Hans Janssen Makelaars

Veenweg 139
Wehl

Een gloednieuwe twee-onder-een kap woning met garage en vrij uitzicht aan de voorzijde

Kenmerken

Vraagprijs	Woonoppervlakte	Perceeloppervlakte	Bouwjaar
€ 545.000 k.k.	**145 m²**	**254 m²**	**2026**

Soort object	Woonhuis	**Inhoud**	500 m³
Soort woning	Eengezinswoning	**Aantal kamers**	5
Type woning	2-onder-1-kapwoning	**Aantal slaapkamers**	4
Locatie	In woonwijk, vrij uitzicht	**Afmetingen tuin**	1200 cm lang x 1000 cm breed
Bouwvorm	Bestaande bouw		
Energielabel	A	**Berging**	Aangebouwd steen

Meer weten?

Neem contact op met onze makelaar

Oskar Engelsman

NVM Register Makelaar & Taxateur

06- 20 68 69 39

oskar.engelsman@hansjanssen.nl

Omschrijving

Unieke Kans!! Ben jij samen met je vriend of vriendin op zoek naar dé perfecte woning in een gezellige nieuwbouwwijk? Dan hebben wij nu TWEE nieuwe woningen identiek!

Stel je voor, jouw gloednieuwe twee-onder-een-kap woning in Wehl, naast elkaar wonen? Nu heb je de kans.

Bouwjaar 2026 en oplevering Q4! Met een royale kavel van ca. 250 m² en een vrij uitzicht aan de voorzijde, wordt het genieten van deze plek. Op korte afstand van het station, A 18 en het centrum van Wehl.

Vanaf de eerste momenten voel je de klassieke uitstraling van deze woningen, met fraai metselwerk uitgevoerd met gebakken handvormsteen en de mansarde kap met gebakken pannen. De woning wordt bijna instapklaar opgeleverd, zodat je vrijwel direct met jouw nieuwe avontuur kunt beginnen. Natuurlijk is er al meerwerk inbegrepen in de prijs, maar mocht jij toch je eigen persoonlijke stempel willen drukken op je woonruimte, dan geef je er zelf gewoon jouw twist aan.

De woning heeft een woonkeuken, woonkamer, ruime bijkeuken op de begane grond.
Op de eerste verdieping, 3 slaapkamers en een badkamer en op de 2e verdieping een royale zolder met dakvensters waar nog met gemak een 4e slaapkamer kan worden gerealiseerd.

Bovendien beschikt jouw woning over een eigen oprit, wat zorgt voor extra gemak en een persoonlijk welkom voor jou en je gasten. Kortom, deze nieuwbouw biedt jou de ideale mix van comfort, kwaliteit en locatie. Waar wacht je nog op?

Neem snel contact op zodat we jouw alles kunnen uitleggen en laat je verrassen door jouw toekomstige droomwoning in Wehl!

LEES HIER ONDER!!!

Standaard inbegrepen in de koopsom
De volgende onderdelen zijn inbegrepen in de koopsom van € 545.000,00 kosten koper.:
- Complete keuken (uitgangspunt: Bribus keuken conform projectomschrijving)
- Compleet sanitair voor badkamer en toilet
- Wand- en vloertegelwerk badkamer en toilet
- PVC vloerafwerking
- Schilderwerk binnenshuis
- MDF-plinten
- Binnendeuren met standaard hang- en sluitwerk
- Overige afwerking conform technische omschrijving

Totaal mogelijk minderwerk bedraagt € 34.950,00
Koopsom zonder alle minderwerkposten € 510.050,00 kosten koper.
(meer- en minderwerk lijst beschikbaar)

TECHNISCHE OMSCHRIJVING
Nieuwbouw twee-onder-één-kapwoningen
Algemeen
Deze technische omschrijving heeft betrekking op de realisatie van twee traditioneel gebouwde twee-onder-één-kapwoningen. De woningen worden gebouwd overeenkomstig de geldende voorschriften van het Bouwbesluit, de verleende omgevingsvergunning, de constructieve berekeningen, de BENG-eisen en de geldende NEN-normen.
De in deze technische omschrijving genoemde materialen en producten kunnen, indien noodzakelijk, worden vervangen door technisch en kwalitatief gelijkwaardige producten zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit en uitstraling van de woningen.

Bouwsysteem
De woningen worden traditioneel gebouwd met een fundering en draagconstructie volgens de berekeningen van de constructeur.
De buitengevels worden uitgevoerd in metselwerk met een geïsoleerde spouwconstructie. De woningen voldoen aan de actuele eisen ten aanzien van energieprestatie, isolatie en duurzaamheid.
De voorgevels worden voorzien van karakteristieke risalieten welke worden afgewerkt met hoogwaardige zinken gevelbekleding.

Dakconstructie
De woningen worden voorzien van een geïsoleerde mansardekap. Als afwerking worden pannen toegepast in de kleur zwart.
Alle platte dakgedeelten worden uitgevoerd met hoogwaardige PVC-dakbedekking inclusief de benodigde daktrimmen, hemelwaterafvoeren en aansluitdetails.
Aan de achterzijde van de woningen worden dakramen geplaatst van het merk VELUX of een technisch gelijkwaardig kwaliteitsproduct. De dakramen worden compleet geleverd en gemonteerd inclusief de benodigde gootstukken, isolerende beglazing en waterdichte aansluitingen op de dakconstructie.

Gevelafwerking
De buitengevels worden uitgevoerd in metselwerk.
De risalieten aan de voorzijde worden bekleed met zinklook afwerking, passend binnen de architectuur van de woningen.

Kozijnen, ramen en deuren
Buitenkozijnen
De buitenkozijnen worden uitgevoerd in onderhoudsarme kunststof kozijnen van het merk Schüco of een technisch gelijkwaardig systeem.
De kozijnen worden voorzien van hoogwaardig isolerende HR++ beglazing of gelijkwaardig.
Binnenkozijnen en deuren
Alle binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in hout.
De binnendeuren worden uitgevoerd als stompe deuren en compleet voorzien van:
• scharnieren;
• sloten;
• deurkrukken;
• hang- en sluitwerk.

Isolatie
De woningen worden volledig geïsoleerd overeenkomstig de geldende BENG-eisen.
Onder andere worden toegepast:
• vloerisolatie;
• gevelisolatie;
• dakisolatie;
• hoogwaardig isolerend glas.

Installaties
Warmtepomp
Iedere woning wordt voorzien van een volledig elektrische lucht-waterwarmtepomp.
De warmtepomp verzorgt:
• de verwarming van de woning;
• de productie van warm tapwater.
Ten behoeve van het warme tapwater wordt een boiler geplaatst.
De warmtepomp met boiler voedt alle warmwatertoestellen binnen de woning.
Vloerverwarming
De gehele woning wordt voorzien van comfortabele vloerverwarming als hoofdverwarming.
De installatie wordt per ruimte regelbaar uitgevoerd

Ventilatie
De badkamer, wc en keuken worden voorzien van een mechanisch afzuigsysteem conform de geldende regelgeving.

Zonnepanelen
Op de daken worden zonnepanelen geplaatst.
Het aantal panelen wordt bepaald aan de hand van de energieprestatieberekening.
De zonnepanelen worden aangesloten op de elektrische installatie van de woning en dragen bij aan een duurzame energievoorziening.

Waterinstallatie
De complete drinkwaterinstallatie wordt aangelegd overeenkomstig de geldende voorschriften.
De warmtepomp met boiler verzorgt de levering van warm tapwater aan alle sanitaire toestellen en keukenvoorzieningen.

Elektrische installatie
De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform de geldende NEN-normen.
De installatie omvat onder andere:
- wandcontactdozen;
- lichtpunten;
- schakelmateriaal;
- aansluitpunten keuken;
- aansluitingen warmtepomp;
- aansluiting boiler;
- aansluiting zonnepanelen;
- meterkast.

Keuken
De woning wordt compleet opgeleverd met een gemonteerde keuken.
Voor de levering en montage van de keuken geldt een stelpost van € 6.500,00 inclusief 21% BTW.
De keuken wordt geleverd en gemonteerd door een door de ondernemer aan te wijzen keukenleverancier en wordt aangesloten op de aanwezige water-, afvoer- en elektra-aansluitingen.
Indien de koper kiest voor een keuken met een hogere aanschafwaarde dan de genoemde stelpost, wordt het meerwerk met de verkoper verrekend. Bij een lagere aanschafwaarde wordt het verschil overeenkomstig de contractuele afspraken verwerkt.
De keuken kan volledig gemonteerd en gebruiksklaar opgeleverd worden.

Sanitair
De badkamer en het toilet worden compleet ingericht en aangesloten op de water- en rioleringsinstallatie.
Het sanitair wordt geleverd conform de projectspecificatie.

Tegelwerk
De badkamer en het toilet worden voorzien van wand- en vloertegelwerk overeenkomstig de projectkeuze.

Vloeren
Alle verdiepingsvloeren worden voorzien van een vlak afgewerkte cementdekvloer.
De volledige woning wordt gebruiksklaar afgewerkt met een hoogwaardige PVC-vloerafwerking.

Wandafwerking
Alle wanden op de begane grond en de verdiepingen worden volledig glad gestuct.
Na het stukadoren worden alle wanden afgewerkt met sauswerk in een standaard RAL-kleur.

Plafondafwerking
Alle plafonds op de begane grond en de eerste verdieping worden glad gestuct.
De plafonds worden eveneens afgewerkt met sauswerk in een standaard RAL-kleur.

Binnenafwerking
Alle binnendeurkozijnen, binnendeuren, plinten en koplatten worden dekkend geschilderd in een standaard RAL-kleur.
Met uitzondering van de badkamer en het toilet worden alle ruimten voorzien van MDF-plinten.

Schilderwerk
Het binnenschilderwerk wordt uitgevoerd met een hoogwaardige verfafwerking.
Geschilderd worden:
- binnendeurkozijnen;
- binnendeuren;
- MDF-plinten;
- koplatten.

Alle onderdelen worden uitgevoerd in een standaard RAL-kleur.

Buitenruimte
De woningen worden opgeleverd met een aangelegde voor- en achtertuin.
De tuinen worden voorzien van:
- geëgaliseerde ondergrond;
- ingezaaid gazon;
- tegelpaden;
- een betegeld terras/zitgedeelte aan de achterzijde van de woning.

De erfafscheidingen worden uitgevoerd overeenkomstig de situatietekening.

Oplevering
De woningen worden volledig afgewerkt en gebruiksgereed opgeleverd.
Bij oplevering zijn onder andere aanwezig:
- traditioneel gemetselde gevels;
- zinken risalieten aan de voorzijde;
- geïsoleerde mansardekap;
- PVC-dakbedekking op de platte daken;
- VELUX-dakramen aan de achterzijde;
- kunststof buitenkozijnen van Schüco;
- HR++ beglazing;
- warmtepomp met boiler;
- vloerverwarming als hoofdverwarming;
- zonnepanelen;
- complete elektrische installatie;
- complete waterinstallatie;
- compleet gemonteerde keuken met een stelpost van € 6.500,00 inclusief BTW;
- compleet sanitair;
- tegelwerk in badkamer en toilet;
- cementdekvloeren;
- hoogwaardige PVC-vloerafwerking;
- glad gestucte en gesausde wanden;
- glad gestucte en gesausde plafonds met uitzondering van de zolder;
- houten binnendeurkozijnen met stompe binnendeuren en hang- en sluitwerk;
- MDF-plinten (uitgezonderd badkamer en toilet);
- schilderwerk in standaard RAL-kleur;
- aangelegde tuin met gazon, tegelpaden en terras.

Na oplevering zijn de woningen direct geschikt voor bewoning, behoudens de plaatsing van losse inrichting en eventuele aanvullende kopersopties.

De woning beschikt over drie slaapkamers met mogelijkheid voor een vierde slaapkamer op de 2e verdieping

Ook beschikt de woning over een eigen oprit

sports gear
10 KG

1 Voorzijde
2 Linker zijgevel
3 Rechter zijgevel
4 Achterzijde
5 Begane grond
6 1e Verdieping
7 2e Verdieping
10 Doorsnede AA
11 principedetail 1
Bouwbedrijf De Graafschap
Heidelag Kiefland, Wehl
Omgevingsvergunning kavel 128+129
OV-001

Veenweg 139 | info@hansjanssen.nl

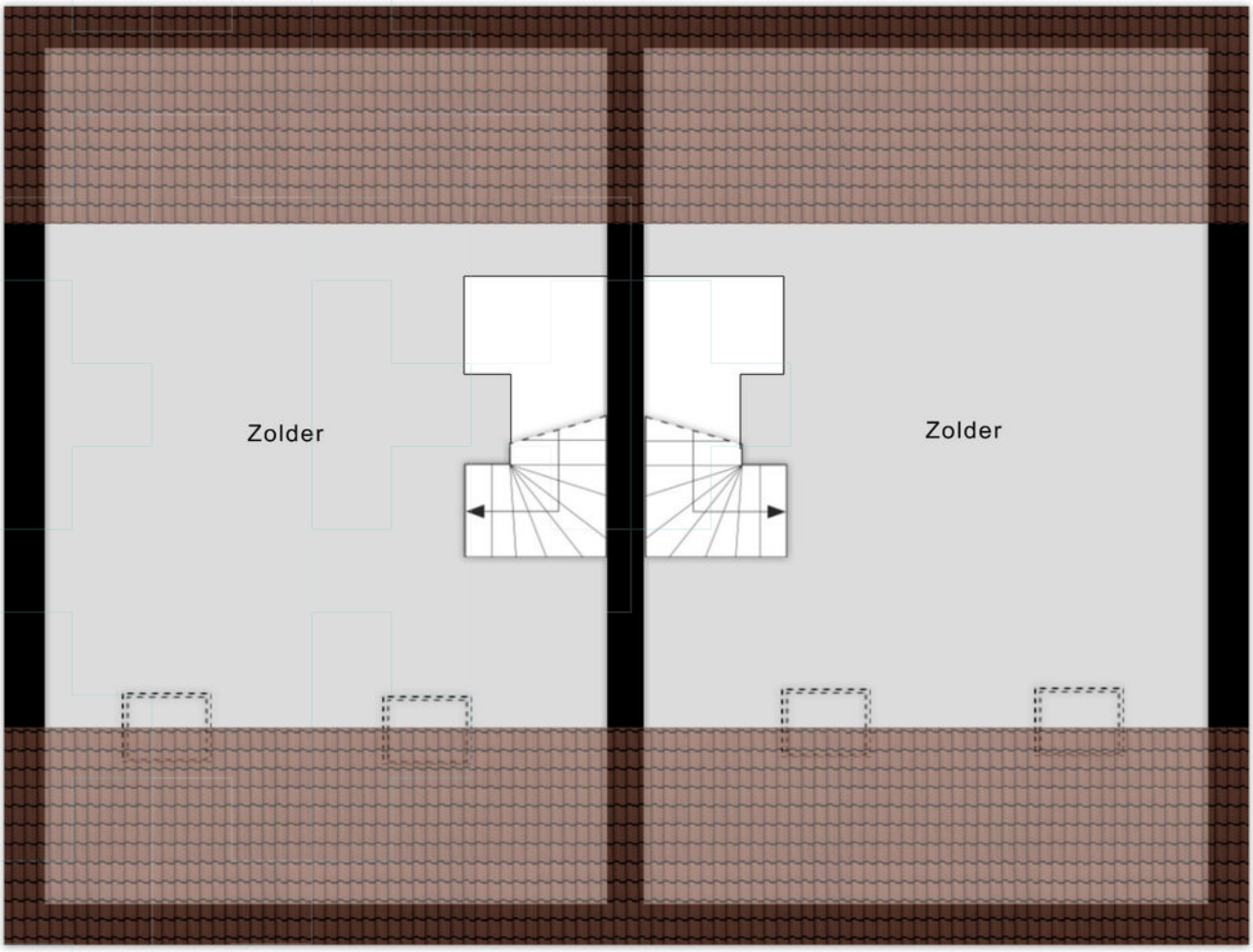
Plattegrond

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

Plattegrond

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

Plattegrond

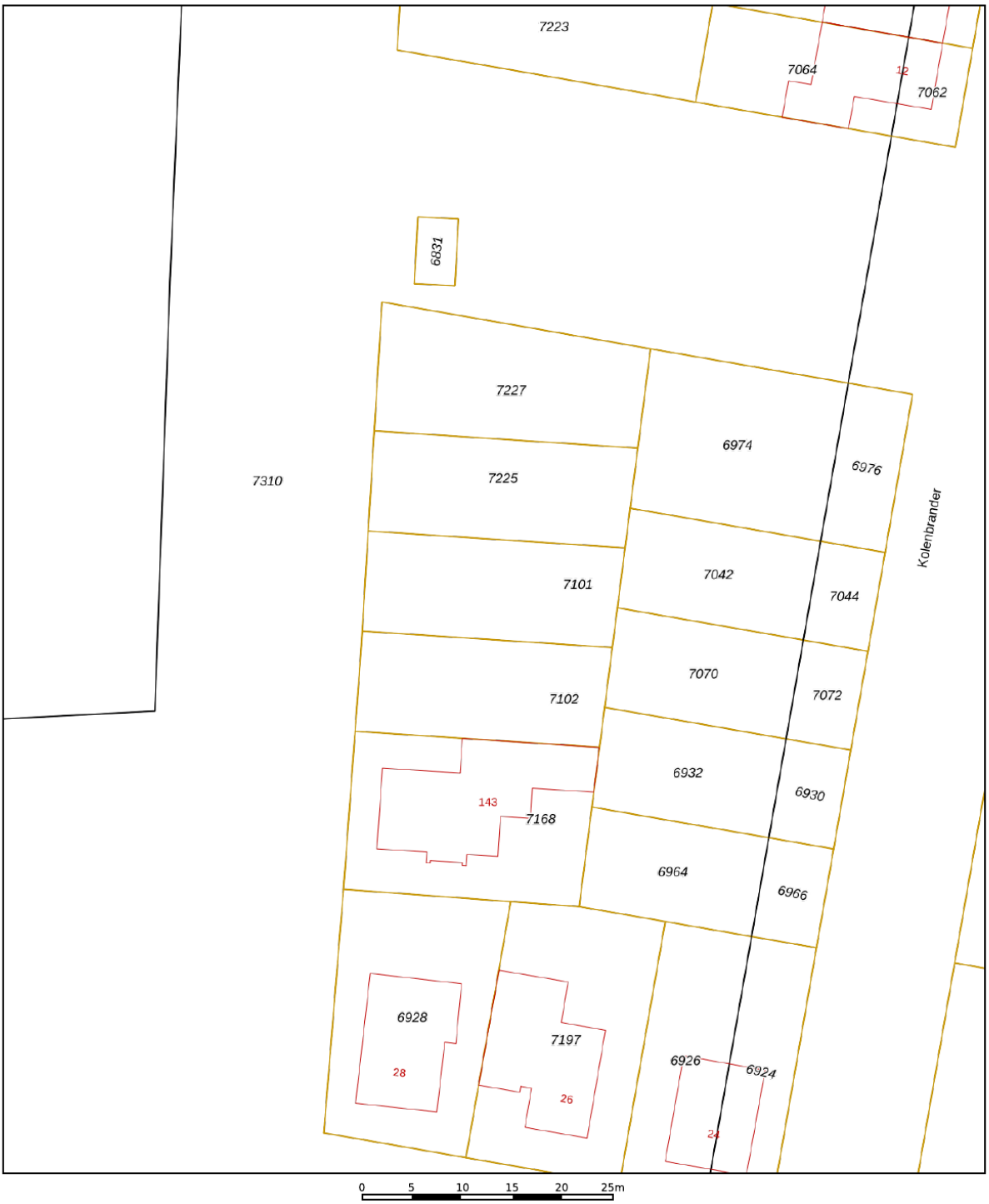


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Wehl
Sectie	H
Perceel	7101

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 juni 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

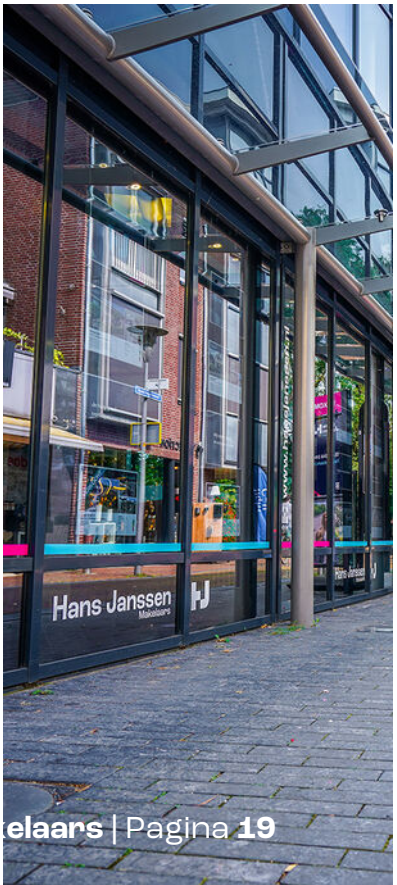
Hans Janssen Makelaars

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.

Disclaimer

We hebben deze brochure met aandacht en zorg samengesteld. De informatie, afbeeldingen, plattegronden en maatvoeringen geven een zo goed mogelijk beeld van het woningaanbod, maar zijn indicatief. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen, druk- en zetfouten voorbehouden.

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 erg 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
St. Canisiussingel 19 H
6511 TE Nijmegen
024 - 3 244 244
info@hansjanssen.nl
hansjanssen.nl