



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

9 + 11 + 13

Heumenseweg WIJCHEN

Vraagprijs
€ 950.000 k.k.

Vastgoed
Ned.



Kenmerken

Aanvaarding
in overleg

Bouwjaar
1900

Soort object
cafetaria en bedrijfswoning
bestemming bedrijvigheid (horeca)

Type woning
bedrijfswoning bestaande uit twee
woongedeelten

Gebruiksoppervlakte
cafetaria 149 m², bedrijfswoning
120 m², 2e woongedeelte 98 m²

Perceeloppervlakte
820 m²

Externe bergruimte
40 m²

Inhoud
cafetaria ± 450 m³, bedrijfswoning
472 m³, 2e woongedeelte 326 m³

Aantal slaapkamers
beide woongedeelten samen: 6

Isolatie
gedeeltelijk dubbel glas

Energieklasse
cafetaria E, bedrijfswoning C, 2e
woongedeelte D

Verwarming
c.v.-ketel

Tuin locatie
noordoost



Wonen en werken onder één dak – unieke kans in het hart van een gemoedelijk dorp!

Gelegen in het centrum van een gezellig en hecht dorp, biedt deze cafetaria met bedrijfswoning de perfecte combinatie van wonen en ondernemen, bestemming bedrijvigheid (horeca). De locatie is uitstekend: midden tussen de dagelijkse voorzieningen zoals basisschool, het voortgezet onderwijs (Havo en Vwo), openbaar vervoer en andere lokale winkels. Dankzij de vaste klantenkring en de gunstige ligging aan een doorgaande weg geniet de cafetaria van een constante aanloop van zowel dorpsbewoners als passanten.

Deze goed onderhouden cafetaria met aansluitend de woonruimte biedt een unieke kans voor wie droomt van een eigen horecazaak mét comfortabel wonen op dezelfde plek. De bedrijfsruimte is volledig ingericht en instapklaar, met een praktische indeling en voldoende zitplaatsen voor gasten. De keuken is voorzien van de benodigde apparatuur en biedt volop mogelijkheden om het aanbod naar eigen wens uit te breiden.

De achtergelegen woning is verrassend ruim, bestaande uit twee woondelen met ieder een eigen entree, ruime woonkamer met open keuken, nette badkamers en meerdere slaapkamers. De buitenruimte aan de achterzijde maakt het geheel compleet – ideaal om na een drukke werkdag heerlijk te ontspannen.

Het dorp Alverna met haar gemoedelijke sfeer heet u van harte welkom. De centrale ligging in het centrum is ideaal maar geniet vooral ook van de prachtige omgeving met natuurgebied "de Hatertse en Overasseltse Vennen", waar u naar hartenlust kunt fietsen en wandelen evenals bij recreatieplas en golfbaan de Berendonck.

Voor alle overige voorzieningen kunt u terecht in het gezellige Wijchen, op ongeveer 2,5 km gelegen met haar diverse winkels, restaurants en terrasjes, lunchrooms, bioscoop, theater en zwembad. In Wijchen vindt u tevens alle overige soorten basis- en voortgezet onderwijs, een rijk verenigingsleven, openbaar vervoer zoals een NS station en goede busverbindingen. De woning heeft een goede aansluiting op de snelwegen A50, A73 en A326.

Indeling:

Cafetaria:

Entree, afhaalbalie met 2x dubbele deuren met dubbelglas, de gehele voorgevel van de afhaalbalie kan open gezet worden.

Entree, eetzaal met tegelvloer en lambrisering, balken plafond, cafetaria inrichting, bar met spoelgedeelte, kastenwand, toilet gedeelte heren en dames met afzuiging en de tussendeur naar de woning (nu afgesloten).

Aansluitend het keukengedeelte met gaskookplaat, afzuigkap en de moderne meterkast.

Gevolgd door de tussenhal en de bijkeuken met wasopstelling en cv opstelling 2009 Daalderop combipact.

Aansluitend de houten aanbouw met diepvries en opslagruimte. De kelder is vanuit de eetzaal toegankelijk.



Tuin:

Verlicht terras over de gehele voorzijde, pergola en plantenbakken, windschermen, siergrind en met grindtegels verhard gedeelte.

Bedrijfswoning:

Toegang via de inrit aan de rechterzijde, entree, gang, toilet met fontein, woonkamer met aansluitend de open keuken met vaatwasser, gaskookplaat en oven, afzuigkap, boiler, koelkast/diepvries, trapkast met wasmachine aansluiting, doorgang mogelijk naar de cafetaria, trapopgang, meterkast. Watermeter woning zit in de kelder van de cafetaria.

1e Verdieping:

Ruime overloop met twee Veluxramen, hier is eenvoudig een extra slaapkamer te realiseren, slaapkamer met Veluxraam en aansluitend een opslagruimte, badkamer met toilet, douchecabine, wastafelmeubel en ligbad. Slaapkamer voorzijde over de gehele breedte met twee Veluxramen met zonwering, kastenwand en onder het dakbeschot een kastenwand, 2x handmatige rolluiken.

Zolder:

Bereikbaar met vlizotrap, open ruimte en ook de mogelijkheid om een slaapkamer te realiseren. Cv-opstelling Nefit HR ecoline 1999.

Aansluitend tweede woongedeelte:

Gelegen aan de achterzijde, voordeur aan de zijgevel, bereikbaar via de oprit.

Entree, meterkast, opgang naar de eerste verdieping, open keuken met gaskookplaat, oven, losse koelkast, afzuigkap, wasmachineopstelling en trapkast, Z-woonkamer met grote pui met dubbele deuren naar de tuin.

Naastgelegen de gang naar de achteruitgang en de toegang tot de badkamer met ligbad, douche, wastafel en het separate toilet met fontein. De voordeur heeft een rolluik. Deze woning is zeer geschikt voor gelijkvloers wonen.

1e Verdieping:

Overloop, slaapkamer met toegang plat dak, slaapkamer twee en slaapkamer drie met vaste kast. Eenvoudig anders in te delen.

Geen toegang tot de zolder.

Tuin:

Aan de achterzijde de houten garage met loop en klapdeur, groot terras, verder is de tuin grotendeels verhard, border, buxus, haag, veel privacy, tuinhuis met elektra.

Overige informatie:

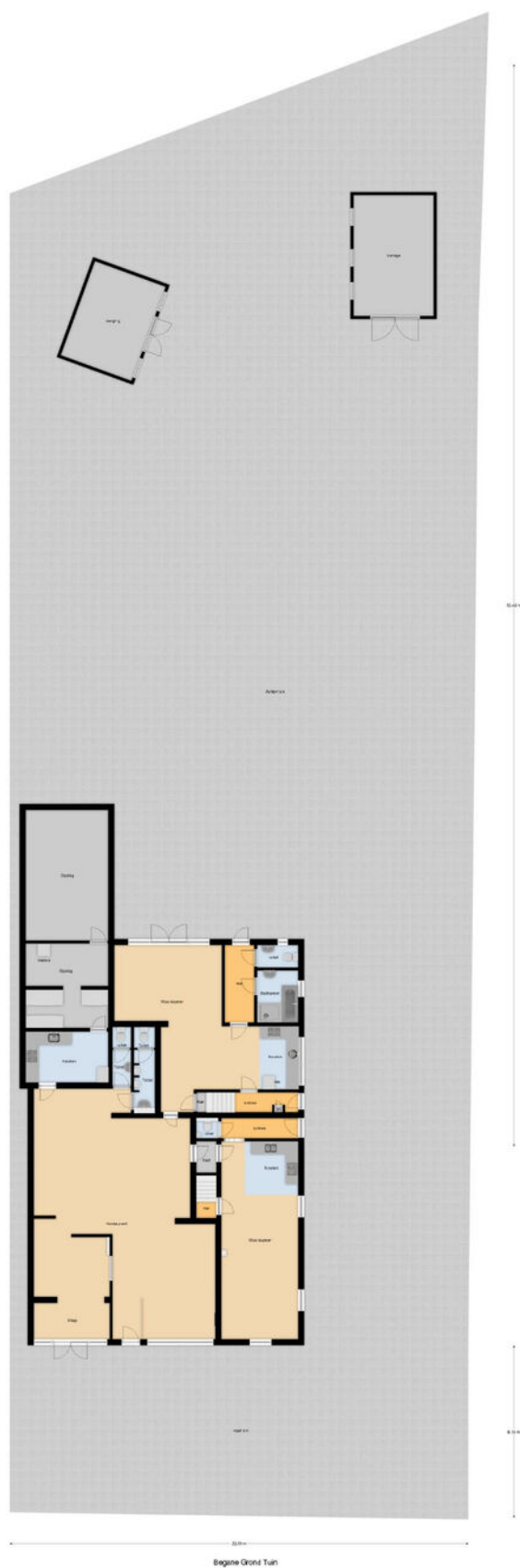
- De cafetaria is verhuurd tot 01-03-2027
- Bestemming bedrijvigheid (horeca)
- Oppervlakte cafetaria 148,75 m², bedrijfswoning oppervlak 120 m² en overig inpandig 18 m², tweede woongedeelte oppervlak 98 m², externe bergruimte 40 m². Bij het totale woonoppervlakte van 218 m² is het cafetariagedeelte niet meegenomen. Oppervlakte woonkamer is het totaal van beide woongedeelten.
- Energielabel: cafetaria energielabel E, bedrijfswoning C, tweede woongedeelte D
- Kozijnen: Hout
- Beglazing: Cafetaria dubbele deuren met dubbel glas, tweede woongedeelte geheel dubbelglas, overige enkel glas
- Cv-installatie: Daalderop 2009, Cv-opstelling Nefit HR ecoline 1999
- Voorzieningen: Glasvezel, tv-kabel, de woningen zijn voorzien van rolluiken.
- Vloeren: Betonnen vloer cafetaria, houten 1e verdiepingsvloer. Kruipruimte niet aanwezig.
- Parkeergelegenheid: Openbaar en op eigen terrein 2 à 3 auto's
- Er is sprake van onder- en bovenbouw
- In de koopovereenkomst zal o.a. de asbest-, ouderdoms- en niet-zelfbewonen clausule opgenomen worden
- Aan dit object is een projectnotaris verbonden
- Watermeter woning zit in de kelder van de cafetaria.

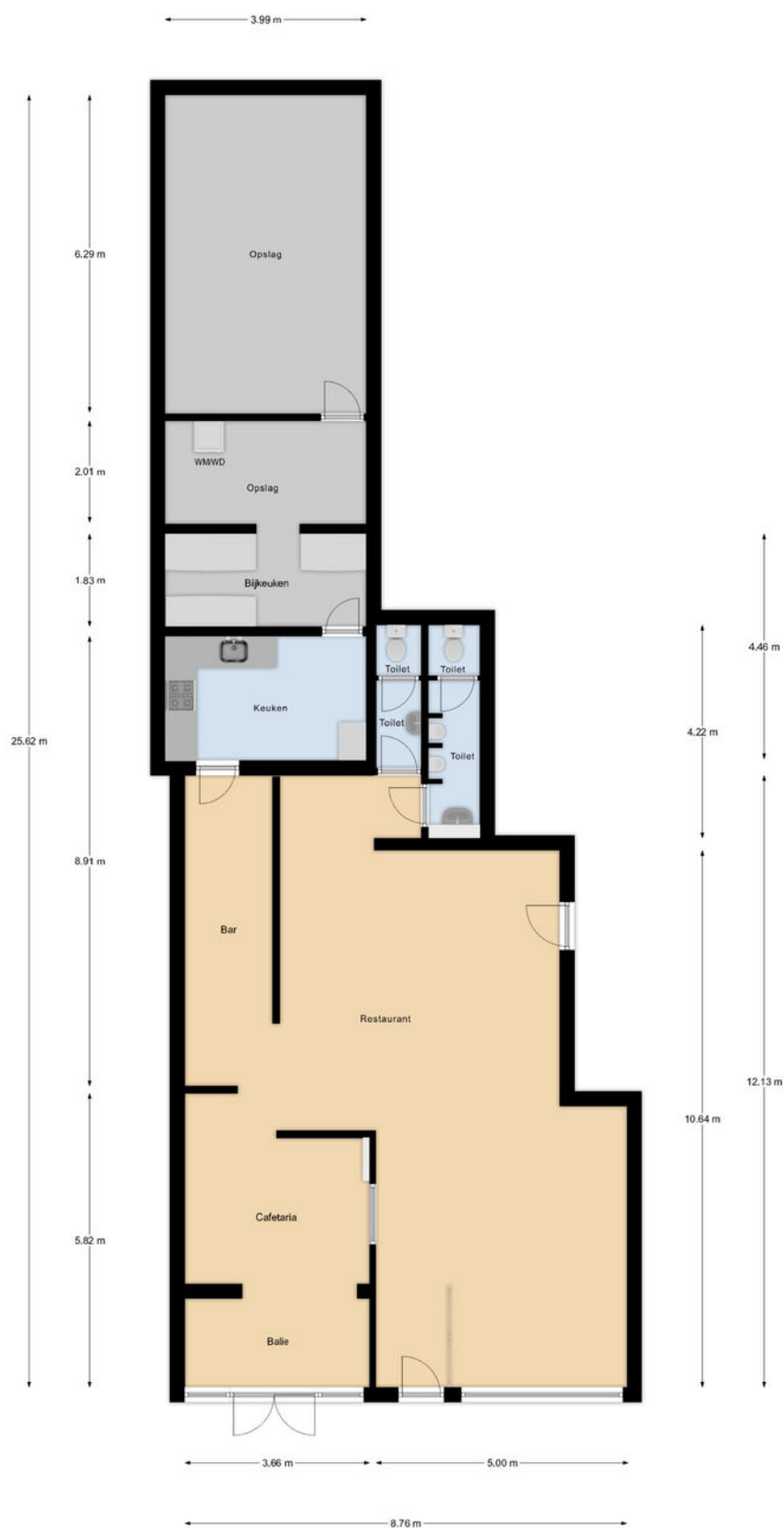
HW Makelaardij heeft haar uiterste best gedaan om u van de juiste informatie te voorzien. Er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.





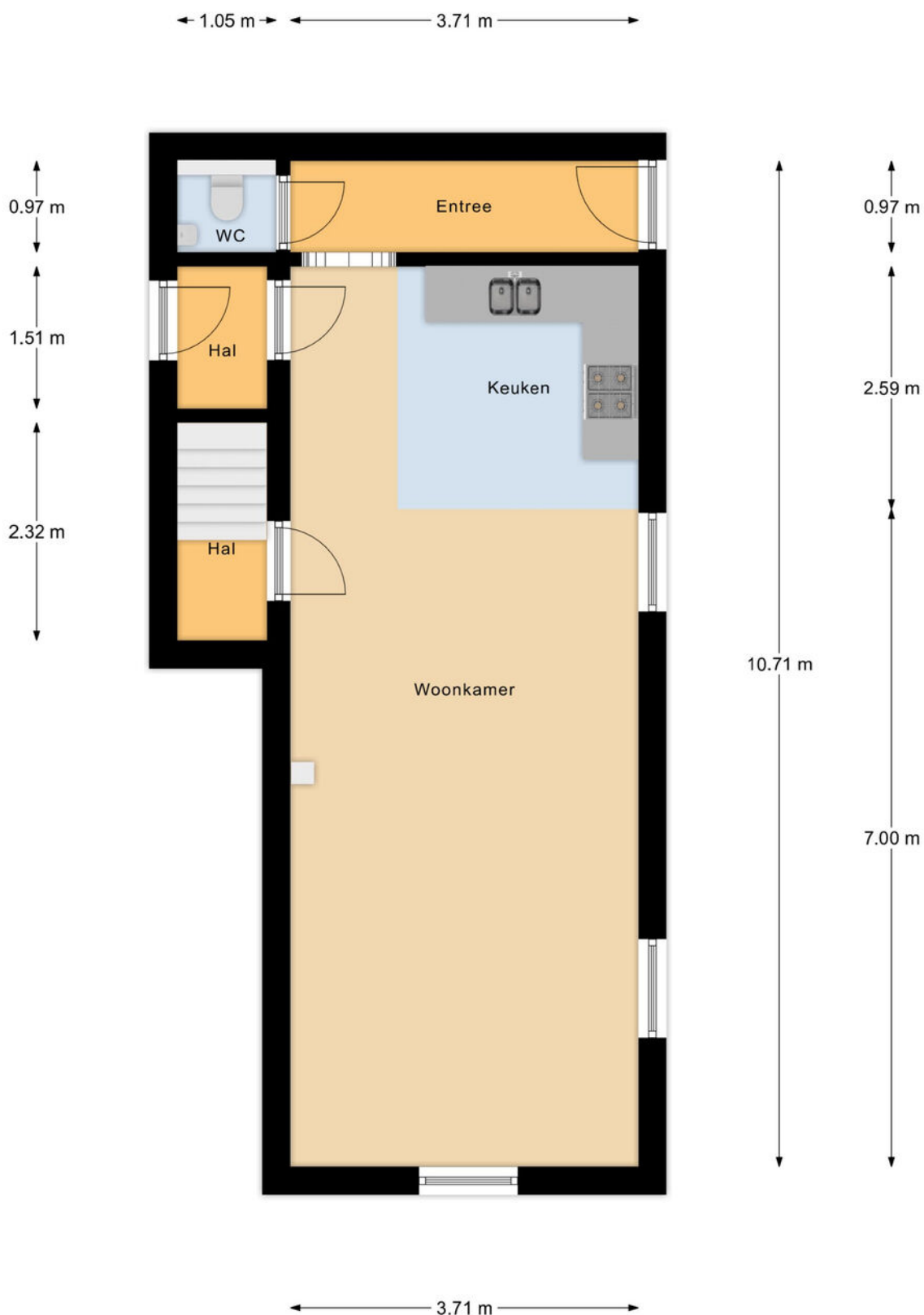






Begane Grond

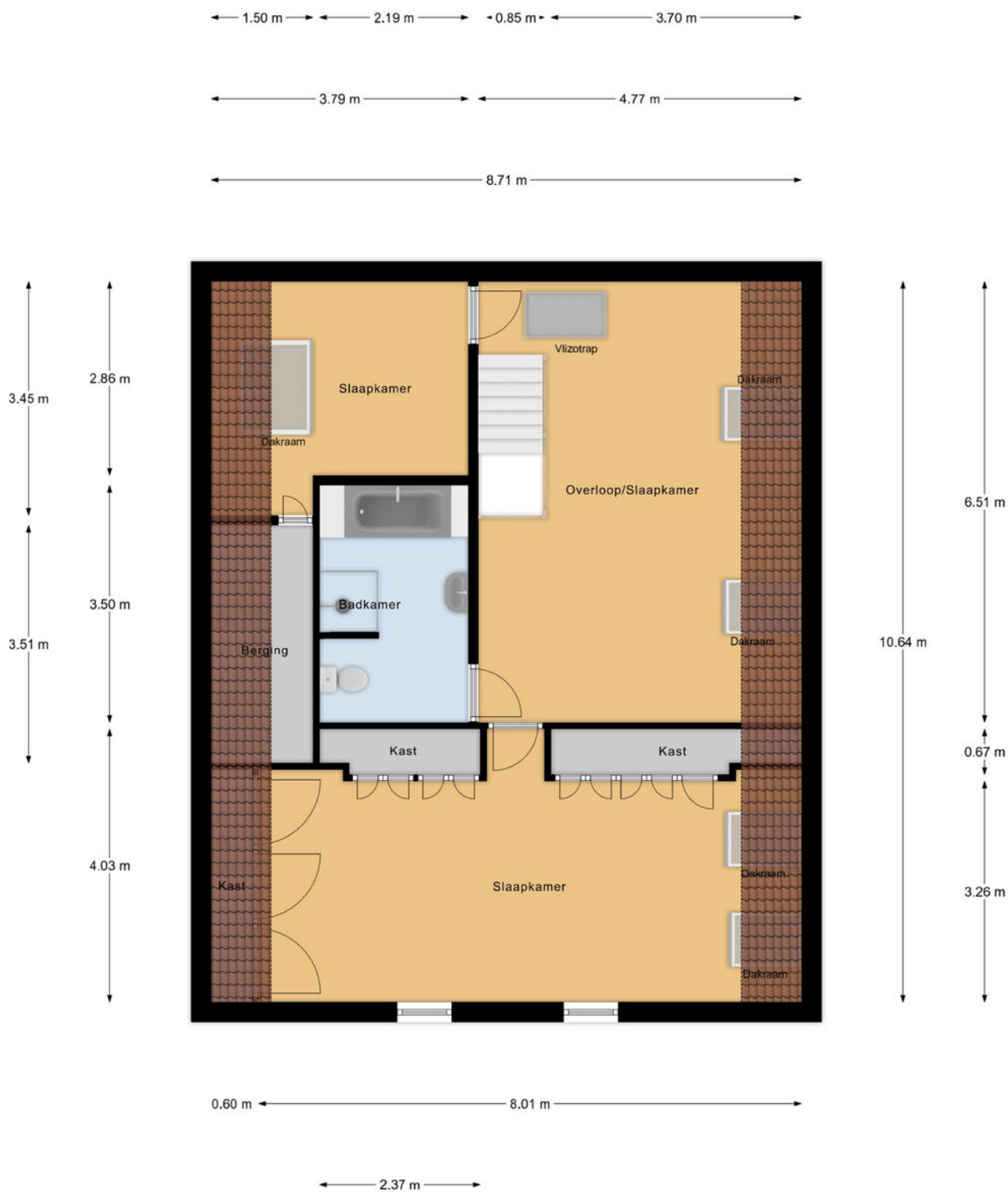
Begane grond bedrijfswoning



Begane Grond

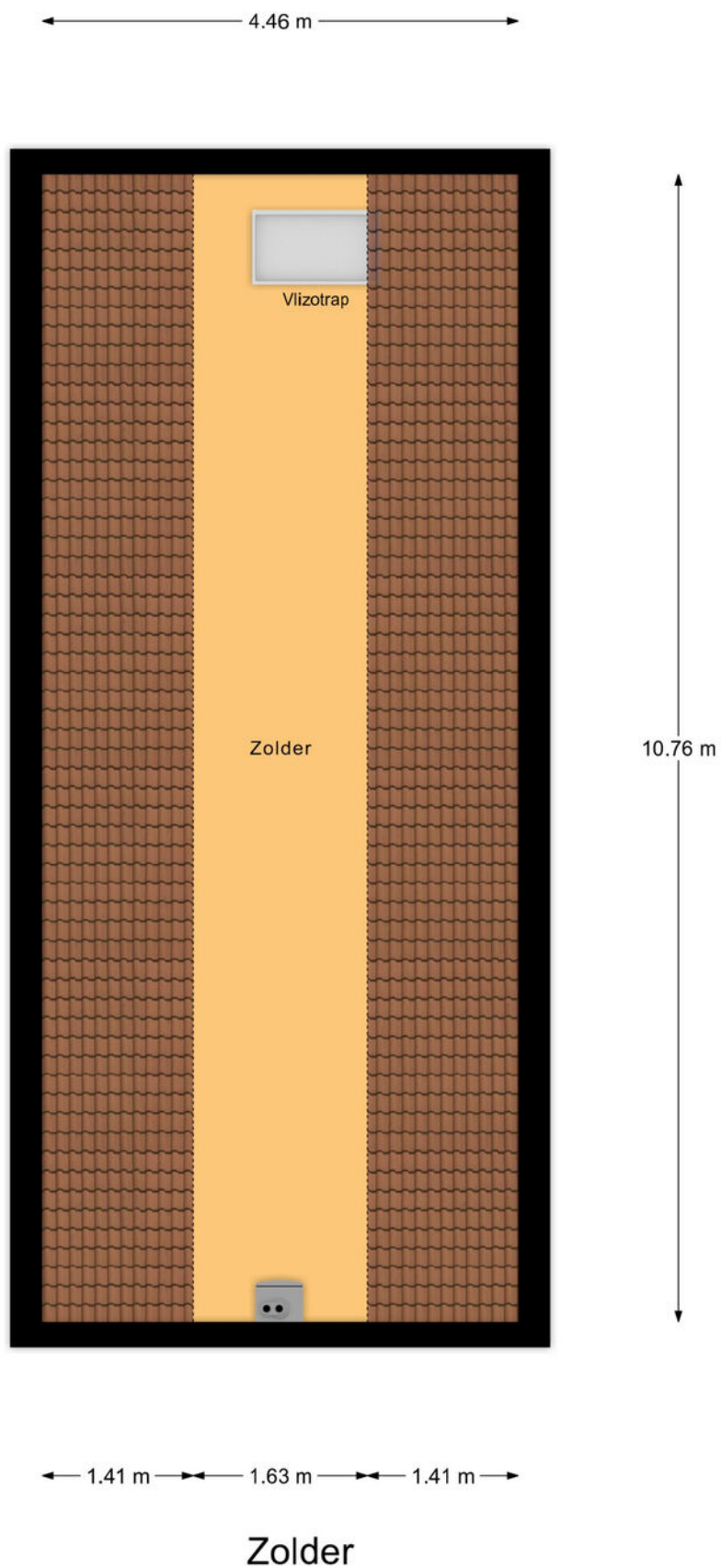


1e Verdieping bedrijfswoning

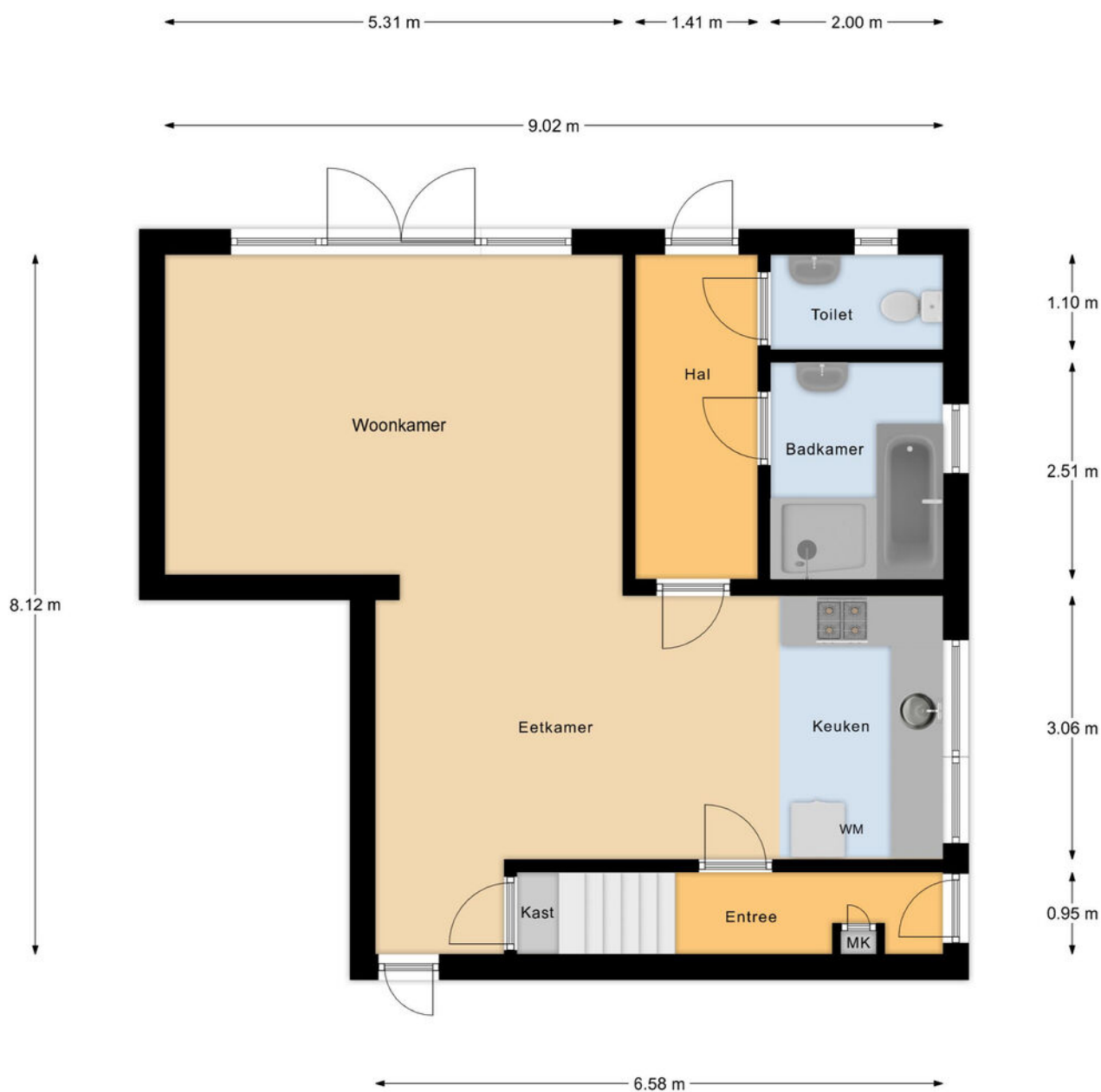


1e Verdieping

Zolder bedrijfswoning

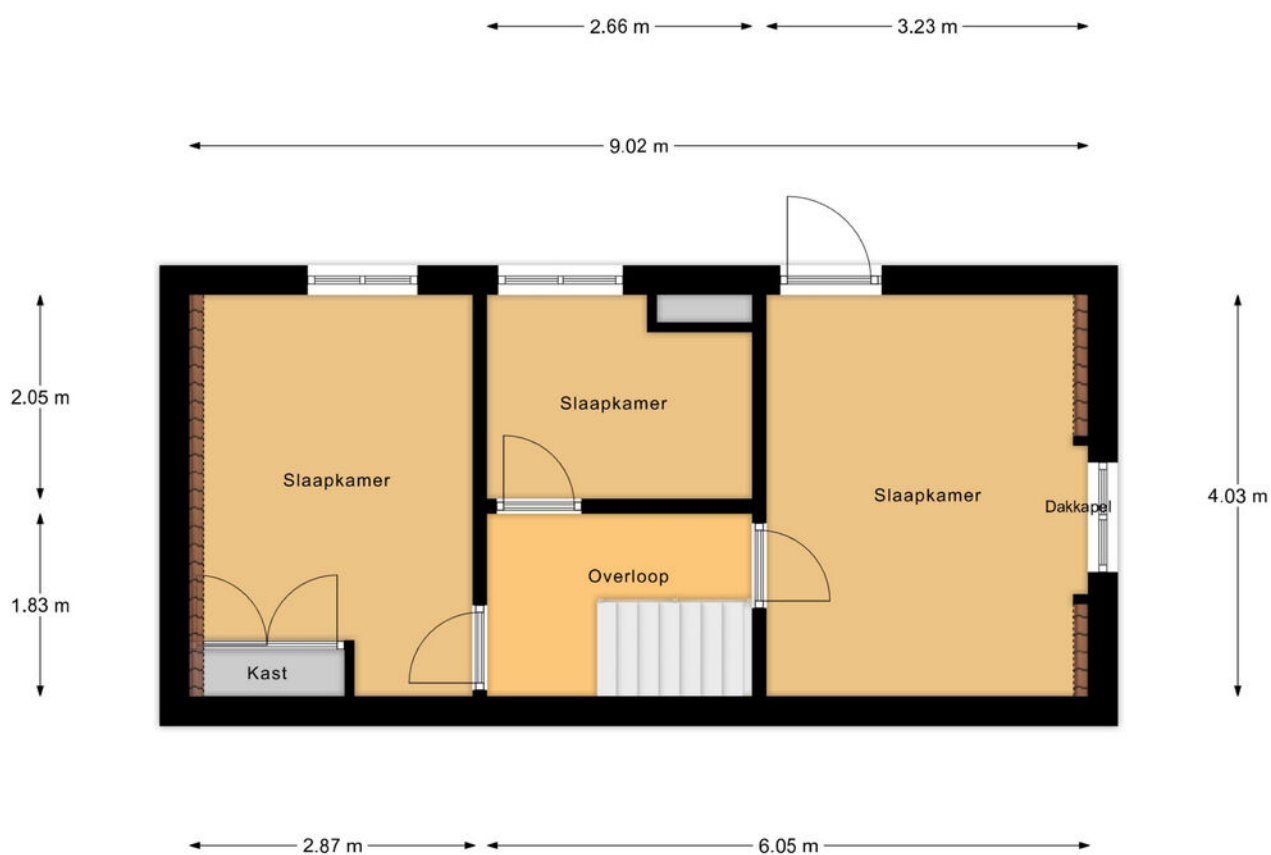


Begane grond tweede woongedeelte



Begane Grond

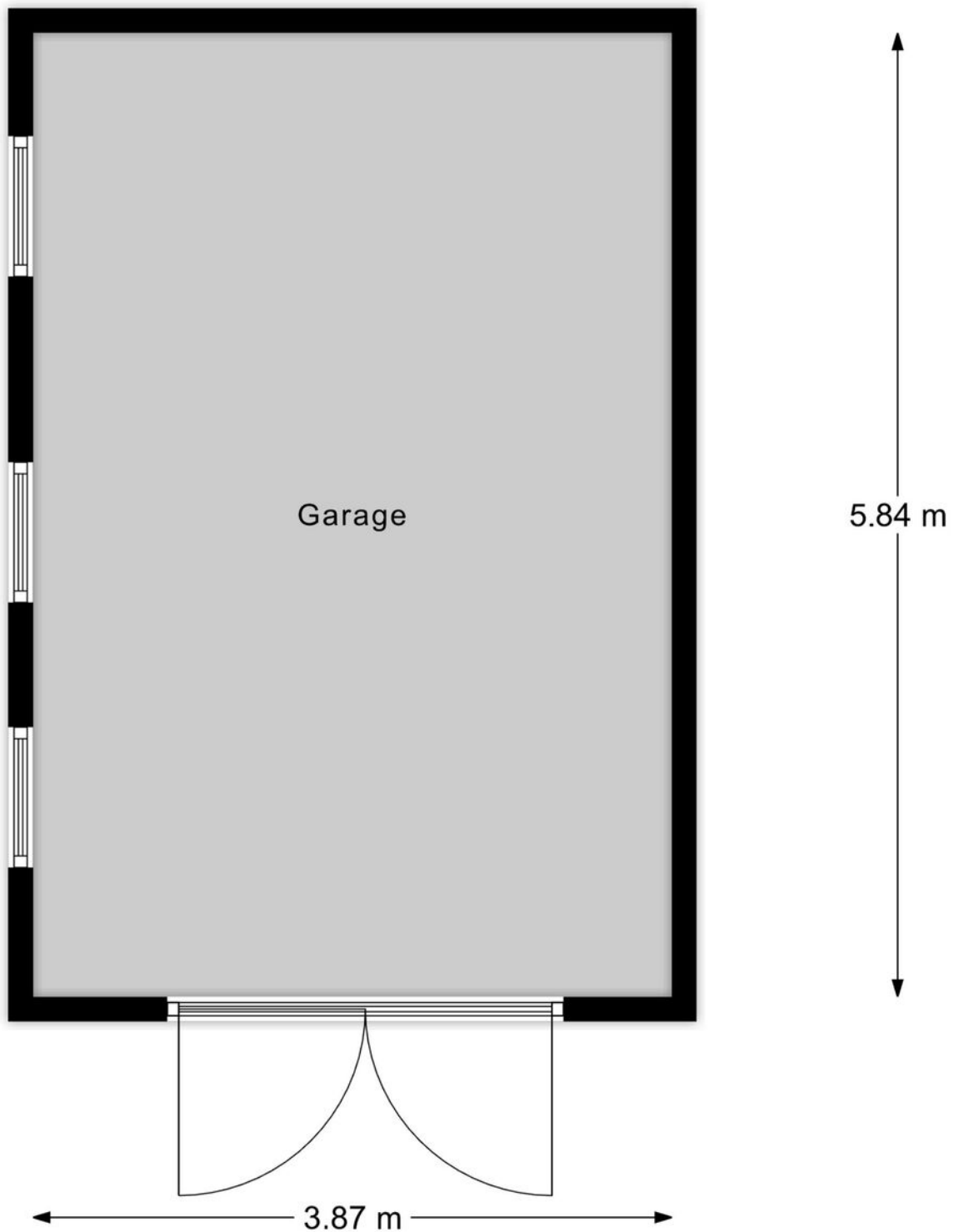
1e Verdieping tweede woongedeelte



1e Verdieping

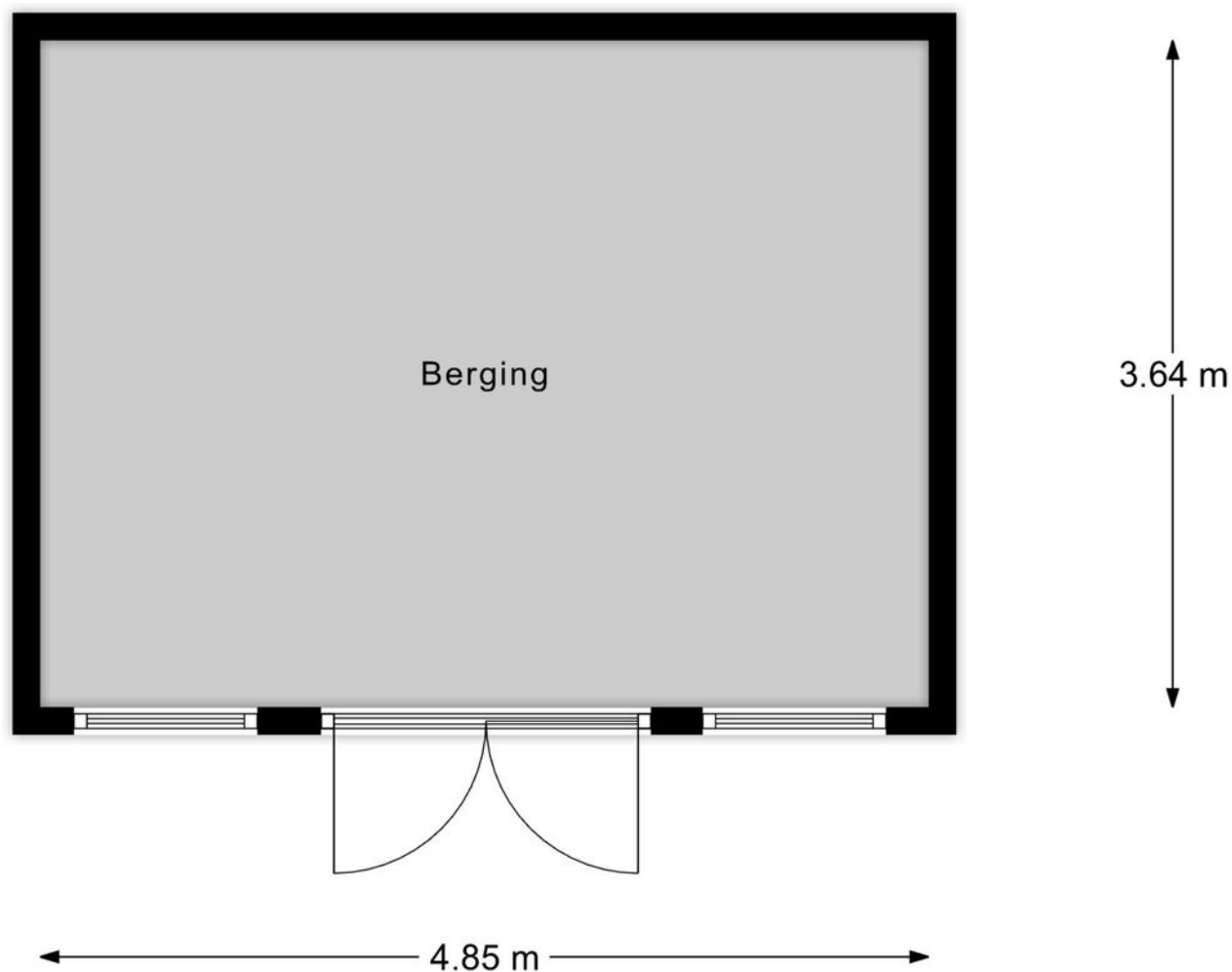


Garage



Garage





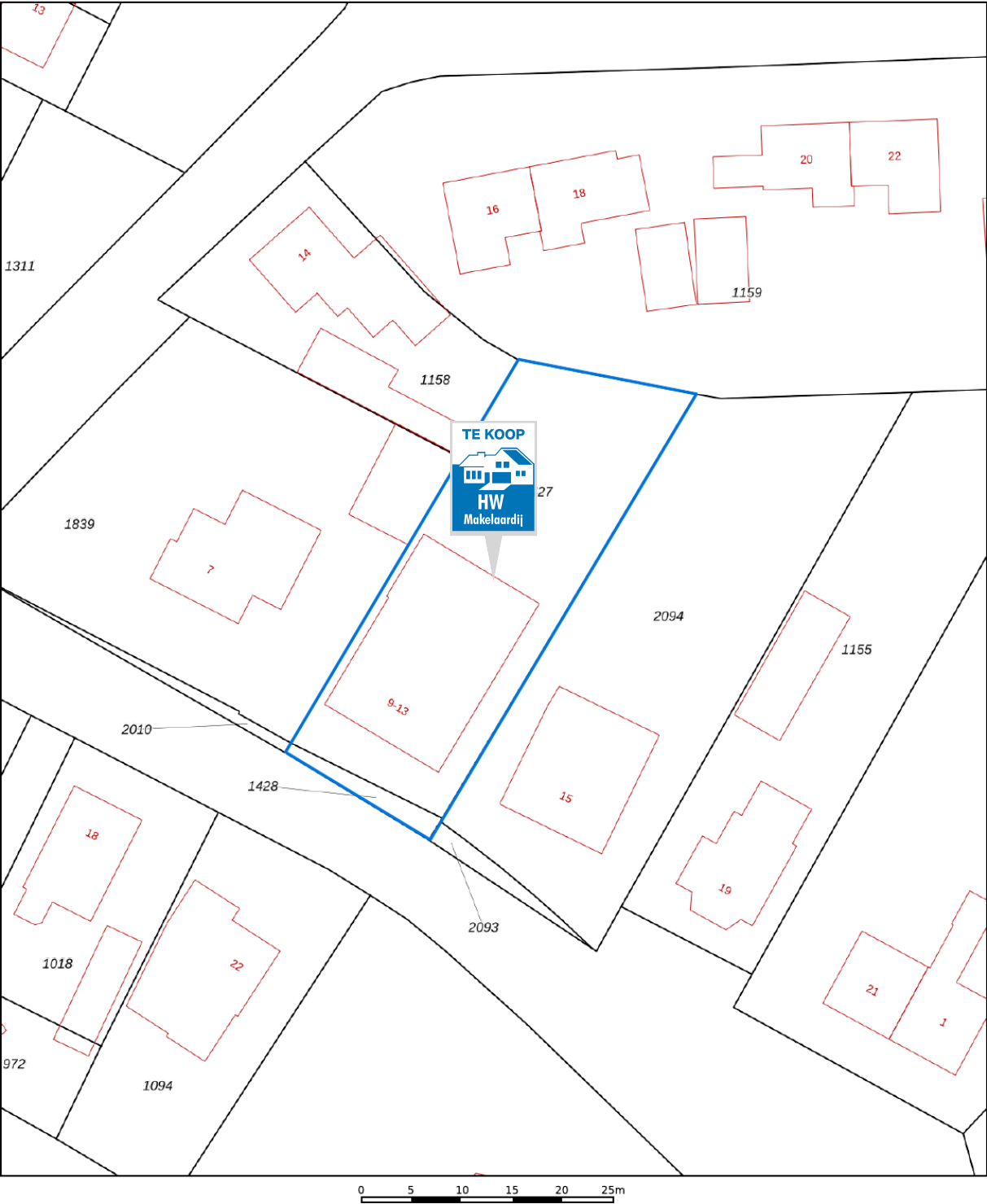
Berging



Kadastrale kaart



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 11 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wijchen

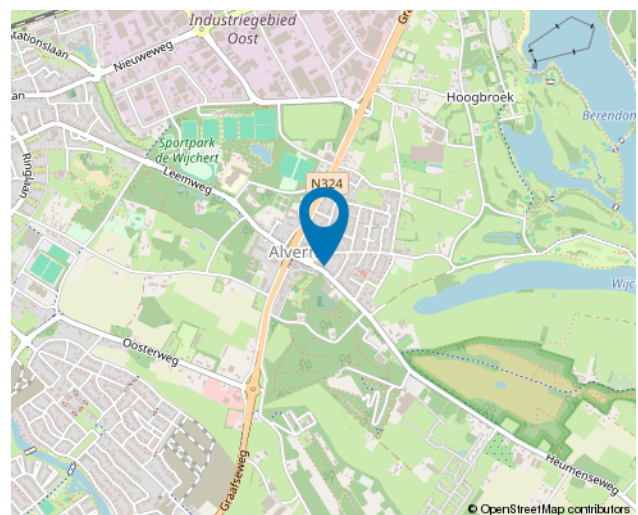
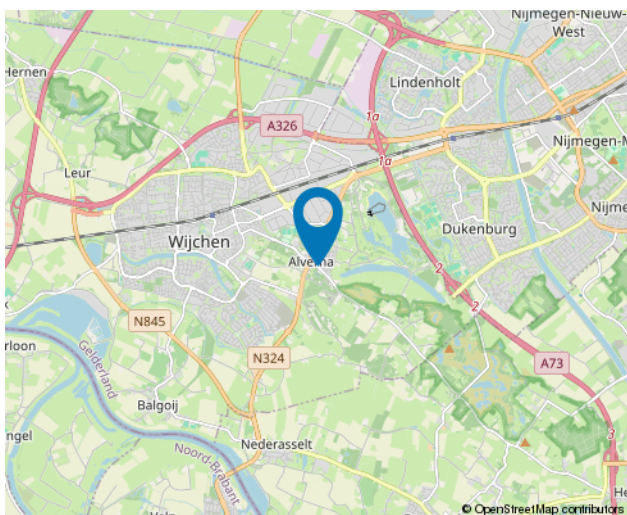
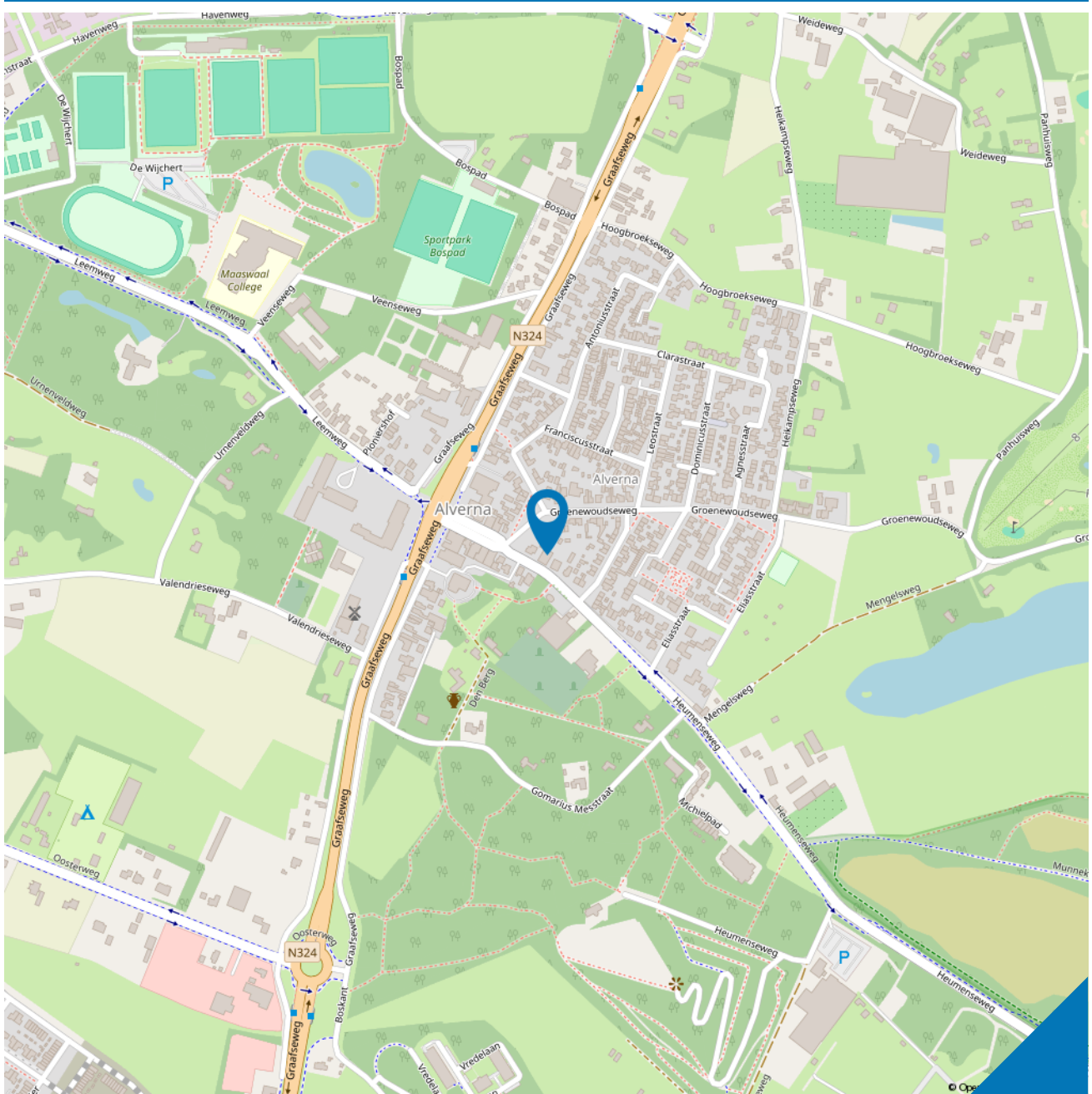
Sectie D

Perceel 1427

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.

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**