

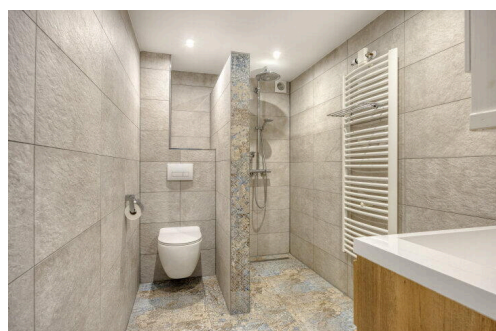
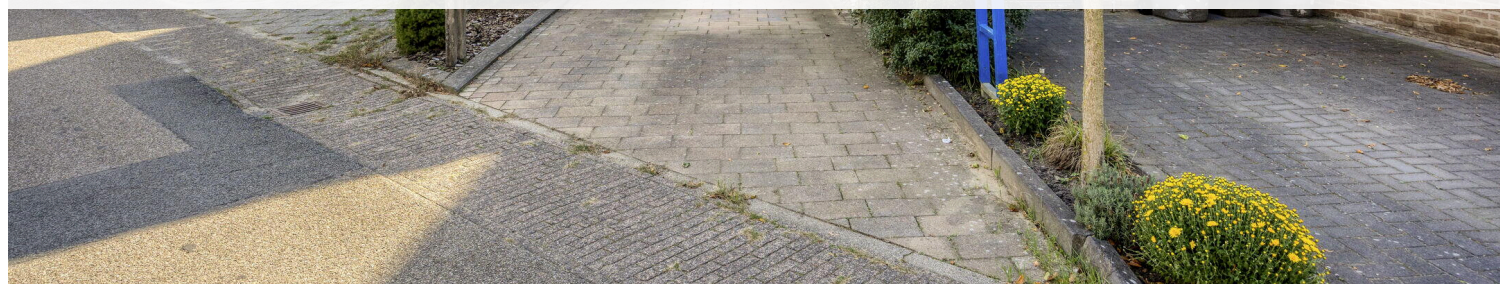
# Wijchen

Elsland 1144 | Vraagprijs € 385.000 k.k.

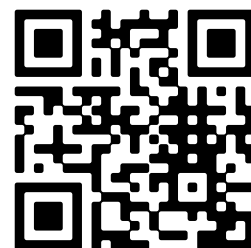


## BESCHIKBAAR

[WWW.ELSLAND1144.NL](http://WWW.ELSLAND1144.NL)



|                     |                                                            |
|---------------------|------------------------------------------------------------|
| Type object:        | Tussenwoning                                               |
| Bouwjaar:           | 1986                                                       |
| Woonoppervlakte:    | 91 m <sup>2</sup>                                          |
| Perceeloppervlakte: | 178 m <sup>2</sup>                                         |
| Inhoud:             | 323 m <sup>3</sup>                                         |
| Aantal kamers:      | 4 kamers (3 slaapkamers)                                   |
| Website:            | <a href="http://www.elsland1144.nl">www.elsland1144.nl</a> |



# Omschrijving

## **Elsland 1144, 6605 KG Wijchen**

Energiezuinig wonen met energielabel A++, drie slaapkamers én een heerlijke diepe achtertuin met veranda en een eigen oprit.

Ben je op zoek naar een fijne gezinswoning waar comfortabel en energiezuinig wonen samenkomen? Dan is deze leuke tussenwoning aan de Elsland 1144 in Wijchen zeker een bezichtiging waard! De woning beschikt over een lichte woonkamer, een nette keuken, drie slaapkamers, een moderne badkamer uit 2022 en een verrassend diepe achtertuin met een gezellige veranda. Met kunststof kozijnen, een warmtepompboiler uit 2025 en het uitstekende energielabel A++ ben je bovendien helemaal klaar voor de toekomst. Dat betekent niet alleen prettig wonen, maar ook lage energielasten!

### Bijzonderheden

- Energiezuinige tussenwoning met energielabel A++
- Drie slaapkamers, waarvan één op de tweede verdieping
- Moderne badkamer vernieuwd in 2022
- Volledig voorzien van kunststof kozijnen
- Warmtepompboiler geplaatst in 2025
- Nieuwe dakraam op de tweede verdieping
- Pvc-vloer op de trap, overloop en eerste verdieping
- Laminaatvloer op de begane grond
- Lichte woonkamer met openslaande deuren naar de tuin
- Diepe, verzorgde achtertuin met houten veranda en berging
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Niet zelfbewoningsclausule van toepassing op de koopakte
- De kadastrale grens wijkt af van de feitelijke situatie

### Indeling:

#### Begane grond

Via de eigen oprit bereik je de entree van de woning. De hal biedt toegang tot de meterkast, de toiletruimte met wandcloset en fonteintje, de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer. De lichte woonkamer is een fijne plek om thuis te komen. Dankzij de grote raampartij met openslaande deuren aan de achterzijde geniet je hier van veel natuurlijk daglicht en een prettig uitzicht op de tuin. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. De lichte laminaatvloer en de wit afgewerkte wanden zorgen voor een rustige en frisse uitstraling.

De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een praktische hoekopstelling, volop kastruimte en diverse inbouwapparatuur. Een nette en functionele keuken met alles binnen handbereik.

#### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, de badkamer en de overloop. Beide slaapkamers zijn prettig van formaat en bieden voldoende ruimte voor een bed, kledingkast en eventueel een werkplek. De badkamer is in 2022 volledig vernieuwd en heeft een moderne, sfeervolle uitstraling. De combinatie van grote

wandtegels en decoratieve vloertegels geeft de ruimte een eigentijds karakter. De badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche met regen- en handdouche, een wastafelmeubel, een wandcloset en een designradiator. De trap, overloop en slaapkamers zijn afgewerkt met een fraaie pvc-vloer, wat zorgt voor een mooie, doorlopende uitstraling.

### Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich de derde slaapkamer, een fijne extra kamer met een nieuw dakraam dat zorgt voor prettig daglicht. Deze ruimte is uitstekend te gebruiken als slaapkamer, thuiswerkplek of hobbykamer.

Daarnaast is er op deze verdieping praktische bergruimte aanwezig achter de knieschotten.

### Buitenruimte

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De verrassend diepe achtertuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van sierbestrating, een gazon en groene borders met volwassen beplanting. Hierdoor ontstaat een fijne afwisseling tussen groen en verschillende plekken om lekker buiten te zitten.

Direct achter de woning is ruimte voor een gezellig terras en achter in de tuin vind je een houten veranda met aangrenzende berging. Een heerlijke plek waar je beschut kunt zitten en tot in de avonden kunt genieten van het buitenleven.

## Kenmerken

|              |                |
|--------------|----------------|
| Vraagprijs:  | € 385.000 k.k. |
| Aanvaarding: | In overleg     |

## Bouw

|              |                               |
|--------------|-------------------------------|
| Object type: | Eengezinswoning, tussenwoning |
| Soort bouw:  | Bestaande bouw                |
| Bouwjaar:    | 1986                          |
| Soort dak:   | Zadeldak                      |

## Oppervlakte en inhoud

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Woonoppervlakte:    | 91 m²  |
| Perceeloppervlakte: | 178 m² |
| Inhoud:             | 323 m³ |
| Externe bergruimte: | 7 m²   |

## Indeling

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Aantal kamers:    | 4 kamers (3 slaapkamers) |
| Aantal woonlagen: | 3 woonlagen              |
| Voorzieningen:    | Buitenzonwering          |

## Energie

|               |                     |
|---------------|---------------------|
| Energielabel: | A+                  |
| Isolatie:     | Volledig geïsoleerd |
| Verwarming:   | Warmtepomp          |

## Buitenruimte

|               |                                                  |
|---------------|--------------------------------------------------|
| Ligging:      | In woonwijk                                      |
| Tuin:         | Achtertuin,voortuin                              |
| Achtertuin:   | 85 m² (13 meter diep en 6.5 meter breed)         |
| Ligging tuin: | Gelegen op het zuiden en bereikbaar via achterom |

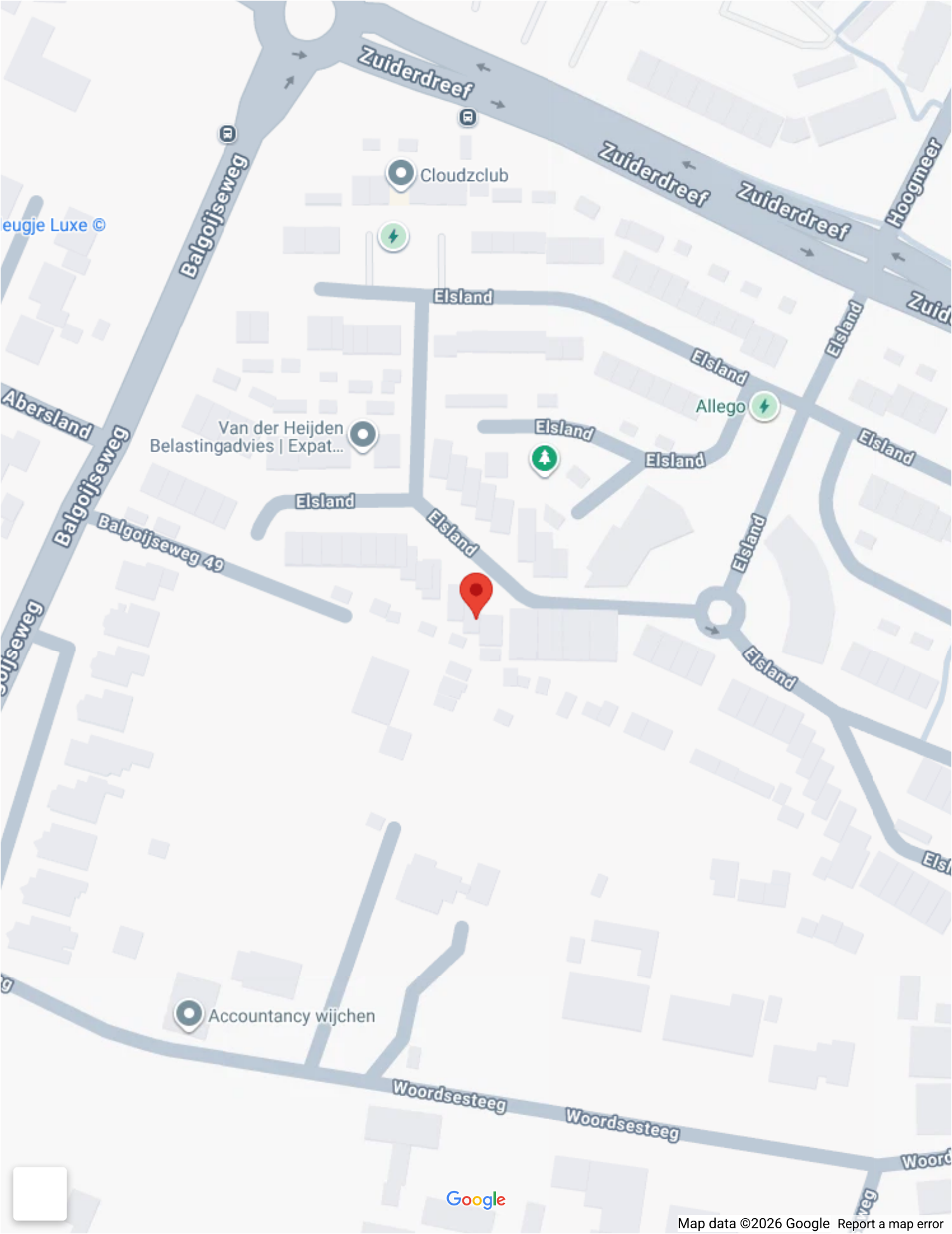
## Bergruimte

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| Soort parkeergelegenheid: | Op eigen terrein |
|---------------------------|------------------|

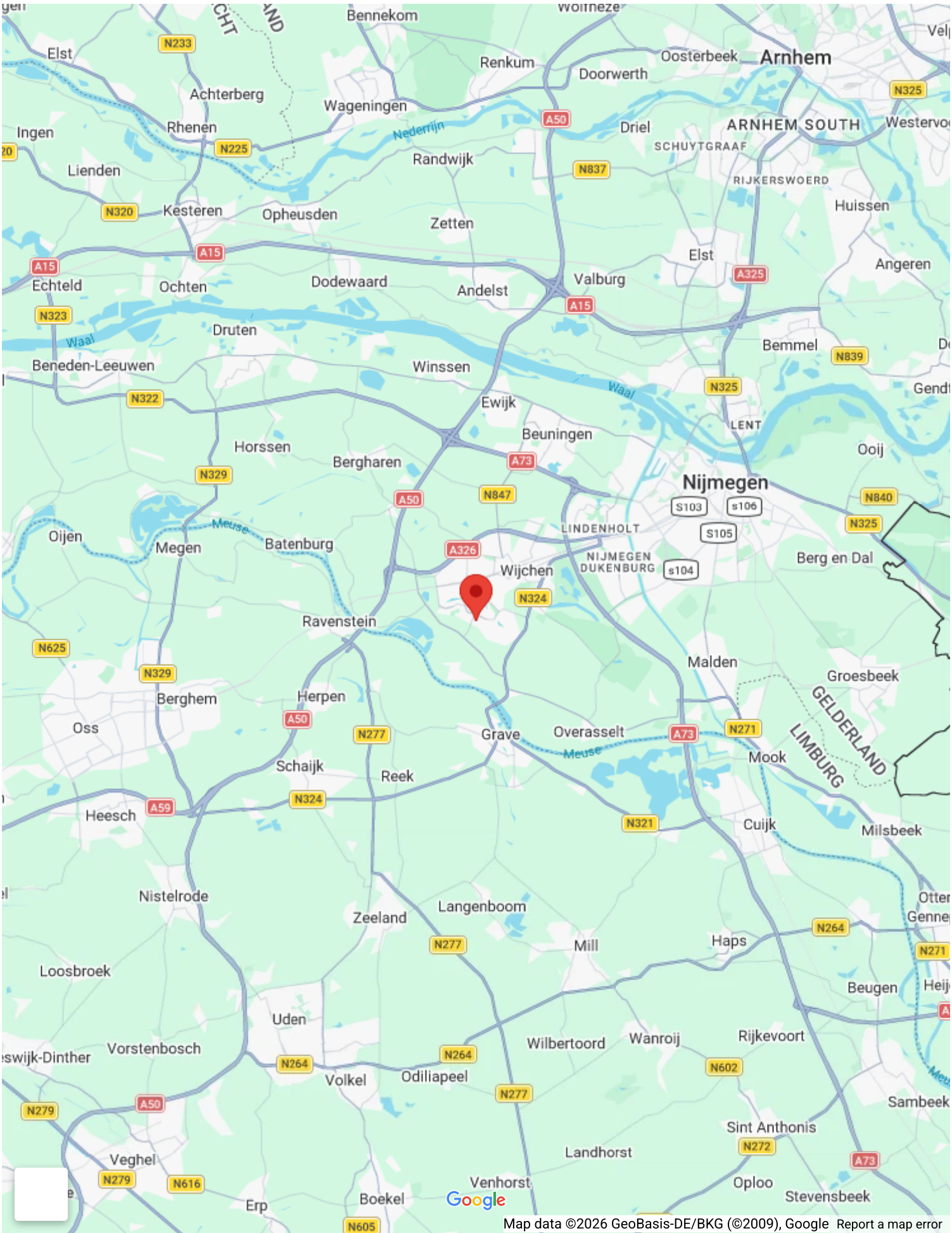
**Garage**

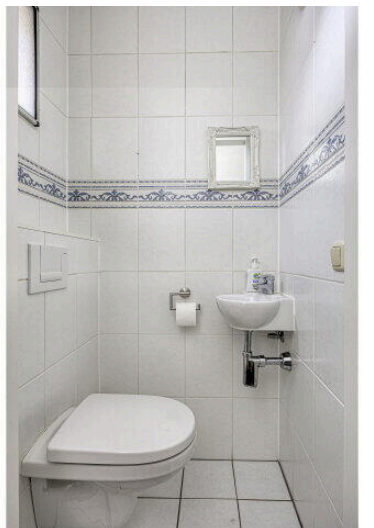
|               |             |
|---------------|-------------|
| Soort garage: | Geen garage |
|---------------|-------------|

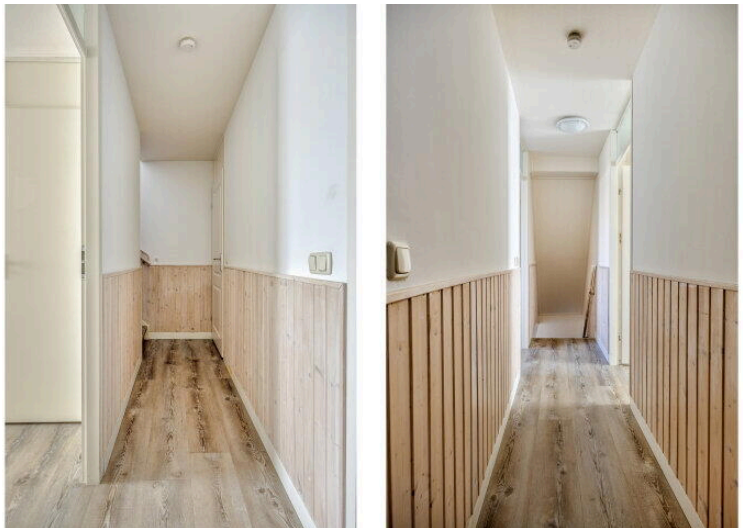
# Op de kaart



# Op de kaart

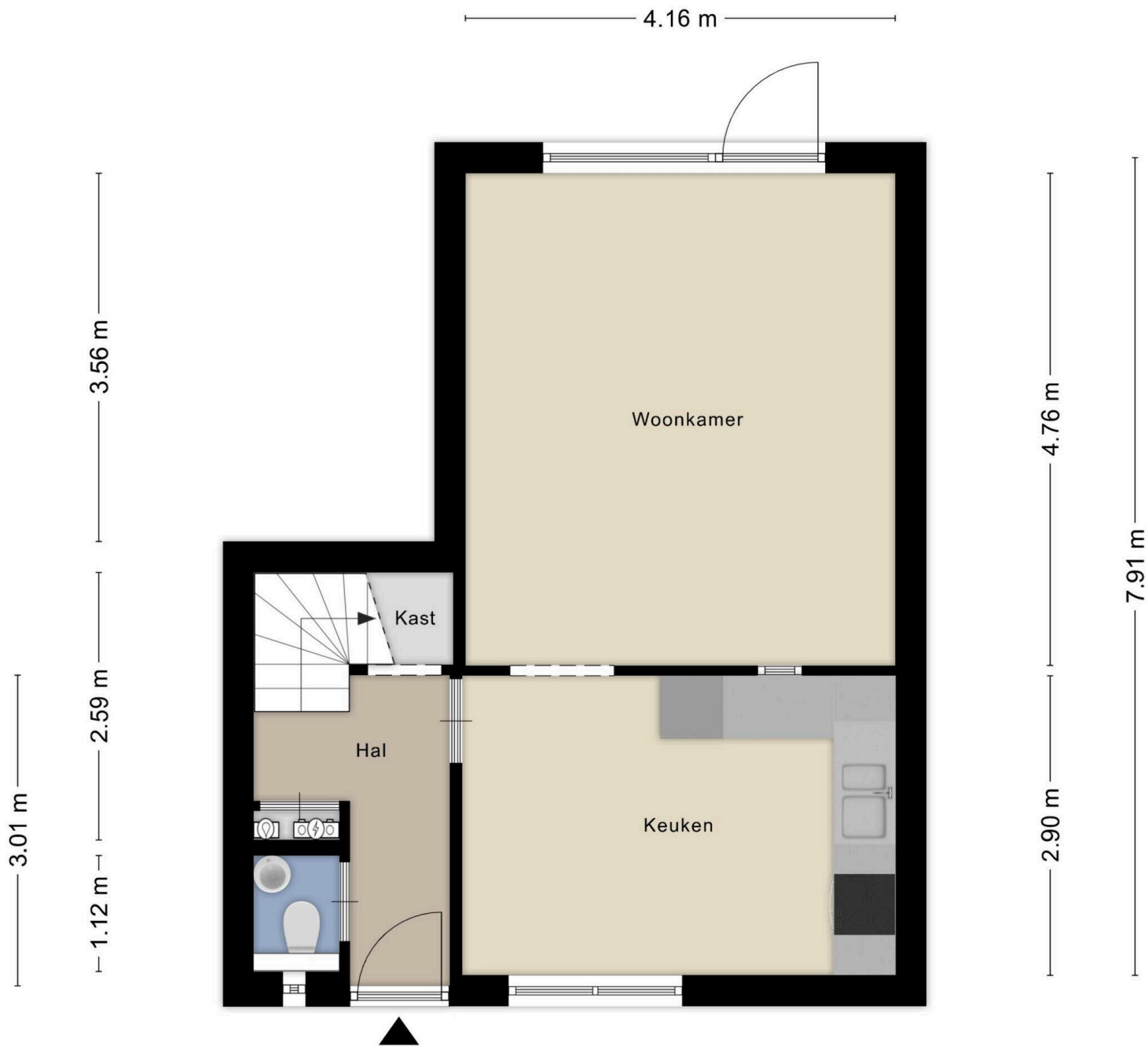








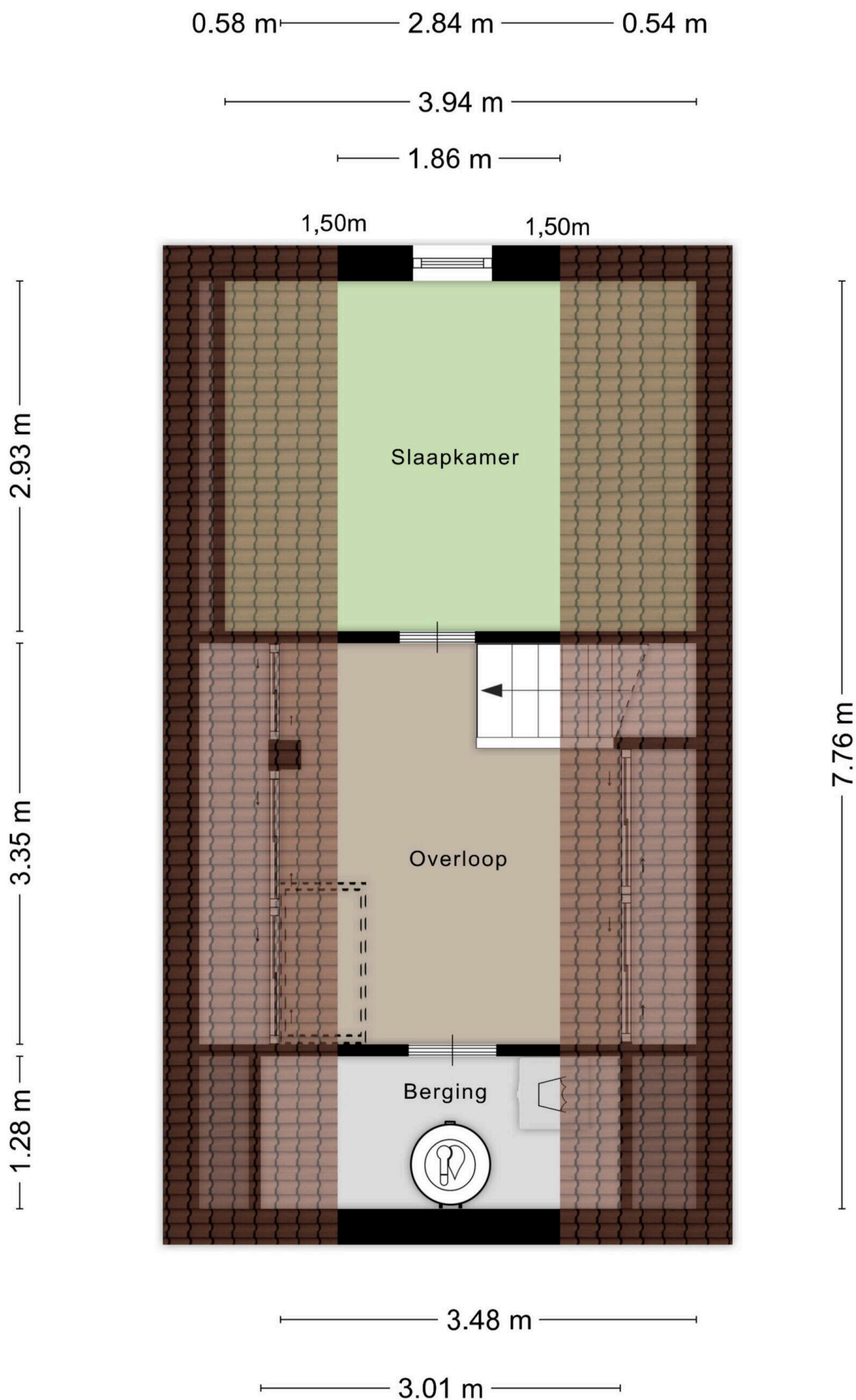




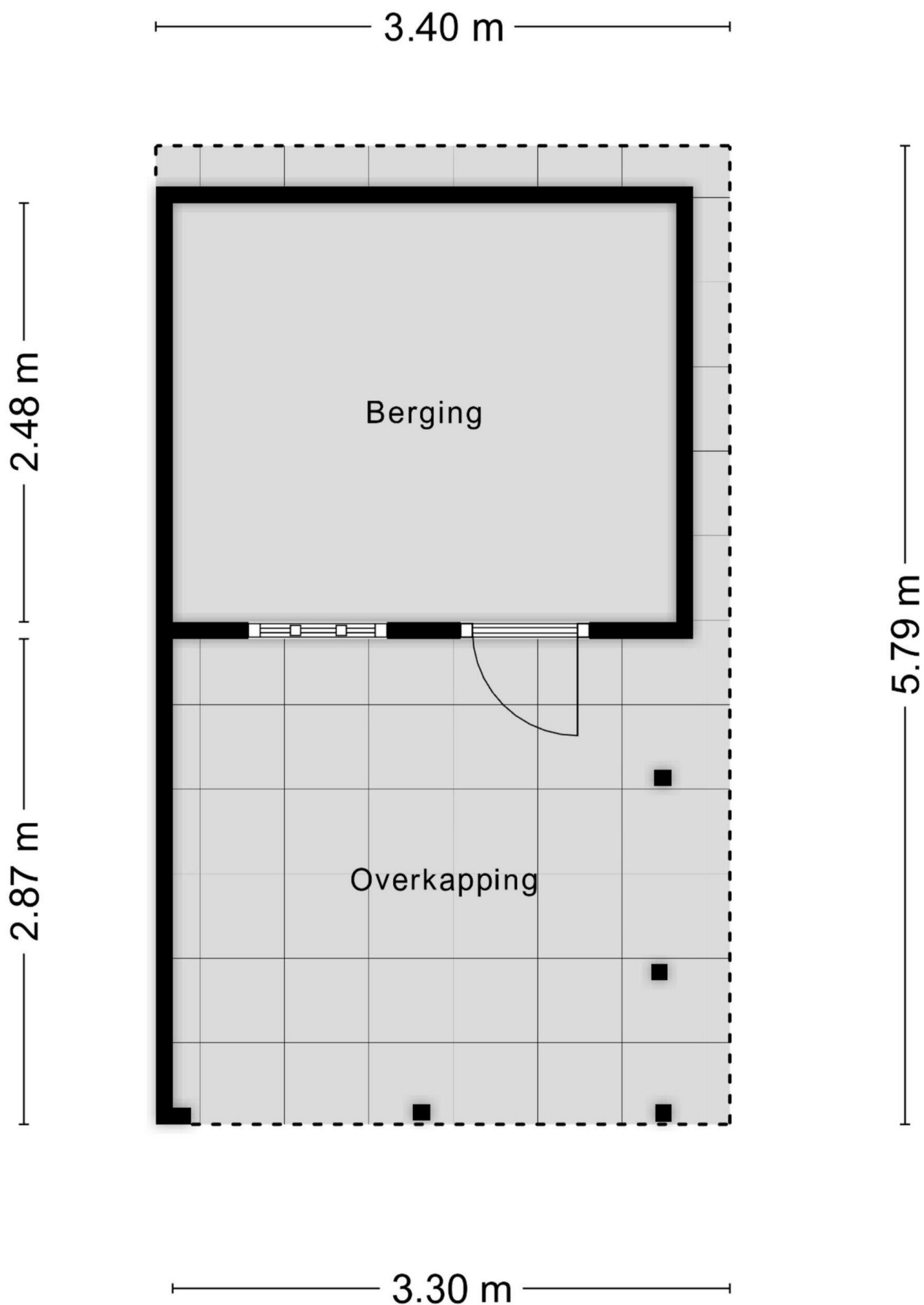
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



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)



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

# Elsland 1144

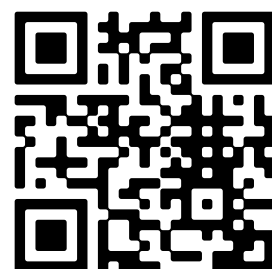
[www.elsland1144.nl](http://www.elsland1144.nl)



## Driessen Makelaardij

Kasteellaan 23  
6602 DB, Wijchen

[www.driessenmakelaardij.nl](http://www.driessenmakelaardij.nl)  
024 64 90100



Scan Mij!