

# Oosterweg 87

## Wijchen



Goed afgewerkt,  
instapklaar 2-  
kamerappartement in  
het winkelcentrum van  
Wijchen

# Kenmerken



Vraagprijs  
€ 300.000 k.k.



Woonoppervlakte  
79 m<sup>2</sup>



Verdieping  
1



Bouwjaar  
1993

<b>Soort object</b>	Appartement	<b>Aanvaarding</b>	In overleg
<b>Soort appartement</b>	Portiekflat	<b>Inhoud</b>	282 m <sup>3</sup>
<b>Bouwvorm</b>	Bestaande bouw	<b>Aantal kamers</b>	2
<b>Locatie</b>	Aan rustige weg, in centrum	<b>Aantal slaapkamers</b>	1
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	Openbaar parkeren		
<b>Energielabel</b>	A		



## Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

### Diederik Sloot

Register Makelaar en Taxateur (RMT)



06 54 28 10 14 / 024 645 45 11



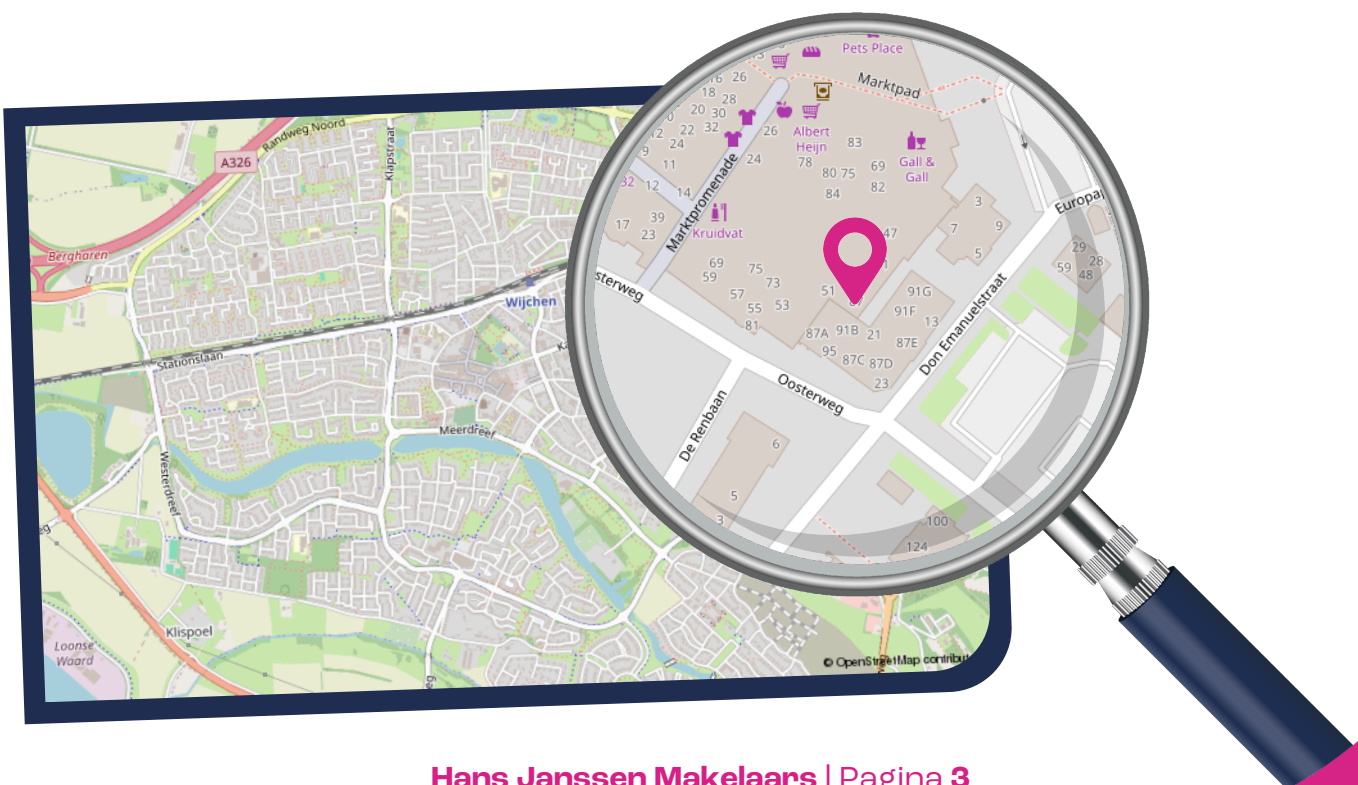
Diederik.sloot@hansjanssen.nl

# Omschrijving

Dit GOED AFGEWERKTE EN INSTAPKLARE 2-KAMER APPARTEMENT is gelegen in het gezellige winkelcentrum van Wijchen. Het appartement is in 2024 verbouwd tot appartement en is voorzien van een ruim overdekt BALKON (CA. 18 M2), moderne open keuken (geplaatst in 2024), lichte slaapkamer, verzorgde badkamer (2024) en separate toiletruimte. Het appartement biedt de ideale combinatie van rustig wonen, maar dan op een centrale locatie met alle voorzieningen direct binnen handbereik. Het appartement is daarnaast zeer energiezuinig en heeft een energielabel A. In de parkeergarage van het tegenover het appartement gelegen complex Burgemeester Van Thielhof zijn 150 gratis parkeerplaatsen gelegen. Tevens is er de mogelijkheid om een parkeerplaats en berging in de onder het appartementencomplex gelegene parkeergarage los erbij te kopen. Vraag de makelaar naar de mogelijkheden

Het appartement is op loopafstand van alle voorzieningen voor de dagelijkse levensbehoeften, zoals supermarkt, winkels, restaurants, terrasjes, bioscoop, zwembad, busverbindingen en het NS-Station. Maar ook het Wijchens Meer is op loopafstand gelegen. 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 Haterse 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.

Laat u verrassen door dit verzorgde appartement met ruim balkon en maak een afspraak voor een bezichtiging!!



## Indeling:

### Kelder:

De kelder is te bereiken vanuit de centrale entree met traphuis en lift. Hier bevindt zich een privé parkeerplaats en een berging van ca. 4 m<sup>2</sup>, welke is voorzien van elektra. De parkeerplaats en berging zijn los erbij te kopen.

### Begane grond:

Keurig afgesloten entree (welke met videofoon vanuit het appartement is te openen), trapopgang en lift.

### Appartement:

Nette entree/hal met intercom en alarminstallatie, welke toegang geeft tot de woonkamer en de slaapkamer. Vanuit de hal betreedt u de woonkamer met open keuken. De lichte woon-/eetkamer is voorzien van een PVC vloer in houtlook (geplaatst in 2024), gestuukte wanden, royale schuifpui en loopdeur naar het balkon, deur naar slaapkamer en meterkast met klikgroepen. De moderne openkeuken is in 2024 geplaatst en heeft een L-vormige opstelling met extra kastenblok. De keuken is voorzien royaal aanrechtblad, veel kastruimte, praktische apothekerskast en diverse inbouwapparatuur, o.a. 4-pits inductiekookplaat met kookplaatafzuiging, vaatwasser, koelkast met vriesvak en combioven. De royale en lichte slaapkamer heeft een schuifpui naar het balkon, vloerbedekking, sier openhaard en deur naar de woonkamer. De badkamer is in 2024 geplaatst en is voorzien van douchecabine, wastafel, wasmachine aansluiting, vaste kast en is geheel betegeld met grote lichte tegels. Vanuit de badkamer kom je in het tussenhalletje met opstelplaats voor de elektrische boiler en de separate toiletruimte met toilet, fontein en in licht kleur betegeld.

### Balkon:

Het royale en overdekte balkon van ca. 18 m<sup>2</sup> heeft mooie grote vloertegels, elektrapunt, spotjes, heater en is een heerlijke plek om in alle rust te kunnen genieten.

## Algemeen:

Bouwjaar: 1993; Woonoppervlakte: ca. 79 m<sup>2</sup>; Balkon ca. 18 m<sup>2</sup>; Inhoud: ca. 282 m<sup>3</sup>;

## Bijzonderheden:

- Modern 2-kamer appartement met royaal balkon van ca. 18 m<sup>2</sup> en gelegen in hartje centrum van Wijchen;
- Alle voorzieningen en het NS station op loopafstand bereikbaar;
- Rustig wonen op een centrale locatie;
- De keuken en de badkamer zijn in 2024 geplaatst;
- Het complex beschikt over een lift;
- Voorzien van alarminstallatie;
- Mogelijkheid om een privé parkeerplaats en berging in de ondergelegen parkeergarage los erbij te kopen.
- Er zijn 150 gratis parkeerplaatsen in de parkeergarage in het tegenover het appartement gelegen complex Burgemeester Van Thielhof gelegen.
- Projectnotaris van toepassing;
- Energielabel A;
- Oplevering in overleg (kan snel);



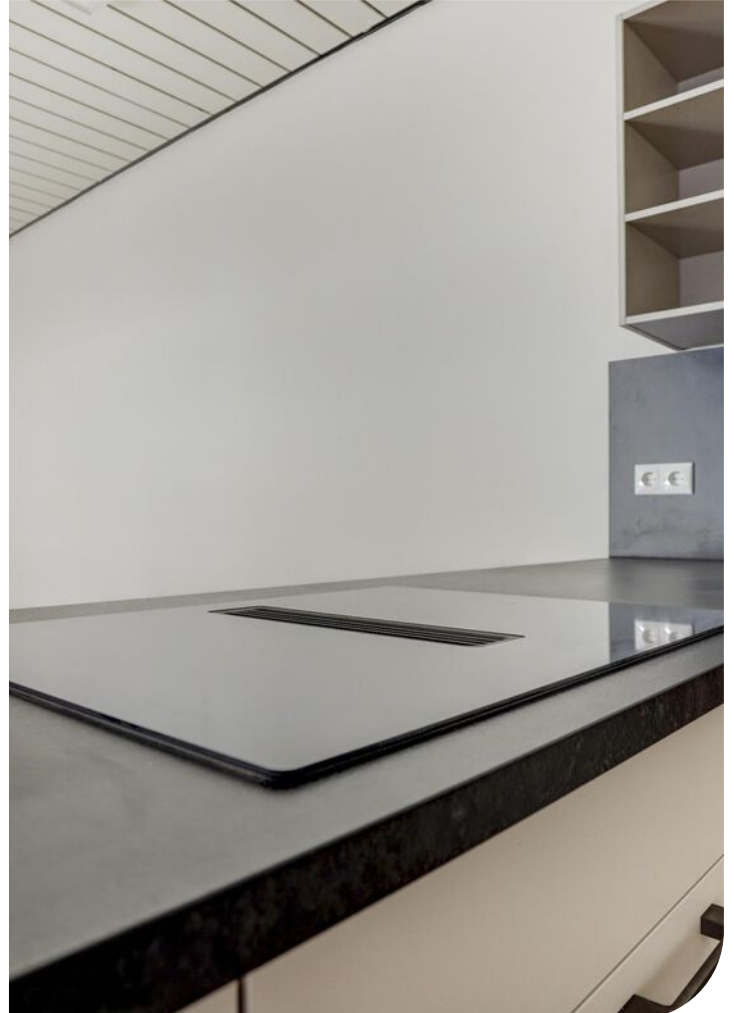
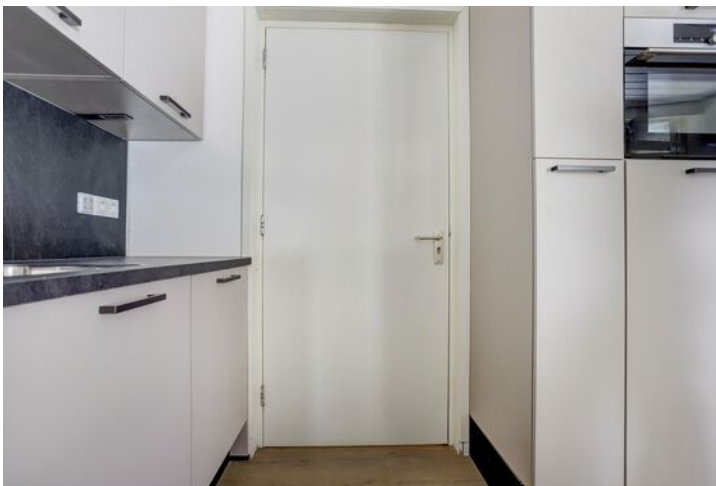


**Lichte woon-/eetkamer  
voorzien van een PVC  
vloer (2024)**





## Moderne open keuken (2024)

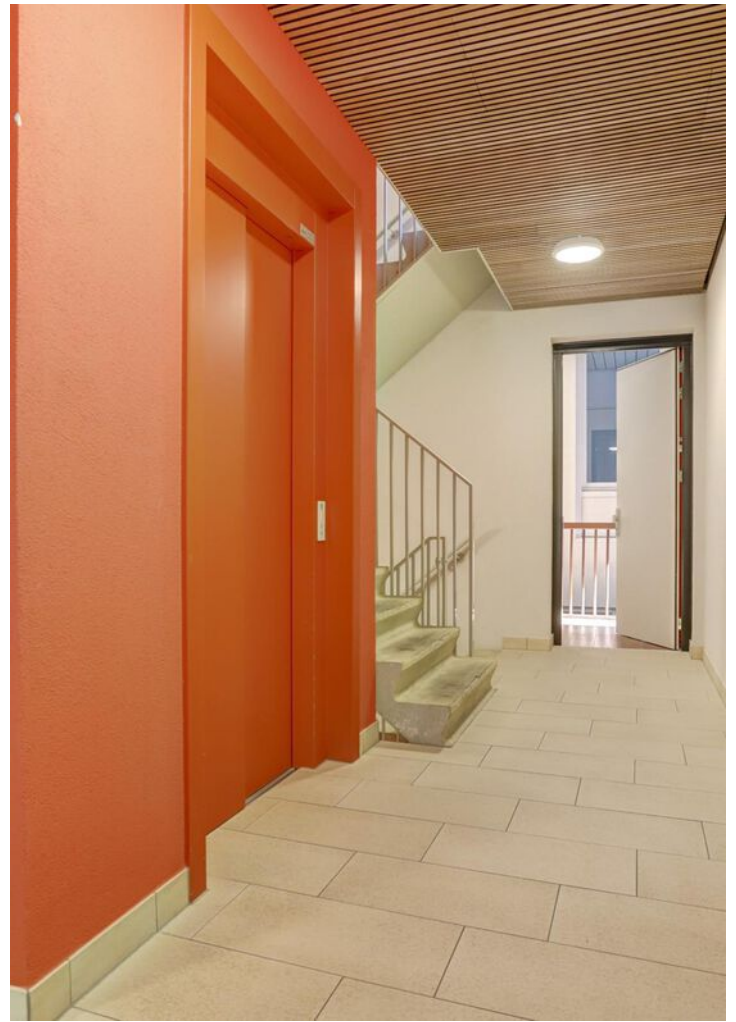




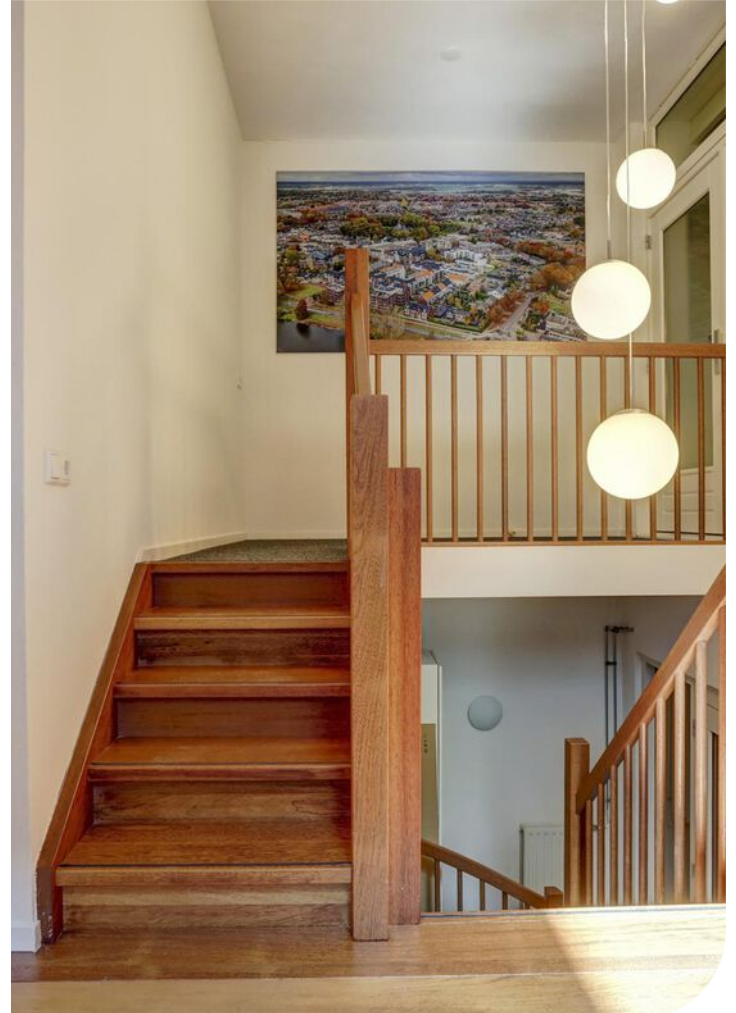








**Keurig afgesloten  
entree met trapopgang  
en lift**







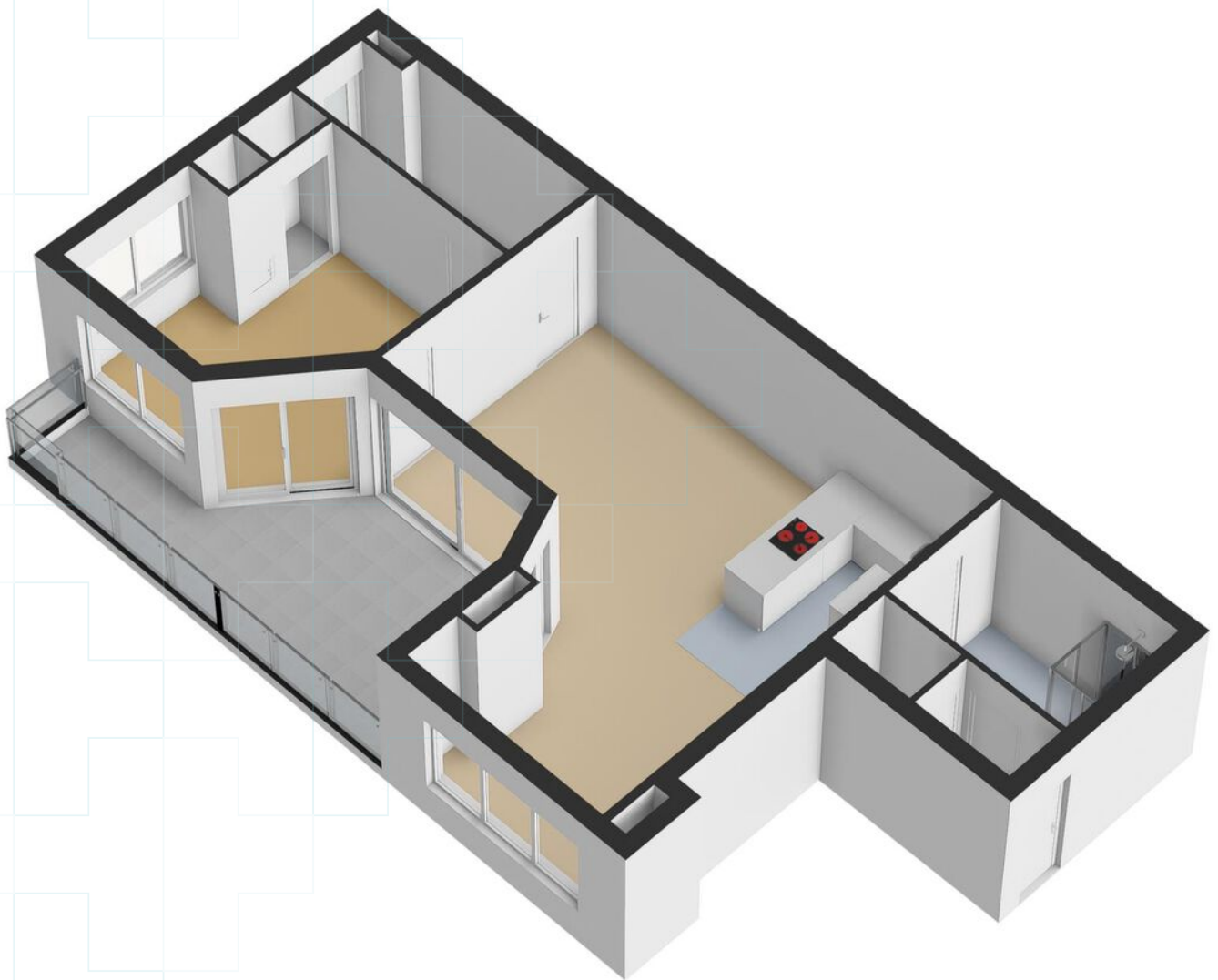
# Plattegrond

## Appartement



Appartement

# Plattegrond



# Plattegrond

Berging

← 1.82 m →

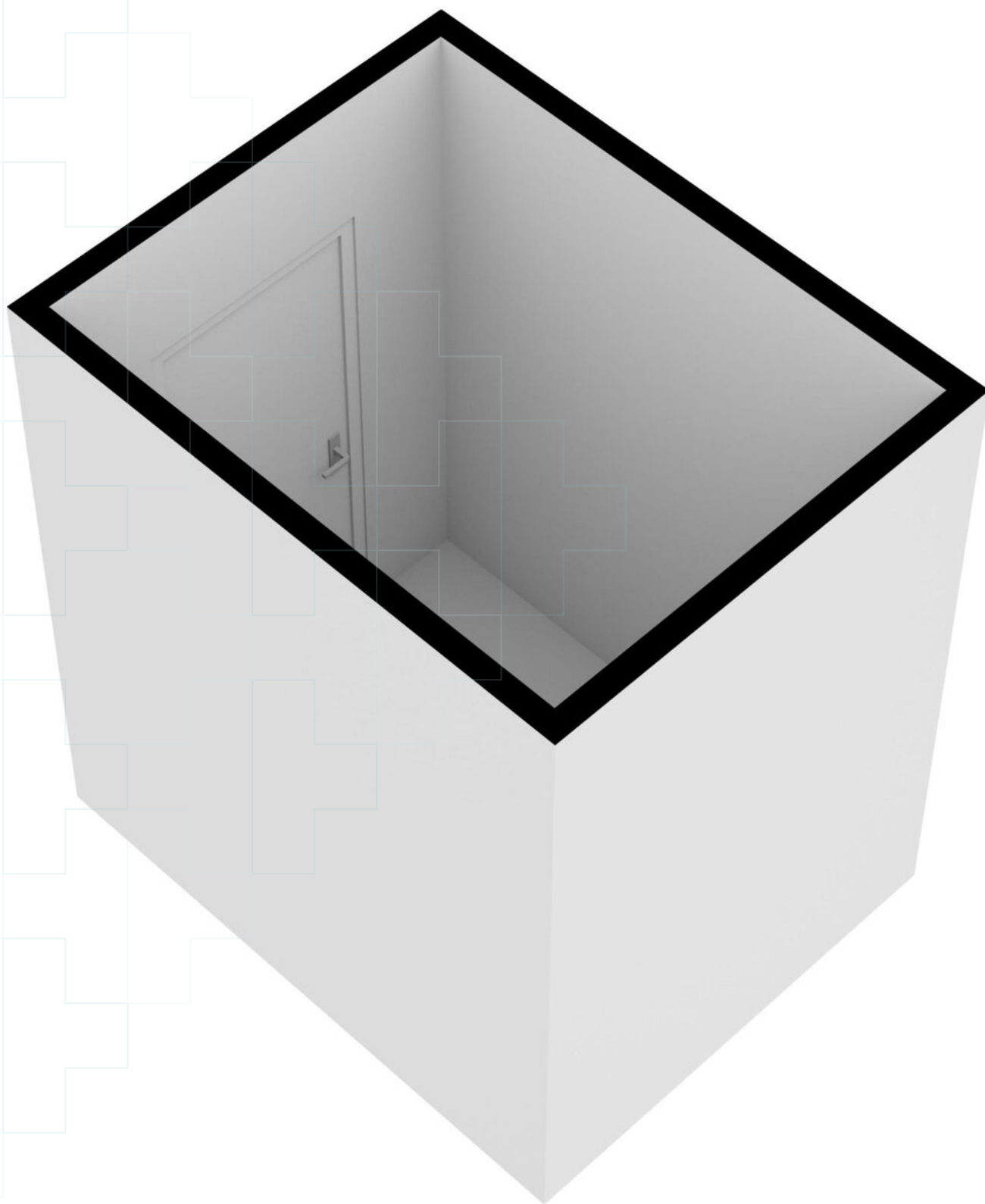


↑  
2.34 m  
↓

# Berging



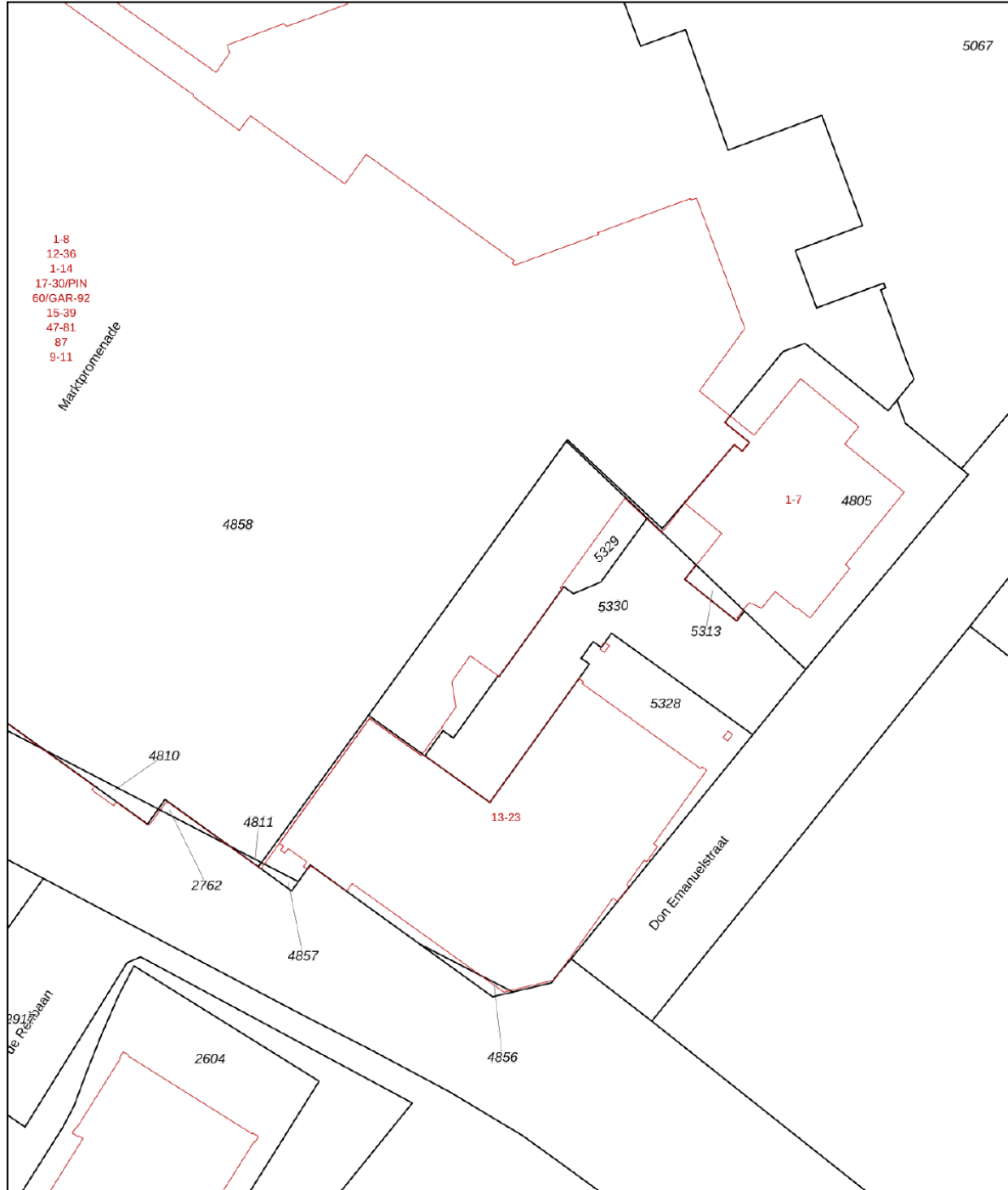
# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: ---



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Wijchen
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	H
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	5329
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 juli 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](http://www.hansjanssen.nl)