



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

83

Elzenweg WIJCHEN

Vraagprijs
€ 895.000 k.k.

Vastgoed
Ned.



Kenmerken

Aanvaarding
in overleg

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
2-onder-1-kapwoning

Bouwjaar
2004

Woonoppervlakte
213 m²

Perceeloppervlakte
444 m²

Externe bergruimte
5 m²



Inhoud
780 m³

Aantal slaapkamers
4

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



Energieklasse
A

Verwarming
c.v.-ketel

Tuin locatie
oost





Verrassend veel huis: 213 m² woonplezier in Hofsedam

Wie Elzenweg 83 alleen vanaf de straat bekijkt, vermoedt nauwelijks hoeveel ruimte er achter deze gevel schuilgaat. Met maar liefst 213 m² woonoppervlak en 779 m³ inhoud biedt deze woning een hoeveelheid leefruimte die je maar zelden in een twee-onder-een-kapwoning tegenkomt.

Vier ruime slaapkamers, een extra verwarmde multifunctionele ruimte, royale leefruimtes, een heerlijke tuin met veranda én parkeergelegenheid voor drie auto's op eigen terrein: dit is een huis waarin een gezin niet alleen nú alle ruimte heeft, maar ook jarenlang vooruit kan.

En die ruimte gaat niet ten koste van comfort en duurzaamheid. Elzenweg 83 heeft energielabel A, is volledig geïsoleerd, voorzien van HR++ beglazing, vloerverwarming op meerdere plaatsen en maar liefst 24 zonnepanelen.

Veel woonruimte, energiezuinig, instapklaar en gelegen in het groene Hofsedam. Een huis dat je eigenlijk van binnen moet ervaren om te begrijpen hoeveel het te bieden heeft.

De pluspunten op een rij

- Maar liefst 213 m² woonoppervlak en 779 m³ inhoud
- Perceel van 444 m²
- Vier ruime slaapkamers
- Extra verwarmde multifunctionele ruimte met water en elektra
- Energielabel A
- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing
- 24 zonnepanelen
- Vloerverwarming in woonkamer, keuken, gang, bijkeuken en badkamer
- Fraai aangelegde achtertuin met veranda
- Carport en parkeergelegenheid voor drie auto's op eigen terrein
- Rustige en groene woonomgeving
- Voorzieningen, natuur en uitvalswegen binnen handbereik

Ruimte die je moet ervaren

Bij binnenkomst wordt direct duidelijk wat deze woning onderscheidt: ruimte.

De royale woonkamer met sfeervolle gashaard vormt samen met de eetkamer en open keuken een groot en prettig leefgedeelte. Er is volop ruimte om samen te eten, uitgebreid te tafelen met vrienden of familie en tegelijkertijd verschillende plekken in huis te creëren waar ieder zijn eigen gang kan gaan. De openslaande deuren zorgen voor veel licht en verbinden de woonruimte rechtstreeks met de tuin. Zodra het weer het toelaat, worden binnen en buiten zo vanzelf één geheel.

De open keuken beschikt over veel werk- en kastruimte en is uitgerust met onder andere een 5-pits gaskookplaat, Quooker, vaatwasser, combi-oven en grote koelkast.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met extra werkblad en kastruimte.

Een extra ruimte die het verschil maakt

Vanuit de bijkeuken bereik je een van de grote pluspunten van Elzenweg 83: de verwarmde multifunctionele ruimte met elektra en wateraansluiting.

Thuiswerken zonder een slaapkamer op te offeren? Een speelkamer voor de kinderen?



Een hobbyruimte, atelier of juist extra bergruimte?

Deze ruimte kan eenvoudig meegroeien met wat je op verschillende momenten in het leven nodig hebt. Daarnaast beschikt de woning over een aparte fietsenberging.

Vier ruime slaapkamers

Op de eerste verdieping bevinden zich drie royale slaapkamers, waaronder de ruime hoofdslaapkamer met vaste inbouwkast.

De complete badkamer is voorzien van een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en tweede toilet. Ook hier zorgt vloerverwarming voor extra comfort.

De tweede verdieping verrast opnieuw met de hoeveelheid ruimte. Hier bevindt zich de vierde ruime slaapkamer en een praktische overloop met wasruimte, berging en cv-opstelling.

En zelfs dan houdt de bergruimte nog niet op: via een vlizotrap bereik je de royale vliering, ideaal voor alles wat je niet dagelijks nodig hebt maar wel graag binnen handbereik houdt.

Veel woonruimte, Verrassend energiezuinig

Een woning van 213 m² biedt veel comfort en leefruimte. Dan is het extra prettig wanneer ook aan energiezuinigheid is gedacht.

Elzenweg 83 beschikt over energielabel A, is volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing. Maar liefst 24 zonnepanelen dragen bij aan de energievoorziening.

Daarnaast is vloerverwarming aanwezig in de woonkamer, keuken, gang, bijkeuken en badkamer.

Zo combineert de woning een royaal woonoppervlak met het comfort en de duurzaamheidsvoorzieningen die passen bij deze tijd.

Een tuin om écht in te leven

Ook buiten is er volop ruimte.

Direct achter de woning ligt een ruim terras, ideaal voor lange lunches en diners buiten. Achter in de tuin bevindt zich de houten veranda: een sfeervolle tweede buitenplek waar je ook later op de avond heerlijk kunt zitten.

Het gazon, de groene hagen en kleurrijke borders met onder andere Annabelle-hortensia's geven de tuin een verzorgde, groene uitstraling en zorgen voor veel privacy.

Een vrijstaande berging biedt aanvullende praktische bergruimte.

Aan de voorzijde zorgen de verzorgde voortuin, brede oprit en carport voor een fraaie entree. Op eigen terrein is plaats voor drie auto's.

Rustig wonen in Hofsedam, met alles dichtbij

Elzenweg 83 ligt in een rustige, ruim opgezette en groene woonomgeving.

Basisscholen en winkelcentrum Wijchen-Noord bevinden zich op korte fietsafstand. Ook het gezellige centrum van Wijchen, met winkels, restaurants, terrasjes, bioscoop en zwembad, is snel bereikbaar.

Wie graag wandelt of fietst, heeft natuurgebied Heerlijkheid Leur vrijwel om de hoek.

En ook de bereikbaarheid is uitstekend. Via het NS-station, goede busverbindingen en de nabijgelegen A50, A73 en A326 zijn onder andere Nijmegen, Arnhem en Den Bosch goed bereikbaar.



Een huis waarin je jarenlang vooruit kunt

213 m² woonoppervlak. Vier ruime slaapkamers. Een extra multifunctionele ruimte. Een royale tuin. Energielabel A. 24 zonnepanelen. En parkeergelegenheid voor drie auto's op eigen terrein. Maar uiteindelijk vertellen cijfers maar een deel van het verhaal.

De kracht van Elzenweg 83 zit vooral in de combinatie van ruimte, comfort en mogelijkheden. Een huis waarin kinderen kunnen opgroeien, thuiswerken geen compromis hoeft te zijn en waar zowel binnen als buiten volop plek is om samen te leven.

Gemeentelijke lasten:

Onroerendzaakbelasting € 693,50 per jaar

Afvalstoffenheffing vastrecht € 209,-- per jaar

Rioolheffing € 292,-- per jaar

Lokale belastingen:

Watersysteemheffing € 424,35 per jaar

Zuiveringsheffing € 228,84 per jaar

Jaarlijks verbruik:

Elektra 8487 kWh (incl. elektrische auto)

Gas 1564 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.
© Zilver www.zilver.nl

Begane grond



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

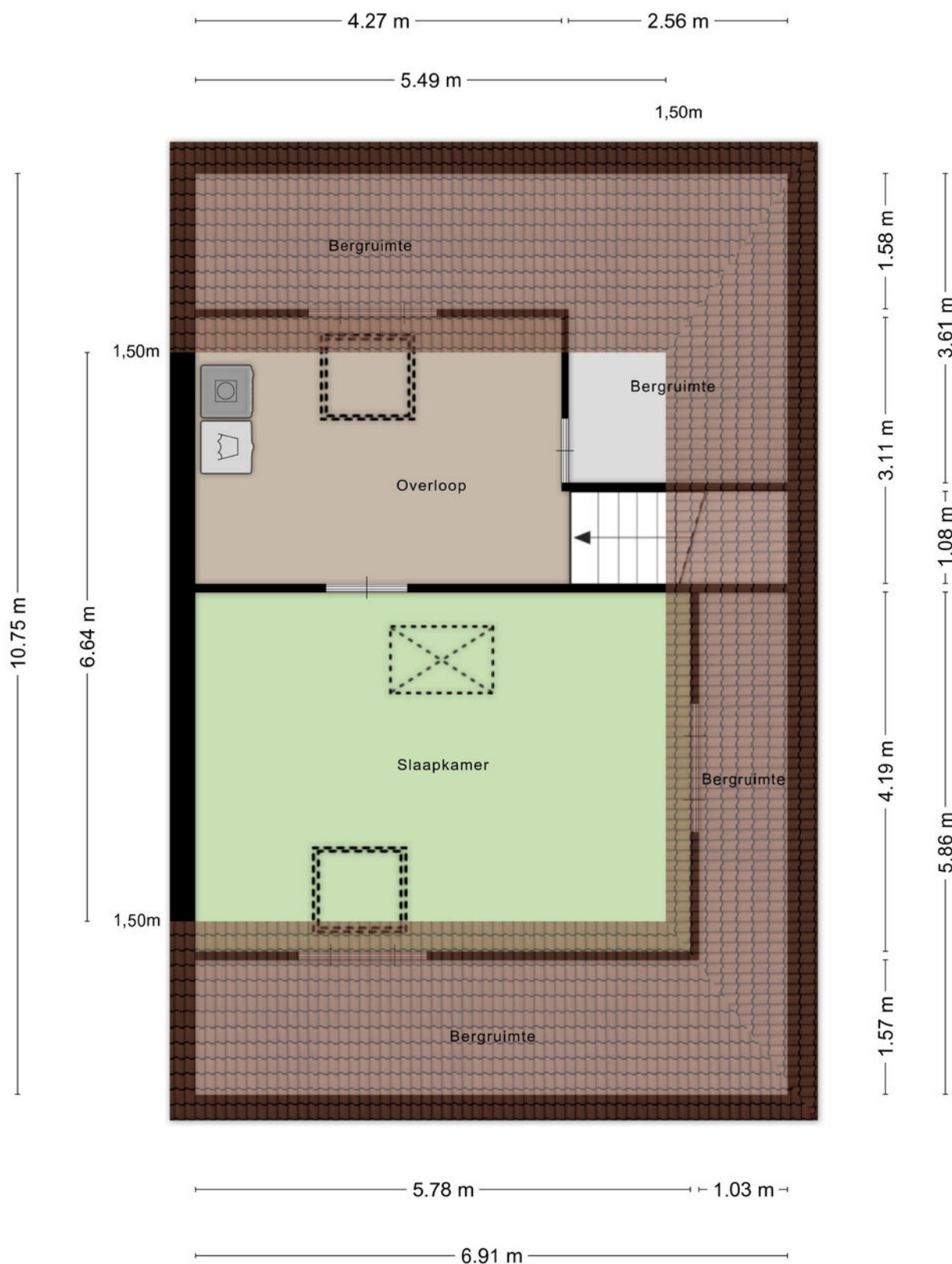


1e Verdieping



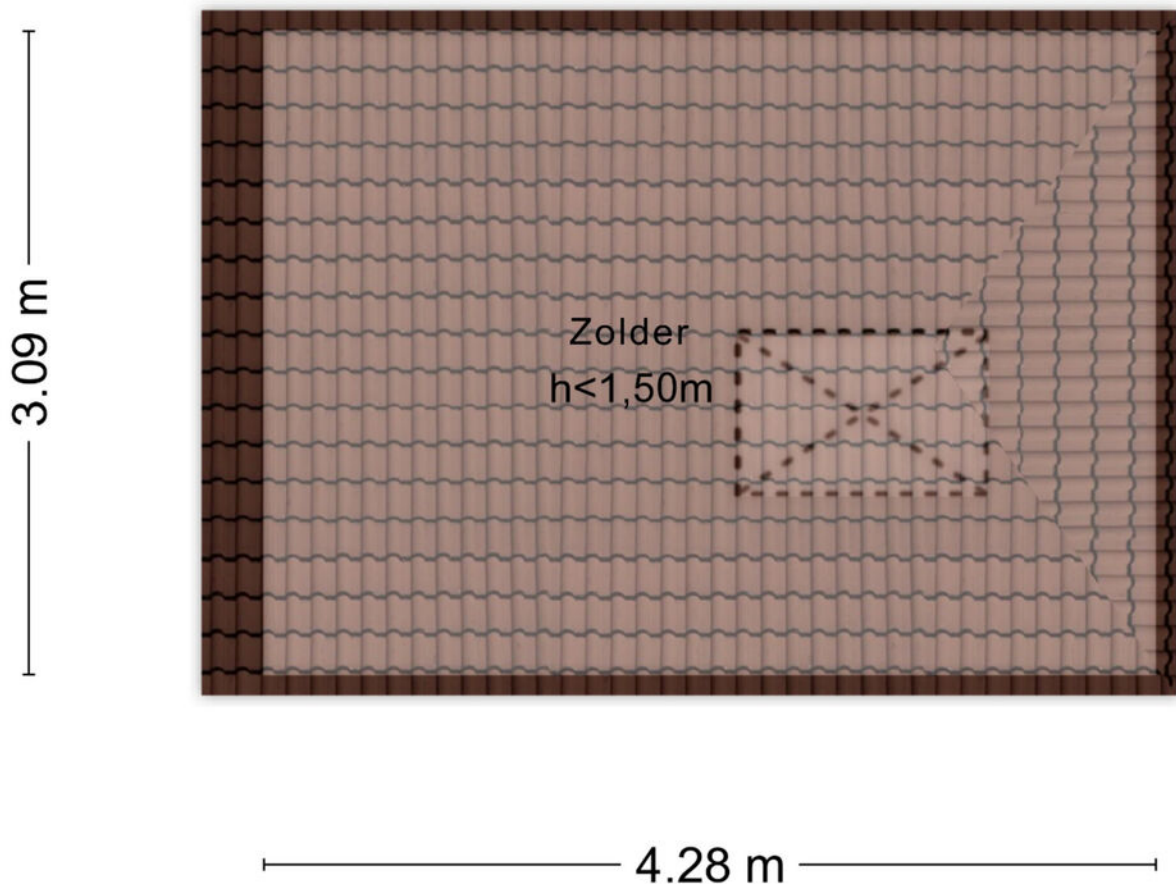
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2e Verdieping

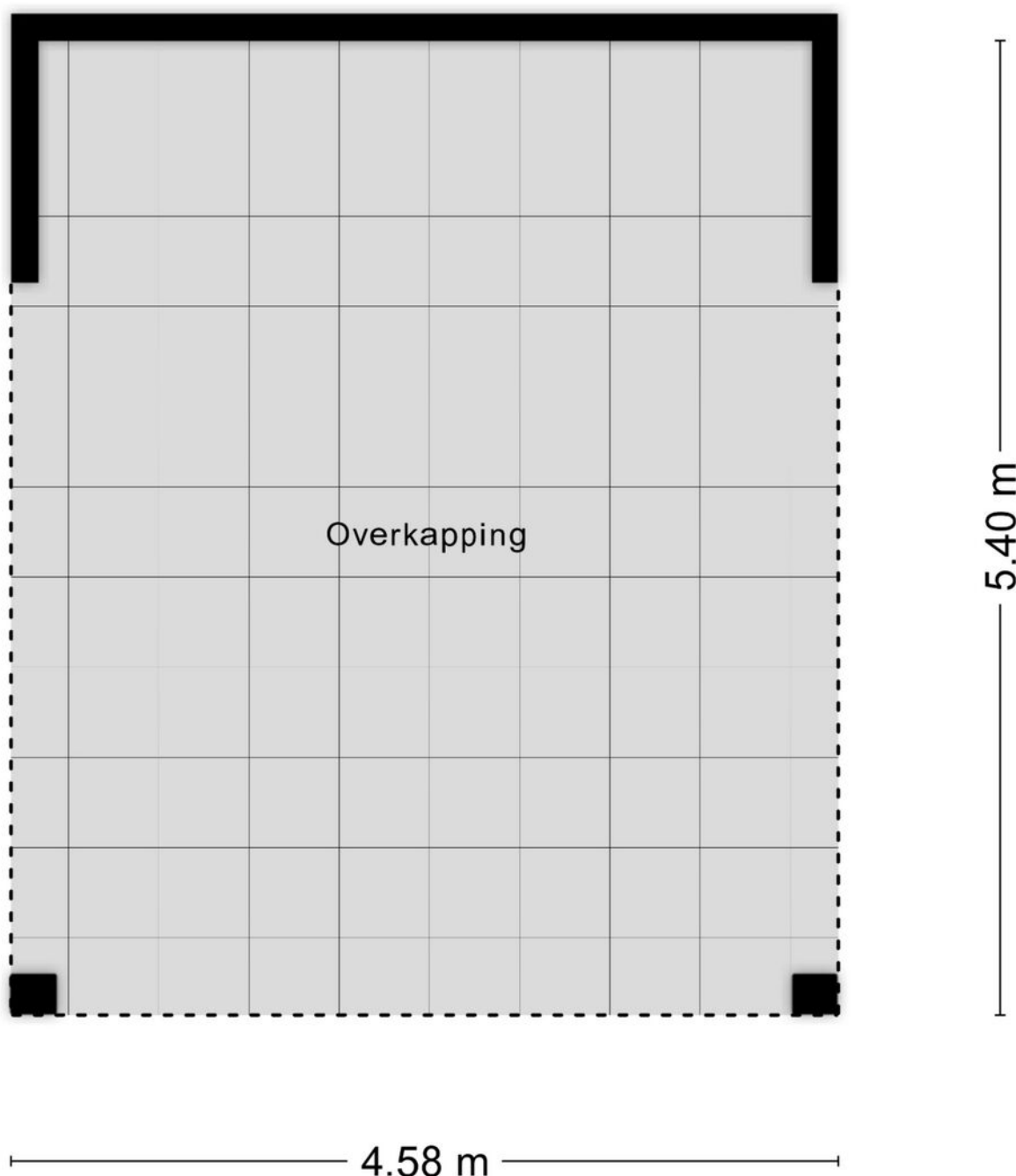


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



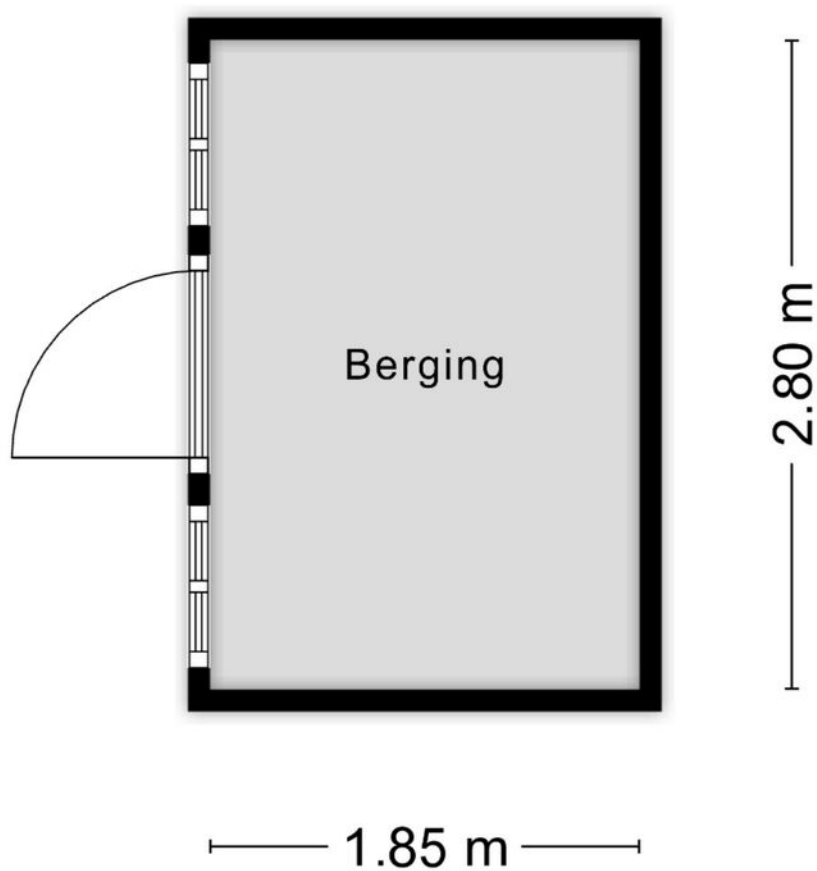


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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





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

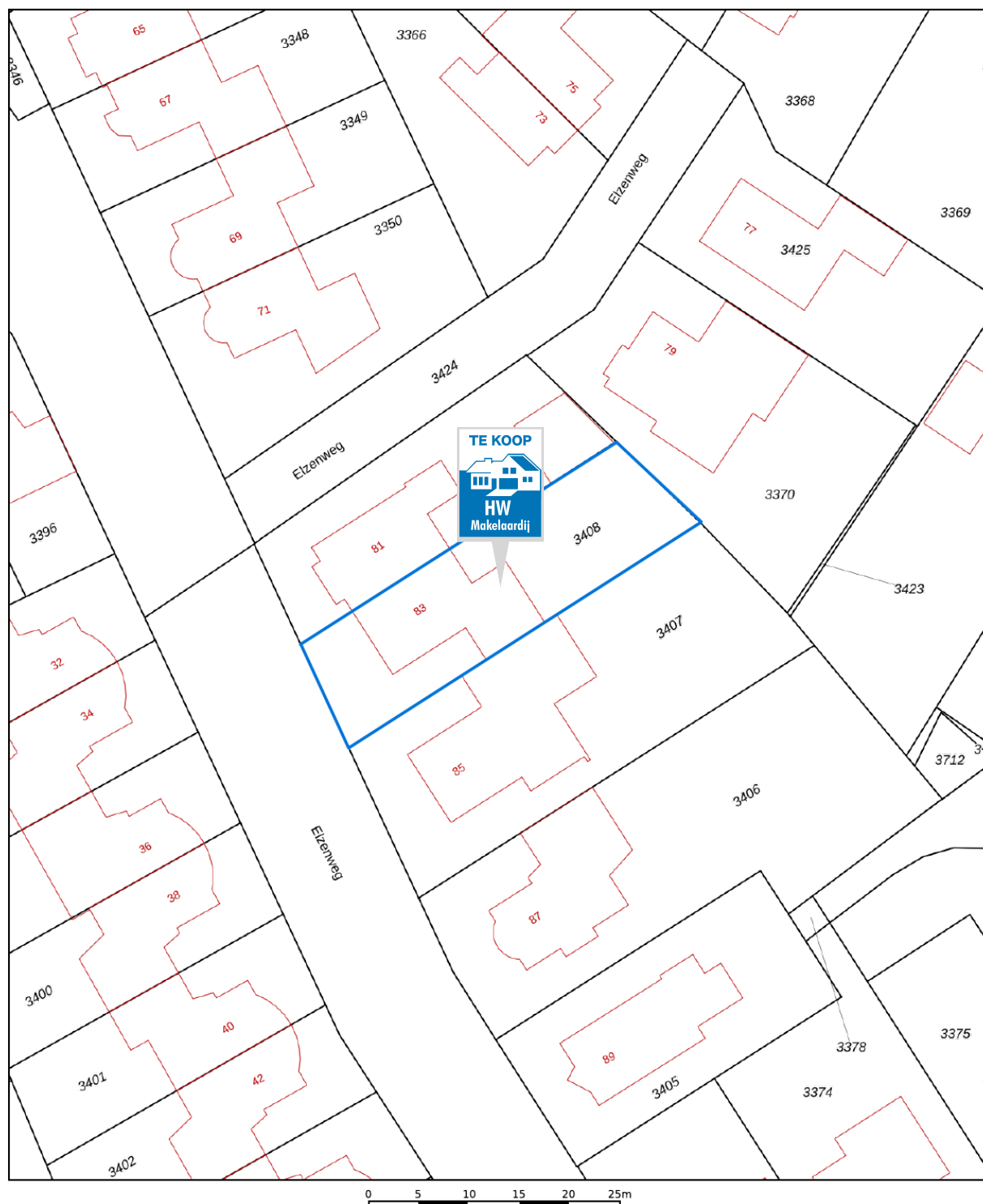


Kadastrale kaart



Kadastrale kaart

Uw referentie: HW Makelaardij

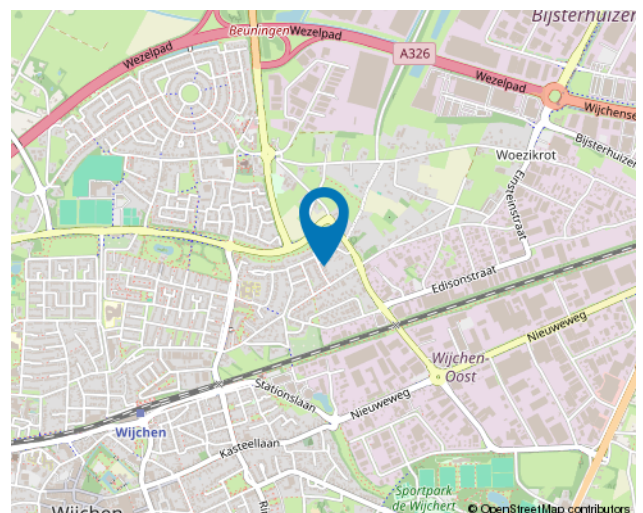
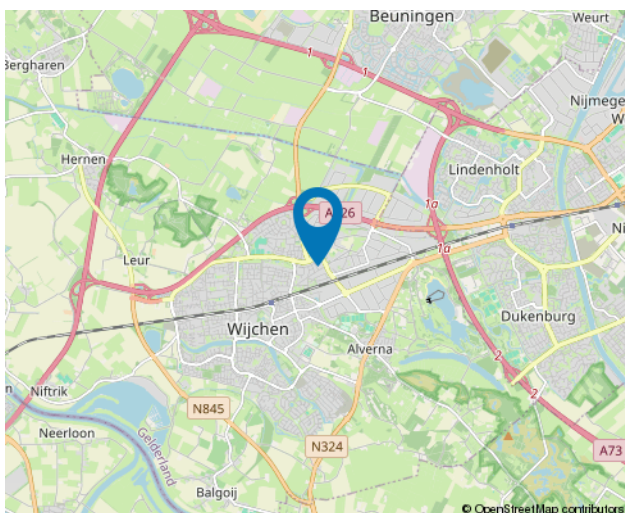
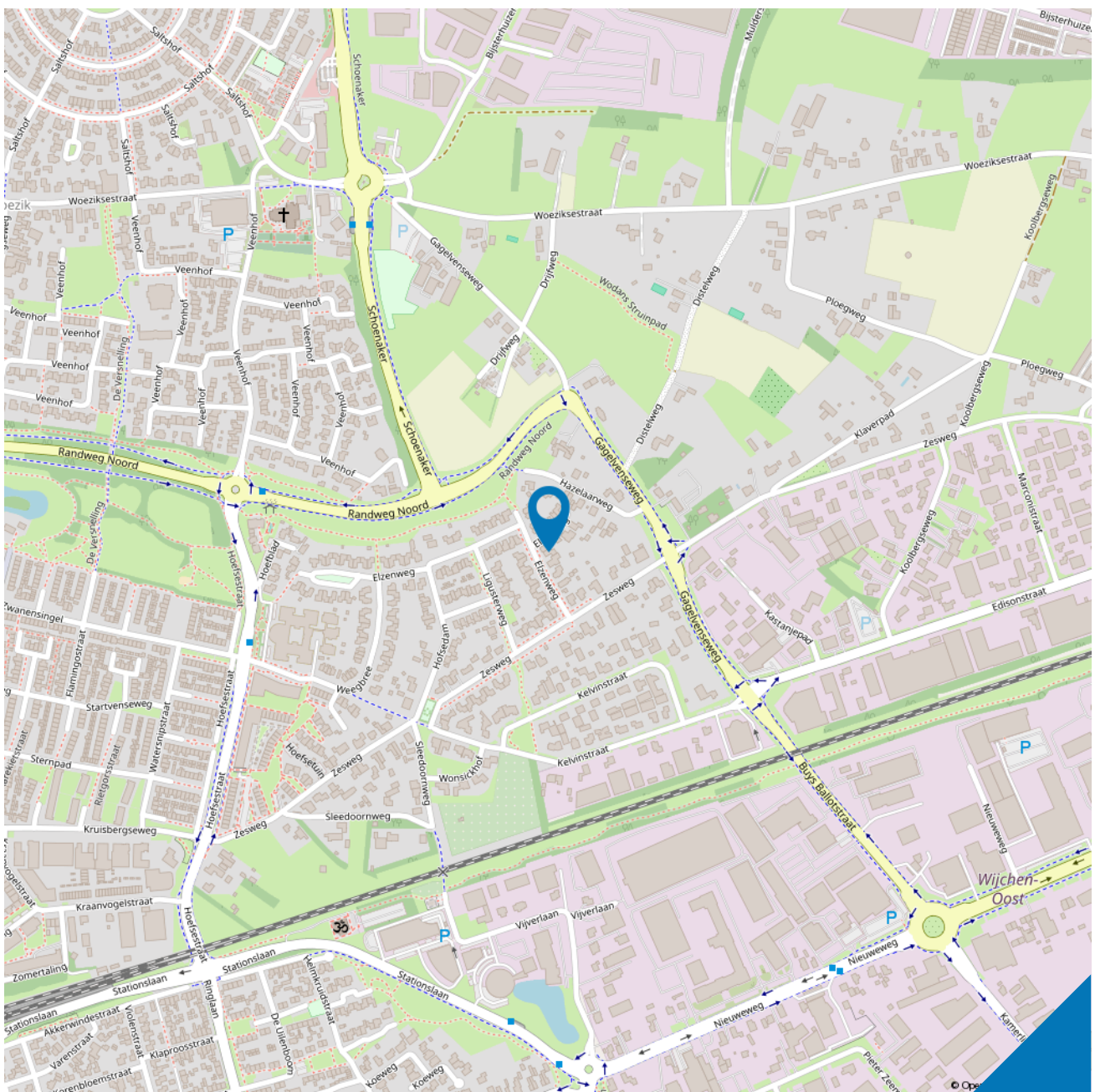


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Wijchen
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	B
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3408
	Bebouwing		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			

kadaster



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			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Camera's		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Velux hor- en verduisteringsgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Perzikboompje, kruidentuin en planten in pot		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Lantaarn en hanglamp onder de overkapping		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Hangmatpalen		X	
Tuin - Overig			

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Zwembad met pomp	X		
- Tuinslag met haspel en de regenton	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 verkoopbeslissing. 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**