

Startvenseweg 99

Wijchen



 Laat je verrassen door
de ruimte en de sfeer!

Kenmerken



Vraagprijs
€ 450.000 k.k.



Woonoppervlakte
127 m²



Perceeloppervlakte
227 m²



Bouwjaar
1968

Soort object	Woonhuis	Inhoud	526 m³
Soort woning	Eengezinswoning	Aantal kamers	5
Type woning	Hoekwoning	Aantal slaapkamers	4
Locatie	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht	Afmetingen tuin	640 cm lang x 875 cm breed
Bouwvorm	Bestaande bouw	Externe bergruimte	11 m²
Energie label	E	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

Goed onderhouden en uitgebouwde HOEKWONING met DAKKAPEL, GARAGE en voormalig 2de GARAGE, welke is verbouwd tot BAR met KEUKENTJE en TOILET, een NETTE TUIN EN een EIGEN OPRIT. De woning is voorzien van een sfeervolle aan de achterzijde uitgebouwde woonkamer en aan voorzijde voorzien van een mooie erker, nette uitgebouwde keuken, bijkeuken, 2 grote slaapkamers en nette badkamer op de eerste verdieping en via de vaste trap bereik je de ruime 2de verdieping met 3de slaapkamer met dakkapel aan de achterzijde. Boven de garage is nog een extra kamertje.

Laat je verrassen door de ruimte en de sfeer, neem contact met ons op voor het plannen van een bezichtiging!

De woning ligt op loopafstand van winkelcentrum "Tunnelweg" en tevens zijn het gezellige centrum van Wijchen, NS-station, het Wijchens Meer, basisscholen, sportgelegenheden, diverse vormen van voortgezet onderwijs, bioscoop en zwembad binnen enkele minuten te bereiken. In de directe omgeving zijn fraaie natuurgebieden te vinden, zoals het Vormers en Leurse Bos, de uiterwaarden van de Maas, recreatiegebied en golfbaan De Berendonck en de Hatertse vennen. Wijchen ligt op de rand van Noord-Brabant en Gelderland, de uitvalswegen A50 en A73 op ca. 5 minuten, waardoor Nijmegen (10 km), 's-

Hertogenbosch (30 min) en Eindhoven (40 min) goed bereikbaar zijn.

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met trapopgang naar de 1ste verdieping, grindvloer, strakke wanden en plafonds, spotjes, garderobe nis, meterkast met klikgroepen, kunststof voordeur en toiletruimte met wandcloset en fontein. Sfeervolle en uitgebouwde woon-eetkamer met aan de voorzijde een erker met kunststof kozijnen en elektrische rolluiken en aan de achterzijde uitgebouwd met openslaande deuren naar de achtertuin, grindvloer, strak gestuukte wanden en plafonds, gashaard en verdiepte trapkast met veel bergruimte. Nette en uitgebouwde keuken met veel kastruimte/lades, granieten aanrechtblad, spotjes en diverse inbouwapparatuur, o.a. koel-vriescombinatie, 4-pits inductiekookplaat met kookplaatafzuiging, vaatwasser, combioven, inbouw koffiemachine, Quooker en afzuigkap. De bijkeuken is via de woon-eetkamer te bereiken en is voorzien van een deur naar de achtertuin, schuifkastenwand en geeft toegang tot de garage. De garage heeft een oppervlakte van ca. 13 m2 en is voorzien van een elektrische segmentdeur, tegelvloer, wasmachine/droger aansluiting en vlizotrap naar de extra kamer boven de garage.



1ste Verdieping:

Overloop met vloerbedekking, toegang tot de 2 slaapkamers, de badkamer en vaste trapopgang naar de 2de verdieping. De 2 royale en keurig afgewerkte slaapkamers zijn voorzien van kunststof kozijnen met draaikiepramen en elektrische rolluiken, laminaatvloer, strak gestuukte wanden en plafonds, spotjes en schuifkastenwanden. In de grootste slaapkamer is tevens een deur met elektrisch rolluik naar het dakterrasje. De badkamer is voorzien van bad, inloopdouche, dubbel wastafelmeubel met spiegelkast, wandcloset, spotjes, designradiator en kunststof kozijn. Boven de garage zit nog een extra kamer, welke bereikbaar is via een vlizotrap. Deze kamer is voorzien van knieschotten en een raam met rolluik.

2de Verdieping:

Via de vaste trap is de ruime openzolder te bereiken. De ruimte is voorzien van een dakkapel met kunststof kozijnen en draaikiepramen aan de achterzijde, aan de voorzijde 2 dakvensters, veel extra bergruimte achter de knieschotten en in de schuifkastenwand, een laminaatvloer, wastafelmeubel, spotjes en de opstelplaats voor de Cv. Het dak is van binnenuit na geïsoleerd;

Tuin:

De achtertuin is grotendeels betegeld met grote keramische houtlook tegels, achterom via een poort, ruim bijgebouw (omgebouwde garage) van 23 m² met barretje en spoelbak, keukentje met koelkast en oven, toilet, spotjes en glazen schuifwanden. Een heerlijke plek om te ontspannen!

Algemeen:

Bouwjaar: 1968; Inhoud ca. 361 m³; Woonoppervlakte ca. 127 m²; Garage ca. 16 m²; Berging ca. 14 m²; Perceel oppervlakte 182 m².

Bijzonderheden:

- Sfeervolle en goed onderhouden uitgebouwde hoekwoning met dakkapel;
- Nette tuin met royaal bijgebouw;
- Garage met eigen oprit;
- Ruime sfeervolle woonkamer met uitbouw aan de achterzijde en erker aan de voorzijde;
- Nette uitgebouwde keuken;
- De woning is voorzien van kunststof kozijnen met

dubbele beglazing en het dak is na geïsoleerd;

- Energielabel E (doordat de ketel verouderd is, heeft de woning een laag energielabel. Na het vervangen van de Cv-ketel verwacht de keurder dat het een label D en mogelijk label C zal krijgen);
- Oplevering in overleg;





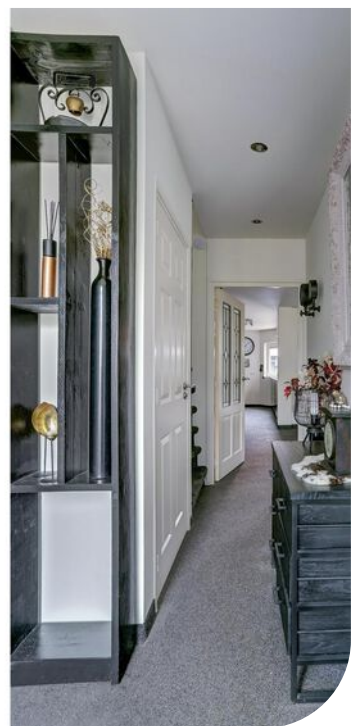
**Sfeervolle en
uitgebouwde woon-
eetkamer.**





Nette en uitgebouwde keuken met veel kastruimte/lades.



























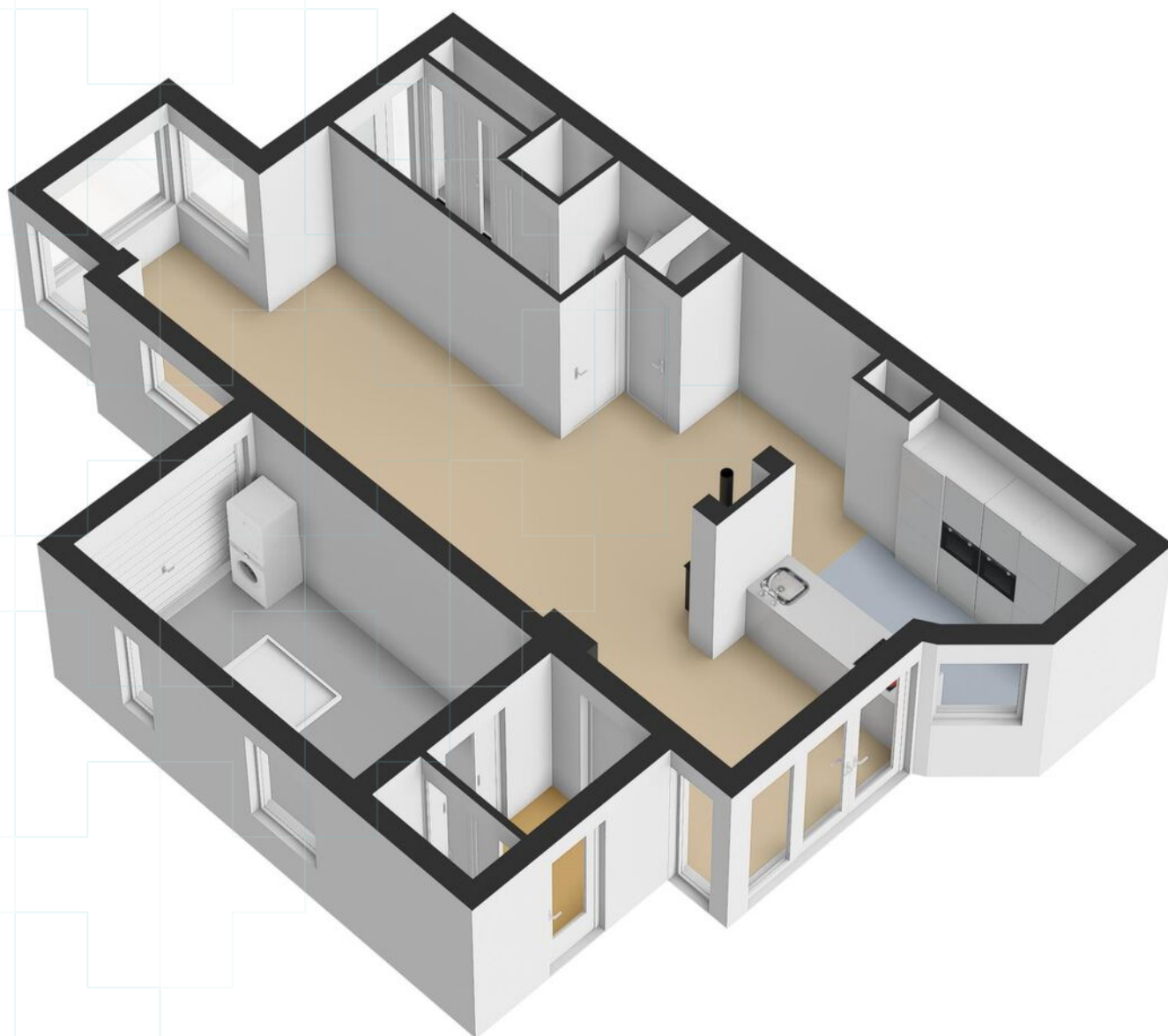
Plattegrond

Begane grond



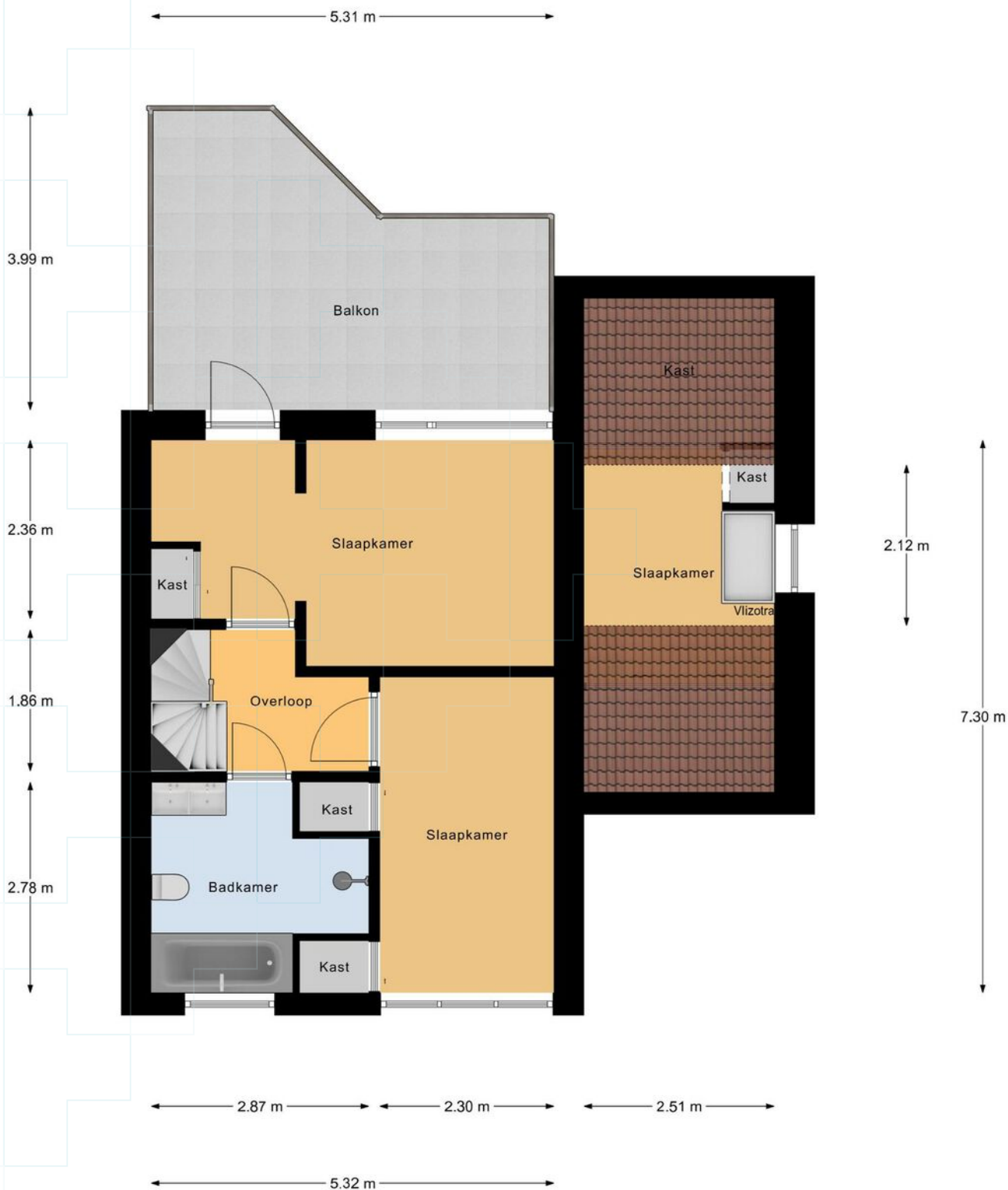
Begane Grond

Plattegrond



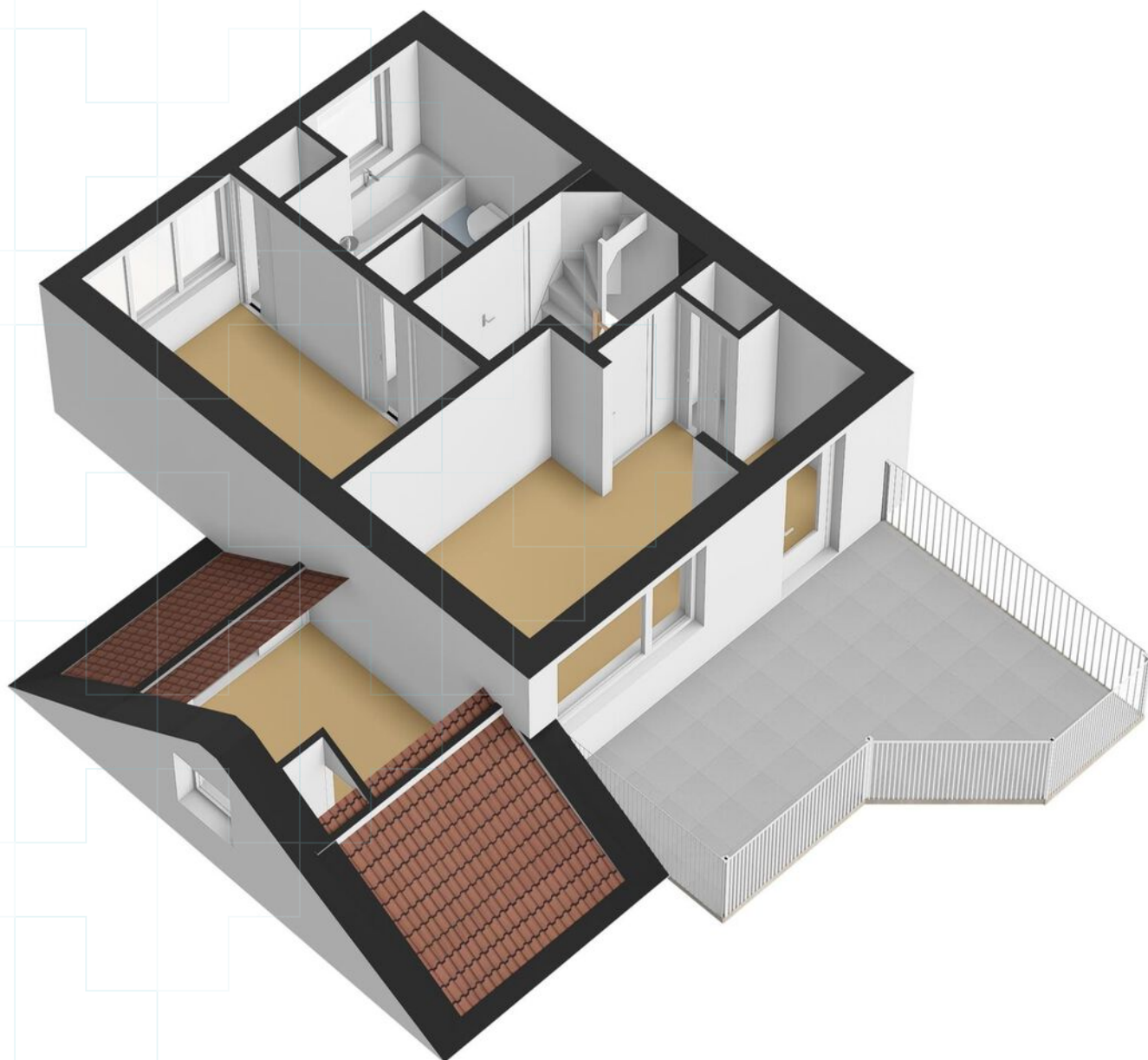
Plattegrond

1ste Verdieping



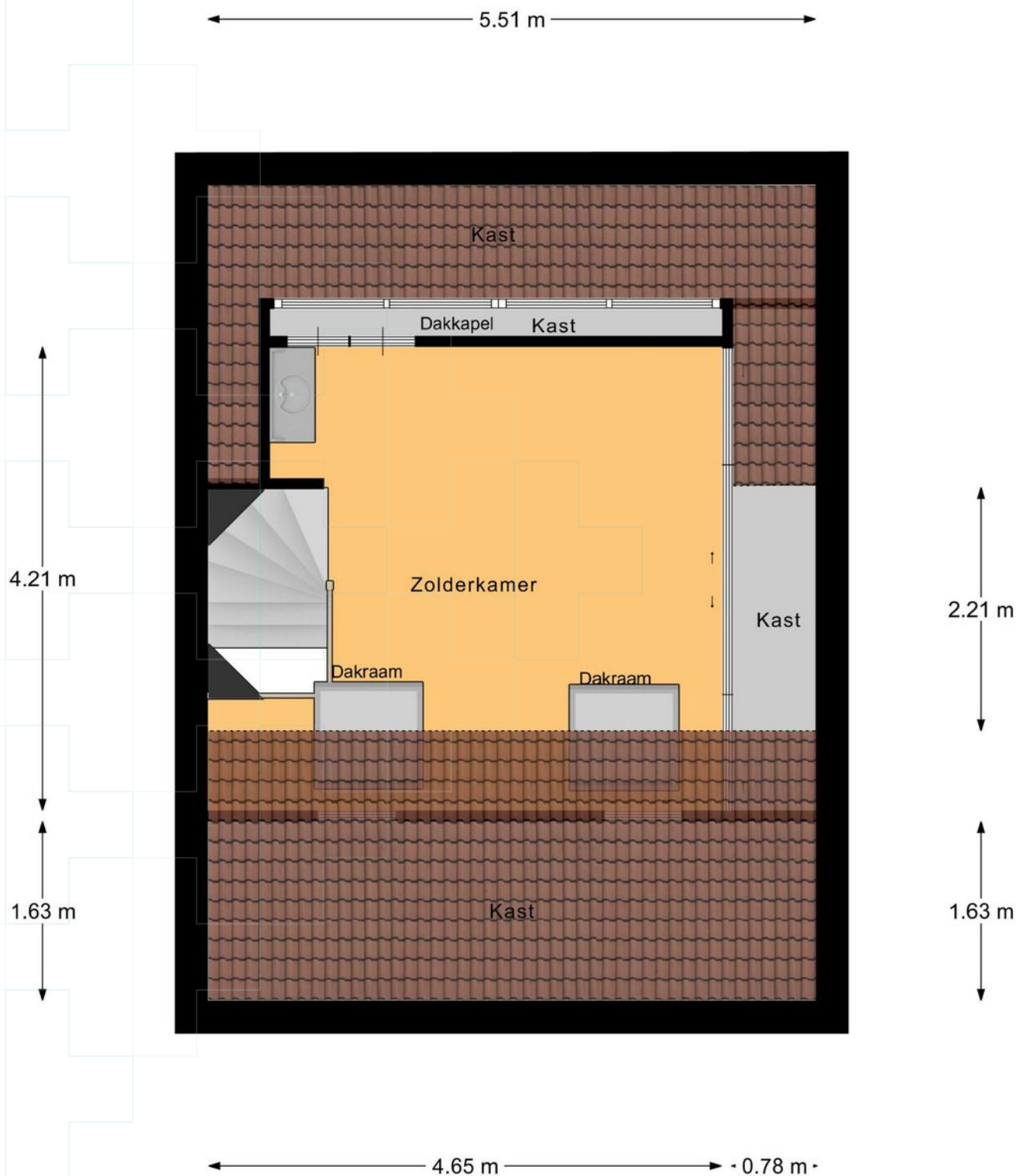
1e Verdieping

Plattegrond



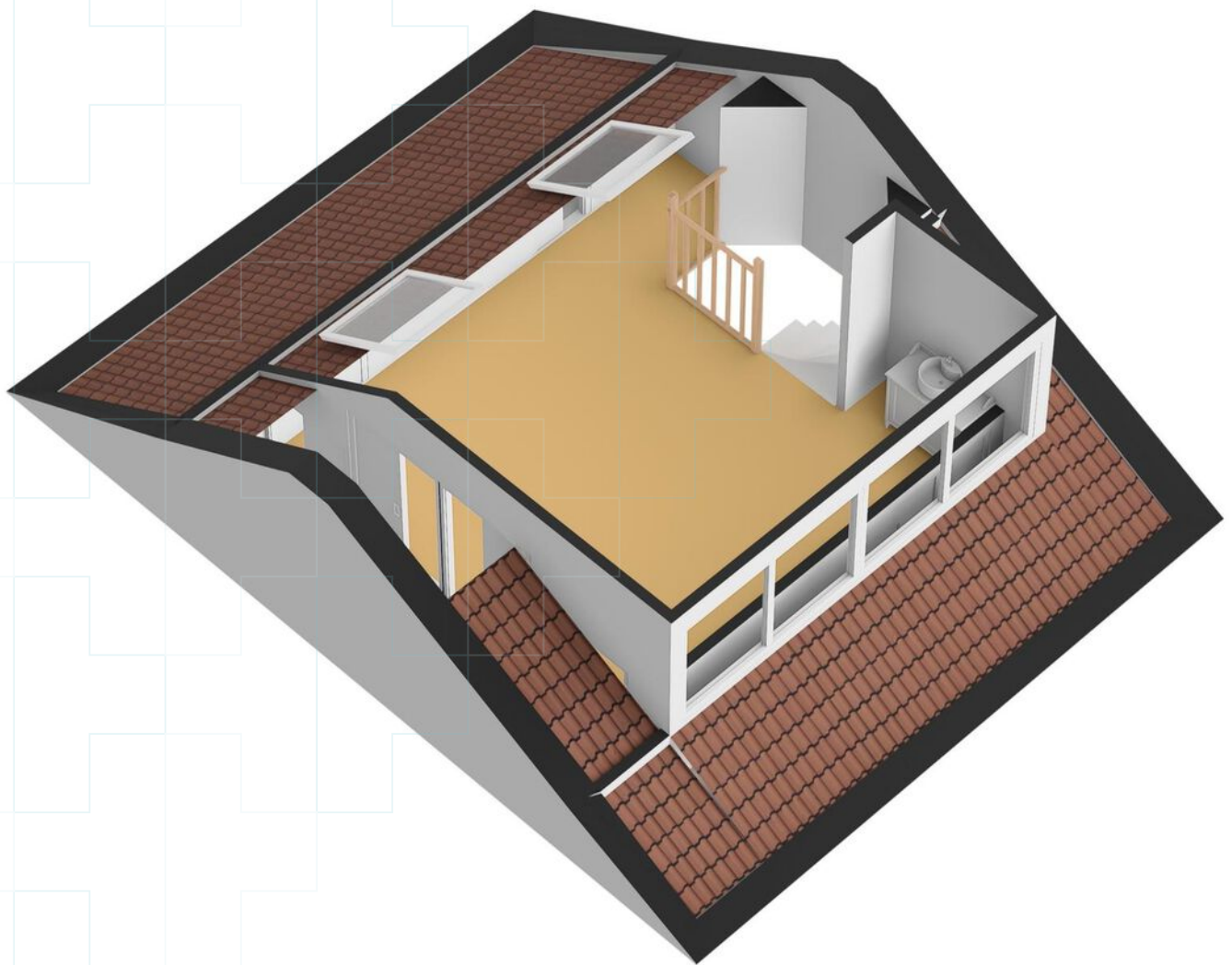
Plattegrond

2de Verdieping



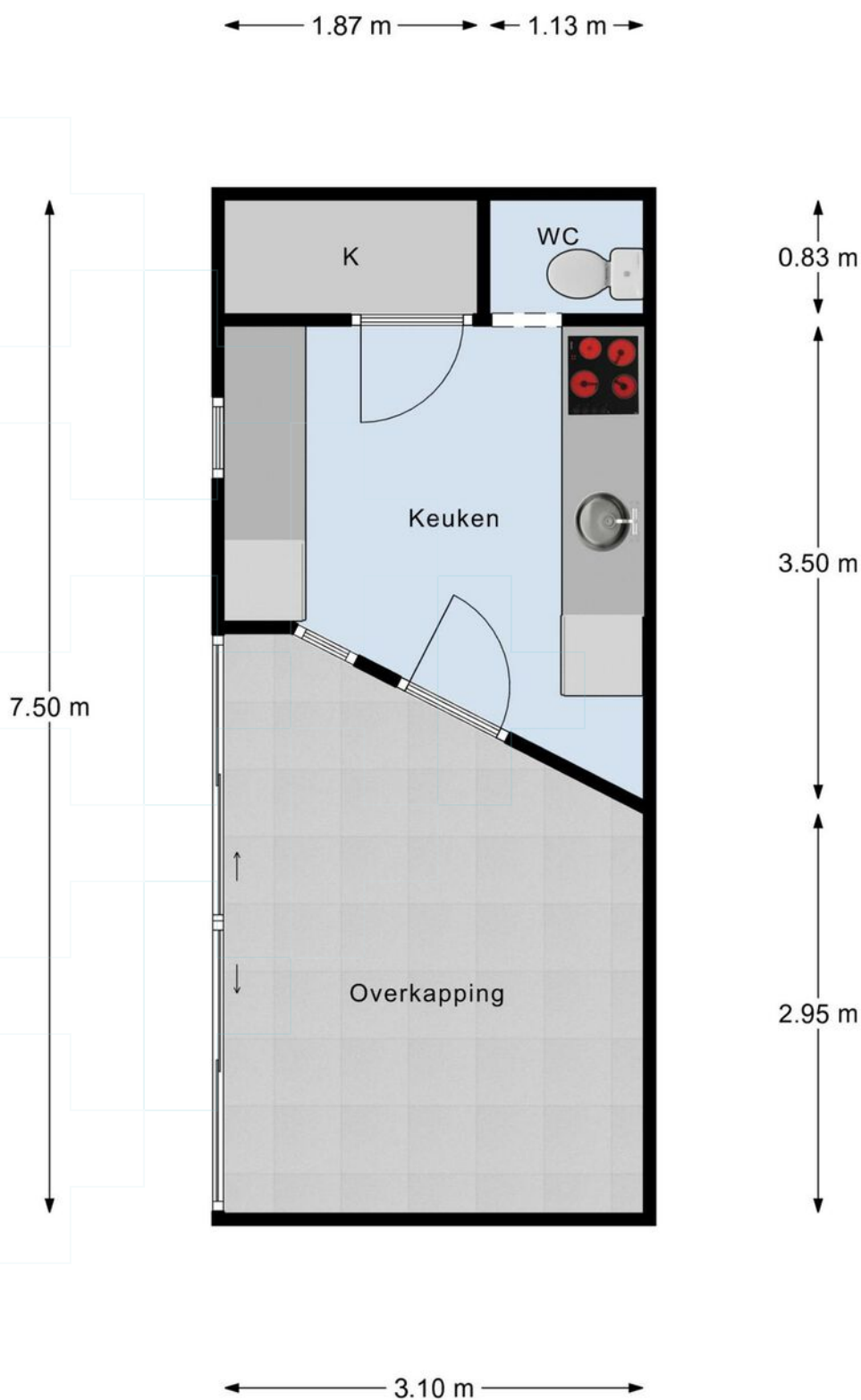
2e Verdieping

Plattegrond



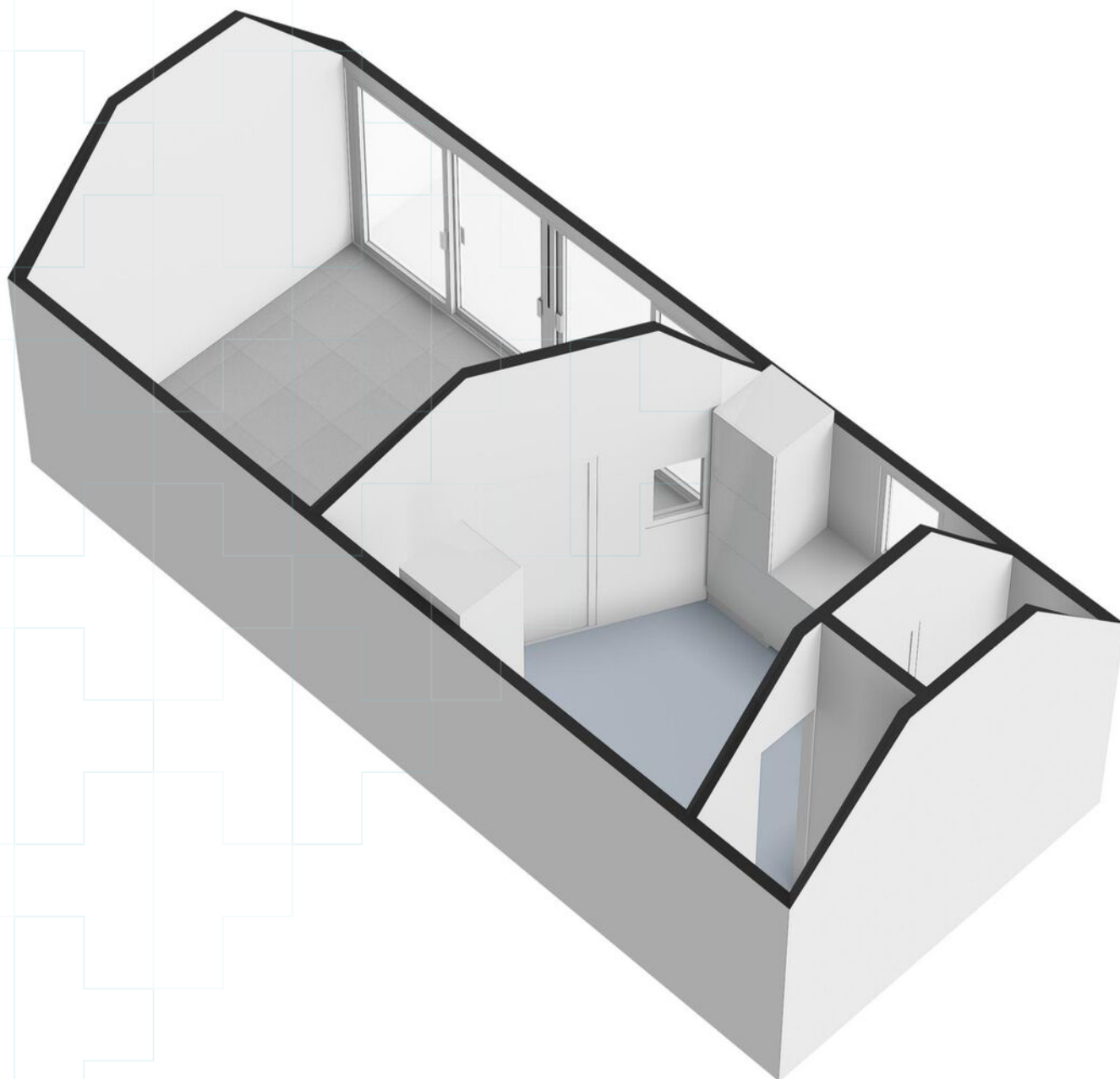
Plattegrond

Bijgebouw



Bijgebouw

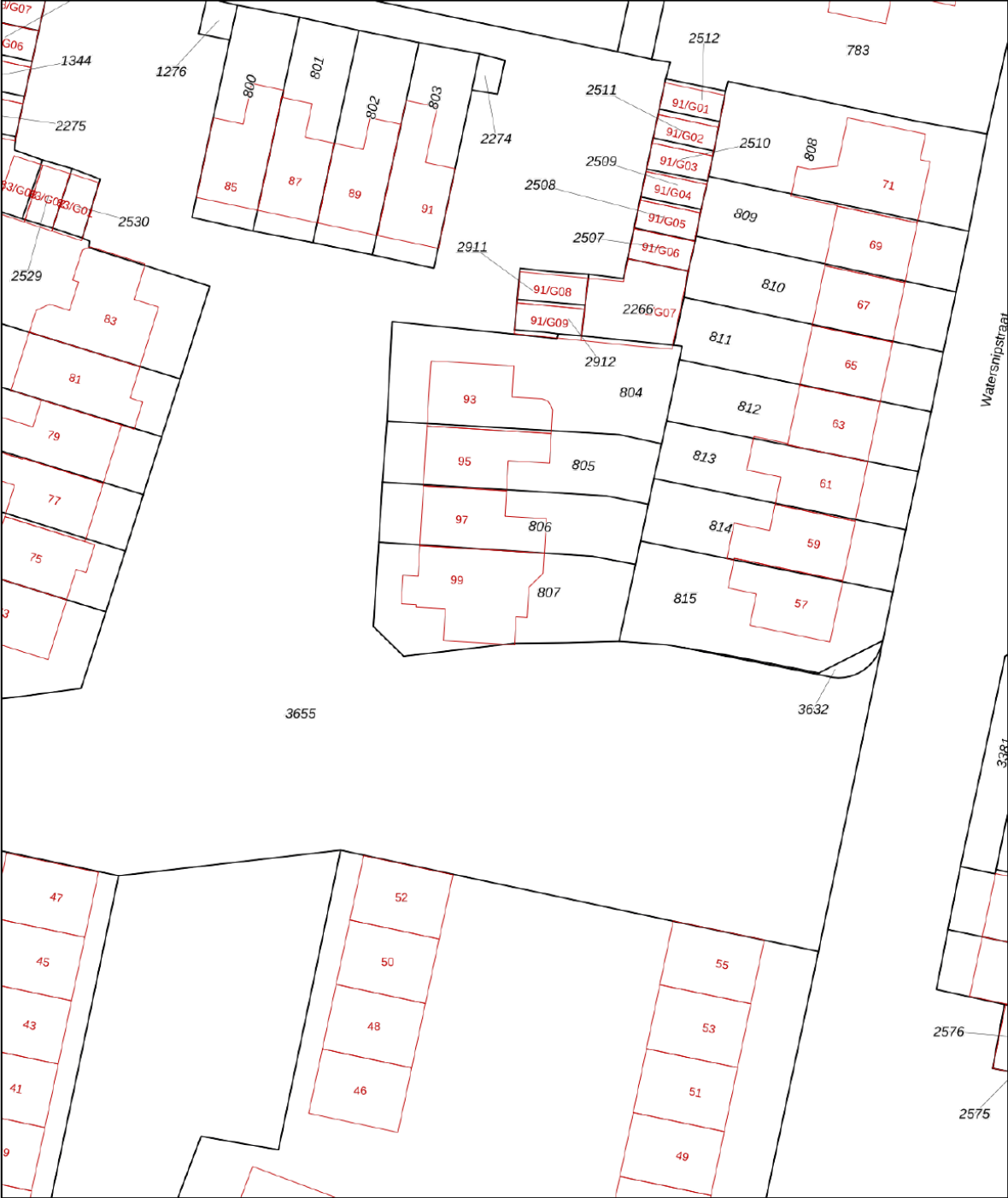
Plattegrond



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 Wijchen

Sectie I

Perceel 807

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 24 juni 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	●		
Designradiator(en)	●		
Radiatorafwerking	●		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●		
- losse (hang)lampen		●	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen			●
- (losse) horren/rolhorren	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	●		
- laminaat	●		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- (gas)fornuis	●		
- afzuigkap	●		
- magnetron	●		
- combi-oven/combimagnetron	●		
- koelkast	●		
- koel-vriescombinatie	●		
- vaatwasser	●		
- Quooker	●		
- koffiezetapparaat	●		
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
- ligbad	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)		●	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel		●	
Rookmelders	●		
(Klok)thermostaat	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	●		
Waterslot wasautomaat	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting		●	
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.

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