



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 285.000 k.k.

67

MERELSTRAAT

WIJCHEN

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
102 m²

INHOUD:
362 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
125 m²

AANTAL KAMERS:
4

SLAAPKAMERS:
3



BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
tussenwoning
D
1967
c.v.-ketel

LIGGING:

aan rustige weg, in
woonwijk

TUIN:

61 m²

BERGING:

vrijstaand steen

VERWARMING:

c.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk

ISOLATIE

muurisolatie, vloerisolatie,
dubbel glas

OMSCHRIJVING

Gelegen in het gezellige Wijchen-Noord vindt u deze ruime en moderne eengezinswoning (102 m²) met drie slaapkamers, een lichte woonkamer en een halfopen keuken. De woning is afkomstig uit het jaar 1967 en verkeert in een zeer goede staat, waarbij alle details tot in de puntjes zijn afgewerkt. De levendige en prettige sfeer van de woning wordt gerealiseerd dankzij de fraaie wijze waarop de open ruimtes met elkaar in verbinding staan en het vele daglicht dat door de woning stroomt. Daarnaast beschikt de moderne badkamer over een regendouche met douchepaneel. Met als kers op de taart geniet u ook nog van een ruime achtertuin met aan twee kanten een beschutting. Aan de achterzijde van de tuin vindt u een stenen berging.

Heeft u interesse gekregen in deze leuke woning? Wij helpen u graag verder met verdere informatie en de bezichtiging van de woning.

De Merelstraat 67 ligt aan een ruim opgezette en groene straat in de buurt 'Wijchen-Noord'. De woning bevindt zich in een kindvriendelijke buurt waar een mooie combinatie tussen levendigheid en rust te ervaren is. Met een paar minuten fietsen bereikt u al gauw het centrum van Wijchen, waar u een breed aanbod aan leuke winkels, restaurants en cafés kunt vinden. Daarnaast kunt u hier ook genieten van diverse culturele activiteiten en ontdekt u de charme van de stad dankzij het sprookjesachtige kasteel dat zich midden in het centrum bevindt! Op acht rijminuten vindt u het 'Leurse Bos', een plek waar u eindeloos in vrijheid kunt genieten van de prachtige natuur. Wilt u de verdere omgeving ontdekken? De woning bevindt zich op loopafstand van het treinstation en de dichtstbijzijnde uitvalsweg vindt u op slechts drie minuten rijden. Zo bereikt u gemakkelijk mooie en omliggende steden als Nijmegen, Arnhem en 's-Hertogenbosch.

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond

Op de begane grond vindt u de hal, woonkamer, keuken trapkast en het toilet. Bij binnenkomst van de ruime woonkamer valt direct het vele daglicht op dat dankzij de twee raampartijen aan beide zijden de kamer in stroomt. De kamer wordt op een fijne manier ingedeeld over een zit- en eetgedeelte. De strakke wandafwerking, de laminaatvloer en het leuke uitzicht over de achtertuin, maken dit samen tot een fraai geheel. In open verbinding met de woonkamer vindt u de moderne keuken, die beschikt over een 4-pits inductieplaat, afzuigkap, oven, vaatwasmachine, koel-/vries combinatie en opslagruimte. Via de keuken kunt u de achtertuin betreden. Daarnaast is het zwevende toilet geheel betegeld en beschikt deze over een wc-fonteintje.

Eerste etage

Via de met vloerbedekking bekleedde trap bereikt u de overloop, die vervolgens toegang geeft tot de drie slaapkamers en de badkamer. Twee van de drie kamers zijn erg ruim opgezet en beschikken over veel daglichttoetreding. De derde kamer kan als volwaardige slaapkamer worden gebruikt en is ideaal voor bijvoorbeeld een kinderkamer of een kantoor. De gehele verdieping is belegd met een fraaie laminaatvloer. In de badkamer wordt een moderne uitstraling geboden. Deze beschikt over een regendouche met een douchepaneel met twee douchekoppen, een wastafel en een zwevend toilet.

Tweede etage

Op de tweede etage vindt u de ruime zolder, waar u geheel uw eigen invulling aan kunt geven. Een sportruimte, een kantoor of een opslagplek; aan u de keus!

OMSCHRIJVING

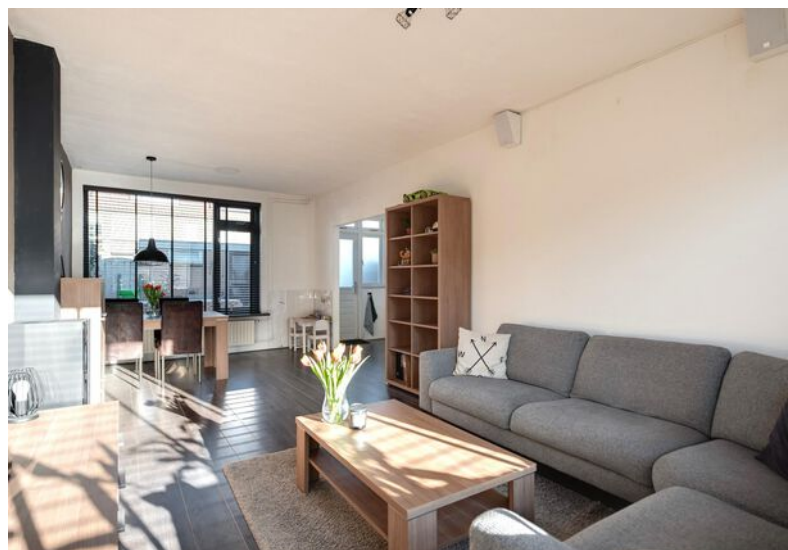
Exterieur:

De woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin. De voortuin kan als een leuke gelegenheid dienen om bijvoorbeeld bloemen en planten te laten groeien; waardoor een mooi aanzicht van buitenaf gegarandeerd is! Daarnaast beschikt de achtertuin over veel ruimte en kunt u hier fijn een eettafel plaatsen om buiten te kunnen dineren. Dankzij de vele ruimte staan alle opties open om hier uw eigen droomtuin van te maken. Handig is de stenen berging voor de opslag van uw tuinspullen of fietsen!

Bijzonderheden:

- Ruime eengezinswoning in Wijchen-Noord
- Drie ruime slaapkamers
- Fraaie woonkamer met veel daglichttoetreding
- Open en moderne keuken
- Moderne badkamer met regendouche en douchepaneel
- Ruime zolder met veel mogelijkheden
- Ruime achtertuin met schutting
- Berging
- Kindvriendelijke en groene wijk
- Gesitueerd op fietsafstand van het centrum

Begane grond







Hal en overloop 1e verdieping



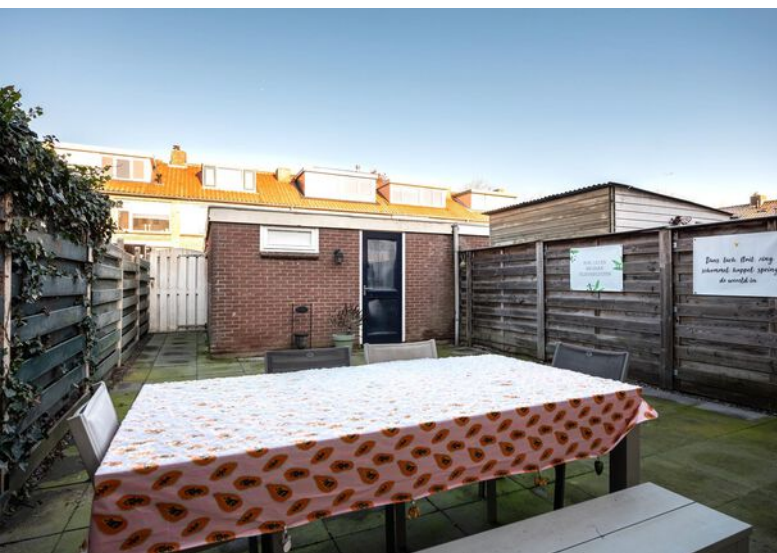






'de ruime
zolder biedt
mogelijk-
heden'

Achtertuin met berging





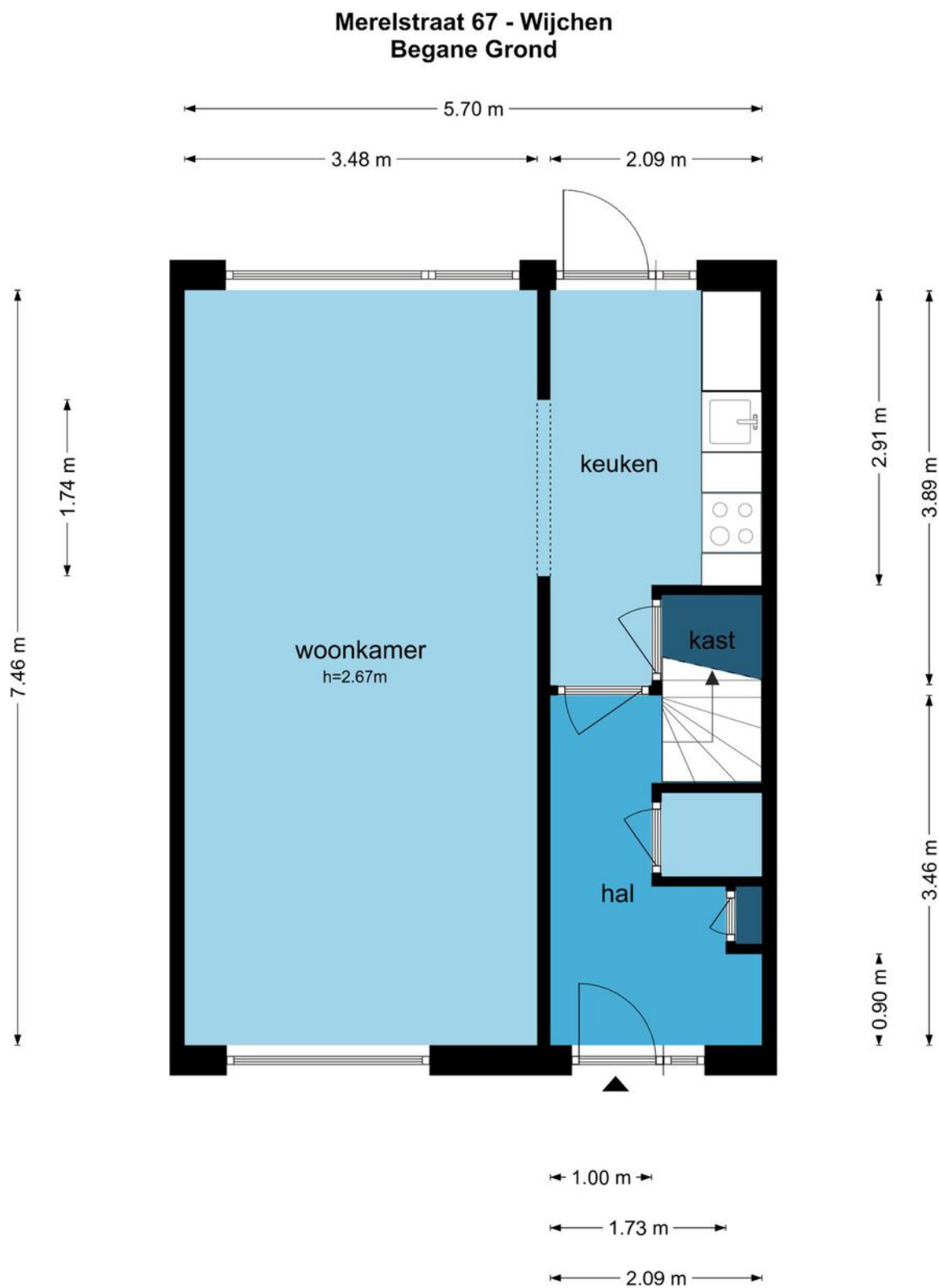
MEETRAPPOR

Object&co

Meetcertificaat

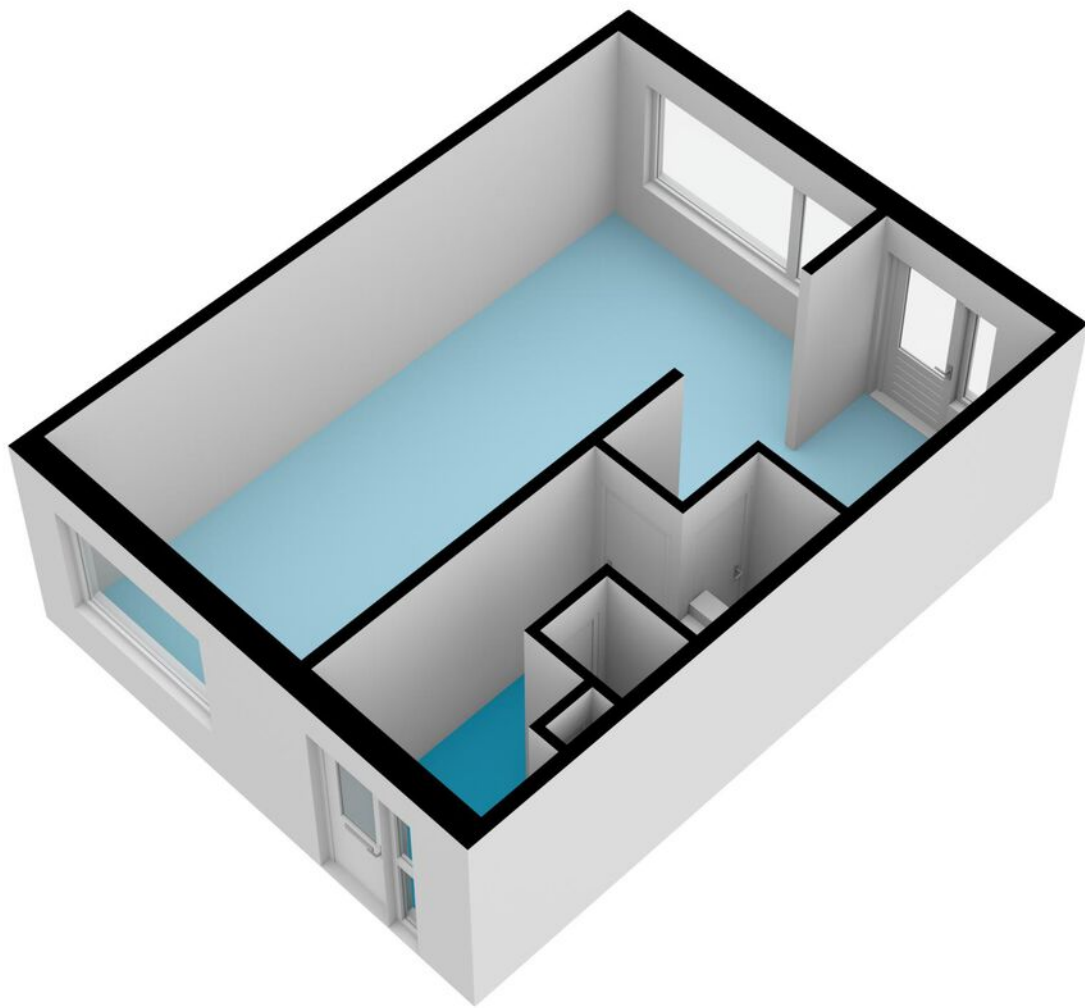
Object&co		MEETCERTIFICAAT		MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPOR GEBASEERD OP DE NEN 2580:2007/C1:2008							
		Datum Meetopname 18 januari 2023 Datum Meetrapport 19 januari 2023 Meetrapportnr/O&c OC-2023-103176 Meetcertificaat Type A Op locatie gecontroleerd en ingemeten		Meetbedrijf Object&co Nederland BV Opsteller Mario van Essen Opnemer Maurice Spokkslede Status Definitief							
Object type Woning Adres Merelstraat 67 Postcode/Plaats 6601BS Wijchen		Verklaring Meetcertificaat A: Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.									
Opdrachtgever De Larijn Makelaars O/G B.V. Adres Geerstraat 8 Postcode/Plaats 6651 CA Druten		Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581: 2011 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1: 2008' in combinatie met de hiervan afgeleide 'Meetinstructie' bepaalde gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580' en de 'Meetinstructie' bepaalde bruto inhoud woningen volgens NEN-2580' in de 2016 versies vastgesteld door NPM, VBO makelaars, NutsopPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderbonden.									
Object opgeplakt per bouwlaag	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007			OPPERVLAKTE	INHOUD	
	Vides/Schalimgat	Bruto vloeroppervlakte	Tara oppervlakte (BVO-NVO)	Ruimte met beperkte stahoogte	Verticaal Verkeer	Woonruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouwbonden buitenruimte	Externe buitenruimte	Bruto inhoud	
	> 4 m2	(excl. Vides etc. > 4 m2)		< 1,50 m	> 4 m2 & Niet toegankelijke ruimten					M3	
	A	(B+C+D+E+F+G+H)	B	C	D	E	F	G	H	I	
	Begane Grond	0,00	48,30	5,80	0,00	0,00	42,50	0,00	0,00	0,00	162,77
	Woon-/verruimte	-	48,30	5,80	-	-	42,50	-	-	-	162,77
	Eerste Verdieping	0,00	48,30	5,80	0,00	0,00	42,50	0,00	0,00	0,00	128,48
	Woon-/verruimte	-	48,30	5,80	-	-	42,50	-	-	-	128,48
	Tweede Verdieping	0,00	48,30	5,40	26,00	0,00	16,90	0,00	0,00	0,00	70,28
	Woon-/verruimte	-	48,30	5,40	26,00	-	16,90	-	-	-	70,28
Extra	0,00	17,50	2,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15,10	49,53	
Berging (EXF)	-	17,50	2,40	-	-	-	-	-	15,10	49,53	
Totalen geheel Perceel	0,00	162,40	19,40	26,00	0,00	101,90	0,00	0,00	15,10	411,05	
Procentueel tot BVO		100%	11,95%	16,01%	0,00%	62,75%	0,00%	0,00%	9,30%		
Totalen Woning		144,90		T.b.v. Funda opgave in rood -->		101,90	0,00	0,00	15,10	361,53	
© 2023 - Object&co Nederland BV - www.objectenco.nl											
Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit rapport is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit rapport vermeld, omdet na schriftelijke toestemming van Object&co Nederland BV.											

Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Begane grond 3D



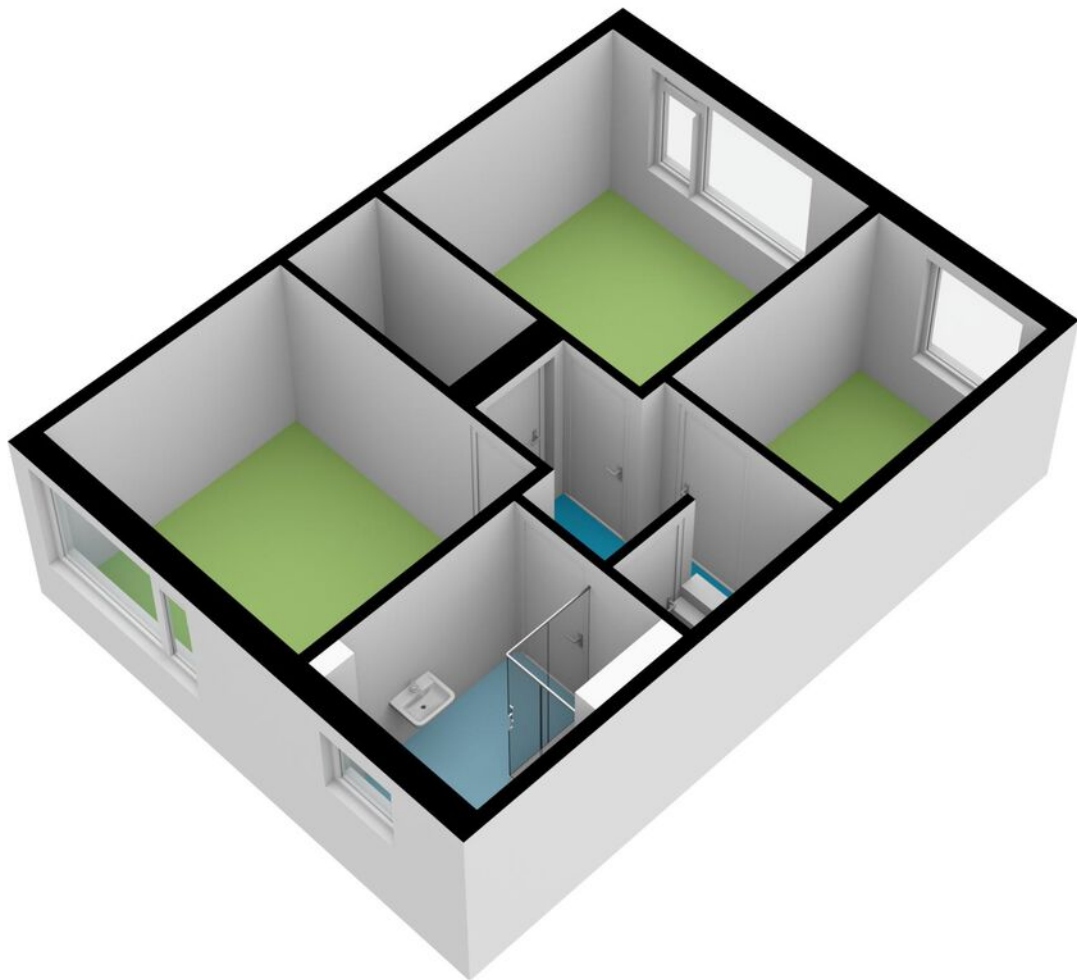
Eerste verdieping

Merelstraat 67 - Wijchen Eerste Verdieping



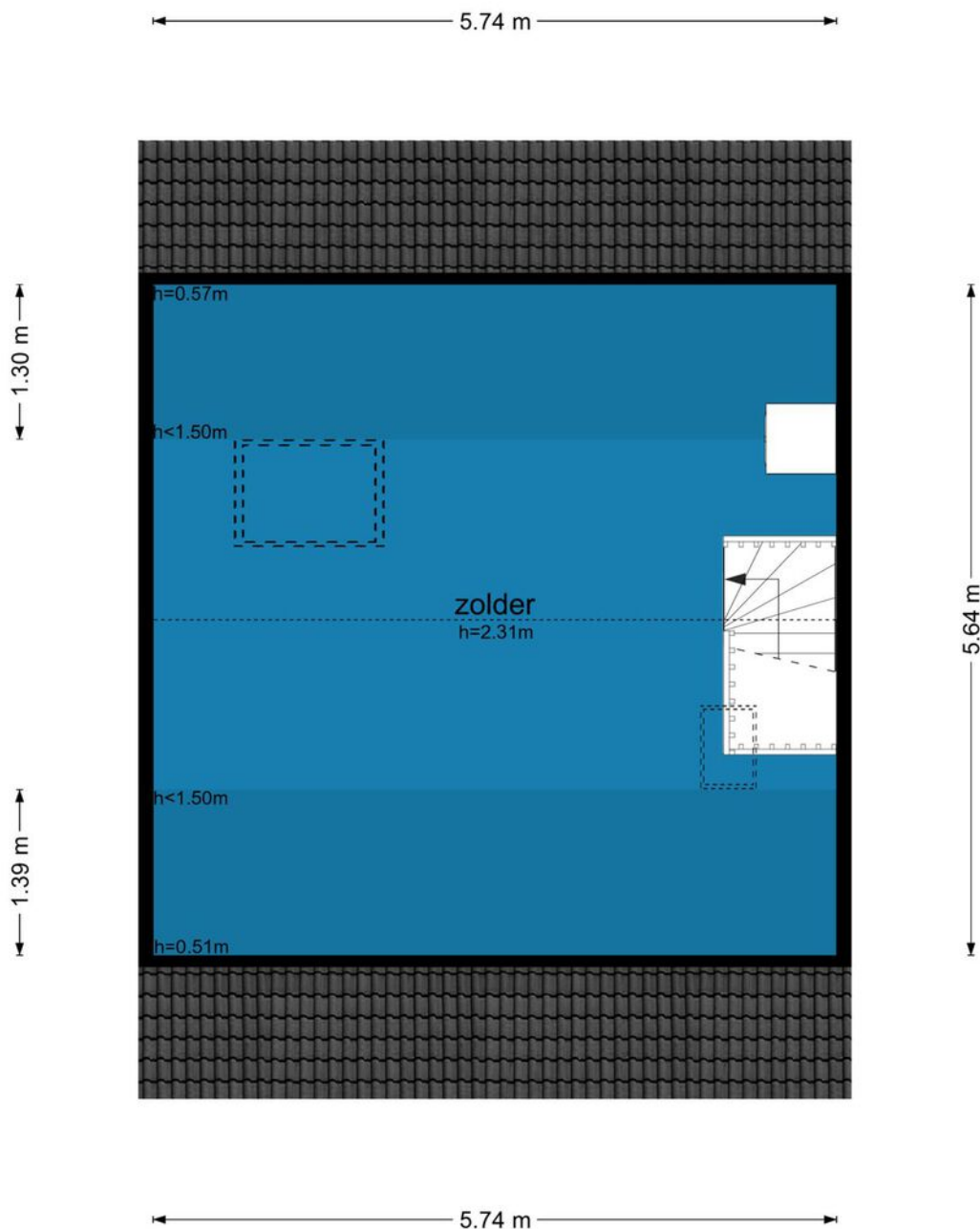
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Eerste verdieping 3D



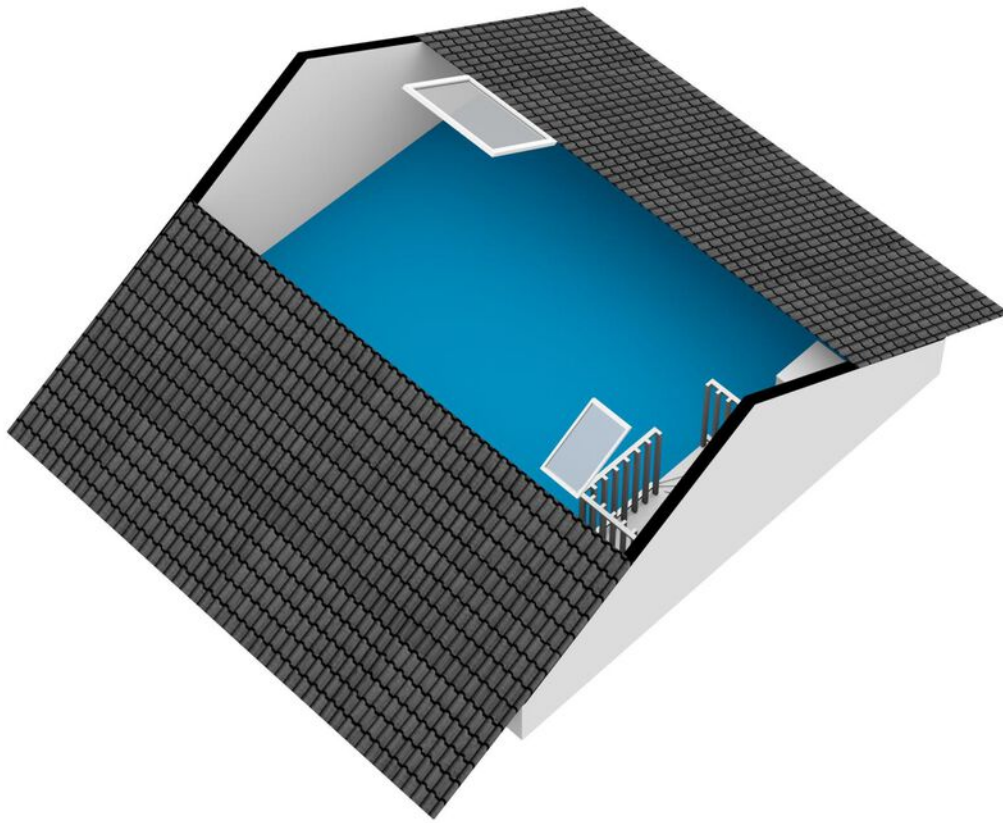
Tweede verdieping

Merelstraat 67 - Wijchen Tweede Verdieping



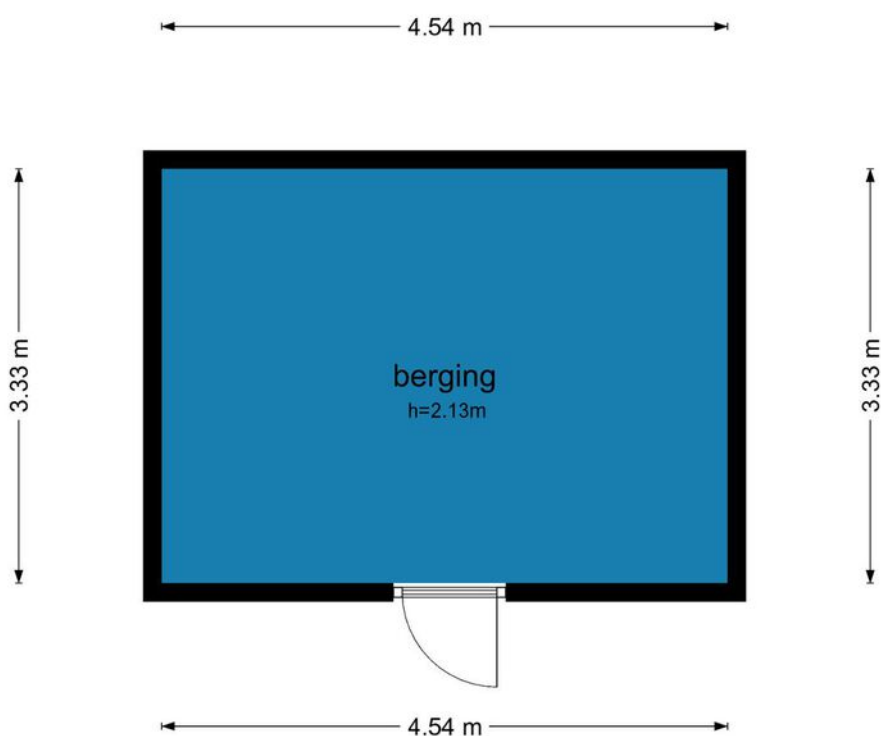
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Tweede verdieping 3D



Vrijstaande berging in de tuin

Merelstraat 67 - Wijchen Berging

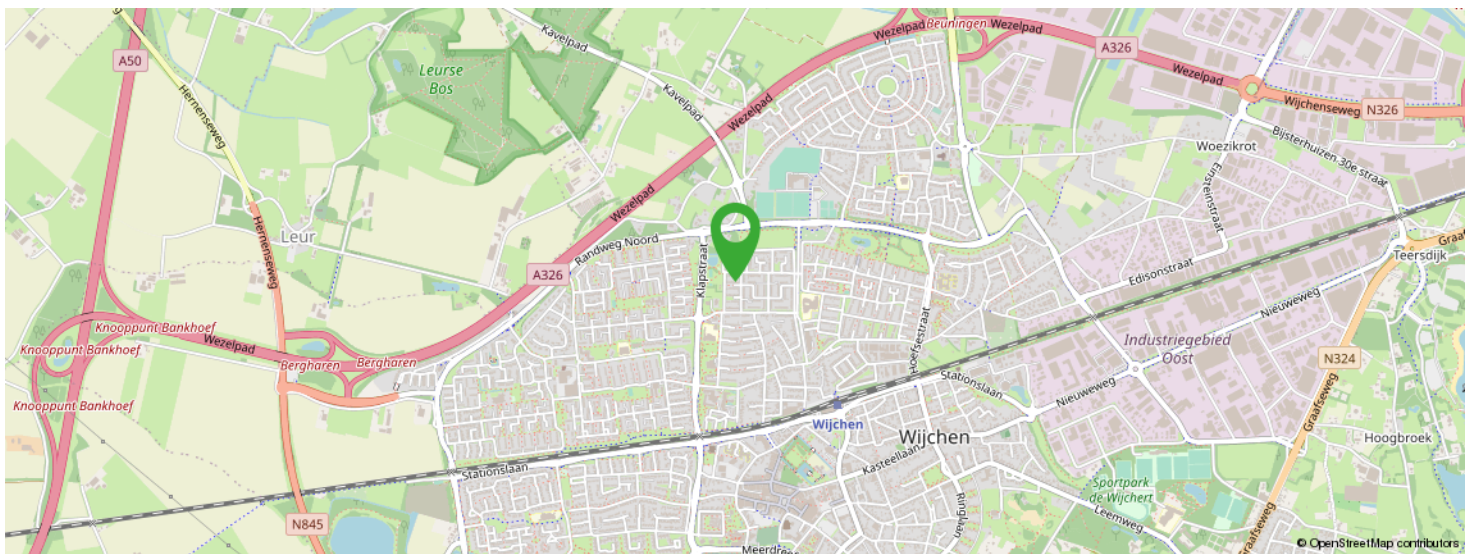
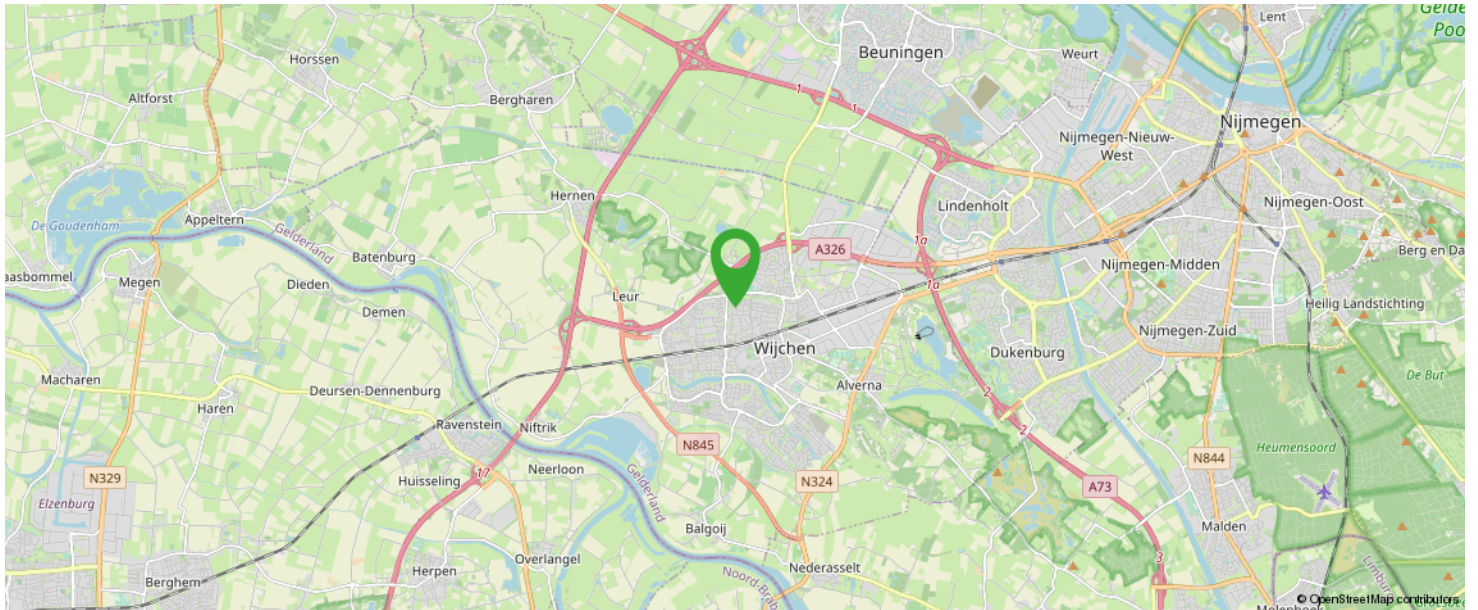


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

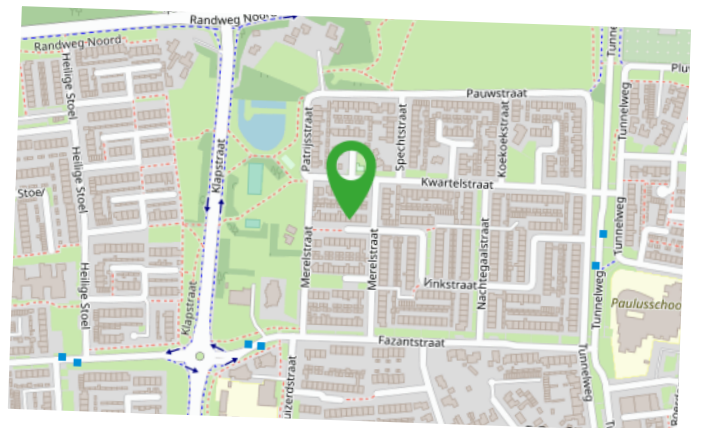
Kadastrale kaart



LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



MEEST GESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopend makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is.

De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs c.q. de genoteerde prijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopend partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopend partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopend partij. Dus ook als de partijen naar elkaar toekomen in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

5. Mag de makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkopen wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar natuurlijk in overleg met de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezegging na te komen.

De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan gelijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

6. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een 'optie' kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopend makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

7. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

8. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met zijn makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

EXTRA INFORMATIE

Geachte mevrouw, mijnheer,

Hierbij treft u informatie aan over het door u bezichtigde of nog te bezichtigen object. U kunt dit thuis nog eens rustig bekijken. Mocht u aanvullende informatie wensen, dan kunt u altijd contact opnemen met ons kantoor of kijken op www.delorijn.nl.

Onderzoeksplicht en Mededelingsplicht

Deze object informatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in het object. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar / verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van het object een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van het bestemmingsplan van het object en eventuele plannen in de directe omgeving cq. of het object die eigenschappen zal bezitten die nodig zijn voor een normaal beoogd gebruik. Het verdient dan ook aanbeveling een ter zake deskundig bouwkundige en / of een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Indien koper niet besluit tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze object informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving staan. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- de datum van aanvaarding
- eventuele overname roerende zaken
- eventuele ontbindende voorwaarde(n)

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn voor of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Na de bezichtiging

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

OVER ONS



De Lorijn makelaars is gespecialiseerd in de particuliere woningmarkt in Druten en West Maas en Waal.

Wilt u een woning verkopen, aankopen of laten taxeren? Onze ervaren makelaars zullen u met raad en daad bijstaan en u behoeden voor kostbare fouten. Kwaliteit en service staan centraal in onze dienstverlening.

Op deze website vindt u een overzicht van wat wij zoal voor u kunnen betekenen. Graag lichten wij nog het een en ander persoonlijk toe. Neem gerust contact op of loop eens binnen bij ons kantoor in Druten. De koffie staat voor u klaar!

0487-518930
info@delorijnmakelaars.nl
www.delorijnmakelaars.nl

INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

De Lorijn Makelaars O.G.

Hogestraat 46a

6651 BM Druten

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl




DE LORIJN
—makelaars o.g.—