

- 🏠 Fazantstraat 23, Wijchen
- € Vraagprijs: € 375.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 137 m<sup>2</sup>
- 🏠 Perceeloppervlakte: 261 m<sup>2</sup>
- 🏠 Kamers: 7 kamers (6 slaapkamers)
- 🌍 Energielabel: D



📱 Scan Mij!



# Fazantstraat 23

Wijchen

D



Scan mij voor meer info!



  
**DriessenMakelaardij**  
*Al 40 jaar uw huismakelaar*



# Hoekwoning met garage Achtertuin op het zuiden



Ruime lichte hoekwoning met garage en schuur op een centrale locatie. Deze hoekwoning aan de Fazantstraat 23 in Wijchen biedt je alle mogelijkheden om jouw woondromen waar te maken.

Met veel slaapkamers, een zonnige tuin op het zuiden en een garage met eigen oprit is dit huis ideaal! Bovendien ligt de woning op steenworp afstand van voorzieningen zoals een supermarkt, sport - faciliteiten en een basisschool en op loopafstand van het gezellige centrum en het treinstation van Wijchen. Hier combineer je ruimte met een centrale ligging.

Dit huis is voorbereid op een metamorfose: de vloerbedekking is verwijderd, de muren zijn wit gesausd en keuken, toilet en badkamer zijn al gemoderniseerd. Zo kun je zonder belemmeringen jouw eigen stempel op het huis drukken. Een perfecte woning voor starters of doorstromers die een frisse start zoeken op een fijne plek.

#### Bijzonderheden

- Dak is voorzien van nieuwe dakpannen en panlatten (2024)
- Garage met nieuw dak (2024) en eigen oprit
- Vrij gelegen aan de achterzijde
- Op steenworp afstand van voorzieningen zoals een supermarkt en op loopafstand van het centrum van Wijchen
- Grotendeels voorzien van isolatieglas in aluminium kozijnen
- Ouderdoms- en gebruikersclausule van toepassing



# Woonkamer met veel licht door de grote ramen

Bouwjaar: 1968

Woonoppervlak: 137 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 261 m<sup>2</sup>

## Indeling

Begane grond: bij binnenkomst valt meteen de lichte entree op dankzij het glas rondom de voordeur. Je vindt hier de meterkast, garderobe, trapopgang en een gemoderniseerd toilet. Onder de trap is een handige provisiekast. Vanuit de hal loop je door naar de doorzonwoonkamer en de vernieuwde keuken. De woonkamer is licht en biedt een goede basis voor jouw eigen inrichting. In de aangrenzende keuken, die al is gemoderniseerd, vind je een inductiekookplaat, combi-oven, koelkast en vaatwasser. Dankzij de grote lades heb je volop opbergruimte. Vanuit de keuken stap je zo de tuin in.

1e verdieping: via de overloop heb je toegang tot maar liefst vier slaapkamers. De muren en plafonds zijn wit gesausd, en de betonnen vloeren geven je de vrijheid om zelf een vloerafwerking te kiezen. De badkamer is al gedeeltelijk gemoderniseerd en heeft een toilet, douche en aansluitingen voor een wastafel.

2e verdieping dankzij een dakkapel over de hele breedte is deze verdieping verrassend ruim. Via de overloop kom je in twee slaapkamers en de stookruimte met dakraam. De grootste slaapkamer is sfeervol door het schuine dak en een zijraam, perfect als slaap-, werk- of hobbyruimte.

## Buitenruimte

De zonnige tuin is meer dan 12 meter diep, ligt op het zuiden biedt volop mogelijkheden om jouw ideale buitenplek te creëren. Er is ruimte genoeg voor bijvoorbeeld een overkapping. Ook is er een stenen garage en een berging met elektra en achterom.





# Gemoderniseerde keuken met deur naar de tuin





# Plattegrond

## Begane grond





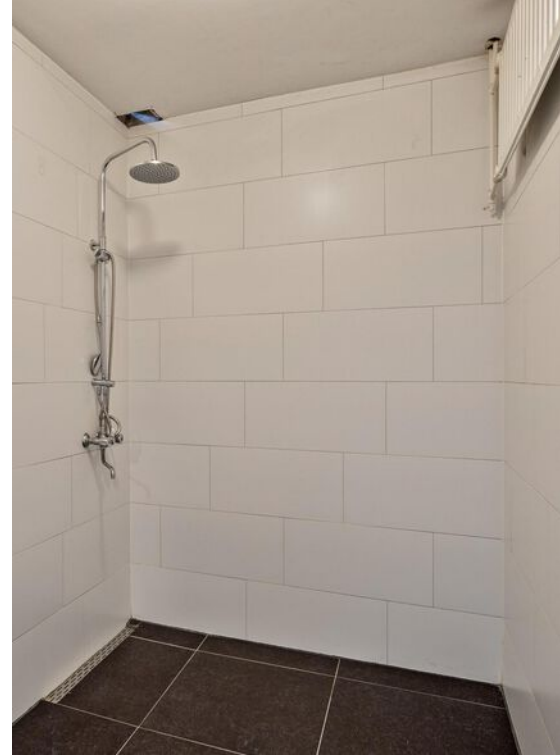
# Plattegrond

## 1e verdieping





# 4 Slaapkamers en badkamer gedeeltelijk gemoderniseerd







# Plattegrond 2e verdieping 2 Slaapkamers met dakkapel



# 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.

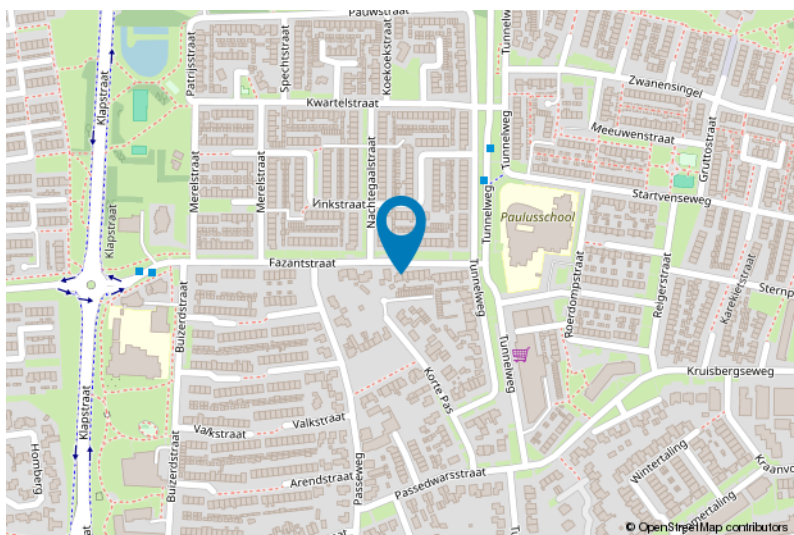
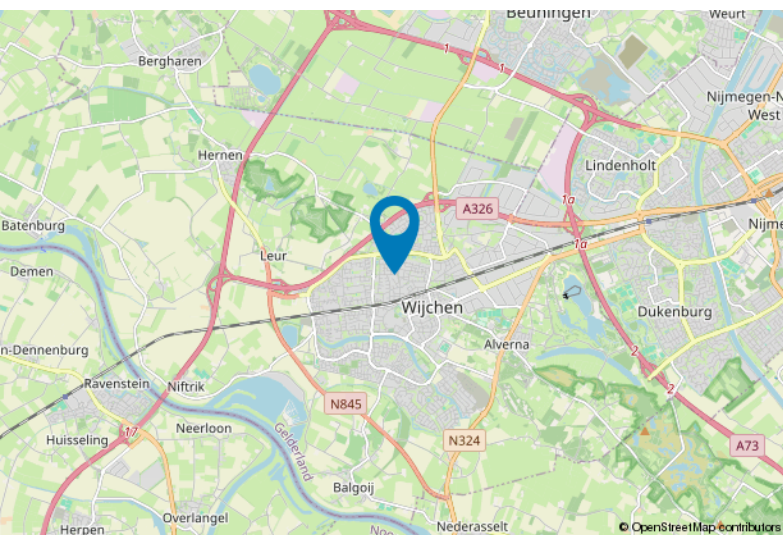
**Kadastrale gemeente:** Wijchen  
**Sectie:** G  
**Perceelnummer:** 1735  
**Perceeloppervlakte:** 261 m<sup>2</sup>

**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 gebruiksoffervlakte. 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>			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		



# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Beplanting

X

**Tuin - Verlichting/installaties**

Buitenverlichting

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!