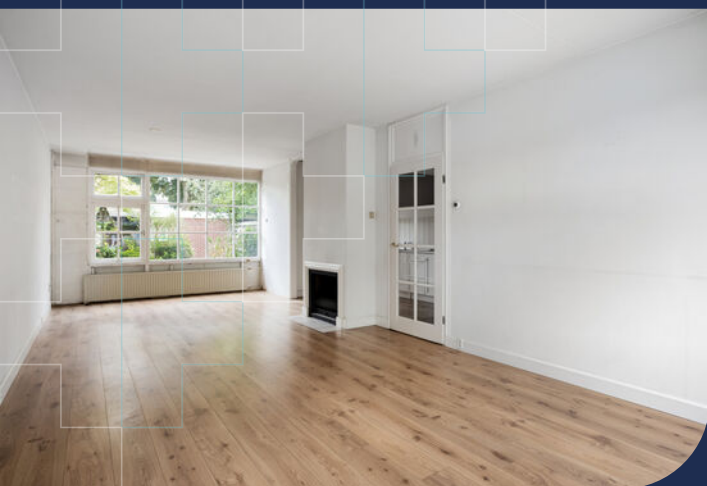



Heilige Stoel 4841

Wijchen



 Een royale
tussenwoning met 4
slaapkamers

Kenmerken



Vraagprijs
€ 375.000 k.k.



Woonoppervlakte
133 m²



Perceeloppervlakte
160 m²



Bouwjaar
1974

Soort object	Woonhuis	Inhoud	472 m ³
Soort woning	Eengezinswoning	Aantal kamers	5
Type woning	Tussenwoning	Aantal slaapkamers	4
Locatie	Aan rustige weg, in woonwijk	Afmetingen tuin	1250 cm lang x 650 cm breed
Bouwworm	Bestaande bouw	Externe bergruimte	9 m ²
Energielabel	C	Berging	Vrijstaand steen



Meer weten?

Neem contact op met onze makelaar

Diederik Sloot

Register Makelaar en Taxateur (RMT)



06 54 28 10 14 / 024 645 45 11



Diederik.sloot@hansjanssen.nl

Omschrijving

Royale tussenwoning met stenen berging op een perceel van 160 m², gelegen aan een rustige straat. De woning beschikt onder andere over een licht woongedeelte, een keuken aan de achterzijde, 3 ruime slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping. De tweede verdieping biedt een voorzolder en een 4de slaapkamer.

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.

Interesse in deze woning? Je bent van harte welkom voor een bezichtiging!

Indeling:

Begane grond:

Via een praktisch tochtportaal met meterkast kom je in de ruime hal, die is voorzien van een nette toiletruimte met fonteintje en een handige trapkast voor extra bergruimte. Vanuit de hal bereik je de lichte doorzonwoonkamer met laminaatvloer, waar de grote raampartijen zorgen voor een aangename hoeveelheid daglicht. De open haard draagt bij aan de sfeervolle uitstraling van de ruimte.

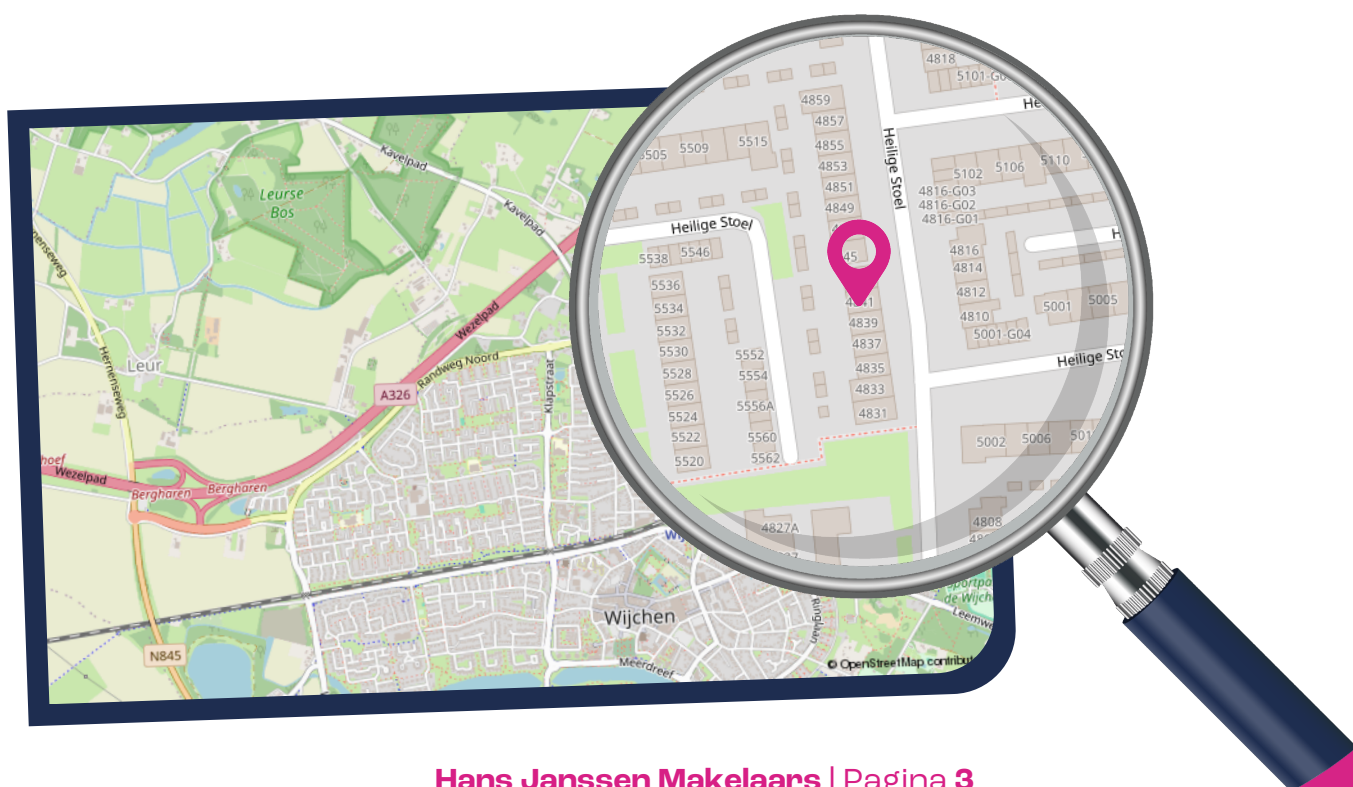
Aansluitend bevindt zich aan de achterzijde de halfopen keuken. Deze is uitgerust met diverse apparatuur, waaronder een koelkast, een 4-pits gaskookplaat en een afzuigkap. Daarnaast beschikt de keuken over volop kastruimte en biedt deze zowel toegang tot de hal als tot de achtertuin.

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot drie ruime en lichte slaapkamers. De badkamer is voorzien van een ligbad met douche, een toilet, een wastafel met meubel en spiegel, een radiator en een raam dat zorgt voor natuurlijke ventilatie en daglicht.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Op de voorzolder bevindt zich een berging met de



opstelplaats van de cv-ketel (Intergas, 2025) en een dakraam. Daarnaast is er een separate berging met de aansluitingen voor de wasmachine. De royale vierde slaapkamer is voorzien van een dakraam, een radiator en praktische knieschotten die zorgen voor extra bergruimte.

Tuin:

De achtertuin is gelegen op het westen en beschikt over een achterom, een vrijstaande stenen berging met elektra, een houten overkapping, een handmatig bedienbare zonwering en buitenkraan. Zowel aan de voor- als achterzijde van de woning is voldoende openbare parkeergelegenheid aanwezig.

Algemeen:

Bouwjaar 1974; Wonen ca. 133 m²; Externe bergruimte ca. 9 m²; Inhoud ca. 471 m³; Perceel oppervlakte 160 m²

Bijzonderheden:

- Royale tussenwoning, gelegen in de prettige wijk Heilige Stoel;
- Gelegen op een perceel van 160 m² met een stenen berging en houten overkapping;
- Houten kozijnen met gedeeltelijk dubbele beglazing;
- Vier royale slaapkamers;
- Cv-ketel Intergas uit 2025;
- Energielabel C (geldig tot 15-10-2029);
- Vraag naar de bijzondere voorwaarden/clausules welke van toepassing zijn op deze transactie, zoals zelfbewoningsclausule, anti-speculatiebeding: koper dient een natuurlijk persoon te zijn en zal het object minimaal één jaar gebruiken voor zelfbewoning, ouderdomsclausule en niet bewonersclausule;
- Er is een projectnotaris van toepassing: Notariskantoor Van Hovell te Wijchen;
- Oplevering in overleg, kan snel!





**De woning heeft 3
ruime slaapkamers op
de 1e verdieping en een
4e op de zolder**





De badkamer is voorzien van een ligbad met douche, een toilet en een wastafel met meubel









Plattegrond

Begane grond



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

Plattegrond

1ste Verdieping



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

Plattegrond

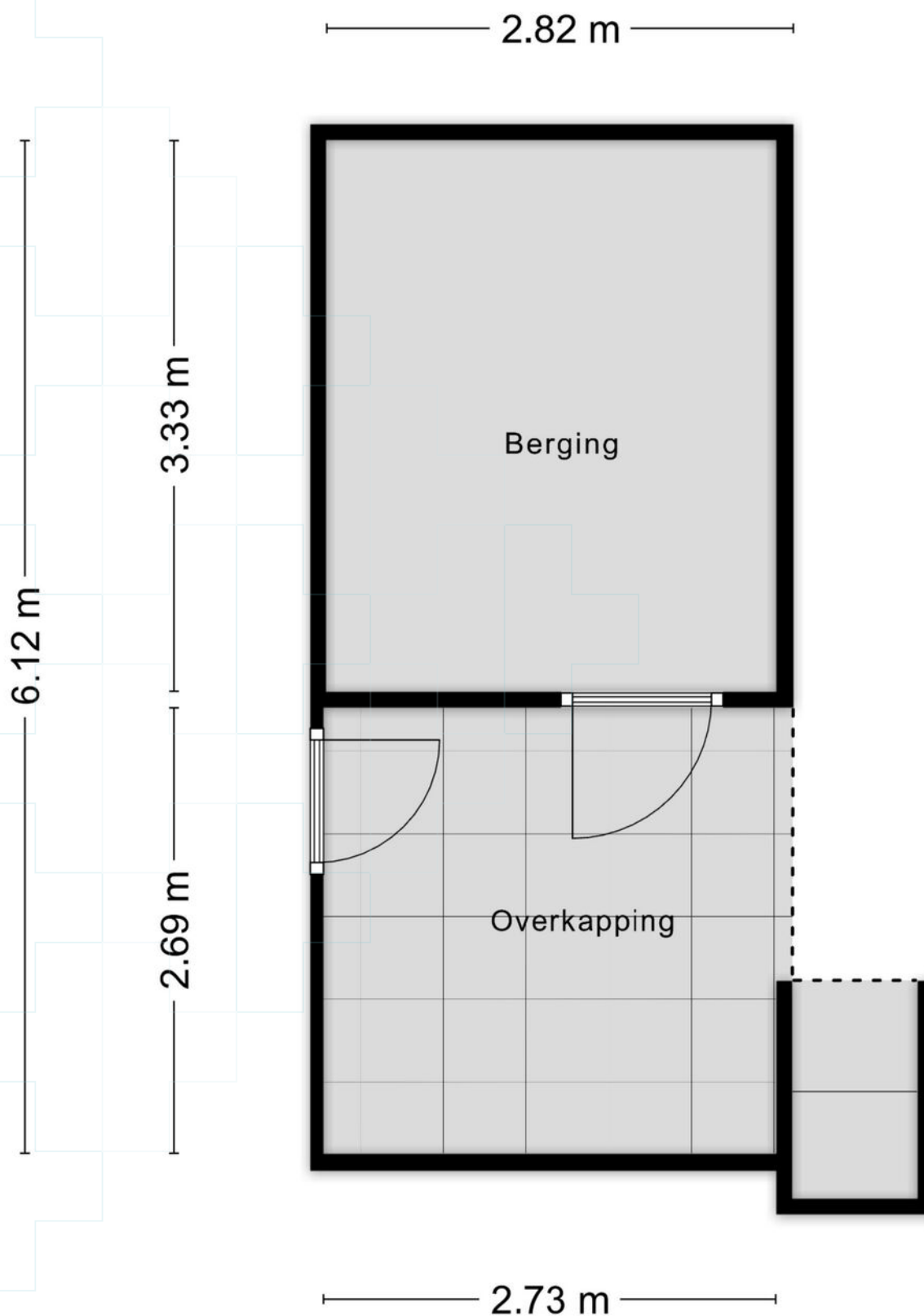
2de Verdieping



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

Plattegrond

Berging

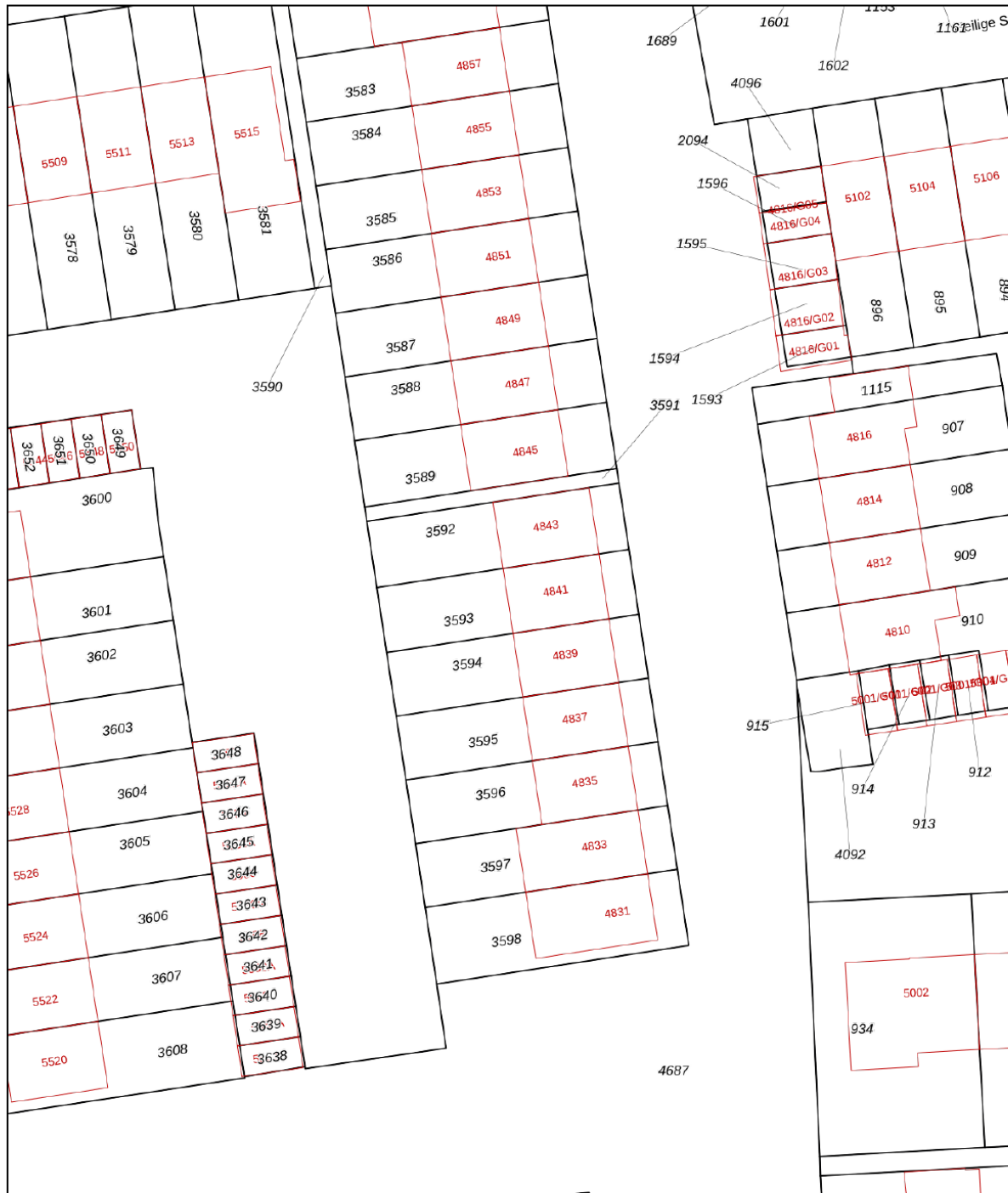



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>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 2 juli 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wijchen</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 3593</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>	
---	---	---

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 Nijmegen, Beuningen, Wijchen 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 Hans Janssen 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 bieders 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.

Disclaimer

We hebben deze brochure met aandacht en zorg samengesteld. De informatie, afbeeldingen, plattegronden en maatvoeringen geven een zo goed mogelijk beeld van het woningaanbod, maar zijn indicatief. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen, druk- en zetfouten voorbehouden.

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