



Blauwe Hof 5812

Wijchen

A ++++



Scan mij voor meer info!




DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar



Kenmerken en verdere gegevens



Deze ruime eengezinswoning op een fijn kavel met heel veel privacy, ligt letterlijk aan een hofje. Beschut en toch heel open want de woning ligt strategisch met vanuit het huis diverse zichtlijnen met doorkijkjes. De Blauwe hof is een fijne, ruim opgezette wijk met veel groen én toch dicht bij het gezellige centrum. Het huis heeft een mooie breedte, veel daglicht en veel slaapkamers met een goed formaat. Het energielabel A is mede mogelijk gemaakt door de 18 zonnepanelen met een opbrengst van 5.250 kWh. De achtertuin ligt gunstig op het westen en beschikt over een ruime berging, overdekte houtopslag, tuinkast en is via een achterentree bereikbaar.

Er zijn diverse kozijnen vervangen en thans is er een mix van enkele houten kozijnen en overwegend kunststof kozijnen waarvan het overgrote deel is voorzien van HR++glas. De badkamer en de keuken zijn ruim opgezet, compleet en bieden alle gemak. De zolderetage met speelse dakkapel is lekker licht en geeft voldoende bergruimte en een fijne extra (slaap)kamer.

Wijchen ligt centraal en goed bereikbaar aan de A326/A50 en A73 en beschikt over een NS-treinstation. Het gezellige winkelhart kent een uitgebreid winkelaanbod met landelijke ketens en plaatselijke ondernemers en diverse restaurantjes en cafeetjes. Recreatie, natuur en sportfaciliteiten zijn er voldoende voorhanden.

Indeling:

Begane grond: entree; hal met meterkast; L-vormige woonkamer met eethoek, zithoek met houtkachel en studie-speelhoek. De zithoek is gesitueerd aan de achterzijde met zicht op de tuin en de eethoek en keuken liggen aan de voorzijde. Vanuit de keuken kijk je via een doorkijk diep de wijk in. De keuken is open en opgesteld in een U-vorm met diverse ingebouwde apparatuur zoals een 5-pits fornuis met oven en afzuigkap, een vaatwasser, koel-vriescombinatie en een separate magnetron.



Kenmerken Bijzonderheden

Bouwjaar: 1975

Woonoppervlak: 123 m²

Perceeloppervlak: 173 m²

Eerste verdieping: overloop; drie slaapkamers van respectievelijk 17, 15 en 9 m². Uitgebreide badkamer met ligbad, separate douche, hangend toilet en wastafelmeubel.

Tweede verdieping: voorzolder met bergruimte, opstelling witgoed en cv-ketel; vierde (slaap)kamer. Deze etage heeft een dakopbouw over de volle breedte van de woning.

Bijzonderheden:

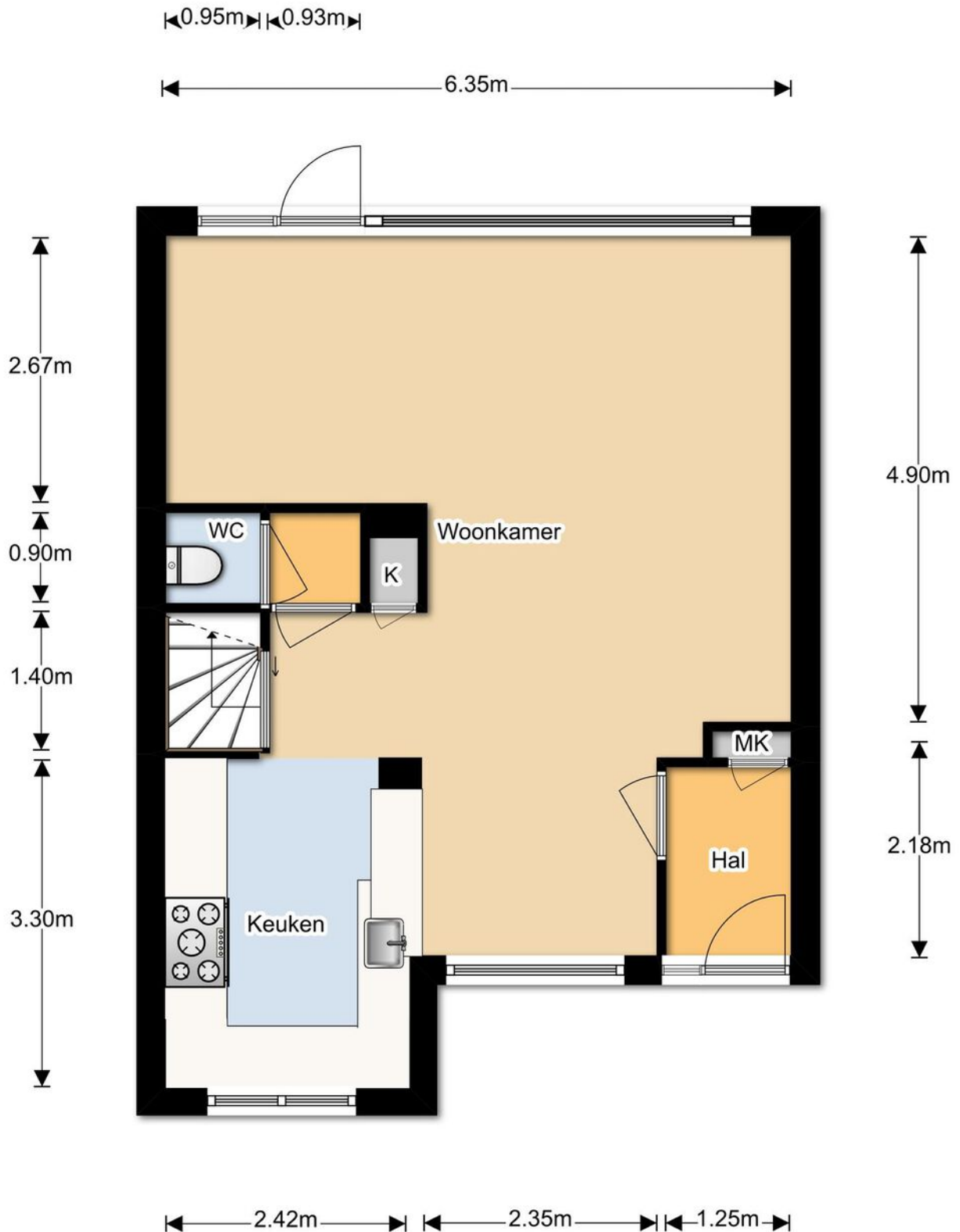
- Centrale verwarming via Vaillant combiketel uit 2017.
- Dakisolatie en isolerende beglazing (grotendeels HR++)
- 18 zonnepanelen geplaatst in 2020; opbrengst 5,25 MKh.
- Energielabel A.
- Veel privacy, veel lichtinval
- Rustige, kindvriendelijke ligging, dicht bij basisschool en Wijchens meer en toch nabij centrum en station NS.
- Groene wijk.





Plattegrond

Begane grond



Begane Grond



Foto's

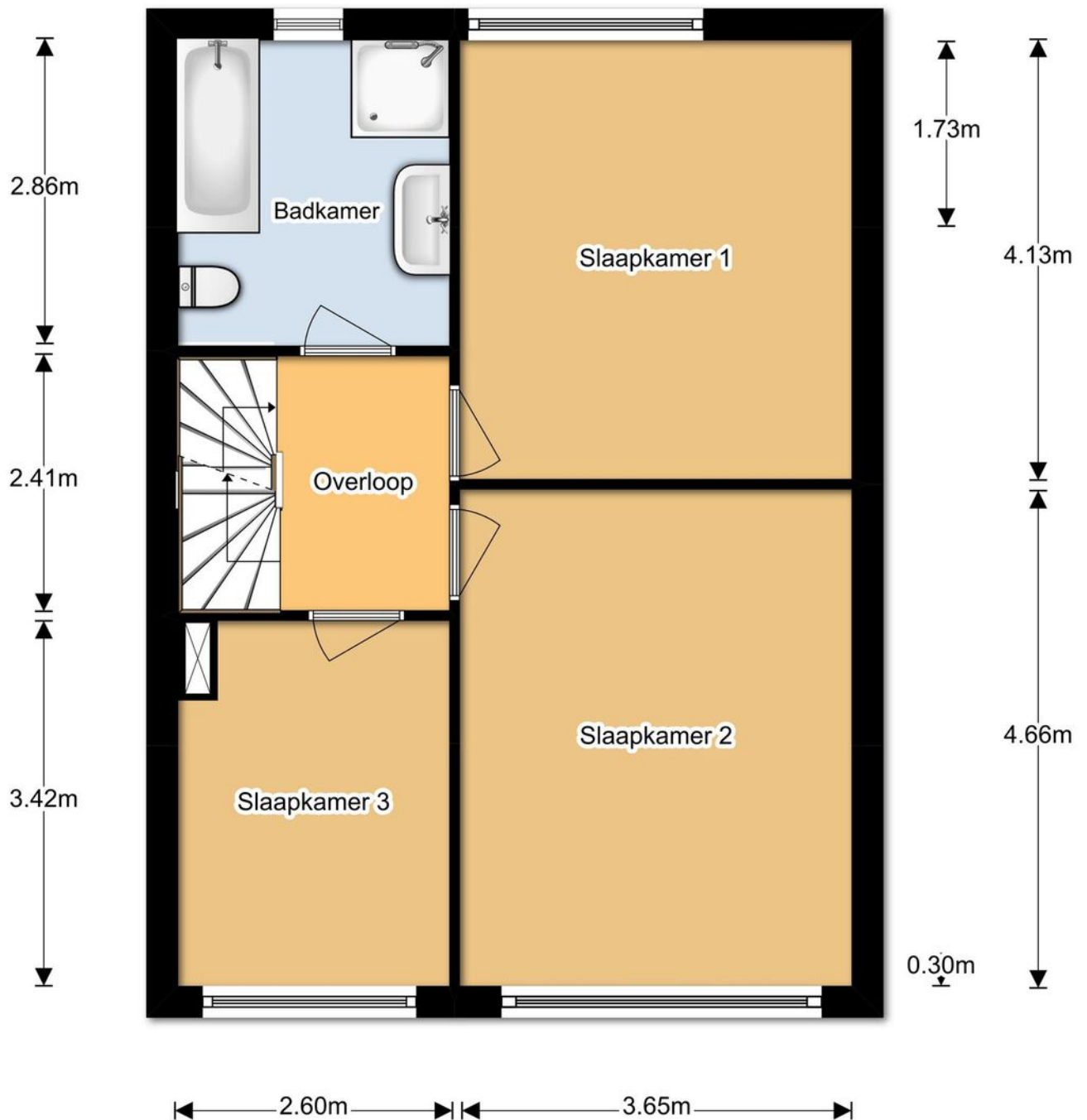




Plattegrond

1e verdieping

1e Verdieping





Foto's





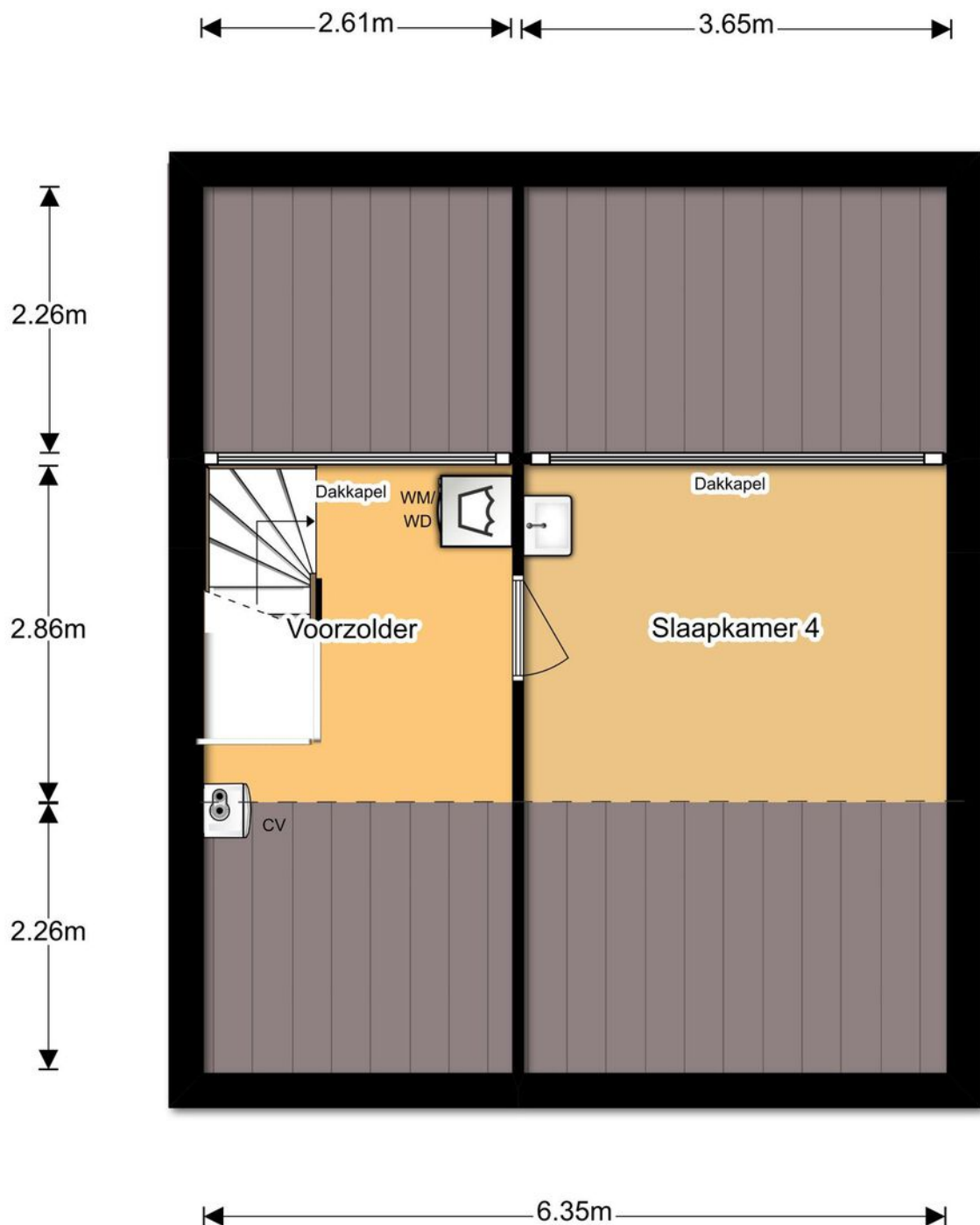
Foto's





Plattegrond Zolder

Zolder





Plattegrond

Berging

2.04m



Berging

4.15m

Berging



Foto's



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.

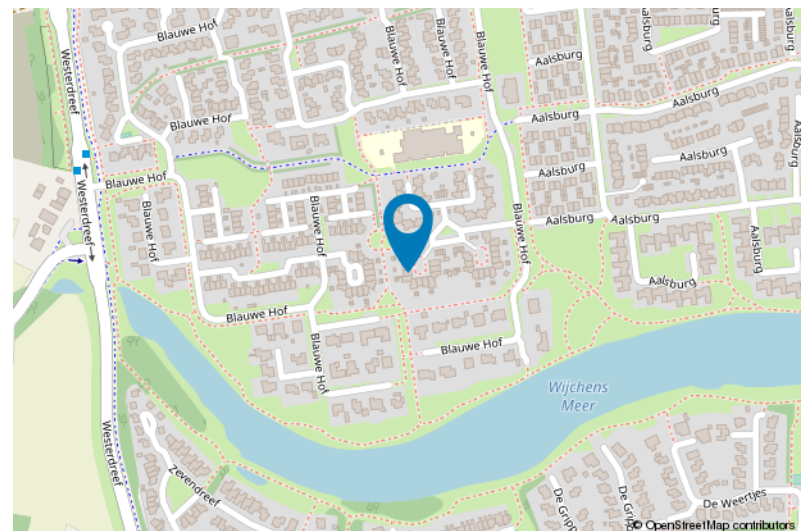
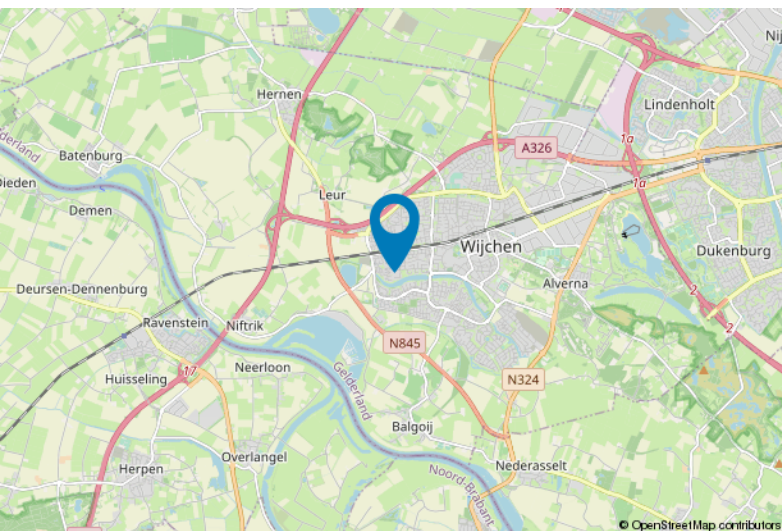
Kadastrale gemeente: Wijchen
Sectie: I
Perceelnummer: 2072
Pereeloppervlakte: 173 m²

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
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Vaste kast zolderkamer, vaste kast woonkamer met spotjes, klerenkast grote slaapkamer voorzijde	X		
- Hangkastjes (5) woonkamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- Vloerkleden		X	
Overig, te weten			
- Houtvoorraad (50% ter overname, 50% gaat mee)			X
- Legplanken	X		
- Kapstok hal		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- koelkast	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Legplanken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Grote bakken (1m2)	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Kleinere bloembakken		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!