


Heilige Stoel 4851

Wijchen



 **Royaal huis in de
groene,
kindvriendelijke wijk
Heilige Stoel!**

Kenmerken



Vraagprijs
€ 350.000 k.k.



Woonoppervlakte
137 m²



Perceeloppervlakte
157 m²



Bouwjaar
1974

Soort object	Woonhuis	Inhoud	459 m ³
Soort woning	Eengezinswoning	Aantal kamers	5
Type woning	Tussenwoning	Aantal slaapkamers	4
Locatie	Aan rustige weg, in woonwijk	Afmetingen tuin	1000 cm lang x 600 cm breed
Bouwvorm	Bestaande bouw	Externe bergruimte	9 m ²
Energielabel	C	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 ruime en comfortabele woning in een rustige, kindvriendelijke wijk? Deze royale tussenwoning in de geliefde wijk de Heilige Stoel biedt alles wat je nodig hebt voor een fijn thuis. Met een lichte doorzonwoonkamer, maar liefst vier slaapkamers en een heerlijke tuin op het westen, is dit de ideale plek om thuis te komen.

De woning is gelegen in een groene en kindervriendelijke woonomgeving. Op loopafstand van winkelcentrum Achterlo en op korte afstand van het gezellige centrum van Wijchen, het NS station, sportgelegenheden en diverse scholen. In de directe omgeving zijn fraaie natuurgebieden te vinden, zoals het Leurse Bos, de uiterwaarden van de Maas en recreatiegebied De Berendonck. De uitvalswegen A50 en A73 zijn binnen enkele minuten bereikbaar.

Interesse in deze woning? Je bent van harte welkom voor een bezichtiging!

Indeling:

Begane grond:

Een praktische tochtportaal met meterkast (kliksysteem) geeft toegang tot een ruime hal, een toiletruimte met fontein en een trapkast voor extra opbergruimte. Via de hal bereik je de lichte doorzonwoonkamer die een fijne sfeer uitstraalt door de

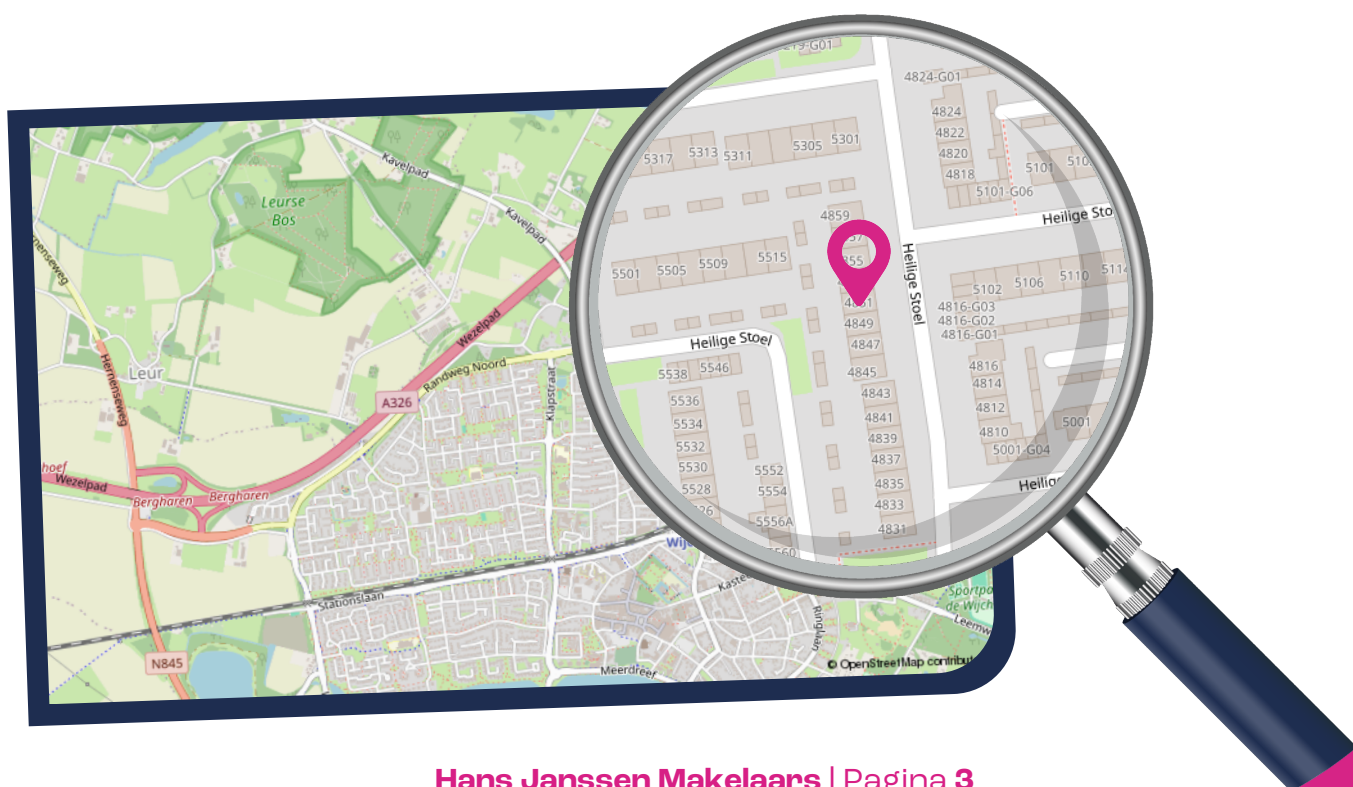
grote raampartijen die zorgen voor veel daglicht. De woonkamer is de ideale plek om te ontspannen of gezellig te eten. Aangrenzend bevindt zich de nette half open keuken, die voldoende kastruimte heeft en is voorzien van alle nodige inbouwapparatuur, te weten: koelkast, vriezer, combimagnetron, keramische kookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Vanuit de keuken is ook de achtertuin gemakkelijk te bereiken met een loopdeur.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping tref je de overloop, die toegang biedt tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. De eerste slaapkamer is zeer royaal en beschikt over een groot raam dat zorgt voor veel lichtinval, wat de kamer een heerlijk open gevoel geeft. De tweede en derde slaapkamer zijn beide goed van formaat, met voldoende ruimte voor een bed en kast. De badkamer is voorzien van een douche, toilet en wastafelmeubel met spiegelkast. Ook bevindt zich hier de aansluiting voor witgoed. Dankzij het raam is er ook hier veel natuurlijk licht, wat de ruimte aangenaam maakt.

Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping kom je op de voorzolder met een dakraam, waar je de cv-ketel (Intergas, 2008) en veel extra opbergruimte vindt. De vierde slaapkamer op deze verdieping is royaal en heeft een dakraam dat



zorgt voor veel licht. Deze kamer is perfect als slaapkamer, werkplek of hobbyruimte en beschikt over een wastafel.

Tuin:

De achtertuin is een heerlijke plek om te genieten van de zon, aangezien deze op het westen ligt. Je vindt er een stenen berging met kleine overkapping om de fietsen en klike's droog te stallen. Er is tevens een achterom aanwezig, wat het praktisch maakt voor het in- en uitgaan met fietsen of tuinaccessoires.

Algemeen:

- Bouwjaar 1974
- Wonen ca. 137 m2
- Berging ca. 9 m2
- Perceel 157 m2
- Energielabel C

Bijzonderheden:

- Royaal huis in de groene, kindvriendelijke wijk Heilige Stoel
- Glasvezel aanwezig
- Gedeeltelijk dubbele beglazing (eerste verdieping nog enkel glas)
- Zelfbewoningsclausule en anti-speculatiebeding van toepassing
- Diverse bijzondere voorwaarden (zoals ouderdomsclausule, asbestclausule en niet-zelfbewoningsclausule) zijn van toepassing
- Oplevering in overleg, mogelijk snel!

Zeker de moeite waard om een bezichtiging in te plannen!







**Een lichte
doorzonwoonkamer.**





**De nette half open
keuken is voorzien van
alle nodige
inbouwapparatuur.**











Maar liefst vier slaapkamers!















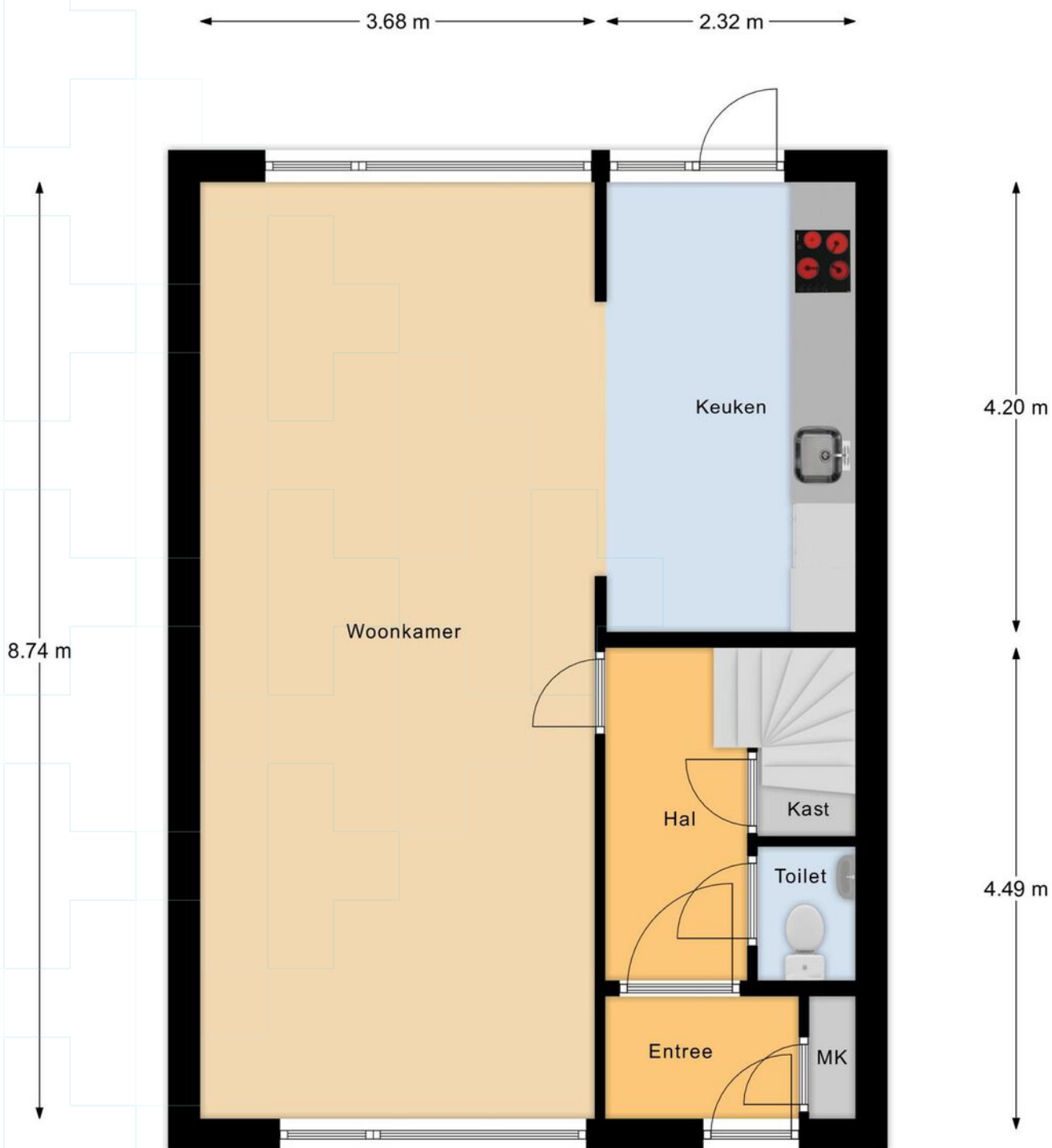






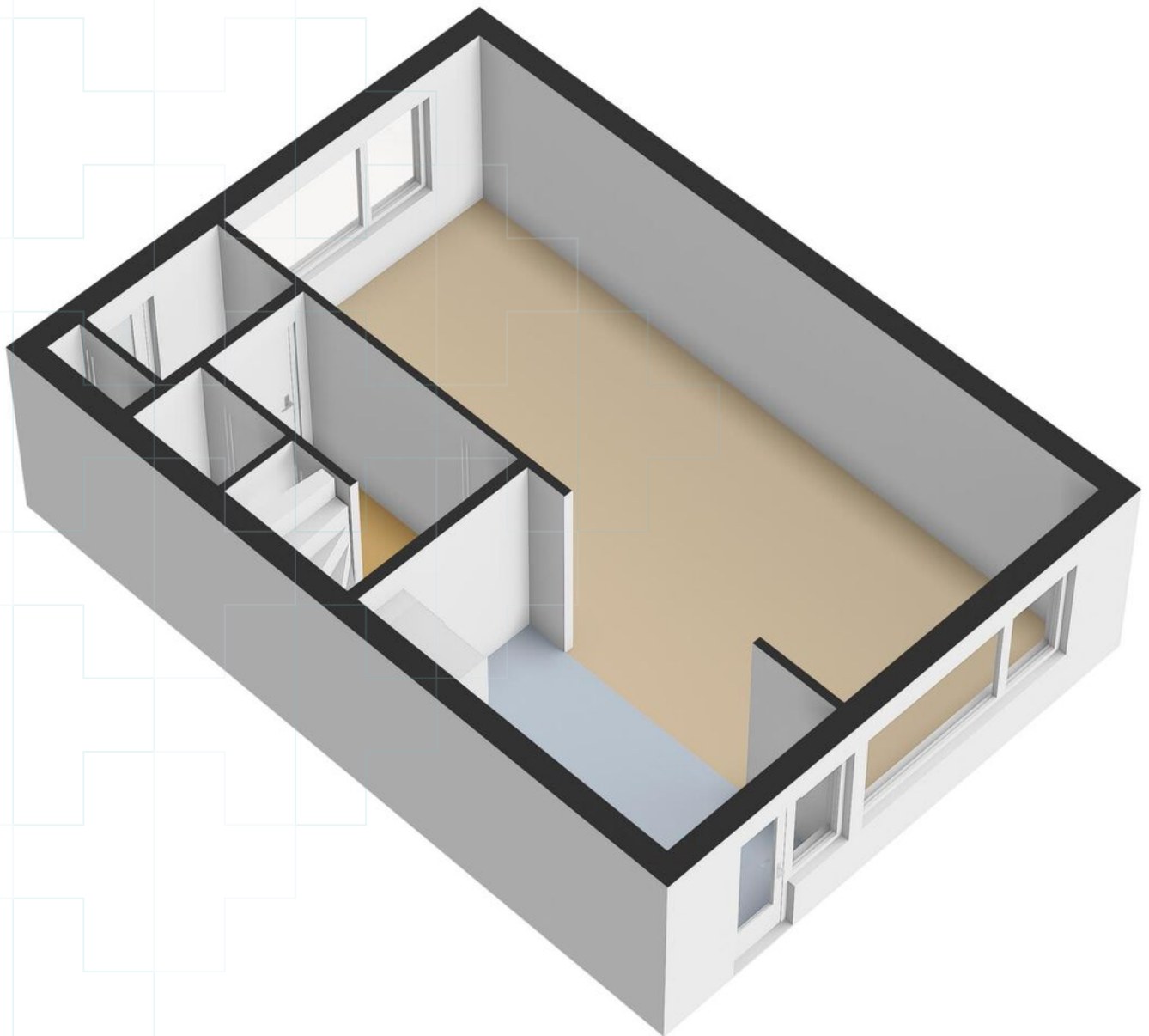
Plattegrond

Plattegrond



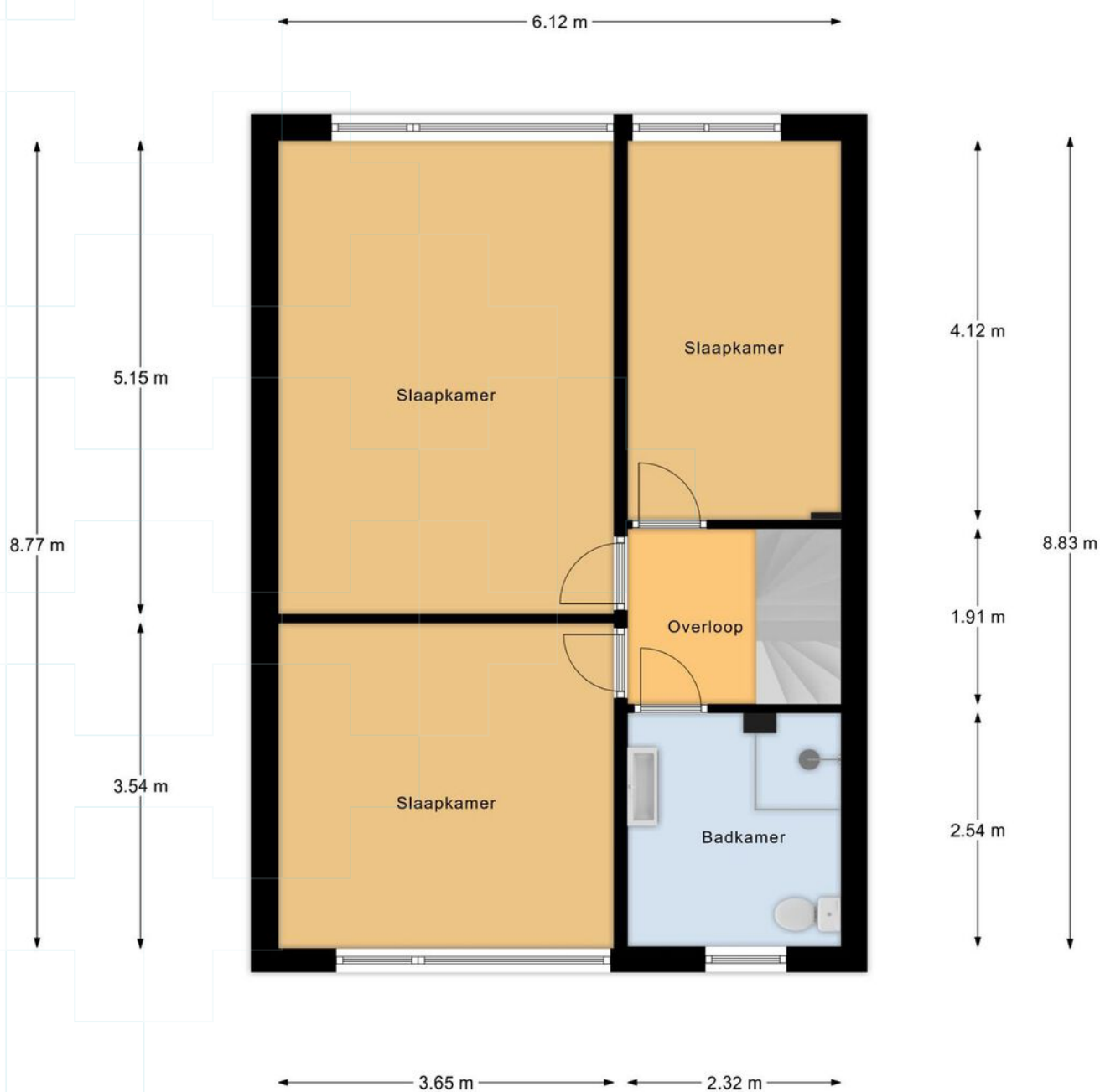
Begane Grond

Plattegrond



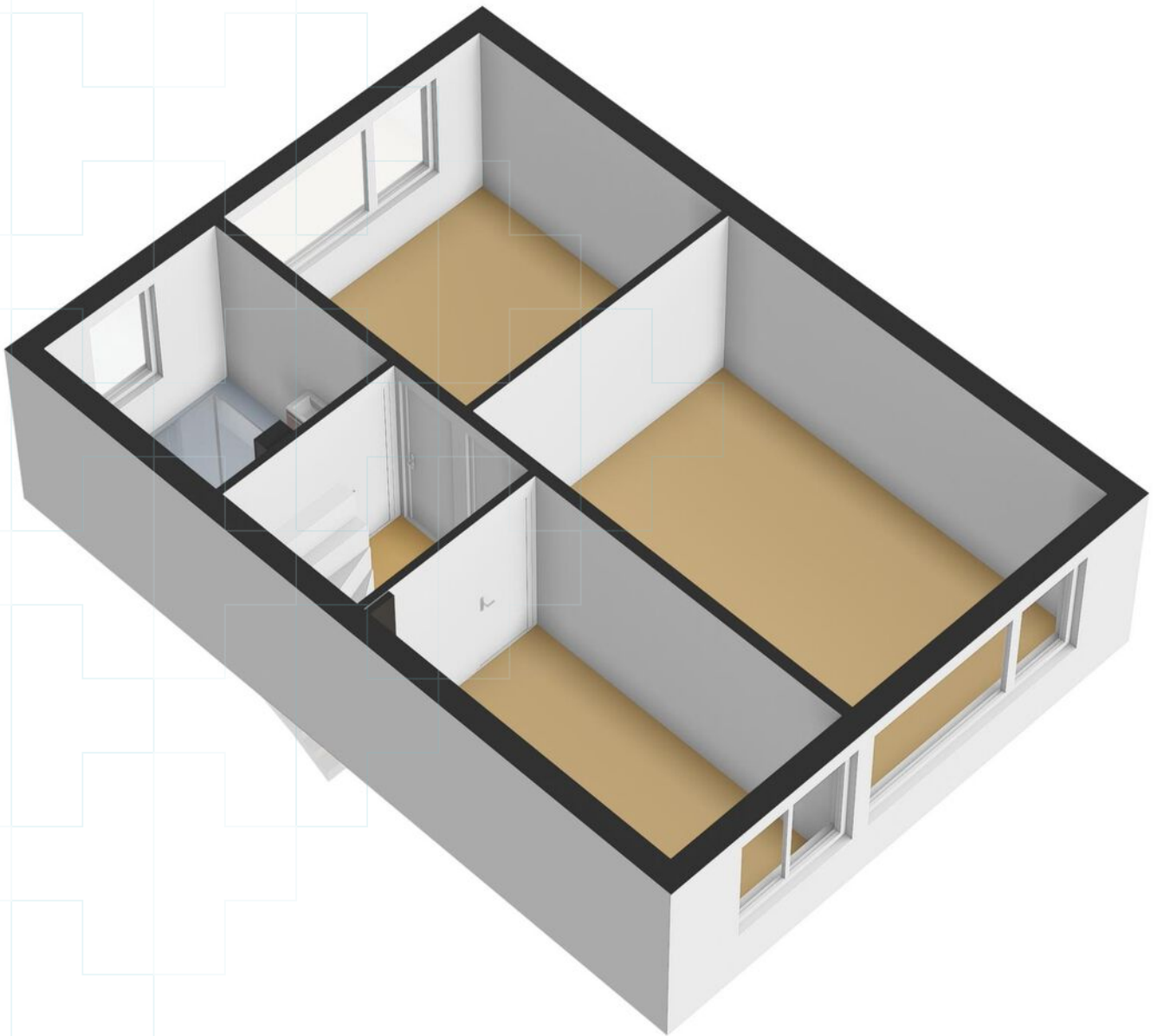
Plattegrond

1ste Verdieping



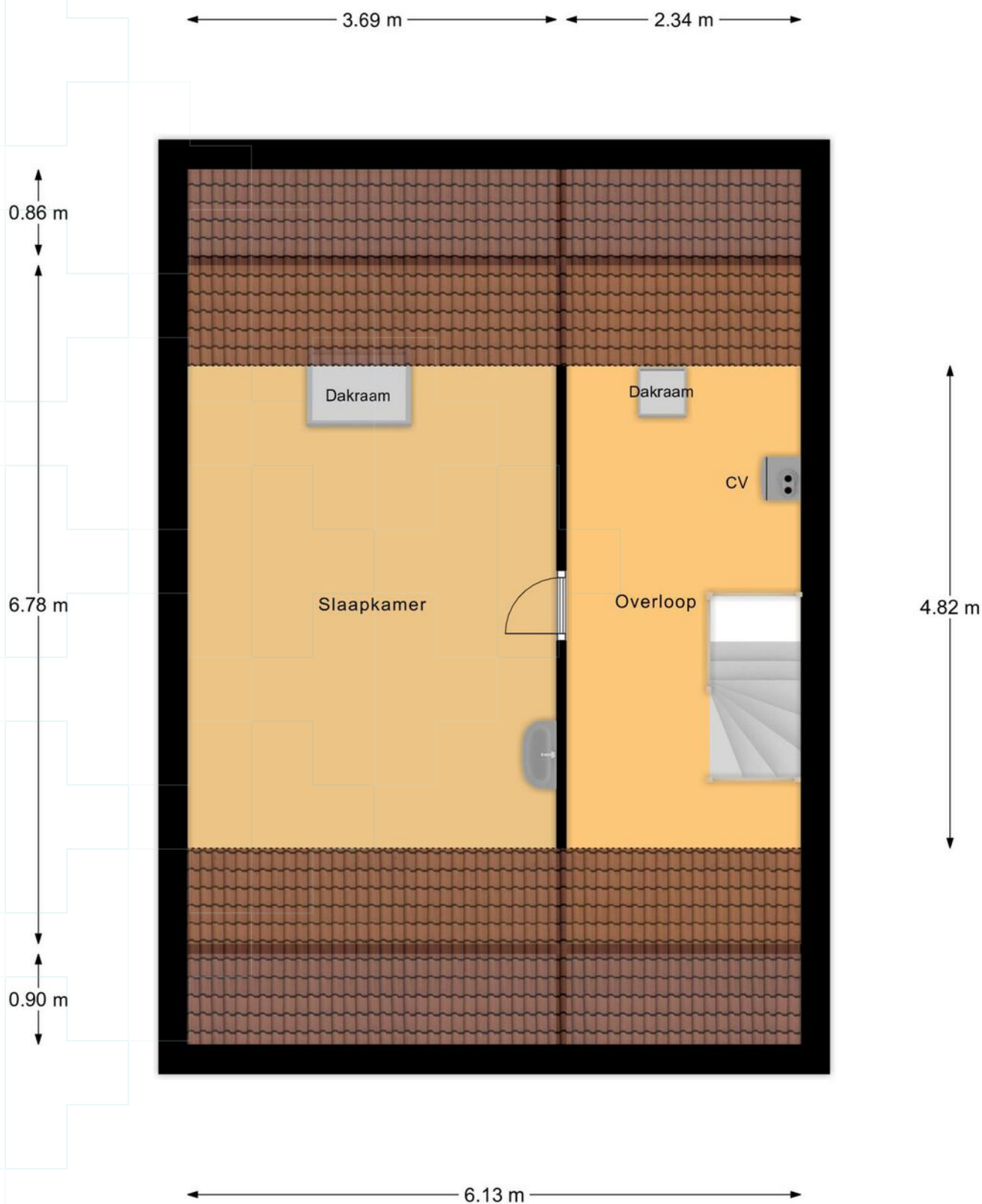
1e Verdieping

Plattegrond



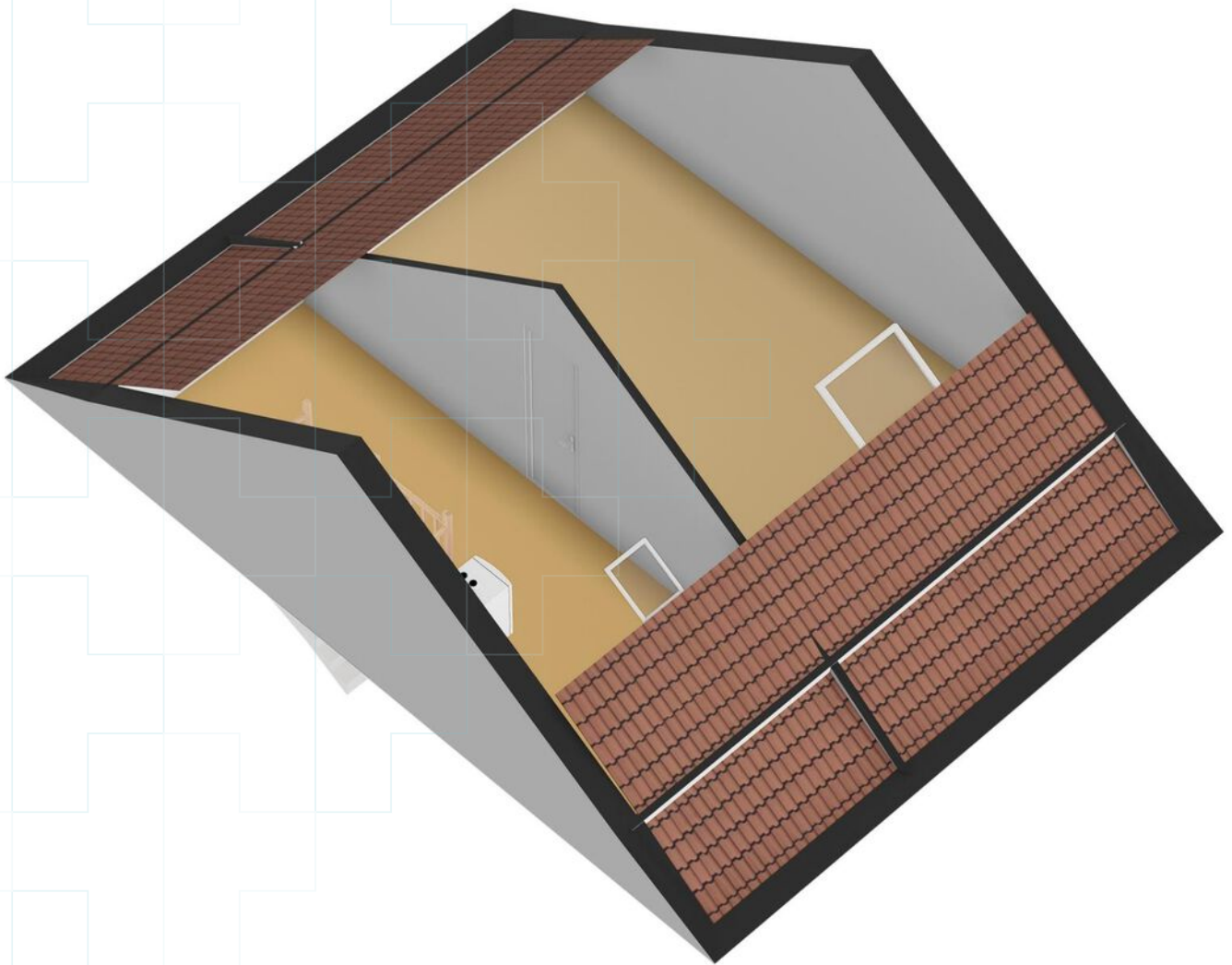
Plattegrond

2de Verdieping



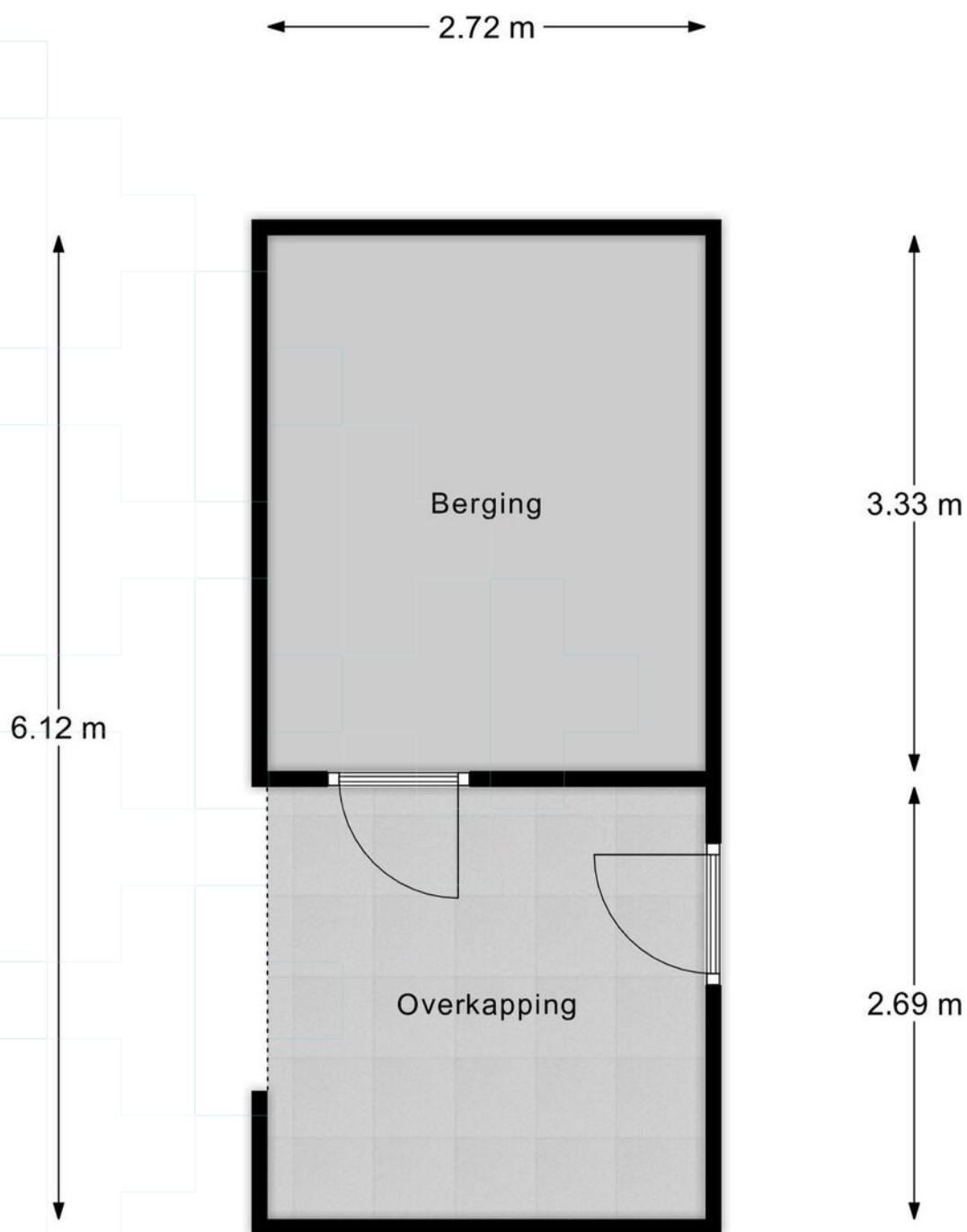
Zolder

Plattegrond



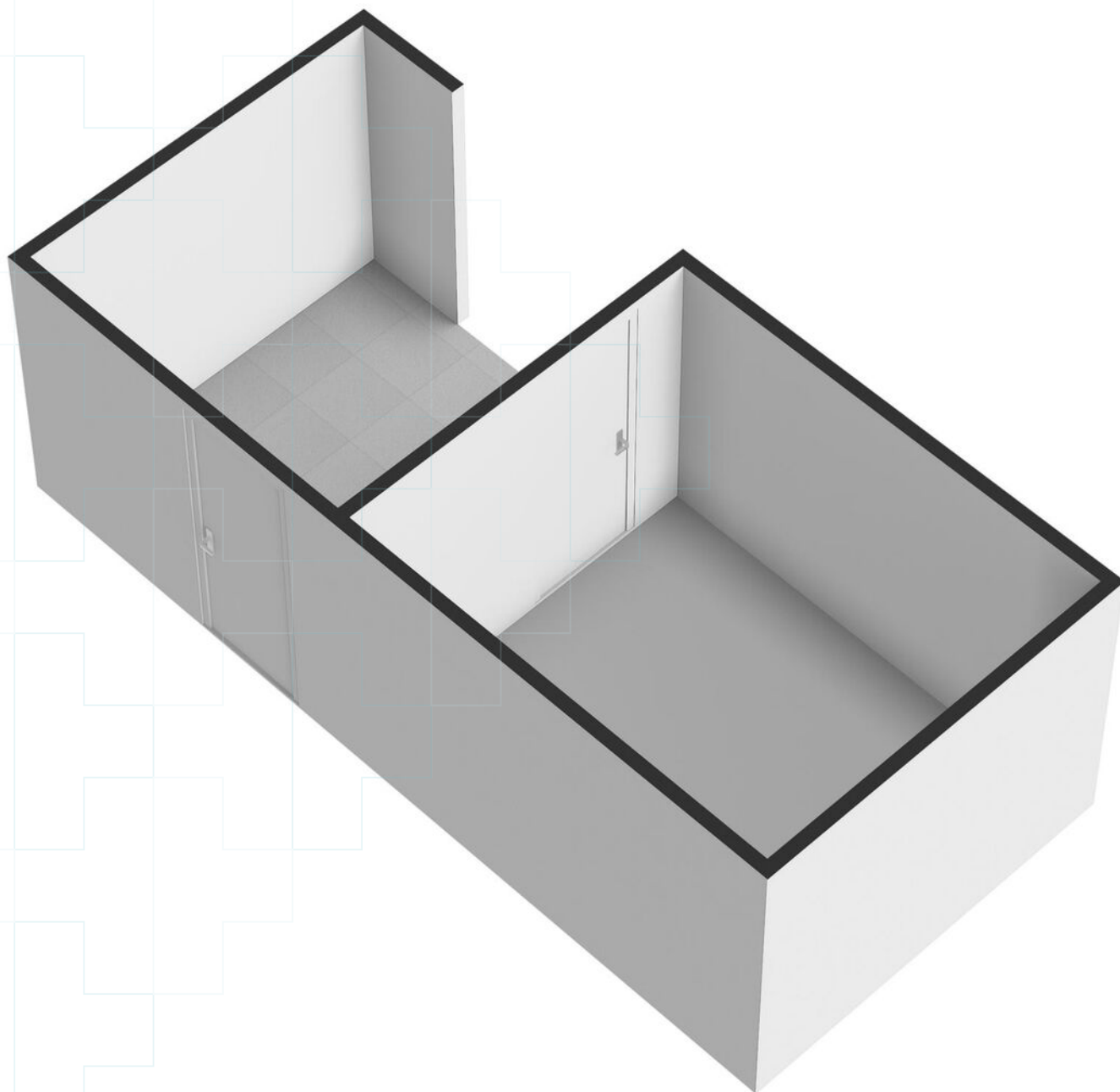
Plattegrond

Berging



Berging

Plattegrond



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 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