

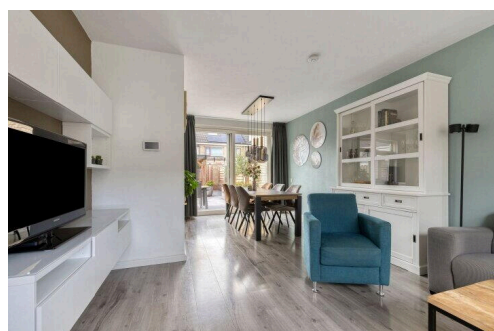
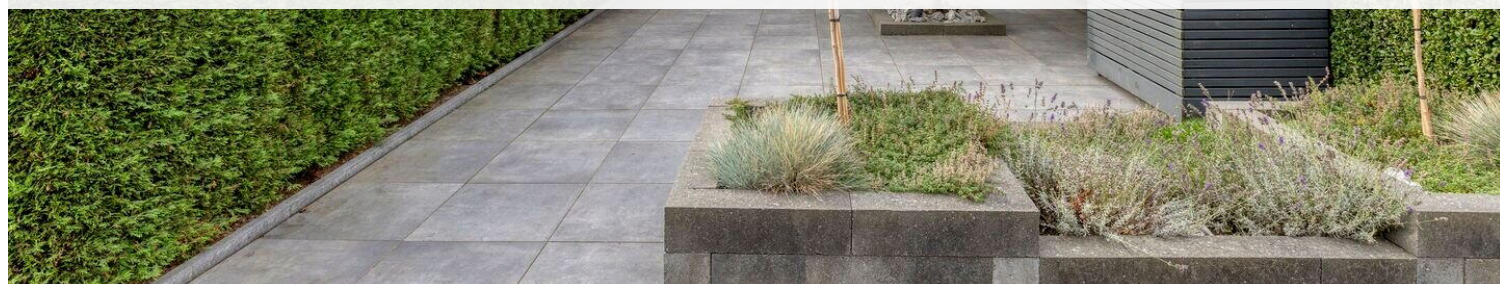
Wijchen

Kraaijenberg 9403 | Vraagprijs € 399.000 k.k.

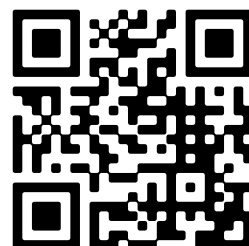


BESCHIKBAAR

WWW.KRAAIJENBERG9403.NL



Type object:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1974
Woonoppervlakte:	110 m ²
Perceeloppervlakte:	158 m ²
Inhoud:	388 m ³
Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.kraaijenberg9403.nl



Omschrijving

Kraaijberg 9403, 6601 PE Wijchen

Verrassend ruime tussenwoning met 4 slaapkamers en sfeervolle veranda!

Ruimte, comfort en een heerlijke tuin!

Deze fijne tussenwoning aan de Kraaijberg 9403 in Wijchen heeft alles in huis voor jarenlang woonplezier. Met een lichte en royale woonkamer, moderne open keuken, vier volwaardige slaapkamers en een fraai aangelegde achtertuin met een prachtige veranda is dit een ideale plek voor gezinnen en iedereen die op zoek is naar nét dat beetje extra ruimte. Bovendien is de woning op diverse punten verduurzaamd, onder andere met 10 zonnepanelen, HR+ beglazing en aanvullende isolatie. Een heerlijk gezinshuis waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen!

Omgeving

De woning ligt aan een rustige weg in de groene en kindvriendelijke woonwijk Kraaijberg in Wijchen. Een prettige woonomgeving waar rust, ruimte en dagelijkse voorzieningen samenkomen. In de nabijheid bevinden zich diverse speeltuintjes, basisscholen, sportvoorzieningen en winkels voor de dagelijkse boodschappen.

Ook het gezellige centrum van Wijchen is eenvoudig per fiets bereikbaar. Hier vindt u een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten, restaurants, gezellige terrassen en andere voorzieningen. Voor ontspanning en recreatie biedt Wijchen volop mogelijkheden, waaronder het Wijchens Meer en diverse mooie wandel- en fietsroutes in de omgeving.

Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend. Wijchen beschikt over een NS-station en goede busverbindingen. Via de nabijgelegen uitvalswegen A50, A73 en A326 zijn onder andere Nijmegen, Arnhem en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar.

Indeling

Begane grond

Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree van de woning. De hal biedt toegang tot de meterkast, het toilet met fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De ruime, lichte L-vormige woonkamer vormt het gezellige hart van het huis. Dankzij de prettige indeling is er volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eethoek. De dubbele schuifpui zorgt voor een prachtige lichtinval en een directe verbinding met de achtertuin. Op mooie dagen zet u de deuren heerlijk open en wordt buiten een verlengstuk van de woonkamer.

De moderne open keuken is praktisch ingericht en voorzien van een robuust, groot rvs-gasfornuis met oven, een vaatwasser (2022), een koel-/vriescombinatie (2025) en een gezellige koffiecorner. Een fijne plek voor iedereen die van koken en gezellig samenzijn houdt. Daarnaast beschikt de begane grond over een praktische trapkast en een toegangsdeur vanuit de keuken naar de achtertuin.

Eerste verdieping

De overloop, voorzien van een handige inbouwkast, geeft toegang tot drie ruime en lichte slaapkamers. Twee slaapkamers beschikken over een eigen inbouwkast, waardoor er volop praktische bergruimte aanwezig is. De badkamer is compleet ingericht met een comfortabele inloopdouche met regendouche, een wastafelmeubel, toilet en designradiator. Een fijne, functionele ruimte voor het hele gezin.

Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel mogelijkheden. Op de overloop bevinden zich de cv-installatie en praktische schuifkasten onder de schuine dakvlakken.

Hier vindt u bovendien de vierde slaapkamer, voorzien van een houten Velux-dakraam, een wastafel en aansluitingen voor de wasmachine en droger. Dankzij de extra bergruimte aan beide zijden onder de schuine kap is ook deze verdieping optimaal benut. Deze kamer is uitstekend geschikt als slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

Tuin

Een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten!

De fraai aangelegde voortuin geeft de woning direct een verzorgde uitstraling. De combinatie van sierbestrating, groene hagen, verhoogde plantenborders, sierboompjes en een prachtige grote sierboom zorgt voor een sfeervol geheel. Ook is er een praktische opbergbox voor de afvalcontainers aanwezig.

De achtertuin is met zorg ingericht en biedt een heerlijke combinatie van groen, comfort en gezelligheid. Direct aan de woning bevindt zich een royaal betegeld terras, ideaal voor een gezellige eethoek waar u op mooie dagen heerlijk buiten kunt zitten. Het gazon van kunstgras en de verhoogde borders met vaste planten en olijfboompjes zorgen voor een groene uitstraling met relatief weinig onderhoud.

Aan de achterzijde van de tuin bevindt zich de prachtig afgewerkte veranda. Hier creëert u eenvoudig een sfeervolle loungeplek om tot in de late uurtjes van het buitenleven te genieten. Een heerlijke plek voor lange zomeravonden, gezellige etentjes of gewoon een ontspannen moment voor uzelf.

De tuin is verder voorzien van een combinatie van stenen tuinmuren en houten tuinafscheidingen en beschikt over een praktische achterom.

Bijgebouwen

Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande stenen berging, voorzien van elektra en kunststof kozijnen met dubbele beglazing. Ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap. Aansluitend bevindt zich de fraai afgewerkte veranda, die het geheel compleet maakt.

Bijzonderheden

- Energielabel A
- 10 zonnepanelen, opbrengst 1.703 kWh in 2025
- Gevels na-geïsoleerd in 2020, dak na-geïsoleerd in 2015 en vloer na-geïsoleerd in 2013
- Kunststof kozijnen met HR+ beglazing
- Cv-installatie: Nefit Trendline uit 2021

- Vrijwel de gehele woning voorzien van rolluiken (met uitzondering van de voordeur)
- Buitenzonwering, glasvezelaansluiting, buitenkraan aan de voor- en achterzijde en stroomaansluiting aan de voor- en achterzijde
- Betonnen verdiepingsvloeren
- Kruipruimte aanwezig, bereikbaar via de trapkast
- Openbare parkeergelegenheid

Aanvullende informatie

Een gedeelte van de voortuin van circa 20 m², grenzend aan het looppad, wordt gehuurd van de gemeente Wijchen. De huurovereenkomst gaat niet automatisch over op de nieuwe eigenaar. Hiervoor dient de koper zelf contact op te nemen met de gemeente Wijchen.

Daarnaast is er een ondertekende overeenkomst waarin is vastgelegd dat de buitenmuur van de uitbouw van de naastgelegen woning aan de Kraaijenberg 9405 circa 2 cm op het perceel van Kraaijenberg 9403 staat. De koper koopt het object zoals de huidige situatie nu is.

Kortom: een verrassend ruime en verzorgde gezinswoning met vier slaapkamers, diverse duurzame voorzieningen en een heerlijke achtertuin met sfeervolle veranda. Een fijne plek om thuis te komen!

Nieuwsgierig geworden? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf wat deze woning allemaal te bieden heeft!

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 399.000 k.k.
Permanente bewoning:	Ja

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1974
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen
Permanente bewoning:	Ja

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	110 m²
Perceeloppervlakte:	158 m²
Inhoud:	388 m³
Externe bergruimte:	9 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	1 m²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Douche, toilet, en wastafel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Buitenzonwering, glasvezelkabel, rolluiken, en zonnepanelen

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie en vloerisolatie
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Nefit trendline (gas gestookt combiketel uit 2021, eigendom)

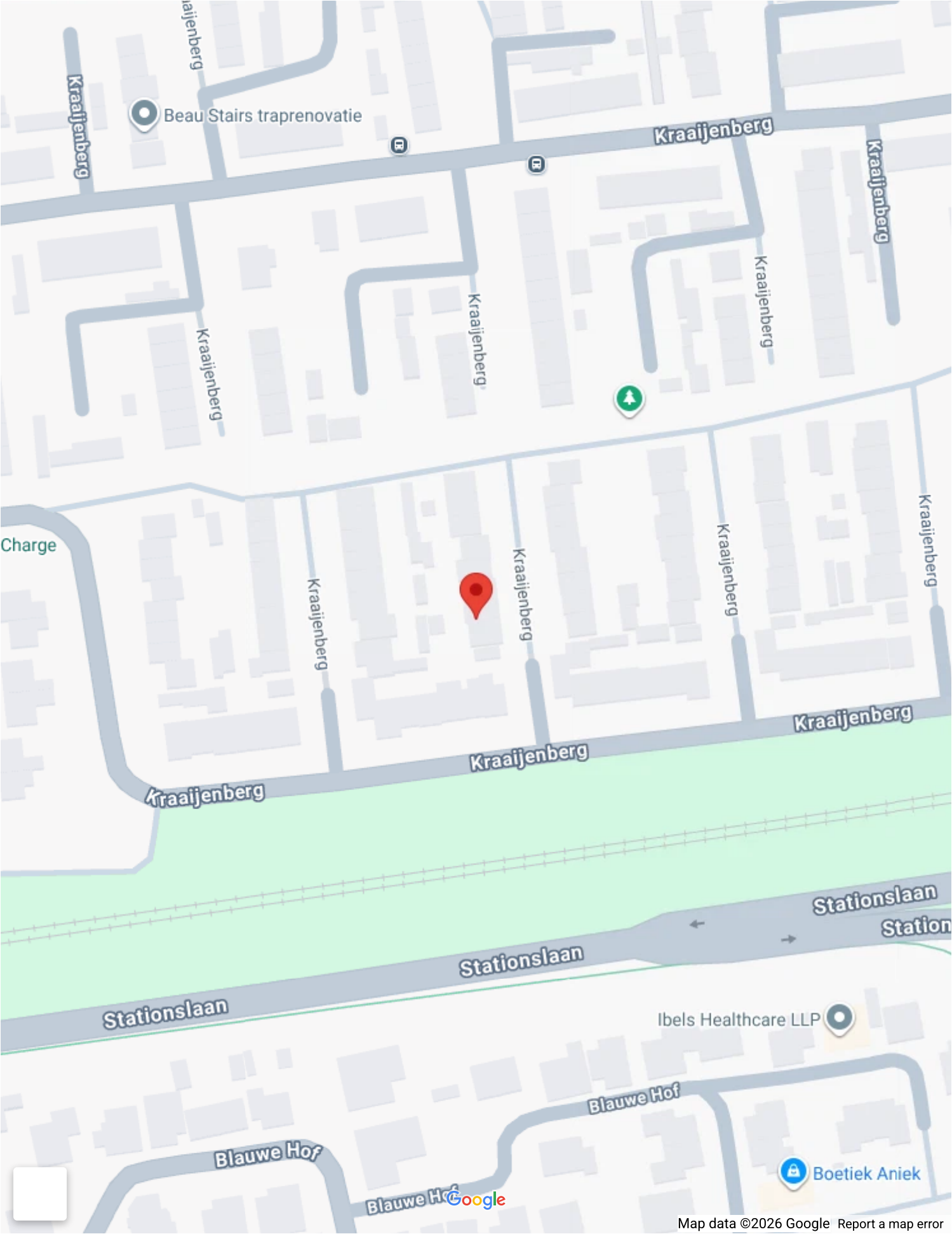
Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg en in woonwijk
Tuin:	Achtertuintuin en voortuin
Achtertuintuin:	Achtertuintuin en voortuin 77 m²
Ligging tuin:	Gelegen op het westen en bereikbaar via achterom

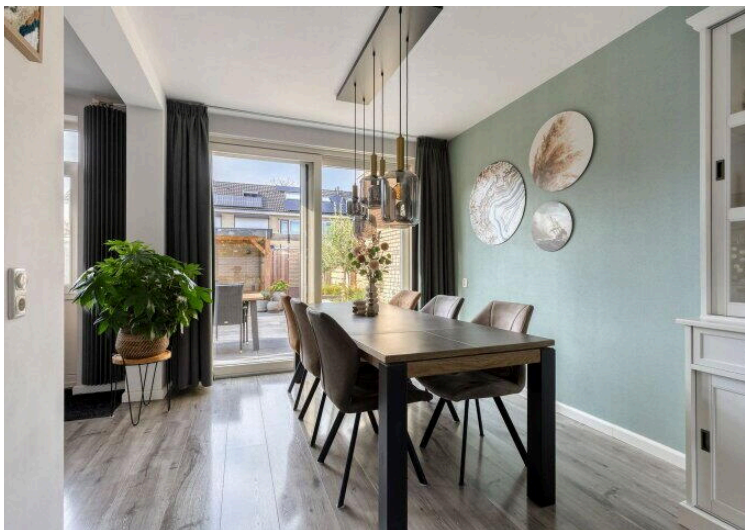
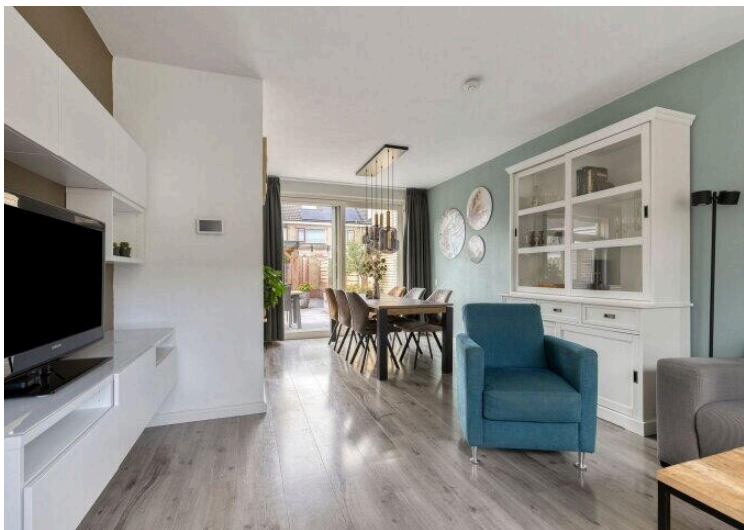
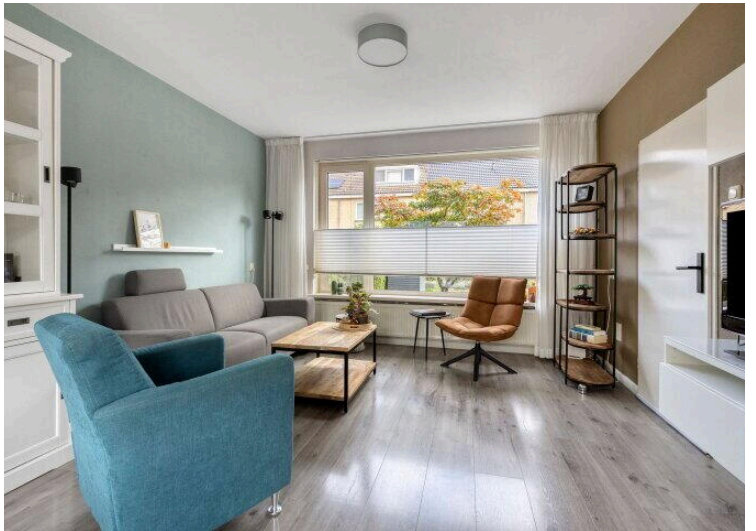
Bergruimte

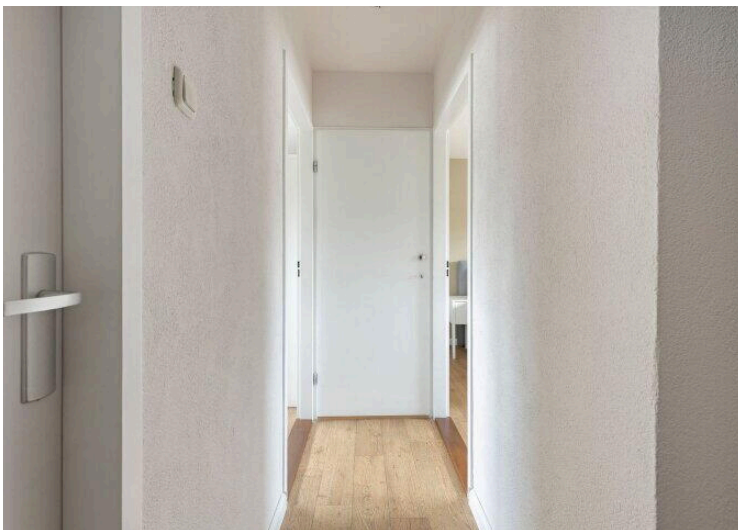
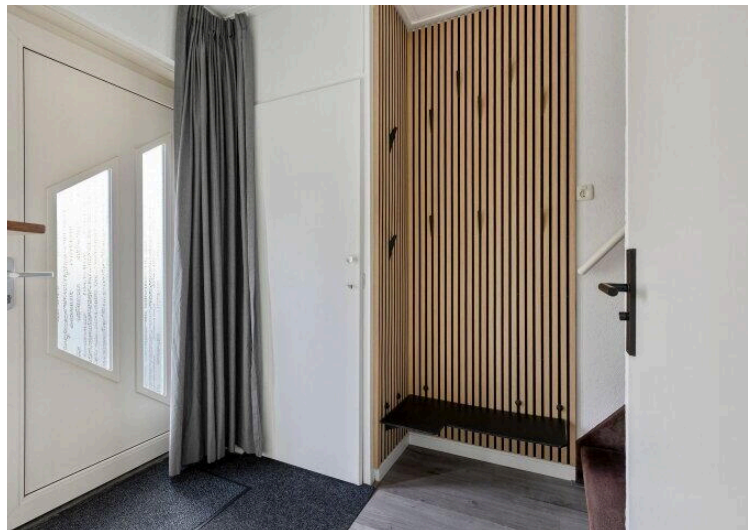
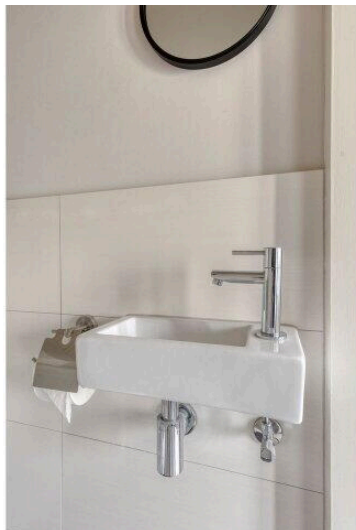
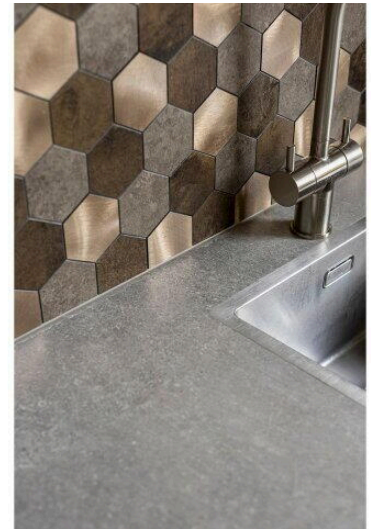
Schuur berging:	Vrijstaande stenen berging
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

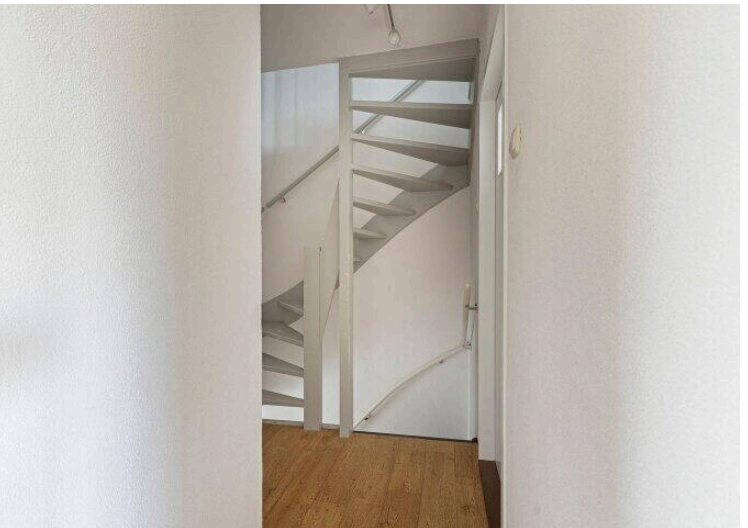
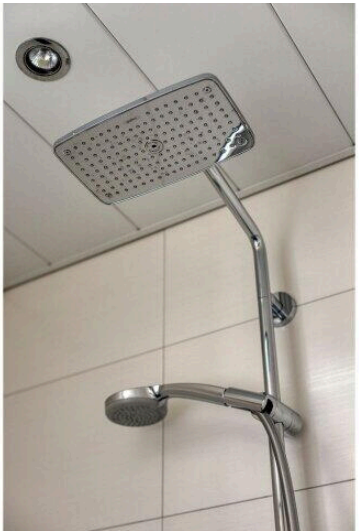
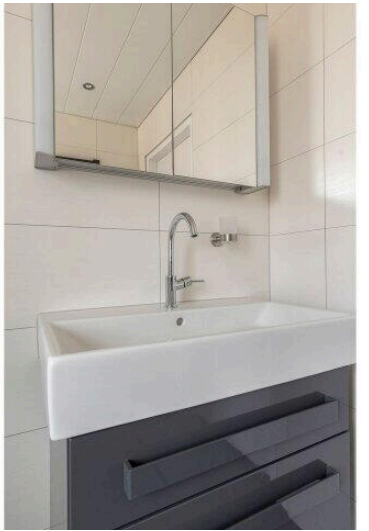
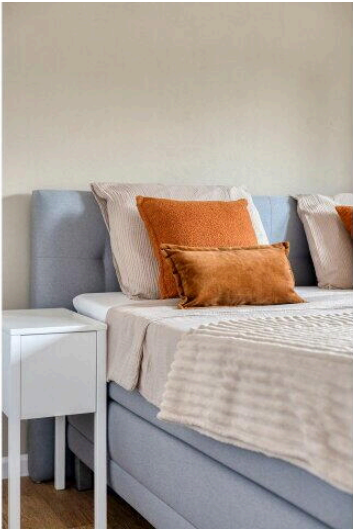
Op de kaart

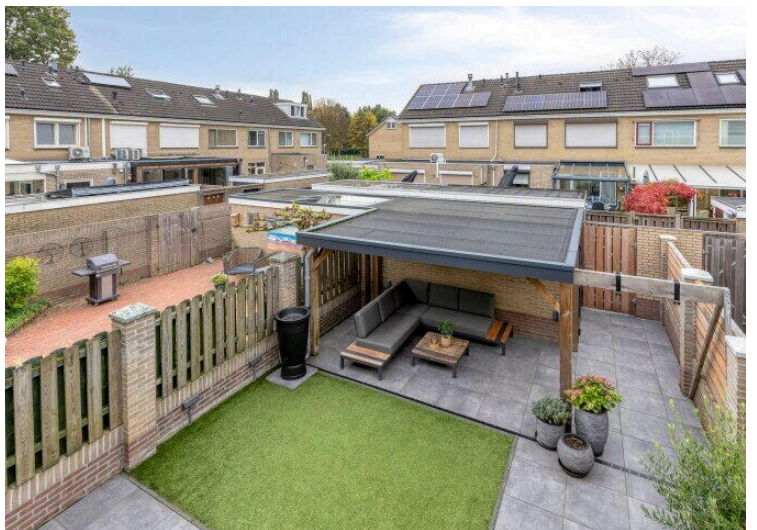
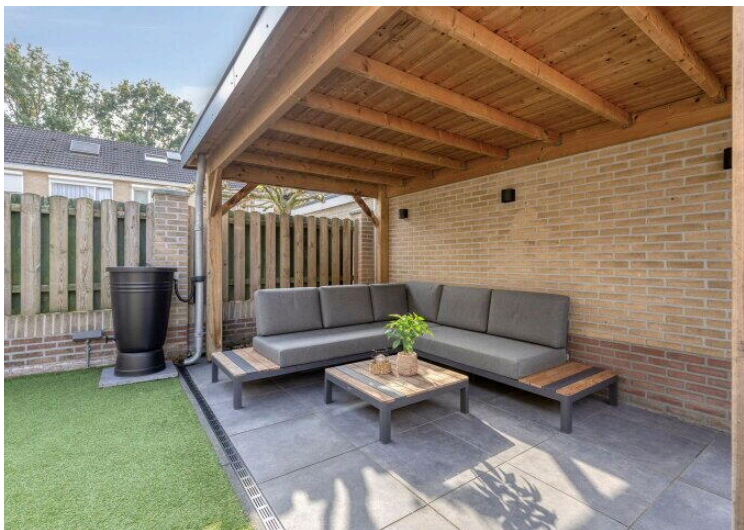
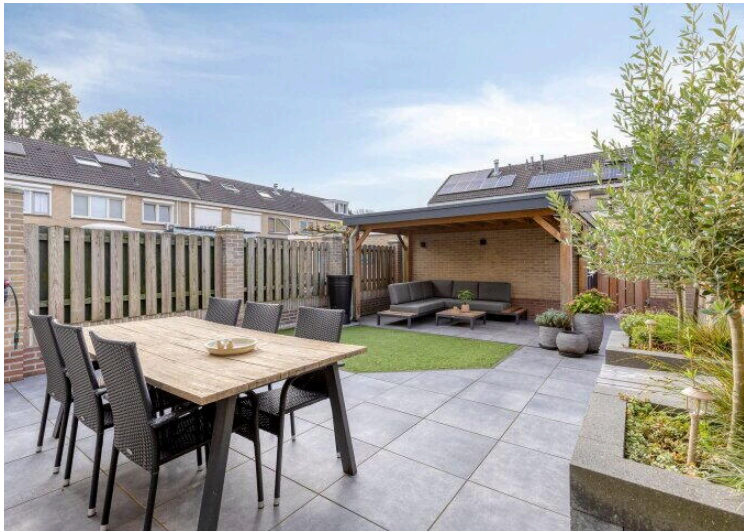
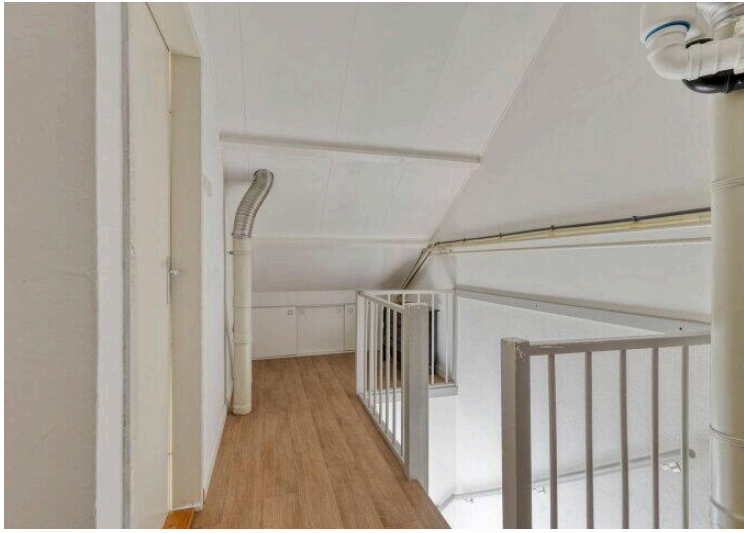


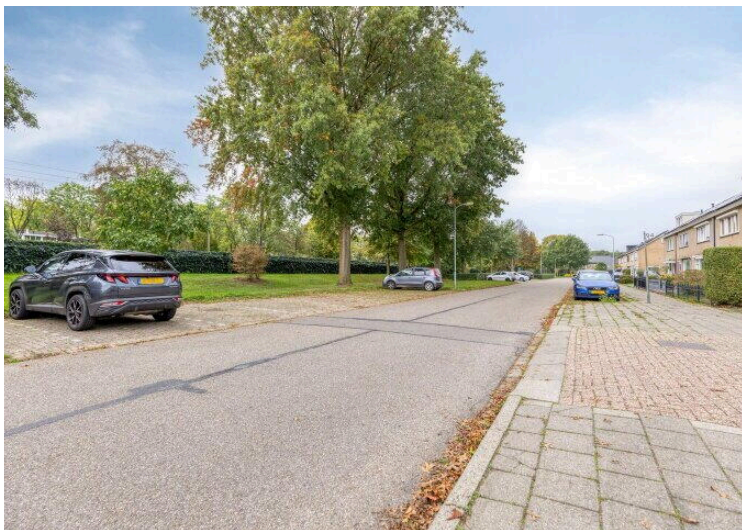
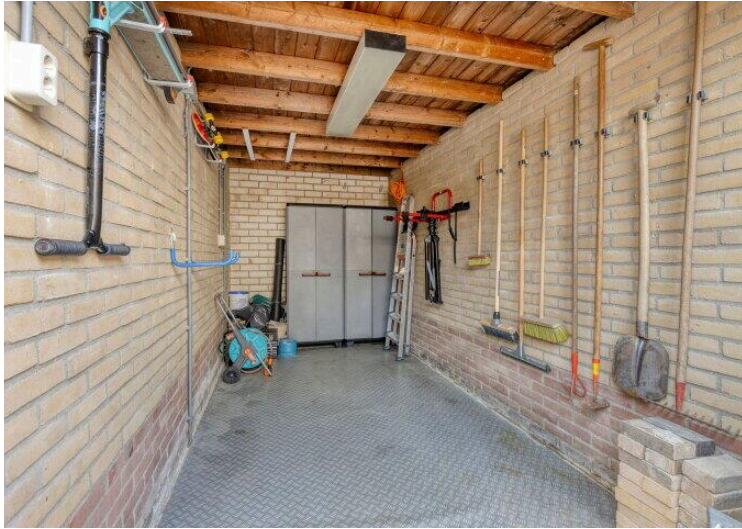
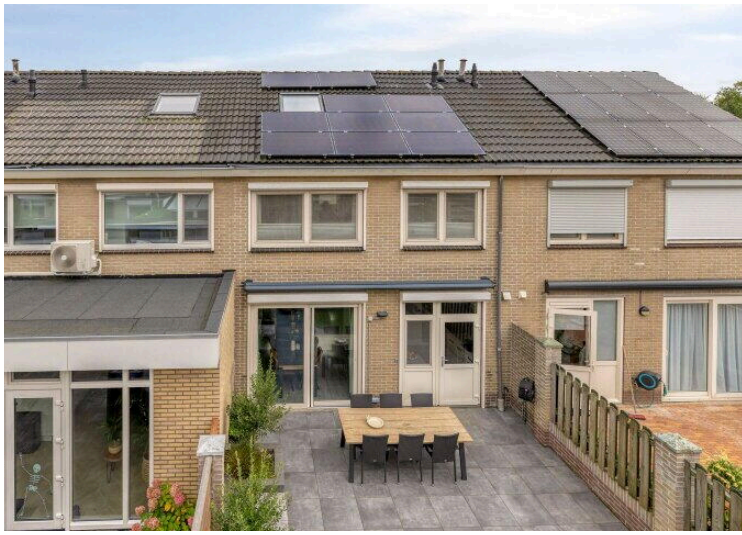
[illegible]

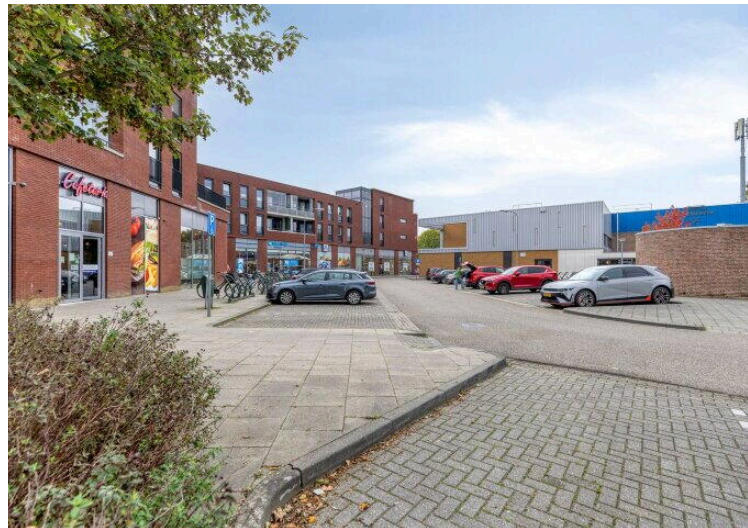














0.98 m

1.97 m

2.84 m 2.96 m



1.43 m 4.00 m

1.97 m

1.63 m

6.07 m

3.90 m 0.81 m 1.16 m

2.88 m 3.09 m

7.30 m

2.16 m 1.96 m



2.93 m 0.86 m 3.31 m

1.94 m 4.03 m

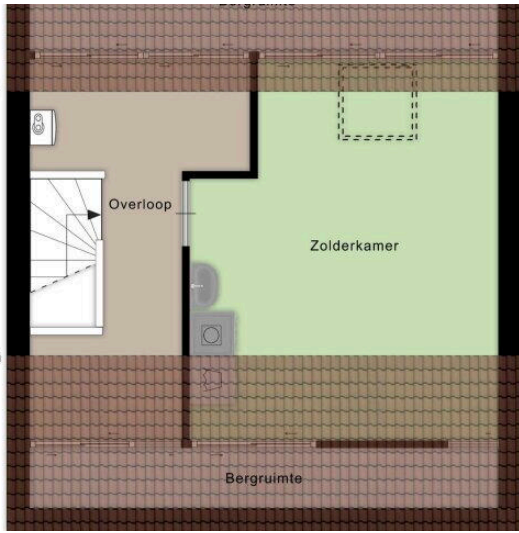
6.07 m

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

3.42 m

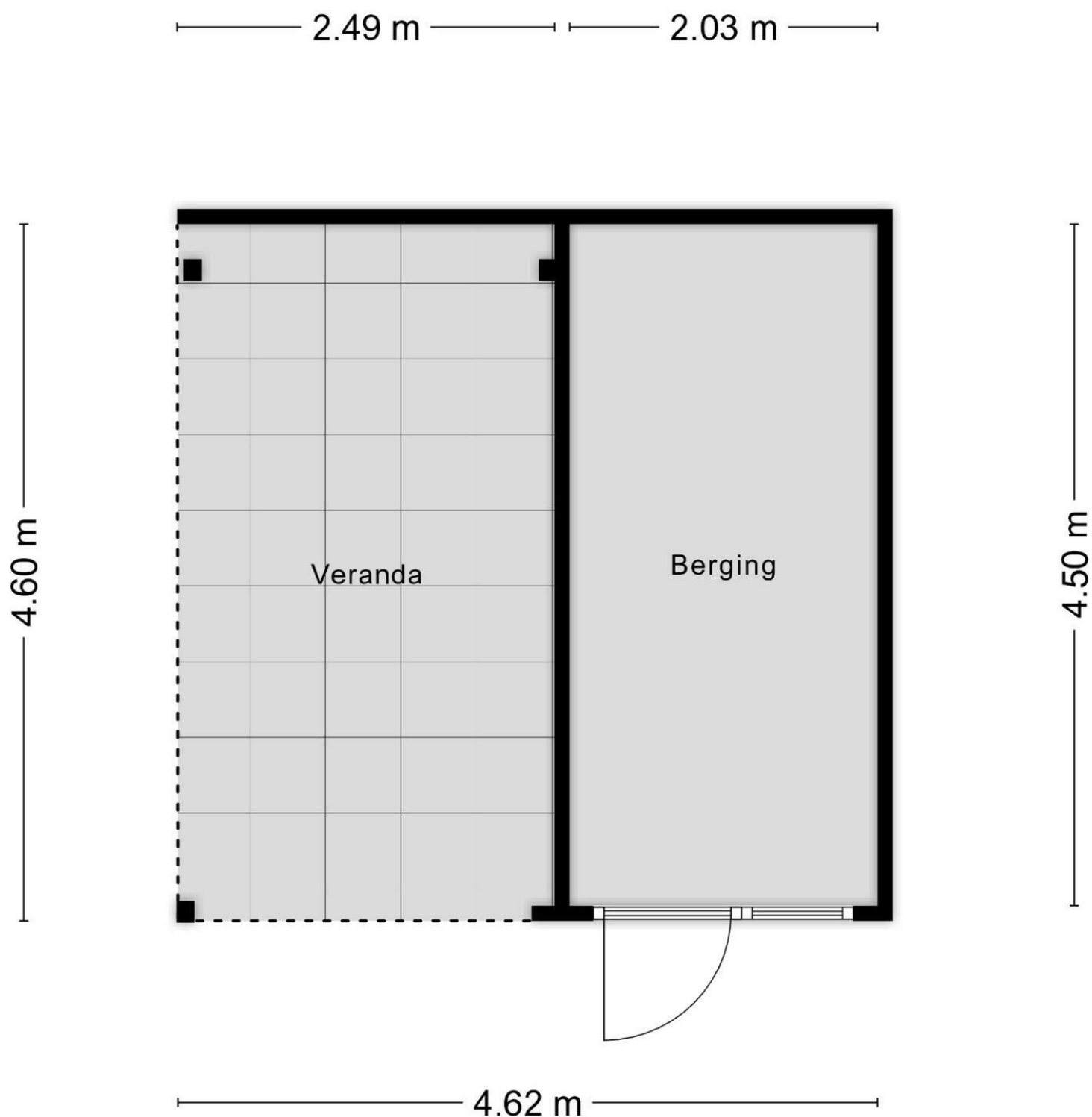
1,50m

1,50m



3.42 m

1,50m



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

Kraaijenberg 9403

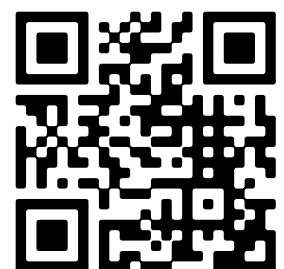
www.kraaijenberg9403.nl



HW Makelaardij Wijchen

Tunnelweg 5
6601 CR, Wijchen

www.hwmakelaardij.nl
024 - 642 2776



📱 Scan Mij!