



# Wagenmaker 41

## Wijchen

A+++



Scan mij voor meer info!

  
**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





# Hoekwoning met berging in ruim opgezette wijk



Wil je niet wachten, maar wel de voordelen van een nieuwbouwwoning? Dan kun jij nu de 1e bewoner worden van deze uitgebouwde hoekwoning met berging in de wijk Huurlingsedam!

Door de ruime opzet, de aanleg van groenstroken en het plaatsen van speelvoorzieningen is de Huurlingsedam een zeer kindvriendelijke omgeving. Daarnaast vind je in de wijk een basisschool, kinderdagverblijf en met een korte wandeling sta je aan het verlengde van het Wijchens Meer. Je bent binnen enkele minuten in het gezellige centrum van Wijchen, het NS-station, sportgelegenheden, winkels en middelbaar onderwijs. Tot slot ligt de wijk gunstig ten opzichte van de uitvalswegen A50 en A73 en ben je via de Graafseweg zo in Nijmegen.

Bouwjaar: 2024  
Woonoppervlakte: 138 m<sup>2</sup>  
Inhoud: 488 m<sup>3</sup>  
Perceeloppervlakte: 207 m<sup>2</sup>

Energie label: A+++  
Alle verdiepingen voorzien van vloerverwarming  
Beglazing: triple glas  
Luxe keuken, badkamer en toilet



# Uitgebouwde woonkamer met openslaande deuren

Bouwjaar: 2024

Woonoppervlak: 138 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 207 m<sup>2</sup>

## Indeling:

Entree/hal met het toilet met fonteintje en de berging met de warmtepomp. Vanuit de hal loop je de uitgebouwde woonkamer in, een prachtige ruimte met veel licht dankzij de raampartijen en de openslaande deuren, welke toegang geven tot de achtertuin.

De woonkamer loopt door in de open keuken aan de voorzijde van de woning. De keuken is luxe, heeft veel werkruimte en voorzien van inbouwapparatuur. De provisiekast is daarnaast heel handig voor het opbergen van je voorraad.

De vaste trap leidt vanuit de hal naar de overloop op de eerste verdieping. Hier zijn 2 slaapkamers en een moderne badkamer. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafel met dubbele kranen en zwevend toilet.

De tweede verdieping wordt bereikt met een vaste trap en omvat een ruime zolder met een brede dakkapel. Op deze verdieping is realisatie van een extra kamer mogelijk.

De achtertuin ligt op het noordoosten en is voorzien van een houten berging met voldoende ruimte om de fietsen te stallen en/of de tuinspullen in op te bergen.





# Luxe keuken met veel werk- ruimte en inbouwapparatuur

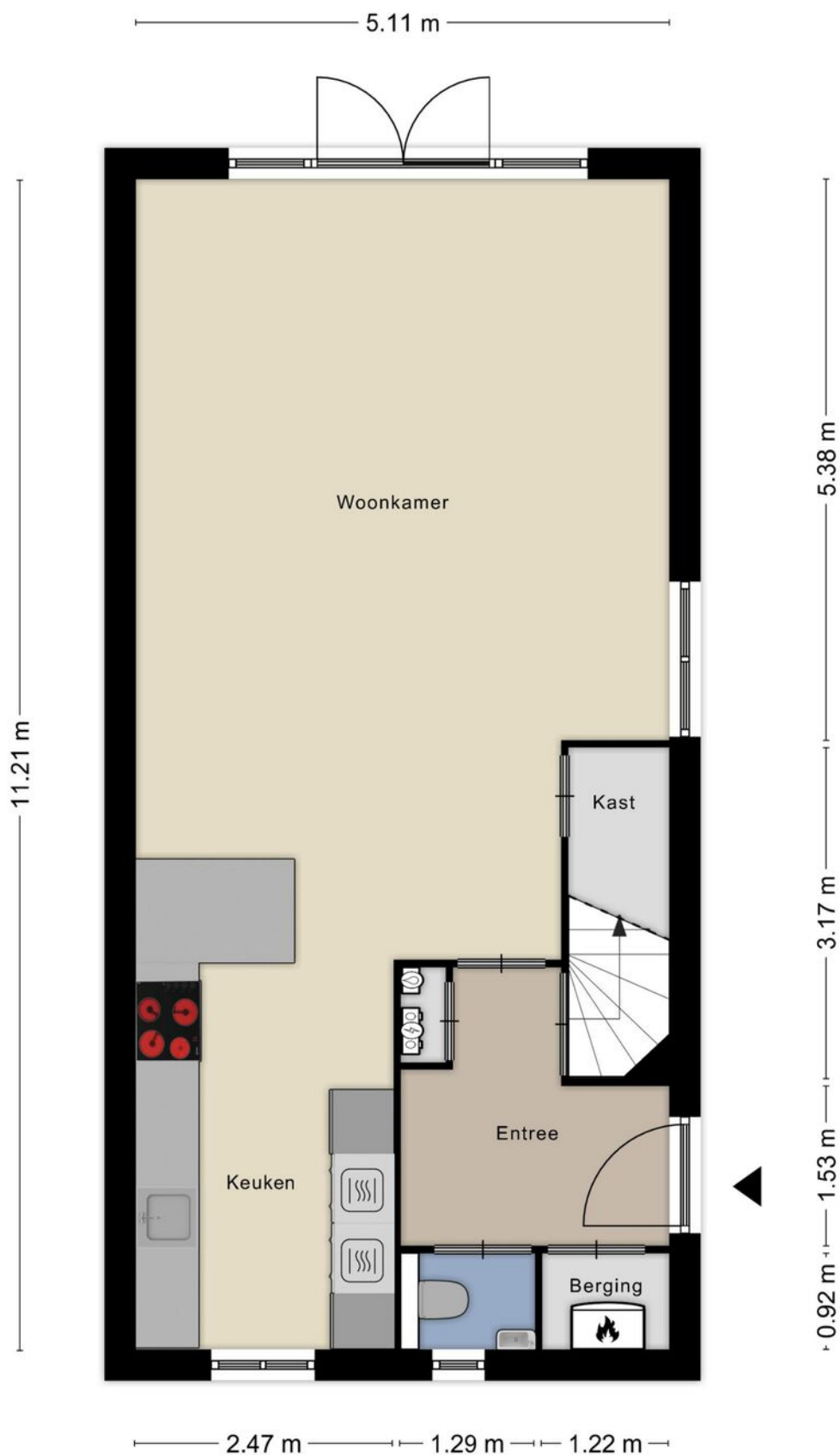






# Plattegrond

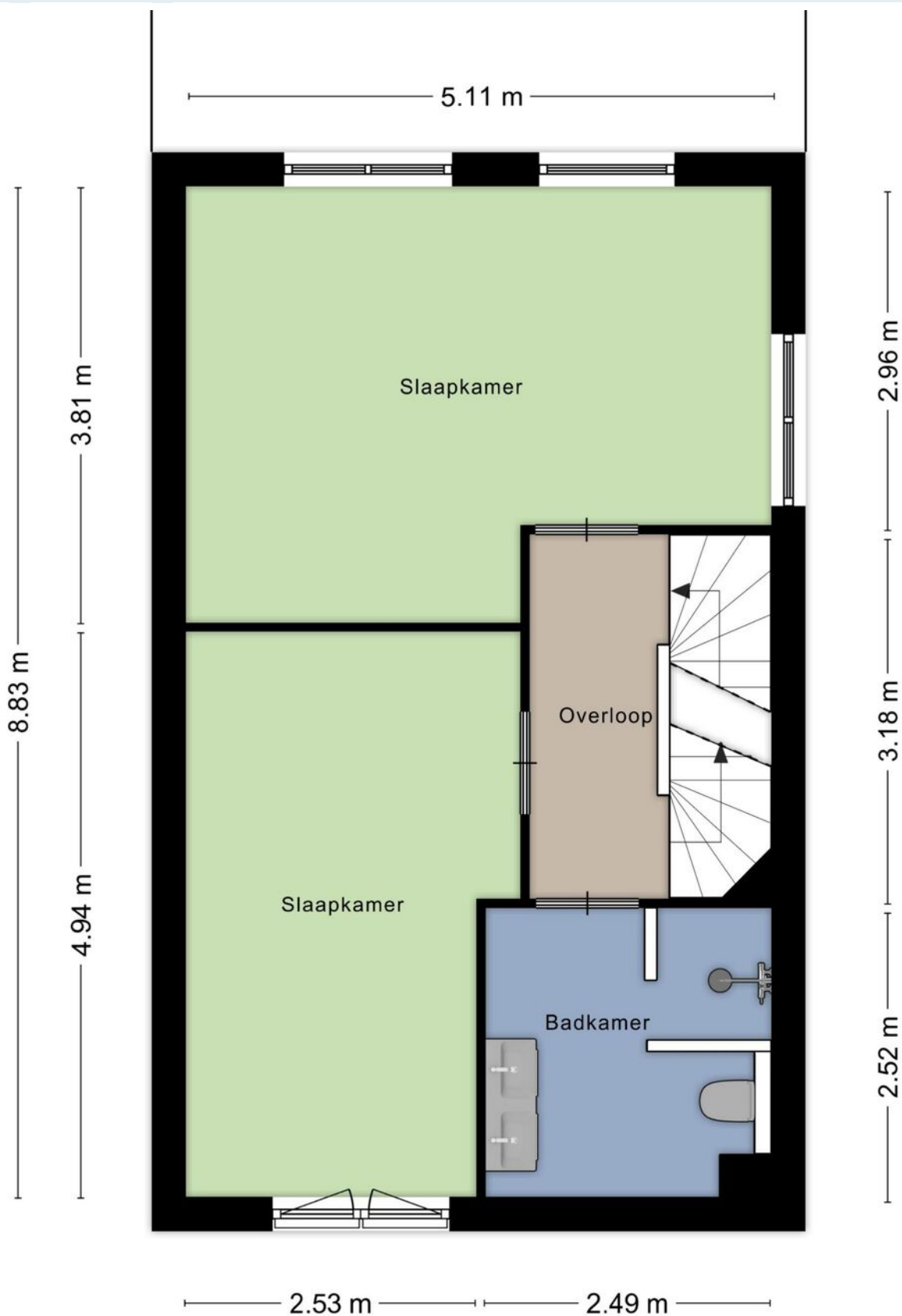
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





## 2 Ruime slaapkamers en moderne badkamer





## Plattegrond 2e verdieping Extra kamer mogelijk





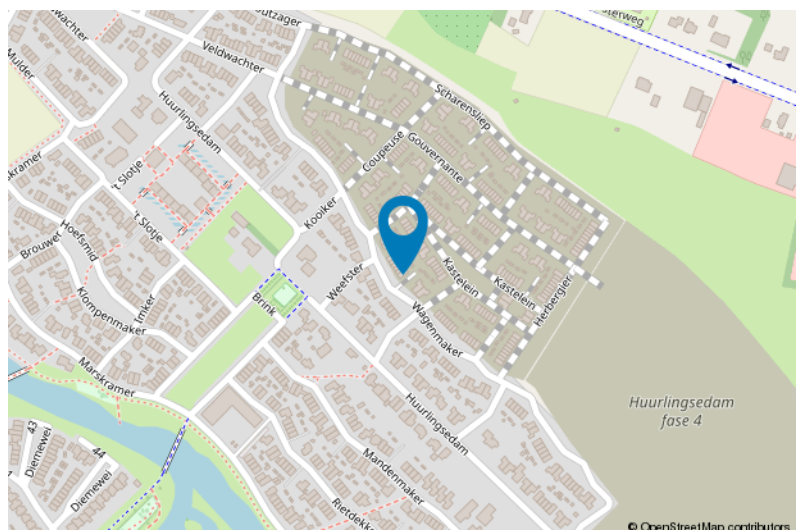




Van toepassing:

- NVM-model koopakte;
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

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

## Woning - Interieur

Vloerdecoratie, te weten

- vloer in toilet en badkamer

X

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

- vriezer

X

- vaatwasser

X

- koffiezetapparaat

X

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafelmeubel

X

- toilet

X

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

(Klok)thermostaat

X

Warmwatervoorziening, te weten

- Warmtepomp

X

## Tuin - Bebouwing

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](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!*