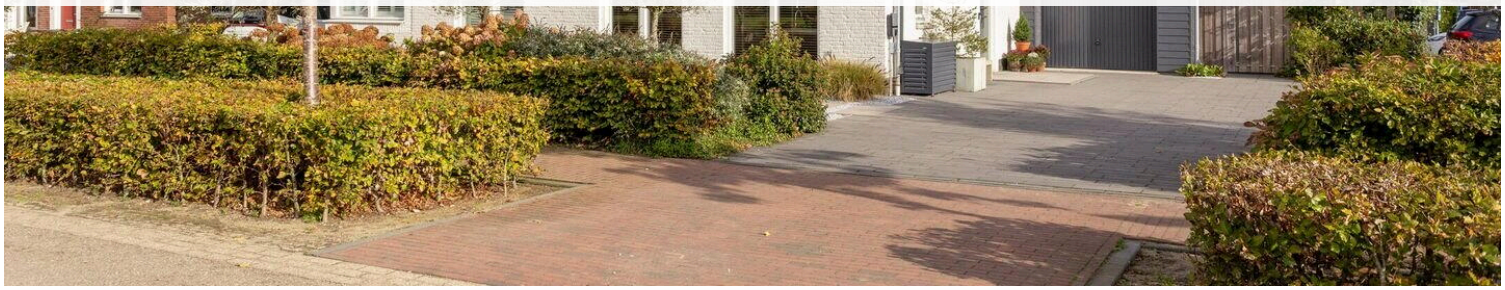
Wijchen

Huurlingsedam 173 | **Vraagprijs € 895.000 k.k.**

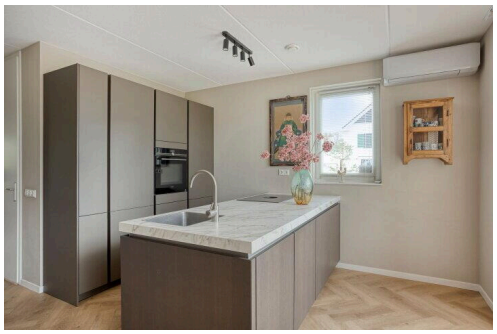


BESCHIKBAAR

WWW.HUURLINGSEDAM173.NL









Type object:	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar:	2020
Woonoppervlakte:	164 m²
Perceeloppervlakte:	422 m²
Inhoud:	705 m³
Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.huurlingsedam173.nl

HW Makelaardij

Omschrijving

Huurlingsedam 173, 6603 LH Wijchen

Luxe, ruimte en wooncomfort op een prachtige locatie in Wijchen!
Bent u op zoek naar een stijlvolle, bijzonder royale en volledig instapklare woning waar werkelijk aan alles is gedacht? Dan zal deze schitterende uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning in de geliefde woonwijk Huurlingsedam u zeker verrassen!

Deze in 2020 gebouwde woning heeft een hoogwaardige afwerking, een zee aan leefruimte en optimaal wooncomfort. Met maar liefst 164 m² woonoppervlakte, vier ruime slaapkamers, een luxe open keuken, een royale badkamer, een inpandige garage en een fraai aangelegde achtertuin met dubbele terrasoverkapping is dit een woning die op alle fronten indruk maakt.
De stijlvolle inrichting, fraaie maatwerkkasten, moderne gietvloeren en zorgvuldig gekozen materialen zorgen voor een luxe en sfeervol geheel. Ook op het gebied van duurzaamheid en comfort is deze woning helemaal van deze tijd, met onder andere energielabel A, 16 zonnepanelen, vloerverwarming, twee airco's en een eigen laadpaal. De royale oprit biedt bovendien parkeergelegenheid voor maar liefst drie auto's op eigen terrein.

Een fantastische gezinswoning waar luxe, ruimte en comfort op harmonieuze wijze samenkomen. Hier hoeft u alleen nog maar uw meubels neer te zetten en te genieten!

Omgeving
De woning is gelegen in de geliefde, jonge woonwijk Huurlingsedam in Wijchen. Deze aantrekkelijke en ruim opgezette woonomgeving kenmerkt zich door moderne woningen, groene accenten en een prettige, kindvriendelijke sfeer. Een heerlijke plek voor gezinnen die comfortabel en rustig willen wonen, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.
In de omgeving bevinden zich diverse speelgelegenheden, basisscholen, kinderopvang en sportvoorzieningen. Ook voor de dagelijkse boodschappen hoeft u niet ver van huis. Het gezellige centrum van Wijchen is eenvoudig per fiets bereikbaar en biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten, restaurants, sfeervolle lunchrooms en gezellige terrassen.
Daarnaast beschikt Wijchen over een NS-station, goede busverbindingen en een breed aanbod aan onderwijs-, sport- en recreatiemogelijkheden. Ook natuurliefhebbers kunnen hun hart ophalen dankzij de diverse wandel- en fietsroutes in de groene omgeving van Wijchen.
De bereikbaarheid is uitstekend. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van Nijmegen en de uitvalswegen A50, A73 en A326 zijn ook omliggende steden en dorpen gemakkelijk bereikbaar.

Begane grond
Via de verzorgde entree betreedt u de ruime hal met garderobe, meterkast met 3-fasenaansluiting en een modern toilet met fonteintje. Vanuit de hal bereikt u de indrukwekkende leefruimte.
De riante uitgebouwde woonkamer vormt samen met de open keuken en eethoek een bijzonder fraai en harmonieus geheel. De stijlvolle afwerking, het royale vloeroppervlak en de prettige lichtinval creëren een warme en uitnodigende sfeer.
De moderne open keuken is een echte blikvanger en beschikt over een kookeiland met kookplaat en spoelbak. Daarnaast is de keuken uitgerust met een koelkast, diepvries, combioven, magnetron en vaatwasser. Dankzij de

praktische indeling en uitgebreide voorzieningen is dit een heerlijke plek voor iedereen die van koken en gezellig samenzijn houdt. Voor extra comfort is de keuken voorzien van airconditioning.
Aansluitend bevindt zich de royale eethoek, waar met gemak een grote eettafel geplaatst kan worden. De moderne vaste kast vormt een stijlvolle toevoeging en biedt bovendien praktische opbergruimte.
De sfeervolle woonkamer is met veel oog voor detail ingericht en beschikt over fraaie vaste inbouwkasten en een stijlvolle tv-Wall. De dubbele openslaande tuindeuren zorgen voor een fijne verbinding met de achtertuin en laten binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen.
Verder beschikt de begane grond over een diepe trapkast met praktische schappen en directe toegang tot de inpandige garage. Deze garage biedt volop mogelijkheden voor het stallen van fietsen, opslag of hobbygebruik en beschikt over een deur naar de achtertuin. Via een vlizotrap is bovendien de extra bergruimte boven de garage bereikbaar.
Een stijlvolle glazen paneeldeur geeft toegang tot de trapopgang naar de eerste verdieping.
De woonkamer, keuken, hal en het toilet zijn voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Eerste verdieping
Via de overloop bereikt u twee bijzonder royale slaapkamers en de luxe badkamer. De gehele verdieping is afgewerkt met een moderne gietvloer, wat zorgt voor een strakke en rustige uitstraling.
De indrukwekkende primaire slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en strekt zich uit over de volledige breedte. Dankzij de royale afmetingen is hier volop ruimte voor een groot bed en een uitgebreide garderobe. De aanwezige airconditioning zorgt ook tijdens warme zomerdagen voor een aangenaam binnenklimaat.
De tweede slaapkamer is eveneens bijzonder ruim en beslaat de volledige breedte van de woning. Een heerlijke kamer die zich uitstekend leent als ruime kinderkamer, logeerkamer of een combinatie van slapen en werken.
De royale badkamer heeft een moderne en luxe uitstraling en is ingericht met een dubbele wastafel, een ruime inloopdouche, een toilet en een designradiator.

Tweede verdieping
Ook de tweede verdieping verrast door de ruimte en de verzorgde afwerking. De overloop biedt toegang tot twee volwaardige slaapkamers en een separate was- en technische ruimte. Ook deze verdieping is voorzien van een stijlvolle gietvloer.
Aan de achterzijde bevindt zich de derde slaapkamer, een fijne en lichte ruimte met een vaste trap naar de bovengelegen zolder.
De vierde slaapkamer ligt aan de voorzijde en biedt eveneens volop mogelijkheden als slaap-, werk- of hobbykamer. Achter de knieschotten is praktische extra bergruimte aanwezig.
De separate wasruimte beschikt over aansluitingen voor de wasmachine en droger. Hier bevinden zich tevens de cv-installatie, de twee omvormers van de zonnepanelen en de unit voor de mechanische ventilatie.

Zolder
Via de vaste trap vanuit de slaapkamer op de tweede verdieping bereikt u de verrassend ruime zolder, die zich uitstrekt over de gehele lengte van de woning. Deze verdieping biedt een zee aan extra bergruimte en maakt het ruimteaanbod van deze woning helemaal compleet.

Tuin
Ook buiten is het volop genieten! De fraai aangelegde achtertuin vormt een prachtig verlengstuk van de woning

en biedt volop ruimte om te ontspannen, gezellig te tafelen en van het buitenleven te genieten.
Direct aansluitend aan de woonkamer bevindt zich een heerlijk terras, waar u op mooie dagen eenvoudig de tuindeuren opent en het buitenleven naar binnen haalt. De tuin is verzorgd aangelegd met een mooi gazon, een verhoogde plantenbak en een sfeervolle Judasboom die voor een karakteristiek groen accent zorgt.
Achter in de tuin bevindt zich een indrukwekkende terrasoverkapping met verlichting. Hier is volop ruimte voor zowel een comfortabele lounge set als een grote eettafel. Een fantastische plek om met familie en vrienden lange zomeravonden door te brengen of heerlijk beschut te ontspannen.
Aansluitend aan de overkapping bevindt zich een praktische, afsluitbare berging. Waar de jeugd nu een feestruimte heeft.
De voortuin is strak en onderhoudsvriendelijk aangelegd met grind en een betegeld toegangspad. De bijzonder ruime oprit biedt parkeergelegenheid voor maar liefst drie auto's op eigen terrein. Bovendien is er een 1 fase laadpaal aanwezig voor het opladen van een elektrische auto.

Bijzonderheden
- Energielabel A
- Zonnepanelen: 16 stuks (2020 en 2024)
- Vloerverwarming in woonkamer, keuken, hal en toilet
- Geheel geïsoleerd tijdens de bouw
- HR++ beglazing
- Cv-installatie: Intergas 2020
- Laadpaal aanwezig 1 fase aansluiting
- Airco: 2x Mitsubishi (2026)
- Voorzieningen: mechanische ventilatie, glasvezel
- Parkeergelegenheid: 3 auto’s op eigen terrein, openbaar parkeren

Bent u op zoek naar een bijzonder ruime, luxe afgewerkte en energiezuinige gezinswoning waar u zonder klussen direct kunt gaan genieten? Dan is deze schitterende twee-onder-een-kapwoning absoluut een bezichtiging waard! Maak snel een afspraak en laat u verrassen door de ruimte, sfeer en het uitzonderlijke wooncomfort.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 895.000 k.k.
Permanente bewoning:	Ja

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2020
Soort dak:	Zadeldak
Permanente bewoning:	Ja

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	164 m^2
Perceeloppervlakte:	422 m^2
Inhoud:	705 m^3
Overige inpandige ruimte:	35 m^2
Externe bergruimte:	17 m^2

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Dubbele wastafel, inloopdouche, en toilet
Aantal woonlagen:	3 woonlagen en een zolder
Voorzieningen:	Airconditioning, glasvezelkabel, mechanische ventilatie, en zonnepanelen

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie, hr+ glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming:	Cv-ketel en gedeeltelijke vloerverwarming
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas (gas gestookt combiketel uit 2020, eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg en in woonwijk
Tuin:	Achtertuin, voortuin en zijtuin
Achtertuin:	Achtertuin, voortuin en zijtuin 144 m^2
Ligging tuin:	Gelegen op het noordoosten bereikbaar via achterom

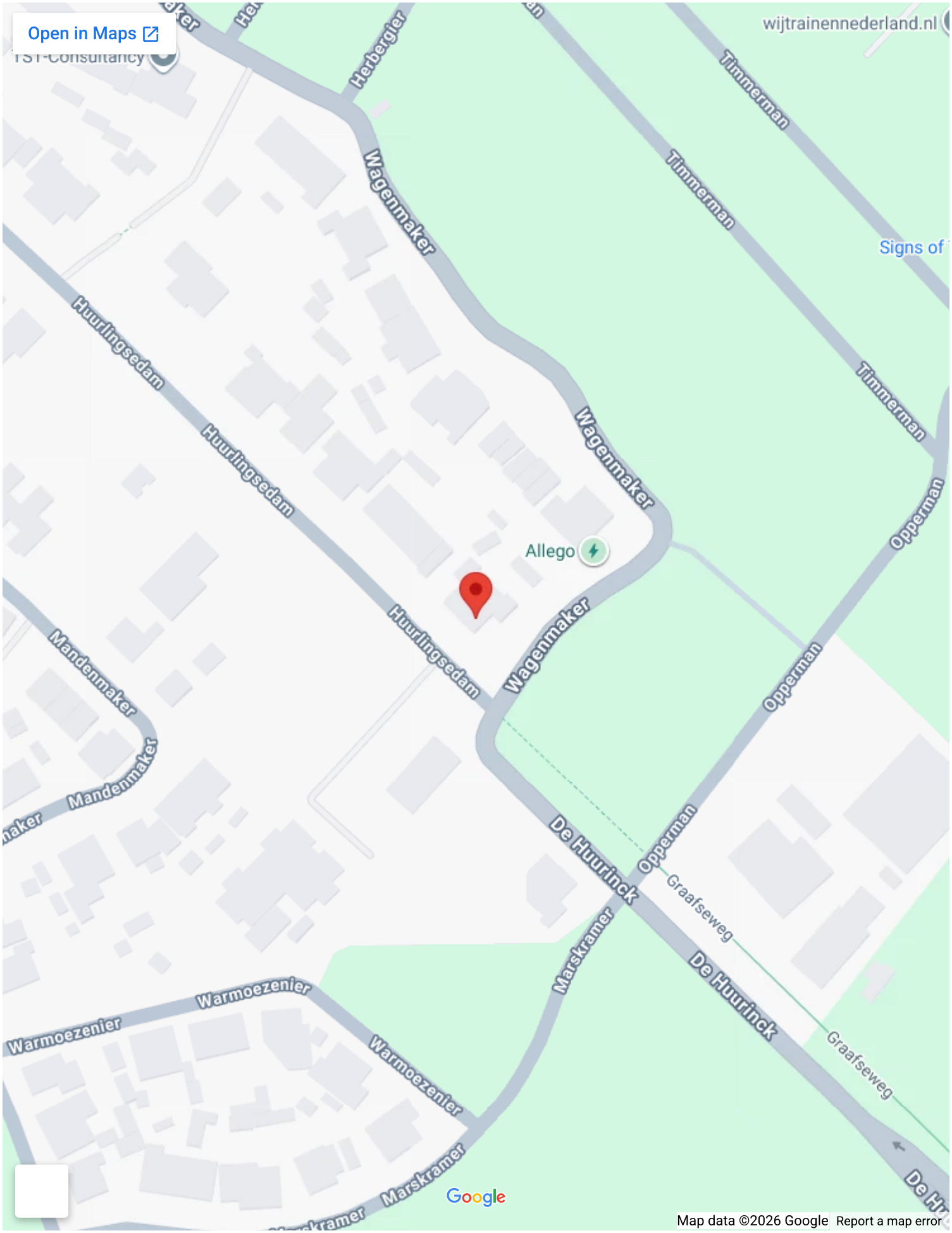
Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein

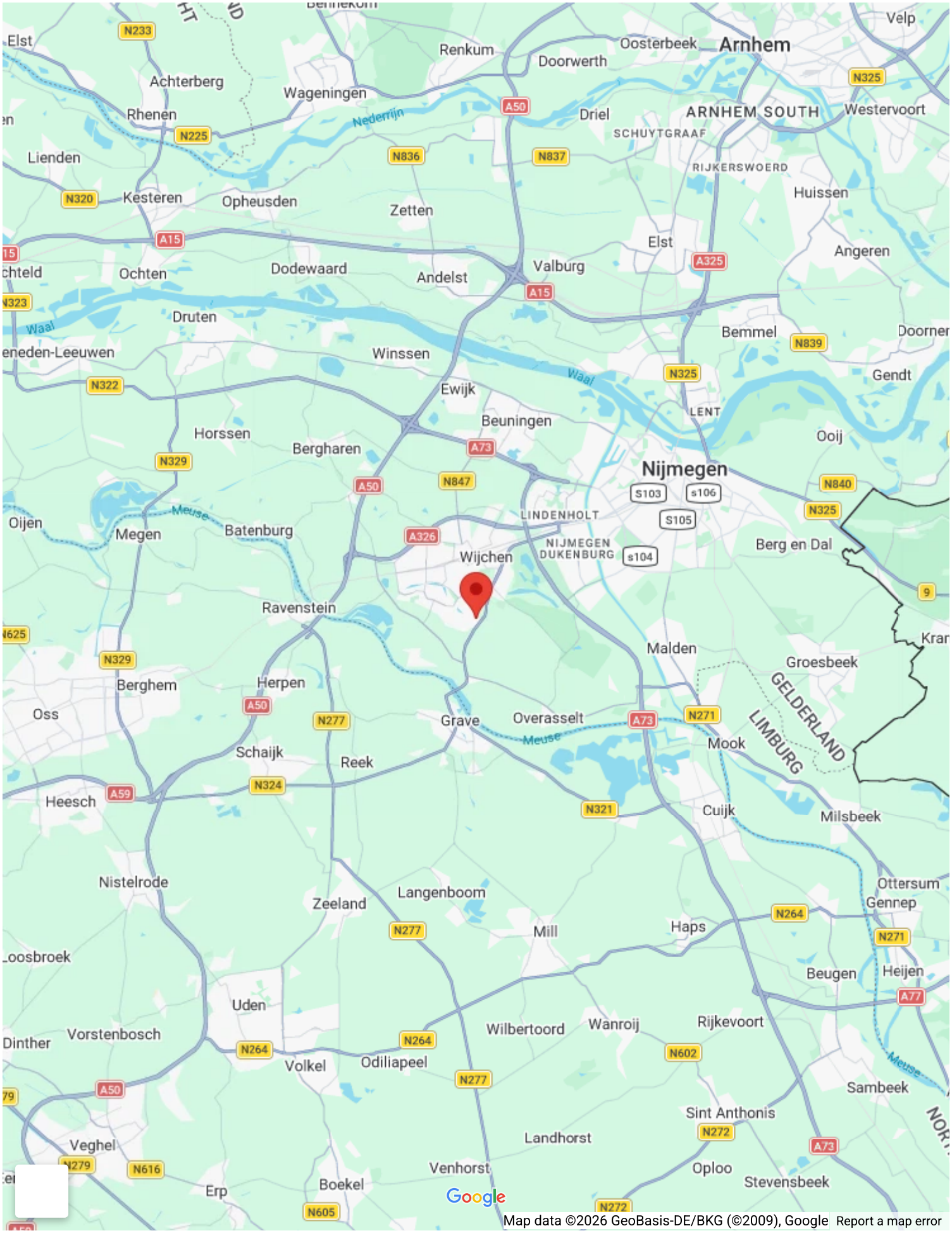
Garage

Soort garage:	Inpandig
Capaciteit garage:	1
Voorzieningen garage:	Vliering en elektra

Op de kaart


Open in Maps
wijtrainennederland.nl
Herbergier
Timmerman
Wagenmaker
Huurlingsedam
Allego
Opperman
Mandenmaker
De Huurlinck
Graafseweg
Marskramer
Warmoezenier
Google
Map data ©2026 Google
Report a map error

Op de kaart


Elst
Renkum
Oosterbeek
Arnhem
Velp
Achterberg
Wageningen
Doorwerth
Rhenen
Driel
ARNHEM SOUTH
Westervoort
SCHUYTGRAAF
Lienden
RIJKERSWOORD
Kesteren
Opheusden
Zetten
Huissen
Elst
Angeren
Ochten
Dodewaard
Andelst
Valburg
Druten
Bemmel
Winssen
Gendt
Ewijk
LENT
Beuningen
Horssen
Ooij
Bergharen
Nijmegen
Oijen
Megen
Batenburg
LINDENHOLT
Berg en Dal
Wijchen
NIJMEGEN DUKENBURG
Ravenstein
Malden
Groesbeek
Berghem
Herpen
Oss
Grave
Overasselt
Mook
GELDERLAND
LIMBURG
Schaijk
Reek
Heesch
Cuijk
Milsbeek
Nistelrode
Zeeland
Langenboom
Ottersum
Gennep
Mill
Haps
Beugen
Heijen
Uden
Dinther
Vorstenbosch
Wilbertoord
Wanroij
Rijkevoort
Volkel
Odiliapeel
Sambeek
Sint Anthonis
Veghel
Landhorst
Venhorst
Oploo
Stevensbeek
Erp
Boekel
Google
Map data ©2026 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google
Report a map error

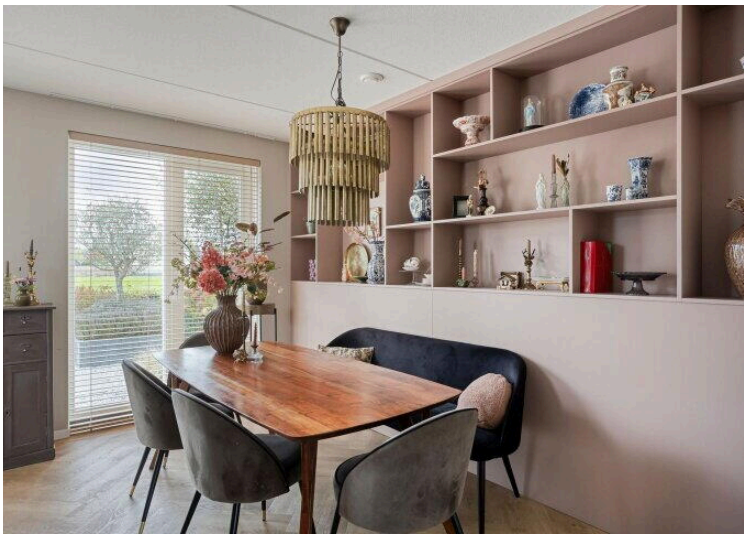






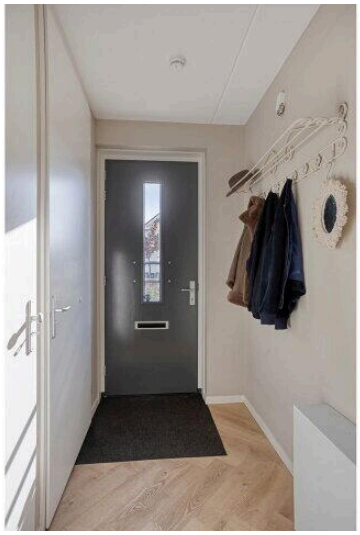


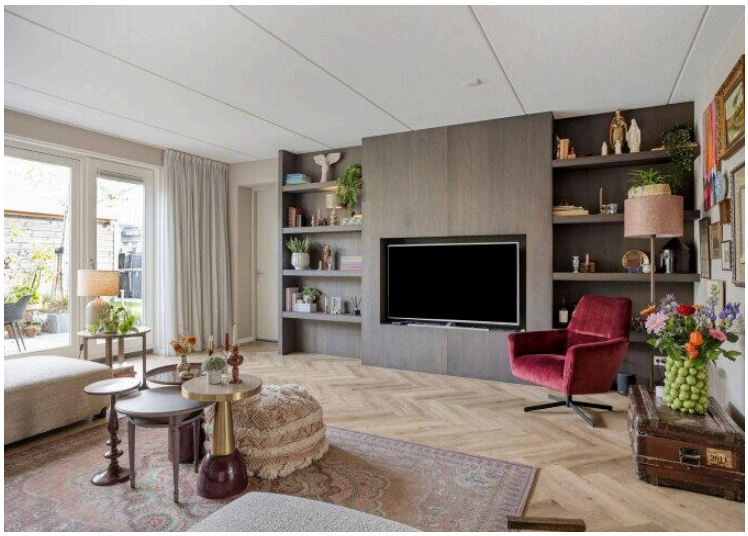




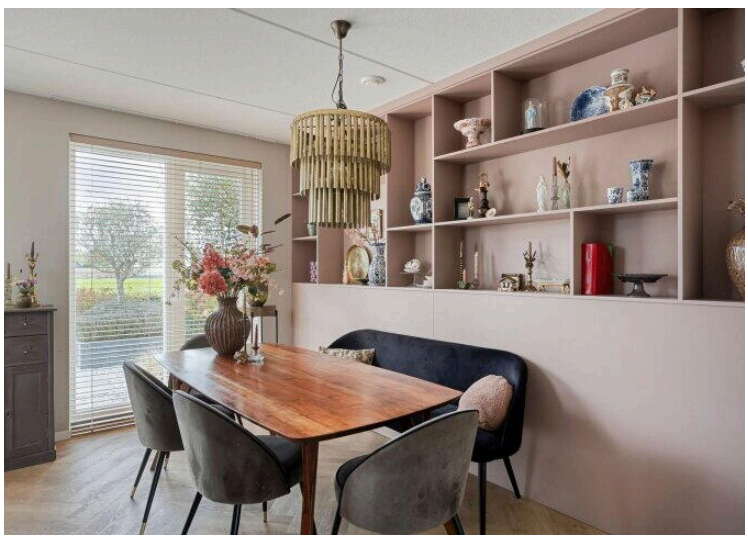








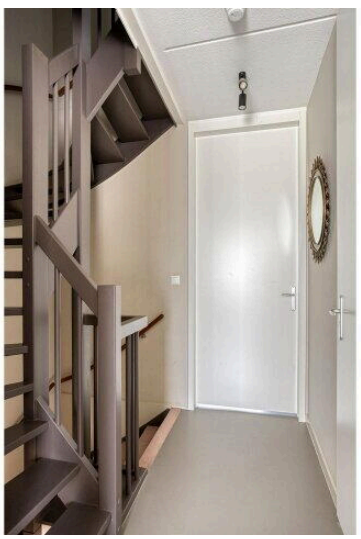




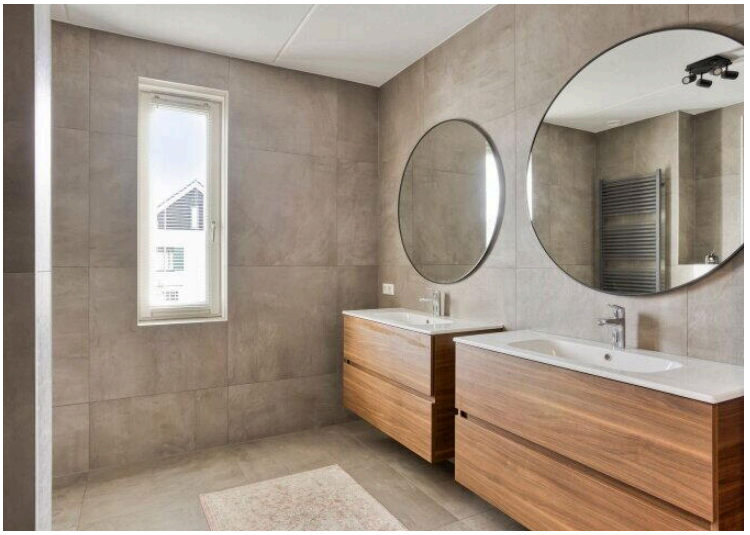




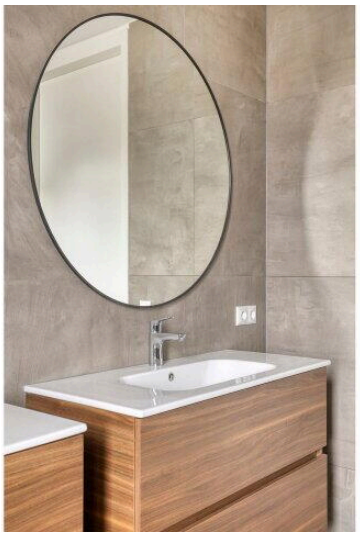


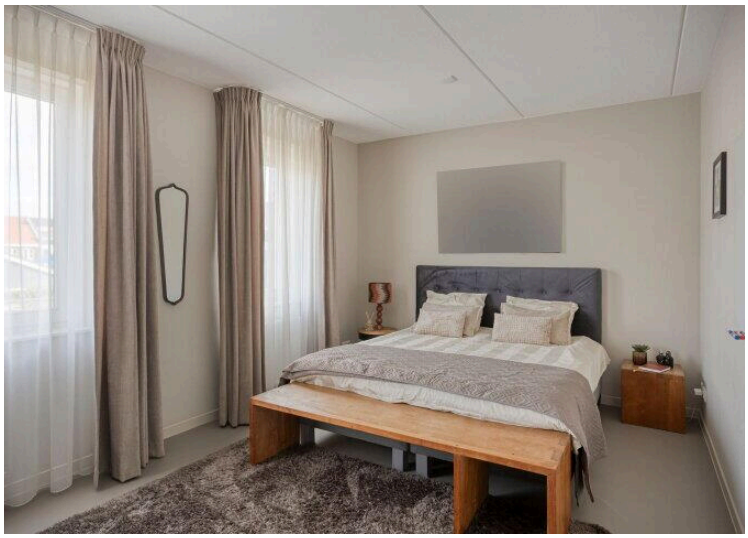


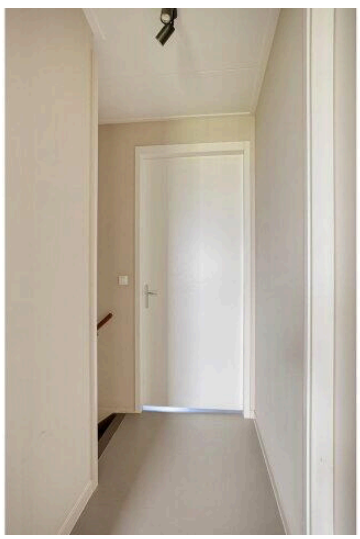


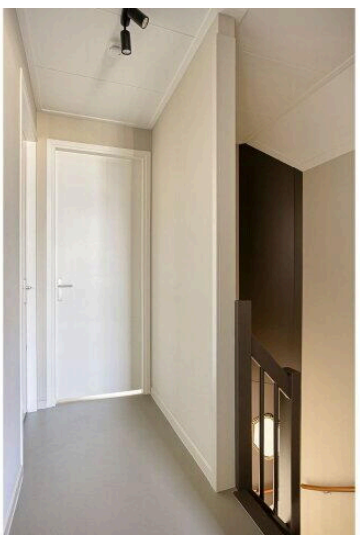










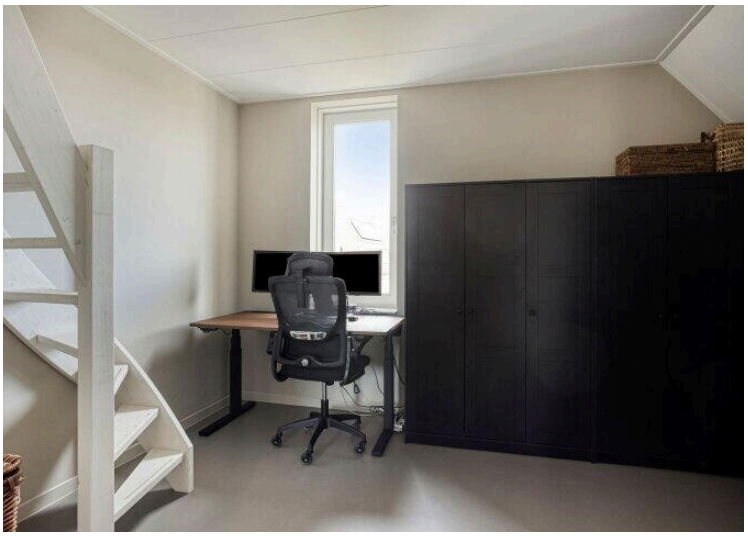










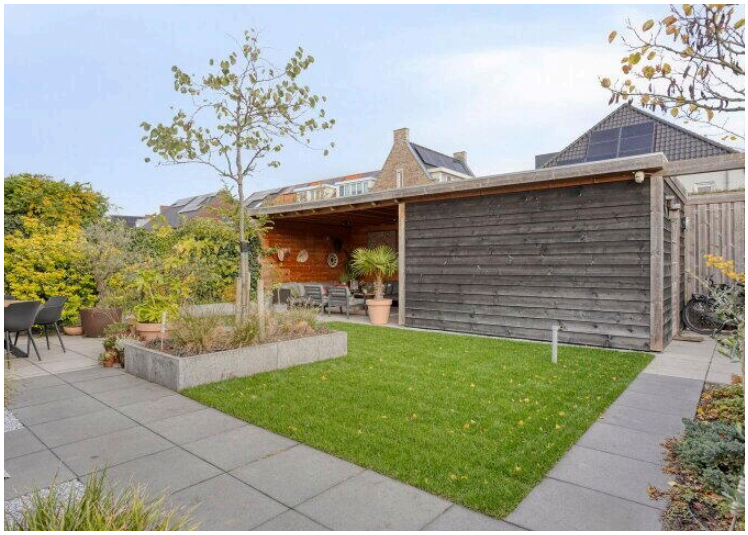




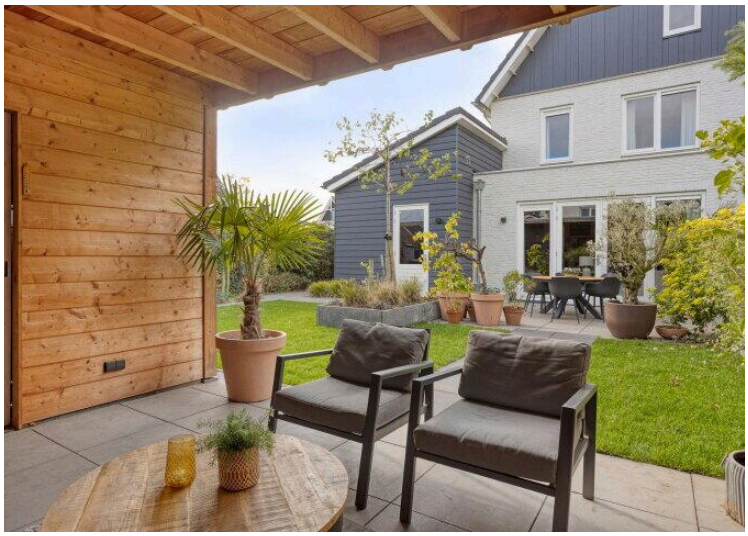














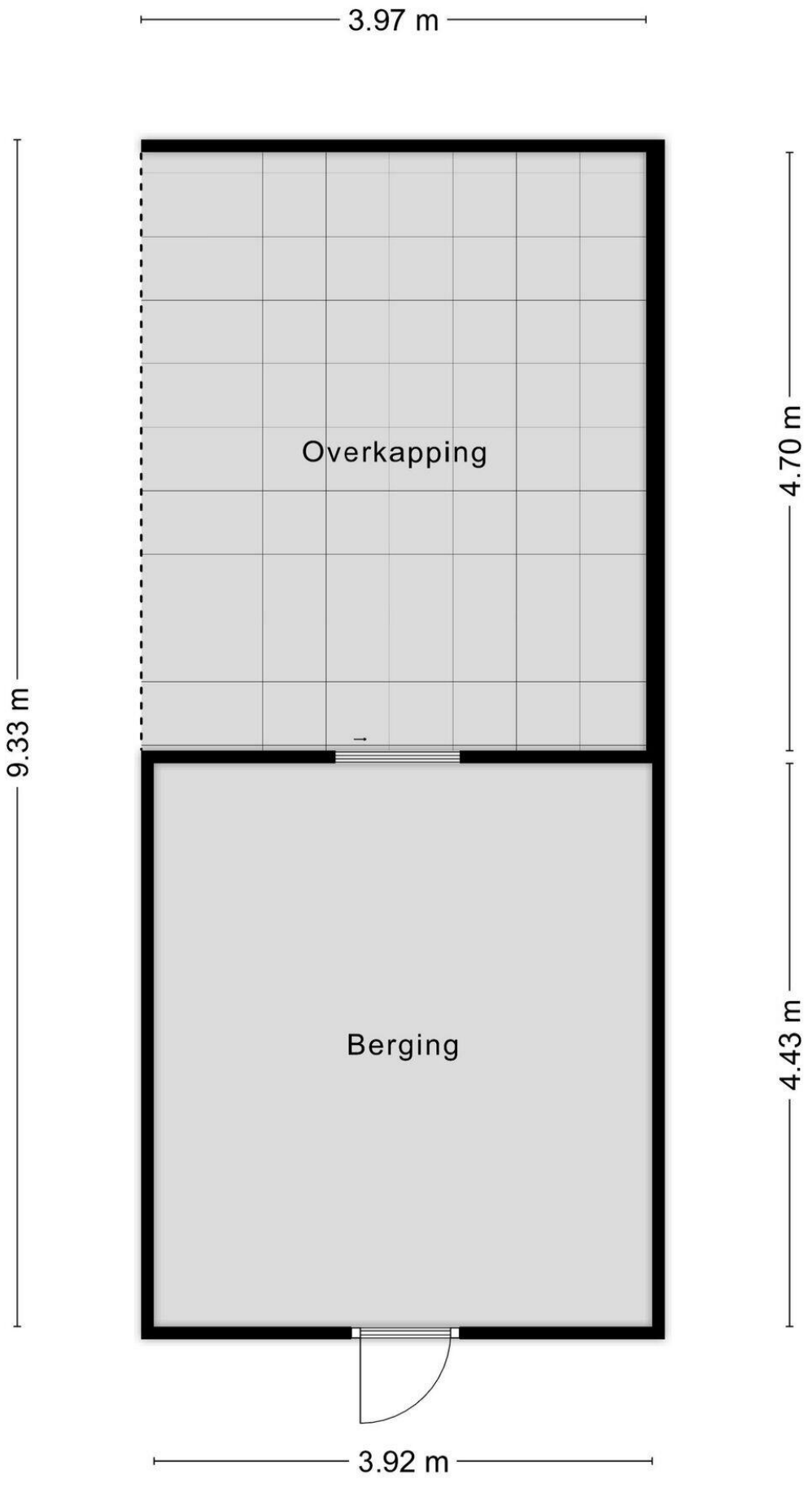






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

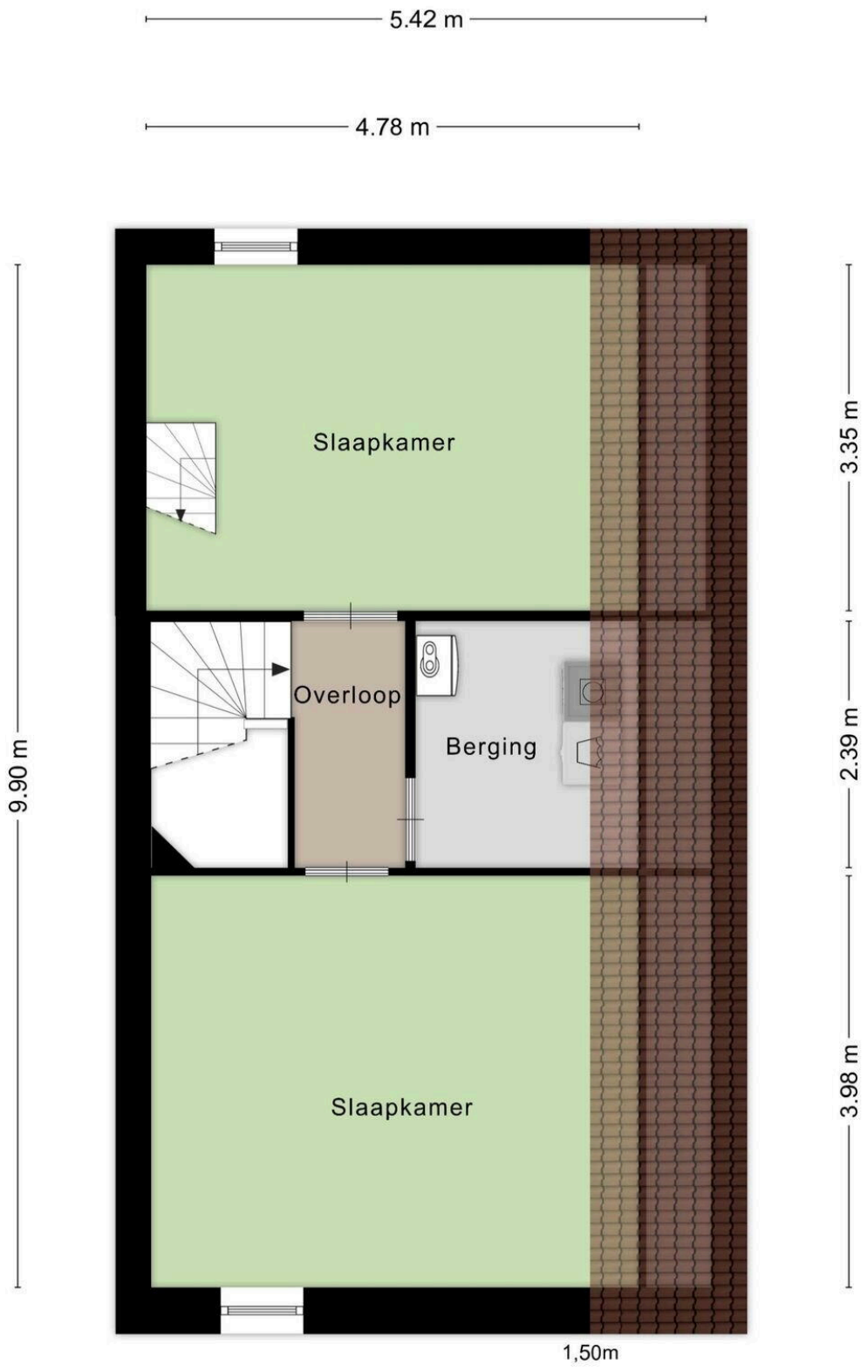

6.91 m
13.41 m
22.29 m
Woonkamer
Garage
Kast
Hal
Keuken



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

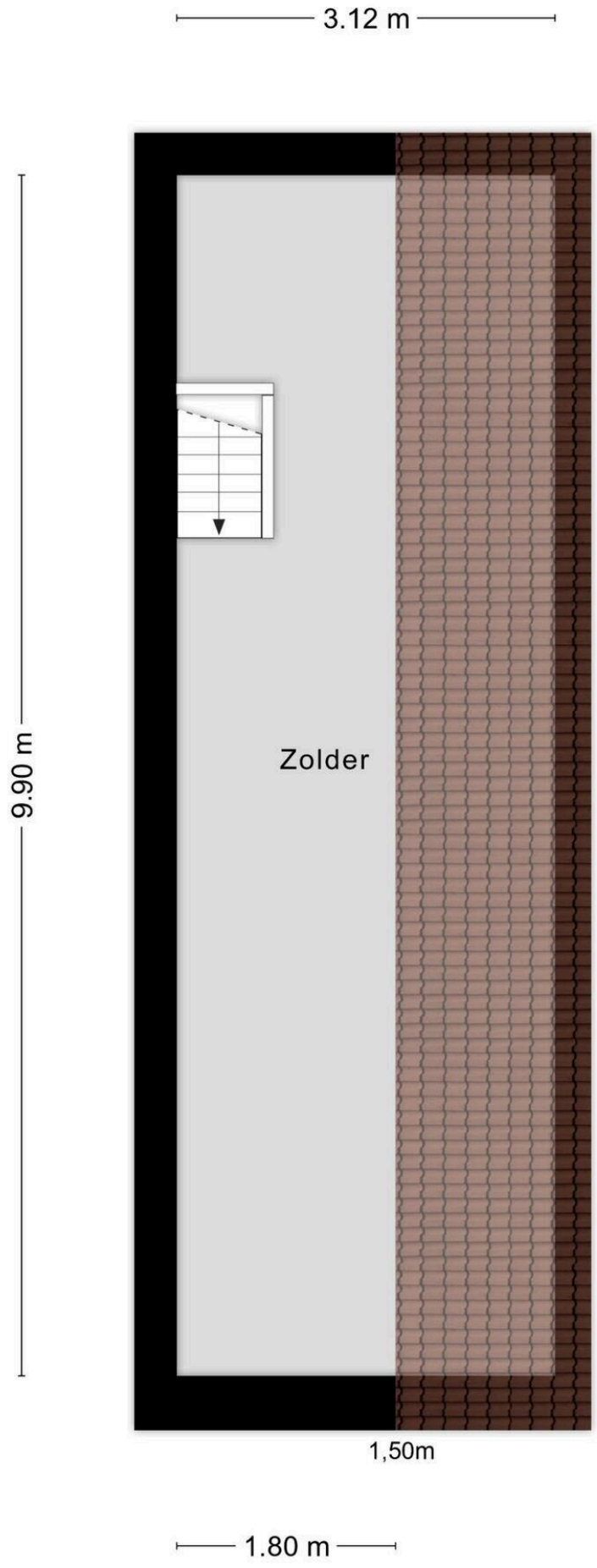


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

Huurlingsedam 173

www.huurlingsedam173.nl



HW Makelaardij Wijchen

Tunnelweg 5
6601 CR, Wijchen

www.hwmakelaardij.nl
024 - 642 2776

Scan Mij!