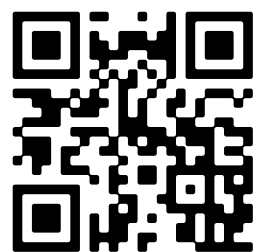


- 🏠 Abersland 1525, Wijchen
- € Vraagprijs: € 339.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 82 m<sup>2</sup>
- 🏠 Perceeloppervlakte: 245 m<sup>2</sup>
- 🏠 Kamers: 3 kamers (2 slaapkamers)
- 🌍 Energielabel: C



📱 Scan Mij!



# Abersland 1525

Wijchen



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar



# Woning met berging en vrije tuin gelegen aan de bosrand



Prachtig tegen de bosrand van het Vormers bos gelegen 2-onder-1-kapwoning, type semibungalow met stenen berging en een vrij gelegen onderhoudsvriendelijke tuin.

Een van de (slaap)kamers is gesitueerd op de begane grond, derhalve is de woning ook geschikt voor senioren; het winkelcentrum Zuiderpoort en de bushalte zijn op korte afstand gelegen (slechts 10 minuten lopen).

Rustige ligging in een doodlopende straat met alleen bestemmingsverkeer.

De woning heeft op de begane grond een slaapkamer en op de 1e verdieping een slaapkamer en badkamer.

Op een eenvoudige wijze bestaat de mogelijkheid om de slaapkamer op de begane grond bij de keuken te betrekken waardoor extra leefruimte ontstaat of om deze kamer bijvoorbeeld als thuiswerkplek te gebruiken.

Een ideale woning met name voor starters, singles en senioren.

Bouwjaar: 1987, woonoppervlak: 82 m<sup>2</sup>, inhoud: 292 m<sup>3</sup>, perceeloppervlak: 245 m<sup>2</sup>

Bijzonderheden:

- Slaapkamer op begane grond;
- Mooie vrije hoekligging aan het einde van de straat;
- Moderne zwarte binnendeuren;
- Enkele rolluiken en buitenzonwering;
- Tuin opnieuw aangelegd;
- Voldoende parkeergelegenheid;
- Gebruikersclausule van toepassing (eigenaar heeft er niet gewoond).



# Mooie hoekligging aan het einde van de straat

Bouwjaar: 1987

Woonoppervlak: 82 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 245 m<sup>2</sup>

## Indeling:

Begane grond: entree, hal met ingebouwde garderobekast en meterkast; lichte woonkamer met moderne zwarte glazen binnendeuren en een raam in de zijgevel dat zorgt voor extra lichtinval; halfopen keuken met een rechte keukenopstelling voorzien van inbouwapparatuur, te weten gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en koelkast; vanuit de keuken een deur naar de tuin. Tussenportaal met toegang tot een ruime slaapkamer die voorzien is van een inbouwkast, zwarte glazen binnendeur en een laminaatvloer; toilet met fonteintje en trapopgang.

## 1e verdieping:

overloop, slaapkamer met laminaatvloer en bergruimte; royale badkamer voorzien van douchecabine, 2e toilet, wastafelmeubel, inbouwkasten en daglichttoetreding; wasruimte achter schuifdeur met opstelling wasmachine, droger en cv-ketel.

Berging: vrijstaande stenen berging voorzien van elektra.

Tuin: royale en vrij gelegen onderhoudsvriendelijke tuin, opnieuw aangelegd met zon- en schaduwplekken. De woning heeft een achterom met poort. De tuin grenst aan het Vormers Bos wat een gevoel van vrij buitenleven geeft.





# Lichte woonkamer met veel lichtinval door het zijraam





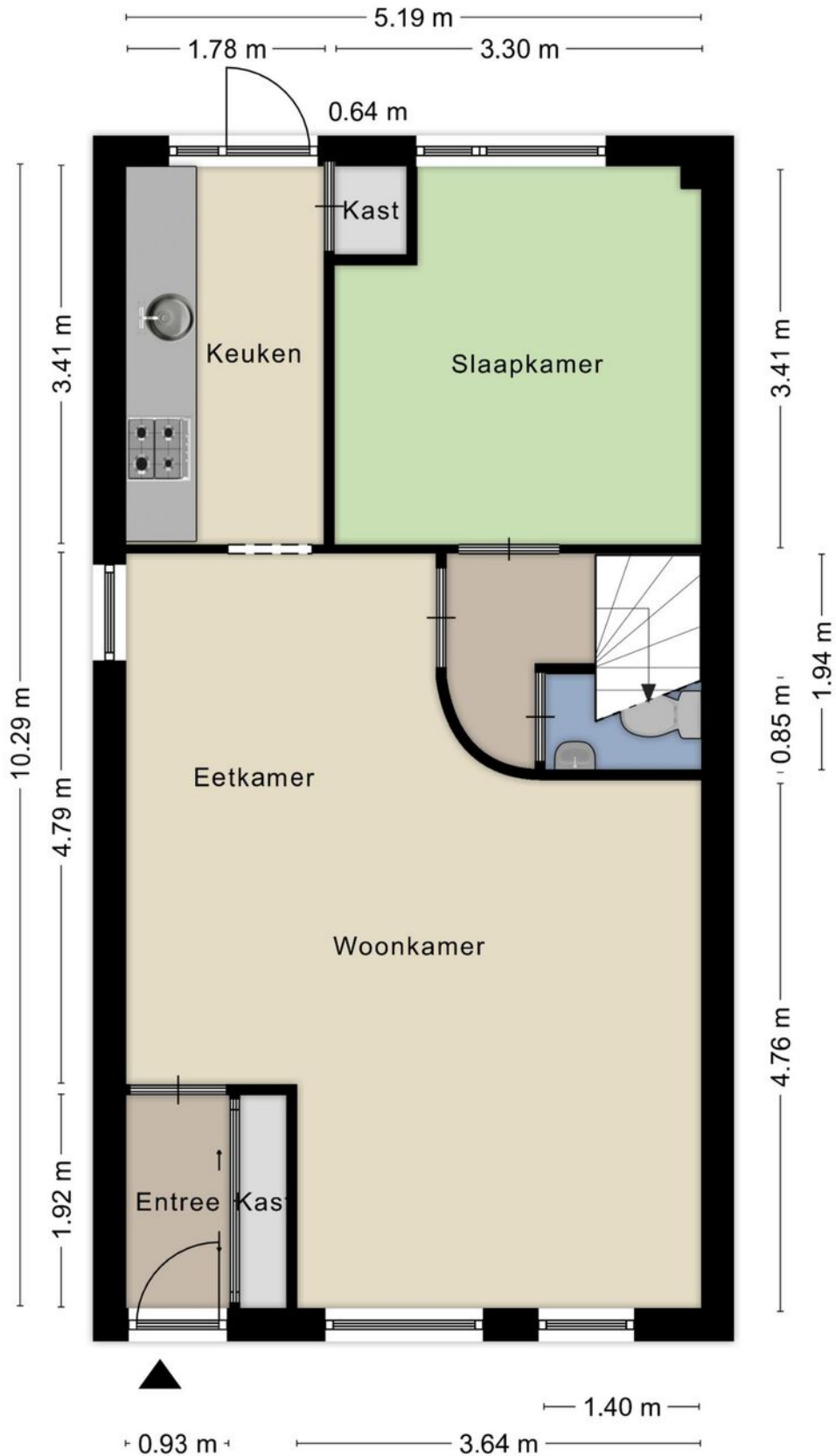
# Keuken met deur naar de tuin Slaapkamer met laminaatvloer





# Plattegrond

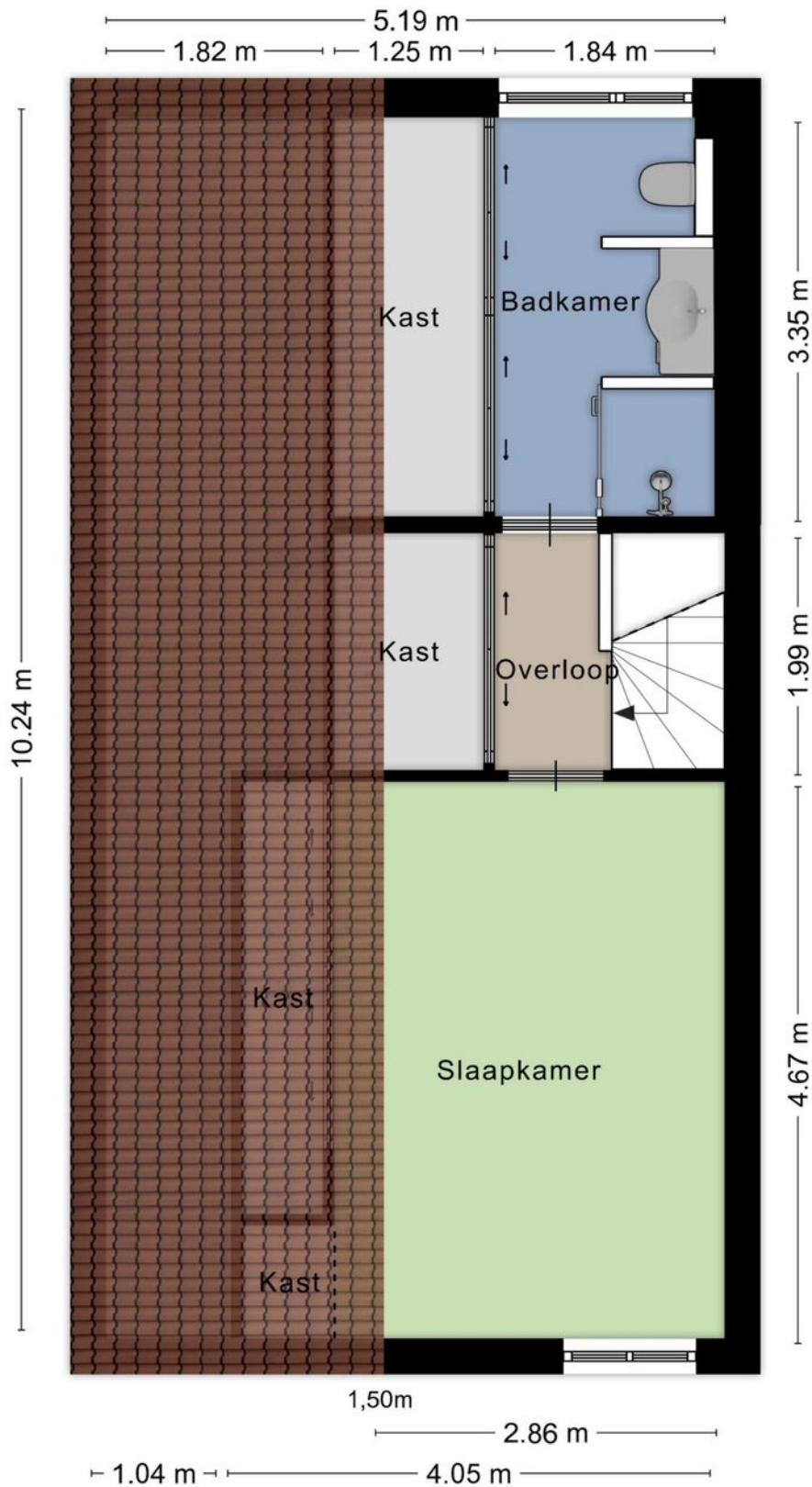
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





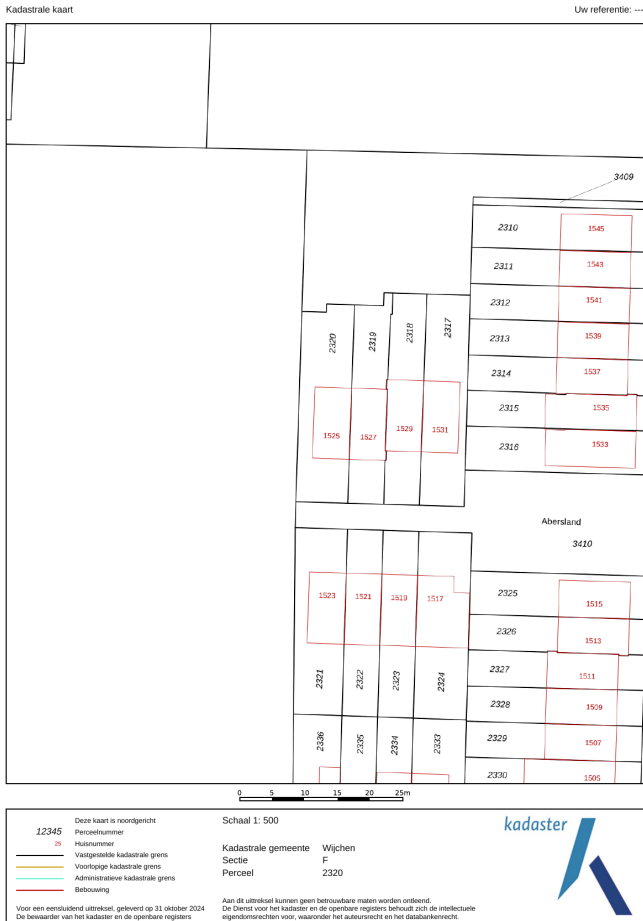


# Royale badkamer met 2e toilet Slaapkamer met laminaatvloer



# Kadastrale kaart

## Wijchen



Deze kaart is noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend. De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

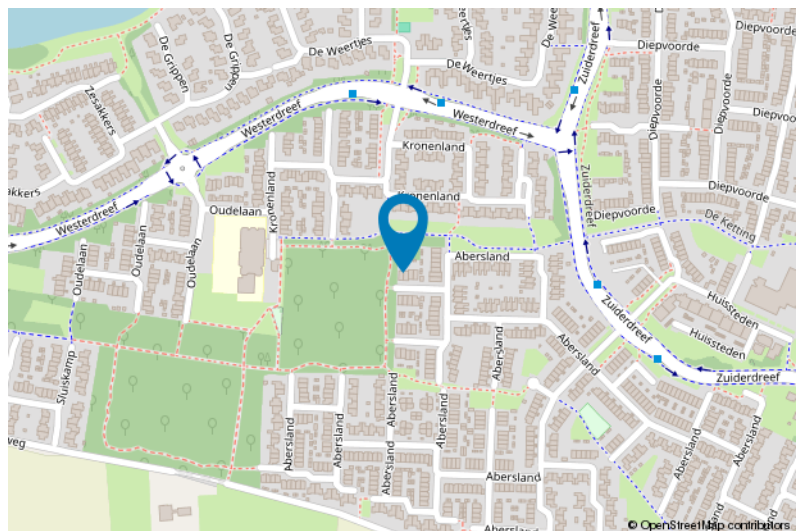
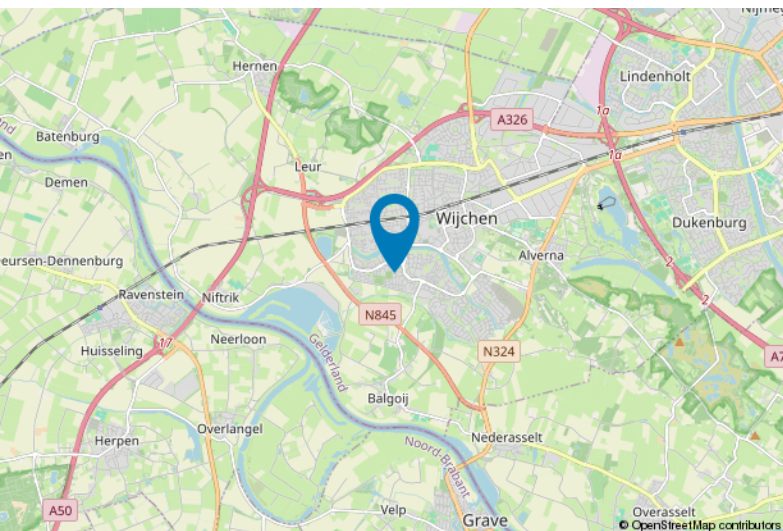
**Kadastrale gemeente:** Wijchen  
**Sectie:** F  
**Perceelnummer:** 2320  
**Perceeloppervlakte:** 245 m<sup>2</sup>

**Van toepassing:**  
- NVM-model koopakte;  
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

De samenstelling van deze brochure is met zorg geschied. Desondanks kan aan de inhoud hiervan geen aansprakelijkheid worden ontleend.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Locatie kaart





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Bed meubel			X
- Eethoek met stoelen			X
- Bankstel en fauteuils			X
- Ladekast naast bankstel			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Schappen in de keuken blijven achter	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		

# Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



  
**DriessenMakelaardij**  
*Al 40 jaar uw huismakelaar*

Kasteellaan 23 6602 DB Wijchen  
T (024) 649 01 00  
E-mail: info@driessenmakelaardij.nl

## De Hypotheekshop Wijchen

Altijd dichtbij met financieel advies!

- Keuze uit alle hypotheekverstrekkers
- Geen maandelijkse abonnementskosten
- Lagere bemiddelingskosten dan veel andere hypotheekkantoren
- Onafhankelijk, persoonlijk en deskundig financieel advies
- Afspraak ook buiten kantoortijd mogelijk

**Maak ook gebruik van het beste financiële advies in  
Wijchen. Neem vrijblijvend contact op met  
De Hypotheekshop Wijchen, telefoon (024) 6490101.**



**Duidelijk verhaal**



**Het eerste  
gesprek is  
kosteloos!**