

te koop



Korte Smallesteeg 4

Wijchen

Vraagprijs € 550.000,- k.k.

Pulles
MAKELAARDIJ

\\ Mariënborg 98, 6511 PS Nijmegen \\ 024-3883338 \\ info@pullesmakelaardij.nl \\ www.pullesmakelaardij.nl \\

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
138 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
847 m²

INHOUD
523 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
4

BOUWJAAR
1963

ENERGIELABEL
B

ZONNEPANELEN
5 stuks (2024)

GARAGE
Ja



Omschrijving

Op een royaal perceel van maar liefst 847 m² ligt deze uitgebouwde halfvrijstaande woning met garage, schuur, royale oprit en een prachtige groene tuin rondom de woning. De woning combineert ruimte, comfort en veelzijdigheid op een centrale locatie nabij voorzieningen in Wijchen en Nijmegen Dukenburg.

Met vier volwaardige slaapkamers, energielabel B en een praktische indeling is dit een ideale gezinswoning voor wie ruim en comfortabel wil wonen. Dankzij de uitbouw beschikt de woning over royale leefruimtes met veel lichtinval en een prettige verbinding met de tuin. De indeling en beschikbare ruimte maken de woning bovendien uitermate geschikt voor een kantoor of praktijk aan huis. Daarnaast beschikt de woning over een royale oprit met parkeergelegenheid voor meerdere voertuigen.

De ligging is absoluut centraal te noemen, met het centrum van Wijchen, NS-station Wijchen, Nijmegen Dukenburg op slechts 8 fietsminuten en diverse uitvalswegen op korte afstand. Ook Nijmegen centrum en de omliggende recreatiegebieden zijn eenvoudig en snel bereikbaar. Daarnaast ligt de woning vrijwel direct naast recreatiegebied De Berendonck.

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met meterkast en toegang tot de trapopgang, kelderkast, toiletruimte en de woonkamer. De lichte en royale woonkamer staat middels ensuite deuren met kastombouw in directe verbinding met de fantastische woonkeuken. De woonkeuken is ruim van opzet en uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 6-pits gasfornuis, afzuigschouw en vaatwasser. Dankzij de grote raampartijen geniet de keuken van veel natuurlijk licht en een prettig uitzicht op de tuin. De openslaande deuren geven direct toegang tot de achtertuin. Vanuit de keuken is de tweede hal bereikbaar, voorzien van een praktische inbouwkast en toegang tot de oprit. Aansluitend bevindt zich een royale slaapkamer met een separate bergkast voorzien van witgoedaansluitingen en tevens een directe toegang tot de achtertuin. De vloeren zijn, met uitzondering van de gang en toiletruimte, afgewerkt met een geoliede eikenhouten vloer.

Verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een praktische inbouwkast. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een ruime slaapkamer met grote raampartijen, die middels een vlizotrap tevens toegang biedt tot de royale vliering. Eveneens aan de voorzijde ligt de badkamer, uitgevoerd met een inloopdouche, wastafelmeubel en hangcloset. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich nog twee slaapkamers, waarvan één is voorzien van een praktische inbouwkast. De vloeren op deze verdieping zijn, met uitzondering van de badkamer, afgewerkt met laminaat.

Vliering:

De royale vliering is bereikbaar via een vlizotrap vanuit de slaapkamer aan de voorzijde en biedt veel opbergruimte.

Tuin:

De woning beschikt over een zeer ruime tuin rondom de woning, diverse gezellige zitplekken en een royale oprit met parkeergelegenheid voor meerdere voertuigen. De tuin is in de loop der jaren met zorg aangelegd, waarbij nadrukkelijk aandacht is besteed aan natuurwaarden en streekeigen beplanting. Er is voornamelijk gebruikgemaakt van inheemse soorten die passend zijn bij erven in de regio, waaronder gemengde hagen met onder meer meidoorn, Spaanse aak, sleedoorn, hondsroos en haagbeuk. Daarnaast maakte een moestuin lange tijd onderdeel uit van de tuin. Vanwege de aanwezigheid van kinderen zijn enkele meer stekelige plantensoorten verwijderd en is ruimte gecreëerd voor een trampoline. Achter in de tuin worden hobbymatig kippen gehouden. Dankzij de groene en natuurlijke inrichting trekt de tuin veel vogels en andere dieren aan, wat zorgt voor een bijzonder groen en diervriendelijk karakter. De tuin vormt een ideale plek om te ontspannen, buitenactiviteiten te ondernemen en optimaal van het buitenleven te genieten. Daarnaast beschikt het perceel over volop praktische bergruimte, waaronder een garage, houtopslag en houten berging.

Locatie:

De Korte Smallesteeg in Wijchen is, zoals de naam al aangeeft, een korte en smalle straat. De straat is doodlopend, wat bijdraagt aan het rustige karakter van de omgeving. De Korte Smallesteeg bevindt zich in een gebied met een landelijk karakter, dat wordt gekenmerkt door open weilanden en groenvoorzieningen. In de directe omgeving bevinden zich diverse karakteristieke panden, waaronder een gemeentelijk monument tegenover de woning. Ondanks de ligging nabij moderne bedrijventerreinen heeft het gebied zijn charme weten te behouden. Door de ligging aan de historische Teersdijk is sprake van een cultuurhistorisch waardevolle omgeving. Voor de woningen en weilanden in de omgeving bestonden begin jaren '90 plannen om het gebied te ontwikkelen tot bedrijventerrein, maar hiervan is uiteindelijk afgezien. Inmiddels is voor het gebied een woonbestemming vastgesteld. De formele afronding hiervan loopt nog. De ligging is absoluut centraal te noemen, met zowel het centrum van Wijchen als Nijmegen op korte afstand. Ook recreatiegebied de Berendonck en het natuurrijke vennengebied zijn eenvoudig en snel bereikbaar.

Notariskeuze:

De keuze voor de notaris wordt door de koper gemaakt. Indien de door de koper aangewezen notaris aan de verkoper kosten in rekening brengt, anders dan de kosten voor het doorhalen van een hypothecaire inschrijving in de openbare registers van het kadaster – welke kosten marktconform zijn en gesteld worden op een bedrag van € 300,- inclusief BTW per inschrijving – komen deze kosten geheel voor rekening van de koper. Indien de koper een notaris aanwijst die zijn kantoor niet houdt in de plaats waar de onroerende zaak is gelegen, komen de kosten van een eventuele volmacht ten behoeve van de verkoper eveneens volledig voor rekening van de koper.

Asbestclausule:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen genomen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Meetinstructie:

Verskil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent noch aan koper noch aan verkoper enig recht. In afwijking hiervan komen koper en verkoper het volgende overeen: deze woning is ingemeten volgens meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen niet uit. Hoewel de woning zorgvuldig is opgemeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper, noch verkopend makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen dienen gezien te worden als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoeringen voor koper van belang zijn, wordt koper geadviseerd, deze zelf na te meten of na te laten meten.

Ouderdomsclausule:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 60 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 op te stellen koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.













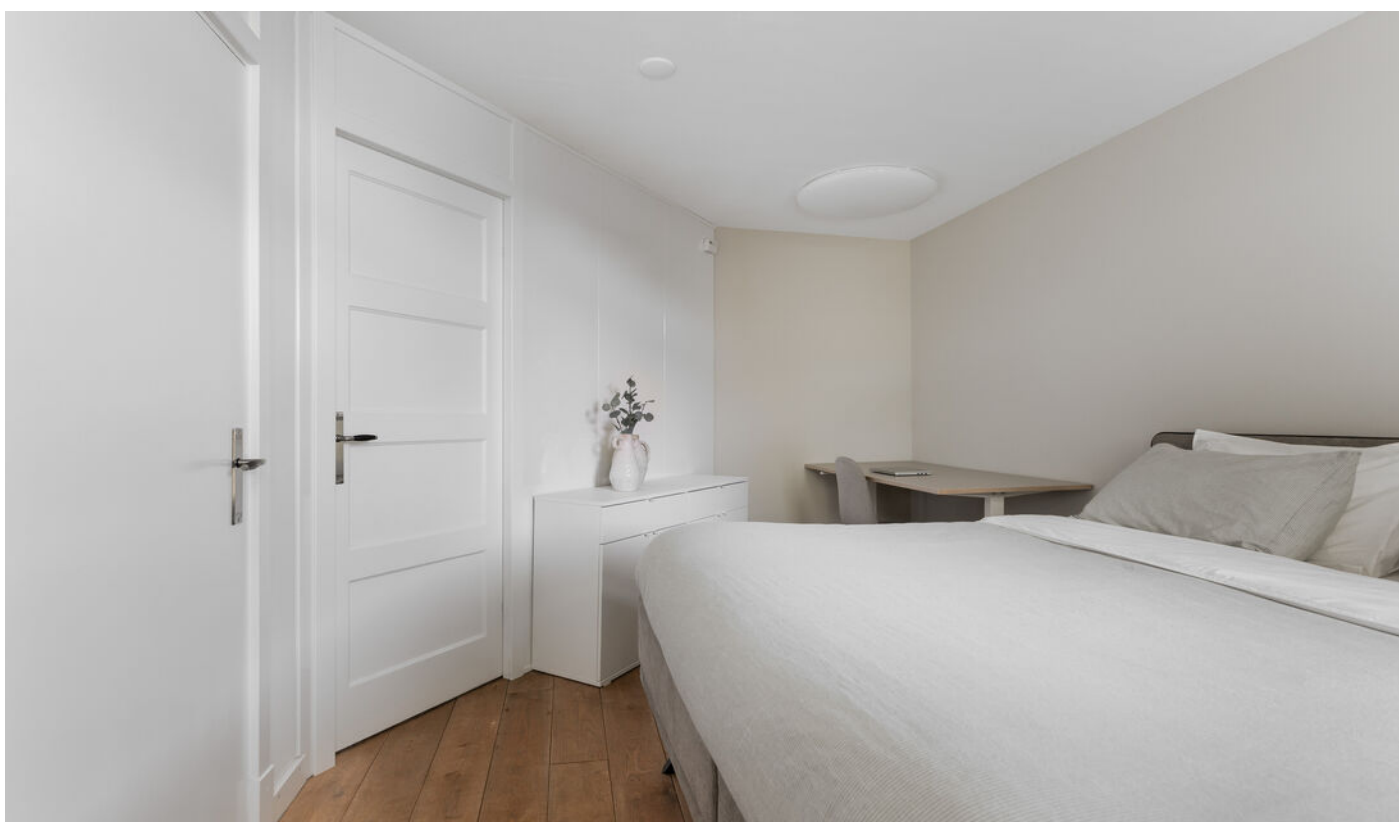














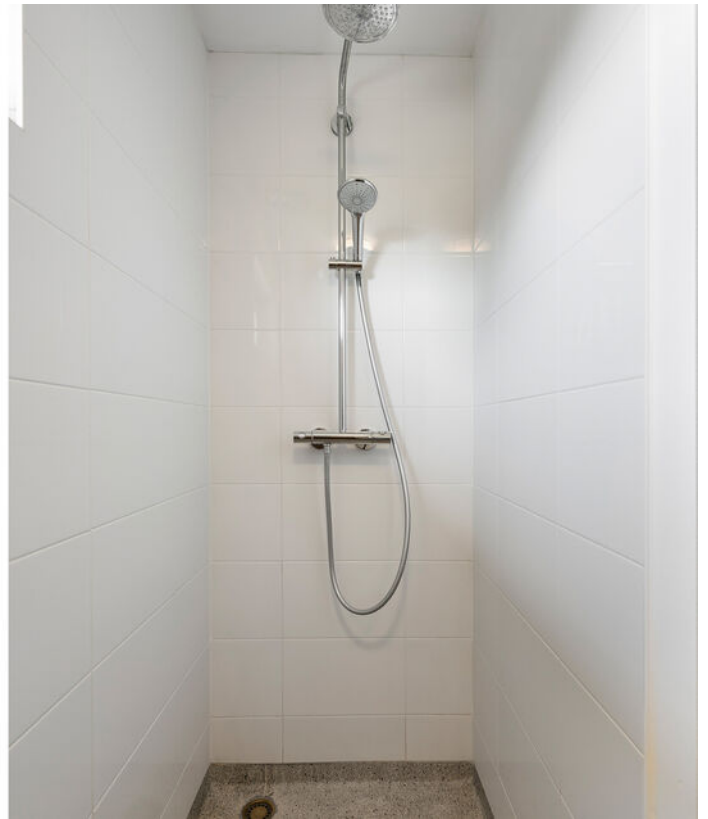














































Plattegrond



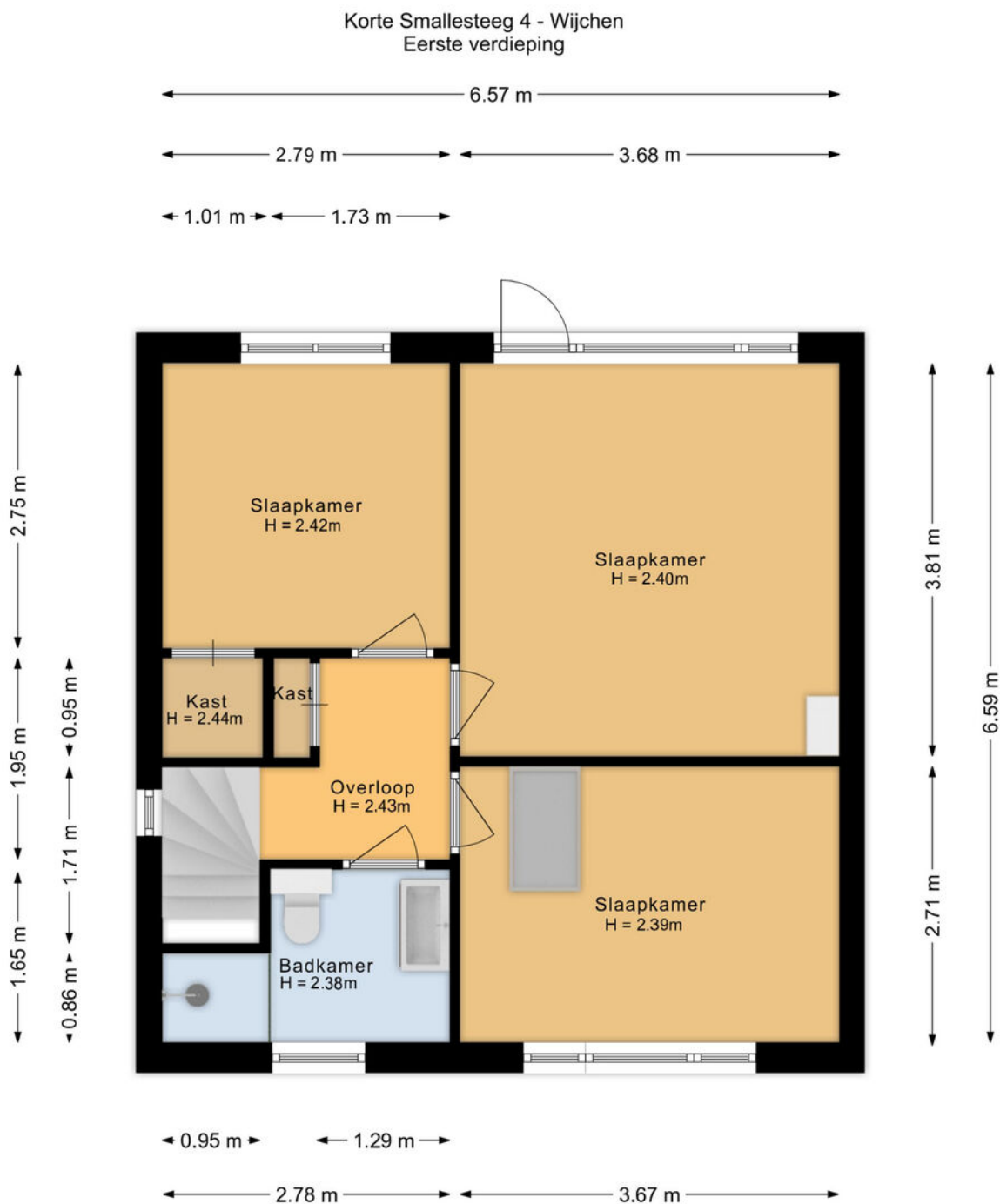
The landscape is not a permanent installation of the site.
All the buildings are located on the same site.

Plattegrond



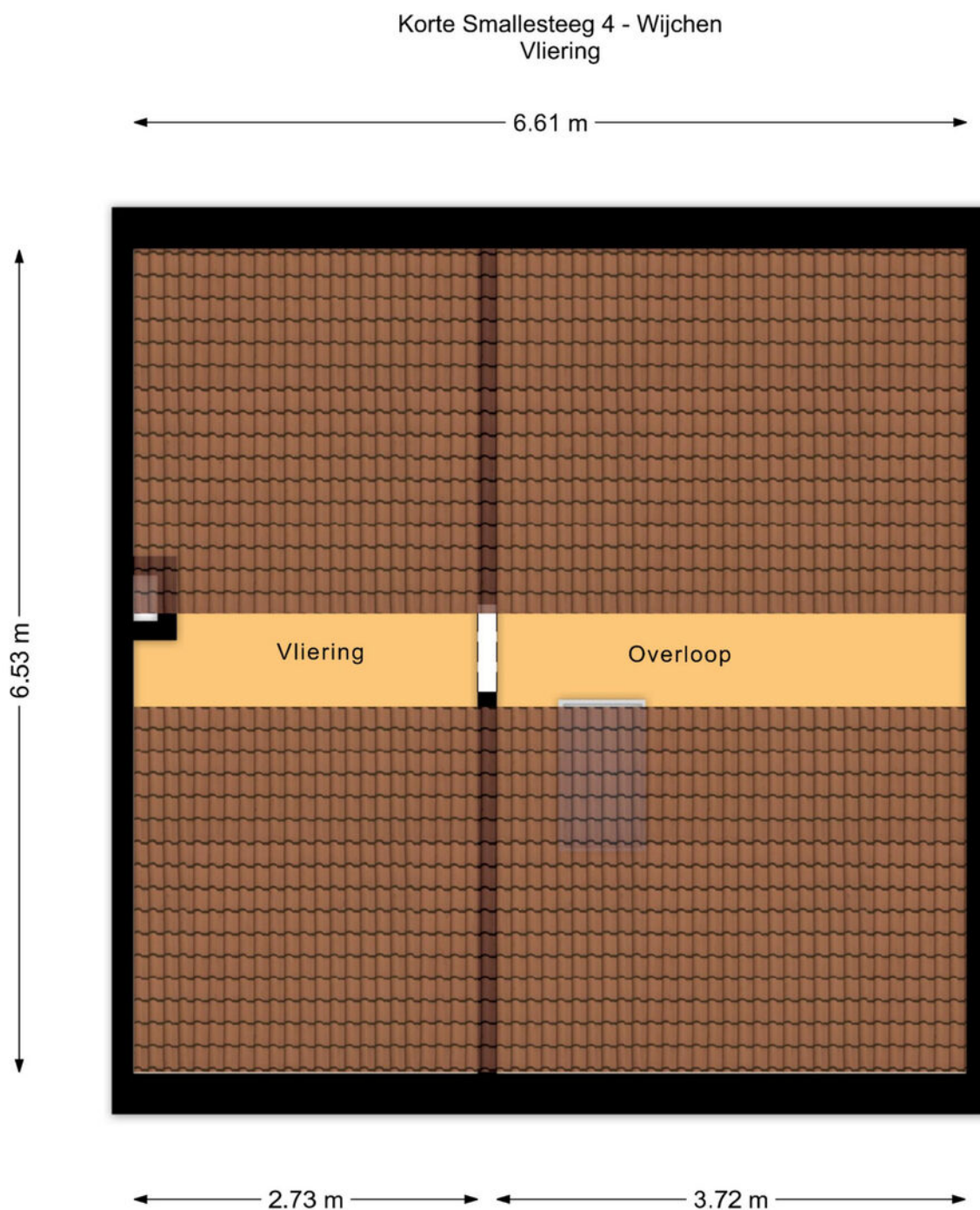
"De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend."

Plattegrond



"De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend."

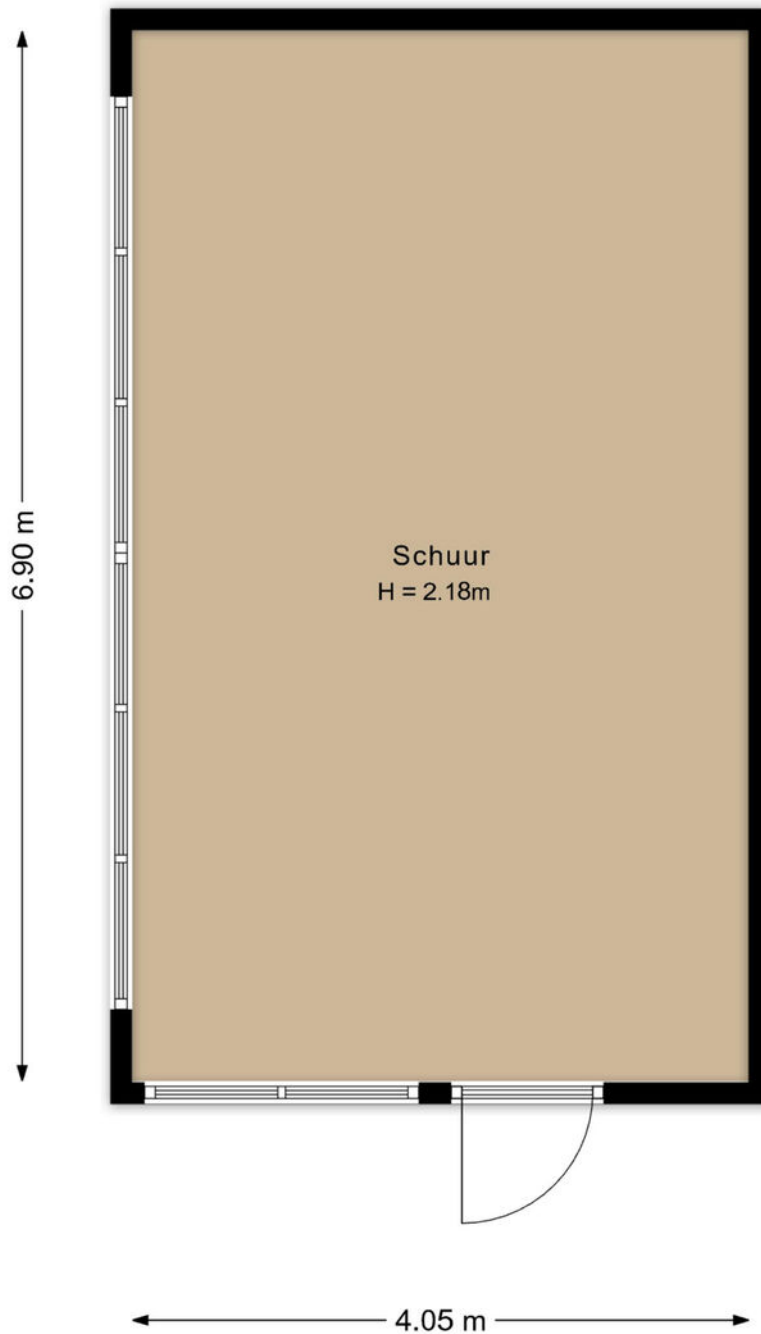
Plattegrond



“De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.”

Plattegrond

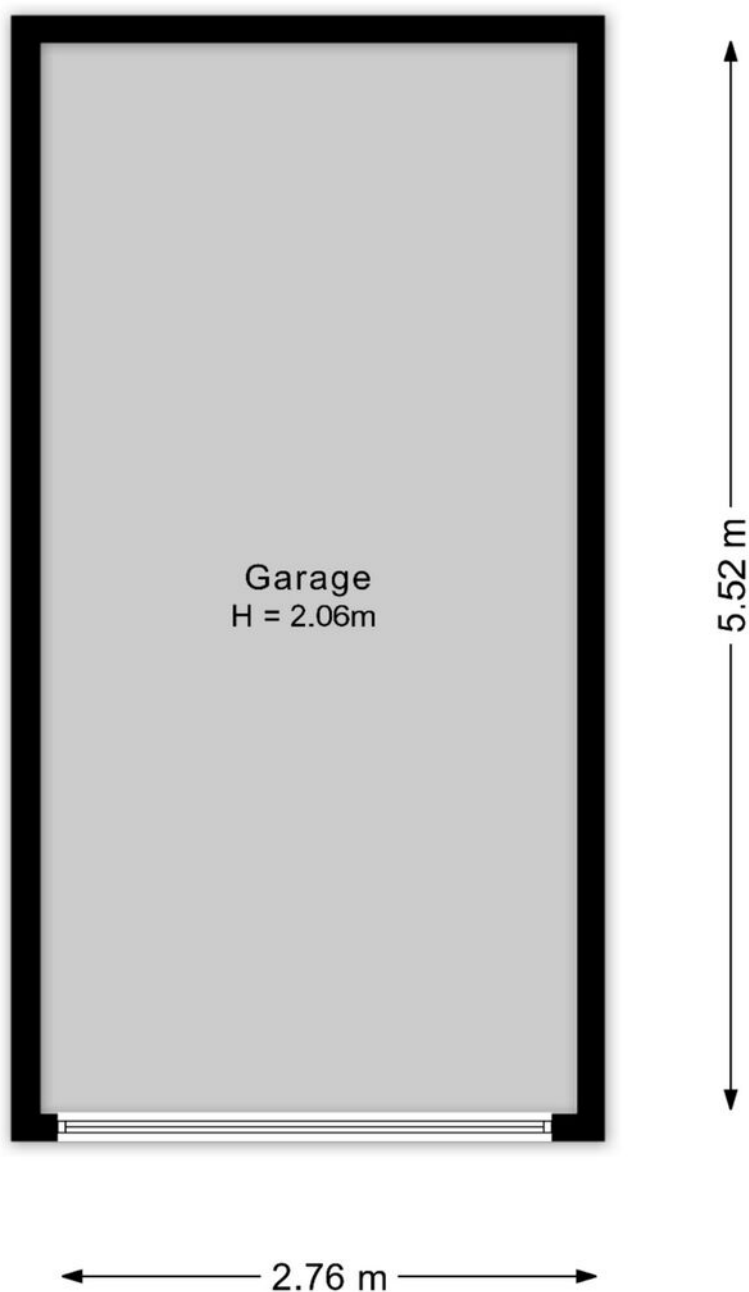
Korte Smallesteeg 4 - Wijchen
Schoor



"De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend."

Plattegrond

Korte Smallesteeg 4
Garage



“De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.”

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel			X	
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen		X		
- Schakelaars en dimmers	X			
- Smart home producten: aansturing, schakelaars, deurbel, camera's en sensor		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Vaste kastenwand rondom schuifdeur woonkamer	X			
- Slaapkamerkast met schuifdeuren			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen			X	
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron		X		
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast		X		
- vriezer		X		
- koel-vriescombinatie		X		
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

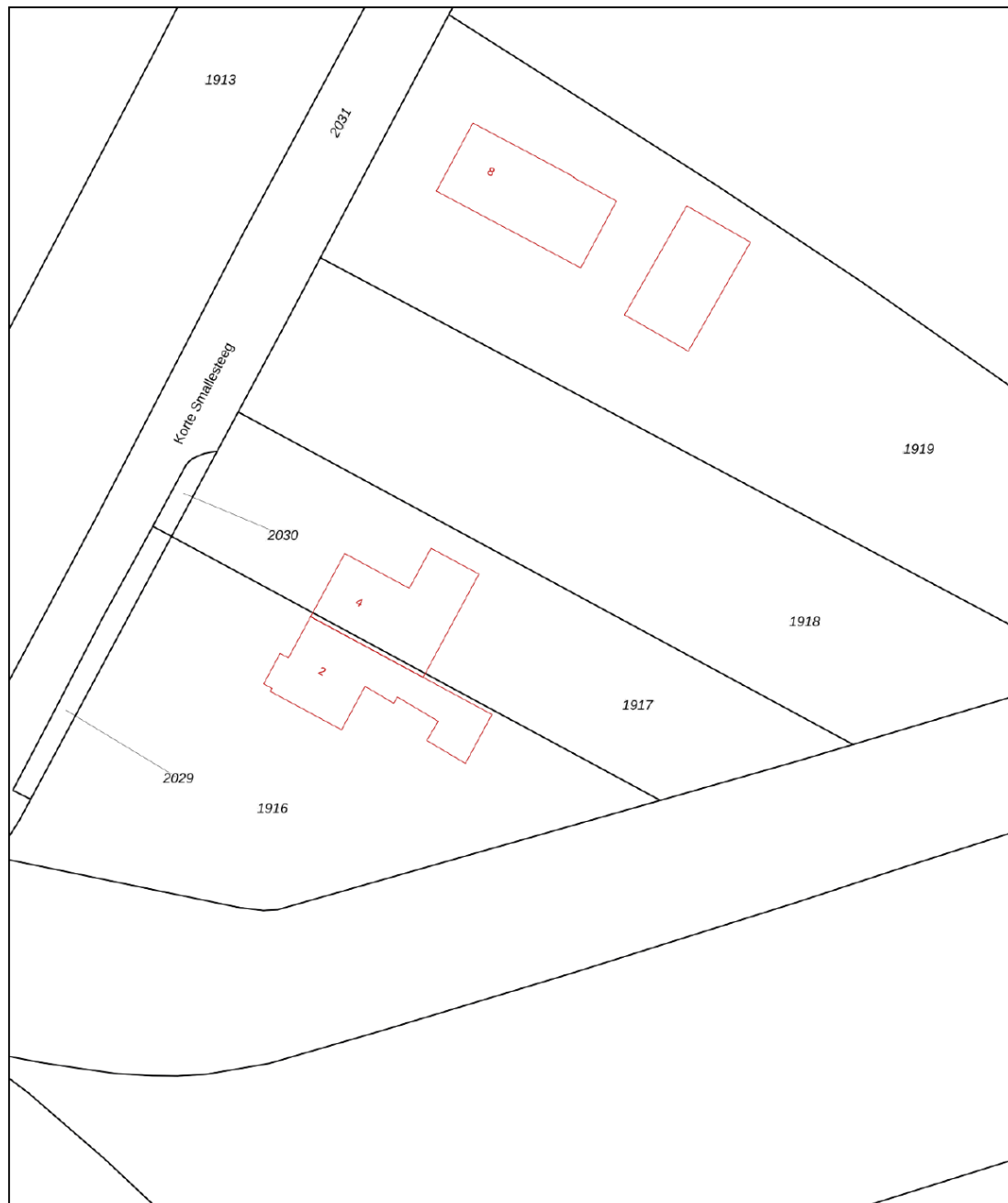
Lijst van zaken


Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Losse stenen tegen garage (+/- 10m2) en 2 leibomen gaan in overleg mee		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X		
Speelhuis, houtopslag en kippenhok	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X	
(Broei)kas				X
Staande kasten in schuur		X		
Werkbank met ladekast			X	
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
- Hout			X	
- Trampoline		X		
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Kadastrale kaart

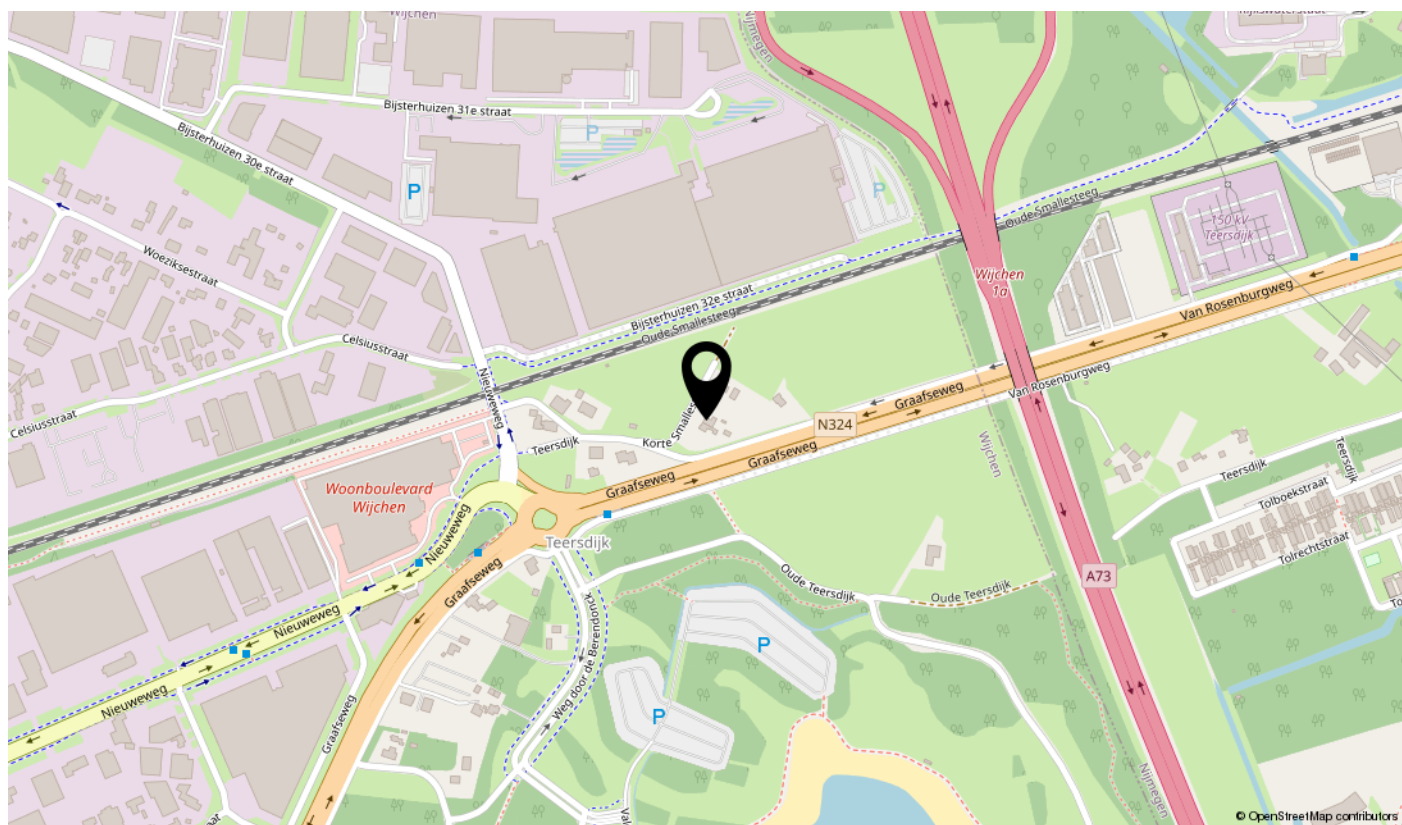
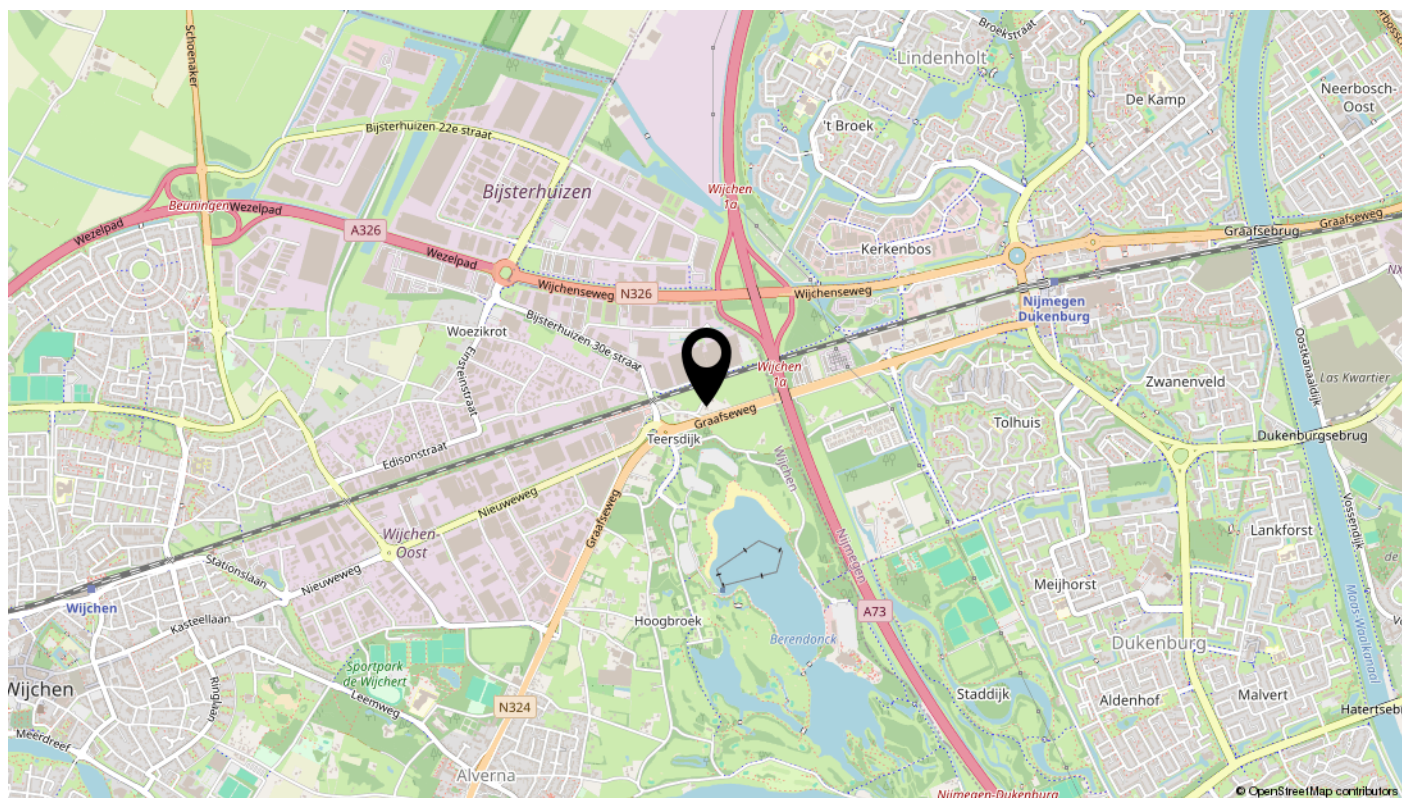
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wijchen Sectie C Perceel 1917</p> <p>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.</p>	
---	---	---

Locatie



interesse

in deze mooie woning?



Pulles
MAKELAARDIJ