

Wijksestraat 5

Bergharen



**2-onder-1-kapwoning
met vrijstaande
garage, gelegen op een
royaal perceel**

Kenmerken



Vraagprijs
€ 475.000 k.k.



Woonoppervlakte
106 m²



Perceeloppervlakte
760 m²



Bouwjaar
1966

Soort object	Woonhuis	Inhoud	434 m ³
Soort woning	Eengezinswoning	Aantal kamers	4
Type woning	2-onder-1-kapwoning	Aantal slaapkamers	3
Locatie	In woonwijk, vrij uitzicht	Afmetingen tuin	1400 cm lang x 3350 cm breed
Bouwworm	Bestaande bouw	Externe bergruimte	35 m ²
Energie label	F	Berging	Vrijstaand hout



Meer weten?

Neem contact op met onze makelaar

Diederik Sloot

Register Makelaar en Taxateur (RMT)



06 54 28 10 14 / 024 645 45 11



Diederik.sloot@hansjanssen.nl

Omschrijving

Ben je op zoek naar een fijne 2-onder-1-kapwoning met grote vrijstaande garage, een royaal perceel en vrij uitzicht? Dan is deze charmante woning aan de rand van Bergharen zeker een bezichtiging waard. De woning uit 1966 biedt een uitstekende basis om geheel naar eigen smaak te moderniseren en in te richten.

Het absolute pluspunt is het ruime perceel van maar liefst 760 m², dat volop mogelijkheden biedt voor tuinliefhebbers, spelende kinderen en meerdere terrassen. Dankzij de vrije ligging geniet je hier van rust, ruimte en privacy.

Laat je verrassen door deze woning met karakter, ruim perceel, op een fijne locatie en volop potentie. Zie jij hier jouw nieuwe thuis? Plan dan snel een bezichtiging!

Ligging:

De woning ligt landelijk in het dorp Bergharen (gemeente Wijchen), tussen de rivieren de Waal en de Maas. De omgeving biedt volop recreatiemogelijkheden zoals bossen, rivierduinen, golfen en diverse sportverenigingen zoals tennis, padel en voetbal. Bergharen beschikt over een basisschool en een actief verenigingsleven. Supermarktvoorzieningen zijn dichtbij gelegen in Winssen. De rijkswegen A15, A50 en A73 zijn met de auto makkelijk en snel bereikbaar.

Plaatsen als Wijchen, Beuningen, Nijmegen, Oss en

Tiel liggen daardoor binnen handbereik.

Indeling:

Begane grond:

Entree met meterkast, toiletruimte met fontein en raampje, praktische verdiepte trap/kelderkast, toegang tot de keuken en trapopgang naar de eerste verdieping. De lichte woonkamer beschikt over grote raampartijen aan voor- en achterzijde, rolluiken, kunststof kozijnen met draai-kiepramen en HR++ glas. Verwarming via gaskachel en gashaard. Wandafwerking met spachtelputz en een strak spanplafond. De keuken is aan de achterzijde gesitueerd en voorzien van een keukenblok met 4-pits gasfornuis, afzuigkap en koelkast. Vanuit de keuken toegang tot de praktische bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger, elektrische boiler en wasbak met koud water. Vanuit hier bereik je zowel de achtertuin als de berging/hobbyruimte met raam, rolluik en kleine bergvlieger.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en een badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van vaste kasten en ramen met kunststof kozijnen met HR++ glas.



De badkamer is geheel betegeld en uitgerust met een inloopdouche, wastafelmeubel en een raam met kunststof kozijn.

Zolder:

De zolder is bereikbaar via een luik op de overloop en heeft een nokhoogte ca. 2,10 m. De ruimte is niet afgewerkt en de balkenconstructie is zichtbaar.

Garage:

Prachtige grote vrijstaande garage van ca. 28 m², gebouwd in spouw en voorzien van geïsoleerde dakplaten, houten kozijnen met dubbele beglazing, een elektrische segmentdeur en een extra groepenkast. Daarnaast beschikt de garage over een bergzolder, bereikbaar via een vlizotrap. De nokhoogte van de zolder is ca. 1,25 m.

Tuin:

Het royale perceel van 760 m² is een belangrijk pluspunt van deze woning. De tuin biedt veel privacy en biedt volop ruimte voor tuinliefhebbers, spelende kinderen of het creëren van meerdere zitplekken. Verder is de tuin voorzien van een buitenkraan, verlichting, houten berging van ca. 6 m² met elektra en overkapping, én een grondwaterpuls, ideaal voor het besproeien van de tuin. De voortuin is netjes aangelegd met hekwerk, gras en beplanting. Aan de voorzijde van de garage is een elektrisch zonnescherm geplaatst, zodat je ook op warme dagen comfortabel buiten kunt zitten. Het perceel is grotendeels bestraat, waardoor er ruimte is voor meerdere auto's op eigen terrein.

Algemeen:

Bouwjaar 1966. Inhoud ca. 434 m³. Woonoppervlakte ca. 106 m² ; Zolder ca. 16 m²; Garage ca. 28 m²; Berging ca. 6 m²). Grondoppervlakte 760 m²;

Bijzonderheden:

- 2-onder-1-kapwoning met grote vrijstaande garage;
- Groot perceel met ruimte en vrijheid;
- Mooie ligging aan de rand van het dorp met vrij uitzicht over de weilanden;
- De gevel is na geïsoleerd;
- Energielabel F;
- Aanvaarding in overleg (kan snel).

Belangrijk om te weten:

Gezien de aard van deze verkoop is er geen vragenlijst deel B beschikbaar. In de koopakte zal een niet zelfbewonings- en ouderdomsclausule worden opgenomen.





**Charmante woning -
uitstekende basis om
geheel naar eigen
smaak te
moderniseren**





**Dankzij de vrije ligging
geniet je hier van rust,
ruimte en privacy**









Alle slaapkamers zijn voorzien van vaste kasten en ramen met kunststof kozijnen met HR++ glas













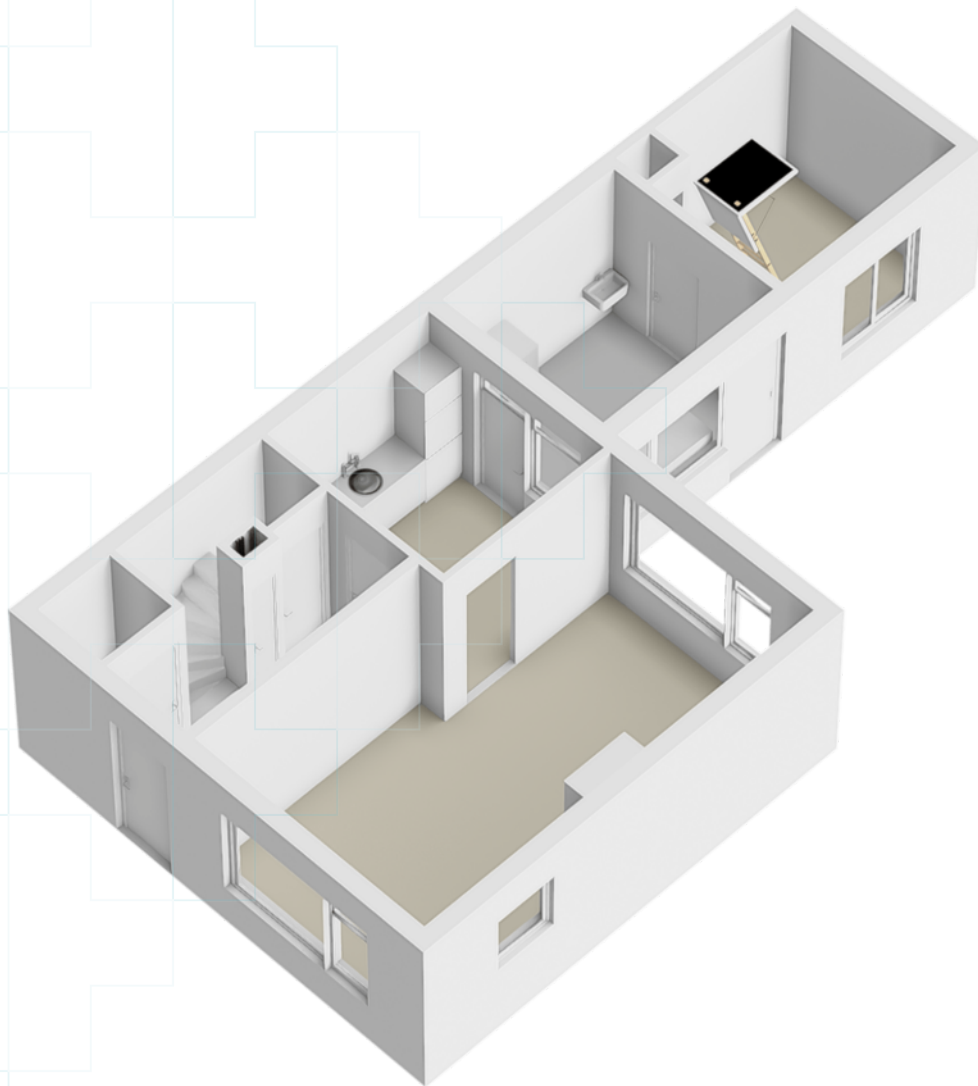
Plattegrond

Begane grond



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

Plattegrond



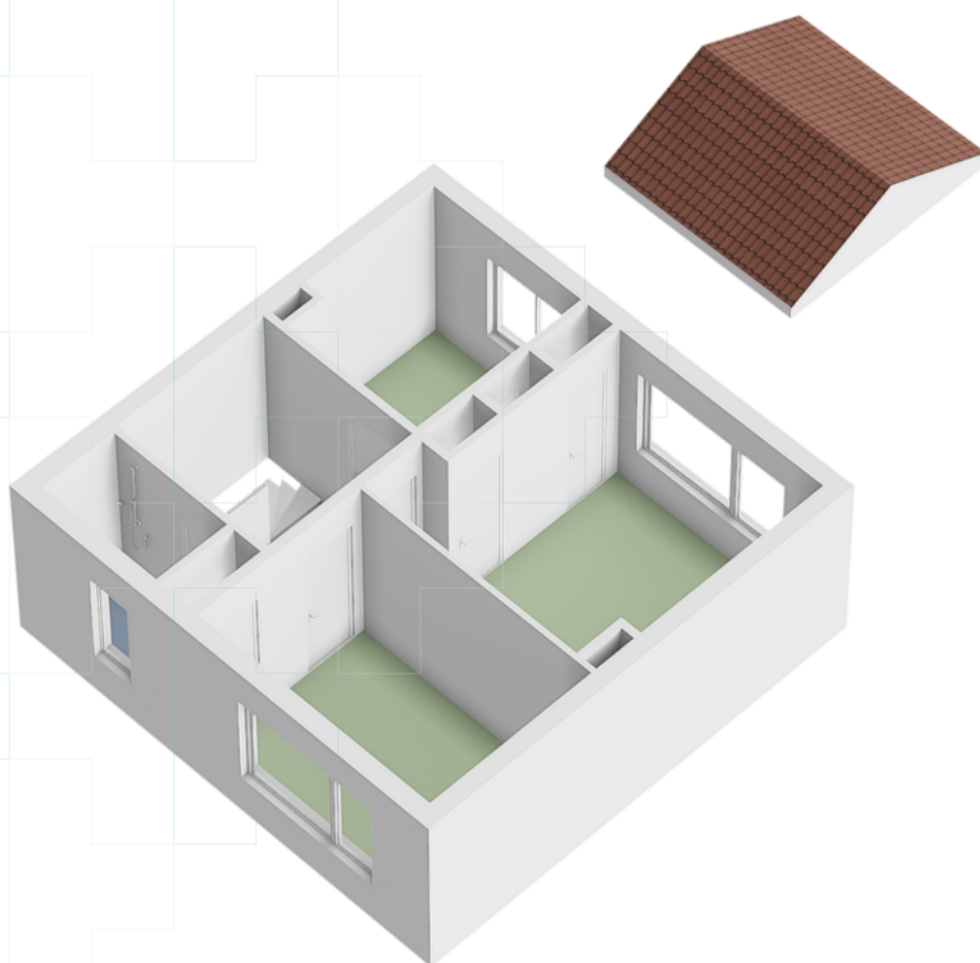
Plattegrond

1ste Verdieping



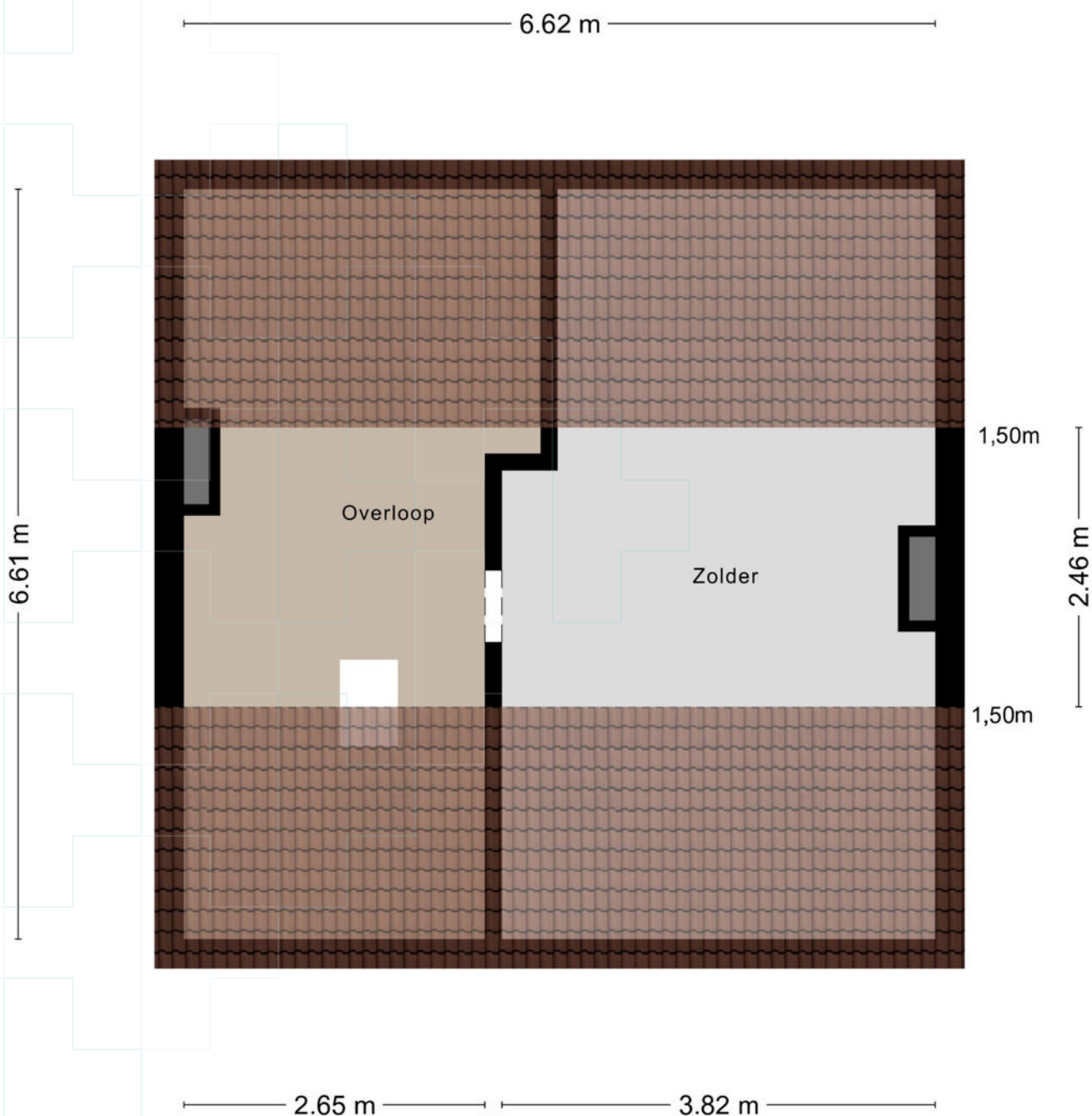
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



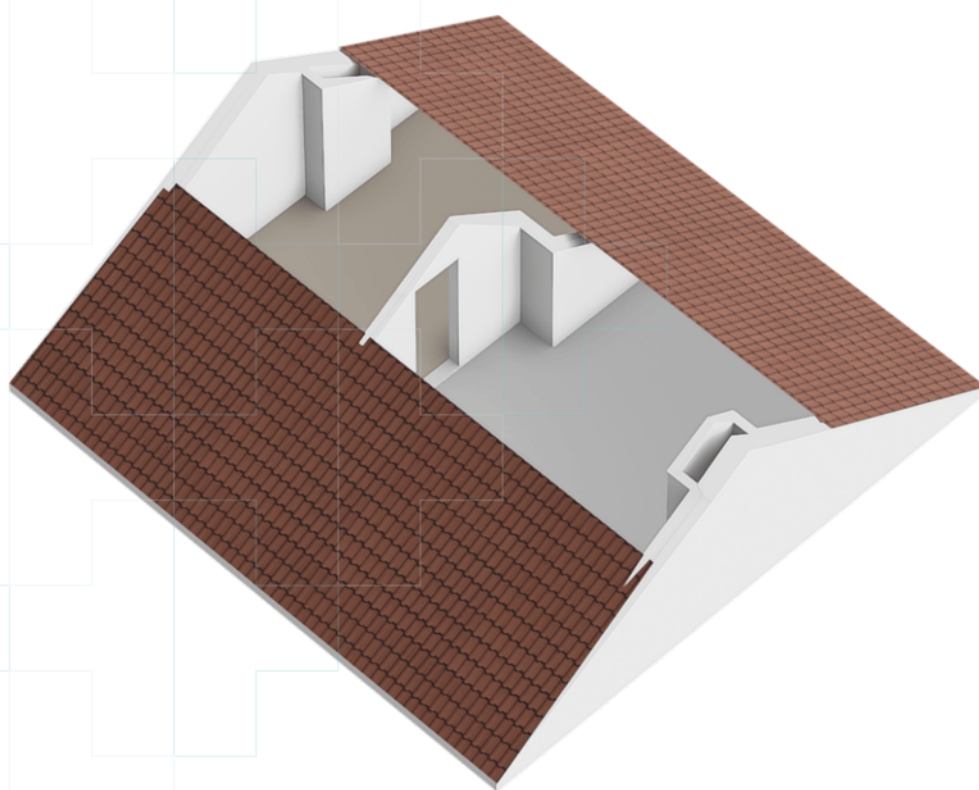
Plattegrond

Zolder



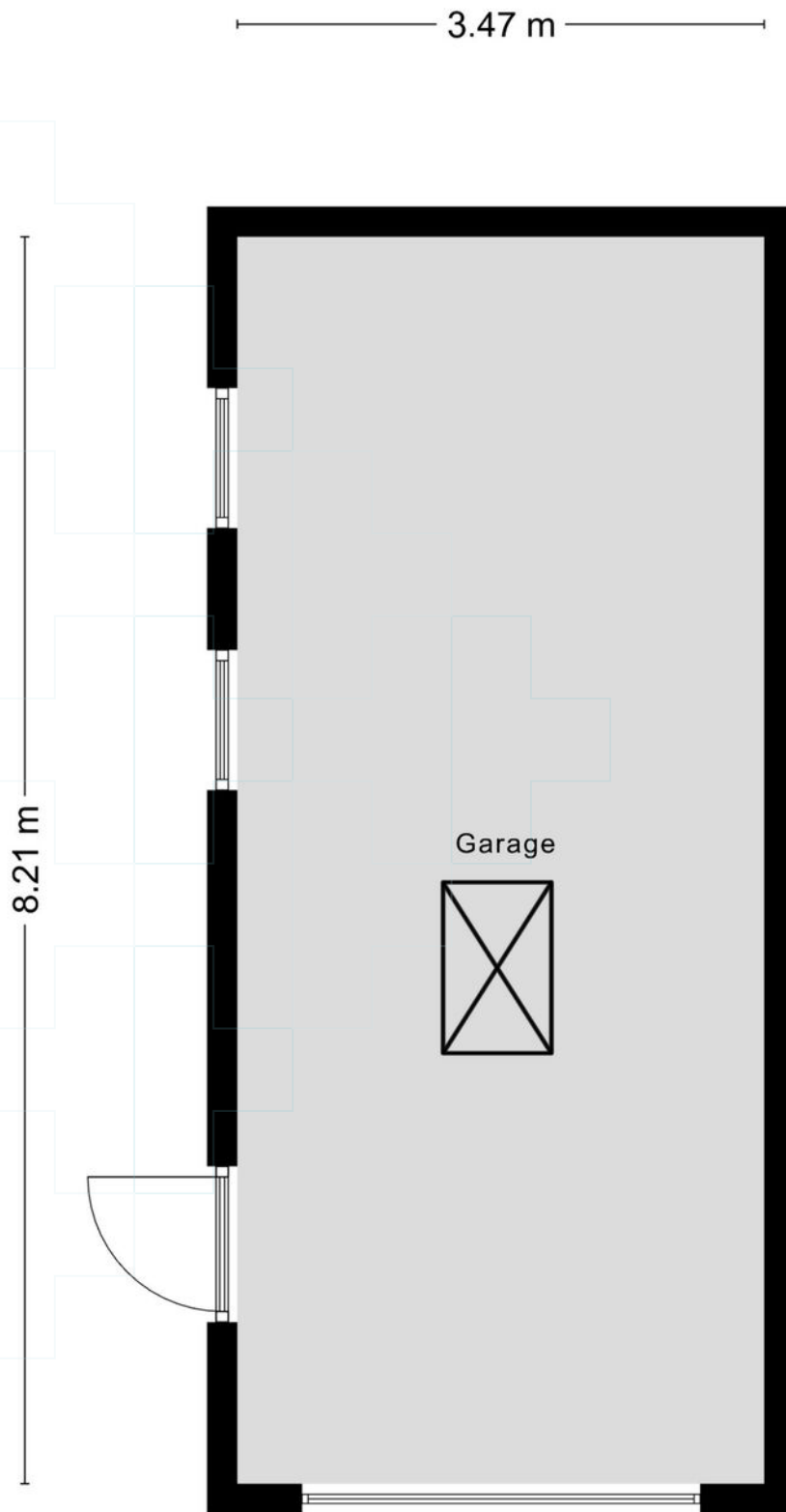
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



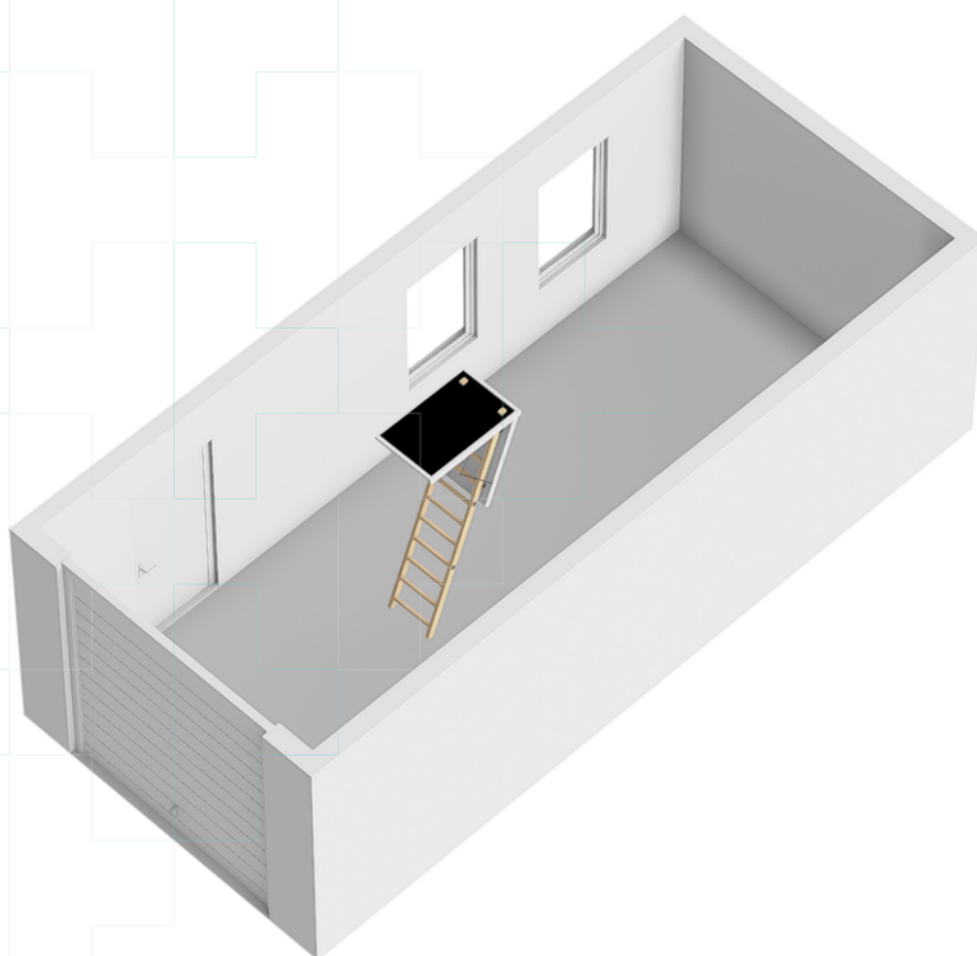
Plattegrond

Garage



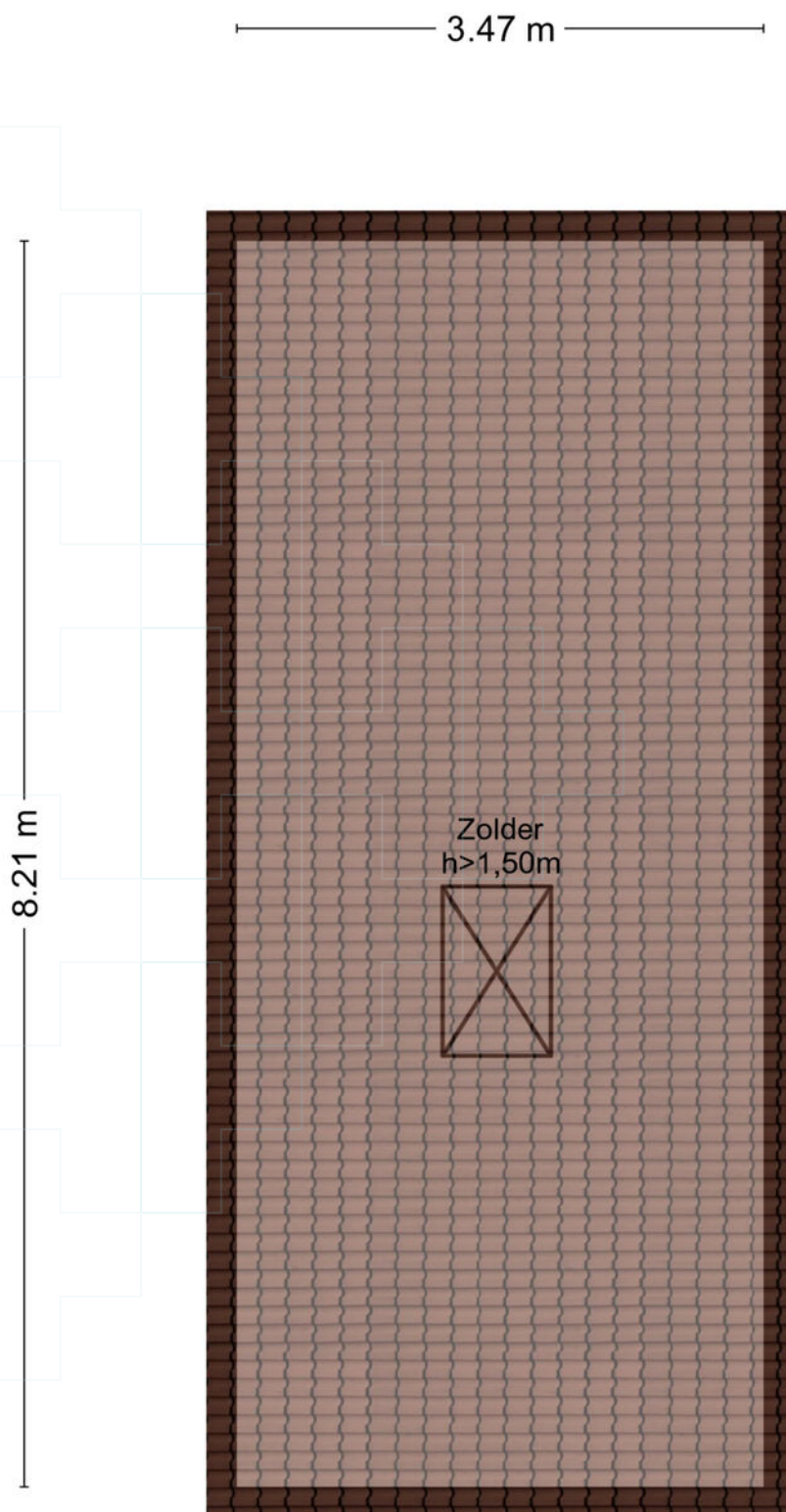
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



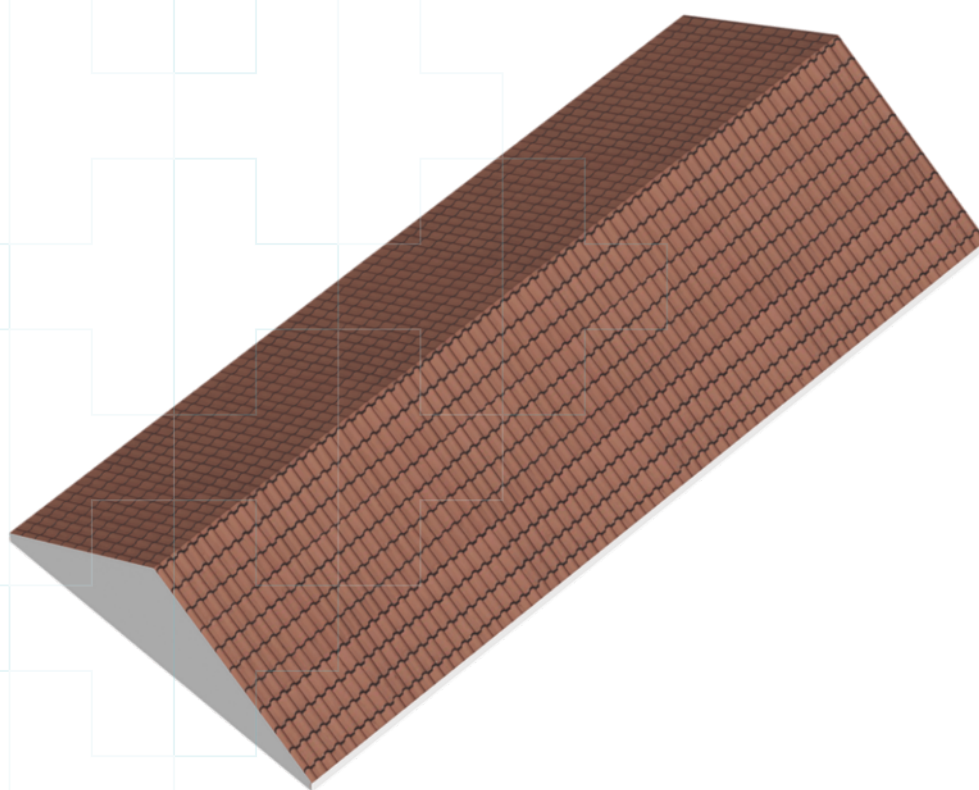
Plattegrond

Zolder



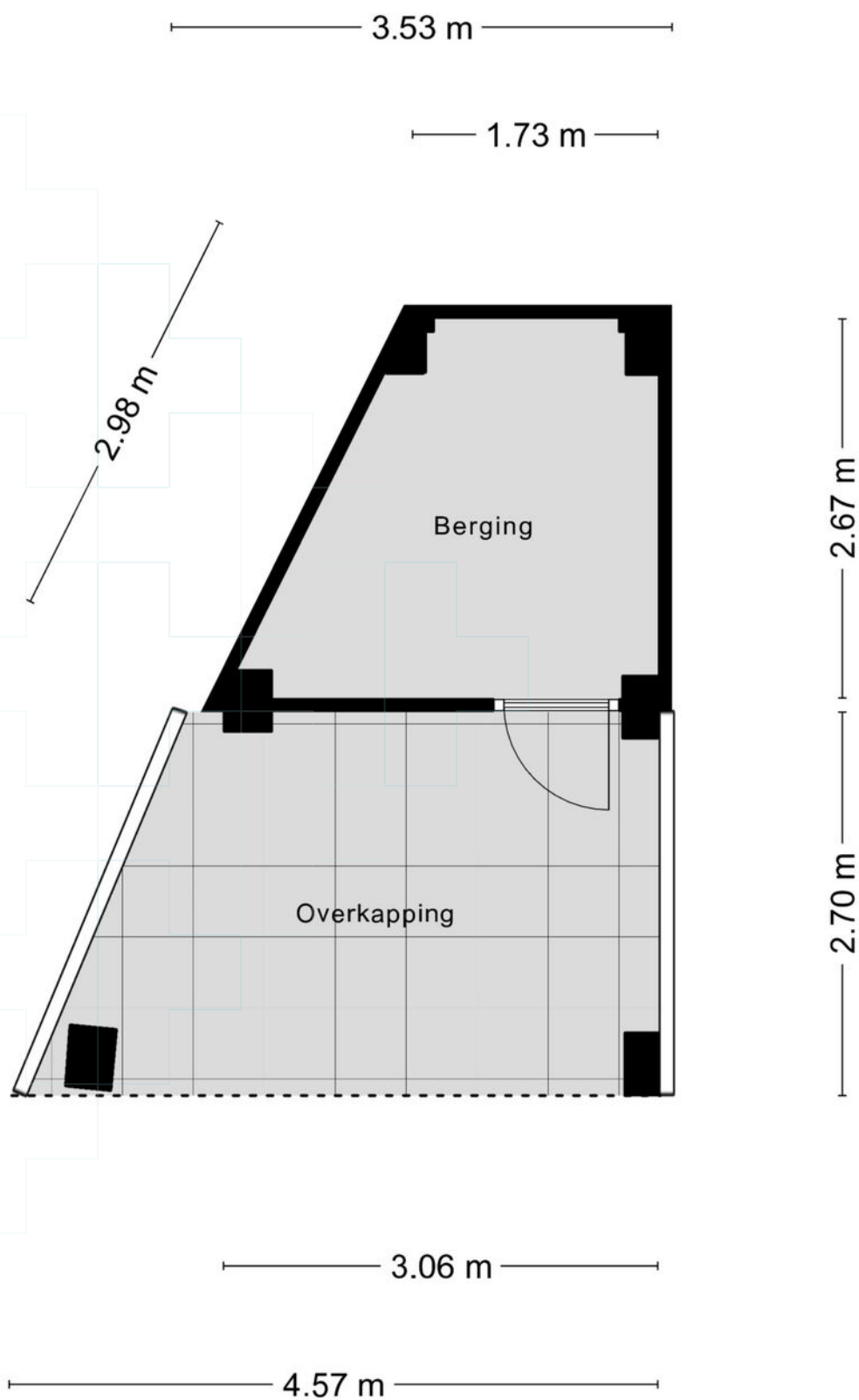
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



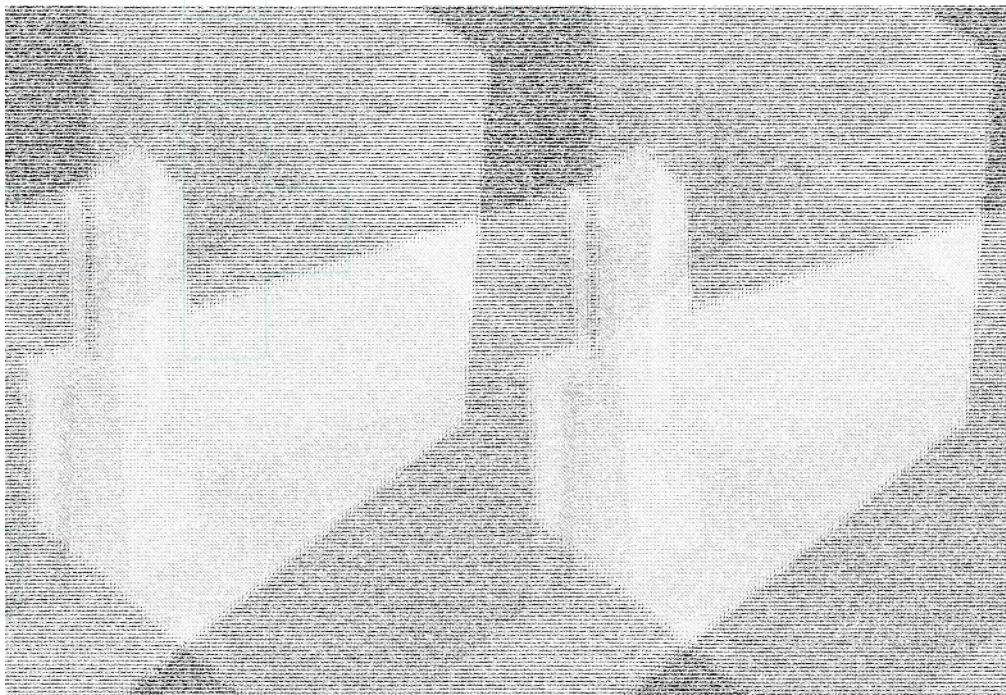
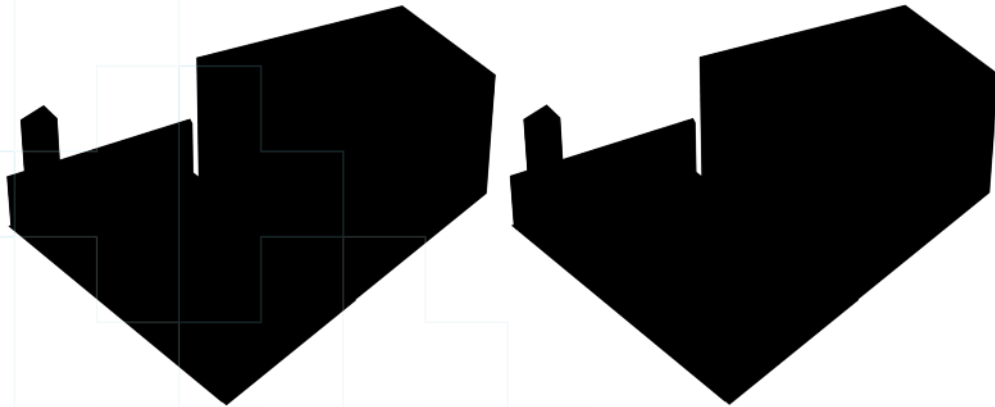
Plattegrond

Berging/overkapping



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

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Bergharen
— (black line)	Voorlopige kadastrale grens	Stctie H
— (yellow line)	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1026
— (cyan line)	Bebouwing	
— (red line)		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 juni 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			
(Gas)kachels	●		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	●		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kantoorruimte en garage Schappen	●		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- gordijnen	●		
- overgordijnen	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	●		
- laminaat	●		
- Vloerkleden	●		
- Overige vloerbekleding w.o. zeil	●		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	●		
- afzuigkap	●		
- magnetron		●	
- koelkast	●		
- Bijkeuken Koelkast en koelvriescombinatie	●		
Keukenaccessoires, te weten			
- Bijkeuken Keuken blok en kastjes	●		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)	●		
- fontein	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherf)	●		
- wastafel	●		
- wastafelmeubel	●		
- planchet	●		
- Douche gordijn	●		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
Alarminstallatie	●		
Rookmelders	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten	●		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	●		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	●		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	●		
Garage Werkbank, kasten, koelkast	●		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	●		
- vlaggenmast(houder)	●		
- Tuinaarde 1,5m3	●		

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.

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