

TE KOOP

Hoogmeer 2301

Wijchen



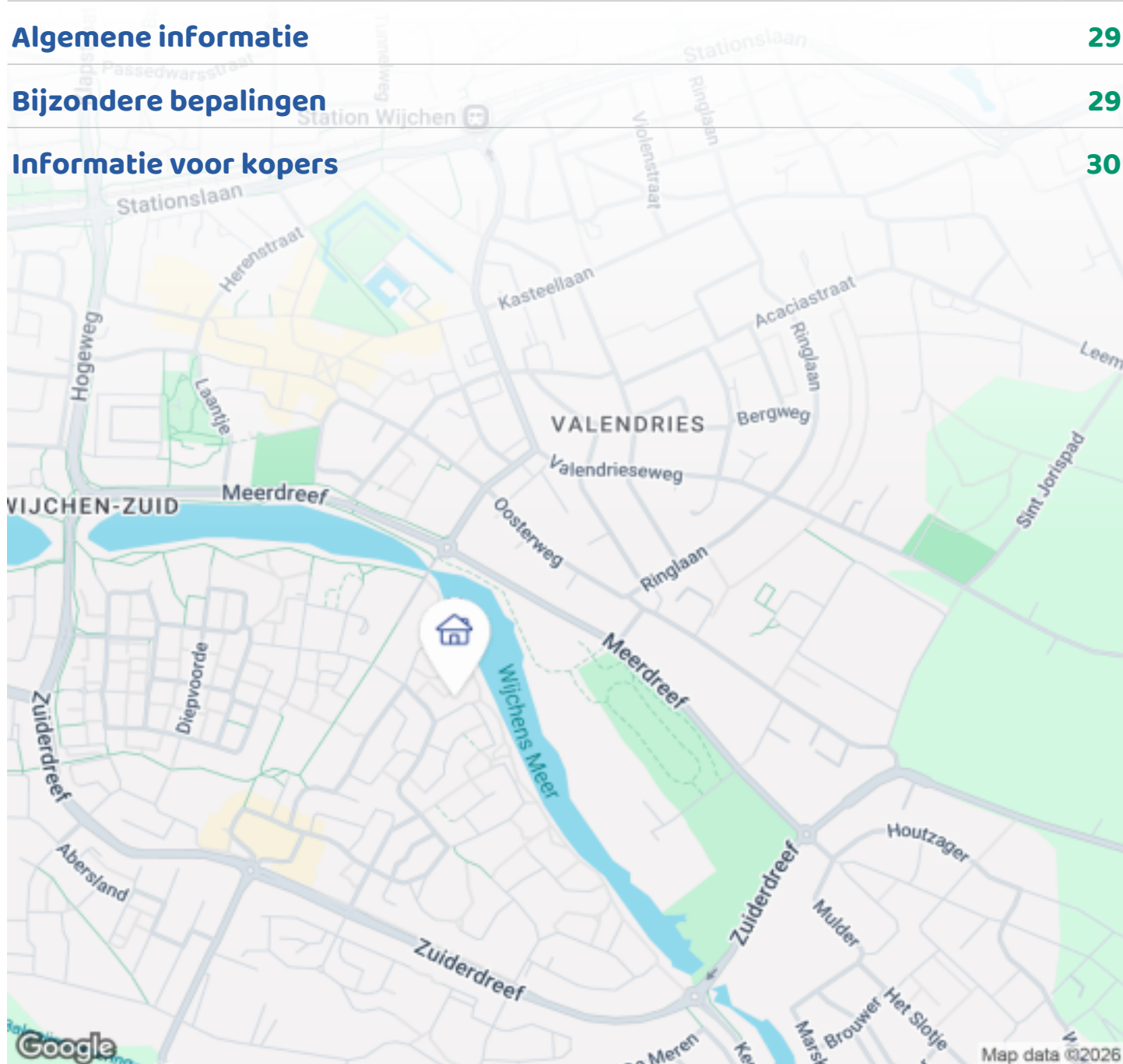
Vraagprijs

€ 630.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	19
Kenmerken	23
Zakenlijst	26
Huis op de kaart	28
Algemene informatie	29
Bijzondere bepalingen	29
Informatie voor kopers	30



Woningbrochure: Hoogmeer 2301, Wijchen

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Inleiding

Deze riante woning (181 m² gebruikersoppervlak) is gelegen aan een rustige weg met alleen bestemmingsverkeer in een prettige en kindvriendelijke woonwijk in Wijchen. Op korte afstand bevinden zich speelveldjes, en om de hoek het prachtige Wijchens Meer, ideaal voor een wandeling, sport of ontspanning in het groen. Voorzieningen zoals winkels, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen zijn goed bereikbaar. Naar het centrum van Wijchen en station is het 10 minuten lopen.

Welkom aan de Hoogmeer 2301.

Deze 2 onder één kap woning moet je met name van binnen hebben gezien, en biedt alles wat een gezin zich kan wensen.

De woning heeft een riante woonkamer met een prachtige uitbouw waar het ook heerlijk vertoeven is. De keuken is modern uitgevoerd en van alle gemakken voorzien, ideaal voor dagelijks gebruik én gezellig



Woningbrochure: Hoogmeer 2301, Wijchen

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

koken.

Vanuit de keuken/bijkeuken kom je in een heerlijk lichte kantoorruimte met daarboven nog een verrassend grote zolderruimte.

De woning beschikt over 3 volwaardige slaapkamers met mogelijkheden om eenvoudig 2 extra kamers te realiseren.

Indeling

Begane grond

Entree met hal, trapkast, garderobe en toilet.

Woon-eetkamer met aan de achterzijde een ruime uitbouw.

Keuken en bijkeuken met cv-installatie en aansluitingen wasmachine en droger.

Kantoorruimte, meterkast en zolderruimte.

1ste Verdieping

Overloop met inbouwkast.

2 ruime slaapkamers. (19 en 13 m²)

Badkamer met 2e toilet.

2de Verdieping (zolder)

Overloop met aanrechtblad en koud/warm water aansluiting en kastruimten.

1 afgewerkte zeer ruime (slp)kamer (21 m²) met dakkapel en velux dakraam.

Tuin

Voor -en achtertuin zijn grotendeels door tuinarchitect ontworpen.

Bijna alle bestrating is uitgevoerd met gebakken klinkers.

Op de eigen oprit kan men ruim 2 auto's parkeren.

De achterom op eigen terrein is afgesloten door een schutting en loopdeur.

Voor de fietsen is er een ruime overkapping gerealiseerd.

Aan de zijkant kan men een zitje realiseren onder de Kiwi bomen.

Elk jaar geeft deze Kiwi honderden heerlijke vruchten.

Achter in de tuin is er in 2020 een grote berging en luifel geplaatst.

Op diverse plekken is het in deze tuin heerlijk vertoeven en heb je veel privacy.

Verder deel je met de burens een grondwaterbron en heb je voor en achter hiervan aansluitingen zitten. Ook heeft de achtertuin een beregening (automaat).

Voor -en achter zijn er ook drinkwater aansluitingen aangebracht, en zijn er vele elektra aansluitpunten en verlichting armaturen.

Aanvullende informatie

Keuken

Moderne ruime uitgevoerde keuken vernieuwd in 2017.

Voorzien van een gaskookplaat van 90 cm, vaatwasser op hoogte ingebouwd, afzuigkap 90 cm, combi-oven/magnetron en een hoge koelkast.

Verder heel veel opbergruimte.

Badkamer

Moderne badkamer welke is vernieuwd in 2020.

Ruime inloopdouche, 2e toilet, bad-meubel met 2 natuursteen waskommen en diverse kasten.

Vloerverwarming, handdoekradiator en afzuigunit.

Installaties

Nieuwe combi ketel geplaatst in 2025. (Intergas Xtreme)

Vloerverwarming in keuken, bijkeuken, uitbouw en woonkamer.

Alle anderen gebruikersruimten voorzien van radiatoren.

Uitgebreide nieuwe groepenkast geplaatst in 2020.

Alle vertrekken hebben meer dan de gebruikelijke hoeveelheid elektrapunten.

Krachtstroom aansluiting (Berging) aangebracht in 2024.

11 Zonnepanelen aangebracht in 2022.

Energie label B

Zonnepanelen later geplaatst als energie label beoordeling (dus mogelijk nu label A)

Geïsoleerde fundering, begane grond vloer, spouwmuren en dakplaten woongedeelte.

Overall isolatieglas (m.u.v. voorgevel kantoor)

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Extra toelichting

Ik heb als bouwkundig adviseur/inspecteur deze woning ontworpen en in eigen beheer gebouwd. Toen ook de beste materiaalkeuzes gemaakt en toezicht gehouden op de kwaliteit van de uitvoering.

We hebben vanaf het begin met ons gezin hier met veel plezier gewoond.

Nu zijn de kinderen al enkele jaren het huis uit en is deze woning nu voor ons te groot en hopen we dat er wat jongere mensen hier kunnen gaan genieten.

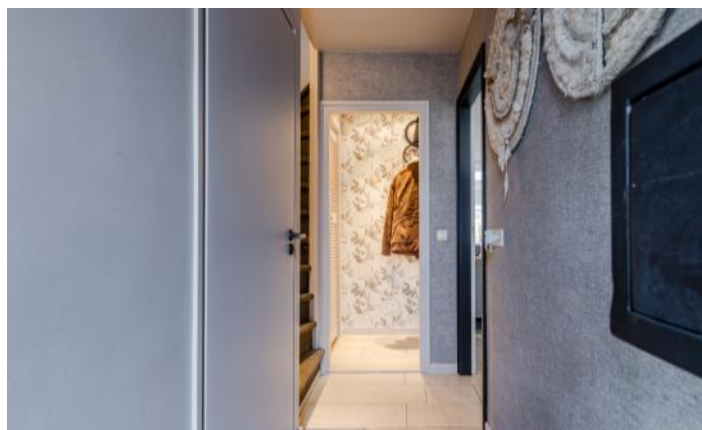


FOTO'S



Woningbrochure: Hoogmeer 2301, Wijchen

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl



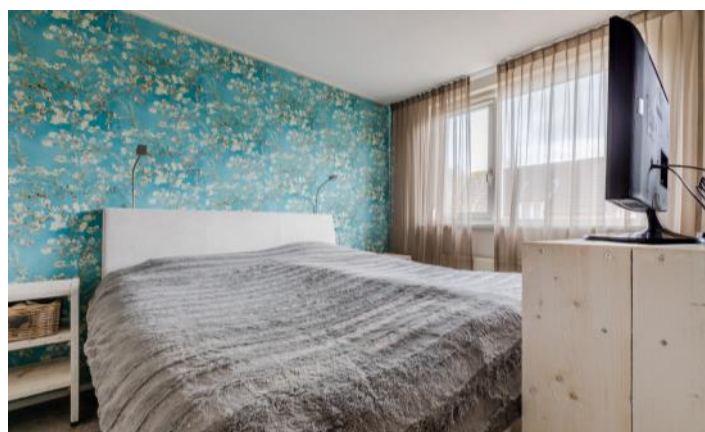
FOTO'S



FOTO'S







FOTO'S





FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S





FOTO'S



PLATTEGROND



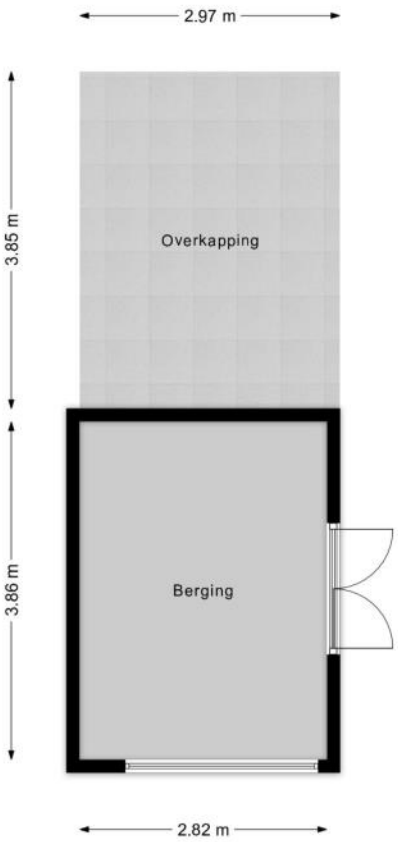
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1988
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	340 m ²
Inhoud	706 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	181 m ²
Overige inpandige ruimte	10 m ²
Externe bergruimte	11 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	inter
Bouwjaar cv-ketel	2025
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Beschutte ligging
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin
Achtertuint	108 m ² (9m diep en 12m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordwesten

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging

Vrijstaand hout

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Openbaar parkeren, Op eigen terrein

Kadastrale gegevens

Wijchen F 1482

Oppervlakte

340 m²

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning		●	
Rolluiken	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

lounge-set ter overname € 250

Tafel (natuursteen) met stoelen ter overname € 200

Beregening achter en grondwaterpomp (met burens) blijven achter.

Keramik, Water ornament, etc. blijven achter.

Schapjes etc. blijven achter

2 delige ladder blijft achter

Water ornament blijft achter

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

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 behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland 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 brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.