

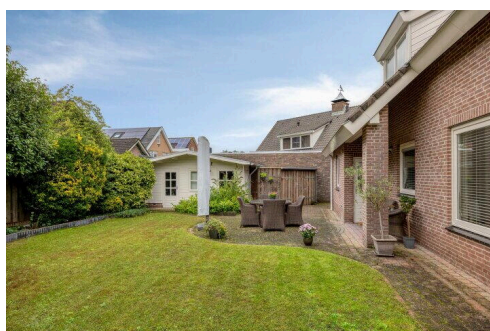
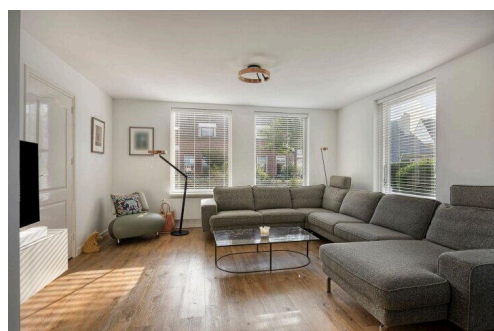
Wijchen

Agnesstraat 21 | Vraagprijs € 675.000 k.k.

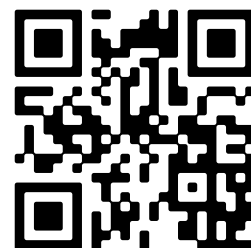


BESCHIKBAAR

WWW.AGNESSTRAAT21.NL



Type object:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1992
Woonoppervlakte:	151 m ²
Perceeloppervlakte:	414 m ²
Inhoud:	621 m ³
Aantal kamers:	7 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.agnesstraat21.nl



Omschrijving

Agnesstraat 21, 6603 EK Wijchen

VRIJSTAAND, INSTAPKLAAR EN VERRASSEND RUIM WONEN IN ALVERNA

Op zoek naar een vrijstaande woning waar ruimte, comfort en een fijne groene woonomgeving samenkomen? Deze zeer nette en instapklare woning aan de Agnesstraat in Alverna biedt met maar liefst 151 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een multifunctionele ruimte en een ruime bergzolder met volop mogelijkheden alle ruimte voor een gezin dat klaar is voor de volgende woonstap.

De woning is gebouwd in 1992 en staat op een mooi perceel van 414 m² en zo goed als naast het Wijchens Ven gelegen. Binnen geniet u van een lichte en royale woon-/eetkamer, een moderne keuken, ruime bijkeuken en vier slaapkamers. De voormalige garage is omgebouwd tot multifunctionele ruimte en biedt mogelijkheden voor bijvoorbeeld thuiswerken, hobby's, speelruimte of een praktische extra verblijfsruimte. En dan is er ook nog de tweede verdieping, waar ruimte is om eventueel twee extra (slaap)kamers te realiseren.

Ook buiten is het heerlijk wonen. De fraai aangelegde en groene tuin biedt veel privacy en meerdere fijne plekken om van het buitenleven te genieten. Dankzij de overkapping aan de woning zit u hier bovendien al snel comfortabel buiten.

Met energielabel B, 12 zonnepanelen en twee airco's is bovendien gedacht aan het wooncomfort van vandaag.

WONEN IN HET GEMOEDELIJKE ALVERNA

Alverna staat bekend om zijn prettige, dorpse sfeer en groene omgeving. Diverse verenigingen voor jong en oud hebben hier hun thuisbasis en voorzieningen zijn goed bereikbaar. Winkels, restaurants, het dorpshuis, een bushalte en voortgezet onderwijs (havo en vwo) bevinden zich binnen circa één kilometer. De basisschool ligt op ongeveer 800 meter en speeltuin De Blije Dries op circa 1,5 kilometer.

Ook natuurliefhebbers zitten hier uitstekend. De prachtige Hatertse en Overasseltse Vennen nodigen uit tot lange wandel- en fietstochten. Daarnaast liggen recreatiegebied De Berendonck en de golfbaan op korte afstand. Voor een uitgebreider aanbod aan voorzieningen ligt het gezellige centrum van Wijchen op ongeveer 3 kilometer. Hier vindt u onder andere winkels, restaurants, terrassen, lunchrooms, een bioscoop, theater, zwembad en NS-station. Via de A50, A73 en A326 zijn ook Nijmegen en de rest van de regio uitstekend bereikbaar.

BEGANE GROND

Via de entree komt u in de hal met meterkast, trapopgang en toiletruimte met fontein.

De ruime en lichte woon-/eetkamer vormt een heerlijke leefruimte en biedt volop plaats voor een royale zithoek en grote eettafel. Voor extra comfort is de eetkamer voorzien van airconditioning.

Aansluitend bevindt zich de moderne keuken uit 2017. Deze is compleet uitgevoerd met een inductiekookplaat, rvs-afzuigkap, vaatwasser, koelkast, combioven en separate elektrische oven.

Vanuit de keuken bereikt u de praktische bijkeuken met de cv-installatie, wasmachineaansluiting en een deur naar de achtertuin. Vanuit de bijkeuken is tevens de multifunctionele ruimte in de voormalige garage bereikbaar. Een waardevolle toevoeging aan de woning die zich voor verschillende doeleinden laat gebruiken, bijvoorbeeld als werk-, hobby- of speelruimte.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vier slaapkamers, waardoor deze woning uitstekend geschikt is voor een groter gezin. De grootste slaapkamer is voorzien van airconditioning.

De badkamer beschikt over een ligbad, douchecabine, toilet en wastafel.

TWEEDE VERDIEPING – NOG MEER MOGELIJKHEDEN

Een vaste trap brengt u naar de tweede verdieping. Hier bevinden zich een overloop met dakraam en een royale bergzolder.

Juist deze verdieping biedt interessante mogelijkheden: er is voldoende ruimte om hier desgewenst twee extra (slaap)kamers te creëren. Ideaal wanneer u behoefte heeft aan extra slaapkamers, een thuiswerkplek, hobbyruimte of gewoon veel bergruimte.

EEN GROENE TUIN MET VOLOP PRIVACY

Ook rondom de woning is het plaatje compleet. De verzorgde voortuin bestaat uit gazon, groene hagen en fraai ijzeren sierhekwerk. De ruime beklinkerde inrit zorgt voor parkeergelegenheid op eigen terrein.

Aan de linkerkant loopt de tuin door richting de achtertuin, met gazon, vaste beplanting, heesters en een fraaie haag. Aan de rechterkant bevindt zich een beklinkerd pad naar de achterom en de bijgebouwen.

De achtertuin is fraai aangelegd en heerlijk groen. Een beklinkerd terras, gazon en rijk begroeide borders zorgen voor een prettige combinatie van groen, privacy en ruimte. Direct aan de woning bevindt zich bovendien een overkapping met extra zitgelegenheid, waardoor er voor ieder moment van de dag een fijne plek te vinden is. In de tuin staat een ruim vrijstaand houten tuinhuis met aansluitend een houten fietsenberging/bergruimte.

DUURZAAM EN COMFORTABEL

De woning beschikt over energielabel B en is vanuit het bouwjaar geïsoleerd. De woning is voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing en beschikt over 12 zonnepanelen.

De twee Mitsubishi-airconditioners uit 2021 zorgen op warme en koude dagen voor extra comfort. De cv-installatie betreft een Nefit uit 2012.

Het relatief gunstige energieverbruik onderstreept het comfortabele karakter van de woning. Het opgegeven jaarlijkse elektriciteitsverbruik bedraagt circa 1.634 kWh, terwijl de zonnepanelen circa 3.252 kWh per jaar opbrengen. Het opgegeven gasverbruik bedraagt circa 784 m³ per jaar.

BIJZONDERHEDEN

- Energielabel B
- 12 zonnepanelen
- Volledig geïsoleerd in bouwjaar
- Nefit cv-installatie, bouwjaar 2012
- Twee Mitsubishi-airconditioners uit 2021, koelend en verwarmend
- Hardhouten kozijnen met dubbele beglazing
- Woonkamer en keuken (2017) hebben een pvc-vloer en zijn perfect afgewerkt,
- Alarminstallatie (zonder abonnement), glasvezelaansluiting, diverse vliegenhorren en waterpomp (via 'garage' toegang, nu niet actief)
- Begane grond en 1e verdieping betonnen vloer, 2e verdieping houten vloer
- Kruipruimte aanwezig en bereikbaar nabij de voordeur
- Schilderwerk buiten 2025
- Parkeergelegenheid openbaar en op eigen terrein 1 à 2 auto's

- Diverse meubels zijn ter overname

Een verrassend ruime, vrijstaande gezinswoning waar u direct kunt gaan wonen, met volop mogelijkheden voor de toekomst én een heerlijk groene tuin op een fijne plek in Alverna. Een woning die u van binnen én buiten gezien moet hebben!

GEMEENTELIJKE LATEN

Onroerendezaakbelasting: € 579,50 per jaar

Afvalstoffenheffing vastrecht: € 209,- per jaar

Rioolheffing: € 244,- per jaar

LOKALE LASTEN

Watersysteemheffing: € 231,43 per jaar

JAARLIJKS VERBRUIK

Elektriciteit: circa 1.634 kWh

Opbrengst zonnepanelen: circa 3.252 kWh

Gas: circa 784 m³

Water: circa 93 m³

De vermelde verbruiken zijn gebaseerd op opgave van de huidige bewoners en zijn mede afhankelijk van gezinssamenstelling en gebruik.

HW Makelaardij heeft haar uiterste best gedaan om u van de juiste informatie te voorzien. Aan de verstrekte informatie kunnen echter geen rechten worden ontleend.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 675.000 k.k.
Permanente bewoning:	Ja

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1992
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen
Permanente bewoning:	Ja

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	151 m²
Perceeloppervlakte:	414 m²
Inhoud:	621 m³
Overige inpandige ruimte:	16 m²
Externe bergruimte:	22 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	7 m²

Indeling

Aantal kamers:	7 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Douche, ligbad, toilet, en wastafel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Airconditioning, alarminstallatie, dakraam, glasvezelkabel, en TV kabel

Energie

Energielabel:	B
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas, hr-glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel

Cv ketel:	Nefit (gas gestookt combiketel uit 2012, eigendom)
-----------	--

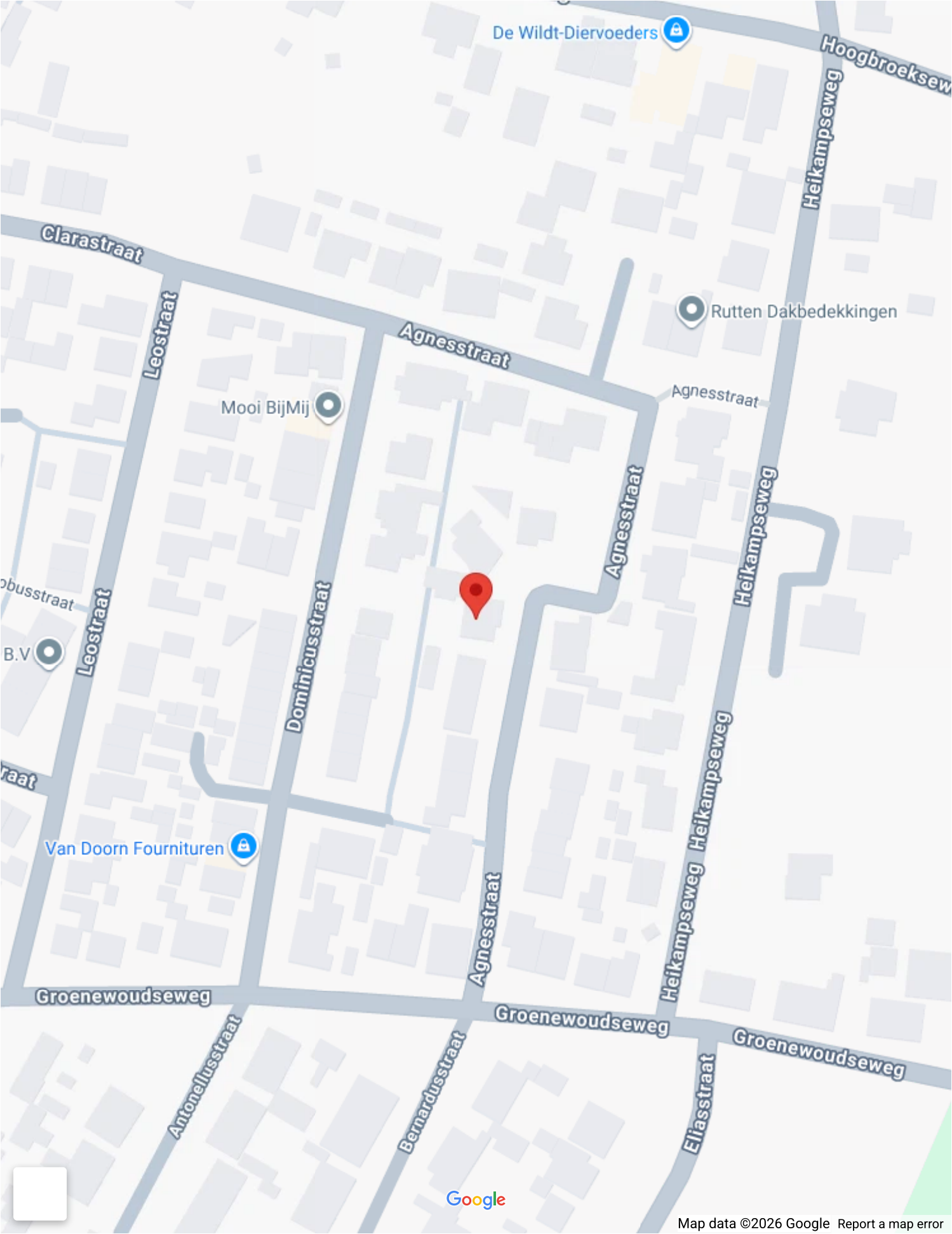
Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg en in woonwijk
Tuin:	Achtertuin, tuin rondom, voortuin en zijtuin
Achtertuin:	Achtertuin, tuin rondom, voortuin en zijtuin

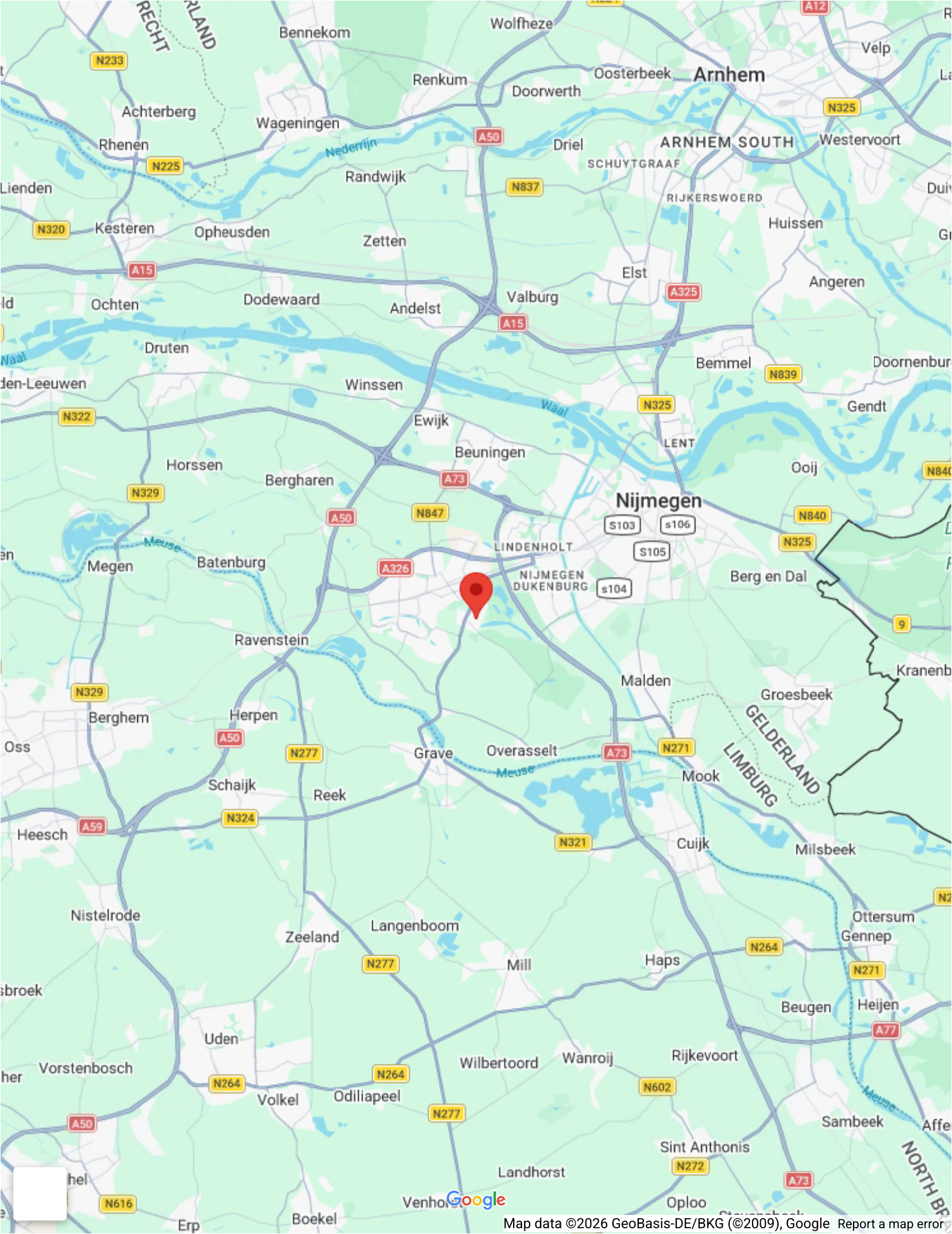
Bergruimte

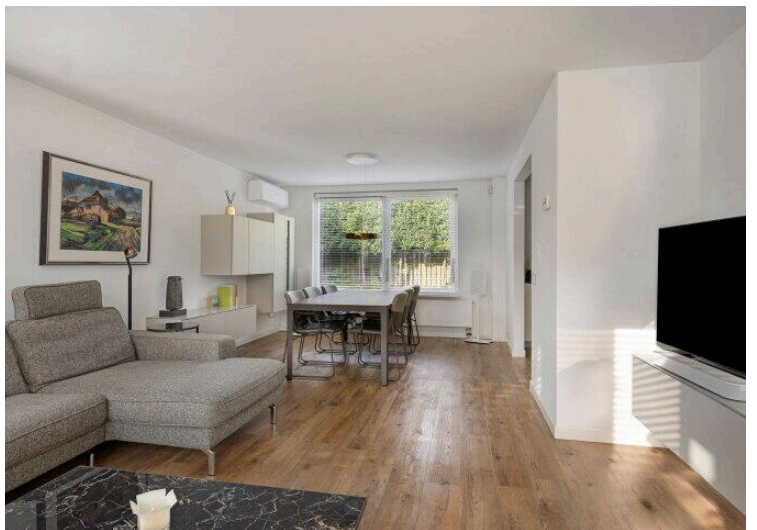
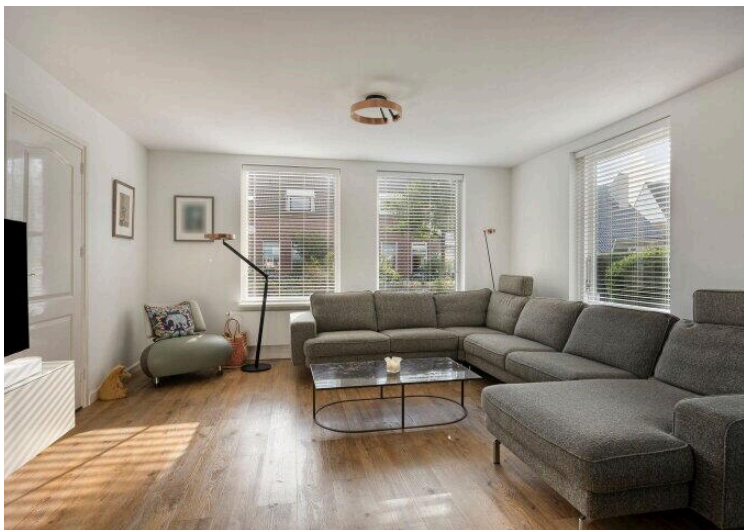
Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein en openbaar parkeren

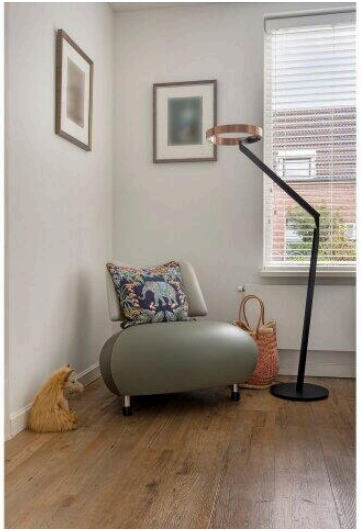
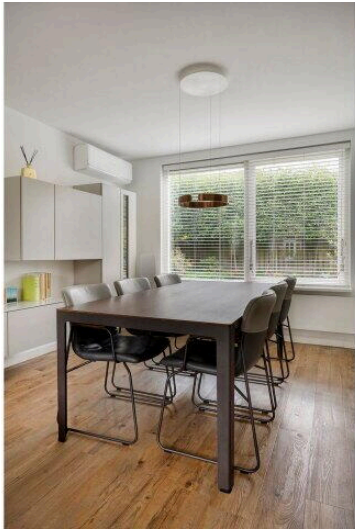
Op de kaart

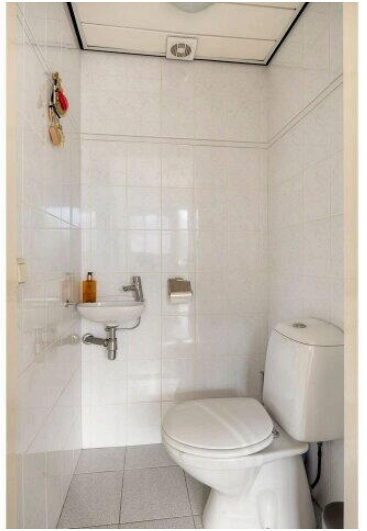
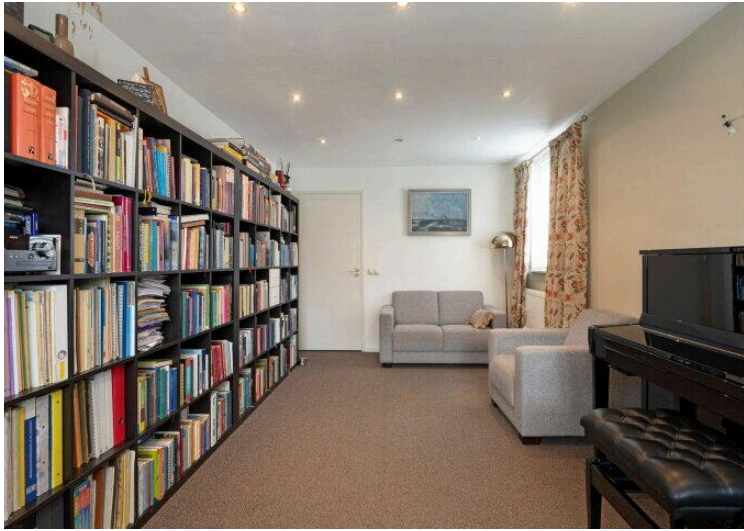


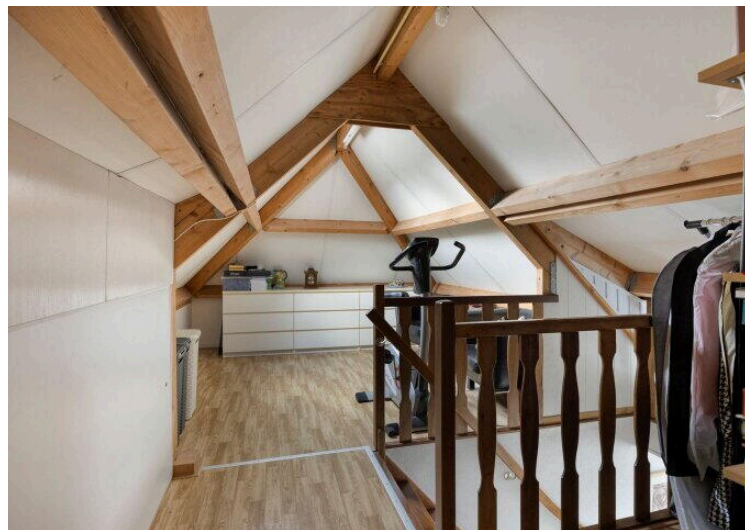
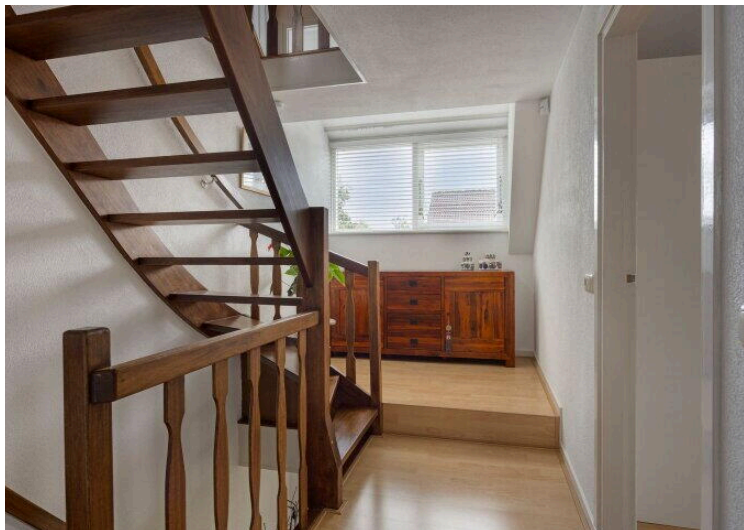
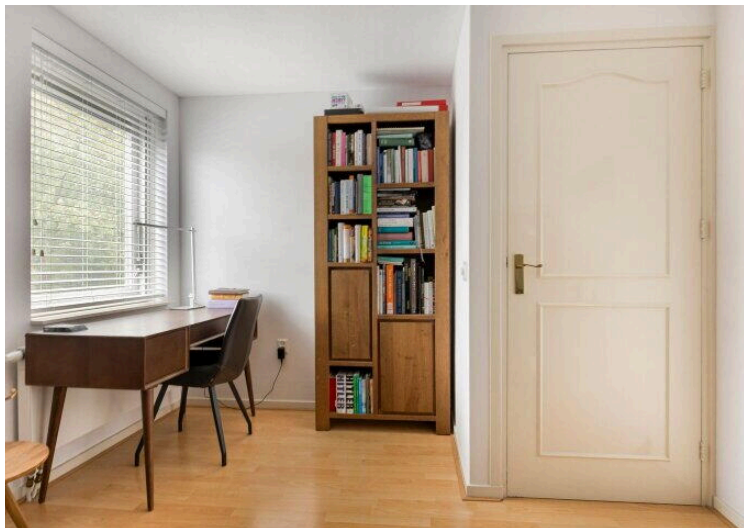
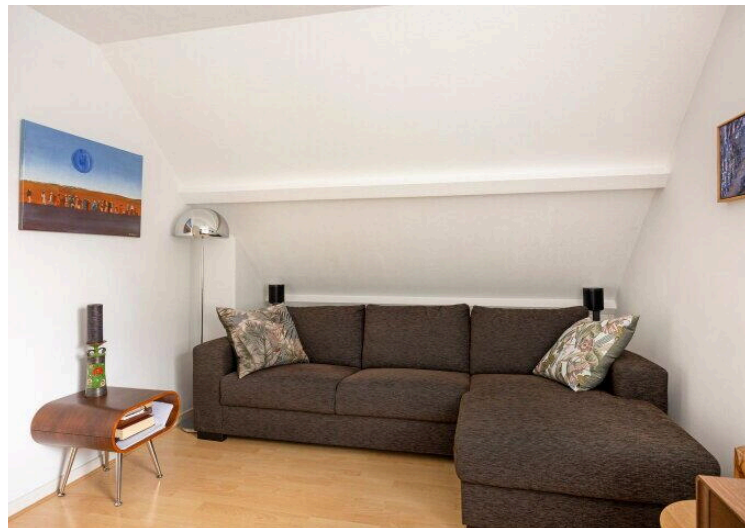
Op de kaart

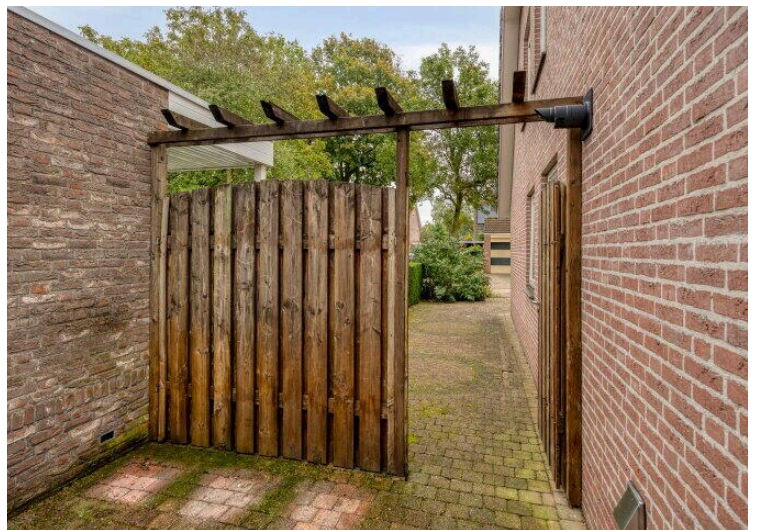
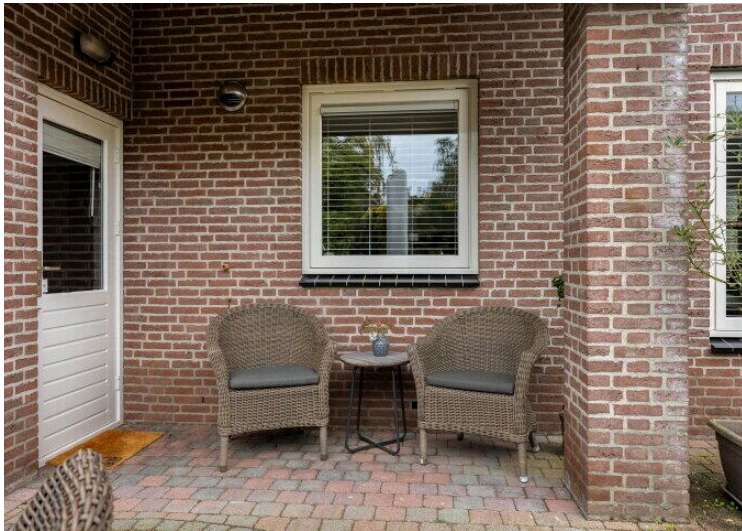






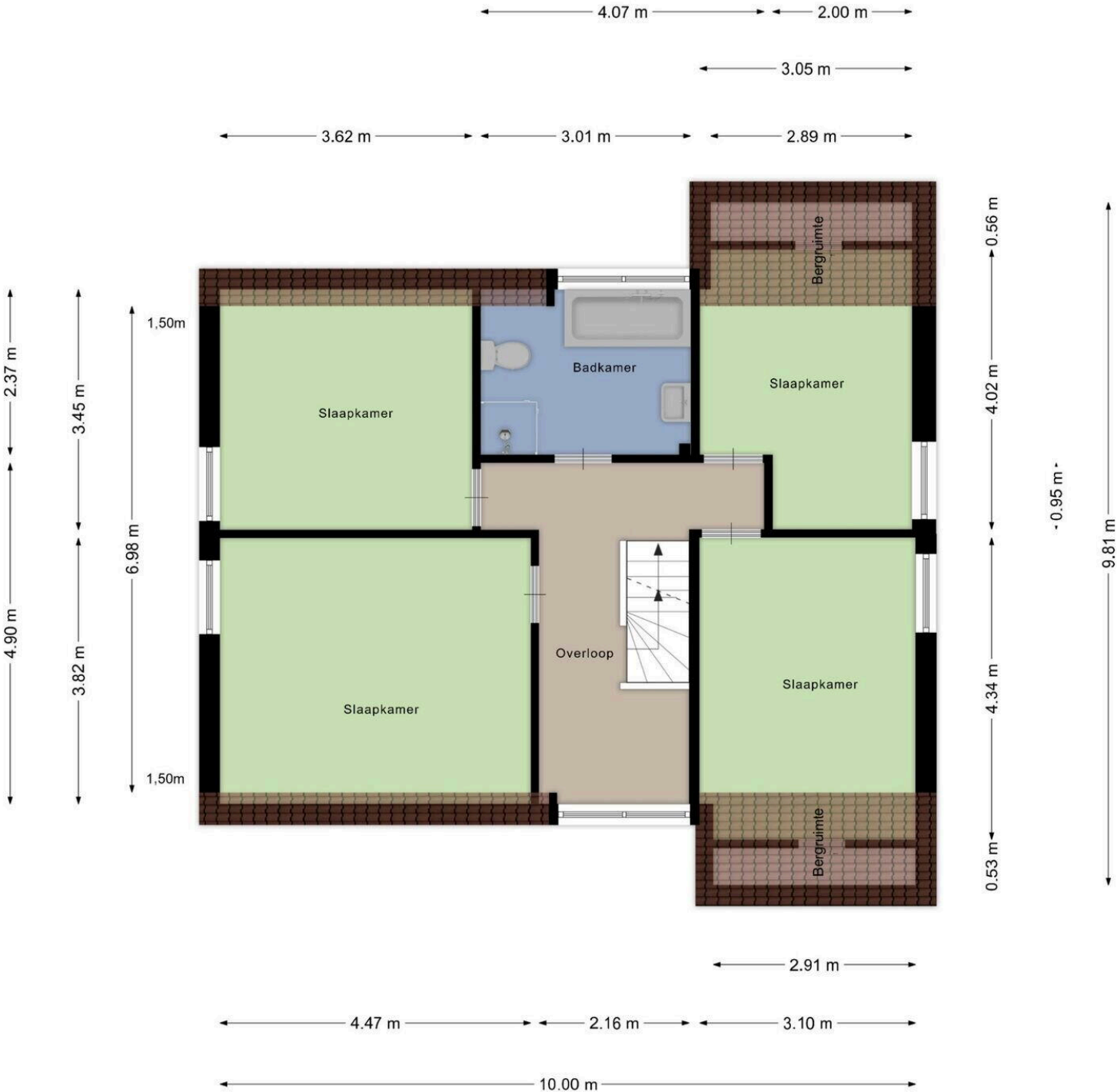


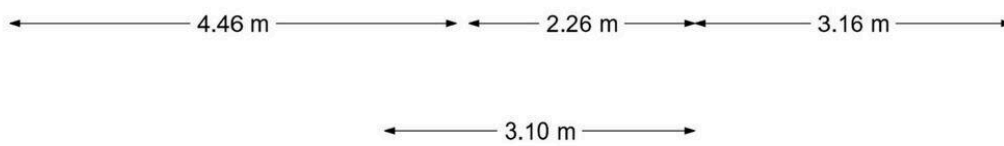
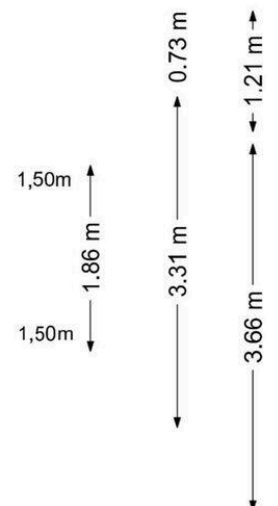
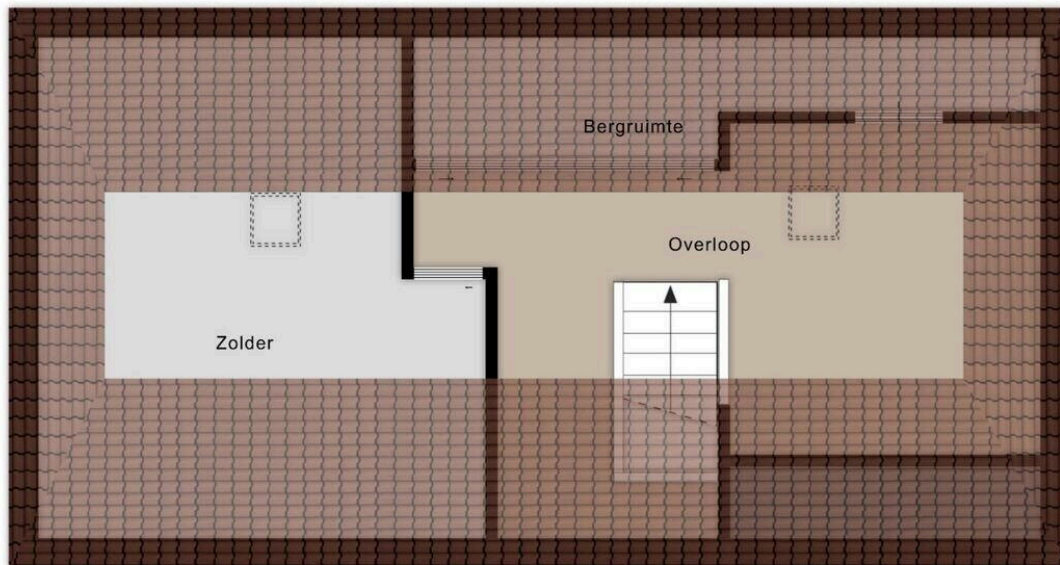
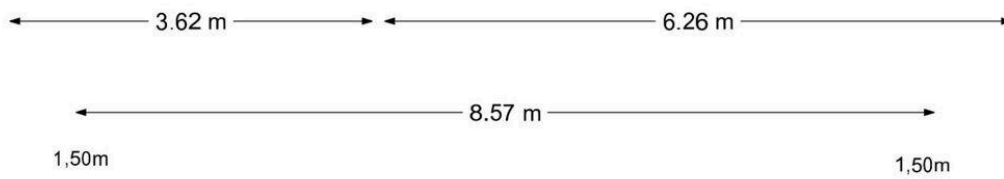


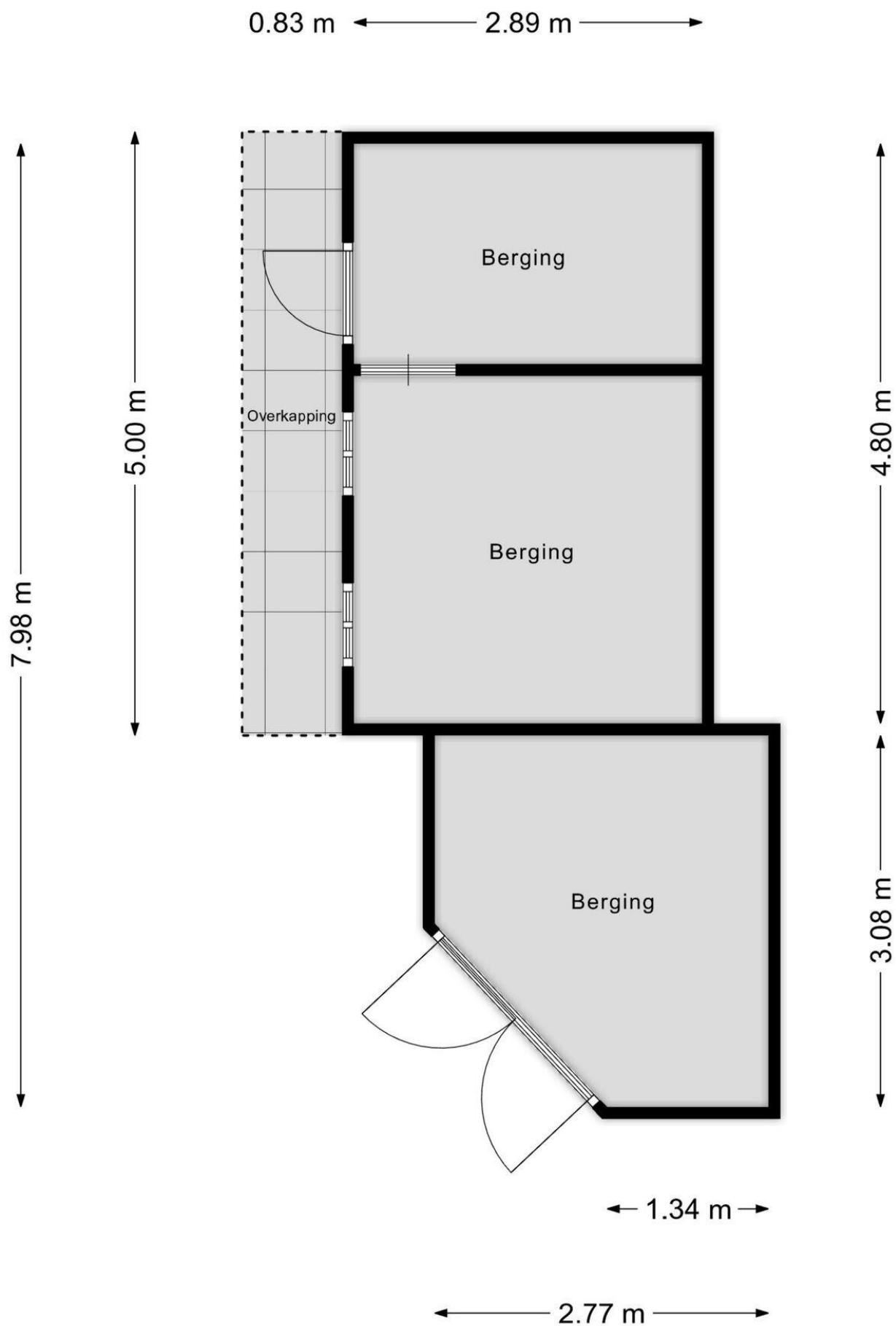












Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Agnesstraat 21

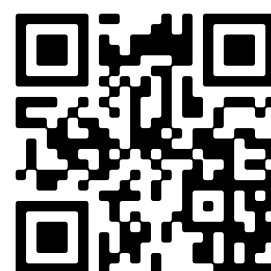
www.agnesstraat21.nl



HW Makelaardij Wijchen

Tunnelweg 5
6601 CR, Wijchen

www.hwmakelaardij.nl
024 - 642 2776



Scan Mij!