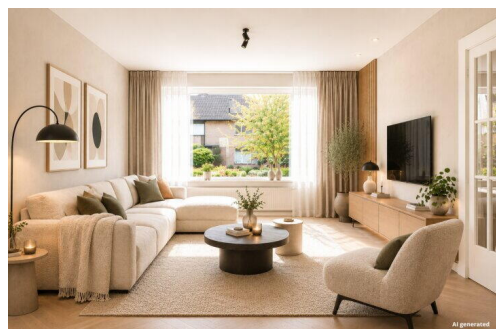


Wijchen

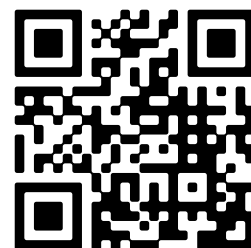
Kraaijenberg 8101 | Vraagprijs € 425.000 k.k.

BESCHIKBAAR

WWW.KRAAIJENBERG8101.NL



Type object: Hoekwoning
Bouwjaar: 1976
Woonoppervlakte: 119 m²
Perceeloppervlakte: 228 m²
Inhoud: 488 m³
Aantal kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)
Website: www.kraaijenberg8101.nl



Omschrijving

Kraaijenberg 8101, 6601 RL Wijchen

Ruimte, een fijne ligging en volop mogelijkheden! Deze hoekwoning aan de Kraaijenberg 8101 is gelegen aan een rustig en groen pleintje in een kindvriendelijke woonomgeving. Met vier slaapkamers, een royale woonkamer, een brede en diepe achtertuin op het westen, een eigen oprit met carport én een garage biedt de woning een uitstekende basis voor wie op zoek is naar ruimte en de mogelijkheid om de woning naar eigen smaak te maken. Een mooie kans om een fijne plek in Wijchen helemaal eigen te maken.

De woning ligt op een prettige plek in de wijk Kraaijenberg. Het dagelijkse gemak is groot: de supermarkt bevindt zich om de hoek en ook scholen, speelvoorzieningen zijn in de directe omgeving. Daarnaast zijn er mooie fiets- en wandelmogelijkheden. Het centrum van Wijchen is goed bereikbaar en dankzij de gunstige ligging zijn ook de belangrijkste uitvalswegen richting Nijmegen en omliggende plaatsen snel te bereiken. De ligging aan het pleintje zorgt bovendien voor een prettige en overzichtelijke woonomgeving.

Bijzonderheden

- Hoekwoning gelegen aan een rustig en kindvriendelijk pleintje
- Brede en diepe achtertuin op het westen met veel privacy
- Eigen oprit met garage en carport
- Vrijstaande stenen berging aan de achterzijde
- Achterom aanwezig
- Royale begane grond met veel mogelijkheden voor een eigentijdse indeling
- Vier slaapkamers
- Vaste trap naar de tweede verdieping
- Er is 3x 25 A, dus 3 fase stroomvoorziening aanwezig
- Supermarkt op korte afstand
- Centrale ligging ten opzichte van centrum, voorzieningen en uitvalswegen
- Asbest-, ouderdoms- en niet-zelfbewoningsclausule van toepassing in de NVM-koopovereenkomst

Indeling

Begane grond

Via de entree komt u in de hal met toegang tot de toiletruimte met fontein, de meterkast, trapkast en trapopgang naar de eerste verdieping.

De woonkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en biedt dankzij het royale formaat volop ruimte voor een grote en comfortabele zithoek. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken, met toegang tot de tuin. De ruime opstelling biedt verschillende mogelijkheden voor een nieuwe inrichting. Zo is er voldoende ruimte om de keuken anders in te delen, bijvoorbeeld met een schier-/kookeiland en een royale eettafel bij het raam. Daarmee kan een fijne woonkeuken ontstaan: een plek waar u met familie en vrienden uitgebreid kunt tafelen.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie goed bemeten slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn kenmerkend voor dit woningtype: licht, praktisch ingedeeld en royaal van formaat. De badkamer is functioneel ingericht met een toilet, wastafel en douche.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de voorzolder, hier bevinden zich twee separate bergruimtes. Daarnaast is er een vierde (slaap)kamer met een dakraam. Het plaatsen van een dakkapel behoort tot de mogelijkheden om de ruimte verder te vergroten en te optimaliseren.

Tuin, garage en berging

Een van de grote pluspunten van deze woning is de royale achtertuin. De tuin is breed en diep, ligt op het westen en biedt veel privacy. Dankzij de ligging op het westen kunt u hier volop genieten van de middag- en avondzon. Een heerlijke plek voor een zomerse barbecue, ontspannen met een boek of gezellig samen buiten eten.

De garage is direct aan de woning gelegen. Vanuit de garage is er bovendien toegang tot de achtertuin. De garage biedt niet alleen ruimte voor het stallen van een auto of fietsen, maar ook volop mogelijkheden als werk-, hobby- of bergruimte. Krachtstroom is aanwezig.

Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich een stenen berging. Via de achterom is de tuin ook van buitenaf bereikbaar.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 425.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1976
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	119 m ²
Perceeloppervlakte:	228 m ²
Inhoud:	488 m ³
Overige inpandige ruimte:	18 m ²
Externe bergruimte:	12 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	13 m ²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Toilet,douche,wastafel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Tv-kabel,buitenzonwering,dakraam,glasvezel kabel

Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Bosch combiketel gas gestookt uit 2010 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg,in woonwijk
Tuin:	Achtertuintuin,voortuin
Achtertuintuin:	107 m² (11 meter diep en 9.75 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het westen en en bereikbaar via achterom

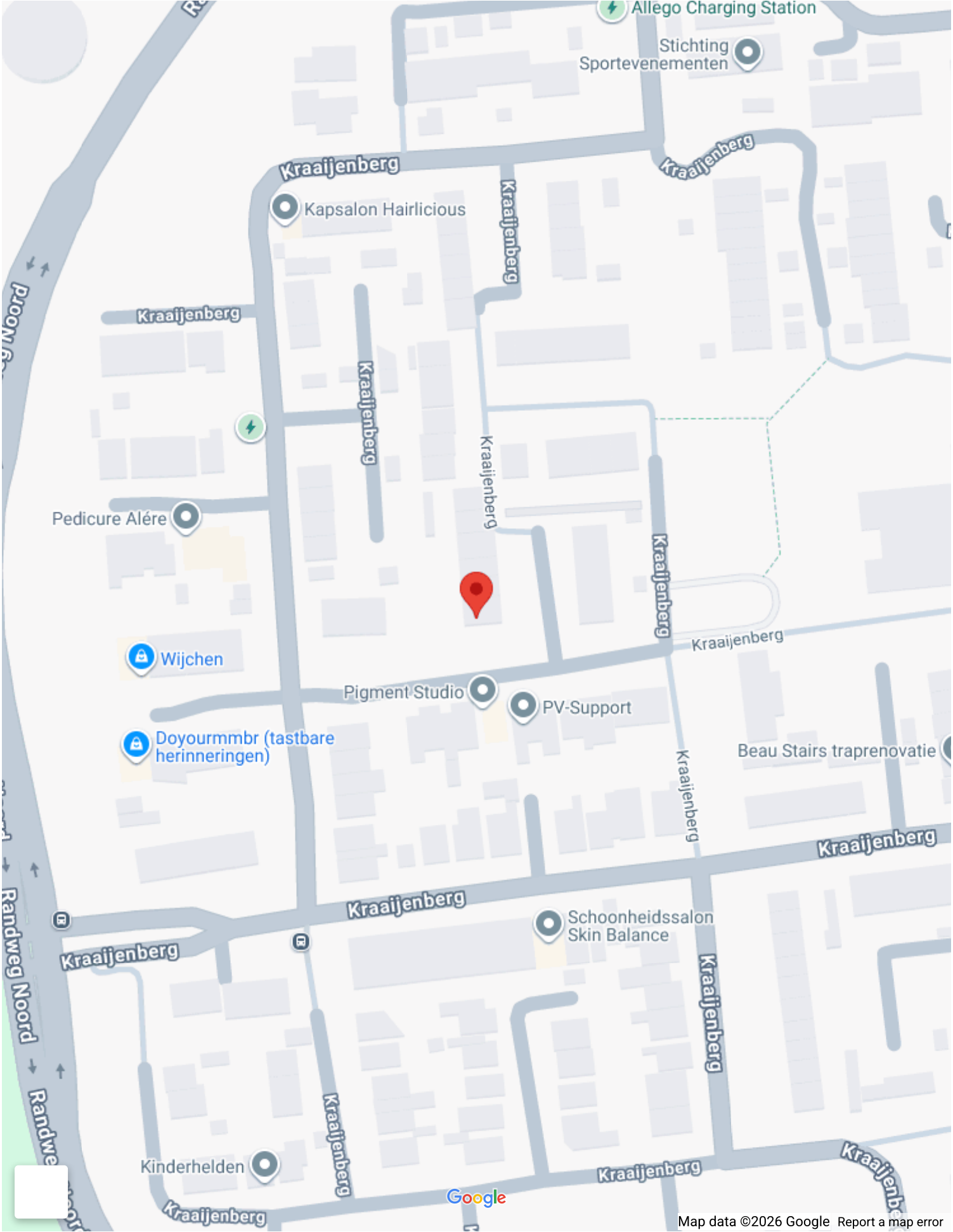
Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaand steen
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra
Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein

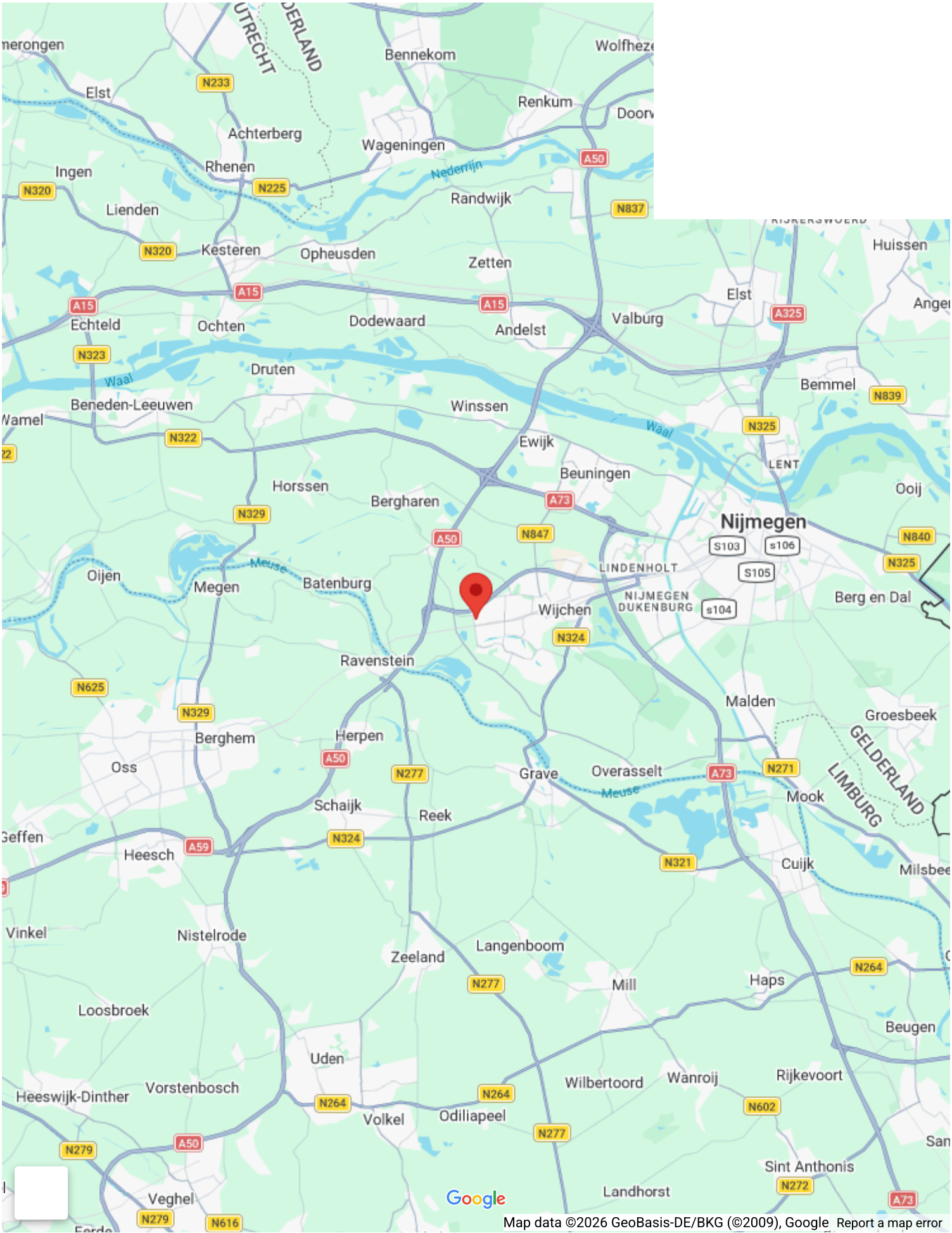
Garage

Soort garage:	Aangebouwd steen
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Elektra

Op de kaart

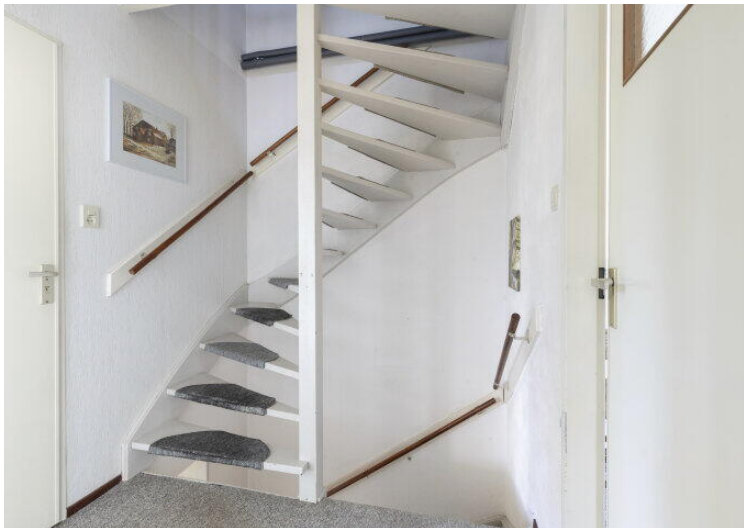


Op de kaart















0.94 m 1.24 m

1.93 m

9.24 m

2.82 m

6.12 m

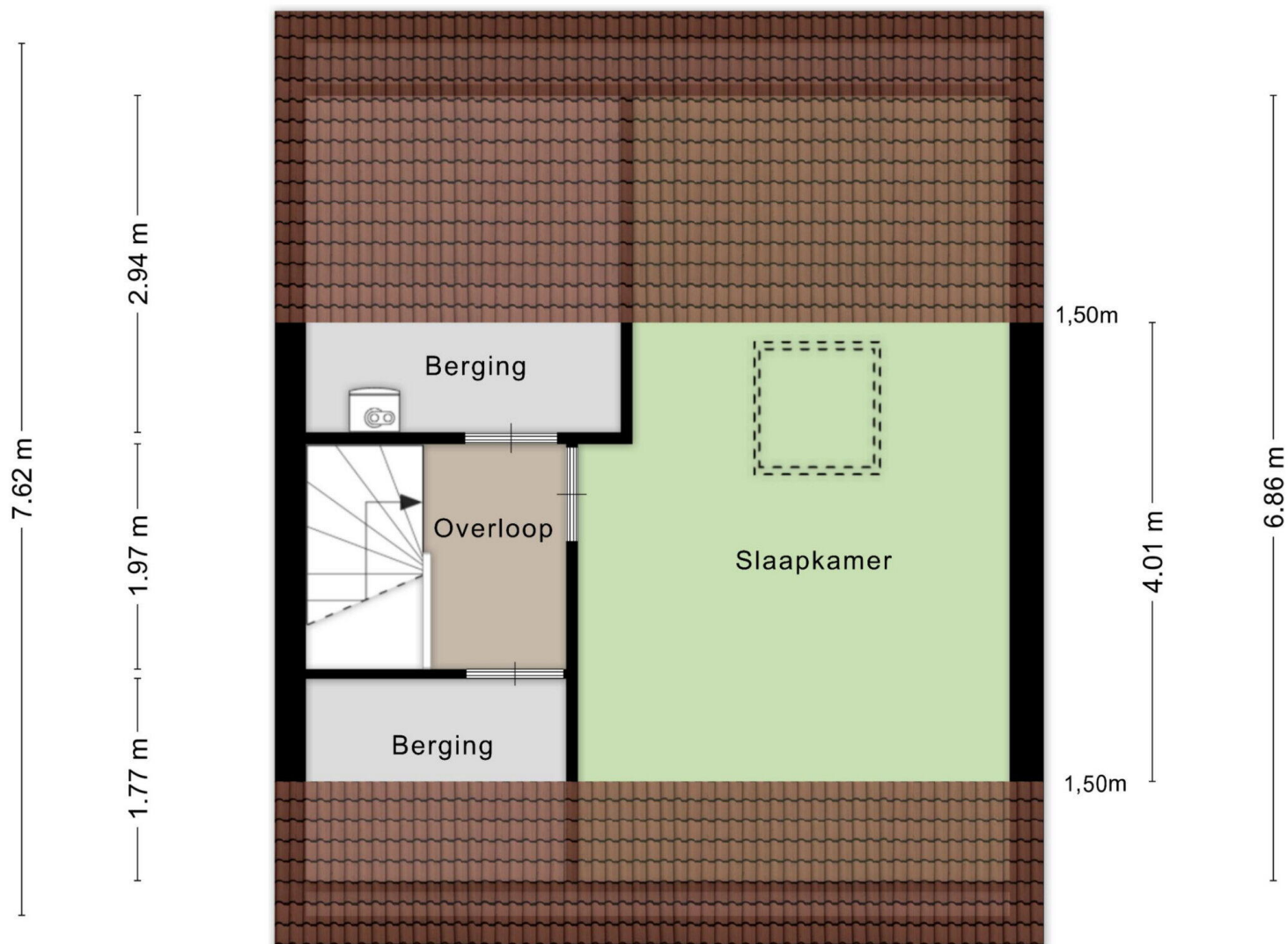




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

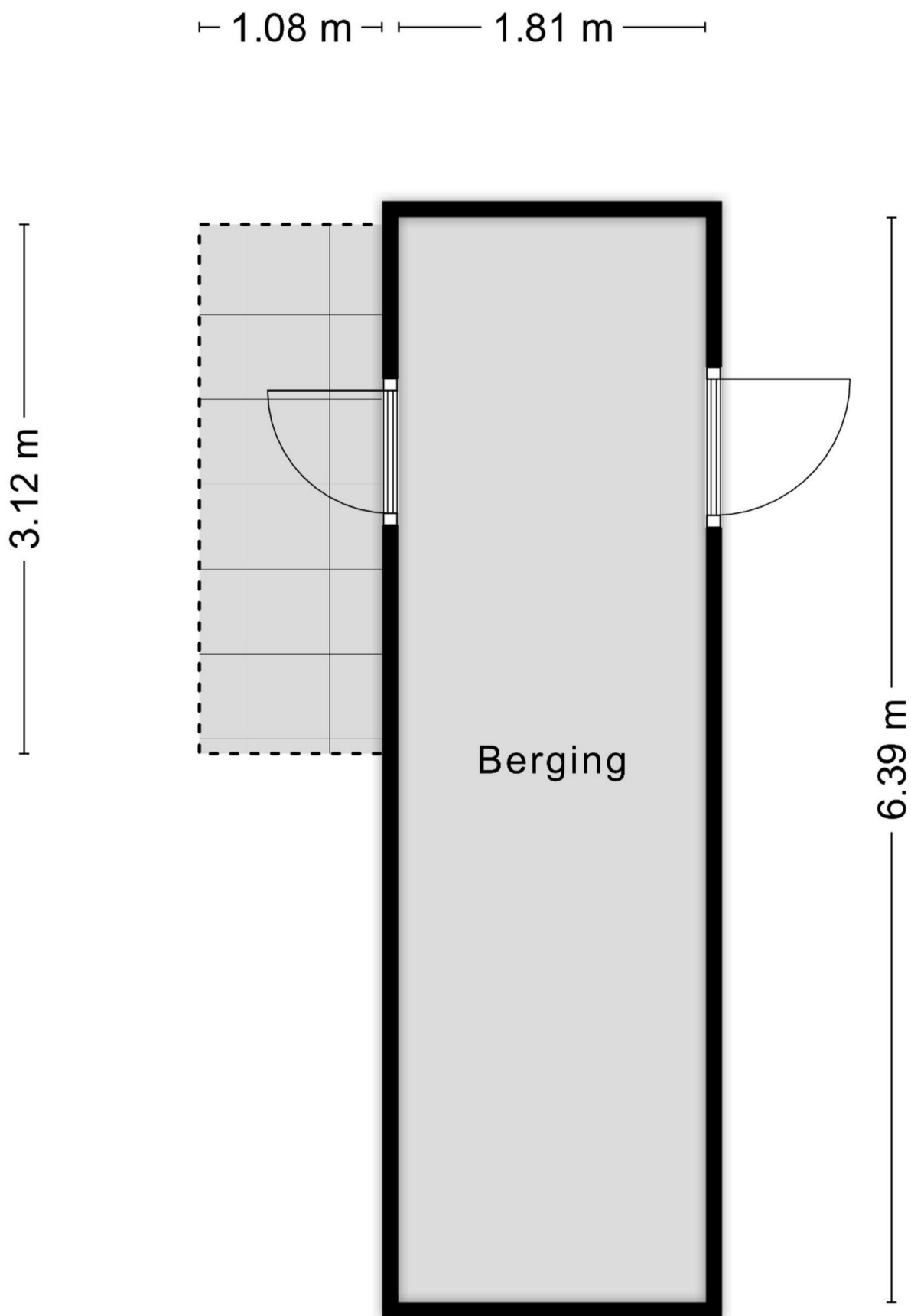
2.76 m 3.29 m

6.15 m



2.28 m 3.77 m

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



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



Kraaijenberg 8101

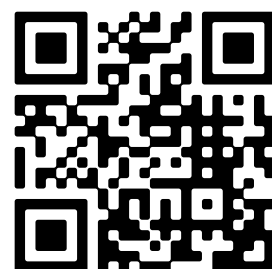
www.kraaijenberg8101.nl



Driessen Makelaardij

Kasteellaan 23
6602 DB, Wijchen

www.driessenmakelaardij.nl
024 64 90100



Scan Mij!