



de Ververt 1264, 6605 AG Wijchen

Roel de Ruwe Makelaardij
Kasteellaan 115
6603 BP, WIJCHEN
Tel: 024-64 555 61
E-mail: info@roelderuwe.nl
www.demakelaarvanwijchen.nl



Omschrijving

de Ververt 1264, 6605 AG Wijchen

Sfeervol, instapklaar en verrassend dichtbij het Wijchens Meer wonen

Ben je op zoek naar een fijne eerste koopwoning waar je direct kunt intrekken? Dan is deze sfeervolle en goed onderhouden bovenwoning in de groene wijk De Ververt absoluut een bezichtiging waard.

Het appartement beschikt over een lichte en open woonruimte, een moderne keuken uit 2021, een comfortabele slaapkamer en vloerverwarming op de gehele woonverdieping. Dankzij de dakkapel en de verschillende dakramen valt er bovendien veel natuurlijk licht naar binnen. Met een eigen berging, een buitenruimte aan de voorzijde en diverse voorzieningen in de directe omgeving is dit een aantrekkelijke woning voor starters die comfortabel en centraal willen wonen.

De ligging is prettig en rustig. Het Wijchens Meer, winkelcentrum Zuiderpoort, scholen en andere dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand. Ook het gezellige centrum van Wijchen en de uitvalswegen zijn goed bereikbaar.

Begane grond

Op de begane grond bevindt zich de stenen berging. Hier is voldoende ruimte voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt. Via de trap bereik je de entree van de woning op de eerste verdieping.

Eerste verdieping

Je komt binnen in een ruime entree met de meterkast, een praktische provisie- en trapkast en de trapopgang naar de woonverdieping.

Vanuit de entree heb je toegang tot de buitenruimte aan de voorzijde. Deze ligt op het noordoosten en biedt uitzicht over de rustige straat. Een fijne plek om 's ochtends van een kop koffie te genieten of aan het einde van de dag even buiten te zitten.

Tweede verdieping

Zodra je de tweede verdieping bereikt, valt de open en lichte indeling direct op. De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek, een eettafel en een thuiswerkplek. De moderne inbouwspots zorgen voor een sfeervolle uitstraling, terwijl de dakkapel extra ruimte en veel daglicht biedt.

De open keuken is in 2021 vernieuwd en heeft een moderne en verzorgde afwerking. Je beschikt hier over een 4-pits inductiekookplaat, een combioven, een afzuigkap en een vaatwasser.

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de slaapkamer. De strak gestuukte wanden en plafond geven de ruimte een rustige uitstraling. Dankzij het grote dakvenster is ook deze kamer heerlijk licht. Er is voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en een kledingkast.

De badkamer is praktisch en compleet ingericht met een douchecabine, een wandcloset, een wastafelmeubel, een spiegelkast en een extra opbergkastje. Het dakraam zorgt voor natuurlijk licht en goede ventilatiemogelijkheden.

Extra comfortabel is de vloerverwarming op de gehele woonverdieping. De cv-ketel en de pomp van de vloerverwarming zijn netjes weggewerkt in een vaste kast.

Bijzonderheden

- Instapklaar en ideaal als eerste koopwoning
- Lichte, open woonkamer met ruimte voor een werkplek
- Moderne keuken uit 2021 met complete inbouwapparatuur
- Vloerverwarming op de gehele woonverdieping
- Dakkapel met HR++-beglazing en een vernieuwd draaikiepraam uit 2023
- Eigen stenen berging op de begane grond
- Energielabel C
- Servicekosten bedragen circa € 61,- per maand
- Gunstig gelegen nabij het Wijchens Meer en winkelcentrum Zuiderpoort

Een fijne plek om te beginnen

Deze goed onderhouden bovenwoning combineert een moderne afwerking met veel licht, praktisch wooncomfort en een prettige ligging. Een ideale woning voor starters die op zoek zijn naar een eigen plek waar ze direct van kunnen genieten. Kijk ook eens naar de mogelijkheden voor een [starterslening](#) bij de gemeente Wijchen.

Nieuwsgierig geworden? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf hoeveel sfeer en ruimte deze verrassende bovenwoning te bieden heeft!

Vraagprijs € 245.000,- kosten koper

Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Bovenwoning
Bouwjaar	1982

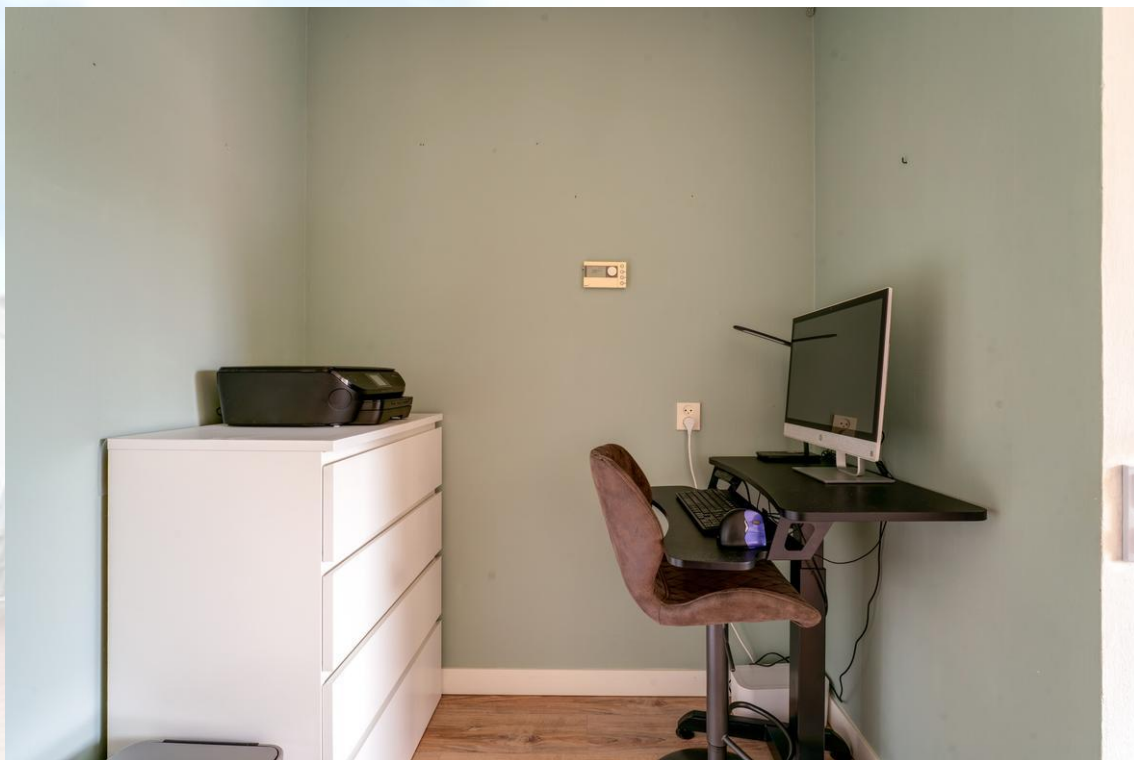
Maten object	
Aantal kamers	2 kamers
Aantal slaapkamers	1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	160 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	51 m ²
Woonkamer	28 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Dakraam, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie
Schuur / berging	Aangebouwd steen

Energie	
Energie label	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, HR++ glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming geheel
Warmwater	C.V.-Ketel



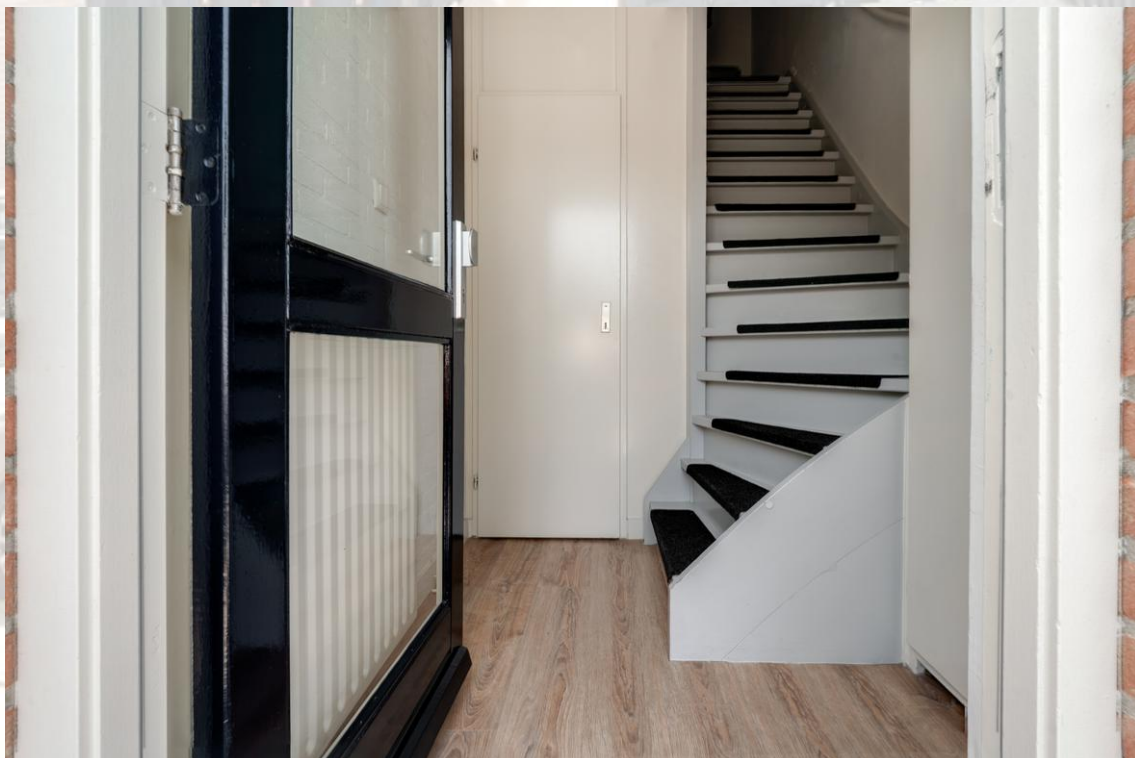
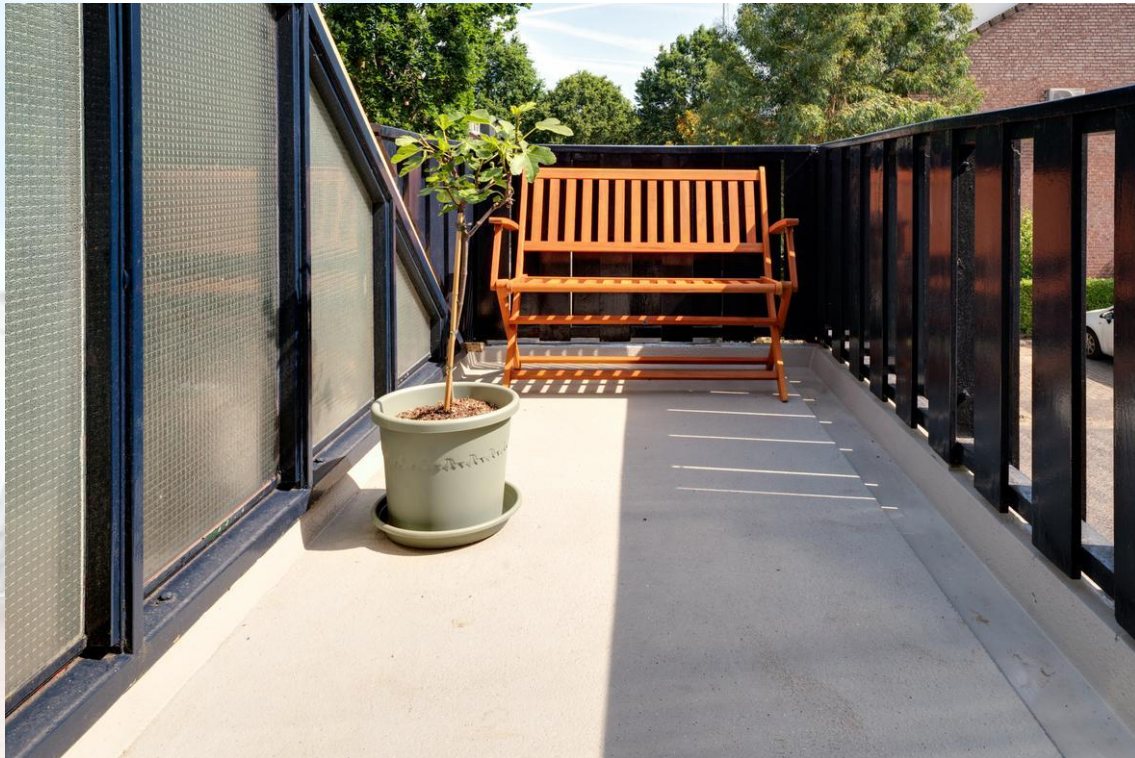


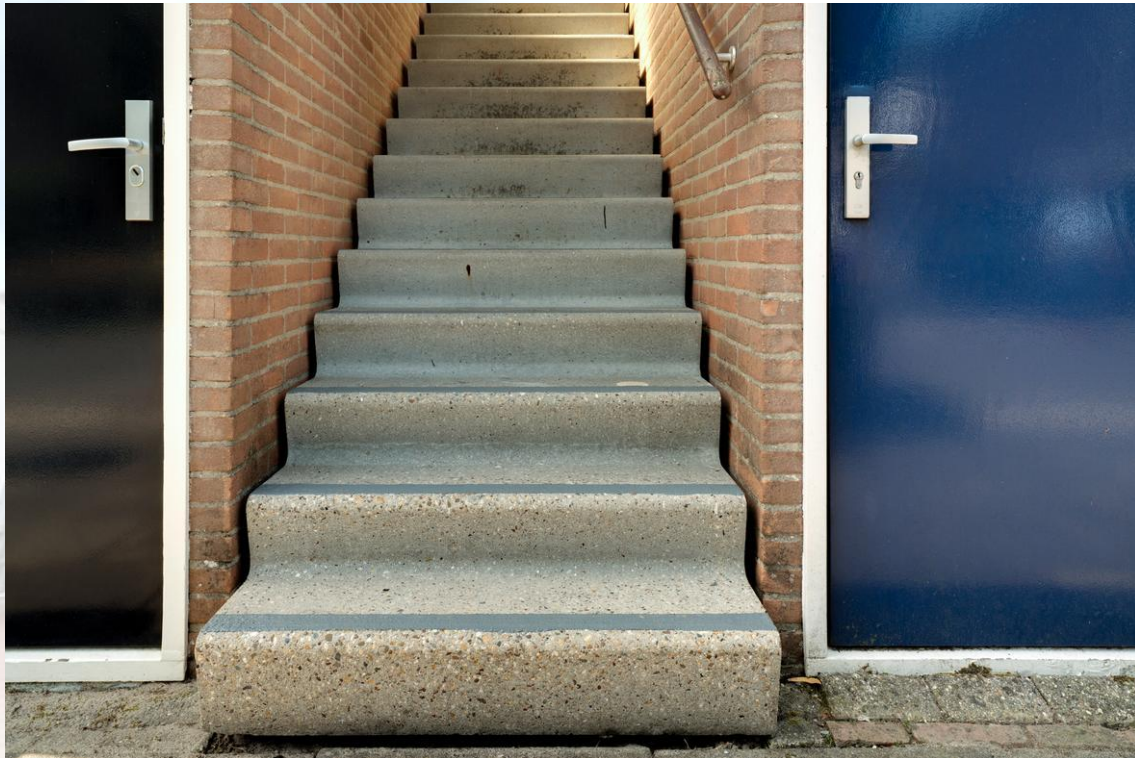






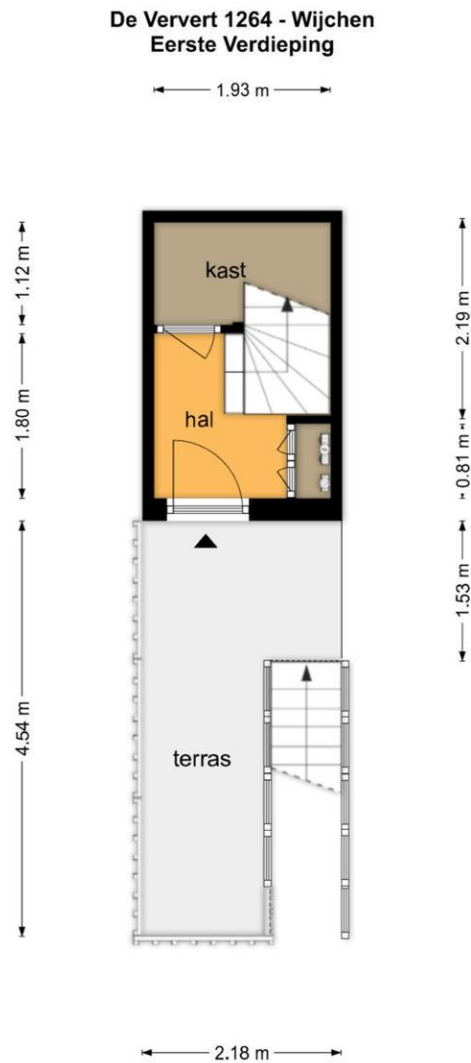






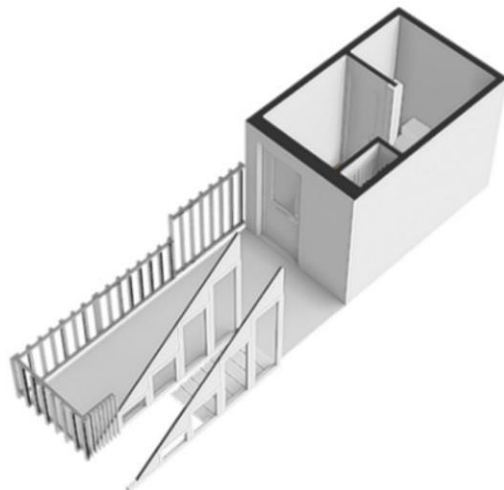
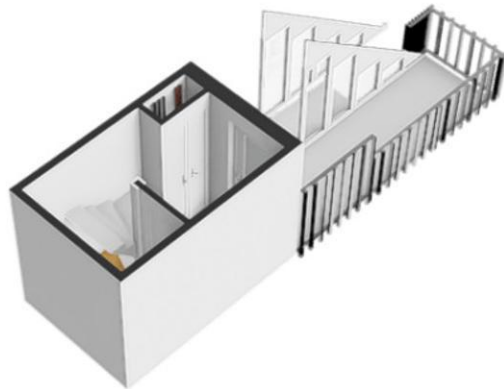


Plattegrond



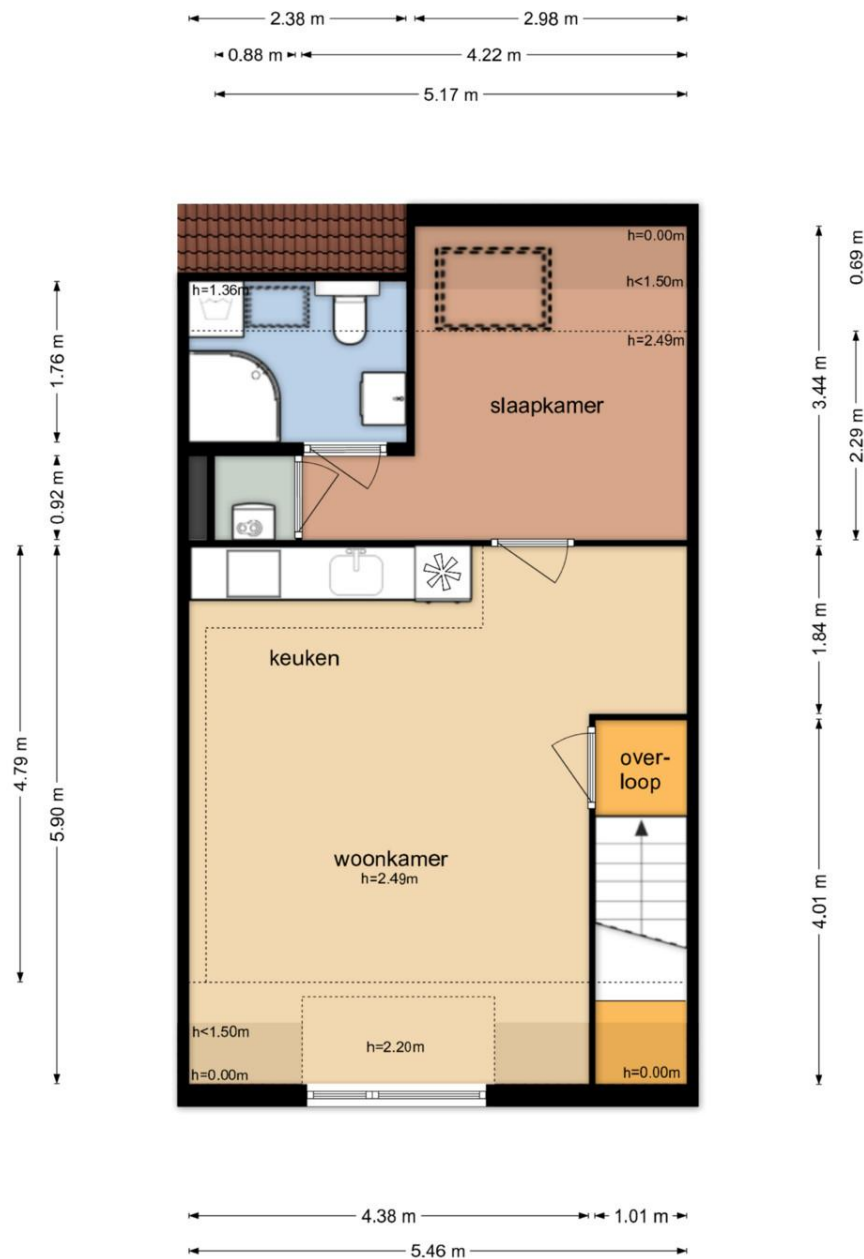
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



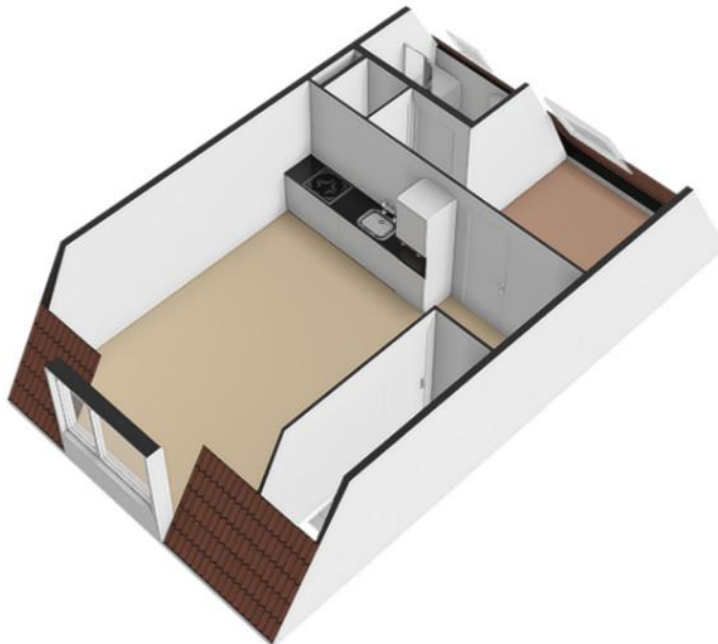
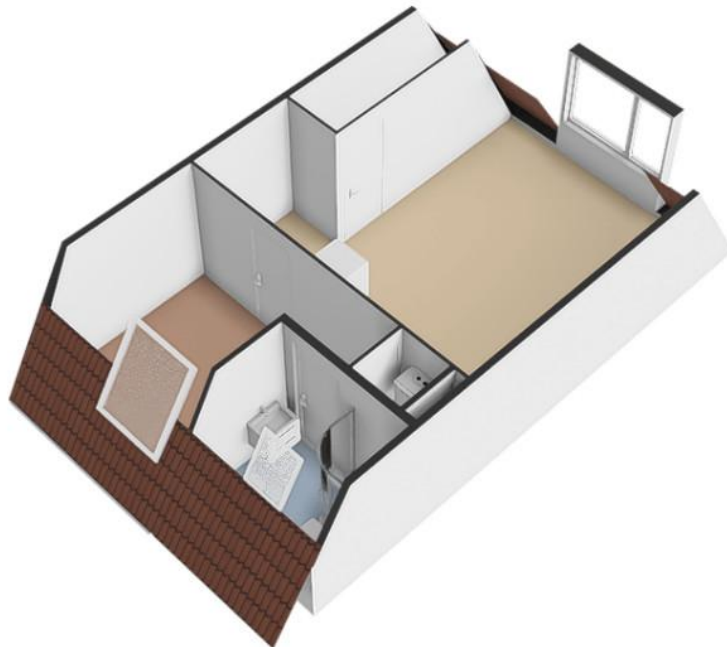
Plattegrond

De Ververt 1264 - Wijchen
Tweede Verdieping



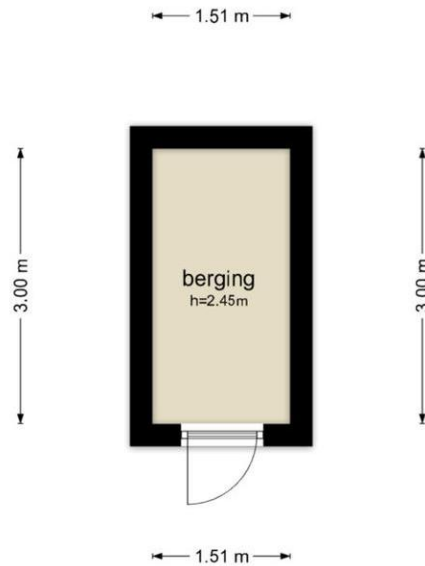
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objecten.nl

Plattegrond



Plattegrond

De Ververt 1264 - Wijchen
Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



Kadastrale kaart

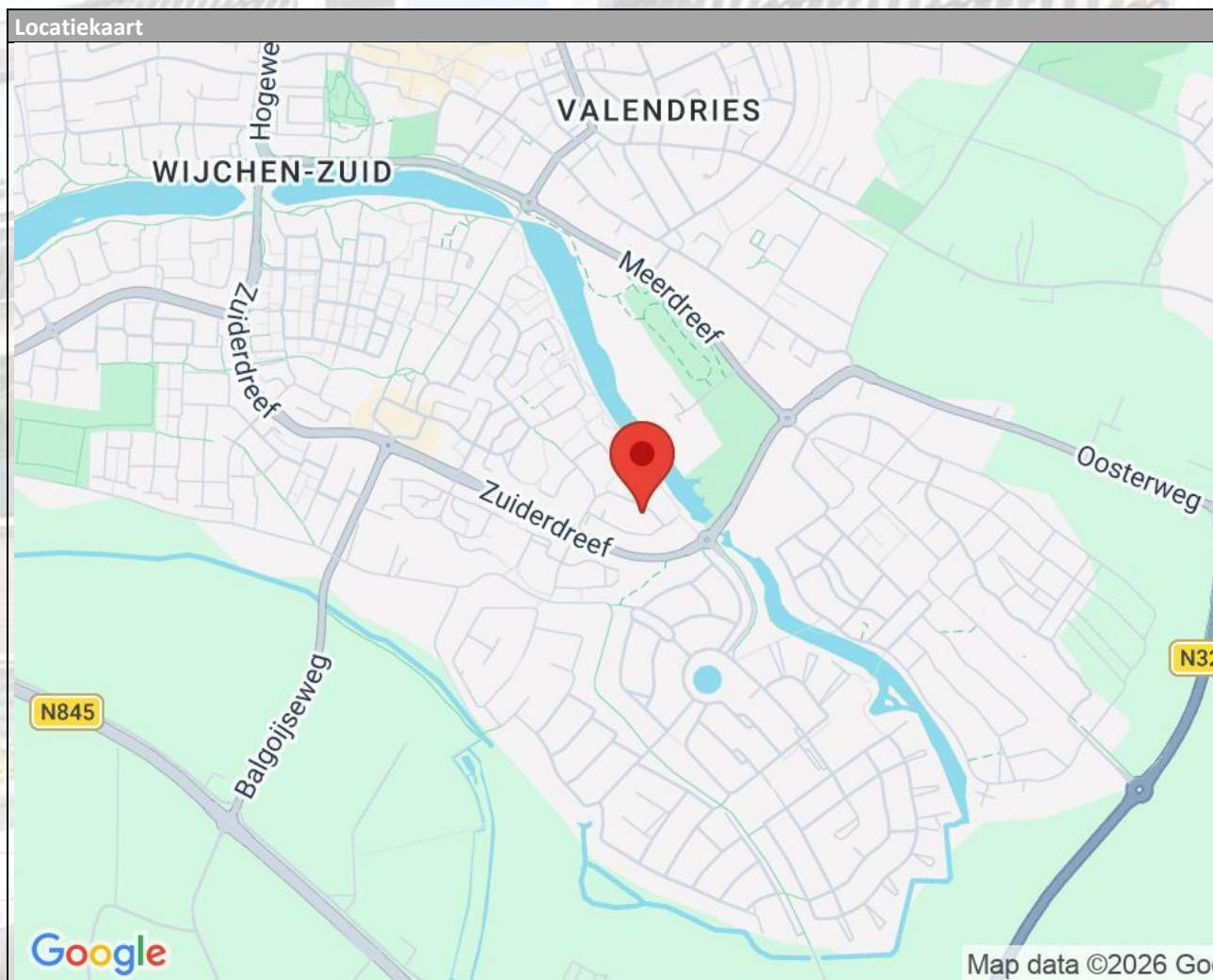


Roel de Ruwe Makelaardij
Kasteellaan 115
6603 BP, WIJCHEN
Tel: 024-64 555 61
E-mail: info@roelderuwe.nl
www.demakelaarvanwijchen.nl

de Ververt 1264, 6605 AG Wijchen

Locatie

Adres gegevens	
Adres	de Ververt 1264
Postcode / plaats	6605 AG Wijchen
Provincie	Gelderland



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
- Plafondlamp slaapkamer	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Planken berghok en voorraadkast	☒	☐	☐	☐
- Kledingkast slaapkamer en gemonteerde plankjes aan de muur	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
- Kapstok hal	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☐	☒	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
- Plankje boven wasbak	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- Handdoekenkastje muur	☒	☐	☐	☐
- Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☐	☒	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒

Roel de Ruwe Makelaardij

Kasteellaan 115

6603 BP, WIJCHEN

Tel: 024-64 555 61

E-mail: info@roelderuwe.nl

www.demakelaarvanwijchen.nl

de Ververt 1264, 6605 AG Wijchen



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
TL licht stenen berging	☒	☐	☐	☐
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐

Bijlage(n) over te nemen contracten:

-
-

Roel de Ruwe Makelaardij

Kasteellaan 115

6603 BP, WIJCHEN

Tel: 024-64 555 61

E-mail: info@roelderuwe.nl

www.demakelaarvanwijchen.nl

de Ververt 1264, 6605 AG Wijchen



Bijlage

Hier volgt algemene informatie die van belang is bij de aankoop van een woning. Uiteraard kan het zo zijn dat er na het lezen hiervan vragen of onduidelijkheden zijn. U kunt dan te allen tijde contact opnemen voor verdere uitleg, daar zijn we tenslotte voor!

Onderzoeksplicht koper

Los van het feit, dat de eigenaar/verkoper van een onroerende zaak een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper. Dit betekent, dat ook de koper zijn verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met name met betrekking tot datgene, wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten, ongeacht of de onroerende zaak oud of nieuw is, een eigen (bouw)deskundige mee te nemen. Daarnaast wordt in de koopakte door ons de navolgende clausule opgenomen: "koper verklaart er mee bekend te zijn, dat de verkopend makelaar heeft geadviseerd een eigen (bouw)deskundige bij aankoop in te schakelen en dat het niet inschakelen van een eigen (bouw)deskundige geheel voor eigen risico van de koper is."

Vrijblijvende bieding

Hoewel deze verkoopinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd, dat ook een eventuele opsomming van gebreken niet betekent, dat de eigenaar en/of verkoopmakelaar garandeert, dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit tekeningen, kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door koper geen enkel recht worden ontleend.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Bouwkundige risico's

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden.

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1993 zijn er mogelijkwerwijze asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra kosten met zich meebrengen. In de koopakte wordt door ons hierover de navolgende clausule opgenomen: "Aan koper is bekend dat er mogelijk asbest is verwerkt in de onroerende zaak. Koper aanvaardt de mogelijke aanwezigheid van deze materialen in het verkochte en vrijwaart verkoper van enige aanspraak uit dien hoofde."

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

De verkoper heeft geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de grond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeibare) stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door de verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen.

De koopakte

Indien met betrekking tot deze woning onderhandelingen optreden, welke leiden tot het tot stand komen van een koopovereenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte van de NVM.

Waarborgsom

In de koopakte zal standaard de waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs worden opgenomen, welke twee weken na afloop van de voorbehouden dient te zijn gesteld bij de desbetreffende notaris.

Reactie

Voor de verkopers is het verkopen van hun woning een spannende tijd. Wij waarderen het dan ook zeer als u binnen een paar dagen uw reactie over de woning die u bezichtigd heeft, aan ons doorgeeft. Ook wanneer u verder geen interesse heeft.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.



Roel de Ruwe Makelaardij
Kasteellaan 115
6603 BP, WIJCHEN
Tel: 024-64 555 61

E-mail: info@roelderuwe.nl
www.demakelaarvanwijchen.nl

Volg ons ook op:

