



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

11
den Bond
NIFTRIK

Vraagprijs
€ 625.000 k.k.





Kenmerken

Aanvaarding
in overleg

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
vrijstaande woning



Bouwjaar
2008

Woonoppervlakte
138 m²

Perceeloppervlakte
570 m²

Externe bergruimte
7 m²



Inhoud
565 m³

Aantal slaapkamers
3

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



Energieklasse
A

Verwarming
*c.v.-ketel, zonneboiler voor warm
douchewater*

Tuin locatie
noordoost



Bent u ook zo gecharmeerd van de eerste aanblik van deze woning? Laat u dan verrassen met wat deze centraal gelegen, instapklare woning u nog meer te bieden heeft.

Deze prachtige vrijstaande woning met luxe, comfort en een mooie uitstraling gelegen in het dorp Niftrik aan de Maas, is omringd door een ruime en goed verzorgde tuin met een dubbel terras en een zeer ruime overkapping, een vrijstaande berging met overkapping, een aangrenzende garage maar ook een heel warm en comfortabel binnen met een gietvloer met vloerverwarming over de gehele begane grond (excl. garage), een romantische gashaard, een moderne keuken met luxe inbouwapparatuur, een heerlijke badkamer, drie slaapkamers en een multifunctionele kamer op de begane grond te gebruiken als slaapkamer/speelkamer/kantoor aan huis.

Aankomend op de prachtige dijk langs de Maas, genietend van het afwisselende uitzicht van water, natuur en akkers, komt u aan bij deze prachtige woning centraal gelegen in het dorp vanwaar u lopend naar de Maas kunt genieten van de mooie uiterwaarden en struinpaden. Bijna om de hoek de basisschool, de sportvelden en het rijke verenigingsleven. Op fietsafstand restaurant Hoogerd, de Loonse Waard met zijn plezierhavens De Batavier en WSV Hoogerd en grenzend aan de Gemeente Wijchen met haar uitgebreide faciliteiten, haar diversiteit aan evenementen en het gezellige centrum met alle soorten winkels, restaurants, terrassen, basis- en voortgezet onderwijs en het NS-station. Fietsend over de dijk komt u na ± 3 km aan bij het historische stadje Batenburg met 't Haventje en het zeer mooie vogelgebied De Liendense Waard, zuidwaarts aan de overkant van de Maas vindt u het historische vestingstadje Ravenstein met haar prachtige karakteristieke panden, speciaalzaken, school- en sportvoorzieningen, het NS-station, gezellige terrasjes en horeca. De omgeving van Niftrik leent zich uitstekend voor mooie fiets- en wandeltochten. Deze voeren U over de dijken, langs de uiterwaarden van de Maas en door de vele kerkdorpen. Niftrik heeft een zeer goede ontsluiting naar de snelwegen A 326, A 50 en A 73.

Ik wil u graag uitnodigen om samen een kijkje te gaan nemen!

Via de entree betreden we de hal met rechts om de hoek de ruime tweede hal met de fraaie trapopgang, gevolgd door de zeer ruime en lichte woonkamer voorzien van een sfeervolle gashaard, veel raampartijen en de ruime eetkamer met openslaande deuren naar de tuin, gevolgd door de moderne keuken voorzien van 5-pits gasstel met wok brander, rvs afzuigkap, vaatwasser, oven, combimagnetron en koelkast.

Gaan we terug via de hal dan komen we aan bij een kamer te gebruiken als kantoor of slaapkamer, naastgelegen het toilet met fontein, de bijkeuken met zonneboiler, wasmachineaansluiting, vaste kasten en rechtstreeks toegang tot de tuin en eveneens tot de ruime garage met verwarming, elektra en water aansluiting.



Aangekomen op de eerste verdieping komen we op de ruime overloop met airco, aan de linkerkant de ruime ouderslaapkamer met het fraaie plafond tot in de nok, veel licht vanwege de raampartijen en het dakraam, praktisch met de kast onder de schuine kant, tegenover deze slaapkamer ligt de fraaie moderne badkamer voorzien van een dubbel wastafelmeubel, een heerlijk ligbad, de fijne inloopdouche, het toilet, vloerverwarming en de designradiator. Aan de andere zijden van de overloop bevinden zich de slaapkamers twee en drie, beide ruim opgezet met veel lichtinlaat en de kinderkamer met kastruimte onder de schuine kant.

De zolder bestaat uit een vliering te bereiken via een vlizotrap.

De tuin is fraai aangelegd aan de zij- en achterkant van de woning, goed bereikbaar via de woonkamer, bijkeuken en garage, rondom voorzien van tegels met aan de zijde van de woonkamer een grote overkapping met twee terrassen en voorzien van lichtkoepels. De tegels worden omringd met kunstgras, borders met hortensia's, siergrind, siergrassen, een blauwe regen, een groot beklinkerd terras met een heerlijke vlonder en de zeer ruime vrijstaande 2e overkapping met houten berging en jacuzzi, een fraaie goedverzorgde haag en de houten tuinafscheiding.

Bijgebouwen:

Aangebouwde stenen garage voorzien van elektra, water en verwarming.

Houten berging, 2.79 x 2.43 m met terras en overkapping.

Overige informatie:

- Energielabel: A
- Zonneboiler: voorziet in warm water om te douchen
- Vloerverwarming: De begane grond is geheel voorzien van vloerverwarming behalve de garage. De badkamer op de eerste verdieping is eveneens voorzien van vloerverwarming.
- Isolatie: Volledig geïsoleerd tijdens bouw in 2008
- Kozijnen: Hout
- Beglazing: Geheel HR++
- Cv-installatie: AWB 2008
- Voorzieningen: Mechanische ventilatie, rolluiken, tv-kabel, buitenzonwering, airco, zonnecollector, dakraam, glasvezel, vliegenhorren, rookmelders, 2x tuinkraan, stroomaansluiting buiten
- Woonkamer en keuken hebben beide een gietvloer.
- Keuken: 2008
- Badkamer: 2008
- Vloeren: Beton
- Kruipruimte: Aanwezig, toegang bij voordeur
- Schilderwerk buiten: september 2021
- Parkeergelegenheid: Op eigen terrein en openbaar

Omschrijving



Gemeentelijke lasten:

Onroerend zaakbelasting € 474,05 per jaar

Afvalstoffenheffing vastrecht € 178,00 per jaar

Rioolheffing € 240,35 per jaar

Lokale belastingen:

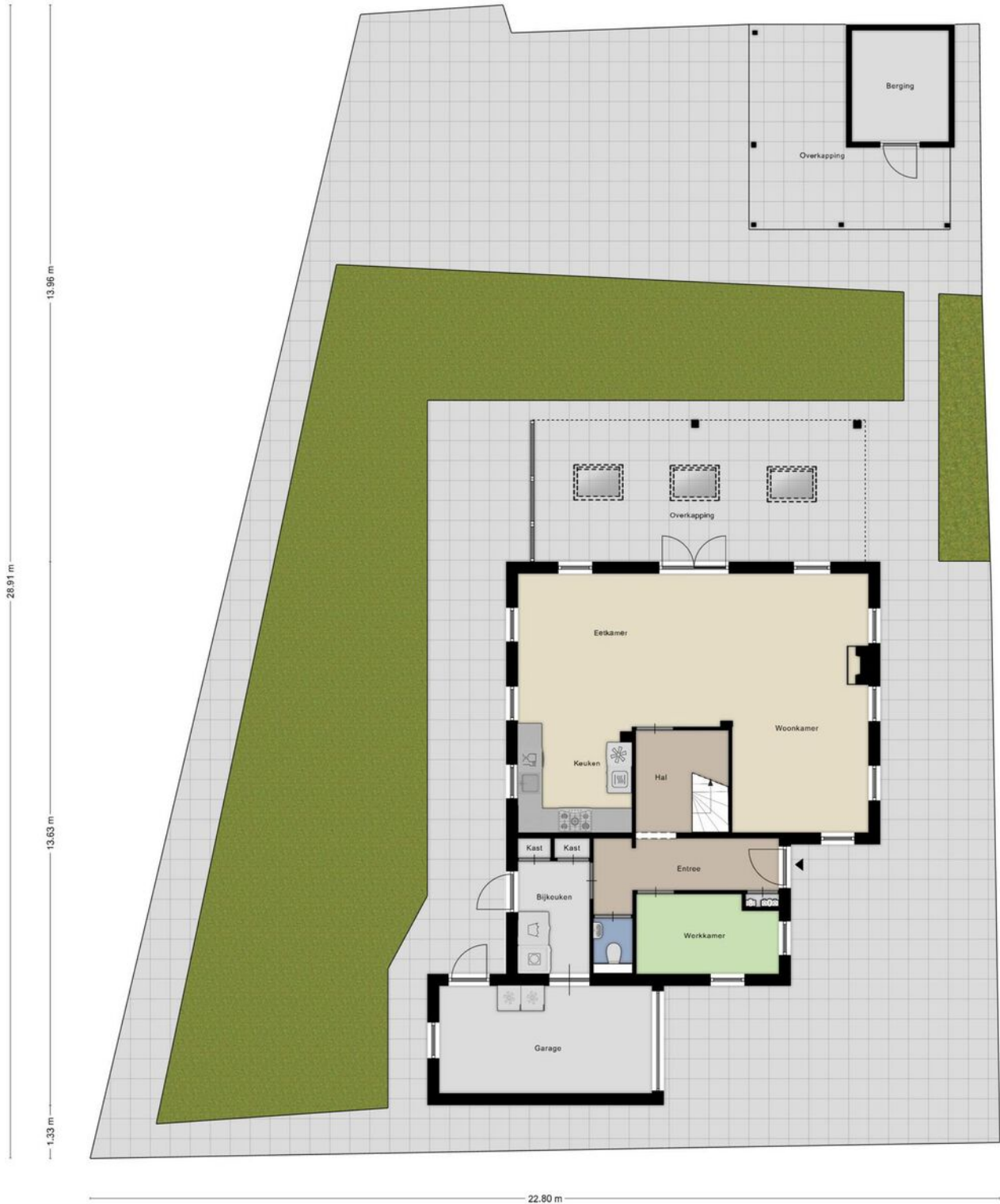
Watersysteemheffing € 299,40 per jaar

Zuiveringsheffing € 197,04 per jaar

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

Begane grond



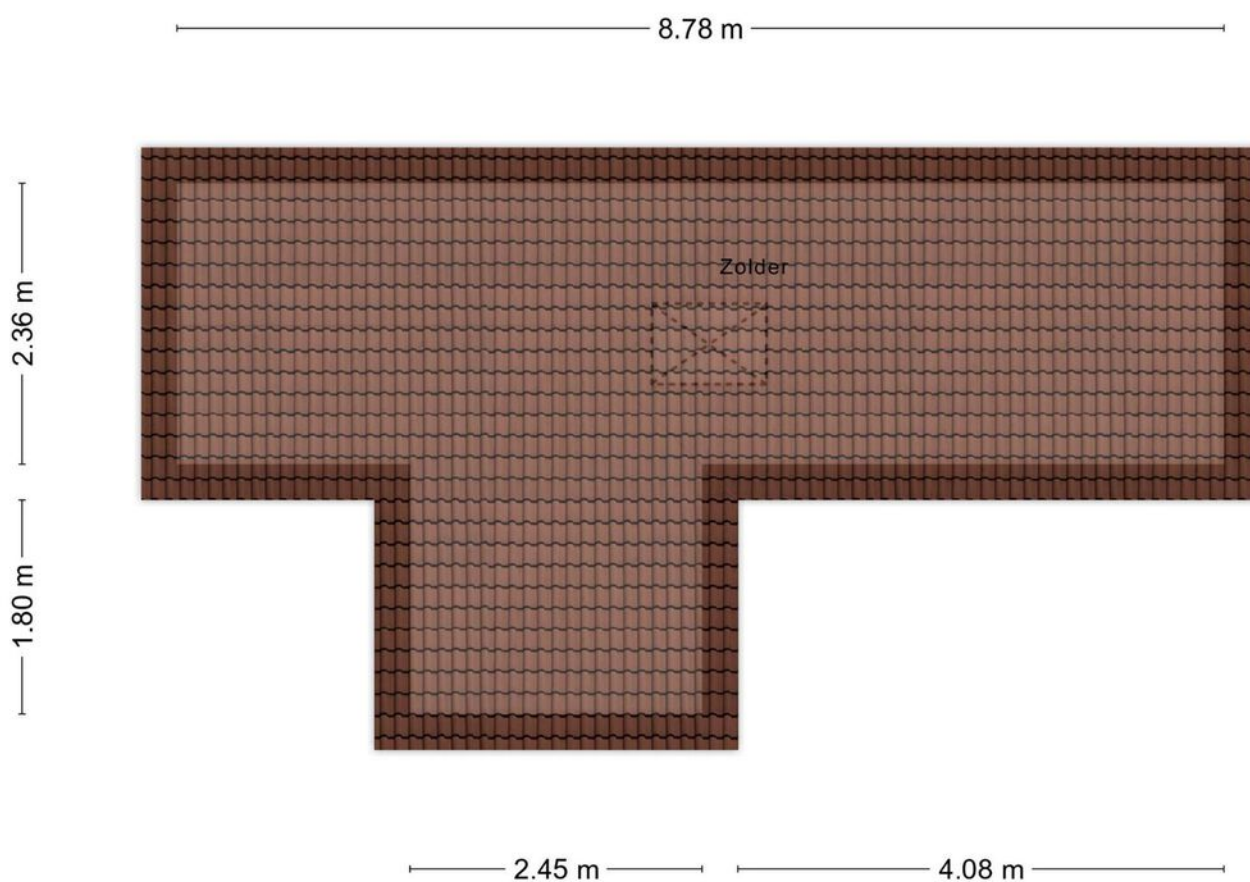
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1e Verdieping



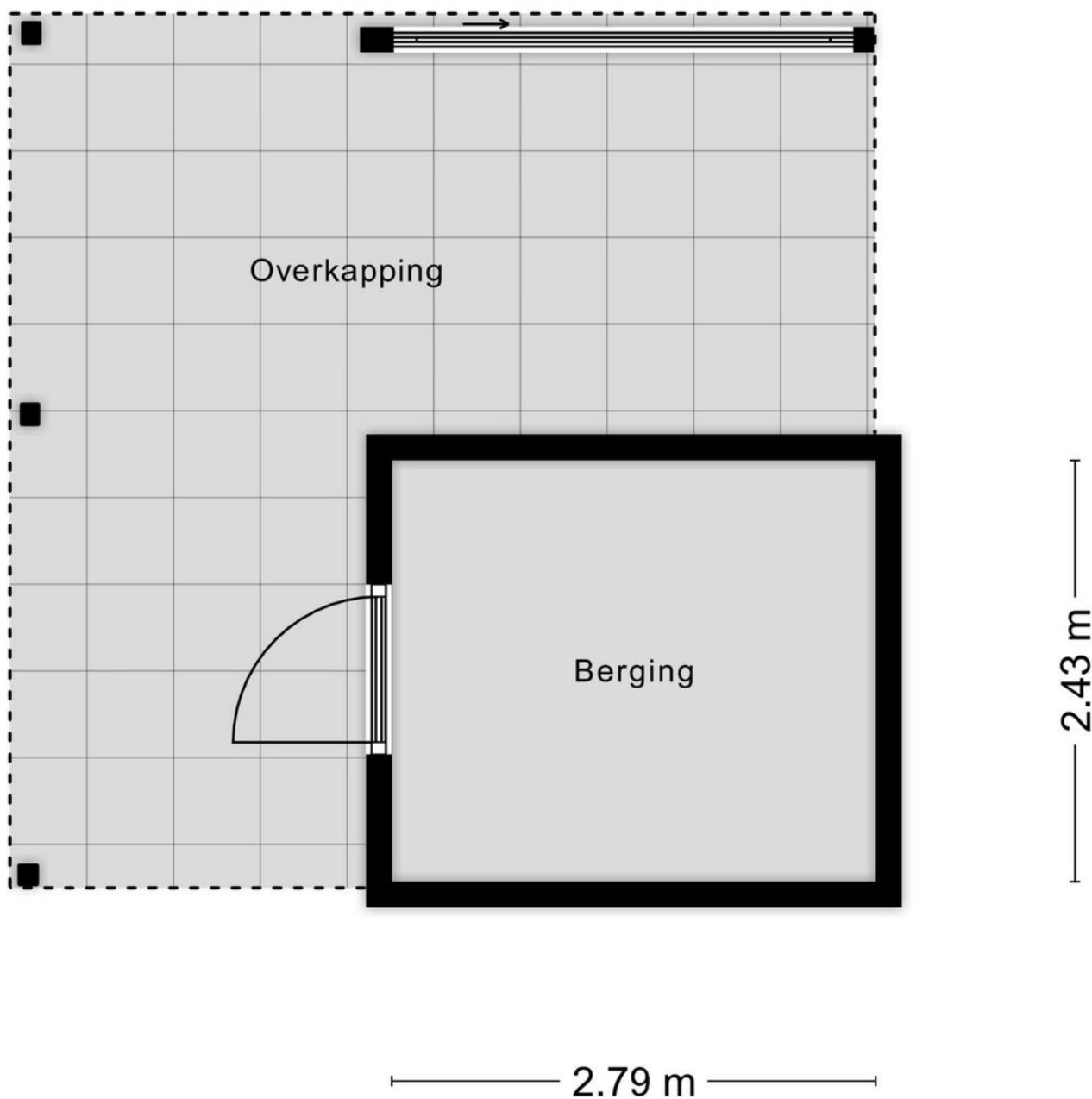
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl





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





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

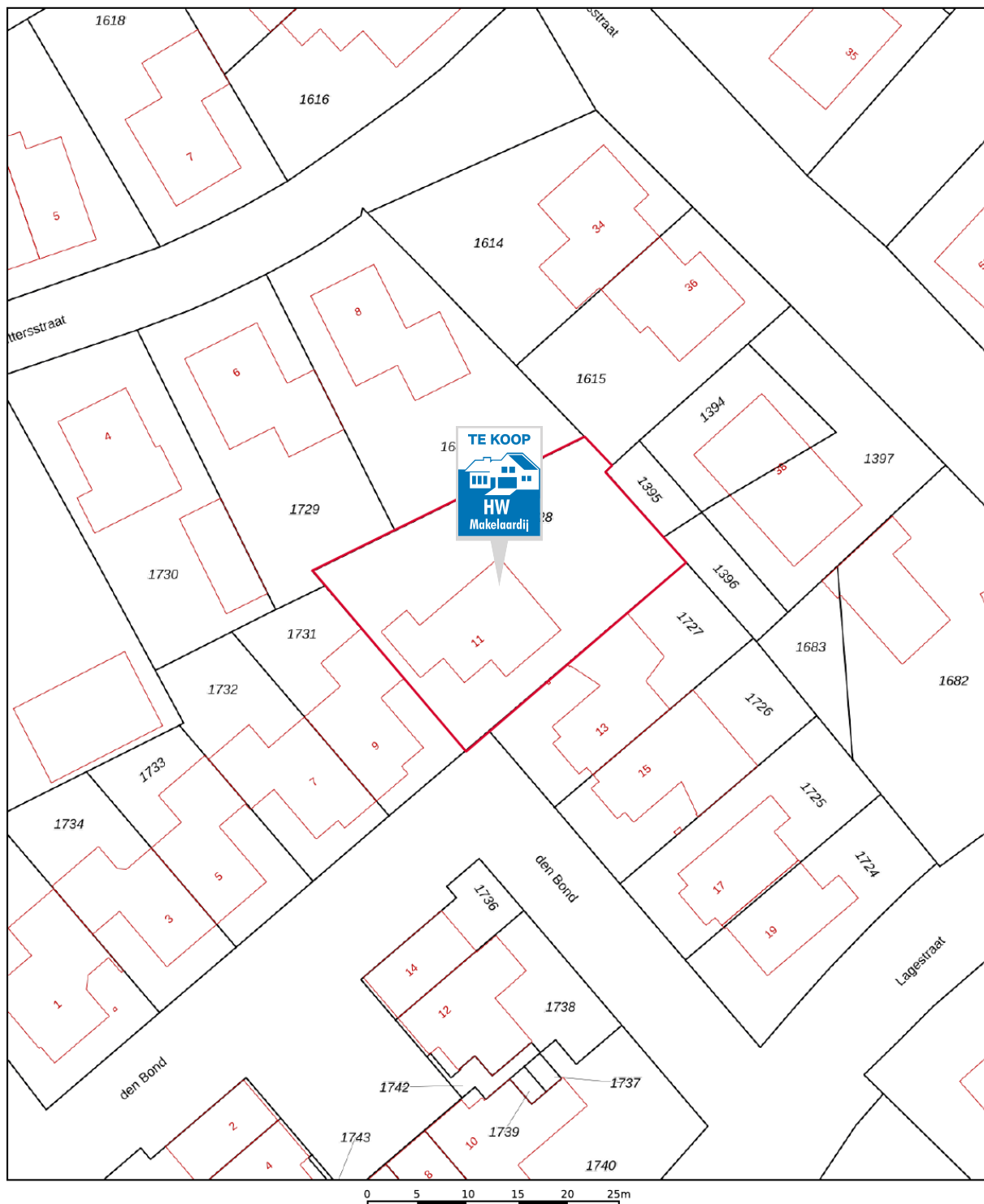



Kadastrale kaart



Kadastrale kaart

Uw referentie: HW Makelaardij

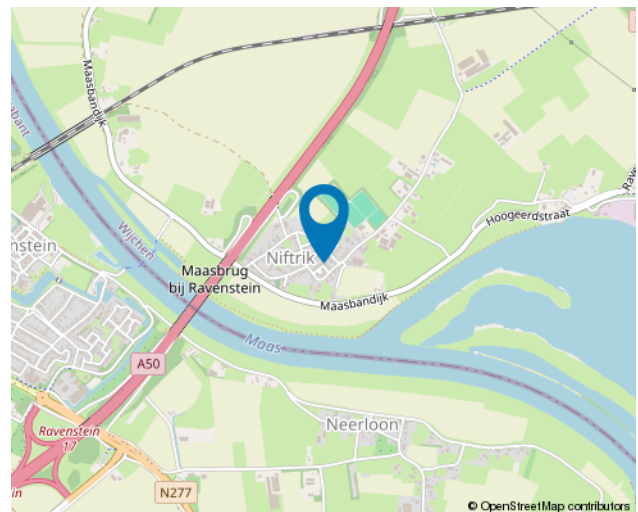
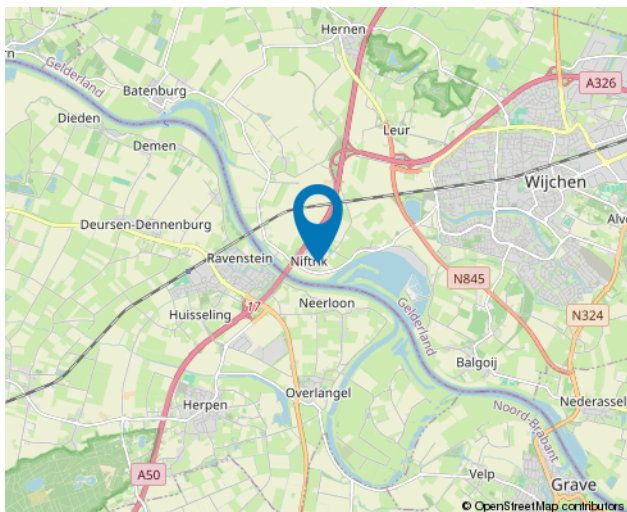
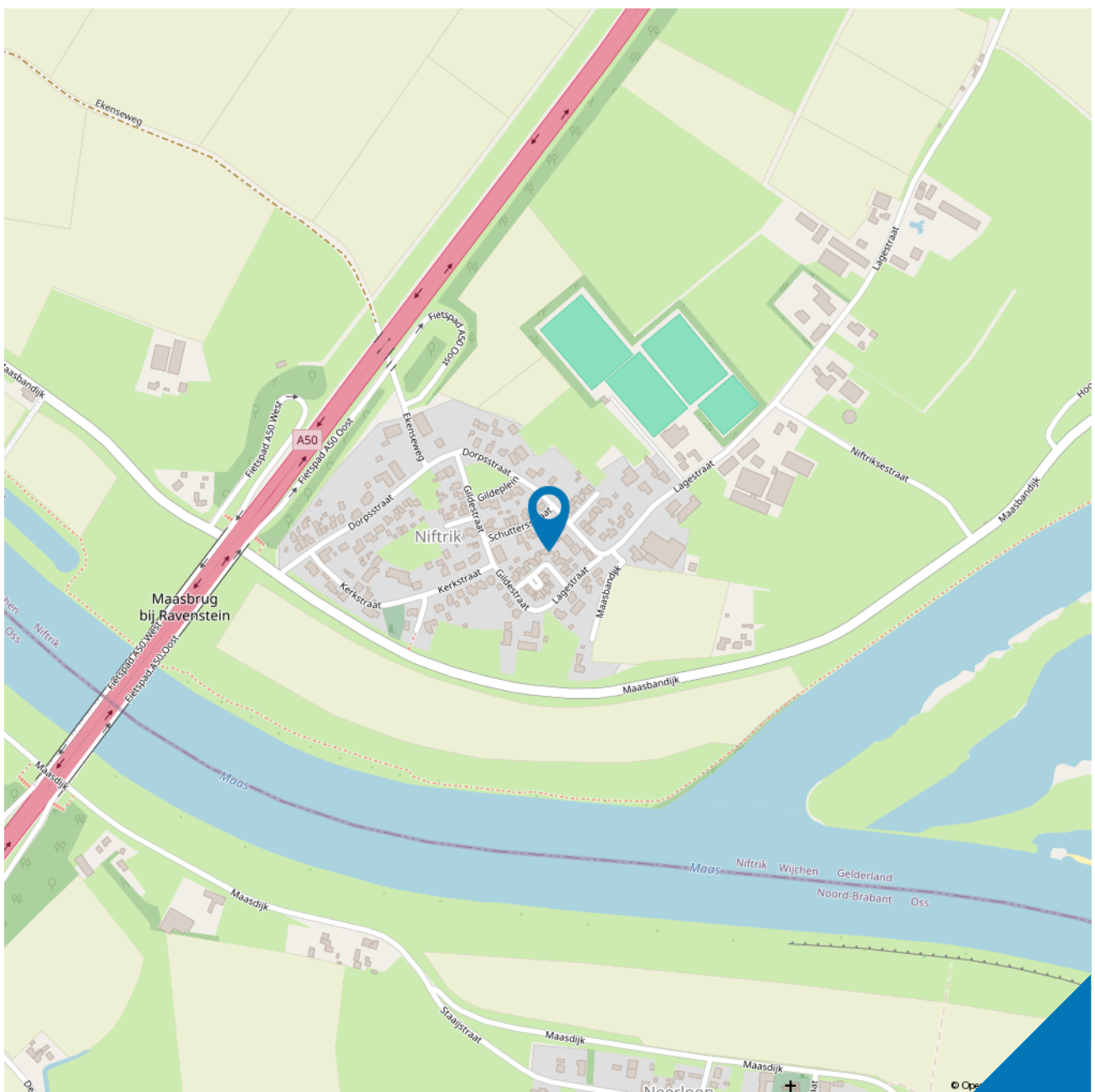


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Niftrik</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 1728</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 oktober 2023
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.

Locatie op de kaart



Wonen in Niftrik



-Sinds de middeleeuwen viel de kerkgemeenschap van Niftrik onder het kapittel van Xanten, waarbij de inlijving in 1308 werd afgerond. Het kerkgebouw, gelegen aan de Maasdijk, is na de Tachtigjarige Oorlog in gebruik genomen door de protestanten. Katholieken waren daardoor aangewezen op de kerk in Ravenstein, aan de overzijde van de Maas. Door de bouw van een schuurkerk in 1715 hoefde deze tocht niet meer te worden gemaakt. In 1795 kregen de katholieken hun kerk weer terug. Deze kerk heeft gediend tot de inwijding van de nieuwe kerk, waarna de oude kerk werd gesloopt. In 1891-1892 is naar ontwerp van architect Caspar Franssen op nabije afstand van de oude kerk een nieuwe kerk opgericht. Deze kerk was opgezet als eenbeukige kerk met vier traveeën, waarbij het neogotische ontwerp sterk was afgeleid van de Sint-Donatuskerk in Altforst.

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	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			
- Schoenenkast in hal			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker		X	
- koffiezetapparaat		X	
- Koel-/vriesapparatuur garage		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Twee keuken bovenkasten (in garage)	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/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Spiegel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Ombouw was- droogcombinatie	X		
Wijnrek trap	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Zonneboiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Appelboom		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Speeltoestellen	X		

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Houten plantenbakken	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Jacuzzi			X
- Pizza oven / BBQ		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.



Lieke Timmermans, Mike Eichelsheim, Willie Walraven, Henk Walraven en Corrie Marinussen

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 ben u bij HW Makelaardij ook aan het juiste adres.

Bij HW Makelaardij ben 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
Hoeveweg 40
6613 AE Balgoij
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**