



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

# 25

## Einsteinstraat WIJCHEN

**Vraagprijs**  
**€ 789.000 k.k.**





# Kenmerken

**Aanvaarding**  
*in overleg*

**Soort woning**  
*eengezinswoning*

**Type woning**  
*vrijstaande woning*



**Bouwjaar**  
*1962*

**Woonoppervlakte**  
*127 m<sup>2</sup>*

**Perceeloppervlakte**  
*1970 m<sup>2</sup>*

**Externe bergruimte**  
*176 m<sup>2</sup>*



**Inhoud**  
*520 m<sup>3</sup>*

**Aantal slaapkamers**  
*3*

**Isolatie**  
*dakisolatie, dubbel glas*

**Energieklasse**  
*D*



**Verwarming**  
*c.v.-ketel*

**Tuin locatie**  
*rondom*



Alles waar u van droomt, is mogelijk!

Kom kijken naar deze unieke multifunctionele vrijstaande woning, sfeervol ingericht en omgeven door een grote en fantastische tuin met o.a. buitenzwembad, pool house, een zeer ruime veranda met lichtstraat en heel veel berg- en parkeerruimte. Tevens energiezuinig want de garage liggen 28 zonnepanelen.

De woning is ideaal voor de liefhebber van ruimte en mogelijkheden. Heerlijk met uw gezin met uw eigen speel-/spel-/ontspanningsruimte om u heen, heerlijk voor de ondernemer met veel ruimte of evt. kantoor aan huis, heerlijk voor degene met toekomstplannen door de mogelijkheden van gelijkvloers wonen, levensloopbestendigheid, mantelzorgwoning, etc.

De woning is centraal gelegen in de "Woezik", omringd door een landelijk gebied met vrijstaande woningen en aan de voorzijde aan de rand van een bedrijventerrein bestaande uit o.a. kleine bedrijven met woonhuizen en grotere bedrijvigheid.

Vanaf de woning is het ongeveer 10 minuten fietsen naar de basisschool, naar alle soorten voortgezet onderwijs, het NS-station en het gezellige centrum van Wijchen met al haar winkels, sfeervolle restaurants en terrassen, de gezellige lunchrooms, cafés, de bioscoop en het theater. Ook kunt u heerlijk wandelen en fietsen in het dichtbij gelegen recreatiegebied de Berendonck en de Heerlijkheid Leur.

De woning heeft een directe ontsluiting op de snelwegen A326, A73 en de A50.

Kom, ik neem u mee voor een kijkje binnen!

Via de overkapt entree en de fraai betegelde hal met meterkast (3 fase, 3 aardlekschakelaars en 11 groepen), cv-ruimte, kelderkast en trapopgang komen we in de zeer ruime, lichte en sfeervolle L-woonkamer met erker, massief eiken vloer, fraaie schouw met gashaard, glas-in-lood raam (voorzetraam voor dubbelglas) en een boogmuur naar het heerlijke eet-/zitgedeelte voor het lezen van een boek in het zonnetje bij het grote raam met mooi uitzicht. De woonkamer is voorzien van strak gestuukte wanden en plafonds met sierlijst voorzien van spotverlichting. De erker is voorzien van elektrische screens en het zijraam in de woonkamer is voorzien van een zonnescerm.

Via de tussenhal met airco, badkamer (douche en wastafel), toilet en praktische kastenwand met schuifdeuren komen we in de zeer ruime leefkeuken met aan alle kanten een mooi uitzicht. De keuken is van alle gemakken voorzien (2022 gerenoveerd), heeft een Quooker (ter overname), een fraai granieten aanrechtblad met verzonken spoelbak, een schouw boven de kookplaat, een strakke spatwand en een mooie lambrisering gelijk aan de paneeldeuren van de keuken. De strak gestuukte wanden en plafond met sierlijsten en spotverlichting zijn ook hier weer vertegenwoordigd.

Ik neem u eerst even mee naar boven, maar de begane grond heeft u nog veel meer te bieden!



Op de eerste verdieping komen we via de overloop met airco op de zeer ruime en lichte ouderslaapkamer aan de achterzijde, aan de voorzijde de in 2018 gerenoveerde moderne badkamer twee met inloofdouche, wastafelmeubel, hangend toilet, vloerverwarming en designradiator, aansluitend de zeer ruime slaapkamer twee en aan de achterzijde slaapkamer drie met inbouwkast. De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van kunststof draaikiep ramen met dubbelglas.

Maar voordat we naar de fantastische buitenruimte gaan, heb ik u nog iets fraais beloofd.

Aansluitend aan de achterzijde van de woning bevindt zich de zeer ruime veranda met lichtstraat en een prachtig uitzicht op de tuin, omringd door glas-in-loodramen en voorzien van sierklinkers en spotverlichting, een mooi romantisch geheel.

Aansluitend een praktische ruimte te gebruiken voor kantoor aan huis, uw eigen hobby-/sportruimte of welke invulling u er aan wilt geven. Naastgelegen de berging/bijkeuken met was-/droogopstelling en toegang tot de zolder welke geheel doorloopt naar de voorzijde van het gebouw.

En dan de tuin!!

Wat een heerlijke en goed verzorgde ruimte met een buitenzwembad, aansluitend rondom het gazon met beukenhaag met sierbomen o.a. een notenboom, een border met heesters, het prieeltje met grote tegels en zitbanken (blijven achter) en de houten erfafscheiding. Het gazon met beukenhaag loopt door geheel rondom de woning.

Aan de voorzijde aan de linkerzijde de zeer ruime inrit met aan de voorzijde het fraaie metalen sierhek (automatisch), gevolgd door siergrind met bomen, en het kippenhok met uitloopren en biedt plaats aan de waterpomp. De inrit loopt verder naar achteren naar de beklinkerde en overdekte camperparkeerplaats en de toegang tot de ruime garage met aansluitend rechts het pool house en links de tweede berging/garage.

Bijgebouwen:

Vrijstaande stenen garage met werkbank en smeerput, voorzien van elektra (krachtstroom) en houten kozijnen, een ruime roldeur, loopdeur, tussenmeterkast en toegang tot de zolder via een losse trap.

Het pool house voorzien van zeer grote raampartijen met elektrische zonwering, een rol- en loopdeur en sfeervolle spotverlichting.

De tweede berging/garage, aangebouwd en van hout, met klapdeur, met aluminium platen bedekt.

Overige informatie:

- Energielabel: D
- Zonnepanelen: 28 stuks, +/- 2015
- Isolatie: Gevel keukenaanbouw is geïsoleerd, daken zijn nageïsoleerd,
- Kozijnen: Houten kozijnen, allen de twee slaapkamers aan de achterzijde hebben kunststof draaikiep ramen
- Beglazing: Geheel dubbelglas behalve de voordeur.
- Cv-installatie: Intergas 2018
- Voorzieningen: Airco's, vloerverwarming in keuken en badkamer boven, achterzijde 3 elektrische rolluiken, enkele vliegenhorren, meerdere tuinkranen/ aansluitingen.

# Omschrijving



- Keuken: gerenoveerd 2022
- Badkamer: gerenoveerd 2018
- Vloeren: Beton
- Daken: Gebakken pannen, garage betonpannen
- Schilderwerk buiten: 2020
- Parkeergelegenheid: Openbaar en op eigen terrein (10-15 auto's)
- De ruimte te gebruiken voor kantoor aan huis etc. is bij het totale woonoppervlak meegenomen

Gemeentelijke lasten:

Onroerend zaakbelasting € 467,18 per jaar

Afvalstoffenheffing vastrecht € 188,- per jaar

Rioolheffing € 240,64 per jaar

Jaarverbruik:

Elektra 2472 kWh per jaar

Opbrengst zonnepanelen ± 5000 kWh per jaar

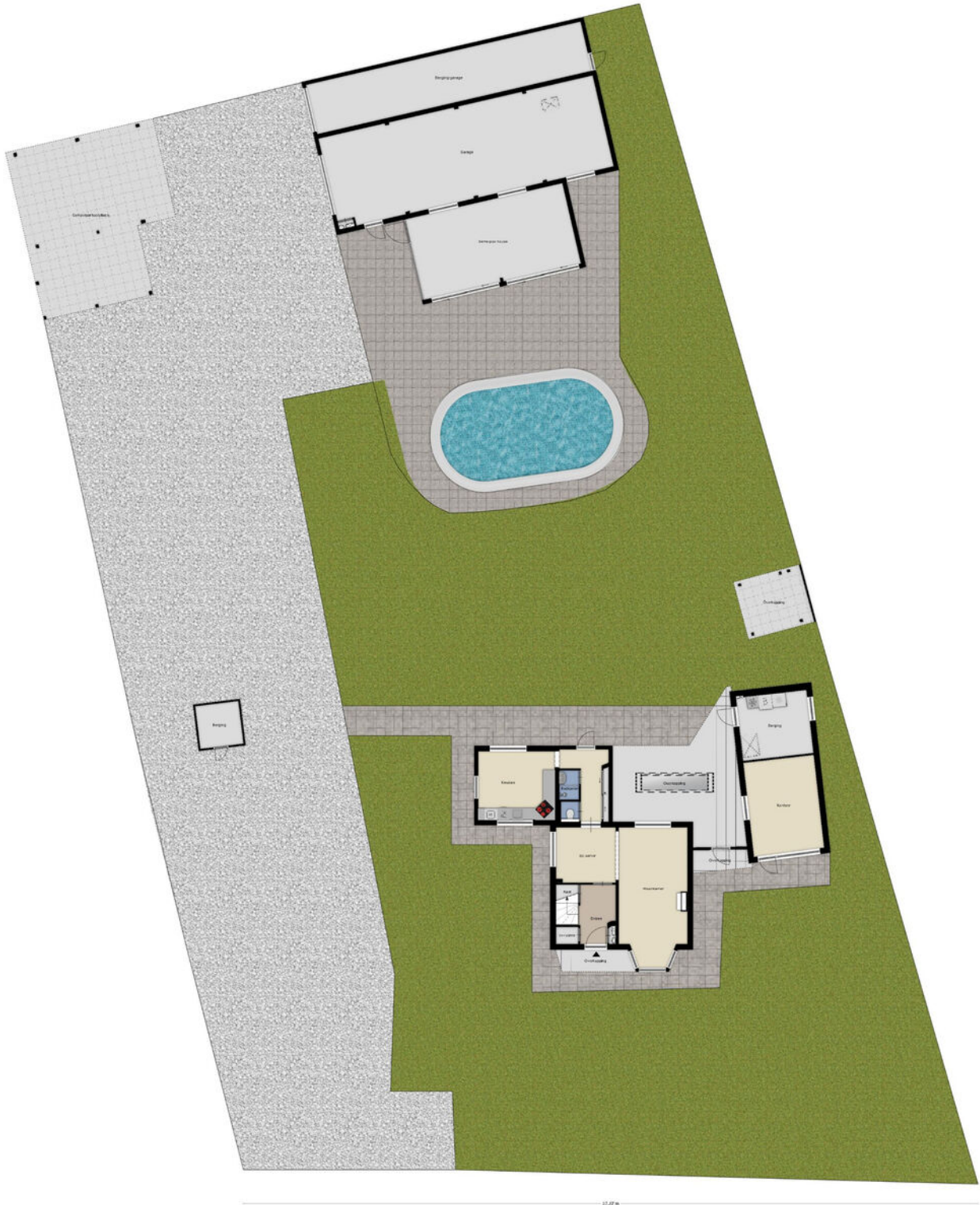
Gas 1700 m<sup>3</sup>

Water 58 m<sup>3</sup> 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.







Kan in andere gevallen worden gebruikt  
© 2018 van der Waaij

# Begane grond



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



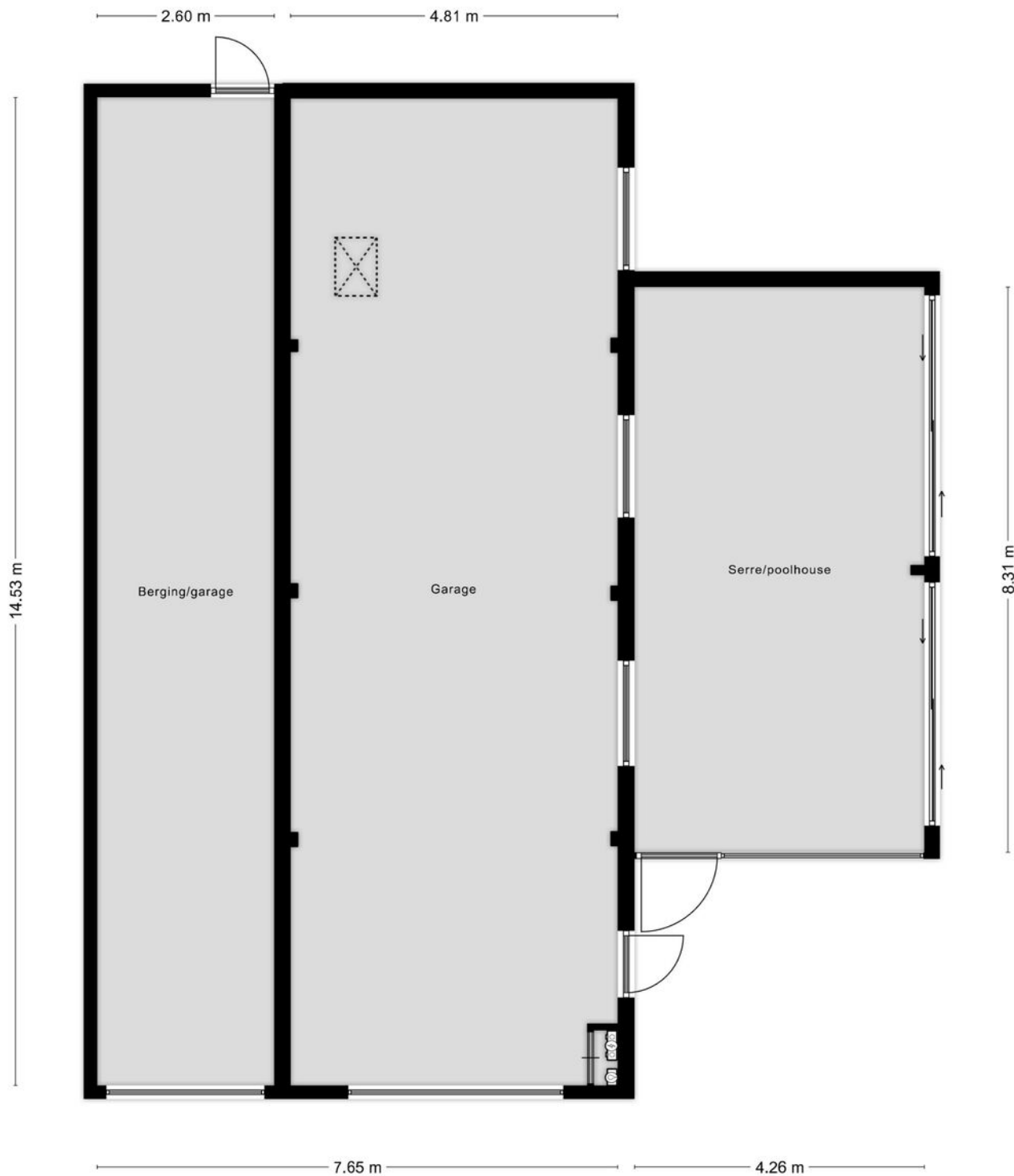


# 1e Verdieping



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

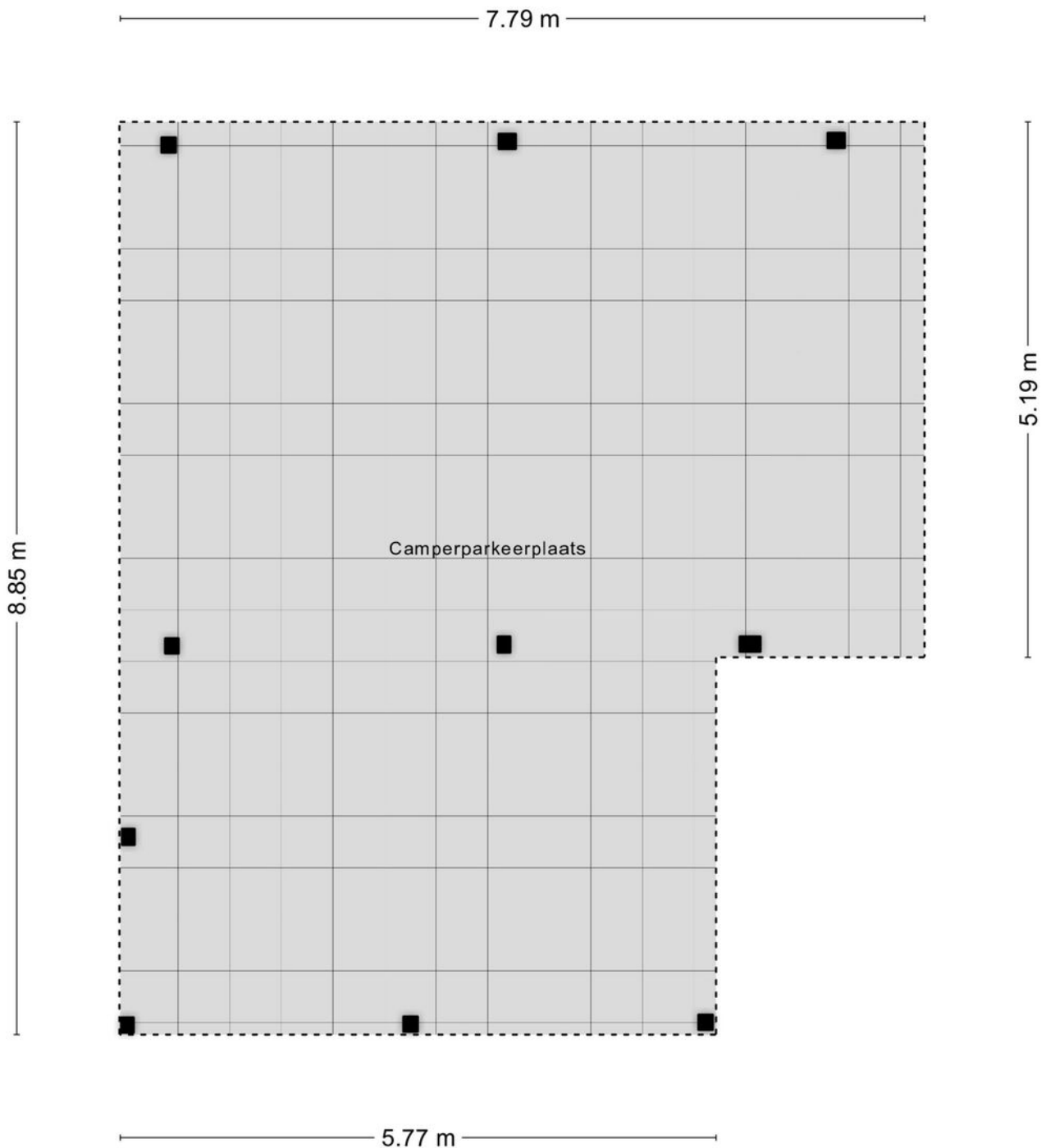
# Garage met poolhouse



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

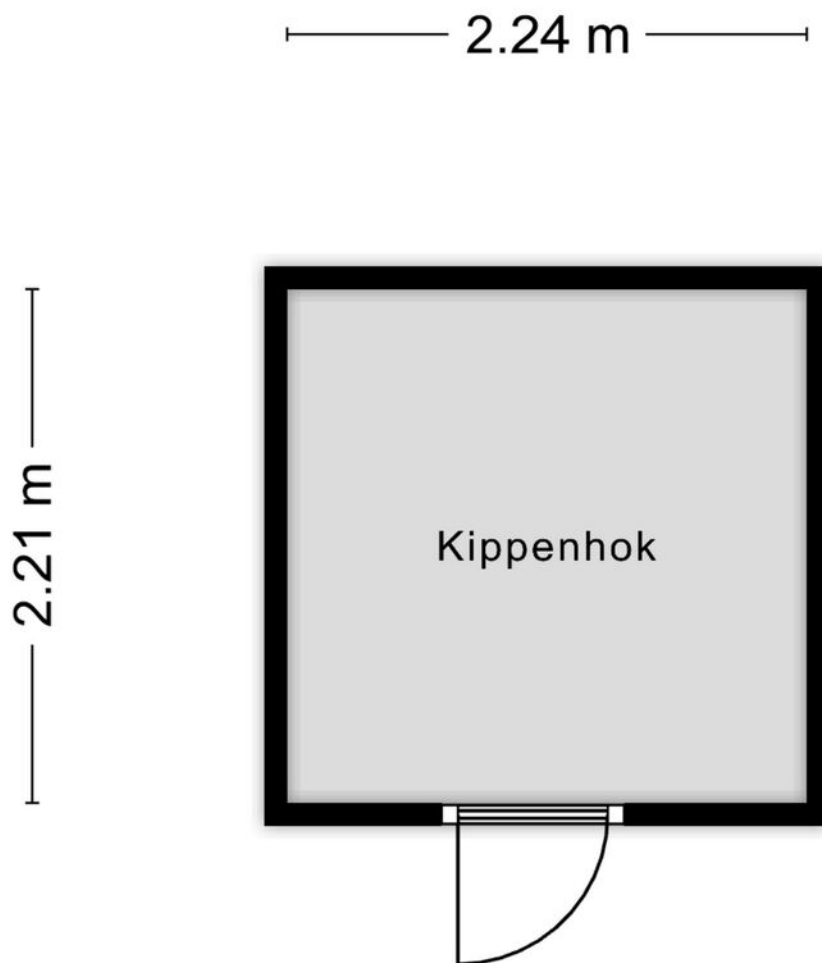


# Camperparkeerplaats



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

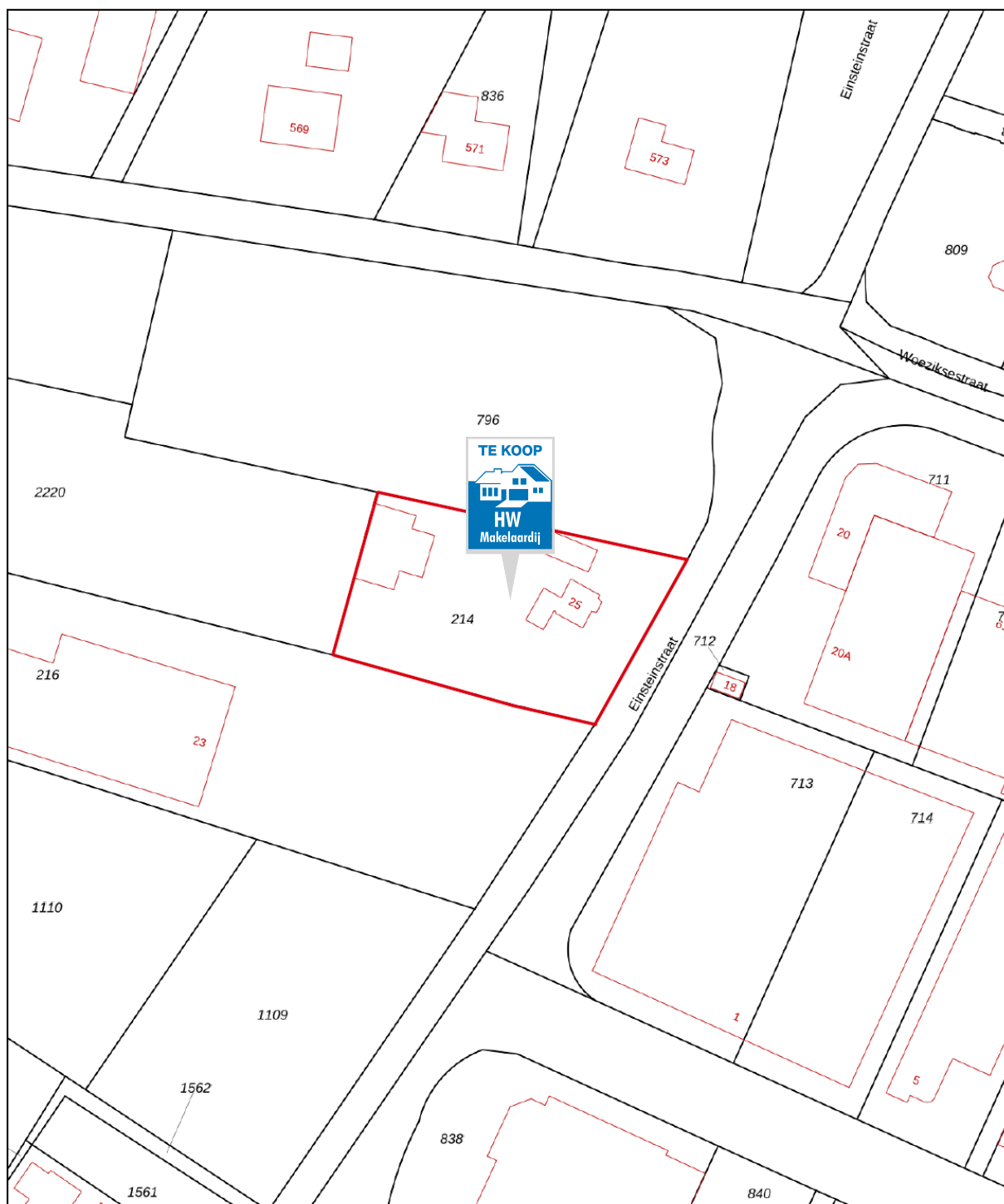


# Kadastrale kaart



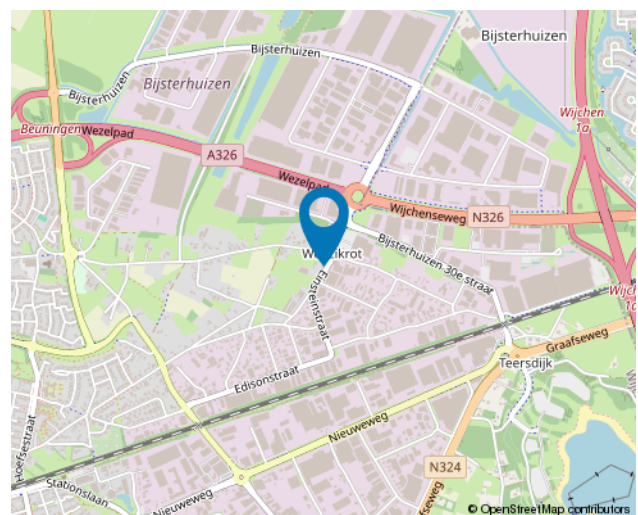
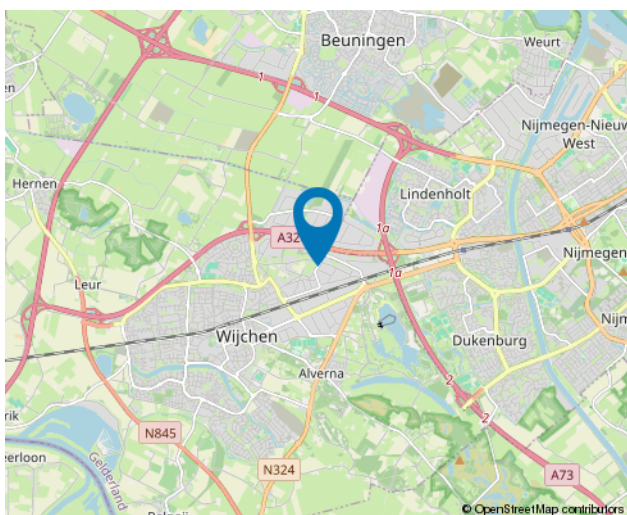
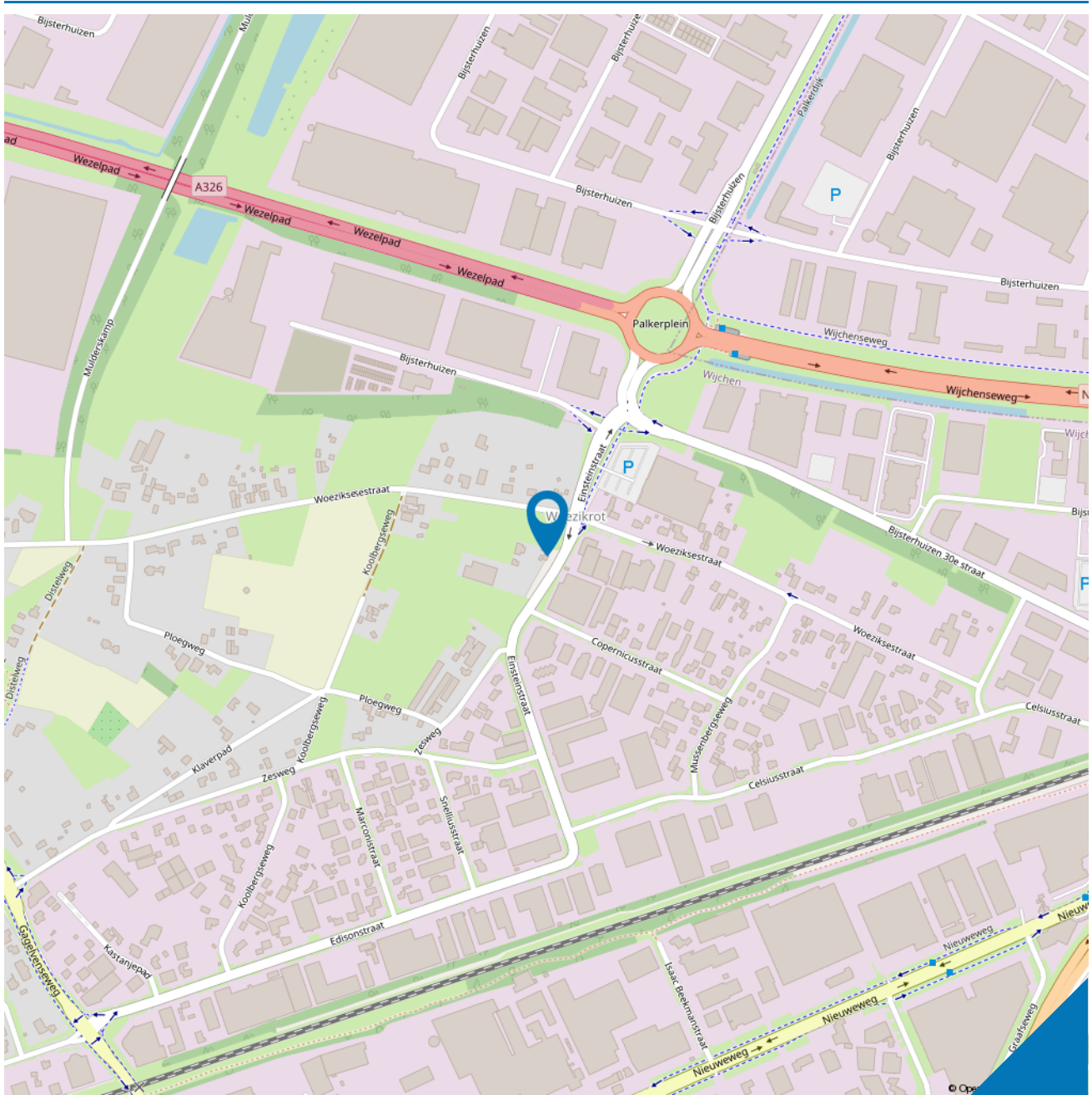
Kadastrale kaart

Uw referentie: HW Makelaardij



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente    Wijchen</p> <p>Sectie                        K</p> <p>Perceel                      214</p> <p>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.</p>	
---	--	--

# 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 sfeerol, 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
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels			X
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- slaapkamer voorzijde	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegel schuifdeur hal	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker			X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		



# Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
verwarming zwembad			X
waterpomp grondwater, helder water	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			

# Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- zwembad benodigdheden			X
- grasmaaier			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**