

Oosterweg 54

Wijchen



Deze 2-onder-1-
kapwoning is gelegen
aan een rustig hofje
vlakbij het centrum van
Wijchen!

Kenmerken



Vraagprijs
€ 435.000 k.k.



Woonoppervlakte
153 m²



Perceeloppervlakte
220 m²



Bouwjaar
1955

Soort object	Woonhuis	Inhoud	593 m ³
Soort woning	Eengezinswoning	Aantal kamers	4
Type woning	Geschakelde 2-onder-1- kapwoning	Aantal slaapkamers	3
Locatie	Aan rustige weg, in woonwijk	Afmetingen tuin	undefined cm lang x undefined cm breed
Bouwworm	Bestaande bouw	Externe bergruimte	7 m ²
		Berging	Vrijstaand hout



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 2-onder-1-kapwoning gelegen aan een rustig hofje op een gewilde locatie vlakbij het centrum van Wijchen? De zee van ruimte op de begane grond is wat deze woning aan de Oosterweg 54 zo uniek maakt. Met een royale woonkamer en keuken en een uitbouw die kan dienen, als werk-, praktijk- of slaapkamer, kun je hier alle kanten op!

Wil je zelf zien wat de mogelijkheden zijn? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging, dan leiden we je met veel plezier rond.

De locatie is een ideale combinatie: dichtbij het gezellige centrum Wijchen met al zijn voorzieningen, treinstation Wijchen, zwembad en sportmogelijkheden, maar gelegen in de rust van een woonwijk.

Kenmerken:

- Bouwjaar: 1955
- Woonoppervlakte: ca. 153 m²
- Perceel: 220 m²
- Energielabel: E

Indeling

Begane grond

Bij binnenkomst via de entree kom je in de hal met de meterkast en trap naar boven. Een tweede entree aan de zijkant geeft toegang tot de toiletruimte, keuken en een multifunctionele ruimte die kan dienen als slaapkamer of praktijkruimte. De ruime woonkamer is voorzien van een tegelvloer en gedeeltelijke vloerverwarming, en heeft een schuifpui naar de achtertuin. De moderne open keuken uit 2021 is goed uitgerust met inbouwapparatuur en heeft een deur naar de tuin.

De extra ruimte aan de achterzijde heeft veel lichtinval, een wastafelmeubel, doucheaansluiting en airconditioning.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot twee ruime slaapkamers en een badkamer. De masterbedroom aan de achterzijde is voorzien van een vaste kastenwand en airco. De badkamer heeft een douchecabine, ligbad met whirlpoolfunctie en een Velux dakraam voor natuurlijke lichtinval.



Tweede verdieping

Via een vaste steektrap kom je op de geïsoleerde zolder, die ideaal is als bergruimte. Hier bevindt zich ook de cv-ketel uit 2021.

Kelder

Een praktische bergkelder zorgt nog voor extra opbergruimte. Hier is tevens de aansluiting voor de wasmachine.

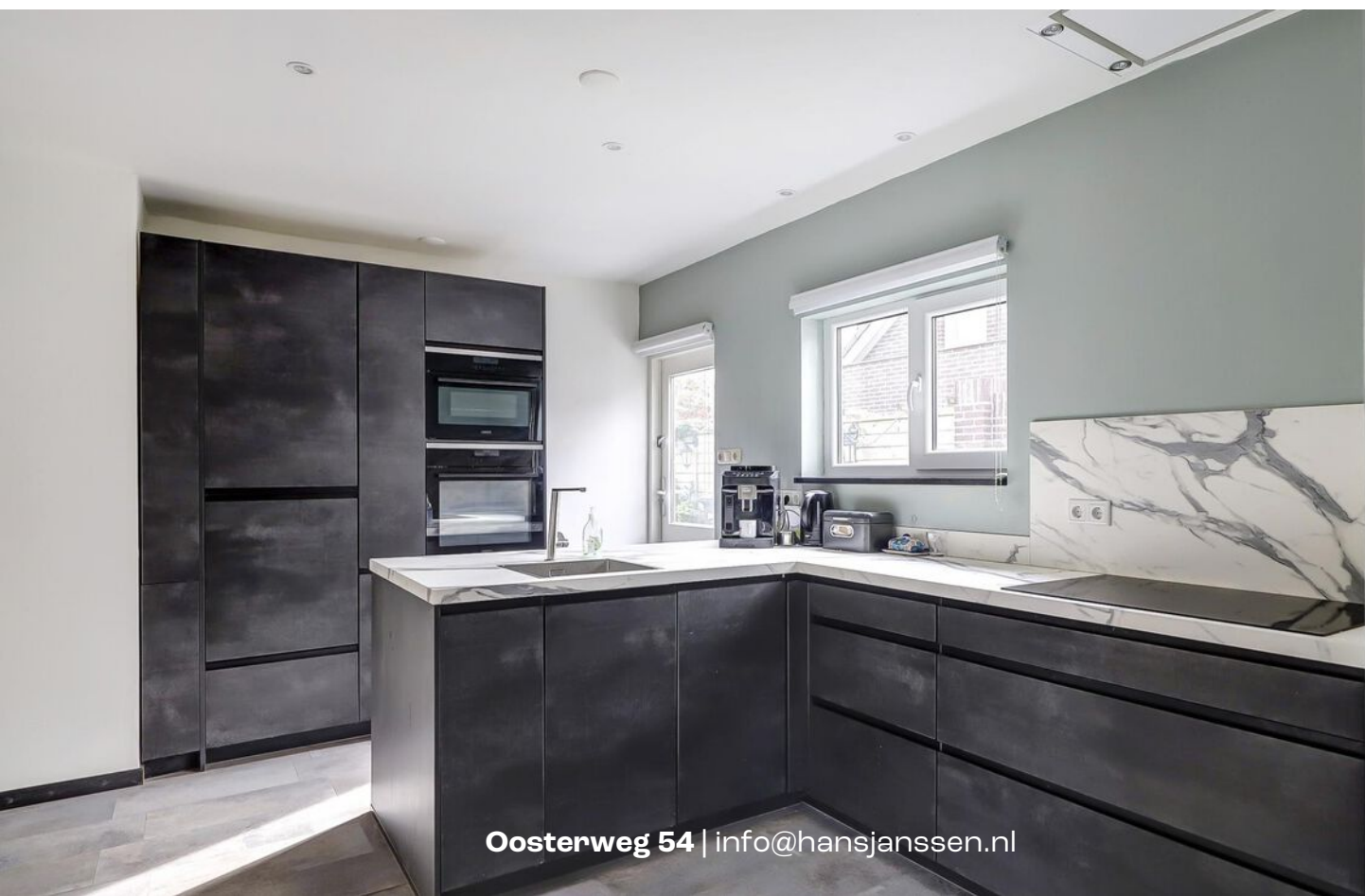
Tuin

De woning heeft een voor- en achtertuin. De voortuin is voorzien van bestrating en beplanting, met ruimte voor meerdere auto's. De achtertuin ligt op het zuidoosten en heeft een terras en een houten tuinhuis, met een elektrisch bedienbaar zonnescerm voor schaduw op zonnige dagen.

Bijzonderheden:

- Sinds 2020 grotendeels gerenoveerd
- Schilderwerk 2020
- Geïsoleerde daken (incl. plat dak uitbouw) 2020
- Volledig verbouwde uitbouw met aansluitingen voor douche en wastafel
- Keuken en HR cv-ketel vernieuwd in 2021
- Gehele woning voorzien van HR++ glas
- Nieuwe ramen op de bovenverdieping met HR++ glas (2022)
- Geïsoleerde zolderverdieping
- Vloer- en spouwmuurisolatie
- Gedeelte van de voortuin in bruikleen van de gemeente Wijchen
- Aanvaarding in overleg

* Gezien de aard van de verkoop is er geen vragenlijst Deel B en lijst van zaken beschikbaar en worden een niet-zelfbewoningsclausule en ouderdomsclausule opgenomen in de koopakte. Tevens is er een projectnotaris van toepassing.





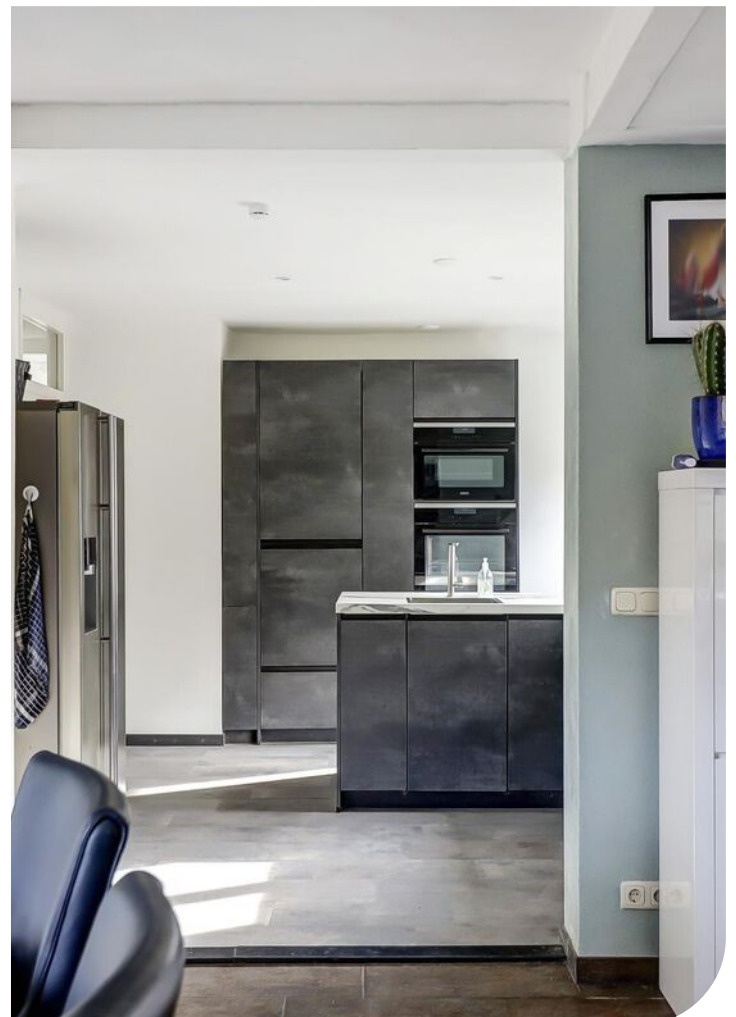


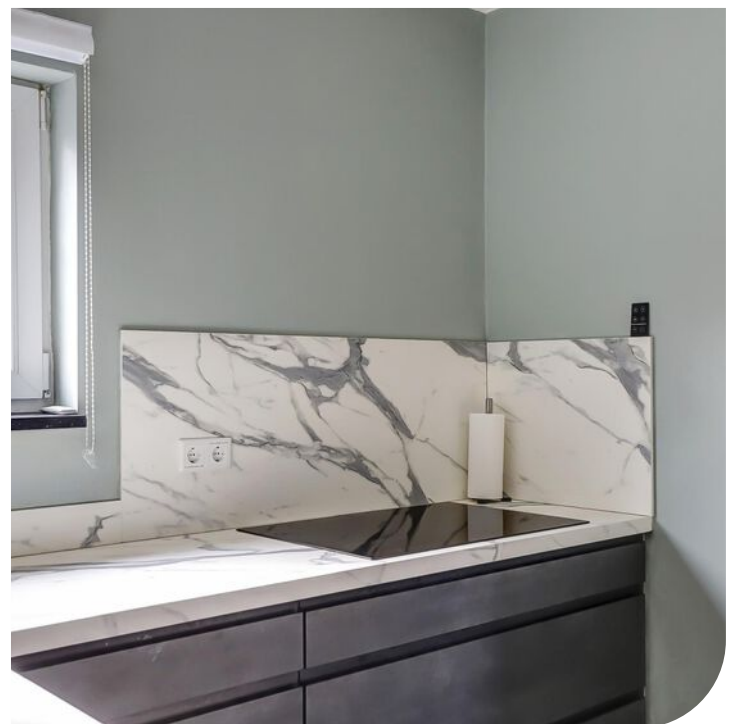
De woning heeft een royale woonkamer en een moderne open keuken

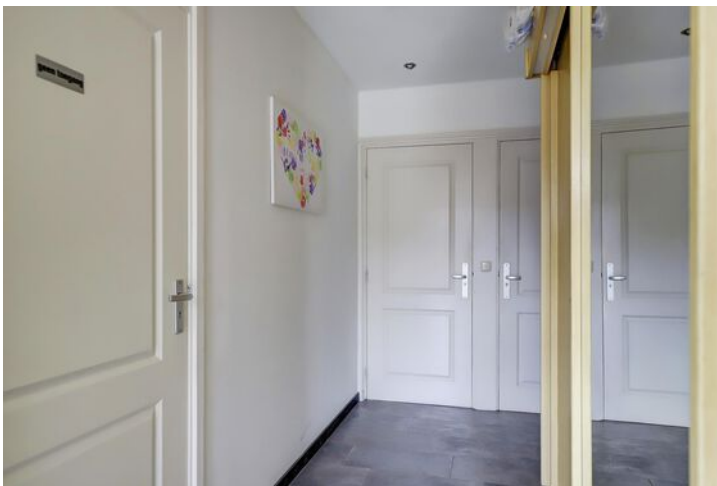
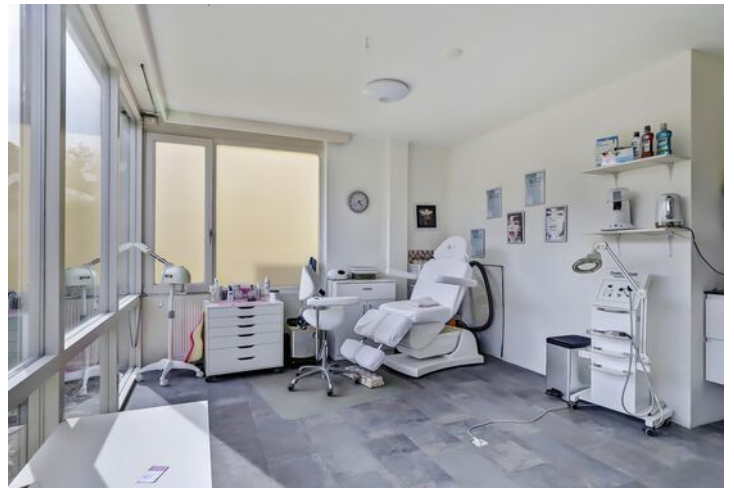




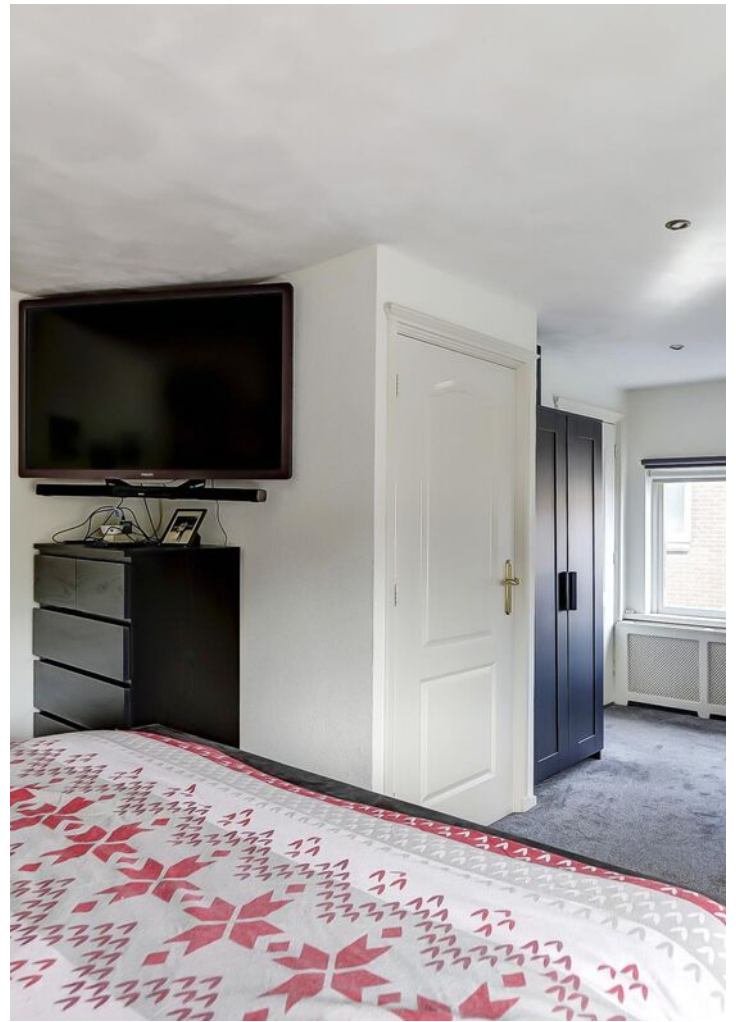
Door de uitbouw die kan dienen, als werk-, praktijk- of slaapkamer, kun je hier alle kanten op!



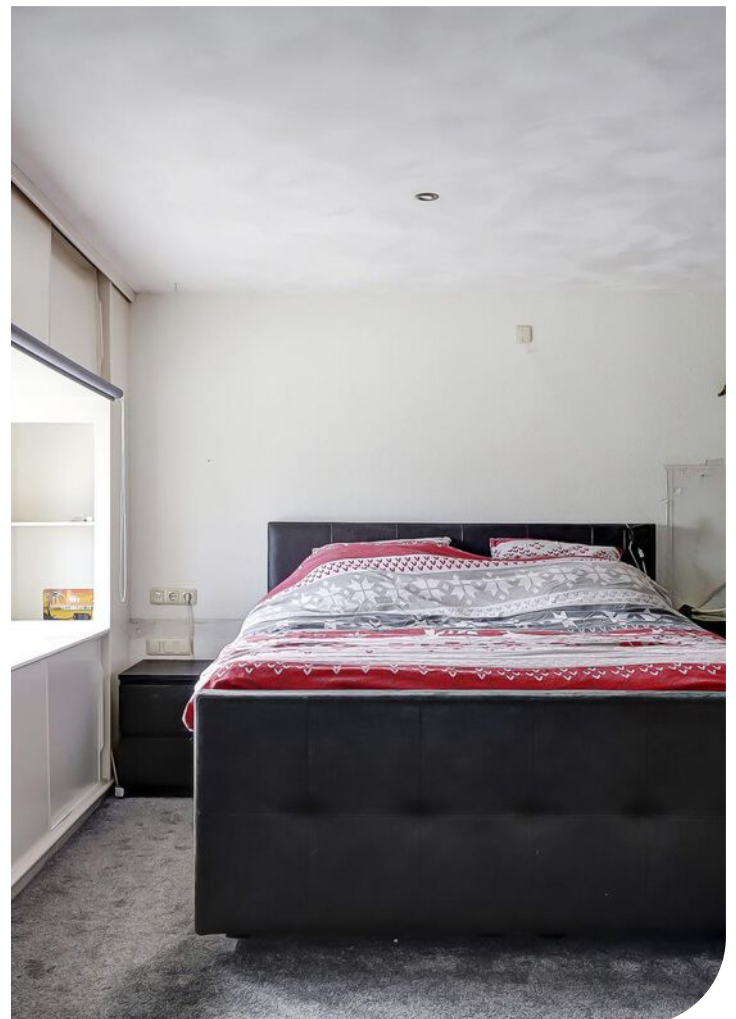




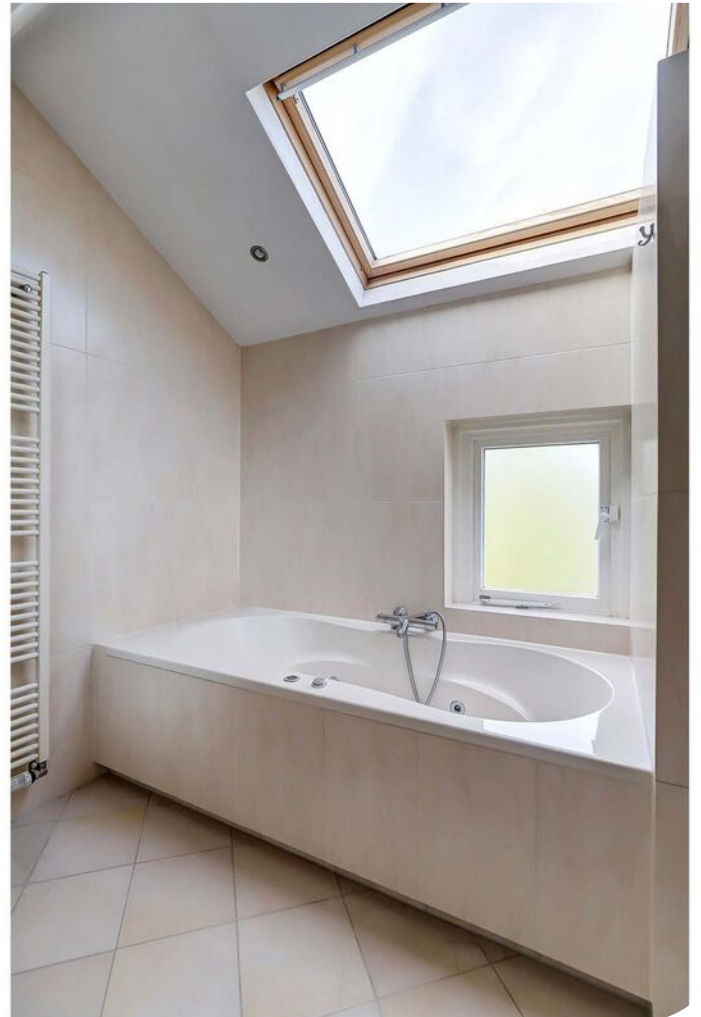




De gehele woning is voorzien van HR++ glas en van vloer- en spouwmuurisolatie









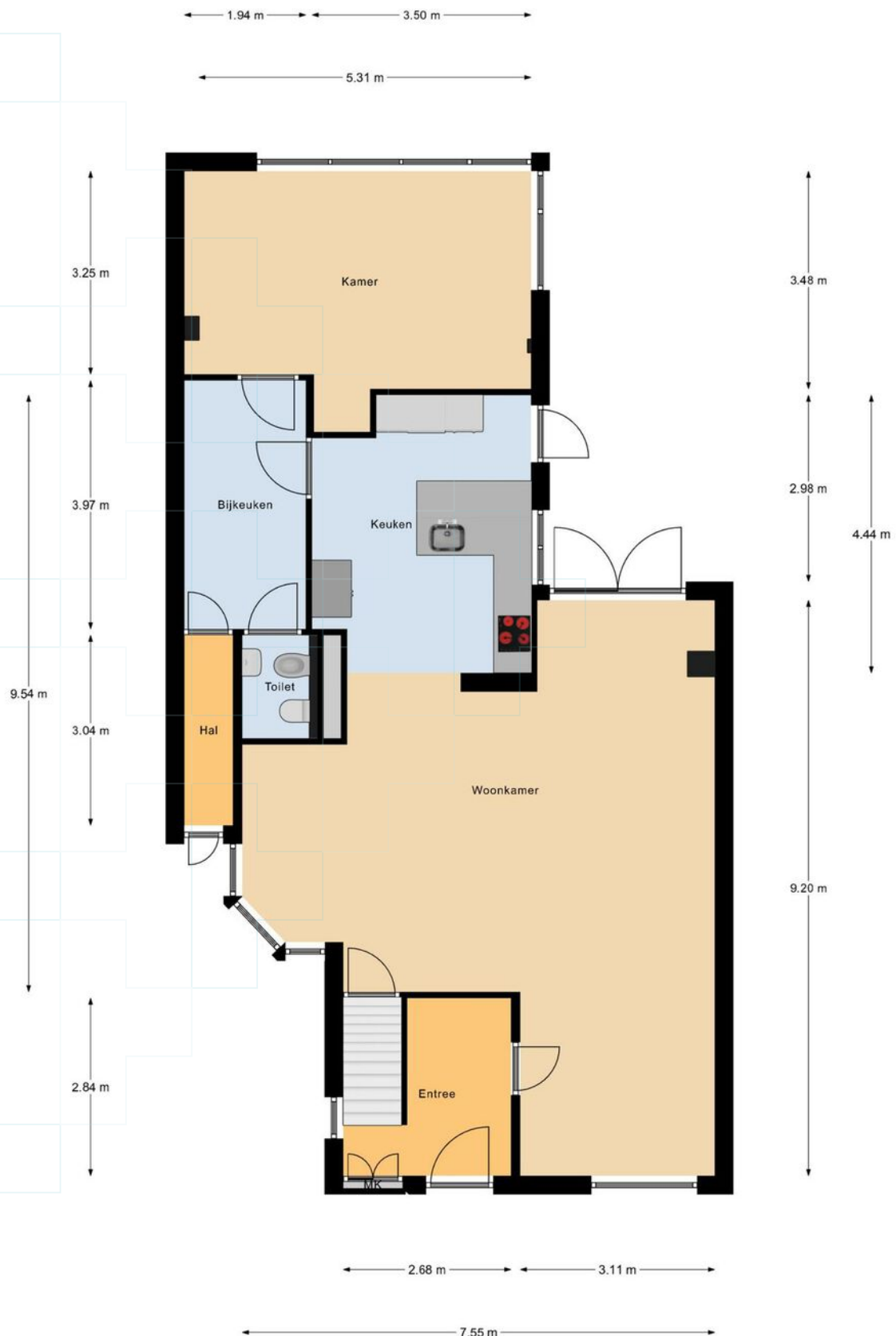






Plattegrond

Begane grond



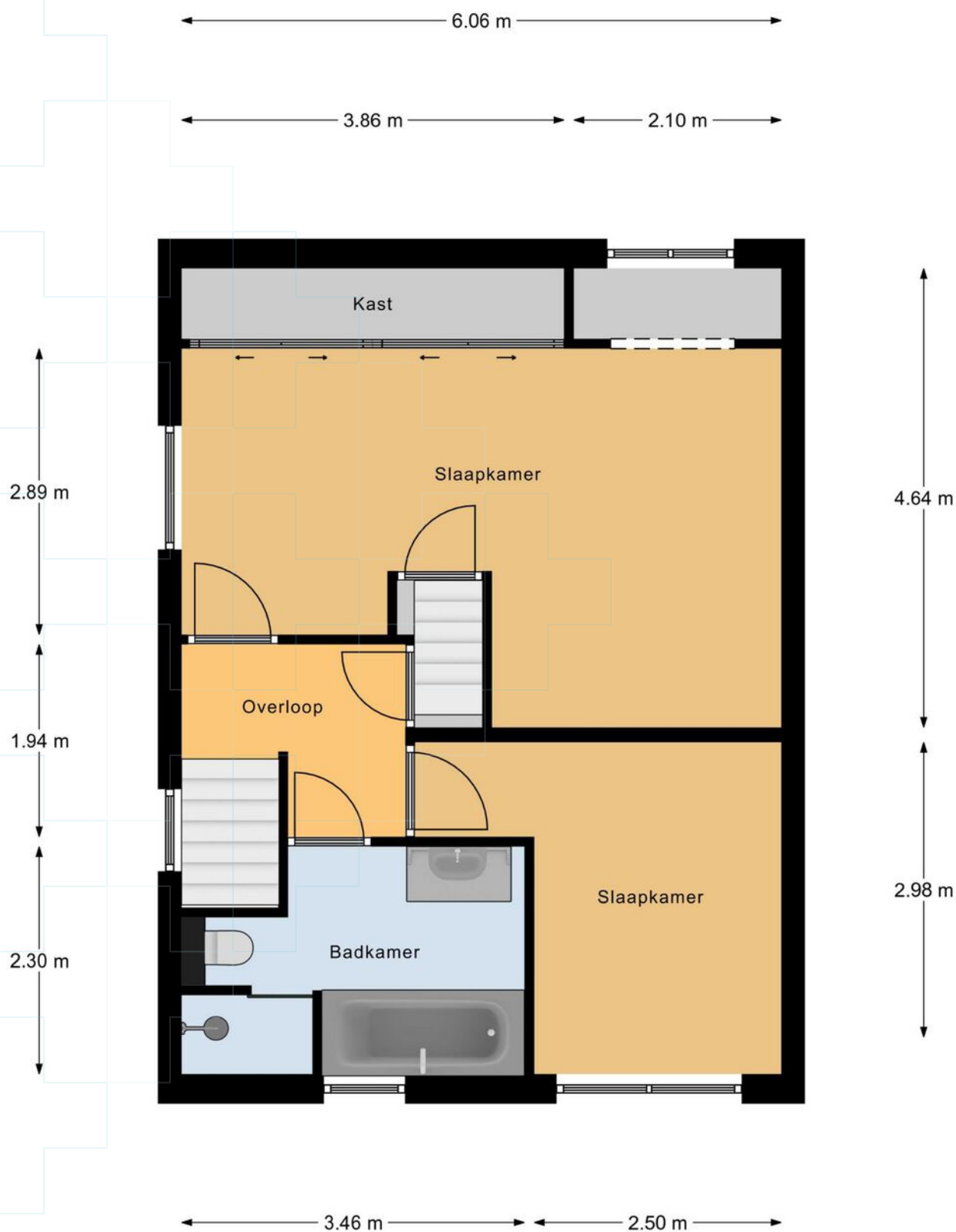
Begane Grond

Plattegrond



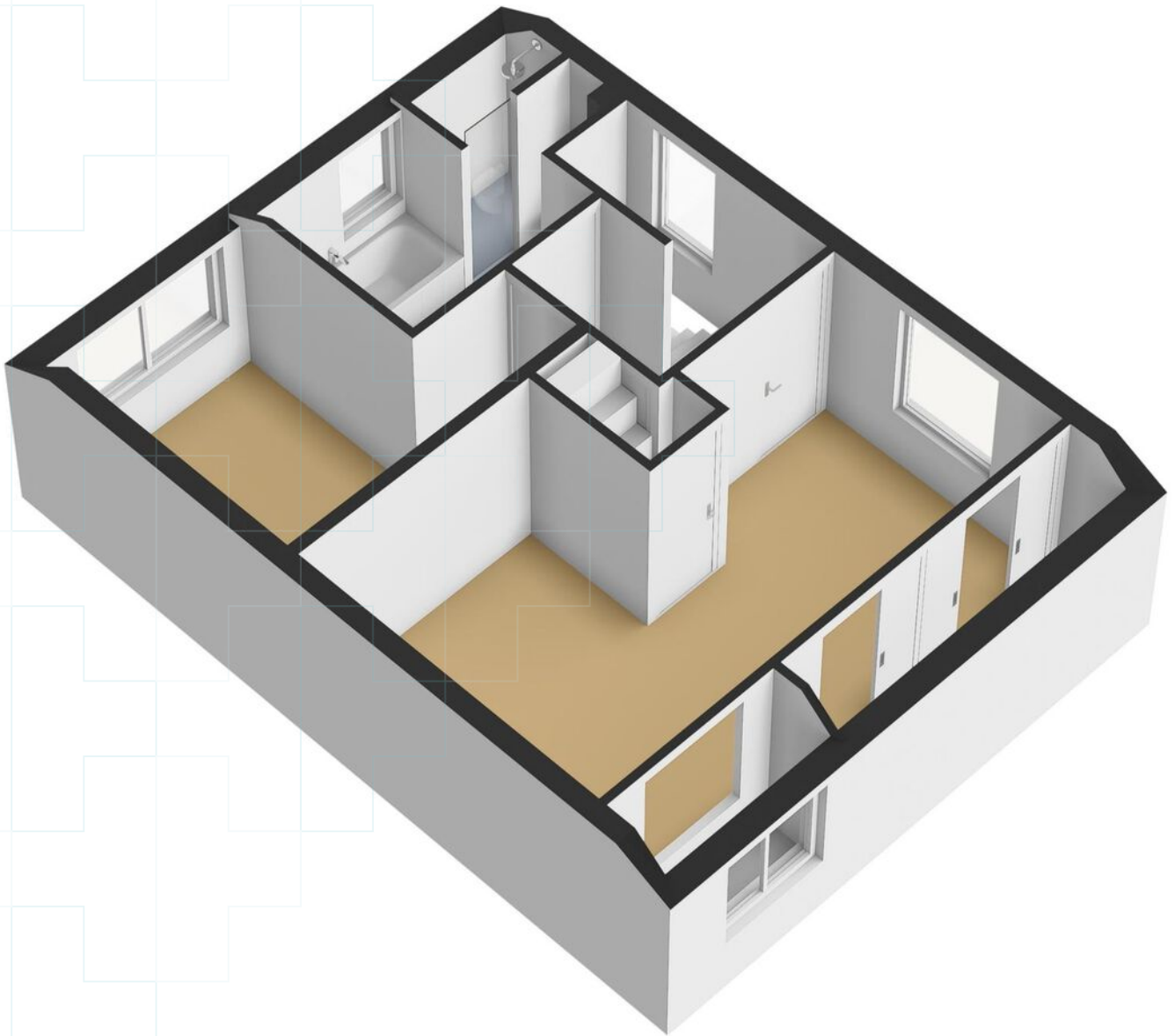
Plattegrond

1ste Verdieping



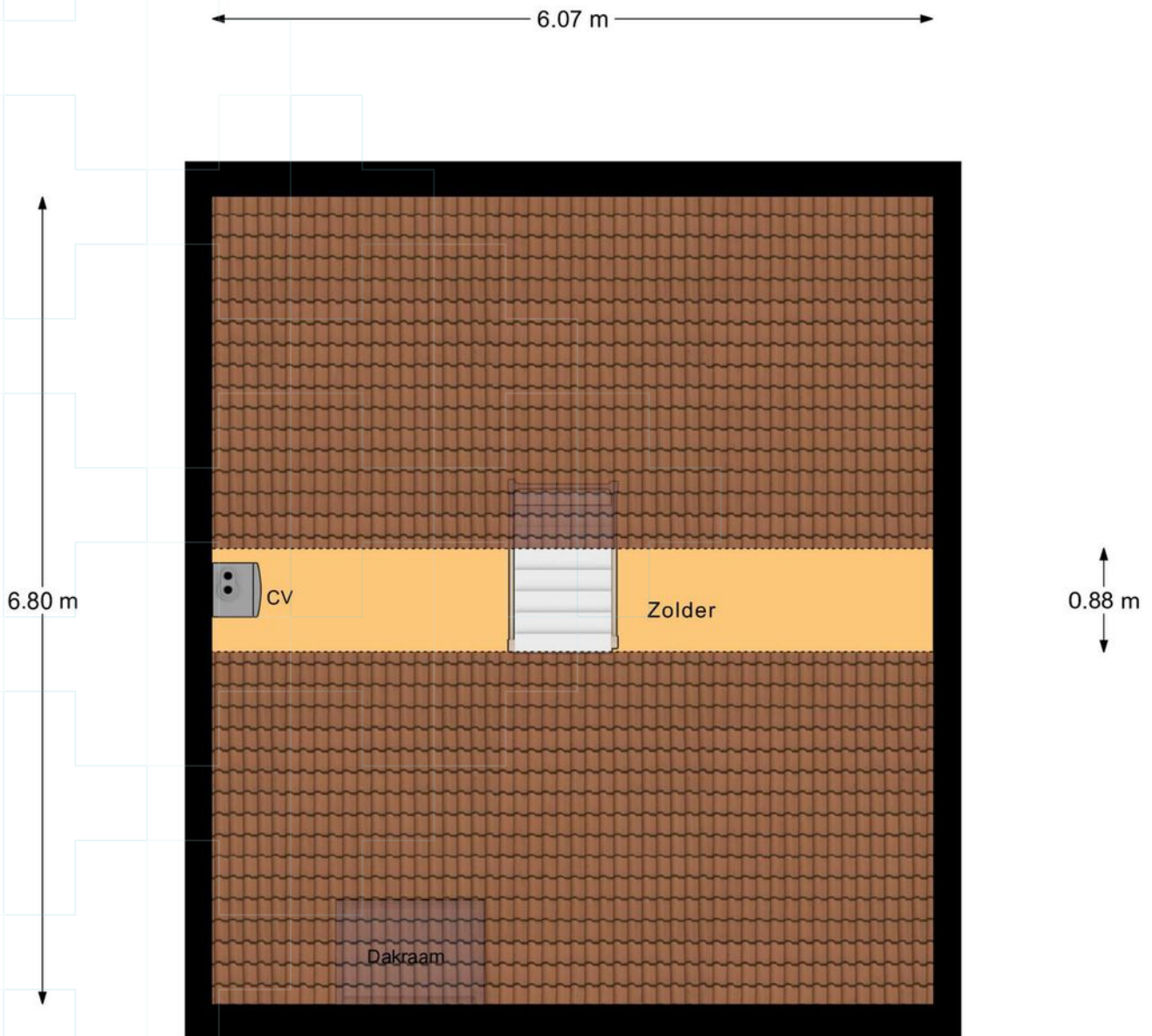
1e Verdieping

Plattegrond



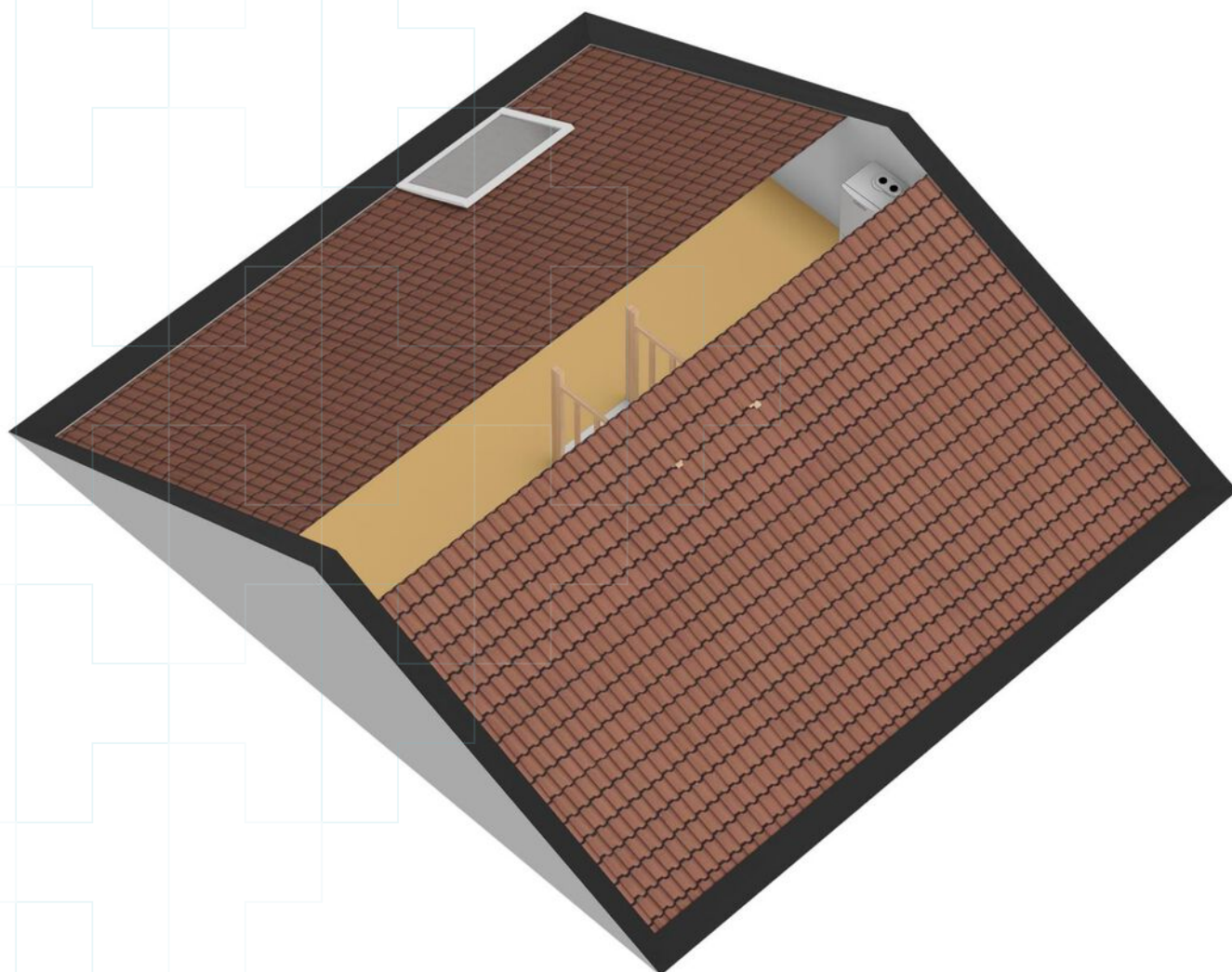
Plattegrond

Zolder



2e Verdieping

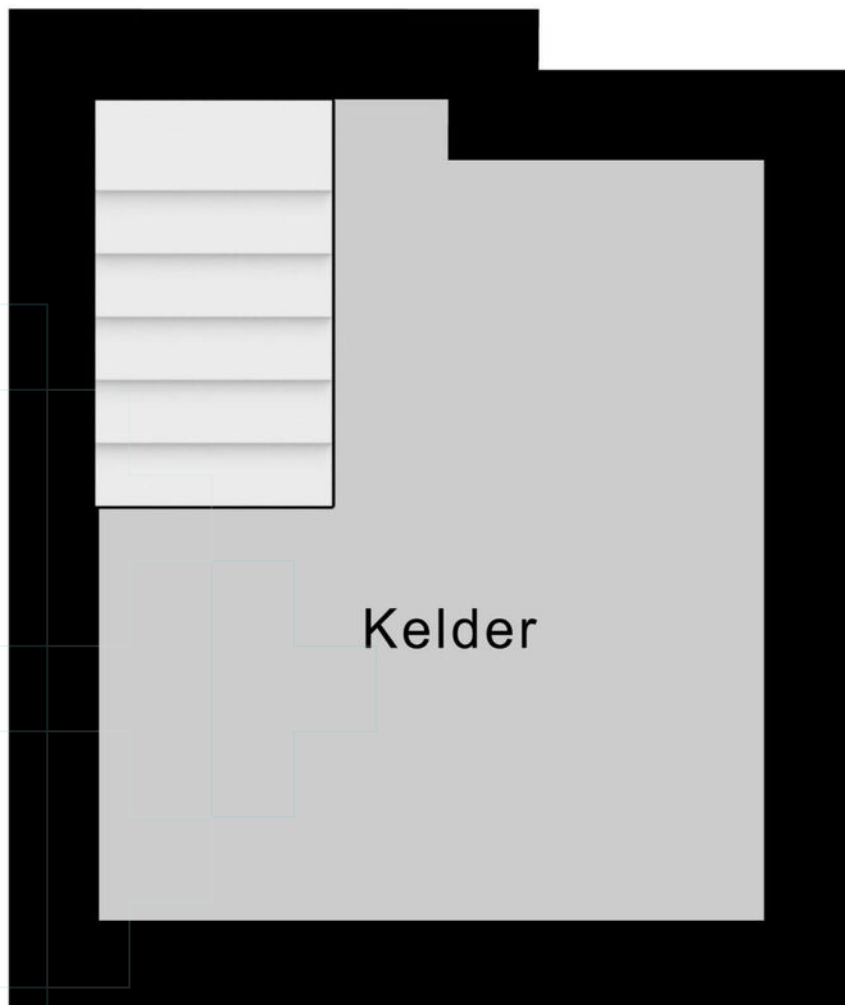
Plattegrond



Plattegrond

Kelder

2.73 m

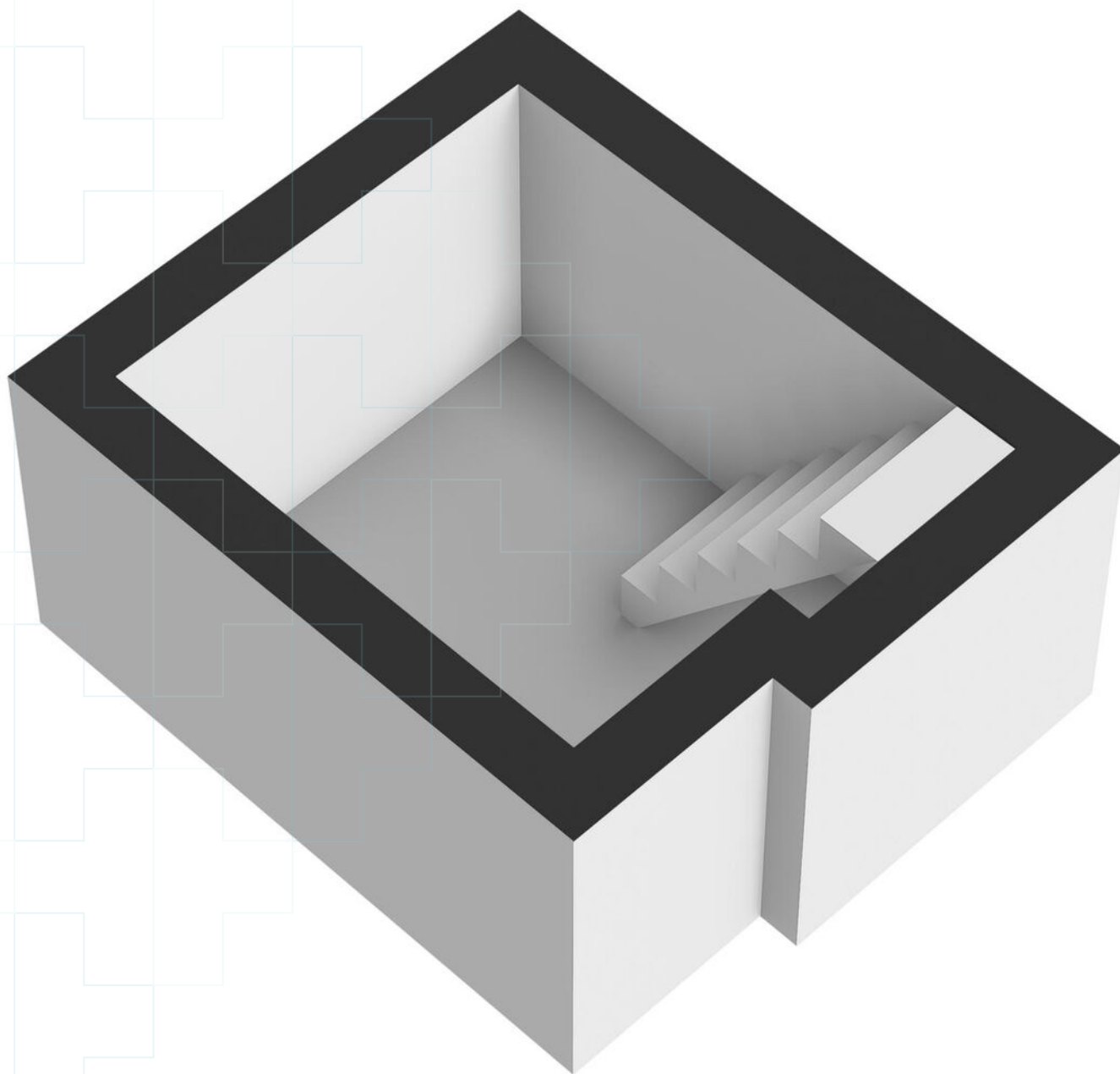


Kelder

2.21 m

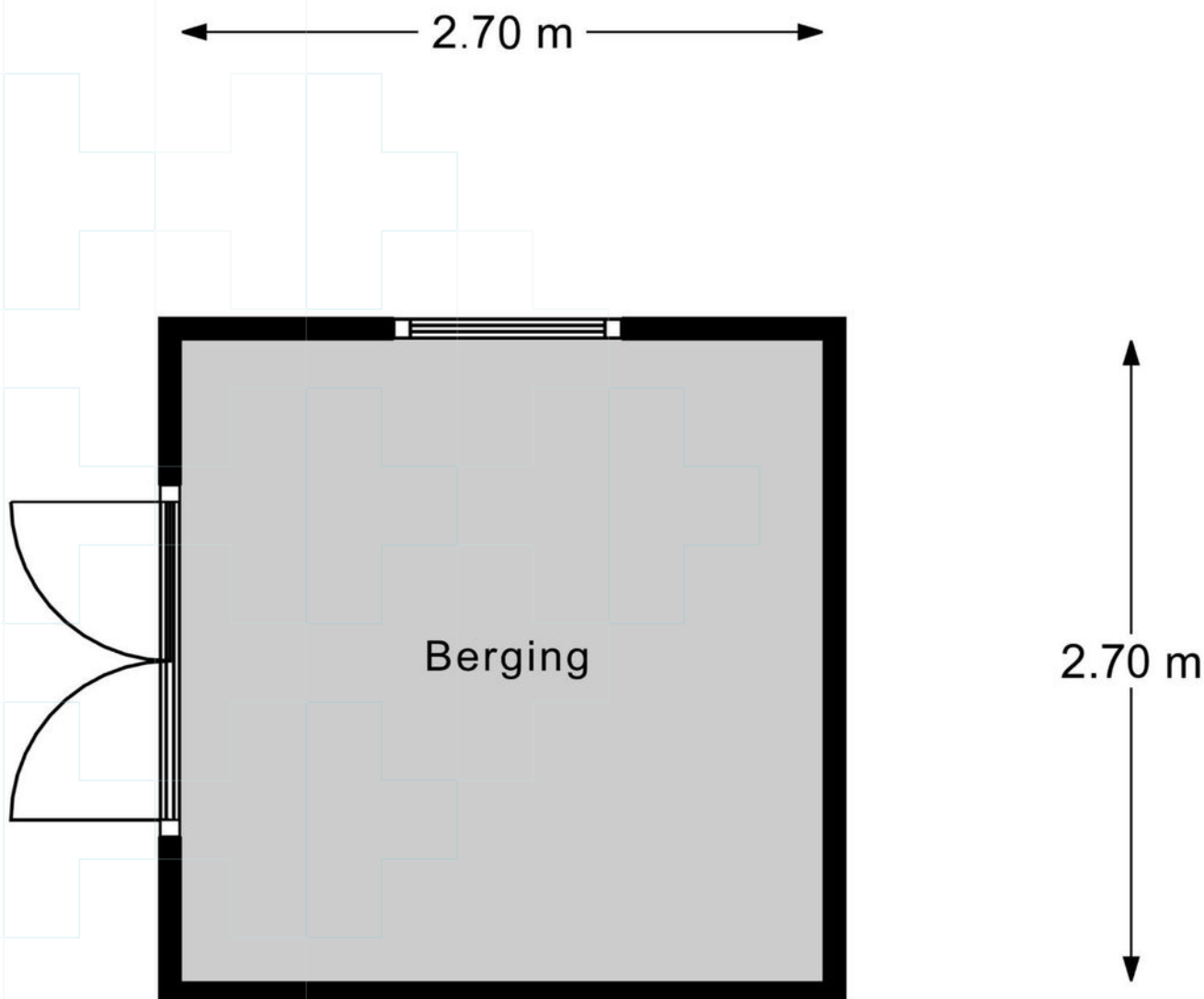
Kelder

Plattegrond



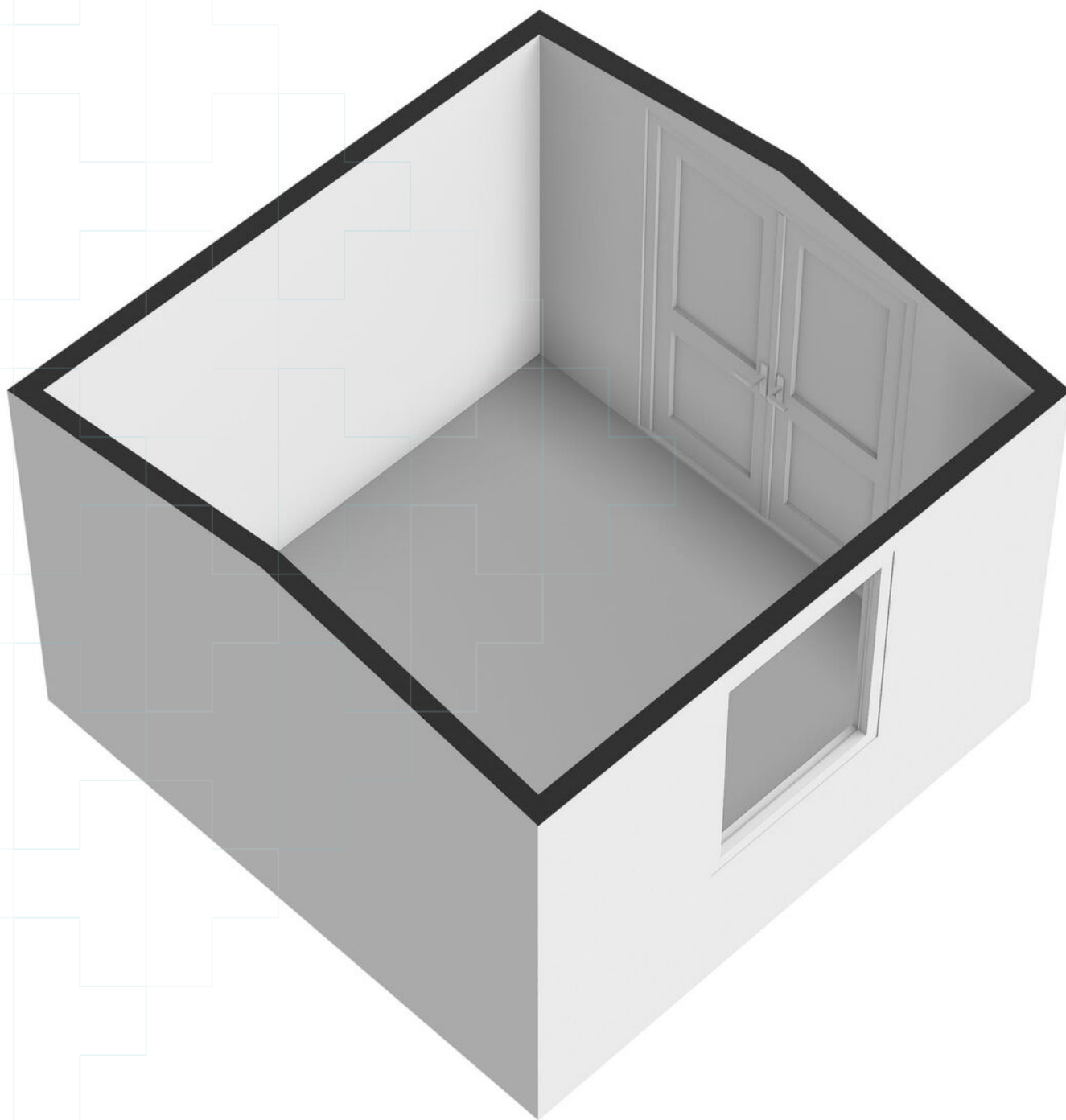
Plattegrond

Berging



Berging

Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Wijchen	
—	Huisnummer	Sectie F	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 681	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 oktober 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