

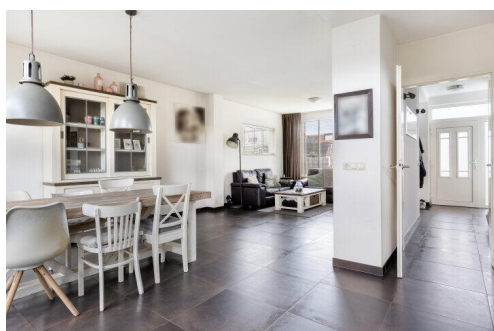
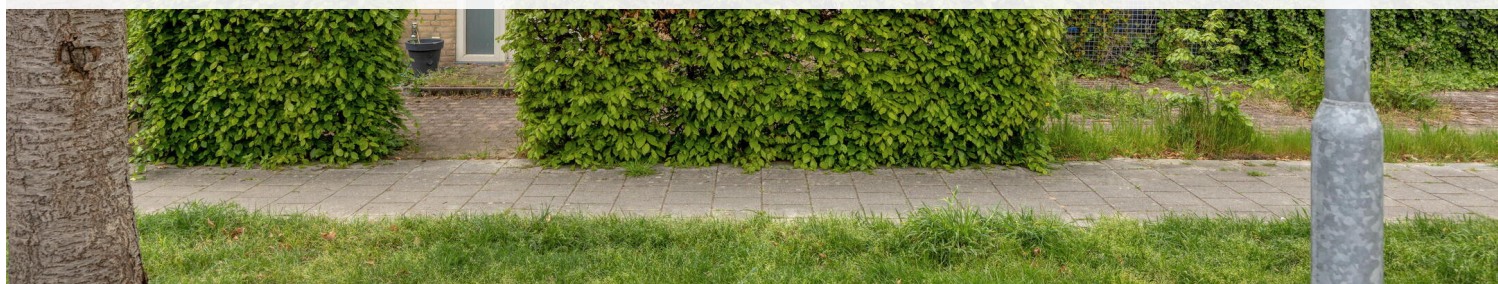
Wijchen

Nachtegalstraat 11 | Vraagprijs € 445.000 k.k.

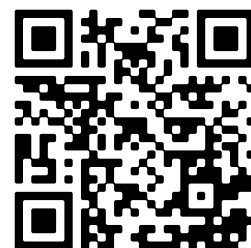


BESCHIKBAAR

WWW.NACHTEGAALSTRAAT11.NL



Type object:	Hoekwoning
Bouwjaar:	1968
Woonoppervlakte:	124 m ²
Perceeloppervlakte:	289 m ²
Inhoud:	440 m ³
Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.nachtegalstraat11.nl



Omschrijving

Nachtegalstraat 11, 6601 CA Wijchen

Op een rustige locatie in een groen en gemoedelijk deel van Wijchen staat deze verrassend ruime hoekwoning met eigen oprit, stenen garage en maar liefst vier slaapkamers. De woning beschikt over een royale en lichte indeling, een vergrote badkamer en een fijne tuin dankzij de hoekligging. Daarnaast zijn de begane grond en eerste verdieping volledig voorzien van kunststof kozijnen inclusief kunststof voor- en achterdeur met dubbel glas — een comfortabele en onderhoudsvriendelijke basis.

De woning ligt in een rustig deel van de wijk met voornamelijk bestemmingsverkeer. Op korte afstand vind je een park, speelvoorzieningen en waterpartijen — ideaal om te wandelen, spelen of ontspannen. Ook scholen, winkels en sportvoorzieningen liggen in de directe nabijheid. Het centrum van Wijchen en het NS-station bereik je eenvoudig per fiets en via de nabijgelegen uitvalswegen ben je snel onderweg richting Nijmegen en de A73. Een locatie die rust en bereikbaarheid moeiteloos combineert.

Bijzonderheden:

- Hoekwoning met eigen oprit en stenen garage
- Thans vier slaapkamers
- Vergrote badkamer
- Begane grond en eerste verdieping volledig voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas
- Kunststof voor- en achterdeur
- Geheel voorzien van kunststofkozijnen
- Dak van binnenuit na geïsoleerd
- Rustige straat met voornamelijk bestemmingsverkeer
- Vloerverwarming op de begane grond
- Cv-ketel Nefit (eigendom)
- Gebruikers-, ouderdoms- en asbestclausule van toepassing op de koopovereenkomst

Indeling

Begane grond

Entree met meterkast, provisiekast, trapopgang en een degelijke toiletruimte met fontein. Vanuit de hal stap je binnen in de open keuken aan de achterzijde van de woning. De praktische keuken is voorzien van een koelkast, oven, magnetron, keramische kookplaat en vaatwasser. De huidige opstelling biedt tevens mogelijkheden voor modernisering of een alternatieve indeling, bijvoorbeeld met een schiereiland. Vanuit de keuken is er toegang tot de tuin.

De charmante doorzonwoonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen én het extra zijraam van de hoekligging. Vanuit de woonkamer kijk je uit op het groen naast de woning en via de dubbele openslaande deuren loop je zo de tuin in. De begane grond is afgewerkt met spuitwerk plafonds en wanden en voorzien van een grijze tegelvloer met vloerverwarming in de woonkamer, keuken, hal en het toilet.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie kamers. De slaapkamer aan de voorzijde bestond oorspronkelijk uit twee kamers en is samengevoegd tot één royale ruimte. Hierdoor ontstaan interessante mogelijkheden, bijvoorbeeld voor een

inloopkast of een ensuite-opstelling. De slaapkamers aan de achterzijde zijn ideaal als kinder-, logeer- of werkkamer. De verdieping is afgewerkt met stucwerk plafonds, spuitwerk wanden en een doorlopende laminaatvloer. De vergrote badkamer is praktisch ingedeeld en voorzien van een douche, hoekbad, dubbele wastafel en toilet.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. De overloop voelt prettig licht aan dankzij het Velux dakraam. Hier bevinden zich tevens de witgoedaansluitingen, de cv-ketel (Nefit, eigendom) en extra bergruimte. De vierde slaapkamer is voorzien van twee dakramen en praktische bergruimte aan weerszijden. Ook deze verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.

Buitenruimte

De tuin is dankzij de hoekligging van royaal formaat en biedt volop mogelijkheden om naar eigen wens in te richten. De groene zijtuin zorgt voor extra privacy en een prettige sfeer. Achter in de tuin bevindt zich een houten berging met elektra — ideaal voor opslag, hobbyruimte of eventueel extra tuinruimte. Daarnaast beschikt de woning over een stenen garage met elektra en plek voor één auto of hobbyruimte. Verder zijn er een elektrisch zonnescherf, buitenkraan aan zowel de voor- als achterzijde en meerdere stroompunten in de tuin aanwezig.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 445.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1968
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	124 m²
Perceeloppervlakte:	289 m²
Inhoud:	440 m³
Externe bergruimte:	37 m²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad,toilet,douche,dubbele wastafel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Tv-kabel,buitenzonwering,dakraam,glasvezel kabel

Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dakisolatie,dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel,vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Nefit ecomline hr combiketel gas gestookt uit 2008 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	In woonwijk
----------	-------------

Tuin:	Achtertuintuin,voortuin,zijtuin
Achtertuintuin:	96 m² (8 meter diep en 12 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het westen en en bereikbaar via achterom

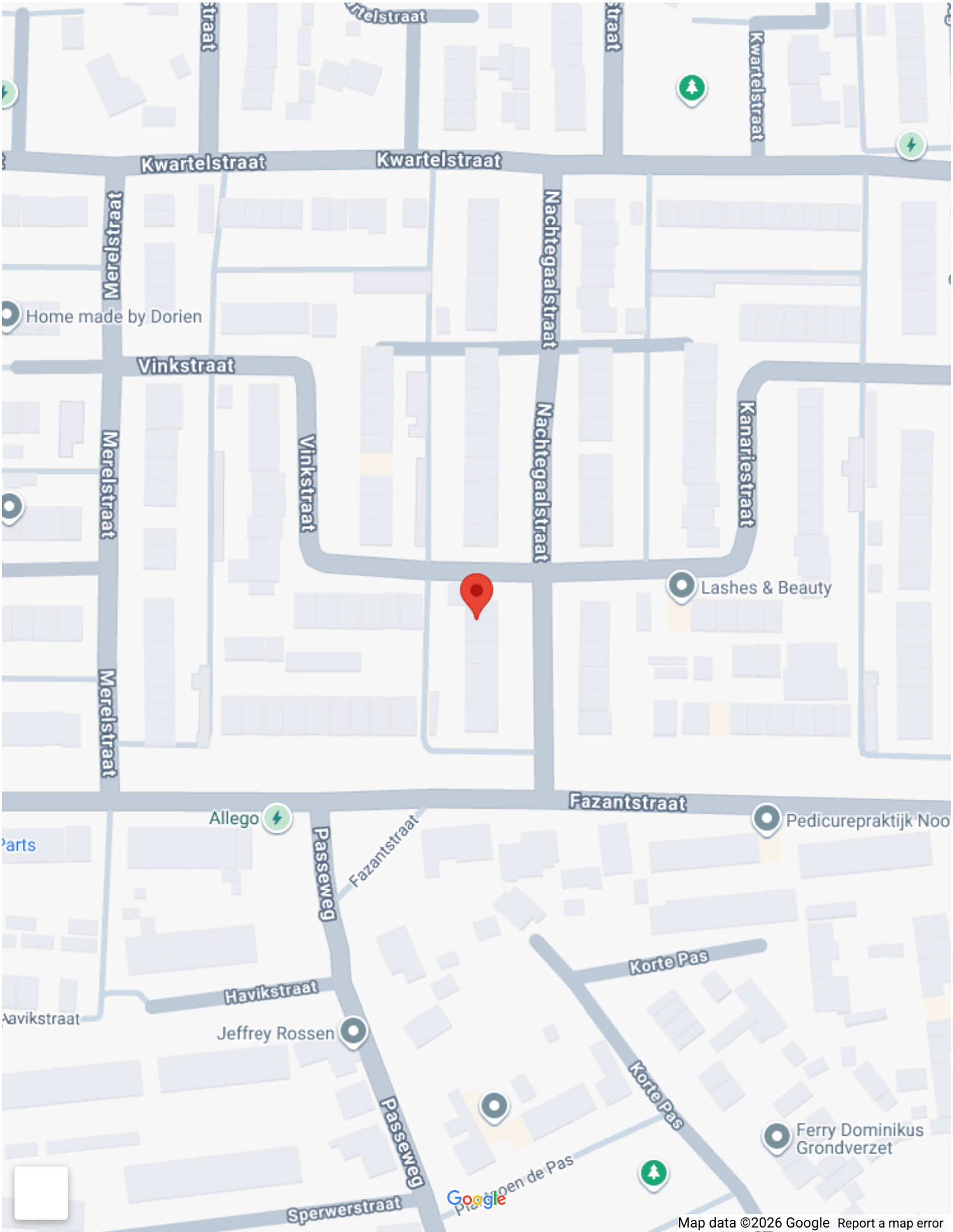
Bergruimte

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

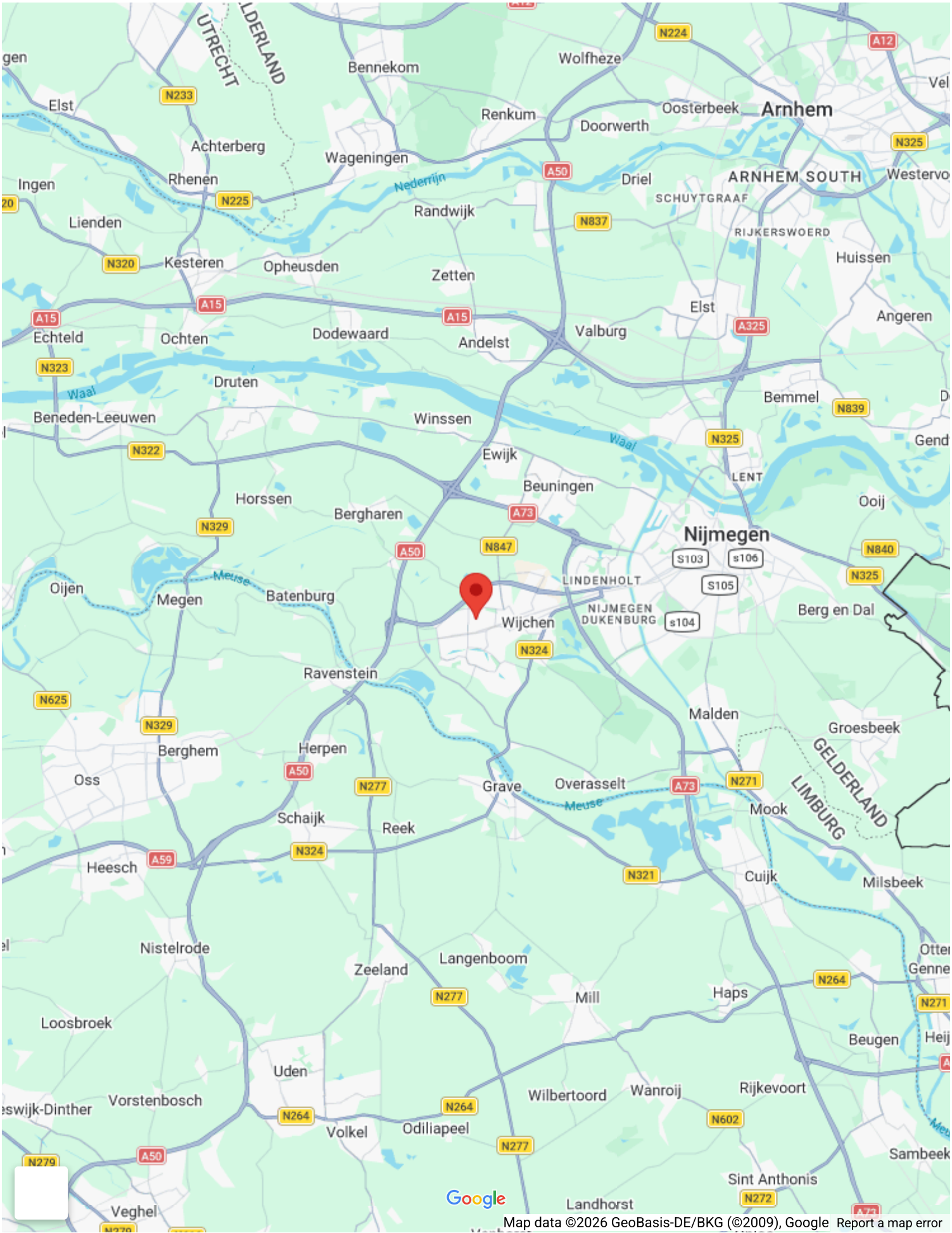
Garage

Soort garage:	Vrijstaand steen
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Elektra

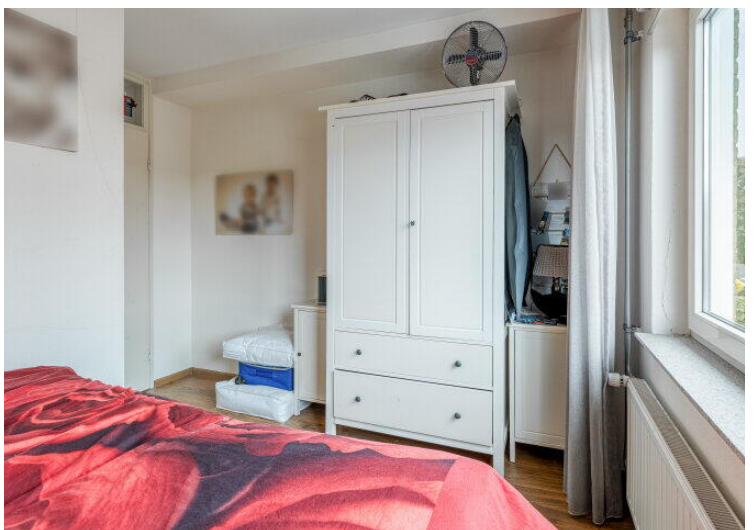
Op de kaart

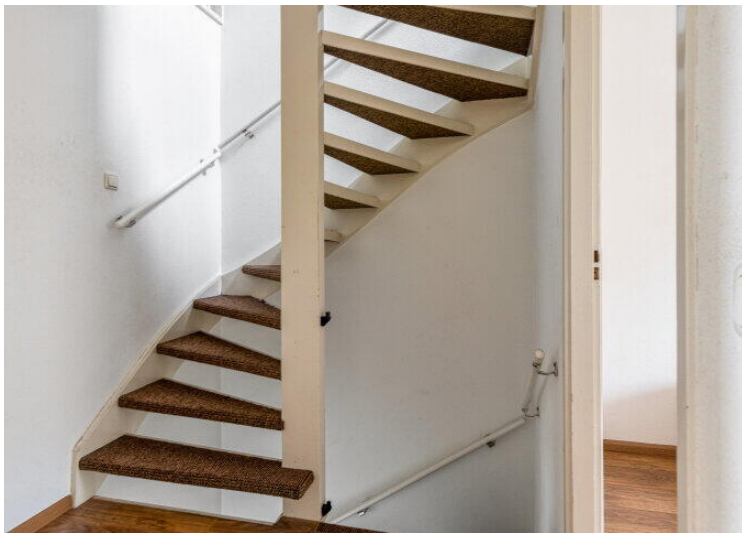


Op de kaart

















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

3.40 m 2.52 m

2.01 m 3.91 m

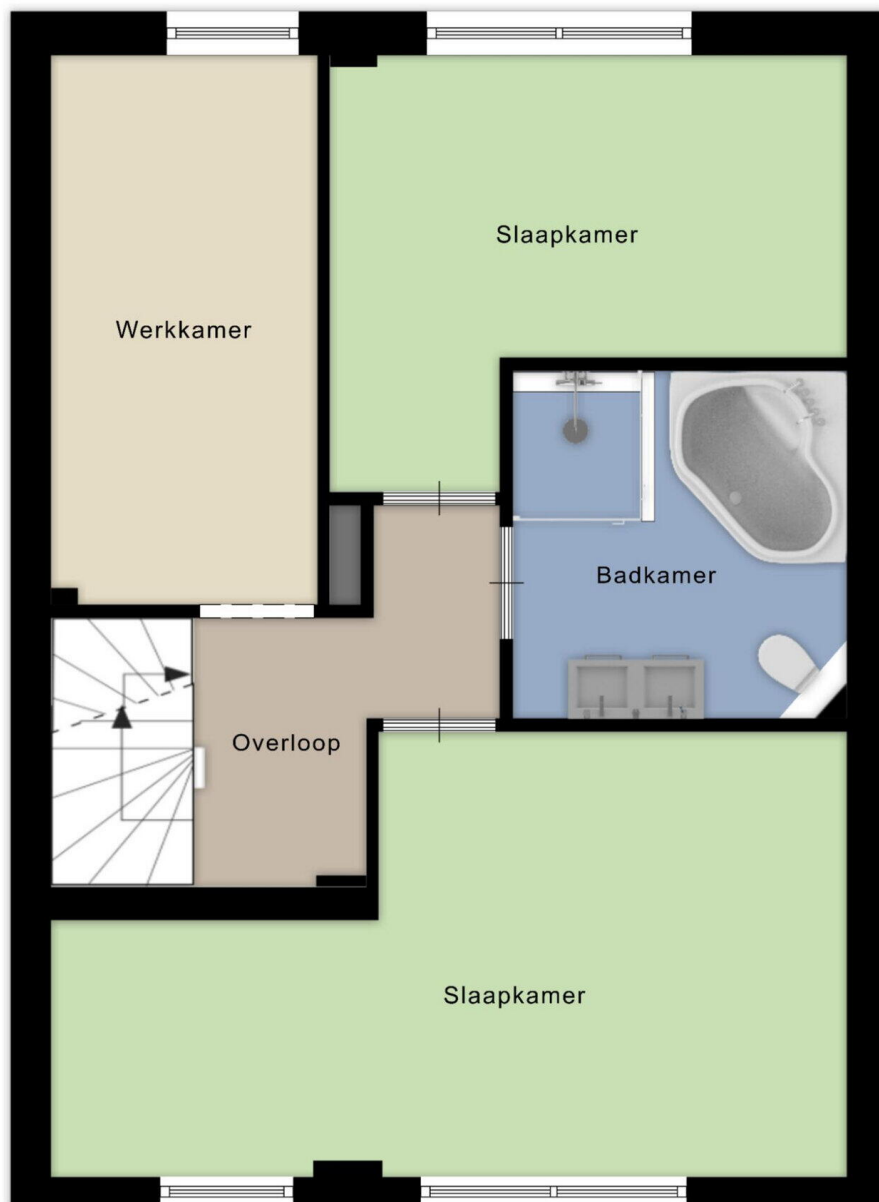
1.28 m

1.61 m 3.30 m

4.15 m

2.03 m

1.94 m



2.29 m

2.63 m

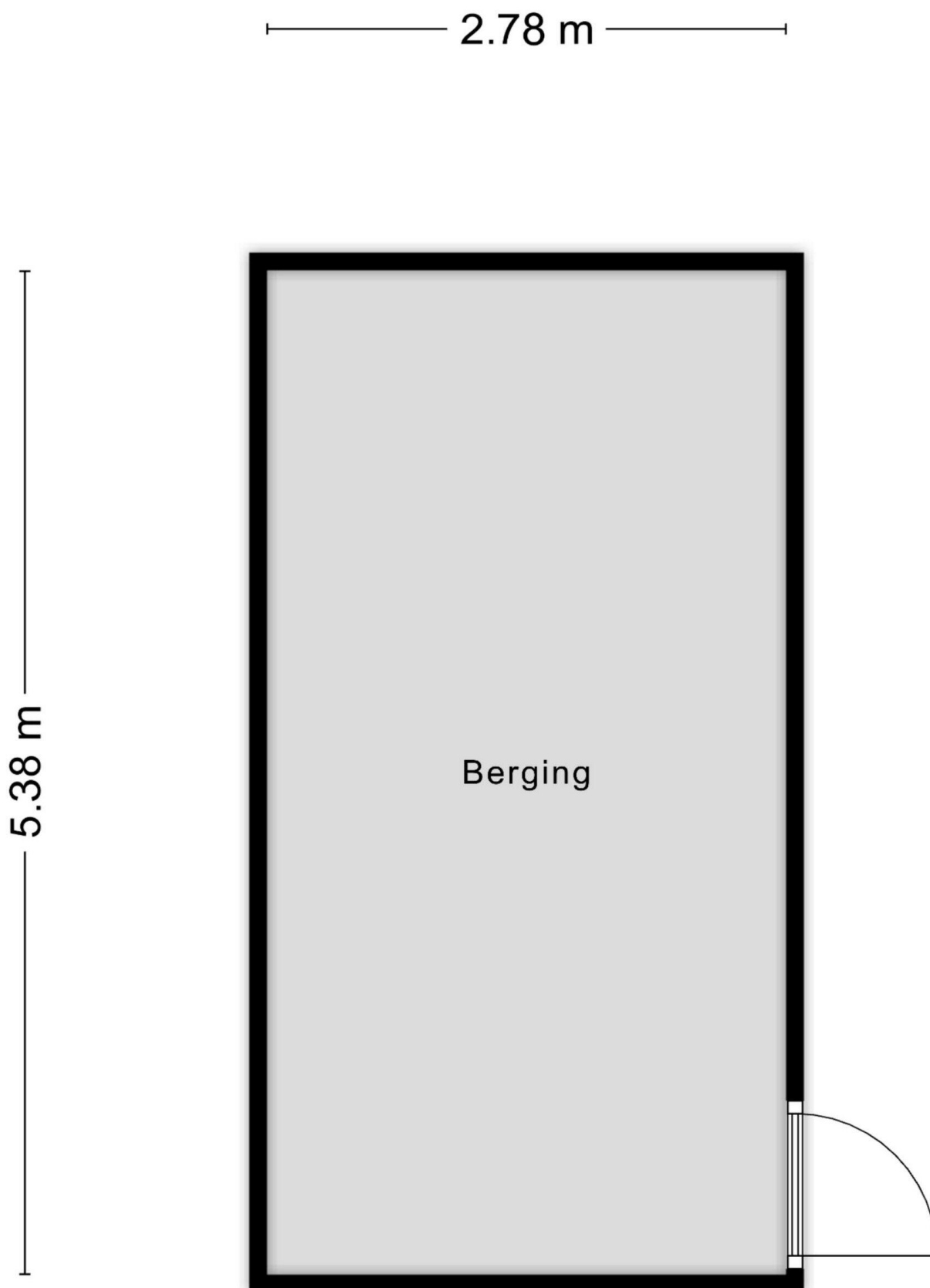
3.36 m

8.47 m

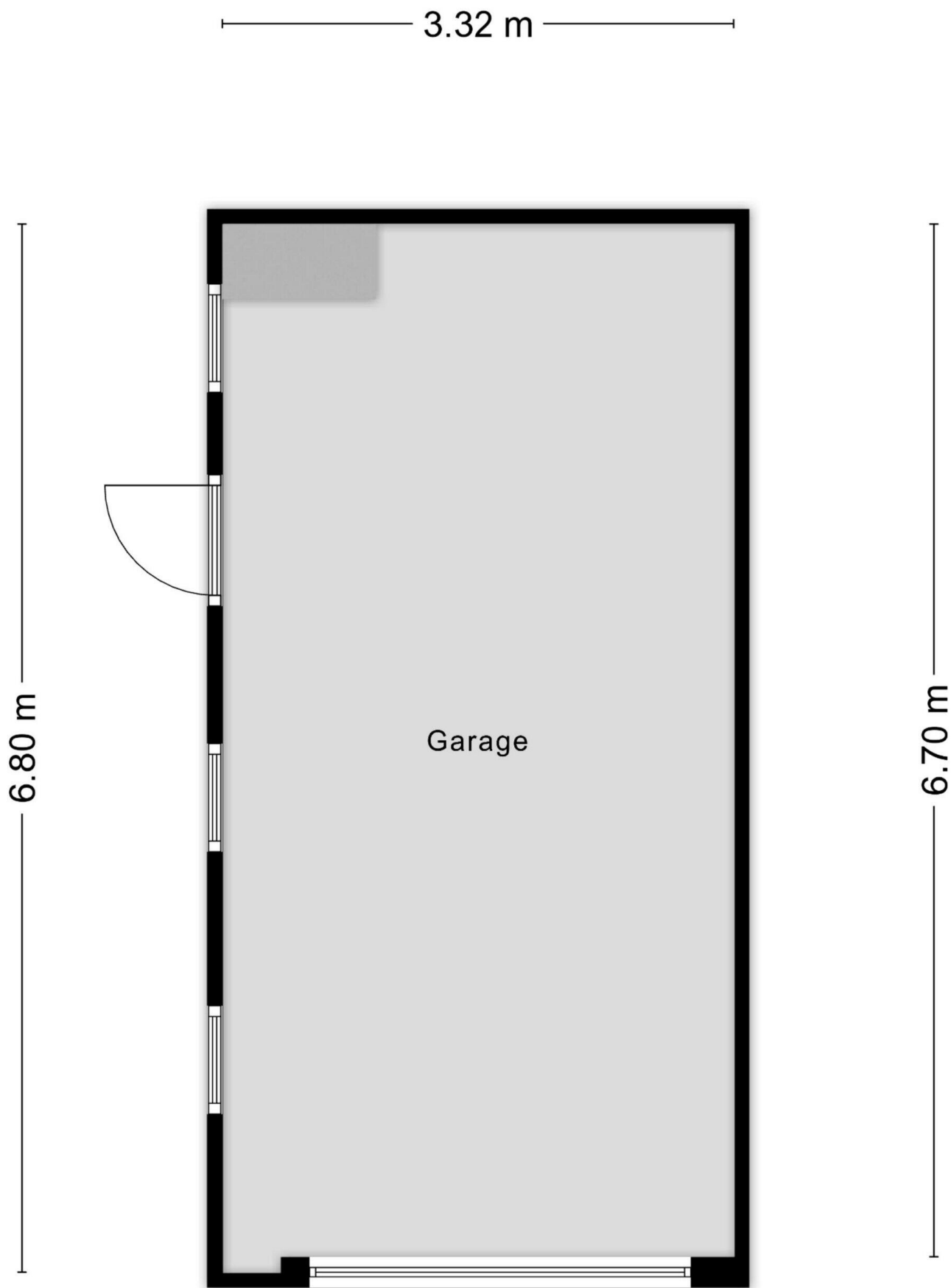
6.02 m

2.38 m 3.54 m

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



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



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

Nachtegaalstraat 11

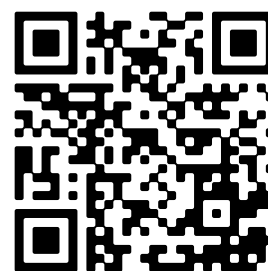
www.nachtegaalstraat11.nl



Driessen Makelaardij

Kasteellaan 23
6602 DB, Wijchen

www.driessenmakelaardij.nl
024 64 90100



Scan Mij!