



🏠 Kruisbergseweg 37, Wijchen

€ Vraagprijs: € 305.000 k.k.

🏠 Woonoppervlakte: 106 m<sup>2</sup>

🏠 Perceeloppervlakte: 143 m<sup>2</sup>

🏠 Kamers: 6 kamers (4 slaapkamers)

🌱 Energielabel: C



📱 Scan Mij!





# Kruisbergseweg 37

Wijchen

C



Scan mij voor meer info!



**Driessen Makelaardij**  
*Al 40 jaar uw huismakelaar*





# Betaalbare tussenwoning op gunstige locatie



Deze tussenwoning is betaalbaar, waardoor je de rest van je budget in het creëren van je ideale woning kunt steken. Het huis telt vier slaapkamers, een grote, lichte zolderkamer, een keuken en een bijkeuken. In de achtertuin met overkapping zit je gezellig en beschermt. En als extra nog een royale stenen schuur van maar liefst 14 m<sup>2</sup>, nu in gebruik als trimsalon.

Ook de locatie is gunstig. De woning ligt in een rustige wijk en op loopafstand vindt u alle voorzieningen die u nodig heeft, zoals winkels, sportverenigingen en openbaar vervoer. Binnen een paar minuten bent u op de uitvalswegen A50, A73 en A326. Aan de voorkant van het huis heeft u vrij uitzicht over een groenstrook. Maak dus snel een afspraak om dit huis vol mogelijkheden te bezichtigen!

Bijzonderheden van deze woning:

- 4 slaapkamers
- grote zolderkamer die volop mogelijkheden biedt.
- 10 zonnepanelen
- vernieuwde meterkast
- Schuur/trimsalon van 14 m<sup>2</sup>

Algemeen:

- Woonoppervlakte: 106 m<sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte: 11 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte: 14 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: 1966



# Prettige, lichte doorzon woonkamer

Bouwjaar: 1966

Woonoppervlak: 106 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 143 m<sup>2</sup>

## Indeling van de woning:

**Begane grond:** Je komt de woning binnen via de hal met meterkast, waar je ook een toiletruimte en de trap naar de eerste verdieping vindt. De hal geeft toegang tot de woonkamer en de keuken. De doorzonwoonkamer is prettig licht dankzij de grote ramen aan de voor- en achterkant. Door de grote voortuin heeft u vrijwel geen inkijk vanaf de straat. De kamer is gemakkelijk op te delen in een zit- en eetgedeelte. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast en een vaatwasser. Via de keuken kom je in de praktische bijkeuken waar de wasmachine, droger en vriezer staan.

**Eerste verdieping:** Via de overloop bereik je vier slaapkamers en de badkamer. Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping. De slaapkamers zijn ruim en licht. De badkamer is modern en voorzien van een douchecabine en een badmeubel met natuurstenen wasbak.

**Zolder:** Via de vaste trap kom je op de 2e verdieping voorzien van 2 kunststof dakramen. Hier staat de cv-opstelling (Nefit combiketel, 2007) en kun je met gemak nog een extra slaapkamer realiseren. Tevens nog veel bergruimte achter de knieschotten.

**Buiten:** De achtertuin met achterom ligt op het noorden en is netjes bestraat. Achterin de tuin staat een kunststof berging en een stenen schuur. De stenen schuur is een multifunctionele ruimte en nu in gebruik geweest als trimsalon. Aan de voorkant van het huis ligt een nette voortuin.







# Keuken en praktische bijkeuken





# Plattegrond

## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping







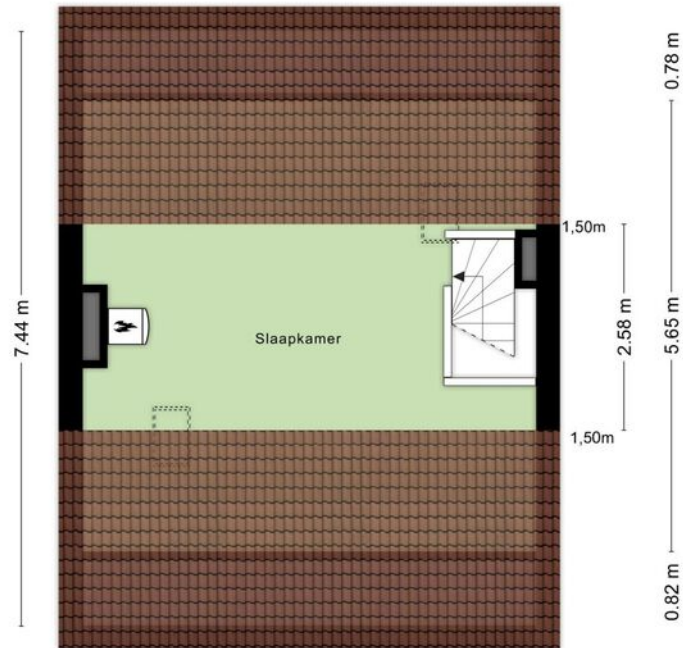
# 4 slaapkamers en moderne badkamer met inloopdouche







# Plattegrond 2e verdieping









# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - overgordijnen                          |               | X        |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                  | X             |          |              |
| - schapje                                | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren      |               |          |              |
| - douche (cabine/scherm)                 | X             |          |              |
| - wastafel                               | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                         | X             |          |              |



# Lijst van zaken

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel   | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                     | X             |          |              |
| Rookmelders   | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat   | X             |          |              |
| Rolluiken   | X             |          |              |
| Zonwering buiten  | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                             | X             |          |              |
| Zonnepanelen  | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                      |               |          |              |
| - CV-installatie  | X             |          |              |
| - boiler  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>  |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating   | X             |          |              |
| Beplanting  | X             |          |              |
| overkapping inclusief verlichting                                   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                              |               |          |              |
| Buitenverlichting   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>   |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging  | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                 | X             |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>  |               |          |              |
| Overige tuin, te weten  |               |          |              |
| - (sier)hek   | 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](mailto: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!