



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

23

Marskramer WIJCHEN

Vraagprijs
€ 695.000 k.k.

Vastgoed
Ned.



Kenmerken

Aanvaarding
in overleg

Soort woning
eengezinswoning

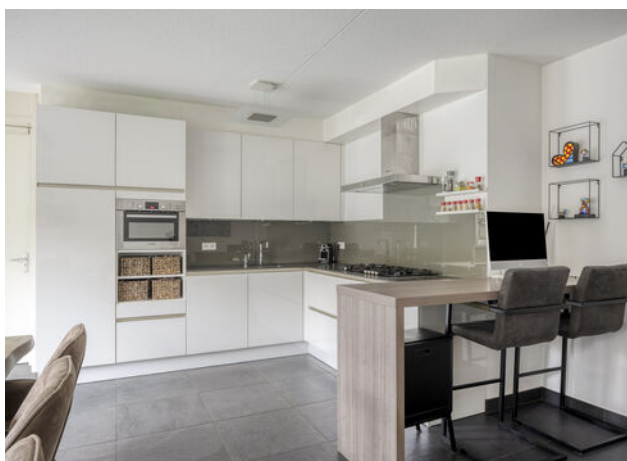
Type woning
2-onder-1-kapwoning

Bouwjaar
2010

Woonoppervlakte
168 m²

Perceeloppervlakte
340 m²

Externe bergruimte
9 m²



Inhoud
665 m³

Aantal slaapkamers
5

Isolatie
*dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas HR++,
volledig geïsoleerd*



Energieklasse
A

Verwarming
c.v.-ketel, gashaard

Tuin locatie
oost





RUIM, INSTAPKLAAR EN MAAR LIEFST VIJF SLAAPKAMERS!

Ben je op zoek naar een ruime gezinswoning waar je zó in kunt, met volop leefruimte, vijf slaapkamers, een garage en een fijne tuin? Dan is deze zeer verzorgde 2-onder-1-kapwoning aan de Marskramer in Wijchen absoluut het bekijken waard.

Met maar liefst 168 m² woonoppervlak, een perceel van 340 m², energielabel A en parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein biedt deze woning alles voor een comfortabel en eigentijds gezinsleven.

De woning is gebouwd in 2010, volledig geïsoleerd en door de jaren heen uitstekend onderhouden. Binnen tref je onder meer een heerlijk lichte woonkamer met gashaard, een moderne keuken, vijf volwaardige slaapkamers en een moderne badkamer. Buiten geniet je van een verzorgde, onderhoudsvriendelijke achtertuin met een sfeervol tuinhuis en veranda.

Omgeving

De Marskramer ligt in een aantrekkelijke en ruim opgezette woonomgeving in Wijchen. Een fijne plek voor gezinnen, met groen, speelgelegenheden en diverse dagelijkse voorzieningen in de omgeving. Scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen zijn goed bereikbaar en ook voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver.

Het gezellige centrum van Wijchen is eenvoudig per fiets bereikbaar en biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten, restaurants, lunchrooms en terrassen. Ook beschikt Wijchen over een NS-station, goede busverbindingen en diverse voorzieningen op het gebied van onderwijs, sport en recreatie. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van onder andere Nijmegen en de uitvalswegen A50, A73 en A326 is ook de bereikbaarheid uitstekend.

Kortom: Hier is het comfortabel wonen, in een fijne omgeving en met alle voorzieningen dichtbij.

Begane grond

Via de eigen oprit bereik je de entree van de woning. De hal biedt toegang tot de meterkast, het toilet met fontein en de woonkamer.

De ruime en lichte woonkamer vormt een heerlijke plek om samen te ontspannen. De sfeervolle gashaard zorgt voor extra warmte en gezelligheid, terwijl de royale opzet volop mogelijkheden biedt voor een comfortabele zithoek.

Aan de achterzijde bevindt zich de eetkamer, waar de grote raampartij en dubbele tuindeuren voor veel daglicht en een fijne verbinding met de achtertuin zorgen. Hier is alle ruimte voor een grote eettafel en mede door de koelende en verwarmende airco een heerlijke plek voor lange diners met familie en vrienden.

De moderne keuken heeft een verzorgde uitstraling en is compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een combioven, gasfornuis, koelkast en vaatwasser.

Via de eetkamer is de praktische bijkeuken bereikbaar en voorzien van de wasmachineaansluiting. Aansluitend bevindt zich de betegelde garage. Deze is voorzien van elektra en verwarming en beschikt over een fraaie kastenwand die achterblijft. Ideaal voor het stallen van fietsen, hobby's of extra opslag. De gehele begane grond is afgewerkt met prachtige, grote plavuizen die de verschillende leefruimtes mooi met elkaar verbinden.



Eerste verdieping

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar.

De eerste slaapkamer is bijzonder royaal en beschikt over airconditioning. De tweede slaapkamer is momenteel ingericht als een luxe inloopkast en laat zich uiteraard ook uitstekend gebruiken als volwaardige slaapkamer, werkkamer of kleedkamer. De derde slaapkamer is eveneens ruim van formaat.

Alle slaapkamers op deze verdieping zijn voorzien van rolluiken.

De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een ruime regendouche, een dubbel wastafelmeubel met wandspiegel en een toilet.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping is ook volop ruimte. Vanaf de overloop zijn nog eens twee ruime slaapkamers bereikbaar. Beide kamers beschikken over een dakkapel, waardoor er veel extra ruimte en daglicht is ontstaan. De dakkapellen zijn voorzien van rolluiken en beide slaapkamers beschikken bovendien over praktische extra bergruimte.

Daarnaast bevindt zich hier een kast met de cv-installatie. Via de overloop is een kleine vliering bereikbaar voor nog meer bergruimte.

Met in totaal maar liefst vijf slaapkamers is dit een woning die moeiteloos meegroeit met een gezin.

Een slaapkamer over? Dan zijn er volop mogelijkheden voor een thuiswerkplek, hobbykamer, logeerkamer of luxe inloopkast.

Tuin

Ook buiten is het plaatje compleet.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een verzorgde, grotendeels betegelde voortuin met sierboompjes en een ruime eigen oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's.

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en grotendeels betegeld. Er is volop ruimte voor een royaal terras en de verschillende plantenborders zorgen voor een groene omlijsting. De tuin is omsloten met een houten erfafscheiding en beschikt over een achterom.

Achter in de tuin staat een vrijstaand houten tuinhuis met elektra en een sfeervolle veranda. Een fijne plek om op mooie dagen beschut buiten te zitten, te borrelen of de avond gezellig af te sluiten.

Bijgebouwen

- Inpandige, betegelde garage met elektra en verwarming
- Vrijstaand houten tuinhuis met veranda en elektra

Bijzonderheden

- Energielabel A
- Volledig geïsoleerd
- Geheel voorzien van HR++ beglazing
- Houten kozijnen
- Betonnen vloeren
- Moderne keuken uit 2011



- Moderne badkamer uit 2011
- Nefit cv-installatie uit 2023
- Mitsubishi airconditioning, in eetkamer en slaapkamer, zowel koelend als verwarmend, uit 2023
- Rolluiken rondom de woning
- Dakkapellen op de tweede verdieping voorzien van rolluiken
- Mechanische ventilatie, glasvezelaansluiting, vliegenhorren aanwezig, buitenkraan en stroomaansluiting
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2021
- Parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein en openbare parkeergelegenheid.

Een heerlijk complete gezinswoning waar ruimte, comfort en energiezuinig wonen samenkomen. Met vijf slaapkamers, een garage, fijne tuin en 168 m² woonoppervlak is dit een huis waar je niet snel uitgroeit. Maak snel een afspraak en ervaar zelf hoeveel deze woning aan de Marskramer te bieden heeft!

Gemeentelijke lasten:

Onroerendzaakbelasting € 617,50 per jaar

Afvalstoffenheffing vastrecht € 209,-- per jaar

Rioolheffing € 260,-- per jaar

Lokale belastingen:

Waterschapslasten € 376,-- per jaar

Jaarlijks verbruik:

Elektra 2861 kWh

Gas 820 m³

Water 84 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

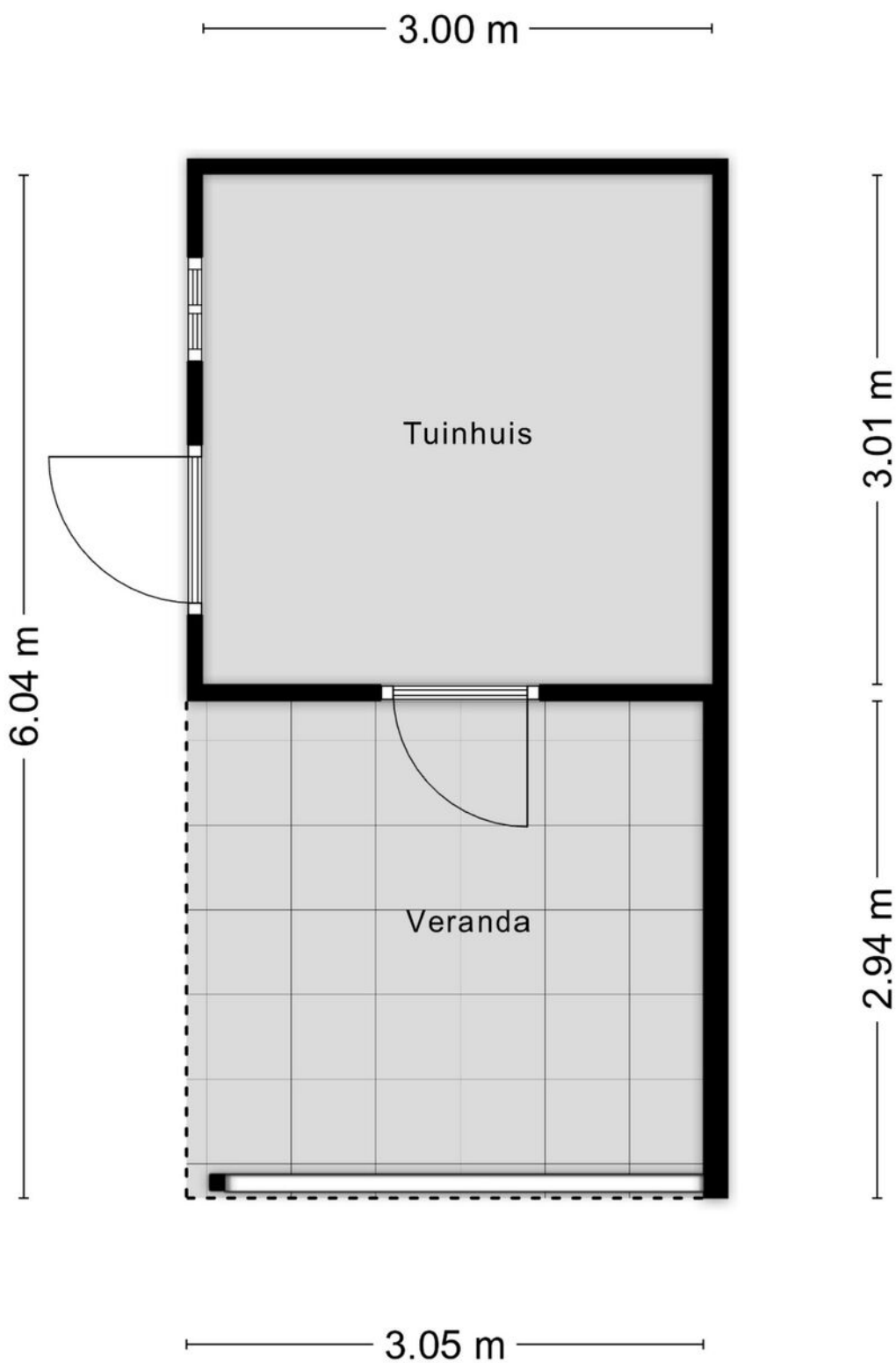
2e Verdieping



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



Tuinhuis met veranda



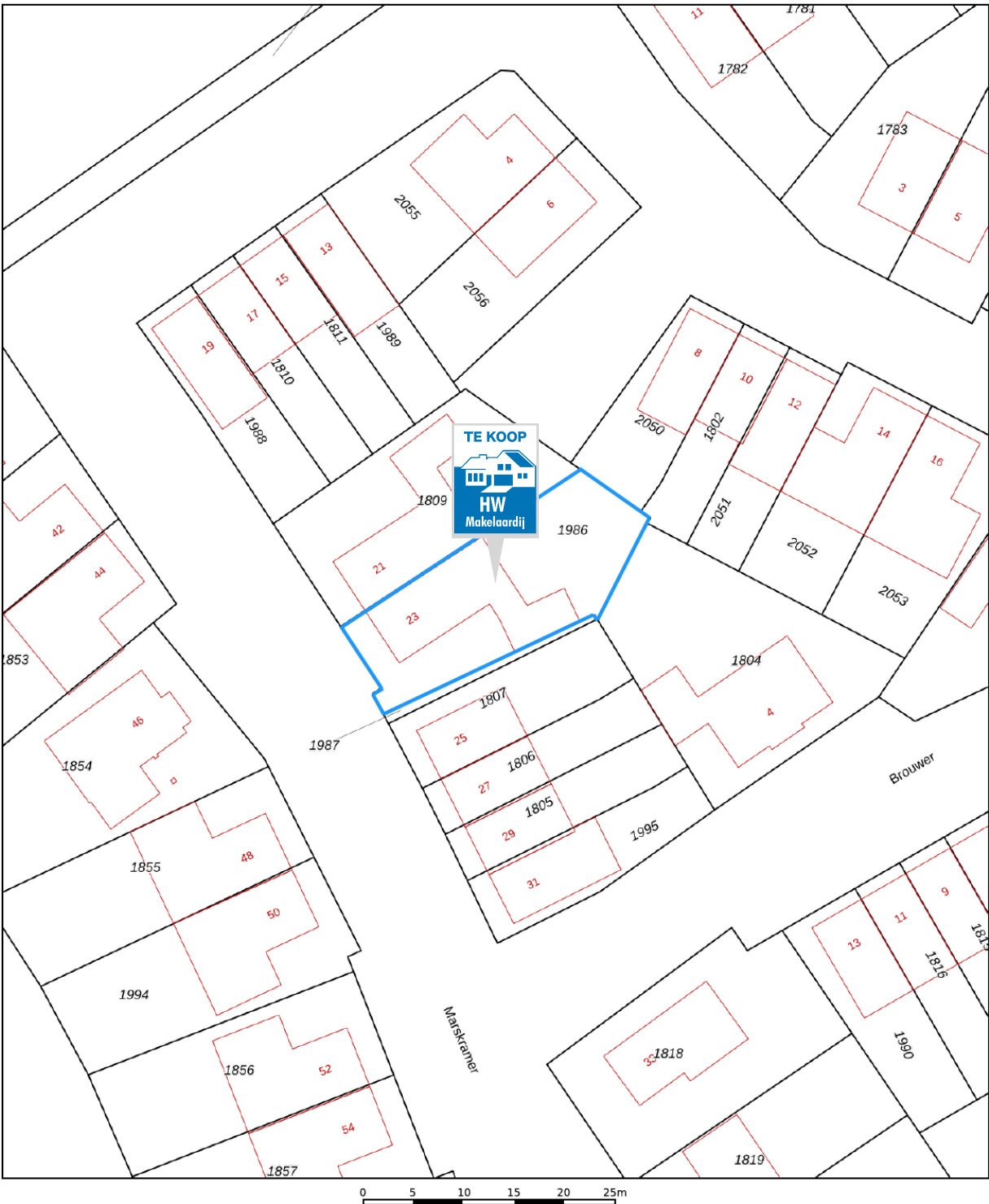
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



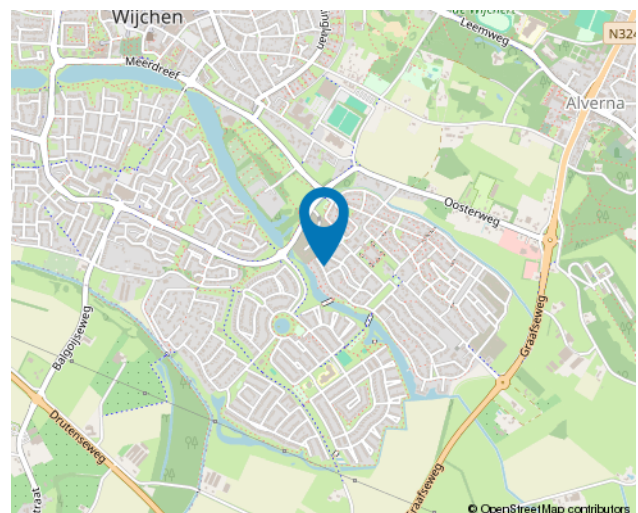
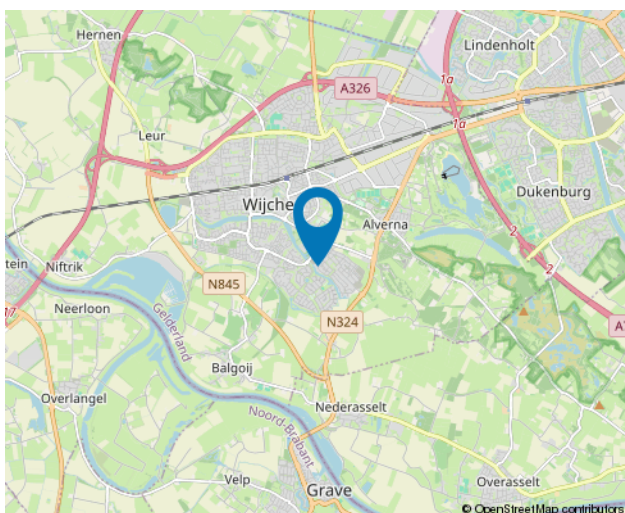
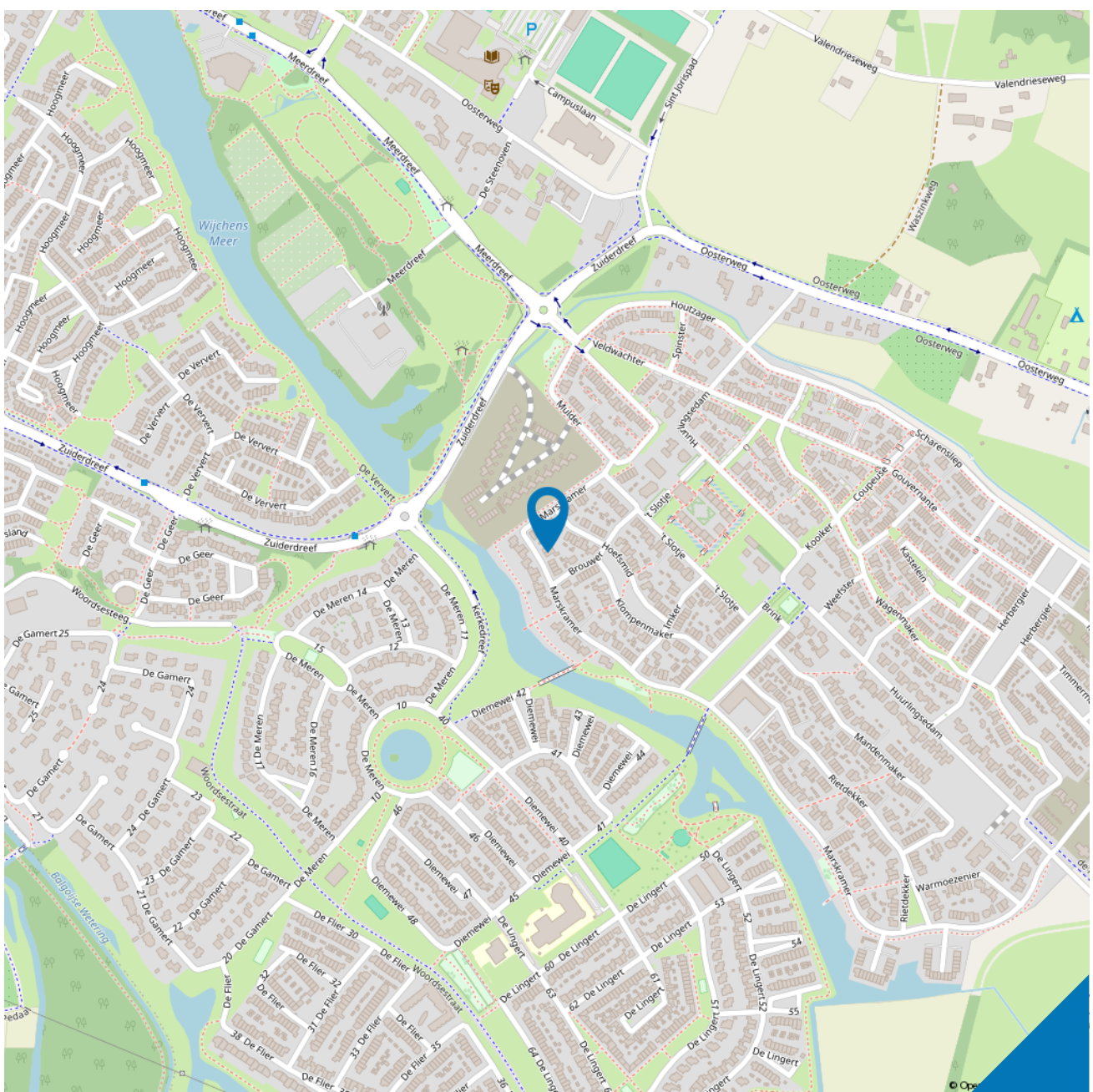
Kadastrale kaart

Uw referentie: HW Makelaardij



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1: 500		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Sectie Perceel	Wijchen P 1986	
25	Huisnummer			
	Vastgestelde kadastrale grens			
	Voorlopige kadastrale grens			
	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.		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 augustus 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers				

Locatie op de kaart



Wonen in Wijchen



Een rijke en veelbewogen geschiedenis, klassieke en moderne kunst, gevarieerde natuur én gastvrijheid, dat is Wijchen. Van middeleeuwse kastelen tot kronkelige wandelpaadjes door de bossen; van een gezellig terrasje tot de rust in het vennenlandschap. En van een trendy restaurant tot een sfeervol, Jij noemt het, Wijchen heeft het.

Het historische dorp ligt in het Land van Maas en Waal, een prachtig gebied dat een grote variatie aan natuurschoon te bieden heeft. Al wandelend kom je langs uitgestrekte weilanden, de bossen van Alverna en de Valendriese Heuvels. Hierop zijn de wonderschone vennen, eeuwenoude dijkjes en natuurlijk de vergezichten en oevers van de Maas en Waal die zo bepalend zijn voor het landschap dat we nu kennen een prachtige aanvulling.

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inloopkast			X
- Kast in garage	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Vouwgordijnen begane grond	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Regenton	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas		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, bouw kavels 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**