



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

1136

de Weertjes

WIJCHEN

Vraagprijs
€ 775.000 k.k.

Vastgoed
Ned.



Kenmerken

Aanvaarding
in overleg

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
geschakelde bungalow



Bouwjaar
1987

Woonoppervlakte
143 m²

Perceeloppervlakte
495 m²

Inhoud
537 m³



Aantal slaapkamers
2

Isolatie
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, grotendeels dubbelglas behalve enkele bovenlichten

Energieklasse
C



Verwarming
c.v.-ketel

Tuin locatie
oost



Stijlvol en comfortabel wonen in alle rust, levensloopbestendige bungalow met veel lichtinval, privacy en garage – op toplocatie nabij het centrum van Wijchen

Verscholen in een rustige, ruim opgezette woonwijk, op korte afstand van het levendige centrum van Wijchen, bevindt zich deze stijlvolle en bijzonder royale bungalow. Een woning die direct een gevoel van rust en comfort oproept, waar licht, ruimte en privacy op harmonieuze wijze samenkomen. Deze geschakelde bungalow met garage biedt u het gemak van volledig gelijkvloers wonen, gecombineerd met een sfeervolle uitstraling en een verrassend ruimtelijk karakter. Grote raampartijen, fraaie glas-in-lood details en een zonnige tuin maken dit tot een plek waar u elke dag opnieuw thuiskomt met een gevoel van luxe en ontspanning.

Wonen & beleven

Bij binnenkomst via de overkapte entree wordt u verwelkomd in een ruime hal met prachtige glas-in-lood ramen, garderobe, meterkast en een toilet met fontein.

De royale L-vormige woonkamer vormt het kloppend hart van het huis. Hier zorgen de warme parketvloer, de speelse lichtinval en de grote schuifpui naar de tuin voor een aangename, open leefruimte. Het ruime eetgedeelte nodigt uit tot lange diners en gezellige avonden met familie en vrienden, terwijl binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen.

Aan de voorzijde bevindt zich de lichte keuken, compleet uitgevoerd met moderne inbouwapparatuur, waar u met uitzicht naar buiten in alle rust kunt koken. De aangrenzende bijkeuken biedt extra praktische ruimte en een directe toegang naar buiten.

Slapen & ontspannen

Via een brede gang met dakraam bereikt u het privé-gedeelte van de woning.

De zeer ruime hoofdslaapkamer is een oase van rust, met een grote raampartij en directe toegang tot het terras. Hier wordt u wakker met het zachte ochtendlicht en stapt u zo de tuin in om de dag ontspannen te beginnen.

De tweede slaapkamer is eveneens royaal en beschikt over een schuifpui naar de tuin – ideaal als logeerkamer, hobbyruimte of comfortabele werkplek aan huis.

De badkamer is compleet en ruim opgezet, voorzien van een ligbad, separate douche, dubbele wastafel en toilet – een plek om volledig tot rust te komen.

Buitenleven in privacy

De fraai aangelegde tuin op het oosten vormt een verlengstuk van de woning en biedt een heerlijke balans tussen zon, groen en privacy.

Aan de achterzijde vindt u een royaal terras met dubbele zonwering, perfect voor lange zomerdagen.

De tuin is speels aangelegd met grindpartijen, sierlijke paden, een gazon en diverse borders met volwassen beplanting. De omringende dennenhaag en de karakteristieke den zorgen voor een beschutte en groene ambiance waarin u volledig tot uzelf komt.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een verzorgde tuin en een ruime oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's.



Garage & extra comfort

De aangebouwde, volledig geïsoleerde garage biedt volop mogelijkheden – of u nu ruimte zoekt voor hobby, opslag of werk. Voorzien van elektra, werkbank en directe toegang tot de tuin is dit een waardevolle aanvulling op het geheel.

Ligging & omgeving

Gelegen in de geliefde wijk De Weertjes in Wijchen, een rustige en groene woonomgeving met veel privacy. Op korte afstand vindt u het Wijchens Meer, ideaal voor wandelen en ontspannen in de natuur.

Het gezellige centrum van Wijchen ligt nabij en biedt een compleet aanbod van winkels, sfeervolle terrasjes, restaurants, een bioscoop en theater. Ook het NS-station is eenvoudig bereikbaar, met goede verbindingen richting o.a. Nijmegen.

Daarnaast bevinden het charmante Leur en het omliggende landschap zich op korte afstand – perfect voor liefhebbers van rust, natuur en buitenleven.

Overige informatie

- Energielabel: C, geldig tot 11-03-2036
- Isolatie: Volledig in bouwjaar, dak in 2018 vernieuwd en na geïsoleerd
- Kozijnen: Aluminium schuifpuien en verder houten kozijnen
- Beglazing: Grotendeels dubbelglas behalve enkele bovenlichten
- Cv-installatie: Remeha Tzerra 2026
- Voorzieningen: Rolluiken bij bijkeuken, glasvezel, buitenzonwering, tuinkraan voorzijde, stroomaansluiting in de achtertuin
- Woonkamer: Parketvloer en stucwerk wanden
- Vloeren: Betonnen vloer
- Kruipruimte: Aanwezig en toegankelijk bij voordeur
- Parkeergelegenheid: Openbaar en op eigen terrein met plaats voor 2 auto's
- In de koopovereenkomst zullen o.a. de niet-zelfbewonen-, ouderdoms- en asbestclausule opgenomen worden

Gemeentelijke lasten:

Onroerend zaakbelasting € 655,50 per jaar

Afvalstoffenheffing vastrecht € 209,-- per jaar

Rioolheffing € 276,-- per jaar

Lokale belastingen:

Waterschapslasten € 224,-- per jaar (2025)

Jaarlijks verbruik:

Elektra 2836 kWh, gezin bestaande uit 4 personen, gas 1240 m³ (voorschot is nu € 206,- per maand)

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





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

Bungalow



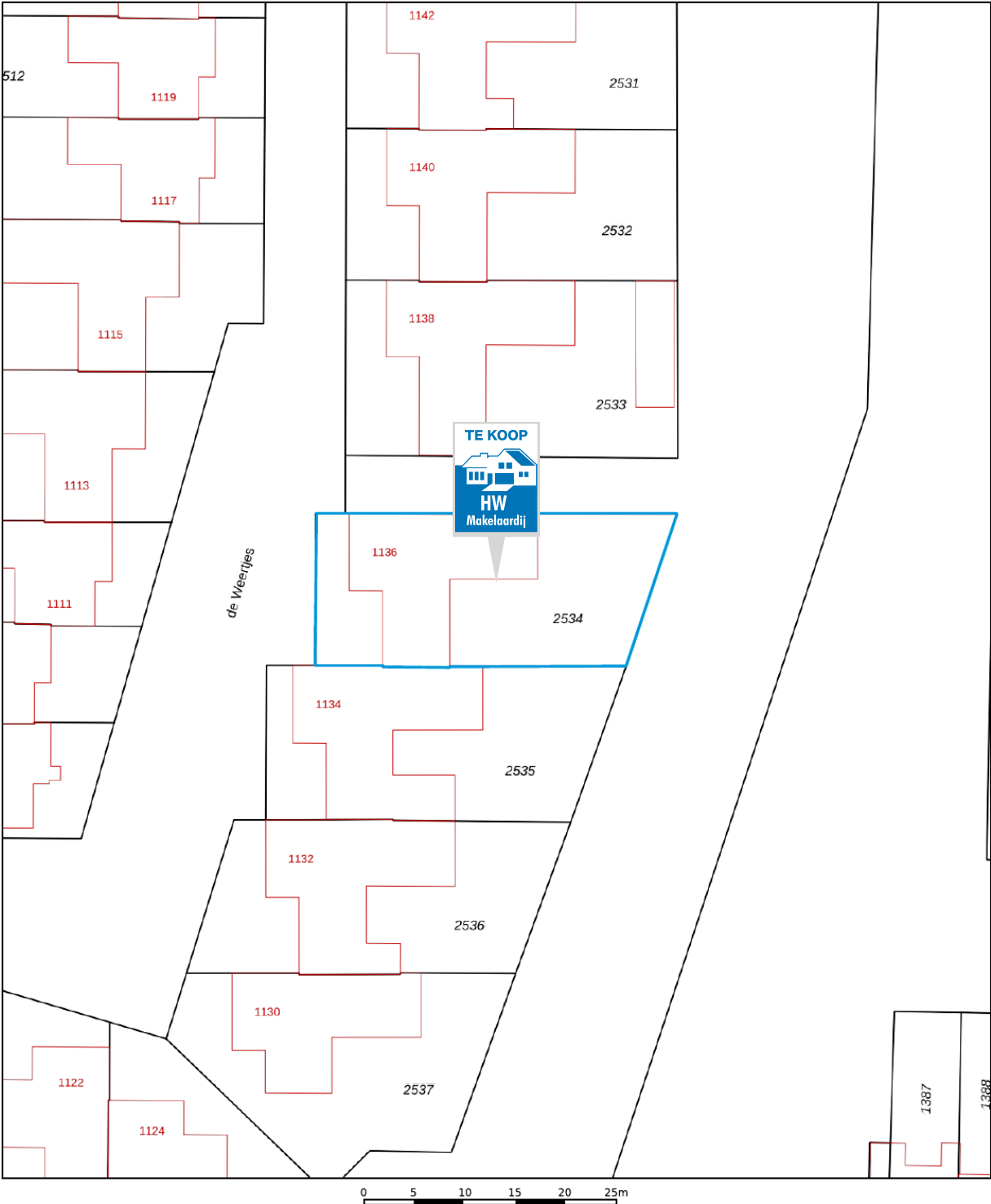
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



Kadastrale kaart

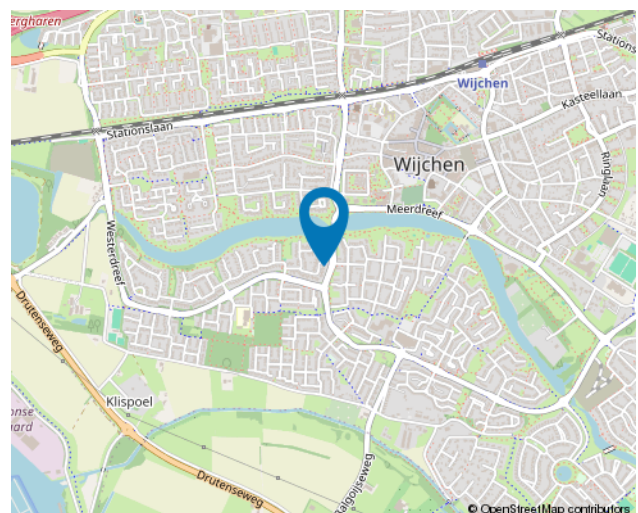
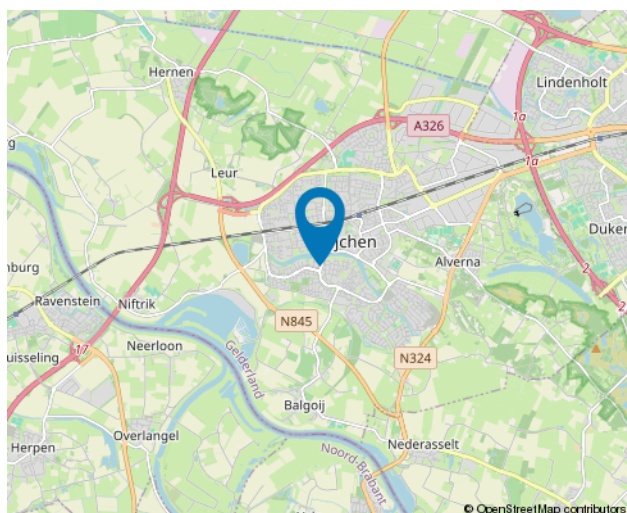
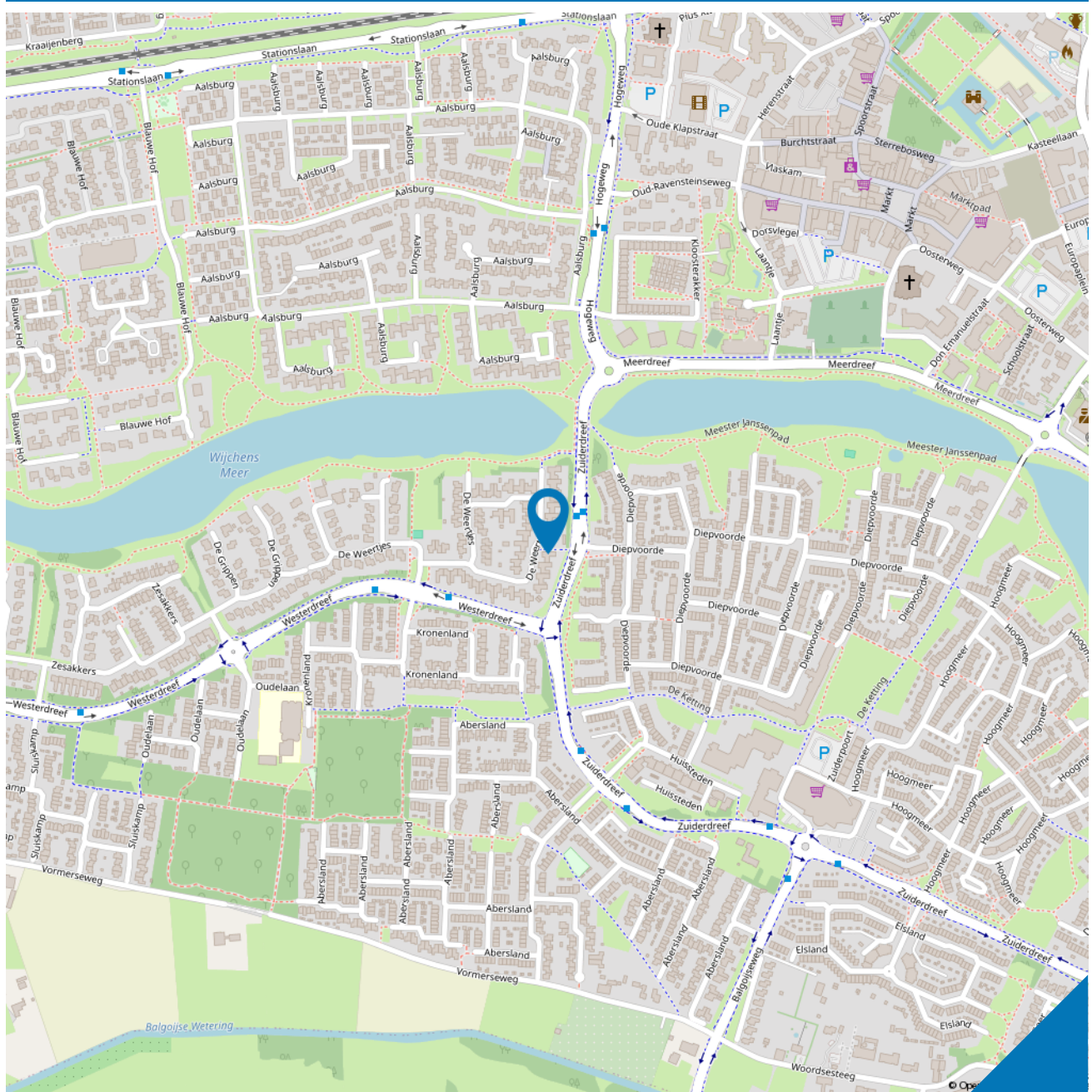
Uw referentie: 6605 RD



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Wijchen
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	F
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	2534
—	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 maart 2026 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 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			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	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			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	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.