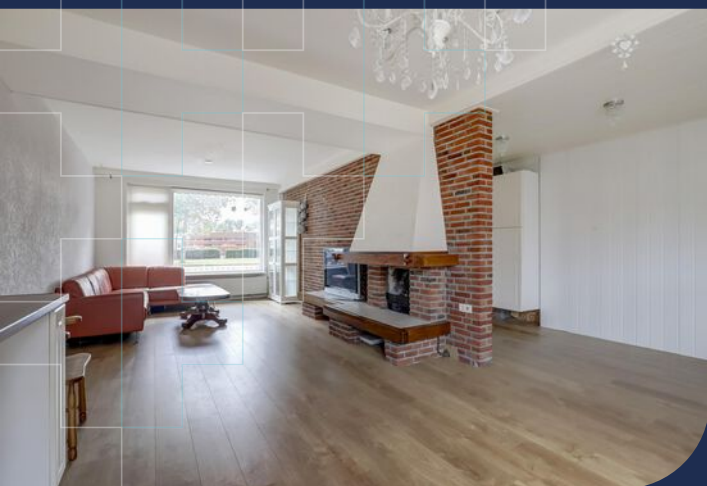



Tunnelweg 117

Wijchen



 Uitgebouwde
tussenwoning met een
vrije ligging aan de
voorzijde

Kenmerken



Vraagprijs
€ 350.000 k.k.



Woonoppervlakte
138 m²



Perceeloppervlakte
151 m²



Bouwjaar
1967

Soort object	Woonhuis	Inhoud	488 m ³
Soort woning	Eengezinswoning	Aantal kamers	5
Type woning	Tussenwoning	Aantal slaapkamers	4
Locatie	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht	Afmetingen tuin	1075 cm lang x 650 cm breed
Bouwvorm	Bestaande bouw	Externe bergruimte	13 m ²
Energielabel	C	Berging	Vrijstaand steen



Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

Diederik Sloot

Makelaar RMT



024- 6 45 45 11 / 06- 54 28 10 14



diederik.sloot@hansjanssen.nl

Omschrijving

Deze UITGEBOUWDE TUSSENWONING met stenen berging, keuken in de uitbouw, 3 slaapkamers (voorheen 4 slaapkamers) en badkamer op de 1ste verdieping, royale 4de slaapkamer met dakkapel op de 2de verdieping en gelegen op perceel van 151 m². Deze woning ligt aan de parallelweg van de tunnelweg en heeft daarmee een vrije ligging aan de voorzijde.

Laat u verrassen door de ruimte in deze woning en maak een afspraak voor een bezichtiging!

De woning ligt op loopafstand van winkelcentrum "Tunnelweg". Tevens zijn het gezellige centrum van Wijchen, NS-station, het Wijchens Meer, basisscholen, sportgelegenheden, diverse vormen van voortgezet onderwijs, bioscoop en zwembad binnen enkele minuten te bereiken. In de directe omgeving zijn fraaie natuurgebieden te vinden, zoals het Vormers en 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 op ca. 5 minuten, waardoor Nijmegen (10 km), 's-Hertogenbosch (30 min) en Eindhoven (40 min) goed bereikbaar zijn.

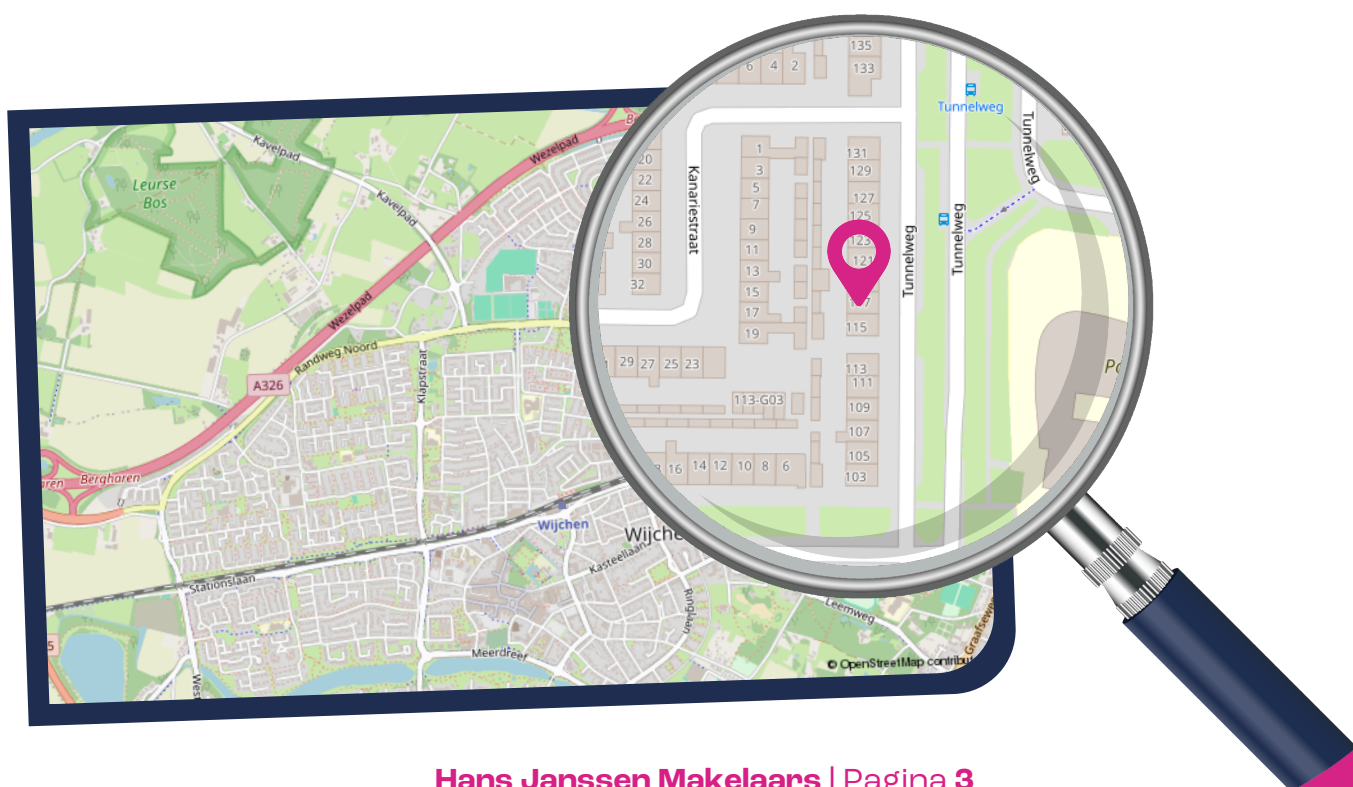
Indeling:

Begane grond:

Entree, hal voorzien van een tegelvloer in lichte kleurstelling met garderobe nis, toiletruimte met wandcloset en fontein, trapopgang naar de 1ste verdieping, deur naar de woonkamer en de trapkast met daarin de meterkast. L vormige doorzon woonkamer is voorzien van een gashaard. Grote raampartijen zowel aan de voor- en achterzijde van de woning maken het een lichte ruimte. De separate keuken bevindt zich in de aanbouw en is voorzien van een tegelvloer in lichte kleurstelling, vaatwasser en wasbak. Hier bevindt zich ook de deur naar de achtertuin.

1ste verdieping:

Overloop voorzien van een laminaatvloer en trapopgang naar 2de verdieping. Er zijn 3 slaapkamers met laminaatvloeren, (voorheen 4 slaapkamers), waarbij de slaapkamer aan de voorzijde van de woning zeer royaal is. Oorspronkelijk waren dit 2 slaapkamers. Er zijn ook nog 2 deuren aanwezig, dus indien gewenst kan er eenvoudig weer een 4de slaapkamer gerealiseerd worden. Aan de achterzijde bevinden zich 2 slaapkamers, welke zijn voorzien van inbouwkasten. Daarnaast zijn er 2 slaapkamers voorzien van rolluiken. De badkamer is voorzien van een Japans toilet (met bidet functie), inloopdouche, wastafel, designradiator



en spotjes.

2de verdieping:

Voorzolder met opstelplaats voor de Cv ketel (Nefit), wasmachine en droger, dakvenster en extra bergruimte achter de knieschotten. De royale 4de slaapkamer is voorzien van een dakkapel, dakvenster, spotjes, verwarming en knieschotten.

Tuin:

Onderhoudsvriendelijke achtertuin met overkapping, geheel bestraat en voorzien van ruime stenen berging, welke is voorzien van elektra en deur naar de brandgang (achterom).

Algemeen:

Bouwjaar: 1967, Woonoppervlakte: ca. 138 m²,
Berging van ca. 13 m²,; Inhoud: ca. 488 m³,
Perceeloppervlakte: 151 m²

Bijzonderheden:

- Uitgebouwde woning met dakkapel, berging en gelegen aan rustige straat;
- Gunstig gelegen op loopafstand van winkels en basisschool;
- Energielabel C;
- Oplevering in overleg;







De woning ligt op loopafstand het winkelcentrum en het gezellige centrum van Wijchen

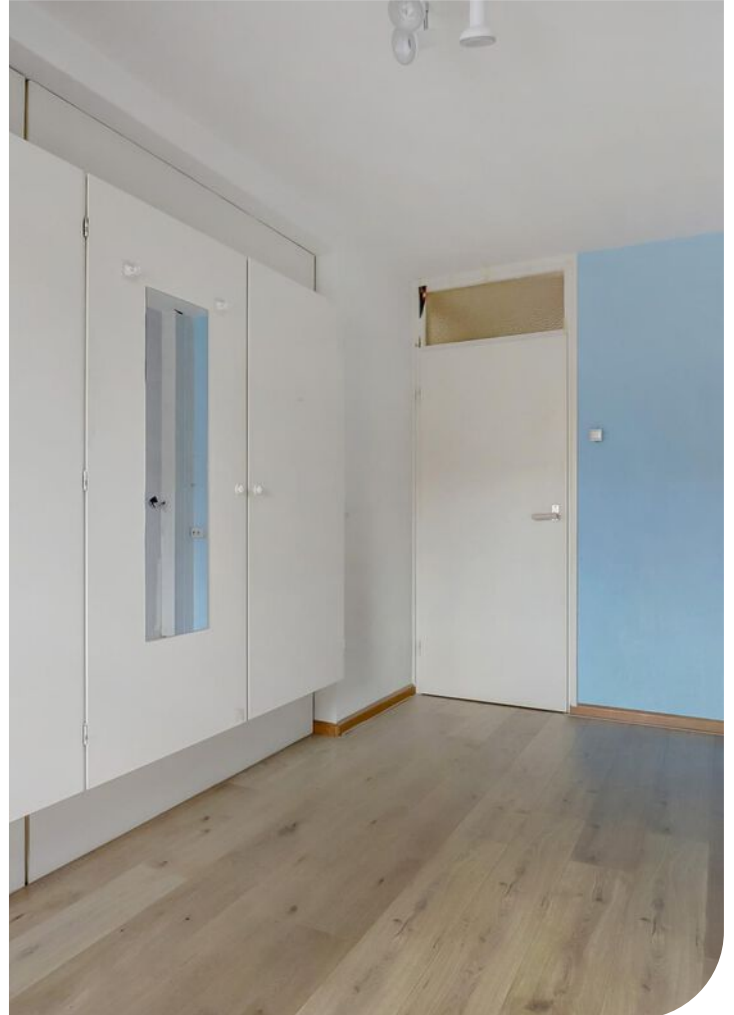




Grote raampartijen aan voor- en achterzijde zorgen voor veel lichtinval in de woning











De dakkapel op de tweede verdieping zorgt voor meer ruimte





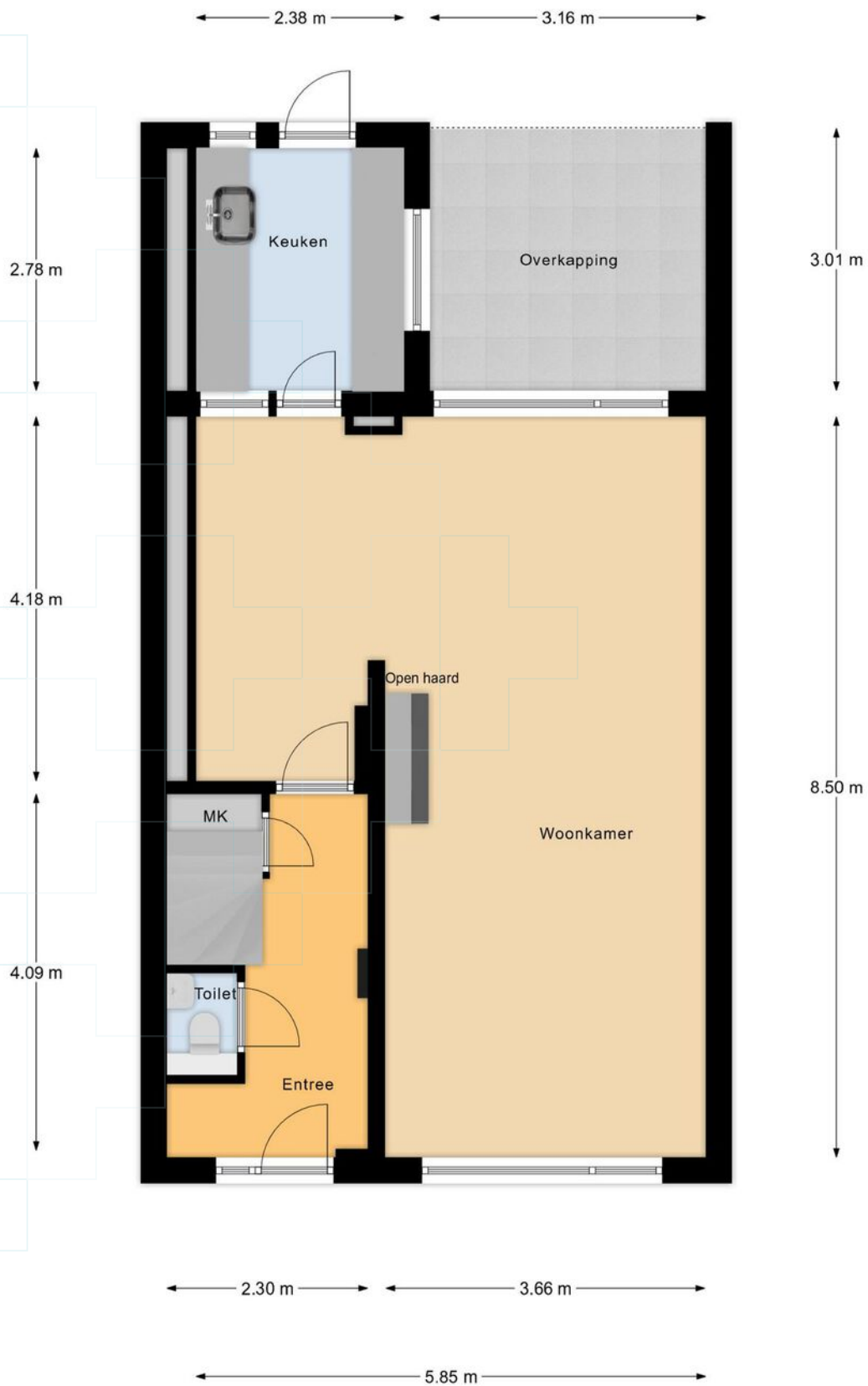






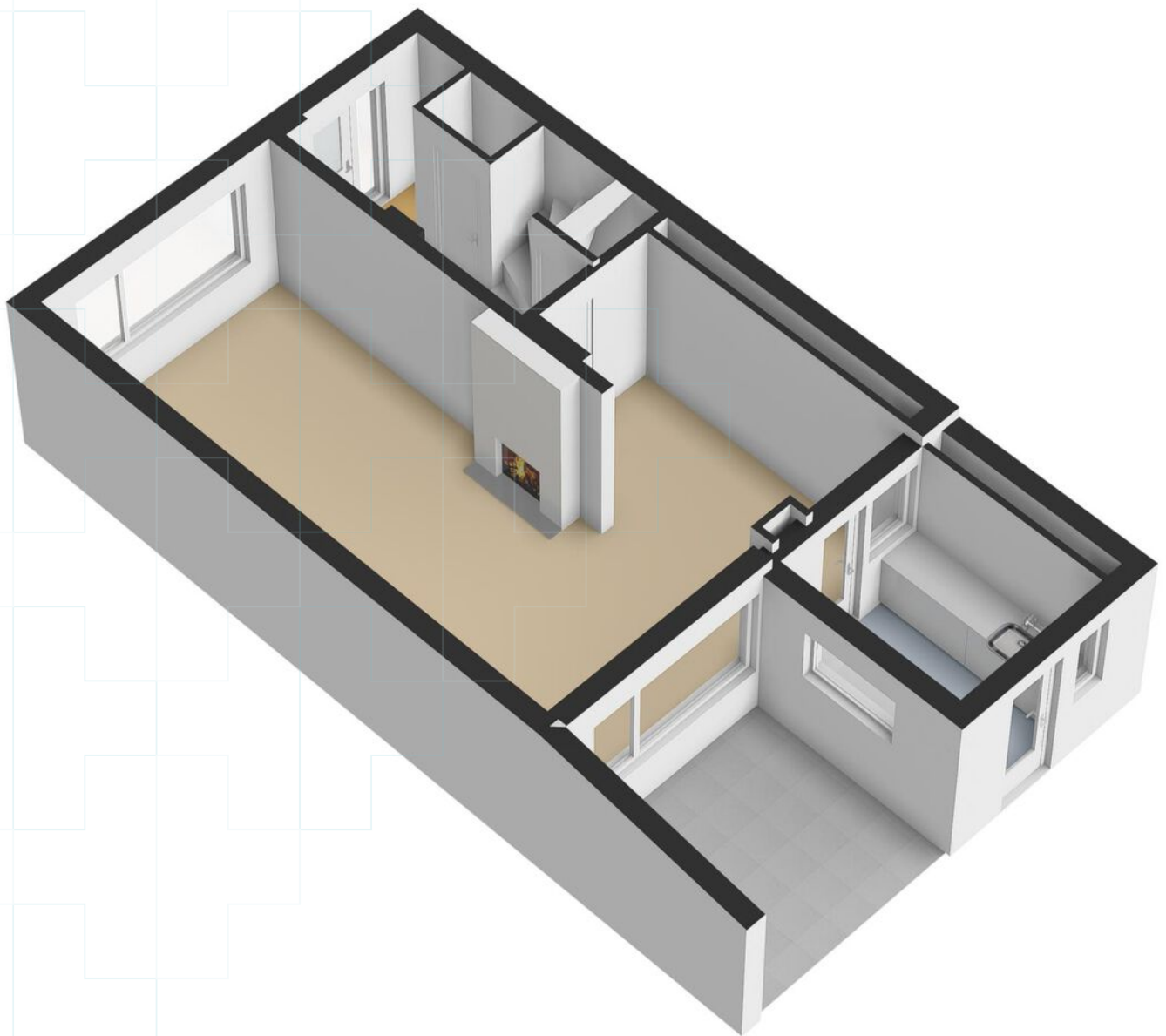
Plattegrond

Begane grond



Begane Grond

Plattegrond



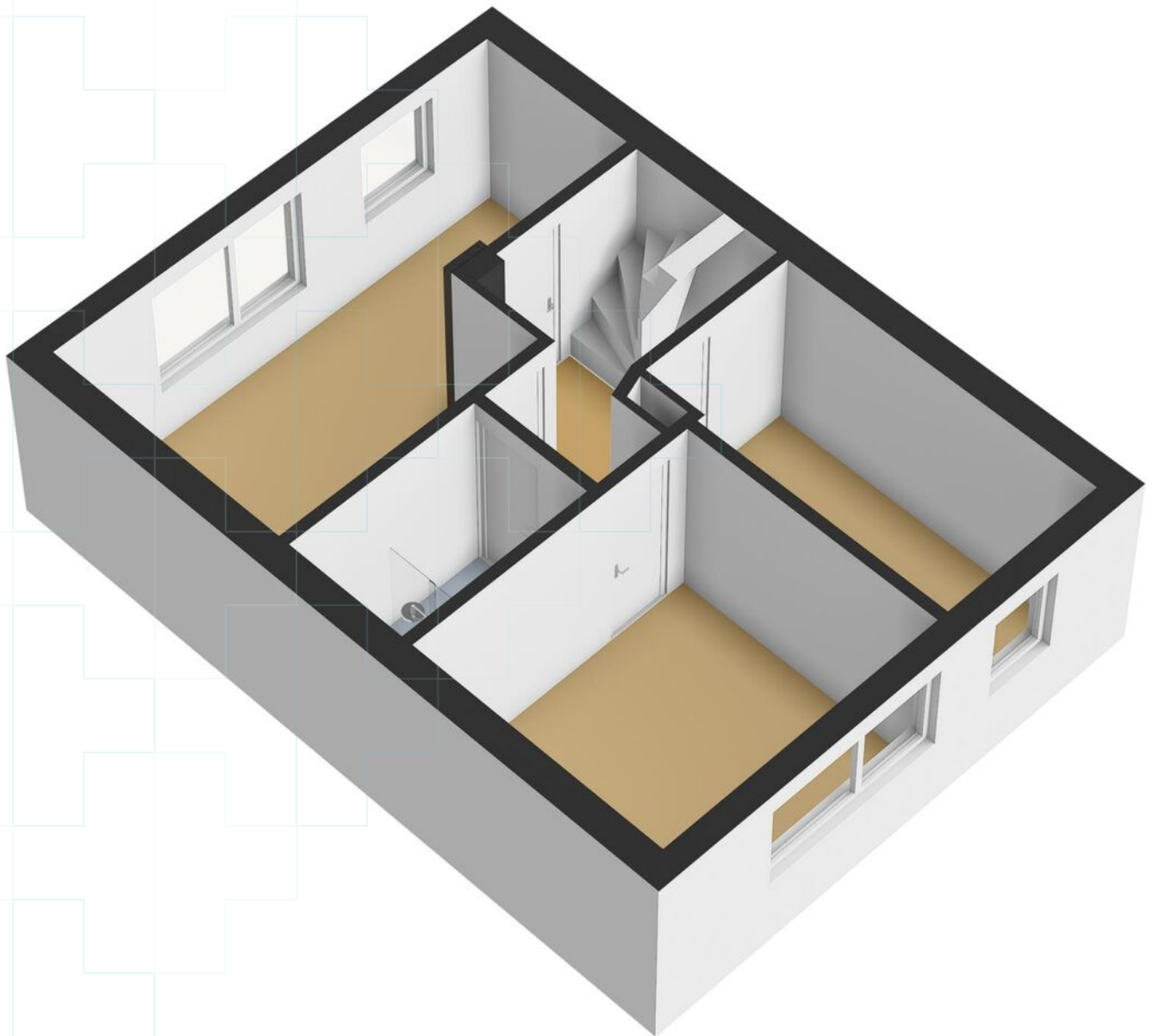
Plattegrond

1ste Verdieping



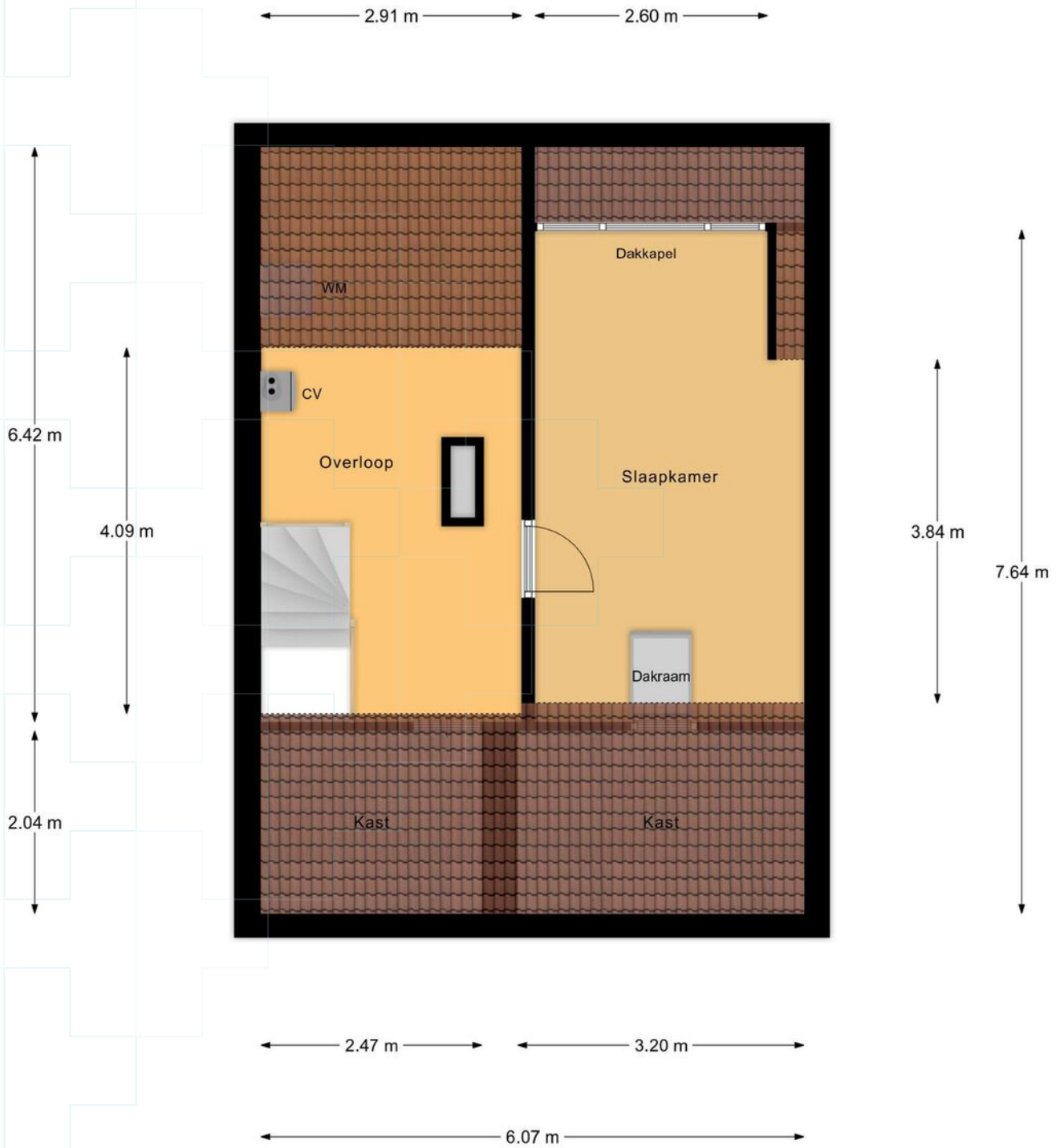
Eerste Verdieping

Plattegrond



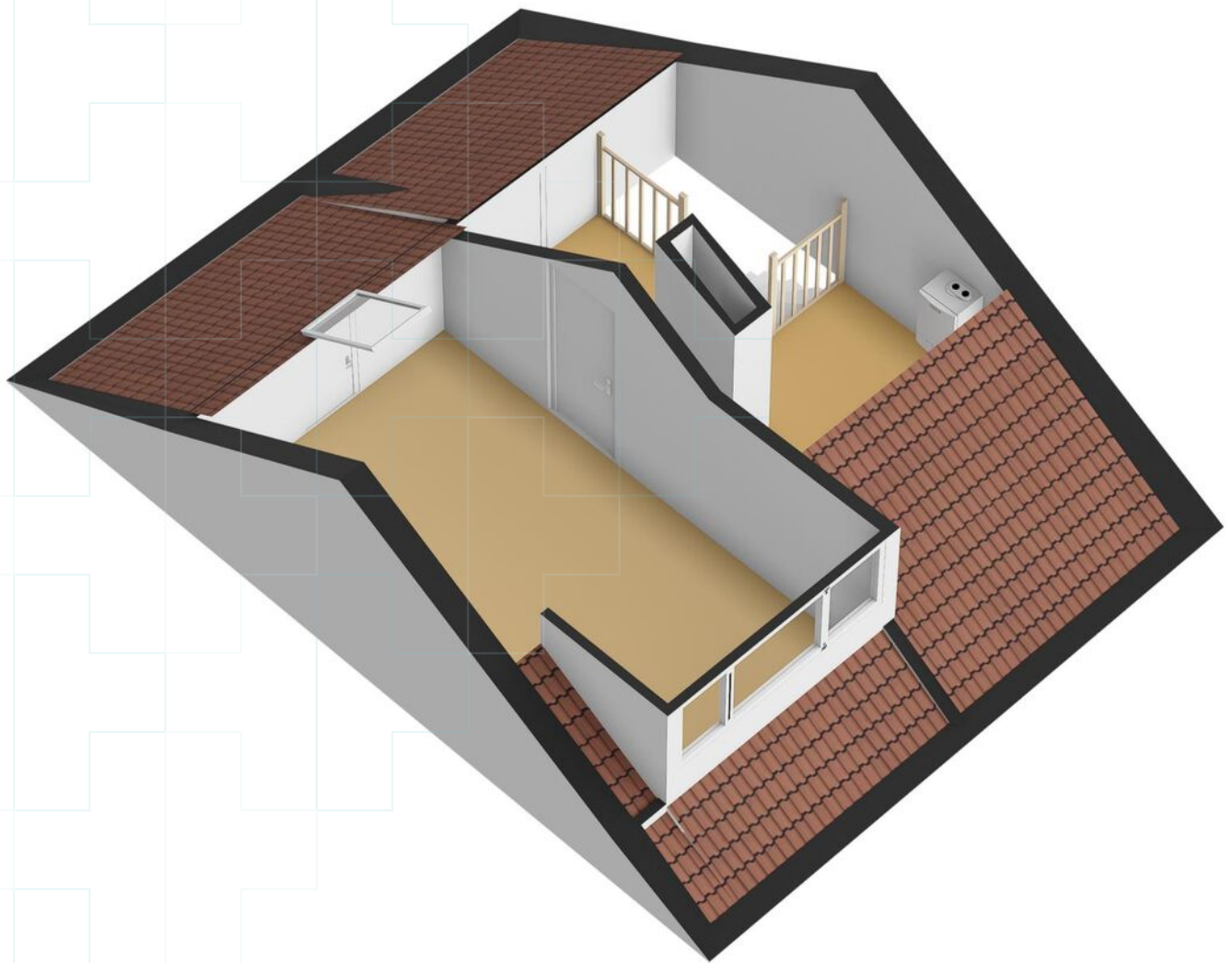
Plattegrond

2de Verdieping



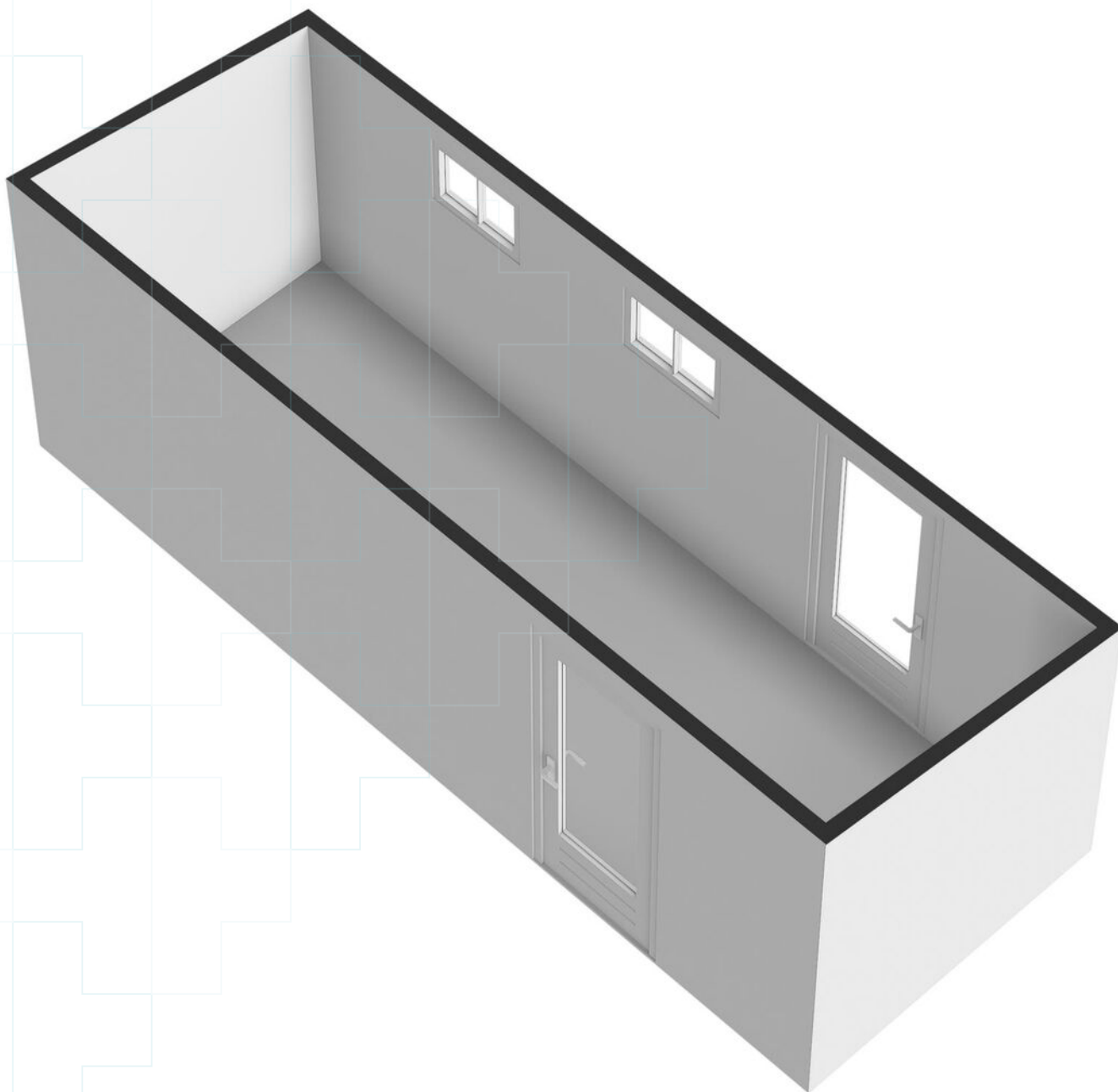
Tweede Verdieping

Plattegrond

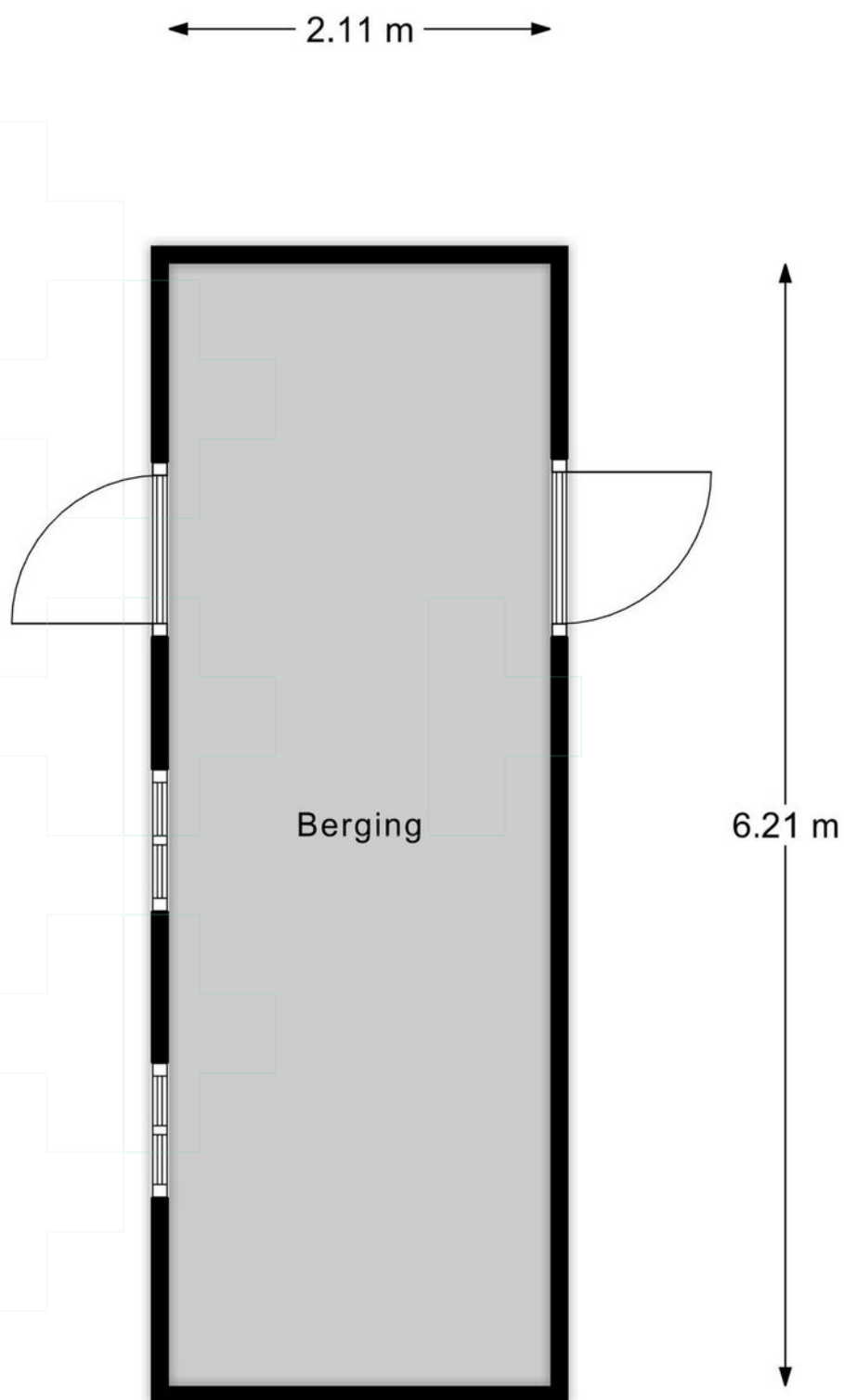


Plattegrond

Berging



Plattegrond



Berging


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wijchen</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 1866</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 augustus 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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	●		
Designradiator(en)	●		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●		
- losse (hang)lampen		●	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 2 grote witte kast in de woonkamer		●	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- gordijnen	●		
- overgordijnen	●		
- vitrages	●		
- rolgordijnen	●		
- lamellen	●		
- jaloezieën	●		
- 3X Rolluiken keep	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	●		
- laminaat	●		
- plavuizen	●		
Overig, te weten			
- De planken boven het aanrecht en de afzuigkap		●	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- afzuigkap		●	
- magnetron			●
- vaatwasser	●		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- badkamerkachel		●	

Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

- Electronic bidet	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	●		
- toiletkast	●		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus		●	
(Voordeur)bel	●		
Rookmelders	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten	●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
- boiler	●		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	●		

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.

Met vier treinen per uur naar Nijmegen en Arnhem 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.

Het gebied biedt een grote variatie aan prachtig en uitgestrekt natuurschoon. Wandel langs de vennen, over eeuwenoude dijkjes langs de Maas en Waal, door de bossen van Alverna of de Valendriese Heuvels. Met Nijmegen - de oudste stad van Nederland - onder handbereik is er hier een ideale combinatie te realiseren; buiten wonen met de mogelijkheden van een stad om de hoek.



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.

Overdrachtsbelasting: Dit is een belasting die betaald moet worden bij de overdracht van onroerend goed. De overdrachtsbelasting is in Nederland 2% van de koopsom voor woningen en kopers tot 35 jaar betalen geen overdrachtsbelasting.

Notariskosten: De kosten voor de notaris voor het opmaken van de leveringsakte (of transportakte). Ook de kosten voor het opmaken van de hypotheekakte vallen hieronder, indien er een hypotheek wordt afgesloten.

Kadasterkosten: Dit zijn de kosten voor de inschrijving van de leveringsakte en de hypotheekakte in de openbare registers van het Kadaster.

Zijn er eventueel nog meer kosten voor de koper?

Taxatiekosten: Voor het verkrijgen van een hypotheek is meestal een taxatierapport van de woning vereist. De kosten voor deze taxatie zijn voor de koper.

Advies- en bemiddelingskosten hypotheek: Als je gebruik maakt van een hypotheekadviseur of -bemiddelaar, dan zijn er kosten verbonden aan het advies en de bemiddeling voor het afsluiten van een hypotheek.

Bouwkundige keuring: Als je een bouwkundige keuring laat uitvoeren om de staat van de woning te beoordelen, zijn hier ook kosten aan verbonden.

Belangrijk:

Sommige van deze kosten zijn fiscaal aftrekbaar; hierbij kun je denken aan de notariskosten voor de hypotheekakte, de taxatiekosten en de advies- en bemiddelingskosten voor de hypotheek.

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
St. Canisiussingel 19 H
6511 TE Nijmegen
024 - 3 244 244
info@hansjanssen.nl
www.hansjanssen.nl