HW Makelaardij

94

Graafseweg

WIJCHEN

Vraagprijs
€ 525.000 k.k.

(024) 642 27 76
info@hwmakelaardij.nl
www.hwmakelaardij.nl

Vastgoed Ned.

Kenmerken

Aanvaarding
in overleg

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
vrijstaande woning

Bouwjaar
1950

Woonoppervlakte
122 m²

Perceeloppervlakte
570 m²

Inhoud incl. schuur
1011 m³

Aantal slaapkamers
3

Isolatie
gedeeltelijk dubbel glas

Energieklasse
G

Verwarming
c.v.-ketel

Tuin locatie
rondom

Omschrijving

Landelijk wonen met weids uitzicht en volop ruimte – nabij Wijchen en Nijmegen!
Op zoek naar vrijheid, rust en ruimte? Deze vrijstaande woning met royale schuur en prachtig vrij uitzicht over de landerijen biedt volop mogelijkheden! Gelegen op een perceel van 570 m^2, geniet u hier van het buitenleven, terwijl u binnen 10 minuten fietsen in het bruisende centrum van Wijchen of het historische centrum van Grave bent. De woning is gedateerd en biedt daarmee de perfecte kans om naar eigen wens te moderniseren. Een plek met potentie, ideaal voor de handige koper of hobbyist!

Een absoluut pluspunt is de grote aangebouwde schuur, ideaal voor hobby's, opslag of werkruimte aan huis. Deze is voorzien van elektra, wateraansluiting, dakisolatie, houten kozijnen en zelfs een klein keukenblokje. Parkeren kan op eigen terrein, met ruimte voor circa vijf auto's.

Deze vrijstaande woning op een ruim perceel en waar u heerlijk kunt genieten van de vrijheid, maar is ook de in de nabijheid gelegen van Wijchen, Grave en Nijmegen, met daarbij de voordelen van een goede verbinding naar de A73, A50 en A326. Tevens een uitstekende busverbinding op een afstand van 70 meter. Het centrum van zowel Grave als Wijchen liggen op ± 10 minuten fietsafstand met alle dagelijkse voorzieningen, de basisscholen (Nederasselt of Wijchen-Zuid), het voortgezet onderwijs (Wijchen en Grave), het winkelcentrum Zuiderpoort, het historische centrum van Grave, het sfeervolle centrum van Wijchen met een breed scala aan winkels, restaurants en terrassen, het ns-station, theater, bioscoop etc.
Zowel Wijchen en Nederasselt hebben een rijk verenigingsleven, muziek, sport, voor ieder wat wils.
De prachtige omgeving met de Maas en de sluizen bij Grave nodigen u uit voor een heerlijke wandel- / fietstocht, evenals het Wijchens Ven, recreatieplas Berendonk en de Overasseltse en Hatertse vennen.

Begane grond:
Entree, hal met trapopgang, badkamer met ligbad/douche, wastafel en was- en droog opstelling, L-woonkamer met parketvloer en mooie houten vensterbanken, toegang naar de kelder met handige schappen, meterkast (6 groepen + krachtstroom), keuken met hardstenenblad, groot Etna gasfornuis met 5 gaspitten, grote oven en rvs afzuigkap en vinyl vloer, aan de overzijde de inbouwkast met vrijstaande koelkast, de cv-kast met opslagruimte en toegang tot het toilet, aansluitend de heerlijke eet-/tuinkamer met dakkoepel, de mooie vinyl vloer en de grote raampartij met loopdeur naar de tuin, aansluitend het grote terras. U heeft uitzicht vanuit het huis op de rondom gelegen tuin vanuit alle ramen.

Eerste verdieping:
Overloop, met toegang naar riant dak(terras) met uitzicht over de landerijen, voorzijde de ouderslaapkamer met vaste kast, slaapkamer twee met 2 vaste kasten over de gehele diepte van de woning (oorspronkelijk twee slaapkamers), aan de achterzijde slaapkamer 3.

Zolder:
Zolder bereikbaar vanuit de overloop via een vlizotrap naar de opslagzolder.

Omschrijving

Tuin:
De tuin rondom de woning biedt meerdere fijne plekken om buiten te zitten. Aan de voorzijde de inrit van grind en de smeedijzeren poort, het gazon met border met diverse struiken en planten, de veranda, omringd door ligusterhaag en rozenboog.
En wat te denken van het grote terras aansluitend aan de eet-/tuinkamer, mooi beschut tussen de woning en de sierwanden, de grote cortenstaal plantenbak en met eigen wateropvang welke wegloopt via grindkratten achter in de tuin.
De inrit met grind aan de achterzijde biedt parkeerruimte aan 5 auto's en toegang tot de schuur, aansluitend de poort met rozenboog met cortenstaal elementen en een houten afscheiding.

Bijgebouwen:
Grote aangebouwde stenen schuur (10.12 x 7.86 meter) met betonnen ramen en grote hoge houten toegangsdeuren, ideaal voor hobby's, opslag of werkruimte aan huis. Deze is voorzien van elektra, wateraansluiting, dakisolatie en zelfs een klein keukenblokje.

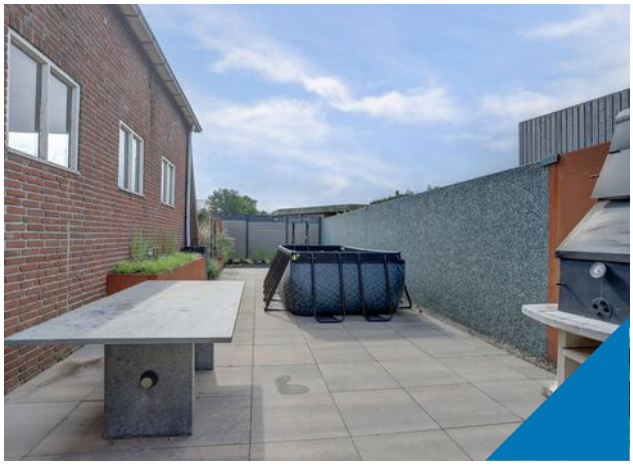
Overige informatie:
- Energielabel G
- Woning houten kozijnen, schuur betonnen kozijnen
- Beglazing: Grotendeels enkelglas, de grote ramen in de keuken zijn voorzien van dubbelglas
- Cv-installatie: Nefit 2013
- Voorzieningen: tv-kabel, buitenzonwering
- Tuinkamer (± 2000) met lichtkoepel
- Kelder: 3.38 x 1.86 meter
- Vloeren: Betonnen/houten begane grondvloer, betonnen 1e verdiepingsvloer, houten 2e verdiepingsvloer.
- Parkeergelegenheid: circa 5 auto's
- Inhoud is incl. de schuur

Gemeentelijke lasten:
Onroerend zaakbelasting € 394,13 per jaar
Afvalstoffenheffing vastrecht € 199,-- per jaar
Rioolheffing € 178,88 per jaar

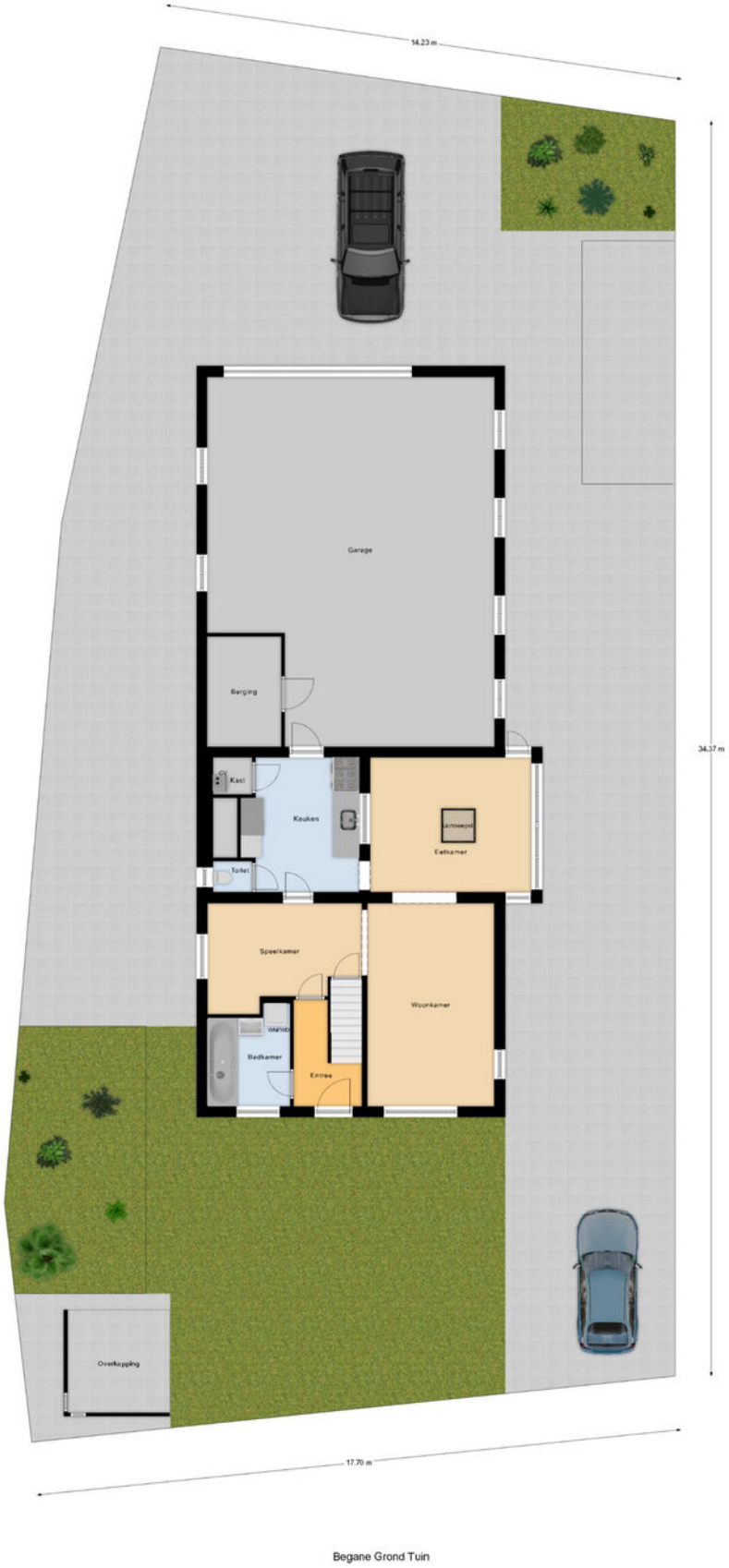
Lokale belastingen:
Watersysteemheffing € 278,74 per jaar

Jaarverbruik:
Elektra 3338 kWh
Gas 2252 m^3

HW Makelaardij heeft haar uiterste best gedaan om u van de juiste informatie te voorzien. Er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.



Situatie

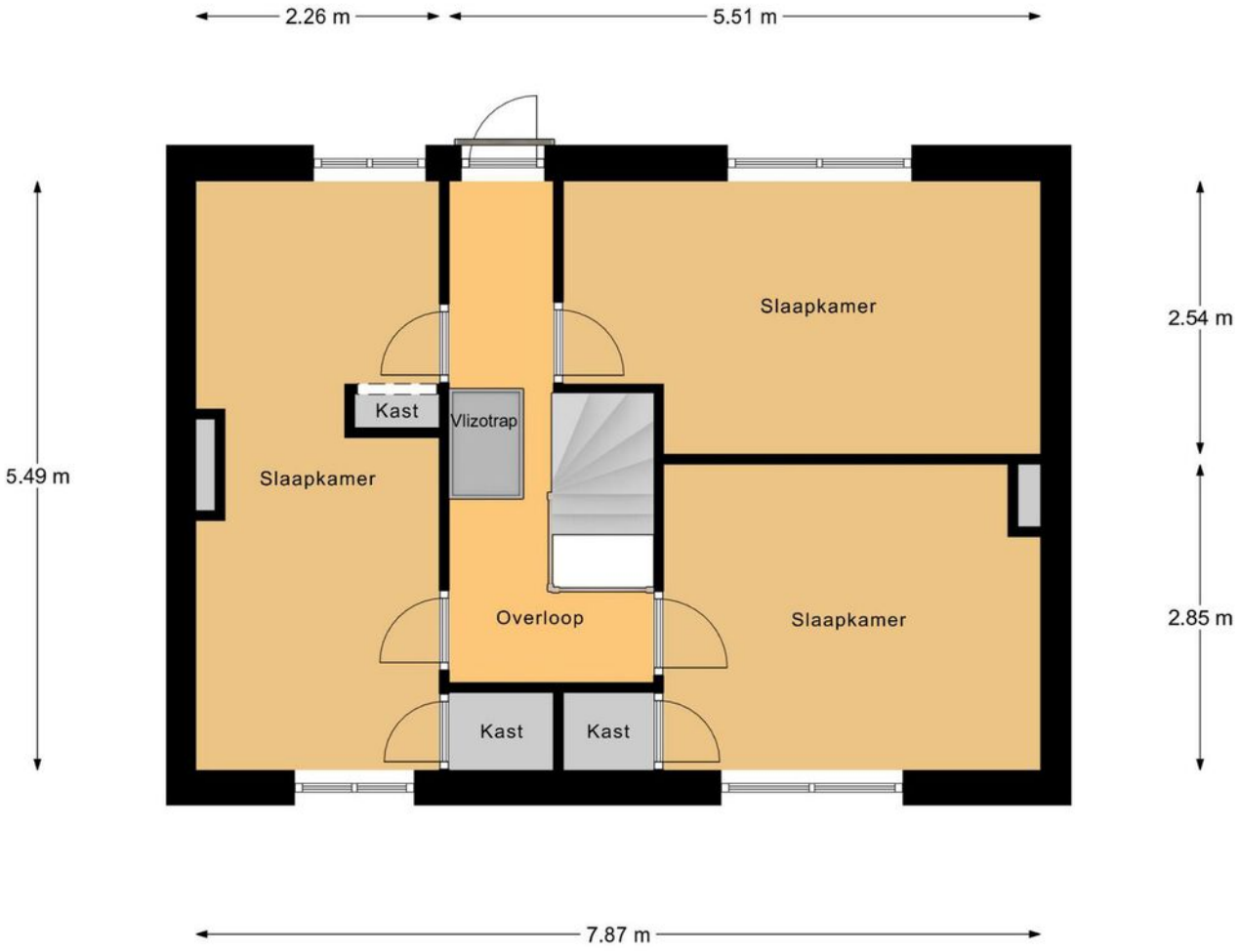


Begane Grond Tuin

Begane grond

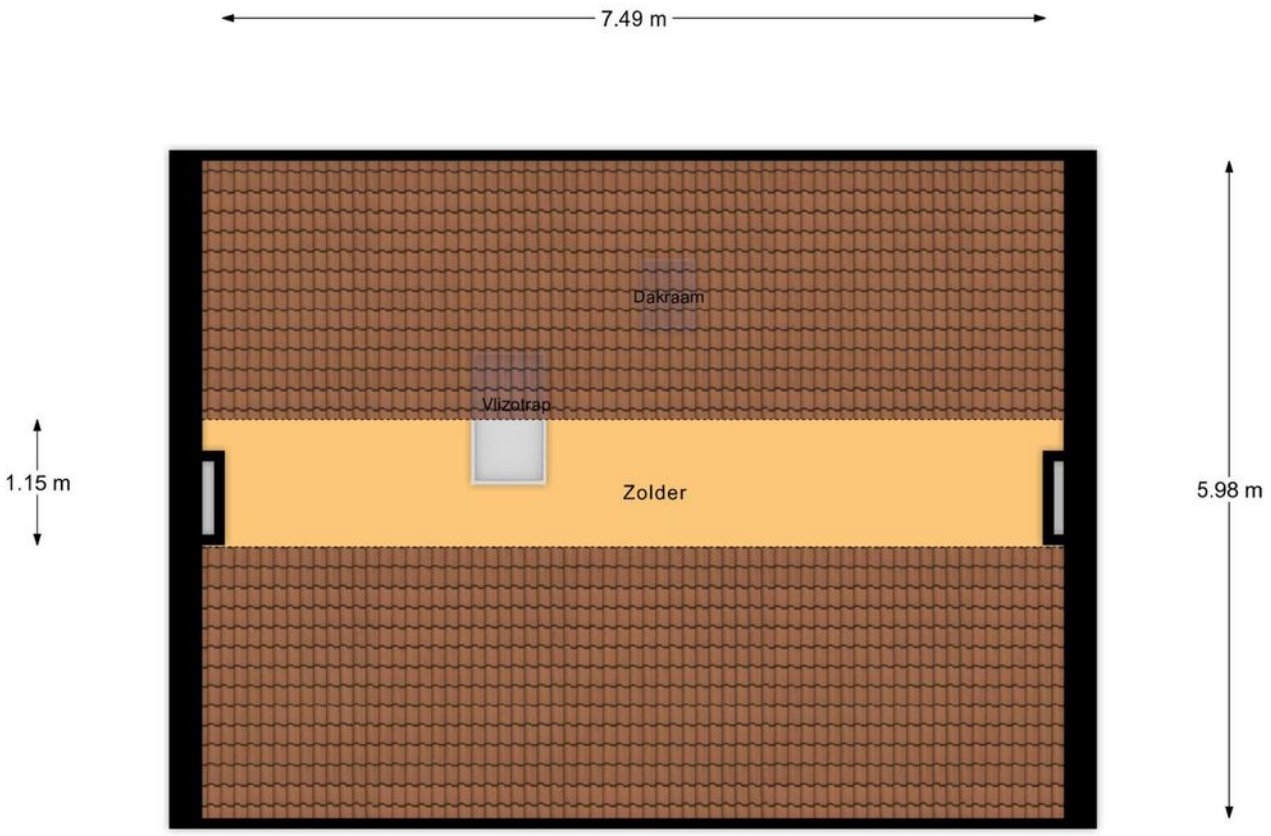
Begane Grond

1e Verdieping



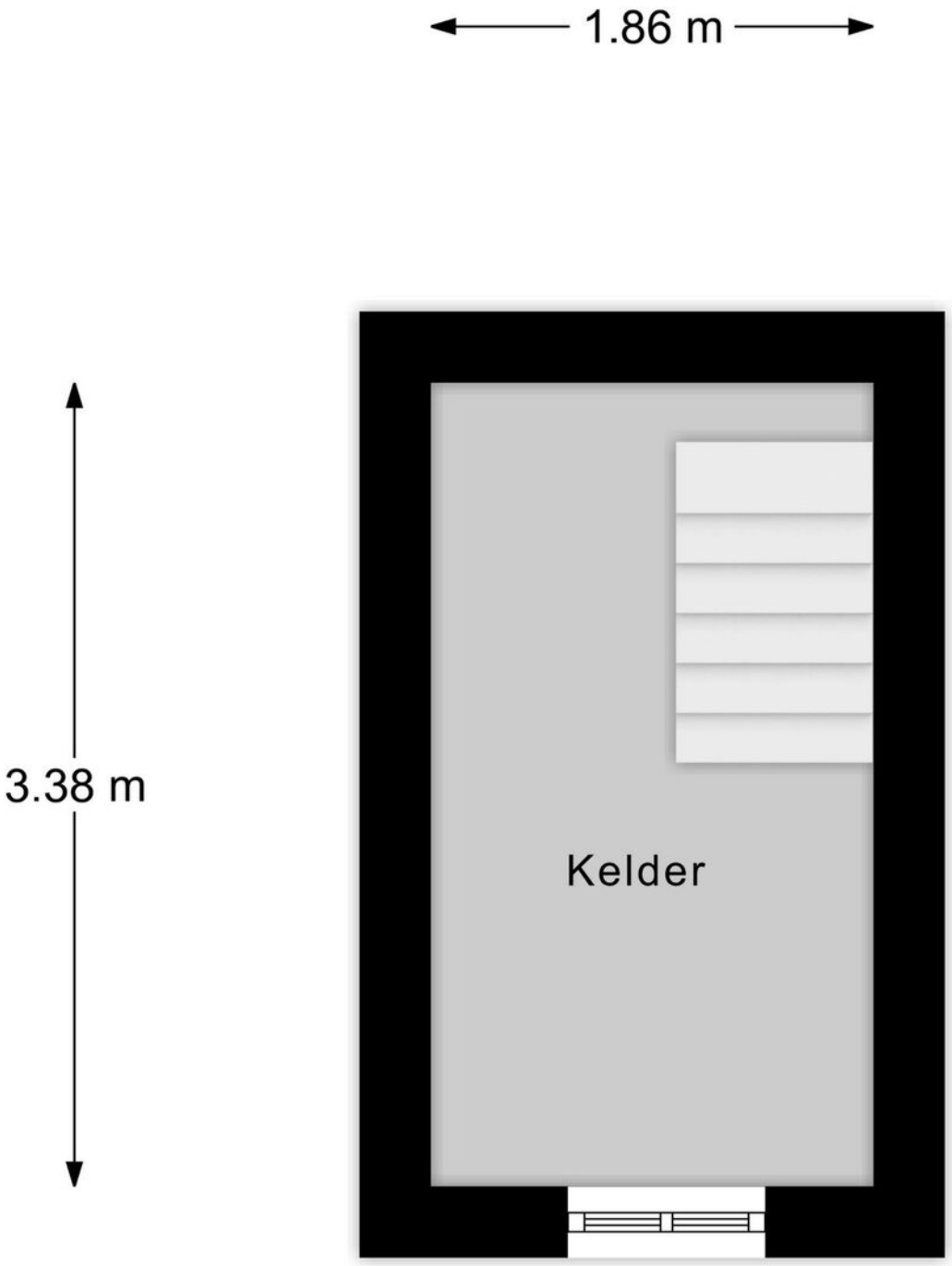
1e Verdieping

Zolder



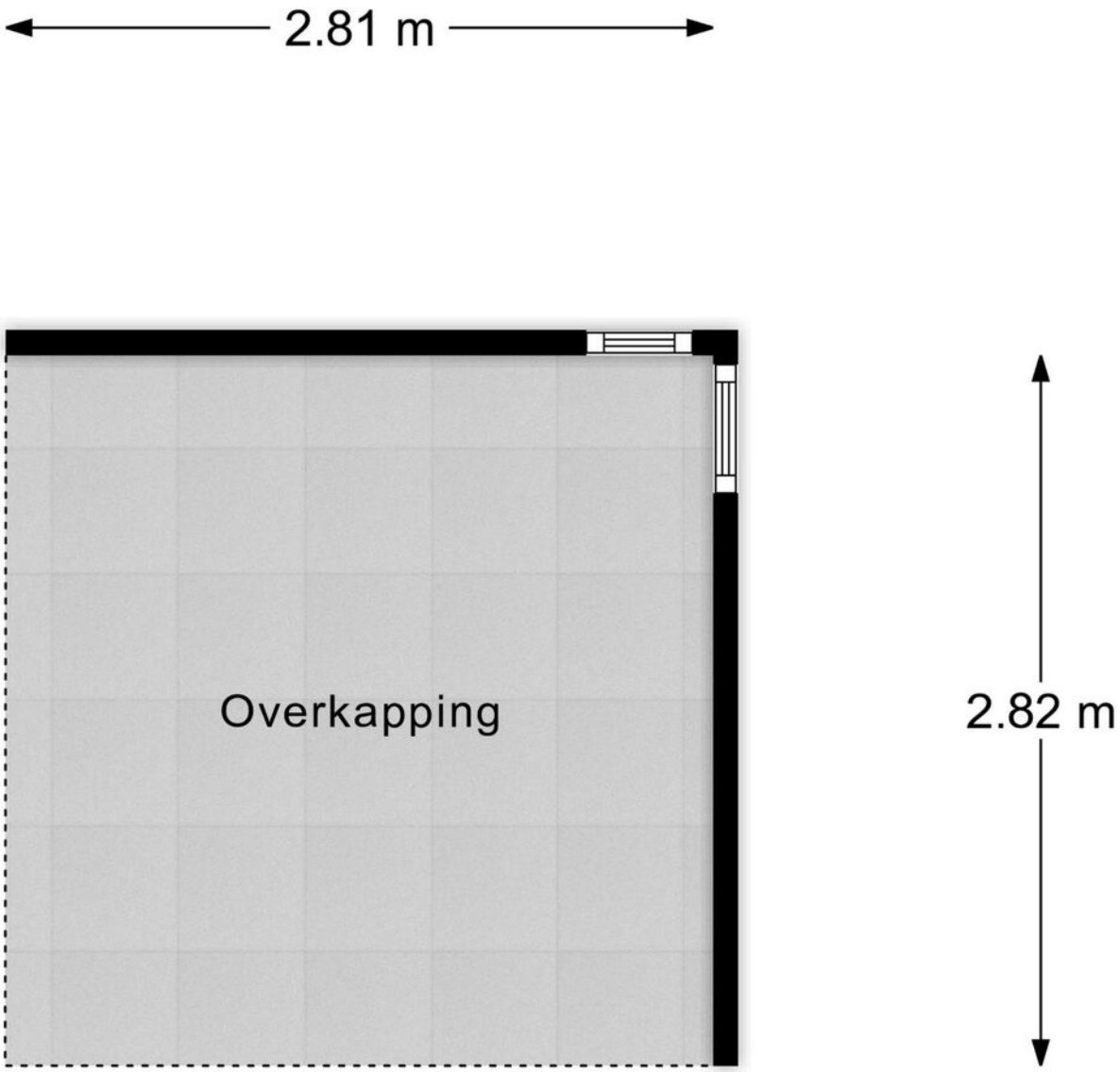
Zolder

Kelder



Kelder

Overkapping

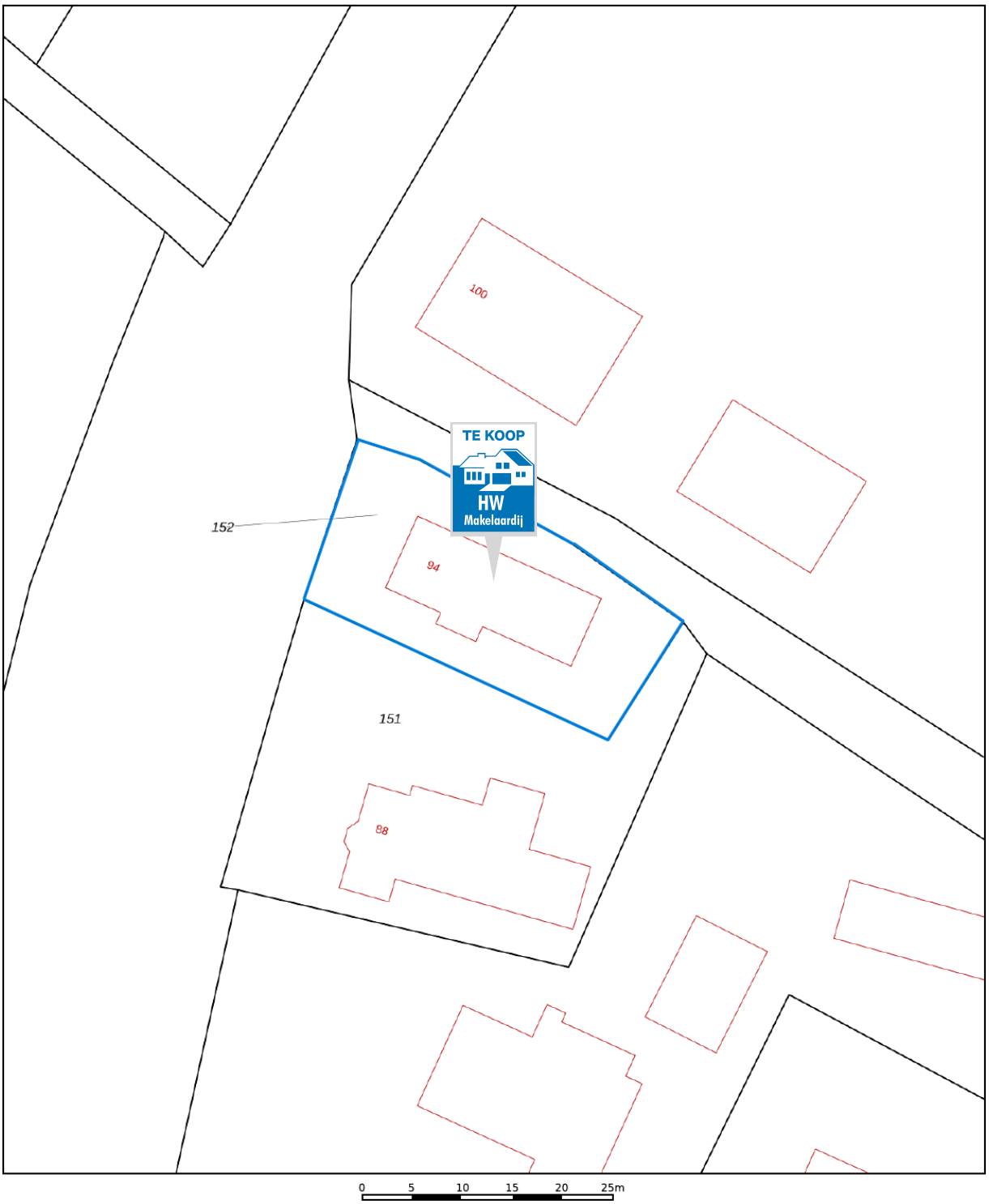


Overkapping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: HW Makelaardij



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

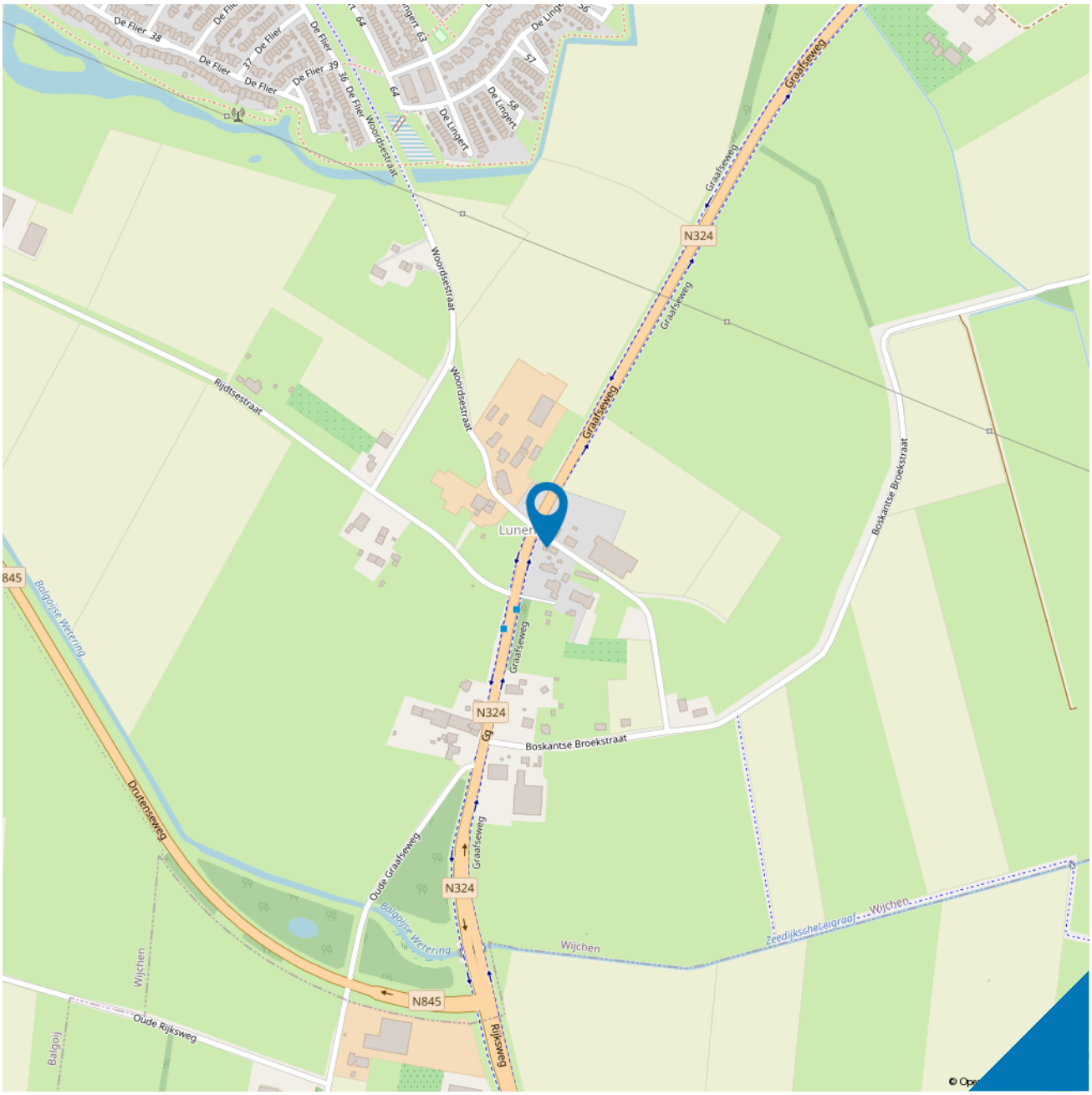
Kadastrale gemeente	Wijchen
Sectie	Q
Perceel	152

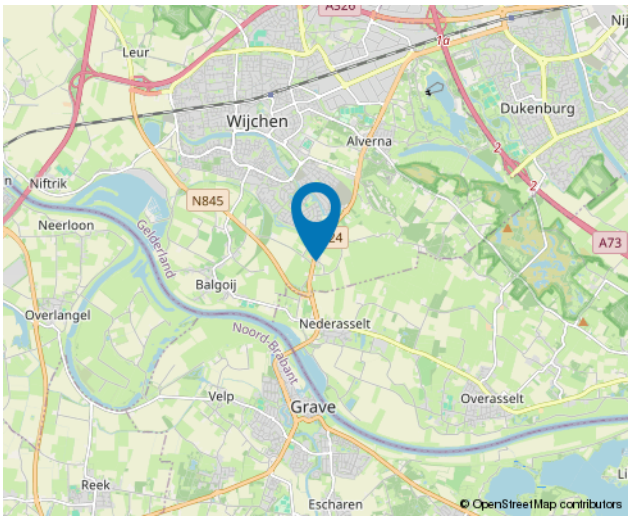
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

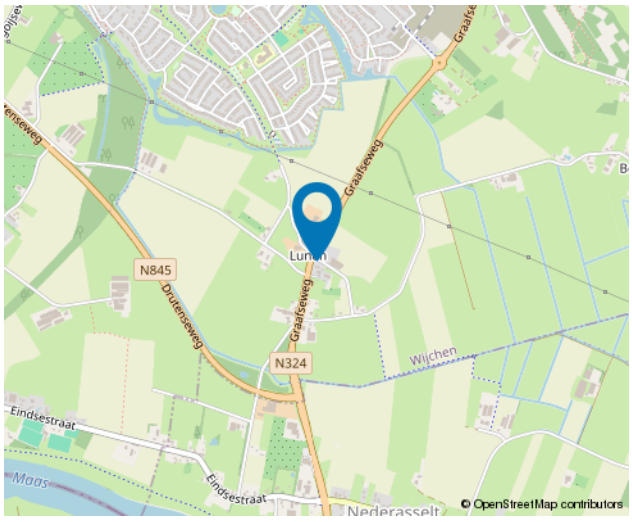
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Locatie op de kaart







Wonen in Wijchen

Een rijke en veelbewogen geschiedenis, klassieke en moderne kunst, gevarieerde natuur én gastvrijheid, dat is Wijchen. Van middeleeuwse kastelen tot kronkelige wandelpaadjes door de bossen; van een gezellig terrasje tot de rust in het vennenlandschap. En van een trendy restaurant tot een sfeervol, Jij noemt het, Wijchen heeft het.

Het historische dorp ligt in het Land van Maas en Waal, een prachtig gebied dat een grote variatie aan natuurschoon te bieden heeft. Al wandelend kom je langs uitgestrekte weilanden, de bossen van Alverna en de Valendriese Heuvels. Hierop zijn de wonderschone vennen, eeuwenoude dijkjes en natuurlijk de vergezichten en oevers van de Maas en Waal die zo bepalend zijn voor het landschap dat we nu kennen een prachtige aanvulling.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis			X
- afzuigkap	X		
- oven			X
- koelkast			X
- vriezer			X
- vaatwasser		X	
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- Ligbad incl. douche	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

10 meest gestelde vragen

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 opzoek 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 besluitende 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 als nog 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.

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 bieders 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, 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 hier van voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangen behartiger 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.

Over ons

Lieke Timmermans, Mike Eichelsheim,Henk Walraven, Corrie Marinussen, Eric Rossen en Willie Walraven

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

Bij HW Makelaardij ben 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 waardebepaling van uw huis aan. Na deze waardebepaling 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
Hoeveweg 40
6613 AE Balgoij
T. 024-642 27 76

HW Makelaardij als aankoopmakelaar?

Droomhuis gezien? Neem ons als aankoopmakelaar mee!
Wanneer u een huis wilt kopen, adviseren wij u een aankoopmakelaar in de arm te nemen. Een aankoopmakelaar behartigt namelijk uw belang bij het aankopen van een woning.

Belangrijke beslissing
Het kopen van een huis is een belangrijke beslissing. Als aankoopmakelaar denken wij met u mee en kunnen u een passend advies geven. Ons team is u volledig van dienst en begeleidt u door het gehele traject.

Van bezichtiging naar eindoordeel
Terwijl u checkt of het huis aan uw wensen voldoet, kijken wij alvast verder. Hoe is de onderhoudssituatie? Zijn er gebreken?
Soms zullen wij u adviseren om een bouwkundige keuring uit te laten voeren.

Als dit het huis van uw dromen is, dan graven wij nog wat dieper. Hoe zit het bijvoorbeeld met bestemmingsplannen, het energielabel en milieuaspecten? Wij weten de gegevens snel boven water te krijgen. Daarnaast wordt u geïnformeerd over het te volgen biedingsproces en of er al meerdere biedingen zijn.

Van onderhandeling naar koopovereenkomst
Nu is het zaak de juiste biedingsstrategie en het beste openingsbod te bepalen. Wij kunnen u daarin objectief adviseren en bijstaan.
Met een schat aan ervaring en hulp van o.a. de VBO- database weten wij in hoeverre de vraagprijs met de actuele marktwaarde overeenkomt.

Gefeliciteerd! Uw eindbod is geaccepteerd en de koopovereenkomst kan getekend worden, maar niet voordat wij deze grondig hebben doorgenomen.

Overdracht woning bij de notaris
De woning is geïnspecteerd en goedgekeurd. Het is nu slechts een kwestie van ondertekening van de akte van levering bij een notaris. De notaris zorgt ervoor dat uw woning ingeschreven wordt bij het Kadaster.

Aantekeningen

Ook weten wat uw woning waard is?

HW Makelaardij biedt u gratis een geheel vrijblijvende waardebepaling van uw huis aan.

Bent u nu benieuwd wat uw huis waard is?

Plan een gratis en vrijblijvende waardebepaling!

Bel snel met:
024-6422776