



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

# 3252

## Saltshof WIJCHEN

**Vraagprijs**  
**€ 575.000 k.k.**

Vastgoed  
Ned.



# Kenmerken

**Aanvaarding**  
*in overleg*

**Soort woning**  
*eengezinswoning*

**Type woning**  
*2-onder-1-kapwoning*

**Bouwjaar**  
*1995*

**Woonoppervlakte**  
*142 m<sup>2</sup>*

**Perceeloppervlakte**  
*254 m<sup>2</sup>*

**Inhoud**  
*500 m<sup>3</sup>*



**Aantal slaapkamers**  
*4*

**Isolatie**  
*dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd*

**Energieklasse**  
*A*



**Verwarming**  
*c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk*

**Tuin locatie**  
*zuidoost*







Luxe, ruimte en comfort voor het hele gezin op een rustige plek met vrij uitzicht

Aan een rustige weg in de geliefde wijk Saltshof staat deze moderne en instapklare twee-onder-een-kapwoning met vrij uitzicht aan de voorzijde. Een ideale gezinswoning waar luxe, ruimte en duurzaamheid samenkomen. Met vier ruime slaapkamers, een zeer grote dakkapel, luxe keuken en badkamer, inpandige garage, balkon, energielabel A én maar liefst 18 zonnepanelen is dit een woning waar u zó in kunt.

Rustige en kindvriendelijke ligging nabij alle voorzieningen

De woning is gelegen in een rustige en prettige woonomgeving, ideaal voor gezinnen. Scholen, kinderopvang, speeltuinen, sportverenigingen en winkels bevinden zich op korte afstand. Ook het centrum van Wijchen en diverse uitvalswegen richting Nijmegen en Arnhem zijn snel bereikbaar. Een fijne plek waar kinderen veilig kunnen opgroeien en ouders comfortabel wonen.

Begane grond: licht, luxe en leefruimte

Via de entree komt u in de lichte hal met prachtige visgraatvloer, meterkast en een modern toilet met fonteintje. De stijlvolle glazen deur leidt naar de woonruimte waar direct het mooie licht, de warme sfeer en de luxe afwerking opvallen.

Aan de linkerzijde bevindt zich de zeer ruime woonkamer met een luxe dubbele schuifpui over vrijwel de gehele achterzijde. Deze zorgt voor een prachtige verbinding met de achtertuin en laat het daglicht rijkelijk binnenstromen. Vanuit de woonkamer is er tevens toegang tot de inpandige garage, voorzien van wasmachineaansluiting en een extra deur naar de tuin.

Aan de voorzijde ligt de ruime eetkamer met luxe open keuken. De keuken is uitgevoerd met een kookeiland met een prachtig werkblad, veel bergruimte en een volledig geïntegreerde inductiekookplaat met plafondunit (afzuiging). De wandopstelling is voorzien van dezelfde hoogwaardige afwerking en beschikt over een combi-stoomoven, wijnkoeler, koelkast, vriezer, close-in boiler en vaatwasser. Een heerlijke plek voor lange diners en gezellige momenten samen.

Eerste verdieping: drie slaapkamers en een chique badkamer

Via de stijlvol afgewerkte trapopgang bereikt u de overloop met toegang tot drie ruime slaapkamers, allen voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken. De slaapkamer aan de rechterzijde beschikt bovendien over een fijn balkon.

Aan de linkerzijde bevindt zich de luxe en chique badkamer met een ligbad, een royale tweepersoons inloofdouche met dubbele regendouche, een tweepersoons wastafelmeubel, hangend toilet, spotverlichting en een designradiator.

Tweede verdieping: ruimte, rust en multifunctioneel

De vaste trap brengt u naar de tweede verdieping waar zich een zeer grote dakkapel over vrijwel de gehele diepte van de woning bevindt. Hier is de ruime vierde slaapkamer gesitueerd, voorzien van airconditioning en tv-aansluiting. Het achterste gedeelte is momenteel ingericht als een lichte en rustige werkplek, ideaal voor thuiswerken of studerende kinderen. Aangrenzend bevindt zich de cv-ruimte.



Tuin: onderhoudsvriendelijk en verzorgd

De voortuin vormt één geheel met de voortuin van de burens en is met het ijzeren sierhekwerk, het siergrind en de sierheesters een mooi verzorgde en ook onderhoudsvriendelijke aankleding van uw woning.

De ruime, met patroon beklinterde, inrit biedt parkeerruimte aan twee auto's.

De ruime achtertuin is volledig beklinterd (behalve het gedeelte onder de trampoline) en fraai aangelegd met groene borders, vaste planten, sierbomen en de speel. De tuin beschikt over een eigen achterom en een nette erfafscheiding bestaande uit stenen muurtjes met pilaren, houten panelen en deels volledig houten schuttingen. Een fijne, onderhoudsvriendelijke tuin waar het hele gezin kan genieten.

Bijgebouwen:

De inpandige stenen garage is voorzien van elektra, water, verwarming, wasmachineaansluiting en een toegangsdeur naar de achtertuin.

Overige informatie:

- Energielabel: A
- Zonnepanelen: 12 stuks 320 Wp (2021) en 6 panelen 430 Wp (2024)
- Vloerverwarming: De gehele beneden verdieping
- Isolatie: Volledig geïsoleerd in bouwjaar, in 2020 vloerisolatie met Eps parels HR++, R waarde 3.66, in 2021 het platdak tijdens de verbouwing
- Kozijnen: Kunststof kozijnen op de begane grond, zolder en de schuifpui, houten voordeur en kozijnen op de 1e verdieping
- Beglazing: Volledig dubbelglas met op de begane grond HR+++, 1e verdieping dubbelglas en zolder HR++
- Cv-installatie: Intergas 2023
- Airco: Mitsubishi 2023 op de tweede verdieping
- Elektrische boiler: In de keuken
- Voorzieningen: Begane grond voorzijde en alle slaapkamers zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken, de voordeur is voorzien van een handmatig bedienbaar rolluik, een schuifpui met een (zonne)screen, Mitsubishi airco, mechanische ventilatie (2023) en glasvezel
- Woonkamer: pvc-vloer
- Keuken: 2020, pvc-vloer
- Badkamer: 2023
- Vloeren: Allen van beton
- Kruipruimte: Aanwezig, toegang bij voordeur
- Schilderwerk buiten: 2022
- Parkeergelegenheid: Openbaar en op eigen terrein voor 2 auto's
- De garage is voorzien van elektra, water, verwarming en meegenomen in het gebruiksooppervlak wonen.

# Omschrijving



Gemeentelijke lasten:

Onroerend zaakbelasting € 430,91 per jaar

Afvalstoffenheffing vastrecht € 199,-- per jaar

Rioolheffing € 195,57 per jaar

Lokale belastingen:

Waterschapsysteemheffing € 290,32 per jaar

Zuiveringsheffing € 211,05 per jaar

Jaarlijks verbruik:

Elektra 5186 kWh, opbrengst zonnepanelen 2025 5238 kWh

Gas 1097 m<sup>3</sup>

Water 189 m<sup>3</sup>

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



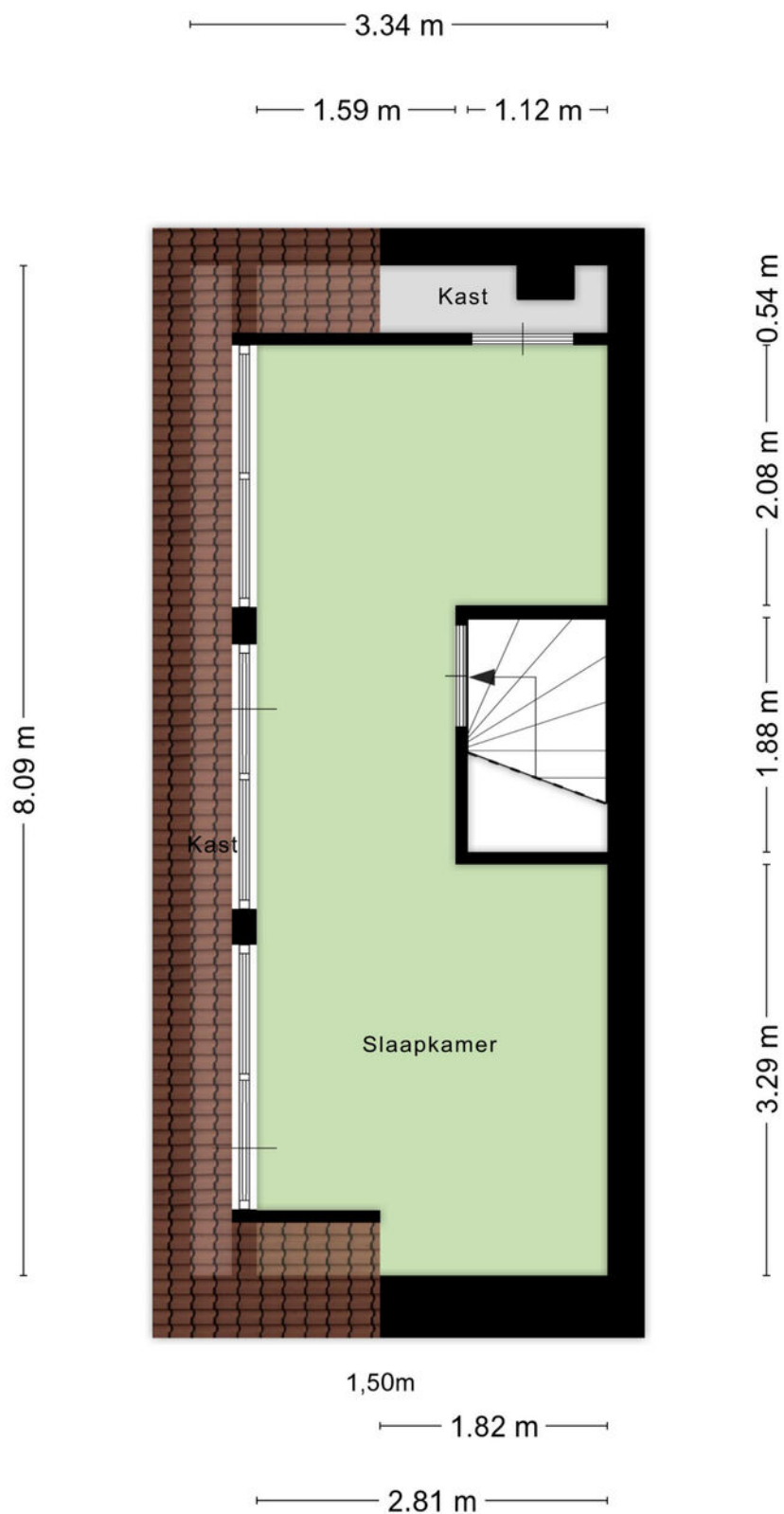
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)







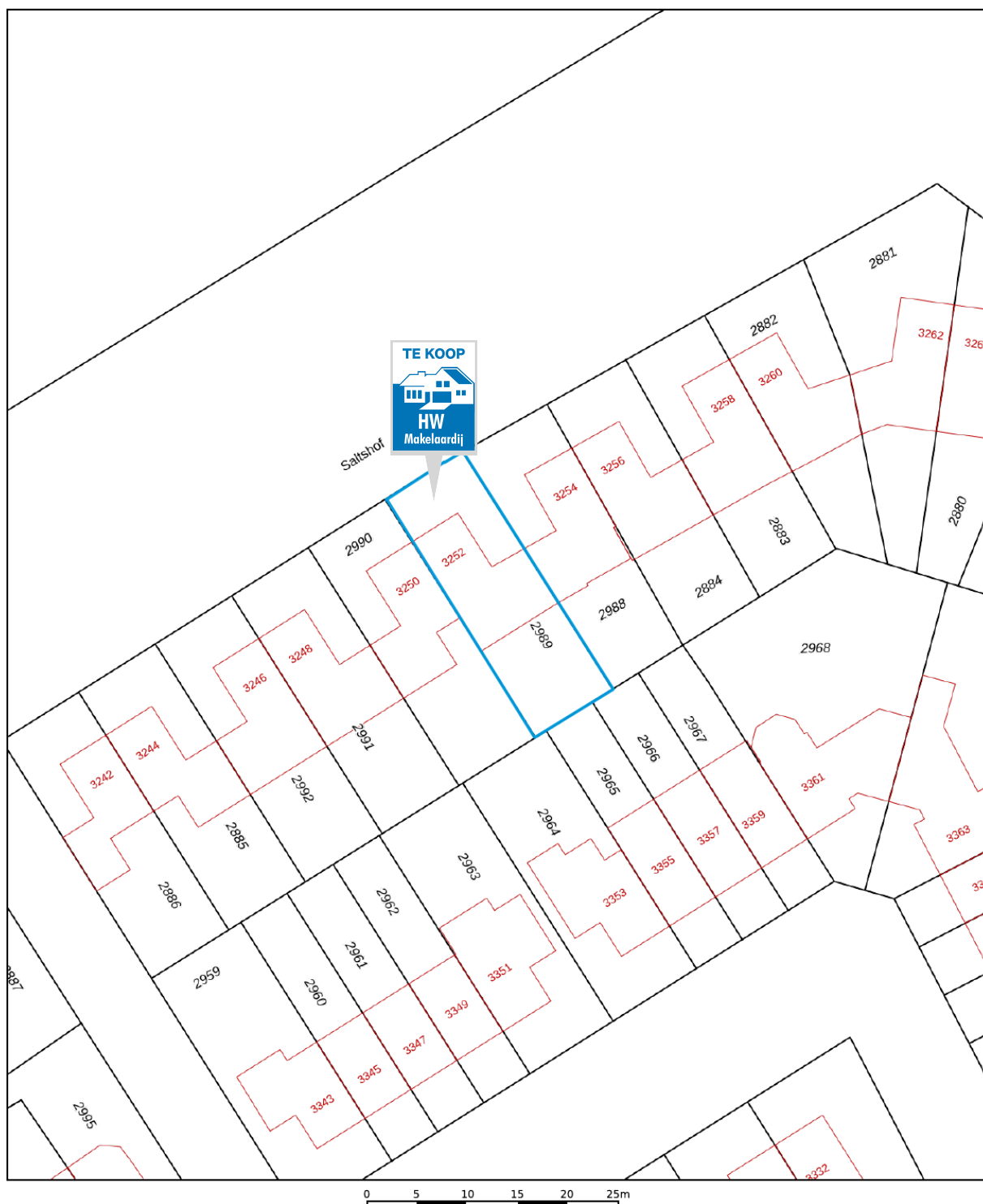
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart



Kadastrale kaart

Uw referentie: 3252

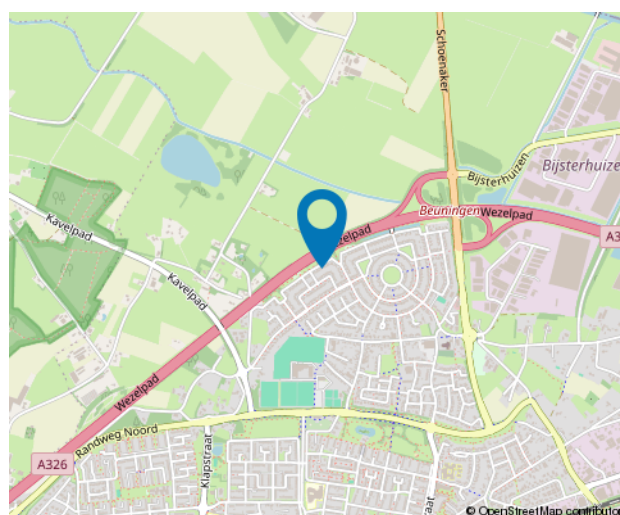
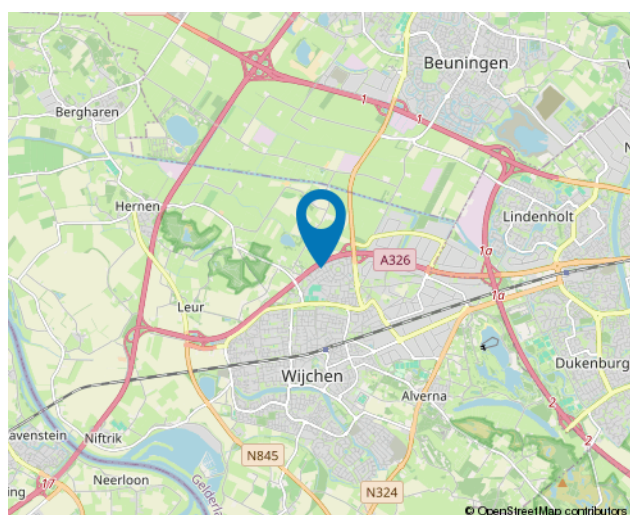
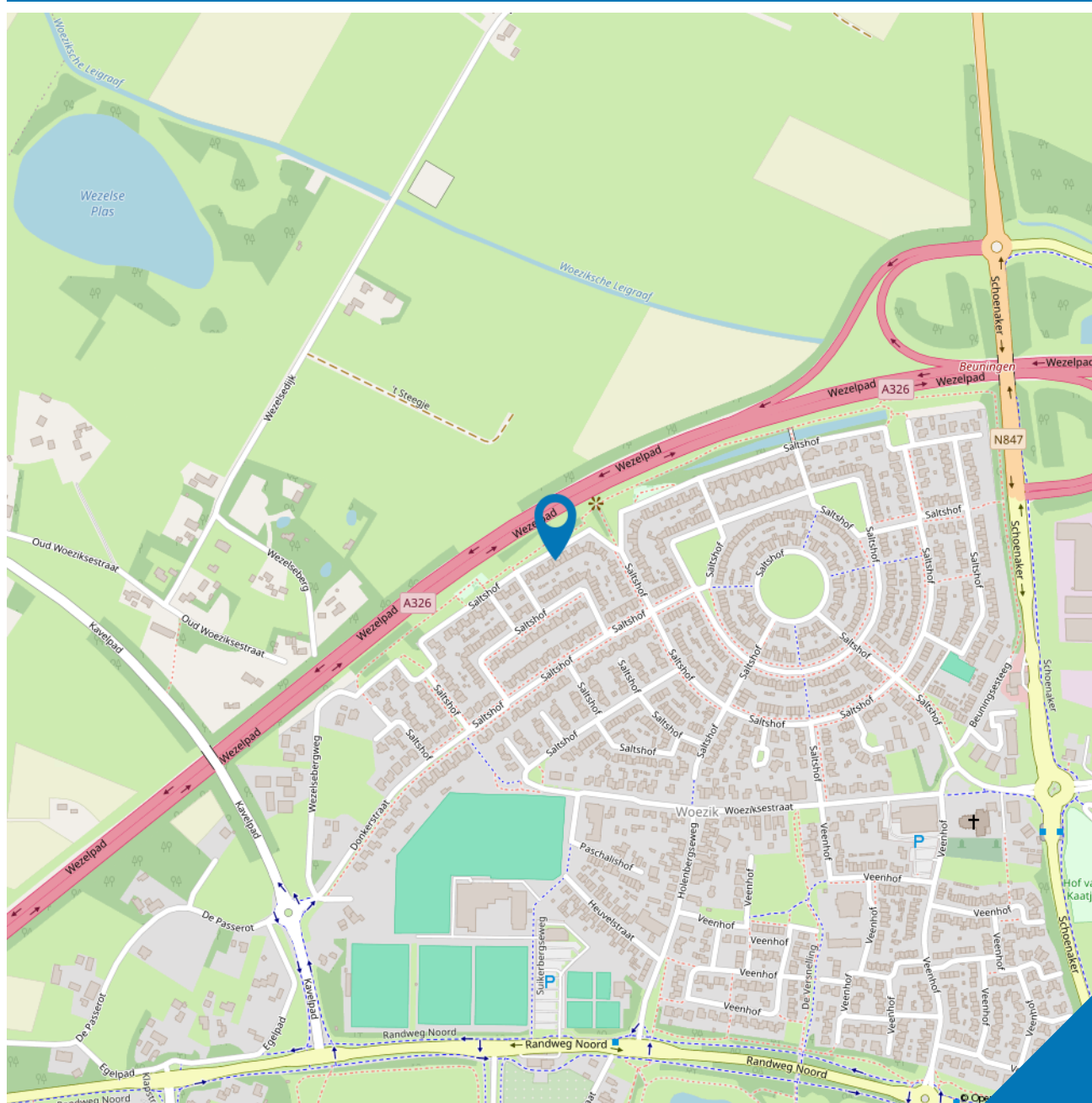


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Wijchen
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	L
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	2989
	Bebouwing		
<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>			

kadaster



# Locatie op de kaart





# Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse Kledingkasten		X	
- Wasmachine en opbergkasten garage		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- Pvc vloer	X		
- Groen Tapijt		X	
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Wijnkoeler			X
- Vriezer en koelkast in garage		X	

# Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder			X
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens			X
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
1x appelboompje 1x boompje achtertuin		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		

# Lijst van zaken



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





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



# 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 weiden, 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.

# 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.



# 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.

# 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**