



HW
Makelaardij

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

4103

Blauwe Hof
WIJCHEN

Vraagprijs
€ 750.000 k.k.

 **VBO** Vereniging van
makelaars en taxateurs



Kenmerken

Aanvaarding
in overleg

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
vrijstaande woning



Bouwjaar
1979

Woonoppervlakte
250 m²

Perceeloppervlakte
379 m²

Garage
ca. 50 m²



Inhoud
1243 m³

Aantal slaapkamers
4

Isolatie
dakisolatie, muurisolatie

Energieklasse
B



Verwarming
*c.v.-ketel,
gedeeltelijk vloerverwarming*

Tuin locatie
zuidoost

Omschrijving



Wat een geweldige kans! Wonen op een mooie locatie in Wijchen, in een luxe instapklare woning met maar liefst 250 m² woonoppervlak en een garage van ca. 50 m².

Vanaf de weg is het niet te zien, maar deze woning is onderkelderd en heeft een ruime uitbouw aan de achterzijde. In de afgelopen jaren is deze woning flink gemoderniseerd, zo zijn de keuken en badkamer vernieuwd en zijn er 23 zonnepanelen aangebracht. In het achterste gedeelte van de aanbouw is een extra ruimte, die flexibel gebruikt kan worden, wat denkt u van een werkkamer, slaapkamer of tuinkamer? Vanuit de glazen pui in de woonkamer en de aanbouw kijkt u naar de modern aangelegde tuin die volop rust en privacy biedt.

Ook is er een souterrain aanwezig dat volop ruimte biedt voor ontspanning of werk aan huis. Kortom een prachtig geheel dat met oog voor detail is gemoderniseerd.

Deze woning is gelegen aan een rustige weg, met vlakbij diverse basisscholen en het Wijchens Meer en het centrum Wijchen-Zuid liggen op loopafstand. In Wijchen vindt u een gevarieerd winkelcentrum, met diverse gezellige terrasjes en restaurants, een NS station en alle soorten voortgezet onderwijs. De woning is dichtbij de Heerlijkheid Leur gelegen waar het heerlijk wandelen en fietsen is. Goede ontsluiting op de A50, A73 en A326.

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

Begane grond:

Via de overkapte voordeur, stappen we de entree binnen, direct aan de rechter zijde is de moderne toiletruimte met fonteintje en zwevend toilet, daarnaast geeft de entree ook toegang tot de meterkast, doorlopend door de glazen paneeldeur komen we in de hal met de trapopgang naar de eerste verdieping, en de toegang naar de woonkamer. In de woonkamer bevindt zich rechts de open keuken, deze is voorzien van een kook-/spoeleiland en grote kastenwand met combi oven, stoomoven en koffieapparaat, inductiekookplaat met ingebouwde afzuigingsysteem en een vaatwasser. De L-vormige woonkamer is gesitueerd aan de tuinzijde en is voorzien van een haard en airco, de woonkamer geeft ook toegang tot de garage en kantoorruimte. De grote glazen pui aan de achterzijde geeft zicht op de achtertuin.

De garage is aan de achterzijde uitgebouwd waardoor een garage van 15 meter lang is ontstaan, met daarachter nog een kantoorruimte. Deze garage is voorzien van verwarming en koeling middels een airco, elektra- en wateraansluiting en hier bevindt zich ook een extra toilet.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot de 4 slaapkamers. Één van de slaapkamers heeft een ligbad, alle slaapkamers zijn voorzien van airconditioning, daarnaast is er op deze verdieping ook een walk-in-closet en een badkamer, welke voorzien is van dubbele wastafel, toilet en inloopdouche.

Souterrain:

Onder het oorspronkelijke deel van de woning bevindt zich een groot souterrain. Hier bevindt zich ook een grote (wo)mancave en drie bergingsruimtes. Berging 1 is voorzien van wasmachineaansluiting en

Omschrijving



en een spoelbak, berging 2 is voorzien van de cv-installatie, berging 3 is momenteel in gebruik als sportruimte. Het souterrain is toegankelijk middels de trap in de hal en de trap aan de rechterzijde van de woning.

Zolder:

Middels een vaste trap is er toegang tot de bergzolder.

Tuin:

Aan de voorzijde is een speels aangelegde inrit aanwezig, en een gedeelte grindtuin met boom en vaste beplanting, omheind door een beukenhaag. Aan de rechterzijde van de woning is een poort waardoor de achtertuin gemakkelijk te bereiken is.

De achtertuin is strak aangelegd met groene accenten. Er is een terras direct grenzend aan de woning en een terras achter in de tuin. De twee gazons, de twee verhoogde grindborders met boom en verlichting en de omrastering die begroeid is met klimop zorgen voor een prettige groene balans, waardoor er een heerlijke plek is ontstaan om maximaal te genieten van de tuin.

Er zijn aan de voor- en achterzijde tuinkranen aanwezig, aan de achterzijde is ook een stroomaansluiting aanwezig.

Overige informatie:

- Energielabel: B
- Zonnepanelen: 23 stuks, (2017) opbrengst circa 5750 kWh in 2023
- Vloerverwarming aanwezig in de woonkamer, hal en badkamer.
- Isolatie: Gevelisolatie en dakisolatie, zoals aangebracht tijdens de bouw.
- Kozijnen: Hout, kunststof en aluminium
- Beglazing: Geheel dubbele beglazing en HR++glas.
- Cv-installatie: Nefit, 2000.
- Voorzieningen: Mechanische ventilatie, rolluiken, screens, airco, zonnepanelen, schuifpui, glasvezel.
- Keuken bouwjaar 2016
- Badkamer bouwjaar 2020
- Betonnen verdiepingsvloeren:
- Schilderwerk buiten 2018
- Parkeerruimte voor 4 auto's op eigen terrein.
- Een gedeelte van de voortuin van ca. 67 m² wordt gehuurd van de gemeente en dient door de volgende eigenaar zelf van de gemeente Wijchen gehuurd te worden.

Gemeentelijke lasten 2024:

Onroerend zaakbelasting € 546,- per jaar

Afvalstoffenheffing vastrecht € 188,- per jaar

Rioolheffing € 281,- 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.





Begane grond

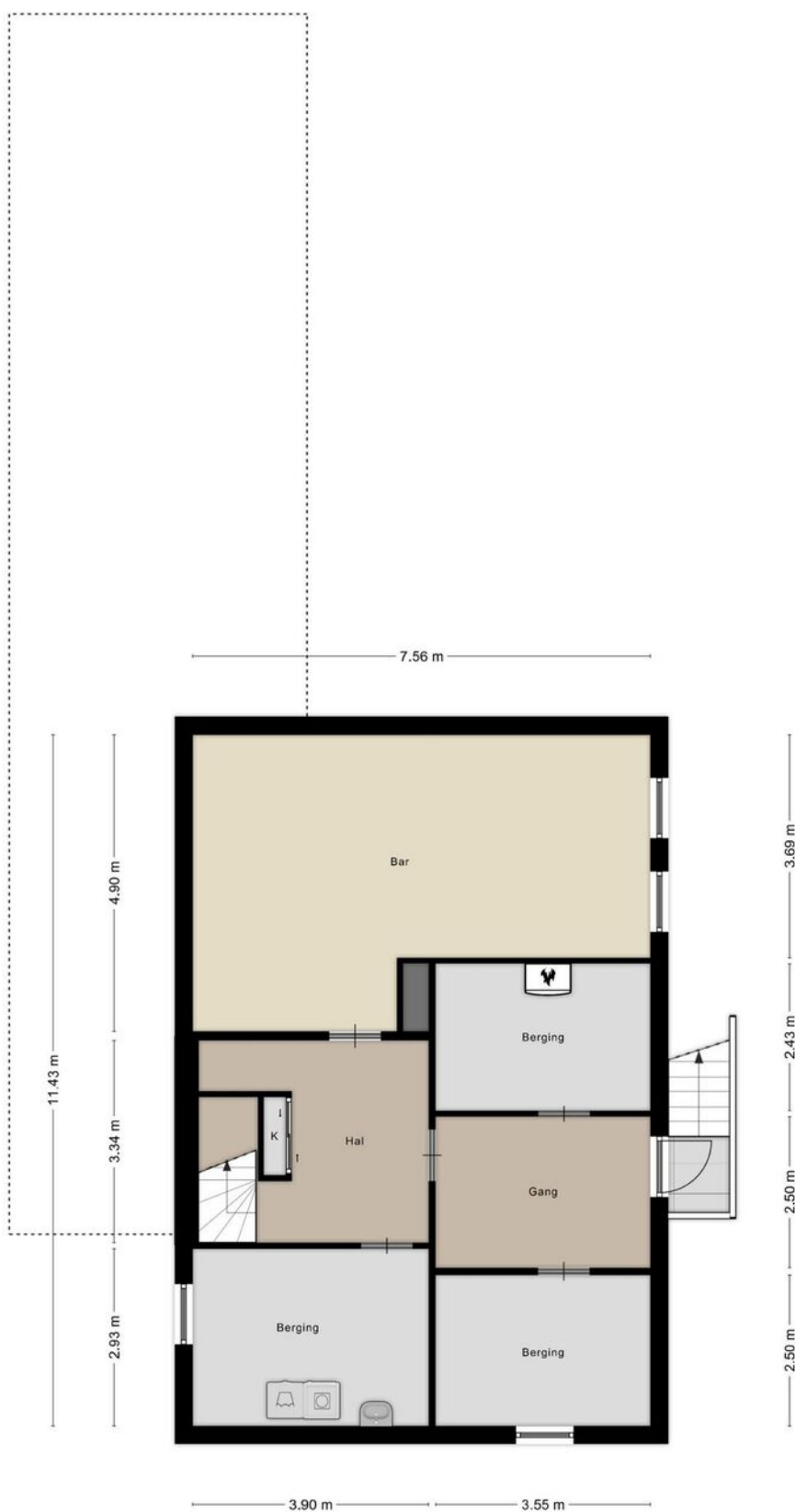


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping

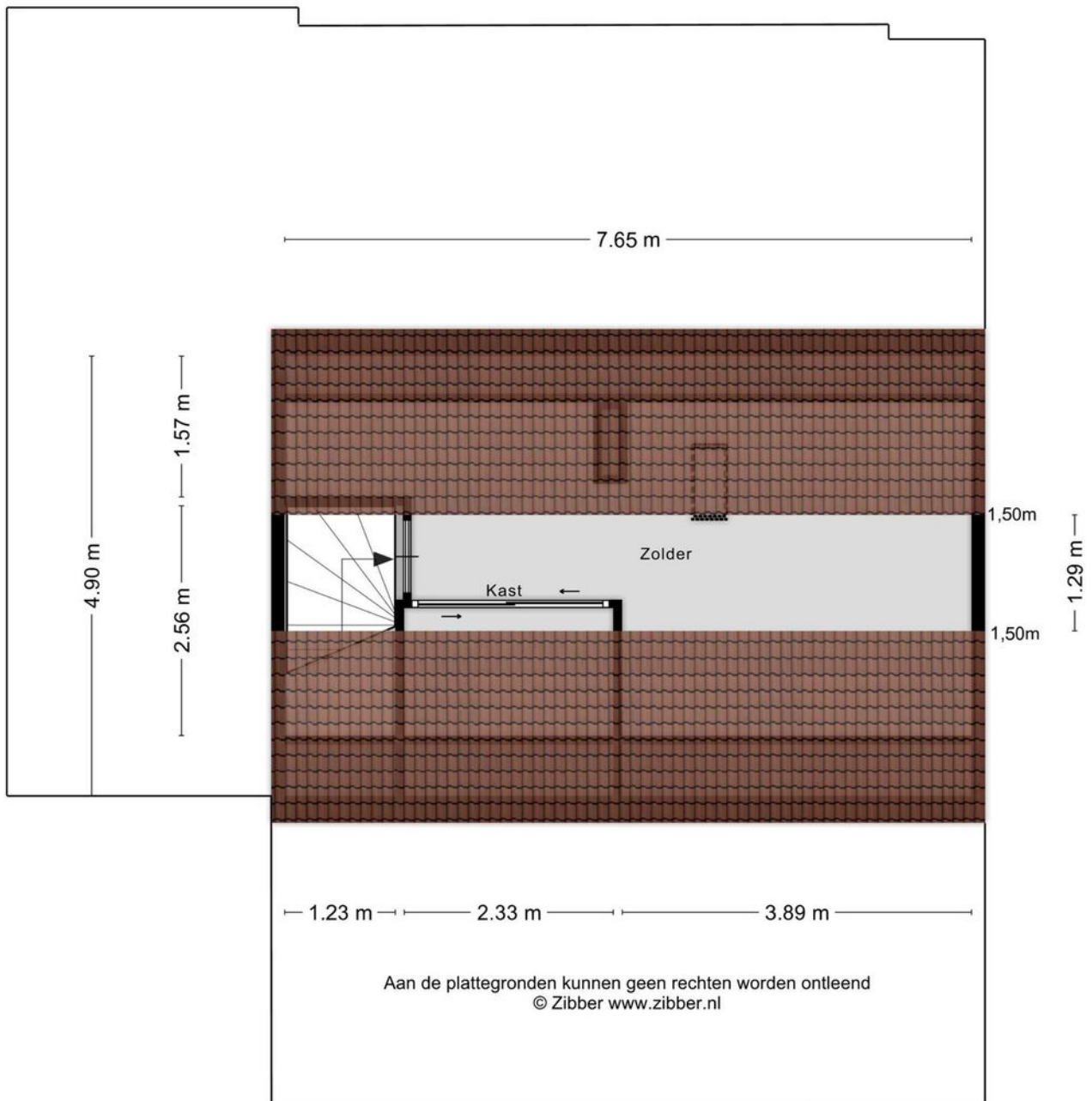


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

Zolder



Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Philips Hue verlichting			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kleedkast overloop	X		
- Losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- Plissé	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	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		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- 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	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning			X
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			X
Tuin - Bebouwing			

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Kadastrale kaart



Kadastrale kaart

Uw referentie: HW Makelaardij

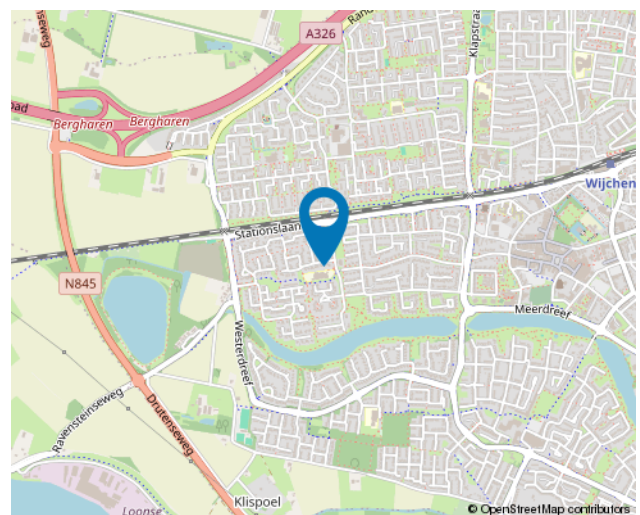
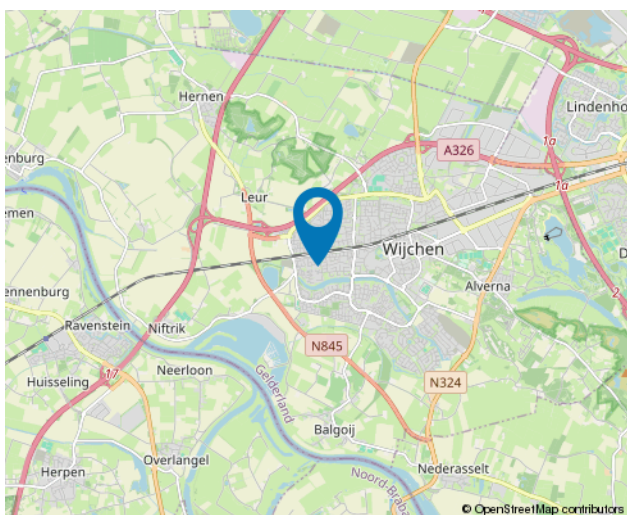
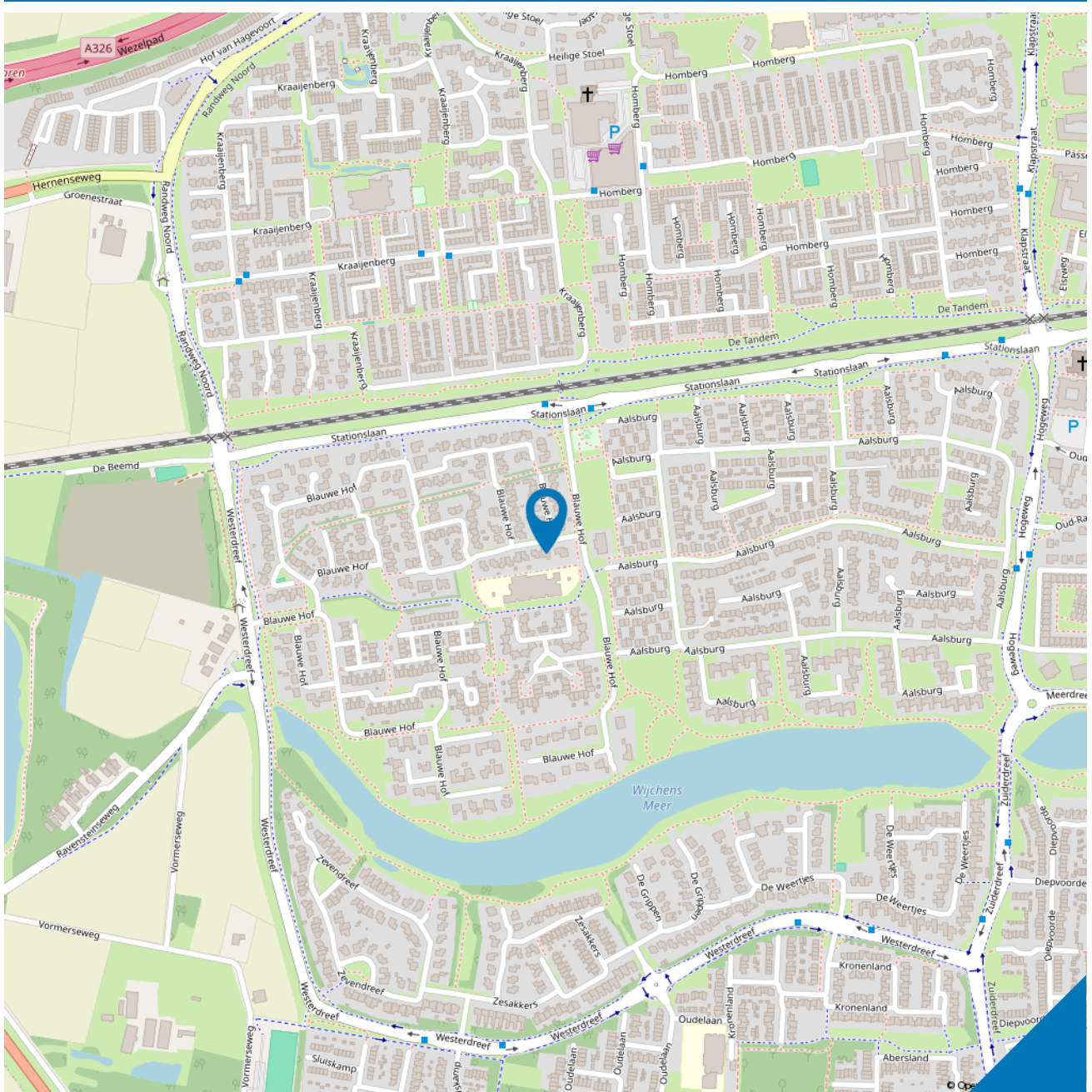


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Wijchen	
	Huisnummer	Sectie I	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2364	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 februari 2024
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 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.



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.

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**