

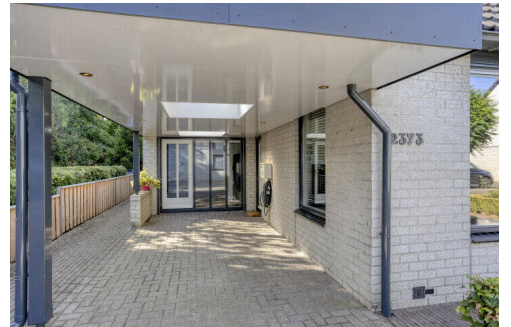
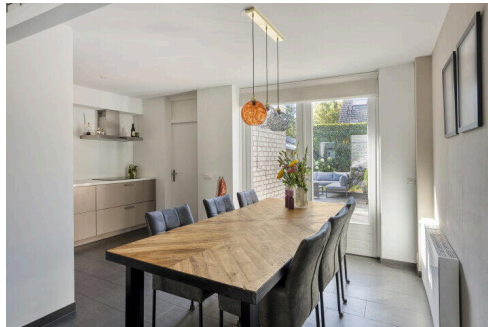
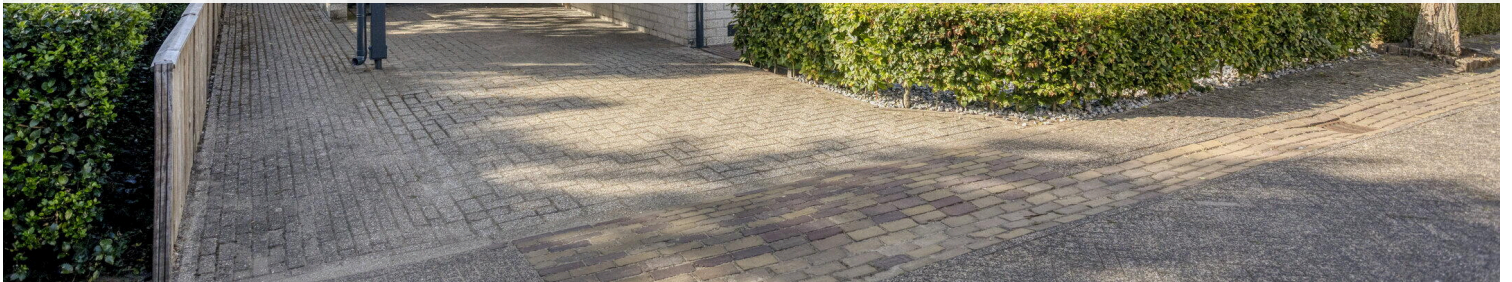
# Wijchen

Veenhof 2373 | Vraagprijs € 539.000 k.k.



## BESCHIKBAAR

[WWW.VEENHOF2373.NL](http://WWW.VEENHOF2373.NL)



|                            |                                                            |
|----------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Type object:</b>        | 2 onder 1 kapwoning                                        |
| <b>Bouwjaar:</b>           | 1985                                                       |
| <b>Woonoppervlakte:</b>    | 141 m <sup>2</sup>                                         |
| <b>Perceeloppervlakte:</b> | 234 m <sup>2</sup>                                         |
| <b>Inhoud:</b>             | 500 m <sup>3</sup>                                         |
| <b>Aantal kamers:</b>      | 6 kamers (4 slaapkamers)                                   |
| <b>Website:</b>            | <a href="http://www.veenhof2373.nl">www.veenhof2373.nl</a> |



# Omschrijving

## Veenhof 2373, 6604 DR Wijchen

Veenhof 2373, Wijchen - Uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met oprit, carport, multifunctionele ruimte en zonnige tuin op het zuiden.

Deze uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning heeft alles in huis voor wie op zoek is naar ruimte, comfort én duurzaamheid. De woning beschikt over een eigen oprit met carport, een multifunctionele extra kamer op de begane grond, een lichte woonkamer, vier slaapkamers en een zonnige tuin op het zuiden. Dankzij de vele investeringen van de afgelopen jaren, waaronder HR++ beglazing, vloer- en muurisolatie, 17 zonnepanelen en een compleet vernieuwde badkamer (2023), is de woning klaar voor de toekomst.

De ligging is eveneens een groot pluspunt. De woning bevindt zich aan een rustige doodlopende straat in de geliefde wijk Veenhof. Kinderen kunnen hier veilig spelen en om de hoek ligt een speeltuintje. Aan het einde van de straat kijkt u uit over het groen, terwijl winkels, scholen, sportvoorzieningen, het centrum van Wijchen en de uitvalswegen zich allemaal op korte afstand bevinden.

### Woning

- Twee-onder-een-kapwoning op een rustige locatie.
- Multifunctionele extra kamer op de begane grond met eigen toegang, ideaal als werk-, hobby- of slaapkamer.
- Badkamer en toiletruimte vernieuwd in 2023.
- Alle binnendeuren vernieuwd in 2021.
- PVC-vloer op de eerste verdieping vernieuwd in 2023.
- Gedeeltelijk voorzien van rolluiken.

### Vernieuwing, duurzaamheid & techniek

- 17 zonnepanelen (2020, eigendom).
- HR++ beglazing (2020), met uitzondering van de dakramen.
- Vloer- en muurisolatie aangebracht in 2020.
- Vernieuwde en verzwaarde meterkast.
- Laadpaal voor een elektrische auto aanwezig.
- Trespa gevelbekleding vernieuwd en geïsoleerd in 2021.

### Buitenruimte

- Eigen oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's en carport.
- Zonnige achtertuin op het zuiden.
- Plat dak van het tuinhuis en de carport, inclusief lichtkoepels, vervangen in 2020.
- Schuttingen vernieuwd in 2024.
- Voortuin opnieuw aangelegd in 2021.

### Indeling

#### Begane grond

Via de ruime oprit, met plaats voor twee auto's onder de carport, bereiken we de entree van de woning. De carport is voorzien van lichtkoepels, waardoor een lichte en prettige overkapping is ontstaan. In de hal bevinden zich de verzwaarde en van 3-fase voorziene meterkast (2020), de stijlvolle toiletruimte (2023) met fontein en de trapopgang.

De woonkamer is aan de voorzijde gesitueerd en biedt volop ruimte voor een royale zithoek. Dankzij de diverse raampartijen is het een heerlijk lichte leefruimte. Een karakteristiek detail is het glas-in-loodraam bovenin, tussen de woonkamer en de keuken, dat de woning extra sfeer en uitstraling geeft. Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken, die via dubbele openslaande deuren direct in verbinding staat met de tuin. De keuken is uitgevoerd in een moderne taupekleur met een composiet werkblad en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat (2020), afzuigkap, combi-oven, koelkast (2022) en vaatwasser (2022).

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen, een vaste kast, wastafel, lichtkoepel en ramen die zorgen voor veel daglicht. Vanuit de bijkeuken is zowel de tuin als de multifunctionele extra kamer bereikbaar. Deze ruimte wordt momenteel gebruikt als thuiswerkplek, maar is ook uitstekend geschikt als speelkamer, hobbyruimte, praktijk aan huis of kantoor. Bovendien is deze ruimte via een eigen deur rechtstreeks vanaf de oprit toegankelijk.

#### Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers. De gehele verdieping is in 2023 voorzien van een fraaie pvc-vloer en strak gestucte wanden en plafonds. De royale hoofdslaapkamer is vergroot door middel van een dakkapel en beschikt over een praktische vaste kast. Ook aan de achterzijde is de woning uitgebouwd, waardoor zowel de badkamer als de achtergelegen slaapkamer extra ruim zijn geworden. De vernieuwde badkamer (2023) is modern, stijlvol en tijdloos afgewerkt en beschikt over een inloopdouche, dubbele wastafel met meubel en een tweede toilet. De badkamer wordt comfortabel verwarmd door middel van een UV-paneel, dat fraai en uit het zicht in het plafond is weggewerkt.

#### Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich een vierde slaapkamer met twee Velux dakramen. Achter de knieschotten is veel praktische bergruimte aanwezig. Tevens bevindt zich hier de netjes weggewerkte HR-combiketel (Remeha, 2012, eigendom). De zolder biedt daarnaast voldoende ruimte voor het opbergen van seizoensspullen of het realiseren van een extra werkplek.

#### Tuin

De zonnige achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden en biedt dankzij het vele groen en de ligging met slechts aan één zijde directe buren volop privacy. Het ruime terras en de sfeervolle overkapping maken dit een fijne plek om buiten te ontspannen of uitgebreid te tafelen met familie en vrienden. De woning beschikt over een praktische achterom, waarbij de betreffende strook grond kadastraal eigendom is van de gemeente. Achterin de tuin staat een houten berging met elektra, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinmateriaal. De tuin is daarnaast voorzien van vernieuwde schuttingen (2024).

## Kenmerken

|              |                |
|--------------|----------------|
| Vraagprijs:  | € 539.000 k.k. |
| Aanvaarding: | In overleg     |

## Bouw

|              |                                      |
|--------------|--------------------------------------|
| Object type: | Eengezinswoning, 2 onder 1 kapwoning |
| Soort bouw:  | Bestaande bouw                       |
| Bouwjaar:    | 1985                                 |
| Soort dak:   | Zadeldak bedekt met pannen           |

## Oppervlakte en inhoud

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte:             | 141 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte:          | 234 m <sup>2</sup> |
| Inhoud:                      | 500 m <sup>3</sup> |
| Externe bergruimte:          | 10 m <sup>2</sup>  |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | 20 m <sup>2</sup>  |

## Indeling

|                        |                                                                                                |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aantal kamers:         | 6 kamers (4 slaapkamers)                                                                       |
| Aantal badkamers:      | 1 badkamer                                                                                     |
| Badkamervoorzieningen: | Toilet,dubbele wastafel,inloopdouche                                                           |
| Aantal woonlagen:      | 3 woonlagen                                                                                    |
| Voorzieningen:         | Mechanische ventilatie,rolluiken,tv-kabel,buitenzonwering,dakraam,glasvezel kabel,zonnepanelen |

## Energie

|               |                                                        |
|---------------|--------------------------------------------------------|
| Energielabel: | A                                                      |
| Isolatie:     | Dakisolatie,muurisolatie,vloerisolatie,hr glas         |
| Verwarming:   | Cv-ketel                                               |
| Warm water:   | Cv-ketel                                               |
| Cv ketel:     | Remeha cw5 combiketel gas gestookt uit 2012 (eigendom) |

## Buitenruimte

|               |                                                  |
|---------------|--------------------------------------------------|
| Ligging:      | Aan rustige weg,in woonwijk                      |
| Tuin:         | Achtertuin,voortuin                              |
| Achtertuin:   | 68 m² (8.25 meter diep en 8.25 meter breed)      |
| Ligging tuin: | Gelegen op het zuiden en bereikbaar via achterom |

## Bergruimte

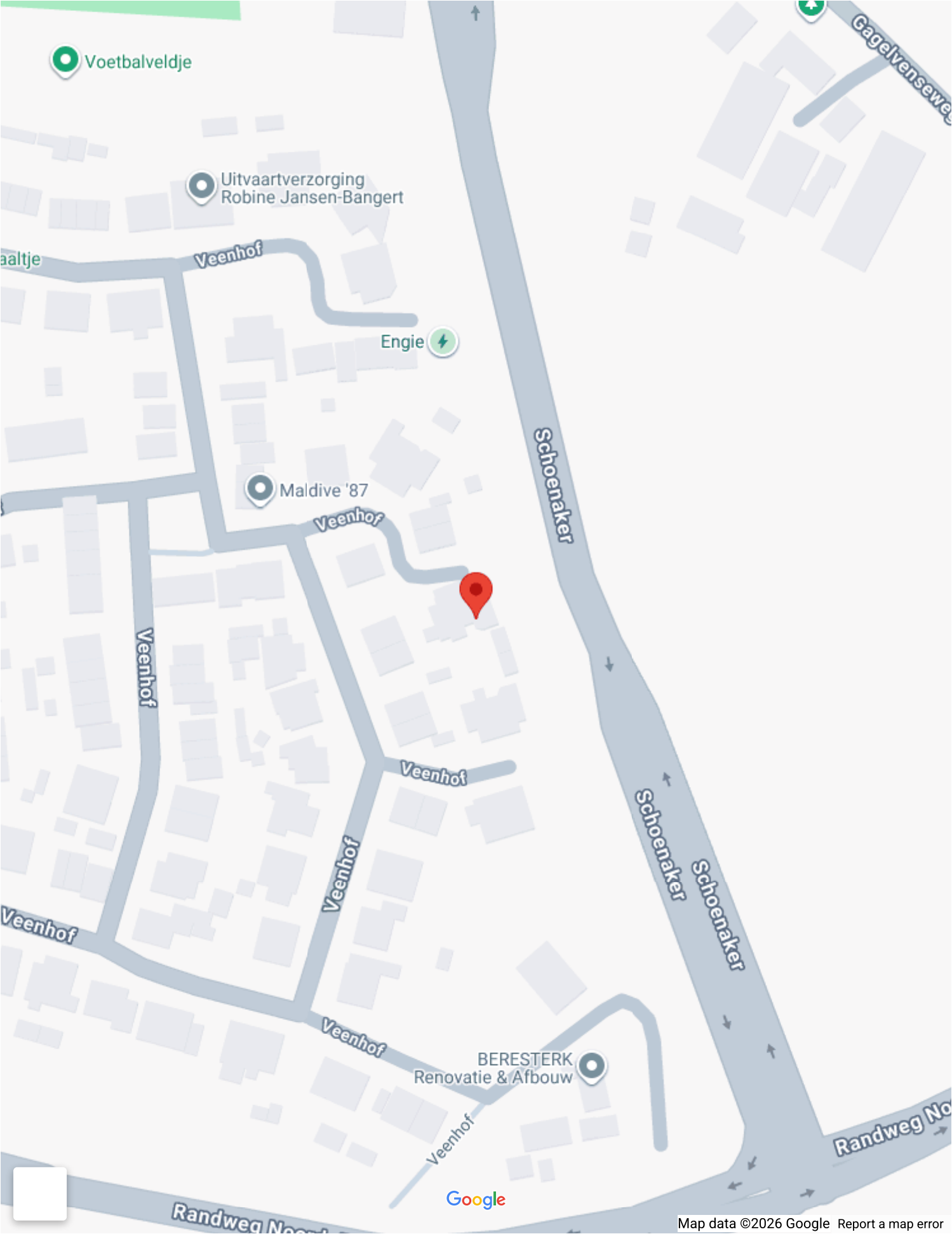
|                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| Schuur berging:           | Vrijstaande houten berging |
| Voorzieningen schuur:     | Voorzien van elektra       |
| Soort parkeergelegenheid: | Op eigen terrein           |

## Garage

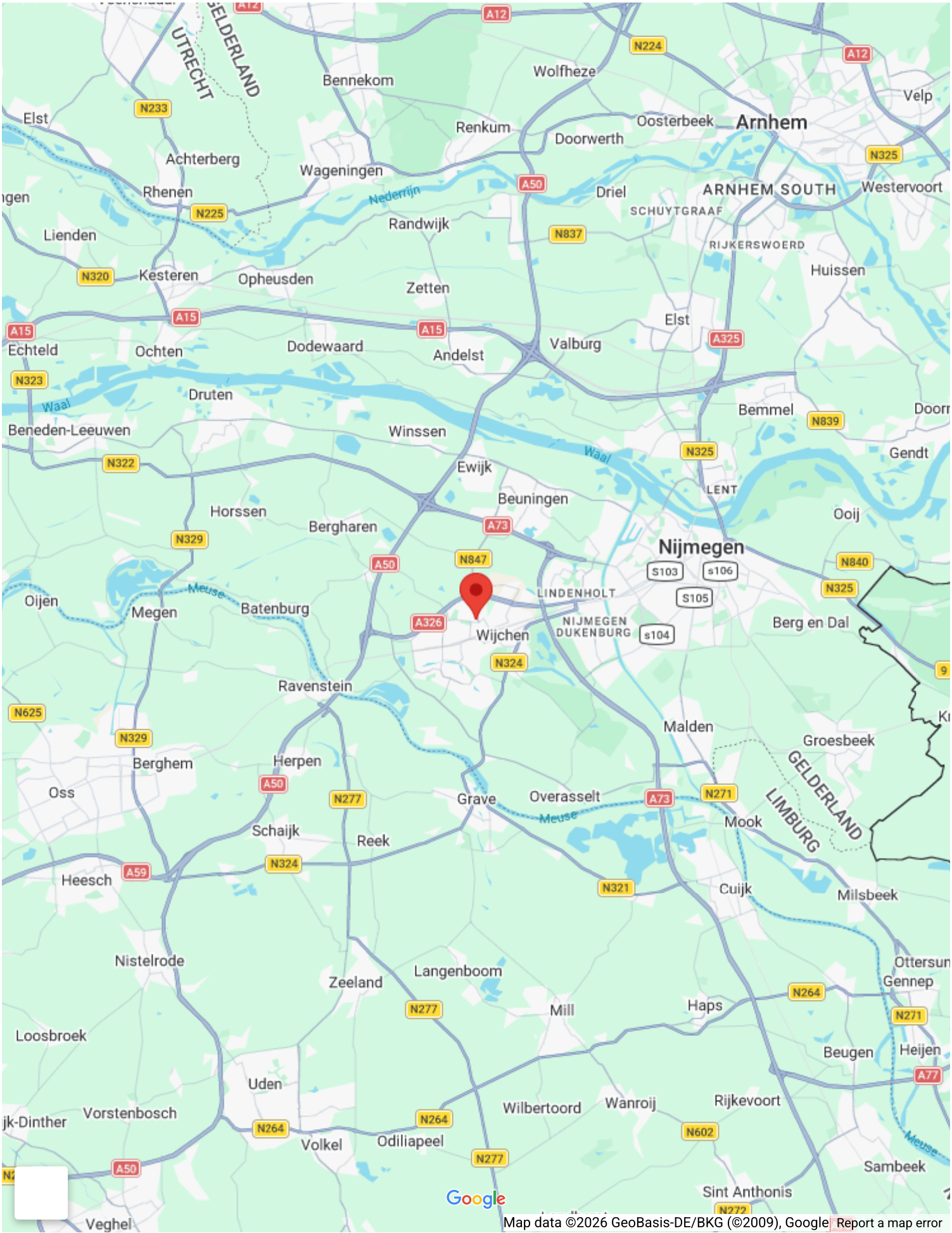
|               |         |
|---------------|---------|
| Soort garage: | Carport |
|---------------|---------|



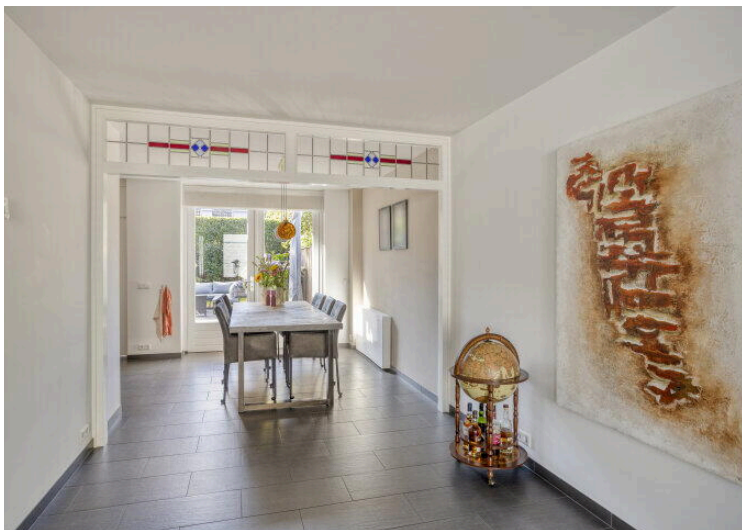
# Op de kaart



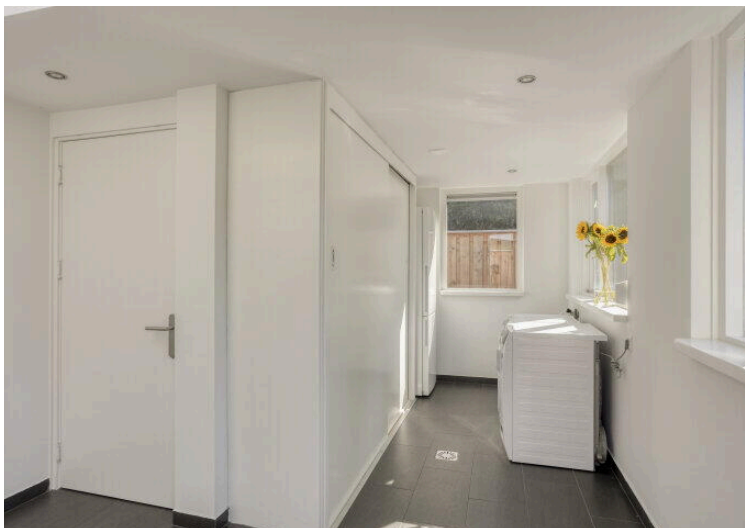
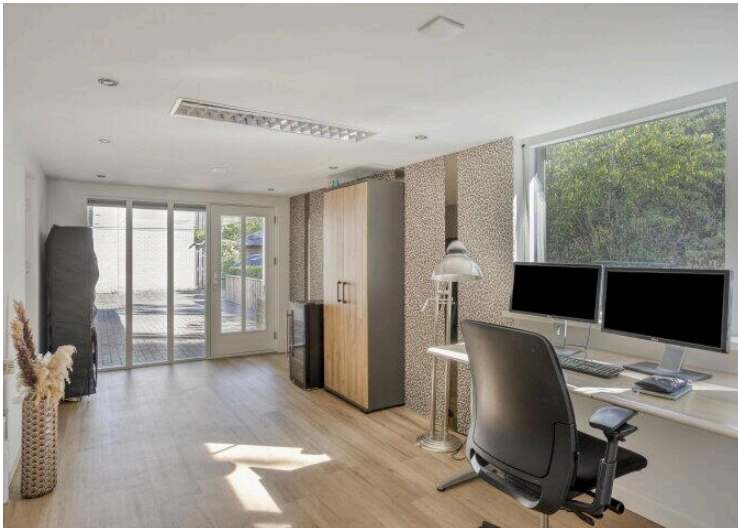
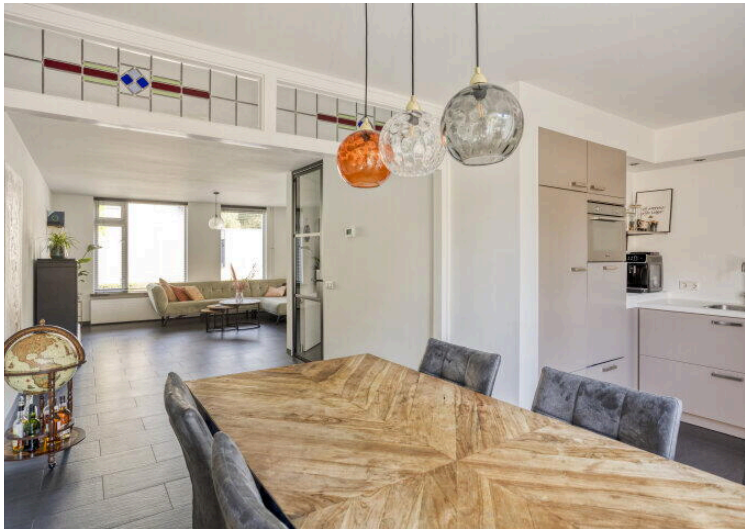
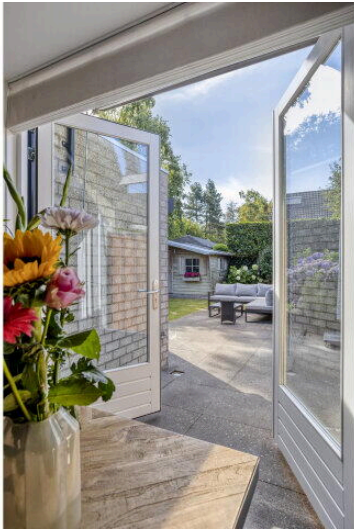
# Op de kaart



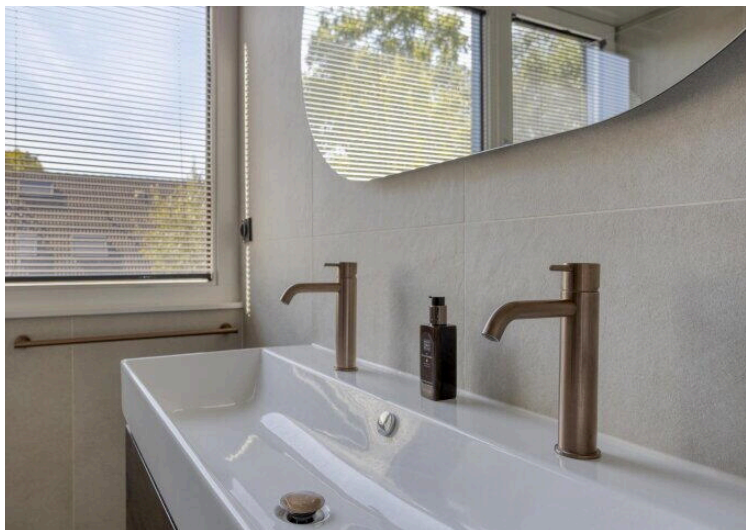
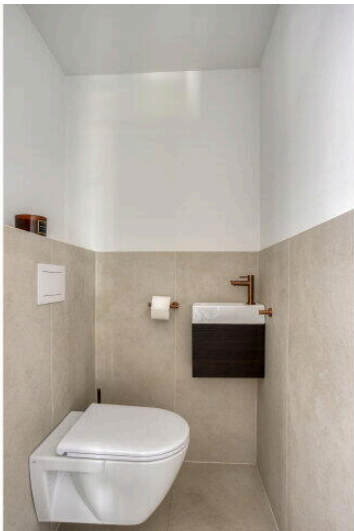




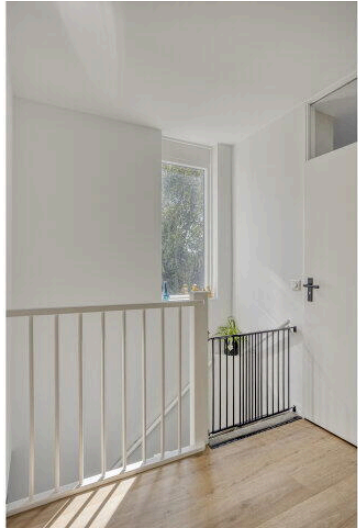




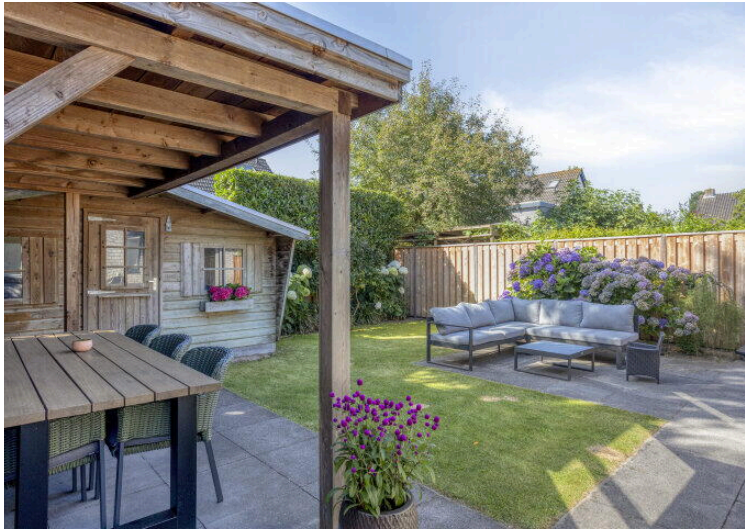
















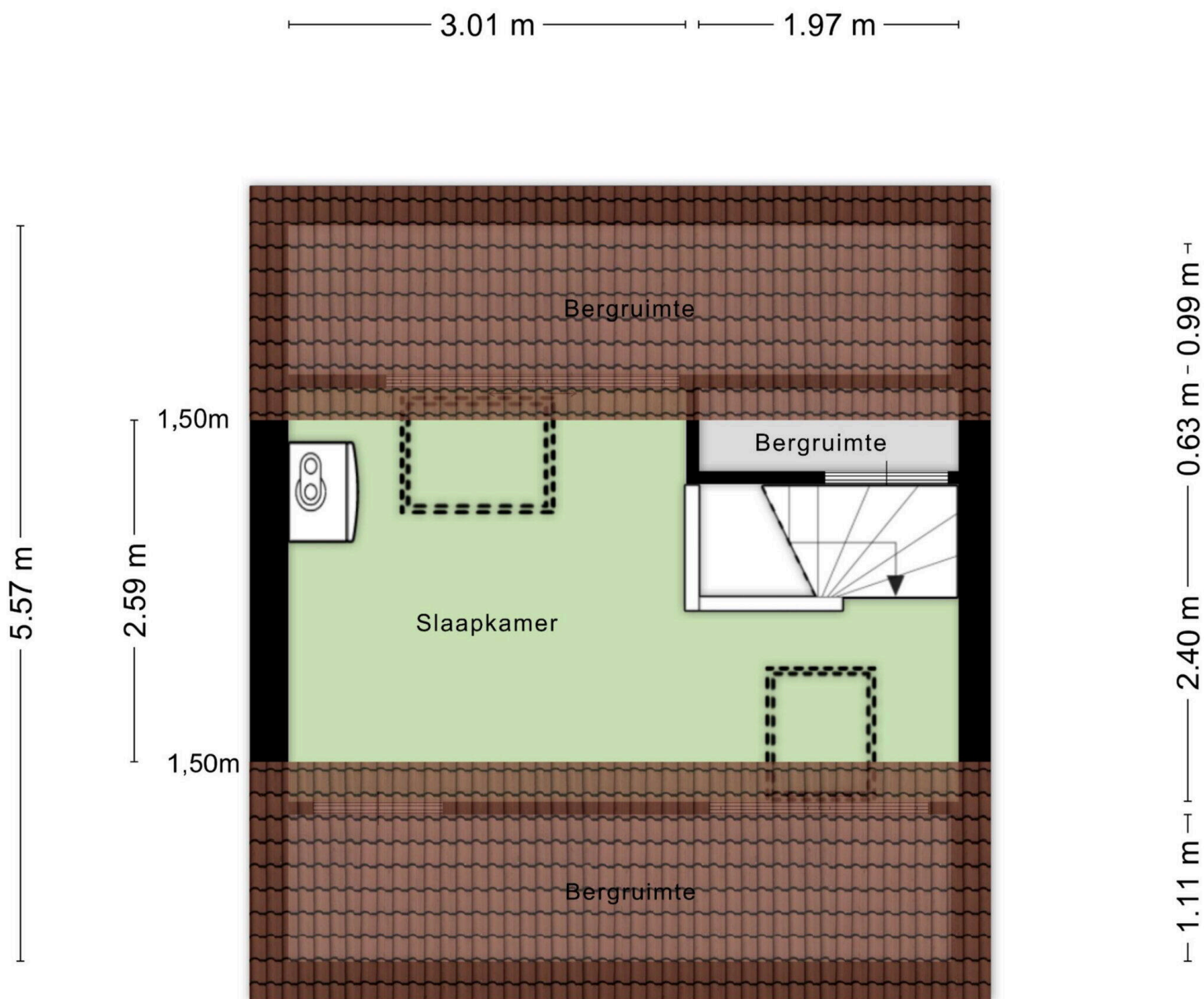




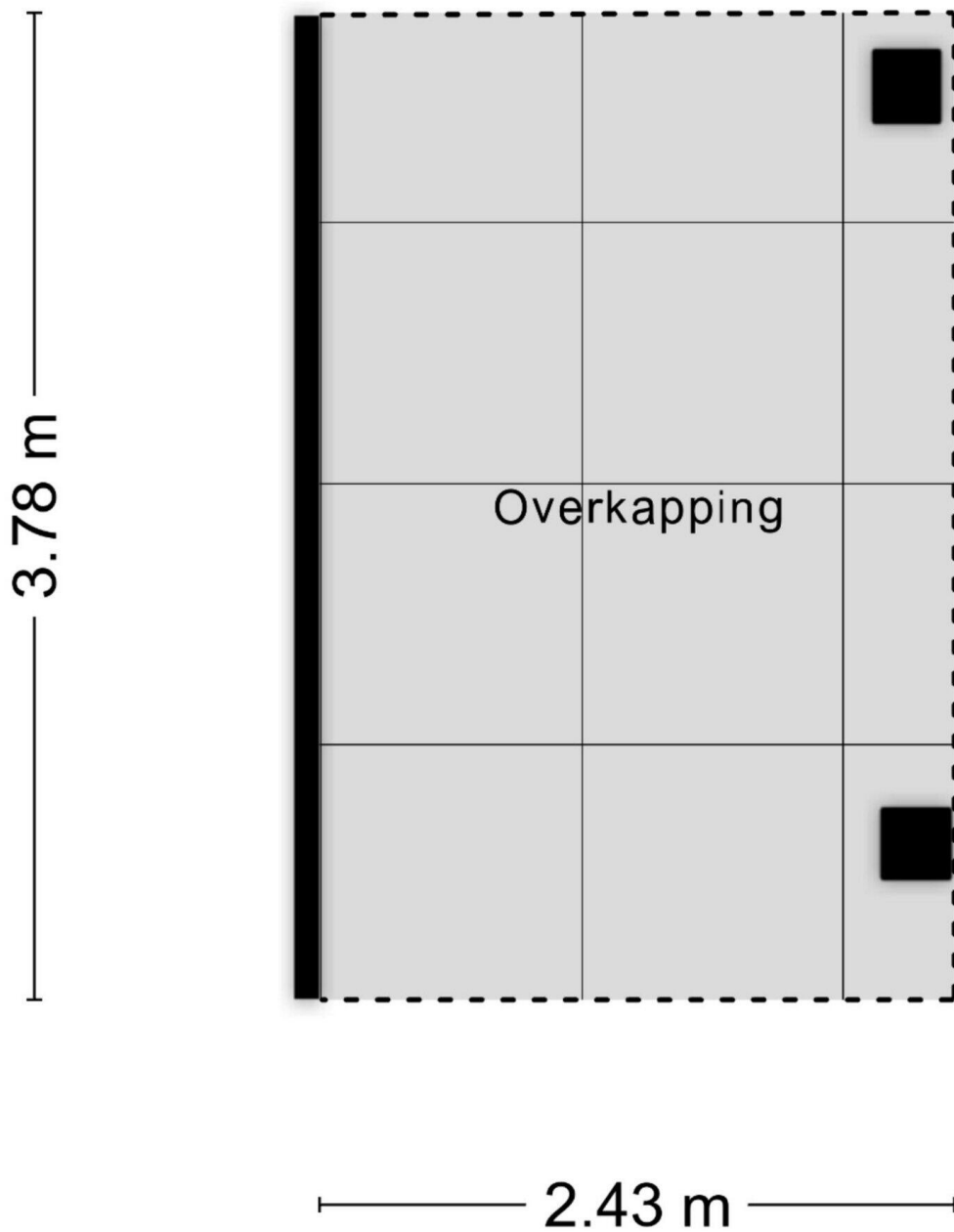


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



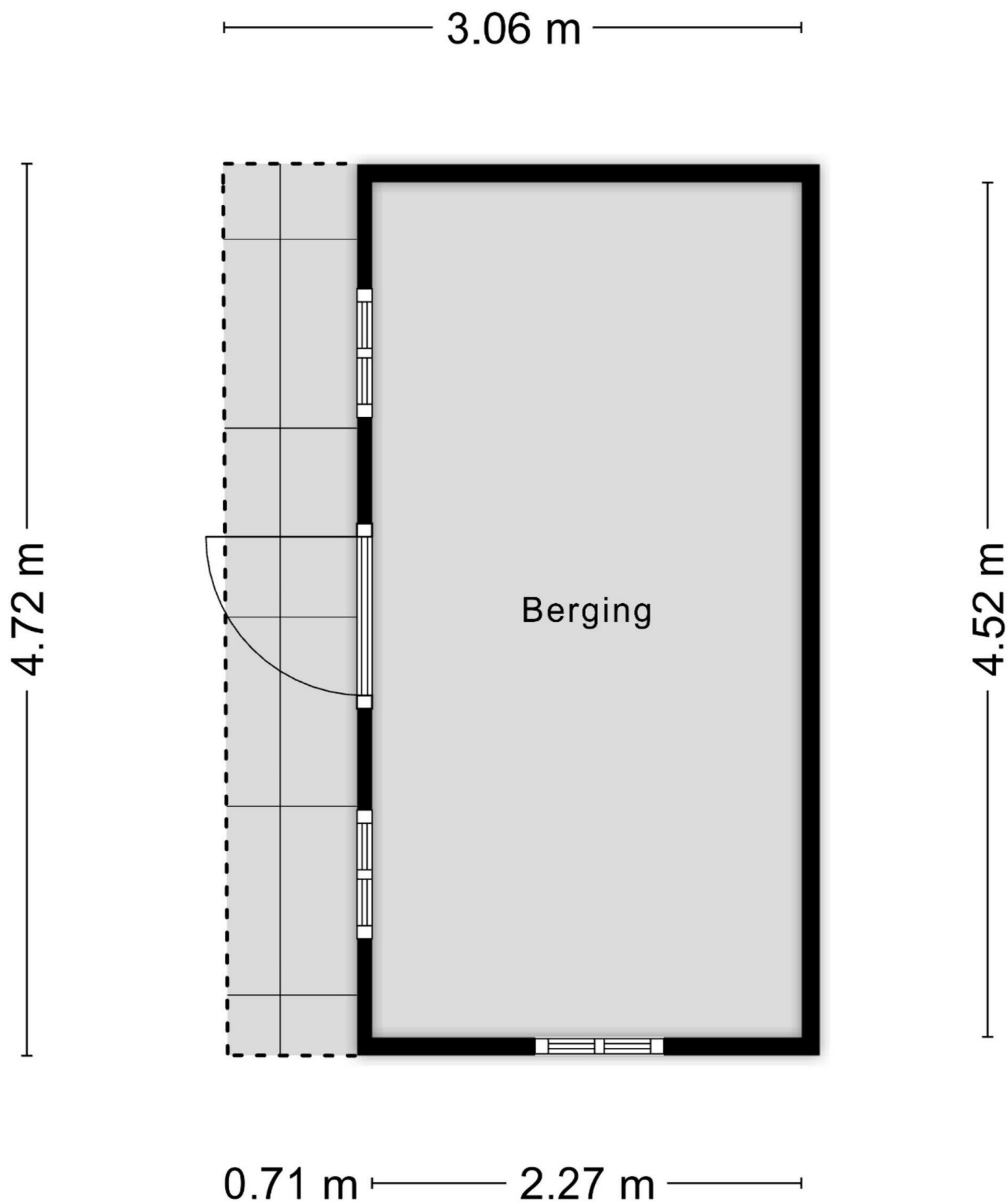


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Veenhof 2373

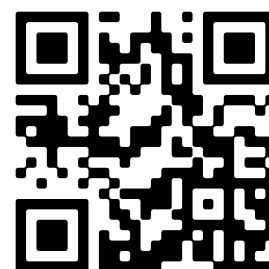
[www.veenhof2373.nl](http://www.veenhof2373.nl)



## Driessen Makelaardij

Kasteellaan 23  
6602 DB, Wijchen

[www.driessenmakelaardij.nl](http://www.driessenmakelaardij.nl)  
024 64 90100



Scan Mij!