



HW
Makelaardij

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

6825

Heilige Stoel
WIJCHEN

Vraagprijs
€ 795.000 k.k.





Kenmerken

Aanvaarding
in overleg

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
vrijstaande woning



Bouwjaar
1977

Woonoppervlakte
278 m²

Perceeloppervlakte
870 m²

Externe bergruimte
7 m²



Inhoud
1109 m³

Aantal slaapkamers
4

Isolatie
gedeeltelijk dubbel glas

Energieklasse
C



Verwarming
c.v.-ketel, open haard

Tuin locatie
zuidwest



Wijchen heeft u veel moois te bieden, maar deze perfect gebouwde zeer ruime vrijstaande woning is toch wel extra uniek!

De woning is gelegen in een mooie groene woonwijk en heeft maar liefst 278 m² woonoppervlak, een dubbele garage en is omgeven door een prachtige, zeer goed onderhouden tuin. Ideaal voor kantoor aan huis en/of makkelijk te realiseren gelijkvloers wonen of mantelzorgwoning.

De woning ligt op loopafstand van het Winkelcentrum Homberg, waar twee supermarkten, een bloemisterij en een cafetaria te vinden zijn. Ook is daar het wijkcentrum Achterom, waar allerlei verenigingen, sport, muziek, zang hun basis hebben.

Het Leurse Bos en het Wijchens Meer liggen op korte afstand, waar u heerlijk kunt wandelen en genieten van de natuur.

In het gezellige centrum van Wijchen vindt u vele winkels, restaurants, lunchrooms, terrasjes, een bioscoop, zwembad, N.S. station en alle soorten voortgezet onderwijs. Goede ontsluiting met uitvalswegen A50, A73 en A326.

Laat ik u rondleiden door deze mooie woning met een zee aan mogelijkheden!

Begane grond:

Via de overdekte entree worden we ontvangen in de zeer ruime hal met de hardhouten trapopgang en meterkast, gevolgd door een fraaie boogmuur met de garderobe, het toilet met fontein en de ruime slaapkamer/kantoor.

Vanuit die mooie entree gaan we rechtdoor naar de zeer ruime en fraaie woon/eetkamer met de sfeervolle schouw met open haard, prachtige hardstenen vloer, mooi balkenplafond en ideaal de schuifpui naar de heerlijke tuin.

Aansluitend de woonkeuken voorzien van 4-pits gasfornuis, afzuigkap, oven, vaatwasser en koelkast met vriesvak, tevens toegang tot de bijkeuken met wasmachineaansluiting, inbouwkast, bovenkastjes en toegang tot de kelder met een totale grootte van 26 m², met een hobby-/speelruimte en een tweede gedeelte met de cv-installatie, een wastafel en legplanken.

Laten we gaan kijken wat deze woning u nog meer te bieden heeft!

Via de fraaie hardhouten trapopgang komen we aan op de zeer ruime en overloop met prachtige vide. Aan de linkerzijde de megagrote ouderslaapkamer over de gehele breedte van de woning met 3 inbouwkasten, en suite de badkamer voorzien van dakkapel, ligbad, douche en wastafel.

Aan de rechterzijde de ruime slaapkamers 2 en 3, beide voorzien van een wastafel en opbergruimte onder de schuif van het dak.

Eveneens op de overloop de 2e badkamer met douche en dubbele wastafel en het separate toilet met fontein.

Via de ouderslaapkamer middels een vlizotrap bereikt u de ruime bergzolder (12.20 x 2.95 m).

Laten we eerst naar de rust en de privacy van de buitenruimte gaan om u vervolgens alle mogelijkheden van de dubbele garage te vertellen!



De voortuin is fraai aangelegd met een tegelpad naar de voordeur en voor het huis langs met aan weerszijden gazon omringd met borders met heesters en vaste planten. Naast de voortuin de brede inrit naar beide garages. Aan de voorzijde is tevens een extra gedeelte dat beklinterd is met aansluitend parkeergelegenheid voor 3 auto's en een mooie bomenpartij. Dit gedeelte is in bruikleen van de Gemeente Wijchen en is niet meegenomen in de perceelgrootte.

De haag met border, welke zich aan de linkerzijde van de tuin bevindt, loopt door via de zijtuin naar de zeer ruime, geheel met groen omsloten achtertuin met het ruime terras aansluitend aan de woning met zonnewering over de gehele breedte van woonkamer en keuken, aansluitend de overkapping, sierbeklintering naar het waterornament, aansluitend een mooi sierpad naar de praktische berging voor al uw tuingereedschap, maar ook over de gehele breedte van de tuin naar het sfeervolle terras in de uiterste hoek waar u volop kunt genieten van de rust en privacy.

De stroomaansluiting en de grondwaterpuls met sproeisysteem zorgt voor het nodige gemak.

Maar u heeft nog iets tegoed!

De twee aangebouwde stenen garages bieden u een zee aan mogelijkheden. Ze hebben een zeer groot formaat. Garage 1 ($\pm 9.50 \times 3.78$ m), voorzien van een keukenblok. Garage 2 ($\pm 9.30 \times 5.50/4.50$ m), voorzien van een grote raampartij, een achterdeur naar de tuin, een keukenblok en een kleine badkamer met douche, toilet en wastafel. De garages zijn tevens voorzien van elektra, water, verwarming, dubbele openslaande deuren en houten kozijnen.

Overige informatie:

- Energielabel C
- Hardhouten kozijnen
- Dubbelglas op de begane grond en de badkamers, slaapkamers 1e verdieping enkelglas
- Cv-installatie: Remeha 2011
- Voorzieningen: Rolluiken, buitenzonwering, schuifpui, glasvezel, stroomaansluiting.
- Woonkamer: Natuurstenen vloer.
- Keuken: Tegelvloer, bouwjaar 2000.
- Badkamer: bouwjaar 2000.
- Kelder: 5.28×4.95 m
- Vloeren: Betonnen vloeren.
- Kruipruimte: Aanwezig, toegang via de kelder.
- Schilderwerk buiten: 2019/2020
- Parkeergelegenheid: Openbaar en op eigen terrein.
- Het gedeelte in bruikleen van de Gemeente Wijchen dient door de volgende eigenaar opnieuw aangevraagd te worden.
- In de koopovereenkomst zullen onder andere een niet-zelfbewoning clausule en de ouderdomsclausule opgenomen worden.

Omschrijving



Gemeentelijke lasten:

Aanslag Munitax € 715,68 per jaar bestaande uit OZB, afvalstoffenheffing incl. restafval en rioolheffing

Lokale belastingen:

Waterschapslasten € 410,30 per jaar

Maandelijks verbruik:

Elektra en gas € 326,-- per maand

Water € 14,-- 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



Begane Grond

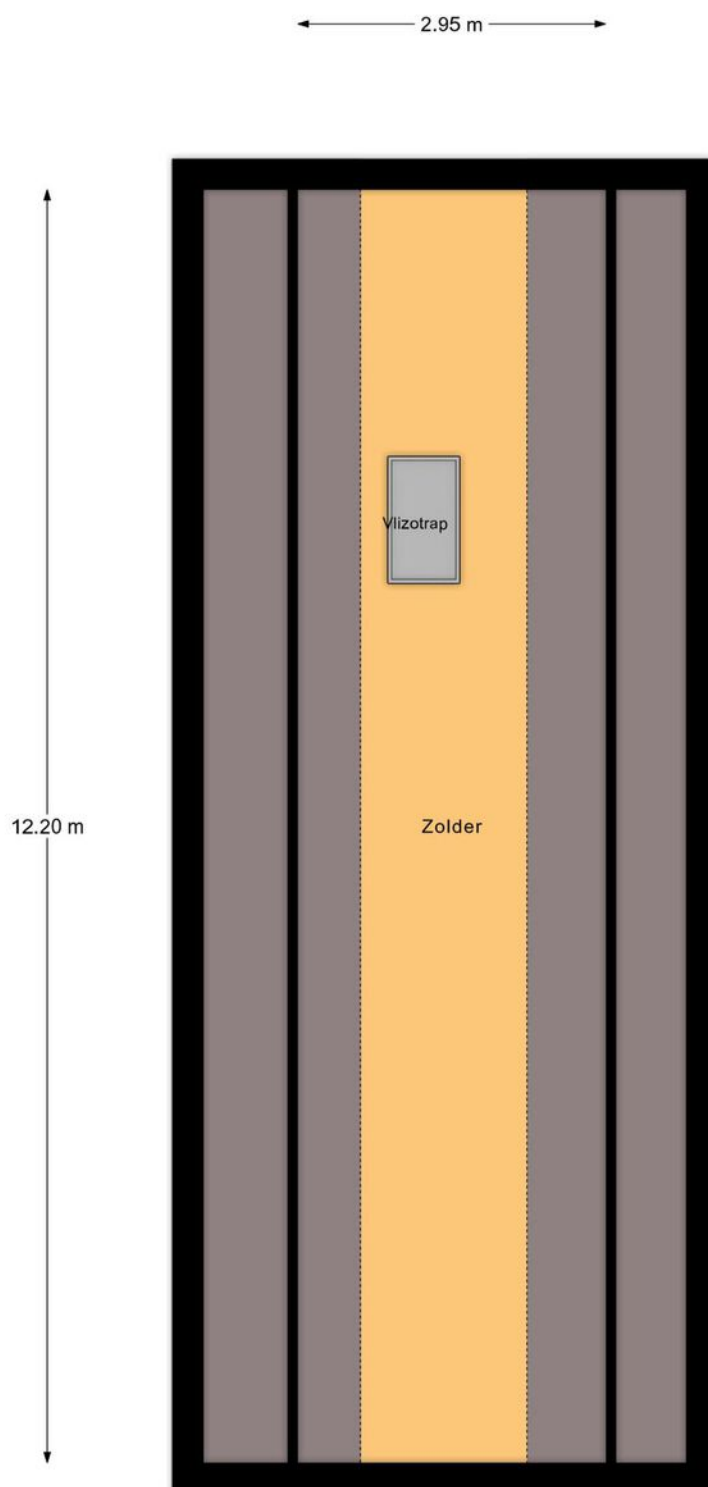
Eerste verdieping



1e Verdieping



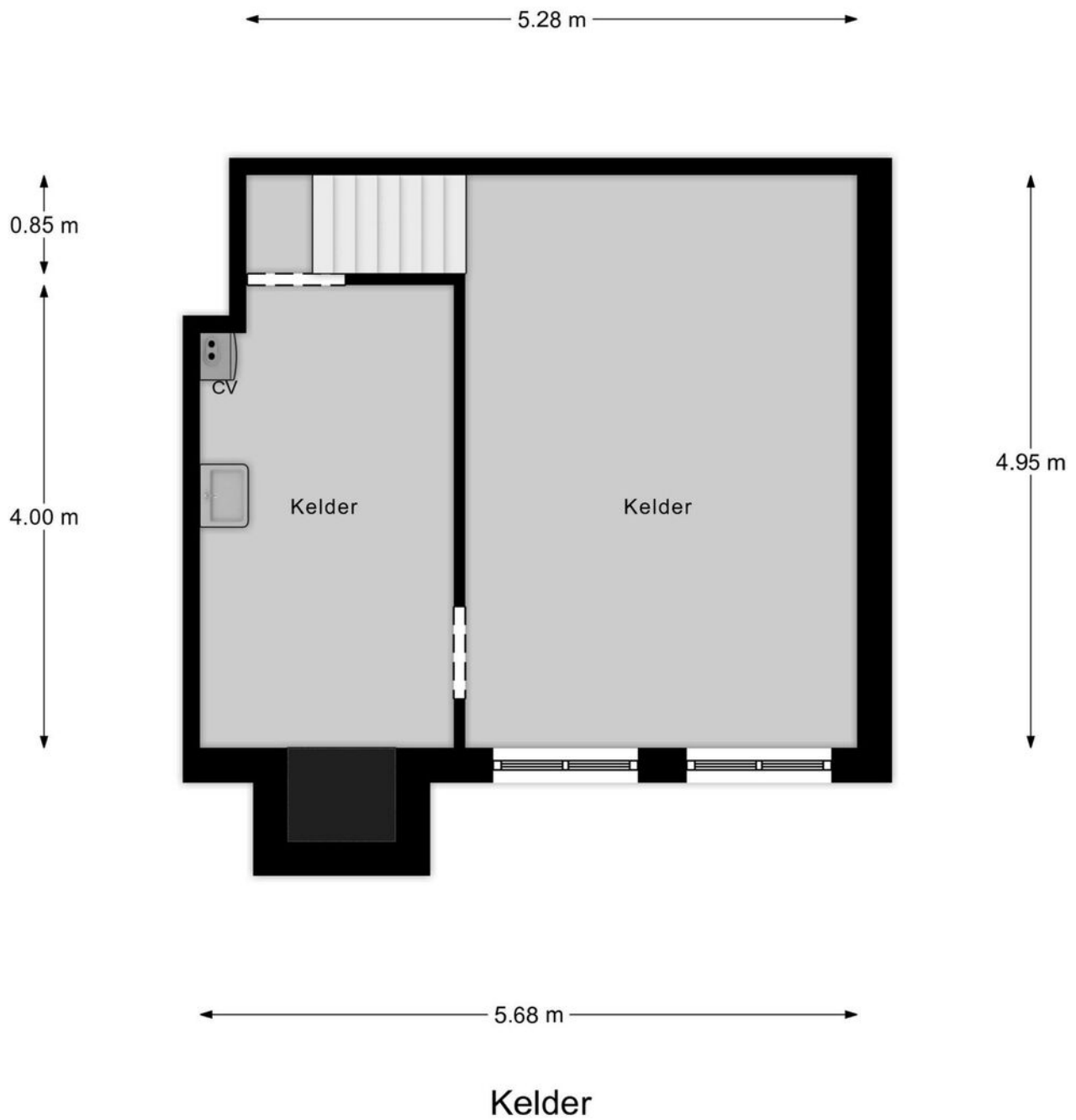
Zolder



2e Verdieping

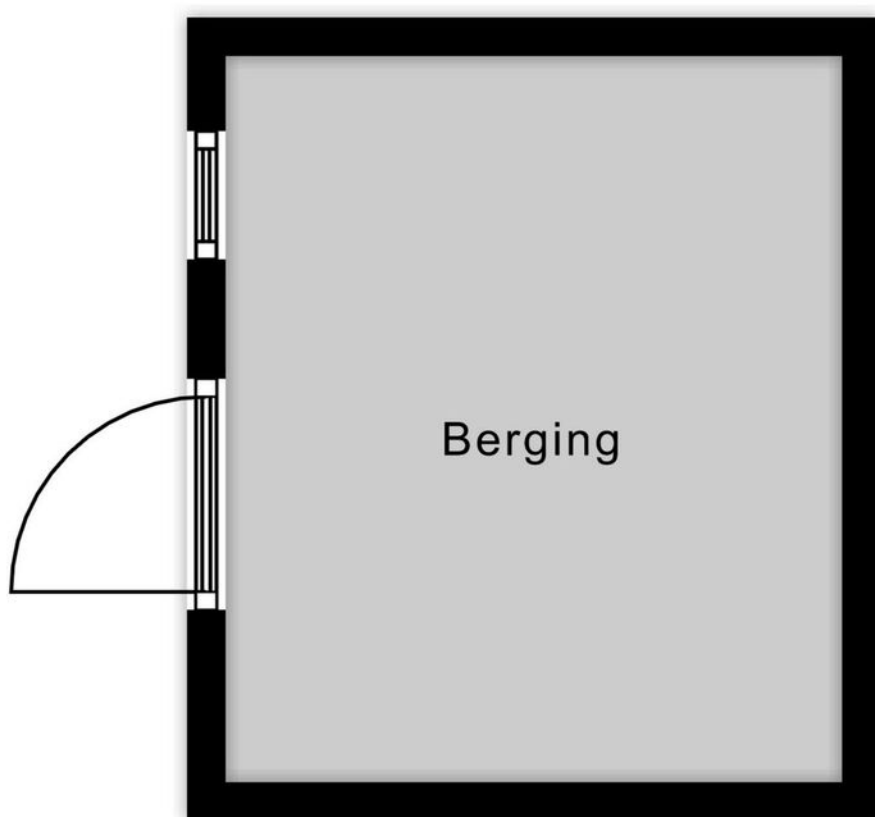


Kelder





← 2.40 m →



↑
2.83 m
↓

Berging

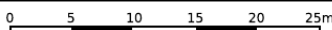
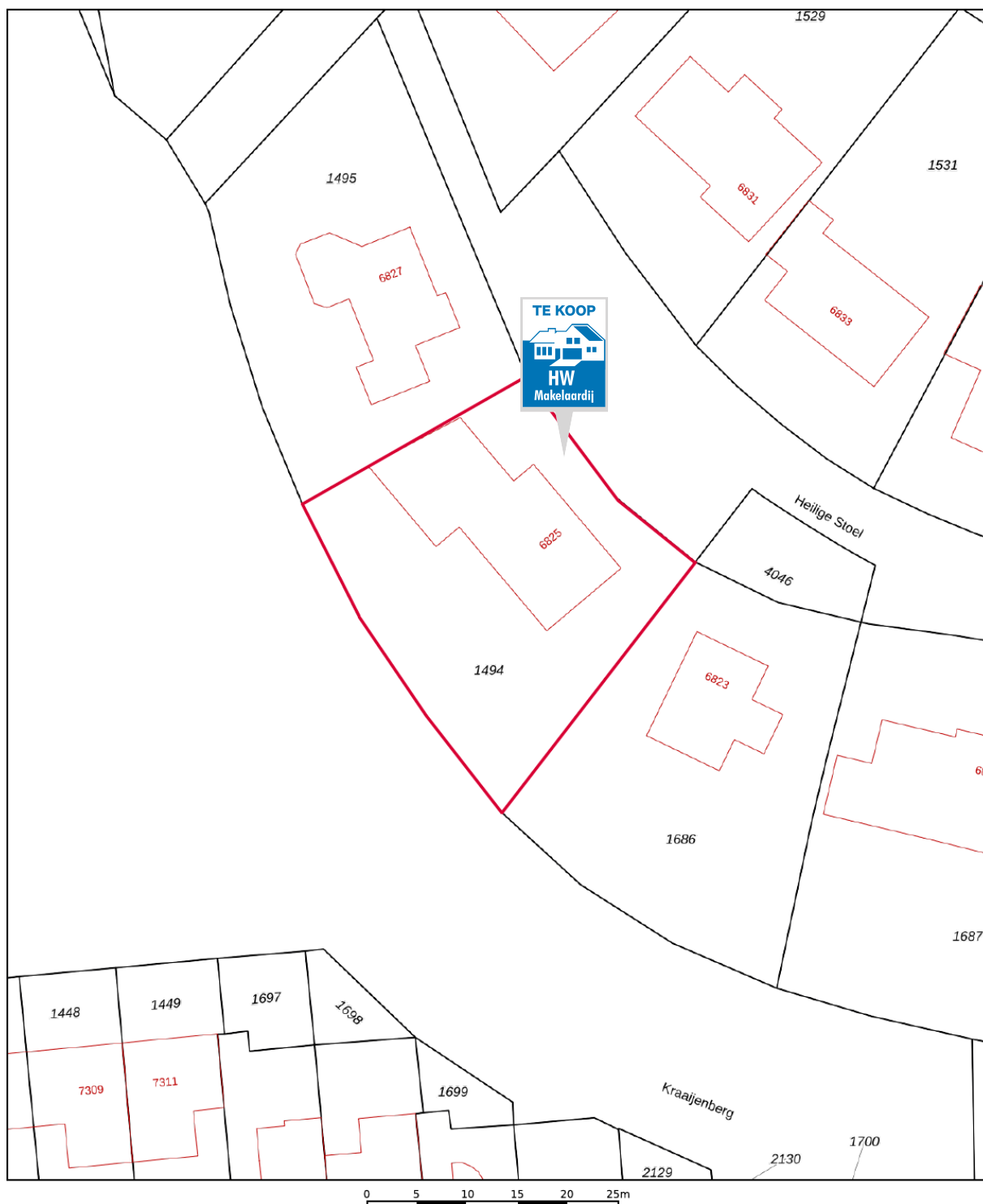



Kadastrale kaart



Kadastrale kaart

Uw referentie: HW Makelaardij

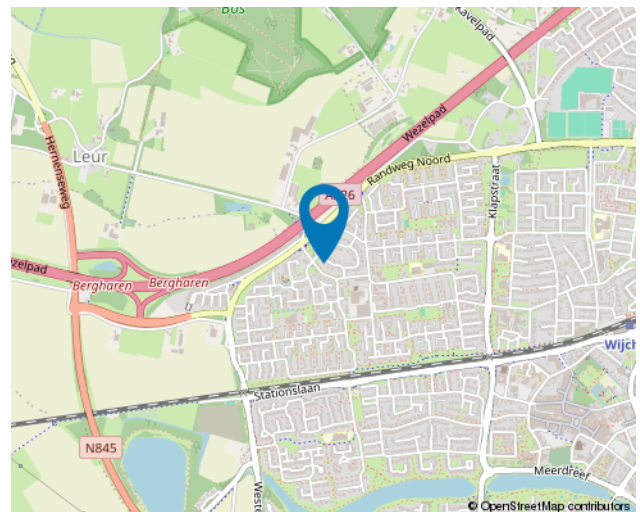
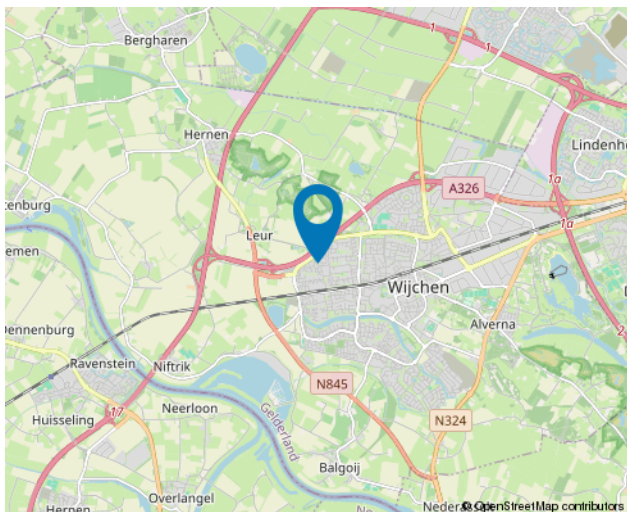
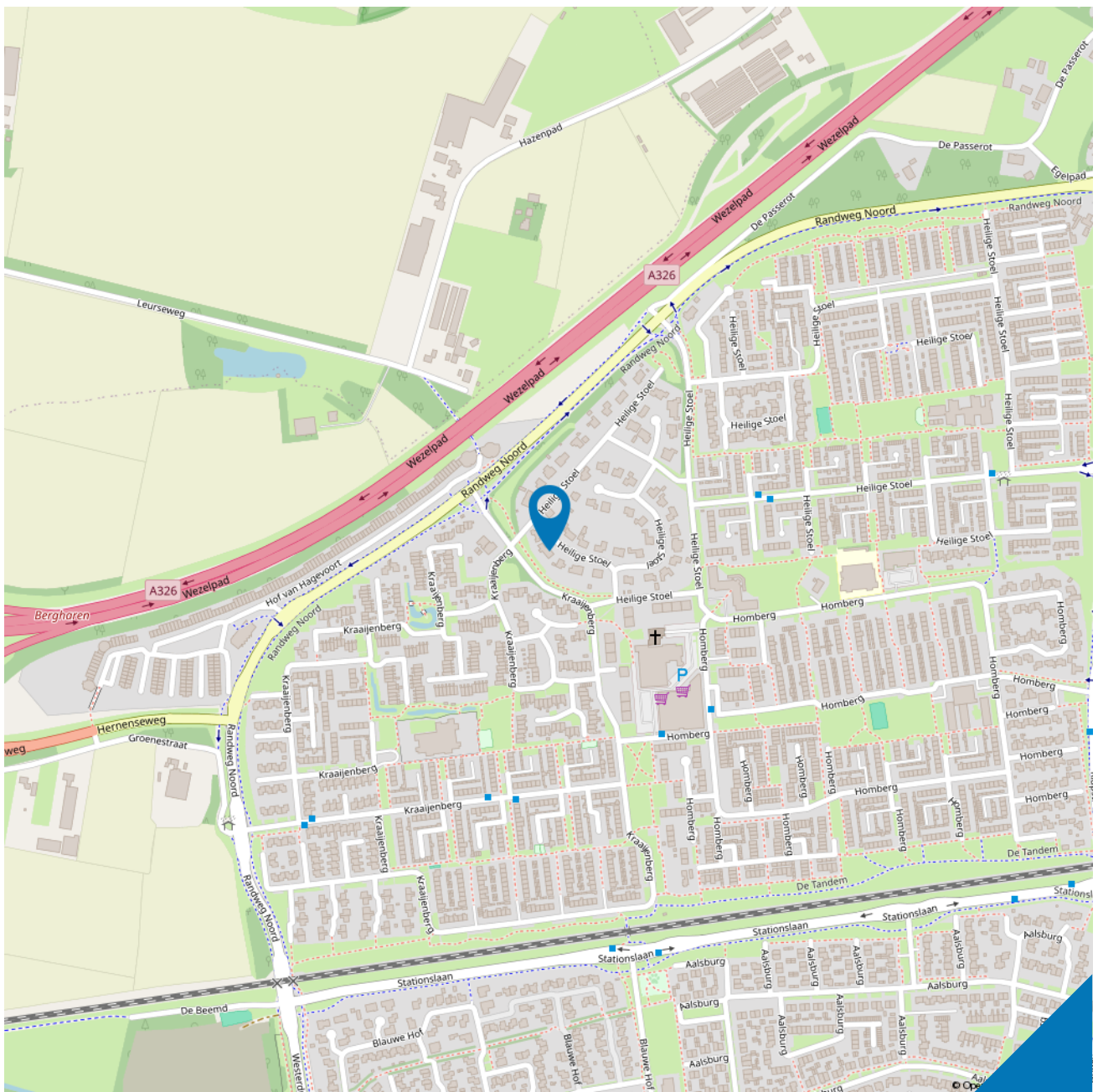


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wijchen</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 1494</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 april 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.

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Hanglamp keuken	X		
- hanglamp woonkamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Grote antieke kast met spiegel overloop		X	
- Ombouw bed	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
- Noorse leisteen woonkamer en entree	X		
Overig, te weten			
- spiegel kelder	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	
- koel-vriescombinatie	X		

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
2 grote beelden, duiven en hertje		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Lijst van zaken



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



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
Hoeweg 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**