



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

1012

de Weertjes

WIJCHEN

Vraagprijs
€ 1.150.000 k.k.





Kenmerken

Aanvaarding
in overleg

Soort woning
villa

Type woning
vrijstaande woning

Bouwjaar
1989

Woonoppervlakte
242 m²

Perceeloppervlakte
610 m²

Inhoud
920 m³



Aantal slaapkamers
4

Isolatie
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Energieklasse
B

Verwarming
c.v.-ketel, hete lucht verwarming

Tuin locatie
Noord





Royaal, vrijstaande villa op een prachtige locatie met uitzicht over het Wijchens Meer.

Deze ruime woning in de geliefde wijk De Weertjes heeft een bijzondere ligging met verrassend veel leefruimte. Met een woonoppervlakte van circa 242 m², een inhoud van maar liefst 920 m³, vier slaapkamers, een groot souterrain met garage voor meerdere auto's, een vrijstaande tuinkamer en een perceel van 610 m² is dit een huis met ruimte in de breedste zin van het woord.

De woonkamer met open, moderne keuken vormt het sfeervolle hart van de woning: een fijne leefruimte om te koken, tafelen en ontspannen. De vier slaapkamers bieden volop ruimte voor een gezin, als thuiswerkplek of als logeerkamer, terwijl het grote souterrain extra mogelijkheden biedt voor hobby's, opslag, een werkruimte of het stallen van meerdere auto's. In de vrijstaande tuinkamer kunt u in alle rust genieten van het buitenleven, dankzij de sfeervolle inrichting en het uitzicht op het meer is dit een heerlijke plek om lange avonden door te brengen, gasten te ontvangen of het hele jaar door van de tuin te genieten.

Een bijzonder compleet huis voor wie royaal en rustig wil wonen, met de voorzieningen van het centrum van Wijchen op korte afstand.

De woning ligt aan een rustige, autoluwe straat en dankzij de hogere ligging van circa 70 cm boven het maaiveld, geniet u vanuit de tuin van een fraai uitzicht richting het Wijchens Meer. Tegelijkertijd woont u hier bijzonder centraal: binnen circa tien minuten loopt u naar het gezellige centrum van Wijchen.

De Weertjes behoort tot de geliefde wijken van Wijchen. Hier woont u rustig en groen, met het Wijchens Meer binnen handbereik en tegelijkertijd alle dagelijkse voorzieningen dichtbij.

Het gezellige centrum van Wijchen ligt op circa tien minuten lopen en biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, speciaalzaken, restaurants, lunchrooms en terrassen. Ook het NS-station, scholen en diverse sport- en recreatievoorzieningen zijn goed bereikbaar. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn onder andere Nijmegen, Arnhem, Den Bosch en Eindhoven en de omliggende plaatsen eveneens snel te bereiken.

Begane grond:

Via de entree komt u binnen in de hal met meterkast en toiletruimte met fontein.

De royale leefruimte bestaat uit een ruime eetkamer en een zeer ruime woonkamer. De eetkamer beschikt over een schuifpui, waardoor tuin en terras gemakkelijk bij het dagelijks wonen worden betrokken. De woonkamer biedt volop plaats voor meerdere zitgedeelten en wordt extra sfeervol door de aanwezige haard die op hout en gas kan branden.

De moderne keuken is praktisch ingericht en voorzien van een elektrische kookplaat, magnetron, oven, koelkast en vaatwasser.

Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar. Deze praktische ruimte beschikt over twee inbouwkasten, een wasmachineaansluiting en keukenblok en heeft een eigen deur naar de tuin.



Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers van goed formaat. De kamers bieden volop mogelijkheden als slaap-, werk- of logeerkamer. Twee van de slaapkamers beschikken over een eigen wastafel, meerdere kamers zijn voorzien van praktische inbouwkasten en vanuit een van de slaapkamers is het balkon bereikbaar.

De badkamer is ruim opgezet en compleet uitgevoerd met een ligbad, douchecabine, toilet en dubbele wastafel.

Op de overloop bevindt zich bovendien een aansluiting voor het centrale stofzuigsysteem. Zowel het souterrain als de begane grond en eerste verdieping hebben aansluitingen op het centrale stofzuigsysteem.

Zolder:

Via een vlizotrap is de grote vliering bereikbaar. Hier vindt u aanvullende bergruimte voor spullen die u niet dagelijks nodig heeft.

Souterrain

Een absolute meerwaarde van deze woning is het royale souterrain. Hier bevindt zich een hal met inbouwkasten en zijn twee ruime kamers aanwezig. Dit biedt interessante mogelijkheden voor bijvoorbeeld een werkkamer, hobbyruimte, fitnessruimte, speelkamer of aanvullende bergruimte. De kamer direct bereikbaar vanuit de gang van het souterrain is eerder in gebruik geweest als kantoor, er is verwarming aanwezig. Momenteel is deze in gebruik als bergruimte.

Daarnaast beschikt het souterrain over een toiletruimte met sanibroyeur en fontein.

Ook de zeer ruime inpandige garage bevindt zich op dit niveau. Deze is voorzien van een elektrische garagedeur en biedt ruimte voor maar liefst twee tot drie auto's. Ideaal voor de autoliefhebber, hobbyist of simpelweg voor wie veel inpandige parkeer- en bergruimte zoekt.

Alle ruimtes van het souterrain zijn verwarmd en zijn ook voorzien van ramen die open kunnen.

Tuin met uitzicht op het meer

De woning staat op een royaal perceel van 610 m² en wordt omringd door groen. De achtertuin is op het noorden gelegen en biedt dankzij de situering en verhoogde ligging (circa 70 cm) een prachtig uitzicht richting het Wijchens Meer.

De tuin beschikt over diverse praktische voorzieningen, waaronder een buitenkraan, stroomaansluiting en waterpomp. Rondom het huis ligt een waterleiding met sproeisysteem.

Op de eigen inrit is plaats voor één auto en direct voor de woning bevinden zich daarnaast drie openbare parkeerplaatsen.

Een bijzonder fijne toevoeging is de vrijstaande tuinkamer. Een heerlijke plek om lange avonden door te brengen, gasten te ontvangen of simpelweg van de tuin en de omgeving te genieten.

De tuinkamer is voorzien van een keukenblok met koelkast, diepvries en magnetron. Dankzij de aanwezige kachel is deze ruimte niet alleen tijdens mooie zomerdagen aantrekkelijk, maar kunt u hier vrijwel het gehele jaar comfortabel verblijven.



Bijgebouwen:

De inpandige garage biedt ruimte voor 2 à 3 auto's en is voorzien van elektra, water, verwarming en een elektrische deur.

Overige informatie:

- Energielabel B
- Volledig geïsoleerd in het bouwjaar 1989
- De gevel is geheel gereinigd en geïmpregneerd in 2024
- Kunststof kozijnen
- Geheel dubbele beglazing
- Een groot deel van de ramen is voorzien van rolluiken
- Cv-installatie: 2024
- Brink hete lucht verwarming (onderhouden in juni 2026)
- Keuken 2018
- Centraal stofzuigsysteem aanwezig in souterrain, op de begane grond en eerste verdieping
- Betonnen vloeren
- Schilderwerk buiten 2023, 2024 boeiboorden
- Parkeergelegenheid: ruimte voor 1 auto op eigen terrein, openbaar parkeren, 3 openbare parkeerplaatsen voor de deur.
- Aan de zijkant van de woning is een strook grond van de gemeente gehuurd.

Gemeentelijke lasten:

Onroerendzaakbelasting € 741,- per jaar

Afvalstoffenheffing vastrecht € 209,- per jaar

Rioolheffing € 312,- per jaar

Lokale belastingen:

Waterschapsbelasting € 672,- per jaar

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



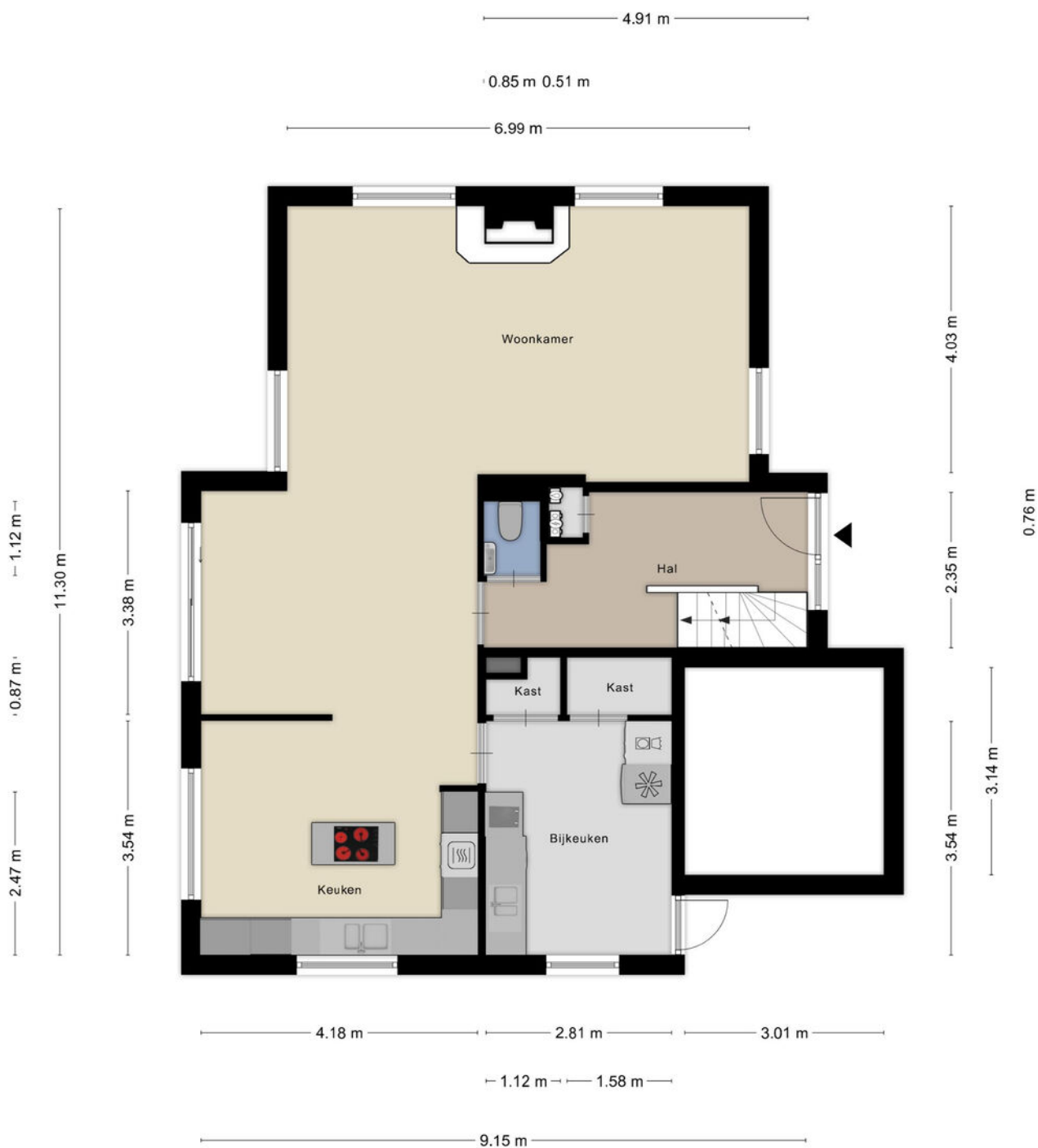




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

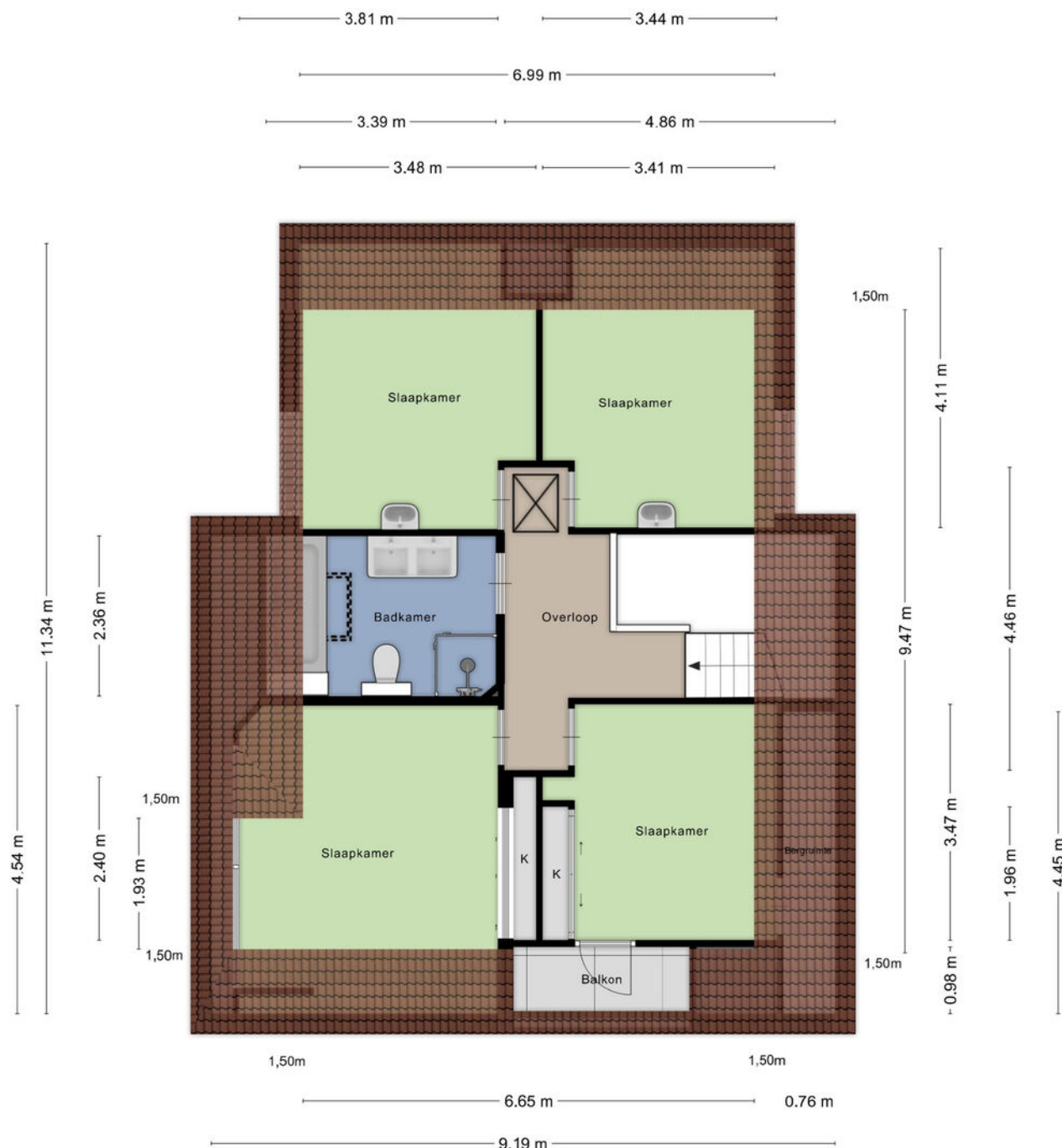


Begane grond



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

Eerste verdieping

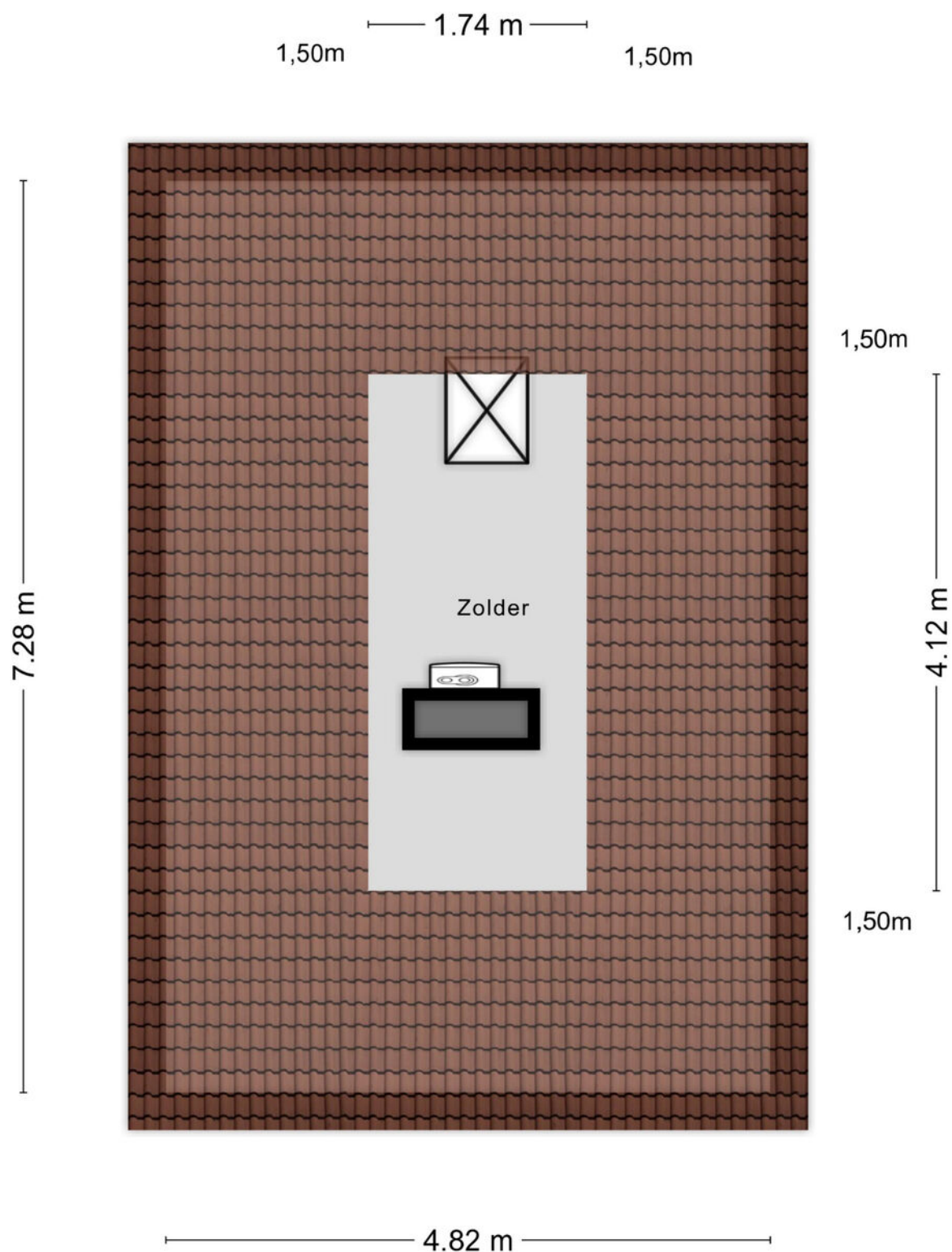


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



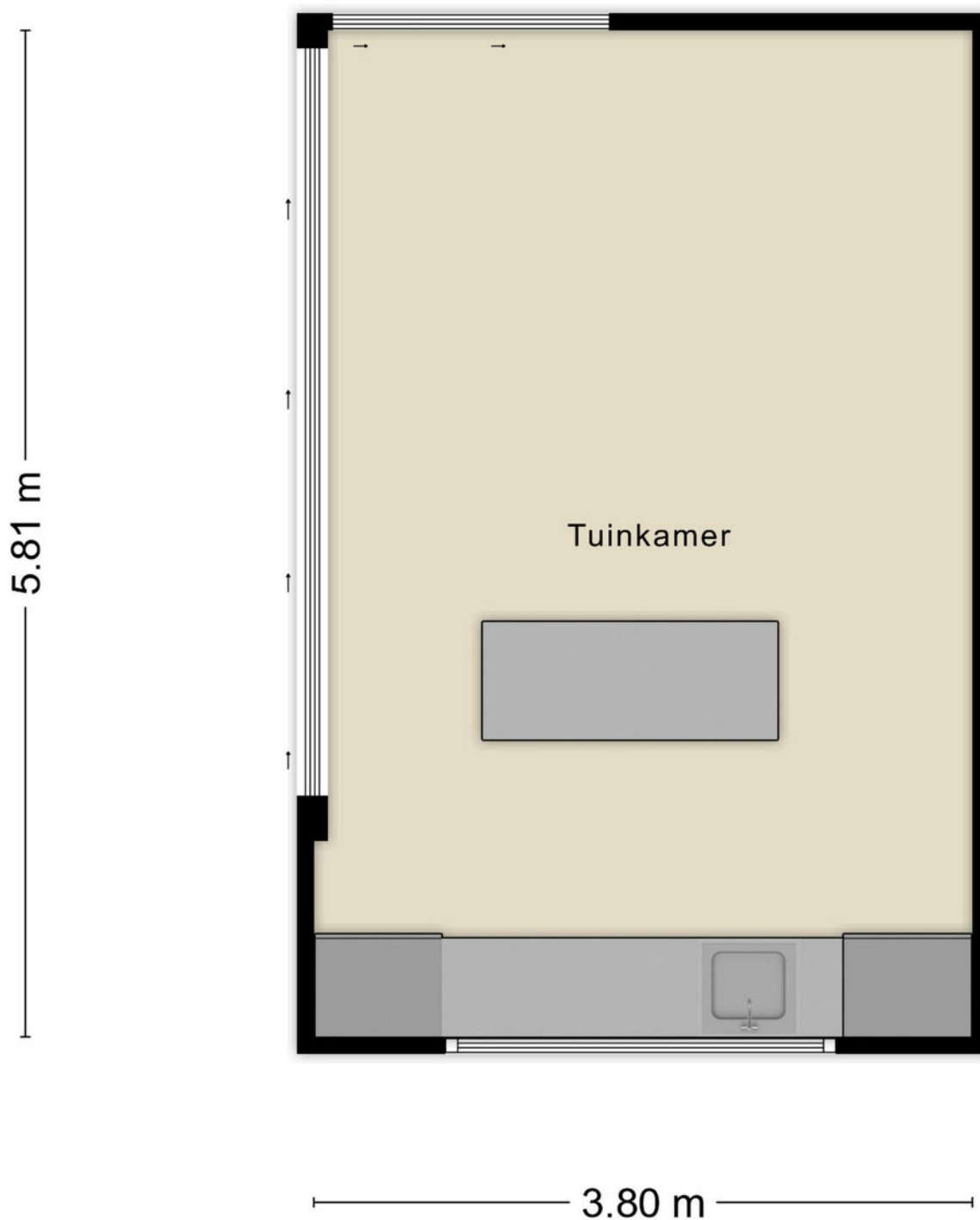


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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





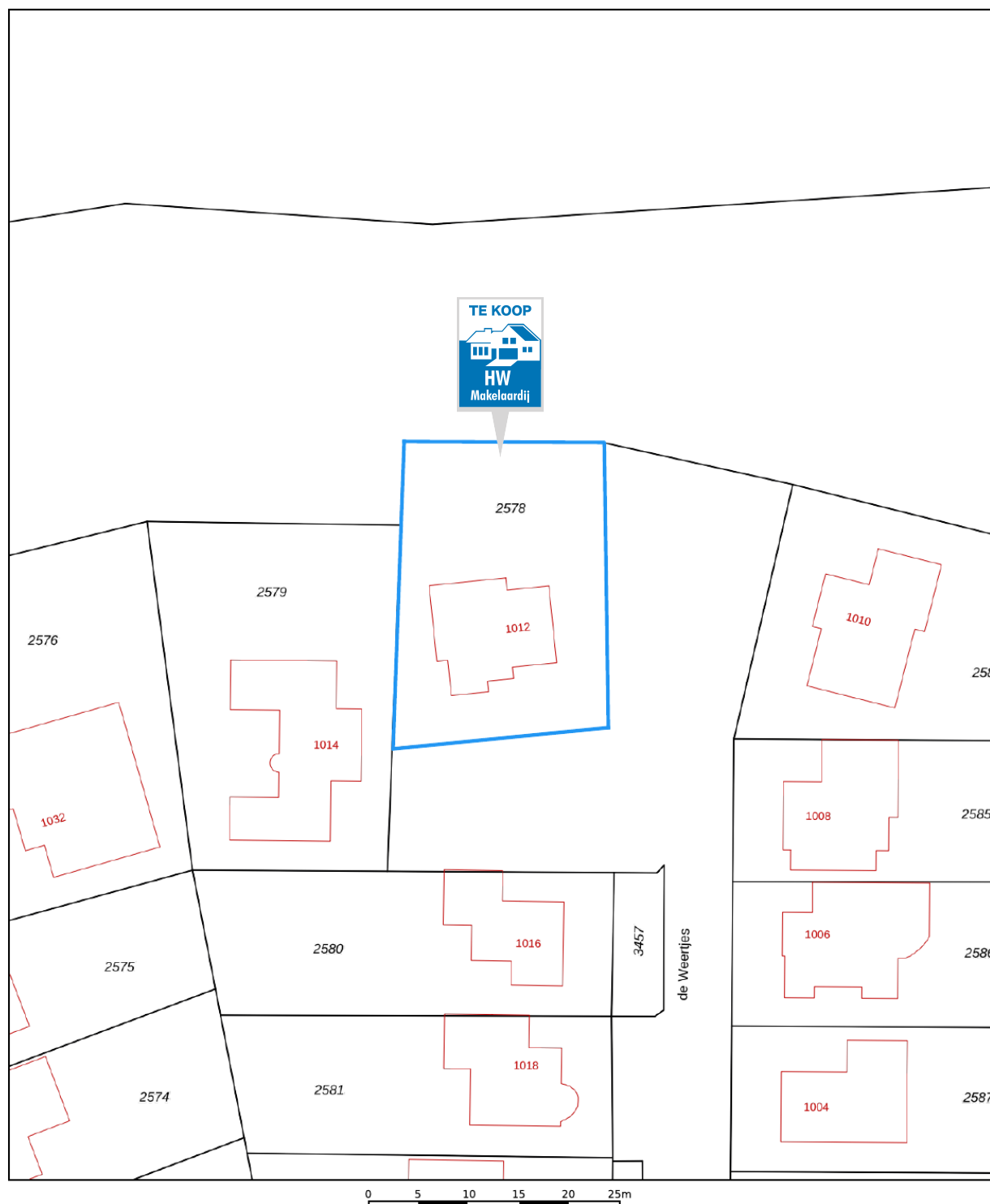
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



Kadastrale kaart

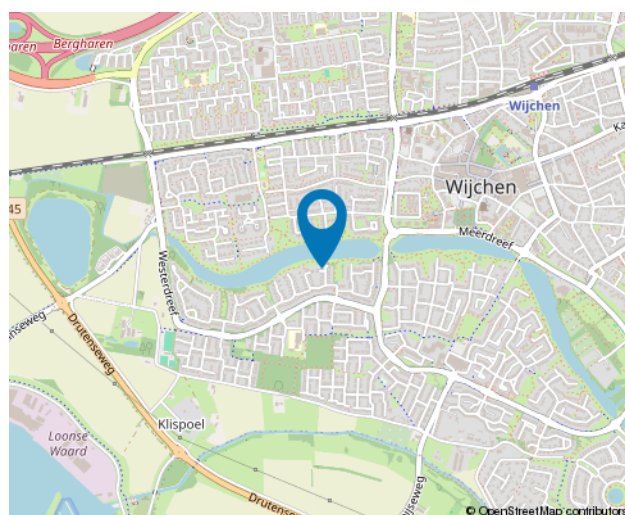
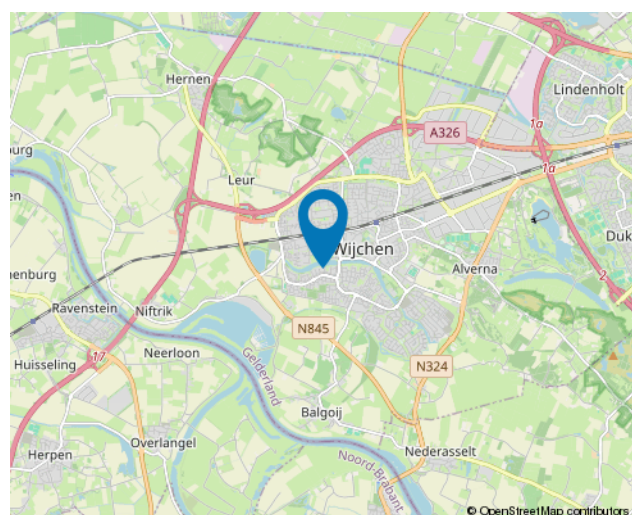
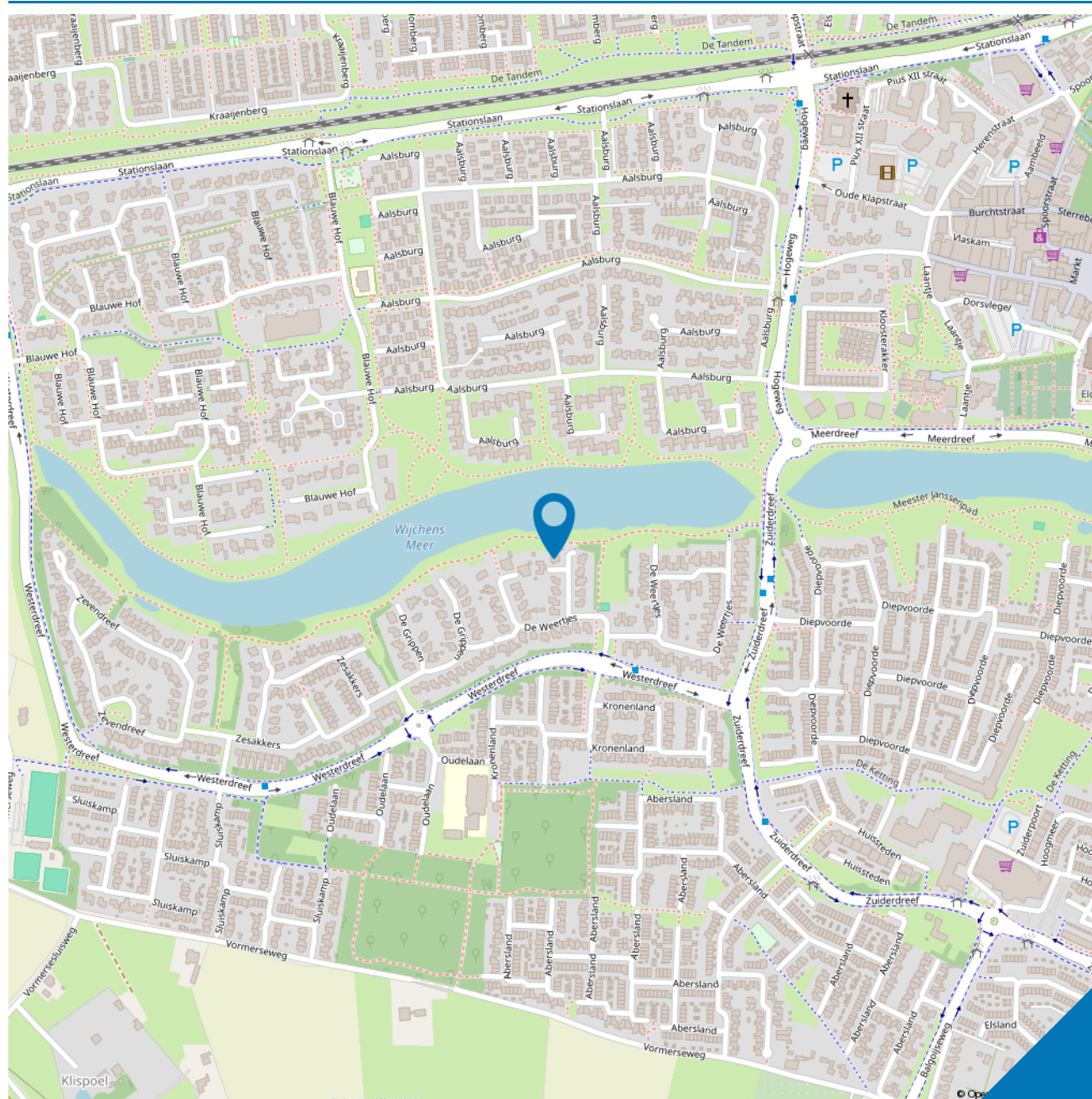
Uw referentie: HW Makelaardij



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Wijchen
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	F
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	2578
	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



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			
Houtkachel			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- Vloerbekleding	X		
Overig, te weten			
- Meubels			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		



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.

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.



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**