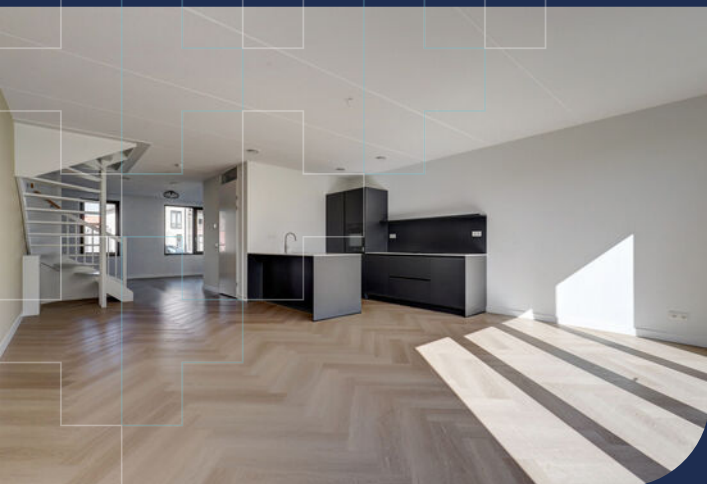


Hemelrijk 9

Puiflijk



Prachtige twee-
onder-
een-kapwoning gelegen
in een rustige, jonge
woonwijk.

Kenmerken



Vraagprijs
€ 629.000 k.k.



Woonoppervlakte
171 m²



Perceeloppervlakte
255 m²



Bouwjaar
2023

Soort object	Woonhuis	Inhoud	684 m ³
Soort woning	Eengezinswoning	Aantal kamers	5
Type woning	Geschakelde 2-onder-1- kapwoning	Aantal slaapkamers	3
Locatie	Aan rustige weg, in woonwijk	Afmetingen tuin	1250 cm lang x 820 cm breed
Bouwworm	Bestaande bouw	Energie label	A+++



Meer weten?

Neem contact op met onze makelaar

Mark van Welie

Makelaar RMT



024 - 6 77 77 76 / 06 - 41 67 74 64



mark.van.welie@hansjanssen.nl

Omschrijving

Welkom bij Hemelrijk 9 in Puiflijk, een prachtige twee-onder-een-kapwoning gelegen in een rustige, jonge woonwijk. Dit nieuwbouwhuis biedt het unieke voordeel van direct intrekken, zonder gedoe met aannemingsovereenkomsten, bouwvertragingen of onverwachte kosten. De woning is volledig turn-key afgewerkt, zodat je meteen kunt genieten van een stijlvol en hoogwaardig interieur.

LIGGING

Het project Hemelrijk is gelegen aan de Koningsweg, precies op de grens van Puiflijk en Druten. Dit is een ideale locatie voor doorstromers. Hemelrijk is een groene, natuurinclusieve wijk met veel aandacht voor duurzaamheid. Groene erfafscheidingen tussen het openbare gebied en de voortuinen en meerdere wadi's (verlaagde groenstroken voor wateropvang) zorgen voor een natuurlijke uitstraling en bieden verkoeling tijdens warme zomers.

BIJZONDERHEDEN

- Uitbouw op de begane grond en dubbele openslaande deuren met zijlichten
 - Voorzien van een luxe afbouwpakket (keuken, vloer, sanitair en tegels)
 - 171 m² woonoppervlak met royale ruimtes
 - 255 m² perceeloppervlak
 - Luxe keuken voorzien van Siemens inbouwapparatuur, Quooker en Bora kookplaat
 - Fraai uitzicht over het groen aan de voorzijde
 - Riante achtertuin met parkeerplek op eigen terrein
- Projectnotaris van toepassing (Bruggink en van Beek notarissen te Wijchen)

De zij-entree leidt naar een ruime woonkamer met veel natuurlijk lichtinval en een open keuken die uitzicht biedt op zowel de tuin als het groene hofje aan de voorzijde. Op de eerste verdieping vind je drie ruime slaapkamers en een luxe badkamer met ligbad, douche, vrij hangend toilet en wastafel. De tweede verdieping biedt extra ruimte voor een vierde slaapkamer of een thuishkantoor.



DUURZAAMHEID

De woning voldoet aan de BENG-normen, is uitstekend geïsoleerd en heeft een energielabel A+++.

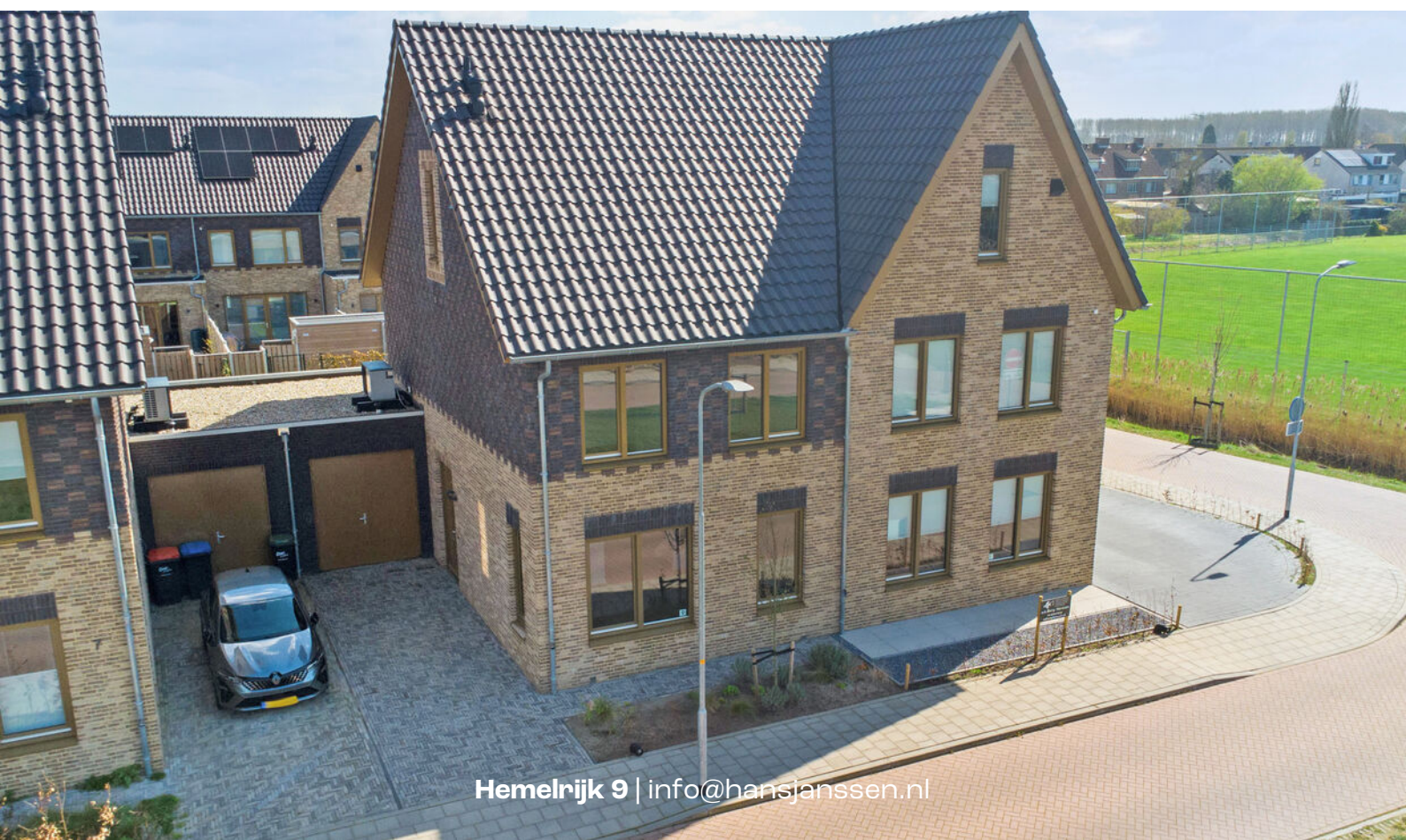
Verwarming en koeling worden geregeld via een lucht-waterwarmtepomp in combinatie met zonnepanelen.

Dit systeem biedt comfort in zowel de winter als de zomer. De installatie kan gehuurd of afgekocht worden bij de leverancier Vaanster (afkoopsom: € 15.000,-, lease en onderhoud: ca. € 137,50,- per maand).

GROENE OMGEVING

Deze woonwijk biedt een perfecte balans tussen moderne duurzaamheid en natuurlijke schoonheid, waardoor het een ideale plek is om te wonen voor mensen die comfort en natuur willen combineren.

Kom langs en ontdek zelf deze unieke kans om te wonen in een prachtige, duurzame omgeving!





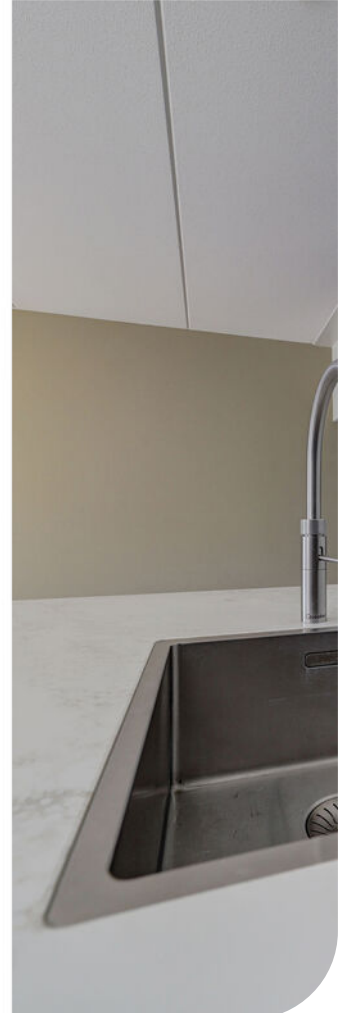


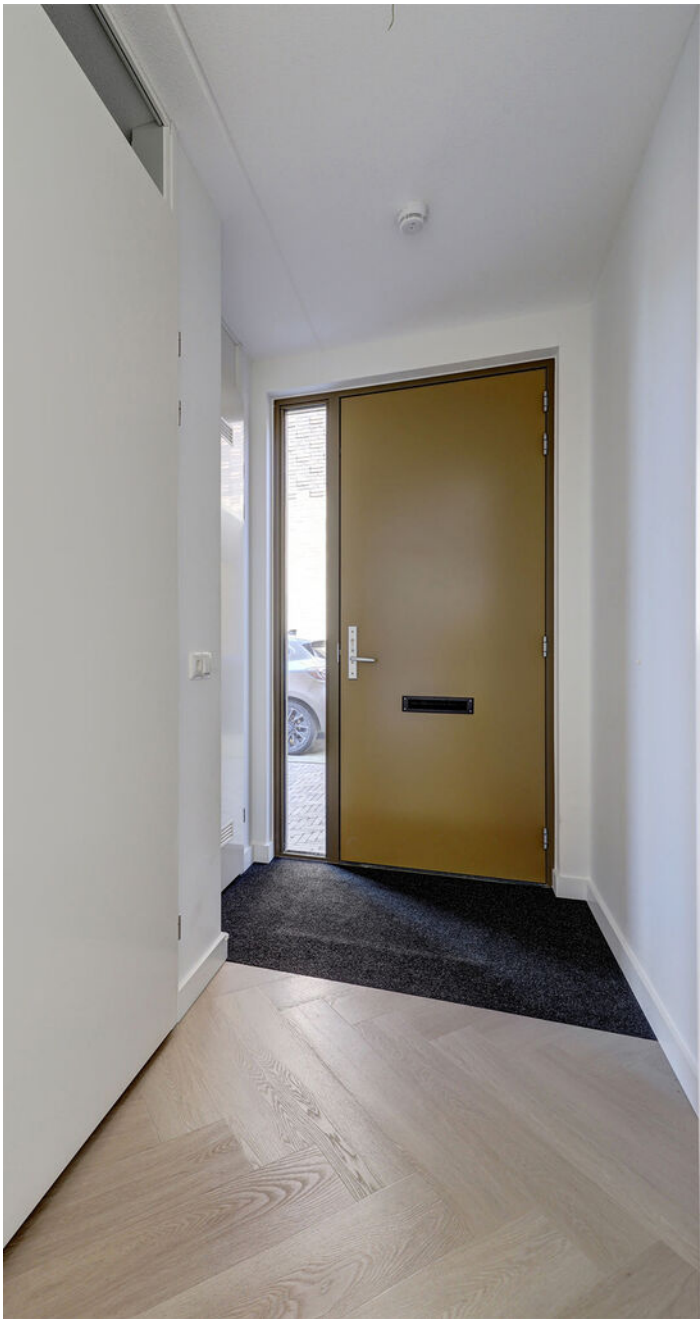
Een extra uitbouw met dubbele openslaande deuren en zijlichten zorgt voor een royale leefruimte.

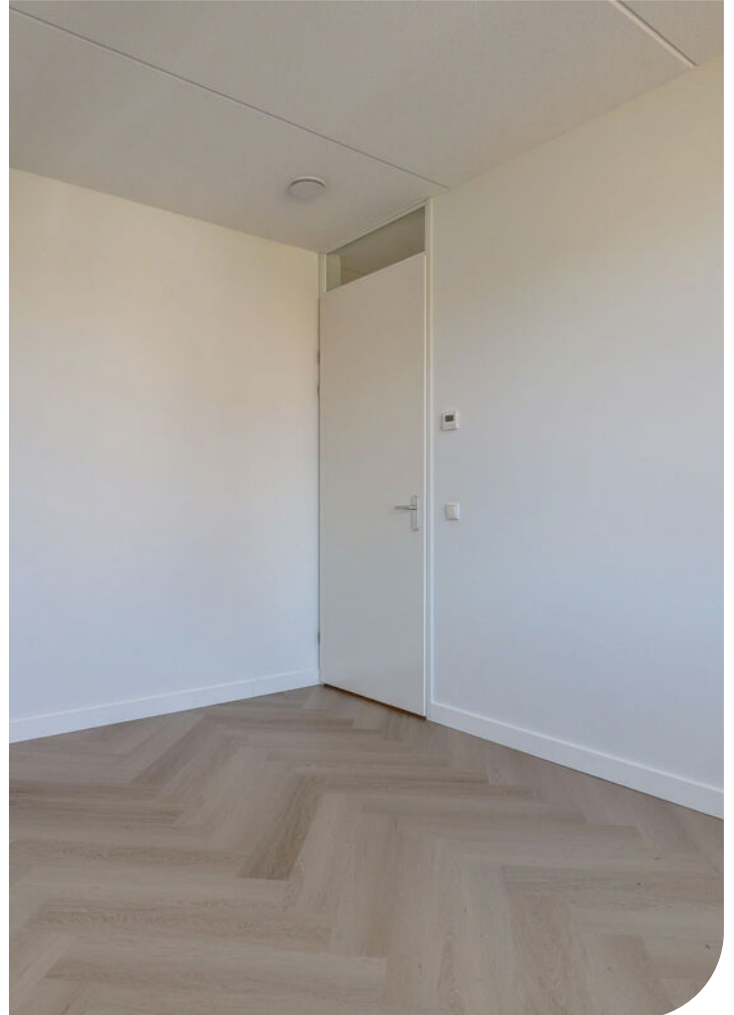




De open keuken die uitzicht biedt op zowel de tuin als het groene hofje aan de voorzijde.



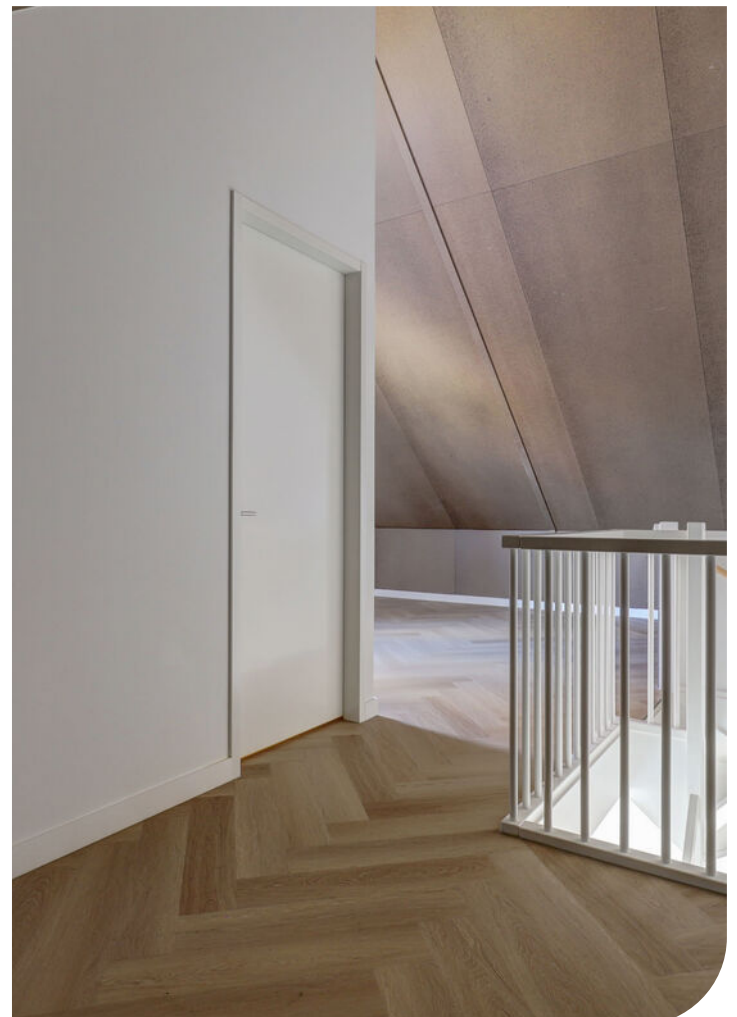








De tweede verdieping
biedt extra ruimte voor
een vierde slaapkamer
of een thuishkantoor.









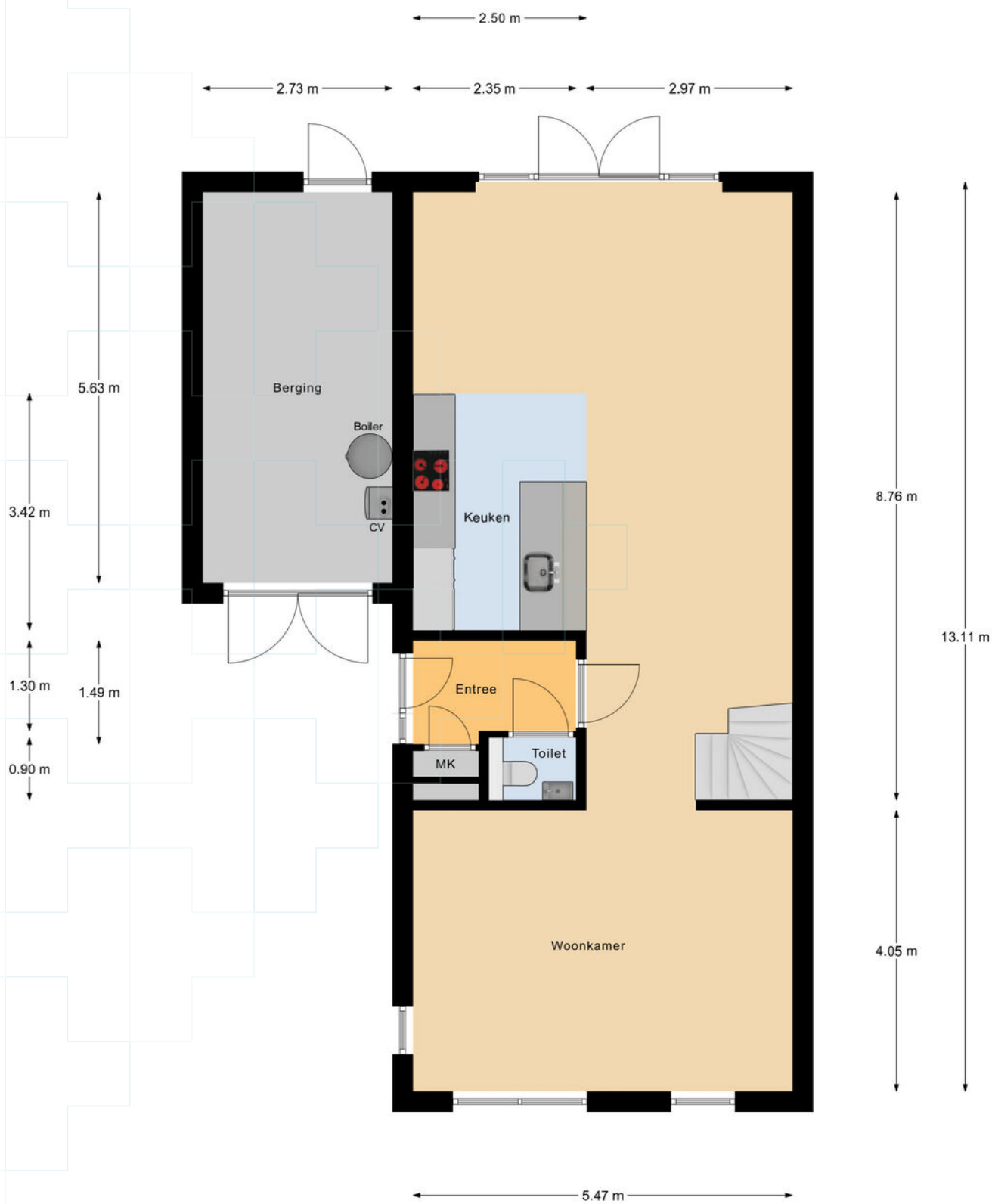








Plattegrond

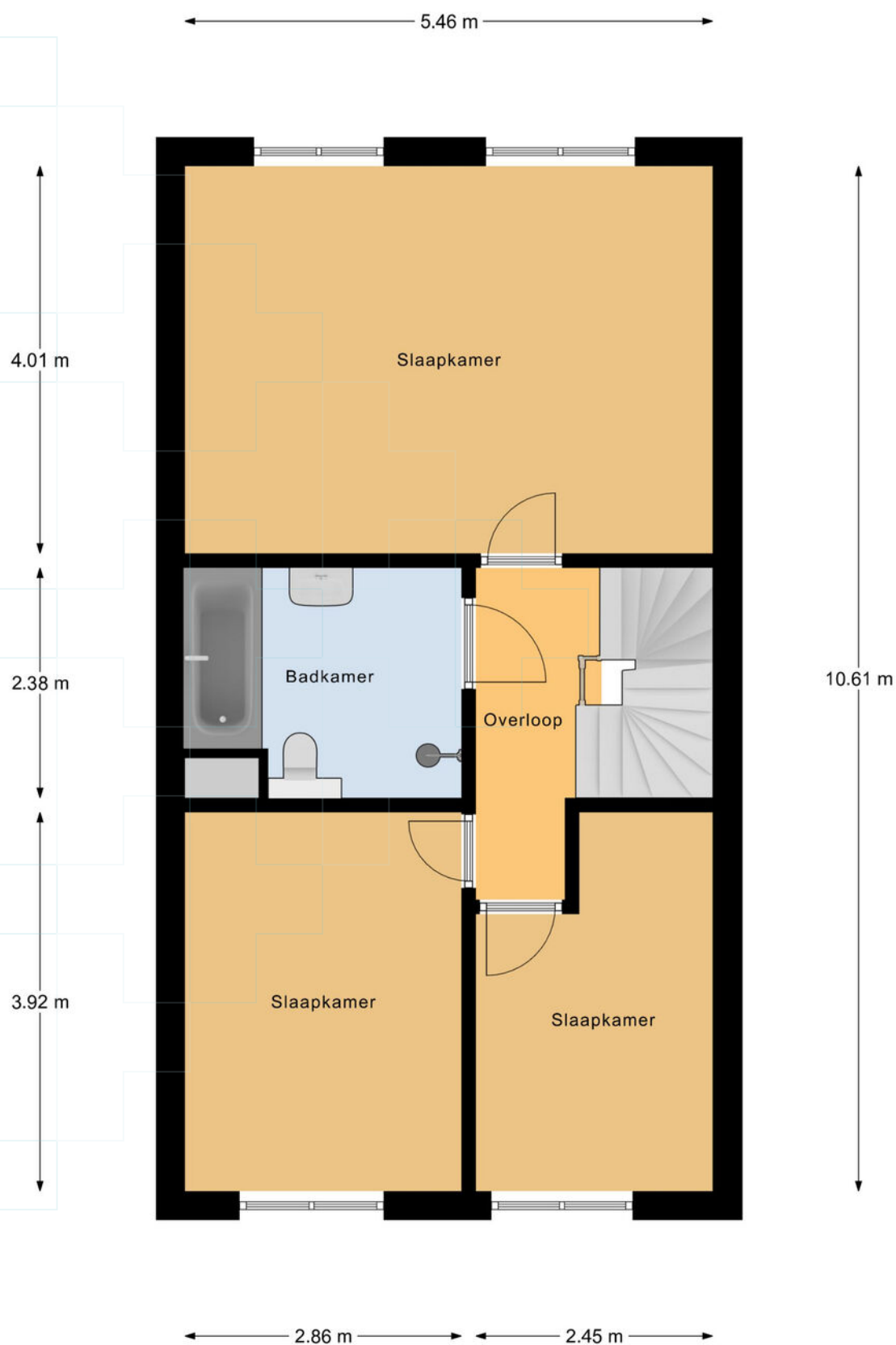


Begane Grond

Plattegrond

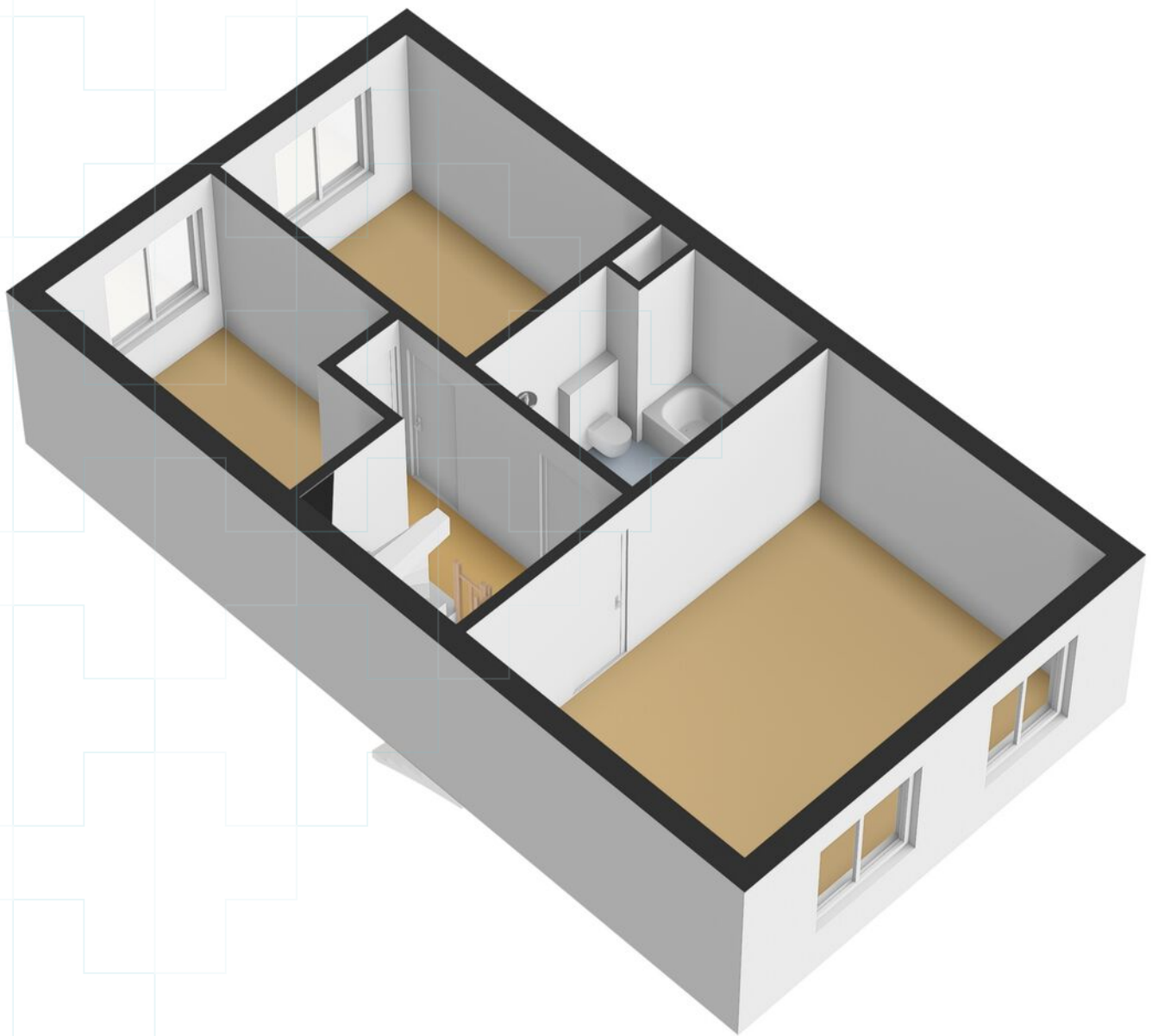


Plattegrond

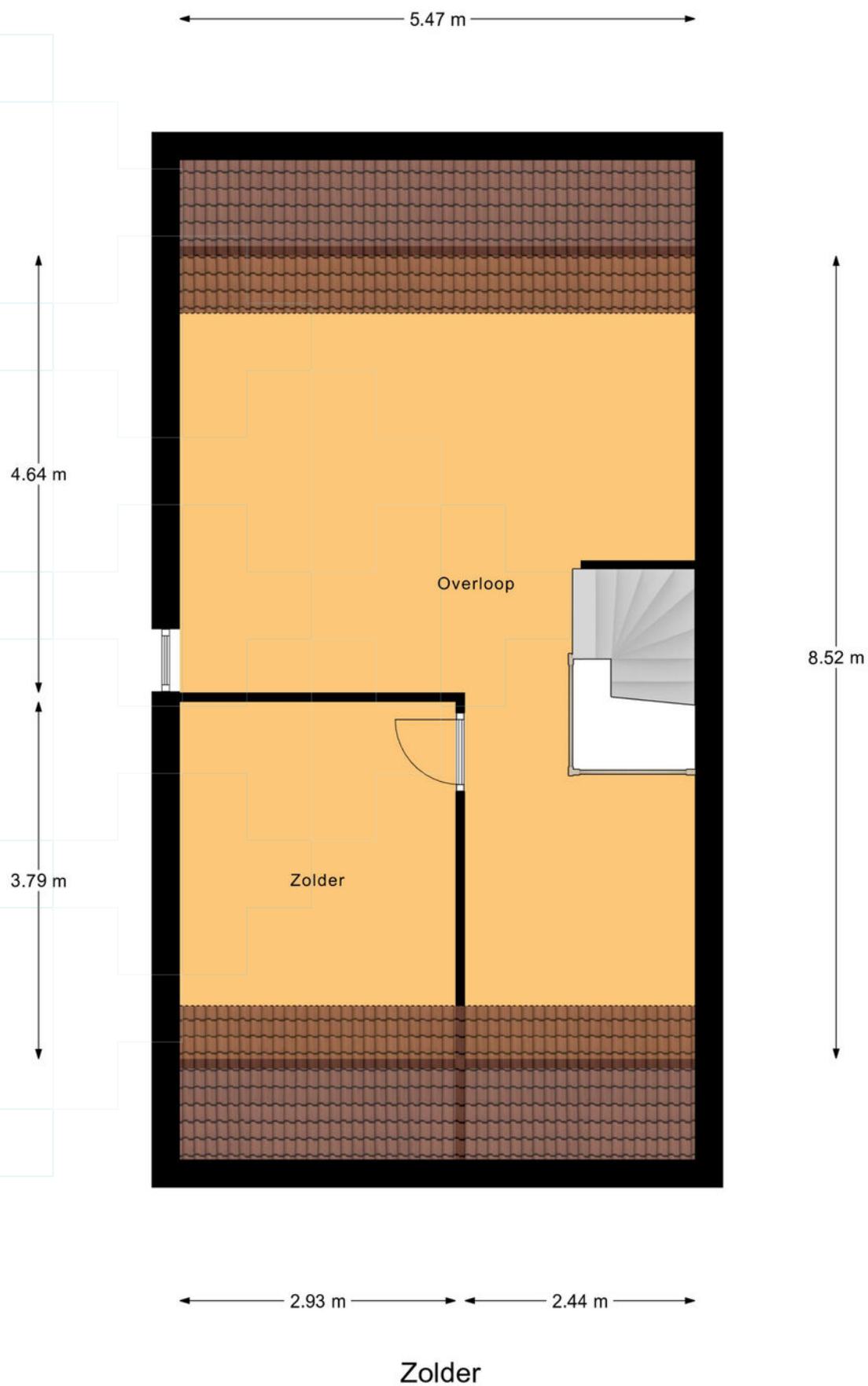


1e Verdieping

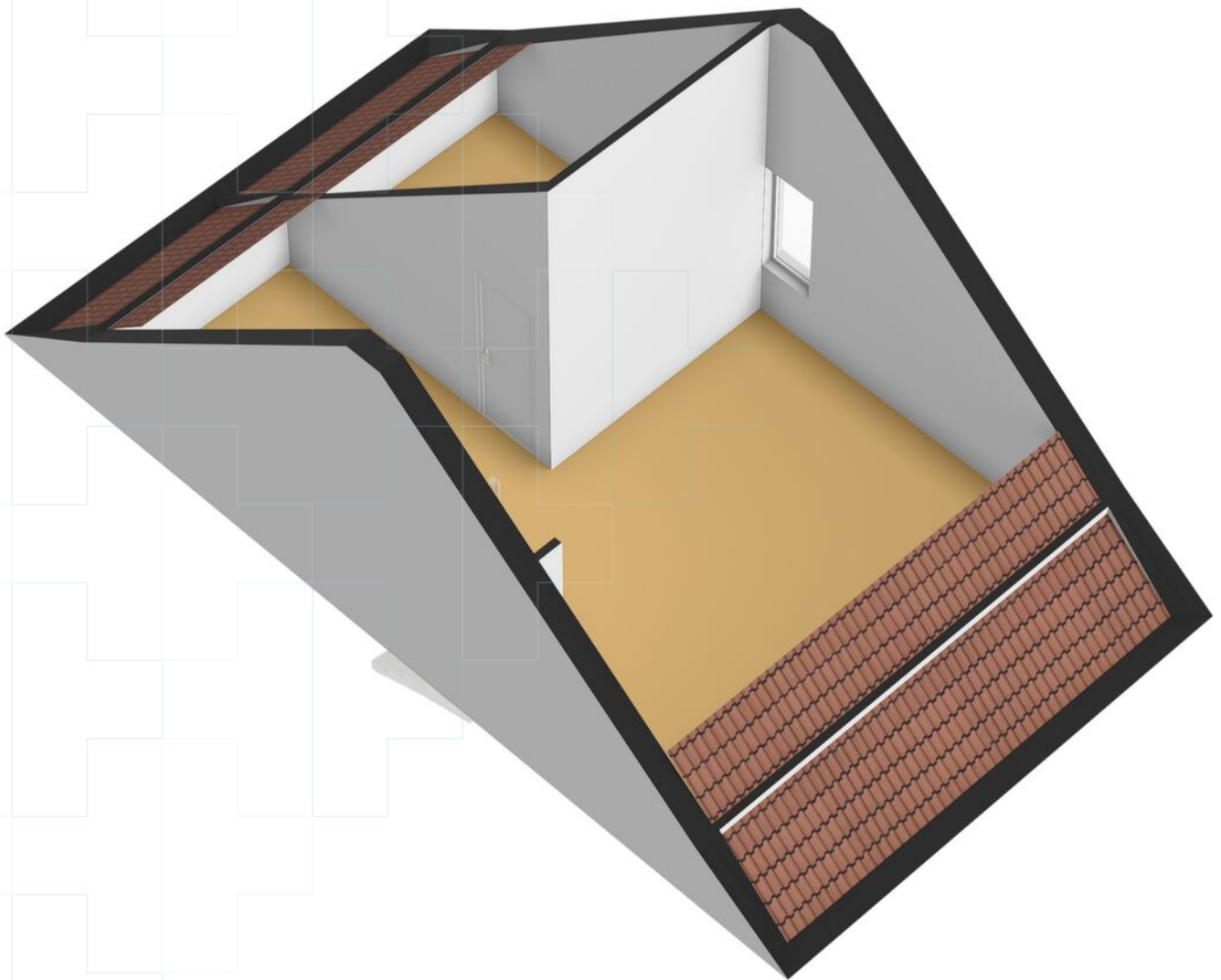
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Druen	
—	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6422	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 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.

Over ons

Hans Janssen Makelaars

Al meer dan 50 jaar zijn wij thuis in het Rijk van Nijmegen. Met kantoren in Nijmegen, Beuningen, Wijchen en Grave kennen we de regionale huizenmarkt als geen ander. Onze diepgaande lokale kennis, gecombineerd met het grootste netwerk van kopers en verkopers in de regio, maakt ons tot de ideale partner voor jouw woonwensen.

Wat ons uniek maakt? Onze persoonlijke aanpak en de kracht van de Hans Janssen Groep. De Hans Janssen Groep bestaat behalve uit ervaren NVM-makelaars en enthousiaste nieuwbouwspecialisten, ook uit Hans Janssen Hypotheken & Verzekeringen en de LIV Wooncoach. Samen hebben we het grootste netwerk kopers en verkopers in de hele regio Nijmegen. Dat betekent een grotere kans op het huis dat je zoekt en een grotere kans op een geslaagde verkoop.



Verkoop



Aankoop



Nieuwbouw



Huur



Hypotheken & Verzekeringen



Bedrijfsontroerend vastgoed

Duidelijkheid en transparantie vinden wij erg belangrijk, dus geen verrassingen achteraf!



Handig om te weten

Wanneer ben je in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet op jouw bod. Als de makelaar je vertelt dat jouw bod wordt doorgegeven aan de verkoper, dan betekent dat dus niet dat je al in onderhandeling bent.

Als ik de vraagprijs biedt ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, de vraagprijs is een richtprijs en een uitnodiging voor geïnteresseerde om een bod uit te brengen of om in onderhandeling te komen.

Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als je in onderhandeling bent?

In Nederland mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen van een woning, zelfs als er al onderhandelingen lopen met een potentiële koper. Een onderhandeling betekent namelijk niet automatisch dat de koop ook daadwerkelijk tot stand komt. Totdat er een schriftelijke koopovereenkomst is ondertekend door beide partijen, is de verkoop niet definitief.

Het is echter wel gebruikelijk dat een makelaar transparant is over het proces. Als er serieuze onderhandelingen gaande zijn met een geïnteresseerde partij, zal de makelaar dit vaak communiceren aan andere geïnteresseerden. Dit kan invloed hebben op de beslissing van andere potentiële kopers om een bod uit te brengen of om de woning te bezichtigen.

Daarnaast kan de verkoper, in overleg met de makelaar, besluiten om geen bezichtigingen meer te doen tijdens de onderhandelingen, als teken van goede wil naar de potentiële koper toe. Dit is echter geen verplichting en hangt af van de strategie en voorkeuren van de verkoper en de makelaar.

Het is ook mogelijk dat een makelaar een 'biedingsprocedure' hanteert, waarbij er een deadline wordt gesteld voor het uitbrengen van biedingen. In zo'n geval kunnen bezichtigingen en biedingen doorgaan tot de vastgestelde deadline, ongeacht of er al onderhandelingen met een van de bieders zijn gestart.

Mag de verkoopprocedure worden aangepast tijdens de verkoop?

Ja, dat mag. Soms is er zoveel belangstelling dat het moeilijk is voor een verkoper om te bepalen wie de beste koper is. De makelaar kan dan adviseren om de gekozen strategie te wijzigen. Uiteraard moet dit wel duidelijk gecommuniceerd worden.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de prijs, de leveringsdatum en eventuele andere voorwaarden. Deze afspraken worden dan vastgelegd in een koopovereenkomst.

De voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel van de koopovereenkomst. Bespreek dit dus al tijdens de onderhandelingen zodat er achteraf geen onduidelijkheden ontstaan.

Wanneer is de koop rechtsgeldig?

De koop van je nieuwe woning is pas rechtsgeldig als de koopovereenkomst door beide partijen, dus verkoper en koper, getekend is. Vanaf dat moment heeft de koper nog drie dagen bedenktijd. Als de drie dagen bedenktijd voorbij zijn, is de koop officieel en kan niemand meer inbreken op het koopproces.

Wat is een waarborgsom?

De waarborgsom wordt betaald nadat de koopovereenkomst is getekend en de wettelijke bedenktijd van drie dagen is verstreken. De betaling van de waarborgsom gebeurt via de notaris, die het bedrag op een derdenrekening houdt tot de overdracht van de woning plaatsvindt. Bij de overdracht wordt de waarborgsom verrekend met de koopsom die de koper nog moet betalen.

Wat betekent kosten koper?

Kosten koper, vaak afgekort als 'k.k.', zijn de bijkomende kosten die bovenop de koopsom van een huis komen en die voor rekening van de koper zijn.

Overdrachtsbelasting: Dit is een belasting die betaald moet worden bij de overdracht van onroerend goed. De overdrachtsbelasting is in Nederland 2% van de koopsom voor woningen en kopers tot 35 jaar betalen geen overdrachtsbelasting.

Notariskosten: De kosten voor de notaris voor het opmaken van de leveringsakte (of transportakte). Ook de kosten voor het opmaken van de hypotheekakte vallen hieronder, indien er een hypotheek wordt afgesloten.

Kadasterkosten: Dit zijn de kosten voor de inschrijving van de leveringsakte en de hypotheekakte in de openbare registers van het Kadaster.

Zijn er eventueel nog meer kosten voor de koper?

Taxatiekosten: Voor het verkrijgen van een hypotheek is meestal een taxatierapport van de woning vereist. De kosten voor deze taxatie zijn voor de koper.

Advies- en bemiddelingskosten hypotheek: Als je gebruik maakt van een hypotheekadviseur of -bemiddelaar, dan zijn er kosten verbonden aan het advies en de bemiddeling voor het afsluiten van een hypotheek.

Bouwkundige keuring: Als je een bouwkundige keuring laat uitvoeren om de staat van de woning te beoordelen, zijn hier ook kosten aan verbonden.

Belangrijk:

Sommige van deze kosten zijn fiscaal aftrekbaar; hierbij kun je denken aan de notariskosten voor de hypotheekakte, de taxatiekosten en de advies- en bemiddelingskosten voor de hypotheek.

Wat onze klanten over ons zeggen

Bereikbaarheid & communicatie

In contact gekomen via via. Ik ben vanaf moment 1 direct goed geholpen. Er is altijd iemand bereikbaar en er is vertrouwen in zowel mensen als kennis. Twan, de aankoopmakelaar die bij dit huis heeft geholpen, heeft echt alles uit de kast gehaald. Ik kon hem bijna dag en nacht bereiken, zelfs toen hij op vakantie was. Fijn ook dat er constant even gebeld werd zodra er een belangrijk mailtje kwam of wanneer er een beslissing gemaakt moest worden. Conclusie: mega tevreden en heel eng bedankt!!

★★★★★ Anoniem, 's-Heerenhoek

Deskundig & vriendelijk

Onze makelaar was kundig, vriendelijk, accuraat, betrouwbaar, bereikbaar en integer. Heel tevreden dus.

★★★★★ Anoniem

Prima begeleiding

Goed bereikbaar en waardevol bij aankoop van woning vanwege kennis, 'kritisch doch rechtvaardig' instelling en daarmee een prachtig pand aangekocht waar we zelf 'overheen' hadden gekeken.

★★★★★ Anoniem, Nijmegen

Hans Janssen Makelaars
Van Heemstraweg 71
6641 AB Beuningen
024 – 6 777 776
info@hansjanssen.nl
www.hansjanssen.nl