



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

6829

Heilige Stoel WIJCHEN

Vraagprijs
€ 725.000 k.k.

Vastgoed
Ned.



Kenmerken

Aanvaarding
in overleg

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
vrijstaande woning



Bouwjaar
1977

Woonoppervlakte
152 m²

Perceeloppervlakte
835 m²

Externe bergruimte
20 m²



Inhoud
888 m³

Aantal slaapkamers
5

Isolatie
dakisolatie, dubbel glas

Energieklasse
E



Verwarming
c.v.-ketel, hete lucht verwarming

Tuin locatie
noordoost



Een echte verrassing, dit prachtige en unieke FINNHOUSE in een groene oase van rust, met naastgelegen het indrukwekkende beukenlaantje van meer dan 100 jaar oud.

Gelegen aan de rand van een rustige en ruim opgezette groene wijk maar ook de voordelen van het kleine winkelcentrum met supermarkten, cafetaria, sporthal en het wijkcentrum als spil voor het sociale leven op loopafstand en het nationale bos Heerlijkheid Leur op 1,5 km.

En het levendige centrum van Wijchen biedt u naast alle dagelijkse voorzieningen, scholen en openbaar vervoer (bus en trein) een breed scala aan winkels, restaurants en terrassen. De snelwegen A50, A73 en A326 zijn binnen enkele minuten bereikbaar, ideaal voor forenzen.

Gezond voor mens en natuur! Het klimaat is onlosmakelijk verbonden aan alle natuurlijke processen op aarde én onze persoonlijke mentale en fysieke gezondheid in combinatie met ons woonklimaat. Houtbouw is hét ingrediënt voor een gezonde, bebouwde toekomst voor mens en natuur. Samen met de plavuizen vloer met vloerverwarming op de begane grond en de hete luchtverwarming is een grote mate van comfort gecreëerd.

Kom thuis in uw eigen paradijs!

Via de prachtige in v-motief beklinkerde inrit omringd door groen geniet u direct van het vakantiegevoel en zorgt voor extra parkeergelegenheid. U rijdt via de automatische kanteldeur uw zeer ruime ondergrondse garage in met plaats voor twee auto's en nog meer extra's waarover ik u later informeer.

Want zowel buiten als binnen valt nog veel meer te beleven.

Aan de voorzijde van de vrijstaande woning de borders omringd met palissades en met diverse vaste planten en heesters, de verschillende groene hagen, het betegelde pad met beukenboog naar de zijtuin, de stenen trapopgang naar de voordeur met houten balustrade en naar het zonrijke op het zuidwesten gelegen volledig beschutte terras aan de voorzijde.

Met het zicht op de mooie robuuste houten constructie van de woning kunt u vanuit dit terras rechtstreeks via de ruime schuifpui naar de woonkamer, maar ook lopend over het tegelpad met de prachtige hoge laurierhaag en de mooie klimopboog naar de achterzijde van het zeer ruime perceel. Wat een gevoel van vrijheid en luxe! Het ruime gazon, de afwisselende borders met hagen, vaste planten en heesters, de grote bomen en niet te vergeten het ruime terras met het vrijstaande houten tuinhuis.

Om het vakantiegevoel vast te houden lopen we over het sfeervolle pad met stapstenen en omringd met prachtig groen naar het verderop gelegen derde terras met het mooie prieel.

Via de zijtuin met stenen trapje naar de zijdeur, een zitje en uiteraard weer omgeven door het mooie groen komen we via de beukenboog weer bij de voorzijde van de woning.

De gehele tuin is voorzien van een automatische sproei-installatie met 19 sproeiers.



En nu eindelijk naar binnen!

Via de entree komen we in de ruime hal met meterkast, houten wanden en plafonds helemaal in de stijl van dit unieke huis.

Aansluitend het woongedeelte met vanuit elk vertrek uitzicht op de mooi aangelegde tuin.

De ruime L-woonkamer met robuuste open haard en schuifpui naar het terras aan de voorzijde, aan de achterzijde het eetgedeelte, gevolgd door de half open keuken met dubbele spoelbak, oven en koel-/vriescombinatie, aansluitend de half open bijkeuken met wasmachineaansluiting, opbergruimte en toegang tot de mooie zijtuin met zitje.

Vanuit de hal tevens de toegang tot de ruime slaapkamer met en suite de moderne badkamer voorzien van een ruime douchecabine, het toilet en de wastafel.

Via de, geheel in stijl uitgevoerde, houten trapopgang komen we op de ruime overloop met 4 ruime slaapkamers met uitzicht op de rondom gelegen tuin en allen met bergruimte, tevens bevindt zich daar de tweede badkamer met douche, wastafel en toilet.

De zolder over de gehele breedte van de woning zorgt voor veel opbergruimte en is middels een vlizotrap bereikbaar.

Het inpandige stenen souterrain is van alle gemakken voorzien. De garage toegankelijk via de automatische kanteldeur vanaf de inrit of via de stenen buitentrap aan de achterzijde en ruimte biedend aan 2 auto's en tevens voorzien van een wastafel, de waterpompinstallatie en diverse schappen. De stookruimte voor de cv- en hete lucht installatie en met een extra ijskast. De werkkamer met installatie voor de vloerverwarming, krachtstroom en nog meer opbergruimte. Het gehele souterrain is voorzien van elektra en water.

Het vrijstaande en praktische houten tuinhuis voor al uw tuingereedschap, het fraaie vrijstaande houten prieel zorgen voor een fijn en comfortabel buitenleven.

Overige informatie:

- Energielabel E, het energielabel is volgens de geldende normen opgesteld. Daarin worden de dikke houten gevels van de woning verminderd meegenomen als isolatie, maar u ziet aan het verbruik dat deze wel degelijk voor een goede isolatie zorgen.
- Vloerverwarming: Woonkamer, keuken, bijkeuken, hal en badkamer begane grond
- Isolatie: Dakisolatie, in 2003 is er nieuwe dak-bekleding aangebracht met daaronder 5 cm dikke dakisolatie.
- Kozijnen: Hout
- Beglazing: Geheel dubbelglas
- Cv-installatie: Vaillant Ecotec plus 2013
- Heteluchtverwarming: Elan 25
- Voorzieningen: Glasvezel, automatische sproei-installatie middels grondwaterpomp, twee tuinkranen en stroomaansluiting

Omschrijving



- Woonkamer en keuken: Houten wanden, schroten plafond en tegelvloer
- Keuken: Bouwjaar 1990, de ijskast is in 2015 vervangen.
- Badkamer: Bouwjaar 2010
- Souterrain: Steen, inpandig incl. garage, werkkamer en stookruimte
- Vloeren: Begane grond heeft een betonnen vloer 1e en 2e verdieping houten vloer
- Kruipruimte: Onderkelder
- Schilderwerk buiten: 2015
- Parkeergelegenheid: Eigen terrein incl. garage voor ± 5 auto's

Gemeentelijke lasten:

Onroerend zaakbelasting € 662,13 per jaar

Afvalstoffenheffing vastrecht € 199,00 per jaar

Rioolheffing € 300,51 per jaar

Lokale belastingen:

Watersysteemheffing € 369,96 per jaar

Zuiveringsheffing € 70,35 per jaar

Jaarlijks verbruik:

Elektra 1424 kWh, Gas 256 m³, Water 17 m³

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







Begane grond

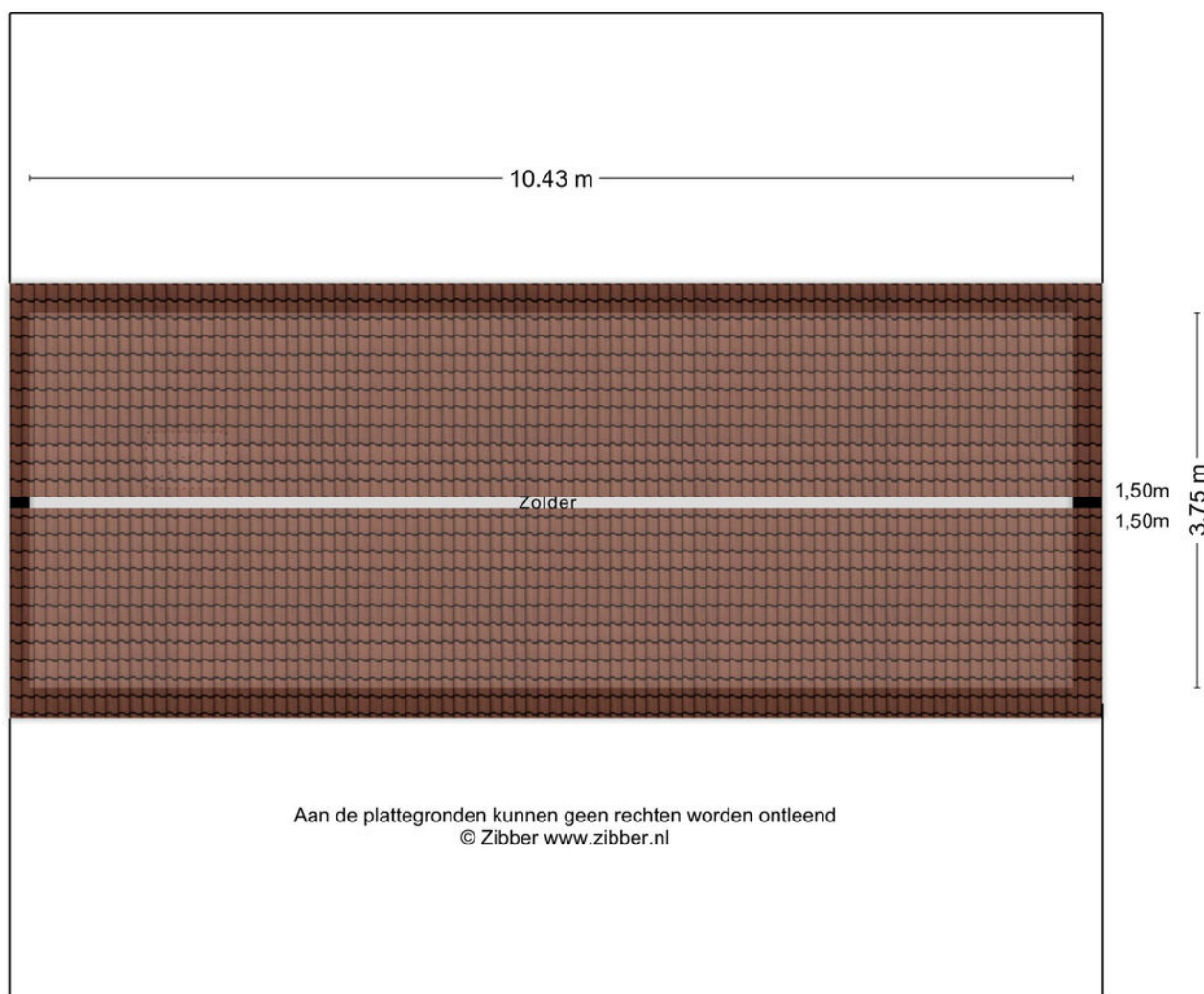


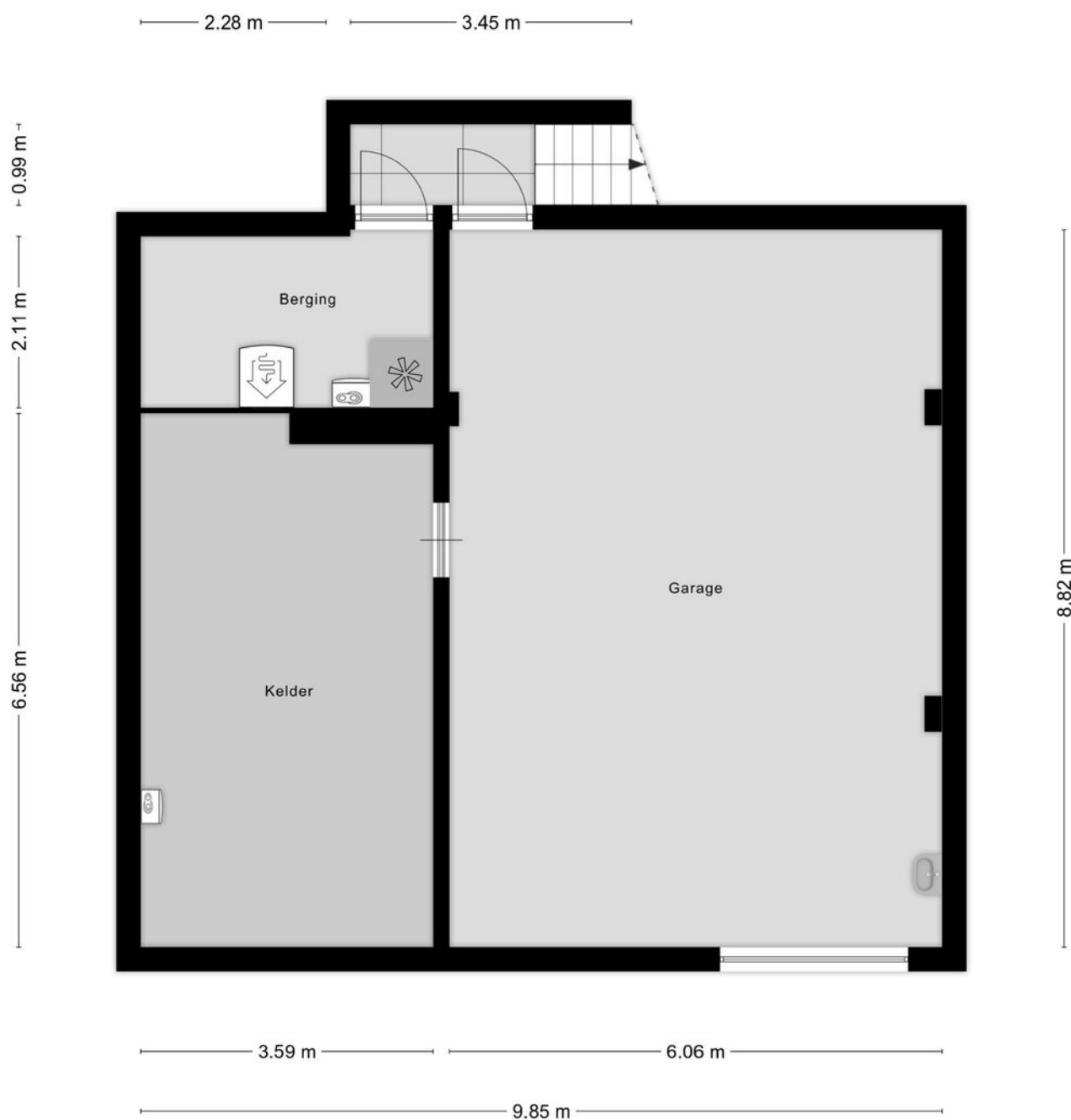
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1e Verdieping

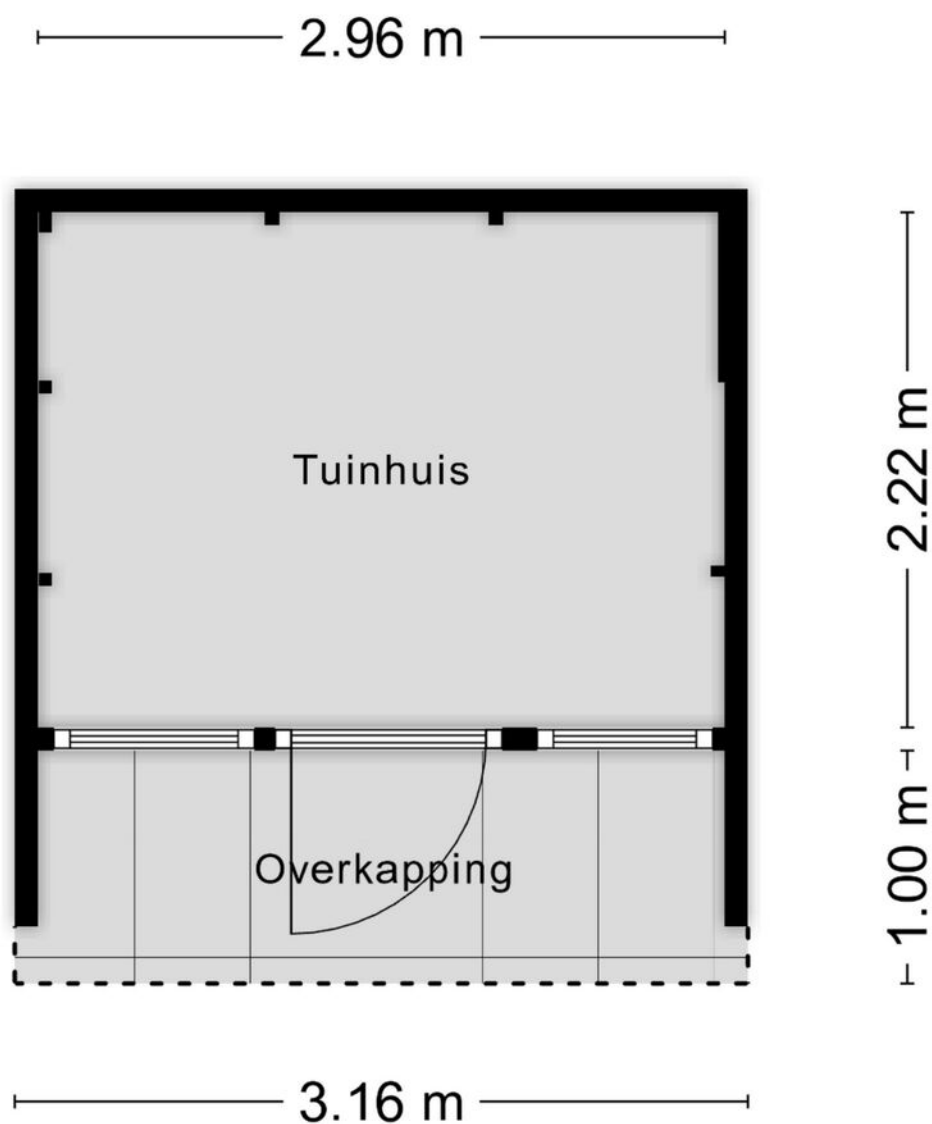


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



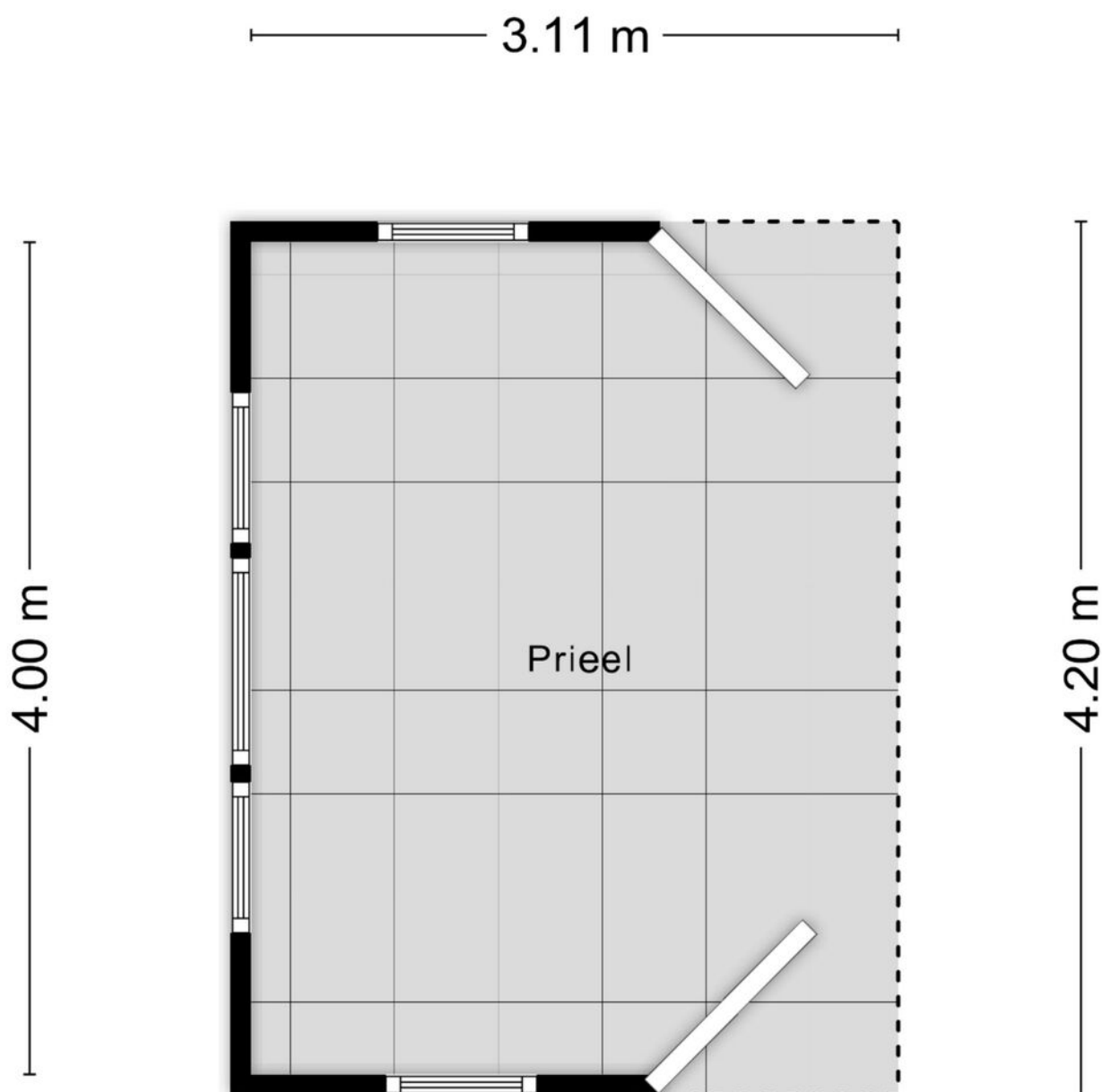


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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





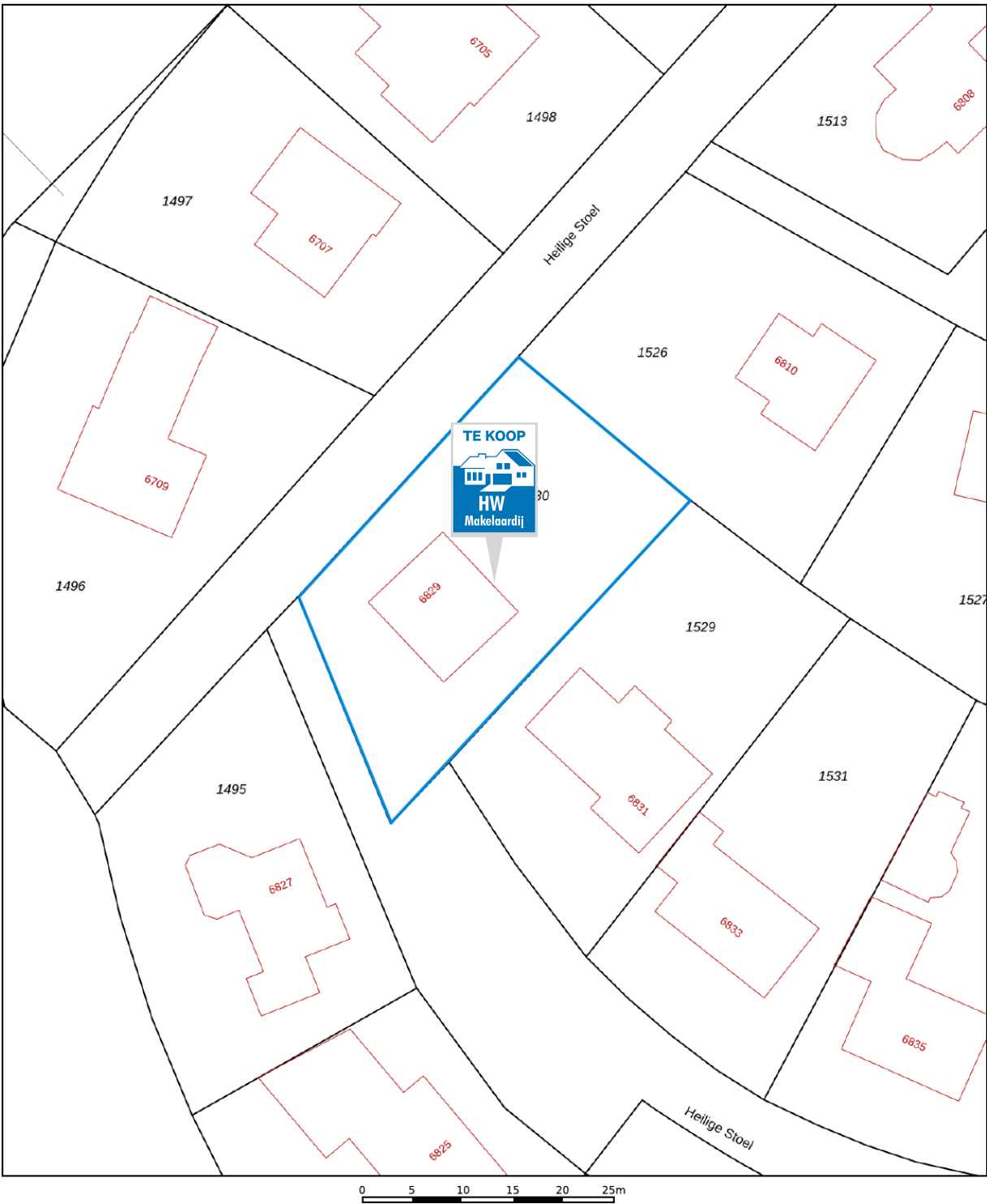
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





Kadastrale kaart

Uw referentie: HW Makelaardij



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

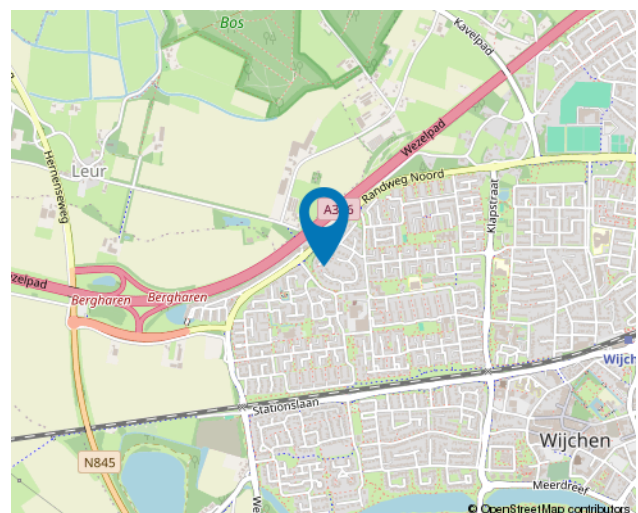
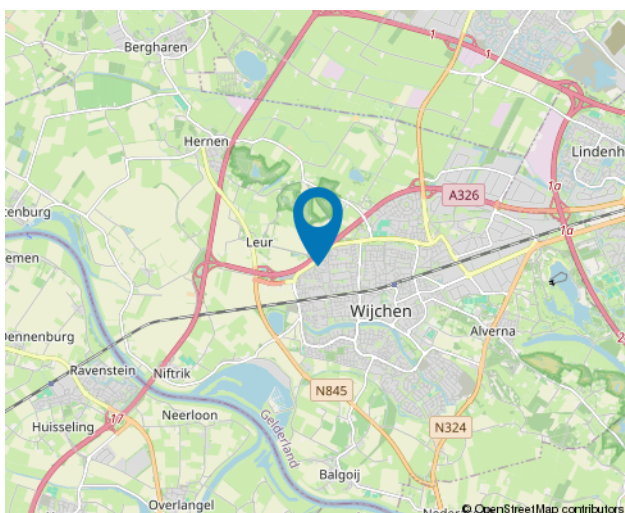
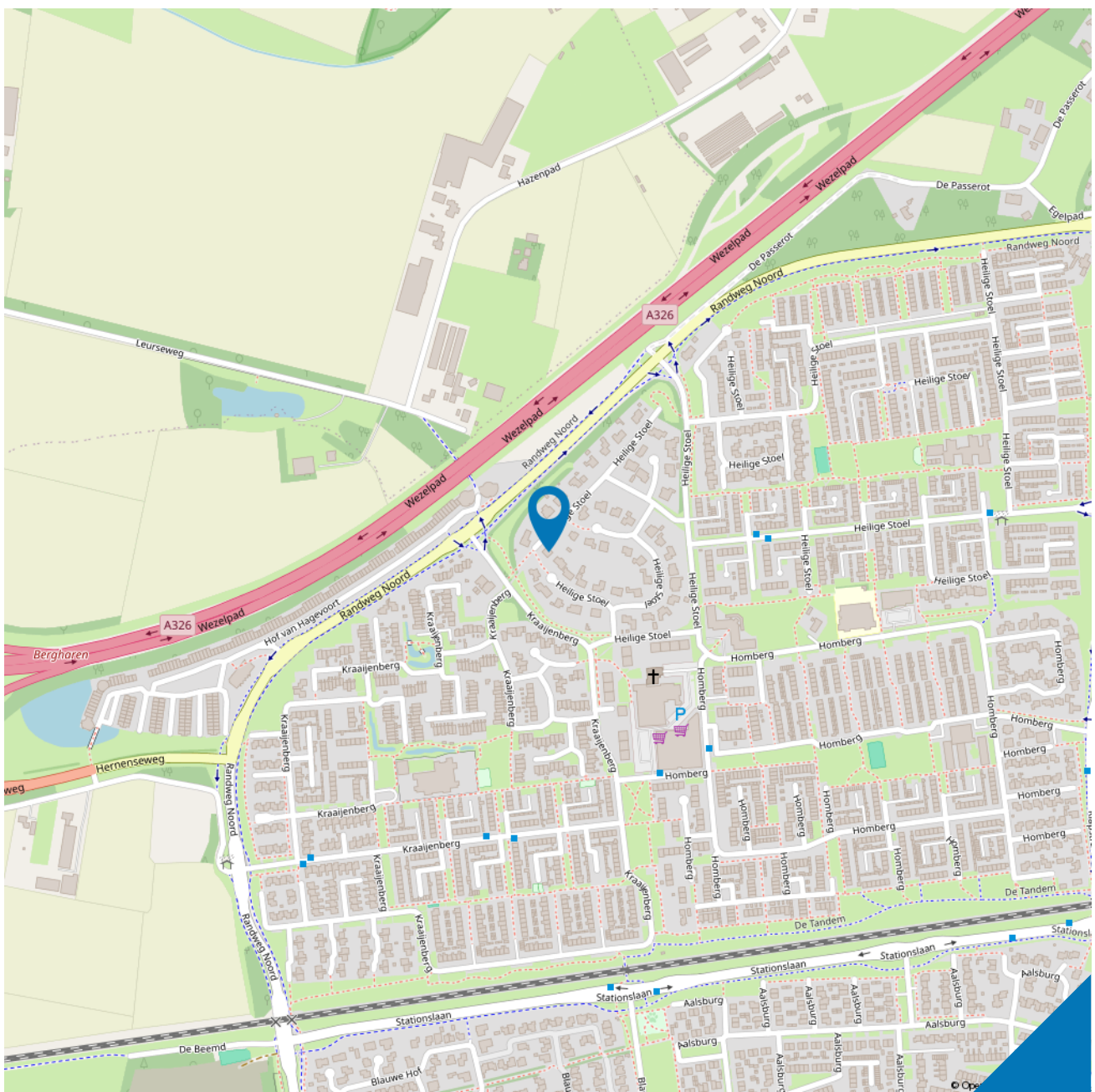
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wijchen
Sectie L
Perceel 1530

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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Hanglamp in woonkamer	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten		X	
- Souterrain: Rekken, Legplanken, Kasten, Bureau en Werkbank	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijnen woonkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- Elektrisch fornuis en kookplaat zijn defect	X		
- Koel-vriescombinatie in souterrain	X		

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
- Handdoekenhaakjes	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Handdoekenrekje	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Rolgordijnen	X		
	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
- Plomp in souterrain om regenwater weg te pompen	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
		X	
Prieel	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Tuin sproei-installatie met grondwater. Afstellen bij Vink, Overasselt	X		
- Pomp voor grondwater op te pompen	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 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, 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.



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, 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
Tunnelweg 5
6601 CR Wijchen
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.

Ook weten wat uw woning waard is?



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



Bent u nu benieuwd wat uw huis waard is?

Plan een gratis en vrijblijvende waardebeoordeling!

**Bel snel met:
024-6422776**