


Kraaijenberg 8115

Wijchen



 Een nette
tussenwoning in een
rustige en
kindvriendelijke
omgeving!

Kenmerken



Vraagprijs
€ 375.000 k.k.



Woonoppervlakte
118 m²



Perceeloppervlakte
161 m²



Bouwjaar
1976

Soort object	Woonhuis	Inhoud	385 m ³
Soort woning	Eengezinswoning	Aantal kamers	5
Type woning	Tussenwoning	Aantal slaapkamers	4
Locatie	Aan rustige weg, in woonwijk	Afmetingen tuin	960 cm lang x 620 cm breed
Bouwworm	Bestaande bouw	Externe bergruimte	11 m ²
Energielabel	D	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

Ben je op zoek naar een nette tussenwoning in een rustige en kindvriendelijke omgeving? Deze woning in de gewilde wijk Kraaijenberg biedt alles wat je zoekt! Met drie slaapkamers, een nette open keuken en een goed formaat tuin met stenen berging is dit de ideale plek om te wonen. Daarnaast profiteer je van Winkelcentrum Achterlode op loopafstand en in nabijheid van het gezellige centrum van Wijchen, het NS-station, sportgelegenheden en scholen. Ook de natuurgebieden rondom, zoals het Leurse Bos en De Berendonck, bieden volop ontspanning en recreatiemogelijkheden.

De woning ligt aan een autoluw en gezellig hofje en is centraal gelegen, met uitvalswegen naar de A50 en A73 binnen vijf minuten bereikbaar. Daardoor zijn steden als Nijmegen, 's-Hertogenbosch en Eindhoven goed bereikbaar.

Interesse in deze woning? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!

Indeling:

Begane grond:

De hal biedt toegang tot de nette toiletruimte met wandcloset, fonteintje en in lichte kleur betegeld, bergruimte onder de trap, meterkast en de woonkamer. Ruime en lichte woonkamer met grote raampartijen,

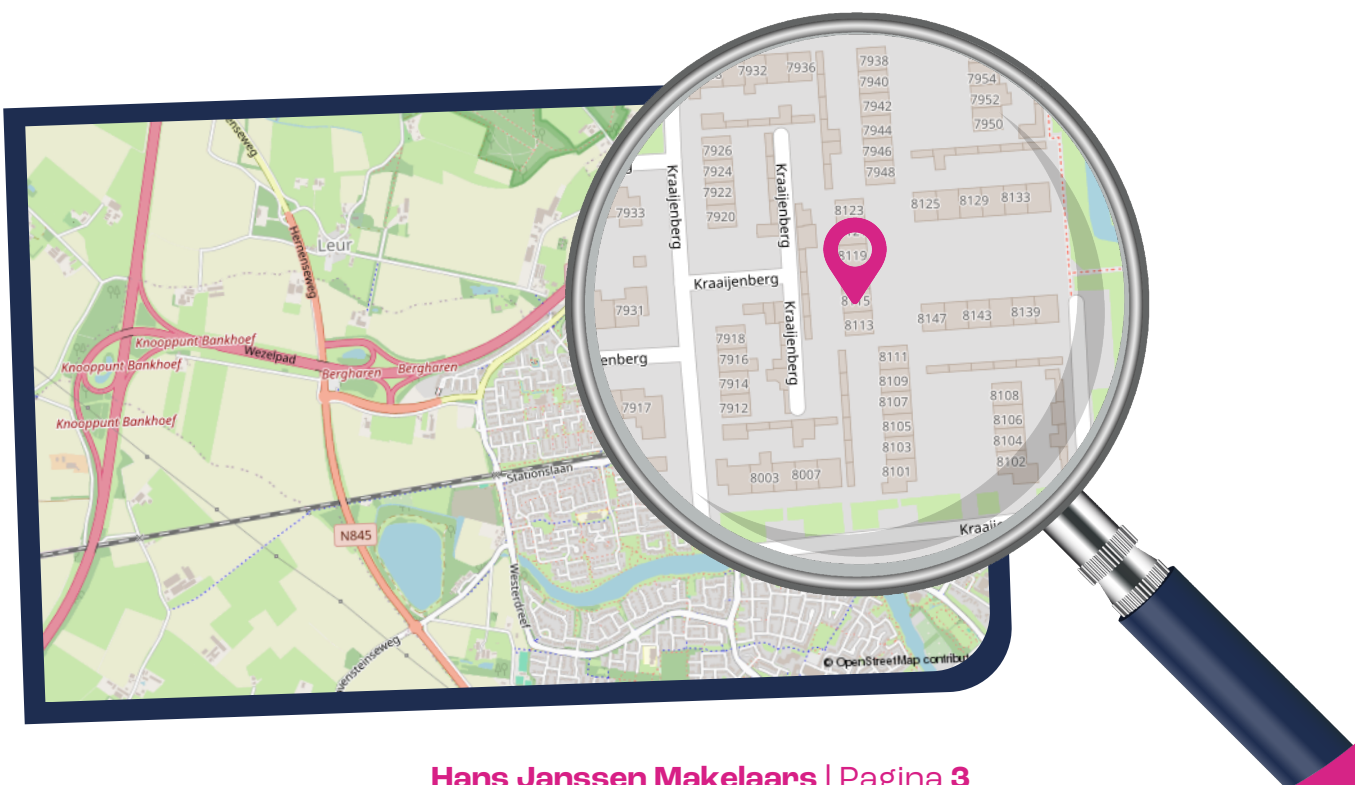
laminaatvloer, strakke wanden en open keuken, welke netjes is afgewerkt. De moderne keuken is voorzien van de nodige inbouwapparatuur, o.a. 4-pits gasfornuis, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en combimagnetron. Vanuit de keuken bereik je de achtertuin via een deur, ideaal om in de zomer lekker buiten te zitten.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers en een badkamer met inloopdouche, wandcloset, wastafel met kastje, designradiator en geheel betegeld in lichte kleur. De slaapkamers zijn goed van formaat, waardoor ze geschikt zijn voor een bed met eventueel een bureau of kast en voorzien van grote ramen en laminaatvloer. De 2 slaapkamers aan de achterzijde zijn tevens voorzien van elektrische rolluiken.

Tweede verdieping:

Op de voorzolder vind je in een afgesloten ruimte met de opstelplaats voor de Cv-ketel (Nefit, 2017) en de wasmachine/droger en tevens een separate bergruimte. De ruime 4de slaapkamer is licht door het dakraam en kan dienen als slaapkamer, werkplek of hobbykamer.



Tuin:

De zonnige achtertuin is goed gelegen op het westen, zodat je kunt genieten van de middag en avondzon. Er is een royale stenen berging van ca. 11 m² met voldoende opbergruimte en plek om fietsen te stellen. Daarnaast heeft de tuin een elektrisch zonnescherm boven het terras en een achterom via de berging, voor een gemakkelijke toegang vanaf het achter gelegen pleintje met parkeerplaatsen.

Algemeen:

- Bouwjaar 1976
- Wonen ca. 118 m²
- Berging ca. 11 m²
- Perceel 161 m²
- Energielabel D

Bijzonderheden:

- Kindvriendelijke wijk Kraaijenberg, gelegen aan een autoluw hofje, waar kinderen nog veilig voor de deur kunnen spelen;
- Nabij natuur en voorzieningen;
- Goede verbindingen via A50 en A73 en station op korte afstand;
- Aanvaarding in overleg, kan echter snel;
- Gezien de aard van de verkoop is er geen vragenlijst deel B beschikbaar en zal een niet zelfbewonings- en ouderdomsclausule worden opgenomen in de koopakte;

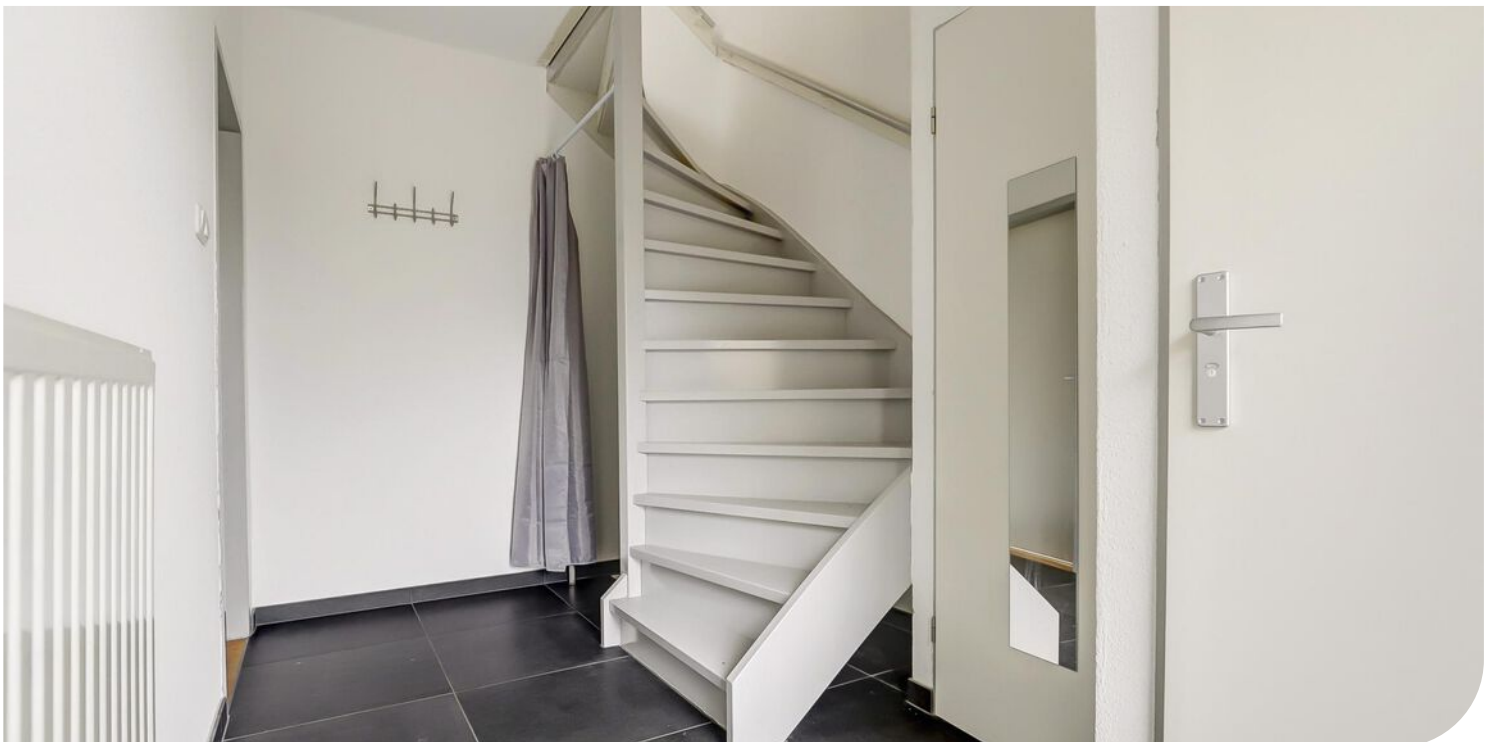
Neem contact op voor een bezichtiging!







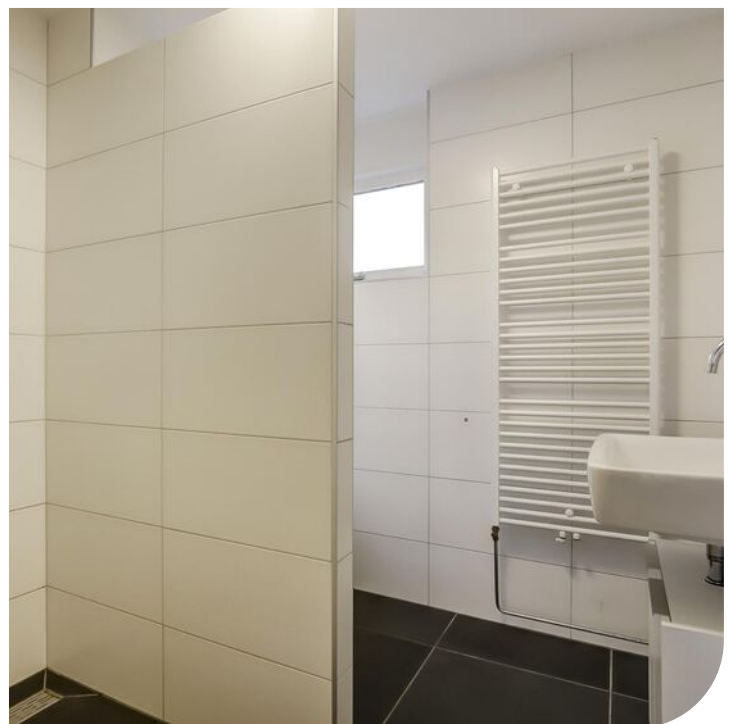
f Moderne open keuken,
welke netjes is
afgewerkt.





De slaapkamers zijn goed van formaat en voorzien van grote ramen en laminaatvloer.



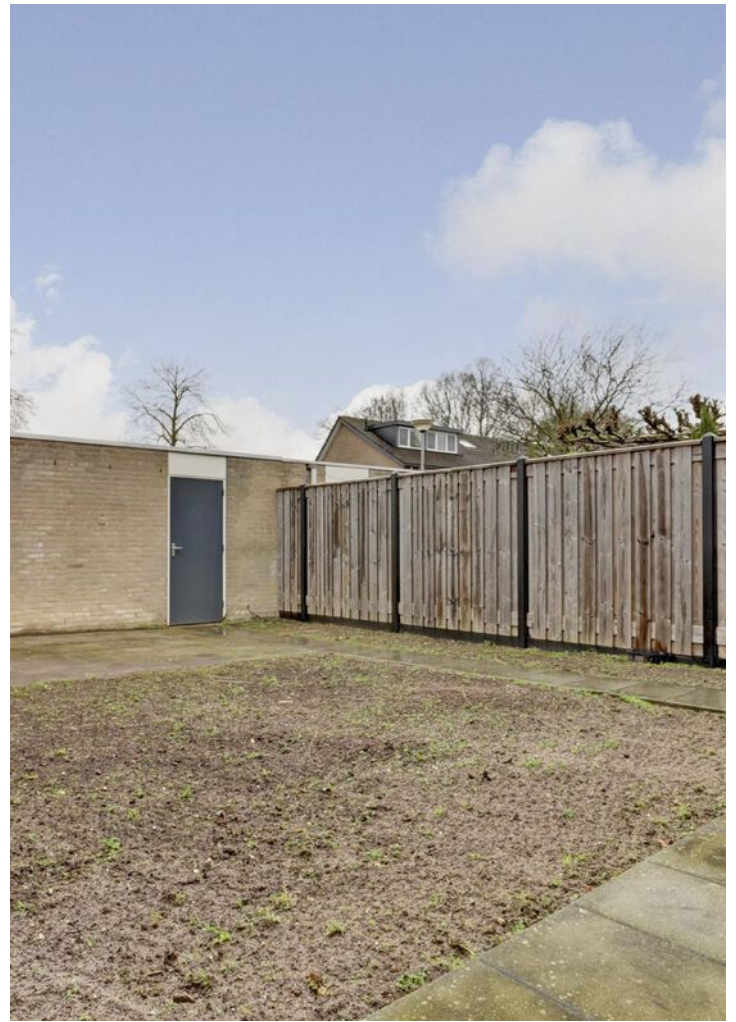








De zonnige achtertuin is goed gelegen op het westen.













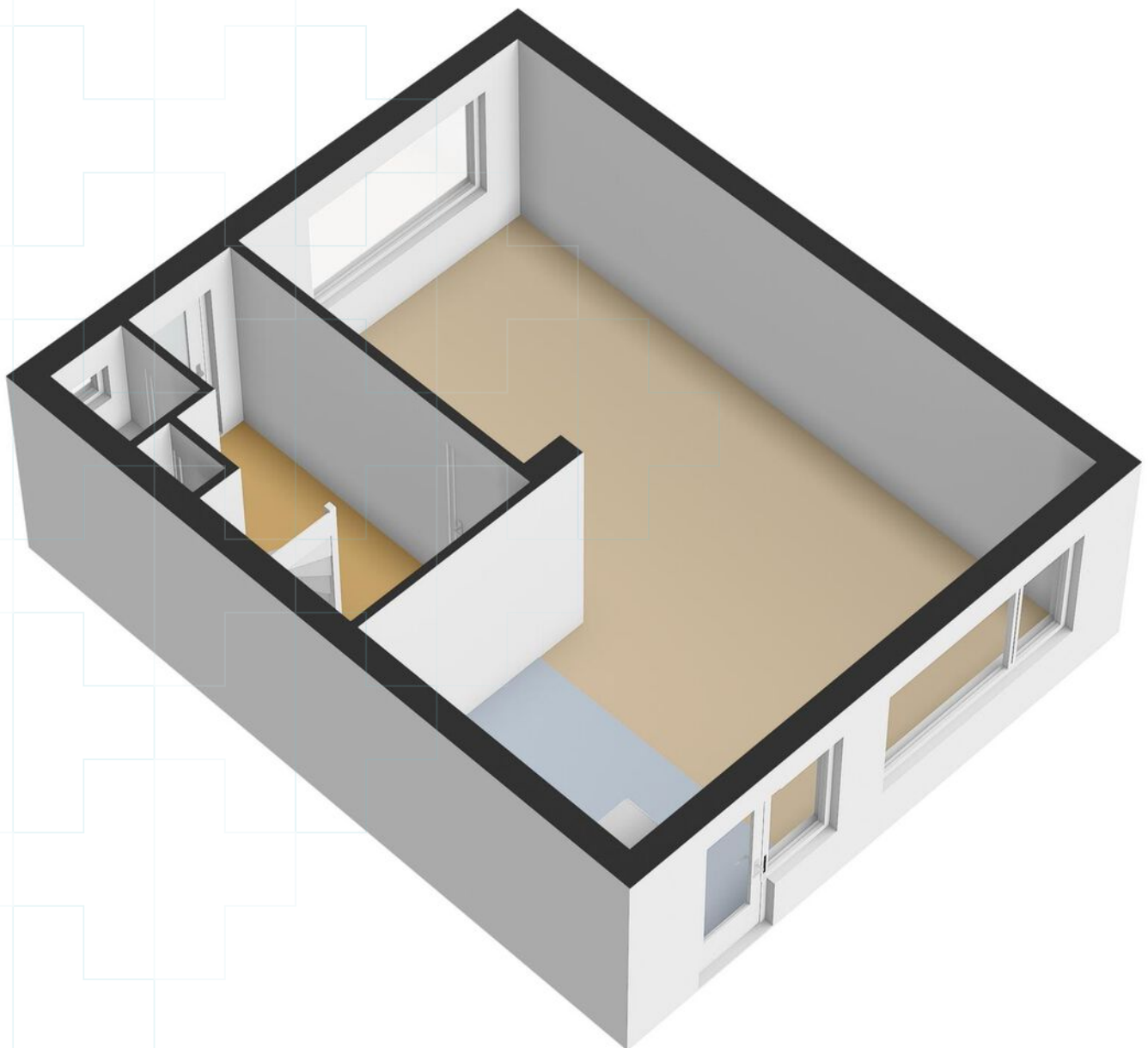
Plattegrond

Begane grond



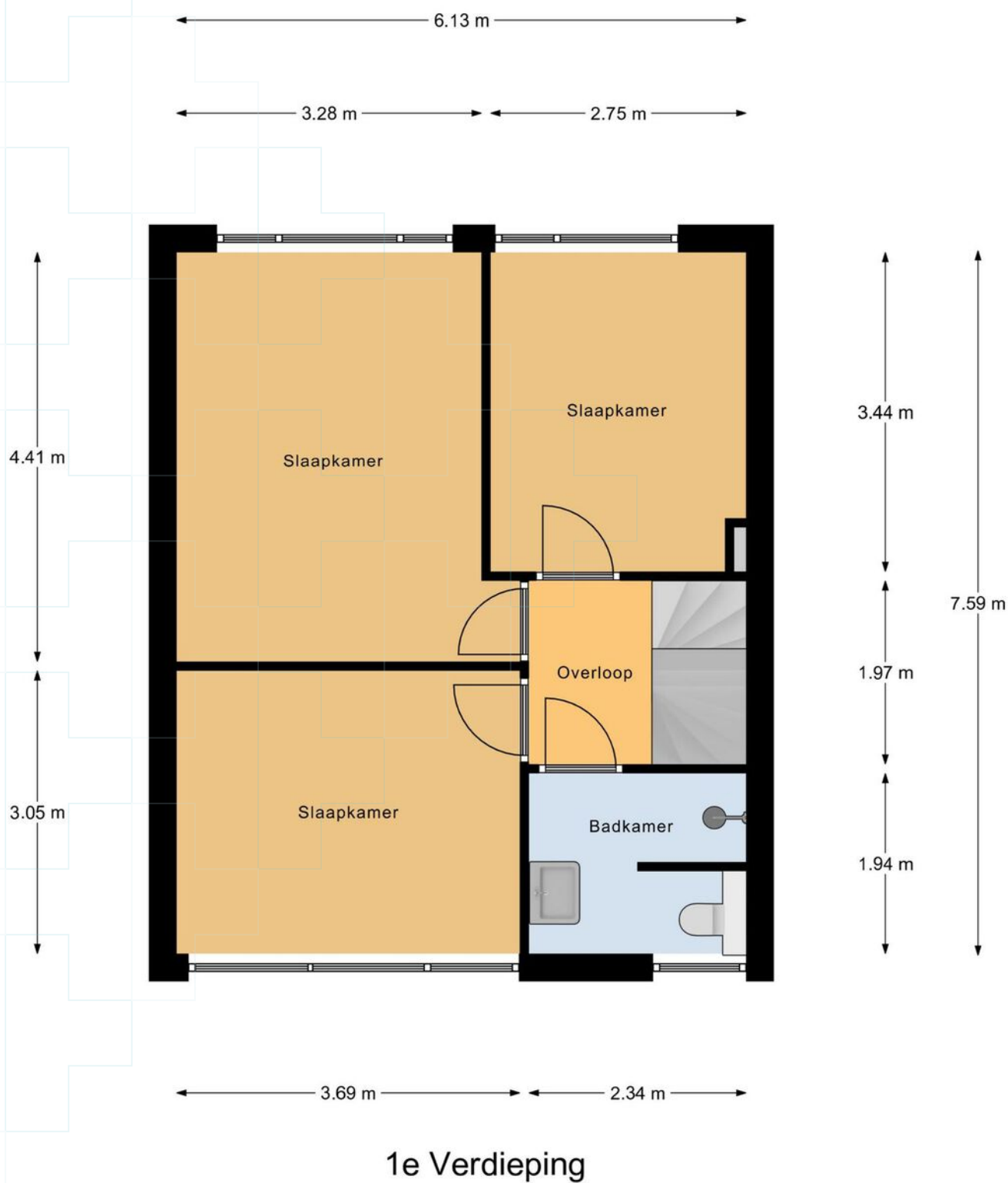
Begane Grond

Plattegrond

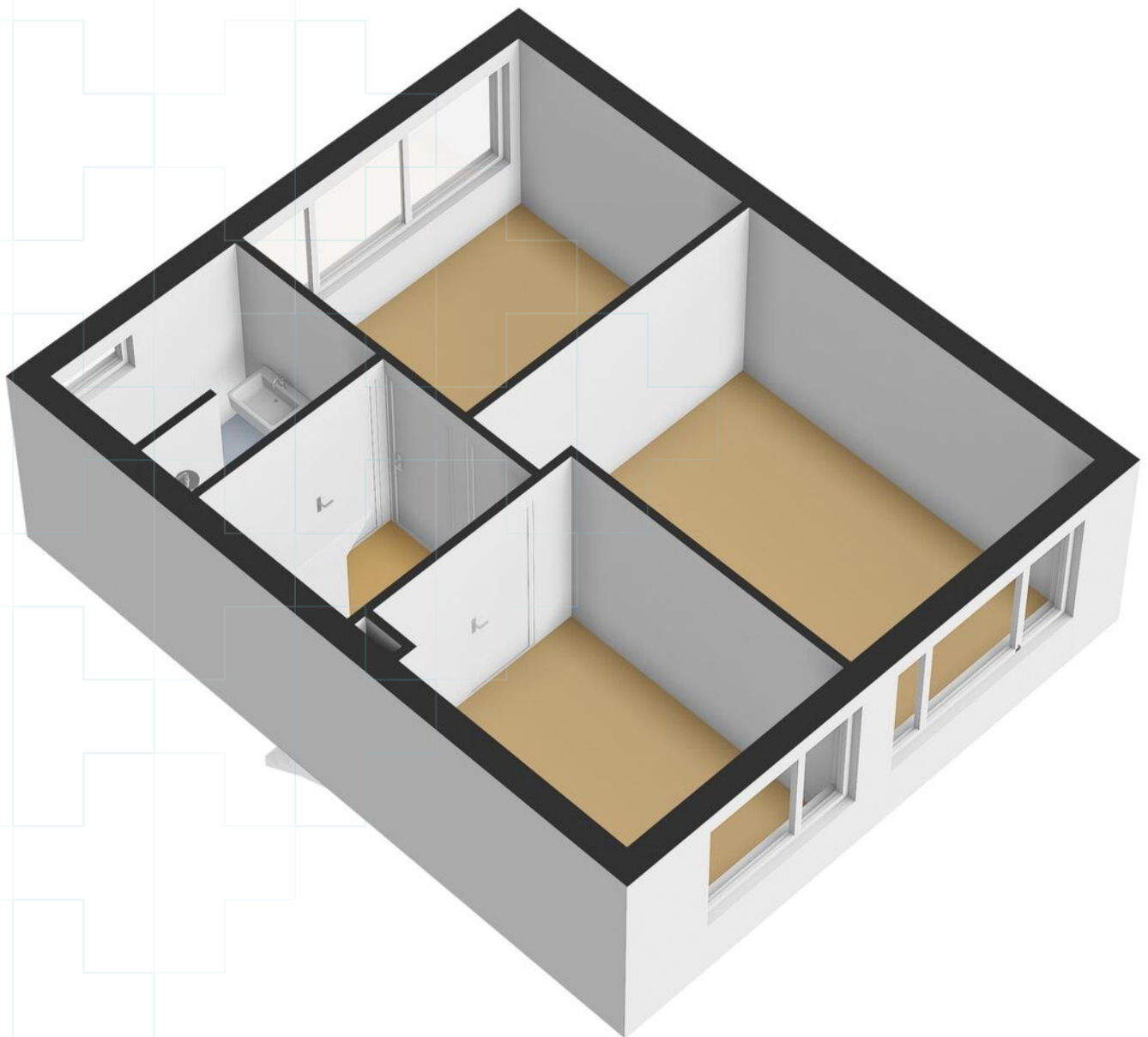


Plattegrond

1ste Verdieping

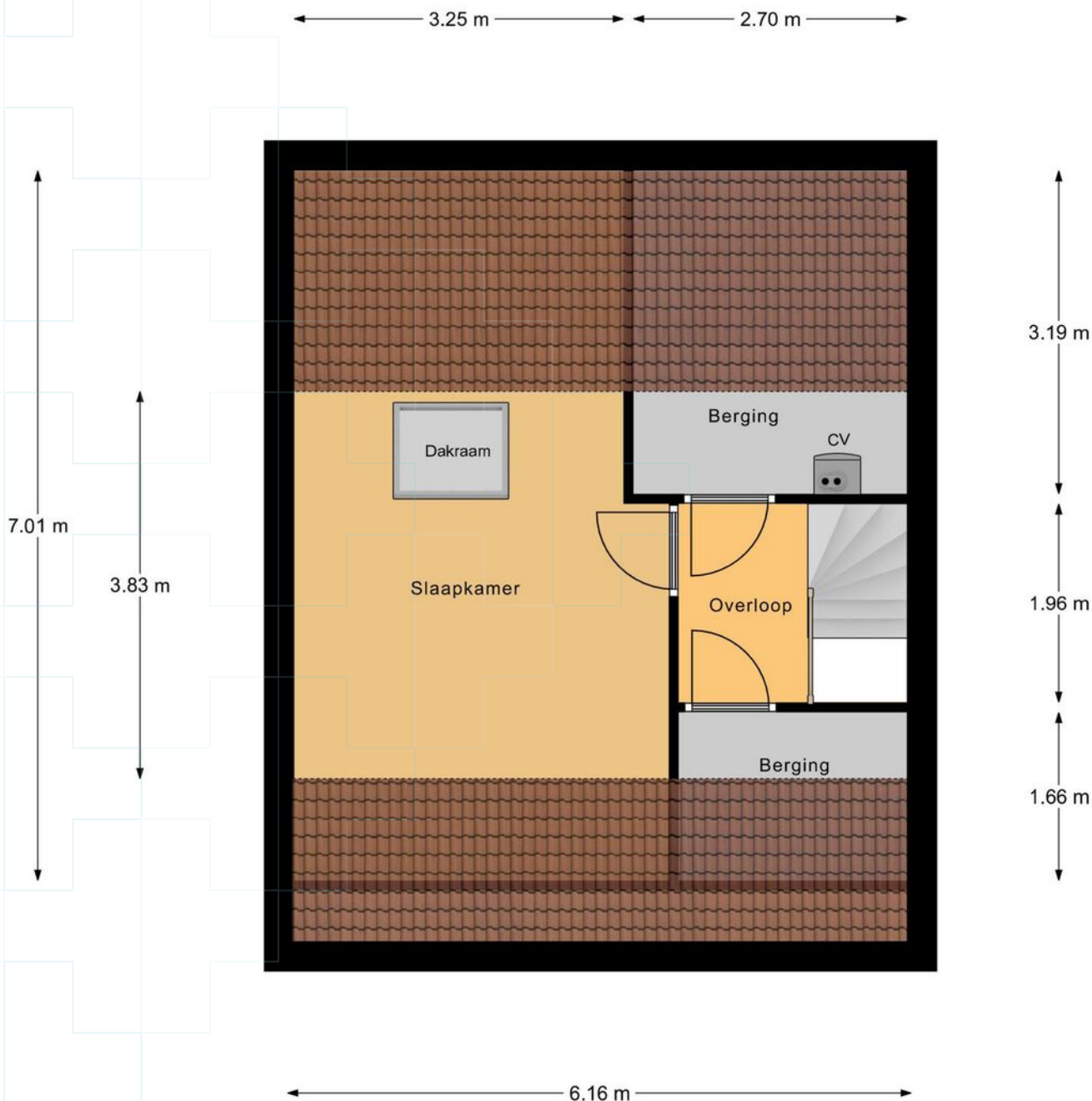


Plattegrond



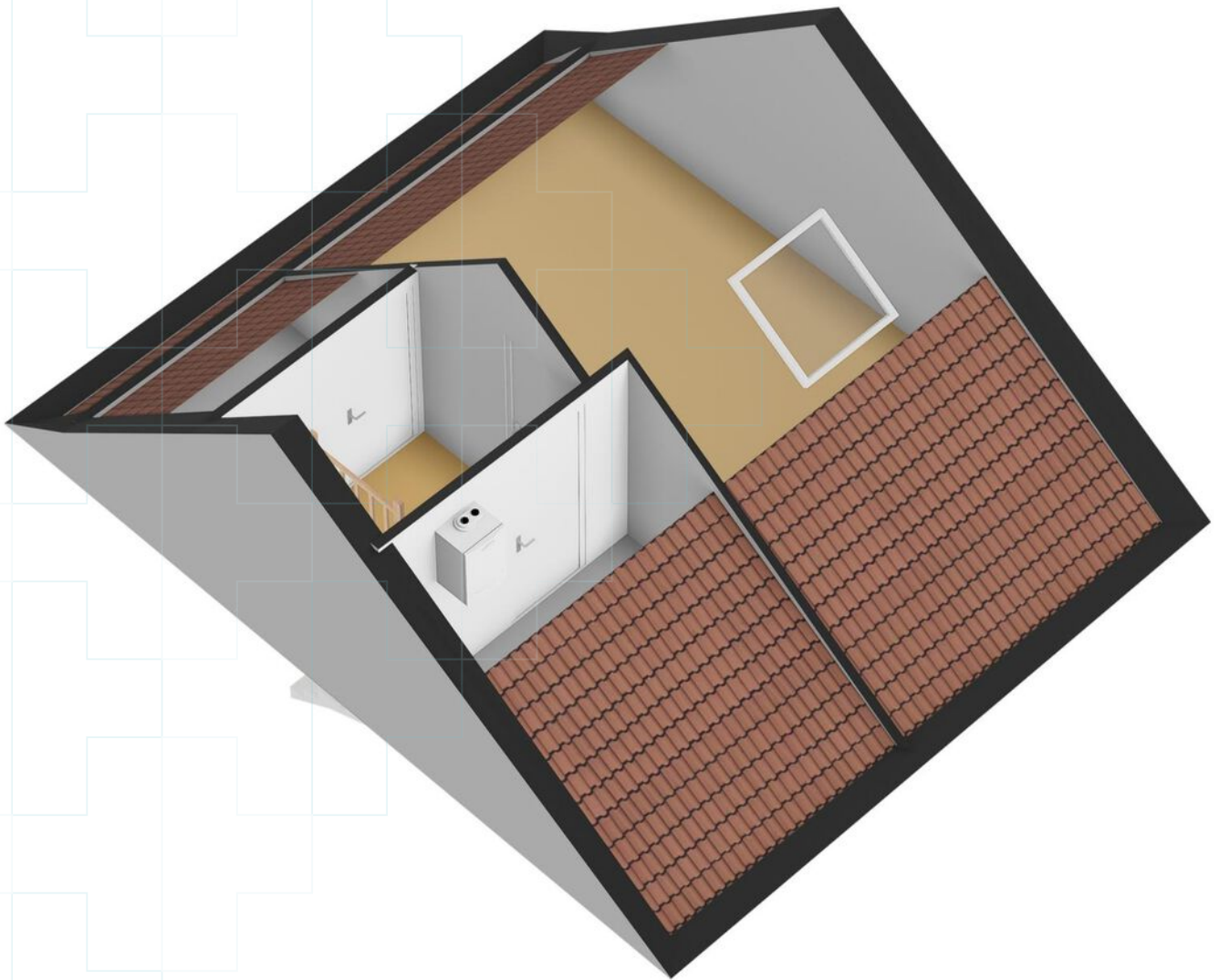
Plattegrond

2de Verdieping



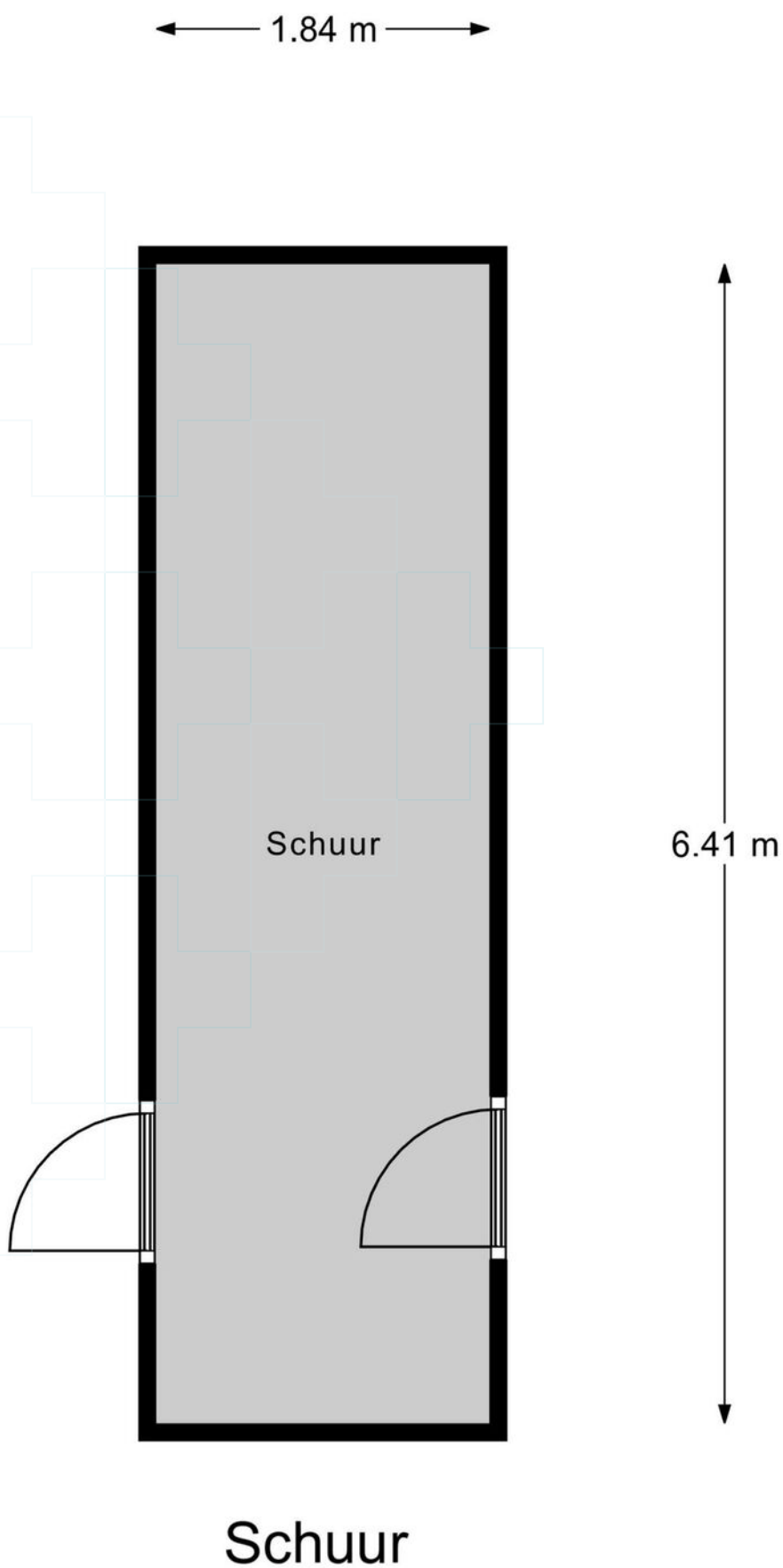
2e Verdieping

Plattegrond

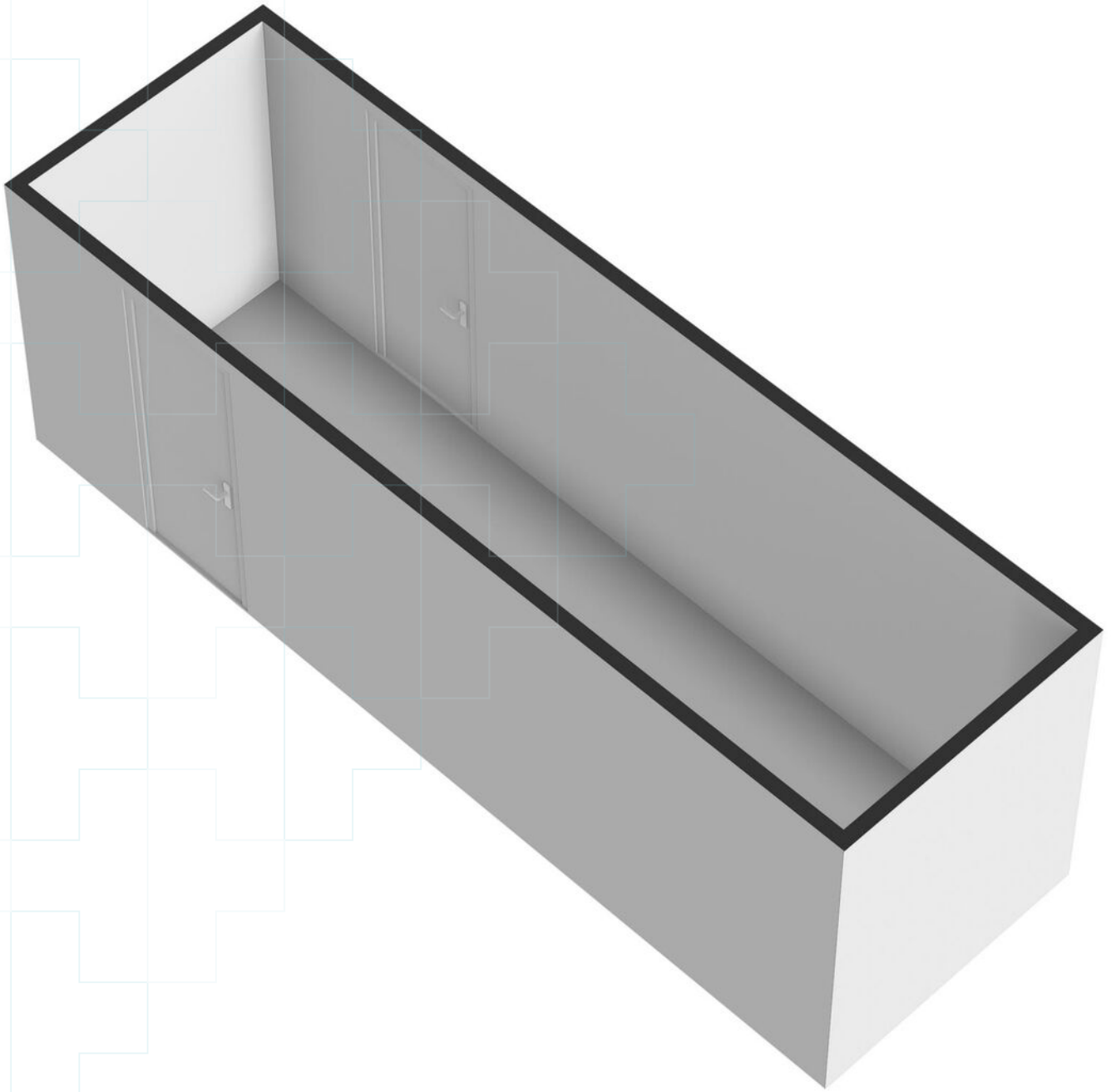


Plattegrond

Berging



Plattegrond



Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 27 februari 2015</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente WIJCHEN</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 1241</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>
--	---

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

Al meer dan 50 jaar zijn wij thuis in het Rijk van Nijmegen. Met kantoren in Wijchen, Beuningen en Nijmegen kennen we de regionale huizenmarkt als geen ander. Onze diepgaande lokale kennis, gecombineerd met het grootste netwerk van kopers en verkopers in de regio, maakt ons tot de ideale partner voor jouw woonwensen.

Wat ons uniek maakt? Onze persoonlijke aanpak en de kracht van de Hans Janssen Groep. De Hans Janssen Groep bestaat behalve uit ervaren NVM-makelaars en enthousiaste nieuwbouwspecialisten, ook uit LIV Hypotheken & Verzekeringen en de LIV Wooncoach. Samen hebben we het grootste netwerk kopers en verkopers in de hele regio Nijmegen. Dat betekent een grotere kans op het huis dat je zoekt en een grotere kans op een geslaagde verkoop.



Verkoop



Aankoop



Nieuwbouw



Huur



Hypotheken & Verzekeringen



Bedrijfsontroerend vastgoed

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