



# Homberg 1301

Wijchen

A ++++



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 50 jaar uw huismakelaar



# Vrijstaand wonen met ruimte, comfort en duurzaamheid.



In een rustig woonhofje, op loopafstand van het centrum van Wijchen, ligt deze vrijstaande woning met praktijkruimte op een hoekperceel van 368 m<sup>2</sup>. De woning combineert een royale woonoppervlakte van maar liefst 208 m<sup>2</sup>, een doordachte indeling met vijf slaapkamers en een waskamer/walk in closet, een chill-/praktijkruimte, een tuinkamer, een hoogwaardige afwerking én een energielabel A. Een ideaal huis voor gezinnen of thuiswerkers.

## Onderhoud & investeringen

De woning is stapsgewijs volledig gerenoveerd en gemoderniseerd, met onder meer een vernieuwde keuken, badkamer, veranda, tuin, vloerverwarming, zonnepanelen en een complete verbouwing van de garage tot praktijkruimte. Ook het schilderwerk is recent uitgevoerd.

## Energie & duurzaamheid

De woning beschikt over energielabel A en is door de jaren heen intensief verduurzaamd. Er zijn 18 zonnepanelen geplaatst (oost- en westzijde), alle ramen zijn vervangen door HR++ glas en de woning is volledig geïsoleerd (dak, muur en vloer). Dankzij deze maatregelen was de woning van 2019 t/m 2023 energieneutraal qua stroomverbruik (nu niet meer vanwege de elektrische auto en de jacuzzi). De woning is bovendien geschikt voor een (hybride) warmtepomp. De CV-ketel is in 2023 vernieuwd en wordt jaarlijks onderhouden.

## Installaties & extra's

- Airco split-units (verwarmen en koelen) in woonkamer, praktijkruimte en op de bovenverdiepingen
- Elektrisch bedienbare zonnescreeën op de begane grond
- Bereikbare en droge kruipruimte
- Rook- en CO<sub>2</sub>-melders op alle verdiepingen



# Verzorgde tuin met veranda





# Volledig gerenoveerd en gemoderniseerd

Bouwjaar: 1977

Woonoppervlak: 208 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 362 m<sup>2</sup>

## Indeling & wooncomfort

**Begane grond:** De begane grond met vloerverwarming biedt een royale leefruimte met woonkamer, eetkamer en een open keuken met kookeiland. De grote en vele raampartijen zorgen gedurende de dag voor veel lichtinval. De voormalige garage is binnendoor bereikbaar en is volledig verbouwd tot een hoogwaardige praktijk-/chillruimte met vloerverwarming, pantry en openslaande tuindeuren. Deze ruimte is uitermate geschikt als kantoor aan huis, praktijkruimte, hobbyruimte of extra leefruimte.

Via een vaste trap is er toegang tot de opslagruimte erboven.

**Eerste verdieping:** Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Daarnaast is er een ruime walk-in closet welke gecombineerd wordt met een praktische waskamer met pantry en op hoogte geplaatste aansluitingen voor wasmachine en droger. De moderne badkamer is compleet uitgerust met ligbad, inloofdouche, dubbele wastafel en vloerverwarming.

**Tweede verdieping:** Via een vaste trap bereikt u de zolderverdieping met nog eens twee volwaardige slaapkamers. Op deze verdieping bestaat de mogelijkheid om relatief eenvoudig een tweede douche te realiseren, wat deze woonlaag extra flexibel maakt.

**Tuin:** De tuin is verzorgd aangelegd en biedt meerdere terrassen, waardoor u op elk moment van de dag van de zon kunt genieten. De veranda met glazen schuifwand fungeert als tuinkamer met TV-aansluiting en is voorzien van opbergruimte en openslaande deuren naar de tuin.

Daarnaast beschikt de tuin over een vlonder met pergola, een achterom met ruimte voor fietsen en opslag, een beregeningsinstallatie en een buitendouche. Vanaf begin van de middag komt de zon op het achterterras en deze blijft tot in de late uurtjes.





# Royale leefruimte met grote raampartijen





# Hoogwaardige praktijk-/ chillruimte met pantry





# Plattegrond

## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





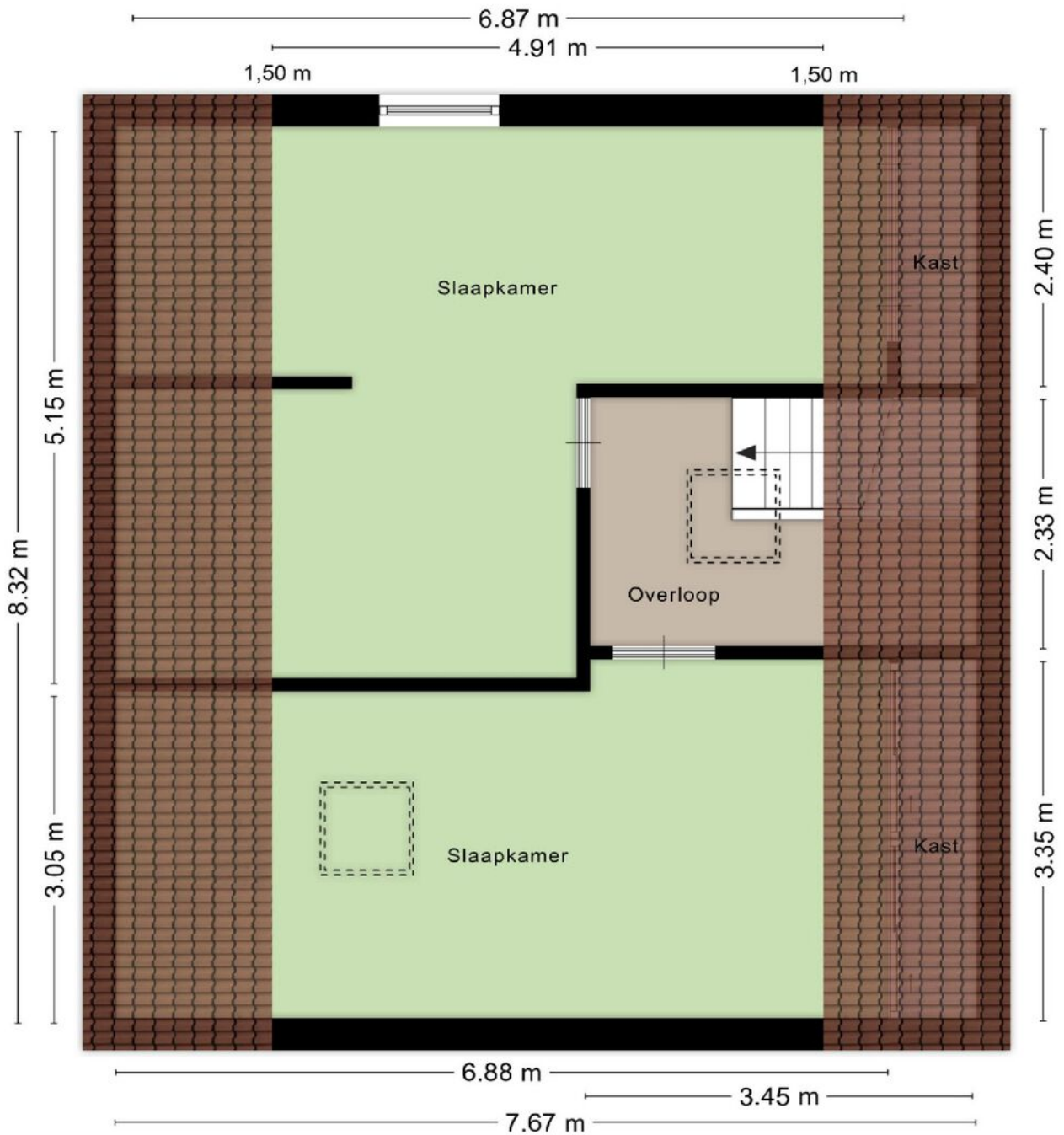
# 3 slaapkamers, walk in closet en moderne badkamer





# Plattegrond

## 2e verdieping





## 2 Volwaardige slaapkamers op deze verdieping







# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			X
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
-		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kast zolder aan cv ketel ruimte	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Muggenhorren voor kantel-kiepen ramen 1ste verdieping	X		
- Zonweringen velux dakramen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- pvc vloer	X		
- vloer 1ste verdieping en zolder	X		
Overig, te weten			
- Kasten op slaapkamers en walk-in kasten		X	
- Kast op zolderkamer aan CV ruimte	X		
- Maatwerk vakken/tv kast woonkamer			X
- Ladekasten onder schuine kant op zolder	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- magnetron	X		
- oven	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Losse Amerikaanse koelkast		X	
- Inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Legplank boven spoelgedeelte	X		
- Messen ophangstrip machnetisch	X		
- Flessen- kruidenrek boven keukeneiland	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool		X	
- 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		
Airconditioning	X		
Screens	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Eucalyptus boompje		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Fietsenschuur met legplanken	X		
Interieur tuinkamer (all-weather bank, stoelen en kast)			X

# Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



  
**DriessenMakelaardij**  
*Al 50 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!