

Zevendreef 3126

Wijchen



**Heerlijke zonnige tuin
direct aan het Wijchens
meer**

Kenmerken



Vraagprijs
€ 625.000 k.k.



Woonoppervlakte
109 m²



Perceeloppervlakte
298 m²



Bouwjaar
1991

Soort object

Woonhuis

Soort woning

Eengezinswoning

Type woning

Geschakelde woning

Locatie

Aan rustige weg, in
woonwijk, vrij uitzicht

Bouwvorm

Bestaande bouw

Energie label

C

Inhoud

644 m³

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

3

Afmetingen tuin

1250 cm lang x 950 cm
breed



Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

Diederik Sloot

NVM Register Makelaar & Taxateur



024 - 3 244 244 / 06 - 54 28 10 14



diederik.sloot@hansjanssen.nl

Omschrijving

Ben je op zoek naar een unieke woning op een top locatie met een speelse indeling, inpandige garage, 3 slaapkamers, multifunctionele ruimte én een heerlijke zonnige tuin direct aan het Wijchens Meer? Welkom aan de Zevendreef 3126. Deze geschakelde split-level bungalow uit 1991 combineert licht, ruimte en comfort met een uitzonderlijke ligging aan het water – een plek die je zelden tegenkomt.

Met een woonoppervlak van ca. 109 m², een souterrain van ca. 38 m² (inpandige garage en multifunctionele ruimte), een inhoud van 644 m³ en een perceel van 298 m² biedt deze woning verrassend veel leefruimte, verdeeld over meerdere niveaus. Dankzij de praktische indeling en de bijzondere architectuur voelt het huis ruimtelijk en speels, terwijl het tegelijkertijd knus en functioneel blijft.

Kenmerken:

- Woonoppervlak: ca. 109 m² (excl. souterrain);
- Souterrain ca. 38 m² (inpandige garage: 21 m² en multifunctionele ruimte ca. 13 m²);
- Perceel: 298 m²;
- Inhoud: 644 m³;
- Bouwjaar: 1991;
- Energielabel C (geldig tot 31-10-2030);
- Aanvaarding: in overleg;

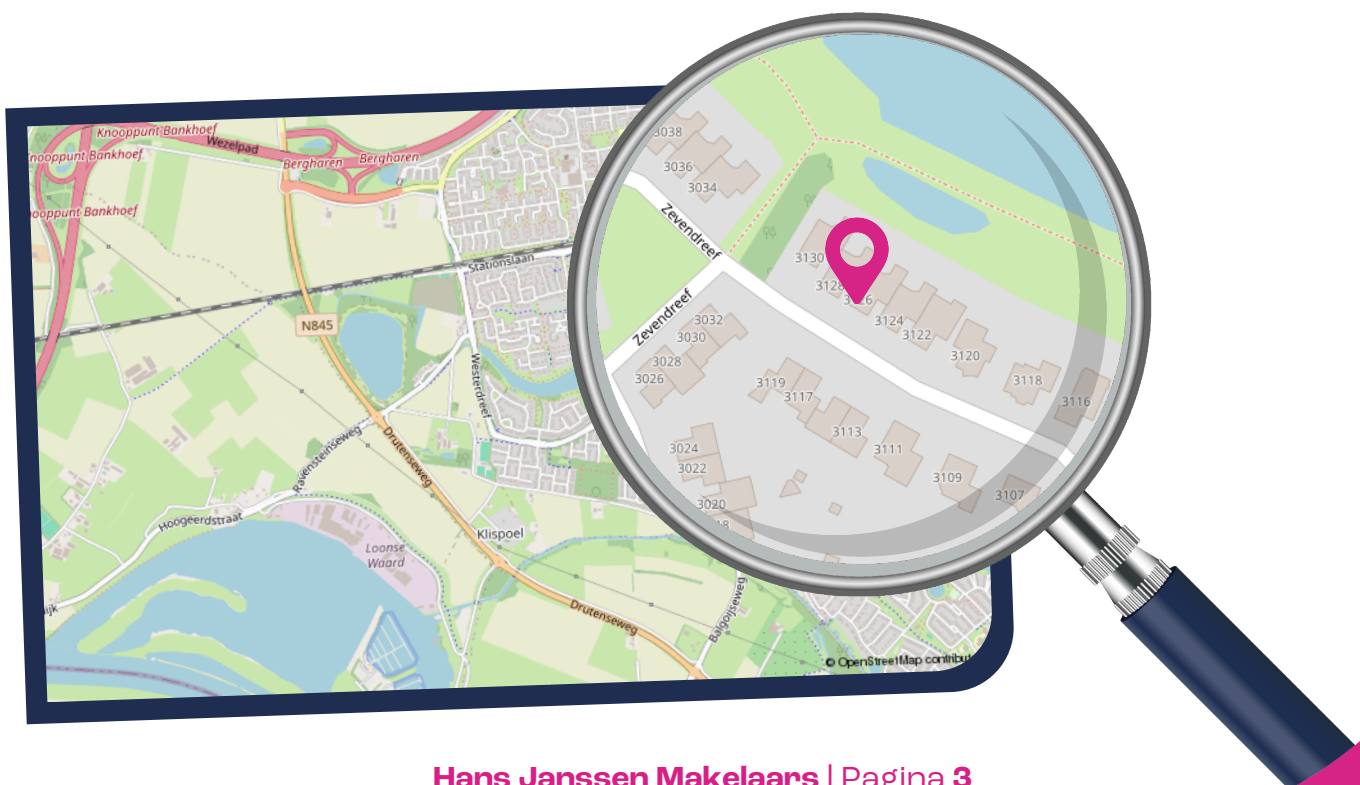
Indeling van de woning:

Begane grond:

Je stapt binnen in de lichte hal met meterkast, moderne toiletruimte met wandcloset, fontein, spotjes en geheel betegeld en de trapopgang naar de eerste verdieping en het souterrain. De tuingerichte woonkamer is een echte blikvanger: met 2 schuifpuien naar de zonnige achtertuin, een sfeervolle gashaard, houten planken vloer, mooi hoog plafond tot in de nok en een prachtig vrij uitzicht over de tuin. De grote raampartijen laten volop daglicht binnen en versterken het gevoel van ruimte. De open keuken is aan de voorzijde gelegen en is voorzien van L-vormig opgestelde keuken met extra keukenblokje, veel kastruimte, dakvenster voor veel extra licht en diverse inbouw apparatuur, o.a. een 4-pits keramische kookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser. Daarnaast is er aan de voorzijde een fijne slaap-/werk-/hobbykamer met laminaatvloer, strakke wanden, groot hoekraam en hoog plafond.

1ste Verdieping:

Korte trap met 6 treden naar overloop met sfeervolle vide en dakvenster en geeft toegang tot de 2 slaapkamers en de verzorgde badkamer. De slaapkamers hebben mooie hoge plafonds tot aan de nok, laminaatvloer en 1 slaapkamer is voorzien van vaste kast en airco-unit.



De ruime badkamer is uitgerust met dakvenster, ligbad, douchecabine, dubbel wastafelmeubel met spiegelkast, wandcloset en designradiator.

Souterrain:

Korte trap met 4 treden naar de hal van het souterrain. Vanuit de hal met tegelvloer zijn de multifunctionele ruimte en de inpandige garage te bereiken. De multifunctionele ruimte is voorzien van 2 ramen richting de achtertuin, tegelvloer en opstelplaats voor de Cv-ketel (Vaillant, 2017) en de wasmachine en de droger. De royale inpandige garage van ca. 21 m² heeft openslaande deuren naar de oprit en is een heerlijke ruimte om te hobbyen of gewoon om spullen te kunnen opslaan.

Buitenleven aan het Wijchens Meer

De achtertuin is fraai aangelegd met een zon- en schaduwterras, waterornament, mooi hekwerk met poortje en buitenkraan. Hier geniet je elke dag van rust, privacy en het vrije uitzicht over het Wijchens Meer. Of je nu in de ochtendzon ziet opkomen boven het Wijchens Meer of 's avonds de zon ziet ondergaan op het achterste terras, het is elke keer een bijzonder moment. Parkeren kan eenvoudig op eigen terrein.

Centrale ligging in een fijne woonomgeving

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk zonder doorgaand verkeer. Vanuit hier wandel of fiets je zó naar het Wijchens Meer en het gezellige centrum van Wijchen met winkels, horeca en het NS-station. Ook scholen, sportverenigingen en recreatiepark De Berendonck liggen binnen handbereik. Via de nabijgelegen uitvalswegen ben je bovendien snel in Nijmegen of op de A50/A73.

Bijzonderheden op een rij:

- + Unieke ligging direct aan het Wijchens Meer;
- + Speelse split-level indeling met veel licht en ruimte;
- + Tuingerichte woonkamer met 2 schuifpuien en gashaard;
- + 3 volwaardige slaapkamers, waarvan 1 op de begane grond;
- + Ruime badkamer met douchecabine, ligbad, wandcloset en dubbele wastafel;
- + Isolatie: dak-, muur- en vloerisolatie, volledig dubbel glas;
- + Inpandige garage met elektra en multifunctionele

ruimte in souterrain;

- + Fraai aangelegde tuin met meerdere terrassen;
- + Gelegen in een rustige, gewilde en groene woonwijk;
- + Op fietsafstand van centrum, winkels, scholen en NS-station.
- + Camera voor- en achter het huis en alarmsysteem van Eufy;
- + In 2017 is de dakgoot vervangen;
- + In 2020 is de mechanische installatie box vernieuwd;

Een huis vol charme aan het water

Zevendreef 3126 is een woning die niet alleen praktisch en ruim is, maar vooral ook bijzonder door de unieke ligging en speelse architectuur. Een perfecte plek voor wie houdt van rust, groen en water – en toch dichtbij alle voorzieningen wil wonen.

Wil jij elke dag wakker worden met dit uitzicht? Plan dan snel een bezichtiging en ervaar zelf de unieke sfeer van dit huis aan het Wijchens Meer.





**Een ruime tuingerichte
woonkamer met 2
schuifpuien.**





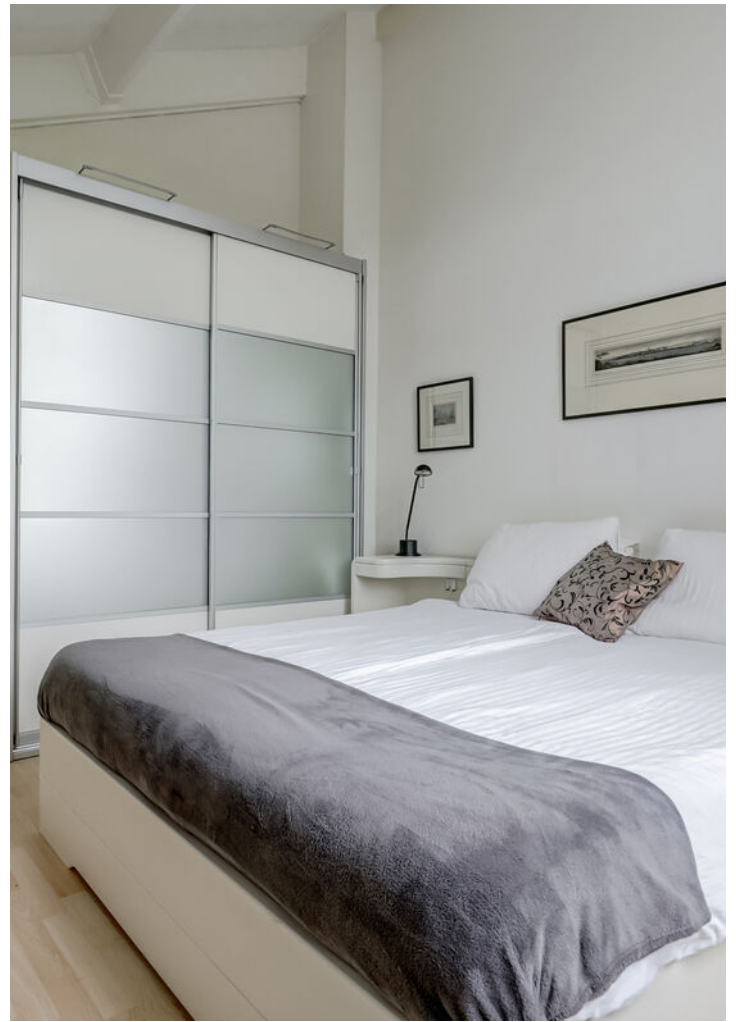
**De grote raampartijen
laten volop daglicht
binnen.**











De slaapkamers
hebben mooie hoge
plafonds tot aan de
nok.



























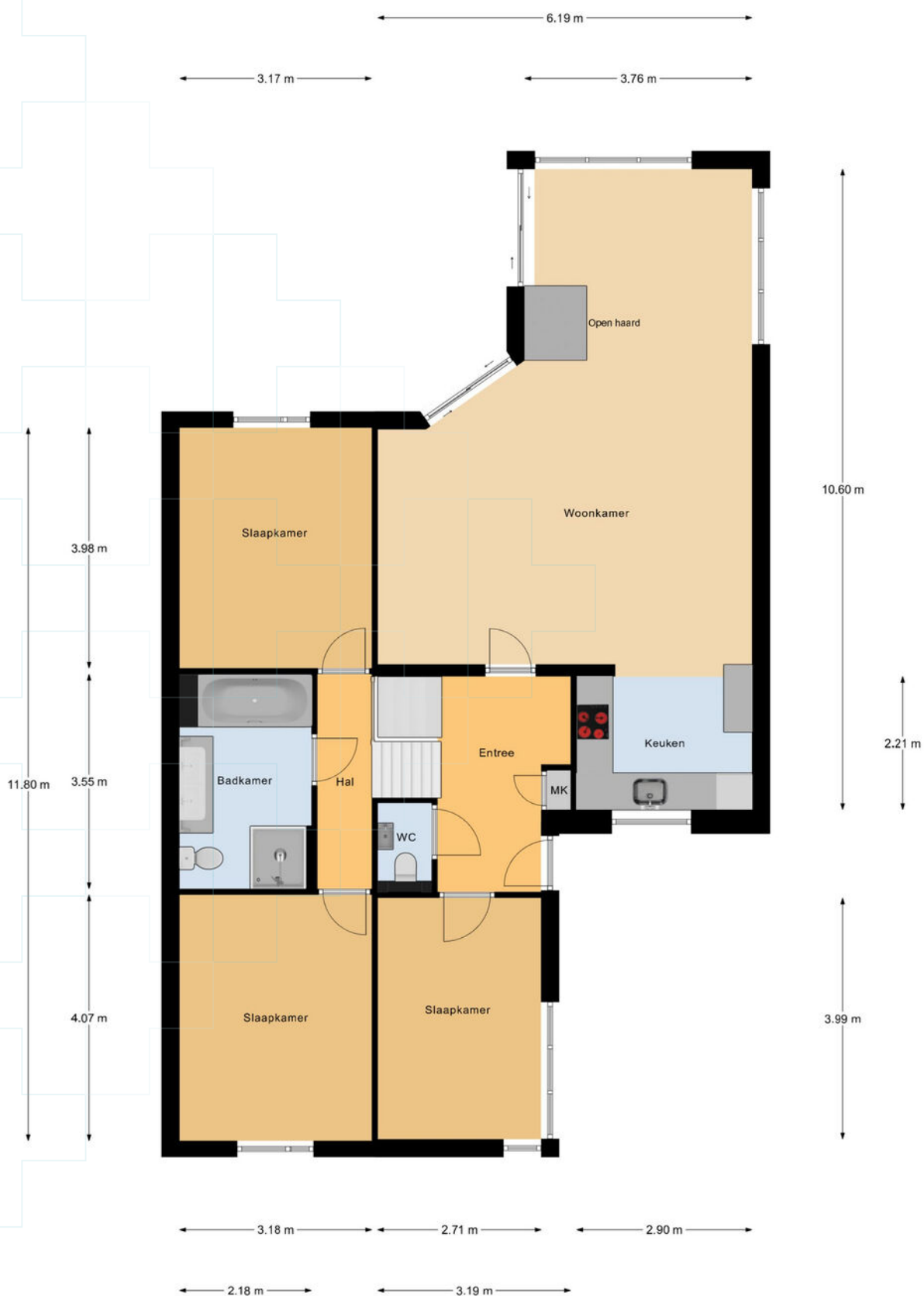






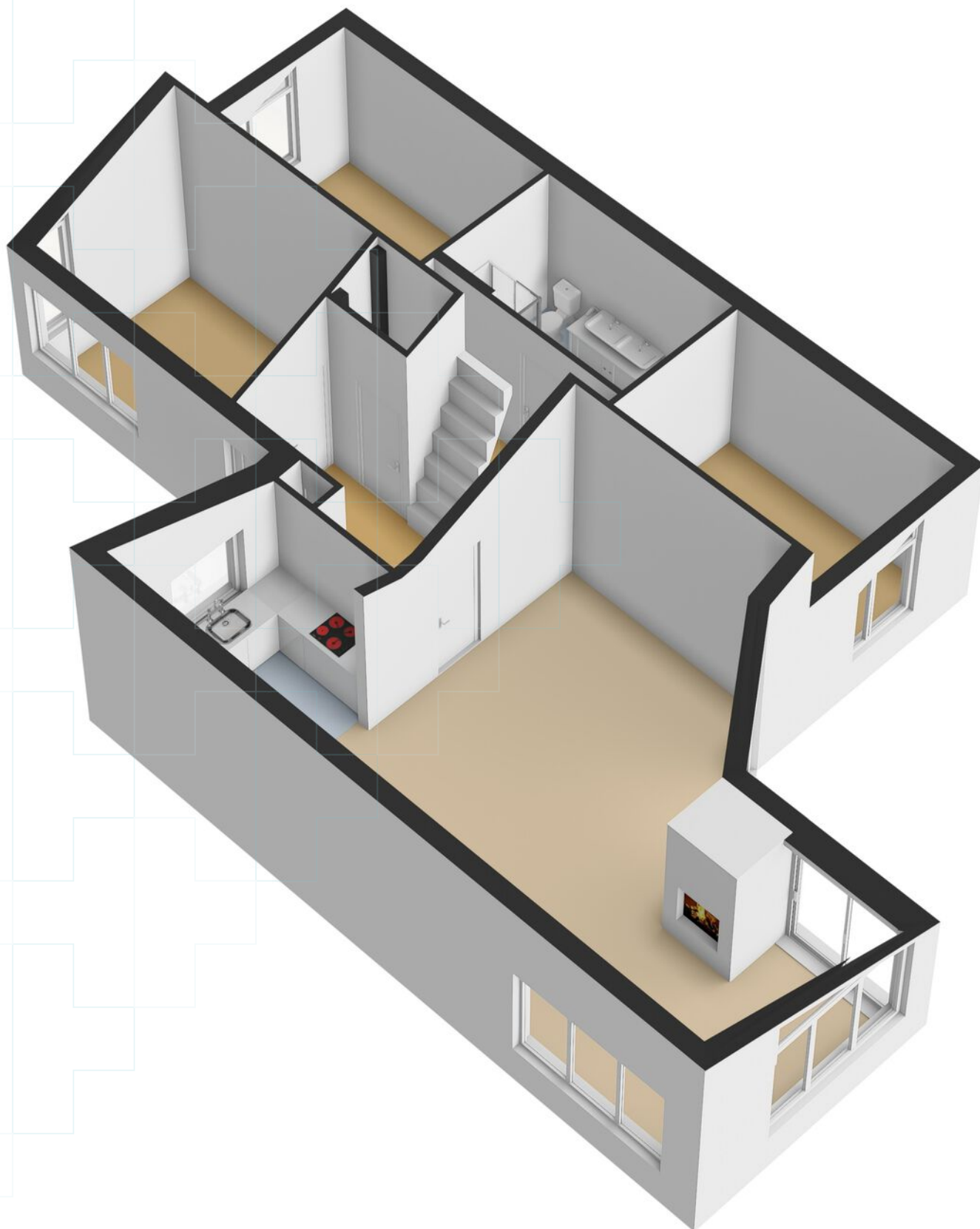


Plattegrond

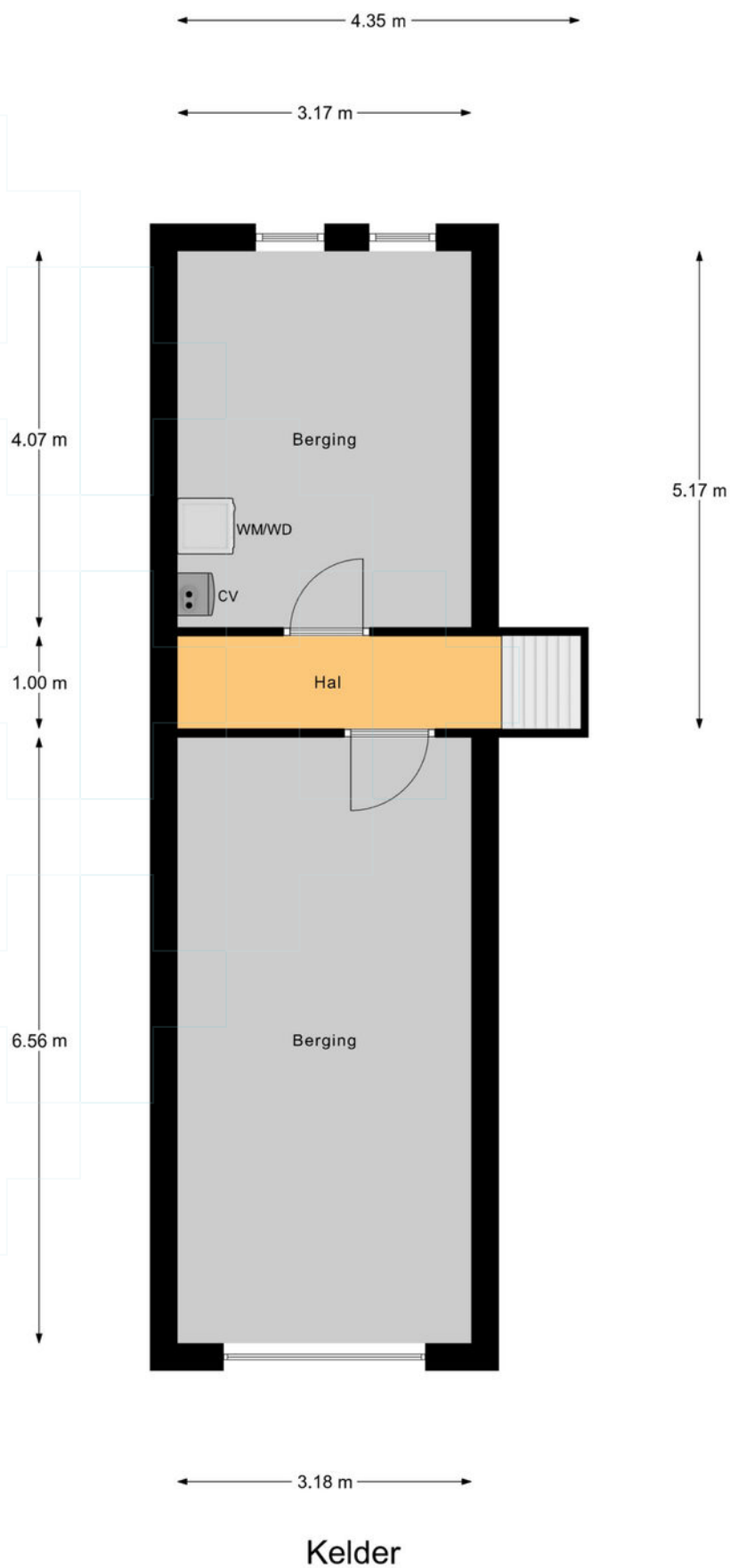


Begane Grond

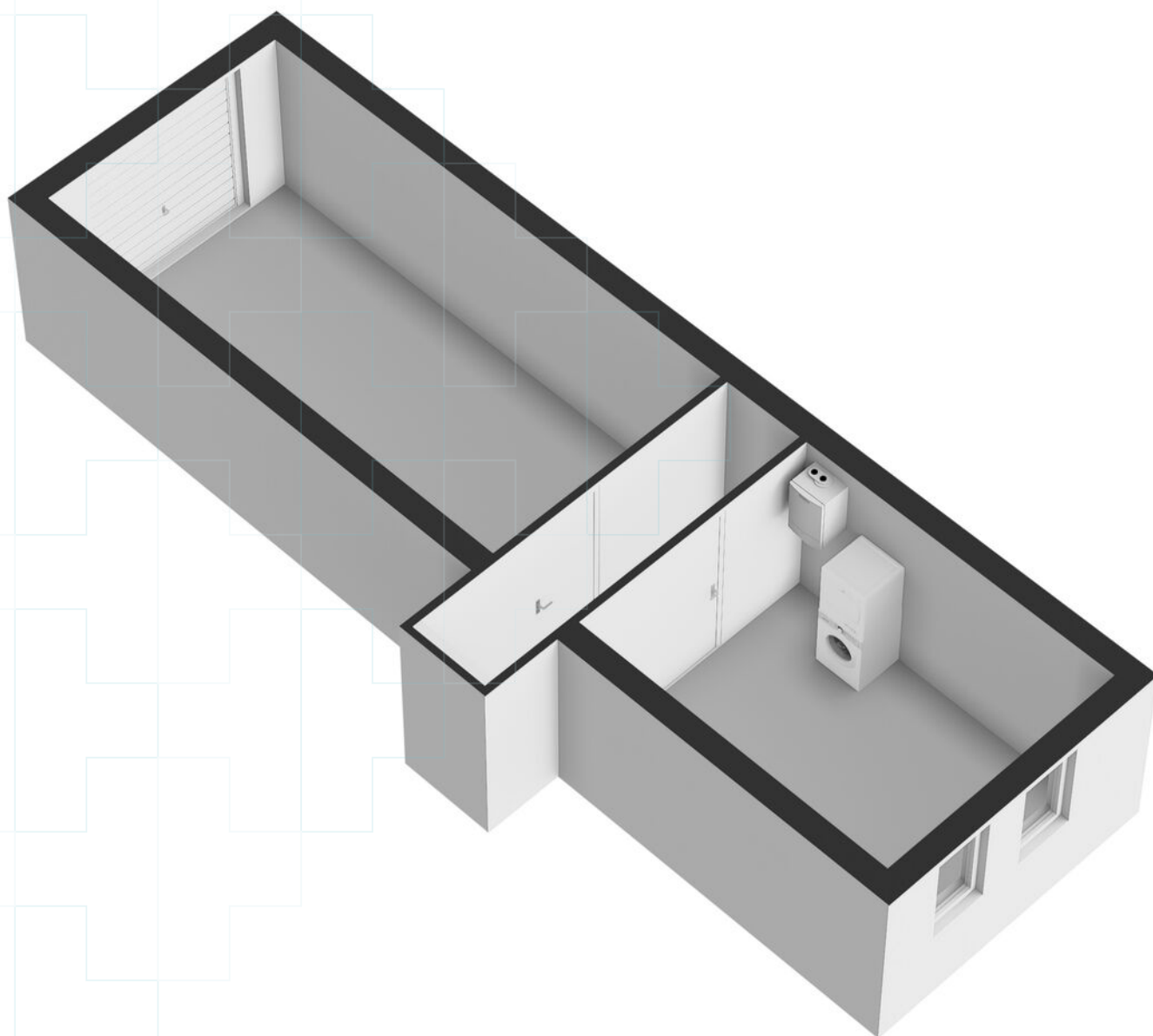
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Wijchen

F

2694

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 augustus 2025

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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	●		
Designradiator(en)	●		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●		
- losse (hang)lampen			●
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast slaapkamer boven	●		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- lamellen	●		
- jaloezieën	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	●		
- laminaat	●		
- plavuizen	●		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	●		
-			●
- Koelkasten beneden			●
- Stellingkasten garage	●		
- Overig interieur (kasten / meubels)			●
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- afzuigkap	●		
- combi-oven/combimagnetron	●		
- koelkast	●		
- vaatwasser	●		
Keukenaccessoires, te weten			
- Keukenblok met afvalbak	●		

Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

- toiletrolhouder

- toiletborstel(houder)

- fontein

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

- douche (cabine/scherm)

- wastafelmeubel

- toilet

- toiletrolhouder

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

(Voordeur)bel

Alarminstallatie

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

Rookmelders

(Klok)thermostaat

Airconditioning

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

Beplanting

Ornament met pomp

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

Wonen

Wijchen

Wijchen is een bruisende, veelzijdige plaats met een rijke historie en een gemoedelijke sfeer. Hier woon je in een sfeervol dorp met de voorzieningen van een stad én de rust van het groene buitengebied. De gemeente telt ruim 40.800 inwoners en bestaat naast Wijchen uit de kerkdorpen Alverna, Balgoij, Batenburg, Bergharen, Hernen, Leur en Niftrik.

Het centrum van Wijchen is een heerlijke plek om te vertoeven. Authentieke gebouwen, moderne winkels en een breed aanbod aan horecagelegenheden geven het dorp een unieke charme. Of je nu een kop koffie wilt drinken op een zonnig terras, gezellig wilt winkelen of een avondje naar de bioscoop gaat, in Wijchen kan het allemaal.

Liefhebbers van natuur en recreatie kunnen hun hart ophalen in en rondom Wijchen. De omgeving biedt prachtige fiets- en wandelroutes door bossen, langs de Maas en over historische dijken. Recreatiegebied De Berendonck is een trekpleister voor jong en oud, met een recreatieplas, een golfbaan, een strandpaviljoen en volop watersportmogelijkheden.

Wijchen ligt centraal en is uitstekend bereikbaar. NS-station Wijchen biedt snelle verbindingen naar Nijmegen, Arnhem, Oss en Den Bosch. Met de auto zit je binnen enkele minuten op de A73 of A50, waardoor steden als Utrecht, Eindhoven en zelfs Duitsland goed bereikbaar zijn. Daarnaast zorgen diverse buslijnen voor een vlotte verbinding met omliggende plaatsen. Voor internationale reizigers ligt luchthaven Weeze (Duitsland) op slechts een klein uur rijden.

Voor gezinnen is Wijchen een uitstekende plek om te wonen. Er zijn meerdere basisscholen en middelbare scholen, en voor verdere studie ligt Nijmegen, met zijn universiteit en hogescholen, om de hoek. Ook op sportief vlak heeft Wijchen veel te bieden. Van voetbal, hockey en tennis tot golfen en watersporten; iedereen vindt hier een sport die bij hem of haar past.



Over ons

Hans Janssen Makelaars

Al meer dan 50 jaar zijn wij thuis in het Rijk van Nijmegen. Met kantoren in Wijchen, Beuningen en Nijmegen 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 LIV 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 bidders 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
St. Canisiussingel 19 H
6511 TE Nijmegen
024 - 3 244 244
info@hansjanssen.nl

hansjanssen.nl