

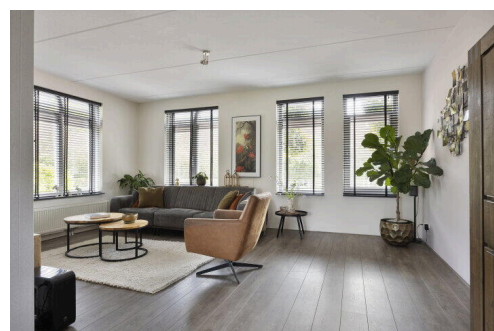
Wijchen

Marskramer 161 | Vraagprijs € 589.000 k.k.

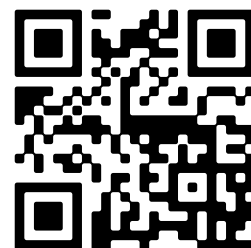


BESCHIKBAAR

WWW.MARSKRAMER161.NL



Type object:	2 onder 1 kapwoning
Bouwjaar:	2014
Woonoppervlakte:	139 m ²
Perceeloppervlakte:	267 m ²
Inhoud:	493 m ³
Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Website:	www.marskramer161.nl



Omschrijving

Marskramer 161, 6603 JG Wijchen

In de jonge en populaire wijk De Huurlingsedam ligt deze twee-onder-een-kapwoning op een royaal perceel, met aan de voorzijde vrij uitzicht over het groen. De woning beschikt over drie slaapkamers, een ruime zolderverdieping, een eigen oprit en een verzorgde achtertuin met twee terrassen. Ook op het gebied van duurzaamheid en comfort zijn er diverse voorzieningen aanwezig, waaronder 11 zonnepanelen, een thuisbatterij, een laadpaal en een waterontharder. De cv-ketel is in 2026 vernieuwd. De royale zolderverdieping biedt bovendien mogelijkheden voor het realiseren van een extra slaapkamer of het inrichten van een hobby- of sportruimte.

De woning ligt in de jonge en populaire wijk De Huurlingsedam, een moderne woonwijk aan de rand van Wijchen. De wijk kenmerkt zich door een gevarieerd straatbeeld, veel groen en diverse speelvoorzieningen. De laatste fase van de wijk is momenteel in aanbouw. Vanuit de wijk zijn de Graafseweg en de belangrijkste uitvalswegen goed bereikbaar. Scholen, winkels en sportvoorzieningen zijn in de omgeving aanwezig en ook het centrum van Wijchen ligt op korte fietsafstand.

Bijzonderheden:

- Twee-onder-een-kapwoning op een royaal perceel
- Vrij uitzicht aan de voorzijde over het groen
- Royale zolderverdieping met mogelijkheden voor een extra slaapkamer
- Intergas cv-ketel (2026, eigendom)
- 11 zonnepanelen (2022, eigendom)
- Thuisbatterij
- Waterontharder
- Laadpaal en krachtstroom
- Binnenverlichting te bedienen via een app
- Gehele woning voorzien van een laminaatvloer
- Trappen gerenoveerd en voorzien van RVS-leuning (2025)
- Gelegen op een royaal perceel met ruime achtertuin
- Eigen oprit
- Houten berging met elektra

Indeling

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met de meterkast, waarin ook de waterontharder is geplaatst, en de nette toiletruimte met fontein. Vanuit de hal bereik je de woonkamer. Deze bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt dankzij de raampartijen vrij uitzicht over het groen.

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken met kookeiland, voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, inductiekookplaat, afzuigkap, combioven en een in 2024 vernieuwde vaatwasser. De keukenkastdeurtjes zijn tussentijds vernieuwd, wat de keuken een verzorgde uitstraling geeft. Via de dubbele openslaande tuindeuren stap je vanuit de keuken zo de achtertuin in.

De royale tuin biedt daarnaast mogelijkheden om de woning aan de achterzijde uit te bouwen, afhankelijk van de

geldende bouw mogelijkheden.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. Deze is ingericht met een inloopdouche, toilet, wastafelmeubel en designradiator. De ventilatie vindt plaats via mechanische ventilatie.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de royale zolderverdieping. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden voor het realiseren van een extra slaapkamer of het inrichten van een hobby- of sportruimte. Dankzij het aanwezige FAKRO-dakvenster valt er daglicht binnen. Achter de knieschotten is praktische bergruimte aanwezig. Ook bevinden zich hier de Intergas cv-ketel uit 2026 en de unit voor de mechanische ventilatie.

Tuin

De woning beschikt over een ruime achtertuin met een gazon, twee terrassen en een vijver. Door de royale afmetingen kun je de tuin op verschillende manieren naar eigen wens inrichten. Achter in de tuin staat een houten berging met elektra. De tuin is bovendien bereikbaar via een achterom. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de eigen oprit.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 589.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, 2 onder 1 kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2014
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	139 m ²
Perceeloppervlakte:	267 m ²
Inhoud:	493 m ³
Externe bergruimte:	8 m ²

Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Toilet,wastafelmeubel,inloopdouche
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie,tv-kabel,dakraam,glasvezel kabel,zonnepanelen

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Volledig geïsoleerd,hr glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas combiketel gas gestookt uit 2026 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg,in woonwijk,vrij uitzicht
----------	---

Tuin:	Achtertuintuin,voortuin
Achtertuintuin:	132 m² (16.5 meter diep en 8 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het noorden en bereikbaar via achterom

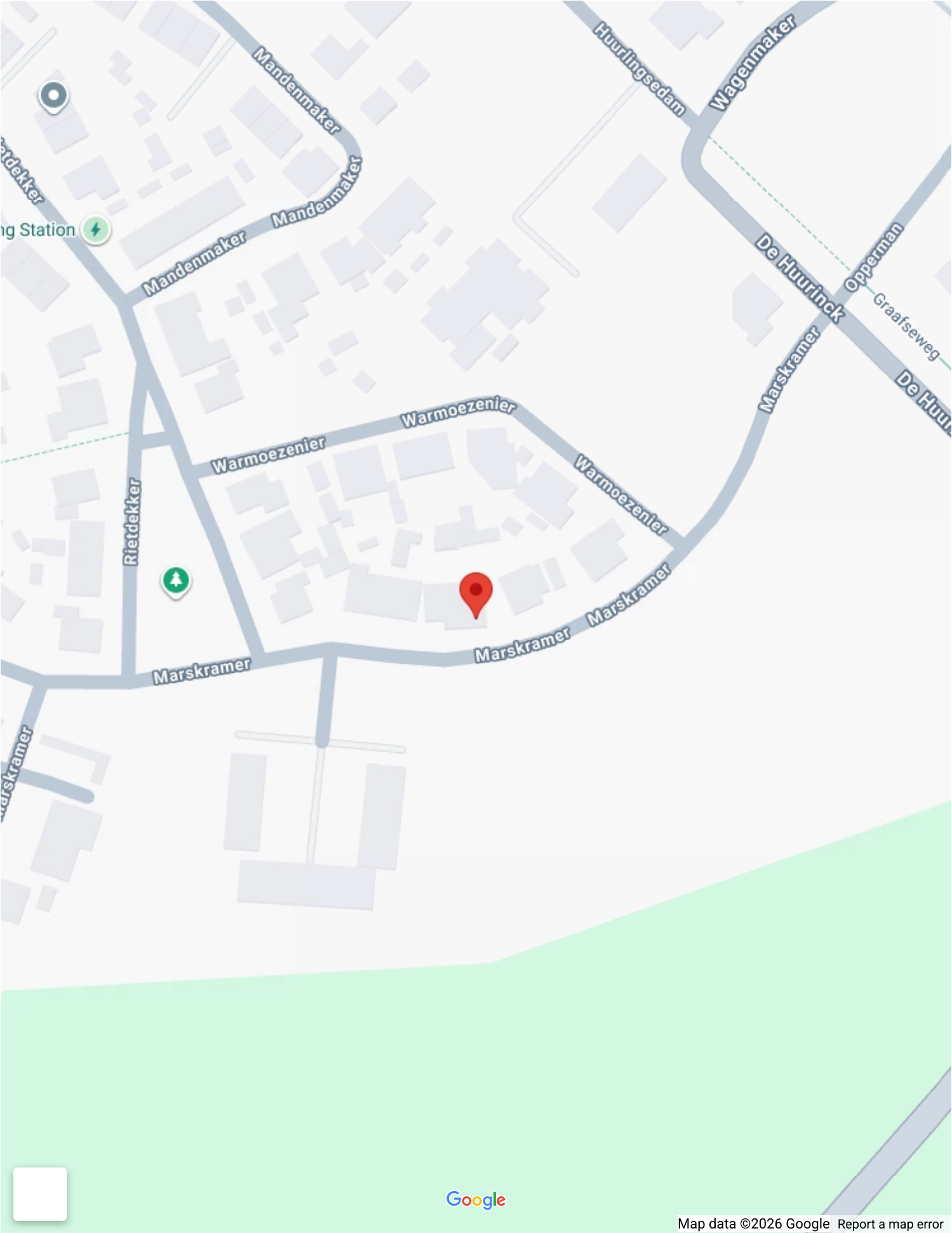
Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra
Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein

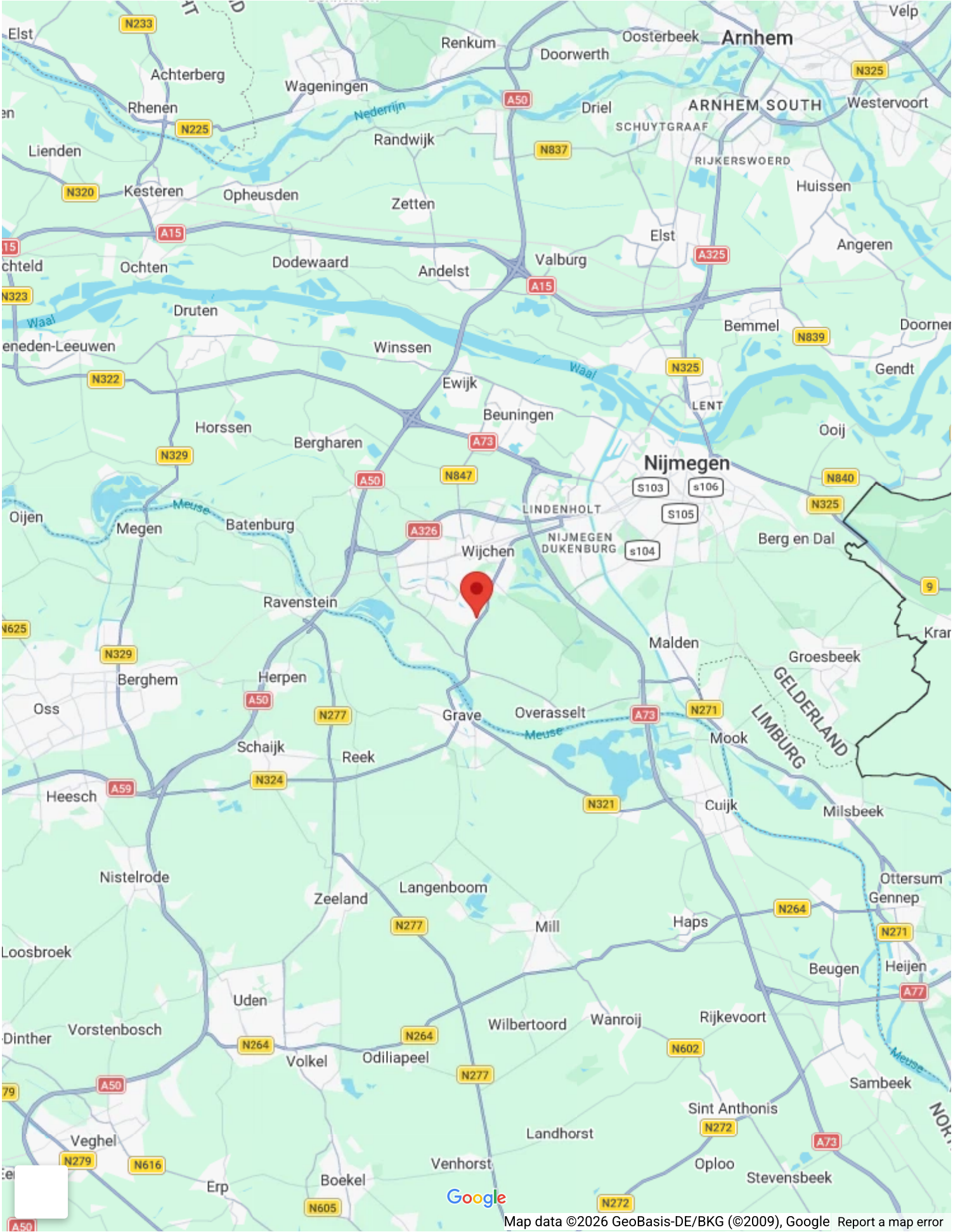
Garage

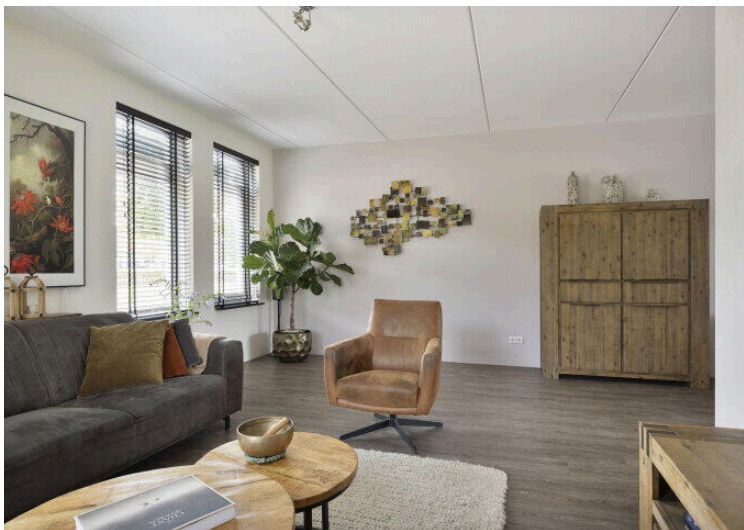
Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

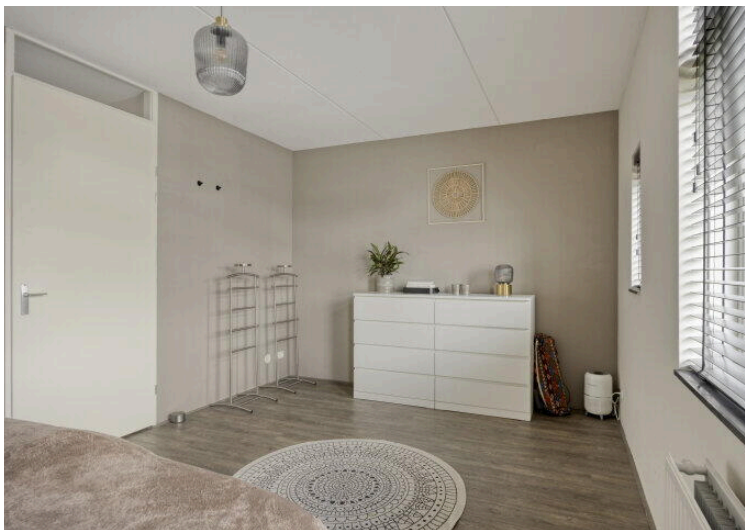
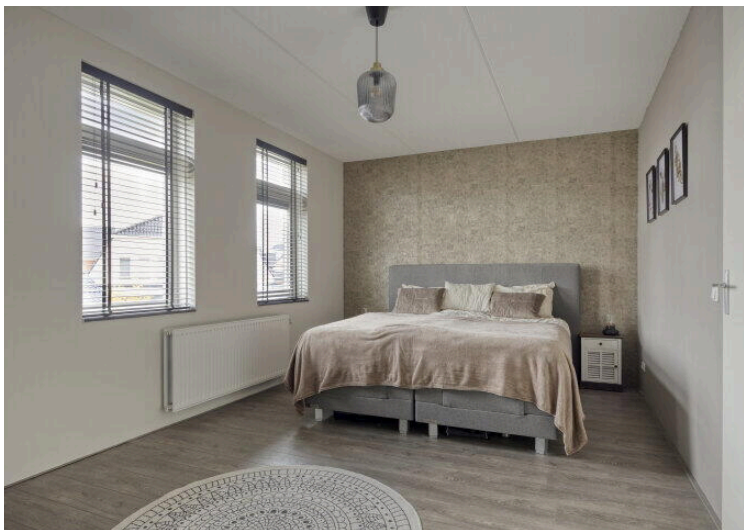
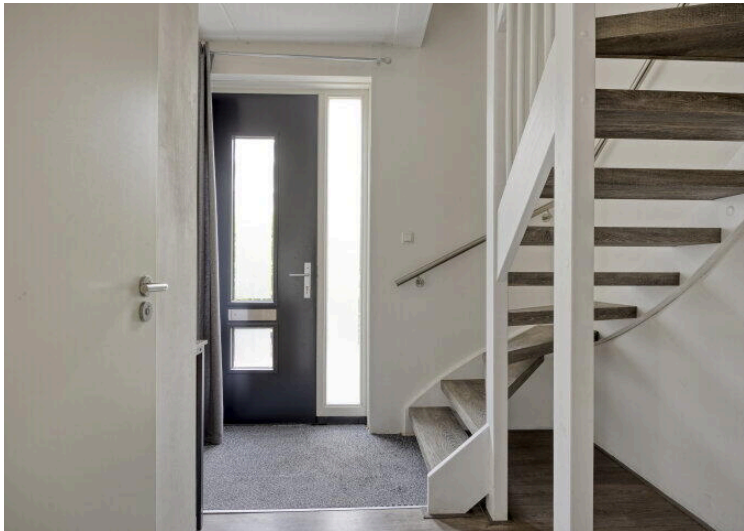
Op de kaart

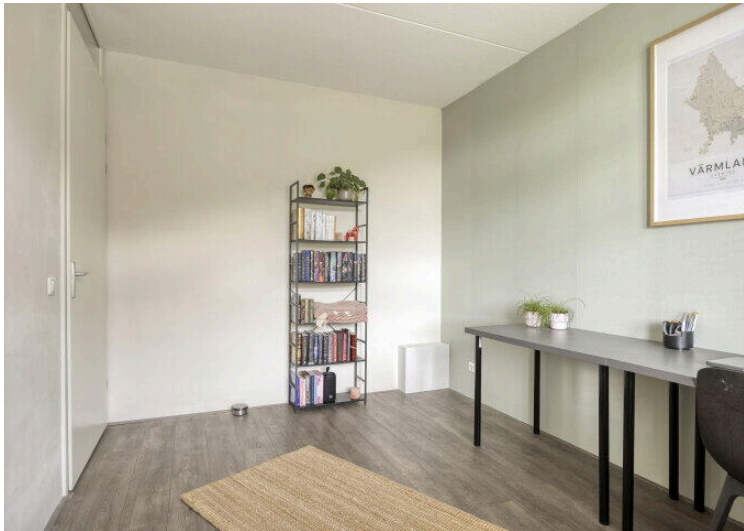


Op de kaart







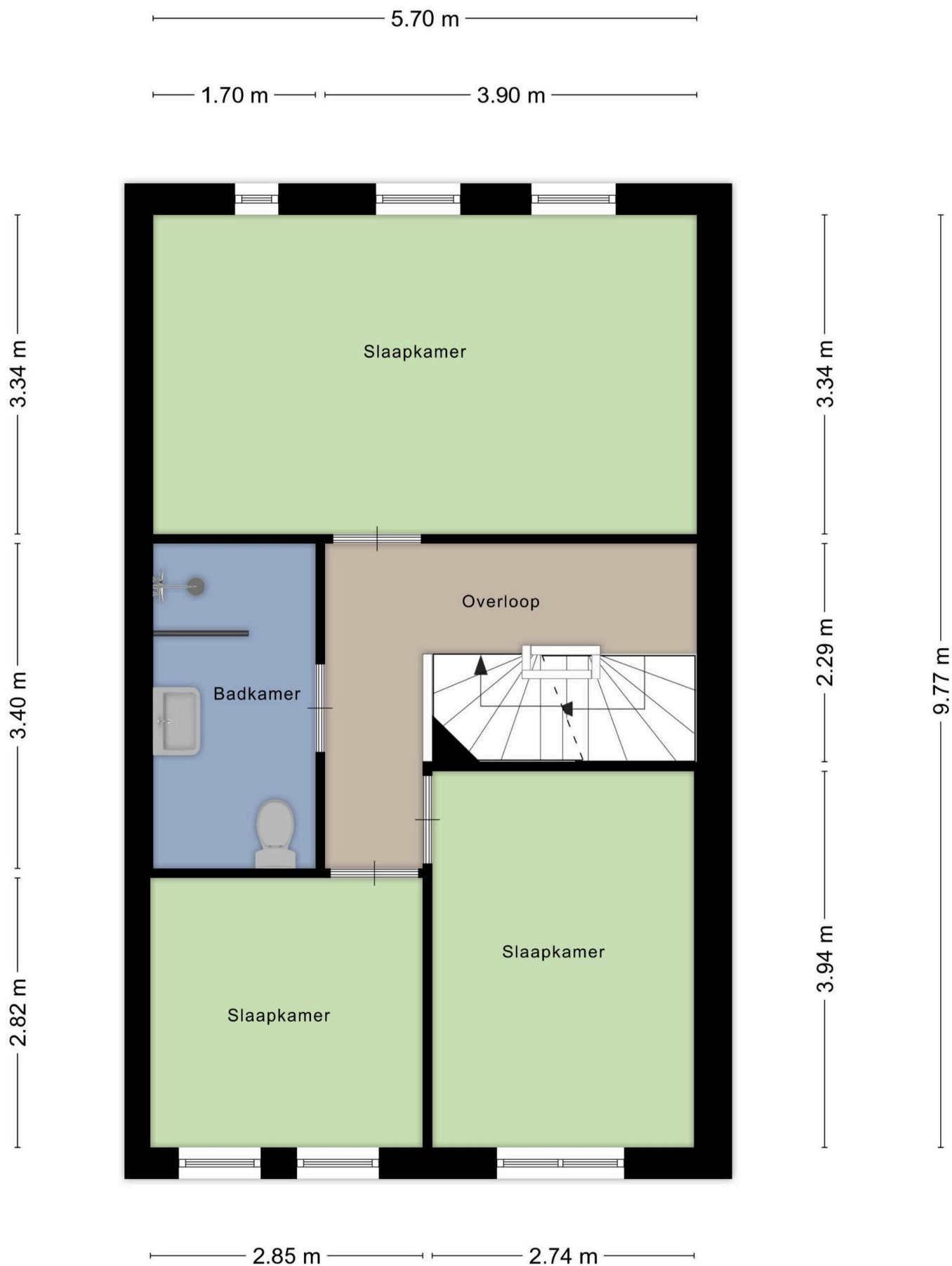


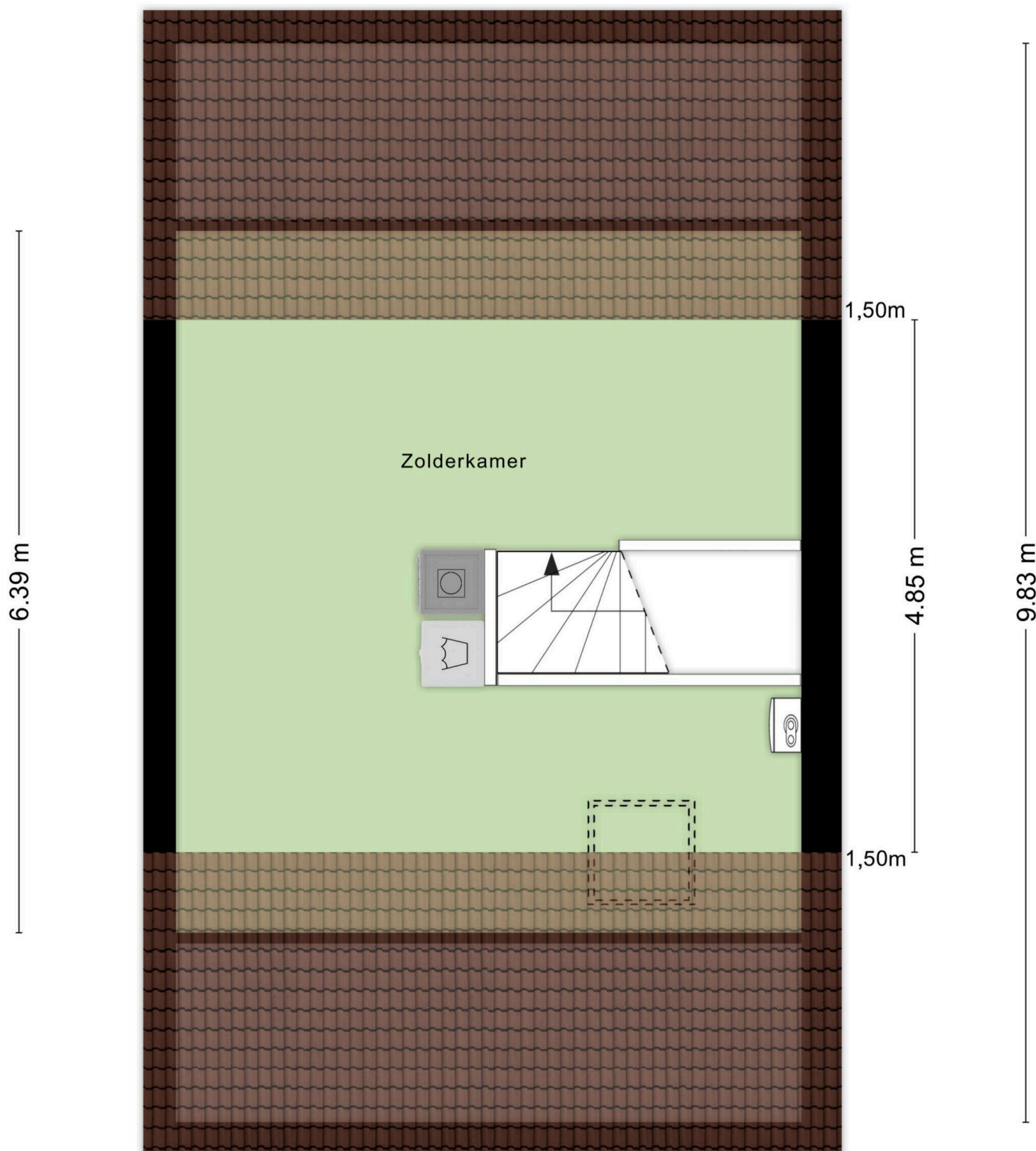




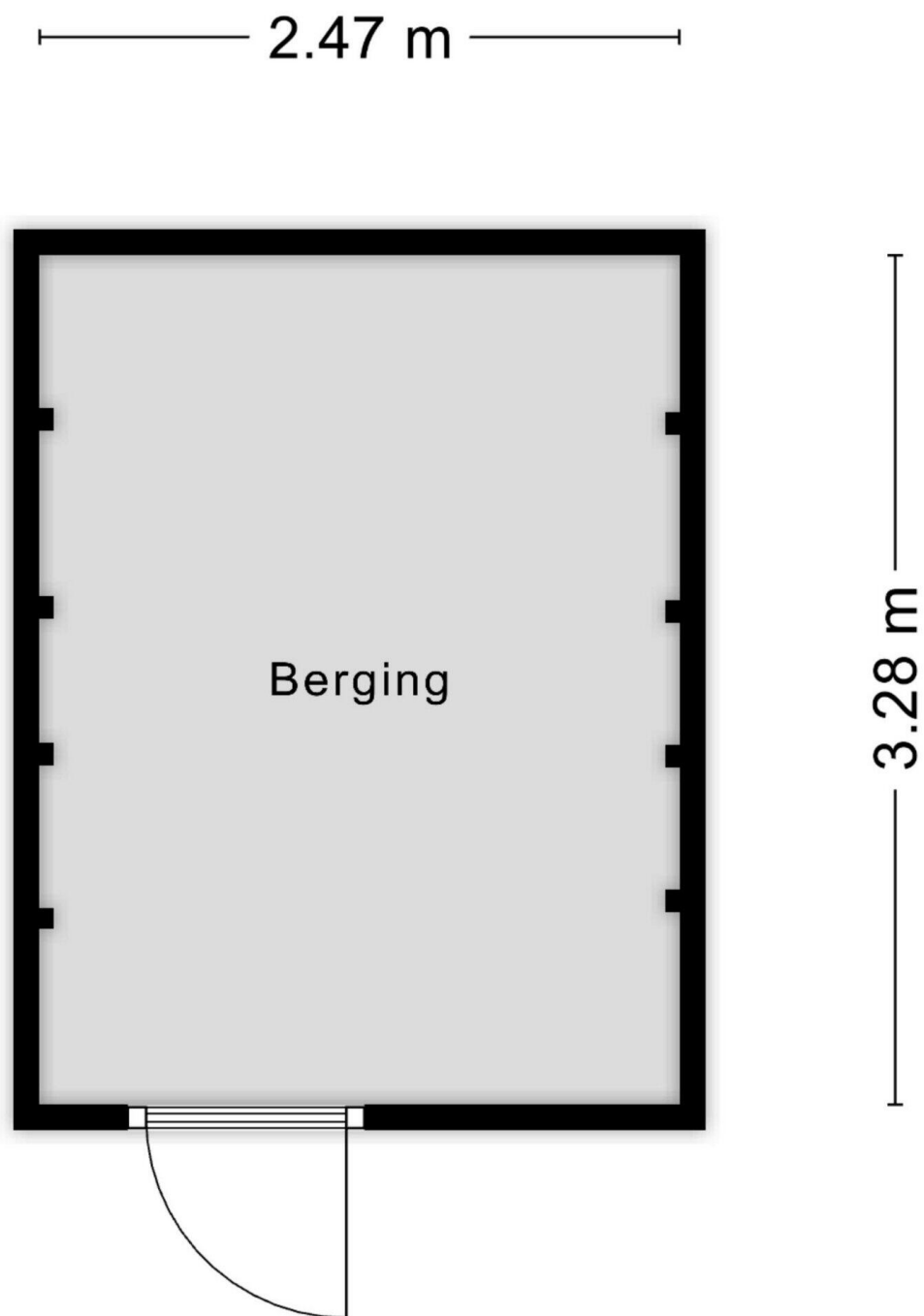








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

Marskramer 161

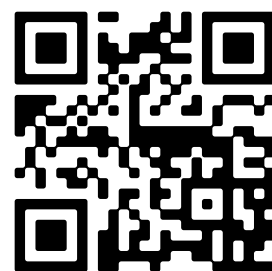
www.marskramer161.nl



Driessen Makelaardij

Kasteellaan 23
6602 DB, Wijchen

www.driessenmakelaardij.nl
024 64 90100



Scan Mij!