

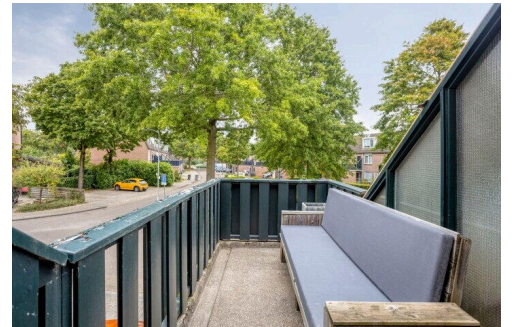
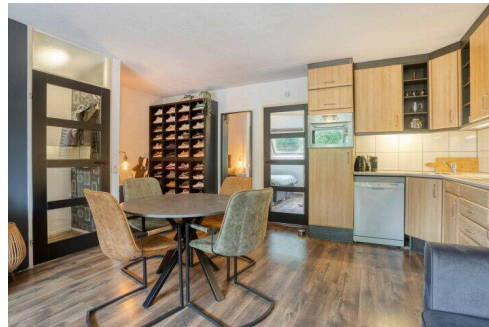
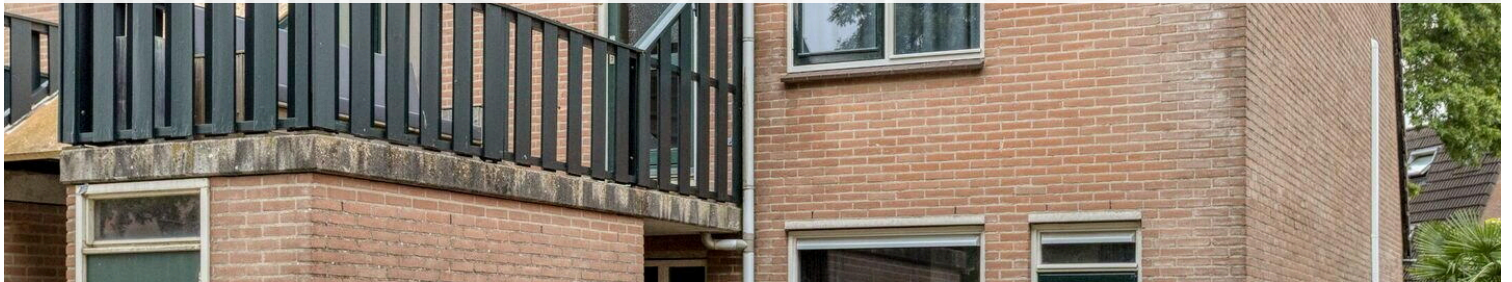
# Wijchen

de Ververt 1204 | Vraagprijs € 245.000 k.k.

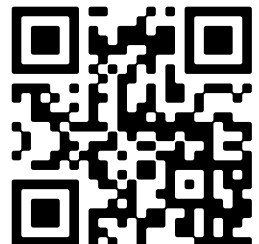


## BESCHIKBAAR

[WWW.DEVERT1204.NL](http://WWW.DEVERT1204.NL)



|                  |                                                          |
|------------------|----------------------------------------------------------|
| Type object:     | Bovenwoning                                              |
| Bouwjaar:        | 1982                                                     |
| Woonoppervlakte: | 51 m <sup>2</sup>                                        |
| Inhoud:          | 169 m <sup>3</sup>                                       |
| Aantal kamers:   | 2 kamers (1 slaapkamer)                                  |
| Website:         | <a href="http://www.devert1204.nl">www.devert1204.nl</a> |



# Omschrijving

## de Ververt 1204, 6605 AG Wijchen

Starters opgelet! Instapklaar wonen vlak bij het Wijchens Meer

Ben je op zoek naar een fijne eerste woning waar je zó in kunt? Dan is dit knusse en lichte appartement in Wijchen-Zuid absoluut het bekijken waard. Met een ruime woonkamer, open keuken, comfortabele slaapkamer, complete badkamer, een royaal balkon én een eigen berging heb je hier alles binnen handbereik. Daarbij zorgen de lage VvE-bijdrage en het energielabel C voor aantrekkelijke woonlasten.

Ook de ligging is een groot pluspunt. Je woont aan een rustige weg in een prettige woonomgeving en loopt binnen enkele minuten naar het Wijchens Meer. Ideaal voor een wandeling, een rondje hardlopen of gewoon even ontspannen aan het water. Winkelcentrum Zuiderpoort ligt op loopafstand voor de dagelijkse boodschappen en ook het gezellige centrum van Wijchen ligt op slechts circa 1,5 kilometer afstand. Hier vind je een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants en gezellige terrasjes, maar ook een bioscoop en diverse andere voorzieningen. Het NS-station is binnen enkele fietsminuten bereikbaar. Met de gunstige aansluiting op de uitvalswegen zijn ook Nijmegen, Arnhem en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar

### Eerste verdieping

Via de entree bereik je het appartement. Hier bevinden zich de meterkast, een praktische bergkast en de trapopgang naar de woonverdieping.

Aan de voorzijde bevindt zich het ruime balkon, gelegen op het noordwesten. Een heerlijke eigen buitenruimte waar je na een werkdag lekker buiten kunt zitten.

### Woonverdieping

Via de overloop stap je de ruime en lichte woonkamer binnen. De dakkapel zorgt voor extra licht en ruimte en geeft de woonkamer een prettige, open uitstraling.

De open keuken sluit mooi aan op het woongedeelte en is voorzien van een vrijstaande koelkast, keramische kookplaat, combi-oven en vaatwasser.

Naast de keuken bevindt zich een tussenhal met toegang tot de ruime slaapkamer, voorzien van een dakraam. De badkamer is ook te bereiken via de tussenhal, deze is verrassend compleet uitgevoerd en beschikt over een ligbad met whirlpool, douchecabine, toilet en wastafel. Extra comfortabel is de vloerverwarming. Ook vind je aan de tussenhal de ruimte voor de cv en de wasmachine.

### Buitenruimte

Een groot pluspunt van dit appartement is de eigen buitenruimte. Het ruime balkon biedt volop gelegenheid om lekker buiten te zitten en van je eigen plekje in de buitenlucht te genieten.

### Berging

Op de begane grond beschikt het appartement over een eigen stenen berging met elektra. Ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van extra spullen.

Kortom: een aantrekkelijk en instapklaar appartement voor wie comfortabel wil starten op de woningmarkt, met een eigen buitenruimte én alle voorzieningen van Wijchen binnen handbereik. Kom kijken en ontdek of dit jouw

eerste eigen thuis wordt!

Overige informatie:

- Energielabel C
- Vloerverwarming in badkamer
- Isolatie vanuit het bouwjaar
- Houten kozijnen
- Beglazing: Dubbele beglazing, ruitje van voordeur is enkelglas
- Cv-installatie: Intergas 2016 (laatste onderhoud in 2026)
- Voorzieningen: glasvezel
- Betonnen verdiepingsvloeren
- Voldoende openbare parkeergelegenheid
- Actieve VvE
- Bijdrage VvE per 1 oktober 2026 € 60,25 per maand

## Kenmerken

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| Vraagprijs:          | € 245.000 k.k. |
| Permanente bewoning: | Ja             |

## Bouw

|                      |                                                                |
|----------------------|----------------------------------------------------------------|
| Object type:         | Bovenwoning                                                    |
| Soort bouw:          | Bestaande bouw                                                 |
| Bouwjaar:            | 1982                                                           |
| Soort dak:           | Samengesteld dak bedekt met bitumineuze dakbedekking en pannen |
| Permanente bewoning: | Ja                                                             |

## Oppervlakte en inhoud

|                              |        |
|------------------------------|--------|
| Woonoppervlakte:             | 51 m²  |
| Inhoud:                      | 169 m³ |
| Externe bergruimte:          | 5 m²   |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | 8 m²   |

## Indeling

|                        |                                     |
|------------------------|-------------------------------------|
| Aantal kamers:         | 2 kamers (1 slaapkamer)             |
| Aantal badkamers:      | 1 badkamer                          |
| Badkamervoorzieningen: | Douche, ligbad, toilet, en wastafel |
| Aantal woonlagen:      | 1 woonlaag                          |

## Energie

|               |                                                       |
|---------------|-------------------------------------------------------|
| Energielabel: | C                                                     |
| Isolatie:     | Dubbel glas                                           |
| Verwarming:   | Cv-ketel                                              |
| Warm water:   | Cv-ketel                                              |
| Cv ketel:     | Intergas (gas gestookt combiketel uit 2016, eigendom) |

## Buitenruimte

|          |                                |
|----------|--------------------------------|
| Ligging: | Aan rustige weg en in woonwijk |
|----------|--------------------------------|

# Bergruimte

|                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| Schuur berging:           | Aangebouwde stenen berging |
| Soort parkeergelegenheid: | Openbaar parkeren          |

## VvE Checklist

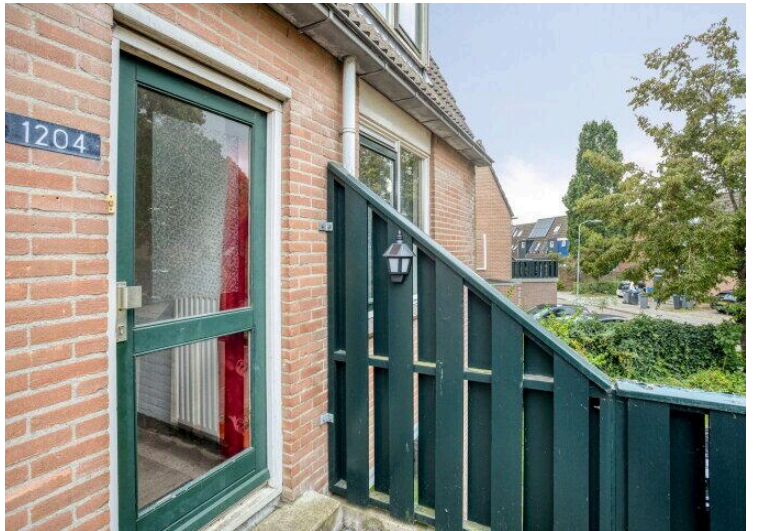
|                         |    |
|-------------------------|----|
| Inschrijving kvk:       | Ja |
| Jaarlijkse vergadering: | Ja |
| Reservefonds aanwezig:  | Ja |
| Onderhoudsplan:         | Ja |
| Opstalverzekering:      | Ja |

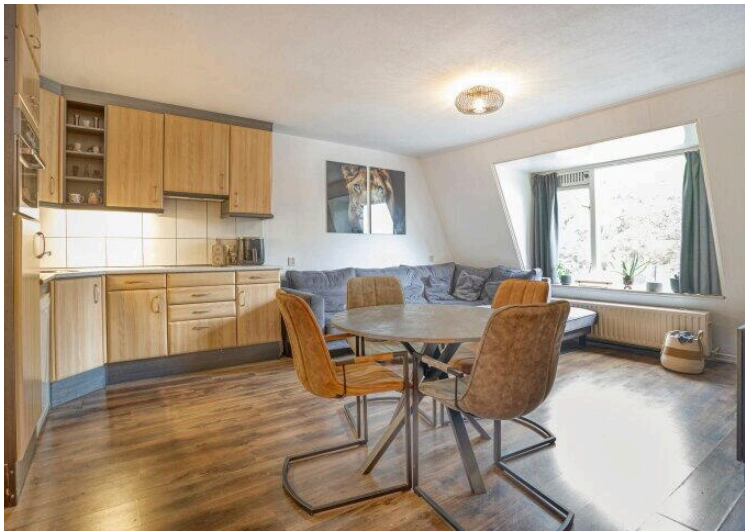
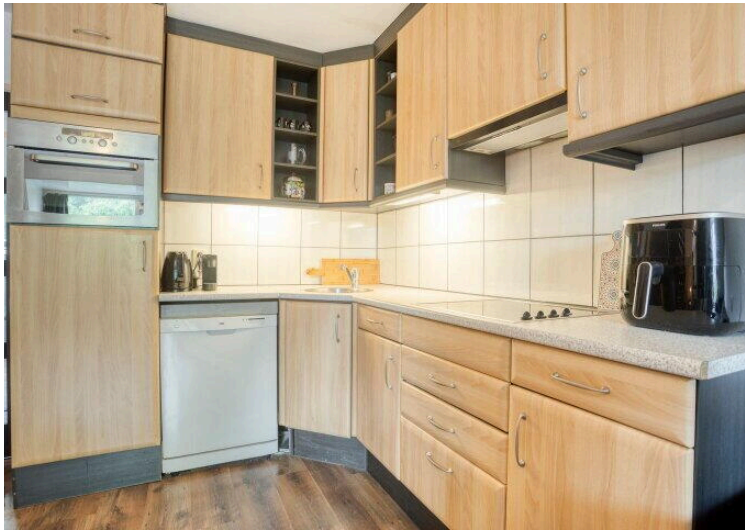
# Op de kaart



# Op de kaart

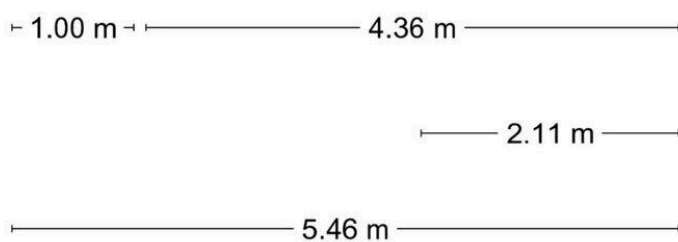
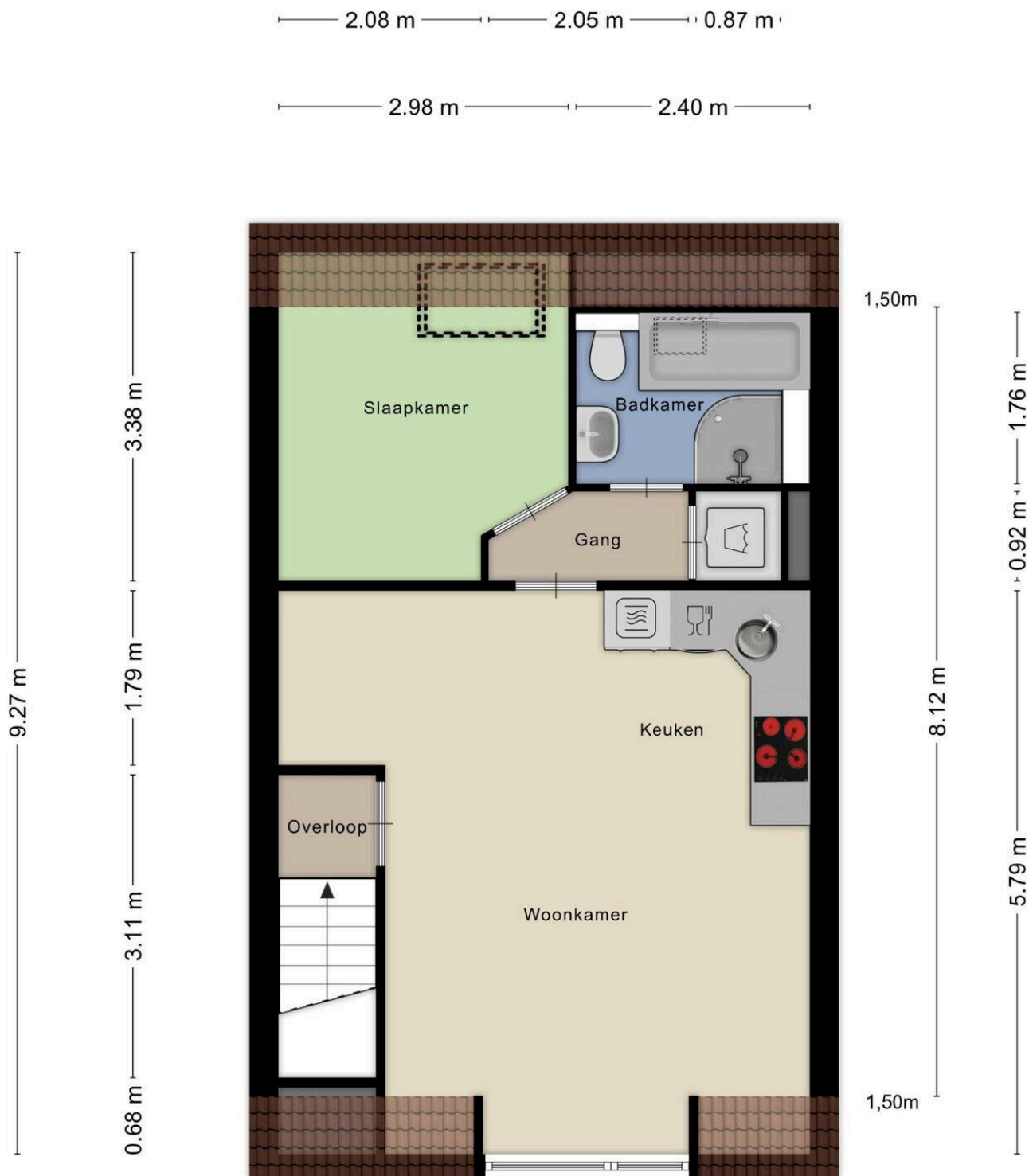




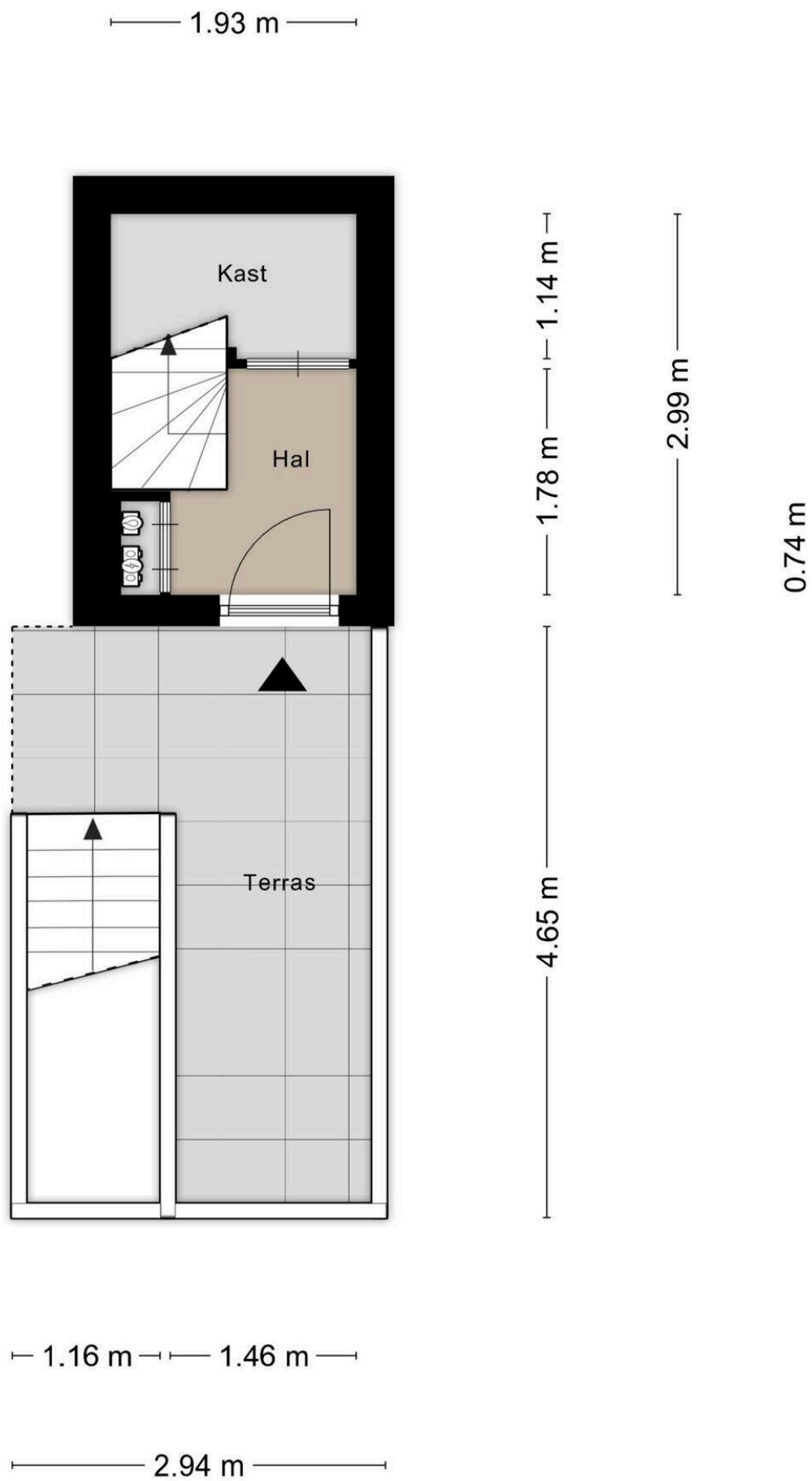




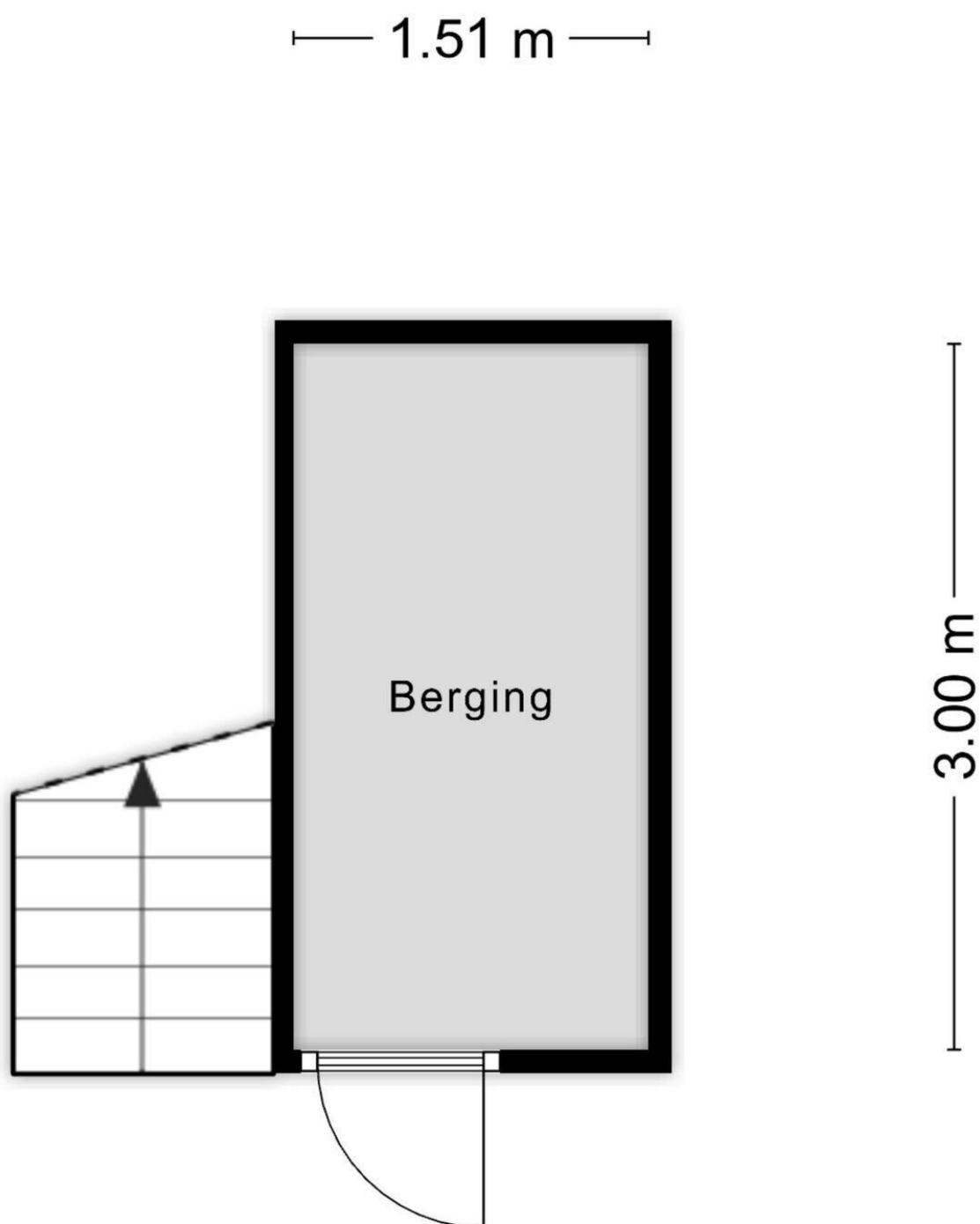




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# de Ververt 1204

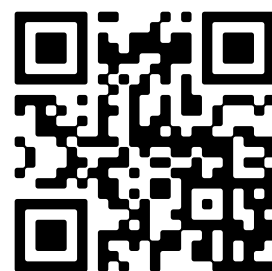
[www.deververt1204.nl](http://www.deververt1204.nl)



## HW Makelaardij Wijchen

Tunnelweg 5  
6601 CR, Wijchen

[www.hwmakelaardij.nl](http://www.hwmakelaardij.nl)  
024 - 642 2776



Scan Mij!