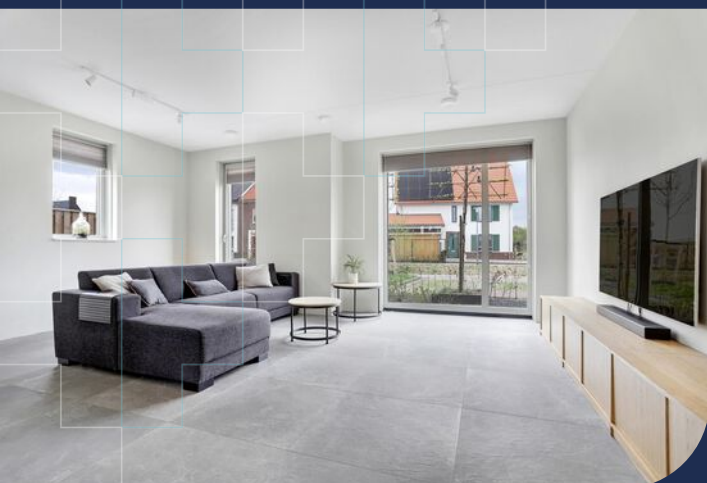


Coupeuse 3

Wijchen



 Meer dan compleet en gloednieuwe duurzame woning met carport en garage in de geliefde wijk Huurlingsedam

Kenmerken



Vraagprijs
€ 795.000 k.k.



Woonoppervlakte
179 m²



Perceeloppervlakte
293 m²



Bouwjaar
2024

Soort object	Woonhuis	Inhoud	711 m³
Soort woning	Eengezinswoning	Aantal kamers	6
Type woning	2-onder-1-kapwoning	Aantal slaapkamers	5
Locatie	In woonwijk	Afmetingen tuin	1100 cm lang x 1025 cm breed
Bouwvorm	Bestaande bouw	Externe bergruimte	-
Energielabel	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

Wil je wonen in de geliefde wijk Huurlingsedam in Wijchen met alle gemakken en luxe van een gloednieuwe woning?

Met een energielabel A+++, een warmtepomp, elektrische boiler en een WTW-systeem biedt deze ruime **UITGEBOUWDE 2-ONDER-1-KAPWONING** met **GARAGE** en **CARPORT** een zeer energiezuinige levensstijl.

Dankzij de woonoppervlakte van maar liefst 179 m², de uitbouw van 2,40 m, de extra 4de en 5de slaapkamer met een groot dakkapel op de 2de verdieping en de moderne keuken, badkamer en toiletruimte kunnen we wel spreken over een royaal huis met een hoogwaardige afwerking!

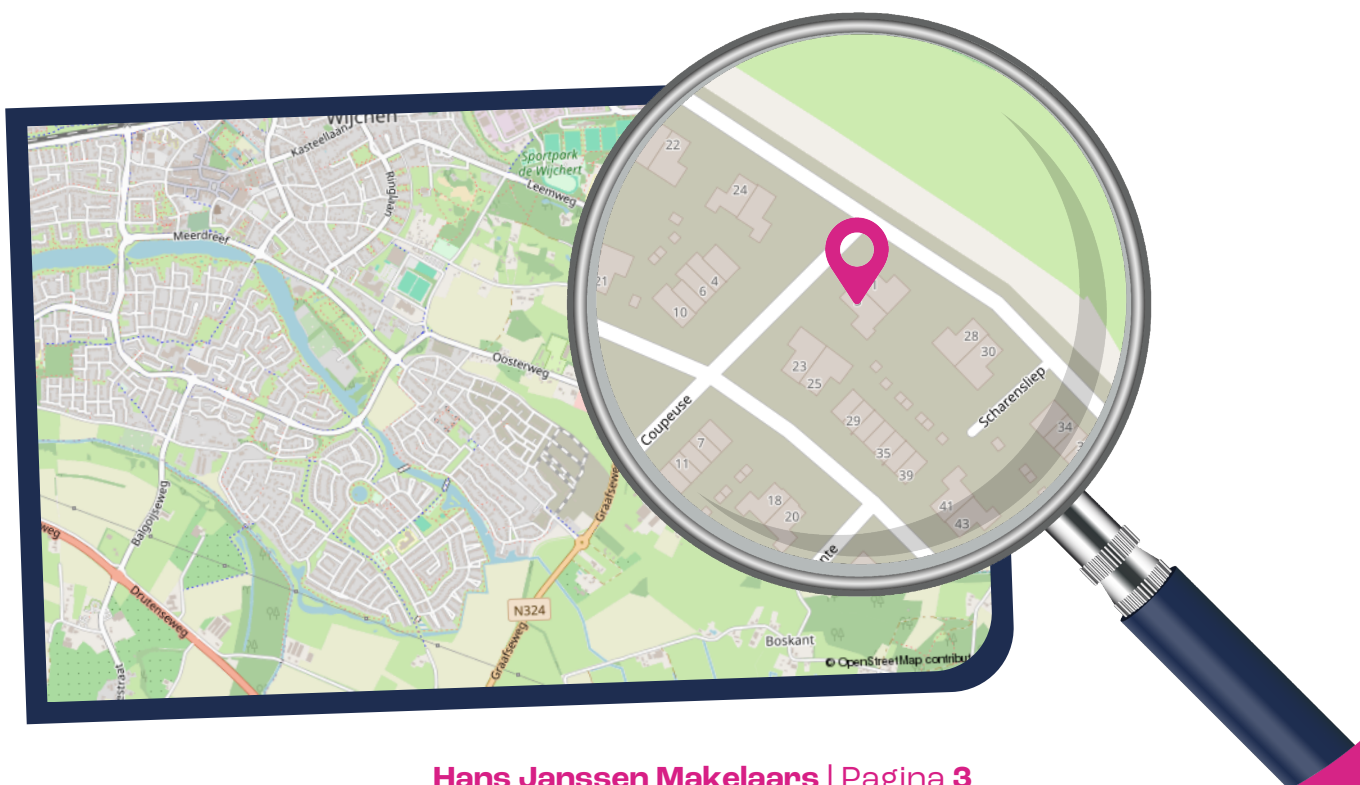
En niet te vergeten: de verzorgde en compleet aangelegde tuin met achterom en een ruime oprit met carport!

Dit huis is meer dan compleet en klaar om zo in te trekken. Maak een afspraak voor een bezichtiging en voel je hier meteen thuis!

De woning is gelegen in de kindvriendelijke en zeer gewilde woonwijk "De Huurlingsedam" Het gezellige centrum van Wijchen, het Wijchens Meer, NS-station, winkelveorzieningen, sportgelegenheden, basisscholen, diverse vormen van voortgezet onderwijs, bioscoop en een zwembad zijn binnen enkele minuten bereikbaar. I

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 Haterse vennen.

Wijchen ligt op de rand van Noord-Brabant en Gelderland, de uitvalswegen A50 en A73 zijn op ca. 5 minuten, waardoor Nijmegen (10 min), 's-Hertogenbosch (25 min) en Eindhoven (40 min) goed te bereiken zijn.



Indeling:

Begane grond:

Via de verzorgde voortuin met eigen oprit en carport kom je binnen in de hal en word je meteen verwelkomd door de verzorgde en strak afgewerkte hal. De hal is voorzien van een keramische vloertegel met natuurstenen toplaag, comfortabele vloerverwarming, meterkast (klikgroepen en glasvezel), toiletruimte met wandcloset, fontein en mooi betegeld, garderobe nis onder de trap en trapopgang naar de 1ste verdieping.

De lichte en sfeervolle woonkamer is aan de voorzijde gelegen en voorzien van keramische vloertegel met natuurstenen toplaag en vloerverwarming, strakke wanden en hoge plafonds met spuitwerk. De fraaie en zeer royale woonkeuken heeft een uitbouw van 2,4 meter en openslaande deuren naar de achtertuin. Een heerlijke plek om te genieten. De L-vormig opgestelde keuken is voorzien van een luxe composiet aanrechtblad, veel lades en kastruimte, spotjes en uitgerust met moderne inbouwapparatuur, o.a. 6-pits inductiekookplaat, afzuigkap, combioven, heteluchtoven met stoomfunctie, grote koelkast, 4-laden vriezer, vaatwasser en Quooker.

1e Verdieping

Op de eerste verdieping zijn drie smaakvolle slaapkamers, een luxe badkamer en een separate toiletruimte met wandcloset en fontein. De 3 slaapkamers zijn voorzien van PVC vloer met vloerverwarming, strakke wanden, spuitwerkplafonds, houten draaikiepramen met trippelglas en per kamer een eigen thermosstaat.

Daarnaast hebben 2 slaapkamers nog een fraai frans balkon. De moderne badkamer heeft een ruime inloopdouche met glazenwand en hand- en regendouche, ligbad, dubbelwastafelmeubel, spiegelkast, vloerverwarming, elektrische designradiator en geheel betegeld.

2e Verdieping:

Overloop met raam, welke toegang geeft tot was-/stookruimte en de 4de en 5de slaapkamer. De 2 slaapkamers zijn voorzien van laminaatvloer met vloerverwarming, strakke wanden, spuitwerkplafonds en houten draaikiepramen met trippelglas.

Daarnaast heeft de slaapkamer aan de achterzijde een prachtige groot dakkapel. De praktische separate was-/stookruimte met opstelplaats voor de warmtepomp, de elektrische boiler, WTW-systeem (alle 3 de installaties van Itho Daalderop, 2024), wasmachine/droger en extra opbergruimte.

Garage:

De garage heeft een oppervlakte van ca. 16 m2 en heeft openslaande deuren naar de oprit, een deur naar de achtertuin, gestuukte wanden en een spuitwerk plafond.

Tuin:

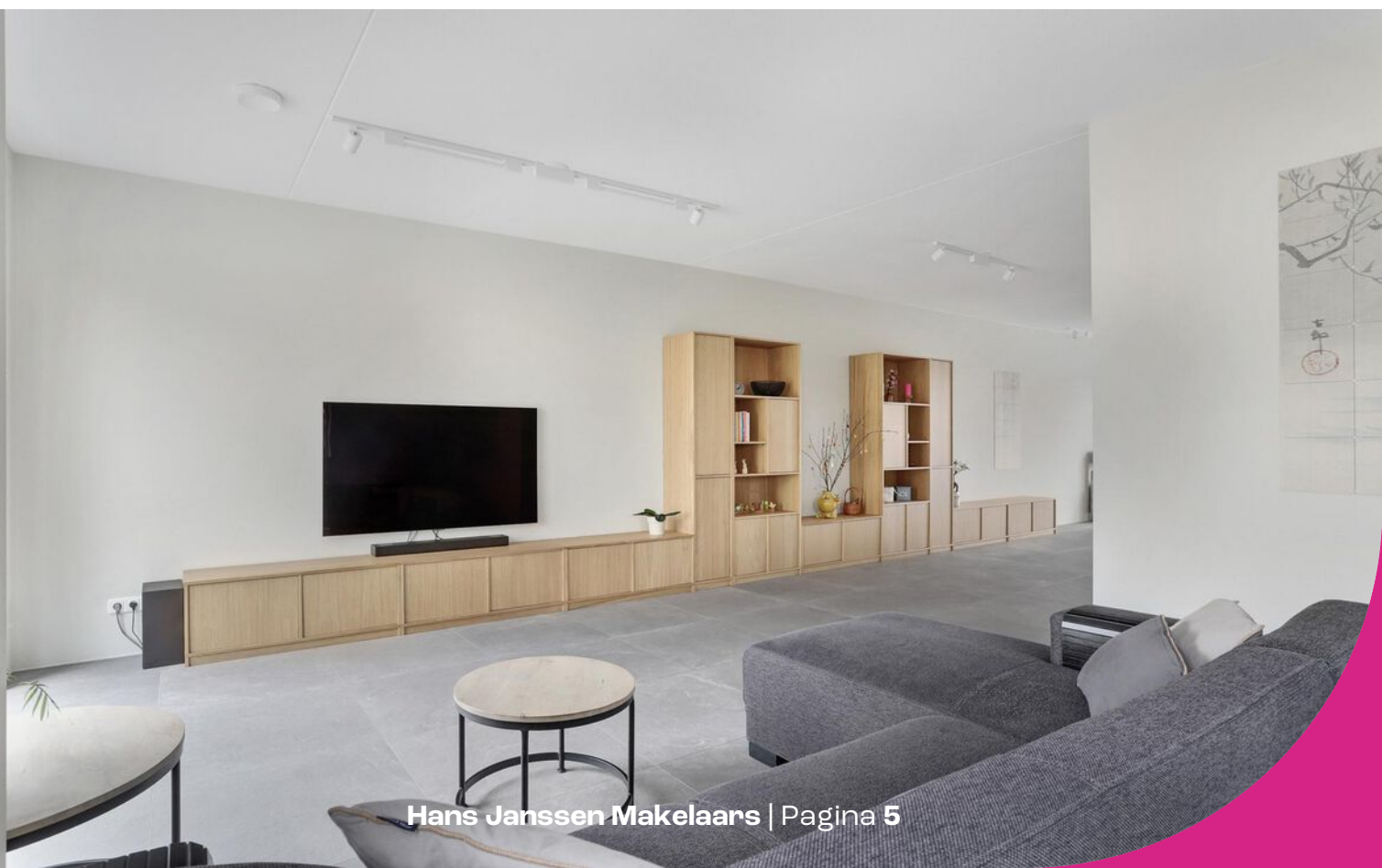
De royale en in 2024 compleet aangelegde achtertuin ligt op het zuidoosten en is voorzien van achterom via poort, meerdere terrassen, buitenkraan, elektrapunt en mooie schuttingen. Een tuin om heerlijk te kunnen genieten van het buitenleven! Aan de voorzijde bevindt zich de oprit met carport en kan je met 2 auto's op eigen terrein parkeren. Tevens is er aan de voorzijde een elektrapunt.

Algemeen:

Bouwjaar: 2024; Woonoppervlak ca. 179 m²; Garage ca. 16 m²; Carport ca. 12 m²; Inhoud ca. 711 m³; Perceeloppervlak 293 m².

Bijzonderheden:

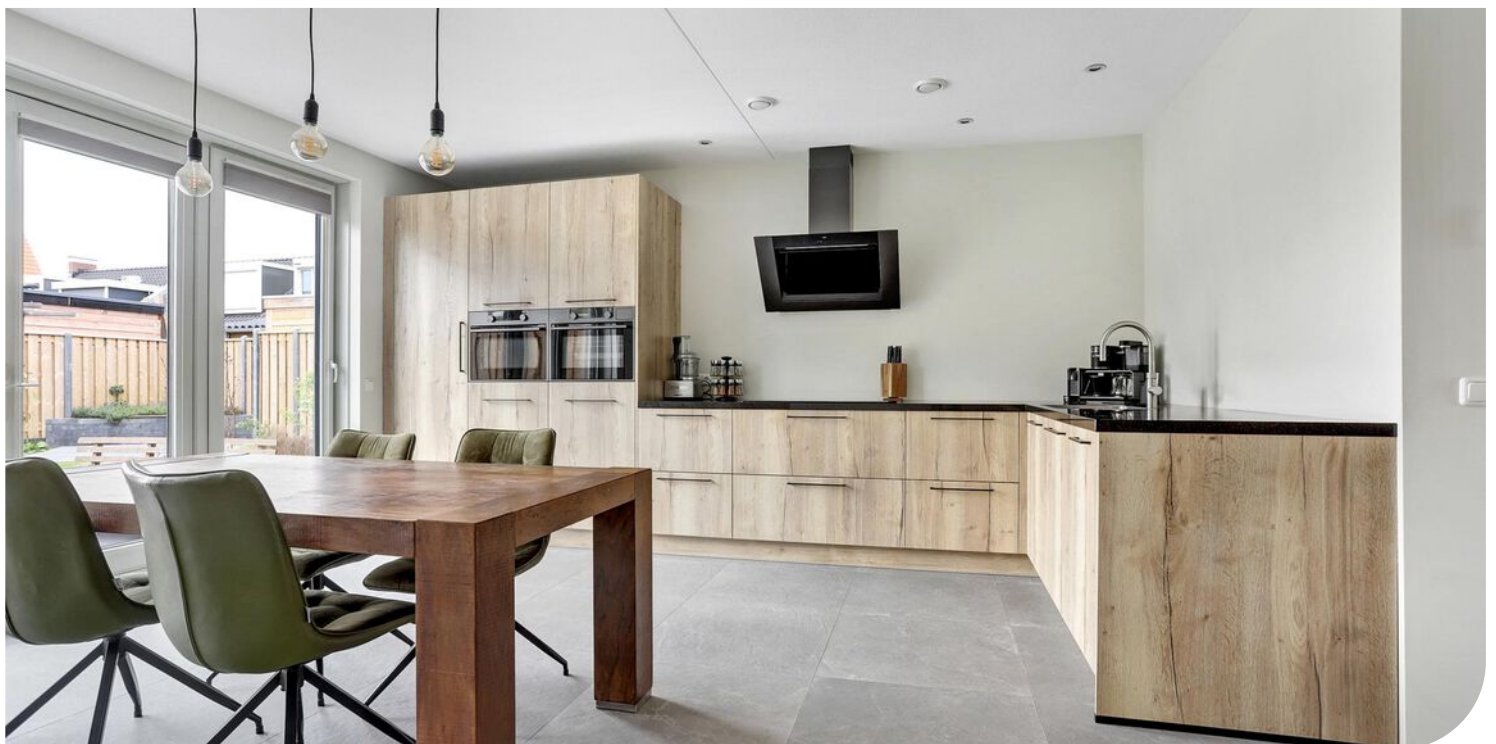
- Gelegen in de gewilde wijk Huurlingsedam te Wijchen;
- Heerlijk instap klaar 2-onder-1-kapwoning uit 2024 met garage en carport, een plek om je thuis te voelen!
- Zo goed als nieuw en helemaal af!
- Zeer luxe afgewerkt met o.a. uitbouw van 2,4 m en royale dakkapel op de 2e verdieping;
- Moderne en sfeervolle keuken, badkamer en toiletruimte;
- Luxe keuzes in afwerking en vloerverwarming door gehele woning;
- Compleet aangelegde tuin met achterom en meerdere terrassen;
- Parkeren op eigen terrein;
- 5 slaapkamers;
- Energielabel A+++, energiezuinig met warmtepomp, elektrische boiler, WTW-systeem en trippelglas;
- Aanvaarding: in overleg;







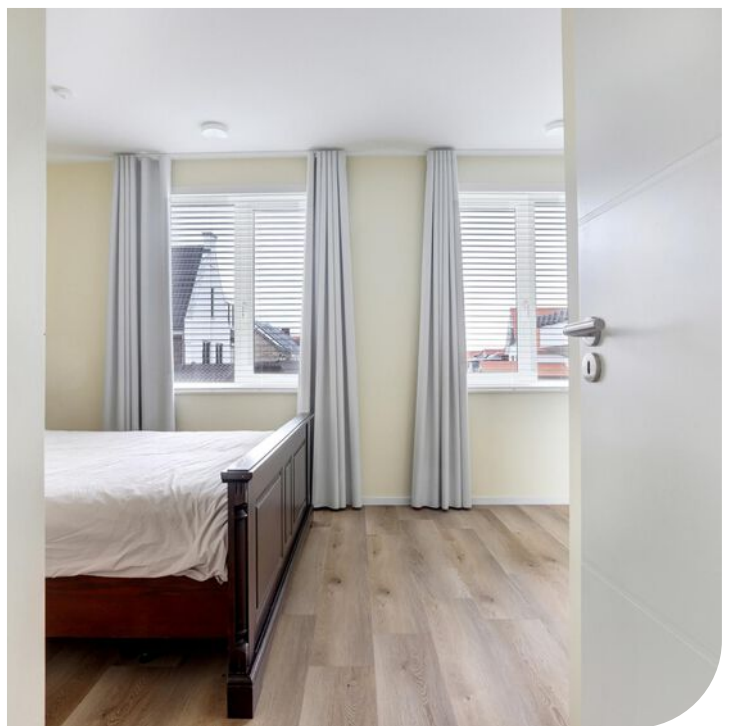
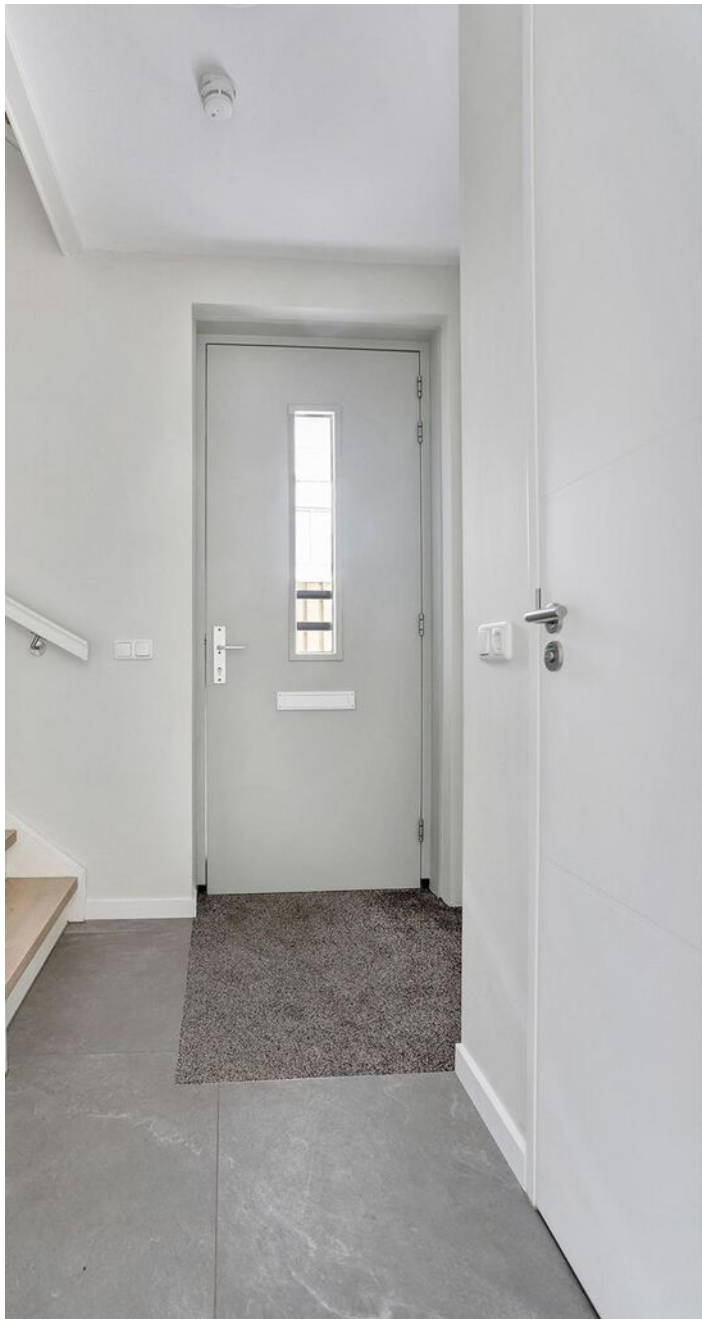
Fraaie en zeer royale
woonkeuken met een
riante uitbouw en
openslaande
tuindeuren

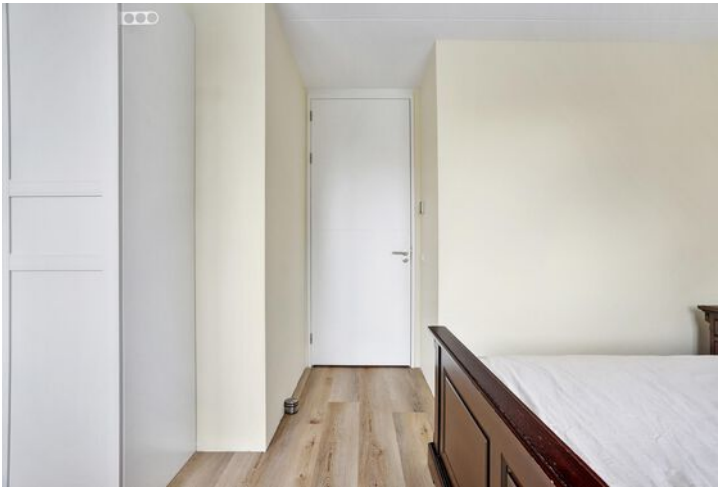
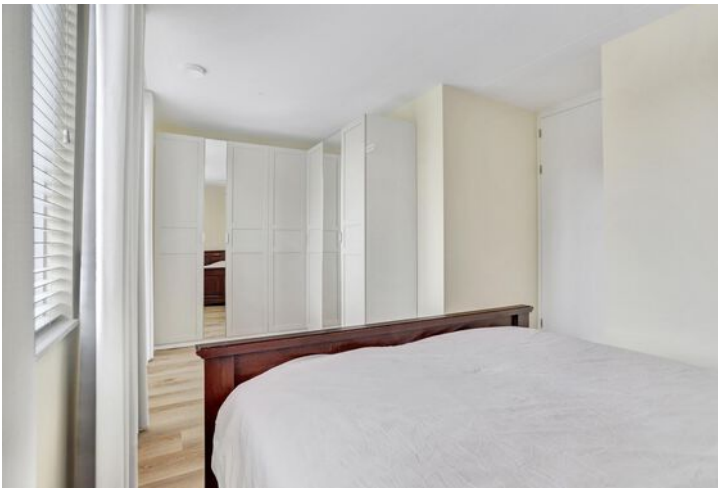




De woning is zeer luxe afgewerkt en er is vloerverwarming door de gehele woning





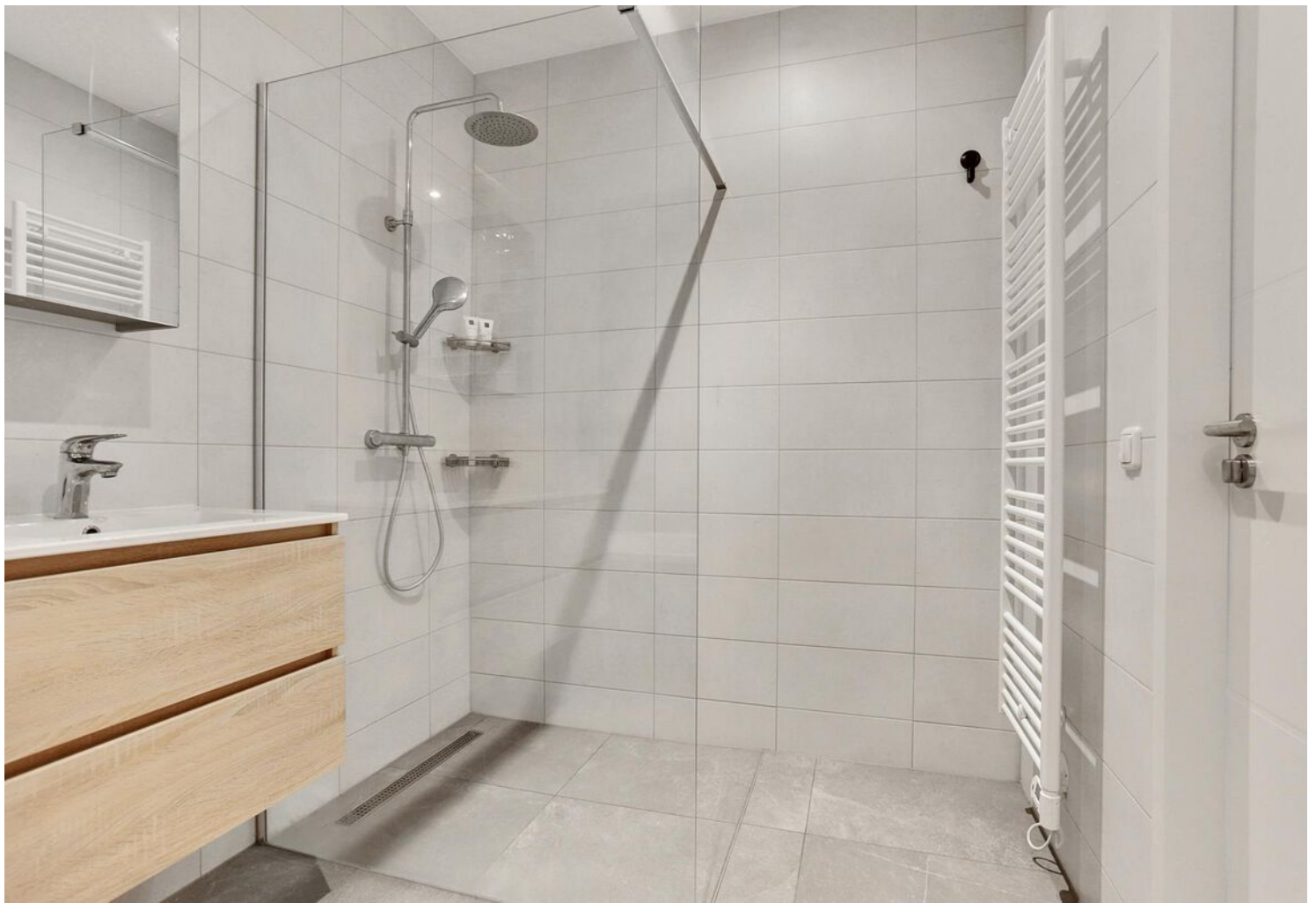






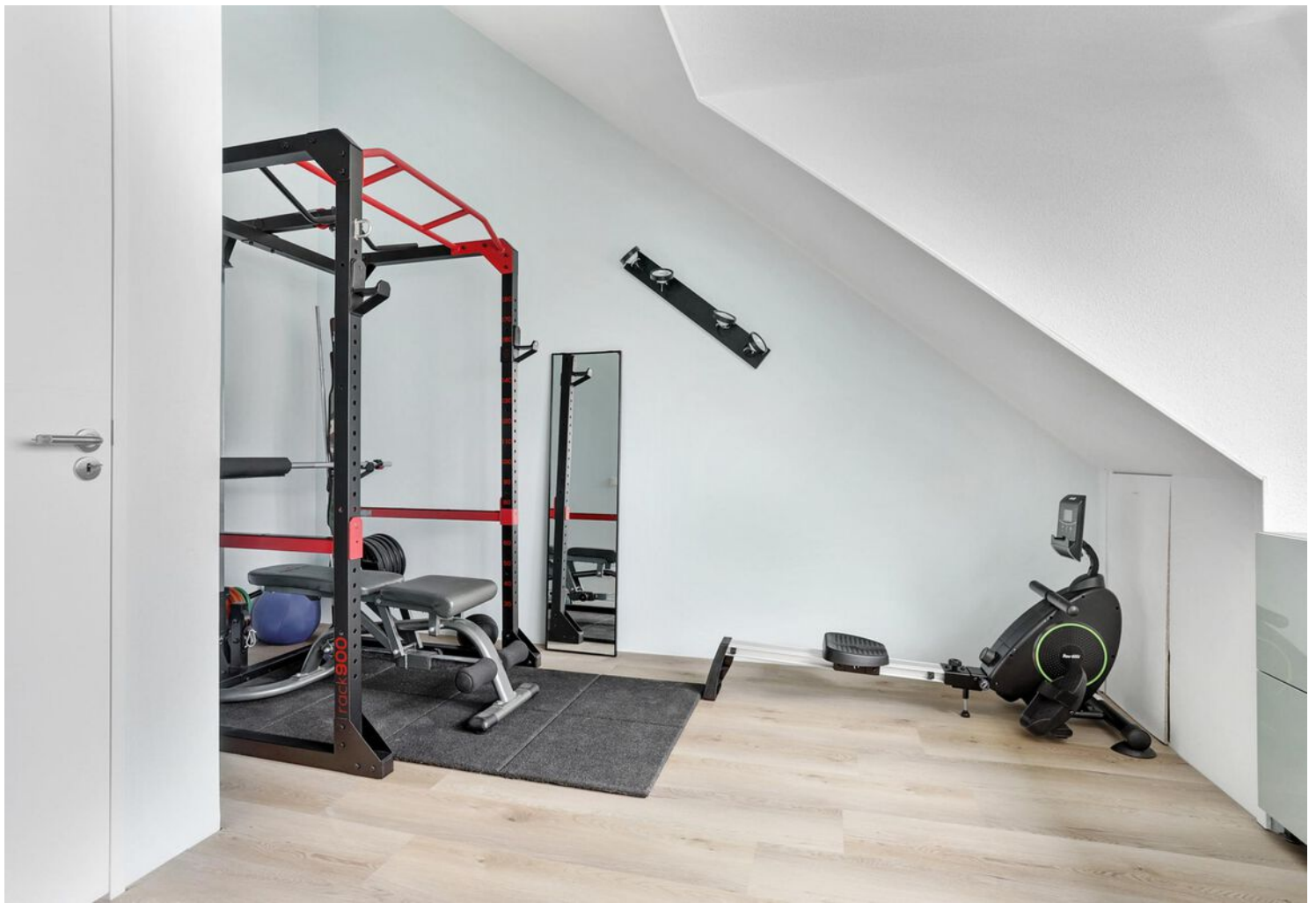
**De woning beschikt
over maar liefst vijf
slaapkamers en een
moderne complete
badkamer**

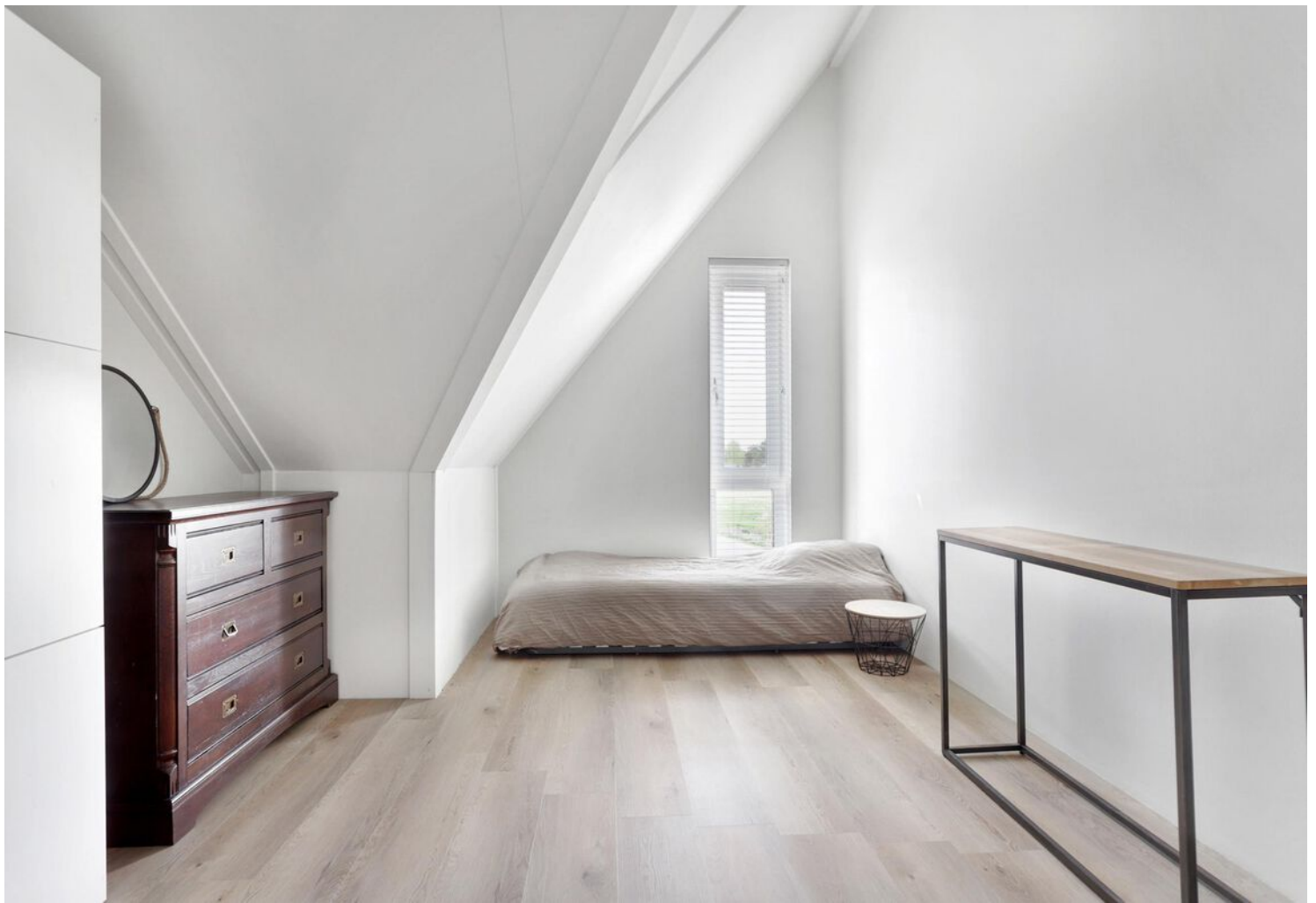










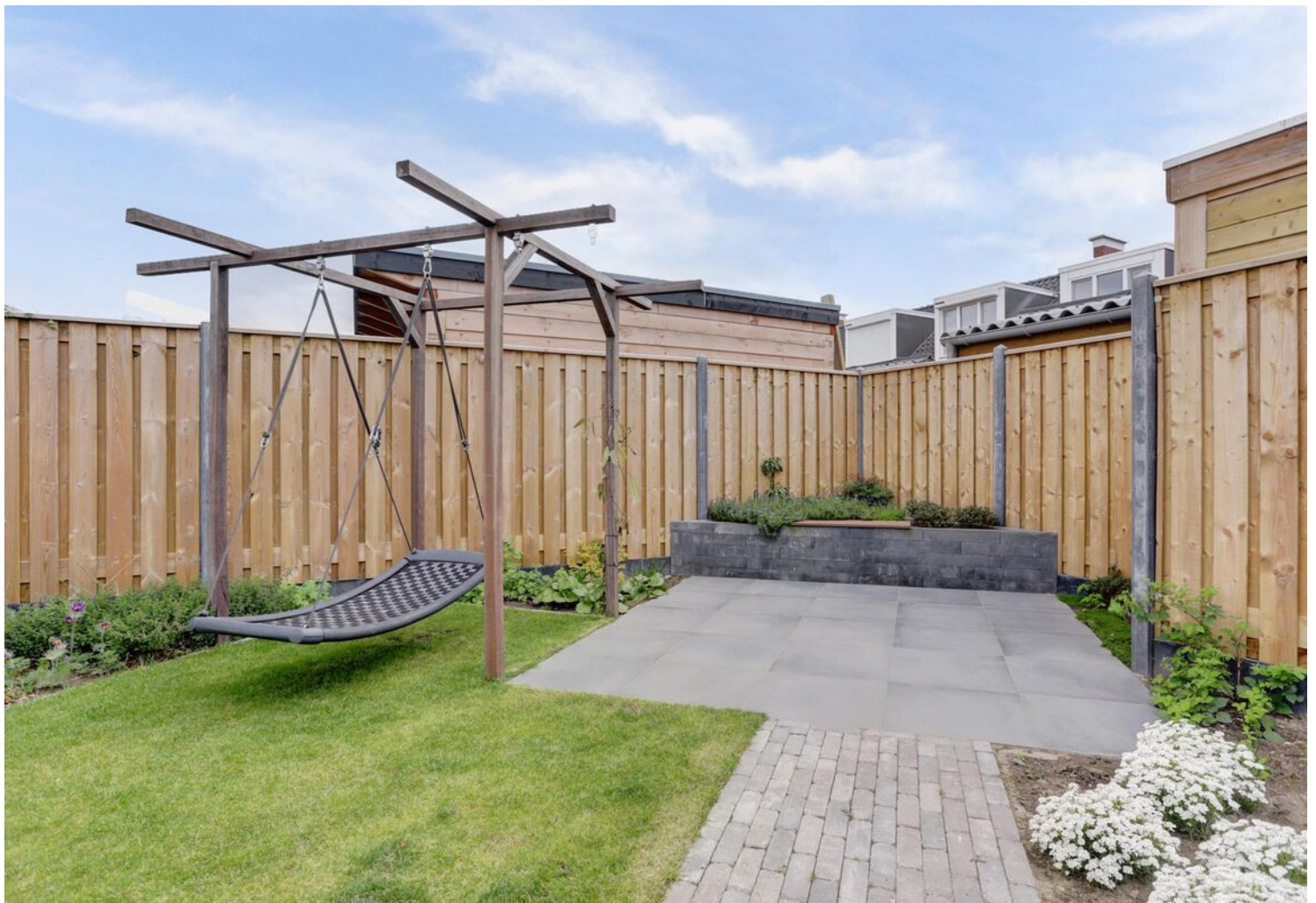








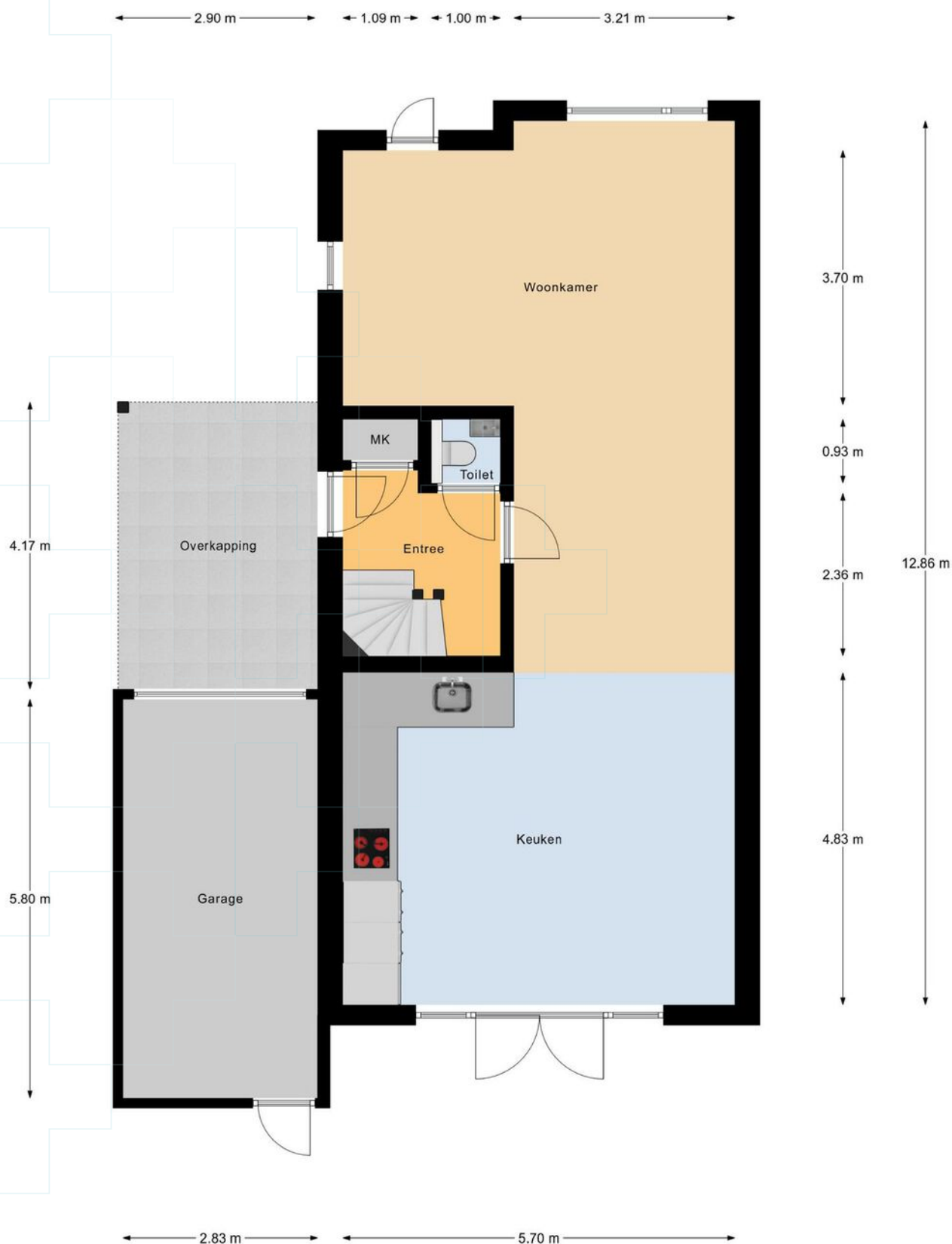






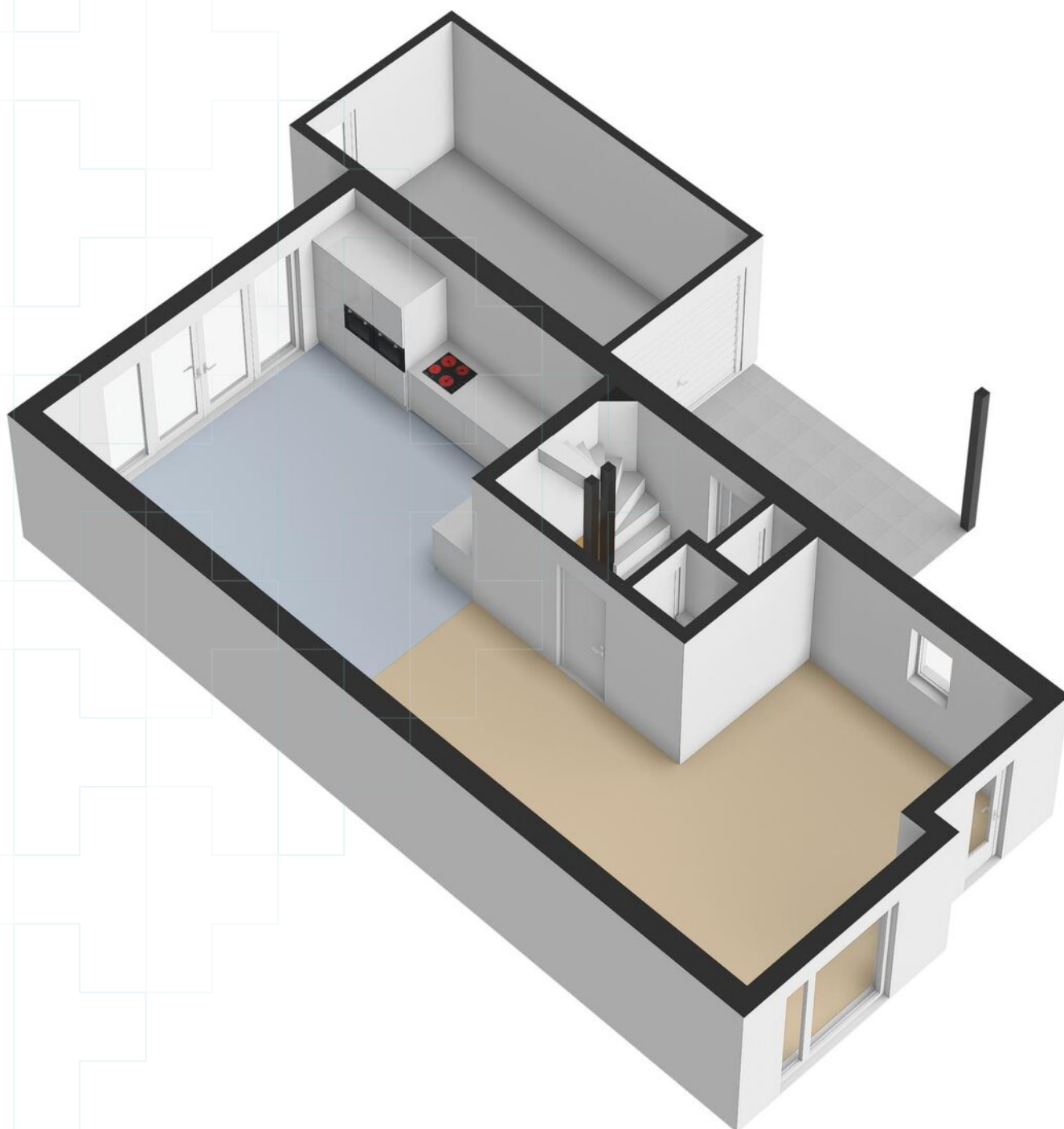
Plattegrond

Begane grond



Begane Grond

Plattegrond



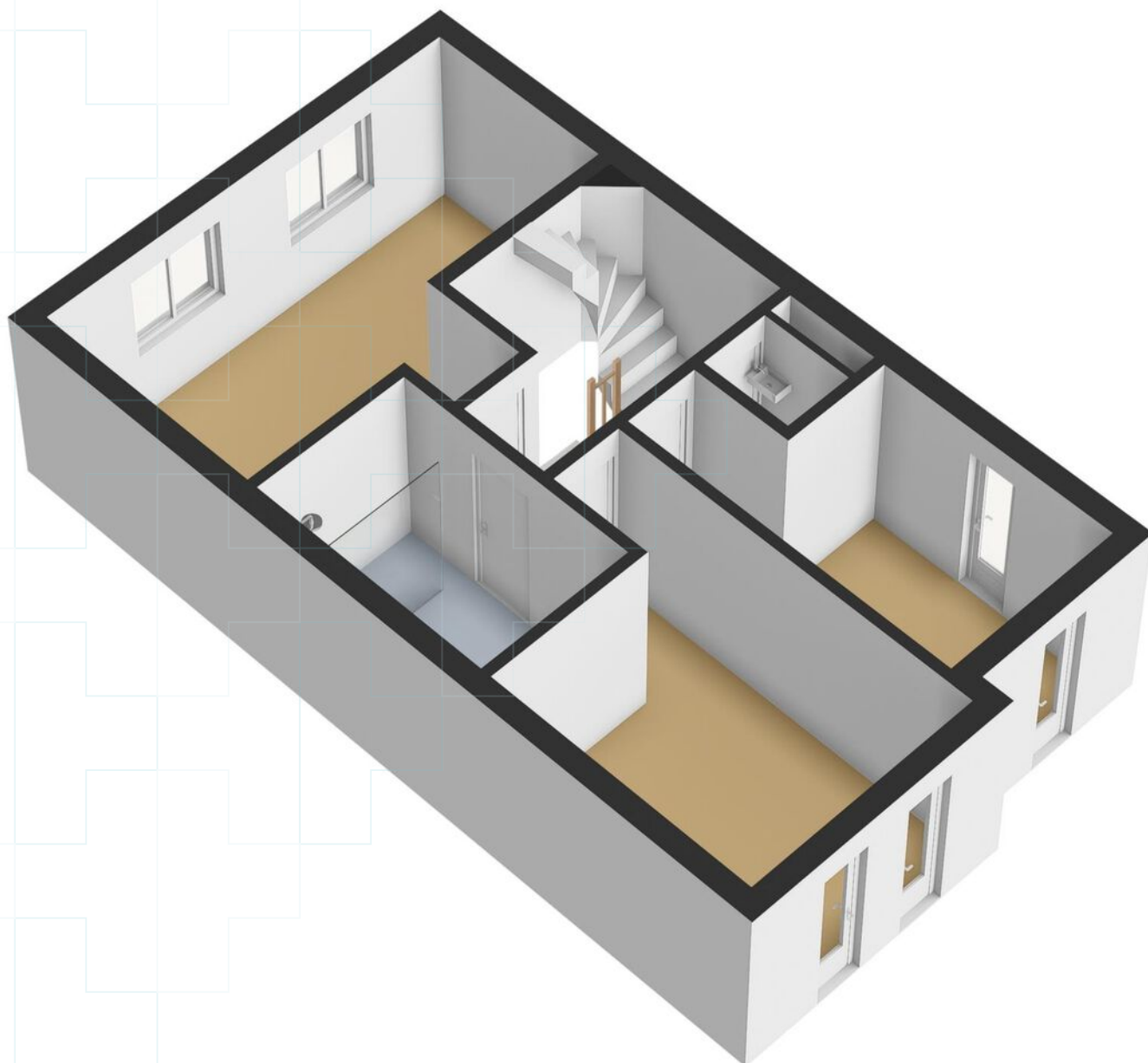
Plattegrond

1ste Verdieping



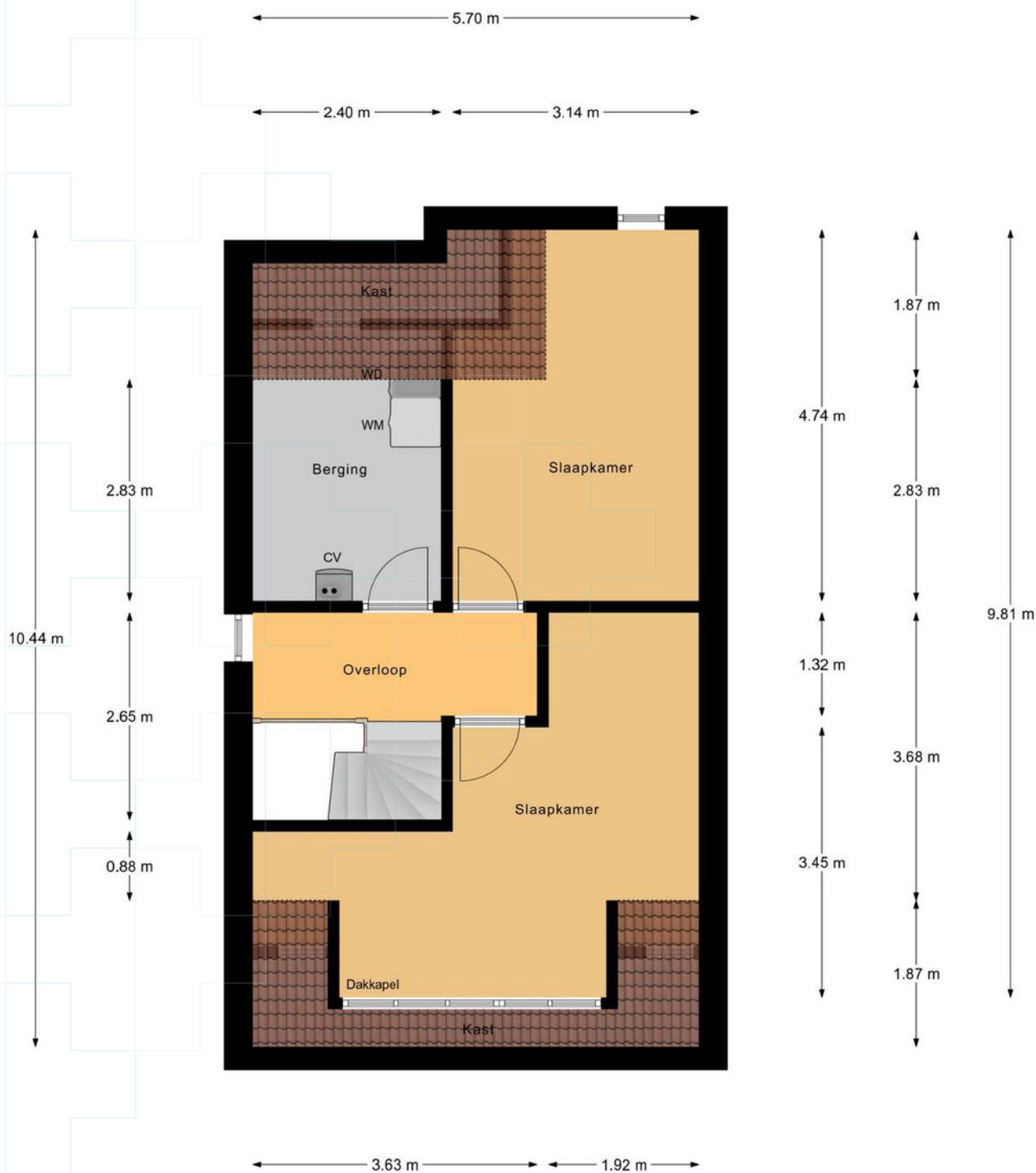
1e Verdieping

Plattegrond



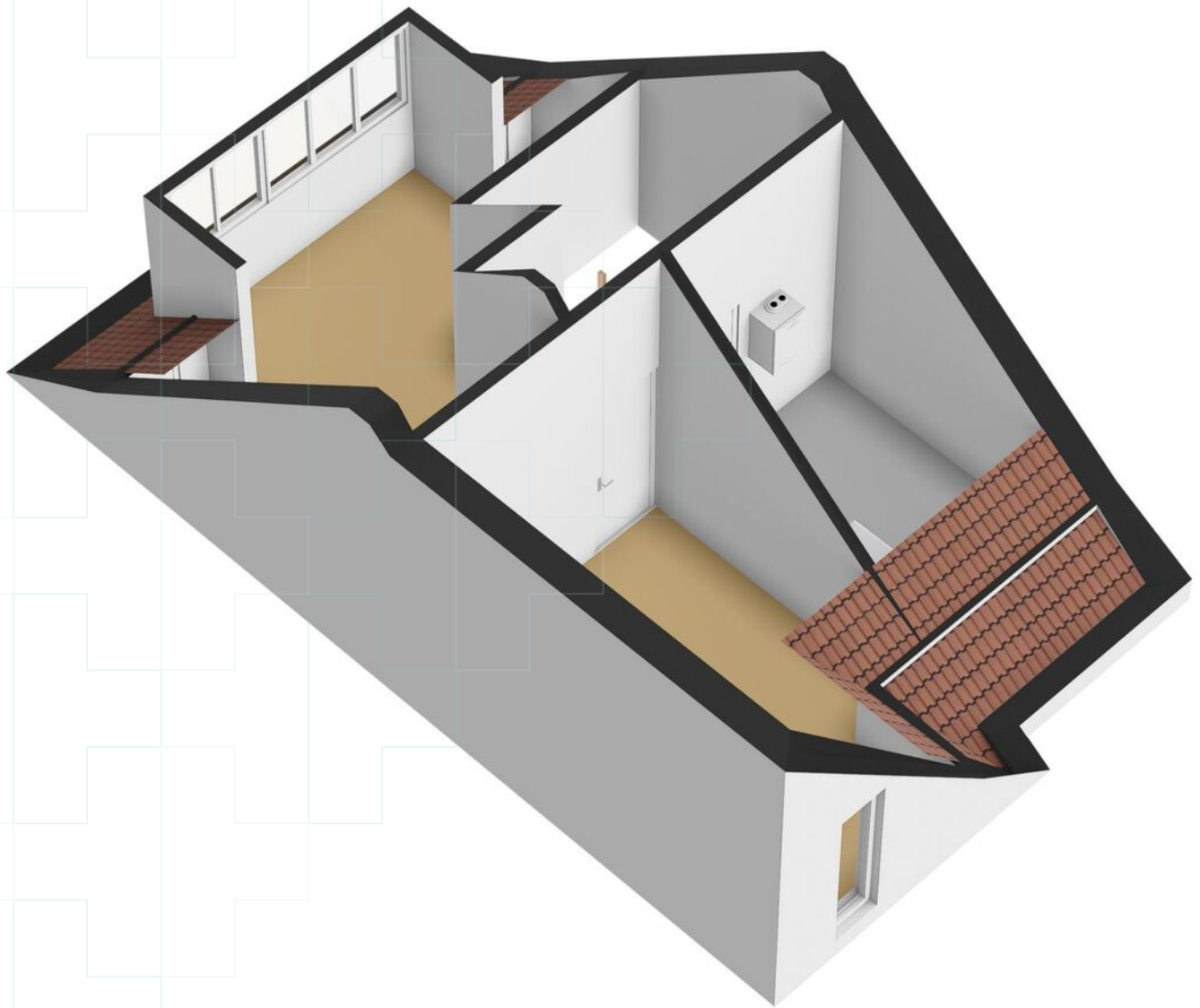
Plattegrond

2de Verdieping



2e Verdieping

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 april 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wijchen

Sectie P

Perceel 2921

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.

kadaster



Lijst van zaken

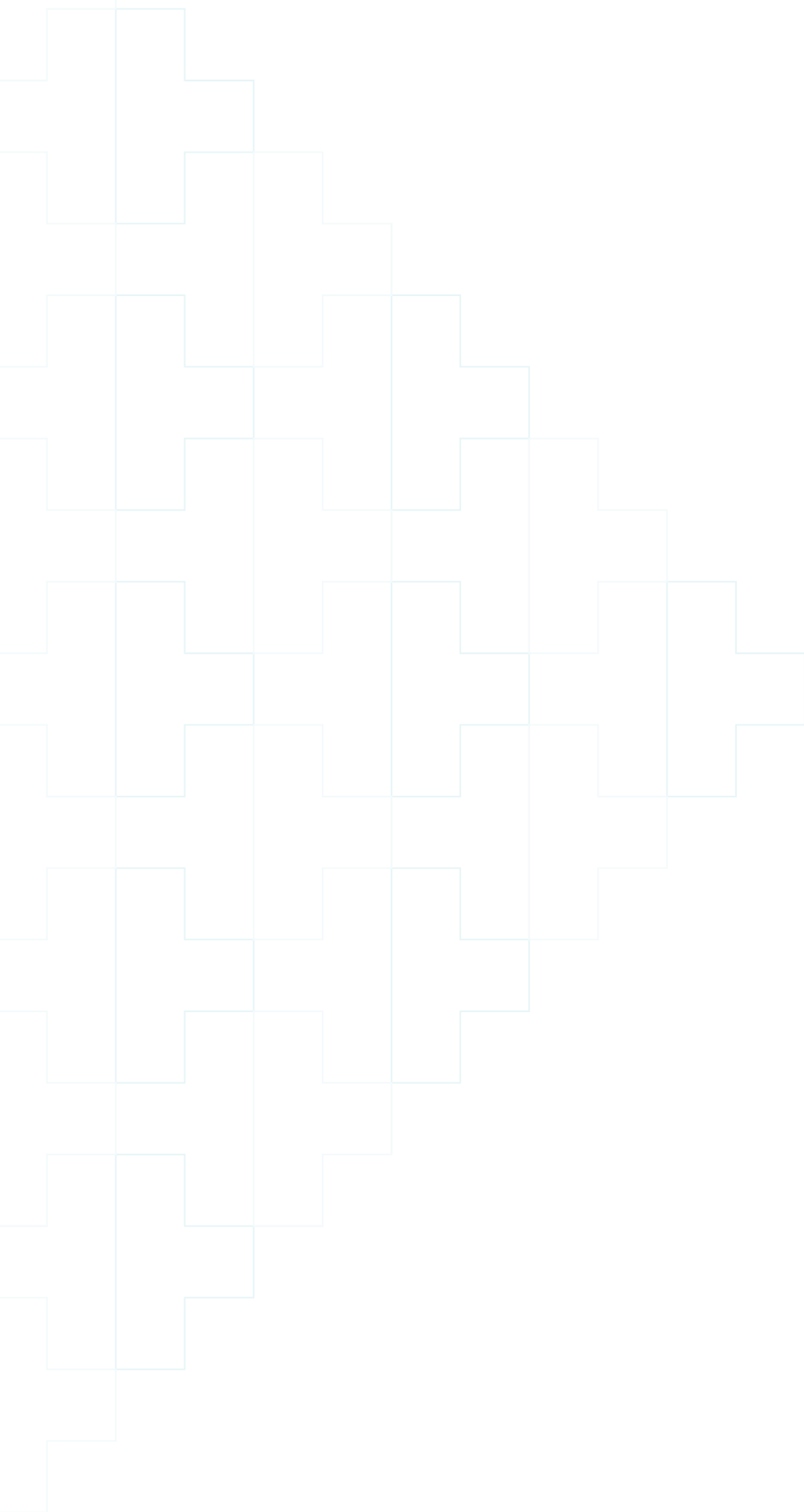
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers		●	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		●	
- losse (hang)lampen		●	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- gordijnen			●
- overgordijnen			●
- jaloezieën	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC	●		
- Tegelvloer	●		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- afzuigkap	●		
- magnetron	●		
- oven	●		
- combi-oven/combimagnetron	●		
- koelkast	●		
- vriezer	●		
- vaatwasser	●		
- Quooker	●		
- koffiezetapparaat		●	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)		●	
- fontein	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	●		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherf)	●		
- wastafel	●		
- wastafelmeubel	●		
- toilet kast	●		
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)		●	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	●		
(Klok)thermostaat	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Warmtepomp	●		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		●	

Wonen

[Plaats]



Over ons

Hans Janssen Makelaars

Al meer dan 50 jaar zijn wij thuis in het Rijk van Nijmegen. Met kantoren in Wijchen, Beuningen en Nijmegen kennen we de regionale huizenmarkt als geen ander. Onze diepgaande lokale kennis, gecombineerd met het grootste netwerk van kopers en verkopers in de regio, maakt ons tot de ideale partner voor jouw woonwensen.

Wat ons uniek maakt? Onze persoonlijke aanpak en de kracht van de Hans Janssen Groep. De Hans Janssen Groep bestaat behalve uit ervaren NVM-makelaars en enthousiaste nieuwbouwspecialisten, ook uit LIV Hypotheken & Verzekeringen en de LIV Wooncoach. Samen hebben we het grootste netwerk kopers en verkopers in de hele regio Nijmegen. Dat betekent een grotere kans op het huis dat je zoekt en een grotere kans op een geslaagde verkoop.



Verkoop



Aankoop



Nieuwbouw



Huur



Hypotheken & Verzekeringen



Bedrijfsontroerend vastgoed

Duidelijkheid en transparantie vinden wij erg belangrijk, dus geen verrassingen achteraf!



Coupeuse 3 | info@hansjanssen.nl



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