



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

19

Tunnelpad HERNEN

Vraagprijs
€ 490.000 k.k.

Vastgoed
Ned.



Kenmerken

Aanvaarding
in overleg

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
geschakelde 2-onder-1-kapwoning

Bouwjaar
1992

Woonoppervlakte
126 m²

Perceeloppervlakte
317 m²

Externe bergruimte
15 m²

Inhoud
559 m³

Aantal slaapkamers
4

Isolatie
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

Energieklasse
B

Verwarming
c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

Tuin locatie
noordoost





Instapklaar wonen op een droomlocatie! Vrij uitzicht, volop groen, een royale serre én een sfeervolle tuin waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Sommige woningen hebben nét dat beetje extra. Tunnelpad 19 is zo'n woning. Gelegen aan een rustige straat, met vrij uitzicht aan de voorzijde en direct grenzend aan het groen aan de achterzijde, ervaart u hier iedere dag rust, ruimte en privacy. Vanuit uw eigen achtertuin wandelt u zo de natuur in en binnen enkele minuten staat u midden in het prachtige Hernense Bos.

Deze uitstekend onderhouden, geschakelde twee-onder-een-kapwoning combineert een comfortabele indeling met een warme sfeer, veel lichtinval en een verrassend complete afwerking. Dankzij de moderne keuken en badkamer (beide vernieuwd in 2018), de royale serre, de aangebouwde garage, carport en sfeervolle veranda hoeft u alleen nog uw meubels neer te zetten.

Met een perceel van 317 m², een gebruiksoppervlakte van 126 m², een inhoud van 559 m³ en een energielabel B is dit een heerlijke gezinswoning waar u jarenlang met plezier zult wonen.

Hier voelt u zich direct thuis!

Begane grond

Bij binnenkomst valt direct de prettige sfeer op. De royale woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en biedt een prachtig vrij uitzicht. De comfortabele vloerverwarming, stijlvolle radiatorombouw en sfeervolle spotverlichting zorgen voor een warme en eigentijdse uitstraling. De moderne keuken is compleet uitgerust met een inductiekookplaat, combioven, vaatwasser en koelkast. Aansluitend aan de eetkamer bevindt zich de royale serre met extra brede dubbele schuifpui. Een heerlijke, lichte leefruimte waar u het hele jaar door geniet van een prachtig uitzicht op de fraai aangelegde tuin en die in de zomer een natuurlijke verbinding vormt met het royale terras.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie comfortabele slaapkamers. Twee slaapkamers zijn voorzien van een dakkapel, terwijl meerdere kamers beschikken over praktische inbouwkasten. De moderne badkamer (2018) is luxe uitgevoerd met een ruime inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel en een tweede toilet.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de ruime zolderverdieping met de cv-installatie (Intergas, 2011), de wasmachineaansluiting en volop bergruimte. Dankzij de royale afmetingen is hier eenvoudig een vierde slaapkamer, hobbyruimte of een comfortabele thuiswerkplek te realiseren.

Een tuin om van te genieten

De fraai aangelegde voortuin is voorzien van een verhoogde plantenborder met vaste beplanting, siergrind en grote tegels. De ruime oprit met carport biedt parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein.



De achtertuin vormt een heerlijke verlenging van de woning. Direct aansluitend aan de serre ligt een ruim terras, gevolgd door een verzorgd gazon met een beklinkerd looppad. De tuin wordt omzoomd door fraaie borders met onder andere hortensia's en een Japanse esdoorn. Achterin bevindt zich een sfeervolle houten tuinhuis met 2 openslaande deuren en een prachtige veranda. Aan de achterzijde van het tuinhuis is een aparte opbergruimte voor gereedschap en naastgelegen een tweede verhoogd terras. Via het houten poortje loopt u direct het achtergelegen groen in, een unieke plek voor liefhebbers van rust en natuur.

Wonen in Hernen

Hernen behoort niet voor niets tot de meest geliefde dorpen van de gemeente Wijchen. Het dorp combineert de rust van het buitenleven met uitstekende voorzieningen en een actief verenigingsleven. De basisschool, diverse sportverenigingen en de muziekschool bevinden zich op korte afstand.

Voor winkels, gezellige horeca, het NS-station, theater, bioscoop, zwembad en alle overige dagelijkse voorzieningen bent u binnen enkele autominuten in het bruisende centrum van Wijchen. Daarnaast zijn de A50, A73 en A326 uitstekend bereikbaar.

Garage en bijgebouwen

De aangebouwde stenen garage beschikt over elektra, water, dubbele deuren en een praktische vliering die bereikbaar is via een vlizotrap. Daarnaast biedt het vrijstaande houten tuinhuis met veranda volop mogelijkheden voor hobby, opslag of ontspannen buiten zitten.

Bent u op zoek naar een woning waar comfort, sfeer, rust en natuur perfect samenkomen? Dan zal Tunnelpad 19 u direct verrassen. Een instapklare woning op een unieke locatie waar u iedere dag geniet van ruimte, privacy en het buitenleven. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf waarom dit zo'n fijne plek is om thuis te komen.

Overige informatie:

- Energielabel: B, geldig tot 31-12-2030
- Vloerverwarming: Aanwezig in de woonkamer
- Isolatie: Geheel geïsoleerd in bouwjaar
- Kozijnen: Allen van hout
- Beglazing: Geheel dubbelglas
- Cv-installatie: Intergas 2011
- Voorzieningen: Rolluiken behalve dakkapel, allen elektrisch evenals de buitenzonwering, screens (2018), glasvezel, rookmelders incl. CO meter, waterpomp in de garage
- Woon-/eetkamer: voorzien van laminaat vloer met vloerverwarming
- Keuken: 2018
- Badkamer: 2018
- Vloeren: Allen van beton
- Kruipruimte: Aanwezig en toegankelijk bij de voordeur
- Schilderwerk buiten: 2018
- Parkeergelegenheid: Openbaar en op eigen terrein voor 2 auto's



Gemeentelijke lasten:

Onroerendzaakbelasting € 427,50 per jaar

Afvalstoffenheffing vastrecht € 209,- per jaar

Rioolheffing € 180,- per jaar

Lokale belastingen:

Watersysteemheffing € 318,12 per jaar

Zuiveringsheffing € 76,28 per jaar

Jaarlijks verbruik:

Elektra 1246 kWh

Gas 522 m³

Water 38 m³

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

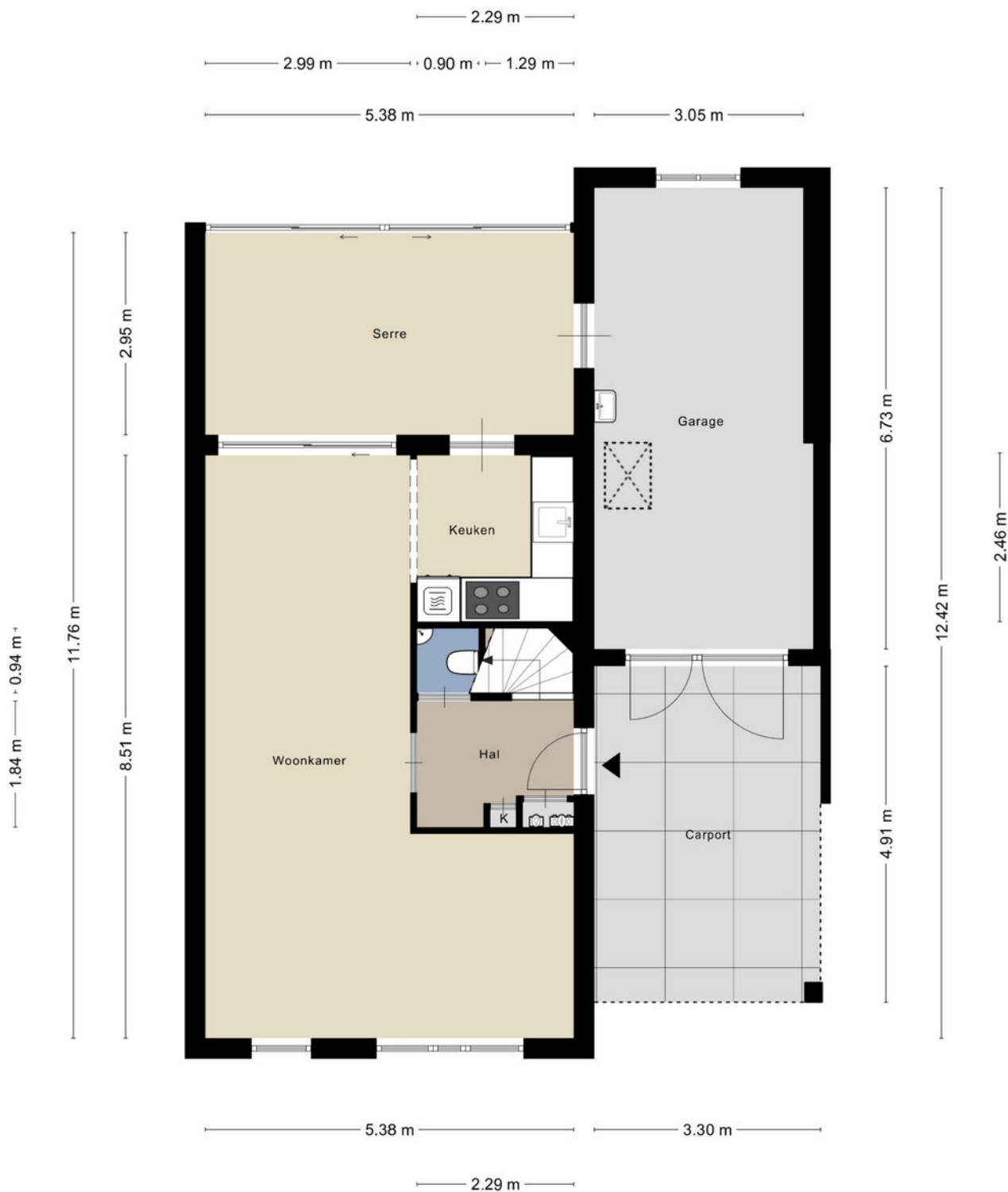






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Z&Bier www.zibber.nl

Begane grond



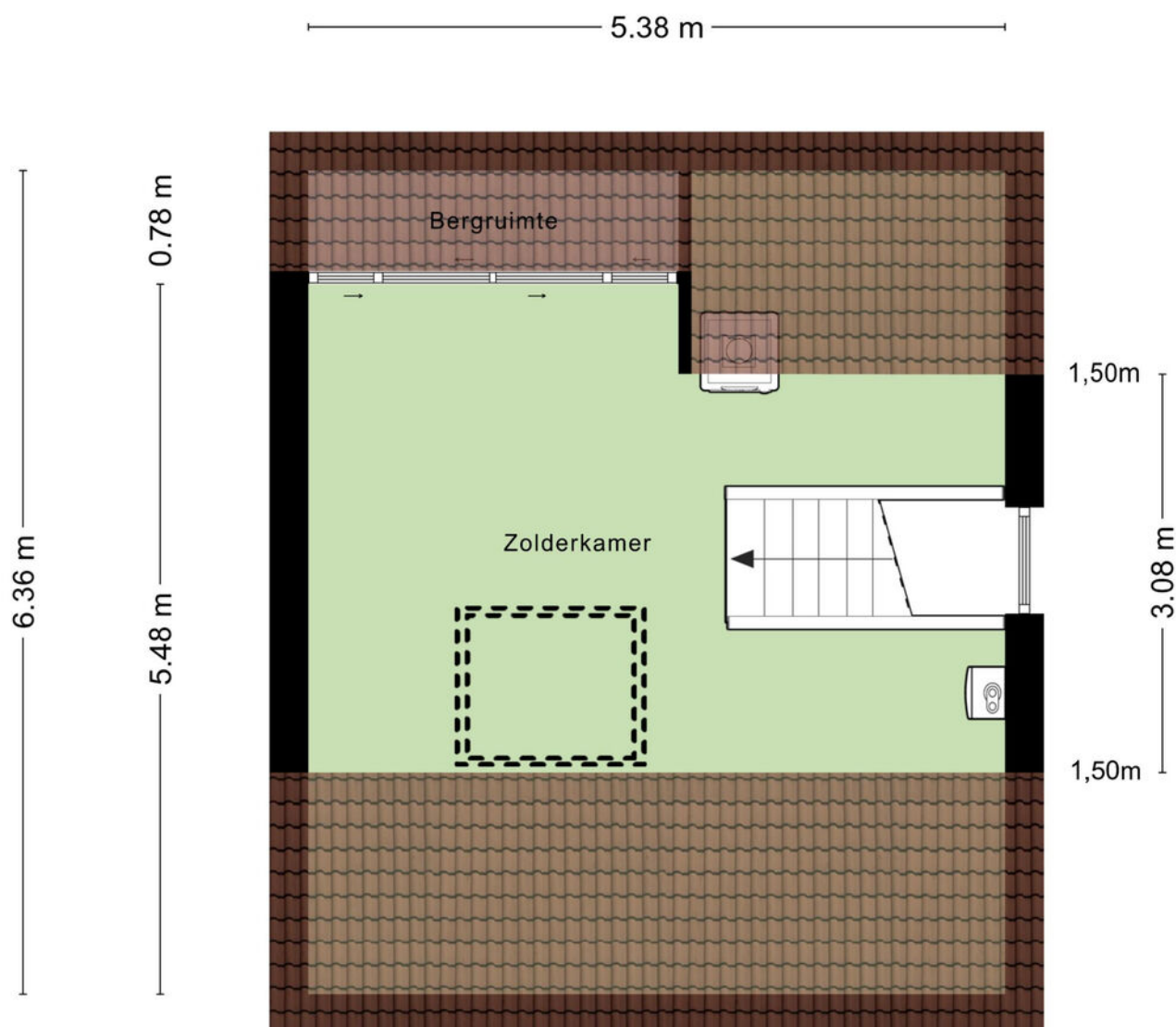
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



1e Verdieping



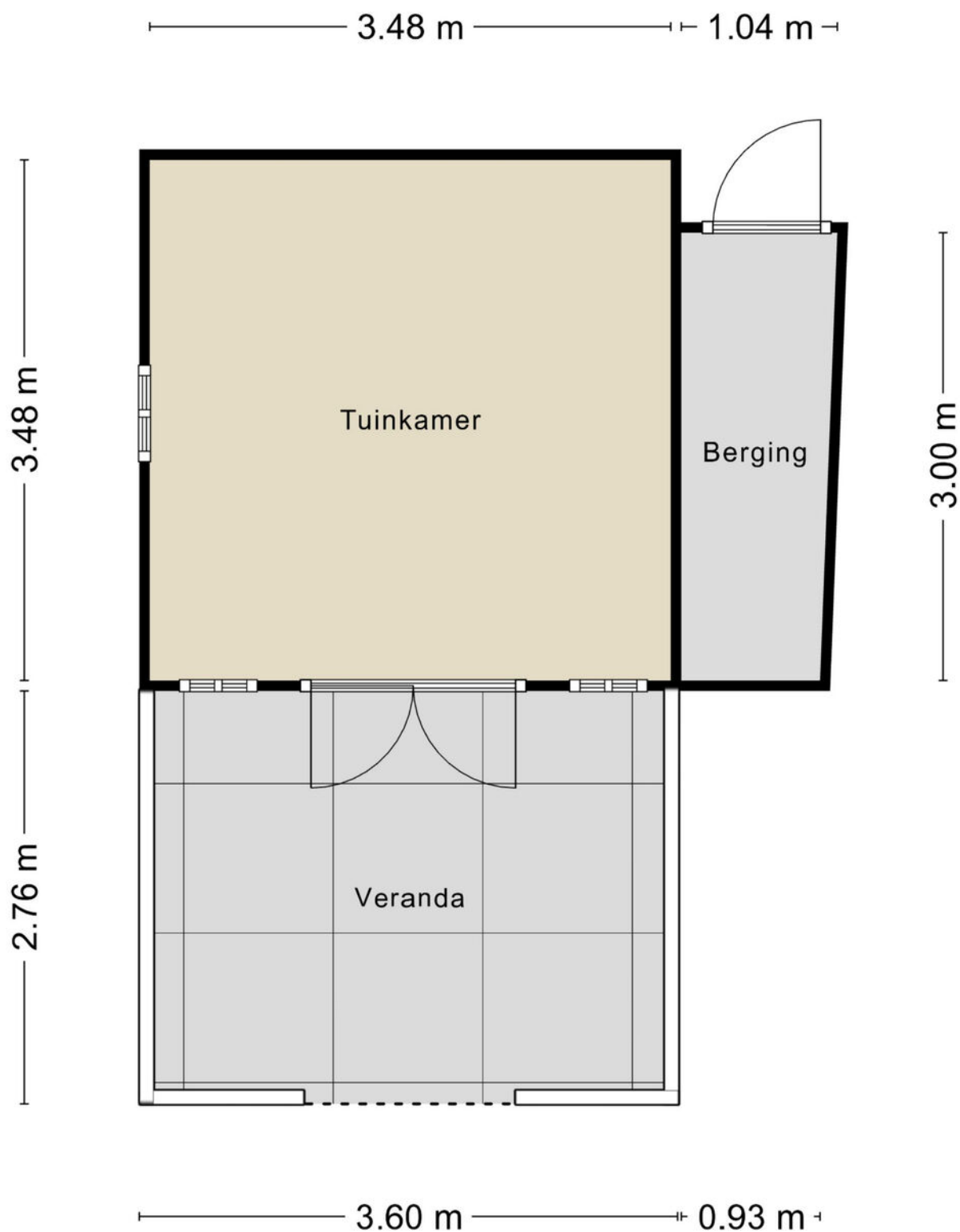
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



Tuinkamer met veranda



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

Kadastrale kaart



Kadastrale kaart

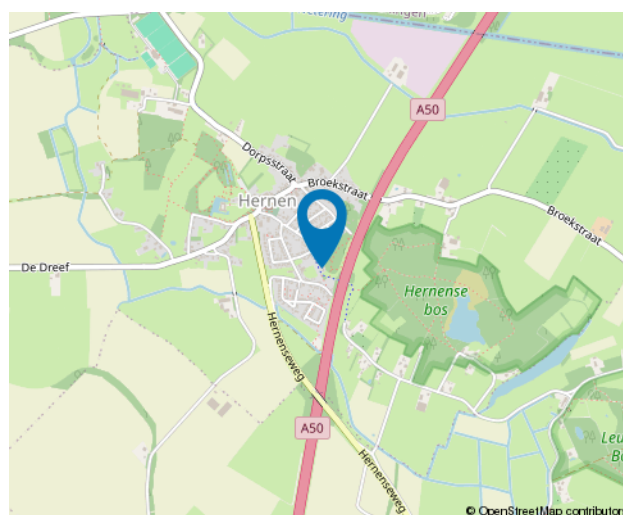
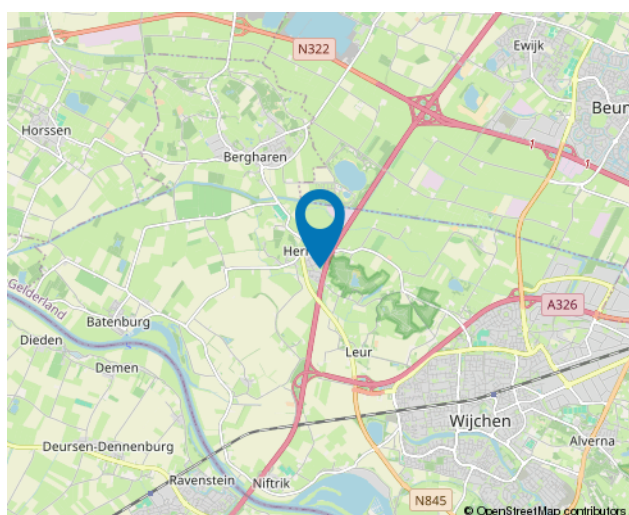
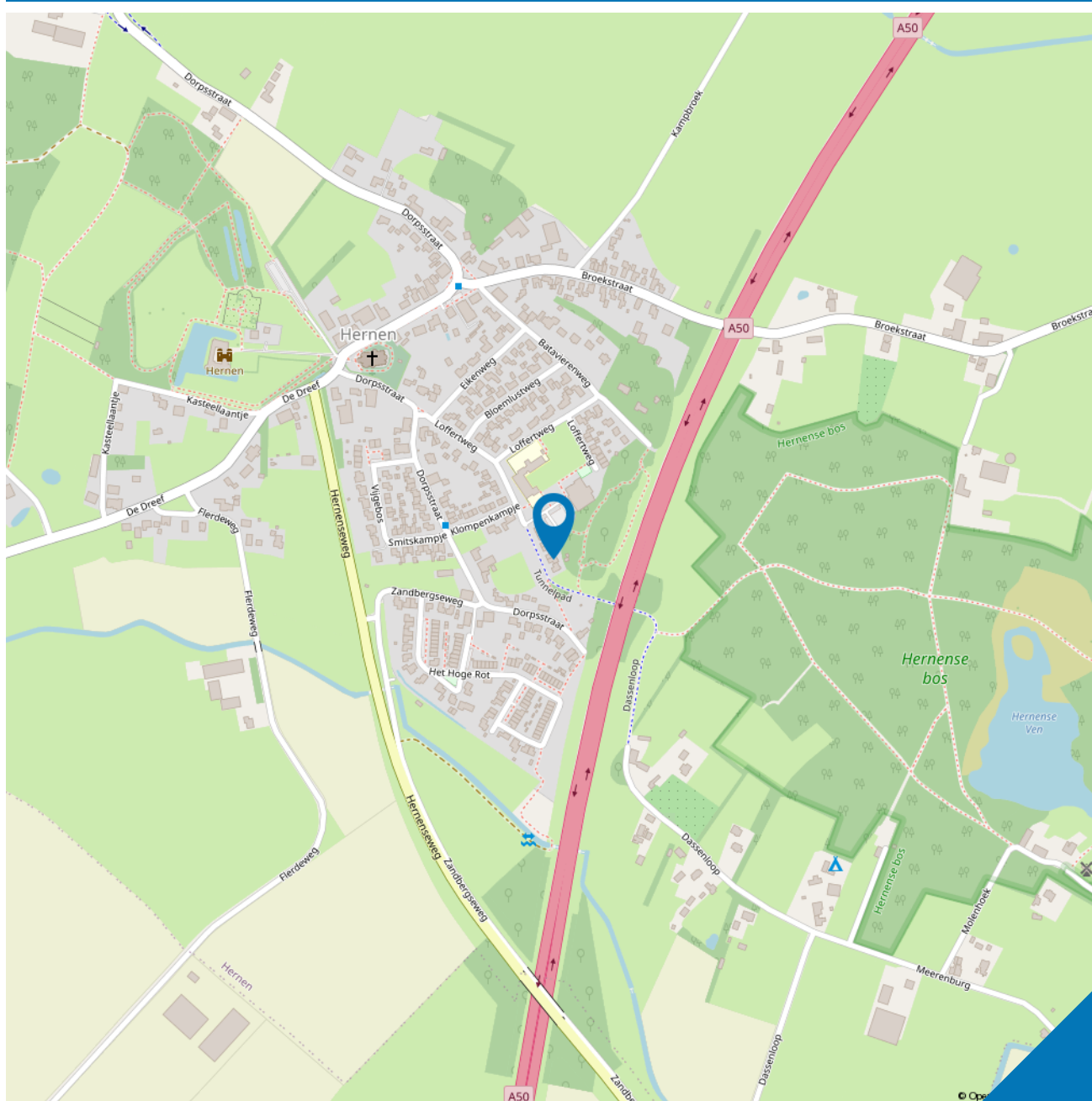
Uw referentie: HW Makelaardij



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Bergharen
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	E
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	502
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			



Locatie op de kaart





Hernen is een kerkdorp in de gemeente Wijchen. De bosachtige gebieden liggen op oude rivierduinen van de Maas, die ontstaan zijn in de eindfase van de laatste ijstijd, toen de Maas door het droge klimaat soms grotendeels droogviel. Het zand uit de bedding woei dan op tot duinen en daarop zijn ook de oudste bewoningssporen gevonden. Het dorp ligt op een uitloper van een stuifzandrug, echter niet direct aan de tegenwoordige bedding van de Maas. Ook het kasteel ligt op zo'n zandrug. Tussen de ruggen liggen stroomdalén; het Hernense Meer is een stroomdalven.

Oude boerderijen bij de dorpskern, zoals De Tempel en De Brouwerij, wijzen op randontginning: van het dorp uit werden langzaam maar zeker de lagere gronden in gebruik genomen. De Wijnakker en Het Neerveld liggen echter in de ontginning.

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Rolluiken en plisségordijnen	X		
- Gordijnrails en gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Losstaande koelkast en diepvries in de garage			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Wandafvallemmer	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonwering serre	X		
Radiatorfolie	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
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, bouwkvavels etc. in Wijchen met haar kerkdorpen, Grave, Nijmegen en omgeving. Voor taxaties, hypotheke 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**