



**DE HUIZEN  
BEMIDDELAAR**

*Uw betaalbare en lokale makelaar*

## TE KOOP

DIEMEWEI 4736

6605XK WIJCHEN

**De Huizenbemiddelaar**

Diana 70

6681PM BEMMEL

0481-450534

[arnhem@dehuizenbemiddelaar.nl](mailto:arnhem@dehuizenbemiddelaar.nl)

<http://www.dehuizenbemiddelaar.nl>

Vraagprijs vanaf € 240.000 k.k.



**LET OP!!!**

Deze woning wordt u aangeboden met een aantrekkelijke VANAF PRIJS.

Iedere bieding vanaf € 240.000, -- k.k. zal serieus door verkoper in overweging worden genomen.

In de rustige groene woonwijk Kerkenveld te Wijchen ligt deze ruime eengezinswoning. De woning kenmerkt zich door veel lichtinval, vier ruime slaapkamers, badkamer, wasruimte, zolderverdieping en onderhoudsvriendelijk voor- en achtertuin met berging en achterom.

Zoekt u een woning op een aantrekkelijke én kindvriendelijke locatie? Maak dan nu een afspraak en laat u verrassen door de vele pluspunten die deze woning te bieden heeft...

- **Bouwjaar: 1997**
- **Woonoppervlakte: circa 106 m<sup>2</sup>**
- **Inhoud: circa 341 m<sup>3</sup>**
- **Perceeloppervlakte: 153 m<sup>2</sup>**

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met garderobe en meterkast. Vanuit de hal bereikt u de woonkamer met grote raampartijen en veel lichtinval. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de L-vormige open keuken met inbouwapparatuur (koelkast, gaskookplaat, oven, combimagnetron, rvs-afzuigkap) en provisiekast. Vanuit de keuken bereikt u de tussenhall met toilet en trap naar de eerste verdieping. De achtertuin is bereikbaar via de keuken. De begane grond is voorzien van een fraaie massief eikenhouten vloer.

Eerste verdieping:

Vanuit de tussenhall bereikt u met de trap de overloop, waaraan drie slaapkamers zijn gelegen. De geheel betegelde moderne badkamer is voorzien van een ligbad, douche, vrijhangend toilet en designradiator. In de bergruimte bevinden zich de cv-installatie, mechanische ventilatie en aansluiting voor wasmachine en wasdroger. De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer.

Tweede verdieping:

Via een open trap bereikt u de ruime vierde slaapkamer met veel bergruimte. Deze slaapkamer is voorzien van een laminaatvloer.

Tuin:

Een onderhoudsvriendelijk aangelegde voor- en achtertuin. De achtertuin is gelegen op het noordoosten en is voorzien van water- en elektra aansluiting, sierklinkerbestrating en borders.

De tuin is afgezet met een houten schutting en is bereikbaar vanuit de keuken. Achterin de tuin is de houten berging (circa 7 m<sup>2</sup>) gelegen met daarnaast een veranda, pergola met blauwe druivenstruik en deur naar achterom.

Bijzonderheden:

- **De woning is gelegen in een groene woonomgeving en in een rustige straat;**
- **In de nabijheid gelegen van de woning zijn speelgelegenheden;**
- **Buitenschilderwerk in 2019;**
- **Voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving;**
- **Scholen, kinderopvang, winkels, sportgelegenheden op loopafstand;**
- **Het gezellige centrum van Wijchen is nabijgelegen;**
- **Openbaar vervoer en NS-station op fietsafstand;**
- **Snelle aansluiting op wegen A325, A50 en A73;**
- **Het centrum van Nijmegen is per auto in 10 minuten bereikbaar;**
- **Gelegen nabij een fraaie openbare groenzone met water;**
- **Gelegen nabij recreatiegebied, golfbaan en Museum Kasteel Wijchen.**

Kortom een instapklaar woonobject.

Aanvaarding in overleg.

De centrale ligging in combinatie met de afwisselende omgeving, maken deze woning ideaal geschikt voor zowel starters, gezinnen als ouderen. Deze woning is zeker een bezichtiging waard. Wij nodigen u hier graag voor uit.

Disclaimer:

De genoemde maten en oppervlakten zijn circa maten. Verschil tussen de werkelijke en opgegeven circa maten/oppervlakten geven geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake. Aan de inhoud van deze specificaties kunnen geen rechten worden ontleend.

**Object gegevens:**

Soort object	Eengezinswoning
Soort bouw	Bestaande Bouw
Bouwjaar	1997
Totaal aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Woonoppervlakte	106 M <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	153 M <sup>2</sup>
Inhoud	341 M <sup>3</sup>

**Details:**

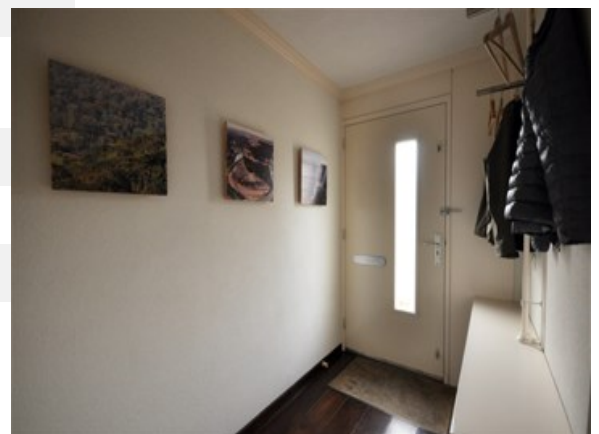
Ligging	In Woonwijk, Aan Rustige Weg
Isolatie	Volledig Geïsoleerd
Verwarming	C.V.-Ketel
Warm water	C.V.-Ketel
Ketel type	Remeha Avanta 28c
Bouwjaar ketel	2008
Schuur/berging	Vrijstaand Hout

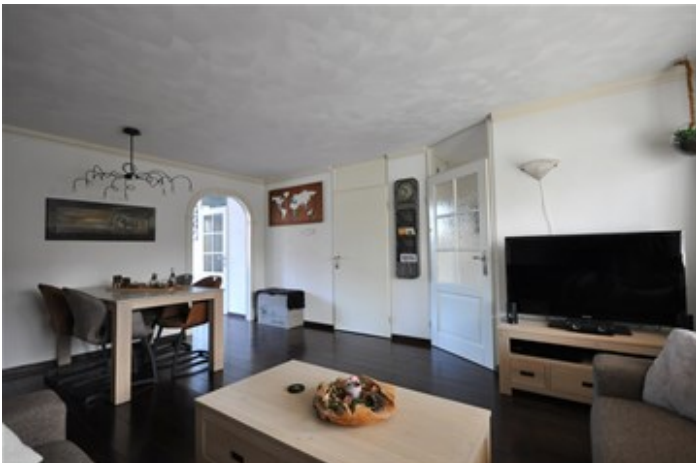
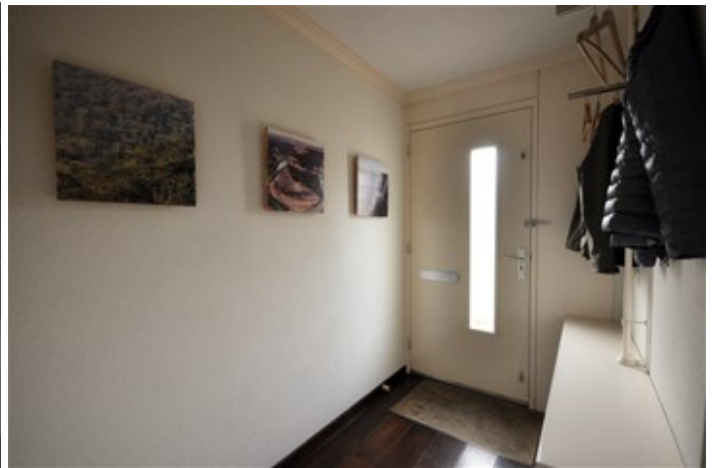
**Tuin gegevens:**

Aanwezig	Ja
Tuin	Voortuin, Achtertuin
Tuin diepte/lengte	1300 Cm
Tuin breedte	535 Cm
Kwaliteit	Verzorgd
Ligging	Noordoost

**Locatiegegevens:**

Adres	Diemewei 4736
Postcode / Plaats	6605XK Wijchen
Kadastrale object	Wijchen P 485

















### Onze contactgegevens

**Bedrijfsnaam** De Huizenbemiddelaar Arnhem

**Contactpersoon** Wim Jansen / Ans Jansen

**Adres** Diana 70, 6681 PM Bommel, Nederland

**Telefoonnummer** 0481 - 450534

**Faxnummer** 0481 - 450231

**Emailadres** [arnhem@dehuizenbemiddelaar.nl](mailto:arnhem@dehuizenbemiddelaar.nl)

*De op deze website/brochure getoonde informatie is met zorg samengesteld, doch De Huizenbemiddelaar aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor onjuistheden in en onvolledigheden van de opgenomen informatie, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.*

## De Huizenbemiddelaar aan- of verkoopbemiddeling voor een vast laag tarief

Als u dit leest, is de kans groot dat u een huis gaat kopen of een huis gaat verkopen. Of allebei. Dit kan bij De Huizenbemiddelaar voor een vast laag tarief van € 995,- inclusief btw. De Huizenbemiddelaar biedt u nu een nieuwe keuze. Professionele begeleiding van De Huizenbemiddelaar is vertrouwd, voordelig en vernieuwend.



VERKOOPBEMIDDELING

**Bij de volledige verkoopbegeleiding verzorgt De Huizenbemiddelaar voor u het volgende:**

- Waardebepaling
- Foto's en presentatietekst maken
- Promotie via V-borden en presentatie op de eigen website en op de landelijke grote websites (Funda, Jaap, Huizenzoeker en Huislijn)
- Telefonische opvang van geïnteresseerden
- Nabellen na een bezichtiging
- Onderhandelingen over prijs- en leveringsvoorwaarden
- Opstellen van een koopcontract

Tegen bijbetaling kan De Huizenbemiddelaar ook nog zorgen voor:

- Extra promotie van uw woning via social media of advertenties
- Laatste controlebezichtiging/inspectie op de dag van overdracht
- Volledige plaatsing op Funda
- Bezichtigingen door de makelaar laten uitvoeren



### Voordelig tarief:

Wat kunt u nu precies besparen met het inschakelen van De Huizenbemiddelaar? Het schema hieronder geeft u al snel een indruk van het voordeel. De courtage van een traditionele makelaar is gemiddeld 2% inclusief btw.

Prijs De Huizenbemiddelaar	Gemiddelde prijs traditionele makelaar	Verkoopwaarde van de woning
€ 995,-	€ 3.000,-	€ 150.000,-
€ 995,-	€ 4.000,-	€ 200.000,-
€ 995,-	€ 5.000,-	€ 250.000,-
€ 995,-	€ 6.000,-	€ 300.000,-

Looptijd contract is 1 jaar.

### Vernieuwende keuze:

Bij De Huizenbemiddelaar verzorgt u zelf de bezichtigingen van uw woning.

De belangrijkste voordelen daarvan zijn:

- U beschikt over de meeste informatie over de woning, eventuele vragen kunt u direct en volledig beantwoorden.
- U hoeft uw huis niet te verlaten en potentiële kopers staan nooit voor een gesloten deur.
- U houdt geen standaard verhaal, uw rondleiding is uitgebreid en niet gebonden aan tijd.
- U bent niet afhankelijk van de agenda van de makelaar.
- U bent niet gebonden aan kantoor tijden, u bepaalt wanneer de bezichtiging plaatsvindt, weekenden en avonden worden bespreekbaar.

Ervaring heeft ons geleerd dat geïnteresseerden een rondleiding, die wordt gegeven door de eigenaar, als zeer prettig ervaren.

## AANKOOPBEMIDDELING

U wilt een huis kopen? De woningmarkt is vaak onbekend terrein. Het is daarom nuttig om de deskundigheid en professionaliteit van een onafhankelijke aankoopmakelaar in te schakelen. De Huizenbemiddelaar heeft verstand van zaken door zijn ervaring met én brede kennis van de lokale woningmarkt. Wanneer u als koper een huis bezichtigt, komt u veelal direct in contact met de makelaar van de verkopende partij. Deze is in dienst van de verkopende partij en houdt geen rekening met uw situatie. De Huizenbemiddelaar behartigt wel uw belangen en wijst u op de aandachtspunten.

### Vakkundig voor u:

De aankoopbegeleiding van De Huizenbemiddelaar bestaat uit:

- Begeleiding en advies bij de tweede bezichtiging
- Realistische waardebeoordeling van de woning
- De prijsonderhandelingen voeren
- Beoordeling van het voorlopig koopcontract
- Bewaken van de afspraken die in het koopcontract zijn opgenomen

### Voordelig tarief:

In het algemeen wordt er gemiddeld 1% inclusief btw van de koopsom in rekening gebracht. Als voorbeeld: bij een koopsom van € 225.000,- betekent dit € 2.250,- inclusief btw.

## De Huizenbemiddelaar vertrouwd advies voor uw hypotheek

Als u een huis koopt moet u de koopsom ook kunnen financieren. Daarbij is het afsluiten van een hypotheek meestal onvermijdelijk. De Huizenbemiddelaar begeleidt u van A tot Z bij het afsluiten van een hypotheek. Als onafhankelijk hypotheekadviseur biedt De Huizenbemiddelaar een ruime keus aan geldverstrekkers. Wij geven u een objectief advies, waarbij uw wensen centraal staan.

### **Hypotheek adviseurs met kennis:**

De Huizenbemiddelaar adviseert u bij het vinden van de juiste hypotheek bij uw persoonlijke situatie. Hypotheken zijn maatwerk. De Huizenbemiddelaar adviseert u bij uw keuzes.

- Welke hypotheekvorm past bij u?
- Hoe lang moet u de rente vastzetten?
- Welke bank heeft de gunstigste voorwaarden?
- Welke verzekeringen heeft u nodig?
- Hoe kunt u de bijkomende kosten zo laag mogelijk houden?
- Komt u in aanmerking voor NHG?

Bij De Huizenbemiddelaar werken financieel adviseurs die zijn aangesloten bij de Stichting Erkend Financieel Adviseur. Ze volgen op regelmatig basis een opleiding om de hypotheekkennis op peil te houden én hebben jarenlange ervaring in het aanbieden van hypotheeken. Voor u is dat een garantie dat u goed wordt voorgelicht.

## Belangrijke aanvullende informatie bij de koop/verkoop van een woonhuis

### **Documentatie:**

Deze documentatie is een vrijblijvende presentatie van een woning welke wij te koop aanbieden. U kunt geen rechten ontlenen aan deze presentatie. De verkoper en zijn makelaar is niet aansprakelijk voor eventuele fouten.

### **Onderhandelingen:**

Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten en derhalve ook op ondergeschikte punten met een aanbod overeenkomende aanvaarding.

### **Kosten koper:**

Dit zijn de kosten die de koper naast de koopsom tevens dient te betalen en bestaan uit de overdrachtsbelasting, notariskosten en de kadaster kosten. Deze kosten koper zijn zoals ze genoemd worden voor de koper.

### **Koopakte:**

Als verkopend makelaar zullen wij na de onderhandelingen de koopakte (opgesteld door o.a. de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO) opmaken. Het kan voorkomen dat bepaalde artikelen worden opgenomen zoals:

- Asbestclausule: Bij woningen gebouwd voor 1993 zullen wij een artikel opnemen waarin de koper de verkoper vrijwaart voor eventuele aanwezigheid van asbesthoudende stoffen.
- Ouderdomsclausule: Bij woningen die in slechte of verouderde staat verkeren zullen wij een artikel opnemen waarin de koper verklaart bekend te zijn met de conditie van het pand en verkoper te vrijwaren voor aansprakelijkheid van gebreken. Andere artikelen welke opgenomen kunnen worden zijn o.a. nimmer bewoond, fundering etc. Wij zijn graag bereid de inhoud en gevolgen van dergelijke artikelen nader toe te lichten. Uiteraard kunnen ook andere aanvullende en ter zake doende artikelen worden opgenomen.

### **Mededelingsplicht:**

De verkoper is verplicht gebreken, bijzondere omstandigheden, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen etc. te melden aan de koper.

### **Onderzoekplicht:**

U heeft als koper ook een onderzoekplicht, met name op het gebied van de bouwkundige staat en op het gebied van planologische omstandigheden (zoals het bestemmingsplan).

**Ontbindende voorwaarde financiering:**

Wij beschouwen het als vanzelfsprekend dat een aspirant koper, alvorens in onderhandeling te treden dan wel tot aankoop over te gaan, zich heeft laten informeren omtrent zijn financieringsmogelijkheden. Een mondelinge overeenkomst is helaas nog niet bindend. De koop is pas bindend als beide partijen hun handtekening onder de koopakte hebben gezet, en dan nog geldt er een wettelijke bedenktijd voor de koper van drie dagen en zijn er vaak ontbindende voorwaarden afgesproken. Indien de koopakte door beide partijen is ondertekend, de drie dagen wettelijke bedenktijd is verstreken en de afgesproken termijnen van de ontbindende voorwaarden zijn verstreken, is het bod en daarmee de koop bindend. Bij een verzoek tot het opnemen van een ontbindende voorwaarde in verband met het verkrijgen van een hypotheek, kan een financiële toets bij onze hypotheek adviseur als verplicht worden gesteld door onze opdrachtgever.

**Erfdienstbaarheden:**

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van de laatste eigendomsakte is bij de makelaar ter inzage.

**Lijst van (on)roerende zaken:**

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte.

**Waarborgsom/bankgarantie:**

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10 % van de koopsom en wordt ten tijde van de eigendomsoverdracht in mindering op de koopsom gebracht. In plaats van deze waarborgsom te storten kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen.

**Inschrijven:**

U kunt zich via onze website [www.dehuizenbemiddelaar.nl](http://www.dehuizenbemiddelaar.nl) kosteloos inschrijven zodat u op de hoogte wordt gehouden van het actuele woningaanbod.

**Waardebepaling:**

Om een juiste beslissing te nemen ten aanzien van een mogelijke aankoop kan het zijn dat u wilt weten wat uw huidige woning waard is. Wij kunnen voor u een deskundige en onafhankelijke waardebepaling van uw woning verzorgen door één van onze makelaars of een taxateur.