

HW Makelaardij

2214

Veenhof

WIJCHEN

Vraagprijs
€ 675.000 k.k.

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

Vastgoed Ned.









Kenmerken

Aanvaarding
in overleg

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
vrijstaande woning

Bouwjaar
1988

Woonoppervlakte
173 m²

Perceeloppervlakte
379 m²

Externe bergruimte
11 m²

Inhoud
696 m³

Aantal slaapkamers
5

Energieklasse
C

Verwarming
c.v.-ketel (Intergas 2021)

Tuin locatie
west

Omschrijving

Vrijstaand wonen met volop ruimte in de geliefde wijk Veenhof!
Op zoek naar een vrijstaande royale woning gelegen aan een rustige straat in een geliefde woonwijk? Dan is deze woning zeker het bezichtigen waard.

Met maar liefst 173 m^2 woonoppervlakte, een ruime aanbouw, een moderne keuken, vijf slaapkamers en een aangebouwde garage biedt deze woning alle ruimte voor het hele gezin. Of je nu graag thuiswerkt, een speelkamer voor de kinderen zoekt of simpelweg wilt genieten van extra leefruimte: hier kan het allemaal! De groene tuin, de parkeergelegenheid voor een auto op eigen terrein en de rustige ligging met alleen bestemmingsverkeer maken het plaatje compleet.

Begane grond
Via de entree kom je in de hal met meterkast, toiletruimte met fonteintje en toegang tot de woonkamer.
De royale en lichte woonkamer met pvc-vloer vormt een heerlijke plek om samen te komen. Dankzij de prettige afmetingen zijn er volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. De moderne keuken, vernieuwd in 2021, is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast en oven.
Een absoluut pluspunt is de ruime aanbouw, die zorgt voor een flinke uitbreiding van de leefruimte. Hier is alle gelegenheid om een sfeervolle tweede zithoek of gezellige familiekamer te creëren.
Daarnaast beschikt de begane grond over een extra kamer die uitstekend geschikt is als thuiswerkplek, kantoor, speelkamer of hobbyruimte. Een waardevolle toevoeging die deze woning bijzonder veelzijdig maakt!
Vanuit de keuken is de praktische bijkeuken bereikbaar, voorzien van een wasmachineaansluiting en plaats voor de droger.
Aansluitend bevindt zich een doorgang naar de inpandige garage en naar de tuin. Ideaal voor het opbergen van fietsen, gereedschap en andere spullen.

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping, geheel voorzien van een nieuwe pvc-vloer, bevinden zich maar liefst vier slaapkamers, stuk voor stuk met mogelijkheden voor een eigen invulling. Of je nu meerdere kinderkamers, een logeerkamer of een extra werkruimte nodig hebt, aan ruimte geen gebrek!
De badkamer is omstreeks 2021 vernieuwd en beschikt over een douche, wastafel, toilet en designradiator. Eén van de slaapkamers is bovendien voorzien van een Mitsubishi airconditioning, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme dagen. De middelste slaapkamer is voorzien van rolluiken.
Bij de vierde slaapkamer bevindt zich tevens de cv-ruimte.

Tweede verdieping
Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich de vijfde slaapkamer, voorzien van een Velux dakraam dat zorgt voor natuurlijke lichtinval. Daarnaast is er een afzonderlijke bergruimte aanwezig.
Deze verdieping biedt volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een tienerkamer, logeerkamer of rustige werkplek.

Omschrijving

Buiten
Ook rondom de woning is het prettig vertoeven. De voortuin is verzorgd aangelegd met onder andere twee karakteristieke platanen, een vijver en een groene haag. Op de eigen oprit is parkeergelegenheid voor een auto.
De achtertuin op het westen heeft een groene uitstraling en biedt een fijne plek om van het buitenleven te genieten. De combinatie van siergrind, borders en diverse beplanting zorgt voor een natuurlijke sfeer. Of je nu graag buiten zit, tuiniert of de kinderen lekker buiten wilt laten spelen, deze tuin biedt volop mogelijkheden.
Verder is de tuin voorzien van een buitenkraan en een stroomaansluiting. Het houten tuinhuis met overkapping biedt extra bergruimte en een fijne beschutte plek in de tuin.

Wonen in de geliefde wijk Veenhof
De woning is gelegen in de geliefde woonwijk Veenhof in Wijchen. Een prettige woonomgeving waar rust, ruimte en dagelijkse voorzieningen samenkomen. De basisschool Paschalis ligt op zeer korte afstand, ideaal voor gezinnen met opgroeiende kinderen.
Op fietsafstand bevindt zich het gezellige centrum van Wijchen, met een gevarieerd aanbod aan winkels, restaurants, lunchrooms, cafés en een bioscoop. Ook het zwembad, diverse sportverenigingen en andere recreatieve voorzieningen zijn binnen handbereik. Wijchen kent bovendien een rijk verenigingsleven, waardoor er voor jong en oud volop mogelijkheden zijn.
De bereikbaarheid is uitstekend. Met een NS-station, goede busverbindingen en een gunstige aansluiting op de snelwegen A50, A73 en A326 zijn onder andere Nijmegen en de omliggende steden eenvoudig bereikbaar.

Overige informatie
- Energielabel C
- 16 zonnepanelen (12 geplaatst in 2017 en 4 in 2019), opbrengst van circa 5.000 kWh
- Beglazing: Dubbel glas
- Cv-installatie: Intergas 2021, laatst onderhouden 2026
- Airco Mitsubishi
- Voorzieningen: Glasvezel, horren in enkele kamers (2026)
- Keuken: 2021
- Badkamer: circa 2021
- Plat dak vernieuwd in 2025
- Betonnen vloeren
- Kruipruimte aanwezig
- Buitenschilderwerk uitgevoerd omstreeks 2020
- Parkeergelegenheid: Openbaar parkeren en 1 auto op eigen terrein
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 173 m^2, is inclusief de tweede verdieping

Omschrijving

Gemeentelijke lasten:
Onroerendzaakbelasting € 580,- per jaar
Afvalstoffenheffing vastrecht € 209,- per jaar
Rioolheffing € 244,- per jaar

Lokale belastingen:
Waterschapslasten € 607,- per jaar

Jaarlijks verbruik:
Elektra 4778 kWh
Gas 1110 m^3

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



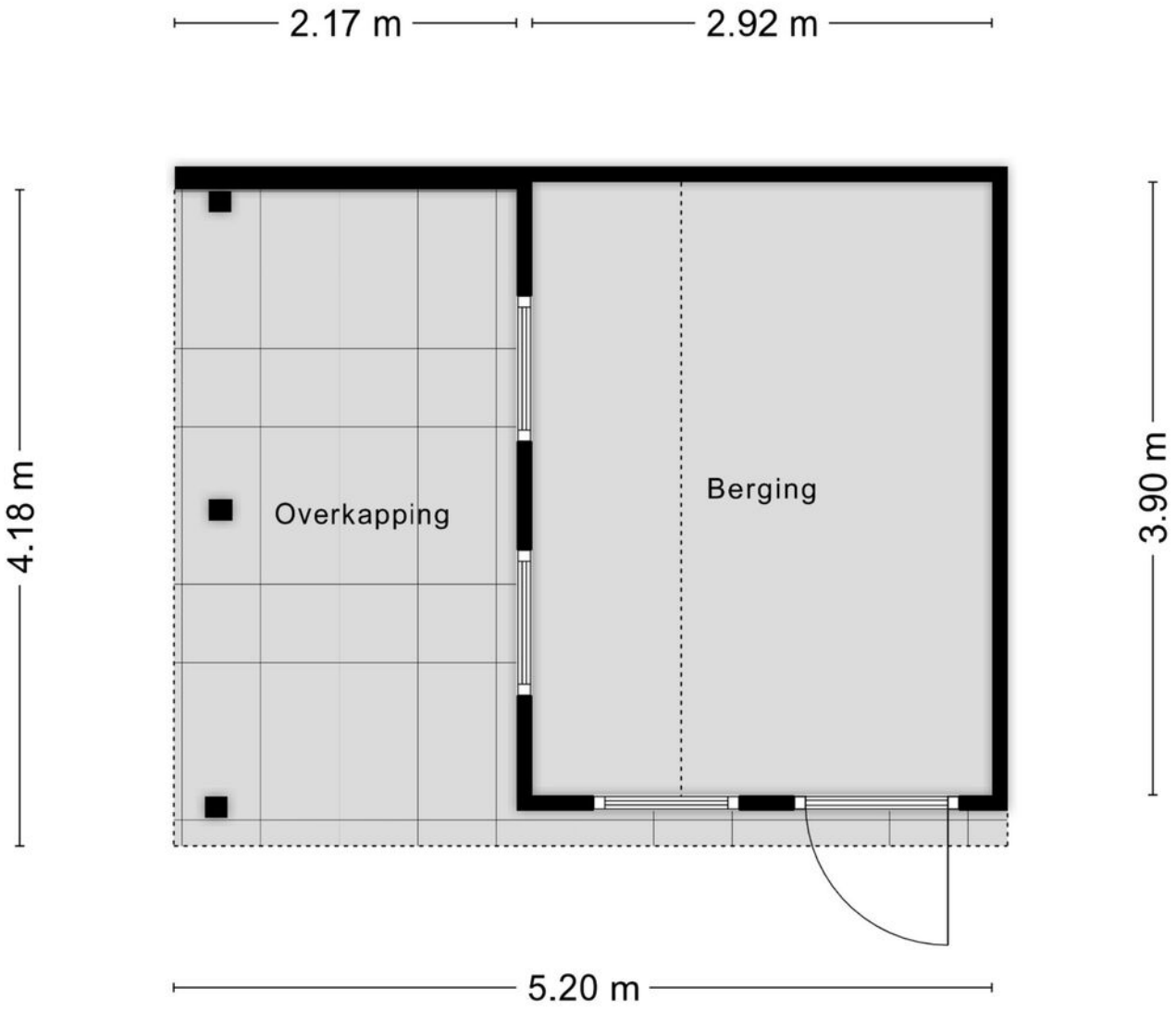
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



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

Berging



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: HW Makelaardij



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

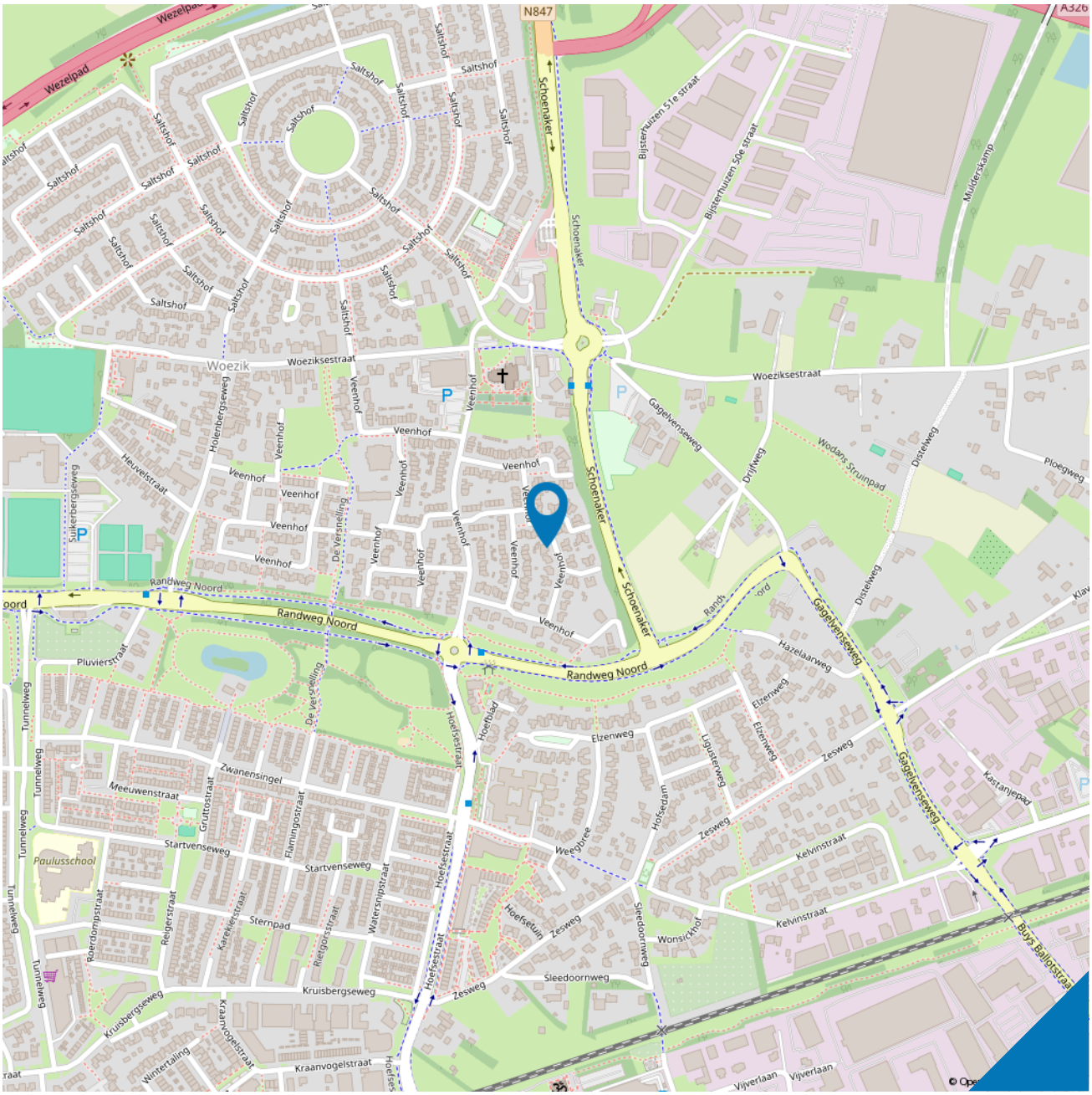
Kadastrale gemeente	Wijchen
Sectie	L
Perceel	1835

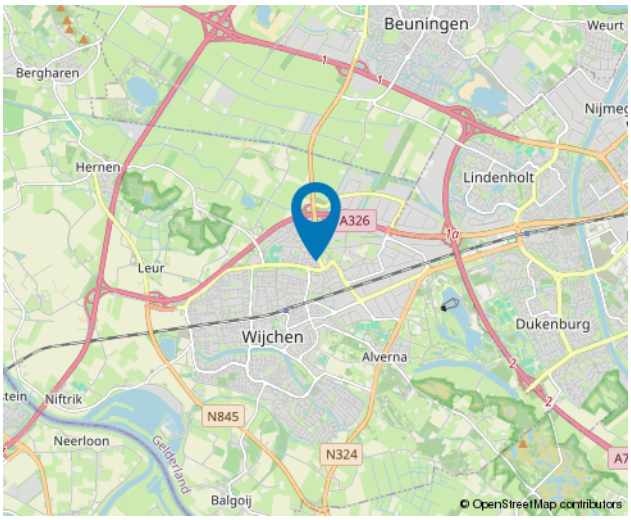
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

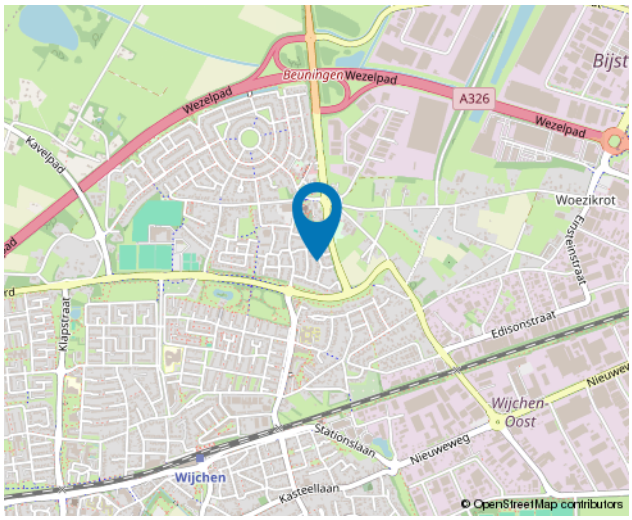
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 2 op maat gemaakte verstelbare bureau's met ladenbloks in kantoor			X
- Legplanken in inbouwkasten bijkeuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Luxaflex plissé optrekgordijnen in serre			X
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
- PVC-vloer	X		
- vinyl-vloer op zolder	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangsysteem	X		
- hoge dressoir kast in achterkamer uitbouw			X
- lage dressoir kast in achterkamer uitbouw			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- handdoekenkast/hangkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- ventilatoren onder radiatoren voor- en achterkamer. Deze zorgen voor betere verdeling warmte			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
infiltratiekratten achtertuin (ondergronds)	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Over ons



HW Makelaardij is gespecialiseerd in aan- en verkoop van huizen, appartementen, woonboerderijen, bouwkavels etc. in Wijchen met haar kerkdorpen, Grave, Nijmegen en omgeving. Voor taxaties, hypotheken 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 waardebepaling van uw huis aan. Na deze waardebepaling 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 bieders 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.

Aantekeningen