



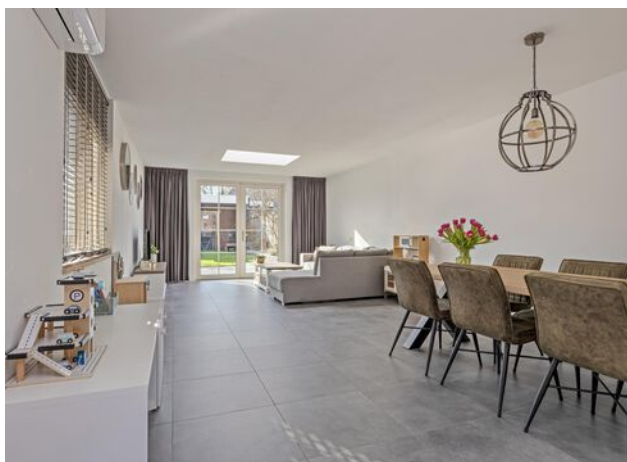
(024) 642 27 76
info@hwmakelaardij.nl
www.hwmakelaardij.nl

1914

Elsland
WIJCHEN

Vraagprijs
€ 389.000 k.k.





Kenmerken

Aanvaarding
in overleg

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
geschakelde woning



Bouwjaar
1986

Woonoppervlakte
104 m²

Perceeloppervlakte
263 m²

Externe bergruimte
23 m²



Inhoud
370 m³

Aantal slaapkamers
4

Isolatie
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd



Energieklasse
B

Verwarming
c.v.-ketel

Tuin locatie
zuidwest



Op zoek naar een zeer ruime comfortabele hoekwoning! Dan bent u bij ons aan het juiste adres met deze fraaie geschakelde hoekwoning, volledig uitgebouwd, duurzaam met de 15 zonnepanelen, behaaglijk door de sfeervolle ruimtes en het aircosysteem, met een heerlijke tuin op het zuiden met veel privacy en een grote veranda inclusief bijgebouw. De begane grond is geheel gerenoveerd en voorzien van strak stucwerk en prachtige plavuizen. Op de eerste en tweede verdieping bevinden zich de 4 slaapkamers en de badkamer.

De woning is gelegen in de woonwijk Elsland, op loopafstand van het Wijchens Meer, waar het prachtig wandelen en fietsen is. Ook winkelcentrum Zuiderpoort, de basisscholen en de bushalte is op enkele minuten loopafstand. Op 2 km afstand ligt het centrum van Wijchen met al haar voorzieningen waaronder gezellige restaurants, terrasjes, vele winkels, bioscoop, zwembad, theater Mozaïek, basisscholen, alle soorten voortgezet onderwijs en het NS-station. De snelwegen A50, A73 en A326 zijn binnen enkele autominuten bereikbaar.

Laten we samen een kijkje gaan nemen!

Begane grond:

De entree met luifeltje brengt ons in de ruime hal met de meterkast met 8 groepen. Verder is er een toiletruimte met inbouwtoilet, een garderobe en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Via de haldeur, komen we in de ruime halfopen keuken voorzien van hoogwaardig Siemens inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis met wok brander, afzuigkap, vaatwasser, heteluchtoven en magnetron. Het prachtige natuurstenen aanrechtblad samen met de prachtige plavuizen geven de keuken een luxe uitstraling.

Aansluitend de zeer ruime en sfeervolle woonkamer met in het aangebouwde gedeelte een grote lichtkoepel, die zorgt voor veel extra daglicht. De dubbele openslaande deuren geven u rechtstreeks toegang tot de fijne tuin. De gehele begane grondvloer is voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort.

Eerste verdieping:

Aangekomen op de overloop biedt deze toegang tot twee ruime slaapkamers en een badkamer. De ruime en lichte ouderslaapkamer, aan de achterzijde van de woning gelegen, is voorzien van een inbouwkast en airconditioning. De tweede slaapkamer heeft een handige schuifkast met veel opbergruimte. De badkamer aan het einde van de overloop is voorzien van een ligbad dat tevens dienst doet als douche, een wastafel en een toilet.

Tweede verdieping:

Deze overloop biedt toegang tot een vaste kast, slaapkamer drie met schuifkasten onder de schuinde van het dak en een grote ruimte die flexibel kan worden ingericht als slaapkamer vier of als werkruimte. Nu in gebruik als was- en droogruimte, voorzien van een wastafel, de afzuigunit en de Cv-installatie.



Tuin:

Aan de voorzijde van de woning is er een ruime oprit met plaats voor twee auto's. Aan de zijkant van de woning bevindt zich een brede poort die toegang geeft tot de achtertuin.

De achtertuin is aan beide zijden voorzien van prachtige verhoogde borders met vaste planten, zoals fruitbomen en struikgewas. In het midden van de tuin is er een gazon, waardoor de tuin praktisch gebruikt kan worden. Grenzend aan de woning is er een ruim terras dat indien gewenst overdekt kan worden met behulp van een zonnescherm. Via het tuinpad naar achteren bereikt u het tweede terras, dat overdekt is door een veranda.

Bijgebouwen:

Volledig geïsoleerde vrijstaande stenenbijgebouw (2019), voorzien van elektra-aansluiting, houten kozijnen en dubbelglas. Dit bijgebouw kan dus voor verschillende doeleinden gebruikt worden, zoals een kantoor, hobbyruimte of praktijkruimte. Aansluitend de mooie en zeer ruime veranda.

Overige informatie:

- Energielabel:
- 15 zonnepanelen, bouwjaar 2022, opbrengst 2023 4100 kWh. Parallel geschakeld met Enphase micro-omvormers.
- Airconditioning begane grond (5kw) en eerste verdieping (3,5kw) (koelen en verwarmen)
- Woonkamer in 2021 uitgebouwd en gerenoveerd.
- Vloerverwarming aanwezig, gehele begane grond.
- Gevel-, dak- en vloerisolatie
- Houten kozijnen, tuindeuren aanbouw zijn van kunststof
- Geheel dubbelglas, eerste en tweede verdieping en aanbouw HR++ beglazing.
- Cv-installatie AWB 2003
- Bouwjaar keuken 2012
- Betonnen verdiepingsvloeren
- Kruipruimte aanwezig onder de oorspronkelijke bebouwing.
- Schilderwerk buiten: 2019/2022/2023
- Voordeur is uitgerust met 3-puntssluiting en inbraakvrij glas.
- Openslaande deuren zijn voorzien van 3-puntssluiting.
- De draaikiepramen op de eerste en tweede verdieping zijn voorzien van horren.
- De ramen aan de achterzijde (zuidzijde) zijn voorzien van rolluiken.
- Parkeergelegenheid op eigen terrein 2 auto's, daarnaast openbaar parkeren.
- Glasvezelaansluiting aanwezig

Omschrijving



Gemeentelijke lasten 2024:

Onroerend zaakbelasting € 342,93 per jaar

Afvalstoffenheffing vastrecht € 188,- per jaar

Rioolheffing € 176,65 per jaar

Lokale belastingen:

Waterschapslasten 2023 € 431,-

Maandelijks verbruik:

Elektra en gas € 75,- per maand

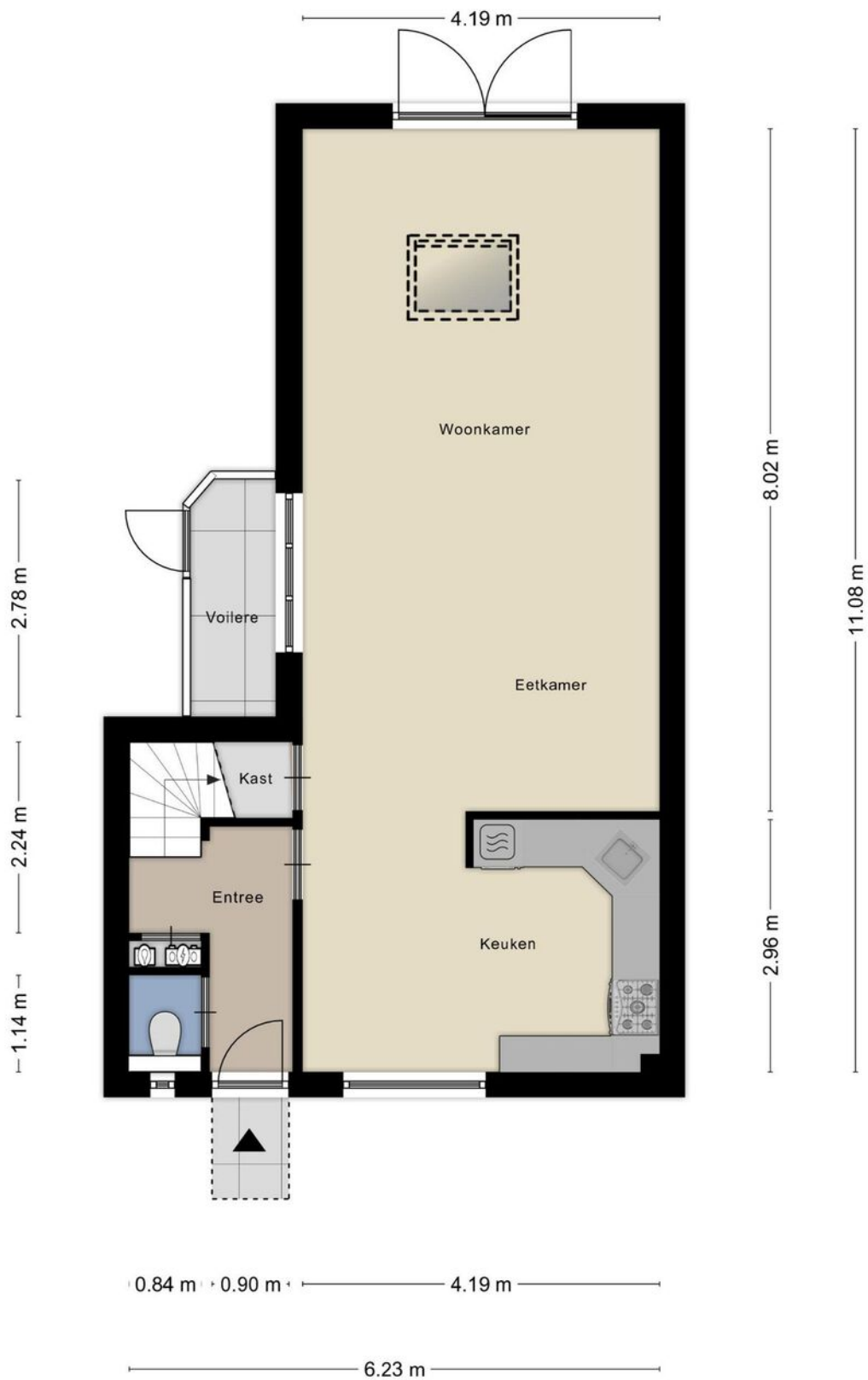
Water € 18,- per maand

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



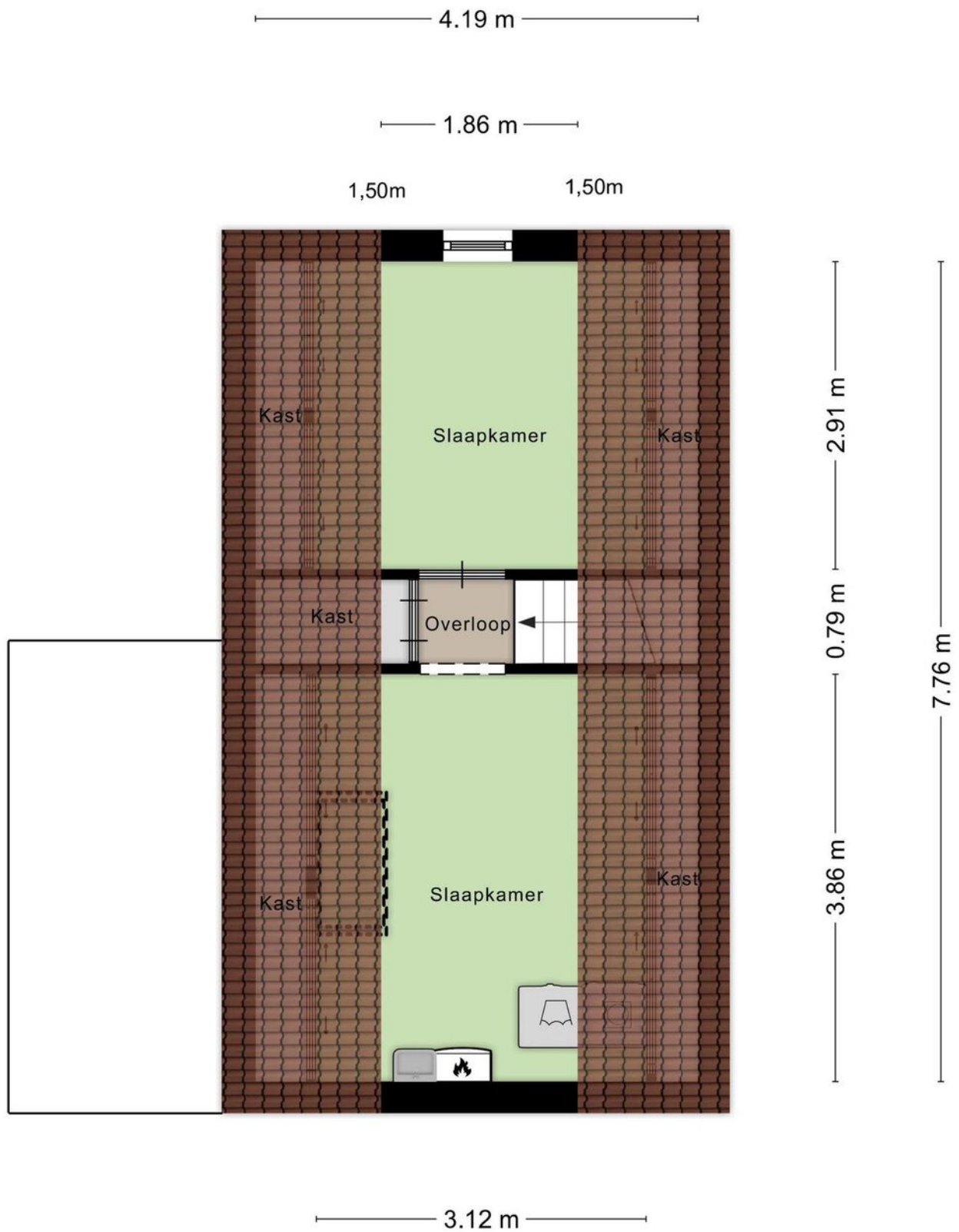
Eerste verdieping



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

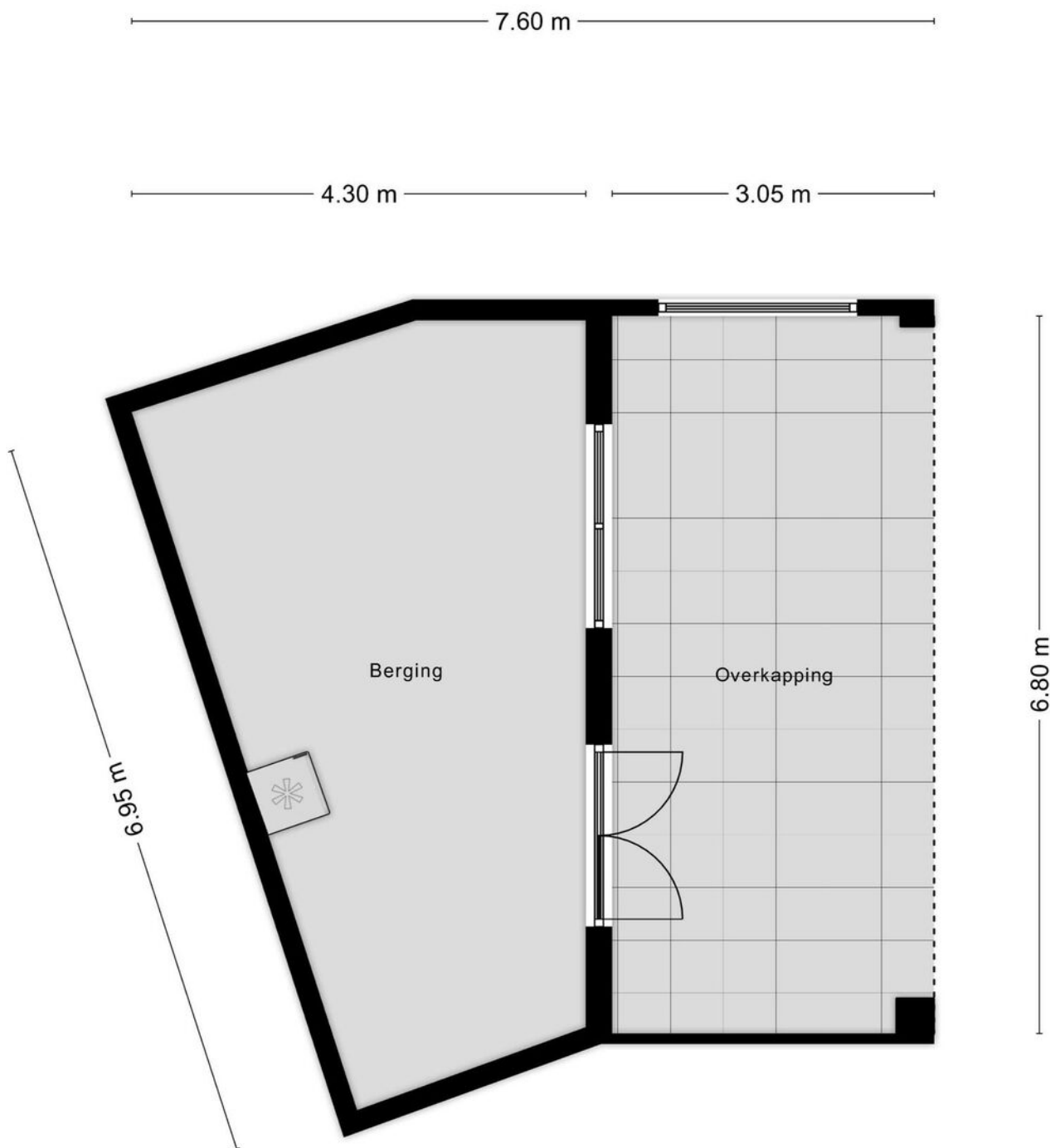


Tweede verdieping



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

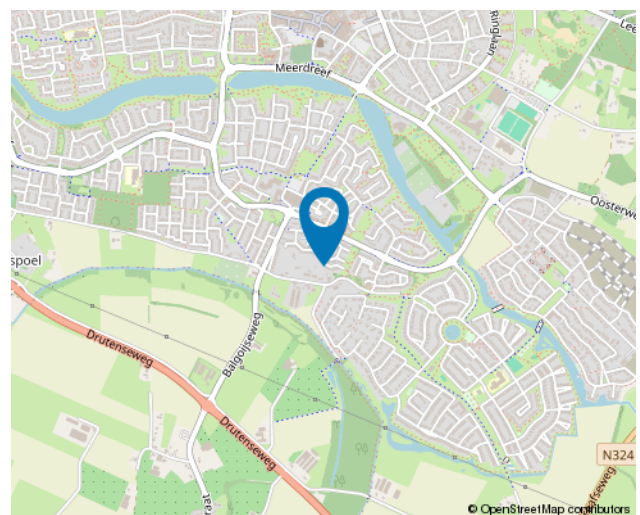
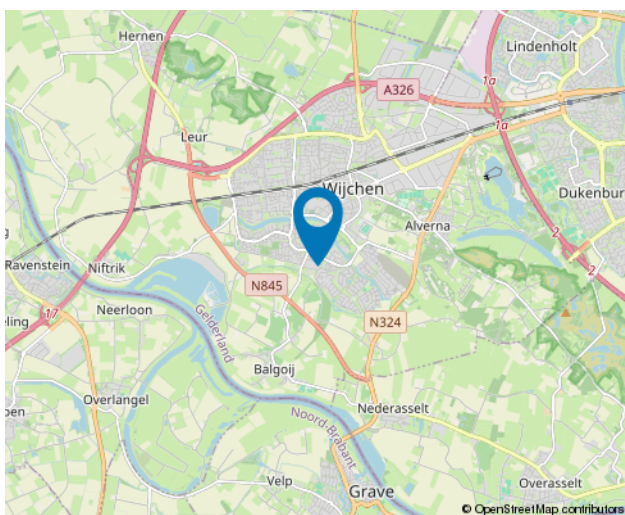
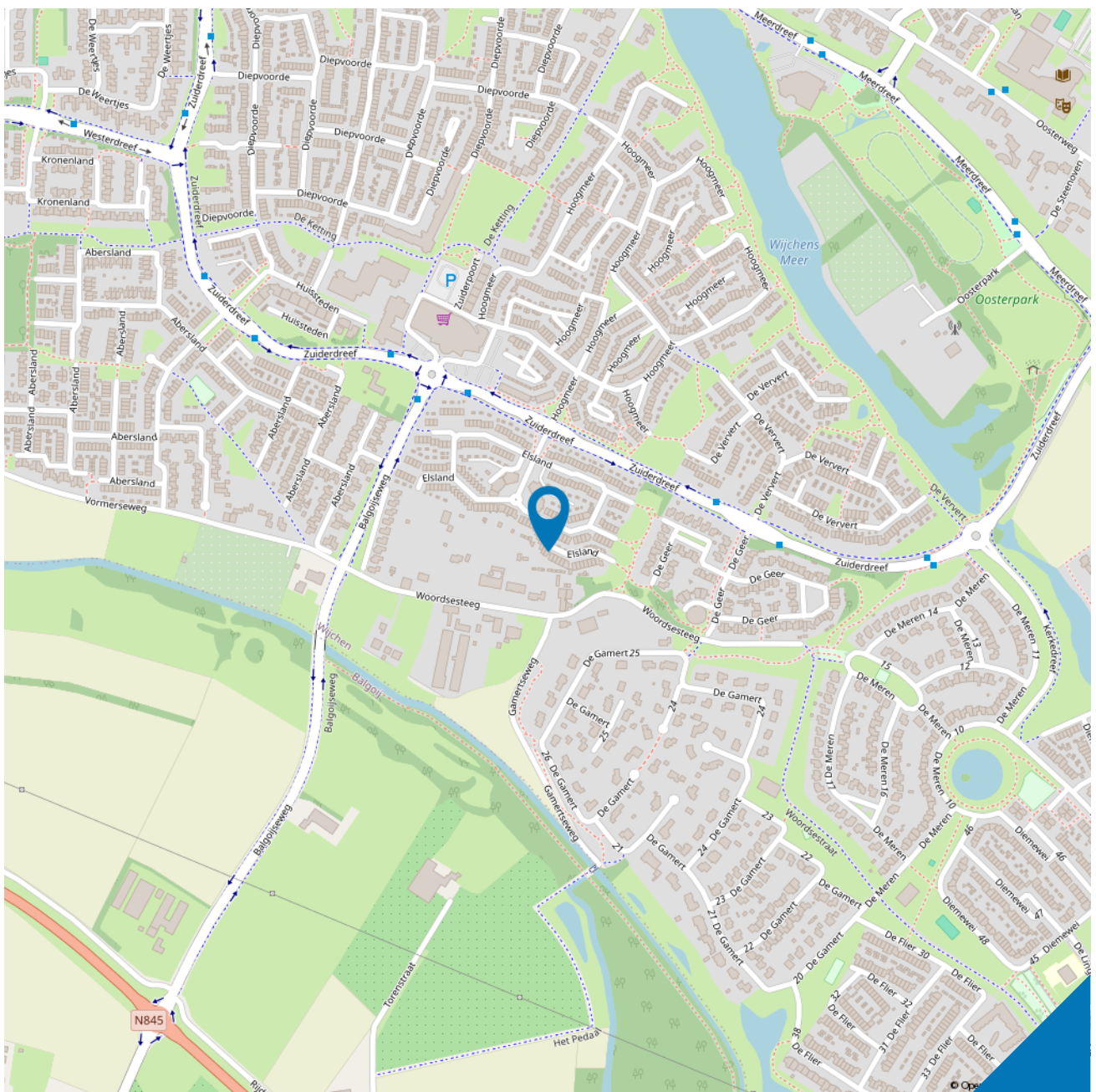
Schuur met terrasoverkapping



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



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 wandelpadjes door de bossen; van een gezellig terrasje tot de rust in het vennenlandschap. En van een trendy restaurant tot een sfeerful, 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 dijkes 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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Paxkast slaapkamer		X	
- Alle overige losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- rolgordijnen		X	
- jaloezieën		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat		X	
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Appelboom en Pioenrozen		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Robotmaaier		X	
- Kattenren			X

Lijst van zaken



Blijft achter

Gaat mee

Ter overname



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

HW Makelaardij is gespecialiseerd in aan- en verkoop van huizen, appartementen, woonboerderijen, bouwkvelds etc. in Wijchen met haar kerkdorpen, Grave, Nijmegen en omgeving. Voor taxaties, hypotheek 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.

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**