


Valendrieseweg 85

Wijchen



 Levensloopbestendig
en vrijstaand wonen
met ruimte en rust, aan
de rand van het bos en
de natuur

Kenmerken



Vraagprijs
€ 1.045.000 k.k.



Woonoppervlakte
138 m²



Perceeloppervlakte
4396 m²



Bouwjaar
2005

Soort object	Woonhuis	Inhoud	626 m ³
Soort woning	Eengezinswoning	Aantal kamers	5
Type woning	Vrijstaande woning	Aantal slaapkamers	3
Locatie	Aan bosrand, aan rustige weg, vrij uitzicht	Externe bergruimte	15 m ²
Bouwworm	Bestaande bouw	Berging	Vrijstaand hout
Energielabel	B		



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

Vrijstaand wonen met ruimte, rust en natuur – welkom aan de Valendrieseweg 85 in Wijchen. Deze plek is uniek door de combinatie van een royaal perceel van maar liefst 4.396 m², een vrijstaande woning uit 2005 met garage, slaapkamer en badkamer op de begane grond (levensloopbestendig), aan de rand van het bos/ natuur en op loopafstand van het gezellige centrum van Wijchen!

De woning is gebouwd in 2005 en heeft een woonoppervlakte van 138 m² en een garage met berging van ca. 29 m² en dankzij de volledige isolatie woon je hier comfortabel en energiezuinig.

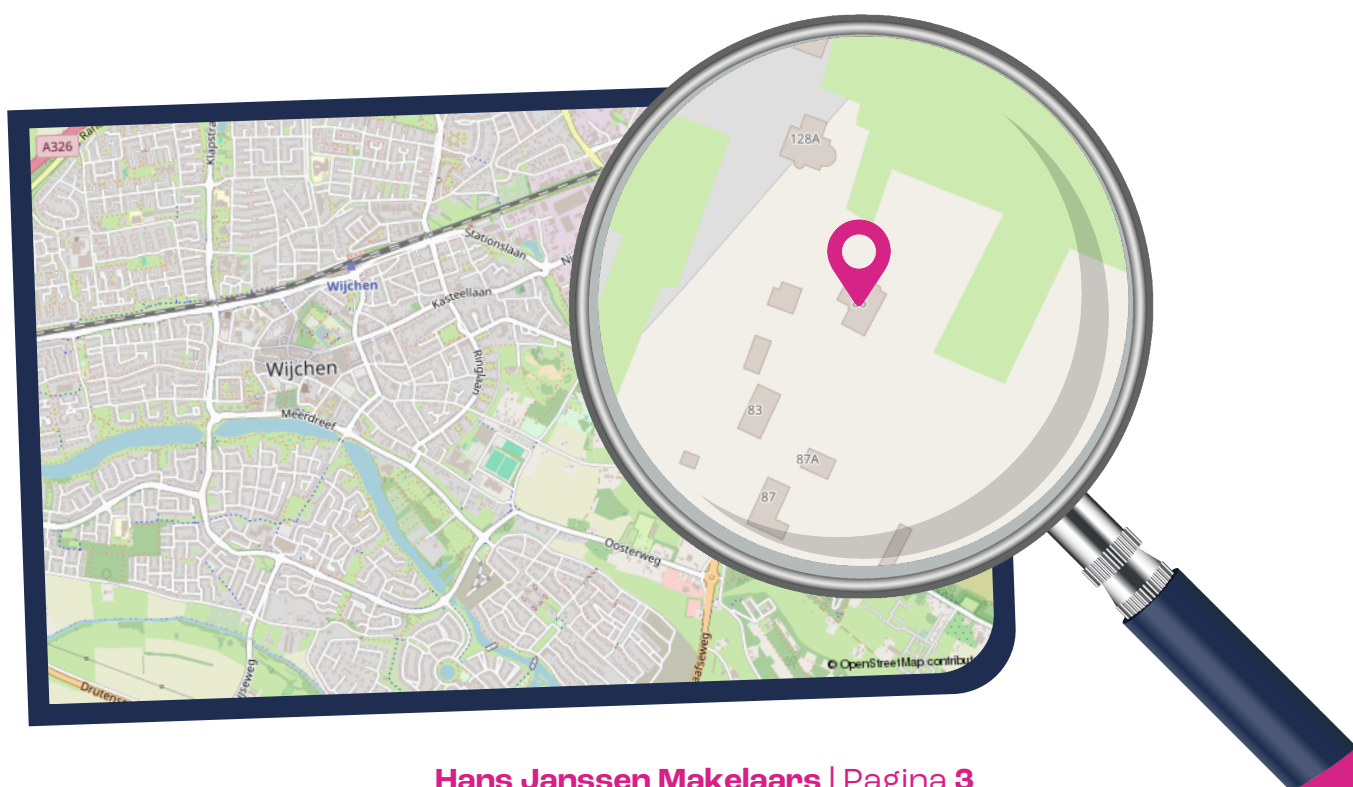
Kortom: Hier geniet je dagelijks van privacy, ruimte, comfort en natuur, terwijl de voorzieningen van Wijchen op korte afstand liggen. Maak een afspraak voor een bezichtiging en voel je hier meteen thuis!

De woning is gelegen op korte afstand van o.a. het gezellige centrum van Wijchen, het NS station, sportgelegenheden, golfbaan De Berendonck, basisschool ,middelbaar onderwijs en het zwembad. In de directe omgeving zijn fraaie natuurgebieden te vinden, zoals het Leurse Bos, de uiterwaarden van de Maas en recreatiegebied De Berendonck en de Haterse vennen. Wijchen ligt op de rand van Noord-Brabant en Gelderland, de uitvalswegen A50 en A73 op ca. 5 á 10 minuten, waardoor Nijmegen (11 km), 's-Hertogenbosch (30 min) en Eindhoven (40 min) goed bereikbaar zijn.

Indeling:

Begane grond:

Binnenkomend via de entree in de moderne hal met de hoogte, hardhouten open trap en de sfeervolle vide is dit wel een echt een binnenkomst. Vanuit hier heb je toegang tot de woonkamer, de slaapkamer, de toiletruimte en de garage. De royale hal is voorzien van tegelvloer, spachtelputz wandafwerking, spotjes, meterkast met klikgroepen en glasvezelaansluiting en toiletruimte met wandcloset, fontein en geheel betegeld in lichte kleur.



De sfeervolle woonkamer met erker, welke prachtig uitkijkt over de royale tuin en het omliggende groen, openslaande deuren naar het royale terras en netjes afgewerkt met tegelvloer met vloerverwarming, spachtelputz wandafwerking en schuurplafonds met spotjes. Vanuit de woonkamer is de halfopen keuken te bereiken met daar tussenin plek voor een grote eettafel. De keuken heeft veel kastruimte/lades, voldoende aanrechtblad, deur naar de bijkeuken en diverse inbouwapparatuur (Bosch), o.a. 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven, magnetron en koelkast. De praktische bijkeuken heeft een deur naar het terras en de zijtuin, aansluitingen voor de wasmachine/droger en extra bergruimte.

De ruime slaapkamer is voorzien van schuurplafond, spotjes en direct toegang tot de badkamer. De badkamer is geheel betegeld in lichte kleurstelling en voorzien van bad, douchecabine, wastafel, wandcloset, vloerverwarming, designradiator en spotjes.

De gehele begane grond is voorzien van tegelvloer met vloerverwarming en kunststof kozijnen met draaikiepramen en HR++ glas (de voordeur is van hout met HR++ glas), wat zorgt voor extra comfort.

1ste verdieping:

Via de mooie houten trapgang kom je op de vide, die ruimte en sfeer uitstraalt door de afwerking en de hoogte. Vanuit de vide/overloop zijn de 2 slaapkamers, extra kamer en de stookruimte te bereiken. De 2 royale slaapkamers zijn voorzien van kunststof kozijnen met draaikiepramen en HR++ glas, vloerbedekking, wandafwerking met structuurverf, spuitwerk plafonds en knieschotten voor extra bergruimte. De extra ruimte met 2 dakvensters en spotjes kan indien gewenst als badkamer in gebruik worden genomen, aangezien de aansluitingen reeds aanwezig zijn. Daarnaast is er nog een separate kast met daarin de opstelplaats voor de Cv-ketel (Nefit, 2005).

Garage:

De woning beschikt over een aangebouwde stenen garage van ca. 22 m² met houten openslaande deuren naar de oprit, deur naar de berging en een tegelvloer. De berging van ca. 6 m² geeft extra bergruimte en is voorzien van luik in de grond, waar de grondwaterpomp is geplaatst en deur naar de achtertuin. Beide ruimtes zijn voorzien van vloerverwarming.

Buitenruimte

Wat een ruimte op dit prachtige perceel! Door de ligging aan de bosrand ervaar je hier een unieke combinatie van rust, privacy en natuur. Altijd al hobbydieren willen hebben? Hier is dat absoluut mogelijk. Naast de woning bevindt zich een royaal terras voor meerdere zitjes en is het grootste gedeelte van het perceel voorzien van grasvelden en hagen. De hagen worden grotendeels besproeid met druppelsslangen. Op het perceel bevinden zich twee vrijstaande houten tuinhuisjes, 1 met grondwaterpomp en beide voorzien van elektra, ideaal voor opslag en het plaatsen van de tuinspullen. Daarnaast is er ook nog een overkapping (met zijwanden) voor het stallen van bijv. een aanhangertje. Het gehele perceel is omheind met een hekwerk. Voor de garage kun je op de eigen oprit met meerdere auto's parkeren en de oprit is voorzien van dubbele poort.

Algemeen:

Bouwjaar: 2005. Inhoud ca. 626 m³. Woonoppervlakte ca. 138 m². (excl. garage/berging ca. 29 m²) 2 houten tuinhuisjes ca. 15 m². Overkapping ca. 12 m². Perceeloppervlakte 4.396 m².

Bijzonderheden:

- Een royaal perceel van maar liefst 4.396 m²;
- Een vrijstaande woning uit 2005 met garage;
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond (levensloopbestendig);
- Aan de rand van het bos/natuur en op loopafstand van het gezellige centrum van Wijchen!
- Heerlijke groene tuin met veel privacy en rust en de mogelijkheid voor het houden van hobbydieren;
- De gehele begane grond is voorzien van tegelvloer met vloerverwarming;
- De gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen met draaikiepramen en HR++ glas (de voordeur en de garage deur zijn van hout);
- De gehele woning heeft een kruipruimte, waardoor ook het leidingwerk van de keuken, toilet en badkamer makkelijk bereikbaar is;
- Volledig geïsoleerd;
- Energielabel B (geldig tot 29-01-2036);
- Oplevering 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







De woonkamer met erker kijkt prachtig uit over de royale tuin en heeft openslaande deuren naar het terras

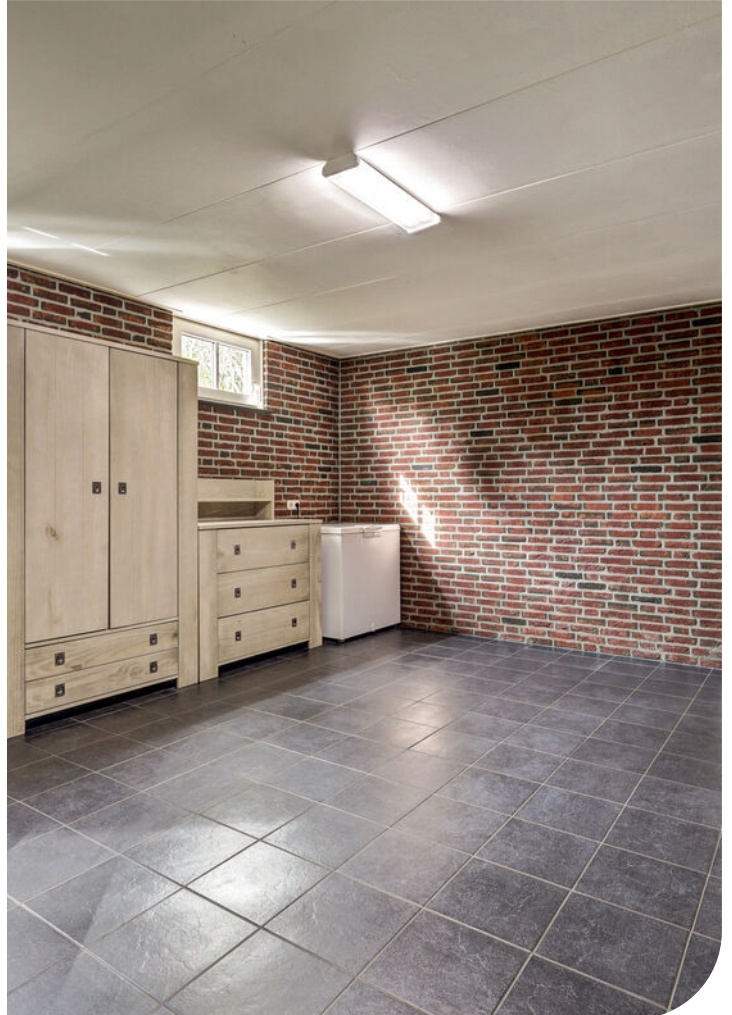




**De keuken heeft veel
kastruimte en diverse
inbouwapparatuur.
Vanuit hier is ook een
deur naar de bijkeuken**



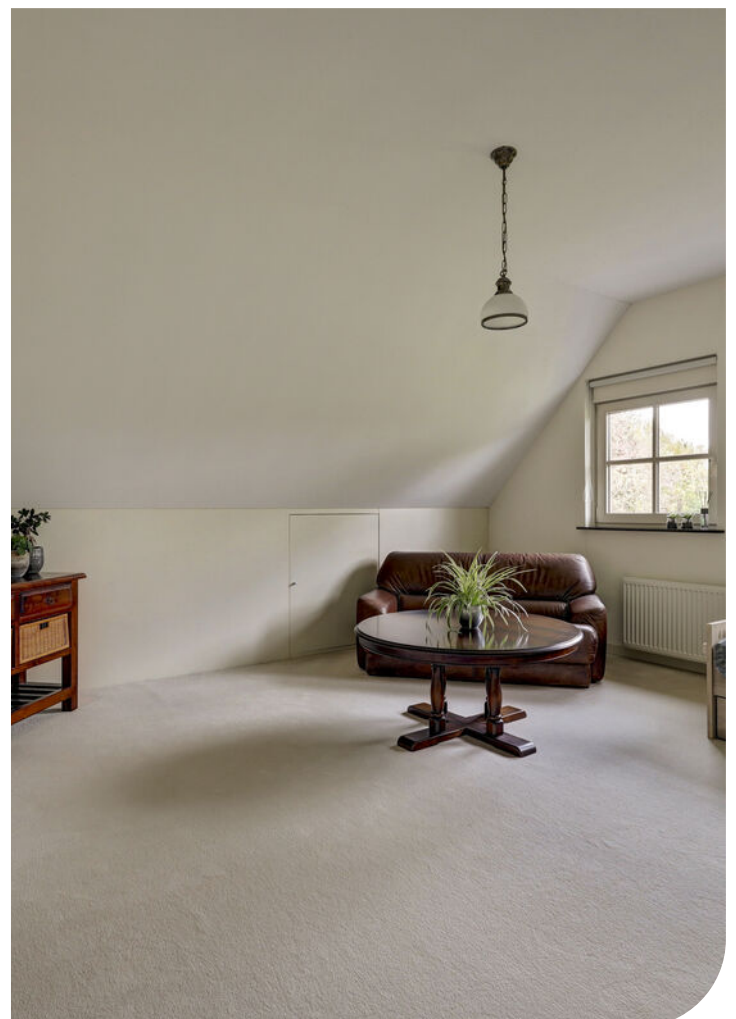








Via de mooie houten trapgang kom je op de vide, die ruimte en sfeer uitstraalt door de afwerking en de hoogte

































Plattegrond

Begane grond



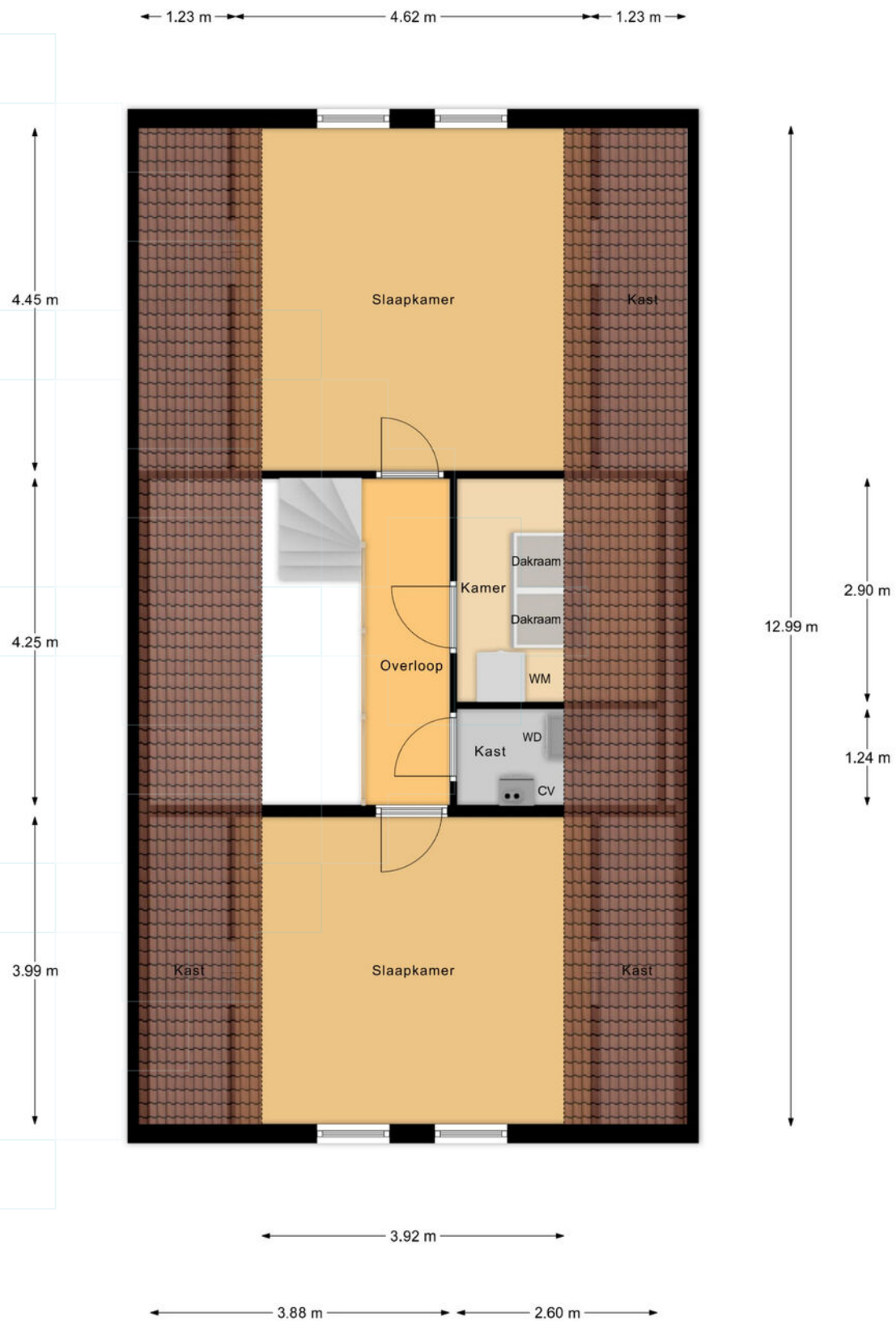
Begane Grond

Plattegrond



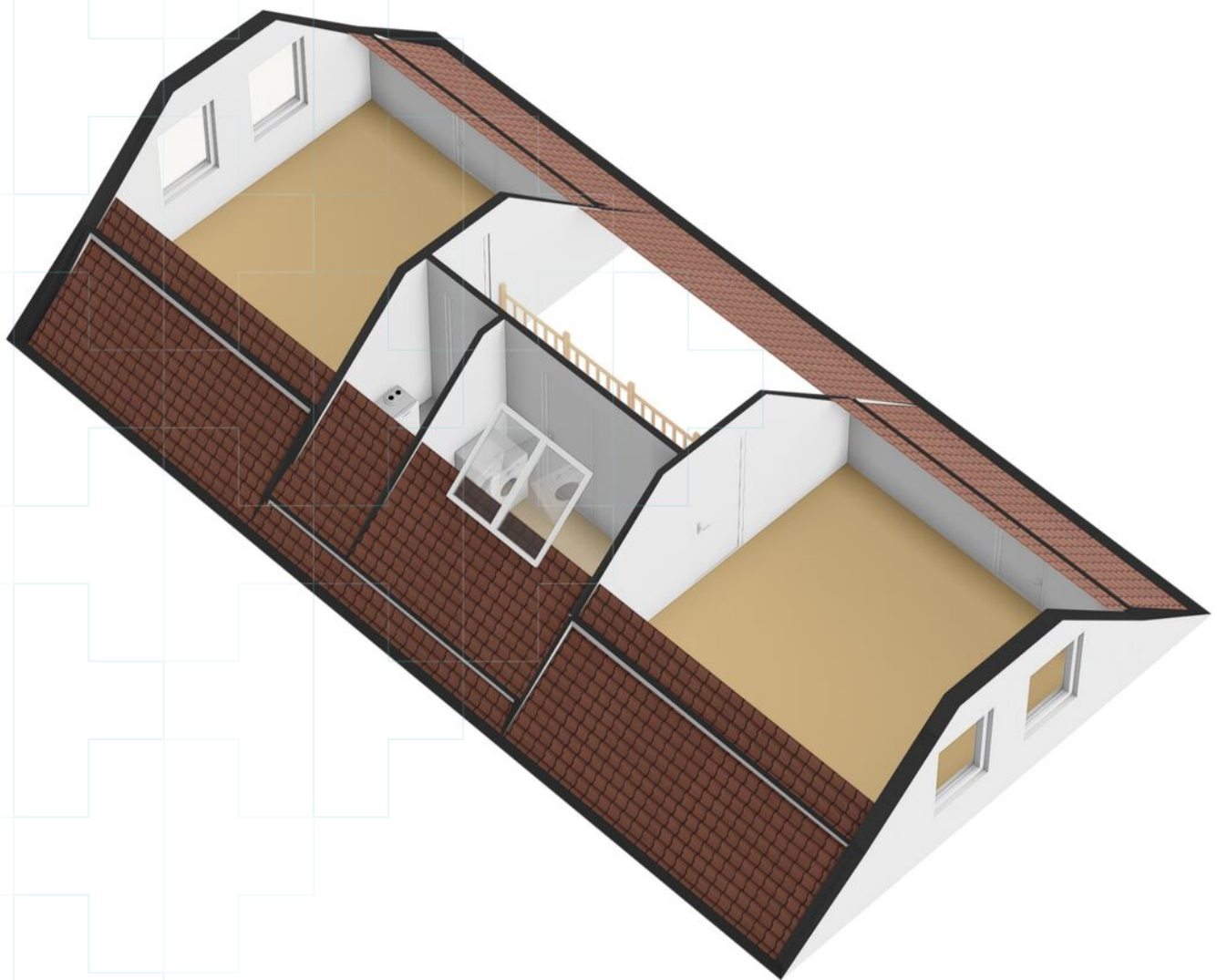
Plattegrond

1ste Verdieping



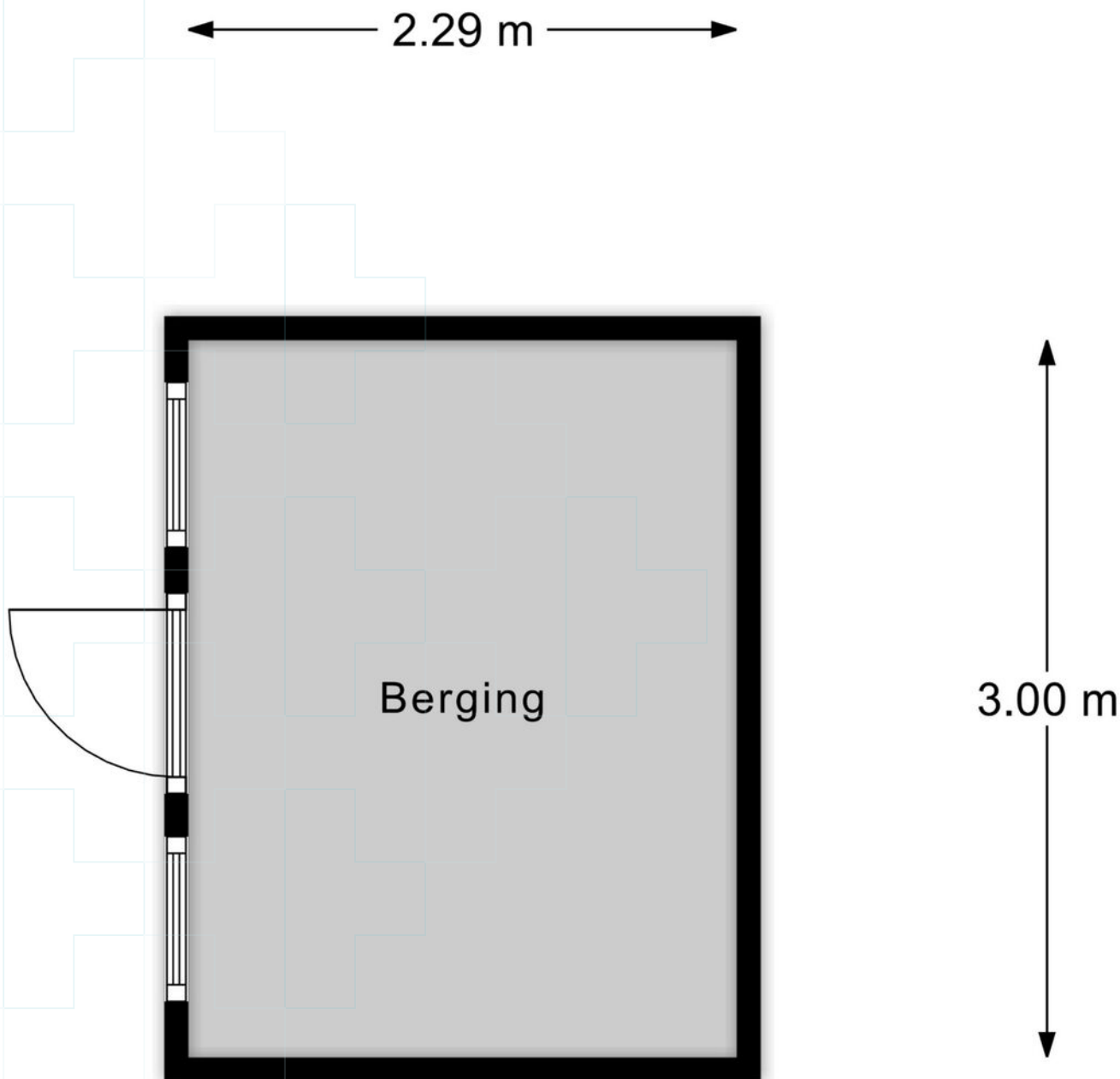
Verdieping

Plattegrond



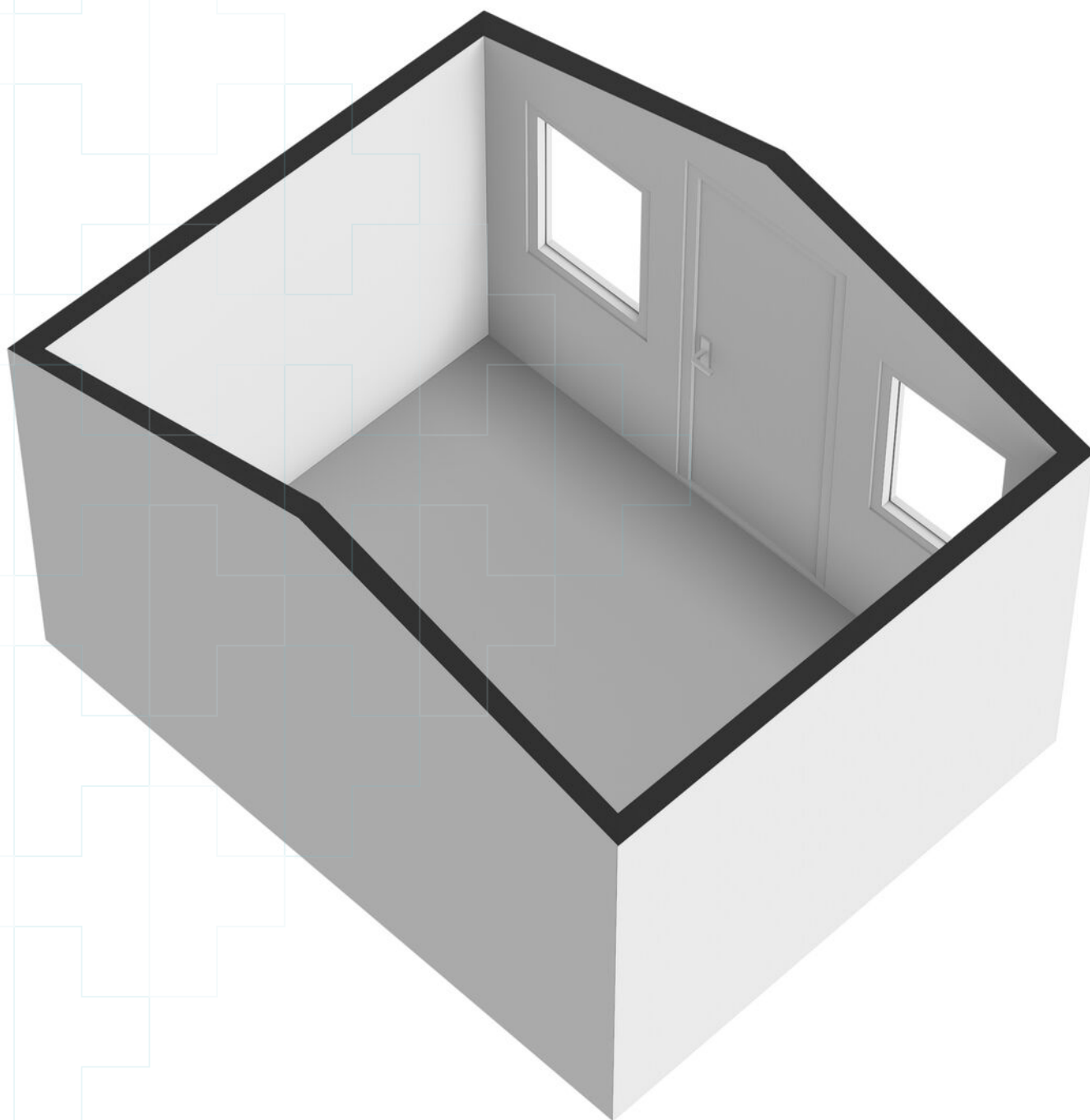
Plattegrond

Berging 1



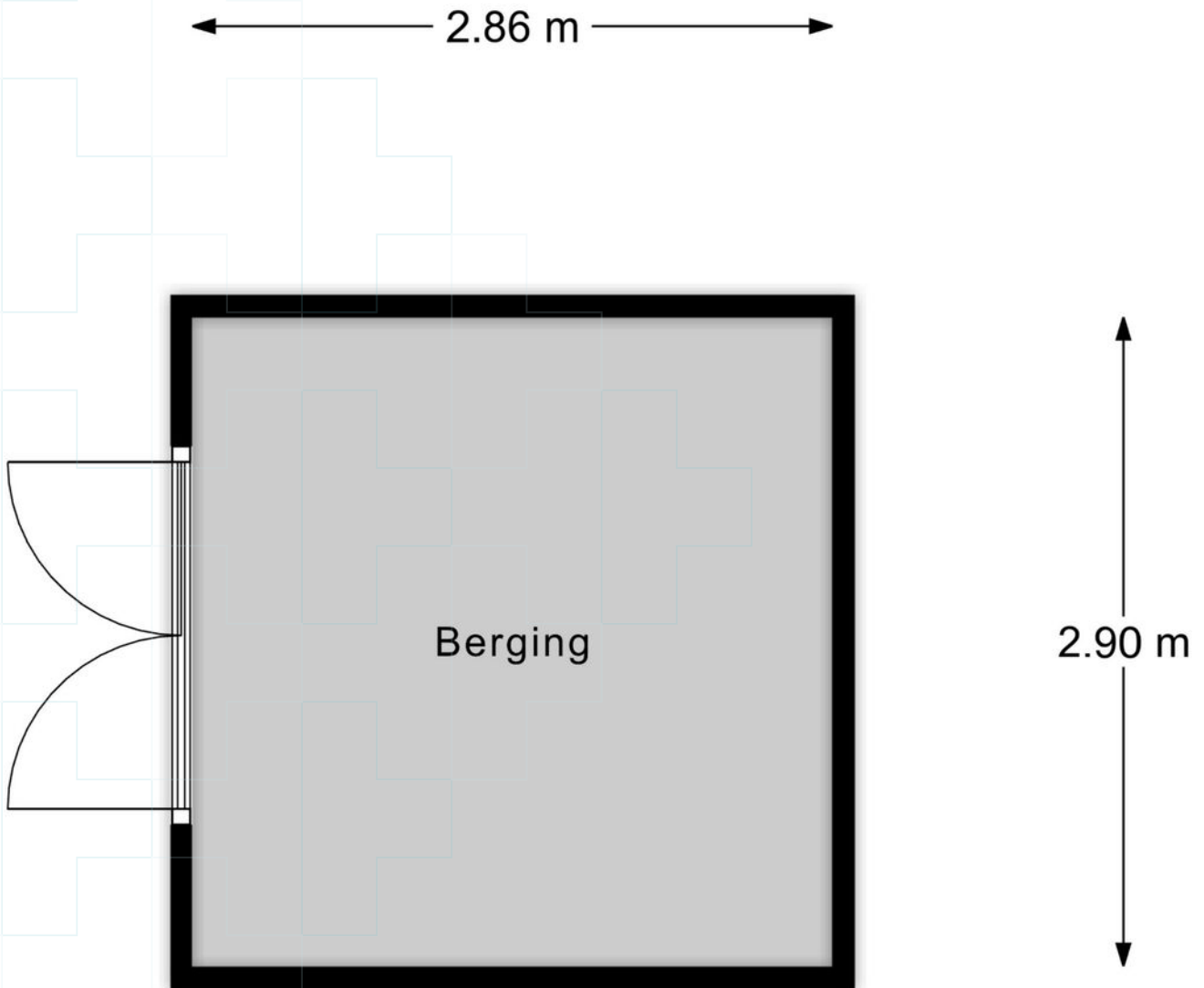
Berging 1

Plattegrond



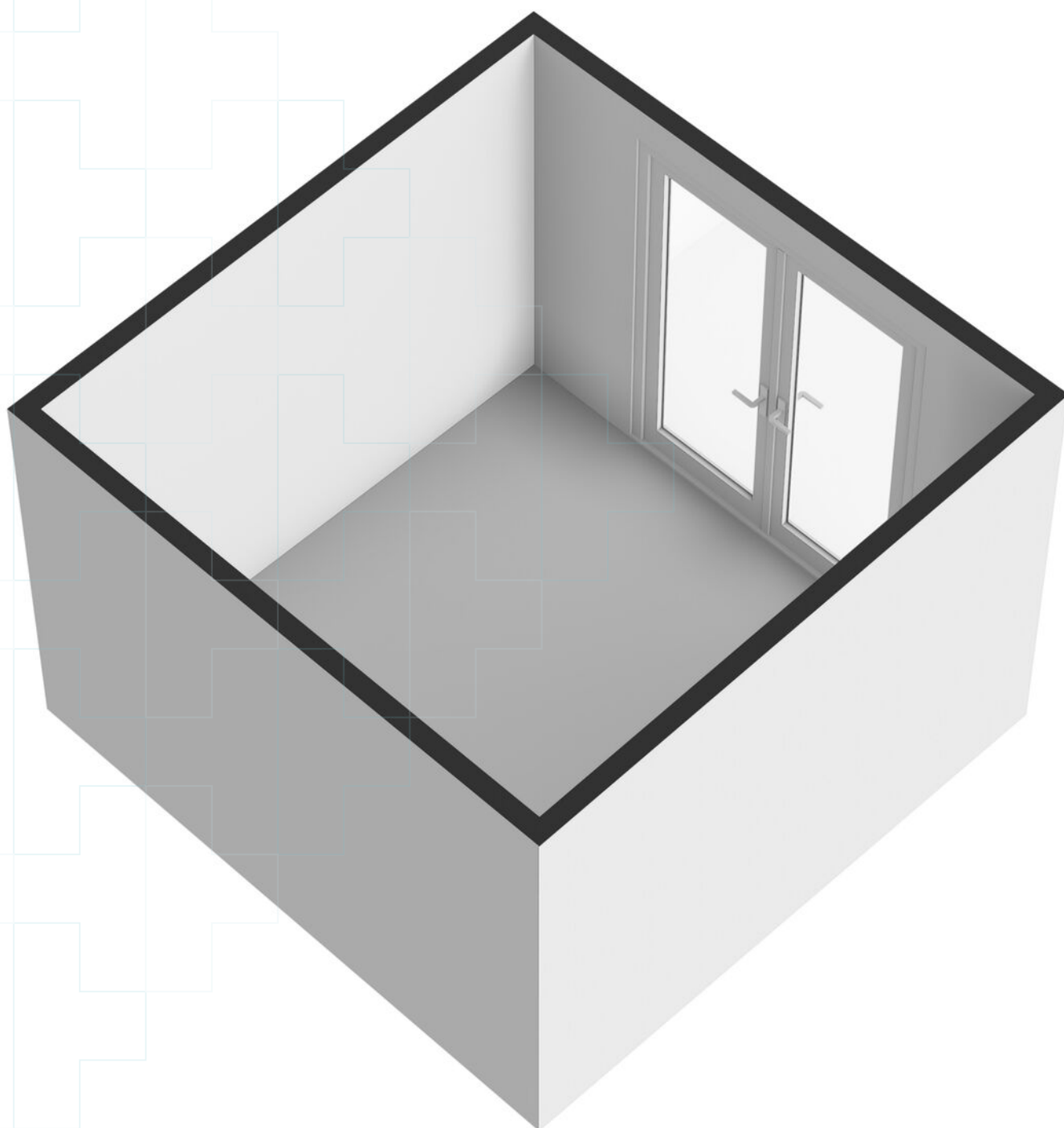
Plattegrond

Berging 2



Berging 2

Plattegrond



Plattegrond

Overkapping

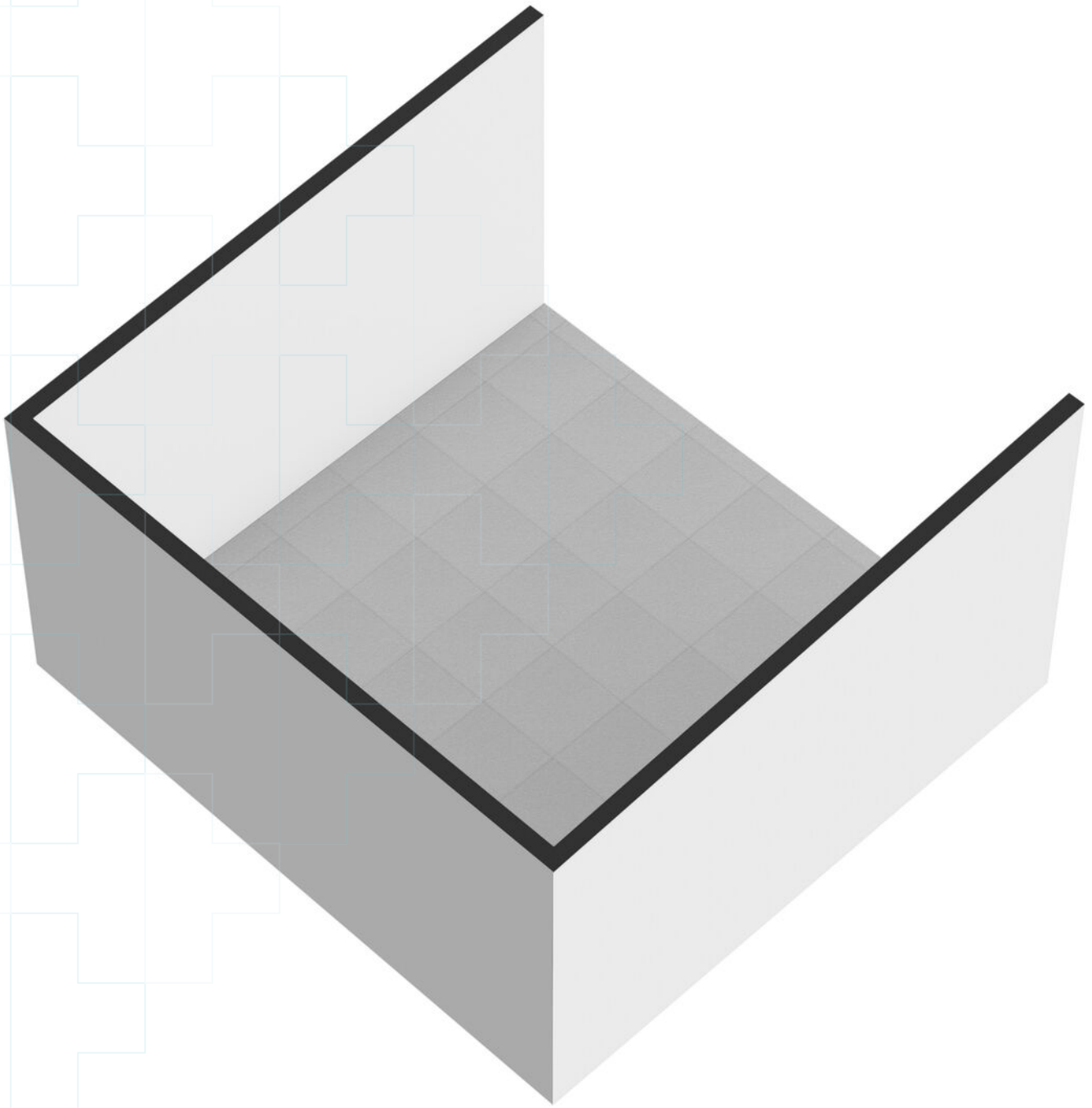
← 3.46 m →



↑
3.53 m
↓

Overkapping

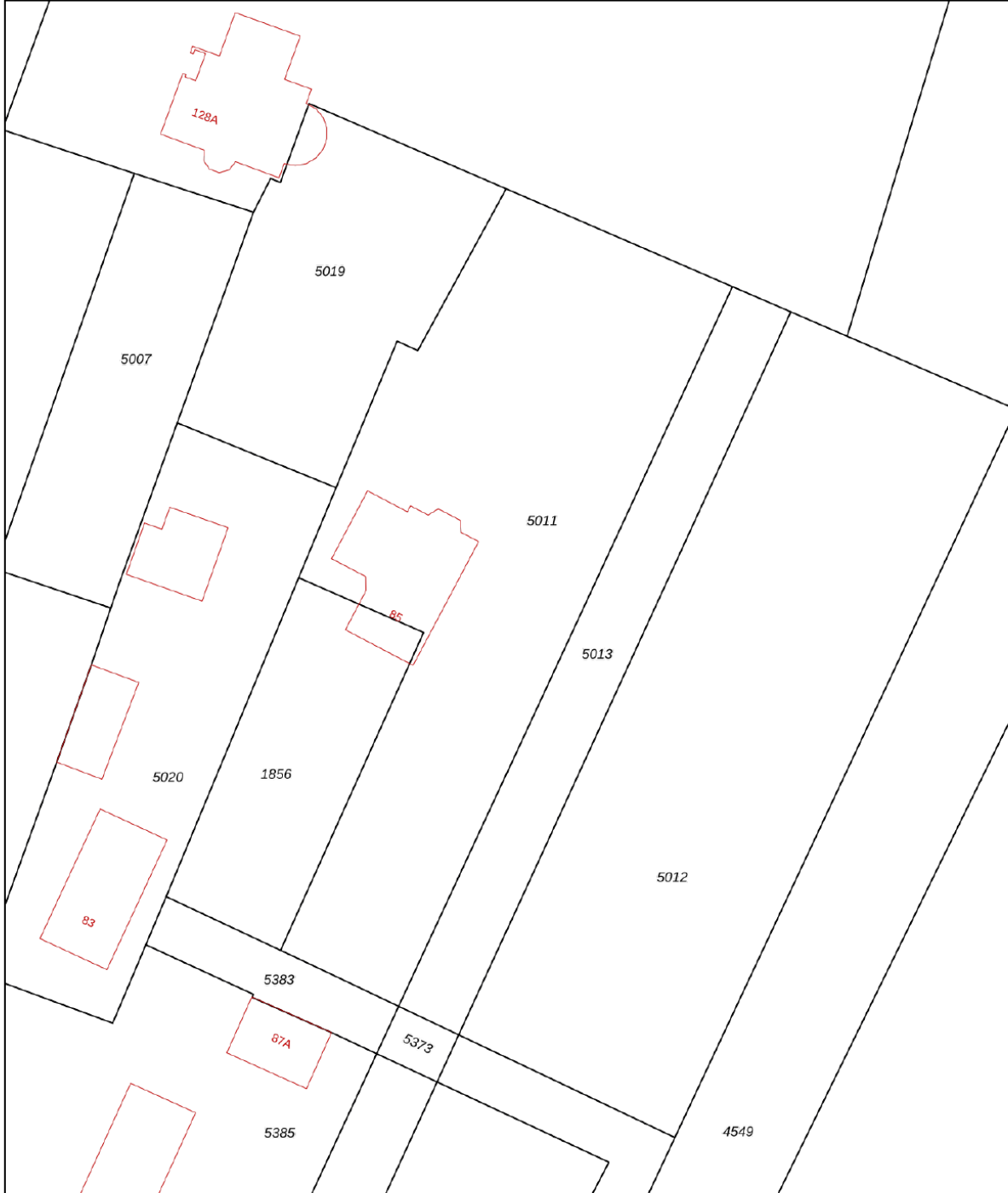
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---




0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Wijchen
—	Huisnummer	Sectie	H
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	5011
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 november 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

Designradiator(en) ●

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers ●

- losse (hang)lampen ●

- Buiten verlichting ●

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- rolgordijnen ●

- (losse) horren/rolhorren ●

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking ●

- plavuizen ●

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) ●

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat ●

- (gas)fornuis ●

- afzuigkap ●

- magnetron ●

- oven ●

- koelkast ●

- koel-vriescombinatie ●

- vaatwasser ●

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet ●

- toiletrolhouder ●

- toiletborstel(houder) ●

- fontein ●

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad ●

- douche (cabine/scherm) ●

- wastafel ●

- planchet ●

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)	●		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
Rookmelders	●		
(Klok)thermostaat	●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	●		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	●		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	●		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	●		
- Zitmaaier			●
- Grondwaterpomp	●		

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 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!



Valendrieseweg 85 | info@hansjanssen.nl



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