HW Makelaardij

26 Molenweg
BERGHAREN

Vraagprijs
€ 625.000 k.k.

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

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs

Kenmerken

Aanvaarding
in overleg

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
vrijstaande woning

Bouwjaar
1968

Woonoppervlakte
187 m^2

Perceeloppervlakte
1365 m^2

Inhoud
2479 m^3

Aantal slaapkamers
3

Isolatie
dubbel glas

Energieklasse
F

Verwarming
c.v.-ketel

Tuin locatie
noord

Omschrijving

Bent u op zoek naar een vrijstaande woning met zeer ruime bedrijfshal, multifunctioneel in gebruik, groot woonoppervlak omdat het achterste gedeelte eenvoudig te combineren is met het voorhuis, met momenteel drie slaapkamers, een ruime badkamer en zeer veel parkeerruimte, gelegen in een gezellige woonwijk.

Kom dan naar de Molenweg in Bergharen!

De woning ligt op loopafstand van het Kulturhus De Zandloper met o.a. peuterspeelzaal, bibliotheek, basisschool, ontmoetingsruimtes, een muziekzaal, ruimten voor biljarten en de gymzaal. Maar ook op loopafstand van de Kapelberg, een rustige bosrijke omgeving met een fraai historisch gebouw. Bergharen heeft een rijk verenigingsleven, een mooie sportaccommodatie en is gelegen in de nabijheid van een groot watersport- en recreatiegebied. Door de centrale ligging in het Land van Maas en Waal zijn de plaatsen Wijchen en Druten (waar alle voorzieningen aanwezig zijn) binnen 10 autominuten, Nijmegen en Oss binnen 20 minuten te bereiken, ook bent u in vijf minuten op de A73/ A50.

De indeling van de woning bestaande uit,
De begane grond met:
De entree, hal, meterkast, toilet en toegang tot de ruime kelder, de ruime doorzon woon-/eetkamer met airco en sfeervolle open haard, middels de boogmuur de zeer ruime L-keuken, fraai betegeld, met het ruime 5-pits gasfornuis, de mooie schouw met afzuigkap, de rvs oven en magnetron, de vaatwasser, koelkast en vriezer, aansluitend de grote bijkeuken/berging met keukenblok, wasmachine aansluiting, ruime kast met schuifdeuren, de toegang tot de zijtuin en toegang tot de inritzijde. Aansluitend het tweede gedeelte van de woning met de lange hal, de ruime eerste berging, het gangetje naar het toilet, toegang tot de bedrijfsruimte met toegang tot een extra kamer nu in gebruik als kantoor met ruime kast en de tweede cv- installatie, naastgelegen de tweede berging.

De eerste verdieping met:
De overloop, de ruime eerste slaapkamer met airco en toegang tot het dakterras, de badkamer met ruime inloopdouche, wastafelmeubel, toilet en designradiator, de ruime en lichte slaapkamer twee met airco en slaapkamer drie met dubbele inbouwkast.

De zolder is:
Bereikbaar via een vaste trap naar de bergzolder met cv-installatie

De buitenruimte met:
De voortuin met beklinkerde paden, verhoogde stenen borders met vaste planten, grassen en sierheesters, siergrind, omgeven door een metalen sierhekwerk, naastgelegen de eerste inrit.

Aan de linkerzijde de zeer ruime inrit naar de bedrijfshal, afsluitbaar met de elektrische poort.

Aan de rechterzijde de beklinkerde tuin met ruim terras en een zeer ruime overkapping en omringd door een houten schutting.

Omschrijving

Bijgebouwen:

Grote stenen schuur/bedrijfshal (± 19.50 x 14.40 meter) voorzien van elektra, water en verwarming, houten kozijnen met dubbelglas, roldeur (3.60 m doorrijhoogte), poetslift, smeerput en bovenkraan 2000 kg hefgewicht. Aansluitend het tweede gedeelte (± 14.40 x 4.90 meter) met de toegang naar de zeer ruime kelder van ± 8.00 x 14.44 meter.
Aan de achterzijde een ruime overkapping van ± 12.90 x 7.16 meter, schuin toelopend.

Overige informatie:
- De woning met tuin en ondergrond heeft als bestemming 'wonen', de bedrijfshal met ondergrond en aanhorigheden heeft een bedrijfsbestemming
- Bij het woonoppervlak is het tweede gedeelte van de woning meegenomen
- De inhoud is gebaseerd op het totale object met bedrijfshal
- Energielabel: F
- Kozijnen: Hout
- Beglazing: Geheel dubbelglas
- Cv-installatie: Remeha 2023
- Voorzieningen: Rolluiken, tv-kabel, glasvezel, airco's, automatische bewateringsinstallatie plantenbakken, tuinkraan en stroomaansluiting
- Woonkamer: Stucwerk wanden, pvc-vloer
- Keuken: 2010 met pvc-vloer
- Badkamer: 2016
- Kelder: Ruim e kelder van ± 7.5 m^2
- Vloeren: begane grond en 1ste verdieping betonnen vloer, 2e verdieping houten vloer
- Kruipruimte: Niet aanwezig
- Schilderwerk buiten: 2023
- Parkeergelegenheid: Openbaar parkeren en op eigen terrein ± 8 auto's
- Eternietplaten onder dak woning, asbesthoudende golfplaten op de bedrijfshal en het afdak achter de bedrijfshal
- Bouwjaar bedrijfshal 1979
- In de koopovereenkomst zal o.a. de asbest-, ouderdoms- en niet-zelfbewonen clausule opgenomen worden

Omschrijving

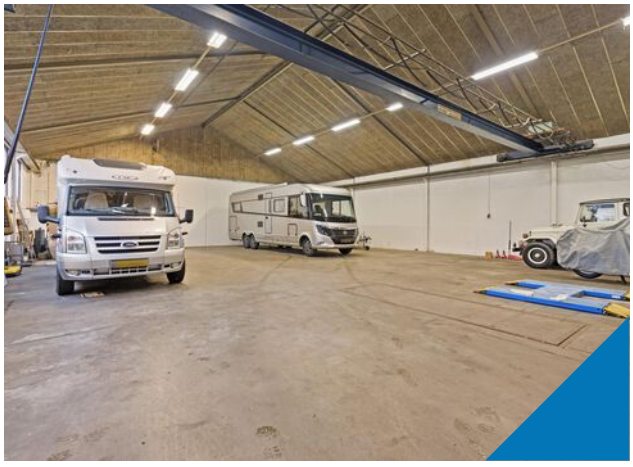
Gemeentelijke lasten woning:
Onroerend zaakbelasting € 377,72 per jaar
Afvalstoffenheffing vastrecht € 188,-- per jaar
Rioolheffing € 131,86 per jaar

Gemeentelijke lasten bedrijf:
Onroerend zaakbelasting € 564,88 per jaar
Rioolheffing € 168,38 per jaar

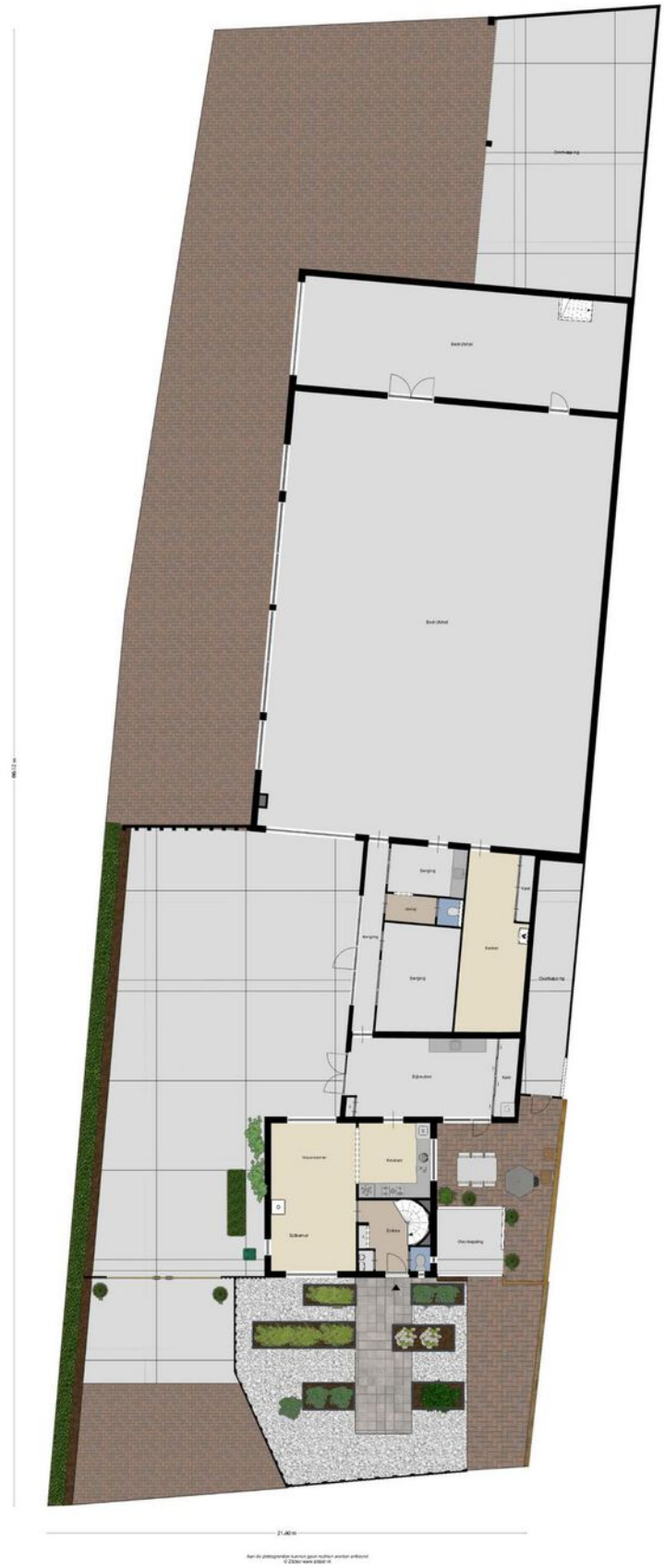
Maandelijks verbruik:
Elektra en gas € 632,-- per maand is incl. verbruik bedrijfsgedeelte
Water € 31,-- per maand

Jaarverbruik incl. verbruik bedrijfsgedeelte
Gas 471 m^3
Elektra 14286 kWh
Water 235 m^3

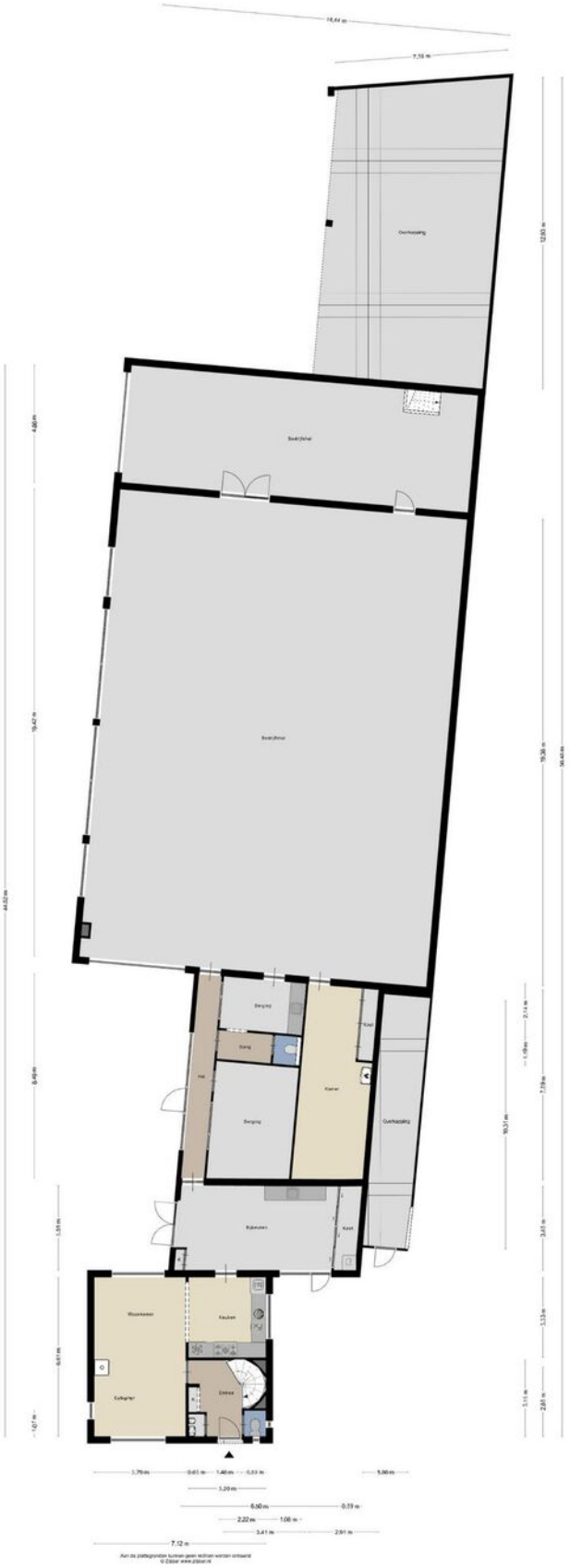
HW Makelaardij heeft haar uiterste best gedaan om u van de juiste informatie te voorzien. Er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.



Situatie



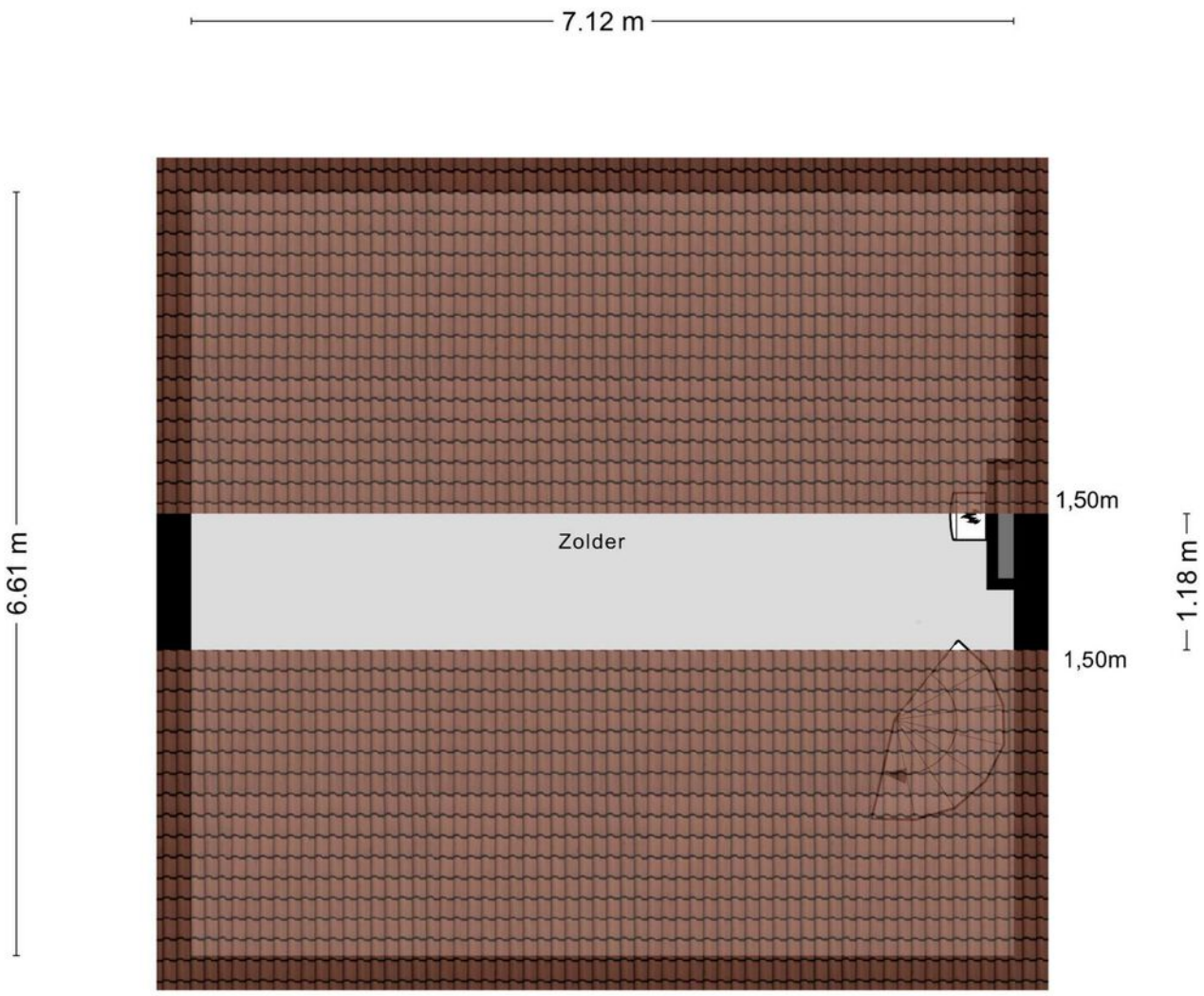
Begane grond



1e Verdieping

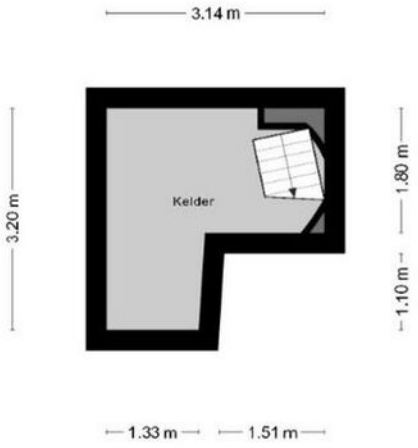
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Zolder



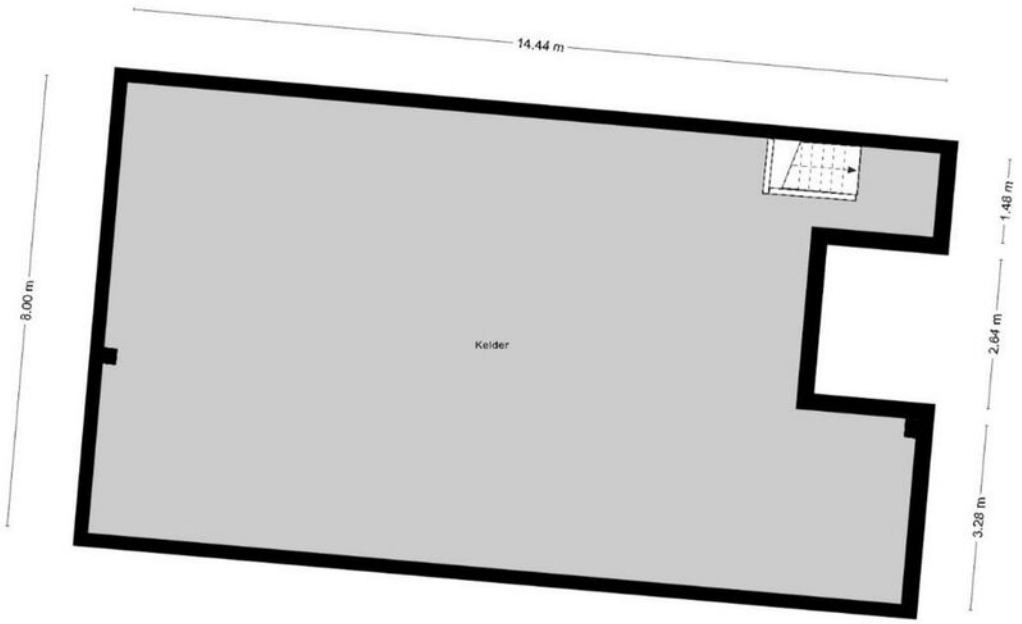
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kelder woning



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

Kelder bedrijfsruimte

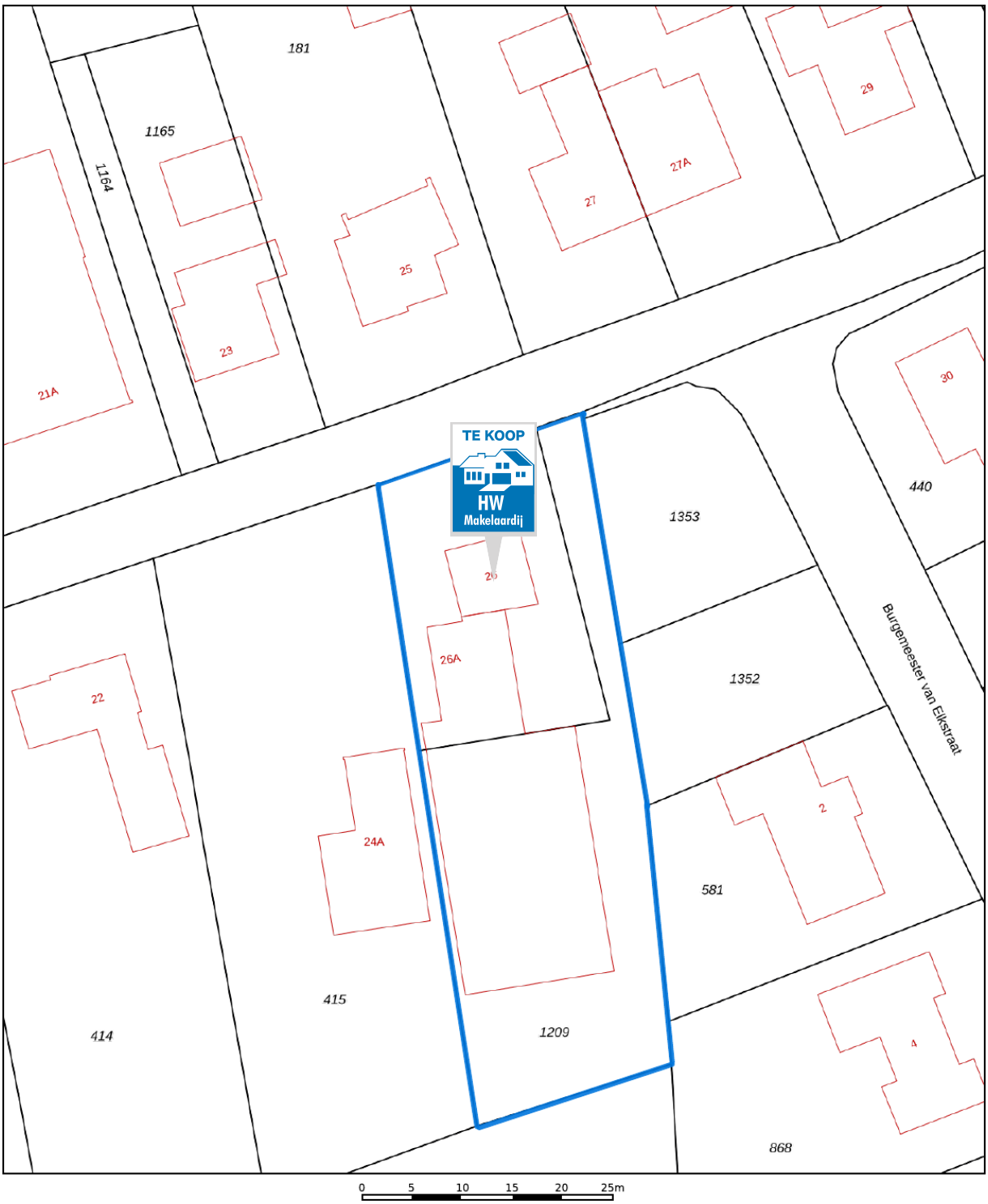


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
@ Zibber www.zibber.nl

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

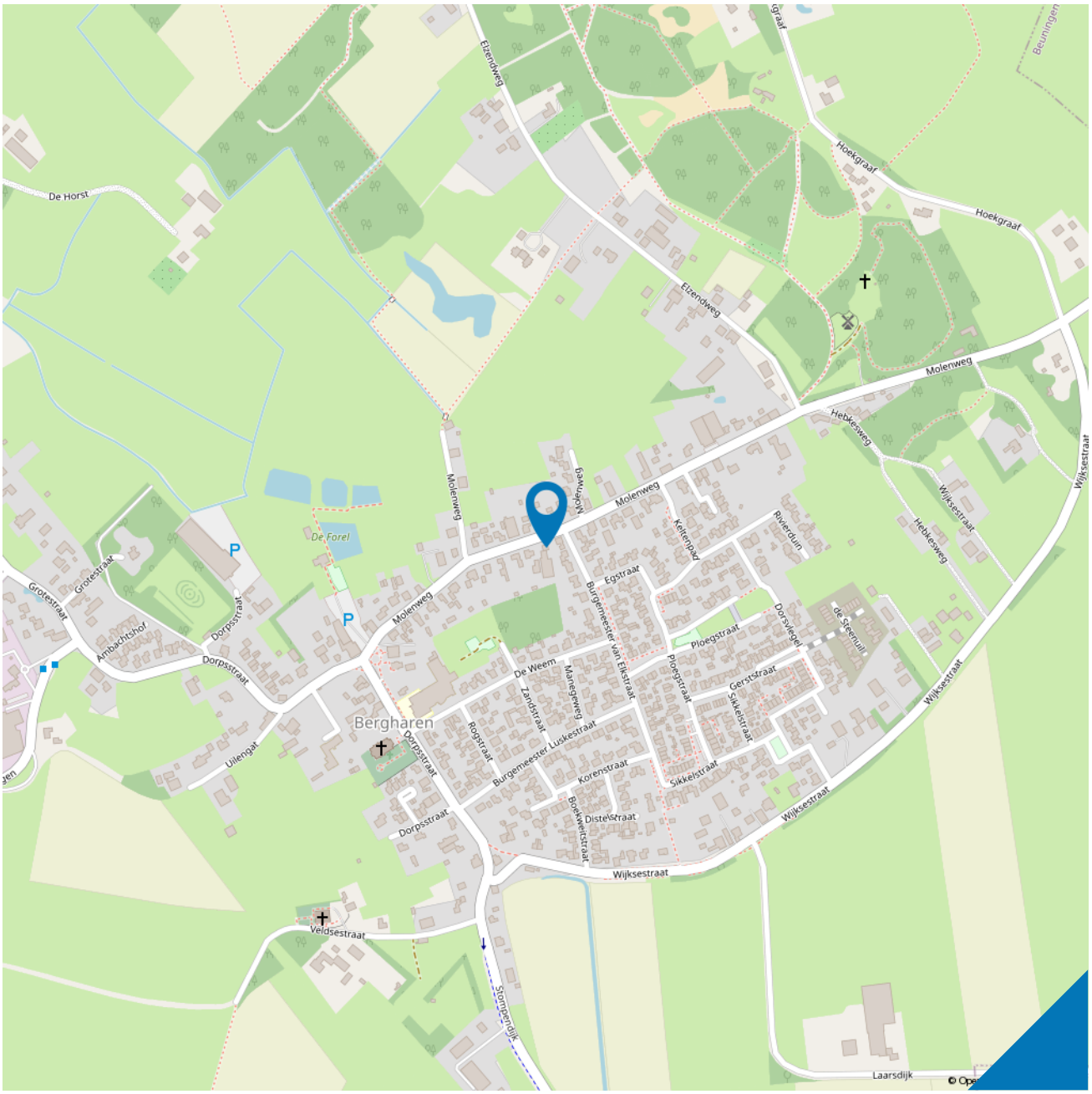
Kadastrale gemeente	Bergharen
Sectie	H
Perceel	1208

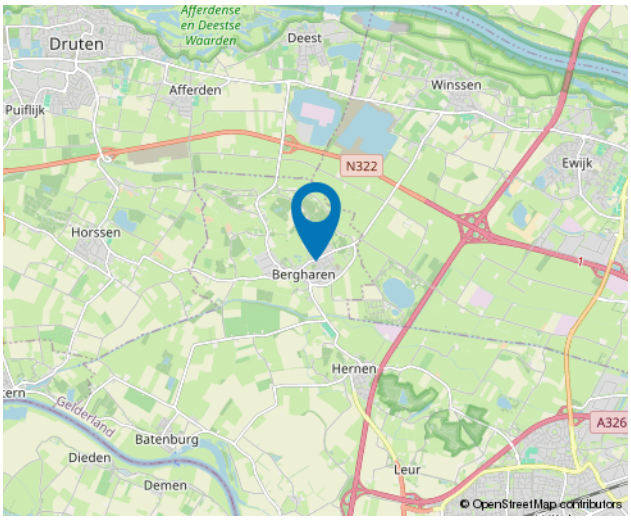
kadaster

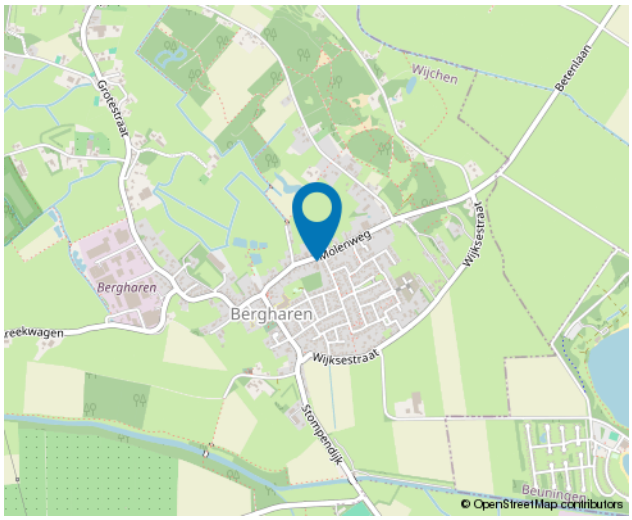
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 november 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie op de kaart







Wonen in Bergharen

Bergharen is een Nederlands dorp in de gemeente Wijchen (provincie Gelderland). Op 1 januari 2021 telde Bergharen 1.750 inwoners. Het dorp is gelegen bij een rivierduin, dat zich van Heumen tot Horssen uitstrekt en grotendeels met bos begroeid is.

Het dorp Bergharen heeft twee kerken, een protestantse uit de 15de eeuw en een katholieke uit 1894. Nabij de beltmolen De Verrekijker bevindt zich een kapel met daarin een beeltenis van Onze Lieve-Vrouw ter Nood Gods. Het is een officieel bedevaartsoord.

Vanouds was Bergharen een zelfstandige bestuurlijke eenheid, die in de Franse tijd een gemeente werd. De gemeente Bergharen werd op 1 januari 1818 vergroot met de opgeheven gemeente Hernen.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Schuifwanden berging	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Automatische bewateringsinstallatie plantenbakken	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- elektrische poort	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 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 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
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 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