HW Makelaardij

4

Bronkhorstweg

VELP

Vraagprijs
€ 375.000 k.k.

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

Vastgoed Ned.

Kenmerken

Aanvaarding
in overleg

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
tussenwoning

Bouwjaar
1938

Woonoppervlakte
122 m²

Perceeloppervlakte
250 m²

Externe bergruimte
6 m²

Inhoud
446 m³

Aantal slaapkamers
4

Isolatie
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

Energieklasse
C

Verwarming
c.v.-ketel, houtkachel

Tuin locatie
zuidwest

Omschrijving

Sfeervolle jaren '30 tussenwoning met karakter, 4 slaapkamers, diepe tuin en tuinhuis.

Welkom aan de Bronkhorstweg in Velp!
Deze charmante tussenwoning ademt de sfeer van de jaren '30, maar biedt tegelijk het comfort van nu. Met een lichte doorzonwoonkamer, gezellige leefkeuken, vier volwaardige slaapkamers én een heerlijke tuin met meerdere zitplekken is dit een woning waar u zich direct thuis zult voelen.

De ligging is prettig, rustig en met vrij uitzicht aan de voor- en achterzijde en alle voorzieningen binnen handbereik. Op korte afstand bevinden zich winkels, scholen en sportverenigingen in het centrum van Velp en het vestingstadje Grave. Ook de uitvalswegen richting Nijmegen, 's-Hertogenbosch en Eindhoven zijn goed bereikbaar.

Indeling van de woning
Begane grond:
Entree, hal met garderobe, lambrisering en fraaie toog voordeur, tweede hal met lambrisering, het toilet, de trapopgang en de trapkast met toegang naar de kelder (1.65 m hoog), mooi droog en voorzien van schappen, en de moderne meterkast met 6 groepen.
Aansluitend de zeer ruime en lichte doorzon woonkamer met sfeervolle houtkachel, mooi uitzicht op de achtertuin en aan de voorzijde de fraaie erker, de woonkamer is tevens voorzien van een balkenplafond en een pvc vloer.
Vanuit de hal toegang tot de leefkeuken met 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en combimagnetron.
Gevolgd door de bijkeuken waar je ook heerlijk kunt zitten als het wat kouder is en de zon lekker naar binnen schijnt. Aansluitend de berging met een keukenblok.

Eerste verdieping:
Overloop met vaste kast, aan de voorzijde de ouderslaapkamer met vaste kast en naastgelegen de badkamer met douchecabine, wastafelmeubel, spiegelkast, toilet en wasopstelling.
De grootste slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en voorzien van een vaste kast en een ruime dakkapel met kunststof kozijn, naastgelegen de derde slaapkamer eveneens met een vaste kast en kunststof dakkapel.

Tweede verdieping:
Ruime overloop met cv-opstelling Vaillant van 2012 Ecotec plus en de wasdroger-opstelling, aansluitend de mooie 4e slaapkamer met Veluxraam met zonverduistering en deze ruimte is volledig met houten schroten afgewerkt.

Tuin:
De voortuin is samengesteld uit een kleurrijke border met vaste planten en struiken aan weerszijde van het beklinkerde pad naar de voordeur en aan één zijde met siergrind en sierkeien, geheel ommuurd (gezamenlijk met de buren).
Achtertuin met groot terras aansluitend aan de woonkamer, stenen plantenbak met houten pergola,

Omschrijving

aangekleed met siergrind en groene beplanting. De tuin wordt omringt door een groene haag enerzijds en een begroeide muur aan de overzijde. Aan de achterzijde een groene haag en het metalen hekje als toegang achterom.
De bijgebouwen bestaande uit het tuinhuis en de tweede berging maken het extra comfortabel.

Bijgebouwen:
De aangebouwde houten tweede berging (2.50 x 2.50 m), ideaal als fietsenhok is voorzien van elektra.
Het vrijstaande houten tuinhuis eveneens voorzien van elektra.

Overige informatie:
- Energielabel: C, geldig tot 08-07-2034
- Isolatie: Gedeeltelijke na-isolatie van de gevels en de vloer, plat dak is nageïsoleerd
- Kozijnen: Hout, dakkapel kunststof
- Beglazing: Dubbelglas behalve de berging en een dakraampje
- Dak: Dakkapel voorzien van nieuw bitumen dakbedekking, dak tuinkamer/berging in 2020 vernieuwd
- Cv-installatie: Vaillant 2012
- Mooie houtkachel blijft achter
- Warmwatervoorziening: Geiser Vaillant, bouwjaar waarschijnlijk rond 2008
- Voorzieningen: Glasvezel, tuinkraan achterzijde, stroomaansluiting bij de pergola
- Woonkamer: Spachtelputz wanden, balkenplafond en pvc-vloer (ondergelegen een parketvloer)
- Keuken: Novilon vloer, bouwjaar 1999 en in 2023 overgespoten
- Badkamer: bouwjaar 2011
- Kelder: 3.35 x 2.20 x 1.65
- Vloeren: Begane grondvloer is van beton en hout, verdiepingsvloeren zijn van hout
- Kruipruimte: Aanwezig bij de houtkachel maar niet toegankelijk
- Schilderwerk buiten: ± 2023 de begane grond, overige is bij gehouden
- Parkeergelegenheid: Openbaar parkeren
- Schoorsteen voorzien van nieuw lood en in 2025 opnieuw gevoegd
- Het is niet bekend, maar de mogelijkheid bestaat dat er onder de vloerbedekking in de keuken mogelijk asbesthoudend materiaal aanwezig kan zijn

Gemeentelijke lasten:
Onroerend zaakbelasting € 387,26 per jaar
Afvalstoffenheffing vastrecht € 261,-- per jaar
Rioolheffing € 197,40 per jaar

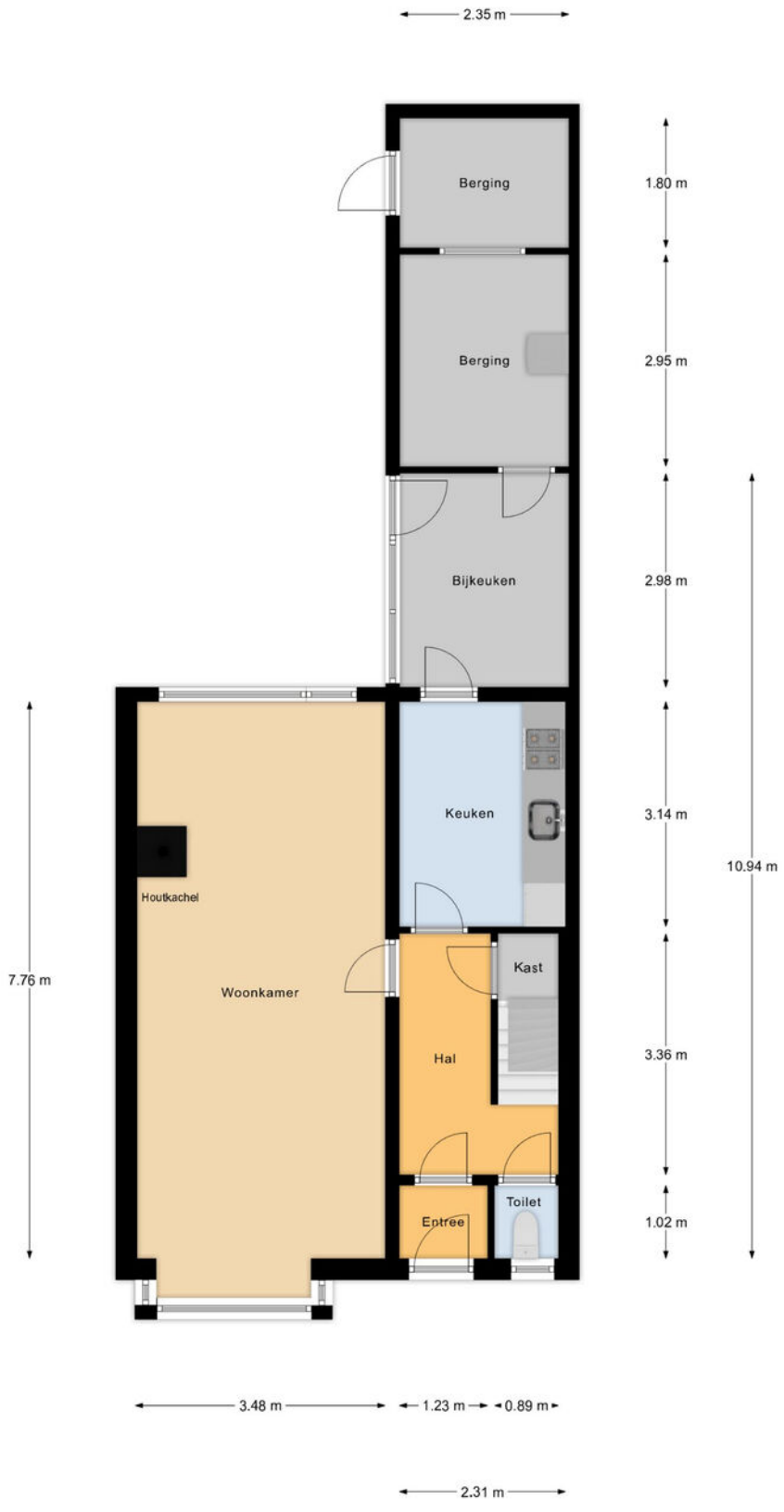
Lokale belastingen:
Waterschapslasten € 255,35

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

Situatie

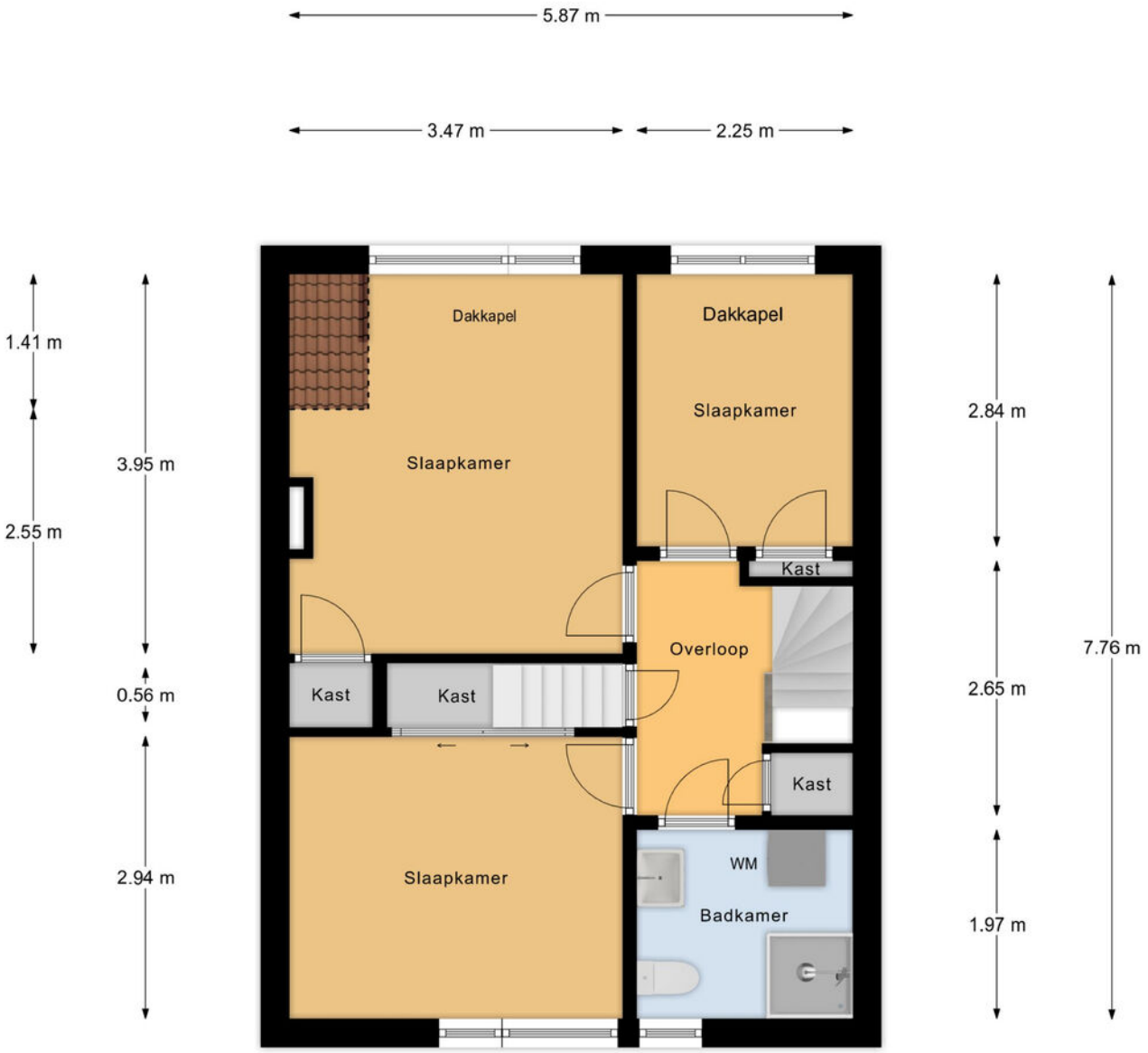
Begane Grond Tuin

Begane grond



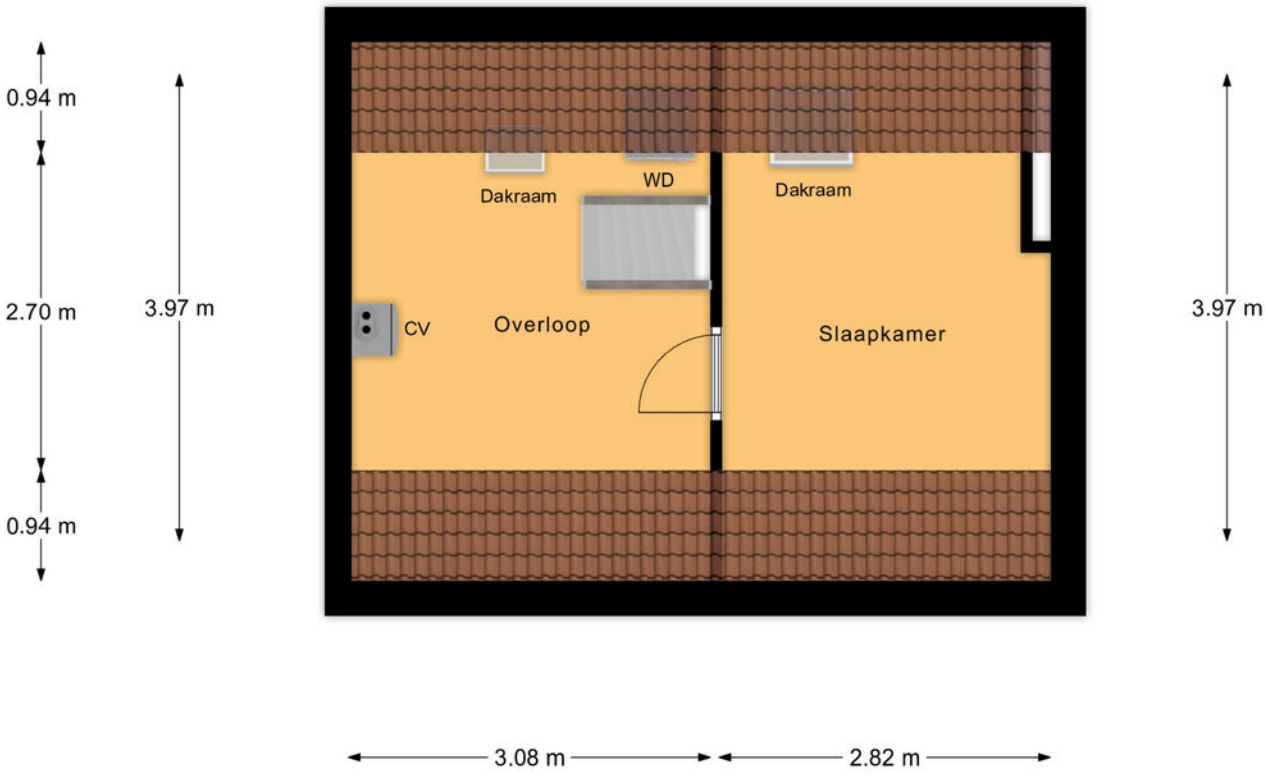
Begane Grond

1e Verdieping



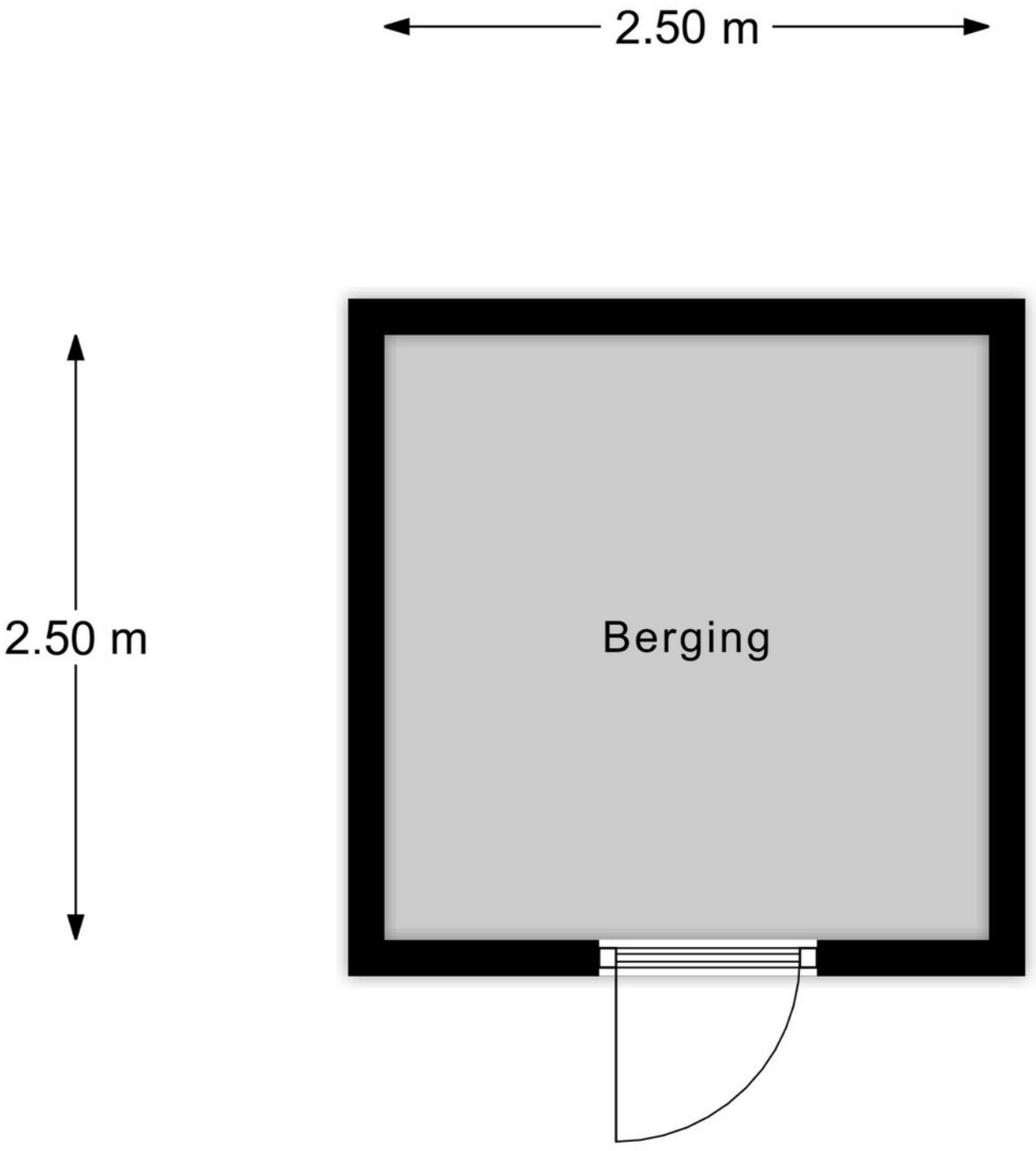
1e Verdieping

2e Verdieping



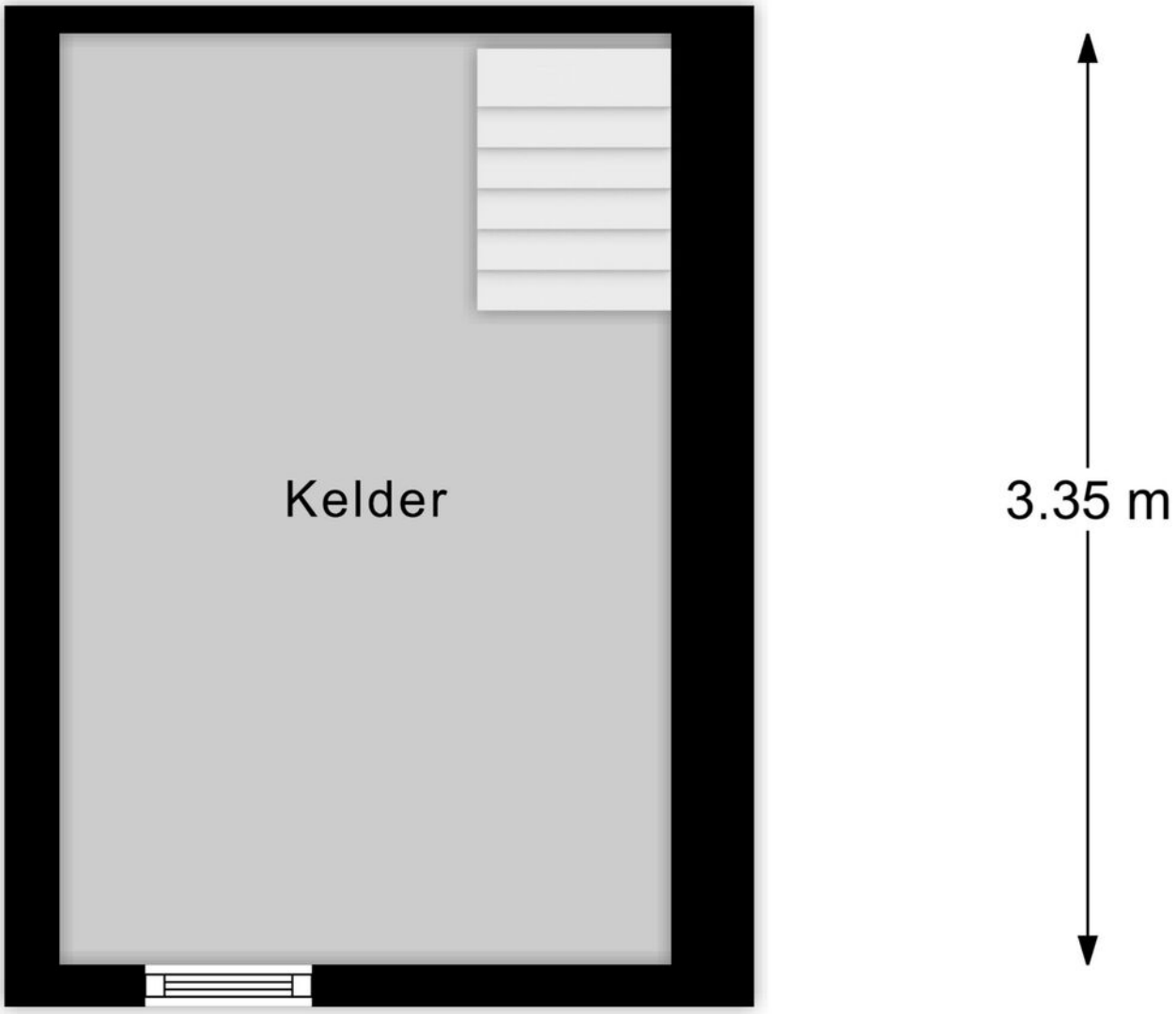
2e Verdieping

Berging



Berging

Kelder

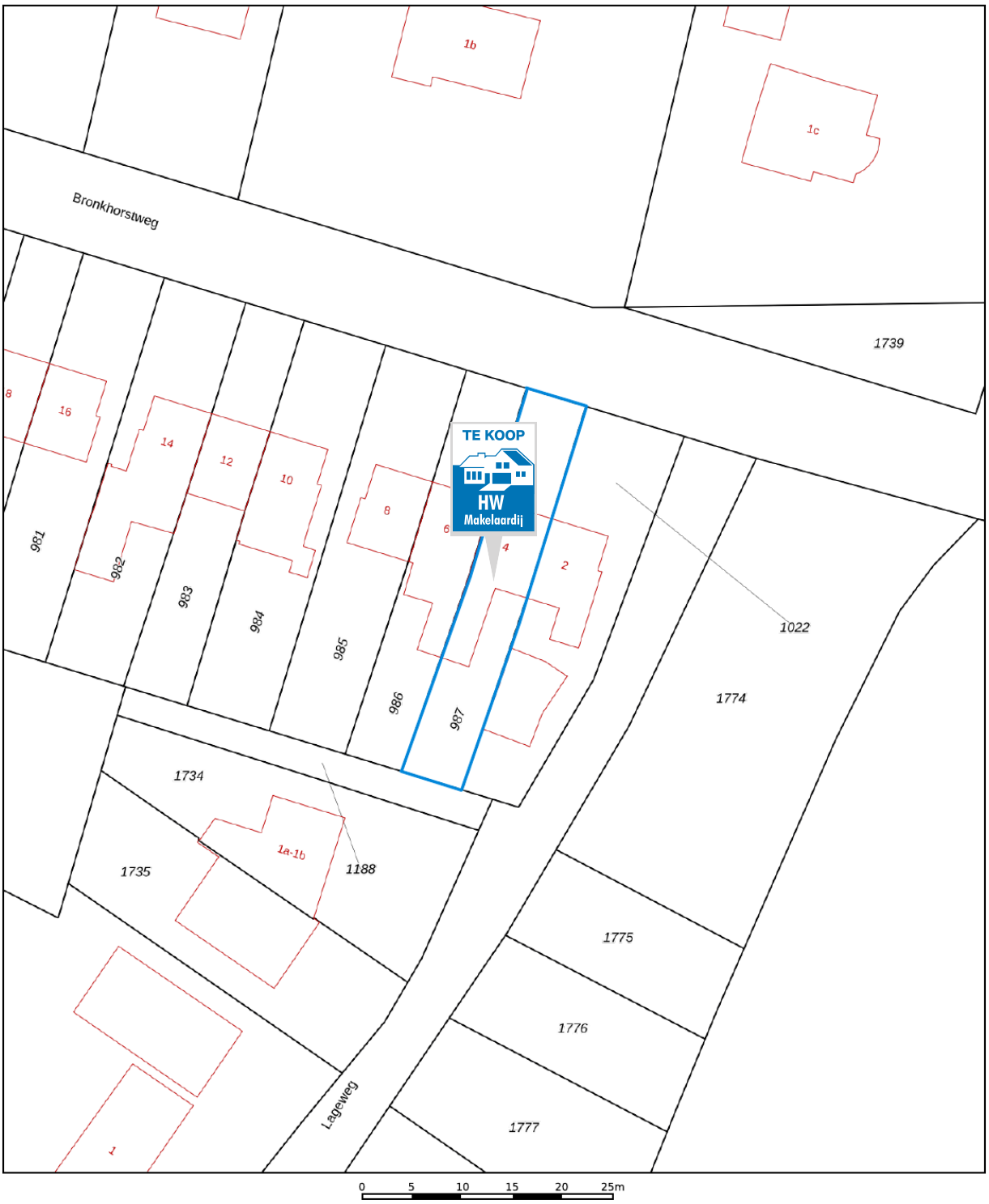


Kelder

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

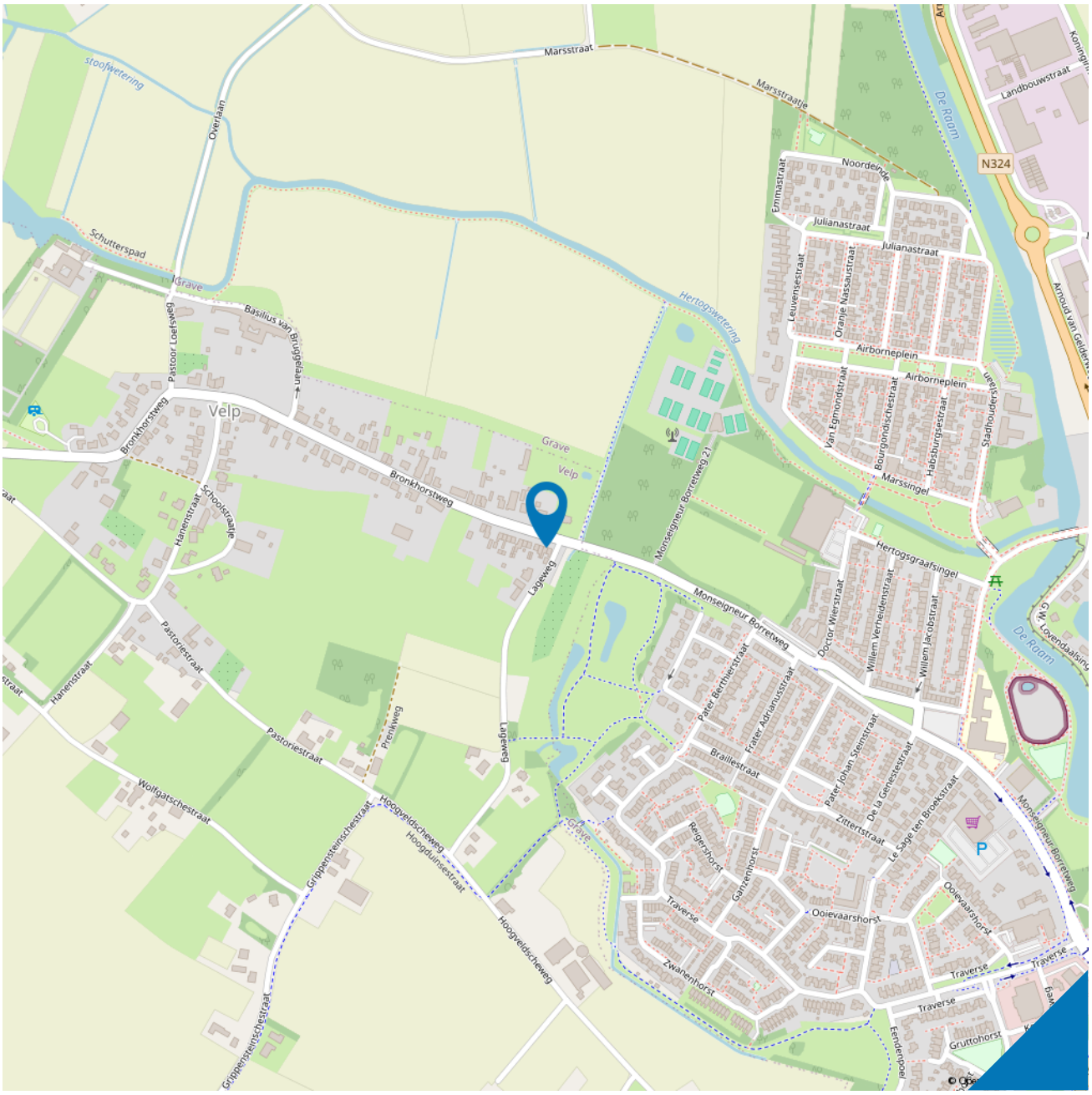
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Grave
Sectie	H
Perceel	987

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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Luxaflex	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- Parketvloer onder pvc woonkamer	X		
- Plavuizen onder pvc gang	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
-	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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
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.

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