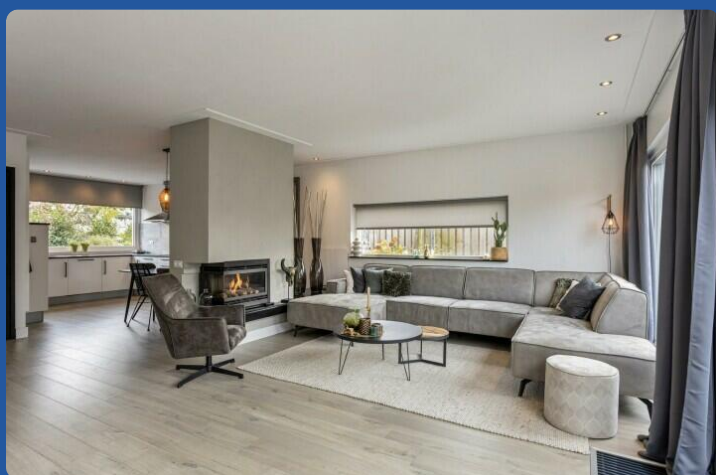








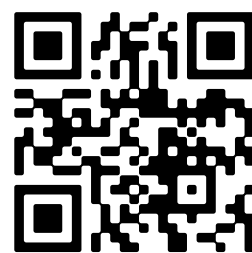


[www.kraaijenberg9118.nl](http://www.kraaijenberg9118.nl)

Klik voor meer informatie



-  Kraaijenberg 9118, Wijchen
-  Vraagprijs: € 515.000 k.k.
-  Woonoppervlakte: 131 m<sup>2</sup>
-  Perceeloppervlakte: 322 m<sup>2</sup>
-  Kamers: 5 kamers (3 slaapkamers)
-  Energielabel: B



 Scan Mij!



# Kraaijenberg 9118

Wijchen

B



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar



# Woning met garage

## Achtertuintuin is onderhoudsvriendelijk



Prachtig gelegen aan het begin van een kindvriendelijk woonhofje, deze vrijstaande geschakelde woning op een ruim perceel van maar liefst 322 m<sup>2</sup>, gesitueerd op het zuidwesten. De woning beschikt over een mooie, lichte en compleet gemoderniseerde woonkamer, 3 slaapkamers (met optie tot een vierde), een garage en een vrij gelegen, zonnige achtertuin met een achterom. Het woonhofje is een doodlopende straat, veilig voor kinderen. Dit prachtige familiehuus bevindt zich dicht bij alle benodigde voorzieningen zoals scholen, een speeltuin, openbaar vervoer, winkels en recreatiemogelijkheden. Bovendien zijn de snelwegen A50, A73 en A326 snel en eenvoudig bereikbaar.

Bijzonderheden:

- 16 zonnepanelen
- Muur- /dakisolatie en kunststof kozijnen met HR++ glas
- Energielabel B
- Airco aanwezig
- Levensloopbestendige woning
- Zeer royale, zonnige tuin rondom
- Buitenschil in 2018 volledig bekleed met Keralit
- Dakpannen vervangen in 2020
- Volledig instapklaar!
- Aanvaarding: half april 2024

Aan de voorzijde van de woning is de inbandige garage gesitueerd. Hier hangt ook de Cv-ketel (Remeha Avanta, 2018).

De zij- / en achtertuin is in 2018 compleet vernieuwd en smaakvol ingericht. De tuin is gelegen om het zuidwesten, waardoor je de hele dag zon in de tuin hebt. Ook is er nog een extra berging in de tuin aanwezig.



# Woonkamer voorzien van een gashaard en grote schuifpui

Bouwjaar: 1978

Woonoppervlak: 131 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 322 m<sup>2</sup>

## Indeling:

### Begane grond:

Entree/hal, meterkast en modern toilet met fonteintje. Toegang tot de zeer royale en lichte woonkamer met open keuken. De woonkamer is voorzien van een gashaard en schuifpui naar de achtertuin. De open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van diverse inbouwapparatuur o.a. koelkast, inductiekookplaat, vaatwasser, afzuigkap en ingebouwd koffiezetapparaat. Aan de achterzijde van de woonkamer is een toegang tot een extra kamer (momenteel speelkamer) en bijkeuken. Deze ruimte kan eenvoudig worden aangepast naar een extra slaapkamer met badkamer. De begane grond is tevens voorzien van een keurige Quickstep laminaatvloer en kunststof kozijnen met HR++ beglazing.

### Eerste verdieping:

Overloop (momenteel ook in gebruik als werkkamer), 3 slaapkamers, waarvan 1 zeer royaal (voormalig 2 slaapkamers) en allemaal voorzien van airco en rolluiken. Moderne badkamer (vernieuwd in 2019) voorzien van inloepdouche, bad, wastafel en designradiator. Er is ook een separaat toilet aanwezig. Deze verdieping is tevens voorzien van een keurige laminaatvloer en kunststof kozijnen met HR++ beglazing.

### Vliering:

Vanuit de overloop is via een vernieuwde vlizotrap de vliering bereikbaar, voorzien van meer dan voldoende bergruimte.





# Moderne open keuken

voorzien van inbouwapparatuur





# Speel-/werkkamer met daarachter de bijkeuken





# Plattegrond

## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping







# Moderne badkamer, separaat toilet en 3 slaapkamers



# 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.

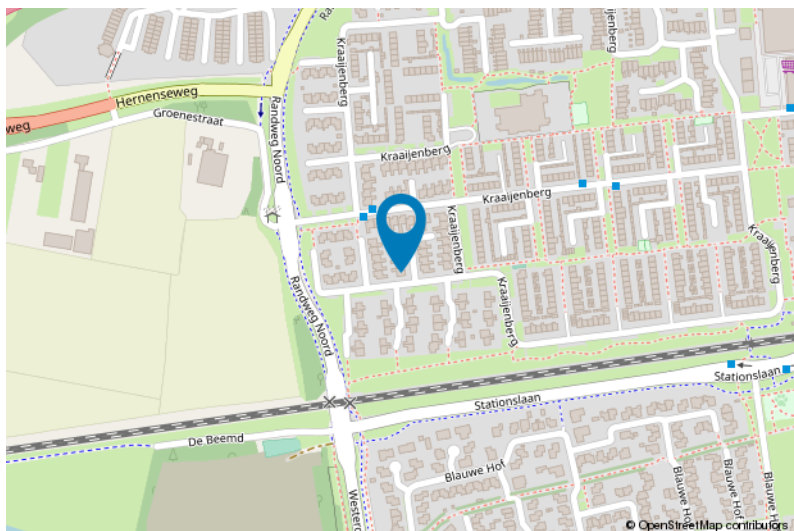
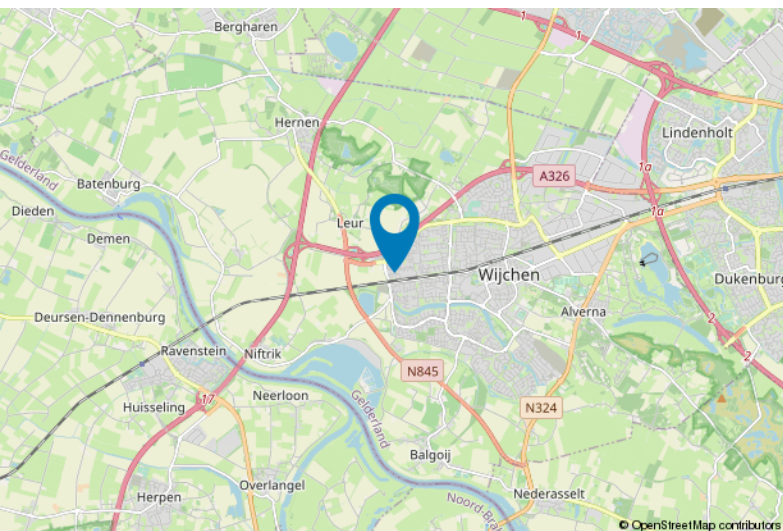
**Kadastrale gemeente:** Wijchen  
**Sectie:** L  
**Perceelnummer:** 1169  
**Pereeloppervlakte:** 322 m<sup>2</sup>

**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 gebruiksoverlakte. 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>			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	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		
- koffiezetapparaat	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	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!