



(024) 642 27 76  
info@hwmakelaardij.nl  
www.hwmakelaardij.nl

# 13

## Torenstraat BALGOIJ

**Vraagprijs**  
**€ 675.000 k.k.**





# Kenmerken

**Aanvaarding**  
*in overleg*

**Soort woning**  
*eengezinswoning*

**Type woning**  
*halfvrijstaande woning*



**Bouwjaar**  
*1910*

**Woonoppervlakte**  
*134 m<sup>2</sup>*

**Perceeloppervlakte**  
*1955 m<sup>2</sup>*

**Externe bergruimte**  
*232 m<sup>2</sup>*



**Inhoud**  
*475 m<sup>3</sup>*

**Aantal slaapkamers**  
*6*

**Isolatie**  
*Enkele voorzetramen*

**Energieklasse**  
*G*



**Verwarming**  
*c.v.-ketel, houtkachel*

**Tuin locatie**  
*Voor-, zij- en achtertuin*



## Karakteristiek wonen met vrij uitzicht, volop ruimte en eindeloze mogelijkheden

Wat een plaatje! Aan de geliefde Torenstraat in Balgoij staat deze karakteristieke halfvrijstaande woning op een uitzonderlijk ruim perceel van maar liefst 1.955 m<sup>2</sup>. Een woning die direct in het oog springt dankzij haar authentieke uitstraling, fraaie metselwerkdetails, glas-in-loodramen en charmante dakkapellen. Hier woont u landelijk, vrij en rustig, met een prachtig uitzicht over het omliggende landschap en toch op korte afstand van alle dagelijkse voorzieningen.

Met maar liefst zes slaapkamers, waarvan een slaapkamer en badkamer op de begane grond, een enorme schuur met garage en een perceel dat talloze mogelijkheden biedt, is dit een woning die verschillende doelgroepen aanspreekt. Van gezinnen die ruimte zoeken om te wonen, spelen en op te groeien tot hobbyisten, ondernemers aan huis of senioren die graag gelijkvloers willen wonen zonder afscheid te nemen van vrijheid en buitenruimte.

## Landelijk wonen in een levendig dorp

Balgoij is een gezellig kerkdorp aan de Maas en staat bekend om haar fraaie uiterwaarden, landelijke omgeving en actieve dorpsgemeenschap. Vanuit huis wandelt of fietst u direct richting de Maasdijk, het historische Grave, Ravenstein of het pittoreske Batenburg.

Het dorp beschikt over een rijk verenigingsleven met onder andere voetbal, korfbal, volleybal, fitness, muziekverenigingen en yoga. Ook de jaarlijkse kermis en carnaval dragen bij aan de gezellige dorpsfeer. De basisschool en het dorpshuis bevinden zich op loopafstand, terwijl winkelcentrum Wijchen Zuid met supermarkten en overige dagelijkse voorzieningen op slechts enkele minuten afstand ligt. Het centrum van Wijchen biedt daarnaast een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants, terrassen, een theater, bioscoop, zwembad, bibliotheek en NS-station. Ook diverse vormen van voortgezet onderwijs zijn zowel in Wijchen als Grave uitstekend bereikbaar. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn Nijmegen en 's-Hertogenbosch bovendien snel bereikbaar.

## Begane grond

De karakteristieke voorgevel geeft direct een voorproefje van de sfeer die deze woning uitstraalt. Via de fraaie voordeur komt u binnen in de centrale hal met authentieke paneeldeuren, lambrisering, trapopgang en fraaie glas-in-lood bovenlichten.

Aan de linkerkzijde bevindt zich de sfeervolle woon- en eetkamer. Hier vormen de fraaie schouw met houtkachel, de originele houten balk, de parketvloer, de glas-in-looddetails en het strak afgewerkte spanplafond met sierlijsten samen een warm en karaktervol geheel. Grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en bieden uitzicht op de tuin.

Aansluitend bevindt zich de halfopen keuken in L-opstelling, voorzien van een 4-pits gaskookplaat, RVS-afzuigkap, koelkast, combi-magnetronoven en een dubbele spoelbak. Vanuit de naastgelegen achterhal met toilet en wasmachineaansluiting heeft u toegang tot de achtertuin.

# Omschrijving



Aan de rechterzijde van de centrale hal bevindt zich een ruime slaapkamer met parketvloer en fraaie glas-in-lood bovenramen. De aangrenzende badkamer is uitgerust met een ligbad, douche, wastafel, toilet en aansluitingen voor was- en droogapparatuur. Hierdoor behoort gelijkvloers wonen direct tot de mogelijkheden.

## Eerste verdieping

Via de fraaie trapopgang bereikt u de ruime overloop met diverse praktische berguimten. Hier bevinden zich nog vijf slaapkamers, waardoor de woning in totaal beschikt over maar liefst zes slaapkamers.

Aan de voorzijde ligt slaapkamer twee met dubbele inbouwkast. Slaapkamer drie beschikt over een dakkapel en is gebruikt als walk-in-closet. Verder zijn er een vierde slaapkamer met dakraam en inbouwkast, een vijfde slaapkamer met dakkapel en wastafel en een zesde kamer die momenteel in gebruik is als cv-ruimte.

## Buitenleven

Ook buiten biedt deze woning alles wat liefhebbers van ruimte en vrijheid zich kunnen wensen.

De voortuin bestaat uit een ruim gazon, siergrind, borders en een verzorgd klinkerpad naar de voordeur. De brede, volledig verharde oprit loopt door naar achteren en biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

De achtertuin is verzorgd aangelegd met een royaal terras van sierlijke klinkers, gazon, siergrind, volwassen bomen, heesters en groene hagen. Achter de schuur bevindt zich bovendien nog een groot grasveld dat volop mogelijkheden biedt voor spelen, tuinieren, dieren houden of het realiseren van andere buitenwensen. Dankzij de omvang van het perceel geniet u hier optimaal van rust, privacy en vrijheid.

## Bijgebouwen

Een absolute meerwaarde vormt de indrukwekkende tweedelige schuur met garage van circa 14,53 x 12,89 meter.

Deze multifunctionele ruimte beschikt over een nieuwe elektrische roldeur, meerdere loopdeuren en voorbereidingen voor vloerverwarming, douche en toilet. Daarnaast is er een in pandige garage aanwezig van circa 7,90 x 3,90 meter met eigen elektrische roldeur en praktische bergzolder.

Verder beschikt het perceel over:

- Vrijstaande stenen berging/schuur van circa 7,55 x 4,25 meter;
- Parkeergelegenheid voor circa tien auto's op eigen terrein.

Hierdoor is het object uitermate geschikt voor hobbyisten, verzamelaars, klussers, ondernemers aan huis of liefhebbers van auto's en recreatiematerieel.

**Een woning als deze komt zelden beschikbaar: karaktervol, verrassend ruim, prachtig gelegen en met ongekend veel mogelijkheden. Laat u verrassen door de ruimte, de sfeer en de vrijheid die deze bijzondere woning in Balgoij te bieden heeft.**



## Overige informatie:

- Energielabel: G
- Zonnepanelen: 20 panelen (2024)
- Vloerverwarming: Voorbereiding aanwezig in de schuur
- Kozijnen: Allen van hout
- Beglazing: Enkelglas, voorzien van plexiglas voorzetramen
- Cv-installatie: Vaillant 2021
- Houtkachel aanwezig in woon-/eetkamer
- Voorzieningen: Glasvezel, vliegenhorren, tuinkraan
- Vloeren: Begane grond van hout en beton, 1e verdiepingsvloer is van hout
- Kruipruimte: Niet aanwezig
- Schilderwerk buiten:
- Parkeergelegenheid: Op eigen terrein, ± 10 auto's
- Aan deze woning is een projectnotaris gekoppeld
- Er is sprake van bovenbouw. De trap naar de 1e verdieping bevindt zich boven het eigendom van de burens met een grootte van ongeveer 1.95 x 1.07 meter, evenals een gedeelte van de overloop op de 1e verdieping met een grootte van ongeveer 4.53 x 1.39 meter. De woning wordt verkocht naar de huidige situatie t.o.v. de woning van de naaste burens Torenstraat 15, 6613 AA te Balgoij
- In de koopovereenkomst worden o.a. een asbest, ouderdom en as is where clause opgenomen

## Gemeentelijke lasten:

Onroerendzaakbelasting € 560,50 per jaar

Afvalstoffenheffing vastrecht € 209,-- per jaar

Rioolheffing € 236,-- per jaar

## Jaarlijks verbruik:

Elektra 4455 kWh

Gas 252 m<sup>2</sup>

Water € 16,-- per maand

HW Makelaardij heeft haar uiterste best gedaan om u van de juiste informatie te voorzien. Er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.





# Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

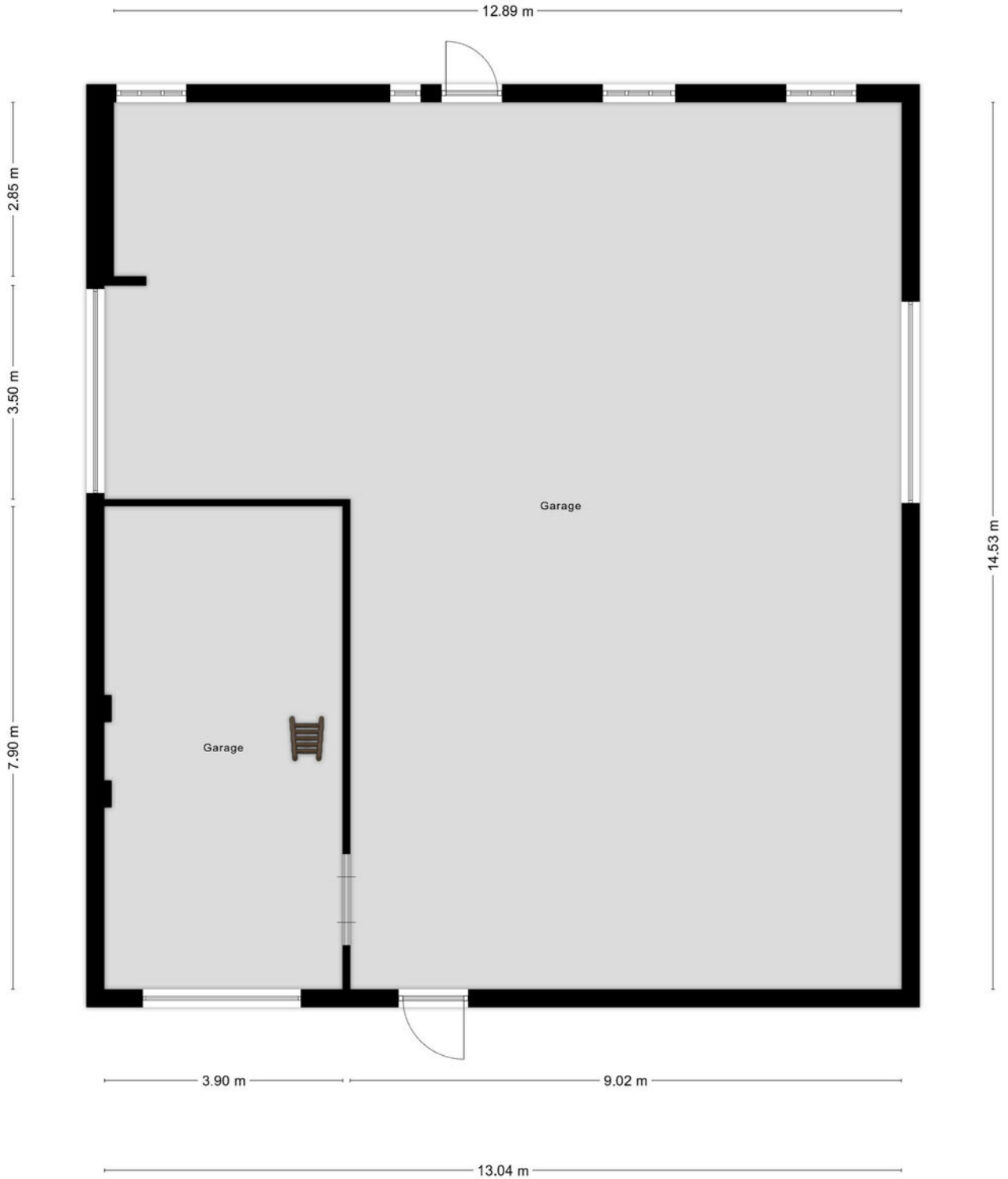


# 1e Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

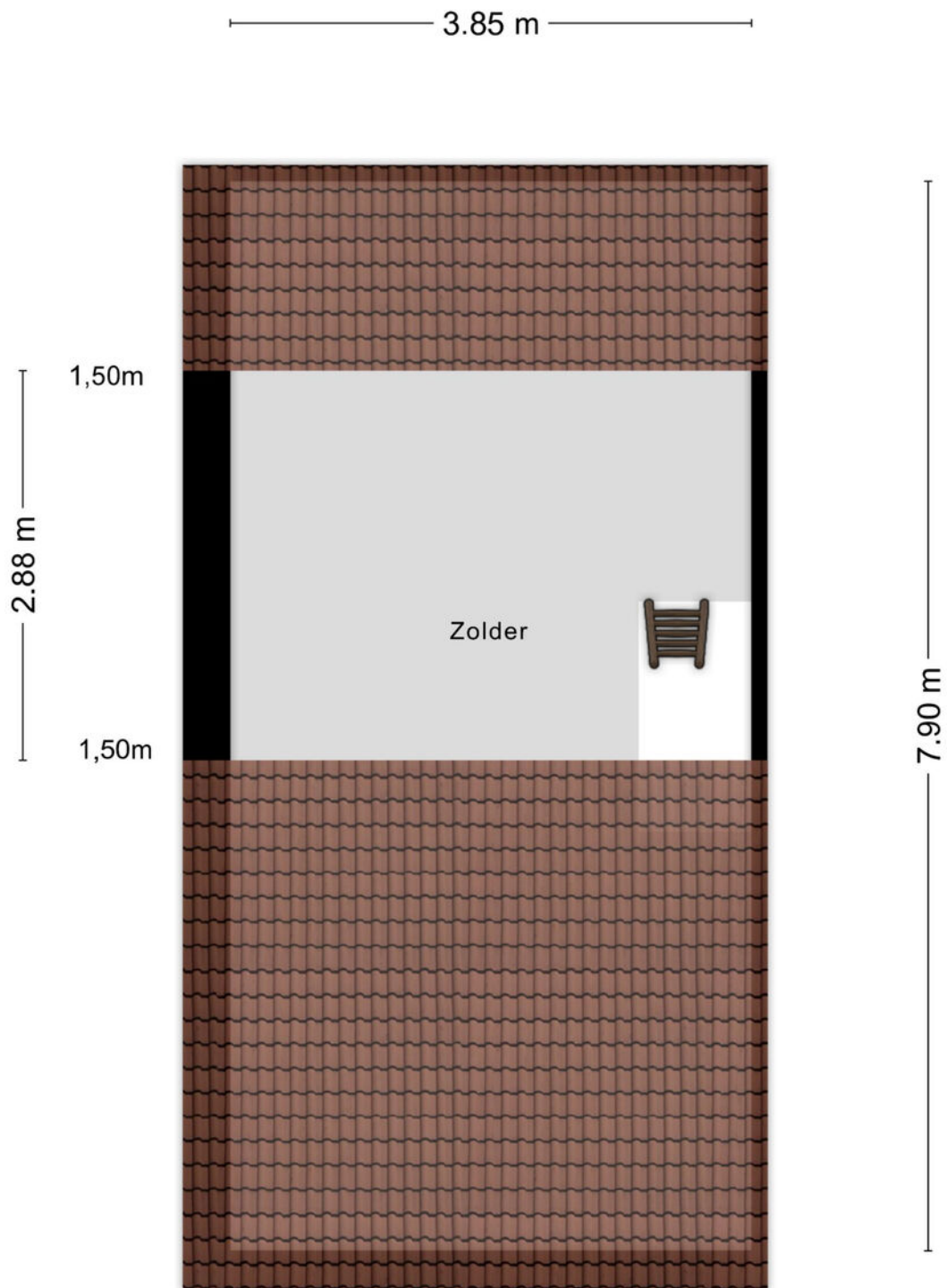
# Garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

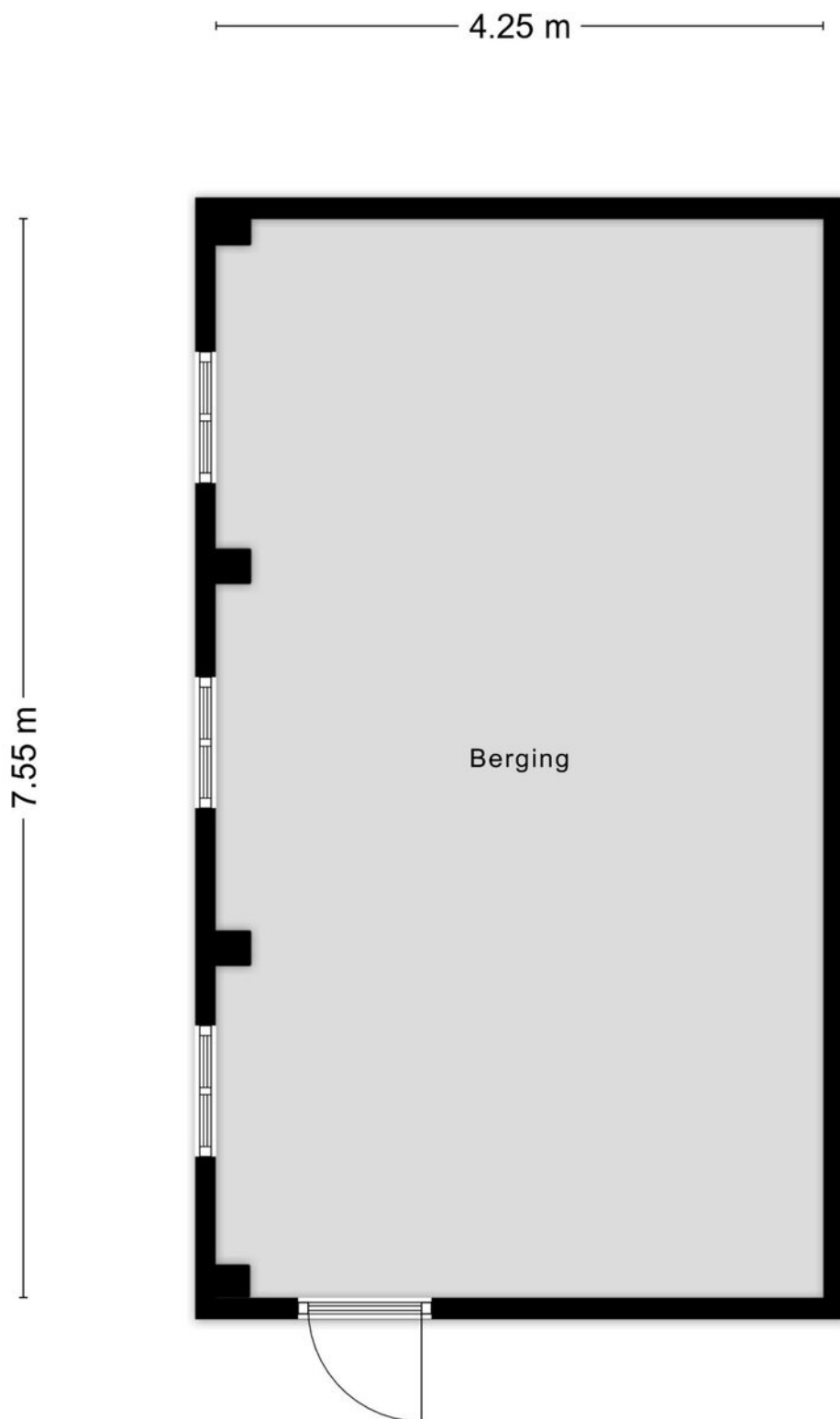


# Zolder garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

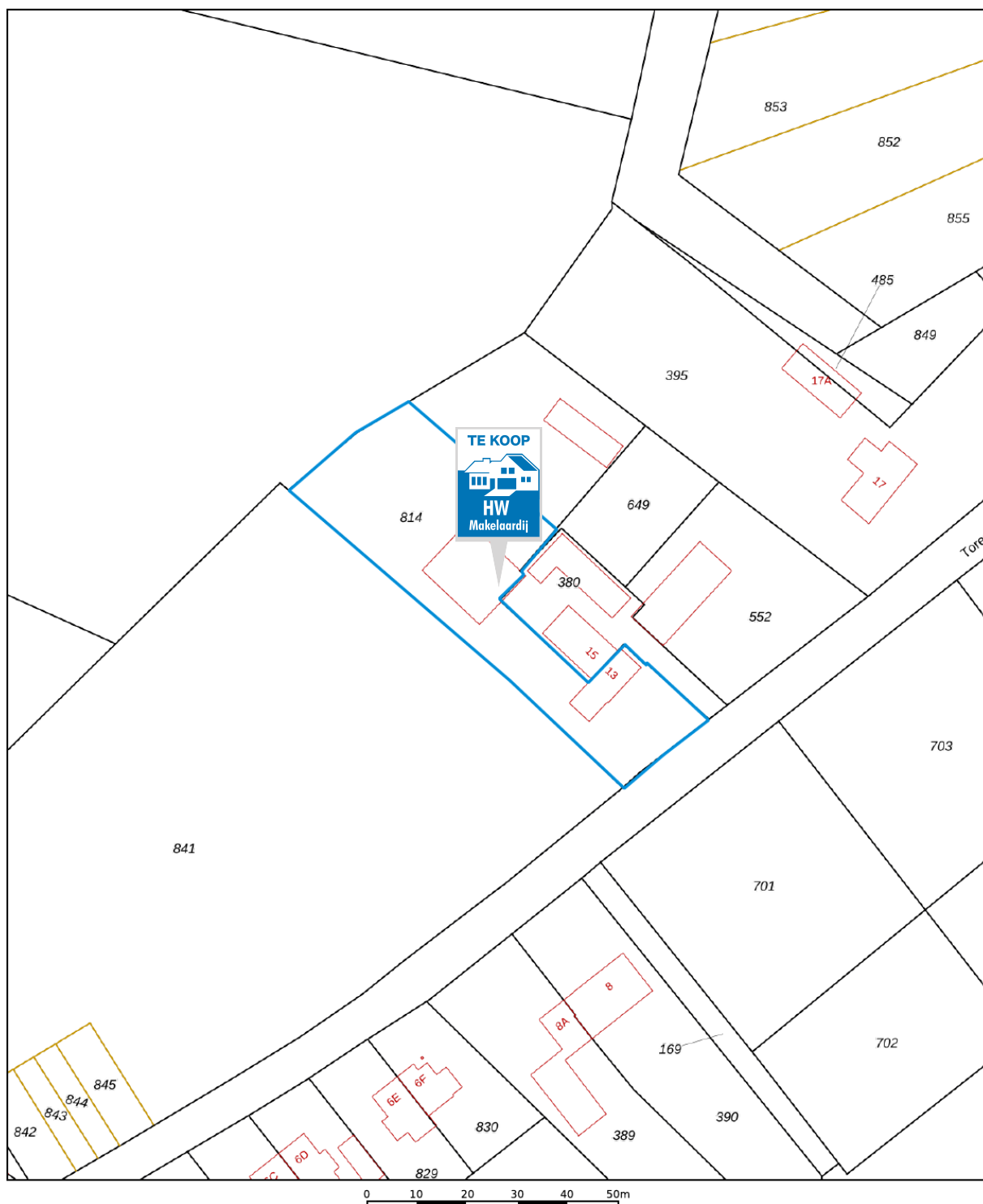


# Kadastrale kaart



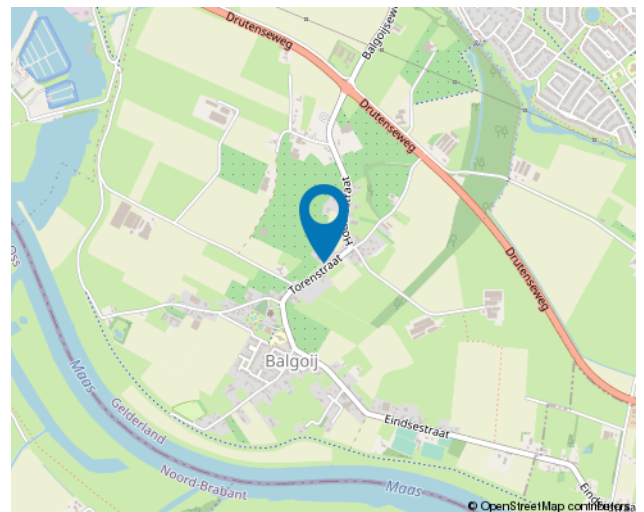
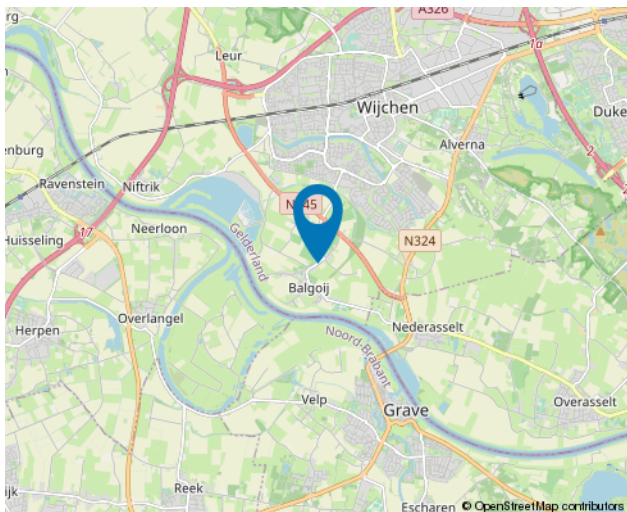
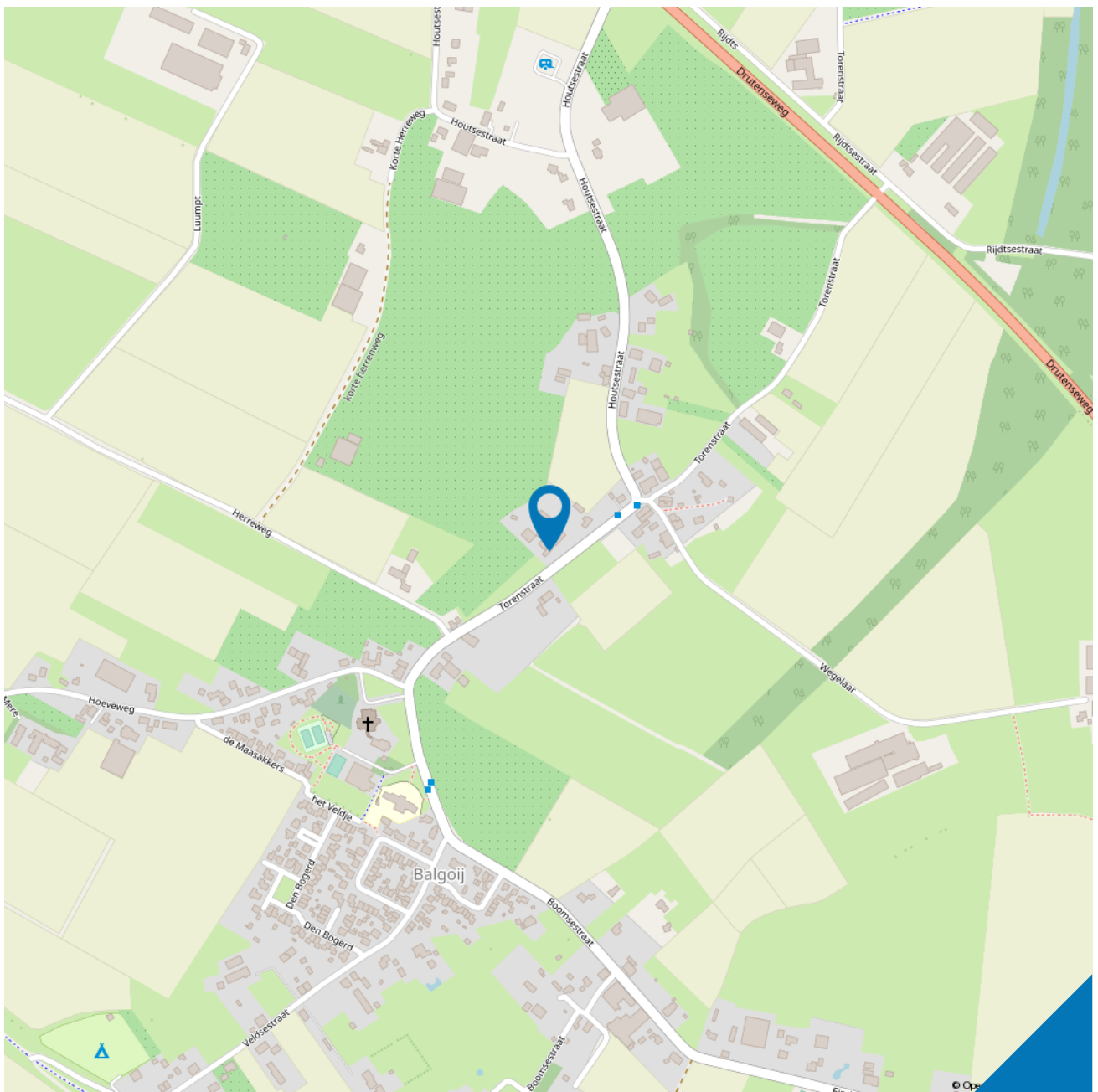
Kadastrale kaart

Uw referentie: 6613AA 13



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente    Balgoy Sectie                        B Perceel                      814</p> <p><small>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.</small></p>	
--	--	--

# Locatie op de kaart



# Wonen in Balgoij



Balgoij of Balgoy is een dorp in de gemeente Wijchen, in de Nederlandse provincie Gelderland.

Tot 1 mei 1923 vormde Balgoij samen met de buurtschap Keent de gemeente Balgoij. In 1923 werd de gemeente ingedeeld bij Overasselt. Keent werd door kanalisatie van de Maas in 1937 afgescheiden en in 1958 definitief ingedeeld bij het Brabantse Ravenstein. Na een referendum sprak in 1977 een meerderheid van het dorp zich uit voor aansluiting bij de gemeente Wijchen wat in 1980 ook gebeurde.

Aan de rand van het dorp staat een laatmiddeleeuwse toren, het restant van de in 1914 gesloopte kerk.

Tevens is HW Makelaardij gevestigd in het prachtige Balgoij.

# Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser		X	
- Losse koelkast in de woonkamer		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		

# Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Halve bouwhekken		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

# 10 meest gestelde vragen



Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van VBO doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u opzoek gaat naar dat huis van uw dromen.

## 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 echter 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 VBO makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende VBO makelaar aan belangstellenden vertellen dat een, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De VBO makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

## 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 besluitende 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 als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook 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 en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper als nog 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 VBO 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. Mag een makelaar van VBO een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn VBO-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## **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 nieuwbouwwoning 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 VBO 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 van VBO zal in de tussentijd proberen niet met een andere

partij in onderhandeling te 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 VBO 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 een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover 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 de overheid koppelt aan de overdracht van een 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, dan komen de kosten hier van voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangen behartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.



HW Makelaardij is gespecialiseerd in aan- en verkoop van huizen, appartementen, woonboerderijen, bouw kavels etc. in Wijchen met haar kerkdorpen, Grave, Nijmegen en omgeving. Voor taxaties, hypotheek en juridisch advies bent u bij HW Makelaardij ook aan het juiste adres.

Bij HW Makelaardij bent u verzekerd van een enthousiaste aanpak, open communicatie en duidelijke afspraken. Wij geven u persoonlijke aandacht en begeleiden u op een actieve en deskundige wijze.

Onze sterke punten zijn:

- HW Makelaardij heeft een kleine portefeuille, waardoor wij u ruimschoots persoonlijke aandacht en advies op maat kunnen bieden.
- HW Makelaardij begeleidt u intensief tijdens het gehele proces.

Bent u voornemens uw huis binnenkort te verkopen? HW Makelaardij biedt u gratis een geheel vrijblijvende waardebeoordeling van uw huis aan. Na deze waardebeoordeling heeft u meer inzicht in uw aan- of verkoop beslissing. Voor meer informatie of om een afspraak te maken, kunt u contact met ons opnemen.



HW Makelaardij  
Tunnelweg 5  
6601 CR Wijchen  
T. 024-642 27 76

# HW Makelaardij als aankoopmakelaar?



## **Droomhuis gezien? Neem ons als aankoopmakelaar mee!**

Wanneer u een huis wilt kopen, adviseren wij u een aankoopmakelaar in de arm te nemen. Een aankoopmakelaar behartigt namelijk uw belang bij het aankopen van een woning.

## **Belangrijke beslissing**

Het kopen van een huis is een belangrijke beslissing. Als aankoopmakelaar denken wij met u mee en kunnen u een passend advies geven. Ons team is u volledig van dienst en begeleidt u door het gehele traject.

## **Van bezichtiging naar eindoordeel**

Terwijl u checkt of het huis aan uw wensen voldoet, kijken wij alvast verder. Hoe is de onderhoudssituatie? Zijn er gebreken? Soms zullen wij u adviseren om een bouwkundige keuring uit te laten voeren.

Als dit het huis van uw dromen is, dan graven wij nog wat dieper. Hoe zit het bijvoorbeeld met bestemmingsplannen, het energielabel en milieuaspecten? Wij weten de gegevens snel boven water te krijgen. Daarnaast wordt u geïnformeerd over het te volgen biedingsproces en of er al meerdere biedingen zijn.

## **Van onderhandeling naar koopovereenkomst**

Nu is het zaak de juiste biedingsstrategie en het beste openingsbod te bepalen. Wij kunnen u daarin objectief adviseren en bijstaan.

Met een schat aan ervaring en hulp van o.a. de VBO- database weten wij in hoeverre de vraagprijs met de actuele marktwaarde overeenkomt.

Gefeliciteerd! Uw eindbod is geaccepteerd en de koopovereenkomst kan getekend worden, maar niet voordat wij deze grondig hebben doorgenomen.

## **Overdracht woning bij de notaris**

De woning is geïnspecteerd en goedgekeurd. Het is nu slechts een kwestie van ondertekening van de akte van levering bij een notaris. De notaris zorgt ervoor dat uw woning ingeschreven wordt bij het Kadaster.

# Ook weten wat uw woning waard is?



HW Makelaardij biedt u gratis een geheel vrijblijvende waardebeoordeling van uw huis aan.



**Bent u nu benieuwd wat uw huis waard is?**

**Plan een gratis en vrijblijvende waardebeoordeling!**

**Bel snel met:  
024-6422776**