



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

# 55

**Dorpsstraat**  
HERNEN

**Vraagprijs**  
**€ 400.000 k.k.**





# Kenmerken

**Aanvaarding**  
*in overleg*

**Soort woning**  
*eengezinswoning*

**Type woning**  
*vrijstaande woning*

**Bouwjaar**  
*1952*

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

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

**Garage**  
*ca. 45 m<sup>2</sup>*

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

**Aantal slaapkamers**  
*3*

**Energieklasse**  
*G*

**Verwarming**  
*c.v.-ketel*

**Tuin rondom**





Unieke kans voor de handige koper of ondernemer!

Op een royaal perceel van maar liefst 720 m<sup>2</sup> staat deze vrijstaande bedrijfswoning met een grote aangebouwde garage van circa 45 m<sup>2</sup>.

De woning heeft wat liefde en aandacht nodig, maar biedt een uitstekende basis om geheel naar eigen wensen in te delen en te moderniseren. Met de ruimte en het uitzicht vanuit het huis en de tuin kun je een bijzonder fijne plek creëren met een aangename balans tussen het binnen- en buitenleven. Dankzij de ruime kavel, de praktische indeling en de bedrijfsbestemming is dit een object met volop mogelijkheden voor wie wonen en werken wil combineren of op zoek is naar ruimte.

Bent u op zoek naar een woning die u volledig naar eigen inzicht kunt transformeren op een unieke locatie? Dan is dit een buitenkans die u niet wilt missen.

## Omgeving

De woning is gelegen in het geliefde dorp Hernen, in een prachtige bosrijke omgeving met volop wandel- en fietsmogelijkheden. Authentieke locaties zoals Kasteel Hernen en het nabijgelegen meer met molen maken de omgeving bijzonder aantrekkelijk. Basisschool en dorpshuis De Mijlpaal liggen op loopafstand. Voor voortgezet onderwijs, winkels en het NS-station bent u binnen enkele minuten in Wijchen. Ook de uitvalswegen A50, A73 en A326 zijn uitstekend bereikbaar.

## Begane grond:

De begane grond beschikt over een ruime hal met toegang tot de kelder, een woonkamer met twee vaste kasten, een keuken met originele granieten werkblad en schouw met afzuigkap, een praktische bijkeuken, een kantoor/slaapkamer en een toiletruimte.

## Eerste verdieping:

Op de verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers (1 met dakkapel), beide voorzien van vaste kasten, en een badkamer met dakkapel, douche en wastafel.

## Zolder:

Bergzolder die bereikbaar is met een luik.

## Tuin:

De tuin beschikt over een groot terras, gazon, volwassen bomen waaronder een kastanje- en appelboom, sierbeplanting en diverse borders. Vanuit de tuin heeft u vrij uitzicht op de achtergelegen paardenweide.

## Bijgebouwen:

De royale aangebouwde garage is voorzien van elektra en dubbele houten deuren en biedt volop mogelijkheden voor hobby, opslag of werk aan huis.

# Omschrijving



Overige informatie:

- Bestemming: bedrijf 'specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf' Bedrijfswoning
- Energielabel: G
- Houten kozijnen
- Voorzieningen: 4 rolluiken begane grond
- Kelder: 1,80 m hoog
- Schilderwerk buiten: 2015
- Parkeergelegenheid: Op eigen terrein en openbaar parkeren
- In de koopovereenkomst zal o.a. een niet-zelfbewoningsclausule en een ouderdomsclausule worden opgenomen

Gemeentelijke lasten:

Onroerend zaakbelasting € 342,- per jaar

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  
© Studio Paau [www.studiopaau.nl](http://www.studiopaau.nl)

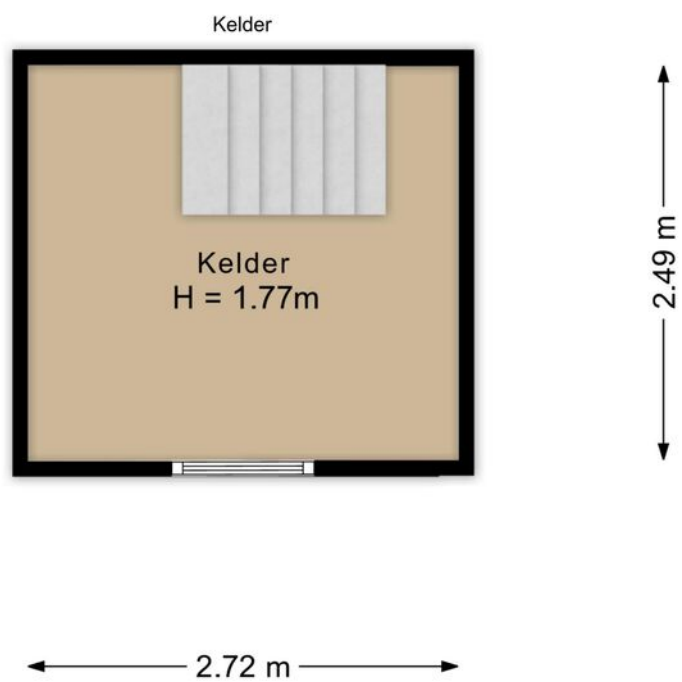


# Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Studio Paau [www.studiopaau.nl](http://www.studiopaau.nl)





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Studio Paau [www.studiopaau.nl](http://www.studiopaau.nl)

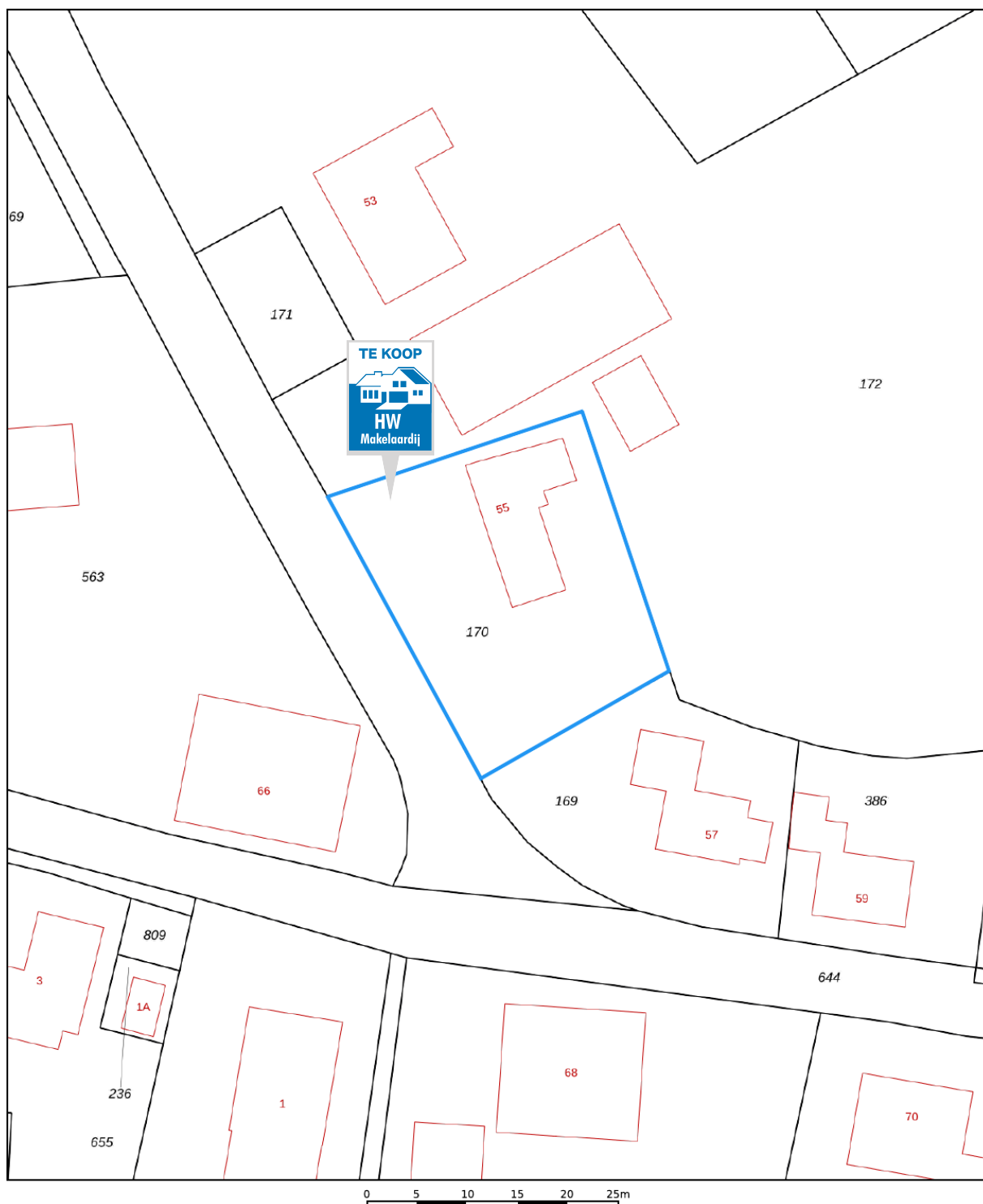


# Kadastrale kaart



Kadastrale kaart

Uw referentie: 6616 AG 55

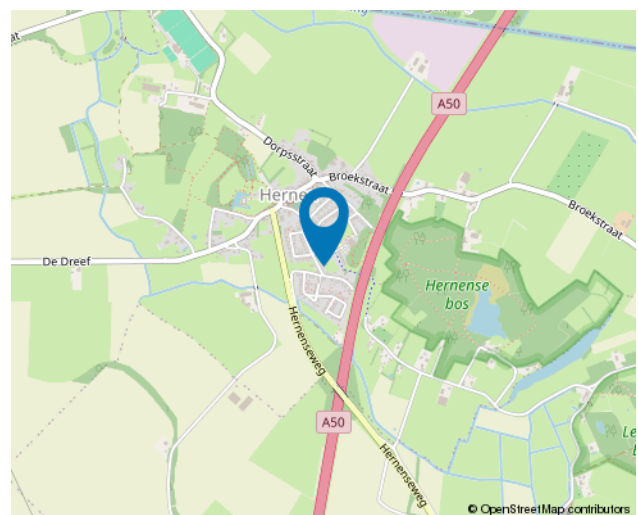
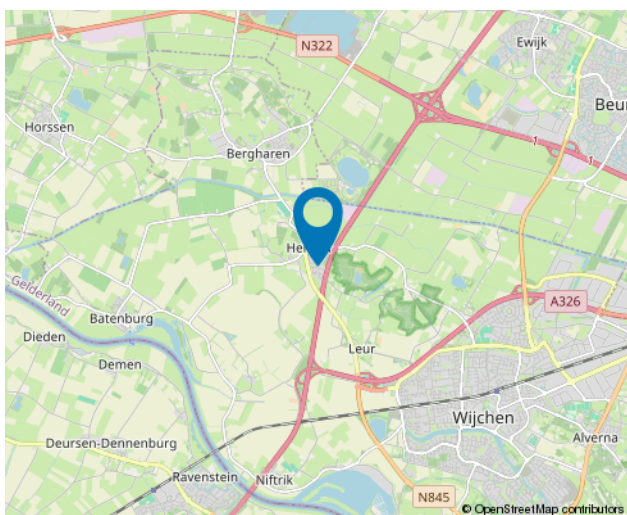
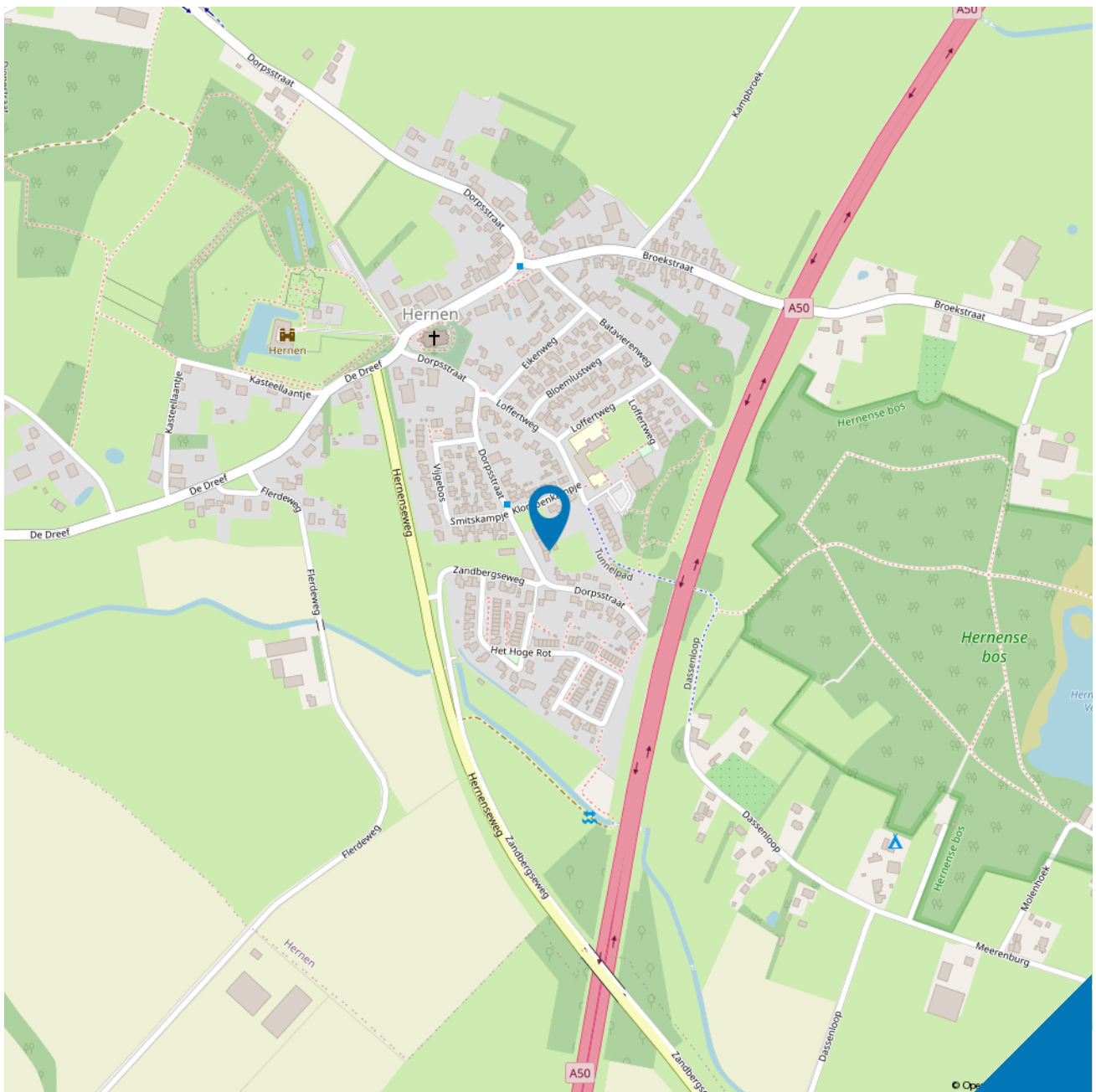


<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Bergharen	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie E	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 170	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 mei 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





Hernen is een kerkdorp in de gemeente Wijchen. De bosachtige gebieden liggen op oude rivierduinen van de Maas, die ontstaan zijn in de eindfase van de laatste ijstijd, toen de Maas door het droge klimaat soms grotendeels droogviel. Het zand uit de bedding woei dan op tot duinen en daarop zijn ook de oudste bewoningssporen gevonden. Het dorp ligt op een uitloper van een stuifzandrug, echter niet direct aan de tegenwoordige bedding van de Maas. Ook het kasteel ligt op zo'n zandrug. Tussen de ruggen liggen stroomdalen; het Hernense Meer is een stroomdalven.

Oude boerderijen bij de dorpskern, zoals De Tempel en De Brouwerij, wijzen op randontginning: van het dorp uit werden langzaam maar zeker de lagere gronden in gebruik genomen. De Wijnakker en Het Neerveld liggen echter in de ontginning.

# Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		

# Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		



HW Makelaardij is gespecialiseerd in aan- en verkoop van huizen, appartementen, woonboerderijen, bouw kavels 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

# 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**

