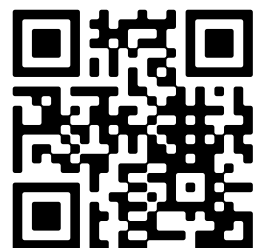




- 🏠 Elsland 1537, Wijchen
- € Vraagprijs: € 295.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 74 m<sup>2</sup>
- 🏠 Perceeloppervlakte: 120 m<sup>2</sup>
- 🏠 Kamers: 4 kamers (3 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: C



📱 Scan Mij!





# Elstrand 1537

Wijchen

C



Scan mij voor meer info!







# Ideale starterswoning in kindvriendelijke omgeving



Wat een fijne leefruimte biedt deze woning aan de Elsland. Met een lichte woonkamer, een vernieuwde keuken, 3 slaapkamers, een fijne tuin met privacy en een praktische ligging nabij winkelcentrum Zuiderpoort en voorzieningen is dit een ideale woning voor starters of (jonge) gezinnen.

- Prima ligging in kindvriendelijke omgeving
- Privacy aan de achterzijde en dichtbij een speeltuintje
- Ruime woonkamer
- Onderhoudsarme tuin met ruime berging en achterom
- Parkeermogelijkheden voor de deur

Algemeen:

Bouwjaar: 1986

Inhoud: 297 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte: 74 m<sup>2</sup>

Overig inpandige ruimte 10 m<sup>2</sup>



# Fijne leefruimte met lichte woonkamer

Bouwjaar: 1986

Woonoppervlak: 74 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 120 m<sup>2</sup>

**Begane grond:** Via de voordeur kom je binnen in de hal met de garderobe en de meterkast. Rechtdoor loop je de woonkamer in, waar het oog direct op de open vernieuwde keuken valt. De keuken is in 2021 vernieuwd en compleet uitgerust met een vaatwasser, oven, koelkast, gasfornuis en afzuigschouw. Tevens is hier de opstelling van de wasmachine.

Via de woonkamer kom je in de tweede hal, hier bevinden zich de trap naar boven, het toilet en de deur naar de tuin. Onder de trap is er een voorraadkast. De gehele begane grond is voorzien van een lichte laminaatvloer.

**Eerste verdieping:** De overloop biedt toegang tot de slaapkamers, badkamer en de vlizotrap naar de vliering. 2 slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde, de 3e slaapkamer is aan de achterzijde gesitueerd. Alle slaapkamers hebben een laminaat vloerafwerking. De badkamer is voorzien van een ligbad onder het dakraam, wandcloset, douchebak, wastafel in meubel en designradiator.

**Tweede verdieping:** De zolder is via de vlizotrap bereikbaar en biedt voldoende bergruimte. Daarnaast bestaat er de mogelijkheid tot het realiseren van een vierde slaapkamer middels een vaste trap. Op zolder bevindt zich de opstelplaats van de cv-ketel.

**Tuin:** De woning beschikt over een voor- en een achtertuin. De voortuin is voorzien van bestrating en vaste beplanting. Er bevinden zich openbare parkeerplaatsen voor de woning. De achtertuin is onderhoudsarm ingericht met bestrating en begroeiende erfafscheidingen. Achter in staat de stenen en houten berging voorzien van elektra. De poort maakt de tuin achterom bereikbaar.







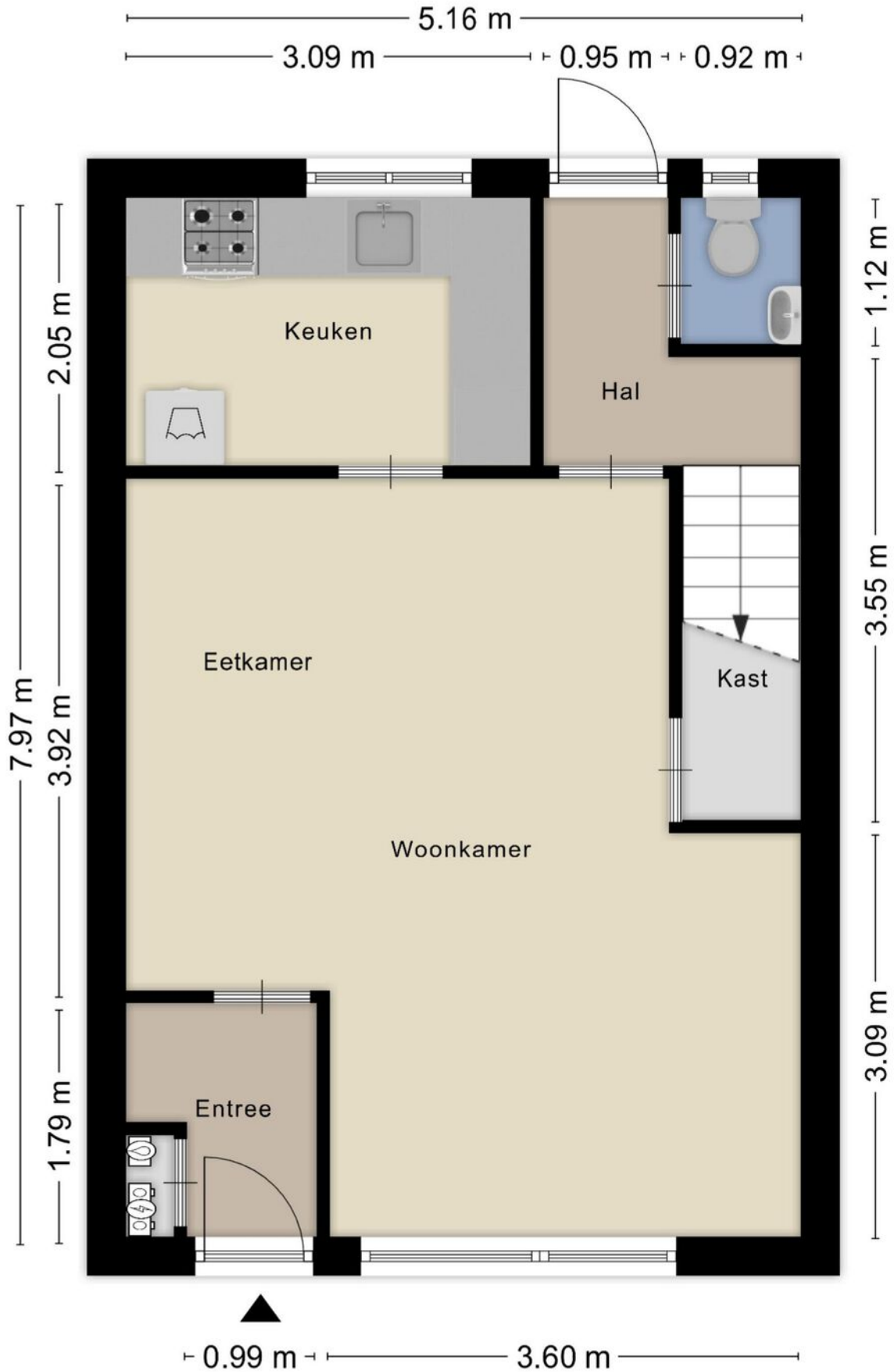
# Compleet uitgeruste, vernieuwde keuken





# Plattegrond

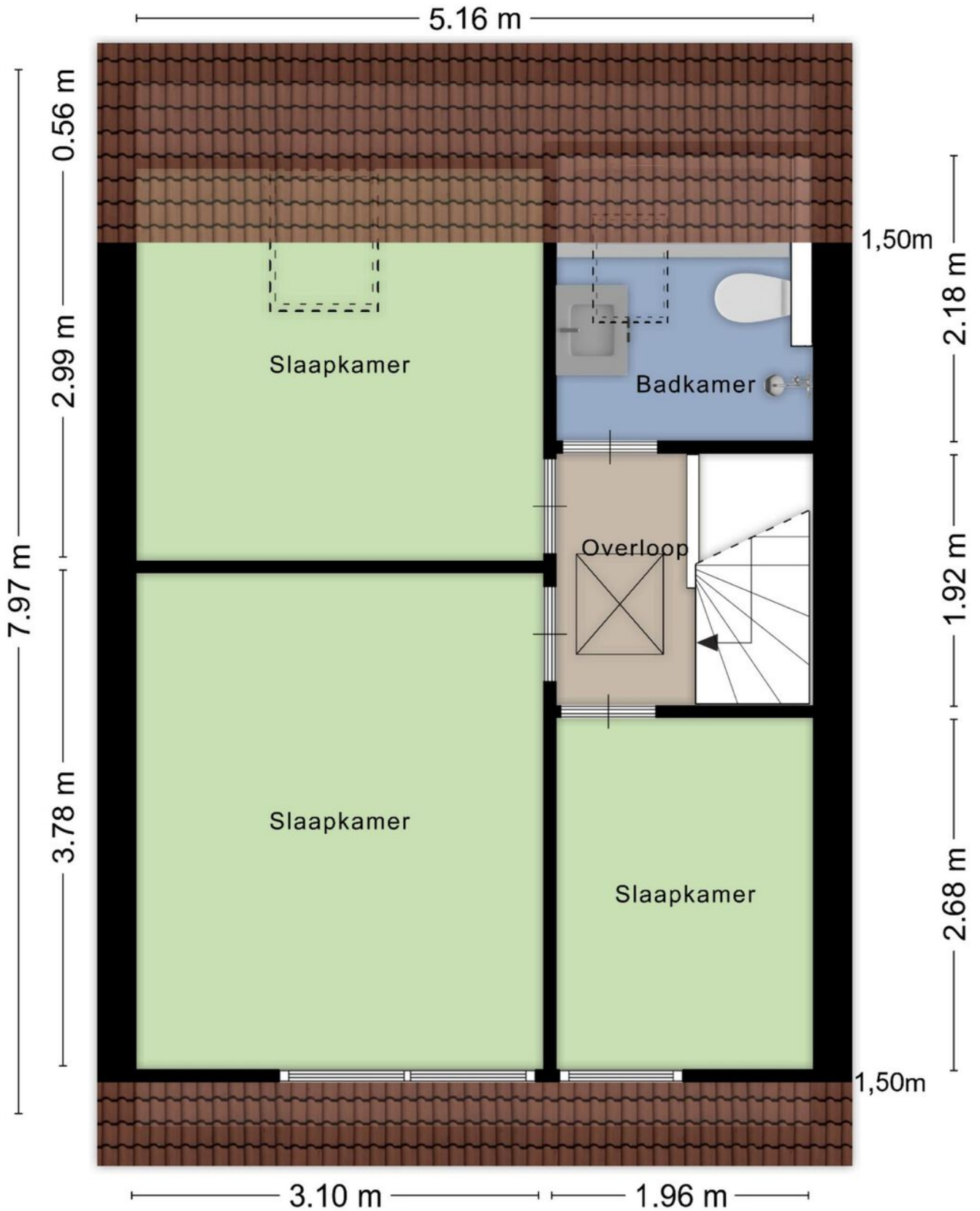
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





## 3 slaapkamers met laminaatvloer







# Fijne tuin met privacy en een speeltuintje dichtbij





# 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.

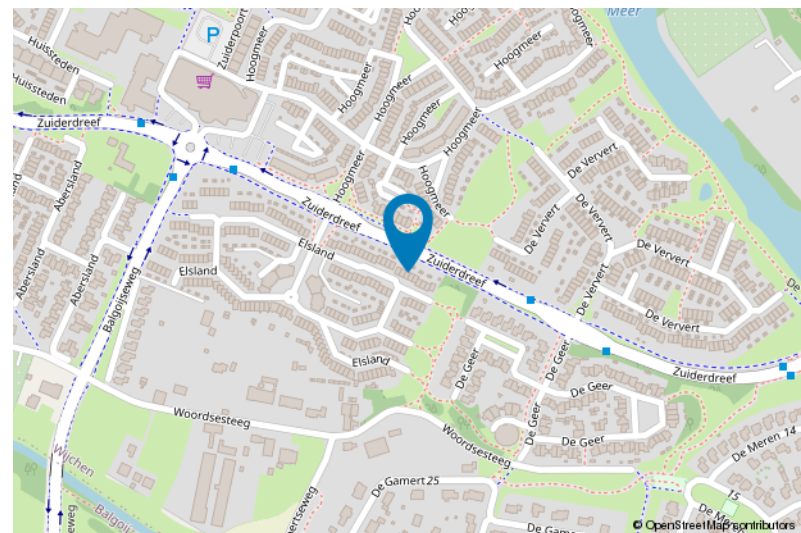
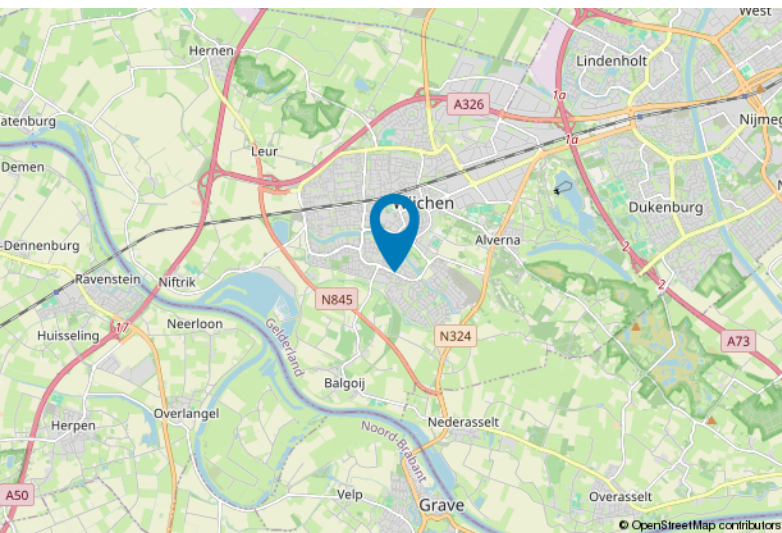
**Kadastrale gemeente:** Wijchen  
**Sectie:** F  
**Perceelnummer:** 3700  
**Perceeloppervlakte:** 120 m<sup>2</sup>

**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 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
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloeziën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	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!