


Walstrostraat 11

Wijchen



 2-onder-1 kapwoning
met aangebouwde
berging

Kenmerken



Vraagprijs
€ 395.000 k.k.



Woonoppervlakte
105 m²



Perceeloppervlakte
212 m²



Bouwjaar
1958

Soort object	Woonhuis	Inhoud	378 m ³
Soort woning	Eengezinswoning	Aantal kamers	5
Type woning	2-onder-1-kapwoning	Aantal slaapkamers	4
Locatie	Aan rustige weg, in woonwijk	Afmetingen tuin	1475 cm lang x 850 cm breed
Bouwworm	Bestaande bouw	Externe bergruimte	9 m ²
Energielabel	F	Berging	Aangebouwd 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

Aan een rustige weg en op loopafstand van het centrum van Wijchen gelegen 2-ONDER-1 KAPWONING met AANGEBOUWDE BERGING. Op de begane grond bevindt zich de woonkamer, keuken in de aanbouw, kleine wasruimte/berging en toiletruimte. Op de 1ste verdieping zijn 3 slaapkamers en de badkamer, op de 2de verdieping is een ruime 4de multifunctionele kamer met dakkapel en een ruime en sfeervolle achtertuin met veel privacy en een achterom.

Laat je verrassen door deze leuke woning op een mooie locatie en neem contact met ons op voor het plannen van een bezichtiging!

De woning is gelegen in "Oud Wijchen" in gewilde wijk en is op loopafstand van het gezellige centrum van Wijchen en het NS station. Tevens op korte afstand gelegen van het Wijchens Meer, winkelvoorzieningen, sportgelegenheden, basisschool, diverse vormen van voortgezet onderwijs, bioscoop en zwembad. In de directe omgeving zijn fraaie natuurgebieden te vinden zoals het Leurse Bos, de uiterwaarden van de Maas, recreatiegebied en golfbaan De Berendonck en de Hatertse vennen. Wijchen ligt op de rand van Noord-Brabant en Gelderland, de uitvalswegen A50 en A73 zijn op ca. 5 minuten waardoor Nijmegen (10 km), 's-Hertogenbosch (30 min) en Eindhoven (40 min) goed bereikbaar zijn.

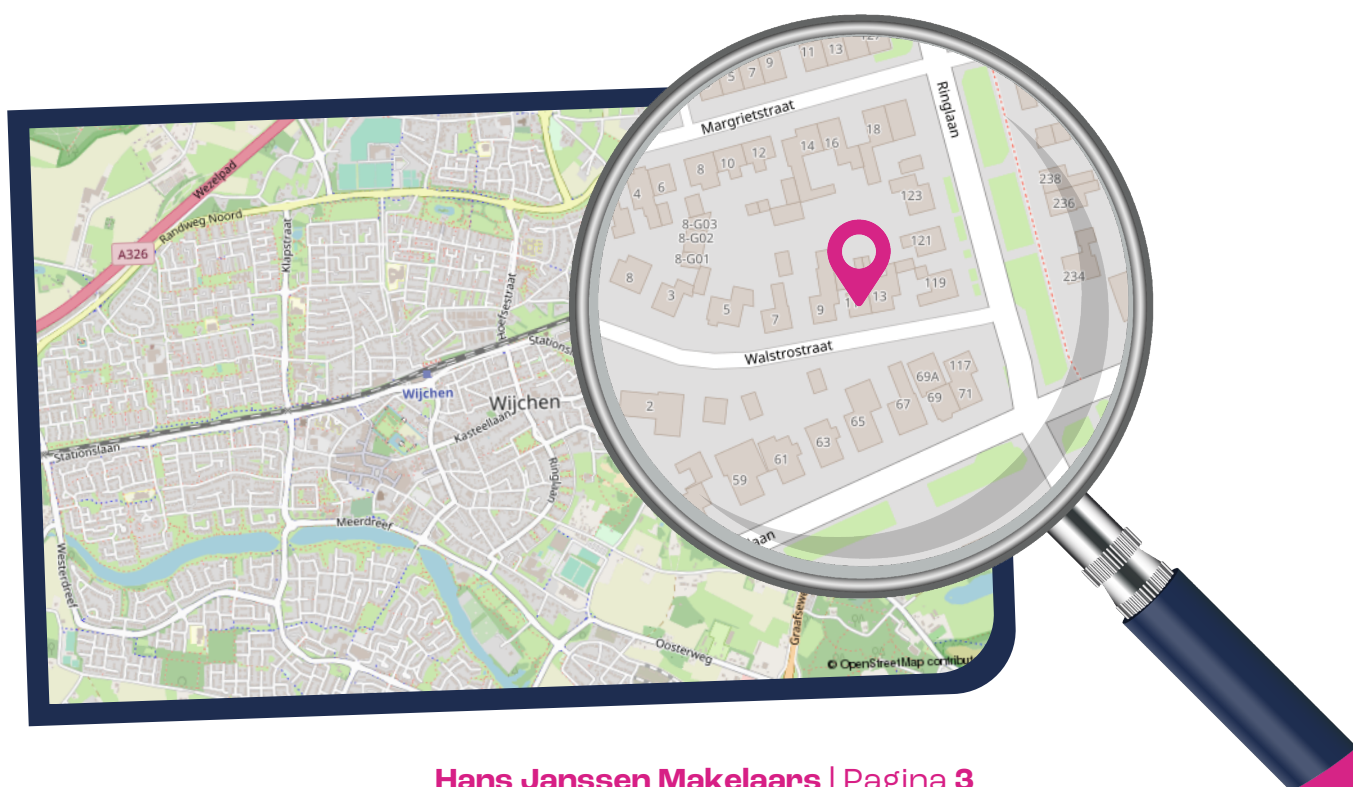
Indeling:

Begane grond:

Overdekte entree, hal met tegelvloer, verdiepte trapkast met bergruimte en groepenkast met klikgroepen, toiletruimte met wandcloset en raam en is geheel betegeld in een lichte kleurstelling en de trapopgang naar de eerste verdieping. De L-vormige woon-/eetkamer is voorzien van een extra zijraam, deur naar de achtertuin, eikenvloer, houten balken plafond en geeft toegang tot de halfopen keuken. De keuken met L- vormig opgesteld keukenblok is voorzien van een tegelvloer, deur naar de achtertuin en diverse apparatuur, o.a. 4-pits gasfornuis, afzuigkap en een koel-vriescombinatie. Vanuit de keuken is tevens een kleine praktische was-/bergruimte te bereiken, voor bijvoorbeeld het plaatsen van de wasmachine/droger.

Eerste verdieping:

Overloop met vloerbedekking. De trapopgang naar de 2de verdieping geeft toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer. De 3 slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking, behang en houten schroten plafondbewerking. De grootste slaapkamer heeft een vaste schuifkast en de 2 slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van elektrische rolluiken. De badkamer heeft een douchecabine, bad, wandcloset, wastafel, designradiator, spotjes en is geheel betegeld in een lichte kleurstelling.



Tweede verdieping:

De ruime multifunctionele 2de verdieping is voorzien van een royale dakkapel, dakvenster, opstelplaats voor de Cv-ketel (Nefit) en knieschotten voor extra bergruimte.

Tuin:

Sfeervolle en ruime achtertuin gelegen op het noorden met achterom via een poort. Tevens is er nog een aangebouwde stenen berging van ca. 9 m² met een kleine bergvliering, elektra en een wasbak met koud water. Naast de woning is nog een kleine overkapping van ca. 6 m². Door de vrije ligging aan de achterzijde is de achtertuin een heerlijke plek om rustig in alle privacy te kunnen genieten van de zon en/of de schaduw!

Algemene kenmerken:

Bouwjaar 1958; Woonoppervlakte ca. 105 m²; Buiten berging ca. 9 m², Overkapping naast de woning ca. 6 m², Inhoud ca. 378 m³; Perceeloppervlakte 212 m².

Bijzonderheden:

- Betreft: 2-onder-1 kapwoning met keuken in de uitbouw, royale dakkapel op de 2de verdieping en is gelegen in gewilde en kindvriendelijke wijk;
- De woning is rustig gelegen op loopafstand van het centrum;
- Sfeervolle en ruime achtertuin met veel privacy en is gelegen op het noorden met stenen berging;
- De woning dient gemoderniseerd te worden;
- Oplevering in overleg (kan snel);

Tweede verdieping:

De ruime multifunctionele 2de verdieping is voorzien van een royale dakkapel, dakvenster, opstelplaats voor de Cv-ketel (Nefit) en knieschotten voor extra bergruimte.

Tuin:

Sfeervolle en ruime achtertuin gelegen op het noorden met achterom via een poort. Tevens is er nog een aangebouwde stenen berging van ca. 9 m² met een kleine bergvltering, elektra en een wasbak met koud water. Naast de woning is nog een kleine overkapping van ca. 6 m². Door de vrije ligging aan de achterzijde is de achtertuin een heerlijke plek om rustig in alle privacy te kunnen genieten van de zon en/of de schaduw!

Algemene kenmerken:

Bouwjaar 1958; Woonoppervlakte ca. 105 m²; Buiten berging ca. 9 m², Overkapping naast de woning ca. 6 m², Inhoud ca. 378 m³; Perceeloppervlakte 212 m².

Bijzonderheden:

- Betreft: 2-onder-1 kapwoning met keuken in de uitbouw, royale dakkapel op de 2de verdieping en is gelegen in gewilde en kindvriendelijke wijk;
- De woning is rustig gelegen op loopafstand van het centrum;
- Sfeervolle en ruime achtertuin met veel privacy en is gelegen op het noorden met stenen berging;
- De woning dient gemoderniseerd te worden;
- Oplevering in overleg (kan snel);







De woning is rustig
gelegen op loopafstand
van het centrum

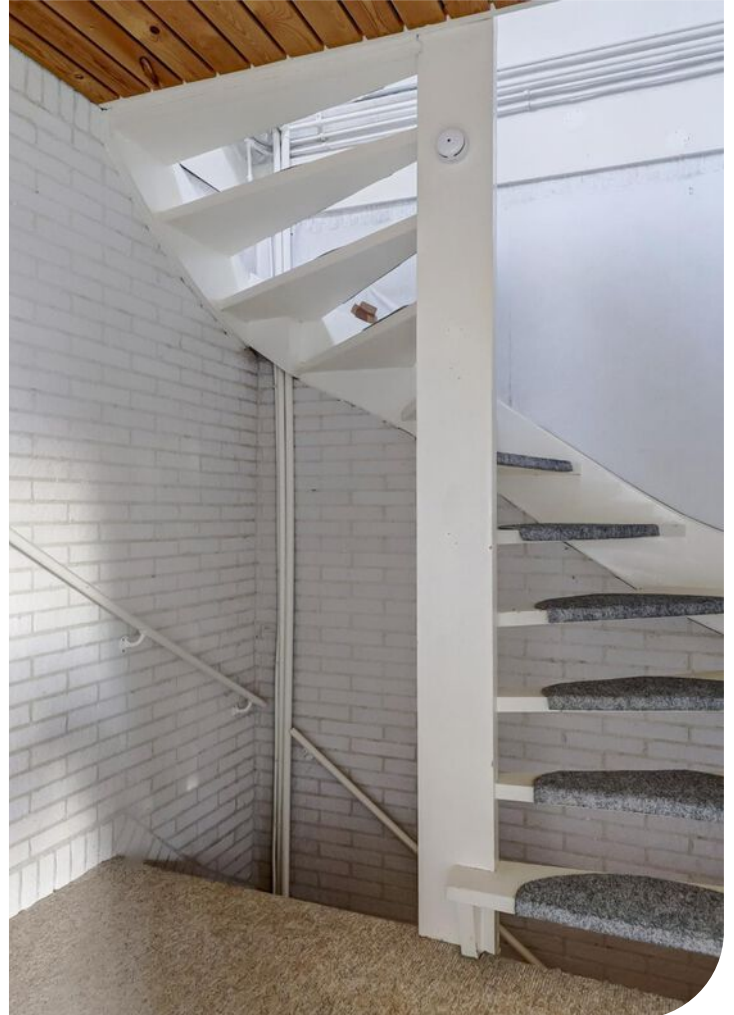




De trapopgang geeft toegang tot de 3 slaapkamers en badkamer



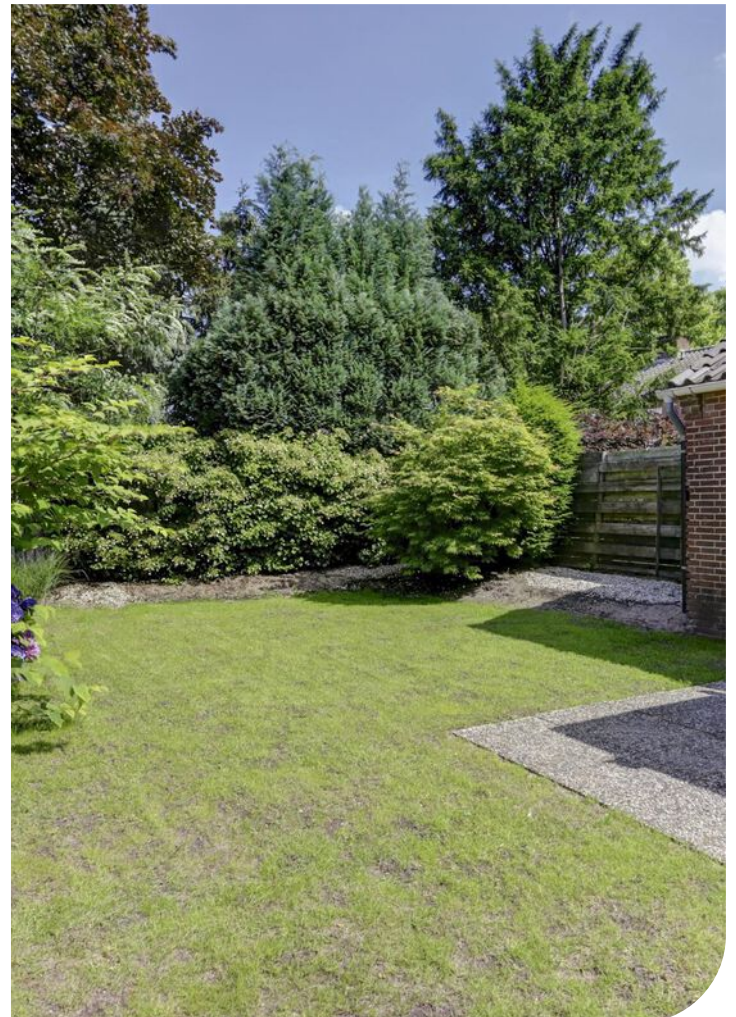
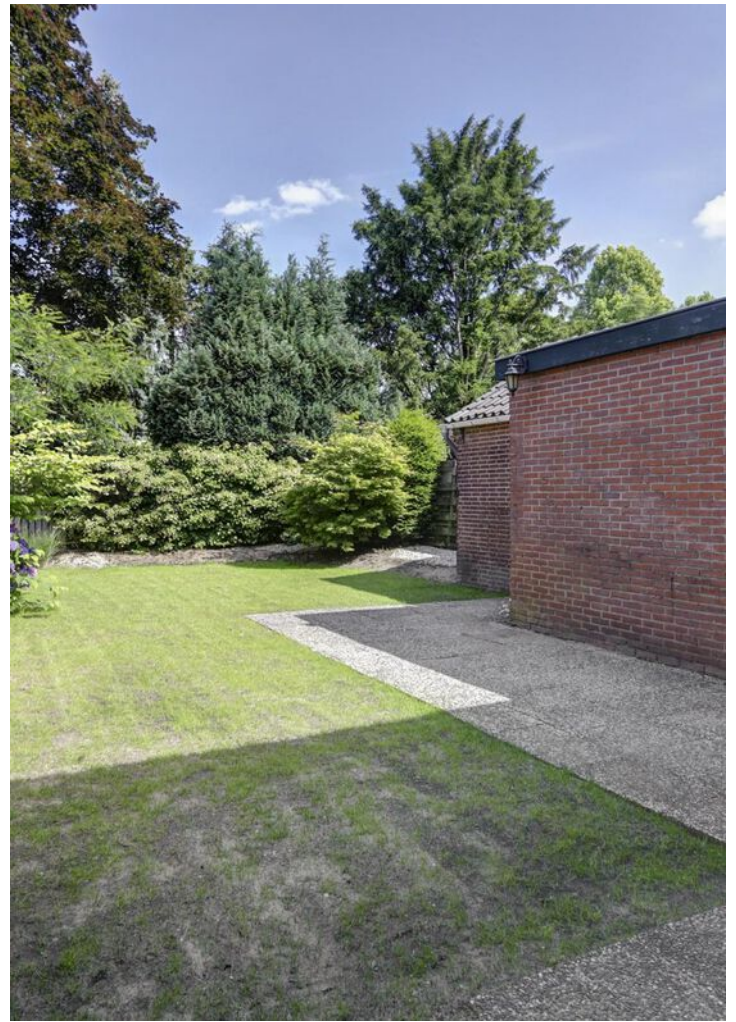








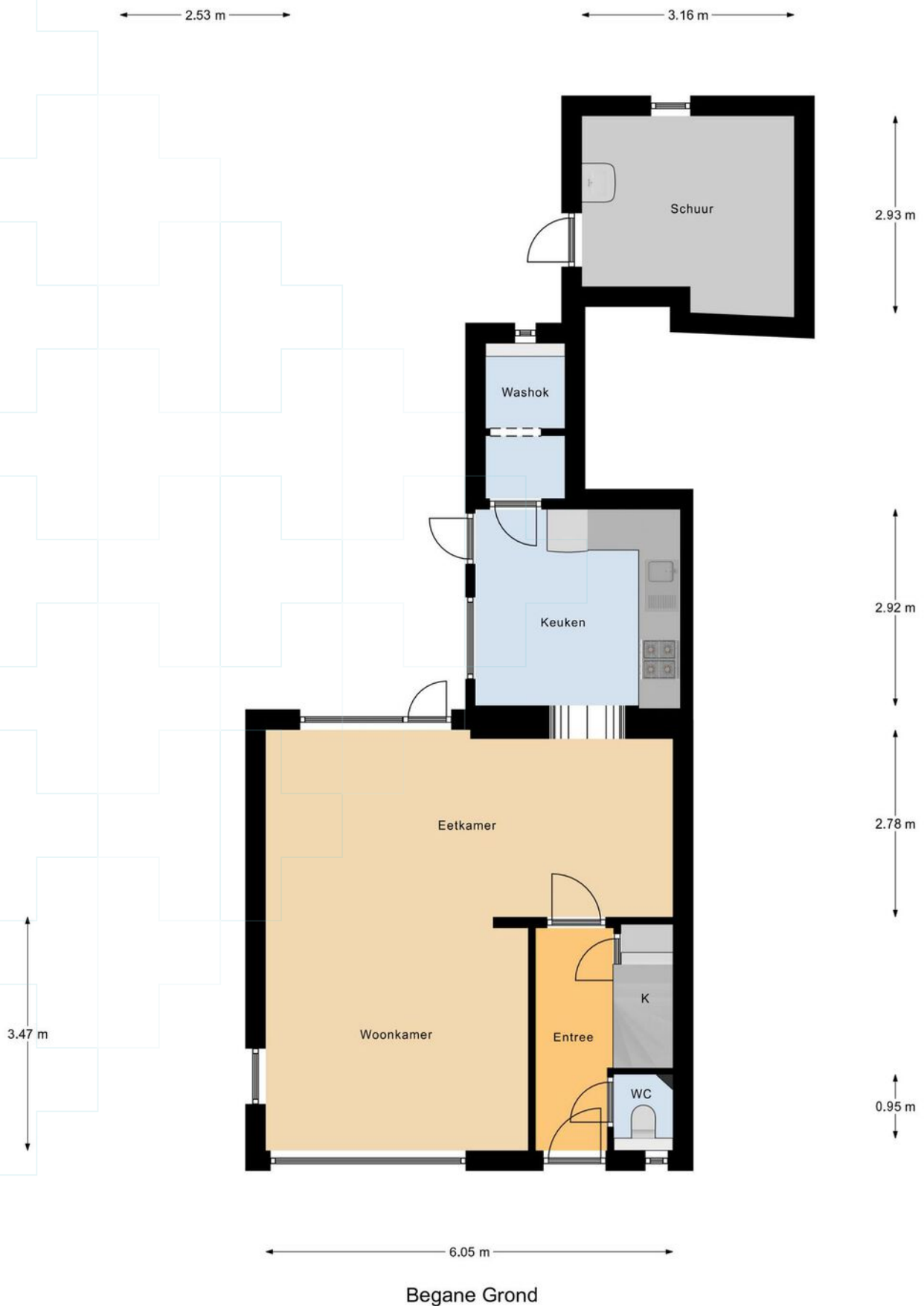
Sfeervolle en ruime
achtertuin met veel
privacy



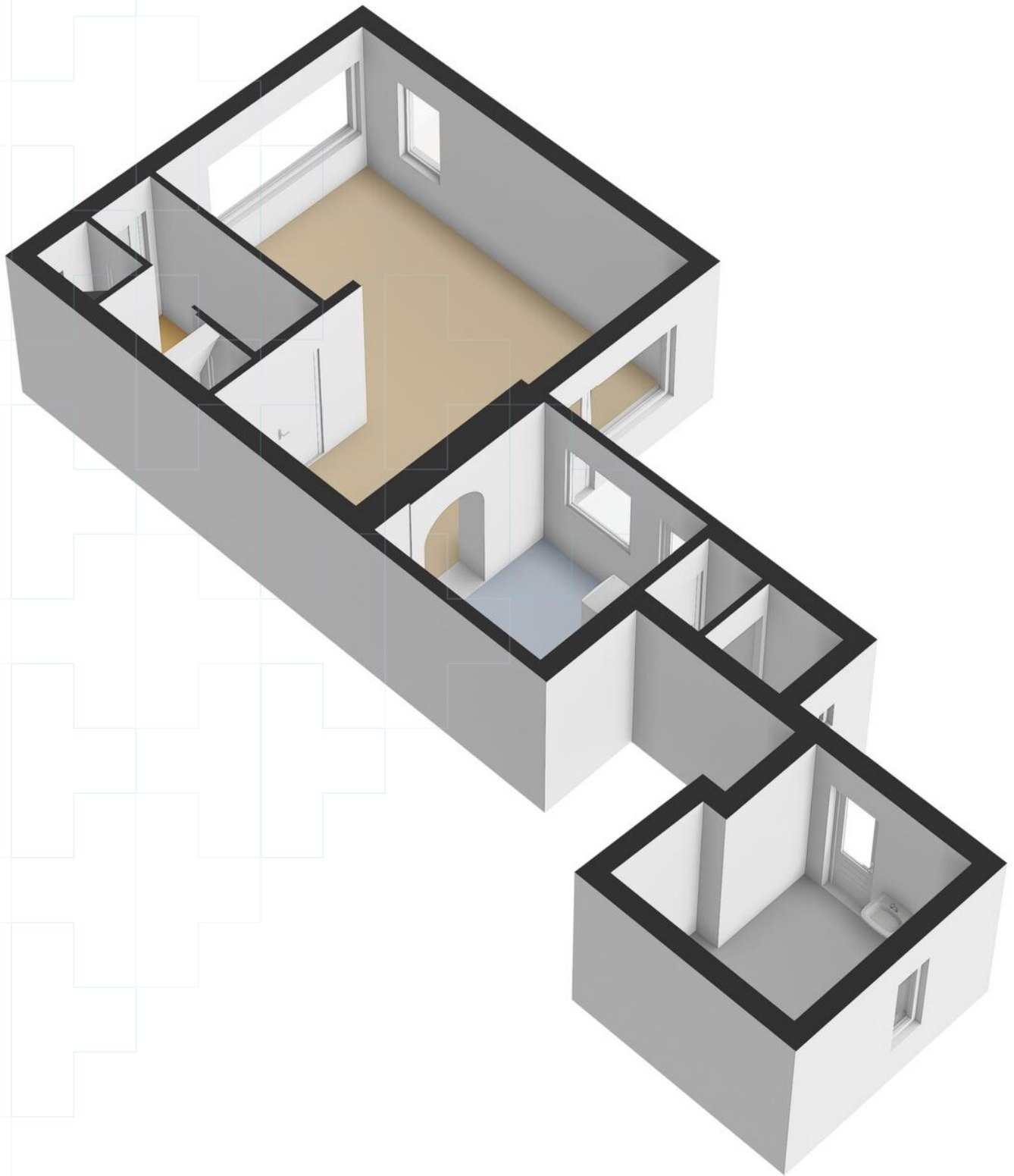


Plattegrond

Begane grond

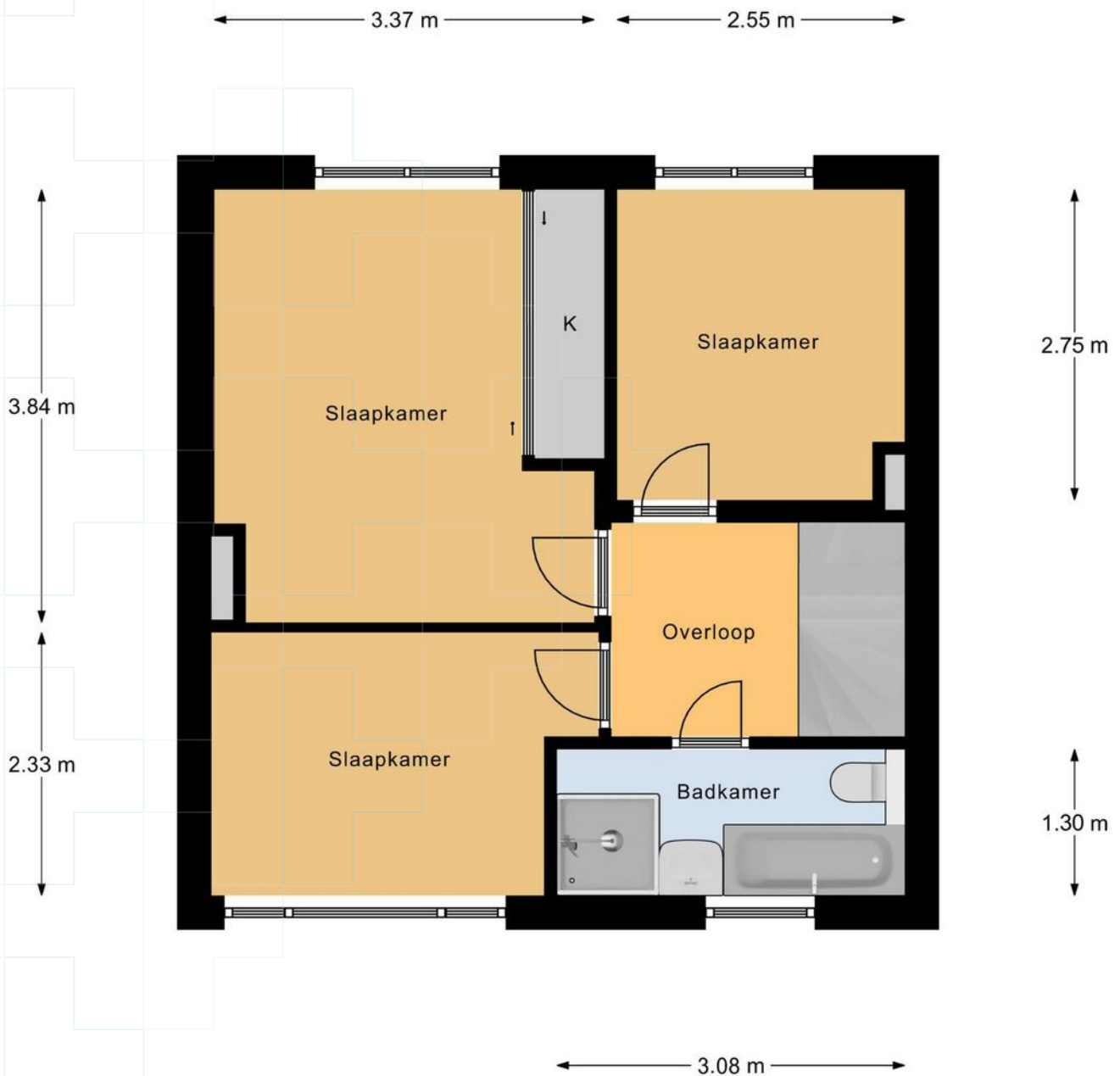


Plattegrond



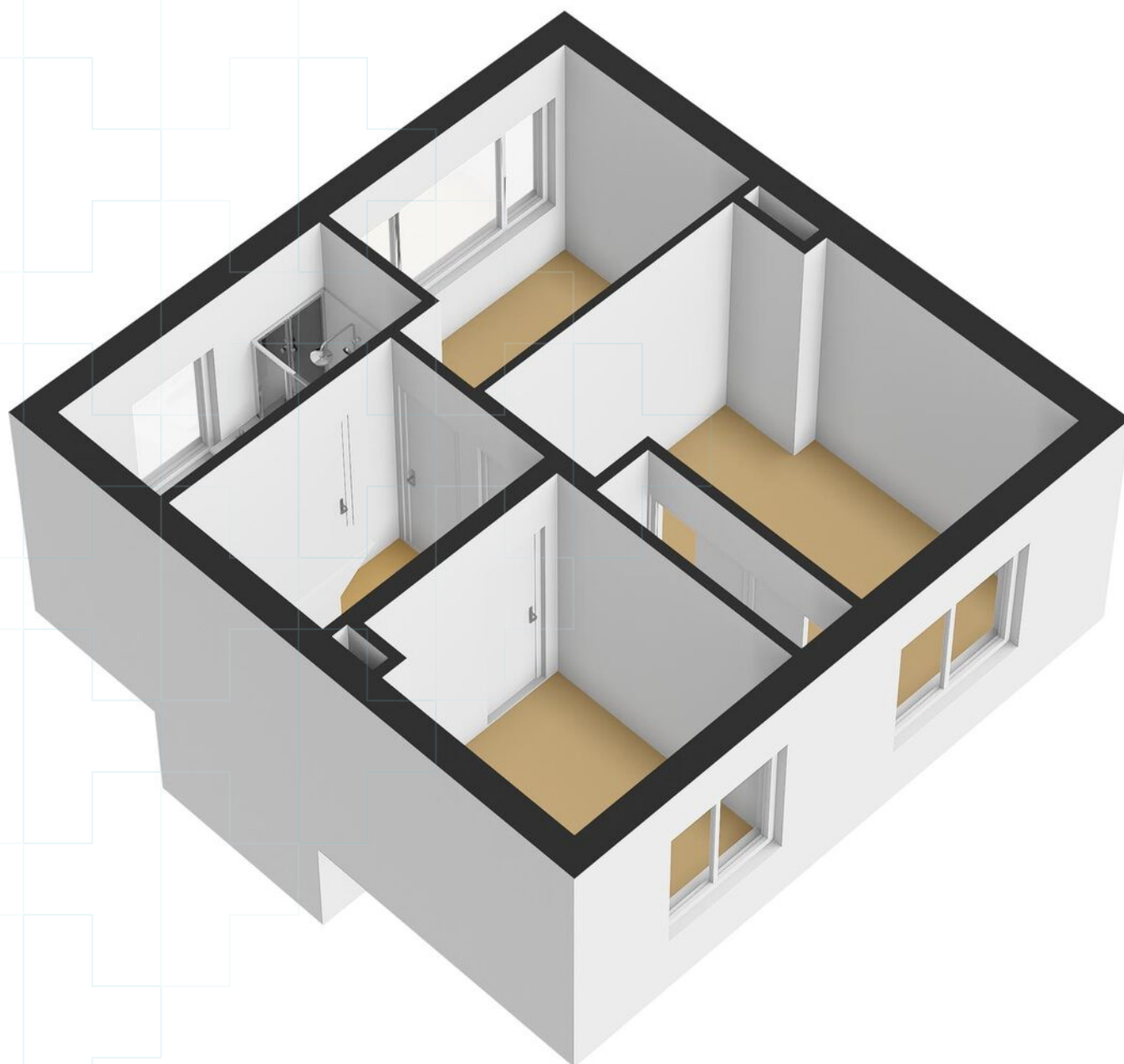
Plattegrond

1ste Verdieping



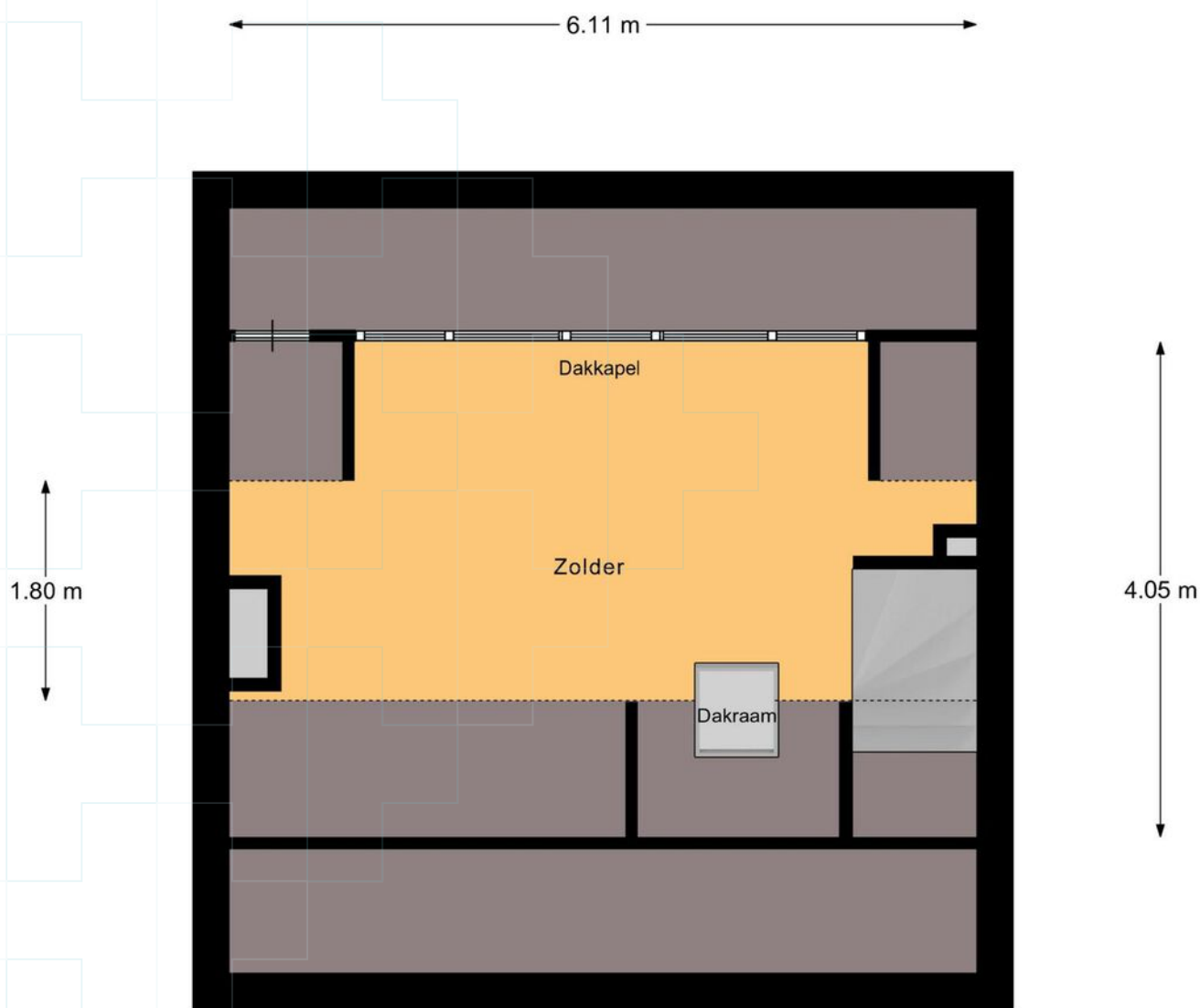
1e Verdieping

Plattegrond



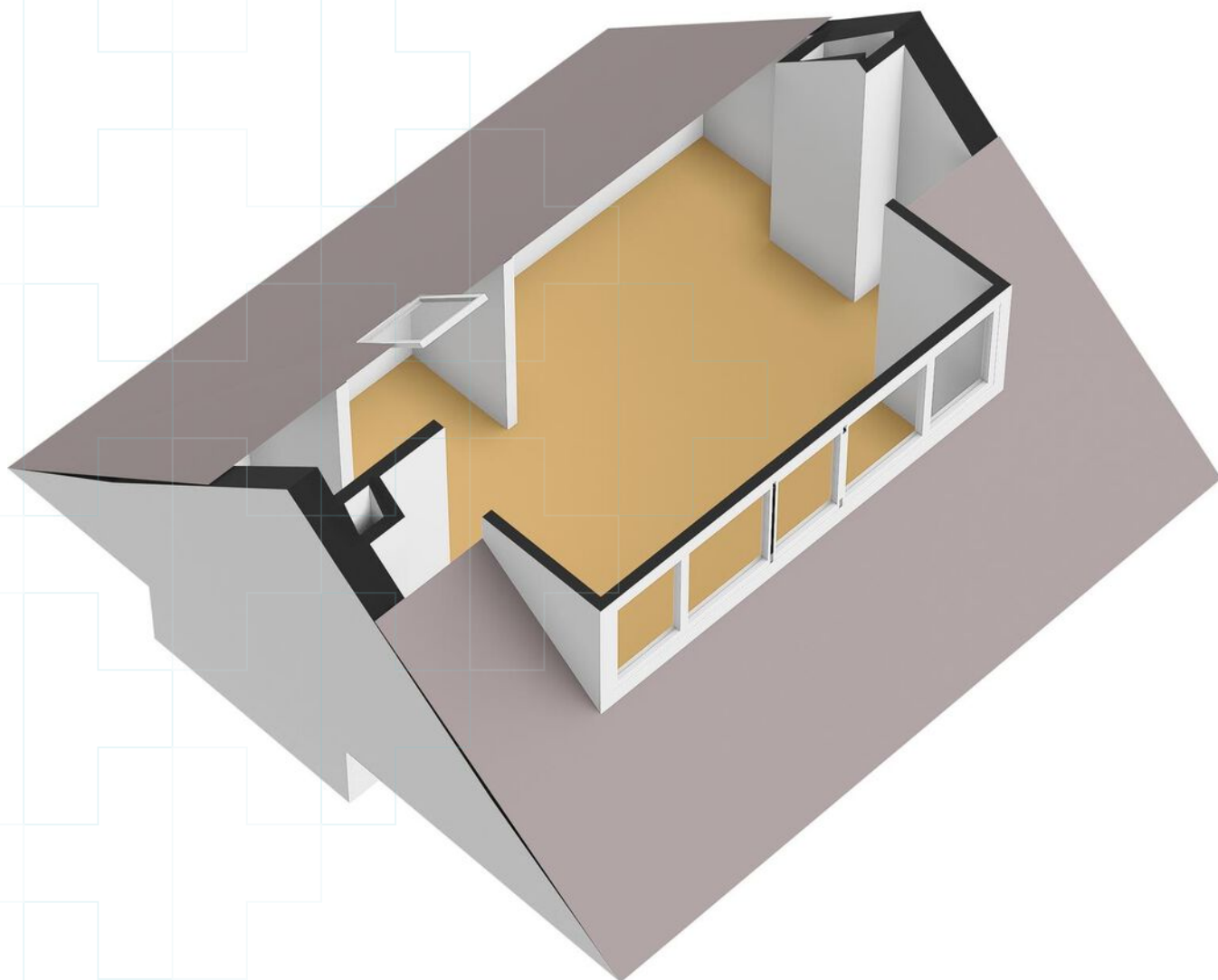
Plattegrond

2de Verdieping



2e Verdieping

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
25 Huisnummer		Kadastrale gemeente Wijchen
Vastgestelde kadastrale grens		Sectie I
Voorlopige kadastrale grens		Perceel 28
Administratieve kadastrale grens		
Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 oktober 2023
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



Hypotheeken & 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 bidders 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