



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

1146

de Weertjes

WIJCHEN

Vraagprijs
€ 795.000 k.k.

Vastgoed
Ned.



Kenmerken

Aanvaarding
in overleg

Bouwjaar
1987

Soort woning
bungalow

Type woning
hoekwoning

Bouwjaar
1987

Woonoppervlakte
171 m²

Perceeloppervlakte
557 m²



Externe bergruimte
-

Inhoud
669 m³

Aantal slaapkamers
3

Energieklasse
C



Verwarming
c.v.-ketel

Tuin locatie
oost





171 m² woonoppervlak | volledig gelijkvloers | 2 badkamers | lichte tuinkamer | garage | volop privacy

Royaal gelijkvloers wonen op een prachtige plek bij het Wijchens Meer

Wie gelijkvloers wil wonen, hoeft hier beslist niet in te leveren op ruimte. Deze verrassend royale bungalow in De Weertjes beschikt over maar liefst 171 m² woonoppervlak en biedt een ruime L-vormige woonkamer met ruime eethoek, open keuken, lichte tuinkamer, drie slaapkamers, twee badkamers én een garage van circa 18 m².

De royale praktische gelijkvloerse indeling en fijne ligging zijn er al, het interieur kunt u geheel naar eigen smaak en woonwensen moderniseren.

En dan de locatie: aan het einde van de straat ligt het Wijchens Meer. Een heerlijke woonomgeving voor wie graag rustig en comfortabel woont, maar tegelijkertijd de voorzieningen van Wijchen binnen handbereik wil hebben.

Verrassend veel leefruimte

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

De riante L-vormige woonkamer biedt volop ruimte voor een royale zit- én eethoek. Een lichtstraat zorgt bij het eetgedeelte voor een prettige hoeveelheid daglicht en vanuit de woonkamer geeft een schuifpui direct toegang tot de tuin.

Een bijzonder fijne aanvulling op de leefruimte is de aangebouwde tuinkamer. Dankzij de grote glazen pui is dit een lichte plek waar binnen en buiten mooi met elkaar worden verbonden. Een heerlijke extra ruimte om te zitten en van de tuin te genieten. Direct aan de tuinkamer bevindt zich een badkamer, deze is voorzien van een inloopdouche, toilet en wastafel met meubel.

De open keuken biedt veel werk- en kastruimte en is uitgerust met onder andere een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, combimagnetron, vaatwasser, boiler, apothekerskast, spotverlichting en designradiator.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met ruimte voor de wasmachine en droger, twee vaste kasten en een loopdeur naar buiten.

Alles comfortabel op één woonlaag

De grootste slaapkamer is voorzien van een vaste schuifkastenwand. De drie slaapkamers hebben allen mooi uitzicht op de tuin en ook toegang tot de tuin.

De badkamer is voorzien van een ligbad, douchecabine, wastafel en toilet.

De gang richting de slaapkamers beschikt over een royale schuifkastenwand en een separate cv-kast.

Privacyrijke tuin

Ook buiten is het heerlijk vertoeven. Direct aan de woonkamer ligt een groot terras, met aansluitend een gazon en borders met volwassen bomen en beplanting. De tuin biedt volop privacy en verschillende mogelijkheden om zowel van de zon als de beschutting te genieten.

Langs de garage bevindt zich een achterom richting de straat. In de tuin is tevens een stroompunt aanwezig.



Garage en parkeren op eigen terrein

De aangebouwde garage van circa 18 m² biedt praktische berg- en stallingsruimte en is voorzien van de geiseropstelling.

Op eigen terrein is parkeergelegenheid voor twee auto's.

Wonen bij het Wijchens Meer

De bungalow ligt in De Weertjes, op een bijzonder aantrekkelijke plek in Wijchen. Aan het einde van de straat bereikt u het Wijchens Meer, waar u heerlijk kunt wandelen en van de groene omgeving kunt genieten.

Tegelijkertijd woont u hier op korte afstand van de dagelijkse voorzieningen en het gezellige centrum van Wijchen met winkels, restaurants en terrassen. Ook openbaar vervoer en de belangrijkste uitvalswegen zijn goed bereikbaar.

Een combinatie die deze woning bijzonder interessant maakt: royaal en volledig gelijkvloers wonen, veel privacy én het Wijchens Meer vrijwel om de hoek.

Bijzonderheden

- Royale gelijkvloerse bungalow
- 171 m² woonoppervlak
- Aangebouwde garage van circa 18 m²
- Lichte aangebouwde tuinkamer met glazen pui
- Riante L-vormige woonkamer met lichtstraat
- Twee badkamers
- Veel praktische kastruimte
- Privacyrijke tuin met groot terras
- Parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein
- Energielabel C
- Grotendeels voorzien van dubbele beglazing
- Houten kozijnen en aluminium schuifpui
- Vaillant cv-installatie uit 2013, laatst onderhouden in januari 2026
- Glasvezelaansluiting aanwezig
- Kruipruimte aanwezig
- Buitenschilderwerk voor het laatst circa 2016 uitgevoerd
- Isolatievoorzieningen zijn niet volledig bekend
- De woning is op onderdelen gedateerd en biedt volop mogelijkheden voor modernisering naar eigen smaak
- Niet-zelfbewoningsclausule van toepassing.

Een bungalow met ruimte die u niet iedere dag tegenkomt. De ligging en het gelijkvloerse woonprogramma zijn er al. Aan de nieuwe eigenaar de kans om het geheel naar eigen smaak naar het volgende niveau te brengen.

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

Plattegrond



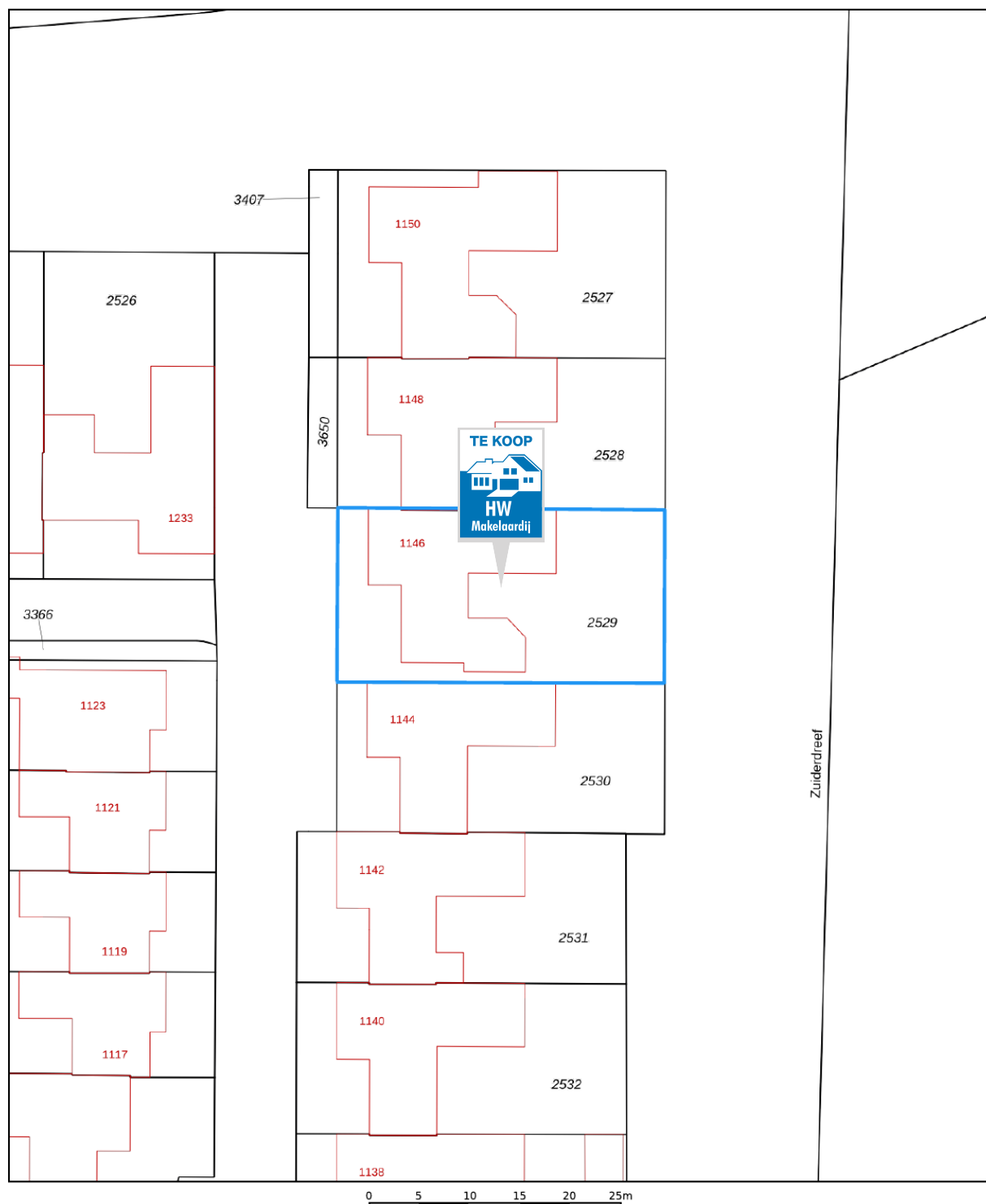
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



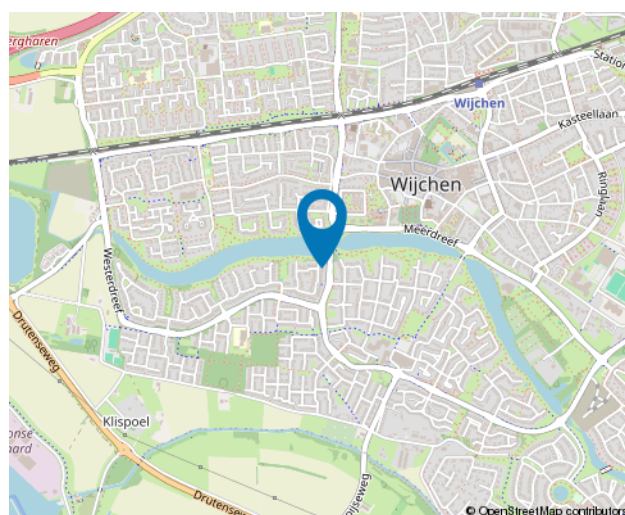
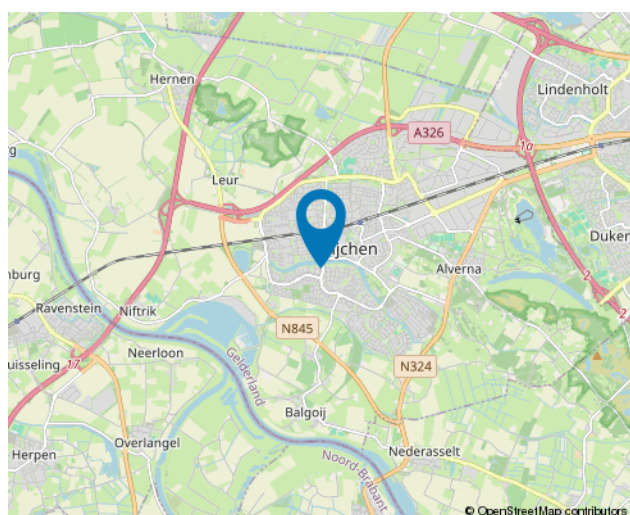
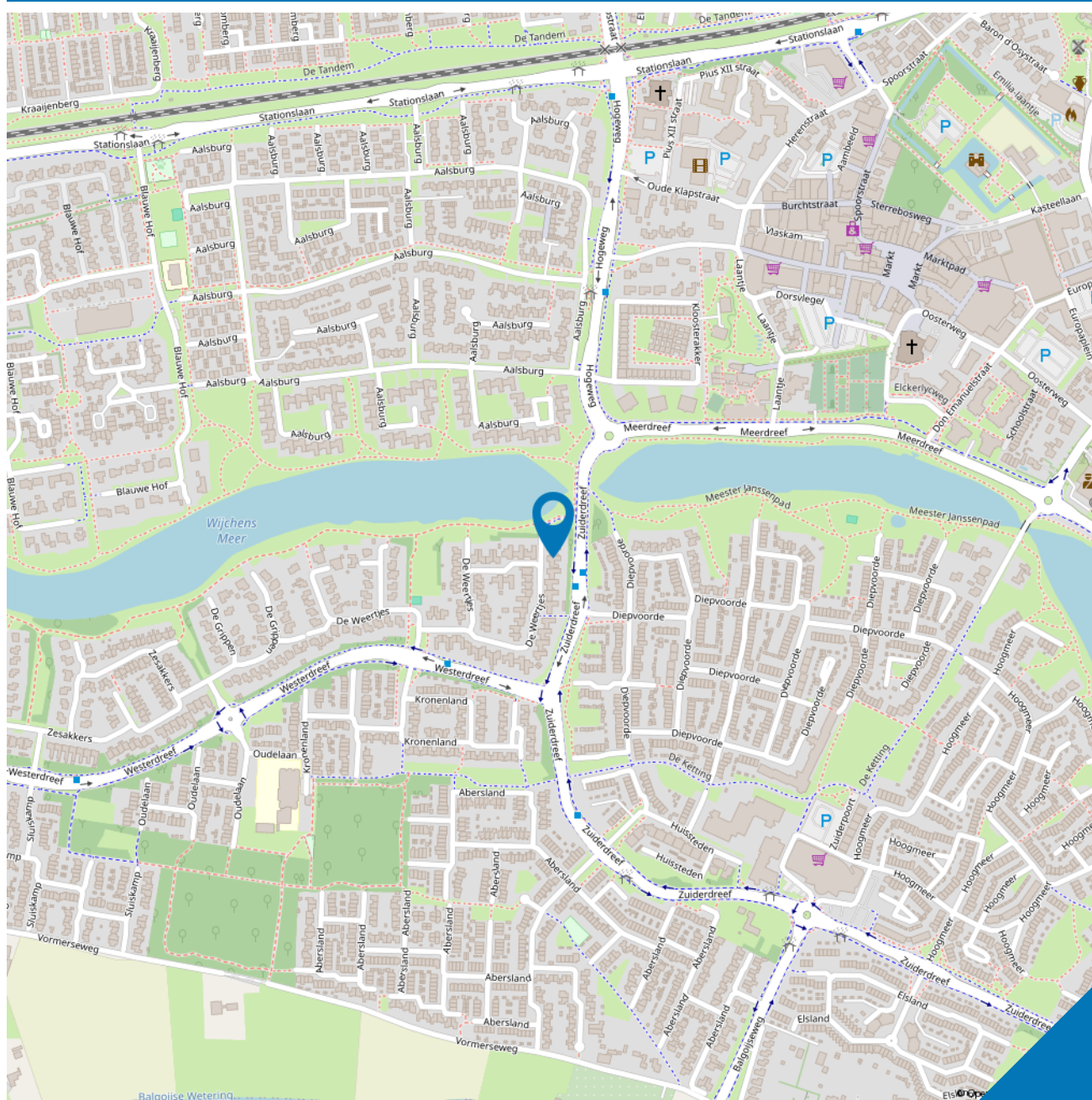
Kadastrale kaart

Uw referentie: HW Makelaardij



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 september 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Wijchen Sectie F Perceel 2529 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



Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	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		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- 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

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.

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.

