden dus.

★★★★★ Anoniem

Prima begeleiding

Goed bereikbaar en waardevol bij aankoop van woning vanwege kennis, 'kritisch doch rechtvaardig' instelling en daarmee een prachtig pand aangekocht waar we zelf 'overheen' hadden gekeken.

★★★★★ Anoniem, Nijmegen

Hans Janssen Makelaars
Touwslagersbaan 89
6602 AJ Wijchen
024 – 6 454 511
info@hansjanssen.nl
www.hansjanssen.nl