


Don Emanuelstraat 9

Wijchen



 Uniek vier-
kamerappartement
met garage, balkon én
terras

Kenmerken



Vraagprijs
€ 525.000 k.k.



Woonoppervlakte
150 m²



Verdieping
1



Bouwjaar
1993

Soort object	Appartement	Aanvaarding	In overleg
Soort appartement	Maisonnette	Inhoud	534 m ³
Bouwworm	Bestaande bouw	Aantal kamers	4
Locatie	Aan rustige weg, in centrum	Aantal slaapkamers	2
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren, parkeergarage	Externe bergruimte	17 m ²



Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

Diederik Sloot

Register Makelaar en Taxateur (RMT)



06 54 28 10 14 / 024 645 45 11



Diederik.sloot@hansjanssen.nl

Omschrijving

Midden in het gezellige centrum van Wijchen is dit UNIEKE EN ZEER ROYALE 4- KAMER APPARTEMENT (maisonnette) met 2 BADKAMERS, GARAGE en RUIM BALKON EN TERRAS gelegen. Het is geen standaard appartement te noemen maar bestaat uit 2 lagen, alle twee direct vanaf straatniveau bereikbaar met eigen ingang en natuurlijk zijn de 2 verdiepingen ook via een privé trap in het appartement met elkaar verbonden. In dit appartement is bijv. wonen en werken perfect te combineren, beide delen hebben namelijk een eigen ingang en zelfstandige voorzieningen als natte ruimte, toilet, keuken, elektra, warmtepomp en warmwater voorziening.

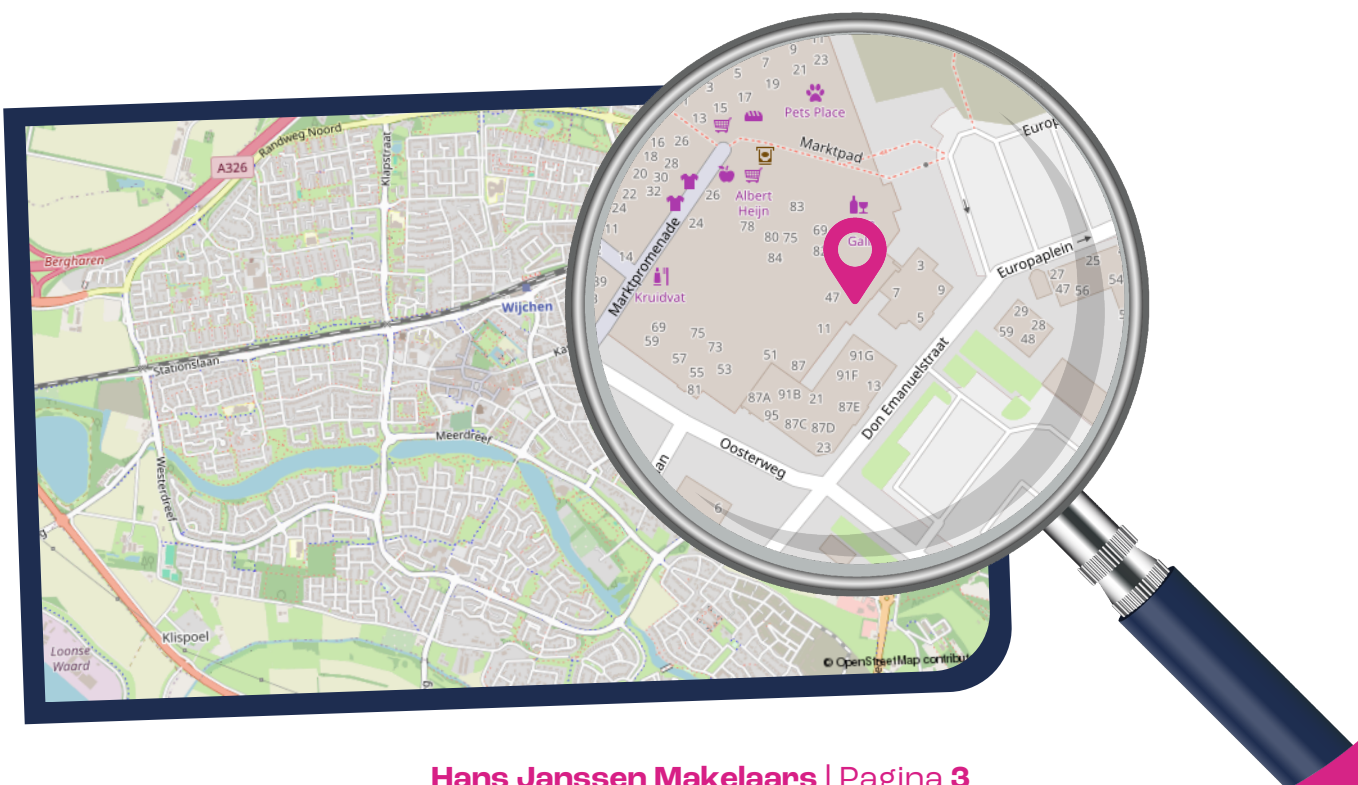
Het appartement is op de begane grond (de bel-etage, 1,5 meter boven de straat) voorzien van een in 2021 vernieuwde keuken, lichte woonkamer, zeer royale woonkeuken, ruime slaapkamer, badkamer en royaal terras/balkon van ca. 15 m2 met aluminium overkapping. In het souterrain is een slaap-/werkkamer met eigen badkamer (geplaatst in 2023) en zeer royale multifunctionele ruimte met eigen ingang, toiletruimte en mogelijkheid om een 2de keuken te plaatsen.

Via een 2de algemeen trappenhuis kom je in de technische ruimte met de warmtepomp en warmwater installatie, werkend met warmtepompen die aangesloten zijn op een aardwarmte net. Het appartement is gasloos en dus op de toekomst

voorbereid. Ook geeft dit 2de trappenhuis toegang tot een privé garage om de auto te parkeren en bijv. de fietsen te plaatsen. De garage is gelegen in de parkeerkelder onder de Albert Hein. De trap van het garage niveau naar het woongedeelte kan worden uitgerust met een traplift waarnaast, als een lift gewenst is, deze kan worden geïnstalleerd in een al bestaande liftschacht.

Laat u verrassen door dit unieke appartement en maak een afspraak voor een bezichtiging!

Het appartement is op loopafstand van winkelcentrum Marktpromenade en de Markt met alle voorzieningen voor de dagelijkse levensbehoeften, zoals supermarkt, winkels, restaurants, terrasjes, bioscoop, zwembad, busverbindingen en het NS-Station. Wijchen heeft diverse basisscholen en vormen van voortgezet onderwijs. In de directe omgeving zijn fraaie natuurgebieden te vinden, zoals het Leurse Bos, de uiterwaarden van de Maas en recreatiegebied en golfbaan De Berendonck en de Hatertse vennen. Wijchen ligt op de rand van Noord-Brabant en Gelderland, de uitvalswegen A50 en A73 op ca. 5 minuten, waardoor Nijmegen (10 km), 's-Hertogenbosch (30 min) en Eindhoven (40 min) goed bereikbaar zijn.



Indeling:

Begane grond:

Via een trap (7 treden) en het terras/balkon bereikt u het appartement. De woonkamer is voorzien van een natuursteen vloer (graniet) met vloerverwarming en semi koeling, gestuukte wanden, prachtig met hout afgewerkt cassetteplafond met spotjes, deels houten kozijnen met dubbele beglazing en deels aluminium kozijnen met trippel glas, vaste bergkast, meterkast met klikgroepen en deur naar het trappenhuis. Vanuit het openbare trappenhuis is de garage en de technische ruimte te bereiken. Zeer royale open woonkeuken, vloerverwarming, dubbele openslaande deuren naar het balkon, provisiekast, vaste kastenwand, gestuukte wanden en royale bergkast. De moderne keuken is in 2021 geplaatst en is voorzien van een tegelvloer, voldoende kasten/lades, spoelbak, inbouw prullen bak, apothekerskast en divers inbouw apparatuur, o.a. koelkast, vriezer (3-laden), 4 pits inductiekookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Royale slaapkamer met tweepersoonsbed met luxe ombouw, kasten en legplanken, vloerbedekkingen en houten draaikiepramen. De badkamer is voorzien van een bad, douche, wandcloset, wastafelmeubel met spiegelkast, designradiator, vloerverwarming, wasmachine aansluiting en toegang tot de overloop met de trap naar het souterrain.

Souterrain:

Vanuit de interne trap bereikt men het souterrain waar zich een ruime slaap/werkkamer bevindt met grindvloer, houten draaikiepramen, deur naar het loggia/terras en de 2de badkamer. De badkamer is in 2023 geplaatst en voorzien van een inloopdouche, wandcloset, wastafel en is betegeld in een lichte kleur. Vanuit deze kamer is de zeer royale multifunctionele ruimte te bereiken met meerdere deuren en ramen naar het loggia/terras en is er een mogelijkheid om een 2de keuken te plaatsen. Tevens is een kantoor aan huis, atelier- of werkruimte hier prachtig te realiseren. Daarnaast is er een 2de separaat toilet en een deur naar het openbare trappenhuis, welke toegang geeft tot de garage en de technische ruimte.

Terras en Balko

Terras en Balkon:

Aan de voorzijde van het appartement ligt een mooi balkon van ca. 15 m² welke is voorzien van een planken vloer, nette balustrade en is geheel overkapt met aluminium overkapping compleet met spotjes. Aan het souterrain is een terras gelegen van ca. 22 m². Middels een vast trap kunt u vanuit het terras ook naar de voorzijde van het appartement/straat komen.

Parkeergarage:

De kelder is te bereiken vanuit het algemene trappenhuis. Hier bevindt zich een privé garage van ca. 17 M², welke is voorzien van elektra en het is tevens mogelijk om in deze ruimte de fietsen te stallen.

Algemeen:

Bouwjaar 1993 deels gerenoveerd in 2021-2023;
Woonoppervlakte ca. 150 m²; Garage ca. 17 m²;
Terras/balkon ca. 37 m²; Inhoud ca. 534 m³;

Bijzonderheden:

- Op een unieke centrum locatie gelegen 4-kamer appartement met 2 badkamers in hartje centrum van Wijchen;
- Alle voorzieningen en NS station zijn op loopafstand bereikbaar;
- Privé garage in de parkeerkelder;
- Geheel voorzien van dubbele of trippel beglazing;
- Keuken geplaatst in 2021;
- 2de badkamer in souterrain geplaatst in 2023;
- Voorzien van warmtepomp aangesloten op aardwarmte (geplaatst in 2023);
- Projectnotaris van toepassing;
- Oplevering in overleg (kan snel);



Het appartement
bestaat uit 2 woonlagen
en ligt midden in het
gezellige centrum van
Wijchen

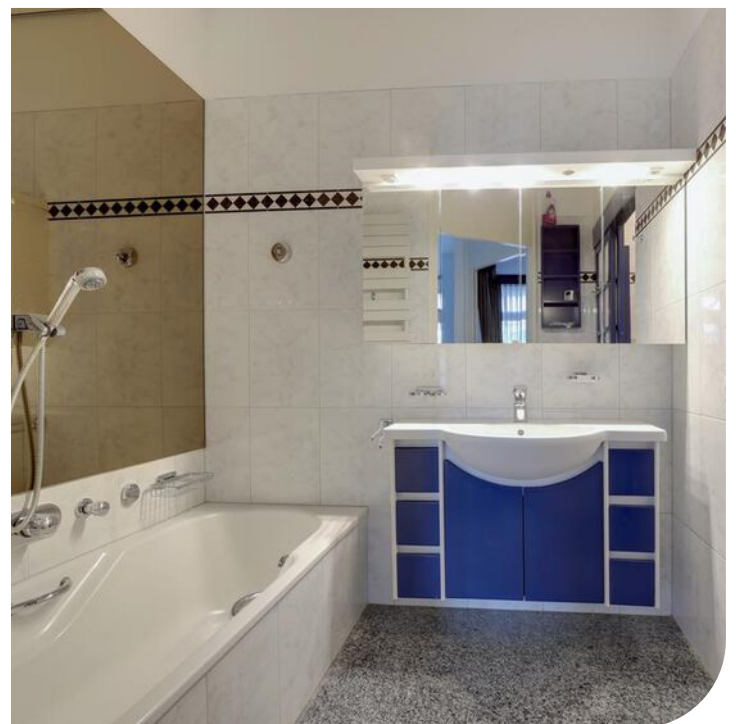




Geniet van comfort in de moderne open woonkeuken, nieuw geplaatst in 2021

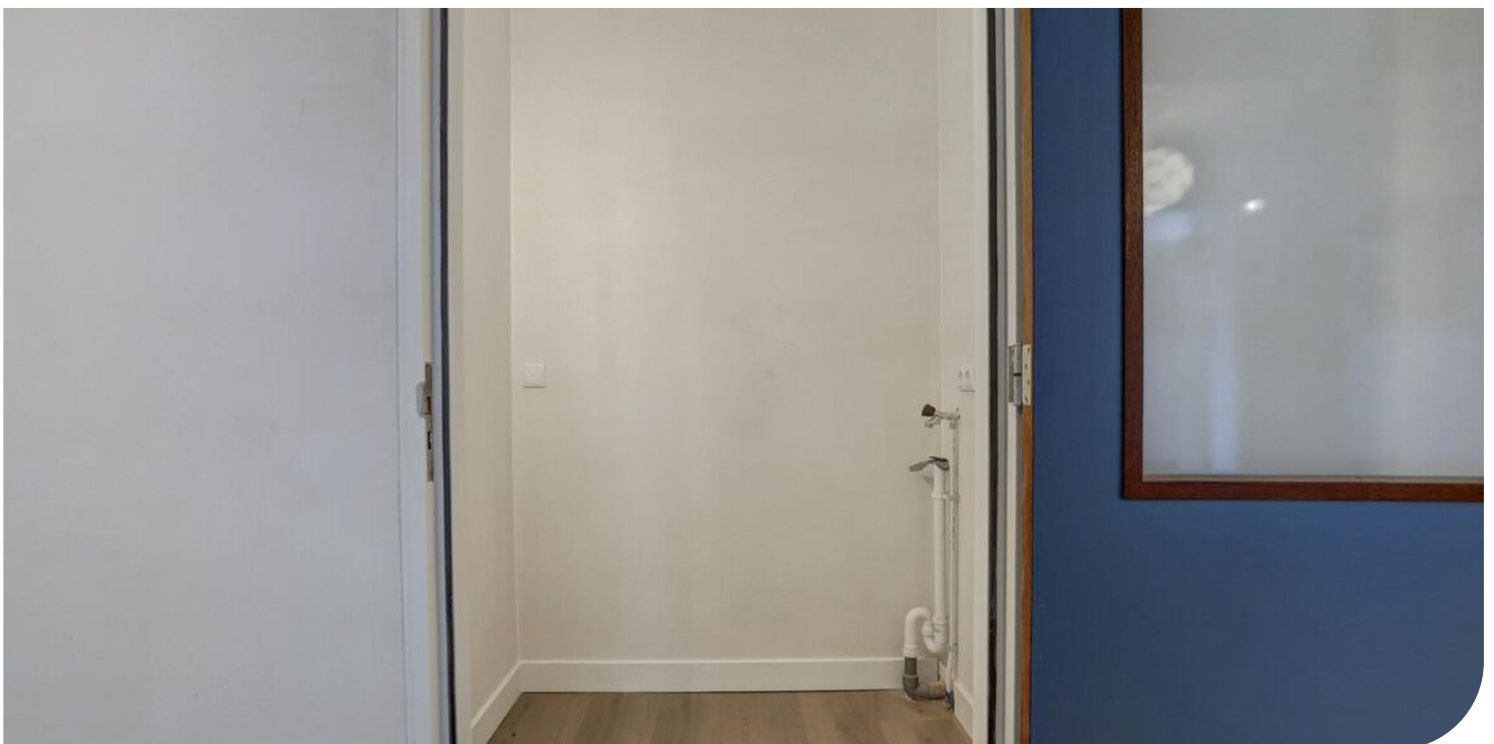






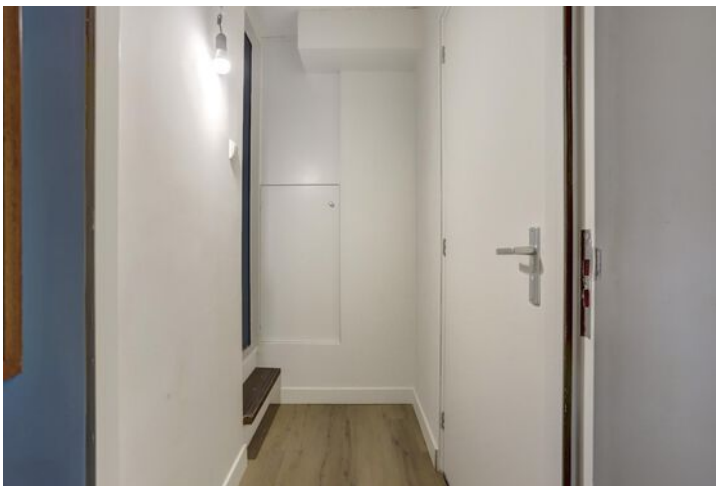


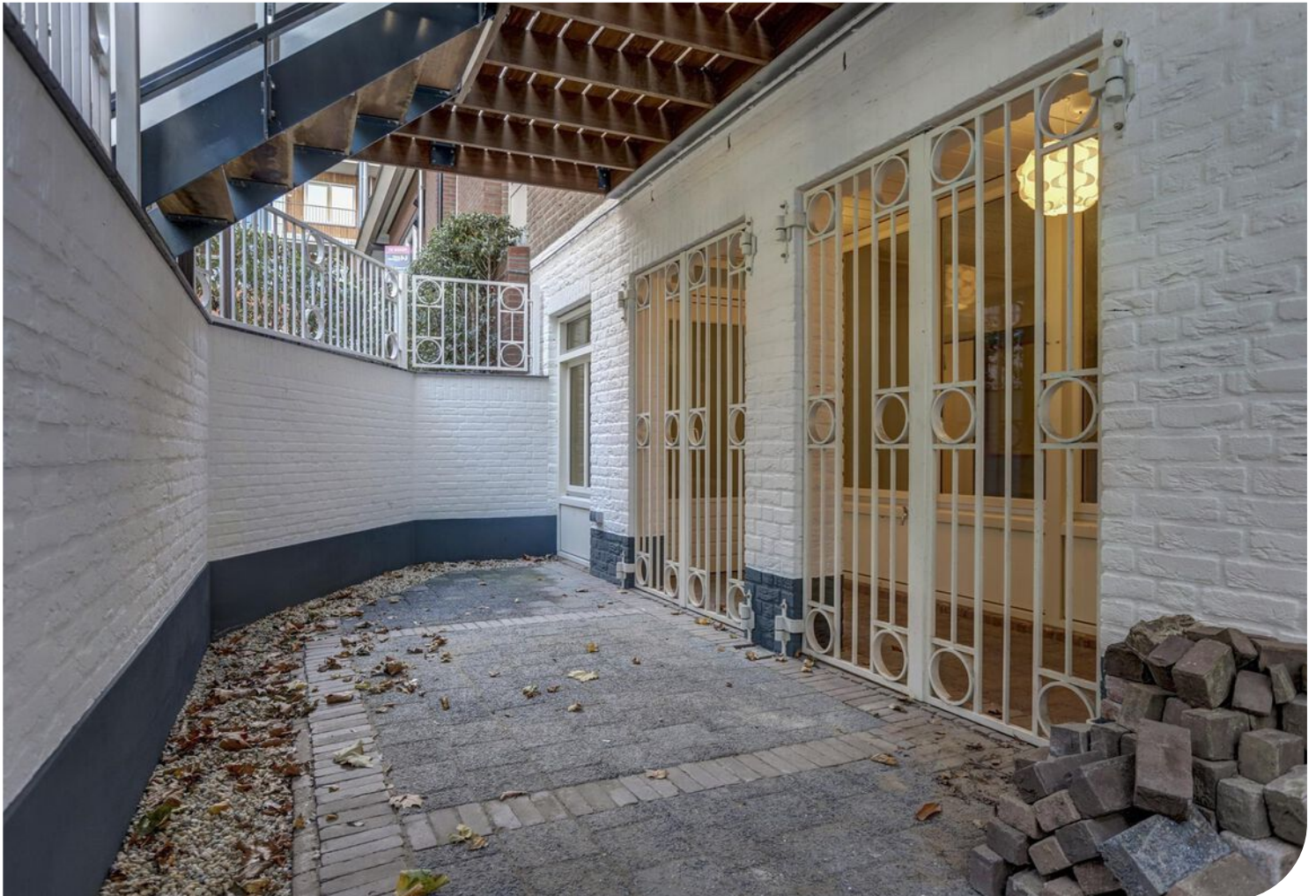


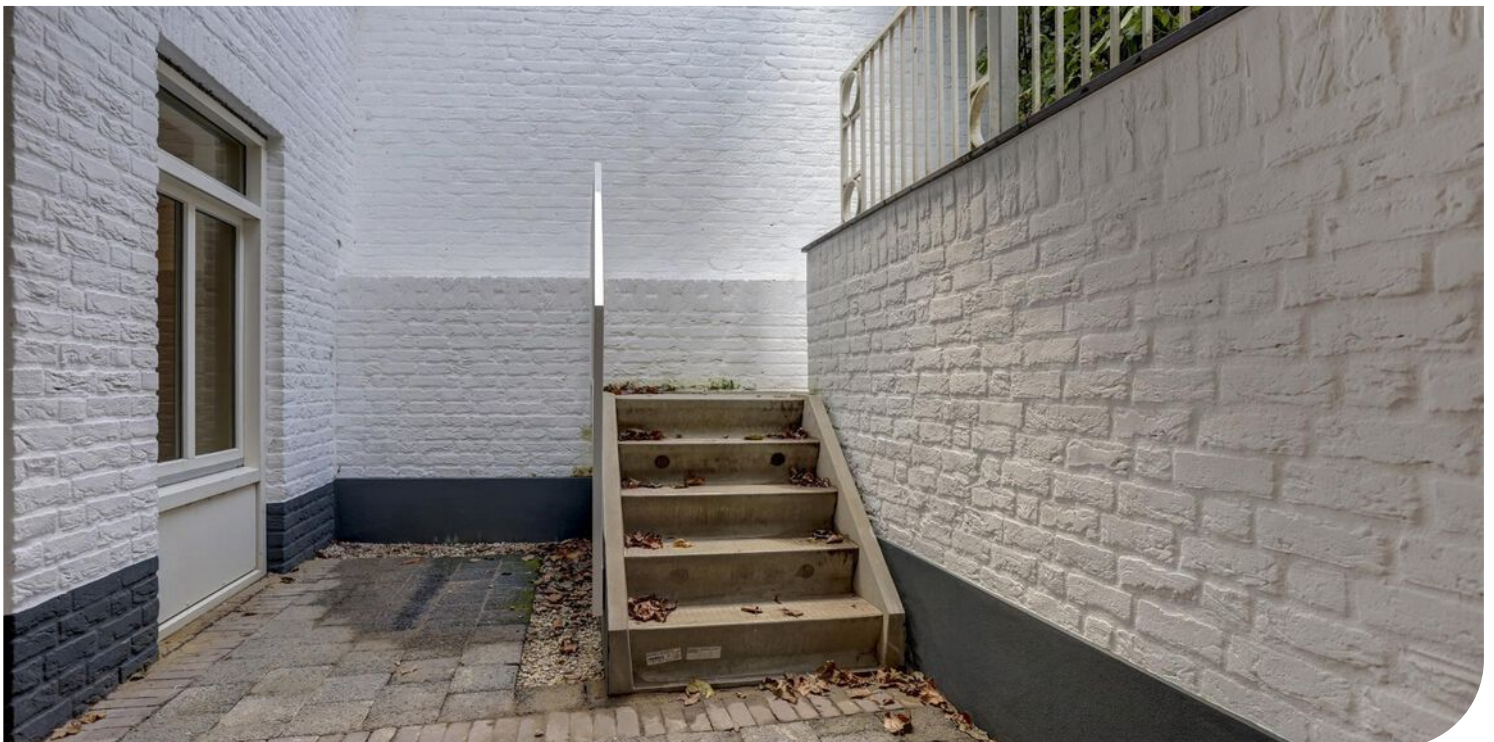


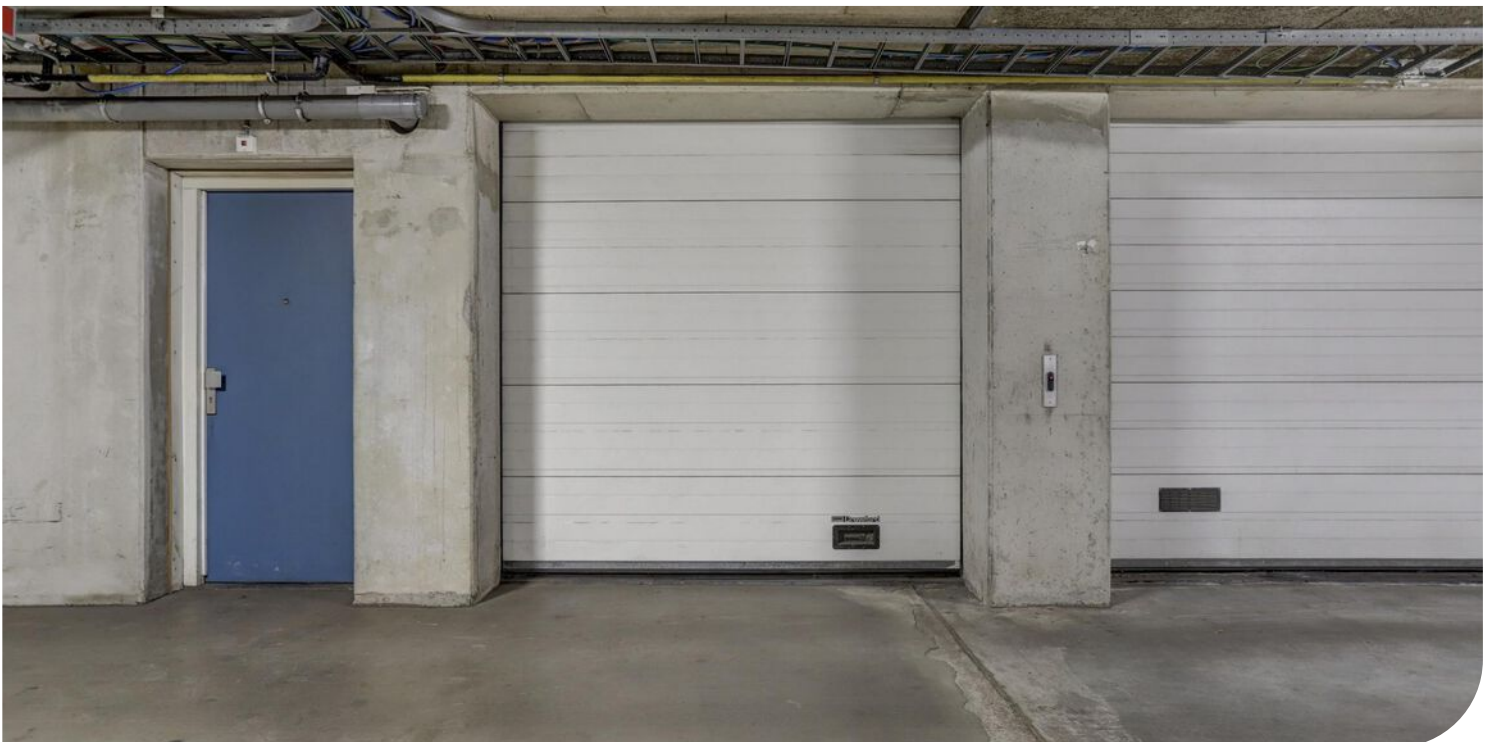
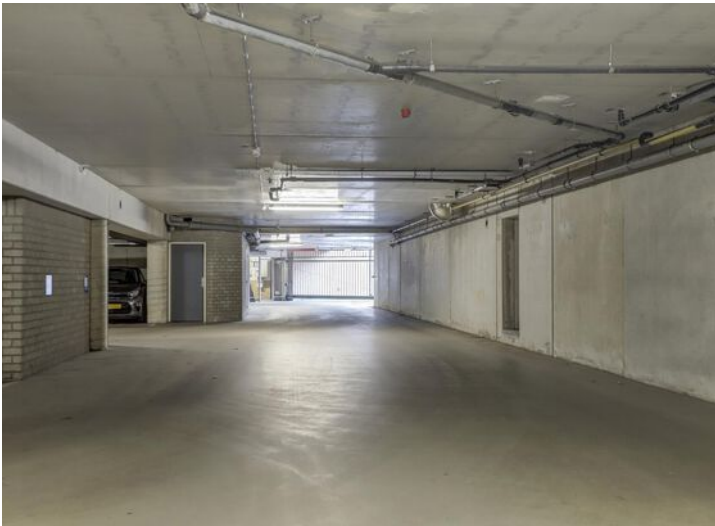


Een privé garage, twee badkamers, een ruim balkon en een terras voor optimaal woonplezier







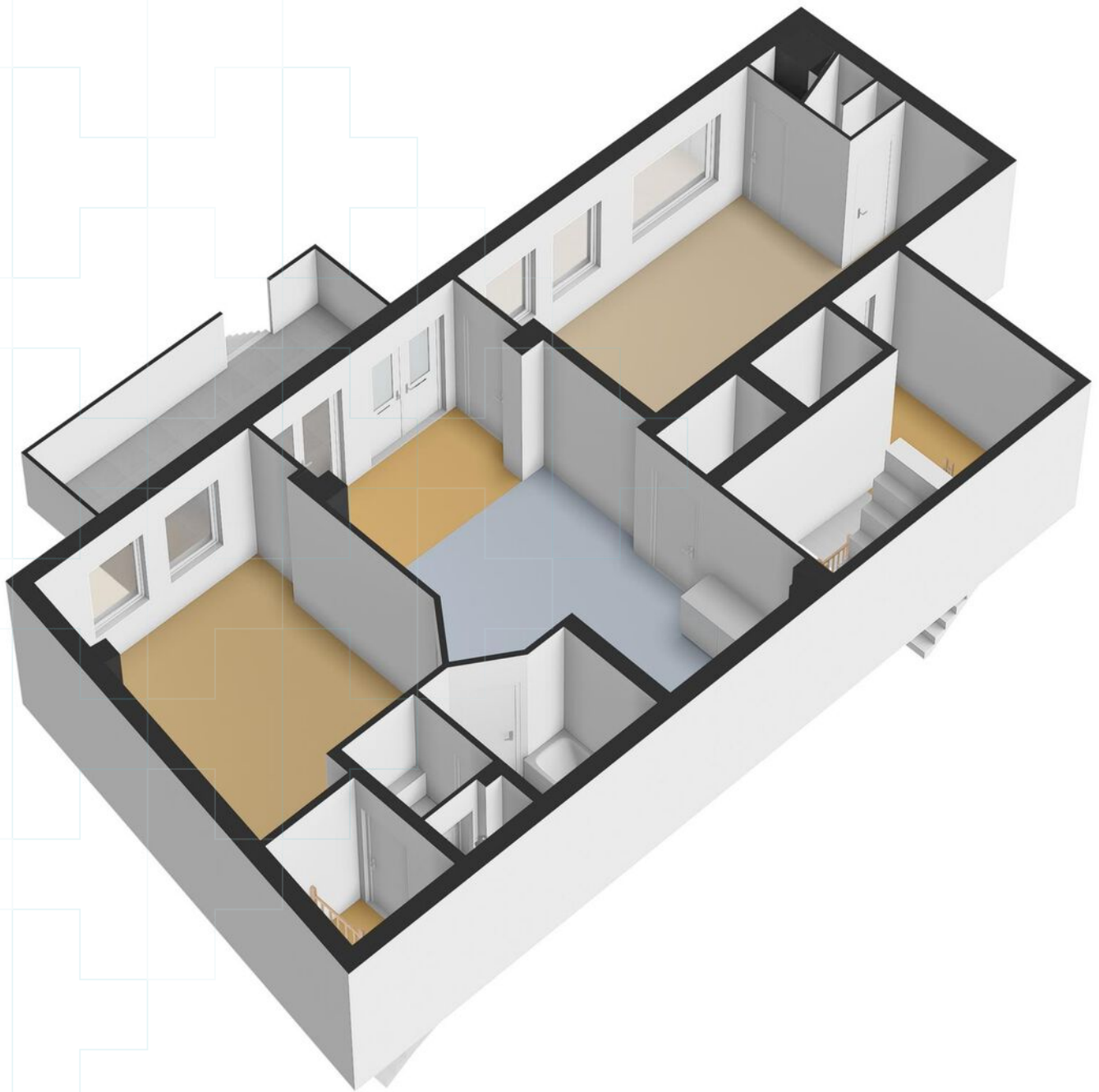


Plattegrond



Begane Grond

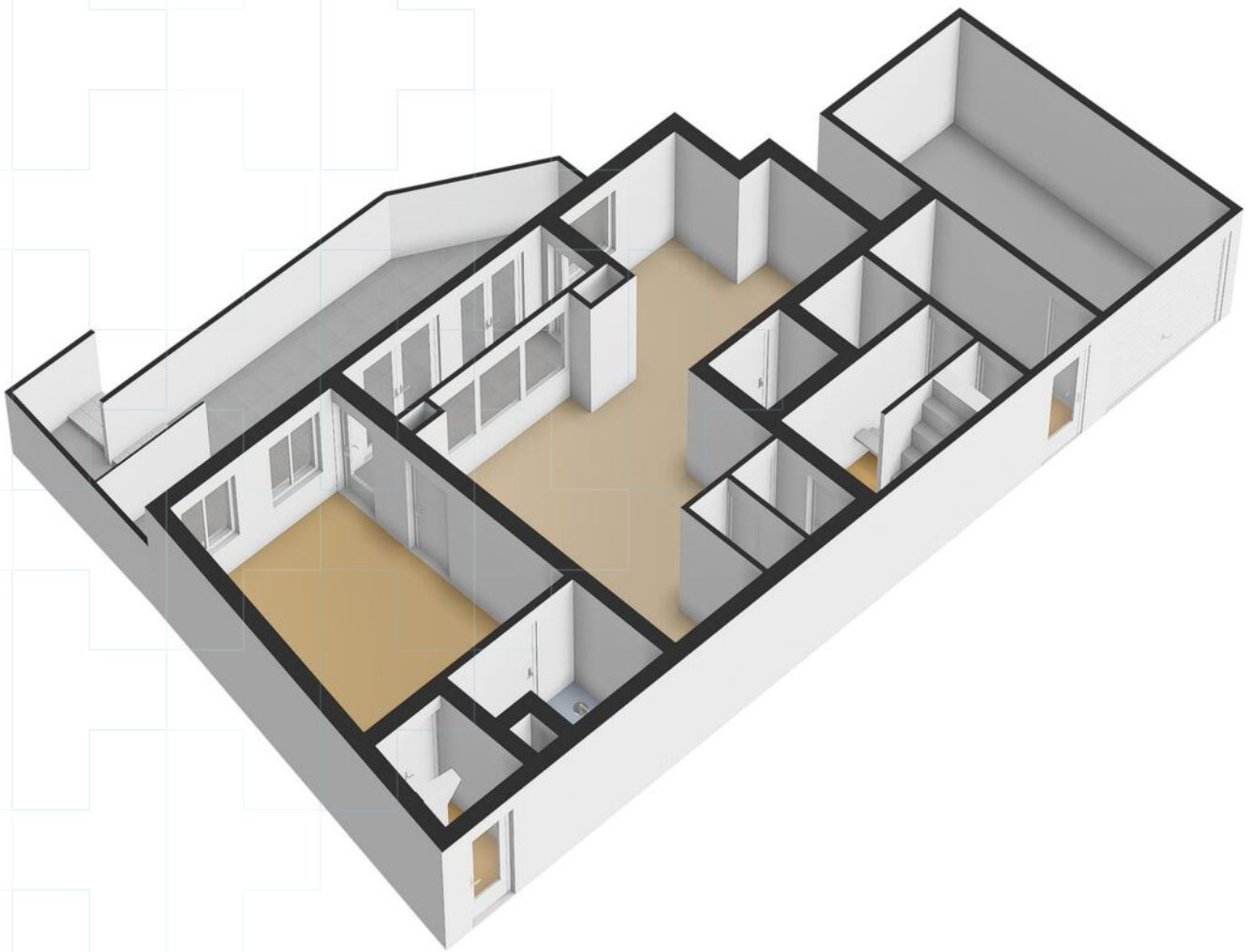
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---




0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Wijchen
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Stctie H
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 4805
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing	
— Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 oktober 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.



Wonen

Wijchen

Het dorp Wijchen heeft een historisch en zeer gezellig centrum en is naamgever van de gemeente dat verder bestaat uit de kerndorpen Alverna, Balgoij, Batenburg, Bergharen, Hernen, Leur en Niftrik.

In de gemeente wonen ruim 40.800 inwoners. De gemeente maakt deel uit van de stadsregio Nijmegen en is gelegen in het Land van Maas en Waal.

Wijchen is veelzijdig en heeft tal van voorzieningen. Zo zijn er meerdere basisscholen en middelbare scholen, biedt het centrum een prachtige bioscoop en kan elke sportieveling zijn favoriete sport beoefenen.

Het gebied biedt tevens een grote variatie aan prachtig en uitgestrekt natuurschoon. Wandel langs de vennen, over eeuwenoude dijkjes langs de Maas en Waal of de Valendriese Heuvels.

Recreatiecentrum De Berendonck biedt o.a. een golfbaan, strandpaviljoen en diverse wateractiviteiten.

Met treinen naar Nijmegen, Arnhem, Oss en Den Bosch vanuit NS-Station Wijchen, verschillende buslijnen en een perfecte aansluiting op de A73 en A50 is de bereikbaarheid uitstekend. Ook de luchthaven Weeze (Duitsland) ligt in de buurt.



Over ons

Hans Janssen Makelaars

Hans Janssen is al bijna een halve eeuw thuis in het Rijk van Nijmegen.

Hierdoor kennen wij de regionale huizenmarkt op ons duimpje en hebben we de beschikking over een omvangrijk netwerk.

Dit biedt enorme voordelen aan zowel koper als verkoper. Zo kunnen wij kopers tippen op woningen die nog niet op de markt zijn en benutten wij onze lokale marktkennis om onze onderhandelingsstrategie te versterken.

Wij hebben een jong en enthousiast team dat betrokken is bij de aan- en/of verkoop van je woning. Wij nemen graag de tijd om te luisteren naar je wensen en je in een persoonlijk gesprek te informeren wat je van ons kunt verwachten. Duidelijkheid en transparantie vinden wij hierin erg belangrijk, dus geen verrassingen achteraf!



Aankoop



Verkoop



Taxaties



Hypotheken & Verzekeringen

Duidelijkheid en transparantie vinden wij erg belangrijk, dus geen verrassingen achteraf!



Handig om te weten

Wanneer ben je in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet op jouw bod. Als de makelaar je vertelt dat jouw bod wordt doorgegeven aan de verkoper, dan betekent dat dus niet dat je al in onderhandeling bent.

Als ik de vraagprijs biedt ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, de vraagprijs is een richtprijs en een uitnodiging voor geïnteresseerde om een bod uit te brengen of om in onderhandeling te komen.

Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als je in onderhandeling bent?

In Nederland mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen van een woning, zelfs als er al onderhandelingen lopen met een potentiële koper. Een onderhandeling betekent namelijk niet automatisch dat de koop ook daadwerkelijk tot stand komt. Totdat er een schriftelijke koopovereenkomst is ondertekend door beide partijen, is de verkoop niet definitief.

Het is echter wel gebruikelijk dat een makelaar transparant is over het proces. Als er serieuze onderhandelingen gaande zijn met een geïnteresseerde partij, zal de makelaar dit vaak communiceren aan andere geïnteresseerden. Dit kan invloed hebben op de beslissing van andere potentiële kopers om een bod uit te brengen of om de woning te bezichtigen.

Daarnaast kan de verkoper, in overleg met de makelaar, besluiten om geen bezichtigingen meer te doen tijdens de onderhandelingen, als teken van goede wil naar de potentiële koper toe. Dit is echter geen verplichting en hangt af van de strategie en voorkeuren van de verkoper en de makelaar.

Het is ook mogelijk dat een makelaar een 'biedingsprocedure' hanteert, waarbij er een deadline wordt gesteld voor het uitbrengen van biedingen. In zo'n geval kunnen bezichtigingen en biedingen doorgaan tot de vastgestelde deadline, ongeacht of er al onderhandelingen met een van de bieders zijn gestart.

Mag de verkoopprocedure worden aangepast tijdens de verkoop?

Ja, dat mag. Soms is er zoveel belangstelling dat het moeilijk is voor een verkoper om te bepalen wie de beste koper is. De makelaar kan dan adviseren om de gekozen strategie te wijzigen. Uiteraard moet dit wel duidelijk gecommuniceerd worden.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de prijs, de leveringsdatum en eventuele andere voorwaarden. Deze afspraken worden dan vastgelegd in een koopovereenkomst.

De voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel van de koopovereenkomst. Bespreek dit dus al tijdens de onderhandelingen zodat er achteraf geen onduidelijkheden ontstaan.

Wanneer is de koop rechtsgeldig?

De koop van je nieuwe woning is pas rechtsgeldig als de koopovereenkomst door beide partijen, dus verkoper en koper, getekend is. Vanaf dat moment heeft de koper nog drie dagen bedenktijd. Als de drie dagen bedenktijd voorbij zijn, is de koop officieel en kan niemand meer inbreken op het koopproces.

Wat is een waarborgsom?

De waarborgsom wordt betaald nadat de koopovereenkomst is getekend en de wettelijke bedenktijd van drie dagen is verstreken. De betaling van de waarborgsom gebeurt via de notaris, die het bedrag op een derdenrekening houdt tot de overdracht van de woning plaatsvindt. Bij de overdracht wordt de waarborgsom verrekend met de koopsom die de koper nog moet betalen.

Wat betekent kosten koper?

Kosten koper, vaak afgekort als 'k.k.', zijn de bijkomende kosten die bovenop de koopsom van een huis komen en die voor rekening van de koper zijn.

Mag de verkoopprocedure worden aangepast tijdens de verkoop?

Ja, dat mag. Soms is er zoveel belangstelling dat het moeilijk is voor een verkoper om te bepalen wie de beste koper is. De makelaar kan dan adviseren om de gekozen strategie te wijzigen. Uiteraard moet dit wel duidelijk gecommuniceerd worden.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de prijs, de leveringsdatum en eventuele andere voorwaarden. Deze afspraken worden dan vastgelegd in een koopovereenkomst.

De voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel van de koopovereenkomst. Bespreek dit dus al tijdens de onderhandelingen zodat er achteraf geen onduidelijkheden ontstaan.

Wanneer is de koop rechtsgeldig?

De koop van je nieuwe woning is pas rechtsgeldig als de koopovereenkomst door beide partijen, dus verkoper en koper, getekend is. Vanaf dat moment heeft de koper nog drie dagen bedenktijd. Als de drie dagen bedenktijd voorbij zijn, is de koop officieel en kan niemand meer inbreken op het koopproces.

Wat is een waarborgsom?

De waarborgsom wordt betaald nadat de koopovereenkomst is getekend en de wettelijke bedenktijd van drie dagen is verstreken. De betaling van de waarborgsom gebeurt via de notaris, die het bedrag op een derdenrekening houdt tot de overdracht van de woning plaatsvindt. Bij de overdracht wordt de waarborgsom verrekend met de koopsom die de koper nog moet betalen.

Wat betekent kosten koper?

Kosten koper, vaak afgekort als 'k.k.', zijn de bijkomende kosten die bovenop de koopsom van een huis komen en die voor rekening van de koper zijn.

Wat onze klanten over ons zeggen

Bereikbaarheid & communicatie

In contact gekomen via via. Ik ben vanaf moment 1 direct goed geholpen. Er is altijd iemand bereikbaar en er is vertrouwen in zowel mensen als kennis. Twan, de aankoopmakelaar die bij dit huis heeft geholpen, heeft echt alles uit de kast gehaald. Ik kon hem bijna dag en nacht bereiken, zelfs toen hij op vakantie was. Fijn ook dat er constant even gebeld werd zodra er een belangrijk mailtje kwam of wanneer er een beslissing gemaakt moest worden. Conclusie: mega tevreden en heel eng bedankt!!

★★★★★ Anoniem, 's-Heerenhoek

Deskundig & vriendelijk

Onze makelaar was kundig, vriendelijk, accuraat, betrouwbaar, bereikbaar en integer. Heel tevreden dus.

★★★★★ Anoniem

Prima begeleiding

Goed bereikbaar en waardevol bij aankoop van woning vanwege kennis, 'kritisch doch rechtvaardig' instelling en daarmee een prachtig pand aangekocht waar we zelf 'overheen' hadden gekeken.

★★★★★ Anoniem, Nijmegen

Hans Janssen Makelaars

Touwslagersbaan 89

6602 AJ Wijchen

024 – 6 454 511

info@hansjanssen.nl

www.hansjanssen.nl