



Kraaijenberg 9114

Wijchen

C



Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar



Kenmerken en verdere gegevens



In deze ruim opgezette woonwijk ligt aan dit rustige, autoluwe hofje deze geschakelde woning met vele extra's. Wat te denken van een inpandige garage, oprit, inpandige berging/bijkeuken en een achtertuin met achterom en heel veel privacy! Bovendien is de woning levensloop bestendig vanwege de mogelijkheid van het geheel gelijkvloers bewonen. Het is er dus allemaal! Verder typeren rust, licht en ruimte deze woning.

De woning mag dan niet mee doen aan de laatste modetrends maar veel belangrijker is natuurlijk dat de eigenaar goed voor de woning heeft gezorgd; en dat hebben ze gedaan! De woning is voorzien van onderhoudsvrije Keralit gevelbekleding en aluminium kozijnen met HR++ isolatieglas. Rondom zijn de voegen van het metselwerk vervangen en in 2023 is een nieuwe HR-combiketel geplaatst en is het buitenhoutwerk geschilderd.

Fijne buitenruimte met aangelegde voor- en achtertuin. Op de bestratte oprit past een auto en voorts is de voortuin voorzien van straatwerk en vaste planten en struiken in enkele perkjes. De achtertuin biedt veel privacy en vangt veel zonuren. Ook hier straatwerk, een terras, hagen en borders met vaste planten en struiken. De poort naar het achterom is erg praktisch.

Wijchen ligt gunstig en centraal t.o.v. voorzieningen en infrastructuur. Er is een kloppend winkelhart met alle denkbare winkelvoorzieningen, horeca en bijvoorbeeld een bioscoop. Het gezellige centrum is op korte afstand gelegen en op loopafstand is een buurtwinkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen. Er is een treinstation op de lijn Nijmegen-Den Bosch en de aansluiting op de A50 en A73 is binnen 5 minuten bereikbaar. In de omgeving prachtige natuur van het rivierenlandschap en natuurlijk volop sportfaciliteiten.



Kenmerken en verdere gegevens

Indeling:

Begane grond: Entree; hal met meterkast en toilet met fonteintje. De woonkamer is tuingericht met onder de trap een provisie(trap)kast en bij het zitgedeelte een fijne inbouw houtkachel.

De ruime keuken is aan de voorzijde gesitueerd en ingericht met een keuken in u-opstelling. Uiteraard diverse inbouwapparatuur en er is ruimte voor een eettafel.

Aansluitend een werk/studeerkamer die voor vele doeleinden geschikt is. Deze ruimte is prima in te richten als slaapkamer met de mogelijkheid om aansluitend een badkamer te realiseren.

Achter deze kamer is een bijkeuken/berging gelegen die tevens als achterentree dient met toegang tot de fijne tuin.

Eerste verdieping: overloop met separaat toilet en via luik met vlizotrap toegang tot de vliering. Aan de voorzijde de grote (ouder)slaapkamer die ruim 17 m meet. Aan de achterzijde twee slaapkamers van respectievelijk 8 en 9 m .

De badkamer is voorzien van een tweepersoons wastafelmeubel en een douche.

Vliering: via voornoemde vlizotrap bereikbare vliering met bergruimte en opstelling van de cv-ketel.





Kenmerken Bijzonderheden

Bouwjaar: 1978

Woonoppervlak: 131 m²

Perceeloppervlak: 224 m²

Bijzonderheden:

- Verwarming via HR combiketel van het merk Atag uit 2023.
- Warmwater keuken via elektrische close-in boiler.
- Inbouw houtkachel van het merk Dik Geurts.
- Dak-, muur- en vloerisolatie en HR++ glas.
- Er zijn 9 zonnepanelen.
- Overwegend aluminium kozijnen met HR++ beglazing uit 2008.
- De nog houten buitendelen zijn in 2023 professioneel geschilderd.
- In 2013 zijn de voegen van de woning nieuw gezet.
- Mogelijkheid tot gelijkvloerse bewoning. Dus levensloopbestendig.
- Goede staat van onderhoud.
- Rustige, kindvriendelijke woonomgeving met prima parkeergelegenheid.
- Centraal gelegen, makkelijk bereikbaar en op korte afstand van alle denkbare voorzieningen.





Plattegrond

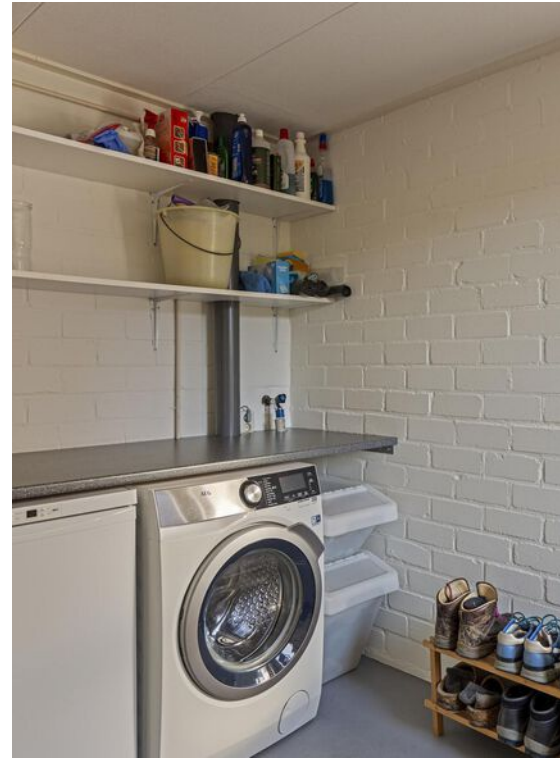
Begane grond



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

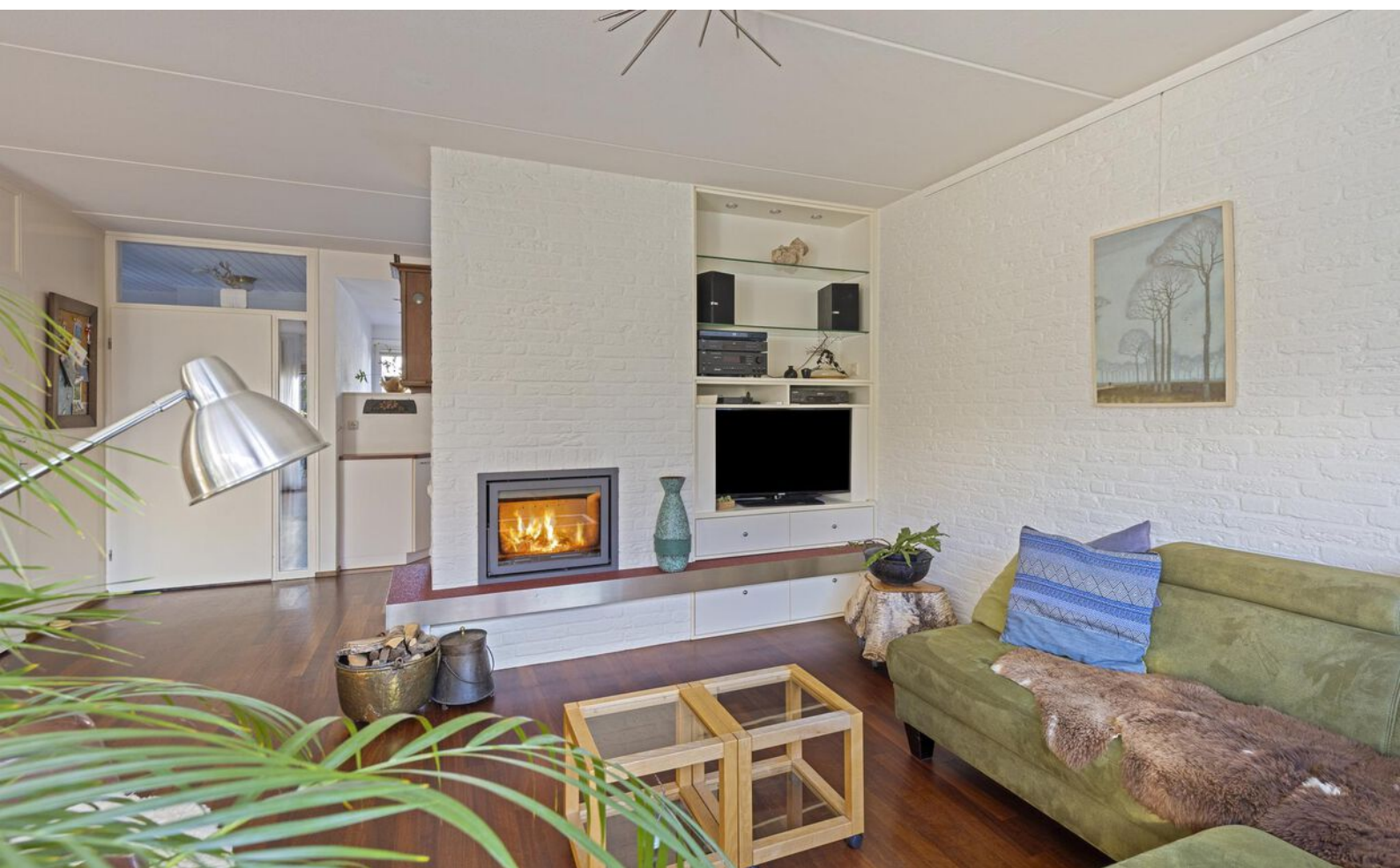


Foto's





Foto's





Plattegrond

1e verdieping



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



Foto's





Foto's





Foto's





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken berging, trapkast, meterkast	X		
- Inbouwkast woonkamer, keuken en logeerkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
-	X		
- plisse gordijn keuken	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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!