



# Diepvoorde 1121

## Wijchen



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar



# Kenmerken en verdere gegevens



In het beste stukje van de wijk ligt deze goed onderhouden tussenwoning met voor- en achtertuin met achterom, parkeerplaats op eigen terrein en twee bergingen. De woning is voorzien van basic maar prima voorzieningen en altijd goed onderhouden. Wat te denken van kunststof kozijnen; fijn onderhoudsvrij.

Met deze prima basis is de woning het perfecte vertrekpunt voor verdere modernisering. De plek is goed, de zonligging fijn en de mogelijkheden voor op- en uitbouw zijn legio. Uitbouwen achterzijde, dakkapel(len), andere kamer- en/of zolderindeling..... noem maar op.

De verduurzaming is al goed op orde. De woning heeft vanuit het bouwjaar eigenlijk een prima basispakket met isolatie en de HR++ beglazing van de goed sluitende kozijnen maken al dat er een label B is. Verdere opties zijn zonnepanelen en bijvoorbeeld een hybride warmtepomp. Label A of zelfs A+ lijkt haalbaar.

Wijchen ligt gunstig en centraal t.o.v. voorzieningen en infrastructuur. Er is een kloppend winkelhart met alle denkbare winkelvoorzieningen, horeca en bijvoorbeeld een bioscoop. Het gezellige centrum is op een steenworp afstand gelegen en dus makkelijk lopend bereikbaar. Er is een treinstation op de lijn Nijmegen-Den Bosch en de aansluiting op de A50 en A73 is binnen 5 minuten bereikbaar. In de omgeving prachtige natuur van het rivierenlandschap en natuurlijk volop sportfaciliteiten.

Indeling:

Begane grond: entree; hal met meterkast en toilet met hangend closet en fonteintje.  
Royale tuingerichte woonkamer met provisie(trap)kast en schuifpui naar het terras onder de overkapping.



# Kenmerken en verdere gegevens

Bouwjaar: 1985

Woonoppervlak: 110 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 170 m<sup>2</sup>

Aan de voorzijde is de keuken gesitueerd. Deze in een hoek geplaatste keuken heeft een ingebouwde kookplaat, afzuigkap en oven. Heel veel kastruimte en voldoende ruimte voor de opstelplaats van de koelkast.

Eerste verdieping: overloop; twee (voorheen drie) slaapkamers en een badkamer met douche, tweede hangend toilet en een wastafelmeubel. In het originele ontwerp zijn er op deze etage drie slaapkamers maar thans zijn de twee kamers aan de achterzijde samengevoegd tot één grote master bedroom. Door het plaatsen van een wand en extra deur is deze ruimte weer eenvoudig op te delen.

Tweede verdieping: grote open zolderruimte met dakraam, wasmachineaansluiting, vaste kast met opstelling cv-ketel en verder heel erg veel opbergruimte. Deze zolder is met gemak op te delen in een voorzolder met twee slaapkamers.





# Kenmerken Bijzonderheden

## Bijzonderheden:

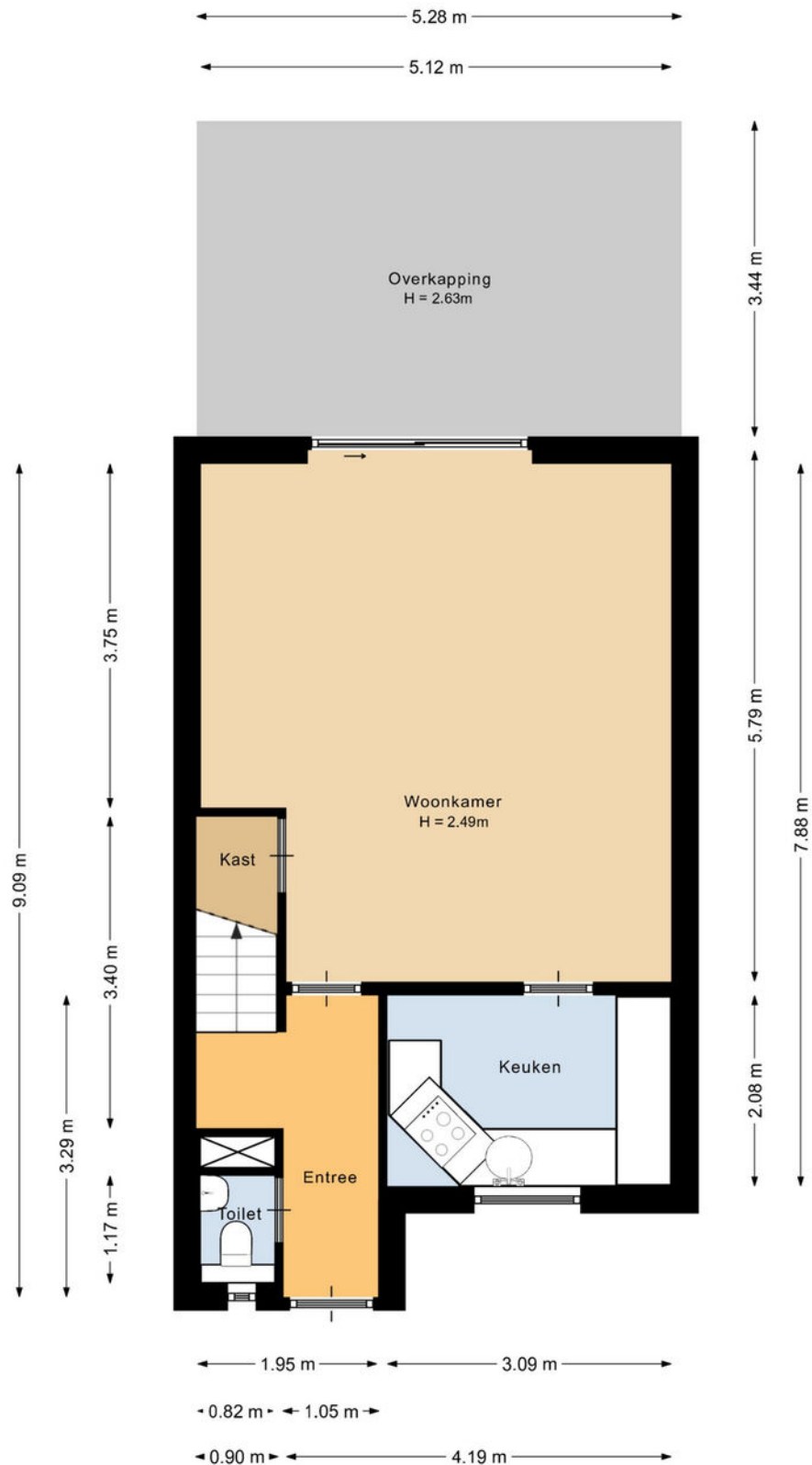
- Centrale verwarming via Vaillant combiketel.
- Geheel (behalve voordeur) voorzien van kunststof kozijnen met HR++ isolatieglas.
- Verder is de woning bij de bouw voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie.
- Energielabel B (recent uitgegeven dus het nieuwste model).
- Aluminium terrasoverkapping en royaal terrasscherf (zonnescerf).
- Zonnige achtertuin met veel privacy en achterom.
- Stenen tuinberging met overkapping en separaat houten tuinchalet.
- Makkelijk bereikbaar.
- Parkeren op eigen terrein maar ook openbaar in de straat/wijk voldoende mogelijkheden.
- Goed bereikbaar met auto en fiets en op loopafstand van het gezellige centrum.





# Plattegrond

## Begane grond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



# Foto's





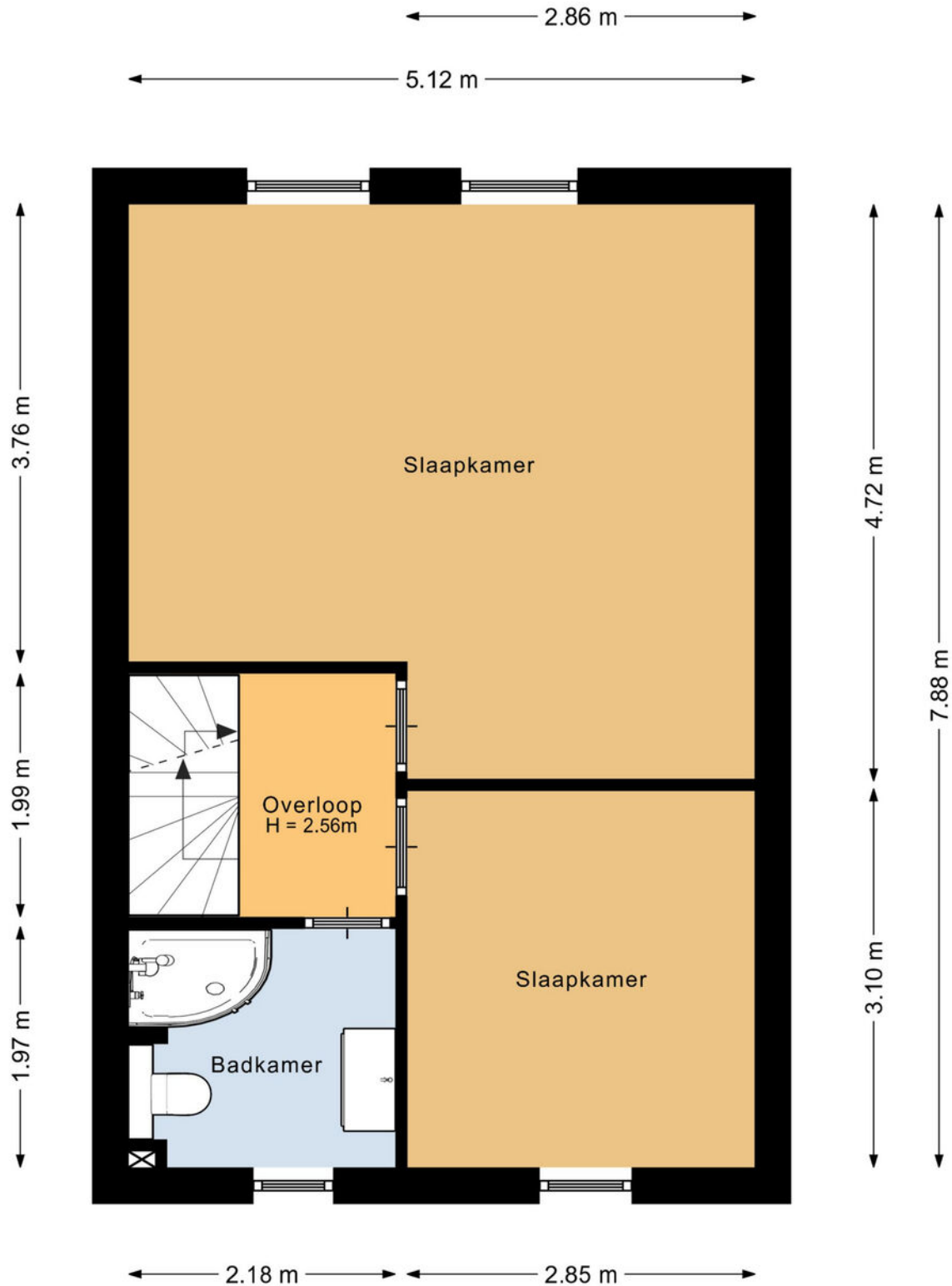
Foto's





# Plattegrond

## 1e verdieping



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





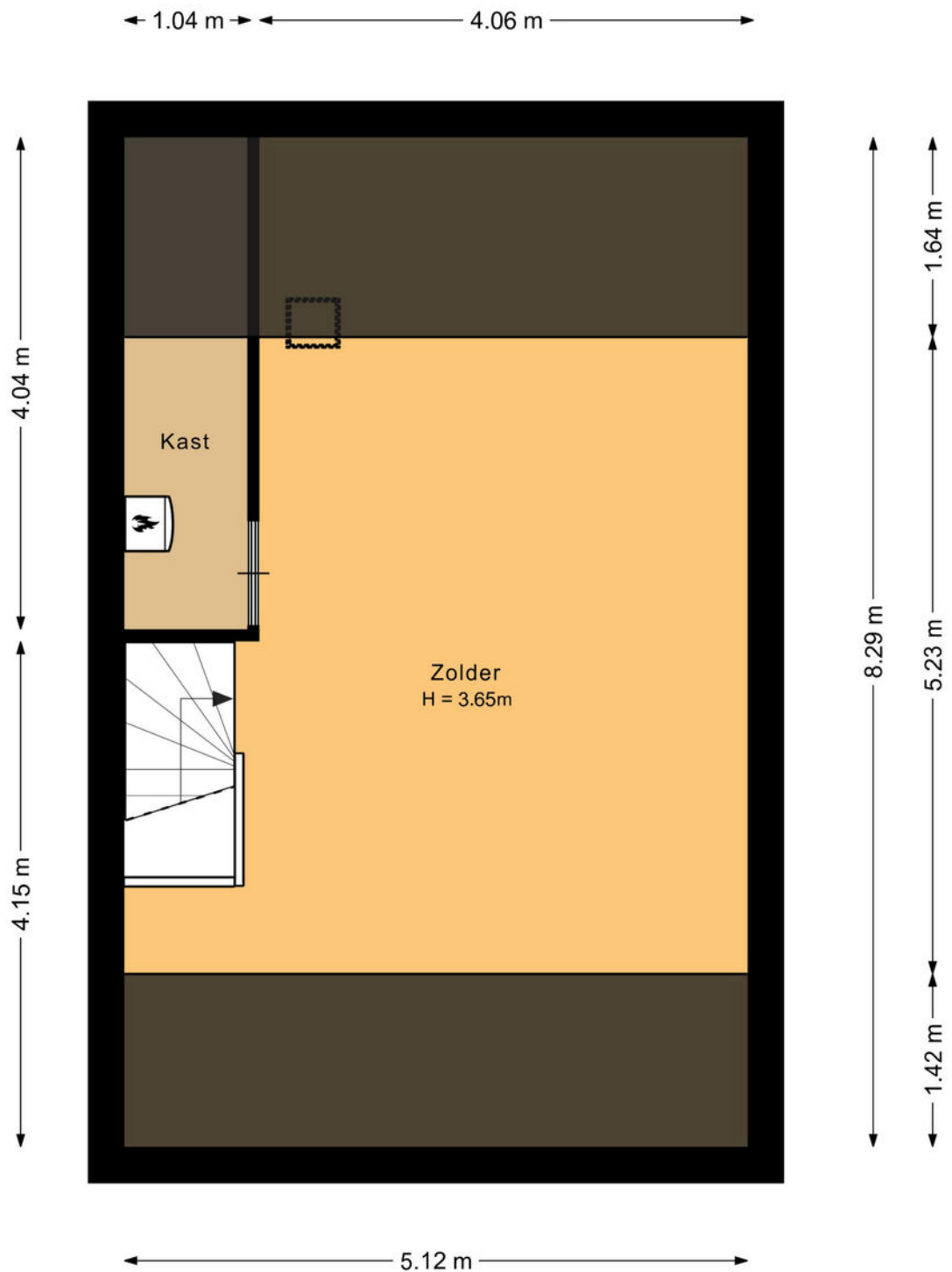
# Foto's





# Plattegrond

## 2e verdieping



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



# 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:** F  
**Perceelnummer:** 1411  
**Perceeloppervlakte:** 170m<sup>2</sup>

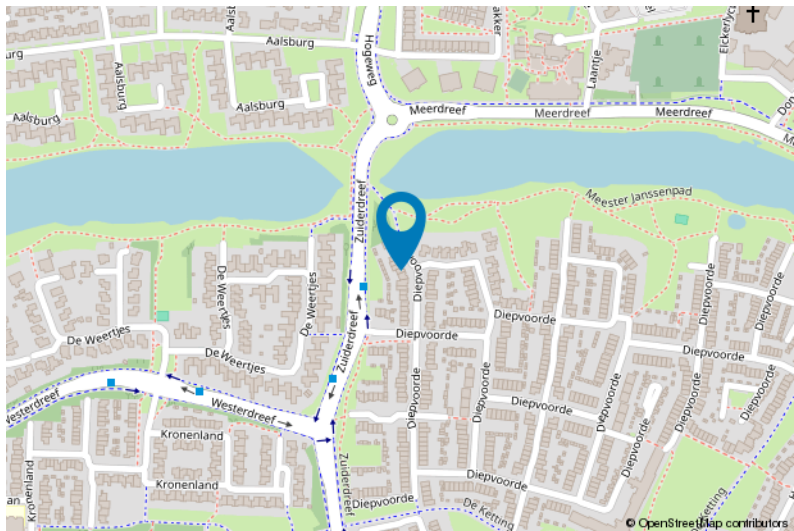
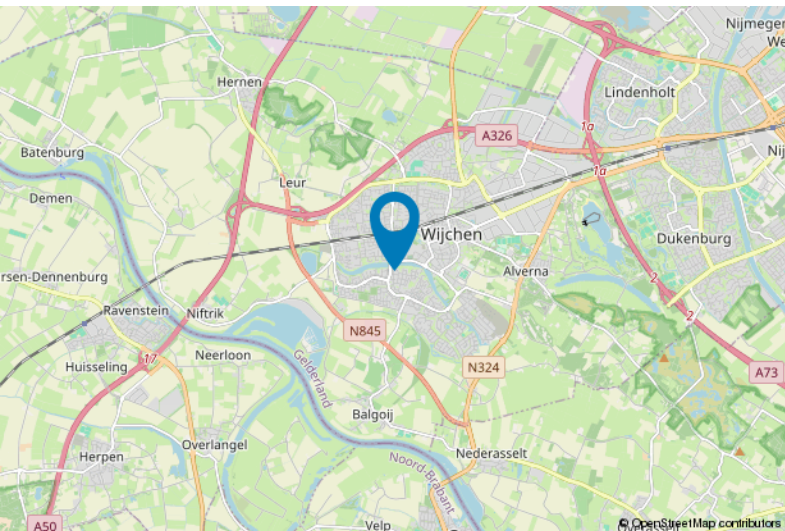
**Van toepassing:**  
- NVM-model koopakte;  
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

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 gebruiksoppervlakte. 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  |               |          |              |
| - losse (hang)lampen   | X             |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten  |               |          |              |
| - Grote kast zolder  | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten   |               |          |              |
| - gordijnrails   | X             |          |              |
| - gordijnen  | X             |          |              |
| - overgordijnen  | X             |          |              |
| - vitrages   | X             |          |              |
| - rolgordijnen   | X             |          |              |
| - jaloezieën   | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren   | X             |          |              |
| - 1x Plissé hordeur schuifpui woonkamer, 1x hor raam slaapkamer                      | X             |          |              |
| - Afstandsbediening om de overgordijnen van de woonkamer te kunnen openen en sluiten | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten   |               |          |              |
| - vloerbedekking   | X             |          |              |
| - plavuizen  | X             |          |              |
| - PVC vloer woonkamer  | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)   | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten  |               |          |              |
| - kookplaat  | X             |          |              |
| - afzuigkap  | X             |          |              |
| - oven   | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>   |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren  |               |          |              |
| - toilet   | X             |          |              |
| - toiletrolhouder  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)  | X             |          |              |



# Lijst van zaken

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| - fontein   | X             |          |              |
| <b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>                          |               |          |              |
| - douche (cabine/scherm)  | X             |          |              |
| - wastafel  | X             |          |              |
| - wastafelmeubel  | X             |          |              |
| - toiletkast  | X             |          |              |
| - toilet  | X             |          |              |
| - toiletrolhouder   | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)   | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus  | X             |          |              |
| (Voordeur)bel   | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                     | X             |          |              |
| Rookmelders   | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat   | X             |          |              |
| Zonwering buiten  | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                             | X             |          |              |
| Elektrisch bedienbaar zonnescerm                                    | X             |          |              |
| <b>Warmwatervoorziening, te weten</b>                               |               |          |              |
| - CV-installatie  | X             |          |              |
| - boiler  | X             |          |              |
| - geiser  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>  |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating   | X             |          |              |
| Beplanting  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                              |               |          |              |
| Buitenverlichting   | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                          | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>   |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging  | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                 | X             |          |              |



# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

## Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

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!