



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

41

De Hoef MALDEN

Vraagprijs
€ 395.000 k.k.

Vastgoed
Ned.



Kenmerken

Aanvaarding
in overleg

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
tussenwoning

Bouwjaar
1997

Woonoppervlakte
101 m², is inclusief de tweede verdieping

Perceeloppervlakte
136 m²

Externe bergruimte
8 m²

Inhoud
359 m³

Aantal slaapkamers
4

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

Energieklasse
A

Verwarming
c.v.-ketel, gashaard

Tuin locatie
zuid





Instapklare tussenwoning met energielabel A, zonnige tuin én mogelijkheid voor een 4e slaapkamer

Ben je op zoek naar een verzorgde woning waar je zonder grote klussen direct kunt wonen? Dan is deze nette tussenwoning precies wat je zoekt. Gelegen aan een rustige straat in een geliefde woonwijk van Malden biedt deze woning alles wat starters, jonge gezinnen én doorstromers aanspreekt: een lichte woonkamer, drie ruime slaapkamers, een multifunctionele tweede verdieping, een sfeervolle tuin met royale veranda én een uitstekend energielabel A.

Dankzij de complete isolatie, acht zonnepanelen, een nieuwe Intergas cv-ketel (2025) en HR-beglazing woon je hier bovendien comfortabel én energiezuinig. De tweede verdieping biedt daarnaast volop mogelijkheden; met relatief eenvoudige aanpassingen is hier een volwaardige vierde slaapkamer te realiseren.

Wonen

Via de entree kom je in de hal met de moderne meterkast en een verzorgd toilet met fonteintje. De lichte woonkamer voelt direct ruim aan dankzij de grote raampartij aan de tuinzijde. De sfeervolle gashaard zorgt voor extra warmte en gezelligheid tijdens de koudere maanden, terwijl de praktische trapkast zorgt voor handige bergruimte.

De nette keuken aan de voorzijde is compleet uitgevoerd met een 4-pits gasfornuis, combimagnetron, RVS-afzuigkap en een vrijstaande koel-/vriescombinatie. De fraaie parketvloer loopt door in zowel de woonkamer als de keuken en geeft het geheel een warme uitstraling.

Slapen en baden

Op de eerste verdieping bevinden zich drie verrassend ruime slaapkamers. De slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van Velux-dakramen, waarvan één met dubbele dakramen voor extra lichtinval. De ruime badkamer beschikt over een douche, wastafel en een tweede toilet.

De tweede verdieping is een grote, afgewerkte zolderruimte met de opstelling van de cv-installatie, wasmachineaansluiting en de omvormer van de zonnepanelen. Dankzij de royale afmetingen en de aanwezige bergruimte onder de schuine kap is deze verdieping ideaal als hobbyruimte, thuiswerkplek of eenvoudig om te bouwen tot een vierde slaapkamer. Hoewel deze verdieping volgens de officiële meetinstructie niet tot de gebruiksoppervlakte wonen behoort vanwege de daglichttoetreding, is het in de praktijk een volwaardig bruikbare woonverdieping die de woning aanzienlijk meer gebruiksruimte biedt.

Buitenleven

De voortuin is met zorg aangelegd en vormt een verzorgd visitekaartje van de woning. De combinatie van grote moderne tegels, een verhoogde border met vaste planten en twee sierboompjes zorgt voor een stijlvolle en onderhoudsvriendelijke entree.



Ook de achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt een fijne combinatie van groen en onderhoudsgemak. Het ruime terras is voorzien van een elektrisch bedienbaar zonneschermbord over de volledige breedte van de woning, waardoor je op warme dagen heerlijk in de schaduw zit. De fraaie dakplaat, groene borders en siergrind geven de tuin een sfeervolle uitstraling.

Achter in de tuin bevindt zich een royale veranda waar je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar kunt genieten van het buitenleven. Aansluitend vindt je de vrijstaande houten berging met elektra en het praktische achterom.

Omgeving

Malden is al jarenlang een geliefde woonplaats dankzij de ideale combinatie van rust, groen en uitstekende voorzieningen. Op korte afstand vindt je diverse supermarkten, winkels, basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en gezellige horecagelegenheden. Ook de prachtige natuurgebieden zoals de Heumense Schans, de Overasseltse en Hatertse Vennen en de bossen van Heumen liggen op fietsafstand en bieden volop mogelijkheden om te wandelen, hardlopen of fietsen.

De bereikbaarheid is uitstekend. Nijmegen ligt op slechts enkele autominuten en ook met het openbaar vervoer zijn de verbindingen uitstekend. Via de nabijgelegen uitvalswegen A73, A50 en A326 zijn steden als Arnhem, Eindhoven en 's-Hertogenbosch snel bereikbaar.

Bijzonderheden

- Bouwjaar 1997;
- Perceeloppervlakte 136 m²;
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 101 m², is inclusief de tweede verdieping;
- Inhoud ca. 359 m³;
- Energielabel A;
- Volledig geïsoleerd in bouwjaar;
- 8 zonnepanelen (eigendom);
- Nieuwe Intergas cv-ketel (2025);
- Geheel voorzien van HR-dubbelglas;
- Parketvloer in woonkamer en keuken;
- Drie ruime slaapkamers;
- Mogelijkheid tot realiseren van een vierde slaapkamer;
- Royale veranda en houten berging met elektra;
- Elektrisch bedienbaar zonneschermbord;
- Glasvezelaansluiting aanwezig;
- Gelegen aan een rustige straat in een fijne woonwijk.

Deze woning is ideaal voor kopers die op zoek zijn naar een verzorgde, energiezuinige woning met uitbreidingsmogelijkheden op een fijne locatie. Een huis waar je direct kunt genieten én waar je nog jarenlang met plezier kunt wonen.



Gemeentelijke lasten:

Onroerendzaakbelasting € 422,42 per jaar

Afvalstoffenheffing vastrecht € 241,50 per jaar

Rioolheffing € 173,85 per jaar

Lokale belastingen:

Waterschapslasten € 529,-- per jaar

Jaarlijks verbruik:

Elektra 1081 kWh plus wat er van de zonnepanelen direct gebruikt is.

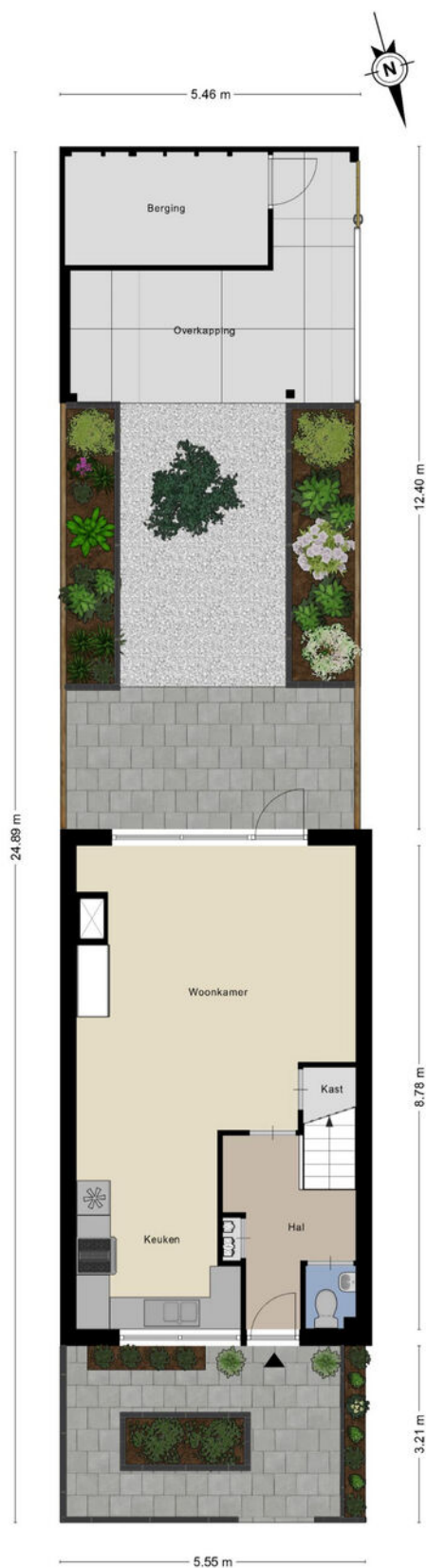
Gas 1056 m³

Water 107 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
© Zibber www.zibber.nl

Begane grond



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

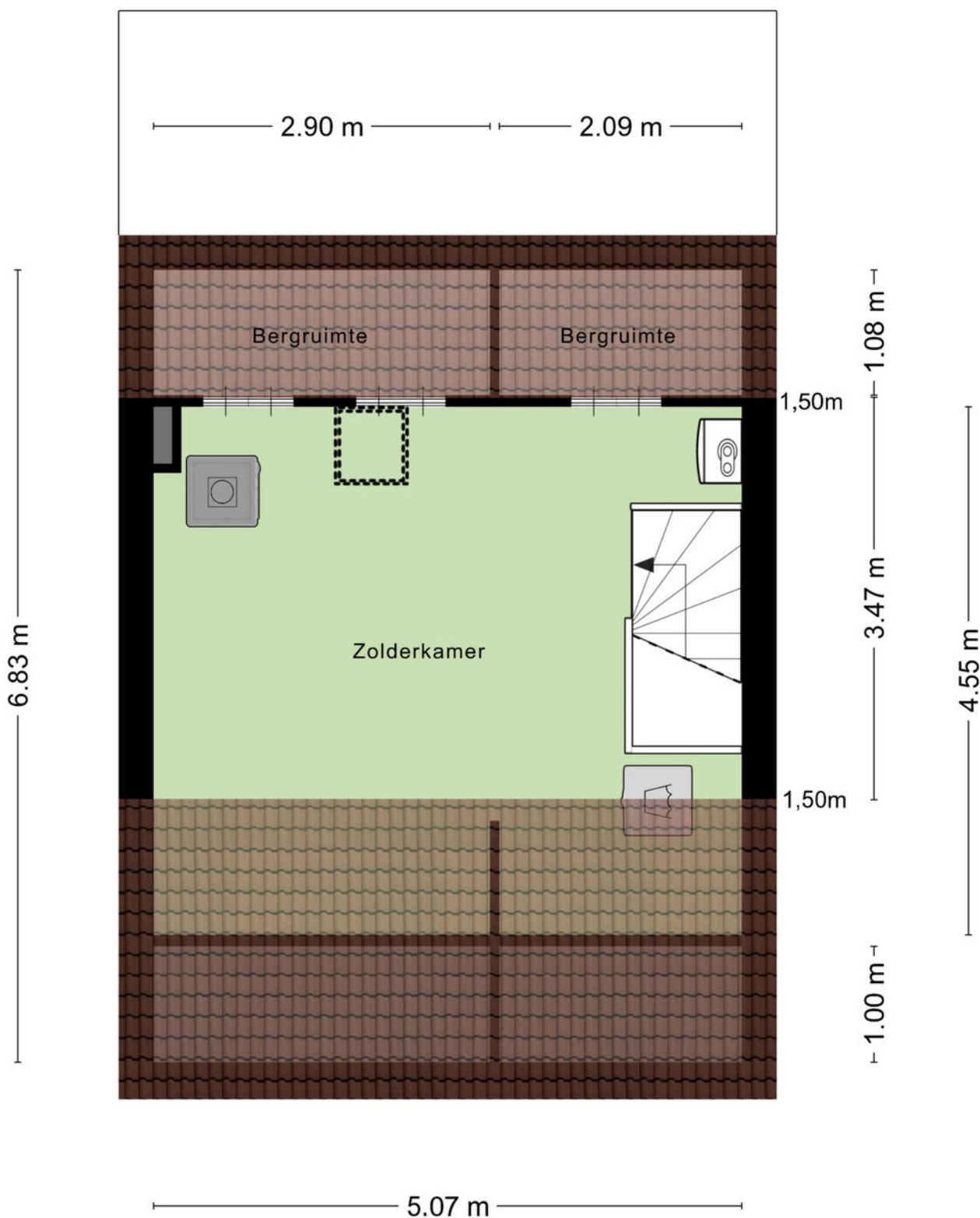


1e Verdieping



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

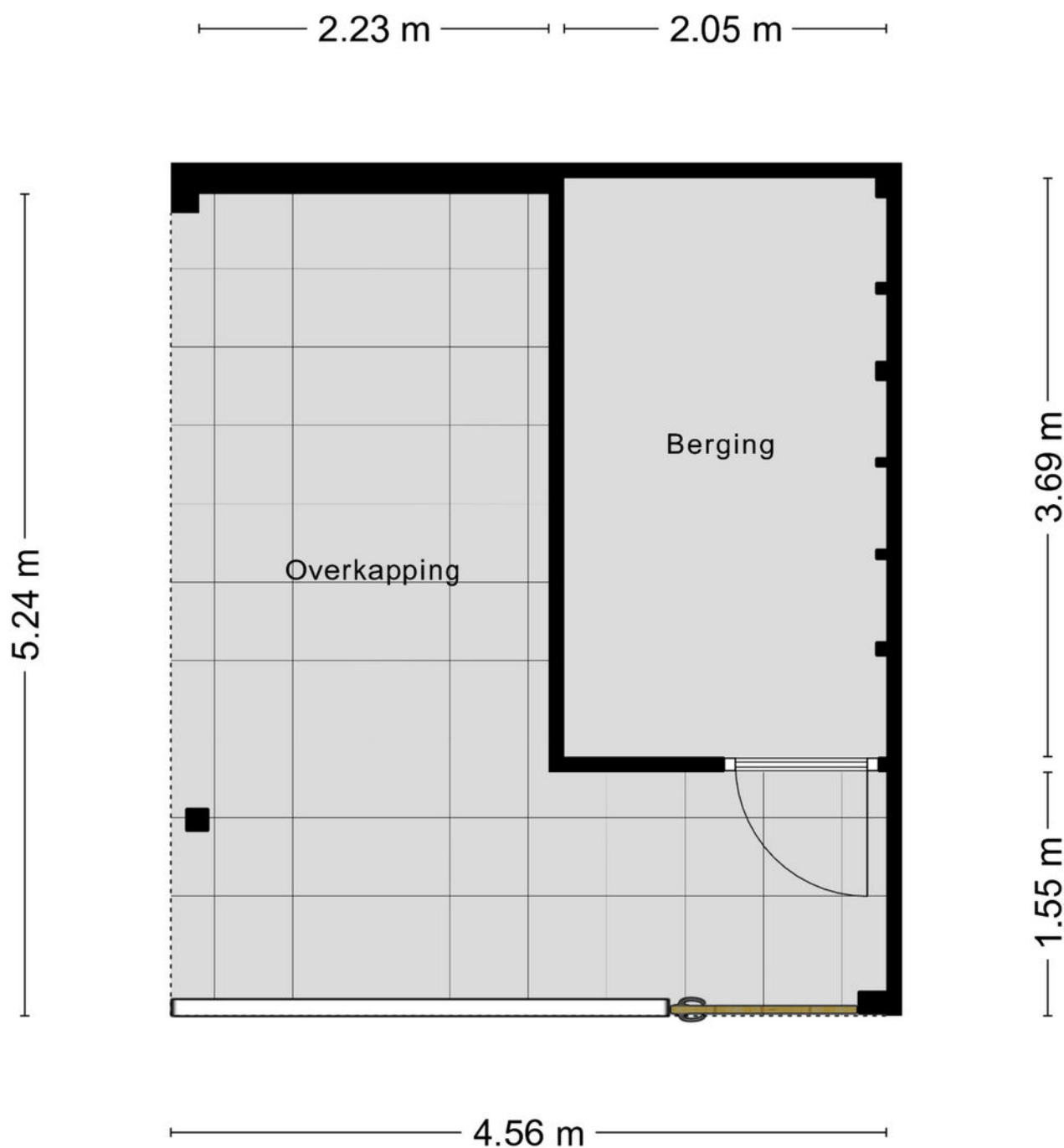
2e Verdieping



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



Berging met veranda



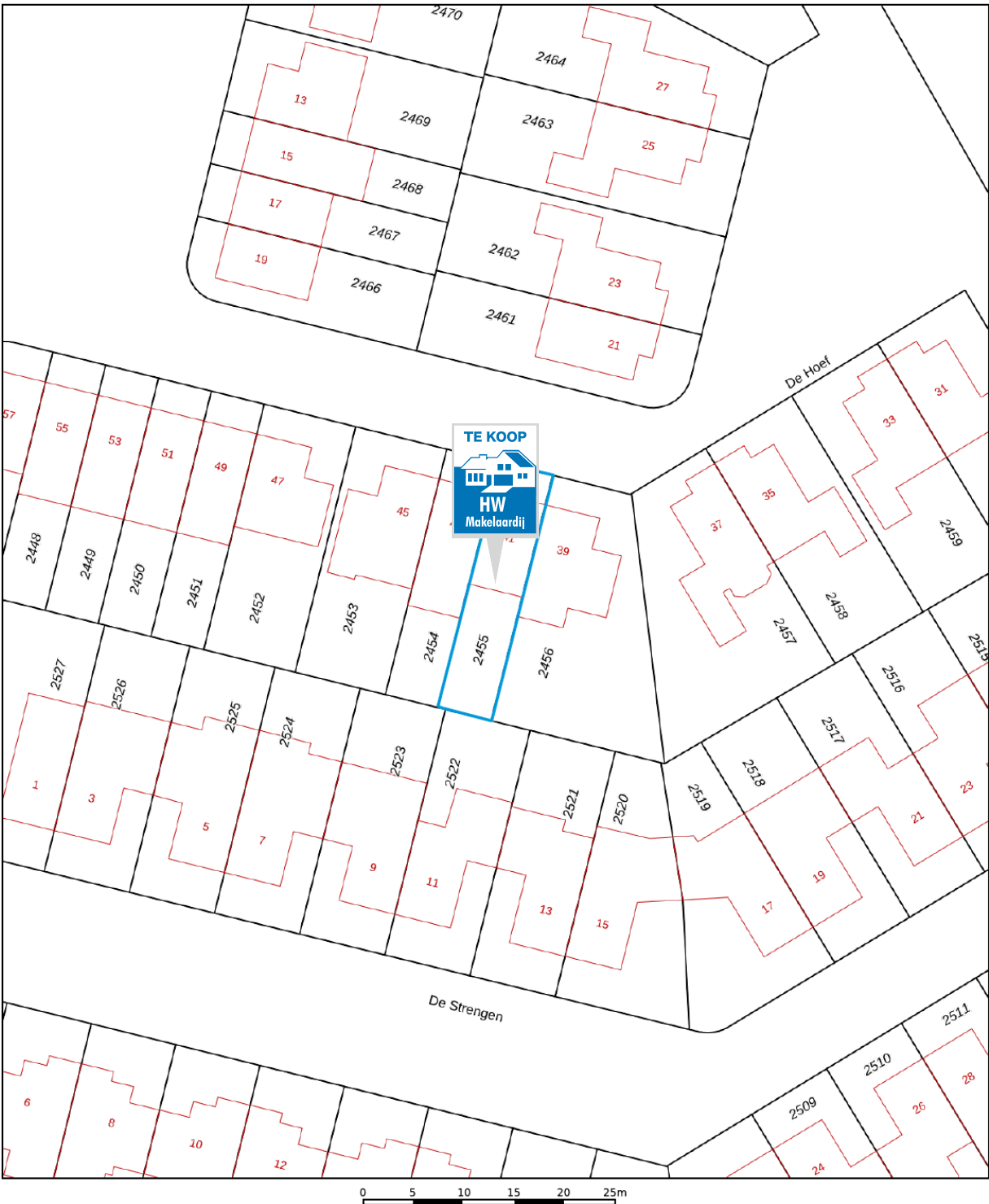
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



Kadastrale kaart

Uw referentie: 6581 JH



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Heumen

Sectie C

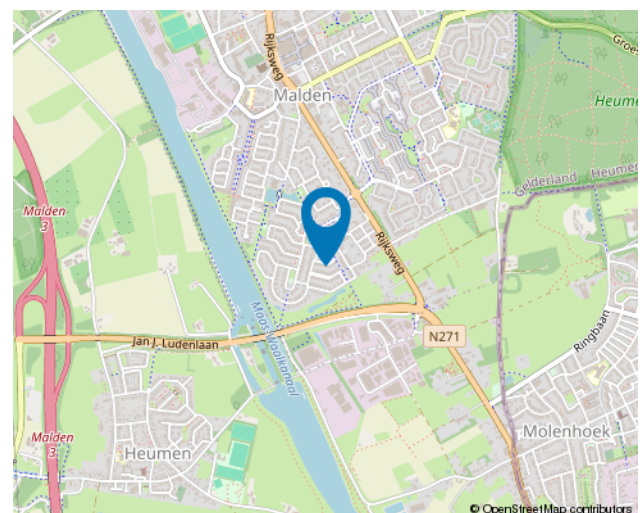
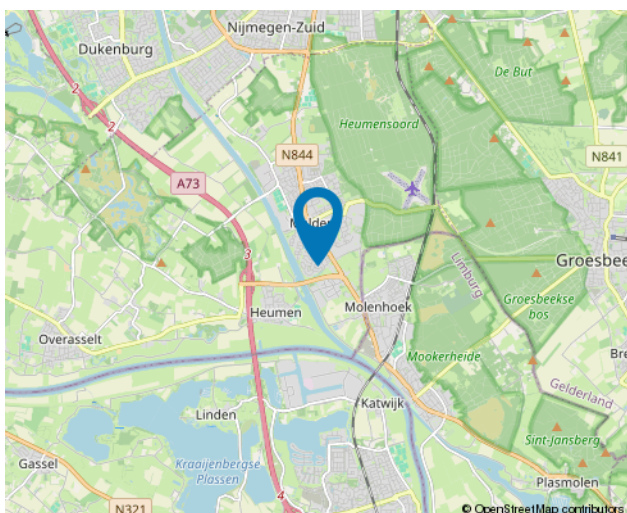
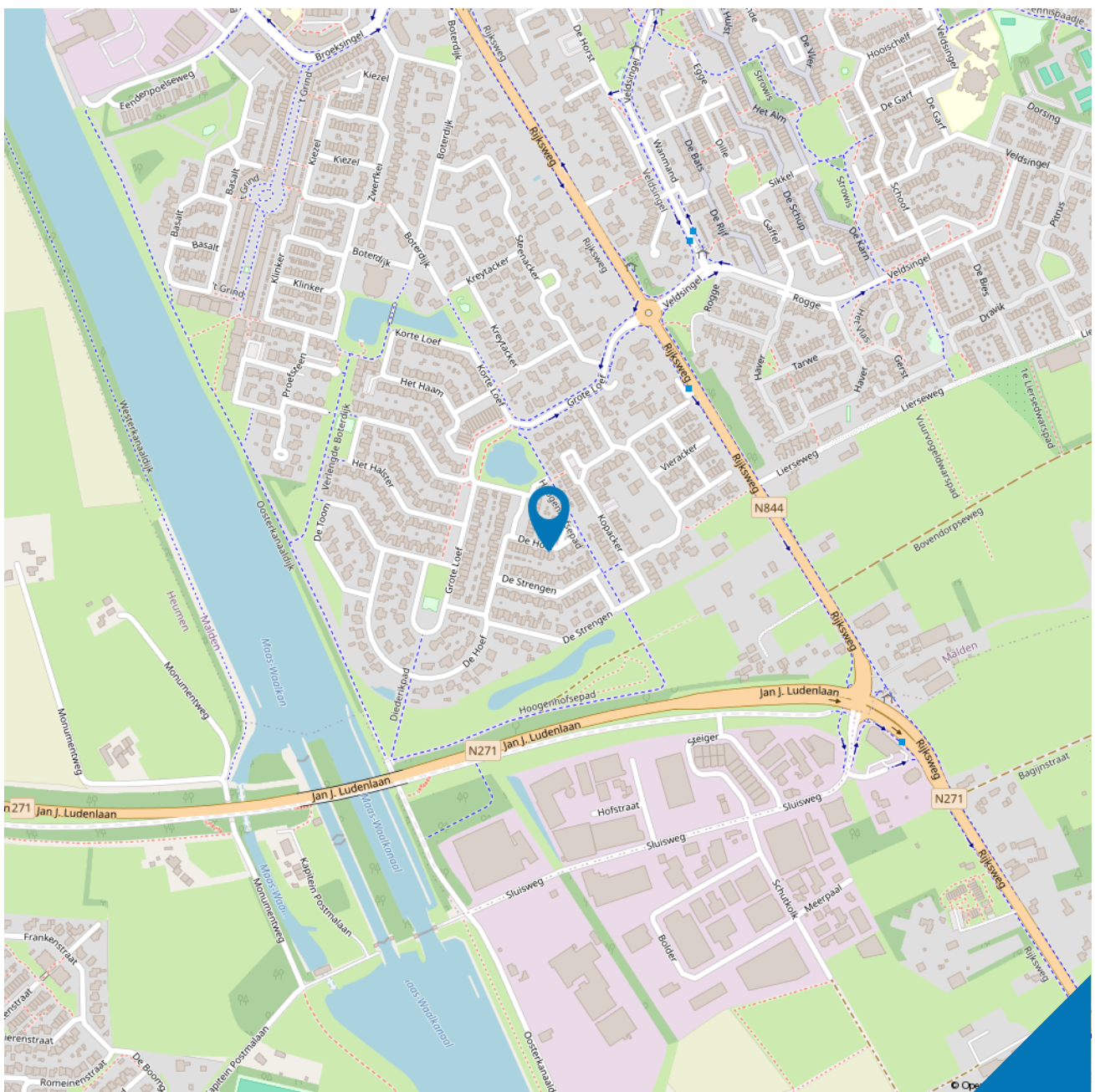
Perceel 2455

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.

kadaster

Locatie op de kaart



Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- lampen slaapkamers en zolder		X	
- verlichting schuur	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- witte kledingkast slaapkamer achterzijde	X		
- bruine bureau, boekenkastjes, schappen en linnenkast slaapkamer voor	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- vloer op zolder	X		
- 2 hoge witte kasten, werkblad en klein kastje tbv wasmiddelen	X		
Overig, te weten			
- Gashaard	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- koffiezetapparaat		X	

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
- plafond spots en verlichting onder keukenkastjes	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- verlichting toilet		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- hoge witte badkamerkast	X		
- verlichting badkamer	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning		X	
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
zonnescherf op de schuur	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
4 Grote vierkante bloempotten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
rode boompje in vierkante pot	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
3 Open stellingkasten in de schuur	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Steigerhouten hoekbank met kussens, tafeltje en kastje	X		
- Gietijzeren raampje		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**