

Veenhof 2205

Wijchen

Hoeveweg 40

6613 AE Balgoij

024-64 22 776

info@hwmakelaardij.nl

www.hwmakelaardij.nl

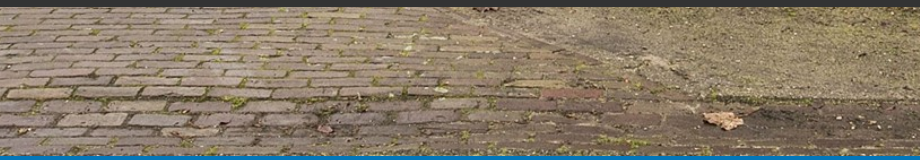


HW

Makelaardij



2/1 KAPWONING MET GARAGE



Bouwjaar	1985
Woonoppervlakte	103 m ²
Perceeloppervlakte	295 m ²
Inhoud	423 m ³
Totaal aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Vraagprijs € 317.500 k.k.	

Leuke 2-onder-1-kap gezinswoning gelegen in een rustige woonwijk in het mooie Wijchen. De woning heeft een grote eigen oprit met camperplaats, een garage met bijkeuken en een eigen achterom. Op fietsafstand ligt het gezellige centrum van Wijchen met al zijn winkels, restaurants, lunchrooms, cafés, bioscoop en zwembad. Ook is er een rijk verenigingsleven o.a. op gebied van muziek, diverse sporten, etc. voor ieder wat wils. De basisschool "Paschalis" ligt op zeer korte afstand, verder vindt u in Wijchen bijna alle soorten voortgezet onderwijs, een NS station, goede busverbindingen en goede aansluiting op de A50, A73 en A326.

Verkoper aan het woord:

"Na 35 jaar van heel veel woonplezier in de Veenhof is het voor ons tijd geworden om rekening te houden met onze omstandigheden vanwege de gezondheid.

We verlaten met een flinke dosis tegenzin onze burens die inmiddels onze vrienden zijn geworden. Wij hebben er het vaste vertrouwen in dat de nieuwe bewoners dit ook gaan ervaren en wens ze hetzelfde woonplezier toe dat wij ook gehad hebben."

Begane grond:

Entree, hal met garderobe, toilet met fontein, meterkast, mooie lichte woonkamer met eethoek en een aluminium schuifpui naar de tuin, L-keuken met diverse inbouwapparatuur zoals combimagnetron, koelkast, gaskookplaat, elektrische inbouwoven en vaatwasser, toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping:

Overloop, grote ouder slaapkamer met dakkapel, badkamer met toilet, bad/douche, wastafel en Veluxraam, slaapkamer twee met knieschotten onder de schuine kant, slaapkamer drie met een Veluxraam en een vaste kast.

2e verdieping:

Voorzolder met kasten onder de knieschotten, veel opbergruimte, CV-opstelling (Remeha Terra 2018), wasopstelling, twee Velux ramen. Deze zolder is ook zeker te gebruiken als slaapkamer.

Tuin:

Voortuin met border, siergrind, struiken, vaste planten en een grote oprit voor twee á drie auto's en een overdekte camperplaats langs de garage.

Achtertuint met zonterras aansluitend aan de woonkamer, gazon, border met vaste planten en struiken, mooie begroeide afscheiding, gedeeltelijk van hout, vijver, tuinlampen en stroompunten. Ook toegang naar de achtertuin via de zijkant.

Bijgebouwen:

Bijkeuken met keukenblok, doorloop naar de garage met klapdeur en trapkast met schappen en overdekte camperplaats.

Overige informatie:

- Energielabel: C
- Isolatie: volledig geïsoleerd in bouwjaar
- Kozijnen: van hout, beglazing: dubbel glas, de schuifpui is van aluminium
- Cv-installatie: Remeha Terra 2018
- Woonkamer: schoon metselwerk en granol stucwerk wanden en stucplafonds, op de vloer tegels en vloerverwarming.
- Keuken: granol stucwerk wanden en stucplafonds, tegel op de vloer
- 1e Verdieping: Granol stucwerk en behang wanden en stuc plafonds, laminaatvloer.
- 2e Verdieping: stucwerk wanden en dakplaten aan plafond, laminaatvloer.
- Vloeren: alle vloeren zijn van beton.
- Kruipruimte: is aanwezig
- Schilderwerk buiten: 2019/2020
- Glasvezelaansluiting aanwezig.
- Garage dak vernieuwd in 2015, overkapping camperplaats 2018 vernieuwd.

Gemeentelijke lasten:

Onroerend zaakbelasting € 331,25 per jaar

Afvalstoffenheffing € 185,-- per jaar

Rioolheffing € 176,76 per jaar

Maandelijks verbruik:

Gas en elektra € 105,-- per maand

Water € 14,- per maand



Object gegevens:

Soort object	2/1 kapwoning met garage
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1985
Totaal aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Woonoppervlakte	103 m ²
Perceeloppervlakte	295 m ²
Inhoud	423 m ³

Details:

Ligging	In woonwijk, aan rustige weg
Energielabel	C
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Schuur/berging	aangebouwd steen
Garage	aangebouwd steen

Tuin gegevens:

Aanwezig	ja
Tuin	zijtuin, voortuin, achtertuin
Tuin diepte/lengte	1000 cm
Tuin breedte	1200 cm
Kwaliteit	verzorgd
Ligging	noordoost

Locatiegegevens:

Adres	Veenhof 2205
Postcode / Plaats	6604DN Wijchen
Kadastrale object	Wijchen L 1916



LIJST VAN ZAKEN, behorende bij Veenhof 2205 te Wijchen


	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuinhuis/buitenberging / overkapping	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vijver	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Woning				
Rolluiken/zonwering buiten zonnenscherm	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonwering binnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vliegenhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Overgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Begane grond	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vitrages	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alle etages	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Jaloezieën / lamellen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alle etages	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten				
parketvloer/laminaat* 1 ^o en 2 ^o etage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Combi)magnetron	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gaskookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Afzuigkap / schouw*	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Koelkast / vrieskast*	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verlichting, te weten:				
Opbouwverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Boeken/legplanken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Werkbank in schuur / garage	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wastafel(s)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Toiletaccessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Overige zaken, te weten:				
Tuingereedschap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badzitje	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasrekje badkamer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

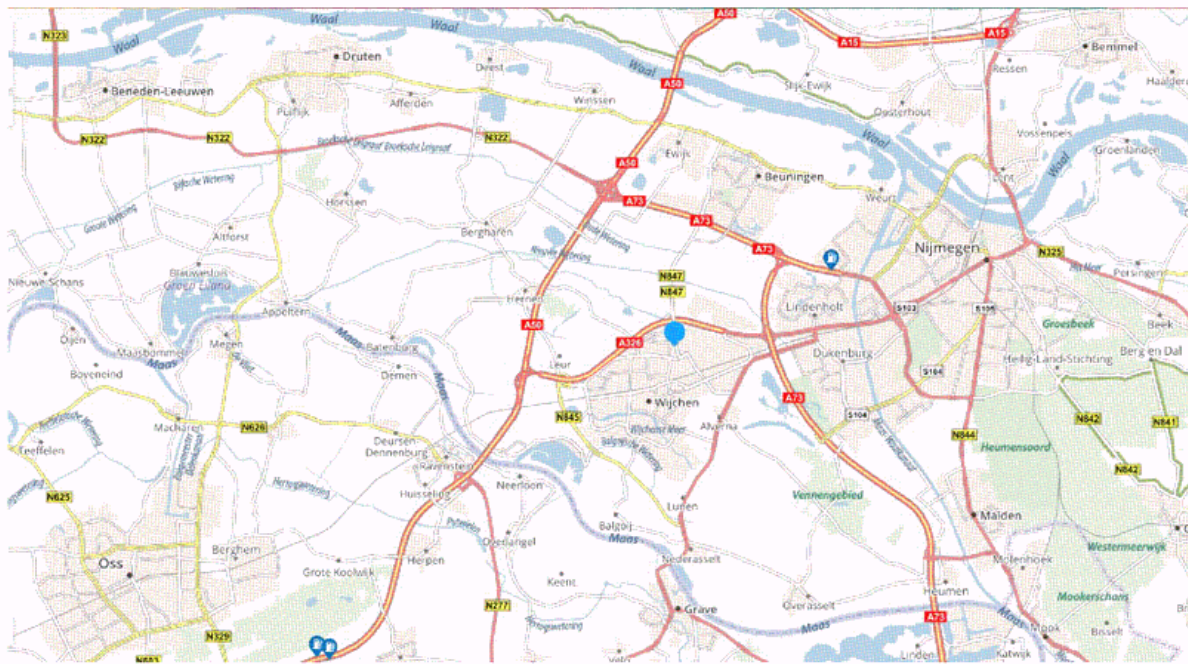
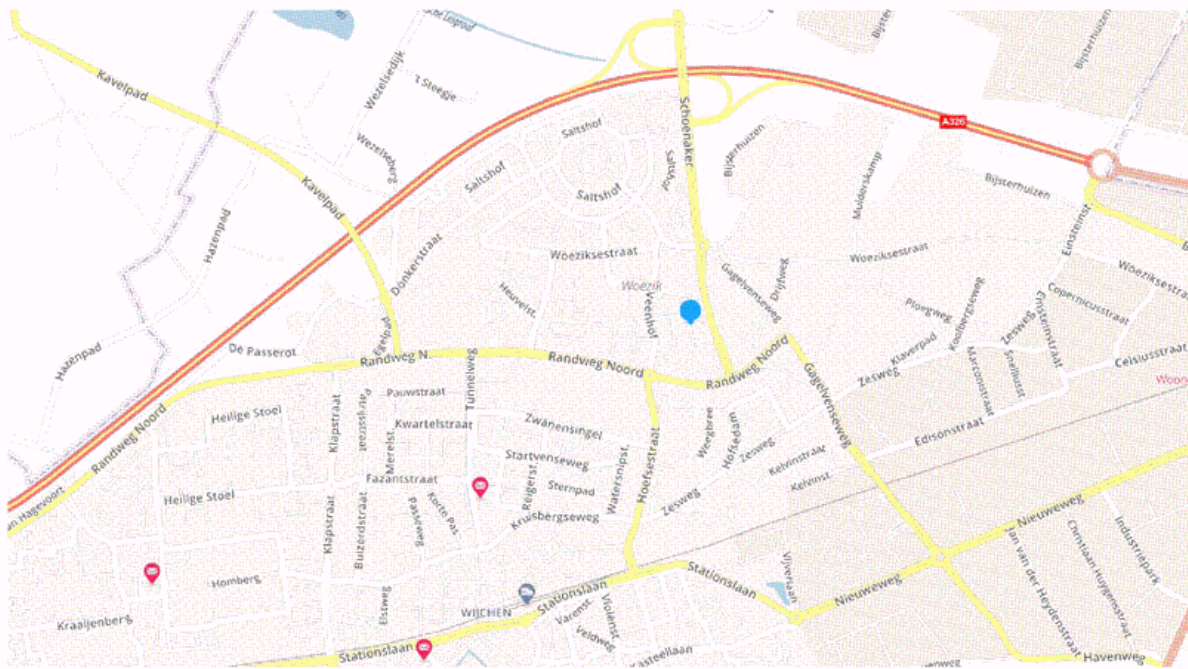
Kadastrale kaart

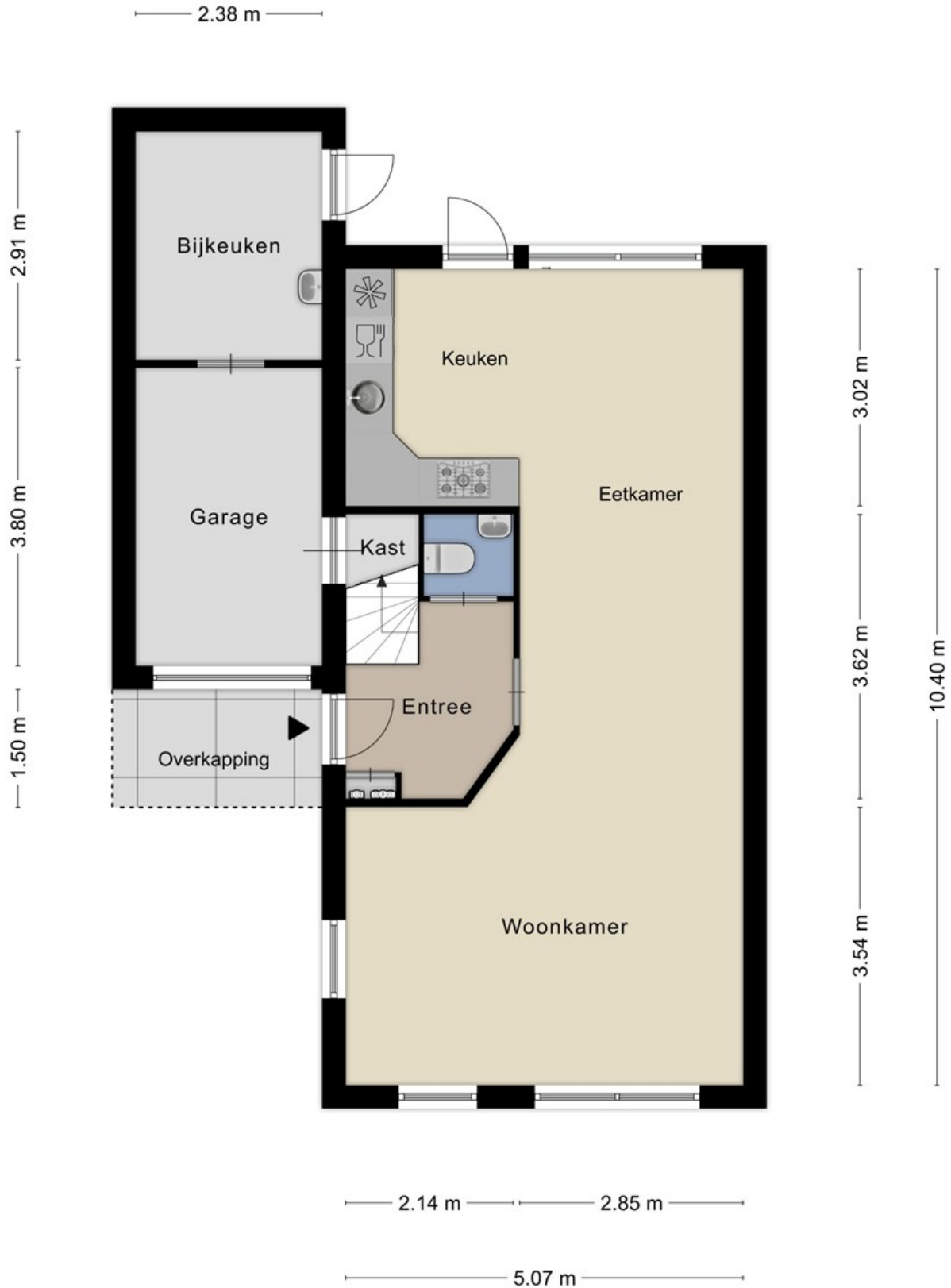
Uw referentie: HW Makelaardij



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eenskluidend uittreksel, geleverd op 3 november 2020 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wijchen Sectie L Perceel 1916</p> <p>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.</p>	
---	--	---

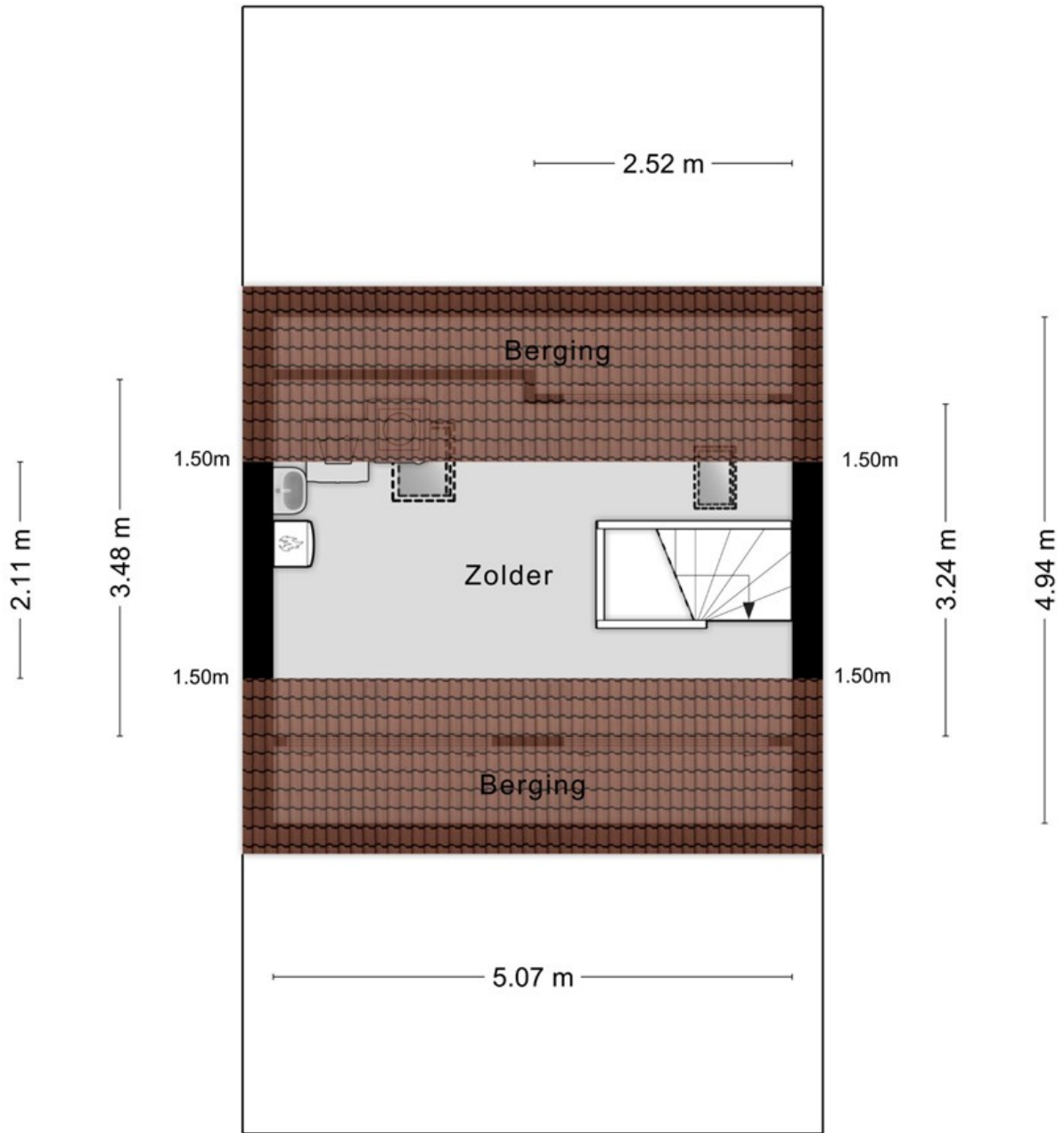




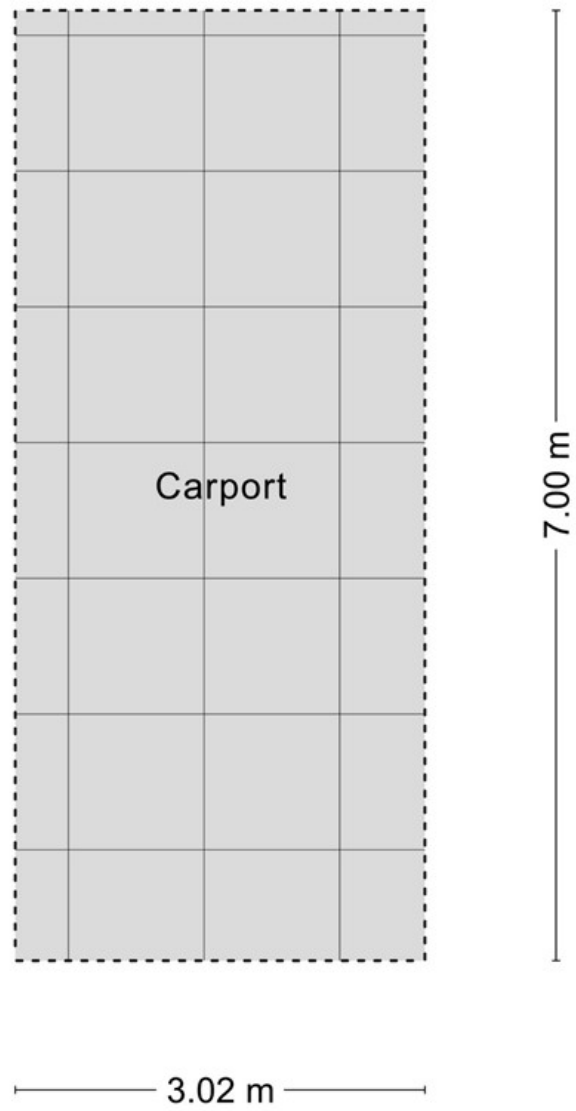
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



V.l.n.r. Lieke, Corrie, Annette, Henk en Willie Walraven

HW Makelaardij is gespecialiseerd in aan- en verkoop van huizen, appartementen, woonboerderijen, bouwkvavels etc. in Wijchen met haar kerkdorpen, Grave, Nijmegen en omgeving. Voor taxaties, hypotheke en juridisch advies bent u bij HW Makelaardij ook aan het juiste adres.

Bij HW Makelaardij bent u verzekerd van een enthousiaste aanpak, open communicatie en duidelijke afspraken. Wij geven u persoonlijke aandacht en begeleiden u op een actieve en deskundige wijze.

Onze sterke punten zijn:

- HW Makelaardij heeft een kleine portefeuille, waardoor wij u ruimschoots persoonlijke aandacht en advies op maat kunnen bieden.
- HW Makelaardij begeleidt u intensief tijdens het gehele proces.

Bent u voornemens uw huis binnenkort te verkopen? HW Makelaardij biedt u gratis een geheel vrijblijvende waardebeoordeling van uw huis aan. Na deze waardebeoordeling heeft u meer inzicht in uw aan- of verkoop beslissing. Voor meer informatie of om een afspraak te maken, kunt u contact met ons opnemen.

HW Makelaardij Hoeweg 40
6613 AE Balgoij
T. 024 - 642 27 76
E. info@hwmakelaardij.nl

over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van VBO doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een VBO makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende VBO makelaar aan belangstellenden vertellen dat een, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De VBO makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

over het kopen en verkopen van een huis

6. Mag een makelaar van VBO tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van VBO een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn VBO-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende VBO makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van VBO zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende VBO makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.