



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

2 A

Houtsestraat BALGOIJ

Vraagprijs
€ 875.000 k.k.

Vastgoed
Ned.



Kenmerken

Aanvaarding
in overleg

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
halfvrijstaande woning

Bouwjaar
1850 (renovatie in 2019/2020)

Woonoppervlakte
171 m²

Perceeloppervlakte
1330 m²

Externe bergruimte
393 m²

Inhoud
570 m³

Aantal slaapkamers
2

Isolatie
muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Energieklasse
A

Verwarming
c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

Tuin locatie
noordwest





Karaktervol wonen met modern comfort, in een woning die u niet iedere dag tegenkomt. Authentieke houten gebinten, behouden elementen en een royale vide worden hier gecombineerd met eigentijdse luxe, veel licht en een hoogwaardige afwerking. Tel daar een perceel van maar liefst 1.330 m² én een vrijstaande schuur van circa 393 m² bij op en u heeft een bijzonder object met ongekend veel mogelijkheden.

Deze karaktervolle woning uit 1850 is in 2019 volledig gerenoveerd en met veel gevoel voor het oorspronkelijke karakter naar deze tijd gebracht. Het resultaat is een verrassend ruime en volledig instapklare woning van circa 143 m², waarin oud en nieuw elkaar op indrukwekkende wijze versterken. De eeuwenoude houten gebinten vormen het decor van de royale leefruimte en contrasteren prachtig met de strakke keuken, betonvloer, hoge witte wanden en grote glaspartijen. De open kapconstructie en vide zorgen voor een bijna loftachtige woonbeleving. Deze landelijk-moderne stijl is consequent doorgevoerd in de gehele woning, van de leefruimtes tot de slaapkamers en badkamer.

Ook op het gebied van duurzaamheid is de woning helemaal bij de tijd. De woning beschikt over energielabel A, is in 2019 volledig na-geïsoleerd en voorzien van HR++ en dubbele beglazing. De gehele begane grond en de badkamer zijn bovendien voorzien van vloerverwarming.

Omgeving

Gelegen in een rustig landelijk straatje in Balgoij. De ligging is ideaal voor wie landelijk wil wonen met alle voorzieningen binnen handbereik. U wandelt of fietst zo richting de Maas en natuurgebied de Loonse Waard. Basisschool, dorpshuis en diverse sportverenigingen bevinden zich op korte fietsafstand. Winkelcentrum Wijchen-Zuid bevindt zich op circa 2 km en het gezellige centrum van Wijchen, met NS-station, scholen en horeca, ligt op slechts 3 km afstand. Ook het historische stadje Grave is nabij, evenals goede ontsluitingen richting Nijmegen en Den Bosch.

Begane grond

Via de entree komt u binnen in de hal met meterkast en trapopgang. Vanuit hier betreedt u de indrukwekkende leefruimte, waar direct duidelijk wordt wat deze woning zo bijzonder maakt. De houten gebinten lopen door tot in de hoge kap en vormen samen met de grote glaspartijen een sfeervol en imposant geheel. De woonkamer en open keuken staan volledig met elkaar in verbinding, waardoor een royale leefruimte is ontstaan met volop plaats om te koken, eten en ontspannen. De moderne keuken is uitgevoerd met een kookeiland met spoelbak en voorzien van onder andere een Smeg-fornuis met oven en wokpit, koelkast, vaatwasser en afzuigkap. Dankzij de openslaande deuren richting de voortuin en de aluminium harmonicapui aan de achterzijde staat het interieur op fraaie wijze in verbinding met de tuin. Op mooie dagen kan de achtergevel royaal worden geopend en worden binnen en buiten één geheel. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met keukenblok, wasopstelling, cv-kast, toiletruimte en een deur naar de tuin.



Eerste verdieping

De vide vormt een echte blikvanger. Vanaf de overloop kijkt u uit over de keuken en richting de achtertuin en ervaart u opnieuw de indrukwekkende hoogte en bijzondere constructie van de woning. Op deze verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers, beide uitgevoerd in dezelfde sfeervolle en eigentijdse stijl als de rest van het huis.

De luxe badkamer is voorzien van een ruime inloofdouche, hoekbad, toilet en een wastafel op een fraai eikenhouten meubel. Ook hier zorgen de combinatie van natuurlijke materialen en een moderne afwerking voor een rustige en stijlvolle uitstraling. De badkamer beschikt over vloerverwarming.

Tuin

Ook buiten past de sfeer volledig bij het karakter van de woning. Via een klinkerpad bereikt u de voordeur en zijtuin. Hier bevindt zich een fijn terras waar u al vroeg op de dag van de zon kunt genieten, omgeven door gazon, borders, een markante moerascipres en een beukenhaag. Aan de achterzijde ligt direct aansluitend aan de woonkamer een groot terras. De harmonicapui zorgt hier voor een prachtige overgang tussen binnen en buiten. Verder bestaat de tuin uit gazon, borders met vaste beplanting, diverse volwassen bomen en een grindpad richting de straat. Tegen de vrijstaande schuur bevindt zich nog een tweede terras, waardoor er gedurende de dag verschillende plekken zijn om van de tuin en het buitenleven te genieten.

Maar liefst circa 393 m² aan schuur- en werkruimte

Een absoluut onderscheidend onderdeel van het geheel is de vrijstaande schuur van circa 393 m², verdeeld over meerdere niveaus. Een uitzonderlijke hoeveelheid ruimte die tal van mogelijkheden biedt voor bijvoorbeeld een ondernemer, hobbyist, verzamelaar of iemand die simpelweg veel opslag-, werk- of stallingsruimte zoekt.

De schuur beschikt onder andere over een werk-/kantoorruimte en een grote werkplaats. Er zijn een schuifdeur, overheaddeur en separate loopdeur aanwezig. Daarnaast heeft het gebouw een eigen meterkast met krachtstroom en zijn er gas- en wateraansluitingen.

De grote werkruimte is uitgevoerd met een betonvloer en beschikt over een lift naar de eerste verdieping. Daarnaast zijn er betonnen ramen en een systeemplafond aanwezig. Ook is er een tweede verdieping die gebruikt kan worden voor opslag.

In combinatie met de ruime parkeergelegenheid voor circa zeven auto's op eigen terrein maakt dit het object extra interessant voor wie wonen en ruimte voor hobby of werkzaamheden wil combineren.

Overige informatie:

- Gemeentelijk monument
- Bouwjaar: 1850, in 2019 is de woning volledig gerenoveerd
- Energielabel A, geldig tot 28-08-2036
- Vloerverwarming: Gehele begane grond en badkamer.
- Isolatie: in 2019 zijn gevels en vloer na-geïsoleerd.
- Houten en kunststof kozijnen, aluminium harmonica-pui
- HR++ en dubbele beglazing
- Cv-installatie: Nefit 2019

Omschrijving



- Krachtstroomaansluiting aanwezig
- Keuken: 2020
- Badkamer: 2020
- Vloeren: Betonnen begane grondvloer en houten eerste verdiepingsvloer
- Schilderwerk buiten: 2024
- Parkeergelegenheid: op eigen terrein circa 7 auto's

Gemeentelijke lasten:

Onroerendzaakbelasting € 470,25 per jaar

Afvalstoffenheffing vastrecht € 209,-- per jaar

Rioolheffing € 198,-- per jaar

Lokale belastingen:

Waterschapslasten € 564,- per jaar

Jaarlijks verbruik:

Elektra 2963 kWh

Gas 1494 m³

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







Begane grond



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



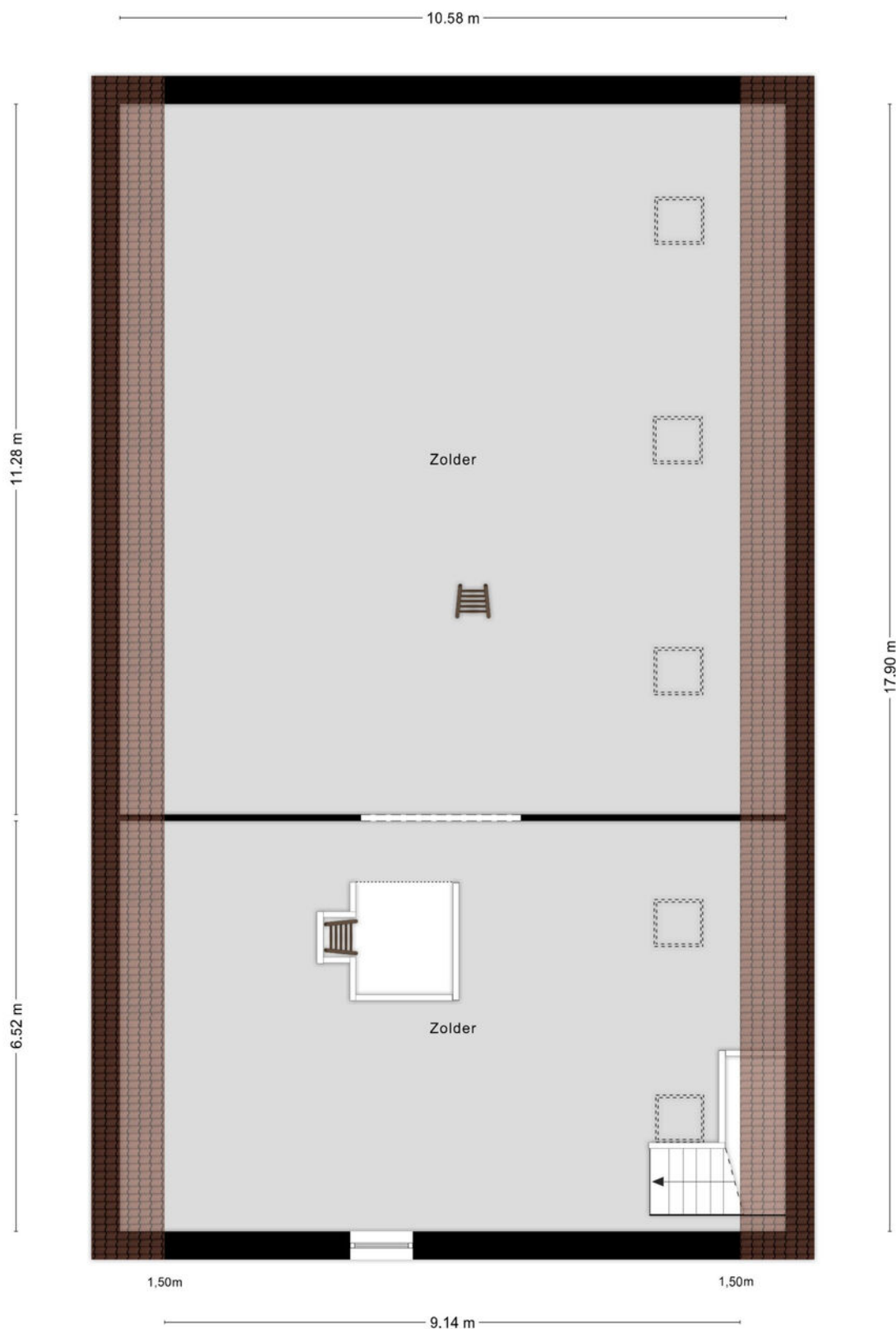
Eerste verdieping



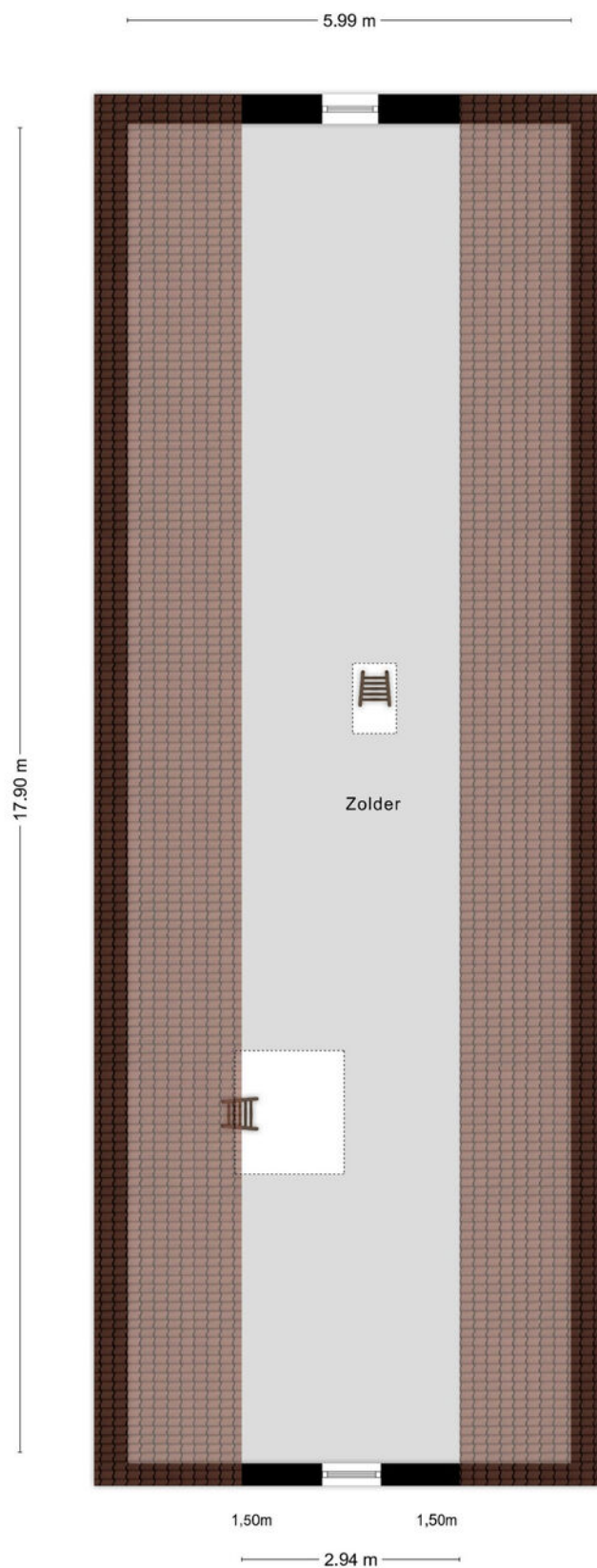
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Garage verdieping



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



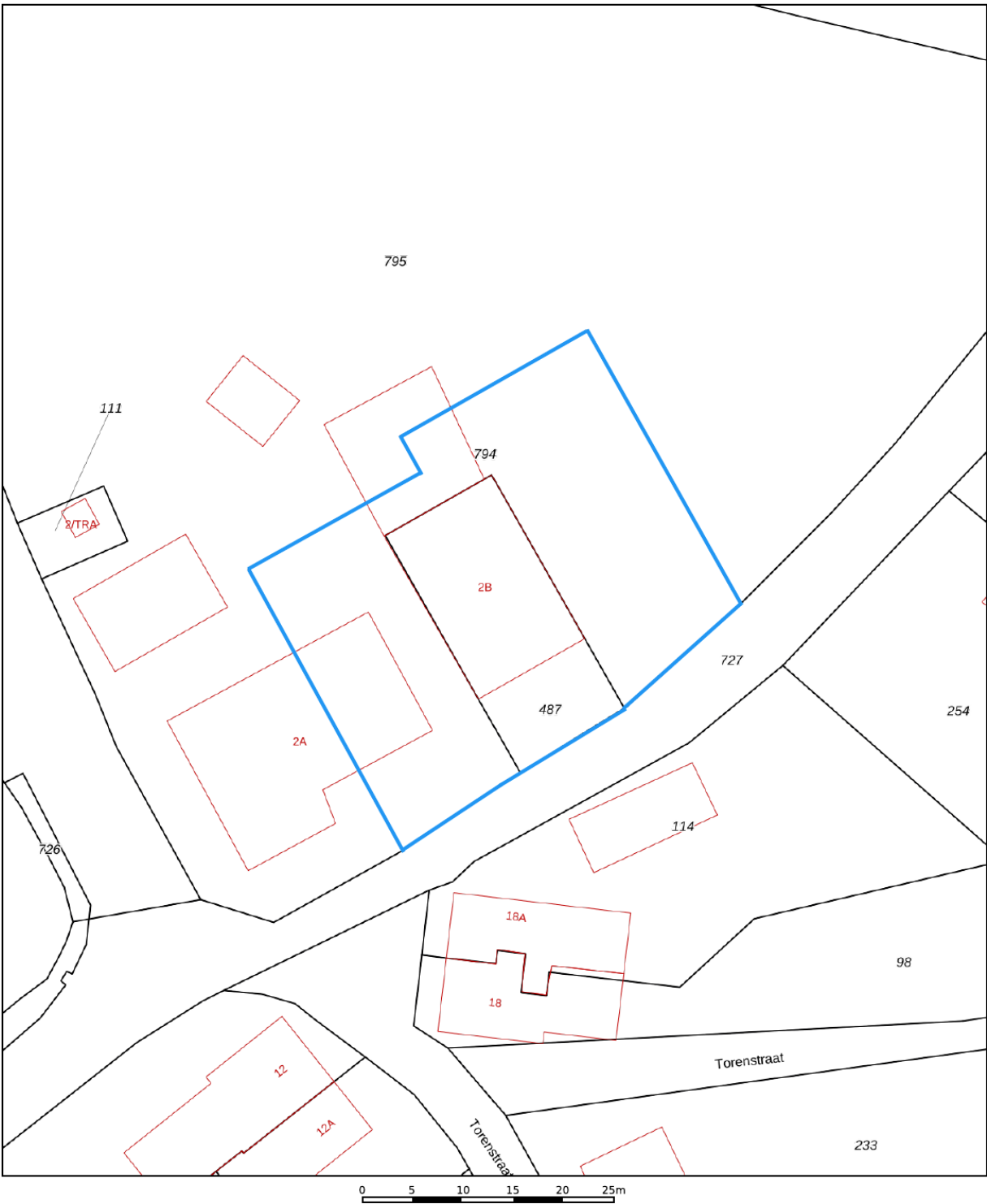
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





Kadastrale kaart

Uw referentie: HW Makelaardij



12345
Perceelnummer
25
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

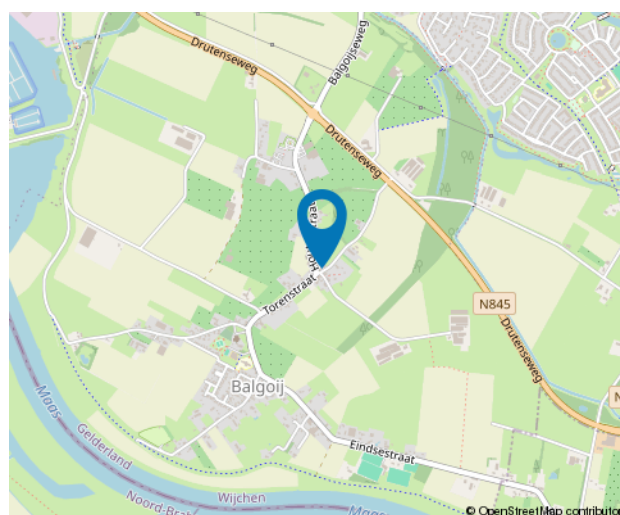
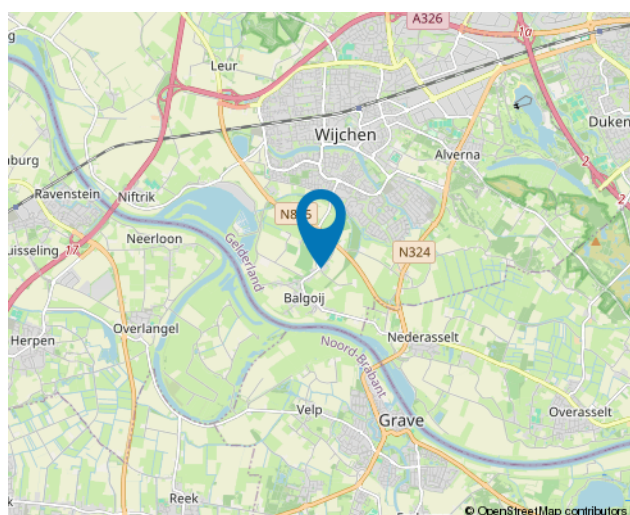
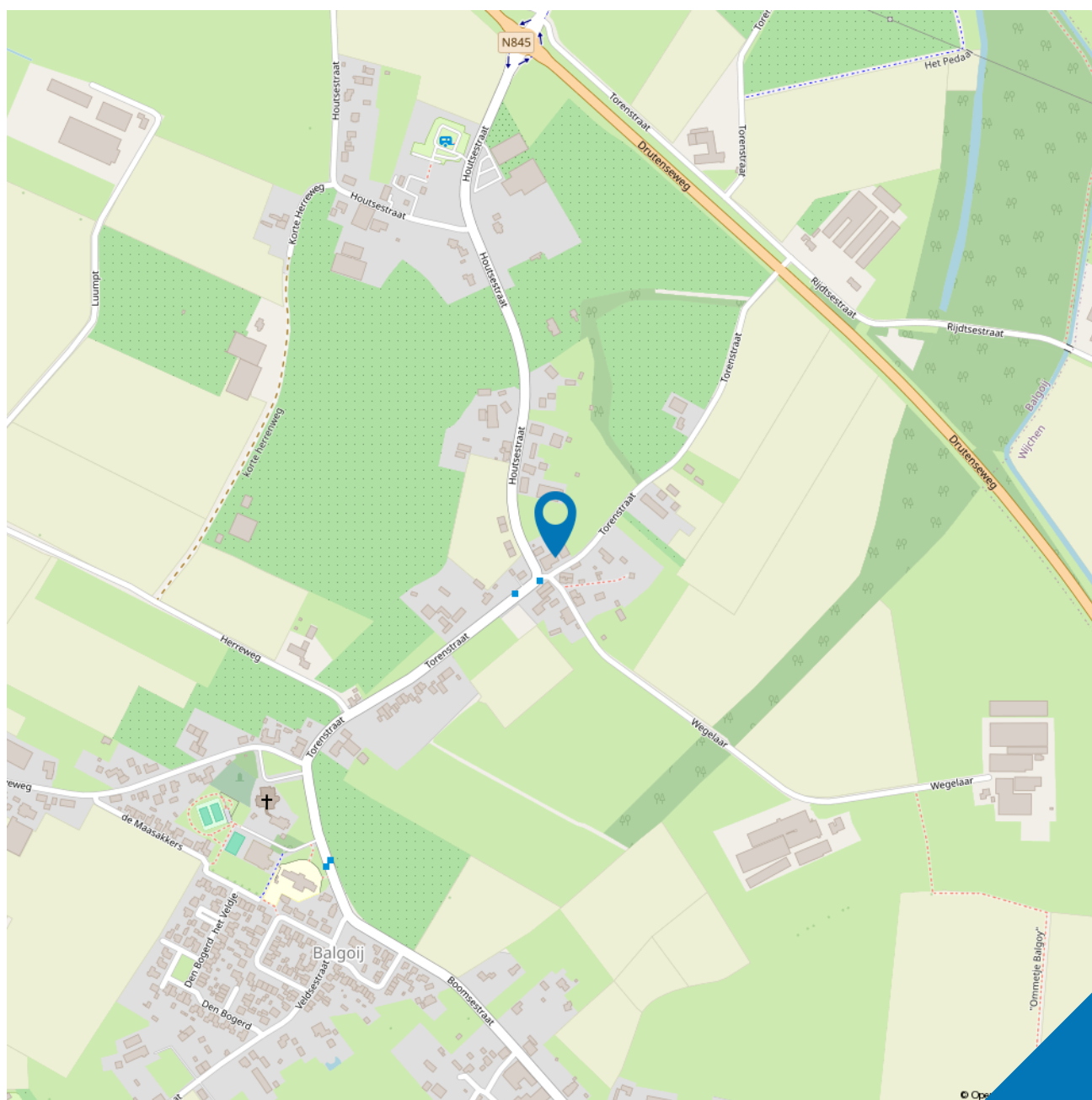
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Balgoy
Sectie B
Perceel 794

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 Balgoij



Balgoij of Balgoy is een dorp in de gemeente Wijchen, in de Nederlandse provincie Gelderland.

Tot 1 mei 1923 vormde Balgoij samen met de buurtschap Keent de gemeente Balgoij. In 1923 werd de gemeente ingedeeld bij Overasselt. Keent werd door kanalisatie van de Maas in 1937 afgescheiden en in 1958 definitief ingedeeld bij het Brabantse Ravenstein. Na een referendum sprak in 1977 een meerderheid van het dorp zich uit voor aansluiting bij de gemeente Wijchen wat in 1980 ook gebeurde. Aan de rand van het dorp staat een laatmiddeleeuwse toren, het restant van de in 1914 gesloopte kerk.

Tevens is HW Makelaardij gevestigd in het prachtige Balgoij.

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis			X
- afzuigkap			X
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		



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.

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**