

Graafseweg 666

Wijchen



Laat u verrassen door deze bijzondere woning op een prachtig ruim perceel!

Kenmerken



Vraagprijs
€ 625.000 k.k.



Woonoppervlakte
149 m²



Perceeloppervlakte
1135 m²



Bouwjaar
1967

Soort object	Woonhuis	Inhoud	744 m ³
Soort woning	Eengezinswoning	Aantal kamers	6
Type woning	Vrijstaande woning	Aantal slaapkamers	3
Locatie	In woonwijk, vrij uitzicht	Afmetingen tuin	
Bouwworm	Bestaande bouw	Externe bergruimte	71 m ²
Energielabel	C	Berging	Vrijstaand steen



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

Op een mooie locatie in Alverna, aan de parallelweg van de Graafseweg vindt u deze KARAKTERISTIEKE VRIJSTAANDE WONING, gelegen op een perceel van maar liefst 1.135 m² met vrijstaande garage, diverse bergingen/schuurtjes en dubbele oprit om op eigen terrein met meerder auto's te kunnen parkeren. Sfeervolle woon-/eetkamer, eetkeuken, slaapkamer/werkkamer en bijkeuken op de begane grond en 2 slaapkamers (voormalig 3 slaapkamers), badkamer, wasruimte, balkon aan de voorzijde en dakterras (ca. 40 m²) aan de achterzijde op de 1ste verdieping, zeer royale zolderverdieping van ca. 22 m² met nokhoogte van ca. 2,05 m en souterrain met bijkeuken, berging en buitentrap naar de achtertuin. De royale tuin is rondom de woning gelegen en de zonnige achtertuin ligt op het zuidoosten en is voorzien van diverse terrassen, moestuin, glazen (tuin)kassen, overkappingen, priel en is een heerlijke plek om rustig te kunnen genieten.

Laat u verrassen door deze bijzondere woning op een prachtig ruim perceel en maak een afspraak voor een bezichtiging!!

Genieten van de vrijheid en de ruimte van Alverna, maar in de nabijheid van Wijchen en Grave met daarbij de voordelen van een goede verbinding naar A73, A50 en A326, waardoor bijvoorbeeld Nijmegen (10 km), 's-Hertogenbosch (30 min) en Eindhoven (40 min) goed bereikbaar zijn. De woning ligt aan de rand van de kern

van het "dorp" Alverna en grenst aan de natuur van het Wijchens- en Haterts Vennengebied. Op korte afstand van een basisschool, het recreatiegebied "de Berendonck" met o.a. een prachtige 18-holes golfbaan en op ca. 5 minuten met de auto en ca. 10 minuten fietsen van het gezellige centrum van Wijchen, NS station, winkelvoorzieningen, sportgelegenheden, diverse vormen van voortgezet onderwijs, bioscoop en zwembad.

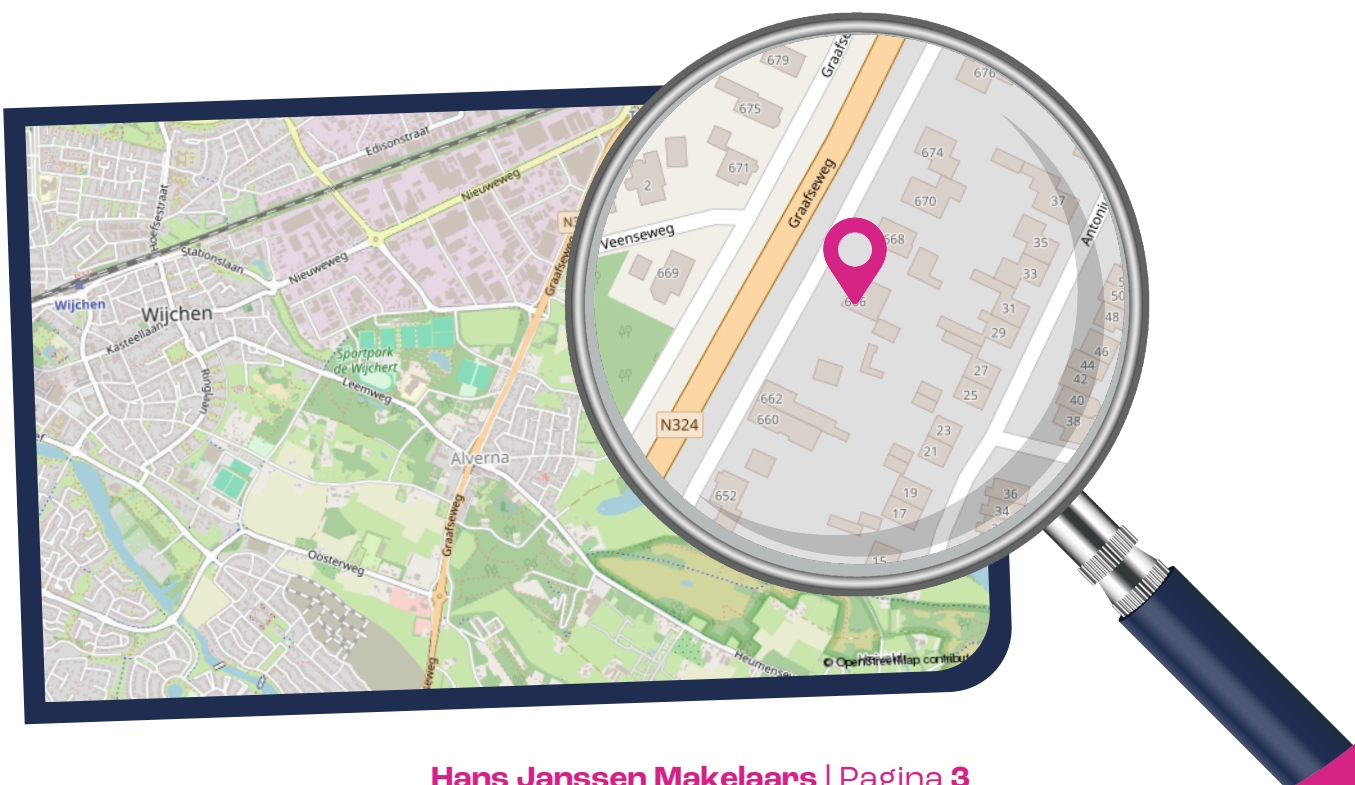
Indeling:

Souterrain:

Het souterrain is bereikbaar via een vaste trap in de eetkamer en via buitentrap in de achtertuin en bestaat uit 2 ruimtes, welke momenteel in gebruik zijn als bijkeuken met openhaard en L-vormig keukenblok en royale separate bergruimte. Het souterrain is eventueel ook geschikt voor andere doeleinden.

Begane grond:

Entree, ruime hal met houten plankenvloer, garderobenis onder trap, raam met zicht op de woonkamer, trapopgang naar de 1ste verdieping en geeft toegang tot de woonkamer en de slaapkamer/werkkamer. Ruime en sfeervolle woon-/eetkamer met schouw met houtkachel, houten plankenvloer en houten balkenplafond.



Daarnaast heeft de eetkamer aan de achterzijde van de woning een schuifpui naar de achtertuin/overkapping en een trap naar het souterrain. De eetkeuken met tegelvloer, openslaande deuren naar de achtertuin/overkapping, ruimte voor een kleine eettafel en een L-vormige opgestelde keuken met diverse inbouwapparatuur, o.a. 4-pits keramische kookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en combioven. In de praktische bijkeuken bevindt zich de opstelplaats voor de Cv-ketel (Vaillant, 2015), wasmachine en droger, tegelvloer, schuifkastenwand en toegang tot de toiletruimte. De toiletruimte is voorzien van wandcloset, fontein en raam. De slaapkamer/werkkamer bevindt zich aan de voorzijde en hier bevindt zich tevens de meterkast.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping bestaat uit een overloop met toegang tot de 2 slaapkamers, badkamer, wasruimte en het balkon. Tevens bevindt zich hier de vlizotrap naar de zolderverdieping. Het dakterras is via de badkamer te bereiken. De royale master bedroom heeft een oppervlakte van ca. 25 m² en waren voorheen 2 slaapkamers. Deze kamer is voorzien van laminaatvloer en aan de voor- en achterzijde zitten aan de buitenzijde zonneschermen. De 2de slaapkamer heeft een oppervlakte van ca. 12 m². De royale en lichte badkamer is voorzien van bad, douchecabine, wastafelmeubel, wandcloset, spotjes, kunststofkozijn en deur naar het dakterras. Het dakterras heeft een oppervlakte van maar liefst ca. 40 m², is gelegen op het zuidoosten en kijkt mooi uit over de achtertuin. De praktische wasruimte heeft een wasbak met koud- en warmwater, wasmachine aansluiting en is geheel betegeld.

Zolder:

De zolderverdieping heeft een oppervlakte van ca. 22 m², een nokhoogte van ca. 2,05 m, 2 dakramen, is van binnenuit geïsoleerd en is te bereiken vanaf de overloop van de 1ste verdieping via een vlizotrap.

Tuin:

De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en voorzien van meerdere terrassen, direct aan de woning bevindt zich een overkapping over de gehele breedte van de woning met tegelvloer en elektrische zonneschermen/zonneschermen,

achterom via beide kanten van de woning via poorten, prieeltje met bergkeldertje, zitkuil met openhaard, garage met betonvloer, separate groepenkast, krachstroom, diverse deuren met pui aan de voorzijde en hoogte tot in de nok, meerdere bergingen/schuurtjes, glazen tuinkas, fruitbomen en royale moestuin. De achtertuin is een heerlijke plek om rustig te kunnen genieten! Aan de zijkant van de woning ligt nog een mooi stukje tuin met gras en borders en aan de voorzijde van de woning bevindt zich een dubbele oprit, waar u op eigen terrein met meerdere auto's kunt parkeren. Het perceel heeft door het mooie ruime formaat vele mogelijkheden. Wie weet zou er in de toekomst nog een extra (mantelzorg-) woning geplaatst/gebouwd kunnen worden.

Algemeen:

Bouwjaar: 1967; Woonoppervlakte: ca. 149 m² (excl. zolder a ca. 22 m² en souterrain van ca. 24 m²); totale oppervlakte bergingen en schuurtjes ca. 71 m²; totale oppervlakte overkappingen en balkons ca. 88 m²; Inhoud: ca. 744 m³; Perceel: 1.135 m²;

Bijzonderheden:

- Vrijstaande en karakteristieke woning met vrijstaande garage en diverse bergingen/schuurtjes;
- Zeer ruim perceel met tuin rondom met diverse terrassen, prieeltje, moestuin en veel vrijheid en privacy;
- Dubbele oprit met ruimte om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren;
- Dakterras van ca. 40 m²;
- Het perceel heeft door het mooie ruime formaat vele mogelijkheden. Wie weet zou er in de toekomst nog een extra (mantelzorg-) woning geplaatst/gebouwd kunnen worden;
- Energielabel C;
- Oplevering in overleg.







De woning heeft een ruime en sfeervolle woonkamer met houtkachel.





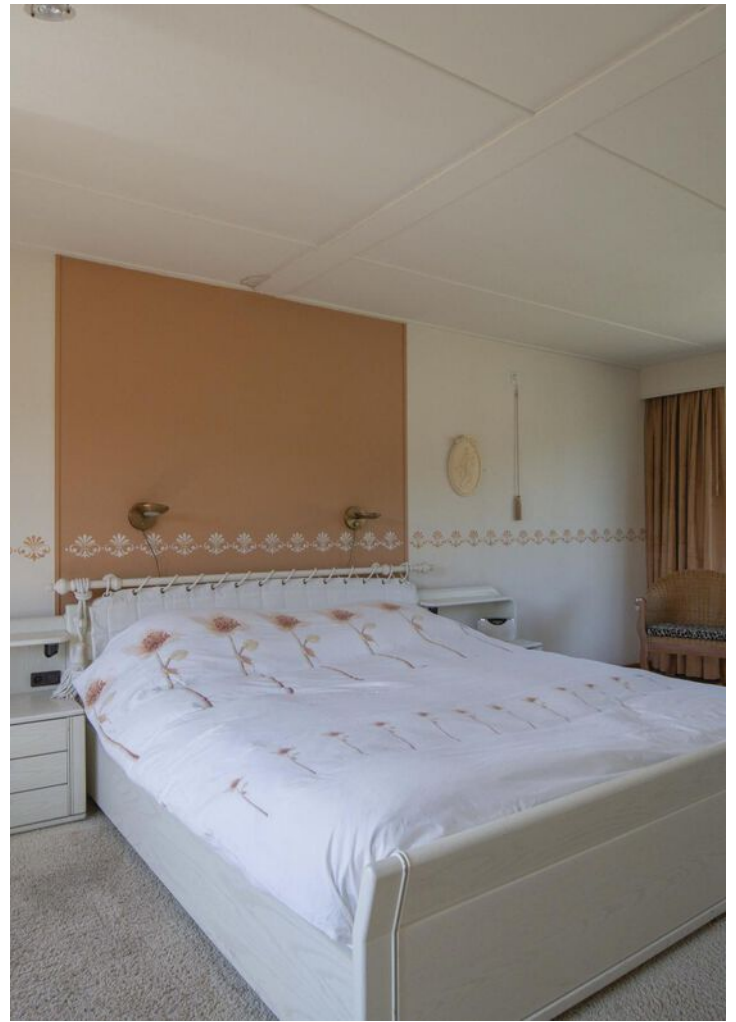








Geniet van de vrijheid en ruimte van Alverna, maar in de nabijheid van Wijchen en Grave.



















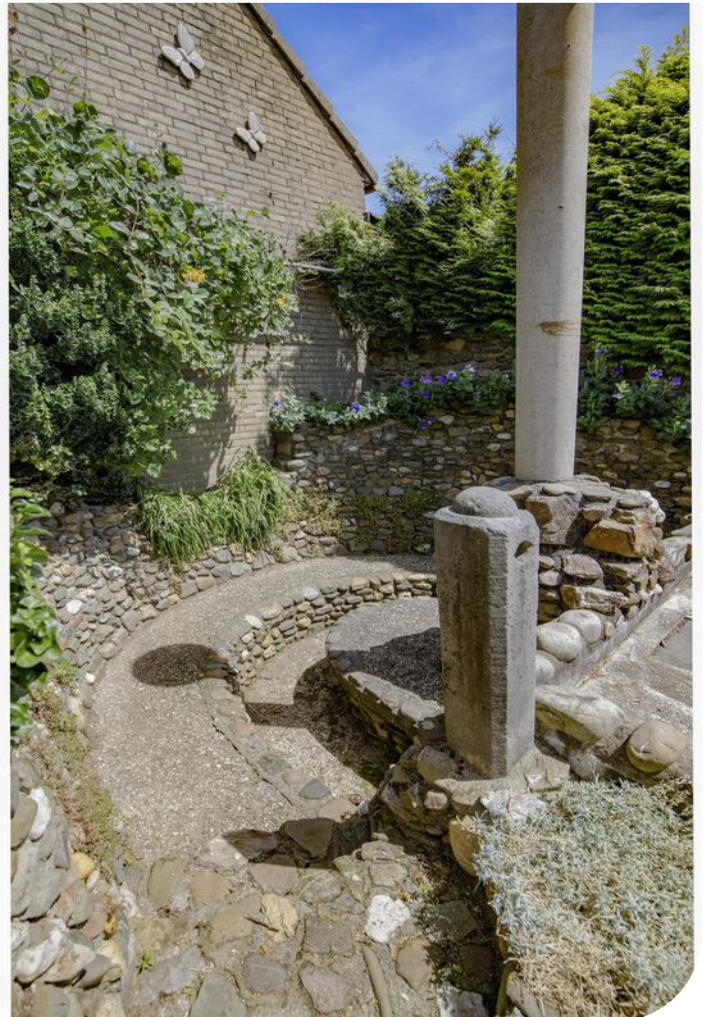






























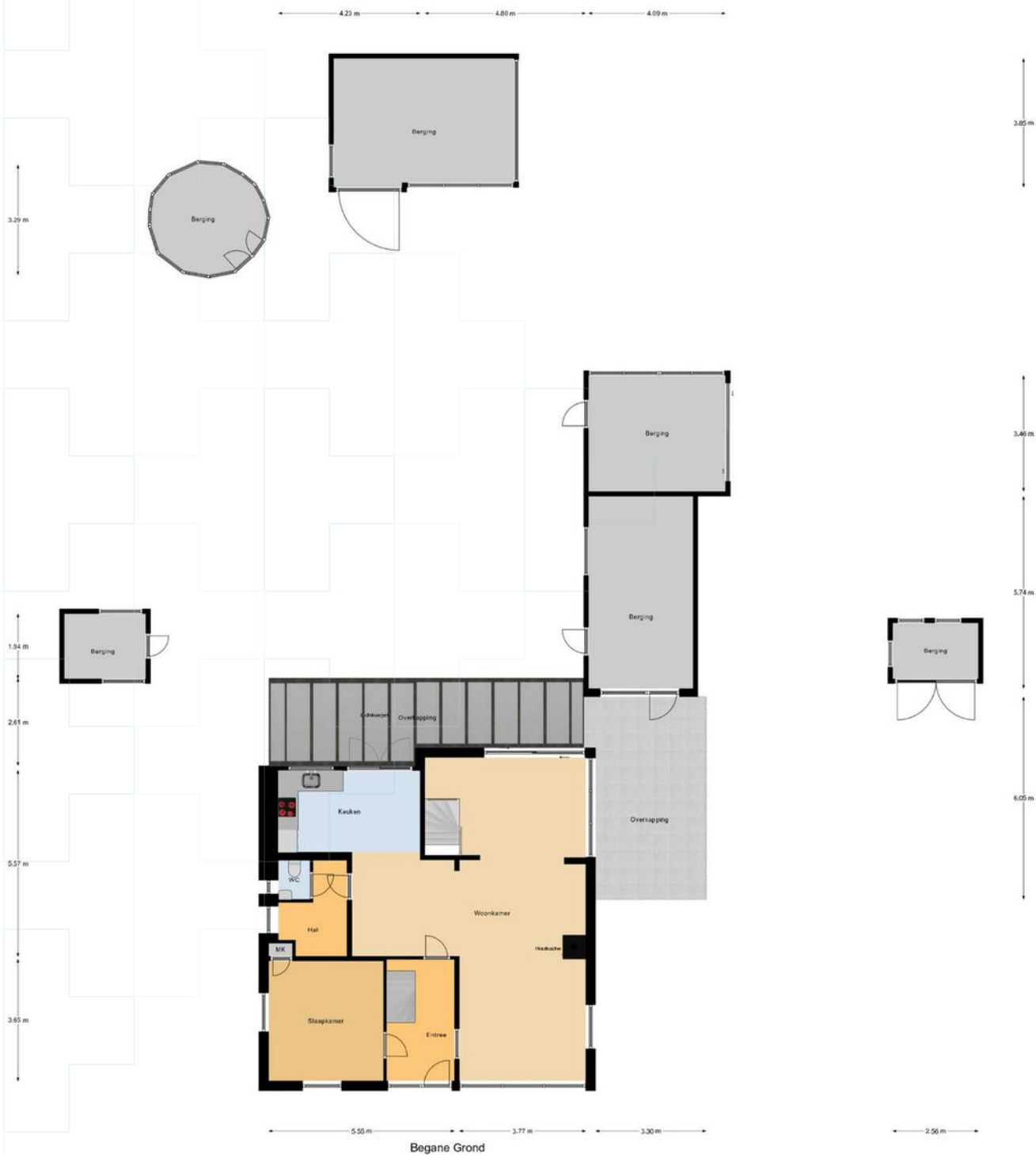


Graafseweg 666 | info@hansjanssen.nl



Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

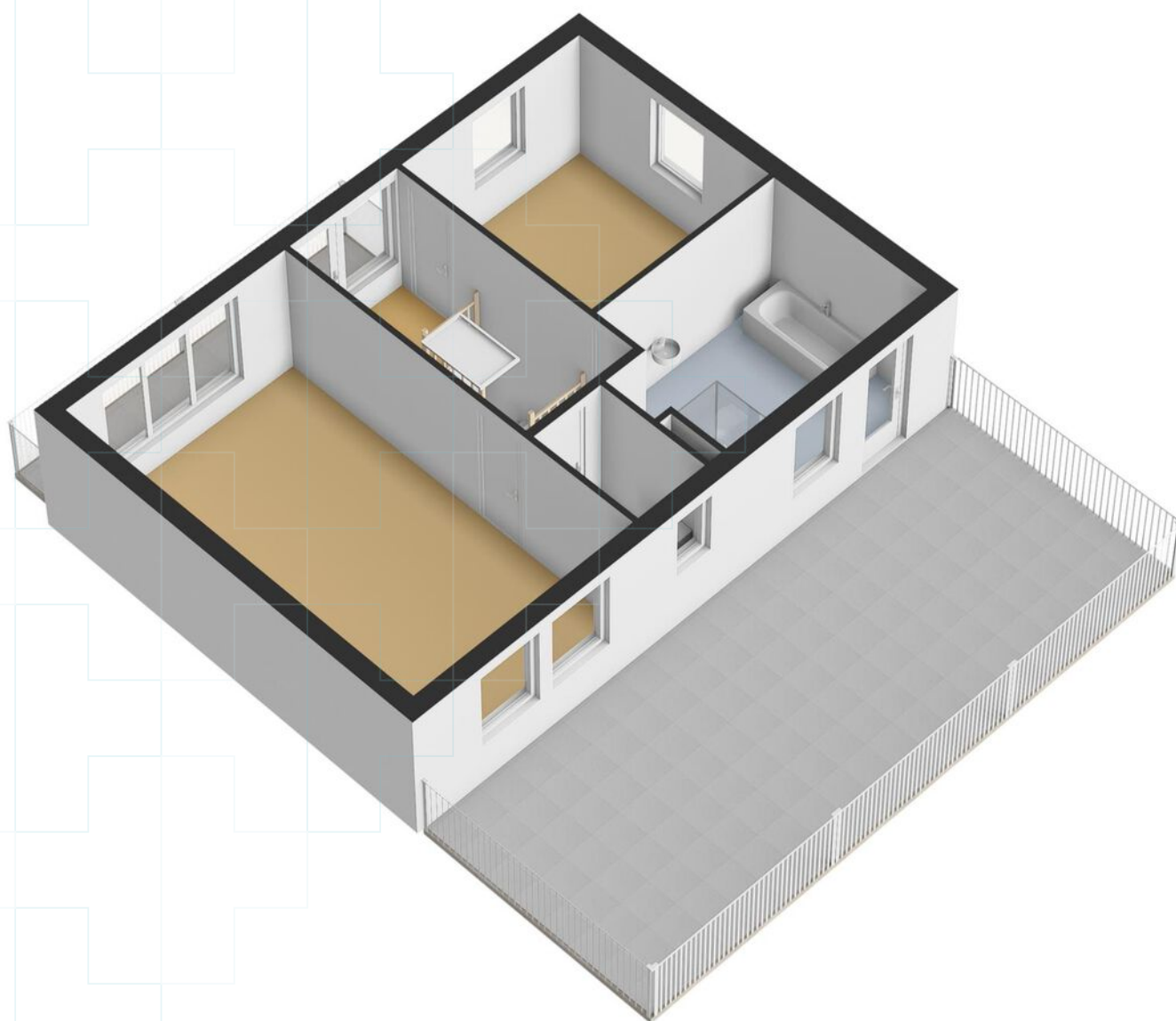


Plattegrond

1ste Verdieping

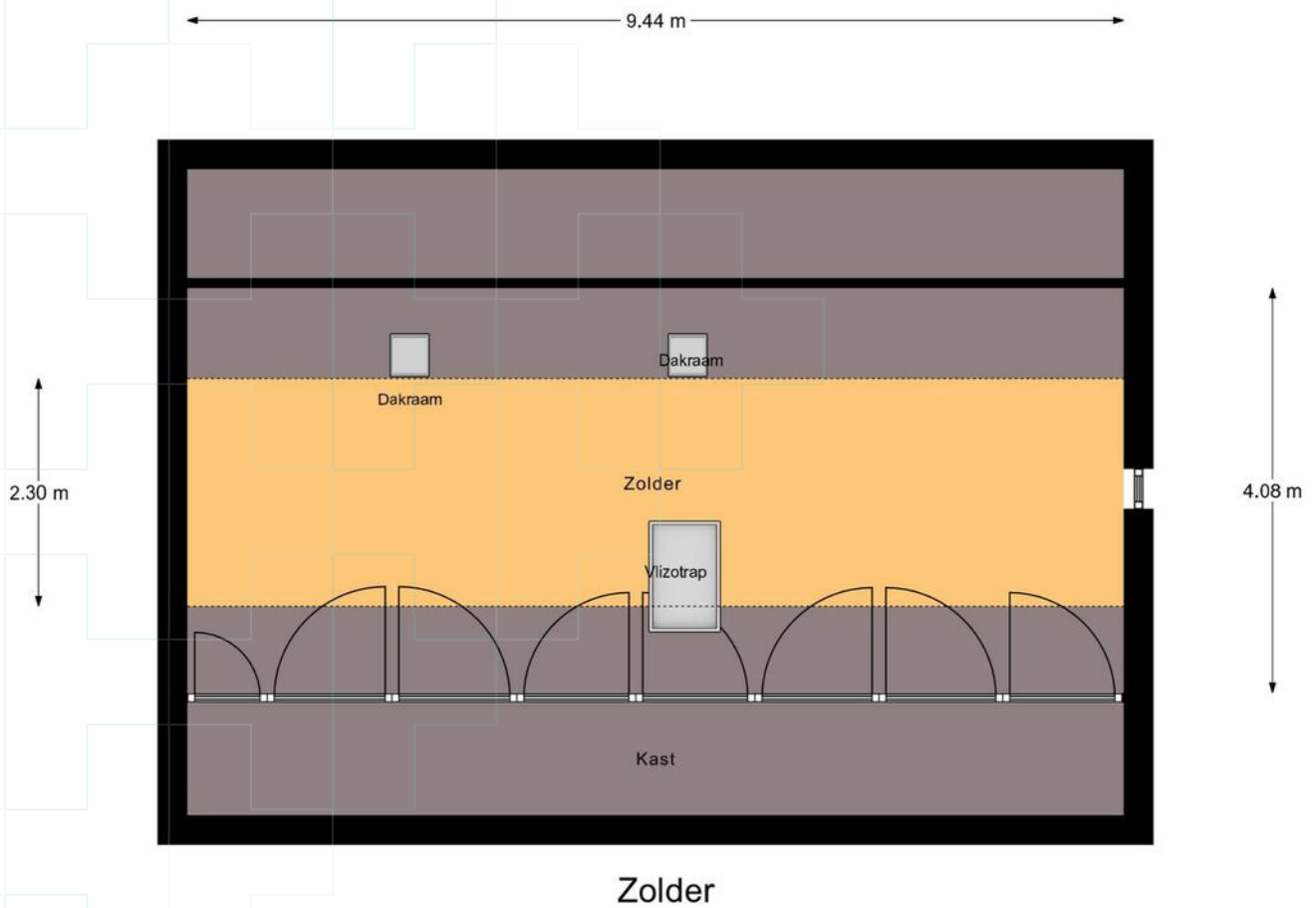


Plattegrond

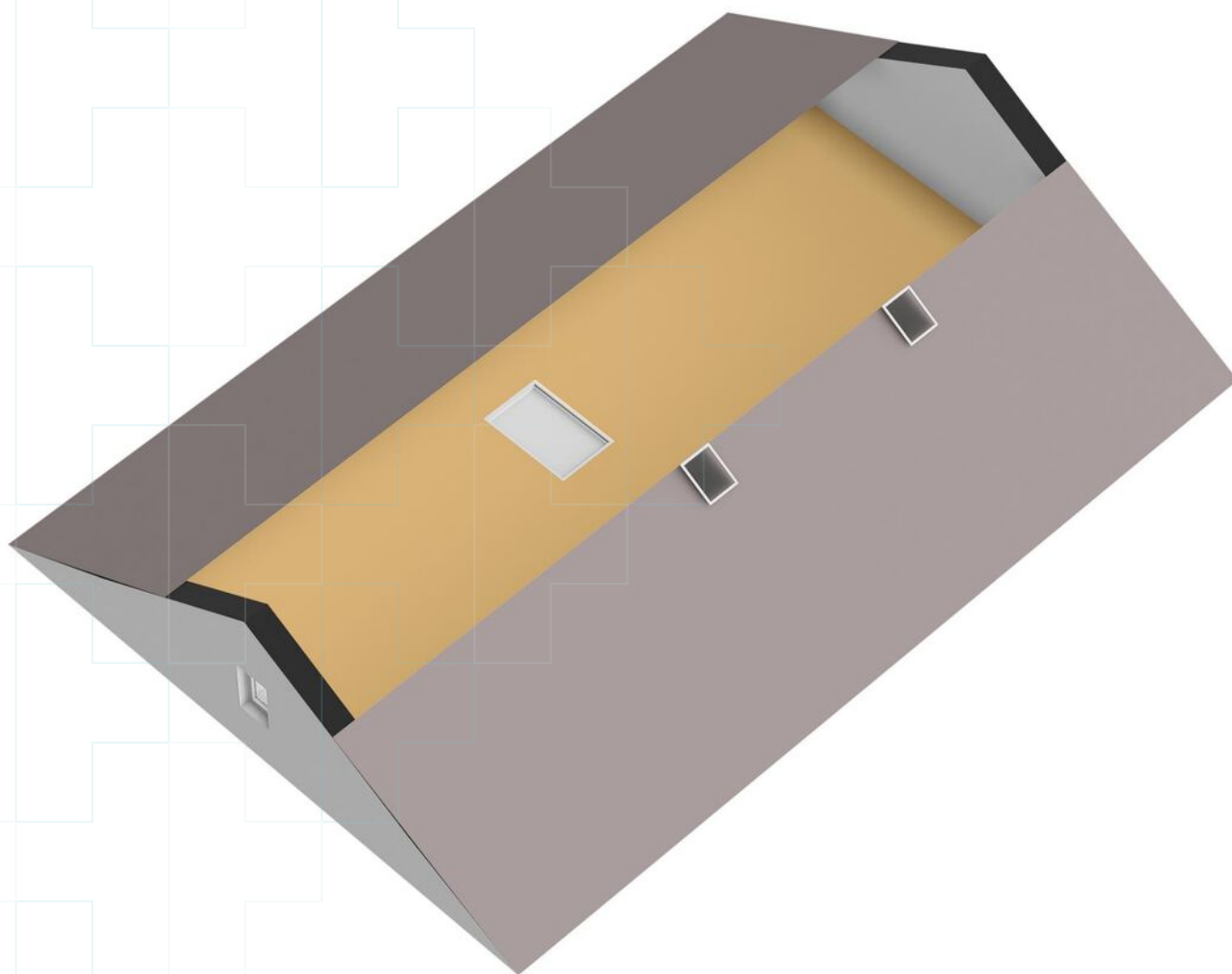


Plattegrond

Zolder

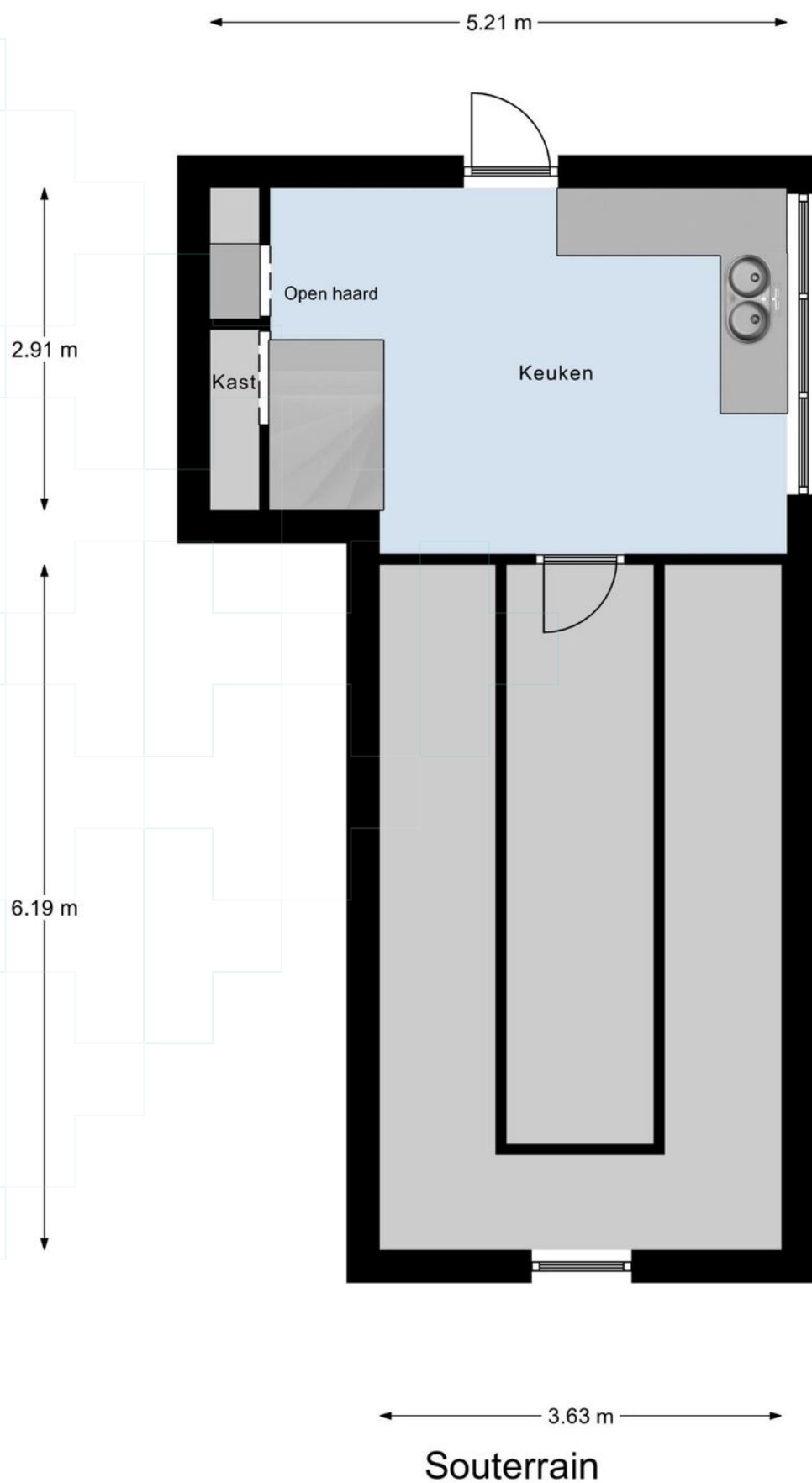


Plattegrond

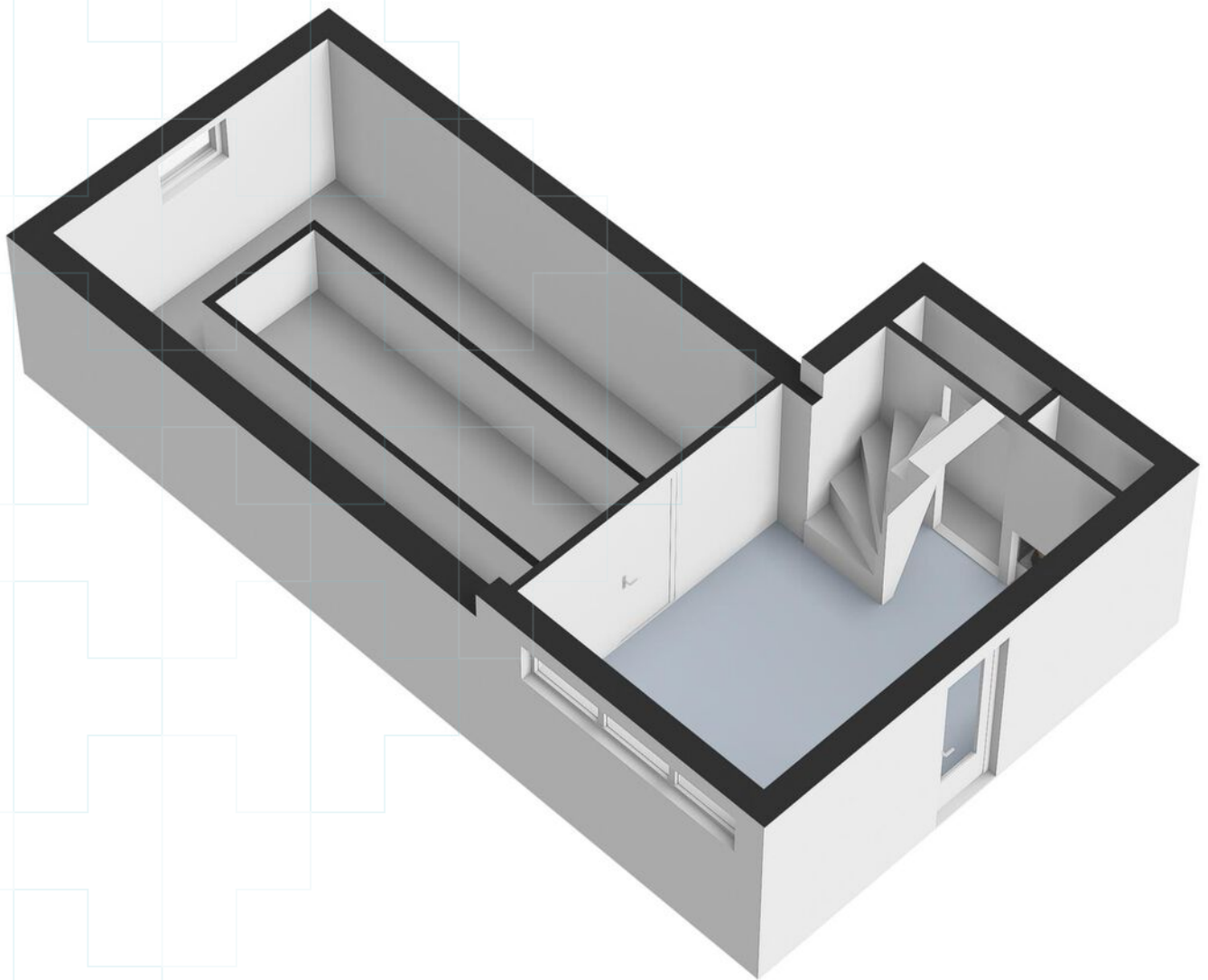


Plattegrond

Souterrain



Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Wijchen	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1259	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 maart 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