

Spoorstraat 49 D

Wijchen



 Een royaal 4 kamer appartement in het centrum van Wijchen met ruim dakterras en privé parkeerplaats

Kenmerken



Vraagprijs
€ 425.000 k.k.



Woonoppervlakte
121 m²



Verdieping
1



Bouwjaar
1983

Soort object	Appartement	Aanvaarding	In overleg
Soort appartement	Bovenwoning	Inhoud	387 m ³
Bouwworm	Bestaande bouw	Aantal kamers	4
Locatie	Aan rustige weg, in centrum	Aantal slaapkamers	3
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren	Externe bergruimte	8 m ²
Energie label	B	Berging	Vrijstaand steen



Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

Diederik Sloot

Register Makelaar en Taxateur (RMT)



06 54 28 10 14 / 024 645 45 11



Diederik.sloot@hansjanssen.nl

Omschrijving

Wonen in een ROYAAL 4-KAMERAPPARTEMENT met een woonopp. van ca. 121 m2 midden in het gezellige centrum van Wijchen: dat biedt deze keurig onderhouden en sfeervolle bovenwoning aan de Spoorstraat 49D met ruime woonkamer, moderne half openkeuken, slaapkamer en badkamer op de 1ste verdieping en op de 2de verdieping 2 slaapkamers, 2de badkamer en wasruimte. Daarnaast is er een zonnig dakterras van maar liefst ca. 45 m2 met veel privacy en rust aan de achterzijde en een balkon aan de voorzijde om te genieten van het centrumleven en om het helemaal compleet te maken zit er nog een privé parkeerplaats en 2 bergingen bij. Het appartement is te bereiken via trap aan voor- en achterzijde en via lift.

Het is een ideale plek voor wie comfortabel in het centrum wil wonen, met een mooie mix van rust en privacy en voorzieningen binnen handbereik. Laat u verrassen en maak een afspraak voor een bezichtiging!!

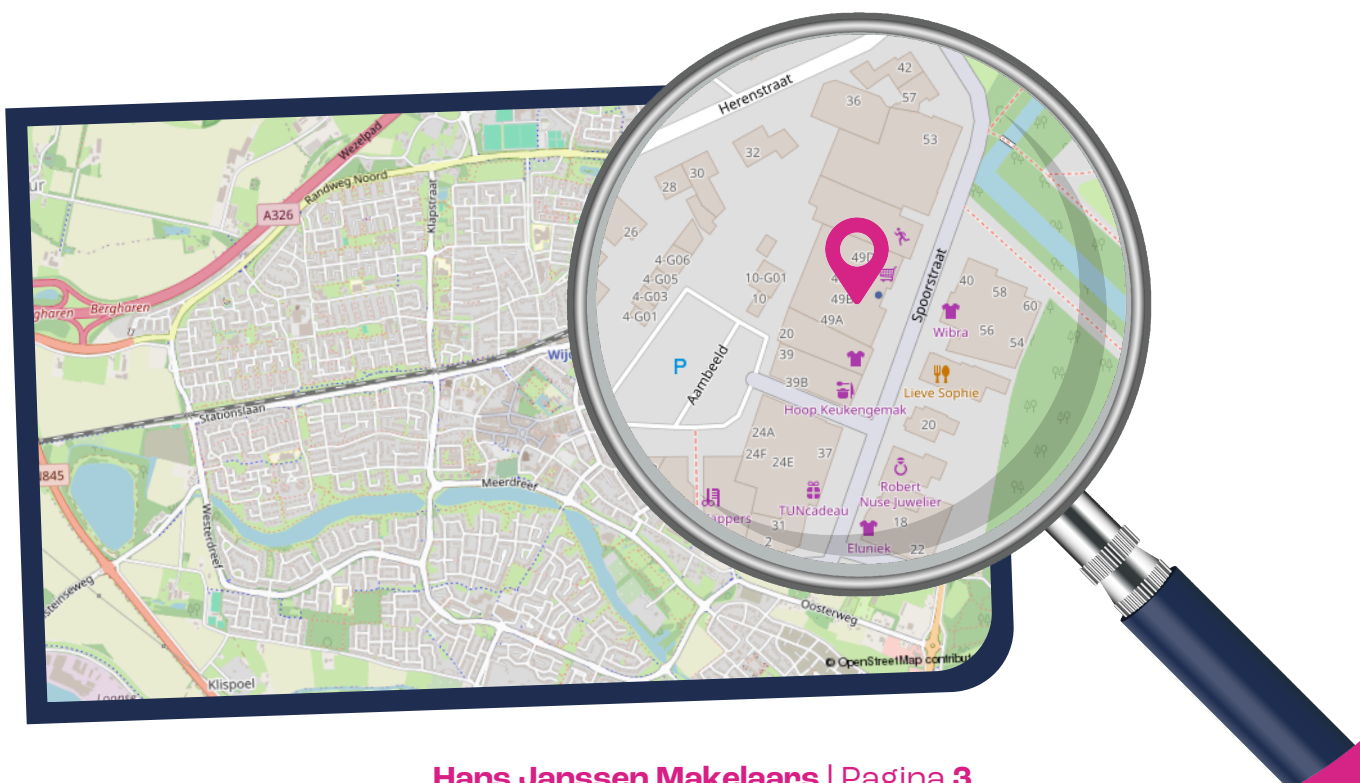
Dit appartement bevindt zich midden in het bruisende centrum van Wijchen, waar u alles vindt wat u nodig heeft: van winkels en restaurants tot gezellige terrasjes en een bioscoop. Bovendien zijn openbaar vervoer en het NS-station makkelijk bereikbaar, evenals de snelwegen A50, A73 en A326 voor een vlotte verbinding naar omliggende steden.

Begane grond:

Zowel aan de voor- als achterzijde is een trapopgang naar de 1ste verdieping en aan de achterzijde is tevens open lift om naar de 1ste verdieping.

1ste Verdieping:

Via de gezamenlijke galerij, kom je uit bij de centrale hal/entree, welke wordt gedeeld door 2 appartementen. Via de voordeur kom je in de ruime entree/hal met trapopgang naar de 1ste verdieping, garderobe nis, toiletruimte met wandcloset, fontein en betegeld in lichte kleurstelling, vaste bergkast en meterkast met klikgroepen. Vanuit de hal bereik je tevens in de woon-/eetkamer, de slaapkamer en de badkamer. De lichte woonkamer is voorzien van PVC vloer, spachtelputz wandafwerking en deur naar het aan de voorzijde gelegen balkon. Het balkon heeft een elektrisch zonnenscherm, houten vlonders, mooie glazen balustrade en kijkt mooi uit op de Spoorstraat. De moderne half openkeuken heeft een L-vormige keukenopstelling, veel kastuimte/lades en diverse inbouwapparatuur, o.a. 4-pits gasfornuis, koel-vriescombinatie, combioven, vaatwasser en afzuigkap. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met laminaatvloer, glasvliesbehang en mooi uitzicht op het eigen dakterras. Naast de slaapkamer ligt de nette badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel, designradiator, spotjes en geheel betegeld. Het aan de achterzijde gelegen ruime en zonnige



dakterras van ca. 45 m², gelegen op het noordwesten is voorzien van mooie balkontegels, elektrisch zonnenscherm boven het terras, buitenkraan, elektrapunt en houten berging van ca. 4 m² met elektrapunt. Dit terras heeft veel privacy en is een heerlijk plek om rustig te kunnen genieten.

2de Verdieping:

Via de trapopgang kom je op de overloop met vaste kast met opstelplaats voor de Cv-ketel (AWB, 2005), de mechanische ventilatie box en de wasmachine/droger. De 2 slaapkamers op deze verdieping zijn verrassend ruim door de dakkapellen en zijn voorzien van draaikiepramen, laminaatvloer, gestuukte wanden en/of glasvliesbehang en spotjes. De slaapkamer aan de voorzijde heeft daarnaast nog een groot dakraam met verdonkeringscherm en rechtstreeks toegang tot de 2de badkamer. Deze badkamer heeft stoom-/douchecabine met meerdere douchekoppen, wandcloset, wastafelmeubel, spotjes en geheel betegeld in lichte kleur.

Parkeerplaats en berging:

Aan de achterzijde is een privé parkeerplaats, welke is gelegen op klein parkeerterreintje van de VVE. Dit terrein is tevens af te sluiten met een schuifpoort.

Hier bevindt zich ook de 2de stenenberging van ca. 4,5 m² met elektrapunt.

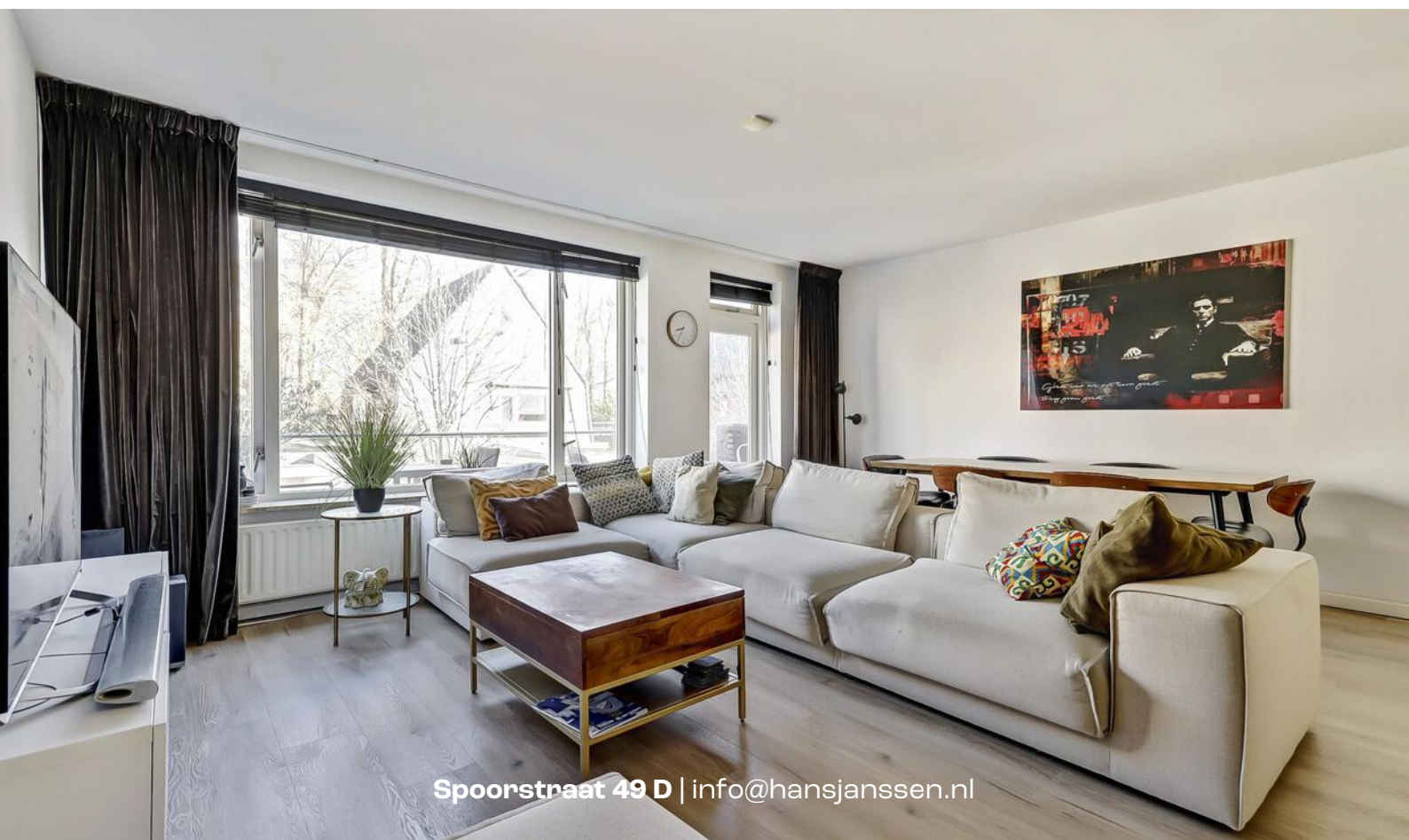
Algemeen:

Bouwjaar 1983. Wonen oppervlakte ca. 121 m².

Dakterras ca. 45 m². Balkon. ca. 8 m². 2 bergingen totaal ca. 8 m². Inhoud ca. 387 m³.

Bijzonderheden:

- Dit appartement biedt een uitstekende combinatie van ruimte, comfort en een toplocatie.
- Gelegen middenin het gezellige centrum van Wijchen;
- Zonnig en ruim dakterras en balkon;
- Privé parkeerplaats;
- 2 bergingen, waarvan 1 houten berging op het dakterras en 1 stenen berging bij de entree op de begane grond;
- Energielabel B;
- VvE bijdrage: € 89,80 per maand;
- Oplevering in overleg (kan snel);
- Gezien de aard van de verkoop is er derhalve geen vragenlijst deel B beschikbaar;
- Vraag gerust naar de inhoud van bijzondere voorwaarden, zoals de asbestclausule, ouderdomsclausule en niet-zelfbewoningsclausule







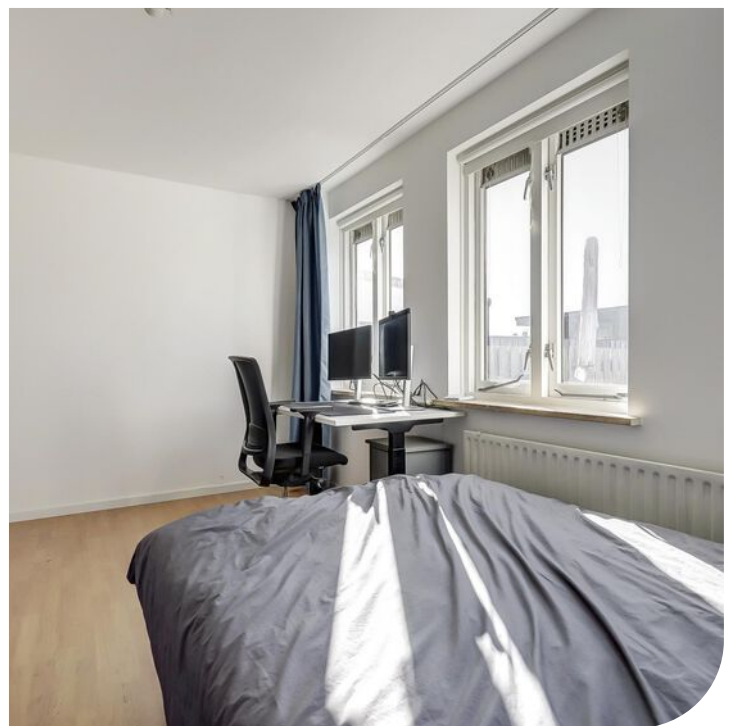
**Naast het ruime
dakterras beschikt het
appartement ook over
een fijn balkon**





De woonkamer grenst aan het balkon aan de voorzijde van het appartement



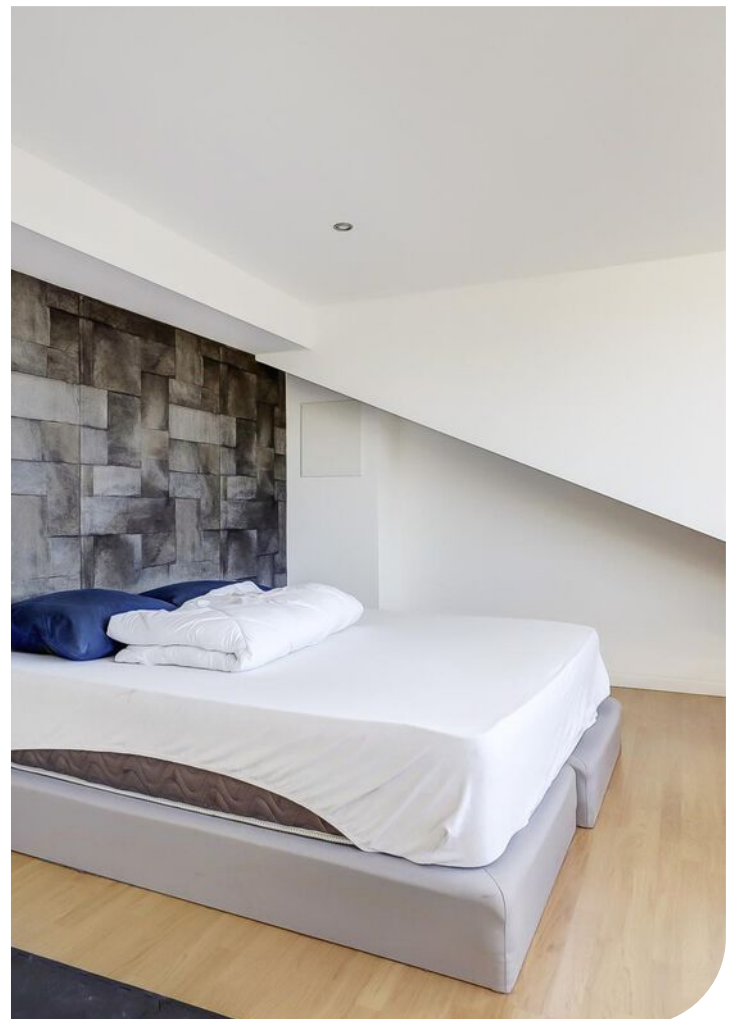
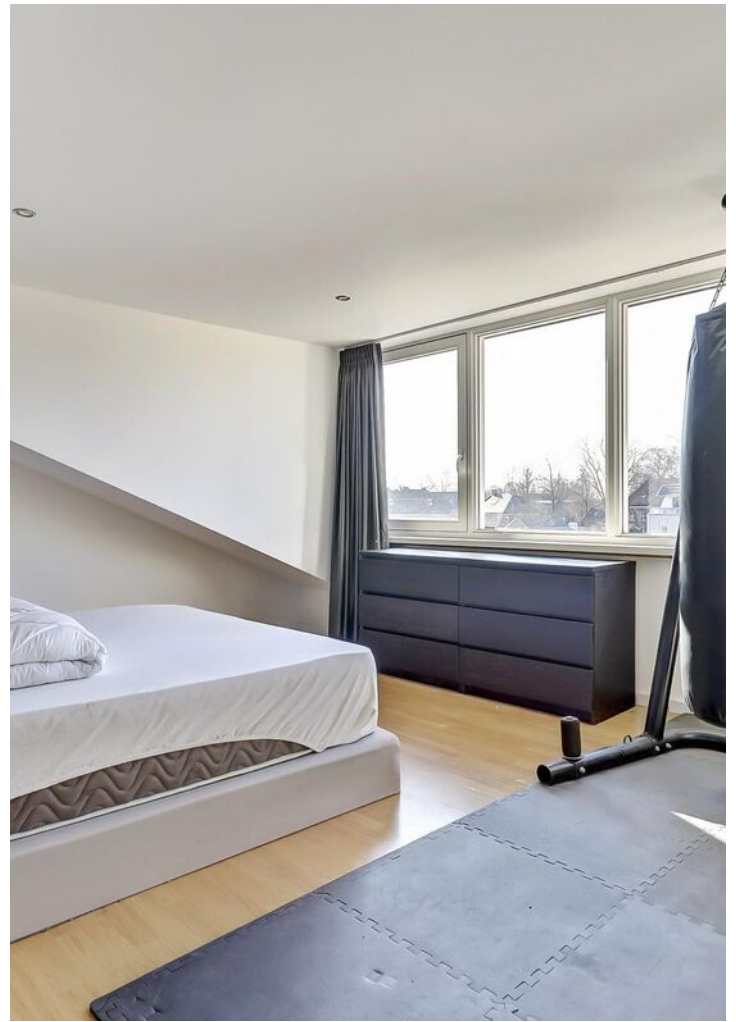








De slaapkamers zijn verdeeld over de eerste en tweede verdieping



























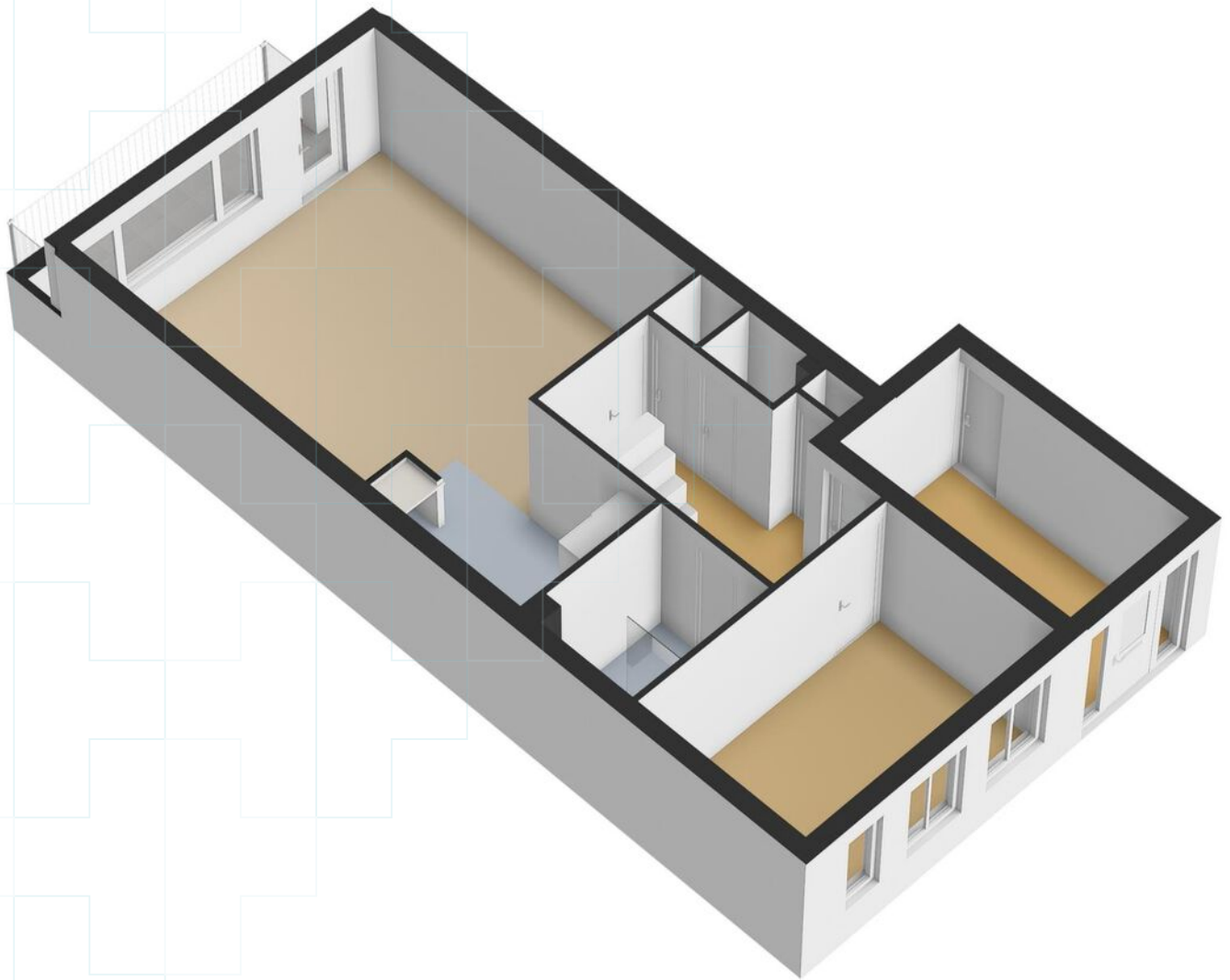
Plattegrond

1ste Verdieping



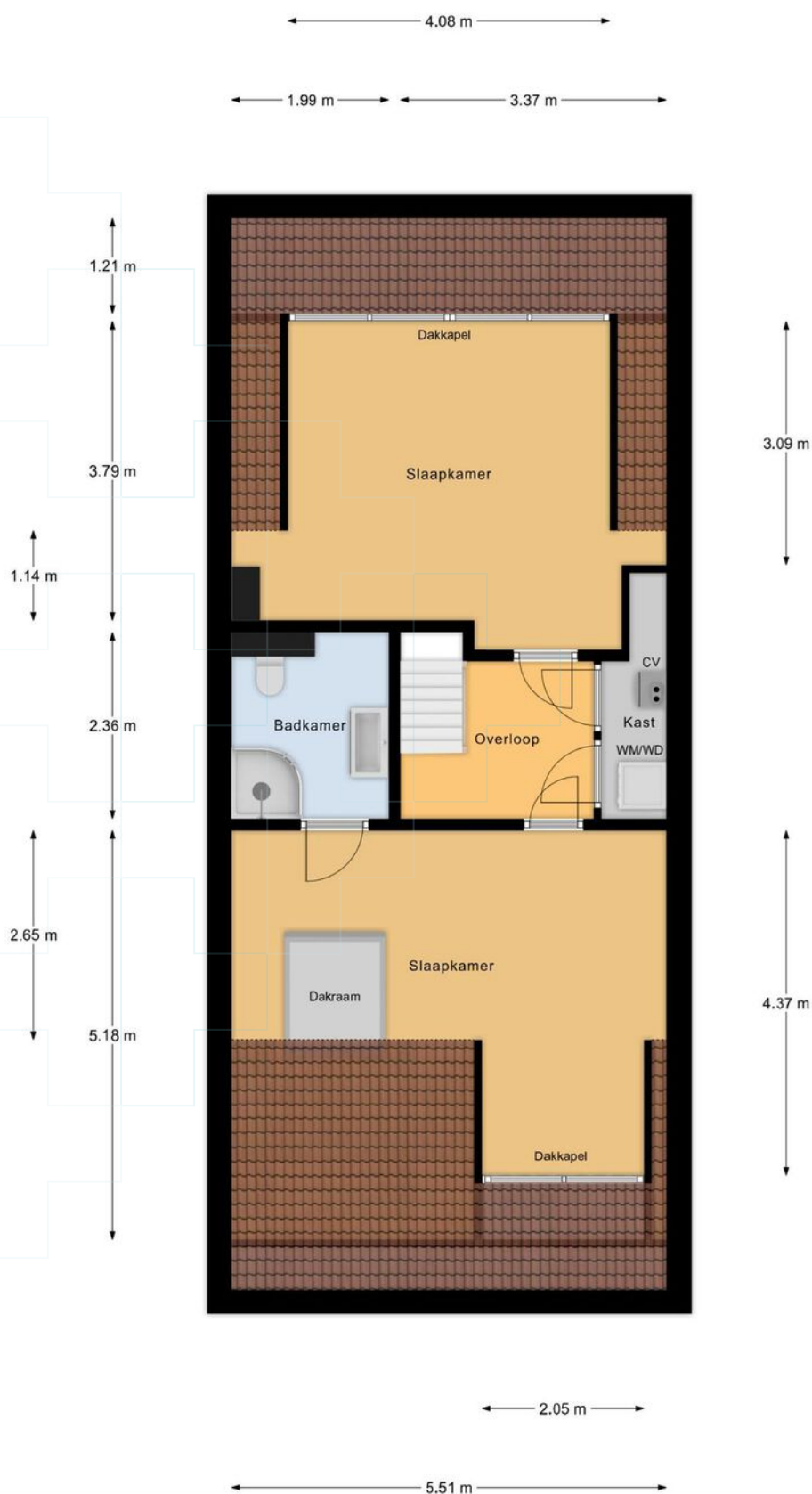
Verdieping 1

Plattegrond



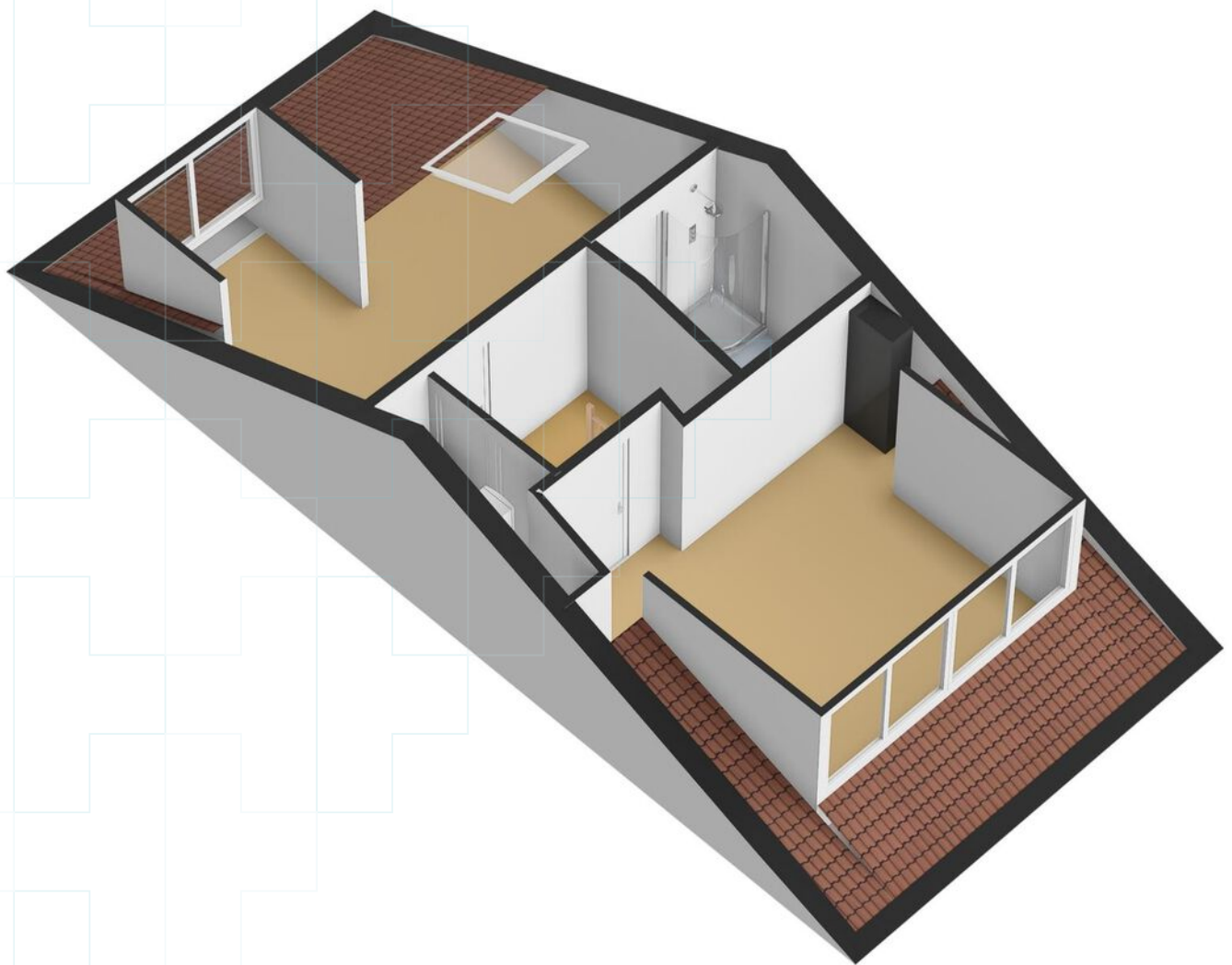
Plattegrond

2de Verdieping



Verdieping 2

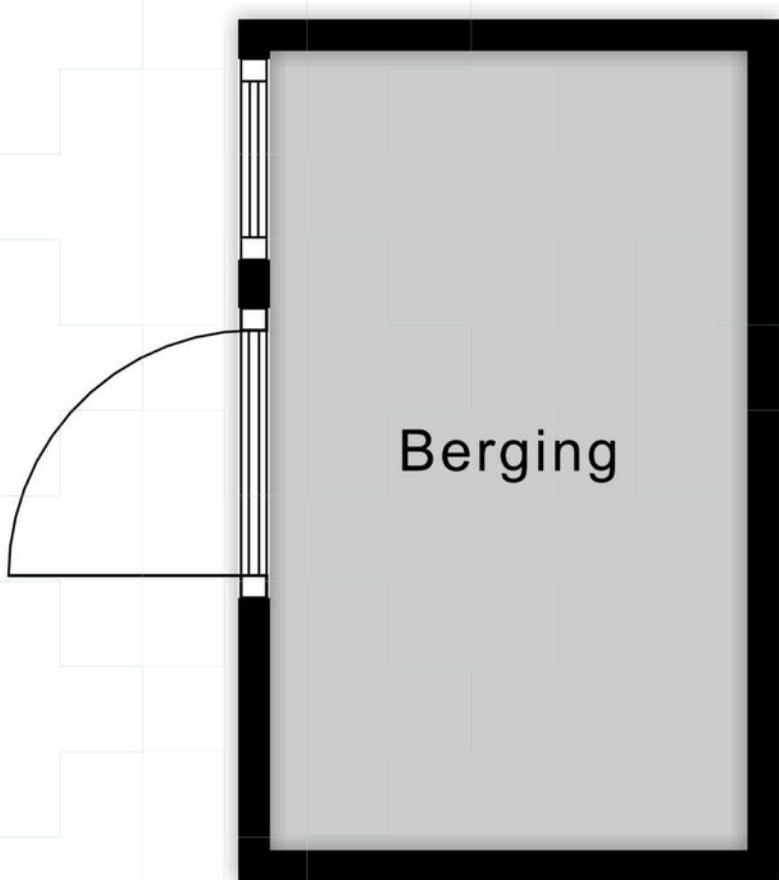
Plattegrond



Plattegrond

Berging

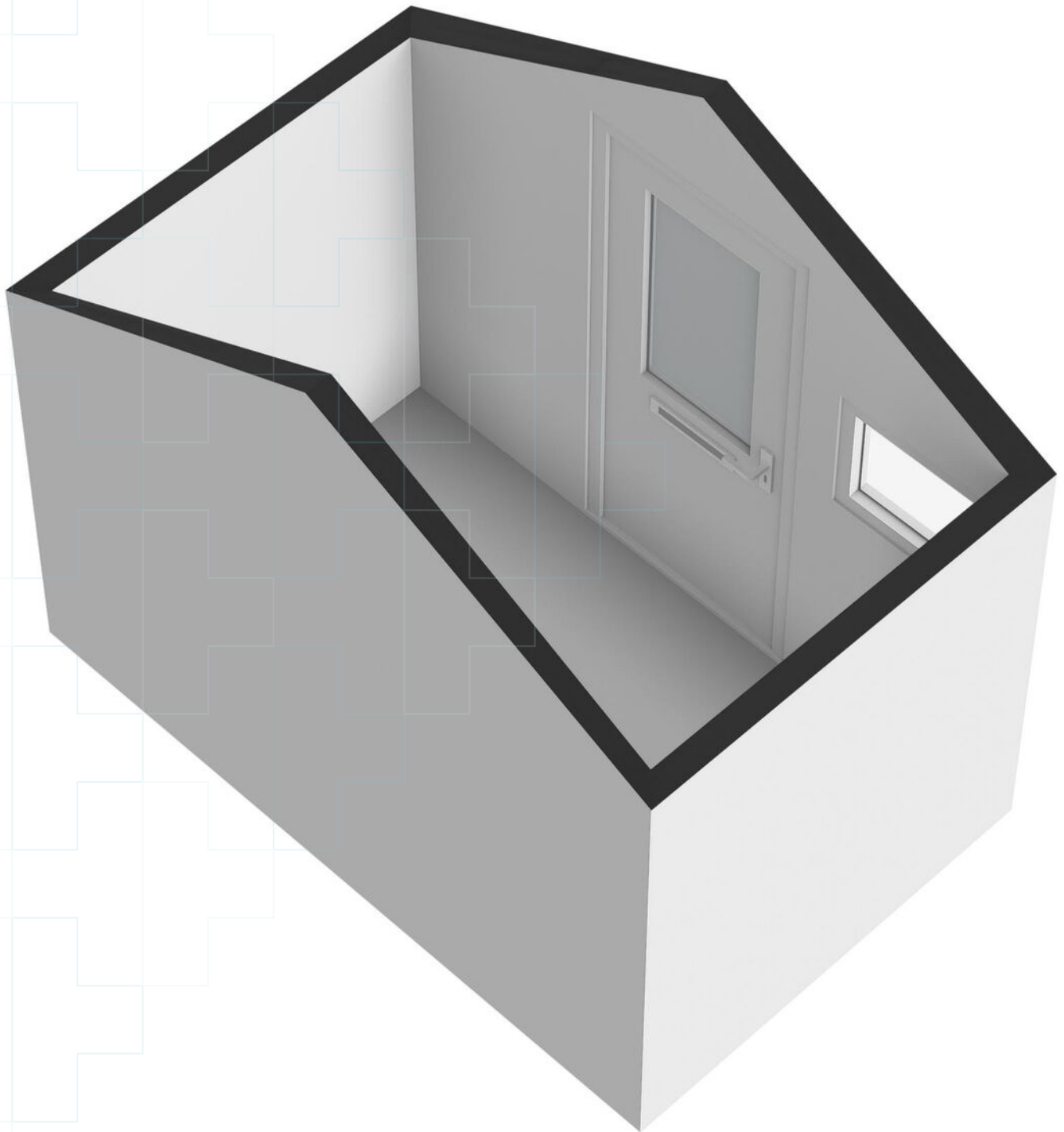
← 1.50 m →



2.51 m

Berging 1

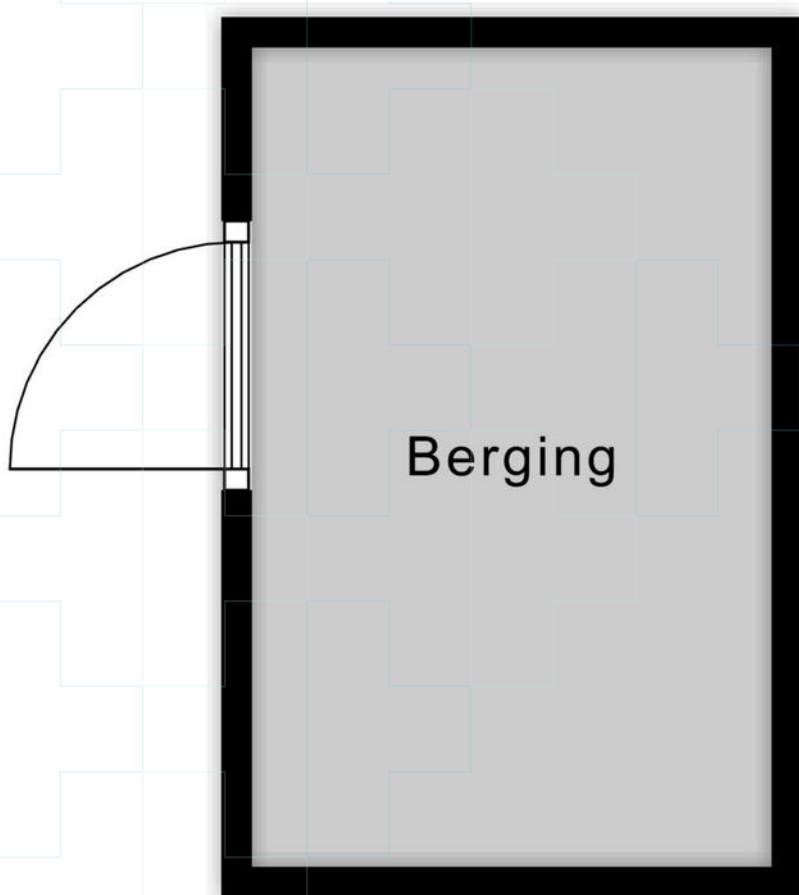
Plattegrond



Plattegrond

Berging

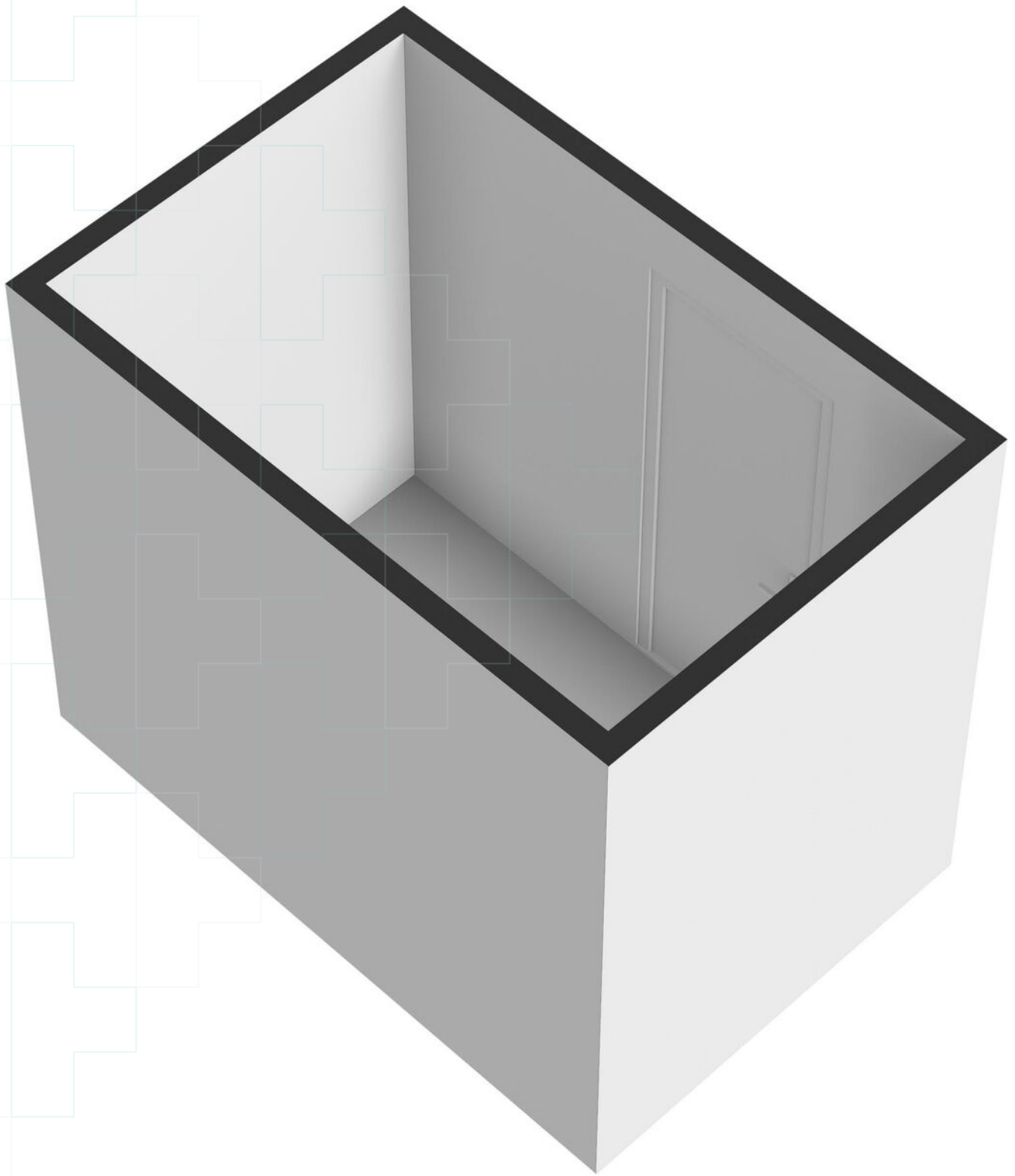
← 1.72 m →



2.71 m

Berging 2

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wijchen

Sectie H

Perceel 4376

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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.

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
Touwslagersbaan 89
6602 AJ Wijchen
024 – 6 454 511
info@hansjanssen.nl
www.hansjanssen.nl