



# Ligusterweg 16

Wijchen

A



Scan mij voor meer info!

  
**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





# Moderne, instapklare vrijstaande woning



Moderne, instapklare woning in de gewilde wijk Hofsedam!

Welkom aan de Ligusterweg 16 in Wijchen, waar comfort en luxe hand in hand gaan. Dit prachtige familiehuis uit 2004 beschikt over vier slaapkamers en een nieuw aangelegde achtertuin, gelegen in een van de meest gewilde wijken van Wijchen. Dichtbij diverse voorzieningen, biedt deze woning alles wat u nodig heeft.

Kenmerken en bijzonderheden

- Woonoppervlakte: 159 m<sup>2</sup>
- Overig inpandige ruimte: 26 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte: 9 m<sup>2</sup>
- Perceel: 298 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: 2004
- Gelegen in de zeer geliefde wijk Hofsedam
- Dichtbij uitvalswegen naar de A73 en de A50
- Nabij sportvelden, het centrum van Wijchen, en diverse scholen
- Nieuw aangelegde achtertuin met veel privacy
- Voorzien van 17 zonnepanelen
- Gedeeltelijk uitgerust met rolluiken en horren

Kortom, deze moderne en instapklare woning aan de Ligusterweg 16 biedt alles wat u nodig heeft voor comfortabel en luxueus wonen.



# Prachtig familiehuis in gewilde wijk in Wijchen

Bouwjaar: 2004

Woonoppervlak: 159 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 298 m<sup>2</sup>

## Indeling

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in de entree, vanwaar u direct toegang heeft tot de moderne toiletruimte voorzien van een zwevend toilet en fontein. De lichte, tuingerichte woonkamer is uitgerust met een stijlvolle gashaard en een massief houten vloer, wat zorgt voor een warme en gezellige sfeer. De luxe open keuken aan de voorzijde van de woning is een ware blikvanger. Voorzien van een erker, een natuurstenen aanrechtblad en hoogwaardige apparatuur zoals een gaskookplaat met wokbrander (Miele), inbouwvaatwasser (Miele 2018), combi-oven en inbouwkoelkast (beide Siemens), en een afzuigkap (Itho), is deze keuken perfect voor elke kookliefhebber.

Eerste Verdieping: Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers van respectievelijk 13, 13 en 15 m<sup>2</sup>. Alle slaapkamers zijn gestuct en hebben moderne betonlook vloeren, evenals hoge kledingkasten voor voldoende opbergruimte. De luxe badkamer is volledig uitgerust met een ligbad, een inloopdouche met regendouche, een zwevend douche-toilet en een wastafelblad met grote laden, alles afgewerkt met licht tegelwerk.

Tweede Verdieping: De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt een prachtige, moderne vierde slaap-/werkkamer met dakkapel. Daarnaast vindt u hier een aparte was- en bergruimte en een zeer royale walk-in-closet. De gehele zolder is eveneens gestuct en voorzien van stijlvolle maatwerkkasten en een moderne betonlook vloer, wat bijdraagt aan de luxe uitstraling van deze ruimte.

Tuin: De voortuin met eigen oprit biedt ruimte voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

De recent aangelegde achtertuin biedt veel privacy en is voorzien van een schuur met overkapping inclusief elektra- en internetaansluiting. Perfect voor gezellige avonden buiten en als extra opbergruimte.







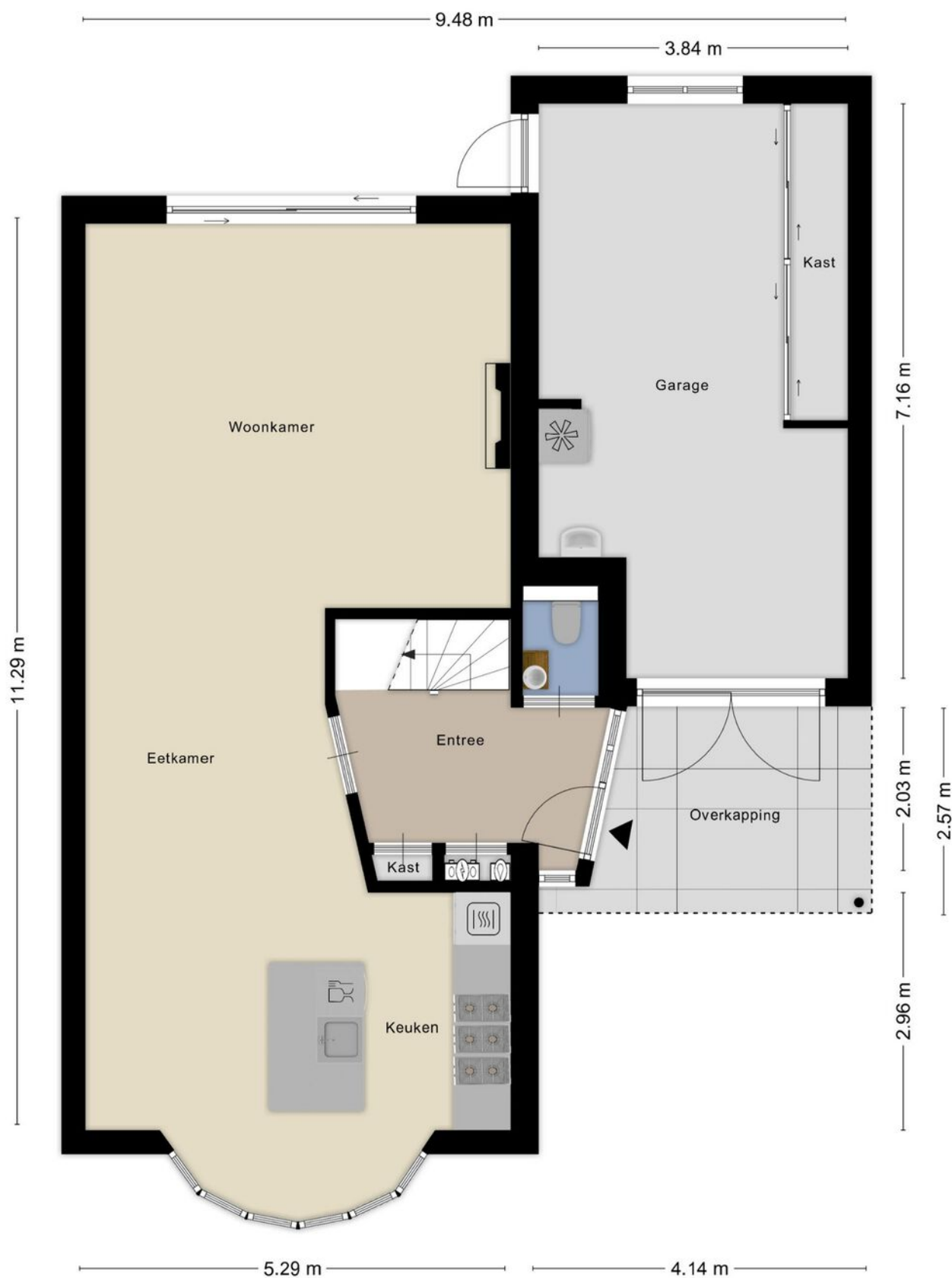
# Lichte, tuingerichte woonkamer en luxe open keuken





# Plattegrond

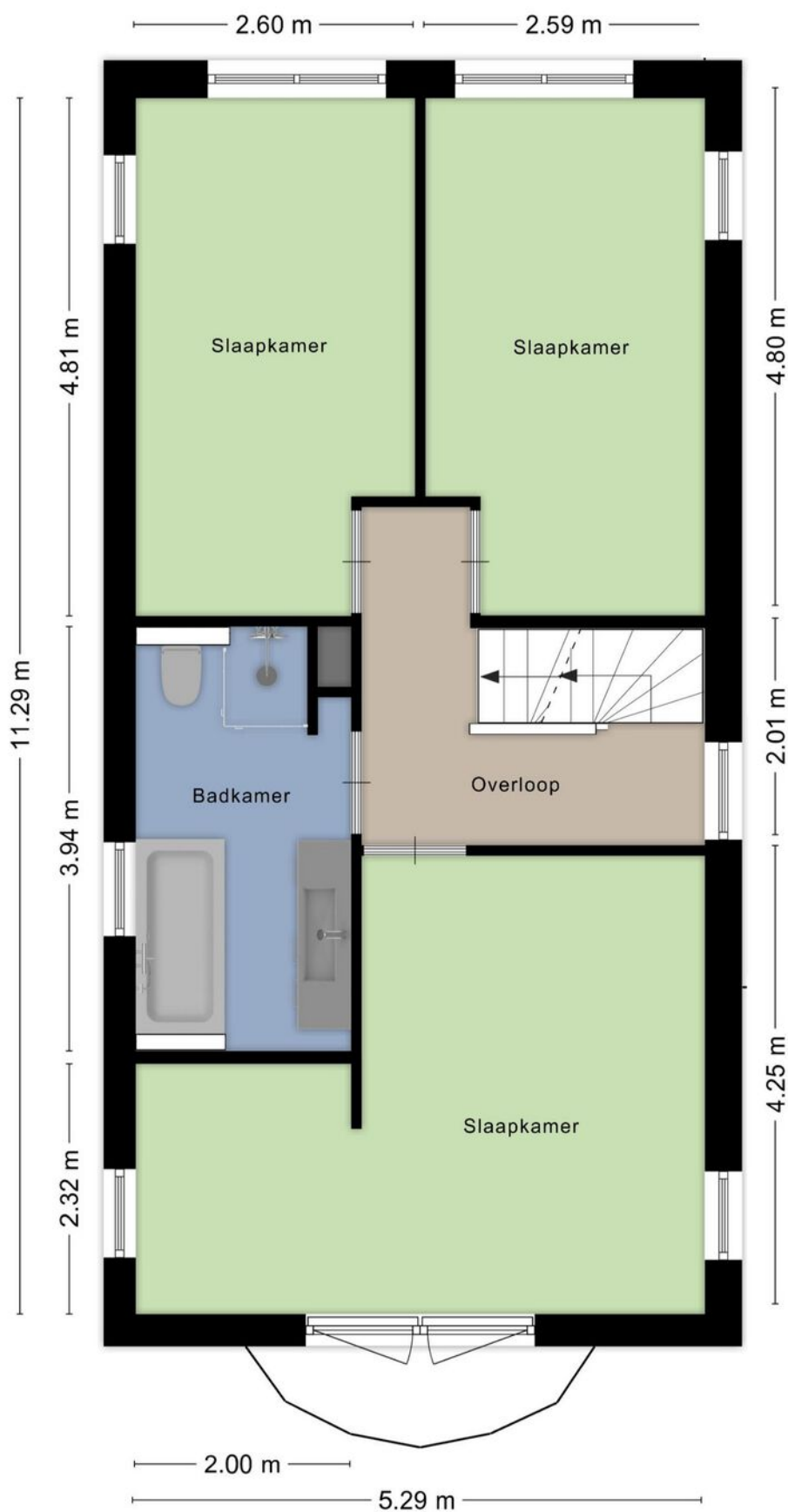
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





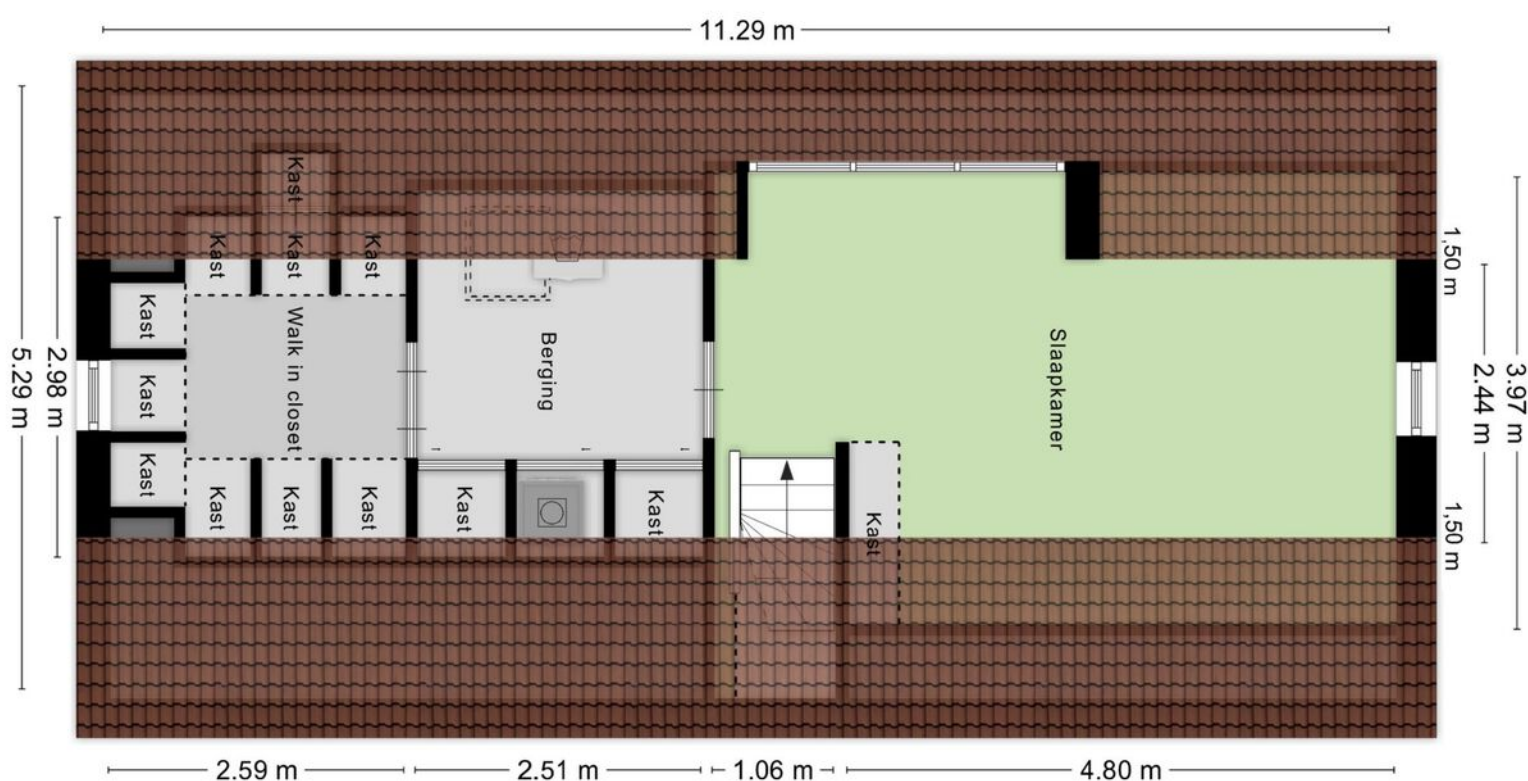
## 3 ruime slaapkamers en luxe badkamer met ligbad





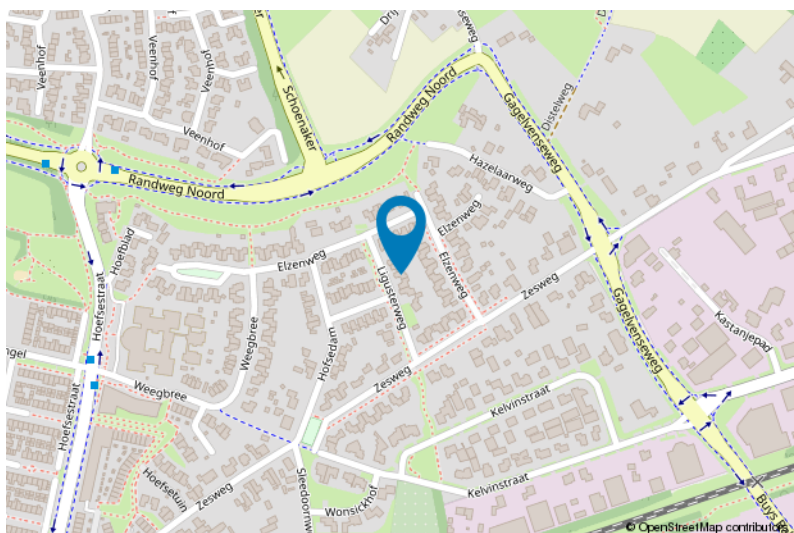


## 2e verdieping met 4e slaapkamer en royale walk





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>			
(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			
- Kasten slaapkamers			X
- Losse kast garage			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- vitrages			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Kluis	X		
(Voordeur)bel			X
Alarminstallatie	X		
Rookmelders			X
(Klok)thermostaat			X
Rolluiken	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Potten met planten gaan mee		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting		X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	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

## 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!*