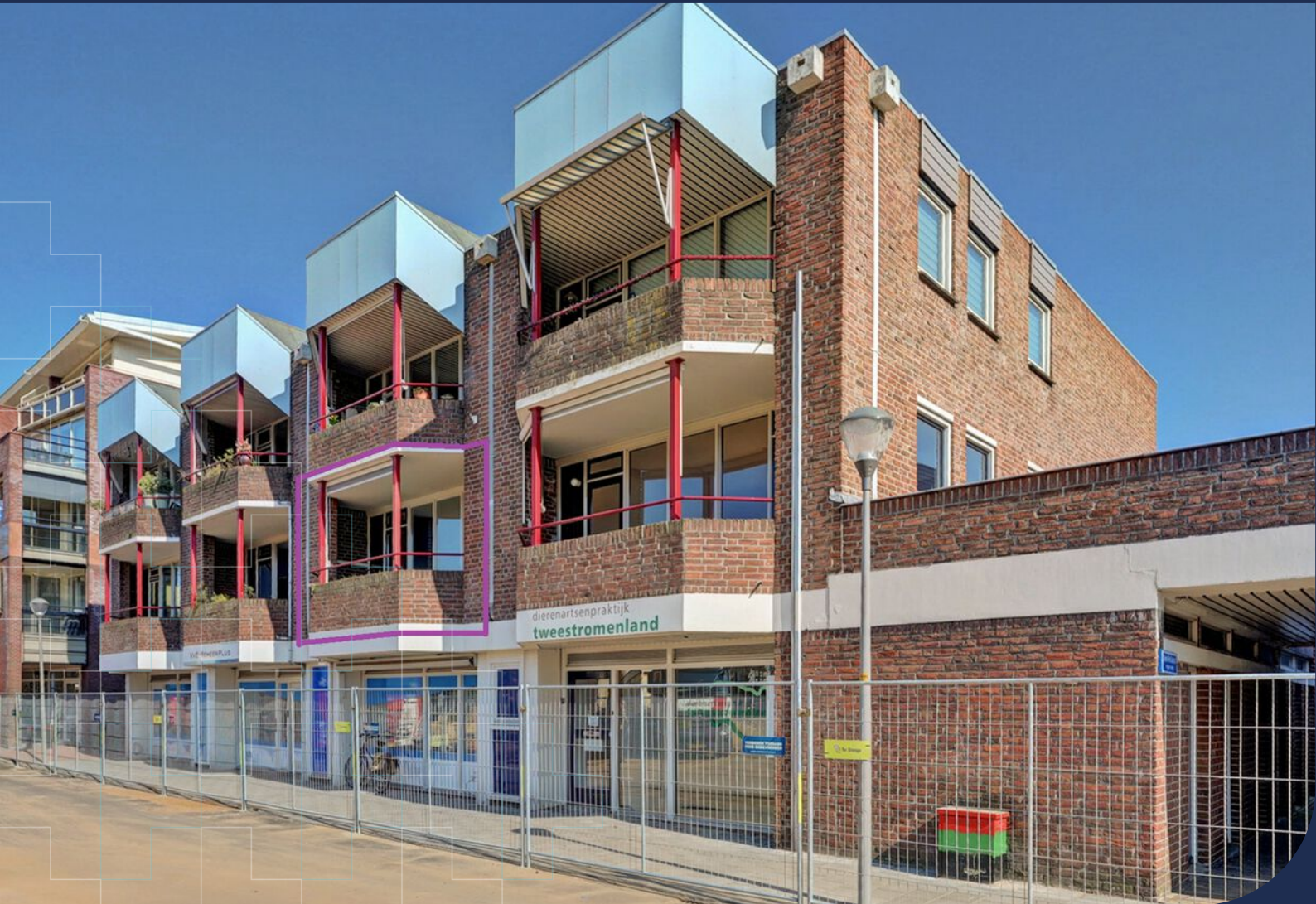


# Don Felixhof 3

## Wijchen



 Centraal wonen in een  
modern 3-  
kamerappartement!

# Kenmerken



Vraagprijs  
€ 275.000 k.k.



Woonoppervlakte  
66 m<sup>2</sup>



Verdieping  
1



Bouwjaar  
1978

|                            |                   |                           |                    |
|----------------------------|-------------------|---------------------------|--------------------|
| <b>Soort object</b>        | Appartement       | <b>Aanvaarding</b>        | In overleg         |
| <b>Soort appartement</b>   | Portiekflat       | <b>Inhoud</b>             | 217 m <sup>3</sup> |
| <b>Bouwvorm</b>            | Bestaande bouw    | <b>Aantal kamers</b>      | 3                  |
| <b>Locatie</b>             | In centrum        | <b>Aantal slaapkamers</b> | 2                  |
| <b>Parkeerfaciliteiten</b> | Openbaar parkeren | <b>Externe bergruimte</b> | 5 m <sup>2</sup>   |
| <b>Energie label</b>       | A                 | <b>Berging</b>            | Aangebouwd steen   |



## 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

Centraal wonen in een modern 3-kamerappartement, twee slaapkamers, moderne keuken, badkamer en toiletruimte, zonnig balkon en privé berging aan de Don Felixhof 3 te Wijchen combineert het gemak van wonen in het centrum met een prettige en overzichtelijke indeling.

Dit 3-kamerappartement op de eerste verdieping met balkon aan het Europaplein bevindt zich midden in het bruisende centrum van Wijchen, waar u alles vindt wat u nodig heeft: zoals supermarkt, winkels, restaurants, terrasjes, bioscoop, zwembad, busverbindingen en het NS-Station. In de directe omgeving zijn fraaie natuurgebieden te vinden, zoals het Leurse Bos, de uiterwaarden van de Maas en het 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.

Wacht niet langer en laat je verrassen door dit fijne appartement en kom vrijblijvend langs op het openhuis op donderdag 22 oktober van 16:00 t/m 17:30 uur en op vrijdag 23 oktober van 09:00 t/m 10:30 uur. Ook Don Felixhof 26 kun je op deze kijk momenten komen bekijken!

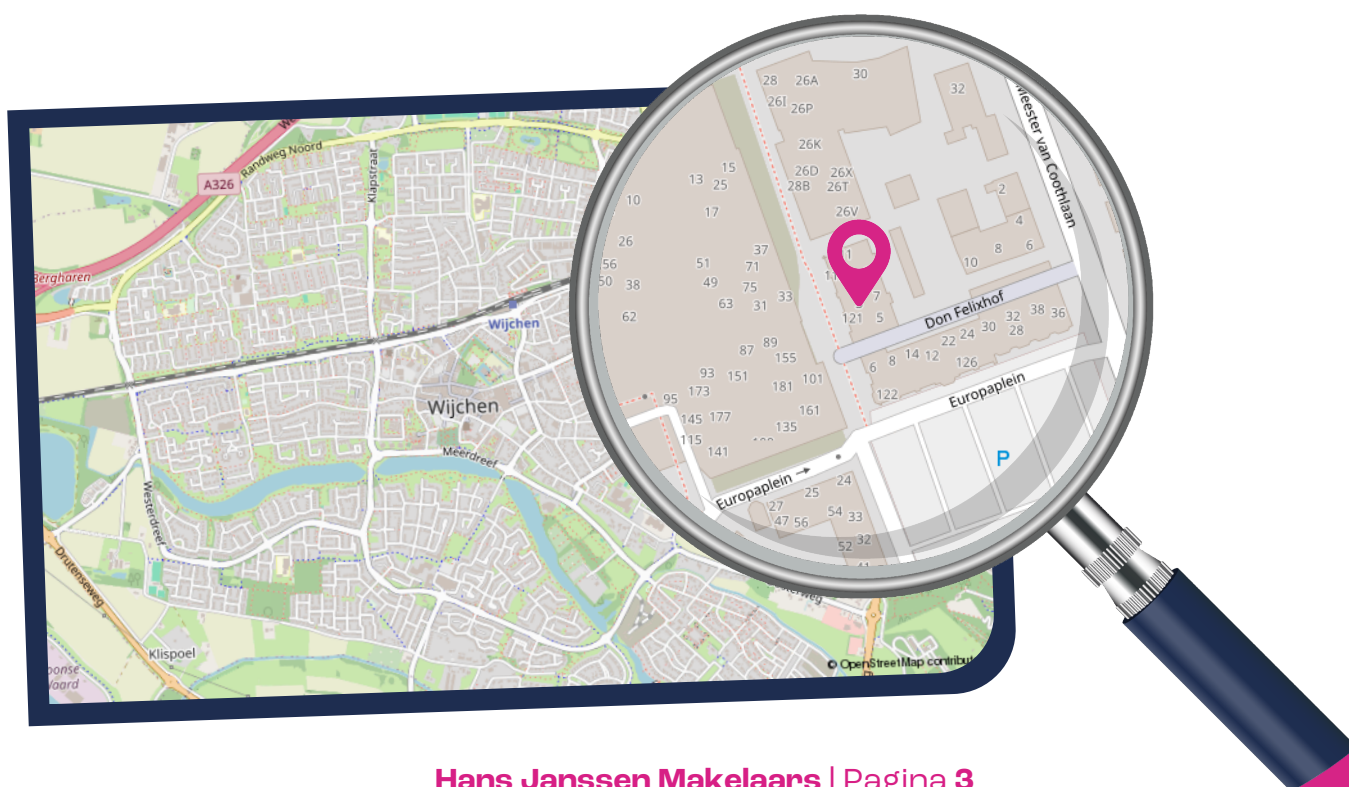
## Algemeen

- Bouwjaar: 1978;
- Woonoppervlak: circa 66 m<sup>2</sup>;
- Balkon: circa 8 m<sup>2</sup>;
- Externe bergruimte: circa 5 m<sup>2</sup>;
- Inhoud: circa 217 m<sup>3</sup>;

## Indeling appartement:

Via de gezamenlijke entree en het trappenhuis bereik je het appartement op de eerste verdieping.

Bij binnenkomst kom je in een ruime hal met intercom, waar zich tevens een kast met de cv-opstelling bevindt. Het toilet is voorzien van wandcloset, fonteintje en betegeld in lichte kleurstelling. Vanuit de hal zijn de verschillende vertrekken van de woning bereikbaar. De woonkamer vormt een fijne en lichte leefruimte. De brede raampartij zorgt voor veel daglicht en geeft de ruimte een open uitstraling. Er is volop ruimte voor een royale zithoek en een gezellige eethoek, terwijl de keuken mooi in verbinding staat met de rest van de leefruimte. Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich het zonnige balkon van ca. 8 m<sup>2</sup> en gelegen op het zuidwesten. Een prettige buitenruimte waar je eenvoudig even naar buiten stapt voor een kop koffie.



De open en L-vormig opgestelde moderne keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, o.a. een 4-pits gasfornuis, wasemkap, koel-vriescombinatie, combioven en vaatwasser, spoelbak, bovenkasten en beschikt over voldoende opbergruimte en werkblad.

Het appartement beschikt over twee slaapkamers, waarvan één directe toegang geeft tot de badkamer. De badkamer is tevens bereikbaar vanuit de hal en voorzien van een inloopdouche, wastafel, designradiator en aansluitingen voor de wasmachine en droger. Het toilet bevindt zich separaat.

Bijzonderheden:

- + 3-kamerappartement met nette keuken, badkamer en toiletruimte;
- + Gelegen in het gezellige centrum van Wijchen;
- + Balkon op het zuidoosten met uitzicht op het Europaplein;
- + Toegangsdeur van het gebouw te openen via deurintercom;
- + Energielabel A, geldig tot 7 augustus 2035;
- + Externe privé berging op de begane grond;
- + Aangesloten op glasvezel;
- + Openbaar parkeren in de directe omgeving;
- + De Vereniging van Eigenaars is recent opgericht. De

servicekosten bedragen € 251,55 per maand (incl. o.a. reservering en opstalverzekering);

+ De verkoper zal een initiële inleg (startkapitaal) in het reservefonds doen van € 20.000,- voor de gezamenlijke appartementen en een initiële inleg in het reservefonds doen van € 20.000,- voor de hoofdsplitsing (totale complex);

+ De verkoper zal de kosten voor het overlagen van het gehele platte dak voor haar rekening nemen tot een max van € 70.000,-- (Dit is begroot door de Vereniging van Eigenaars);

+ Er is een projectnotaris van toepassing: De Mul Zegger Notarissen te Nijmegen;

Belangrijk om te weten:

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

Nieuwsgierig geworden naar dit leuke appartement?

Kom dan zeker even langs op de openhuis momenten en ervaar dit appartement zelf!







**Gelegen in het gezellige  
centrum van Wijchen**













# Plattegrond

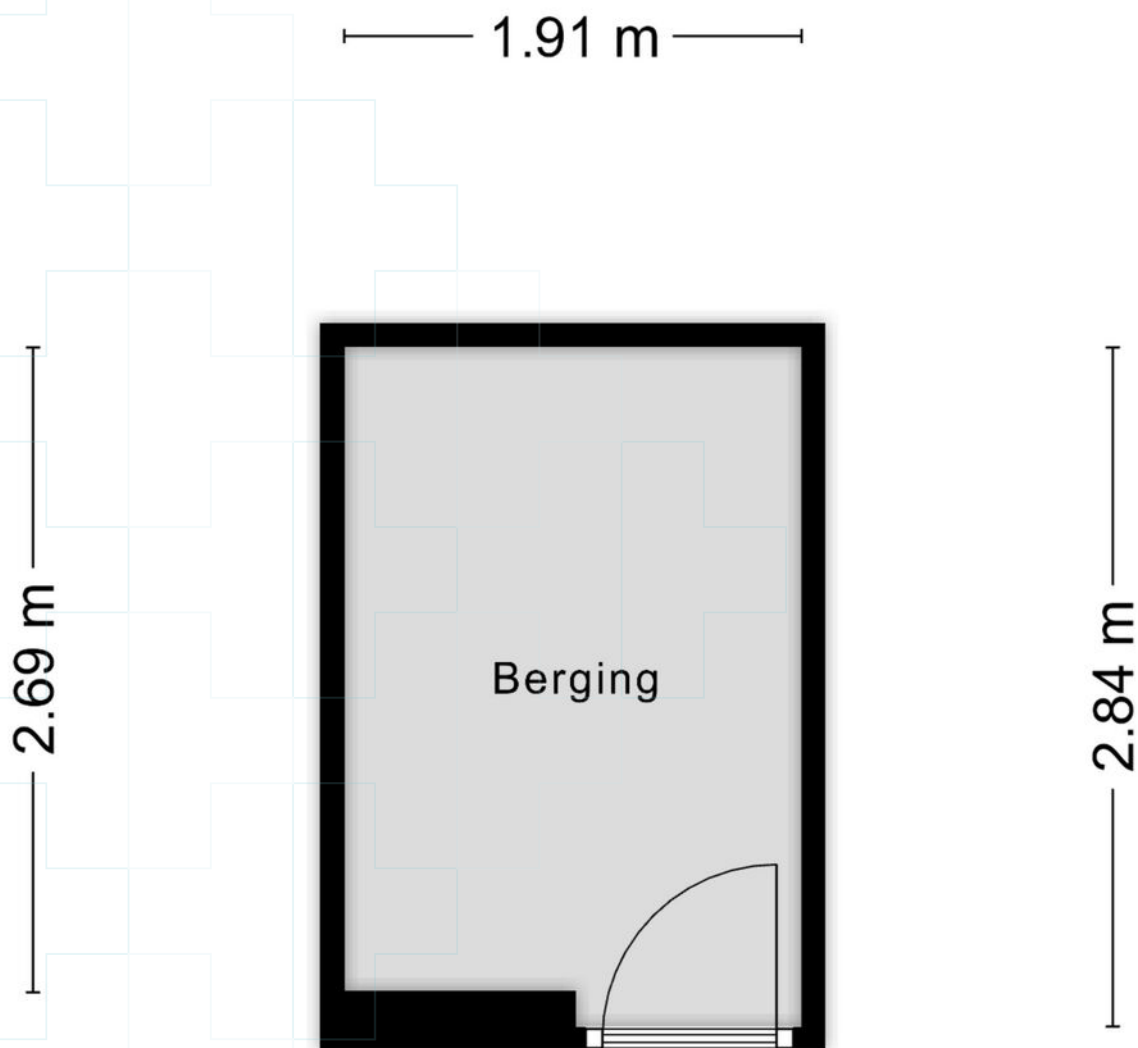
## Appartement



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

## Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# 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: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Wijken

H

4801

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 oktober 2026

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.

# 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!**



# 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.

### **Disclaimer**

We hebben deze brochure met aandacht en zorg samengesteld. De informatie, afbeeldingen, plattegronden en maatvoeringen geven een zo goed mogelijk beeld van het woningaanbod, maar zijn indicatief. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen, druk- en zetfouten voorbehouden.

# 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](http://www.hansjanssen.nl)