



DE LORIYN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 495.000 k.k.

3835

DE FLIER

WIJCHEN

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl

KENMERKEN



SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
124 m²

INHOUD:
494 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
256 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
4

BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
2-onder-1-kapwoning
B
1999
c.v.-ketel

LIGGING:

aan rustige weg, in
woonwijk

TUIN:

134 m²

GARAGE:

aangebouwd

VERWARMING:

c.v.-ketel

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

OMSCHRIJVING

Deze op en top verzorgde twee-onder-één kapwoning aan de Flier 3835 is gelegen in een kindvriendelijke buurt. Dit is dé ideale plek voor jou en je gezin. De woning is voorzien van maar liefst vier slaapkamers, een zolder, een moderne badkamer (2019), een nette keuken (2011), een garage en een groene achtertuin. Dit is een echt familiehuis, waar je dankzij de goede staat direct kunt intrekken.

Kortom, dit is een unieke kans voor gezinnen die op zoek zijn naar een comfortabel en sfeervol huis in een kindvriendelijke buurt.

Ben je enthousiast geworden? Plan dan nu een bezichtiging.

De woning bevindt zich in de kindvriendelijke wijk Kerkeveld. Alle wenselijke voorzieningen zoals supermarkten, gezellige restaurants, een school en winkels liggen op fietsafstand. Tevens zijn in de gehele woonwijk meerdere voorzieningen voor kinderen zoals meerdere speeltuinen, waterpartijen en een bos. De bereikbaarheid is uitstekend met het openbaar vervoer (bushaltes) en is gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen zoals de A50 en A73.

Begane grond

De voordeur met overkapping is via de oprit te betreden. Waarna je binnenkomt in de hal. De hal beschikt over een donkere lestenenvloer en witte wanden. Verder biedt de hal doorgang naar het toilet, de living en trapopgang naar eerste verdieping.

In de riante U-vormige living vind je een witte hardhouten vloer met een strak gestucte wandafwerking. Daarnaast biedt de living veel natuurlijk daglicht inval dankzij de brede raampartijen aan de voorzijde van de woning en de openslaande deuren aan de achterzijde.

Door de lichte uitstraling leent deze ruimte zich perfect om gezellig samen te komen, te loungen en te dineren doordat de openkeuken in directe verbinding staat met het eetgedeelte. Door de openslaande tuindeuren te openen kun je de tuin als verlengstuk van de woonkamer zien en hiermee vergroot je de leefruimte en zorg je voor het ultieme binnen-buiten gevoel!

De open leefkeuken is voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, een inbouwoven (Bosch) en koelkast. Tevens tref je hier witte keukenkasten met chromen handvatten en een donker Ceramistone werkblad. Verder biedt de keuken toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping

Middels de vaste trap vanuit de hal is de overloop op de eerste verdieping te betreden. Op de overloop ligt een Eiken lamelparket. Verder bevinden zich hier nog drie slaapkamers en de badkamer.

De moderne grijs betegelde badkamer met V&B sanitair, beschikt over alle luxe voorzieningen zoals een zwevend toilet, een strak afgewerkt wastafelmeubel, inloopdouche met glazenwand en een heerlijk ligbad. Kortom, hier kun je uitstekend tot rust komen!

Momenteel zijn de drie slaapkamers ingedeeld als twee kinderkamers en een master bedroom. Verder zijn de slaapkamers ingericht in neutrale tinten, waardoor je hier jouw eigen draai aan kunt geven.

Tweede verdieping

Middels een vaste trap is de tweede verdieping met overloop/voorzolder te bereiken welke is voorzien van een dakraam met verduistering en zonwering. Tevens bevindt zich hier een wasmachine aansluiting. Op deze verdieping is de vierde slaapkamer met dakkapel,

OMSCHRIJVING

welke extra ruimte creëert. Daarnaast is deze slaapkamer ook uitstekend te gebruiken als bijvoorbeeld een thuishkantoor door de daglichttoetreding van de dakkapel.

Buitenruimte

De sfeervolle diepe achtertuin is gelegen op het noordoosten waardoor je de hele dag van zon kunt genieten en in de middag/avond zon achterin de tuin. Door de ligging van de woning ten opzichte van de woningen achter het huis, beschikt de tuin over veel privacy. De tuin is voorzien van twee terrassen, waarvan één met chinees natuursteen is betegeld en het andere terras met gebakken WF-klinkers. Aan de voorzijde van de woning biedt de oprit parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's.

Bijzonderheden

- Kindvriendelijke buurt
- 1ste verdieping Eiken lamelparket
- Gehele woning voorzien van hardhouten stompe deuren in jaren '30 stijl
- Hardhouten openslaande garagedeuren
- Buitenschilderwerk 2021
- Vier slaapkamers
- Mechanische Ventilatie
- Alarminstallatie
- Eigen Parkeerplaats





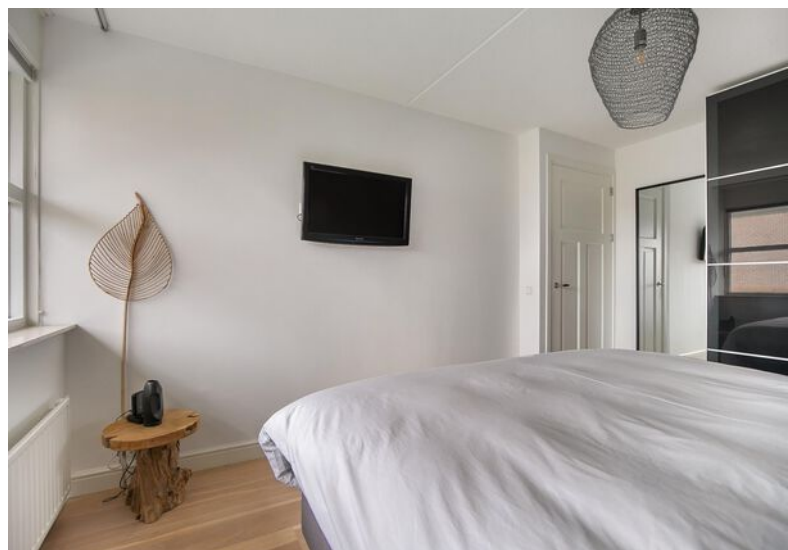
A photograph of a modern interior space viewed through a doorway. In the foreground, a white door with a silver handle is partially visible on the left. A large, black, dome-shaped pendant light hangs from the ceiling. In the background, a dining table with a white top and wooden legs is surrounded by grey chairs. A vase of red flowers sits on the table. The scene is brightly lit, suggesting a connection to the outdoors.

**'ENTREE NAAR
DE LICHTE
WOONKAMER
EN KEUKEN'**





Eerst verdieping









Tweede verdieping



Diepe achtertuin





Aanzicht en straatbeeld



MEETRAPPORT

ZIEN24[®] MEETSTAAT

Adres	: de Flier 5835 6605ZS, Wijchen	Meetbedrijf	: ZIEN24 Paschaal Boulevard 522 2909 VA Capelle aan den IJssel
Object	: woning	Meetcertificaat	: Type A; maatvoering en ruimtegebruik is op locatie gecontroleerd en ingemeten
Type	: twee-onder-een-kap	Versie	: V1
Datum meetafpraak	: 10-05-2023		
Datum meetrapport	: 15-05-2023		
Opmerkingen	:	Disclaimer	: Op onze meetrapporten zijn de algemene voorwaarden van ZIEN24 van toepassing. Al onze metingen zijn verricht aan de hand van de meest recente meetinstructie gebruiksovername woningen en bruto inhoud woningen, gebaseerd op de NEN 2580. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De meetstaat dient door afnemer te worden gecontroleerd, voordat deze wordt gepubliceerd.

	TVO	OBS	NTR	AP	AP	GO	OIR	GOW	GGB	EB	BI
	totale vloeroppervlak	oppervlak met beperkte stahoogte < 1,50 m	niet toegankelijke ruimtes	aftrekposten vides, trapgaten > 4,00 m2	aftrekposten bouwconstructies, schachten > 0,50 m2	gebruiksoppervlak	gebruiksoppervlak overige inpandige ruimte	gebruiksoppervlak wonen	gebouw gebonden buitenruimte	externe bergruimte	bruto inhoud
bouwlaag 1 begane grond	69.78	-	-	-	-	69.78	17.31	52.47	5.50	-	
bouwlaag 2 eerste verdieping	51.82	-	-	-	-	51.82	-	51.82	-	-	
bouwlaag 3 tweede verdieping	52.19	32.87	-	-	-	19.32	-	19.32	-	-	

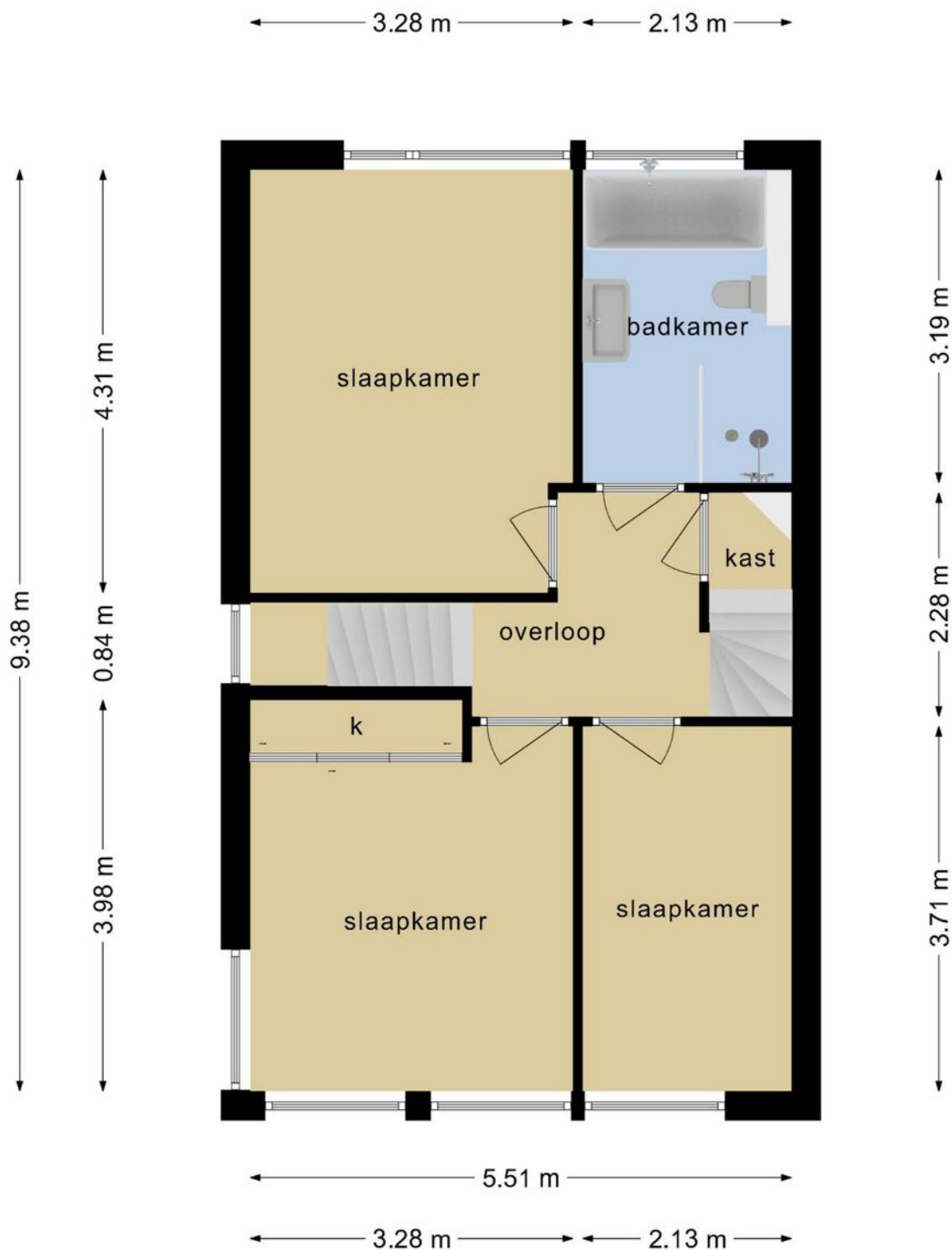
totalen:	173.78 m2	32.87 m2	0.00 m2	0.00 m2	0.00 m2	140.91 m2	17.31 m2	125.60 m2	5.50 m2	0.00 m2	494.13 m3
----------	--------------	-------------	------------	------------	------------	--------------	-------------	--------------	------------	------------	--------------

Begane grond



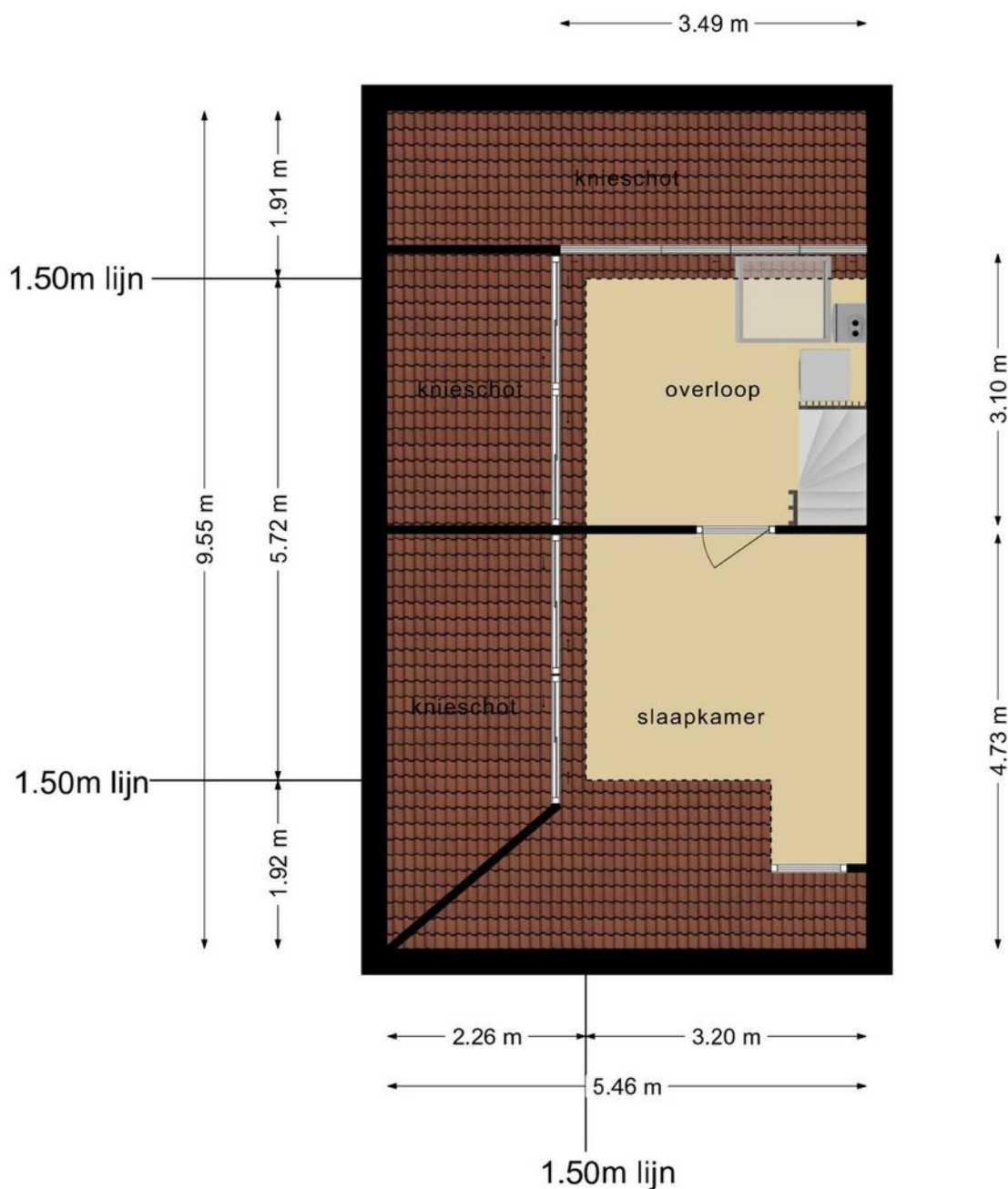
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Tweede verdieping



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

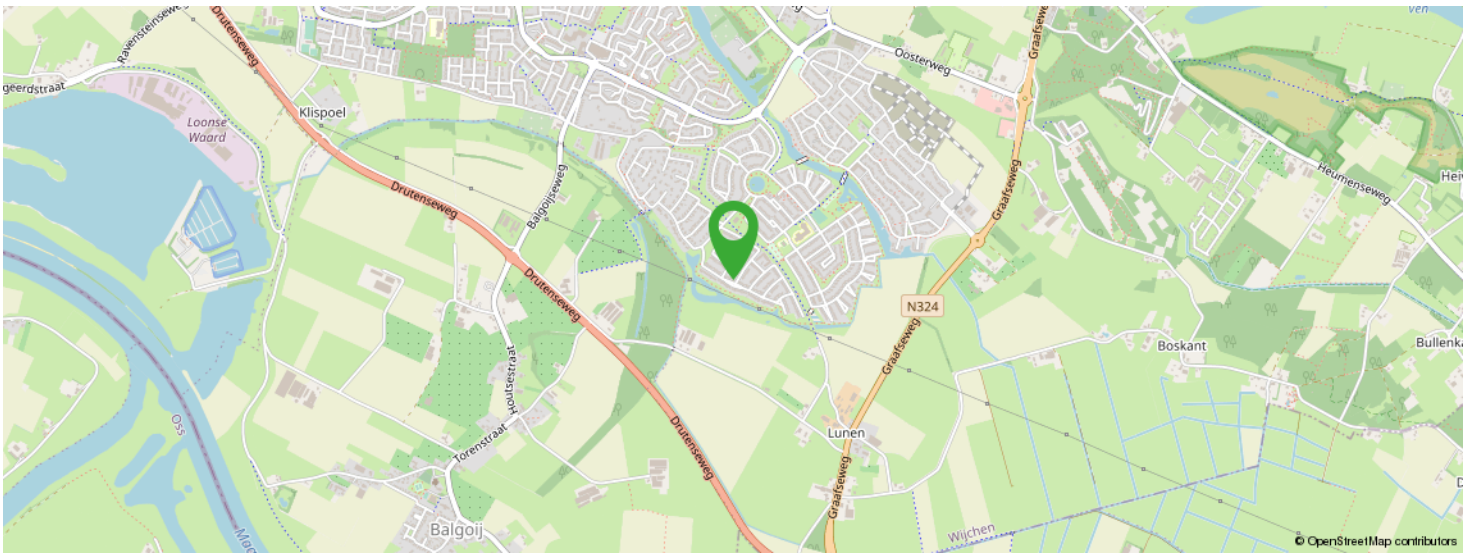
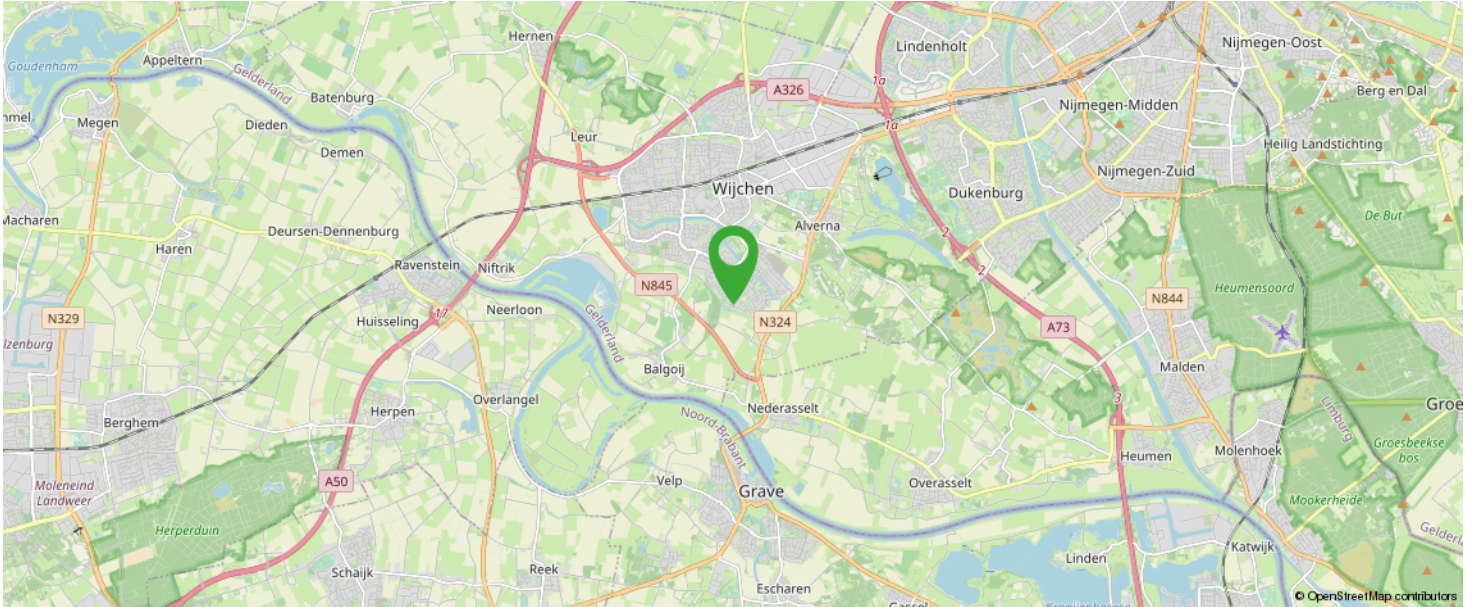
Uw referentie: Fp-v



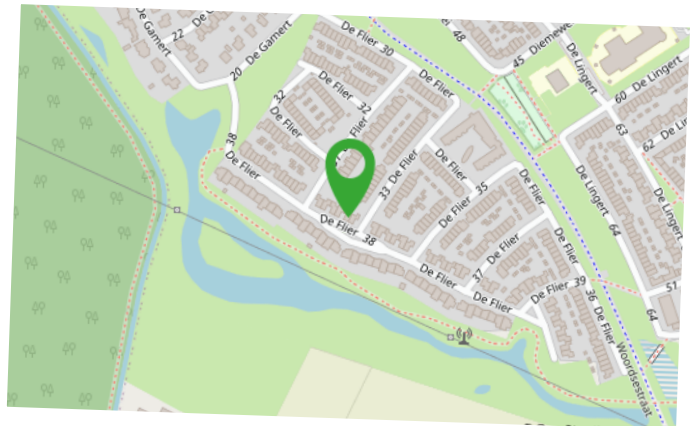
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Wijchen
	Huisnummer	Sectie	P
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	902
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 28 februari 2023			
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 databankrecht.			



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.—