



# Blauwe Hof 7008

## Wijchen

A



Scan mij voor meer info!

  
**DriessenMakelaardij**  
*Al 40 jaar uw huismakelaar*





# Royale hoekwoning

## Zonnige tuin op het zuiden



Subliem gelegen hoekwoning, instapklaar, met prachtige tuin, die pal grenst aan het Wijchens Meer! In één van de meest geliefde wijken van Wijchen, royale hoekwoning met vier slaapkamers, tuinge-richte woonkamer, moderne keuken en badkamer, stenen aangrenzende berging en zonnige tuin op het zuiden met een vrije ligging. Vanuit de woonkamer is er een prachtig uitzicht op de tuin. De woning is in 2018/2019 geheel gerenoveerd/gemoderniseerd. Deze perfect onderhouden woning heeft veel leefruimte en is een ideale gezinswoning. Gelegen op een mooi hoekperceel in een doodlopende en kindvriendelijke straat.

Vanuit de Blauwe Hof bent u te voet in ca. 15 minuten in het centrum van Wijchen en de snelwegen A50 (richting 's-Hertogenbosch/Arnhem) en A326 (richting Nijmegen) zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Wijchen beschikt tevens over een N.S. station. Kortom een ideale ligging; rustig, groen, erg centraal en heel kindvriendelijk met een basisschool en speelveldjes in de directe omgeving. Voor een rondje (hard)lopen ligt het mooie Wijchens Meer om de hoek.

Extra's:

- Energielabel A;
- 15 zonnepanelen van 2020;
- zonnecollector met buffervat geïnstalleerd in 2023;
- CV/houtkachel geïnstalleerd in 2022;
- deze woning heeft de optie om Gasloos te verwarmen en warm water te leveren;
- grotendeels voorzien van kunststof kozijnen (2018/2019) alle voorzien van horren, voordeur en openslaande tuindeuren zijn uitgevoerd in hardhout;
- meterkast vernieuwd in 2019;
- rustig gelegen ruime woning aan autoluw en kindvriendelijk hofje;
- aanvaarding per direct mogelijk!



# Lichte woonkamer met openslaande tuindeuren

Bouwjaar: 1975

Woonoppervlak: 135 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 178 m<sup>2</sup>

## Indeling:

Begane grond: entree, ruime hal met een designradiator, garderobe, afgesloten trapopgang, meterkast, vernieuwd toilet met fonteintje, toegang tot de royale inpandige berging met deur naar de oprit; mooie royale en lichte woonkamer met designradiator, tuingericht, voorzien van een CV/houtkachel en een geheel vernieuwde achterpui met openslaande deuren; half open keuken, gesitueerd aan de voorzijde met een nieuwe opmaat gemaakte keukeninrichting voorzien van een eikenhouten aanrechtblad en inbouwapparatuur, te weten brede inductiekookplaat, plafondafzuigkap, oven, koelkast, Quooker en een designradiator, aansluiting voor vaatwasser is aanwezig. Gehele begane grond is voorzien van glad gestuukte wanden en een eikenhouten vloer.

1e verdieping: overloop, drie ruime slaapkamers, alle voorzien van een eikenhouten vloer (zonder drempels); de twee slaapkamers aan de achterzijde hebben een elektrisch bedienbaar screen; nieuwe badkamer voorzien van ruime inloopdouche, wastafelmeubel, 2e toilet, designradiator, elektrische vloerverwarming en daglichttoetreding. De slaapkamers aan de achterzijde hebben uitzicht op het Meer. De gehele 1e verdieping is ook van glad gestuukte wanden voorzien.

2e verdieping: vaste trap naar grote, multifunctionele kamer met 2 Velux dakramen, voorzien van horren en originele Velux verduisterend rolgordijn, verwarming, aansluitingen voor wasmachine, droger en opstelling van de CV-ketel, zonnecollector en buffervat (Smart ACV). De gehele 2e verdieping is voorzien van glad gestuukte wanden, een laminaatvloer en aan beide zijde een schuifdeursysteem onder het knieschot.







# Half open keuken met nieuwe keukeninrichting





# Plattegrond

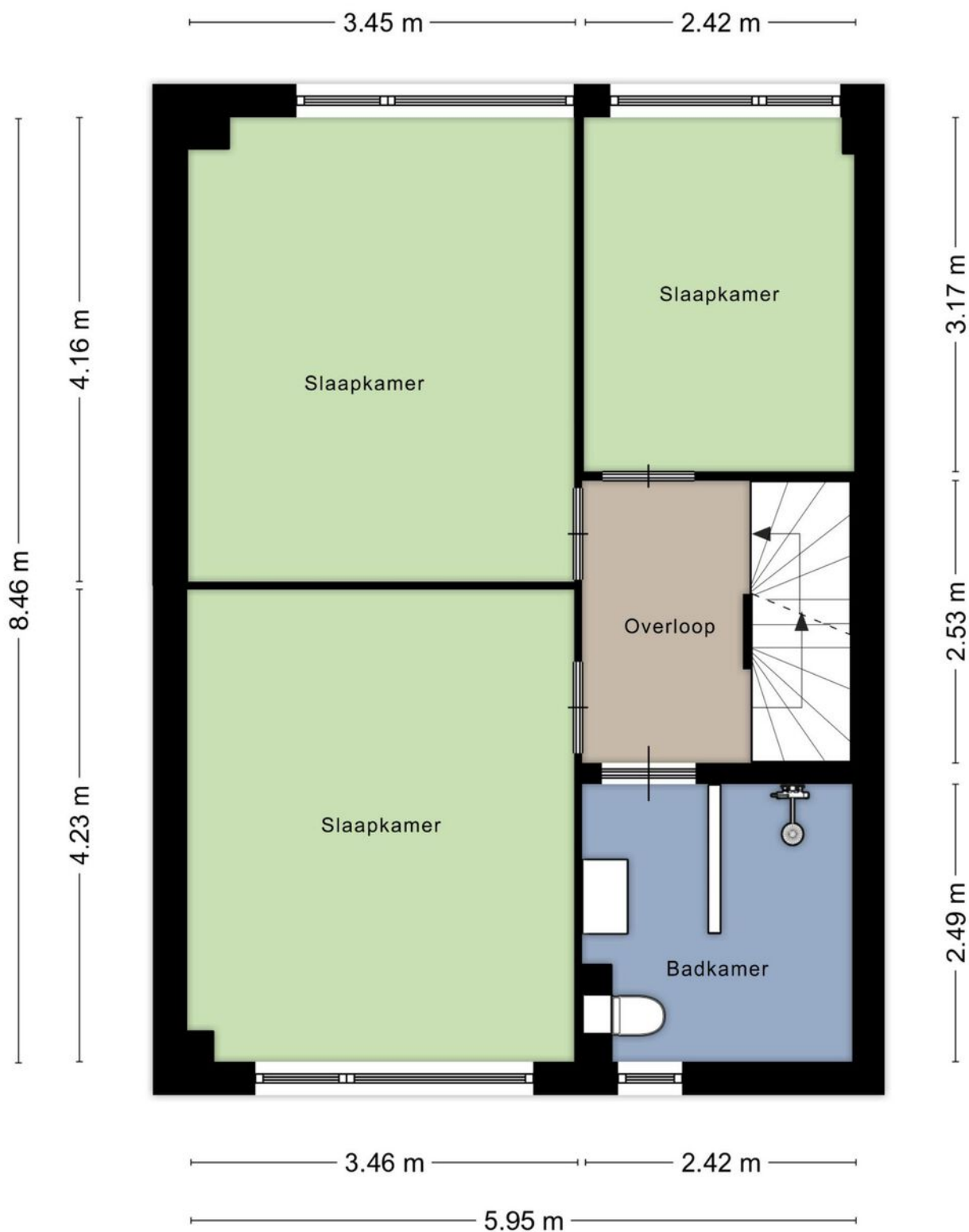
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping

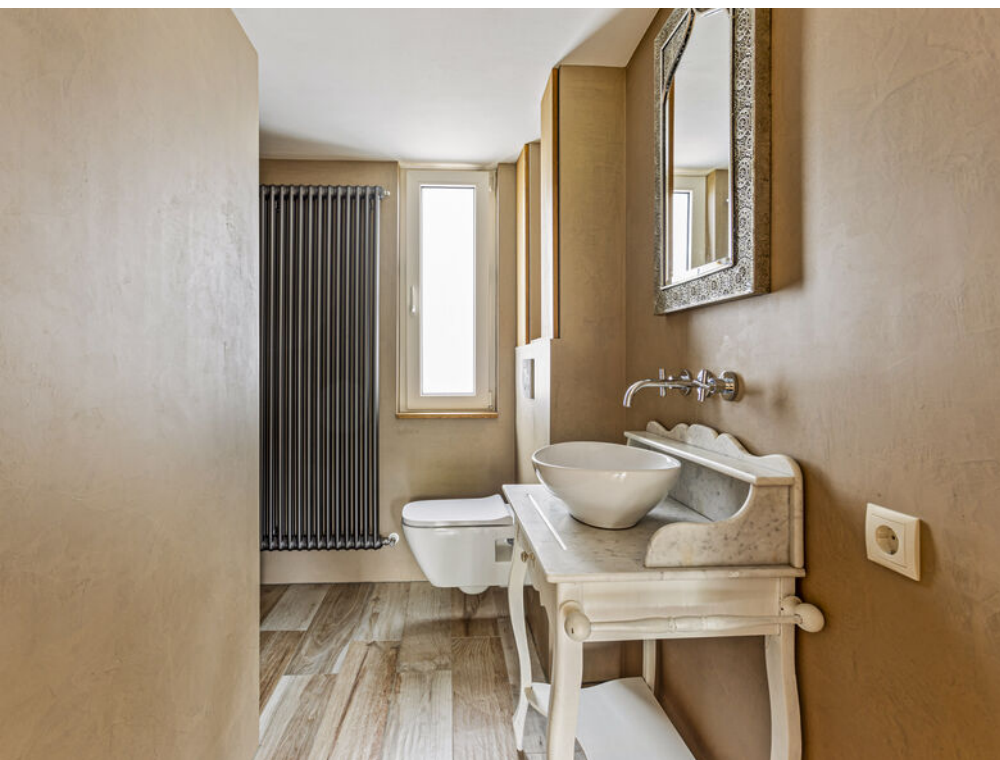






# Drie ruime slaapkamers

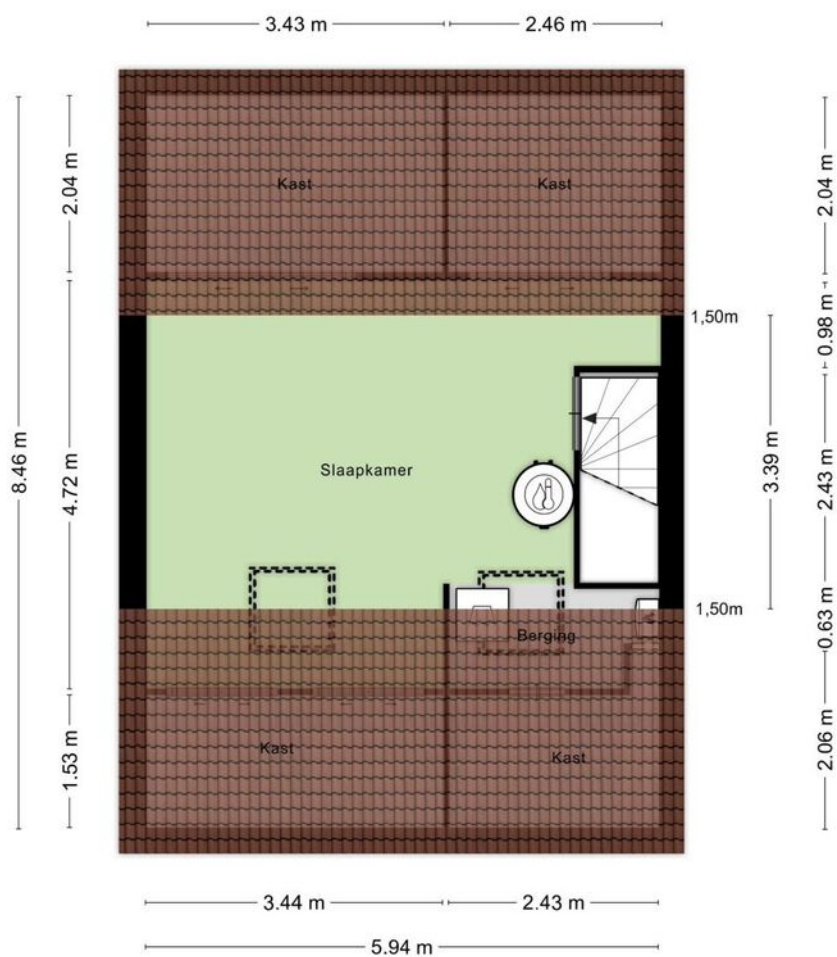
## Nieuwe badkamer met inloopdouche





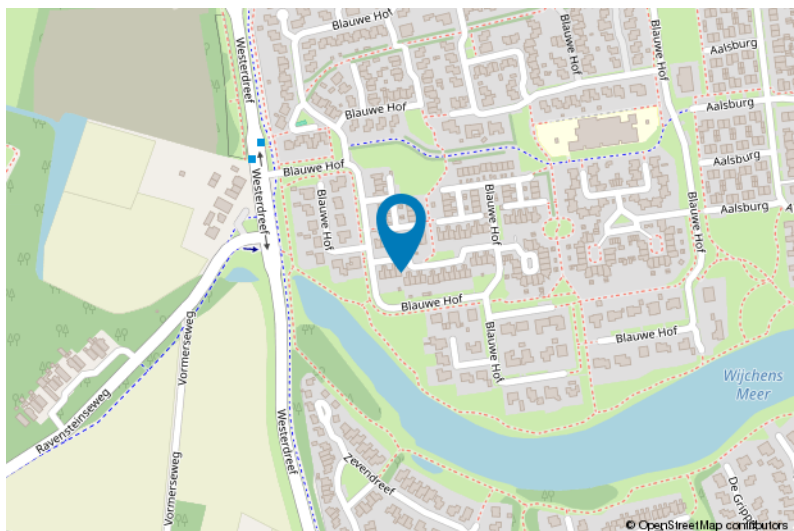
# Plattegrond 2e verdieping

Voorzien van laminaatvloer





De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- schappen kelder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
- losse spiegels		X	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- inlay om bestek te ordenen		X	





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- spiegel		X	
- gastendoekhaakje		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- spiegel		X	
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- zonnecollector	X		
- buffervat	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
(Broei)kas		X	
(Sier)hek	X		
Vlaggenmast(houder)	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!*