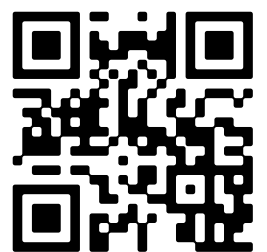


- 🏠 Abersland 2602, Wijchen
- € Vraagprijs: € 415.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 131 m<sup>2</sup>
- 📏 Perceeloppervlakte: 266 m<sup>2</sup>
- 🏠 Kamers: 6 kamers (1 slaapkamers)
- 🌍 Energielabel: C



📱 Scan Mij!



# Abersland 2602

Wijchen



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar



## 2/1-kapwoning nu in gebruik als fysiopraktijk



Prettig gelegen halfvrijstaande woning met een grote fysiopraktijkruimte (multifunctioneel pand) op de begane grond en verdiepingen!  
In dit pand heb je verschillende mogelijkheden want momenteel wordt het hele pand gebruikt door een fysiopraktijk maar het is ook goed mogelijk om er een woning plus kantoor aan huis van te maken of een hele fijne woning voor een groot gezin.

De locatie is aantrekkelijk gelegen, een rustig gelegen, doodlopende straat op korte afstand van een uitgebreid winkelcentrum, een basisschool en een bushalte. Als u de wijk uitrijdt bereikt u heel snel en gemakkelijk de uitvalswegen richting Nijmegen, Arnhem, Den Bosch en Eindhoven.

Bijzonderheden:

- Rustige ligging
- Veel leefruimte
- Eenvoudig weer terug te brengen naar een woonruimte
- 3 airco's op de begane grond; 1 airco op de 1e verdieping en 1 airco op de 2 verdieping
- Veel privacy biedende achtertuin
- Parkeren op eigen terrein

Algemeen:

Bouwjaar: 1987

Inhoud: 487 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte: 131 m<sup>2</sup>, 16 m<sup>2</sup> gebouw gebonden buitenruimte

Perceel: 266 m<sup>2</sup>



# Plattegrond

## Begane grond





# Ruimten aan de voorzijde

Bouwjaar: 1987

Woonoppervlak: 131 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 266 m<sup>2</sup>

## Indeling:

### Begane grond:

De begane grond bestaat uit een wachtruimte (met meterkast en toilet), drie behandelkamers en toegang tot de achtertuin.

### 1e verdieping:

Op de verdieping is er 1 hele ruime oefenruimte (voorheen drie slaapkamers), de badkamer en een klein keukenblokje.

### 2e verdieping:

Op de 2e verdieping heb je de 4e behandelkamer, een aparte berg- kantoorruimte en een c.v.-kast.

De woning beschikt over een voor- en een achtertuin.

Er is genoeg ruimte om 2 auto's op eigen terrein te parkeren.

De beschutte achtertuin is geheel vrij gelegen en ligt aan het begin van de wijk.

De tuin is op het oosten gelegen en voorzien van kunstgras en geheel omheind door schutting.

Van toepassing op de koopovereenkomst is de ouderdomsclausule.





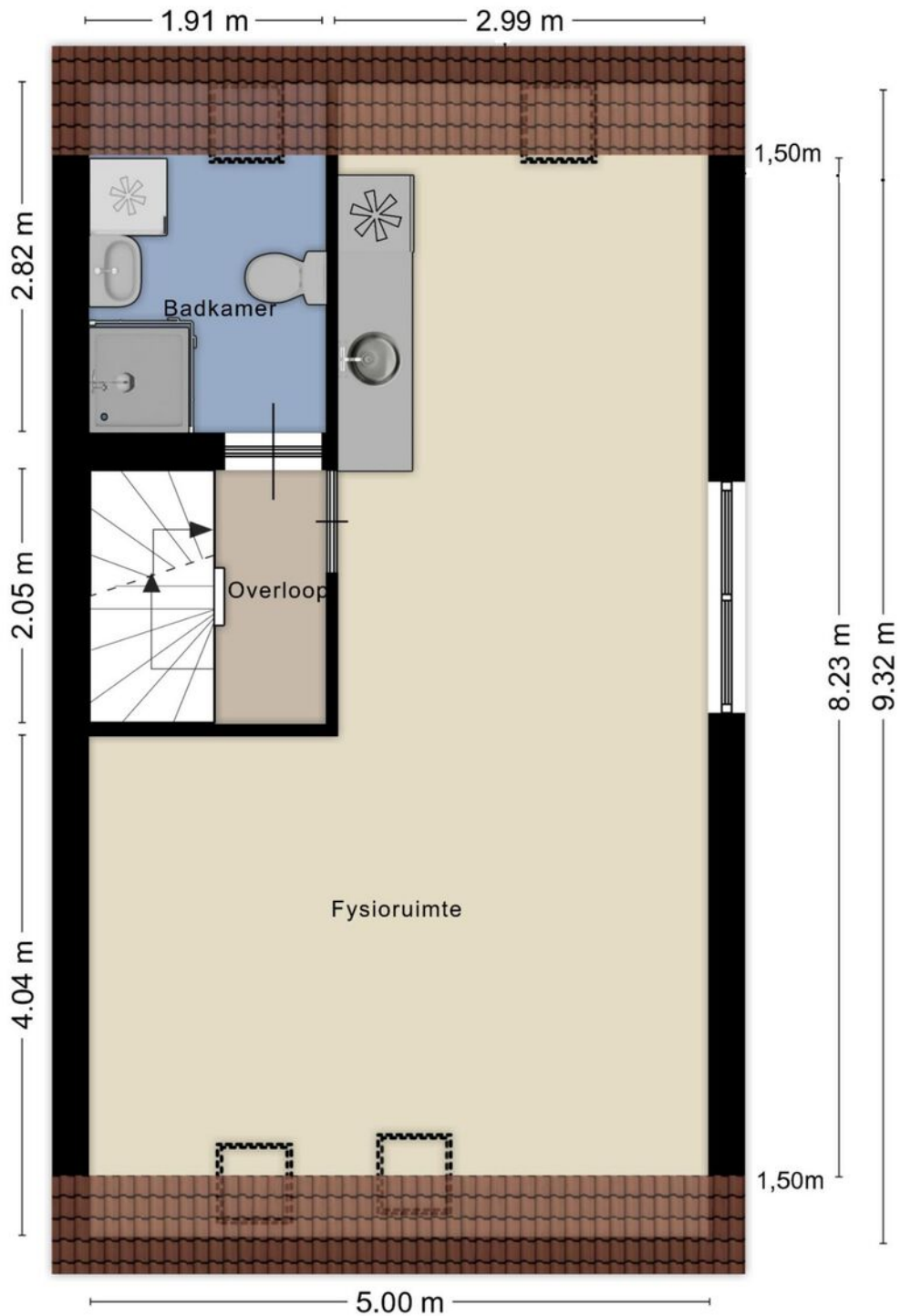
# Ruimte aan de achterzijde en de entree





# Plattegrond

## 1e verdieping





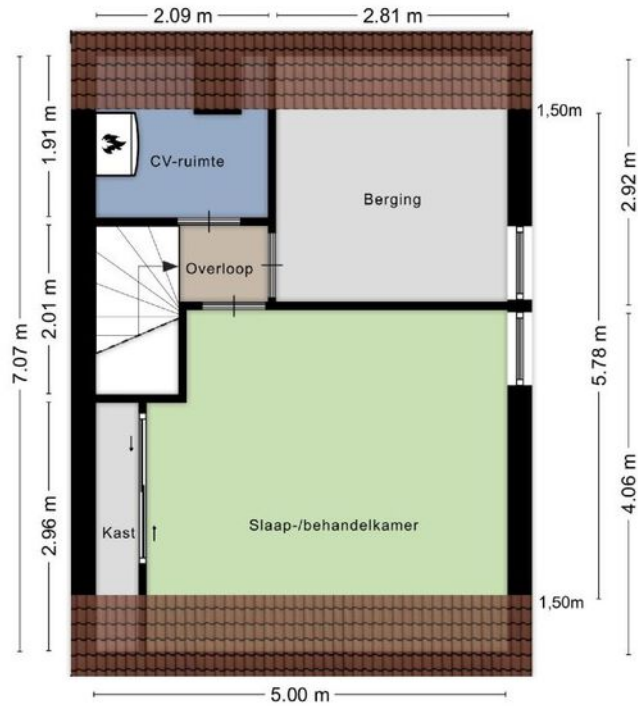
# Nu één hele grote ruimte en de badkamer







# Plattegrond 2e verdieping Behandelkamer



# 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.

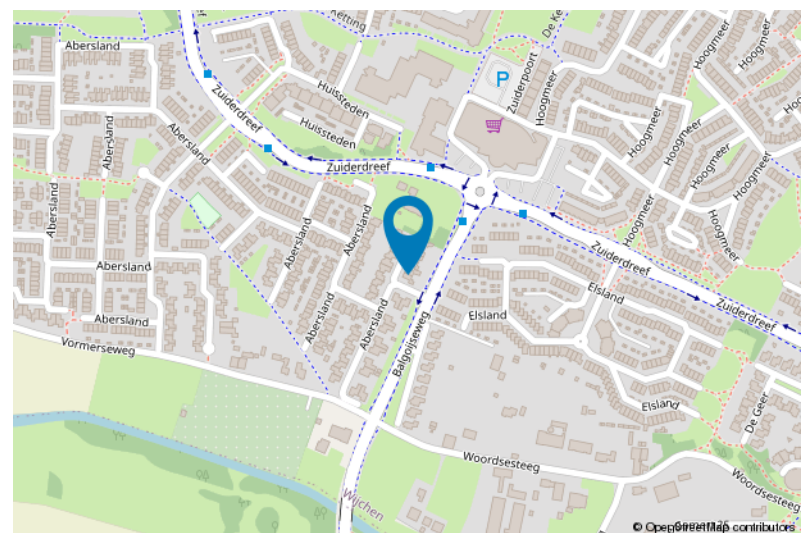
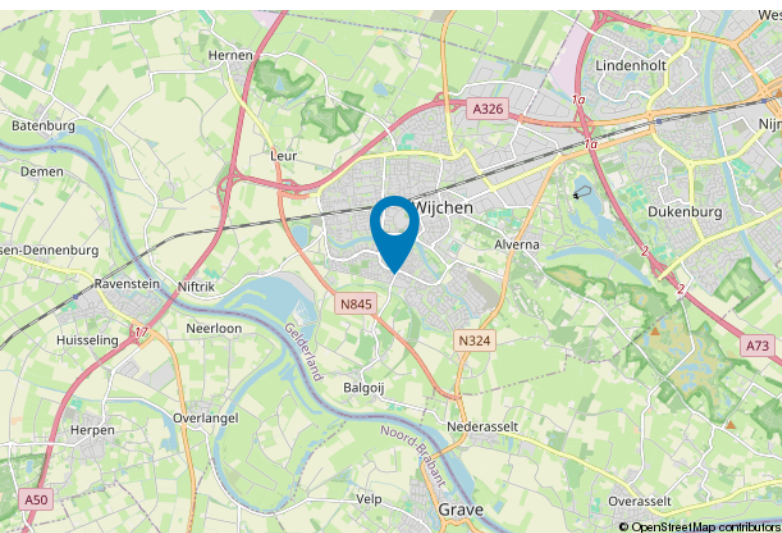
**Kadastrale gemeente:** Wijchen  
**Sectie:** F  
**Perceelnummer:** 2156  
**Perceeloppervlakte:** 266 m<sup>2</sup>

**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>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		



# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

## Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

## Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

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](mailto: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!