

te koop



Pauwstraat 5

Wijchen

Vraagprijs € 385.000 k.k.



Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

Ca. 110 m²

PERCEELOPPERVLAKE

155 m²

INHOUD

Ca. 376 m³

BOUWJAAR

1966

ENERGIELABEL

C

AANTAL SLAAPKAMERS

4



Omschrijving

Word jij binnenkort de nieuwe bewoner van deze mooie woning?

Ruimte, licht en een uitzonderlijk aangename woonomgeving komen hier op vanzelfsprekende wijze samen. Deze uitgebouwde tussenwoning is fraai gesitueerd aan een rustige en kindvriendelijke straat in het geliefde Wijchen-Noord, met aan de voorzijde een vrij en groen uitzicht dat het gevoel van ruimte en privacy op aangename wijze versterkt. Met maar liefst vijf slaapkamers, een royale woonkamer, een moderne open keuken en een doordachte indeling biedt de woning aanzienlijk meer ruimte dan de voorgevel doet vermoeden.

Ook buiten is het aangenaam wonen. De achtertuin ligt gunstig op het zuiden en beschikt over een overkapping, vrijstaande stenen berging en praktische achterom. Wijchen-Noord staat bekend om zijn groene en ruim opgezette karakter, met volop speelruimte en voorzieningen voor gezinnen in de directe omgeving. De ligging biedt een bijzonder aangename balans tussen rust, bereikbaarheid en een uitstekend voorzieningenniveau. Winkelcentrum Tunnelweg bevindt zich op loopafstand, terwijl ook het levendige centrum van Wijchen, het NS-station, diverse scholen, sportvoorzieningen en de bioscoop binnen korte tijd bereikbaar zijn. Ook voor natuur en recreatie is de omgeving rijk bedeeld. De Berendonck, de Hatertse Vennen, het Vormers en Leurse Bos en de uiterwaarden van de Maas bieden volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en ontspannen. Dankzij de gunstige aansluiting op de A50, A73 en A326 zijn bovendien Nijmegen en andere steden in de regio uitstekend en snel bereikbaar.

Een verrassend complete gezinswoning op een plek waar ruimte, groen en bereikbaarheid uitstekend in balans zijn.

Indeling:

Begane grond:

Entree met hal, meterkast, toiletruimte voorzien van een hangcloset, trapopgang naar de verdiepingen en toegang tot de woonkamer. De royale woonkamer profiteert dankzij de grote raampartijen van een bijzonder aangename lichtinval en biedt een prettig gevoel van ruimte. Via een deur is de aangrenzende overkapping rechtstreeks bereikbaar, waardoor binnen- en buitenleven op natuurlijke wijze met elkaar worden verbonden. De aanwezige screens zorgen daarbij voor een comfortabele regulering van lichtinval en warmte. Aan de achterzijde bevindt zich de moderne open keuken, die eveneens rechtstreeks aansluit op de overkapping. De keuken is op maat vervaardigd en zorgvuldig vormgegeven met een ontbijtbar, een royale kastenwand en een complete uitrusting aan inbouwapparatuur, waaronder twee combi-ovens uit 2020, een koelkast, vriezer, vaatwasser en afzuigkap. De begane grond is afgewerkt met een fraaie combinatie van kurk- en tegelvloeren. In de keuken zorgt de aanwezige vloerverwarming voor extra comfort. Aan de voorzijde is de woning bovendien voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik.

1e Verdieping:

Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping en toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De vierde (slaap)kamer is bereikbaar via slaapkamer III. Twee slaapkamers zijn aan de voorzijde gesitueerd en twee aan de achterzijde, waardoor de beschikbare ruimte op deze verdieping efficiënt is benut. De badkamer is verzorgd uitgevoerd en voorzien van een inloopdouche met regendouche en separate handdouche, een wastafelmeubel en comfortabele vloerverwarming. Met uitzondering van de badkamer is de gehele verdieping afgewerkt met een verzorgde laminaatvloer. Daarnaast zijn de slaapkamers voorzien van in totaal vier rolluiken, waarvan twee elektrisch bedienbaar en twee handmatig.

Zolder:

De overloop biedt toegang tot de vierde slaapkamer en beschikt over praktische bergruimte en de opstelplaats voor de cv-ketel. De royale slaapkamer is dankzij de brede dakkapel aangenaam ruim en licht en is voorzien van een rolluik, een vaste kast en veel bergruimte. De verdieping is grotendeels afgewerkt met een laminaatvloer.

Tuin:

De achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden en biedt volop gelegenheid om van de zon en het buitenleven te genieten. Direct aan de woning bevindt zich een overkapping met lichtkoepel en inbouwspots, waardoor hier een aangename en beschutte buitenplek is gecreëerd. De vrijstaande stenen berging beschikt over een witgoedaansluiting en biedt praktische extra bergruimte. Via de achterom is het achtergelegen pleintje bereikbaar.

Locatie:

De woning is gelegen aan een rustige en kindvriendelijke straat in Wijchen-Noord, een groen en ruim opgezet woongebied met een bijzonder compleet voorzieningenniveau. Scholen, kinderopvang, gezondheidsvoorzieningen en winkelcentrum Tunnelweg bevinden zich op korte afstand, terwijl het centrum van Wijchen met zijn gevarieerde winkelaanbod, horeca, sport- en recreatievoorzieningen en het NS-station binnen enkele fietsminuten bereikbaar is. Ook voor natuur en ontspanning is de ligging bijzonder aantrekkelijk. De Berendonck, de Hatertse Vennen, de omliggende bossen en het karakteristieke rivierenlandschap liggen binnen handbereik. Wijchen-Noord zelf wordt bovendien gekenmerkt door een groene woonstructuur met veel openbaar groen en diverse speelvoorzieningen. Dankzij de nabijgelegen A50, A73 en A326 is ook de regionale bereikbaarheid uitstekend, met vlotte verbindingen richting onder meer Nijmegen, 's-Hertogenbosch en Eindhoven. Een aangename woonomgeving waarin rust, groen, dagelijkse voorzieningen en bereikbaarheid op vanzelfsprekende wijze samenkomen.

Kenmerken:

- Bouwjaar 1966
- Woonoppervlakte ca. 110 m²
- Perceeloppervlakte 155 m²
- Inhoud ca. 376 m³
- 5 slaapkamers
- Dakisolatie
- Energielabel C
- Cv-ketel 2021
- Glasvezel
- Kunststof kozijnen
- Rollluiken
- Screens
- Tuin op zuiden
- Achterom
- Vrijstaande stenen berging
- Kindvriendelijke woonomgeving
- Ruime parkeergelegenheid voor de deur
- Nabij Wijchen centrum
- Nabij NS-station Wijchen
- Aanvaarding in overleg
- Makelaar: Raymond Pulles







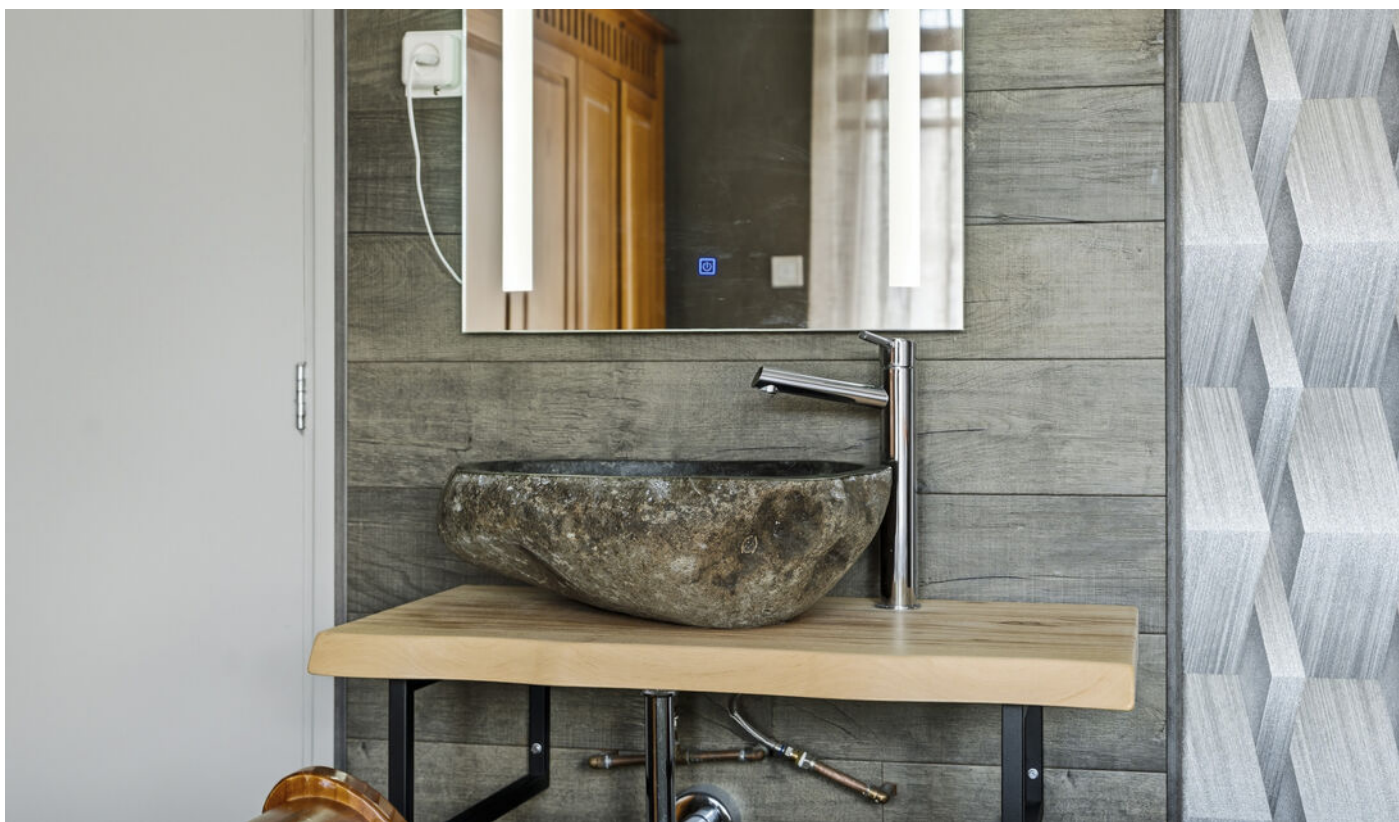




































Notariskeuze:

De keuze voor de notaris wordt door de koper gemaakt. Indien de door de koper aangewezen notaris aan de verkoper kosten in rekening brengt, anders dan de kosten voor het doorhalen van een hypothecaire inschrijving in de openbare registers van het kadaster – welke kosten marktconform zijn en gesteld worden op een bedrag van € 300,- inclusief BTW per inschrijving – komen deze kosten geheel voor rekening van de koper.

Indien de koper een notaris aanwijst die zijn kantoor niet houdt in de plaats waar de onroerende zaak is gelegen, komen de kosten van een eventuele volmacht ten behoeve van de verkoper eveneens volledig voor rekening van de koper.

Asbestclausule:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen genomen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Meetinstructie:

Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent noch aan koper noch aan verkoper enig recht. In afwijking hiervan komen koper en verkoper het volgende overeen: deze woning is ingemeten volgens meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen niet uit. Hoewel de woning zorgvuldig is opgemeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper, noch verkopend makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen dienen gezien te worden als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoeringen voor koper van belang zijn, wordt koper geadviseerd, deze zelf na te meten of na te laten meten.

Ouderdomsclausule:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 60 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de op te stellen koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

Verkoopinformatie:

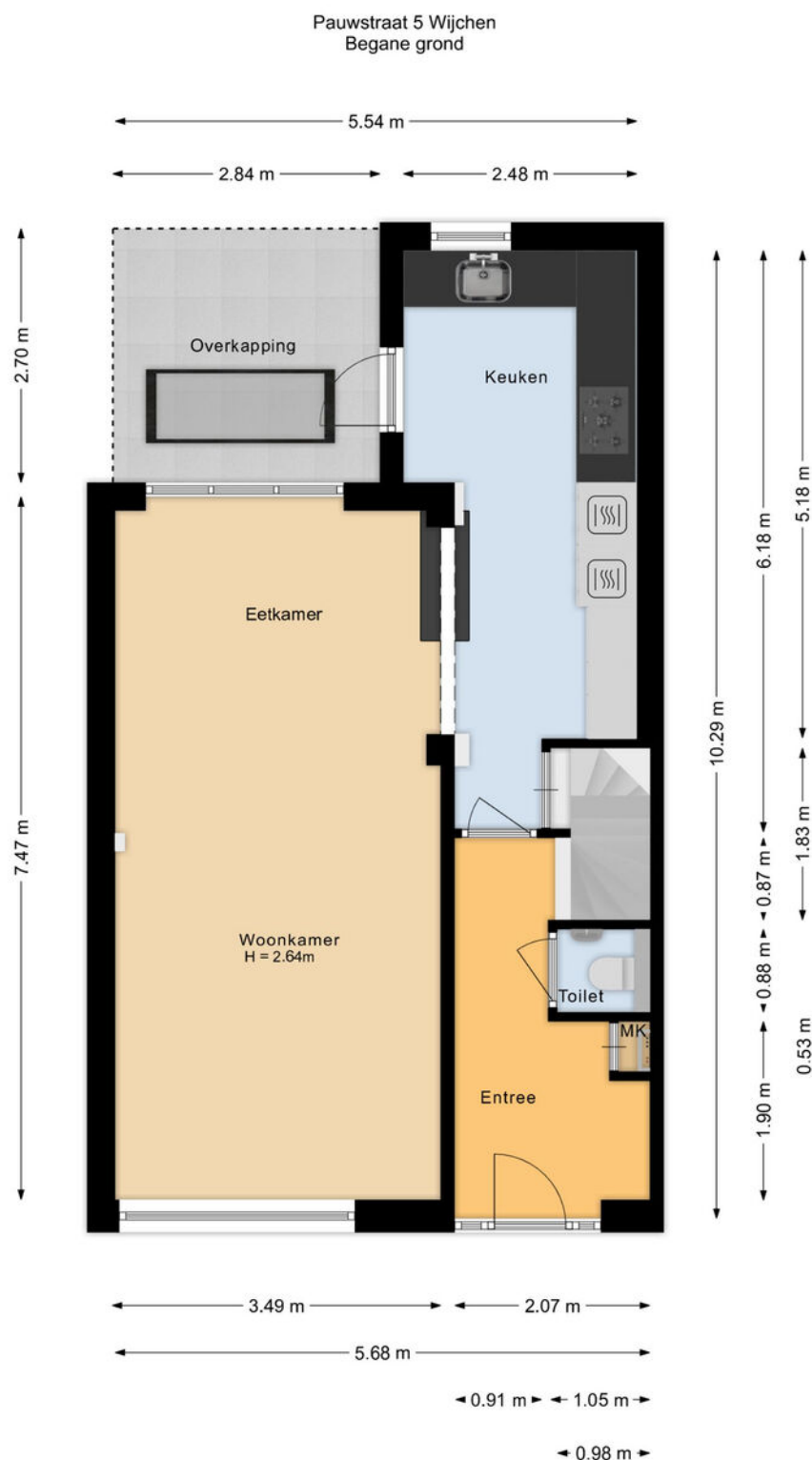
Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om de verkoopprocedure te wijzigen, de inschrijving eerder te beëindigen of een bod vóór de sluitingsdatum te accepteren.

Plattegrond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

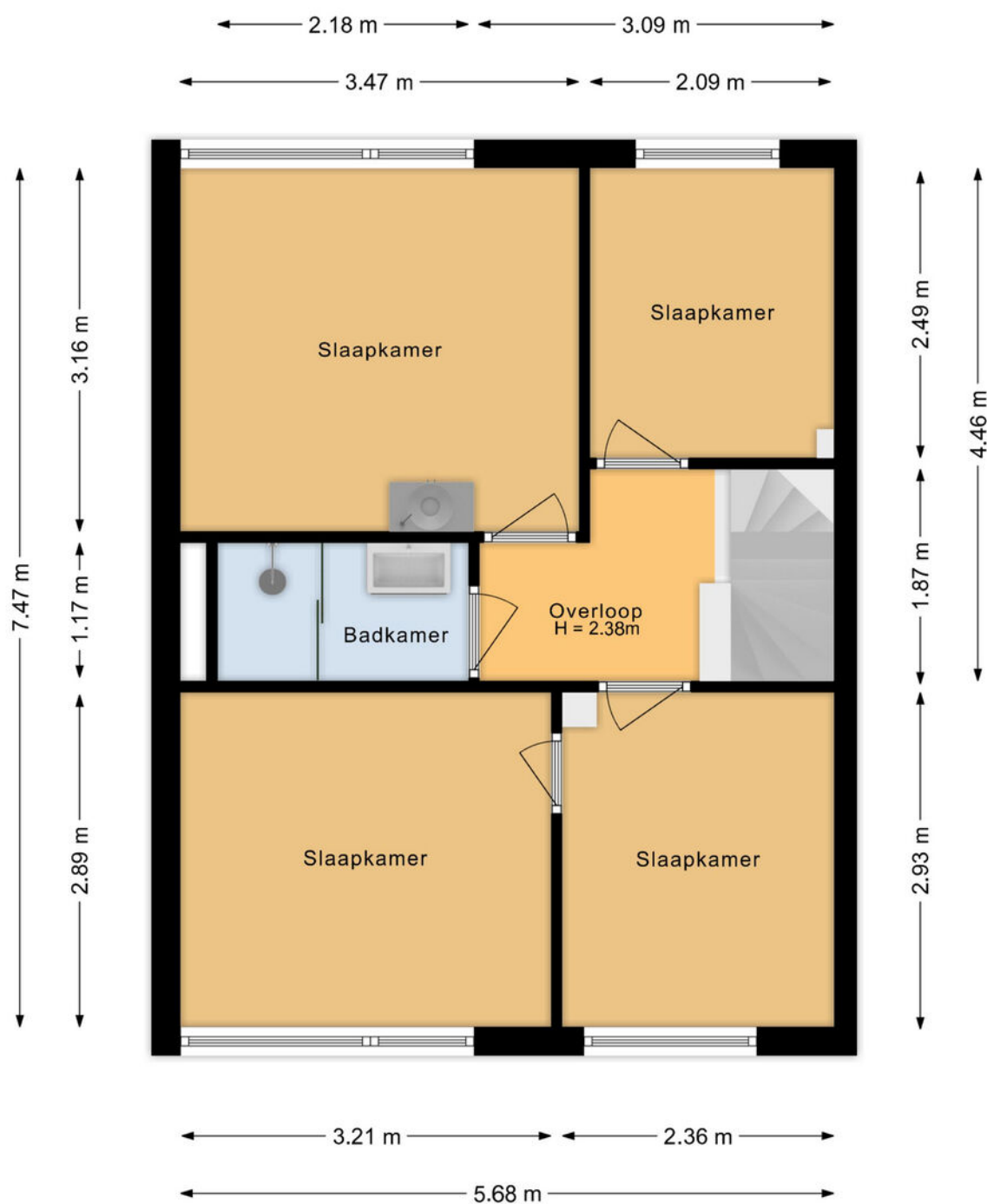
Plattegrond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

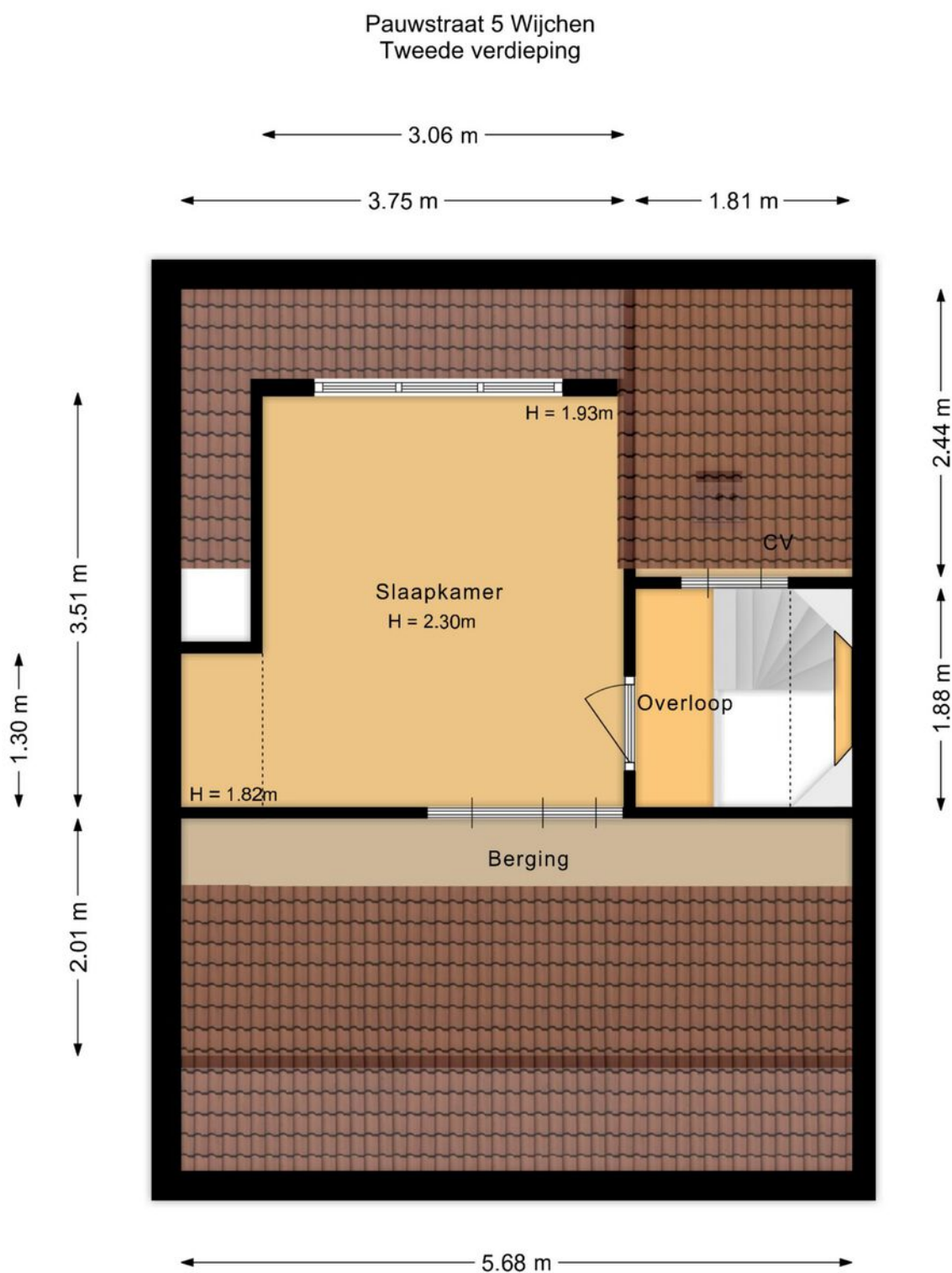
Plattegrond

Pauwstraat 5 Wijchen
Eerste verdieping



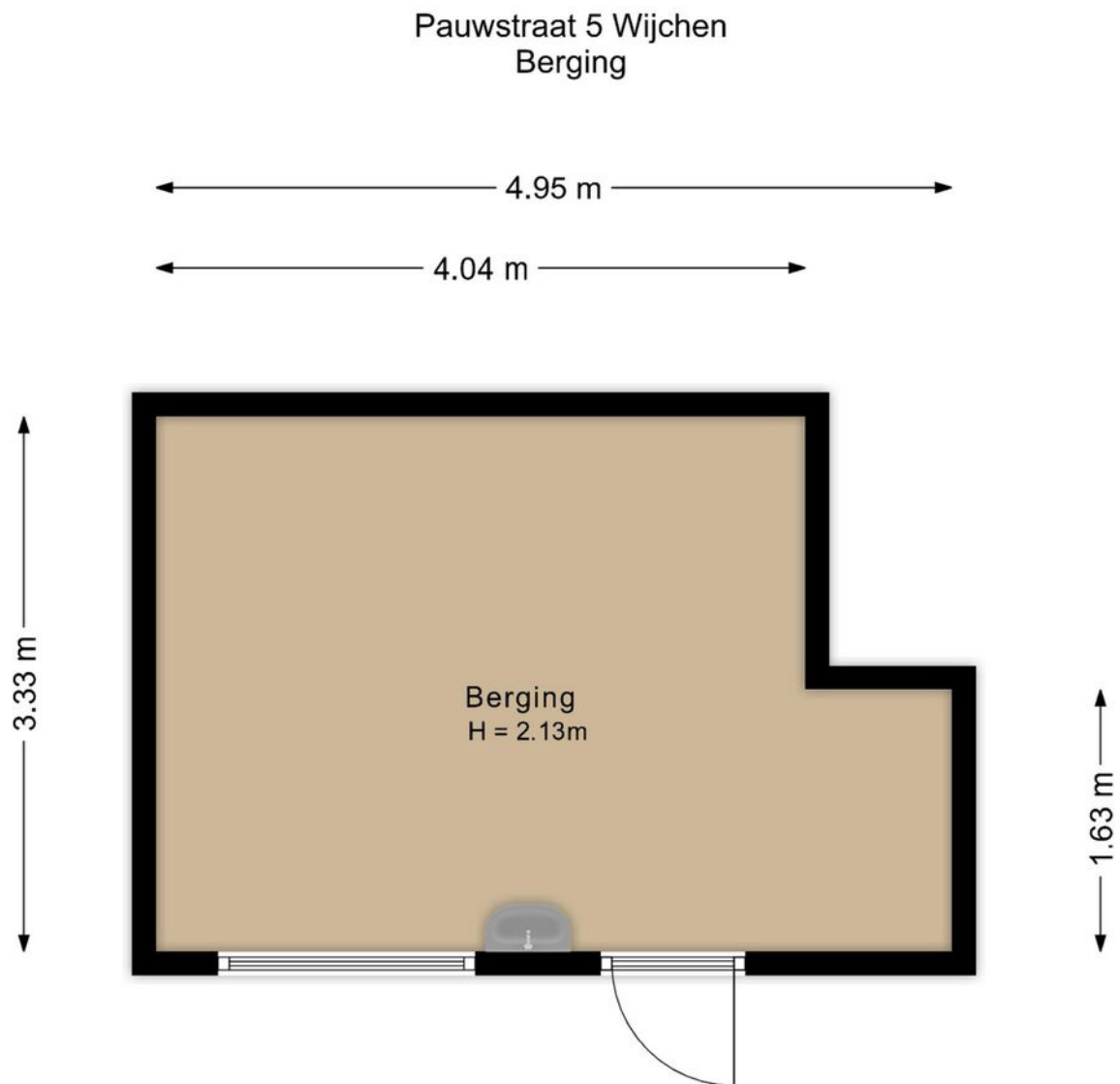
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

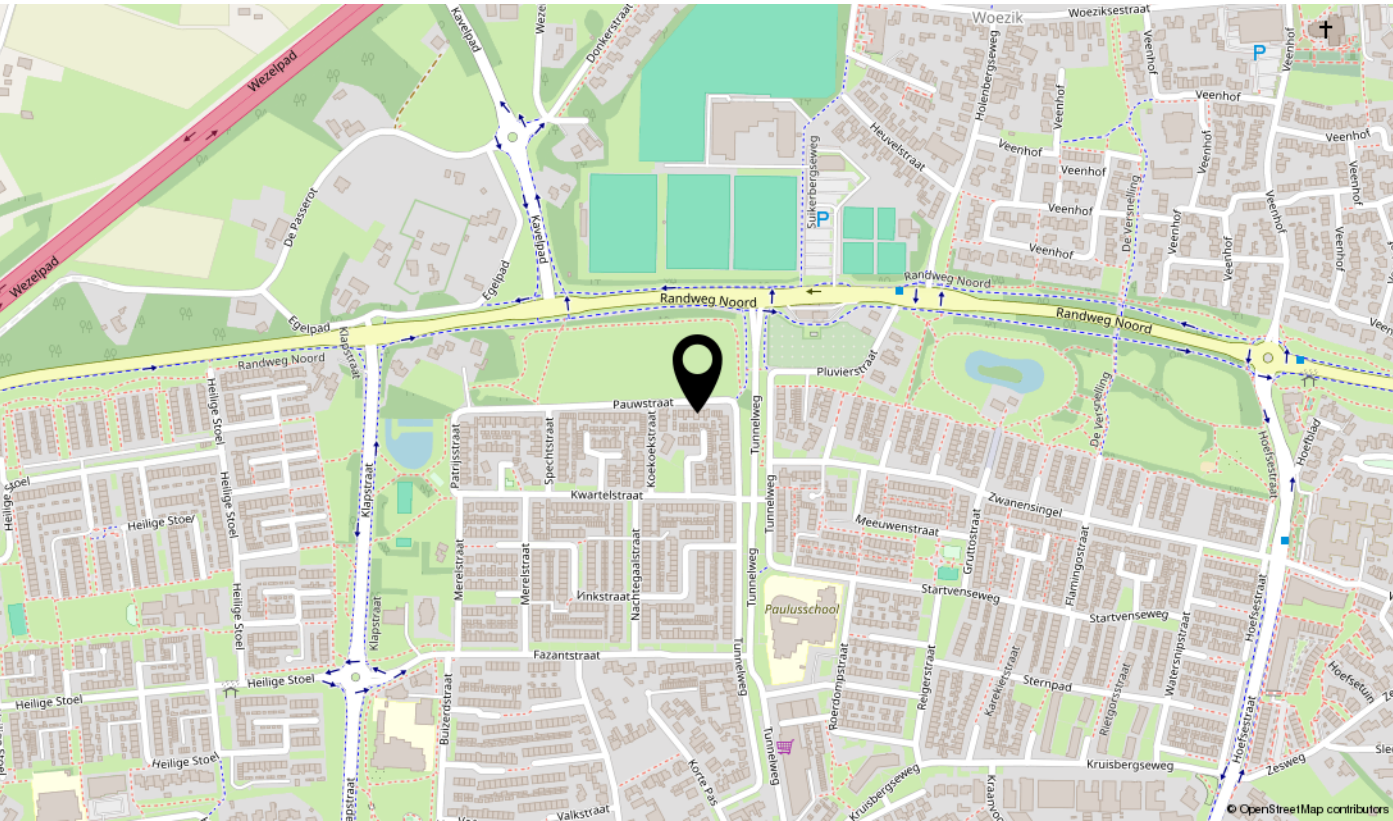
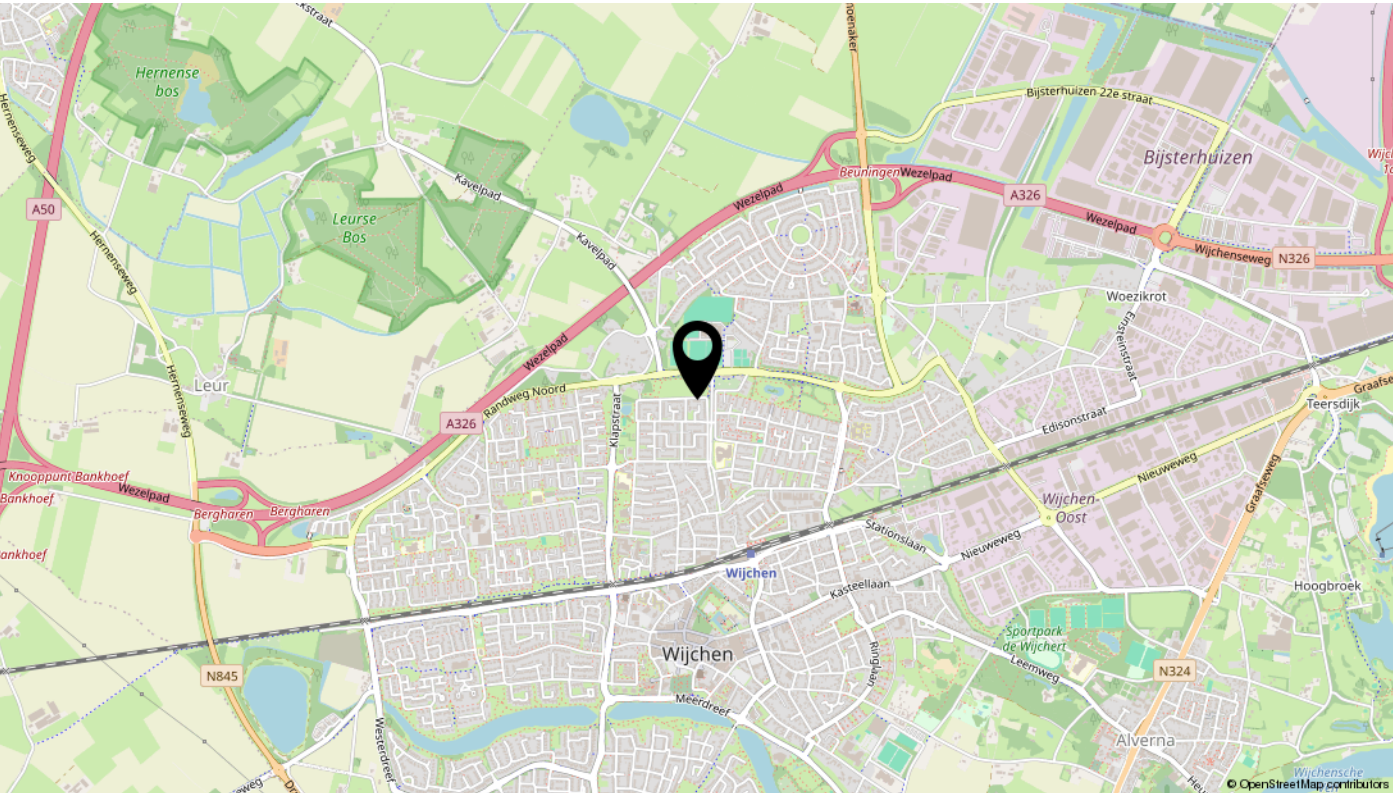


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart



Locatie



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
- Plisse gordijn Veneta				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis				X
(Voordeur)bel		X		
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders		X		
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens	X			
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

interesse

in deze mooie woning?

