Hans Janssen Makelaars

Don Felixhof 34

Wijchen





Modern 3-kamerappartement gelegen in het bruisende centrum van Wijchen.

Kenmerken



Vraagprijs	Woonoppervlakte	Verdieping	Bouwjaar
€ 295.000 k.k.	**66 m²**	**1**	**1978**

Soort object	Appartement	**Aanvaarding**	In overleg
Soort appartement	Portiekflat	**Inhoud**	219 m³
Bouwvorm	Bestaande bouw	**Aantal kamers**	3
Locatie	In centrum	**Aantal slaapkamers**	2
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren	**Externe bergruimte**	5 m²
Energielabel	A	**Berging**	Aangebouwd steen



Meer weten?

Neem contact op met onze makelaar

Diederik Sloot

Register Makelaar en Taxateur (RMT)

06 54 28 10 14 / 024 645 45 11

Diederik.sloot@hansjanssen.nl

Omschrijving

Centraal wonen op de begane grond (levensloopbestendig), in een modern 3-kamerappartement, twee slaapkamers, moderne keuken, badkamer en toiletruimte uit 2026, zonnig balkon en privé berging aan de Don Felixhof 34 te Wijchen combineert het gemak van wonen op de begane grond, in het centrum met een prettige en overzichtelijke indeling.

Dit 3-kamerappartement op de begane grond met balkon aan het Europaplein bevindt zich midden in het bruisende centrum van Wijchen , waar u alles vindt wat u nodig heeft: zoals supermarkt, winkels, restaurants, terrasjes, bioscoop, zwembad, busverbindingen en het NS-Station. In de directe omgeving zijn fraaie natuurgebieden te vinden, zoals het Leurse Bos, de uiterwaarden van de Maas en het recreatiegebied en golfbaan De Berendonck en de Hatertse Vennen. Wijchen ligt op de rand van Noord-Brabant en Gelderland, de uitvalswegen A50 en A73 op ca. 5 minuten, waardoor Nijmegen (10 km), 's-Hertogenbosch (30 min) en Eindhoven (40 min) goed bereikbaar zijn.

Wacht niet langer en laat je verrassen door dit fijne appartement en kom vrijblijvend langs op het openhuis op maandag 7 december van 09:00 t/m 10:30 uur en op dinsdag 8 december van 15:30 t/m 17:00 uur.

Ook Don Felixhof 1 kun je op deze kijk momenten komen bekijken!

Algemeen
- Bouwjaar: 1978;
- Woonoppervlak: circa 66 m²;
- Balkon: circa 8 m²;
- Externe bergruimte: circa 5 m²;
- Inhoud: circa 219 m³;

Indeling appartement:

Via de gezamenlijke entree bereik je het appartement op de begane grond.

Bij binnenkomst kom je in een ruime hal met intercom, waar zich tevens een bergkast en de kast met de cv-opstelling bevindt. De moderne toiletruimte is voorzien van een wandcloset, fonteintje en betegeld in lichte kleurstelling. Vanuit de hal zijn de verschillende vertrekken van de woning bereikbaar. De woonkamer vormt een fijne en lichte leefruimte. De brede raampartij zorgt voor veel daglicht en geeft de ruimte een open uitstraling. Er is volop ruimte voor een royale zithoek en een gezellige eethoek, terwijl de open keuken mooi in verbinding staat met de rest van de leefruimte. Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich het zonnige balkon van ca. 8 m² en gelegen op het zuidoosten.



Een prettige buitenruimte waar je eenvoudig even naar buiten stapt voor een kop koffie.

De open, nette en moderne keuken is geplaatst in 2026 en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur (Siemens), o.a. een 4-pits inductiekookplaat, wasemkap, koel-vriescombinatie, combioven en vaatwasser. Daarnaast is er een spoelbak, bovenkasten en beschikt de keuken over een net werkblad en voldoende opbergruimte. Dankzij de open indeling is er vanuit de keuken prettig contact met de woonkamer.

Het appartement beschikt over twee slaapkamers, waarvan één directe toegang geeft tot de badkamer. De badkamer is geplaatst in 2026 en is tevens bereikbaar vanuit de hal en voorzien van een inloopdouche, wastafel, designradiator, aansluitingen voor de wasmachine en droger en geheel betegeld in lichte kleurstelling.

Bijzonderheden:
+ 3-kamerappartement met 2 slaapkamers;
+ Moderne keuken, badkamer en toiletruimte uit 2026;
+ Gelegen op de begane grond, dus levensloopbestendig;
+ Gelegen in het gezellige centrum van Wijchen;
+ Balkon op het zuidoosten met uitzicht op het Europaplein;
+ Toegangsdeur van het gebouw te openen via deurintercom;
+ Energielabel A, geldig tot 13-11-2036;
+ Externe privé berging op de begane grond;
+ Aangesloten op glasvezel;
+ Openbaar parkeren in de directe omgeving;
+ De Vereniging van Eigenaars is recent opgericht. De servicekosten bedragen € 248,69 per maand (incl. o.a. reservering en opstalverzekering);
+ De verkoper zal een initiële inleg (startkapitaal) in het reservefonds doen van € 20.000,- voor de gezamenlijke appartementen en een initiële inleg in het reservefonds doen van € 20.000,- voorde hoofdsplitsing (totale complex);
+ De verkoper zal de kosten voor het overlagen van het gehele platte dak voor haar rekening nemen tot een max van € 70.000,-- (Dit is begroot door de Vereniging van Eigenaars);
+ Er is een projectnotaris van toepassing: De Mul Zegger Notarissen te Nijmegen;

Belangrijk om te weten:
Gezien de aard van deze verkoop is er geen NVM vragenlijst deel B beschikbaar. In de koopakte zal een niet zelfbewoningsclausule en een ouderdomsclausule worden opgenomen.

Nieuwsgierig geworden naar dit leuke appartement? Kom dan zeker even langs op de openhuis momenten en ervaar dit appartement zelf!











> De brede raampartij zorgt voor veel daglicht en geeft de ruimte een open uitstraling.









> Dankzij de open indeling is er vanuit de keuken prettig contact met de woonkamer.

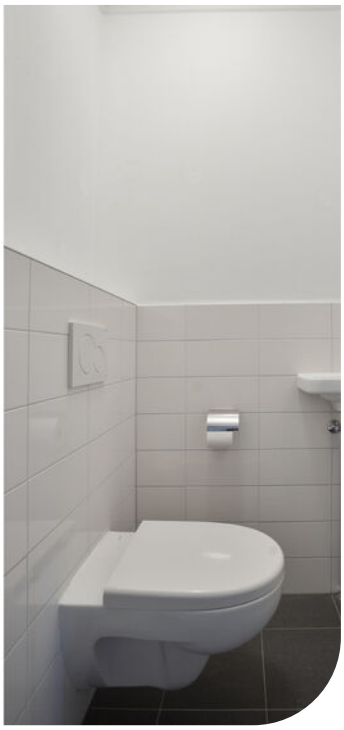












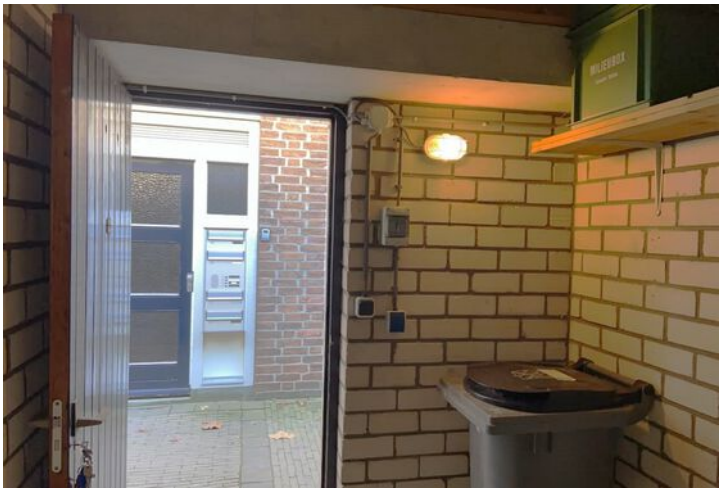




















> Het appartement is centraal gelegen, met alle voorzieningen binnen handbereik.






MARKTPROMENADE
kippie
Groenwinkel
Weet jij wat het leukste aan Wijchen is



Plattegrond

Appartement

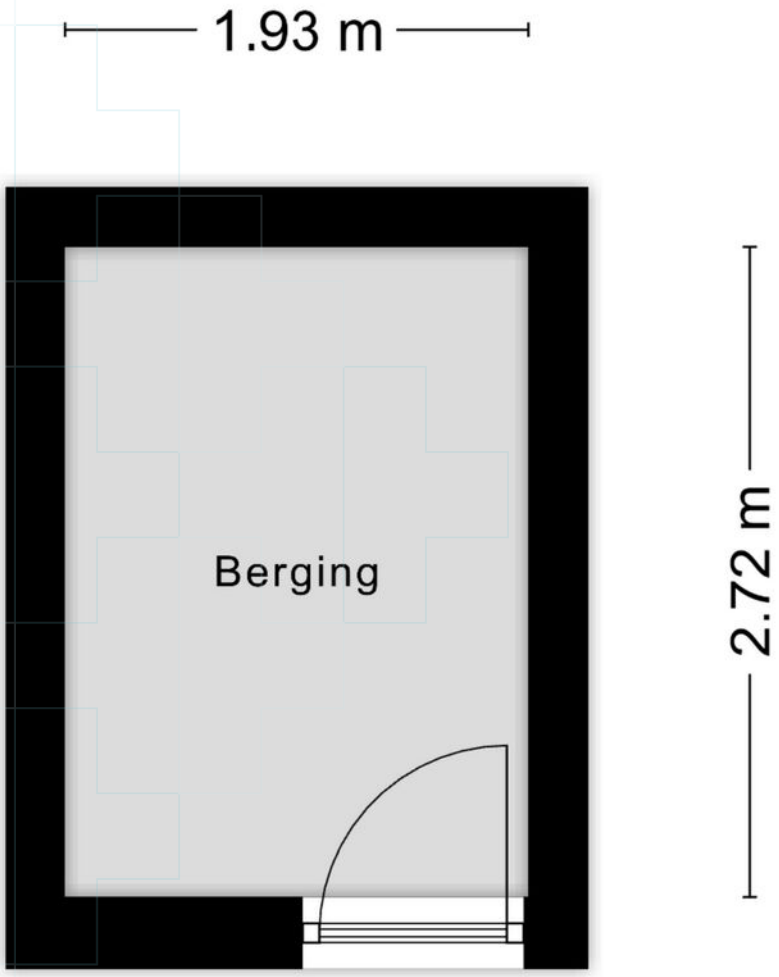


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Berging

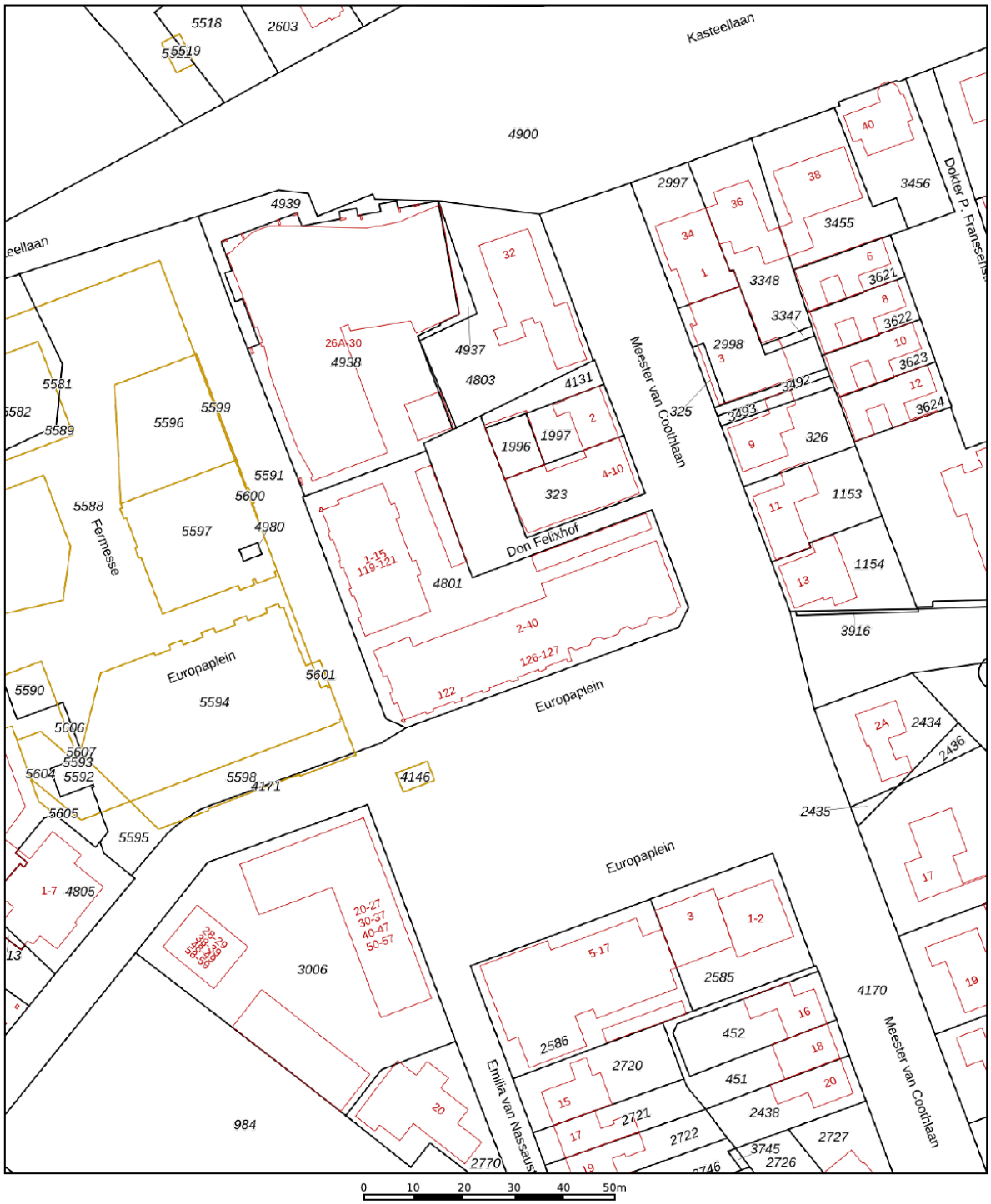


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Wijchen
Sectie	H
Perceel	4801

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 november 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.

Wonen

Wijchen

Wijchen is een bruisende, veelzijdige plaats met een rijke historie en een gemoedelijke sfeer. Hier woon je in een sfeervol dorp met de voorzieningen van een stad én de rust van het groene buitengebied. De gemeente telt ruim 40.800 inwoners en bestaat naast Wijchen uit de kerkdorpen Alverna, Balgoij, Batenburg, Bergharen, Hernen, Leur en Niftrik.

Het centrum van Wijchen is een heerlijke plek om te vertoeven. Authentieke gebouwen, moderne winkels en een breed aanbod aan horecagelegenheden geven het dorp een unieke charme. Of je nu een kop koffie wilt drinken op een zonnig terras, gezellig wilt winkelen of een avondje naar de bioscoop gaat, in Wijchen kan het allemaal.

Liefhebbers van natuur en recreatie kunnen hun hart ophalen in en rondom Wijchen. De omgeving biedt prachtige fiets- en wandelroutes door bossen, langs de Maas en over historische dijken. Recreatiegebied De Berendonck is een trekpleister voor jong en oud, met een recreatieplas, een golfbaan, een strandpaviljoen en volop watersportmogelijkheden.

Wijchen ligt centraal en is uitstekend bereikbaar. NS-station Wijchen biedt snelle verbindingen naar Nijmegen, Arnhem, Oss en Den Bosch. Met de auto zit je binnen enkele minuten op de A73 of A50, waardoor steden als Utrecht, Eindhoven en zelfs Duitsland goed bereikbaar zijn. Daarnaast zorgen diverse buslijnen voor een vlotte verbinding met omliggende plaatsen. Voor internationale reizigers ligt luchthaven Weeze (Duitsland) op slechts een klein uur rijden.

Voor gezinnen is Wijchen een uitstekende plek om te wonen. Er zijn meerdere basisscholen en middelbare scholen, en voor verdere studie ligt Nijmegen, met zijn universiteit en hogescholen, om de hoek. Ook op sportief vlak heeft Wijchen veel te bieden. Van voetbal, hockey en tennis tot golfen en watersporten; iedereen vindt hier een sport die bij hem of haar past.



Over ons

Hans Janssen Makelaars

Al meer dan 50 jaar zijn wij thuis in het Rijk van Nijmegen. Met kantoren in Nijmegen, Beuningen, Wijchen en Grave kennen we de regionale huizenmarkt als geen ander. Onze diepgaande lokale kennis, gecombineerd met het grootste netwerk van kopers en verkopers in de regio, maakt ons tot de ideale partner voor jouw woonwensen.

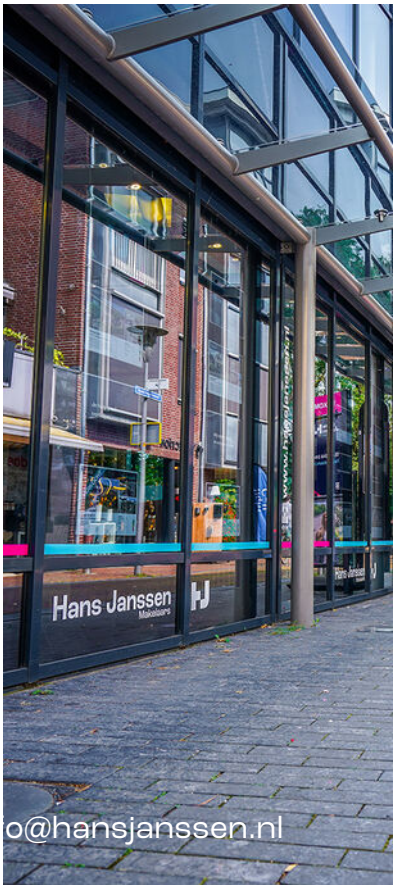
Wat ons uniek maakt? Onze persoonlijke aanpak en de kracht van de Hans Janssen Groep. De Hans Janssen Groep bestaat behalve uit ervaren NVM-makelaars en enthousiaste nieuwbouwspecialisten, ook uit Hans Janssen Hypotheken & Verzekeringen en de LIV Wooncoach. Samen hebben we het grootste netwerk kopers en verkopers in de hele regio Nijmegen. Dat betekent een grotere kans op het huis dat je zoekt en een grotere kans op een geslaagde verkoop.

- **Verkoop**
- **Aankoop**
- **Nieuwbouw**
- **Huur**
- **Hypotheken & Verzekeringen**
- **Bedrijfsontroerend vastgoed**

> Duidelijkheid en transparantie vinden wij erg belangrijk, dus geen verrassingen achteraf!









Don Felixhof 34 | info@hansjanssen.nl

Handig om te weten

Wanneer ben je in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet op jouw bod. Als de makelaar je vertelt dat jouw bod wordt doorgegeven aan de verkoper, dan betekent dat dus niet dat je al in onderhandeling bent.

Als ik de vraagprijs biedt ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, de vraagprijs is een richtprijs en een uitnodiging voor geïnteresseerde om een bod uit te brengen of om in onderhandeling te komen.

Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als je in onderhandeling bent?

In Nederland mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen van een woning, zelfs als er al onderhandelingen lopen met een potentiële koper. Een onderhandeling betekent namelijk niet automatisch dat de koop ook daadwerkelijk tot stand komt. Totdat er een schriftelijke koopovereenkomst is ondertekend door beide partijen, is de verkoop niet definitief.

Het is echter wel gebruikelijk dat een makelaar transparant is over het proces. Als er serieuze onderhandelingen gaande zijn met een geïnteresseerde partij, zal de makelaar dit vaak communiceren aan andere geïnteresseerden. Dit kan invloed hebben op de beslissing van andere potentiële kopers om een bod uit te brengen of om de woning te bezichtigen.

Daarnaast kan de verkoper, in overleg met de makelaar, besluiten om geen bezichtigingen meer te doen tijdens de onderhandelingen, als teken van goede wil naar de potentiële koper toe. Dit is echter geen verplichting en hangt af van de strategie en voorkeuren van de verkoper en de makelaar.

Het is ook mogelijk dat een makelaar een 'biedingsprocedure' hanteert, waarbij er een deadline wordt gesteld voor het uitbrengen van biedingen. In zo'n geval kunnen bezichtigingen en biedingen doorgaan tot de vastgestelde deadline, ongeacht of er al onderhandelingen met een van de bieders zijn gestart.

Mag de verkoopprocedure worden aangepast tijdens de verkoop?

Ja, dat mag. Soms is er zoveel belangstelling dat het moeilijk is voor een verkoper om te bepalen wie de beste koper is. De makelaar kan dan adviseren om de gekozen strategie te wijzigen. Uiteraard moet dit wel duidelijk gecommuniceerd worden.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de prijs, de leveringsdatum en eventuele andere voorwaarden. Deze afspraken worden dan vastgelegd in een koopovereenkomst.

De voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel van de koopovereenkomst. Bespreek dit dus al tijdens de onderhandelingen zodat er achteraf geen onduidelijkheden ontstaan.

Wanneer is de koop rechtsgeldig?

De koop van je nieuwe woning is pas rechtsgeldig als de koopovereenkomst door beide partijen, dus verkoper en koper, getekend is. Vanaf dat moment heeft de koper nog drie dagen bedenktijd. Als de drie dagen bedenktijd voorbij zijn, is de koop officieel en kan niemand meer inbreken op het koopproces.

Wat is een waarborgsom?

De waarborgsom wordt betaald nadat de koopovereenkomst is getekend en de wettelijke bedenktijd van drie dagen is verstreken. De betaling van de waarborgsom gebeurt via de notaris, die het bedrag op een derdenrekening houdt tot de overdracht van de woning plaatsvindt. Bij de overdracht wordt de waarborgsom verrekend met de koopsom die de koper nog moet betalen.

Wat betekent kosten koper?

Kosten koper, vaak afgekort als 'k.k.', zijn de bijkomende kosten die bovenop de koopsom van een huis komen en die voor rekening van de koper zijn.

Mag de verkoopprocedure worden aangepast tijdens de verkoop?

Ja, dat mag. Soms is er zoveel belangstelling dat het moeilijk is voor een verkoper om te bepalen wie de beste koper is. De makelaar kan dan adviseren om de gekozen strategie te wijzigen. Uiteraard moet dit wel duidelijk gecommuniceerd worden.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de prijs, de leveringsdatum en eventuele andere voorwaarden. Deze afspraken worden dan vastgelegd in een koopovereenkomst.

De voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel van de koopovereenkomst. Bespreek dit dus al tijdens de onderhandelingen zodat er achteraf geen onduidelijkheden ontstaan.

Wanneer is de koop rechtsgeldig?

De koop van je nieuwe woning is pas rechtsgeldig als de koopovereenkomst door beide partijen, dus verkoper en koper, getekend is. Vanaf dat moment heeft de koper nog drie dagen bedenktijd. Als de drie dagen bedenktijd voorbij zijn, is de koop officieel en kan niemand meer inbreken op het koopproces.

Wat is een waarborgsom?

De waarborgsom wordt betaald nadat de koopovereenkomst is getekend en de wettelijke bedenktijd van drie dagen is verstreken. De betaling van de waarborgsom gebeurt via de notaris, die het bedrag op een derdenrekening houdt tot de overdracht van de woning plaatsvindt. Bij de overdracht wordt de waarborgsom verrekend met de koopsom die de koper nog moet betalen.

Wat betekent kosten koper?

Kosten koper, vaak afgekort als 'k.k.', zijn de bijkomende kosten die bovenop de koopsom van een huis komen en die voor rekening van de koper zijn.

Disclaimer

We hebben deze brochure met aandacht en zorg samengesteld. De informatie, afbeeldingen, plattegronden en maatvoeringen geven een zo goed mogelijk beeld van het woningaanbod, maar zijn indicatief. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen, druk- en zetfouten voorbehouden.

Wat onze klanten over ons zeggen

Bereikbaarheid & communicatie

In contact gekomen via via. Ik ben vanaf moment 1 direct goed geholpen. Er is altijd iemand bereikbaar en er is vertrouwen in zowel mensen als kennis. Twan, de aankoopmakelaar die bij dit huis heeft geholpen, heeft echt alles uit de kast gehaald. Ik kon hem bijna dag en nacht bereiken, zelfs toen hij op vakantie was. Fijn ook dat er constant even gebeld werd zodra er een belangrijk mailtje kwam of wanneer er een beslissing gemaakt moest worden. Conclusie: mega tevreden en heel erg bedankt!!

★★★★★ Anoniem, ‘s-Heerenhoek

Deskundig & vriendelijk

Onze makelaar was kundig, vriendelijk, accuraat, betrouwbaar, bereikbaar en integer. Heel tevreden dus.

★★★★★ Anoniem

Prima begeleiding

Goed bereikbaar en waardevol bij aankoop van woning vanwege kennis, ‘kritisch doch rechtvaardig’ instelling en daarmee een prachtig pand aangekocht waar we zelf ‘overheen’ hadden gekeken.

★★★★★ Anoniem, Nijmegen

Hans Janssen Makelaars
Touwslagersbaan 89
6602 AJ Wijchen
024 – 6 454 511
info@hansjanssen.nl
www.hansjanssen.nl