



Veenhof 1207

Wijchen

A



Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar



Royale 2-onder-1-kap op mooie locatie in fijne wijk



Op een mooie locatie in de prettige en kindvriendelijke wijk de Veenhof ligt deze zeer royale 2-onder-1-kapwoning met garage en vrij gelegen achtertuin. Rustig gelegen aan een brede woonstraat met een vrij uitzicht aan de voorzijde. De woning heeft heel wat te bieden; veel leefruimte op de begane grond, 4 slaapkamers op de 1e verdieping en 2 slaapkamers op de 2e verdieping, een bijkeuken, royale garage, carport, ruime parkeergelegenheid op eigen terrein en zonnige tuin gelegen op het westen.

De woning is gesitueerd op een mooi vrij gelegen hoekperceel van 403 m². Naast een woonoppervlak van 173 m² is er nog 27 m² aan overige inpandige ruimte. Een aantrekkelijk en fijn familiehuis op een centrale locatie met een overvloed aan ruimte én energielabel A. Ook erg geschikt voor samengestelde gezinnen. Het centrum van Wijchen, het NS-station en de uitvalswegen zijn dichtbij. Laat u verrassen door de ruimte en potentie van deze woning!

Bijzonderheden:

- woning met veel potentie op een rustige en kindvriendelijke locatie;
- vrij uitzicht aan de voorzijde;
- veel leefruimte;
- energielabel A;
- voorzien van 14 zonnepanelen van 2017;
- voorzien van zonwering en rolluiken;
- meterkast vervangen in 2022;
- schilderwerk wordt in september nog uitgevoerd;
- ruime parkeergelegenheid op eigen terrein en parkeerhavens in de straat;
- perceel is 403 m²; dit is excl. een strookje grond van ca. 13 m² grenzend aan de achtertuin wat gehuurd wordt van de gemeente Wijchen. Mocht de grond verhuurd kunnen worden aan de nieuwe



Begane grond met veel leefruimte en vrij uitzicht

Bouwjaar: 1975

Woonoppervlak: 173 m²

Perceeloppervlak: 403 m²

Indeling:

Begane grond: entree, ruime hal met garderobe, meterkast en toilet met fonteintje; royale woonkamer met veel lichtinval door de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde. De woonkamer is gedeeltelijk voorzien van een eikenhouten vloer, heeft een ingebouwde houtkachel en een schuifpui met toegang tot de tuin. De half open keuken is gesitueerd aan de achterzijde en is voorzien van alle inbouwapparatuur, te weten gaskookplaat, afzuigkap, oven, magnetron en vaatwasser. Aansluitend een royale en praktische bijkeuken; aangezien dit een royaal en licht vertrek is zou deze ruimte ook omgebouwd kunnen worden tot keuken. Vanuit de bijkeuken toegang tot de tuin en de binnendoor bereikbare garage. De ruime garage is voorzien van elektra, water, verwarming en aansluitingen voor de wasmachine en droger. Aansluitend een oprit met carport en parkeergelegenheid voor 2 auto's op eigen terrein.

1e verdieping: overloop met veel lichtinval, 4 ruime slaapkamers waarvan de ouderslaapkamer een balkon heeft en airco. Alle slaapkamers zijn voorzien van rolluiken en de vloerafwerking is laminaat. Badkamer met ligbad, 2e toilet en dubbele wastafel.

2e verdieping: vaste trap naar voorzolder met een Velux dakraam en de opstelling van de cv-ketel. Vervolgens zijn er op deze verdieping 2 royale slaapkamers voorzien van verwarming.

Tuin: vrij gelegen zonnige achtertuin op het westen. De tuin ziet er verzorgd uit en heeft een groot terras aan de woonkamerzijde, een klein terras achter in de tuin en er staat een tuinhuisje. De tuin is evenals de woning royaal. Er is een achterom.





Royale woonkamer met veel lichtinval en nette keuken





Plattegrond

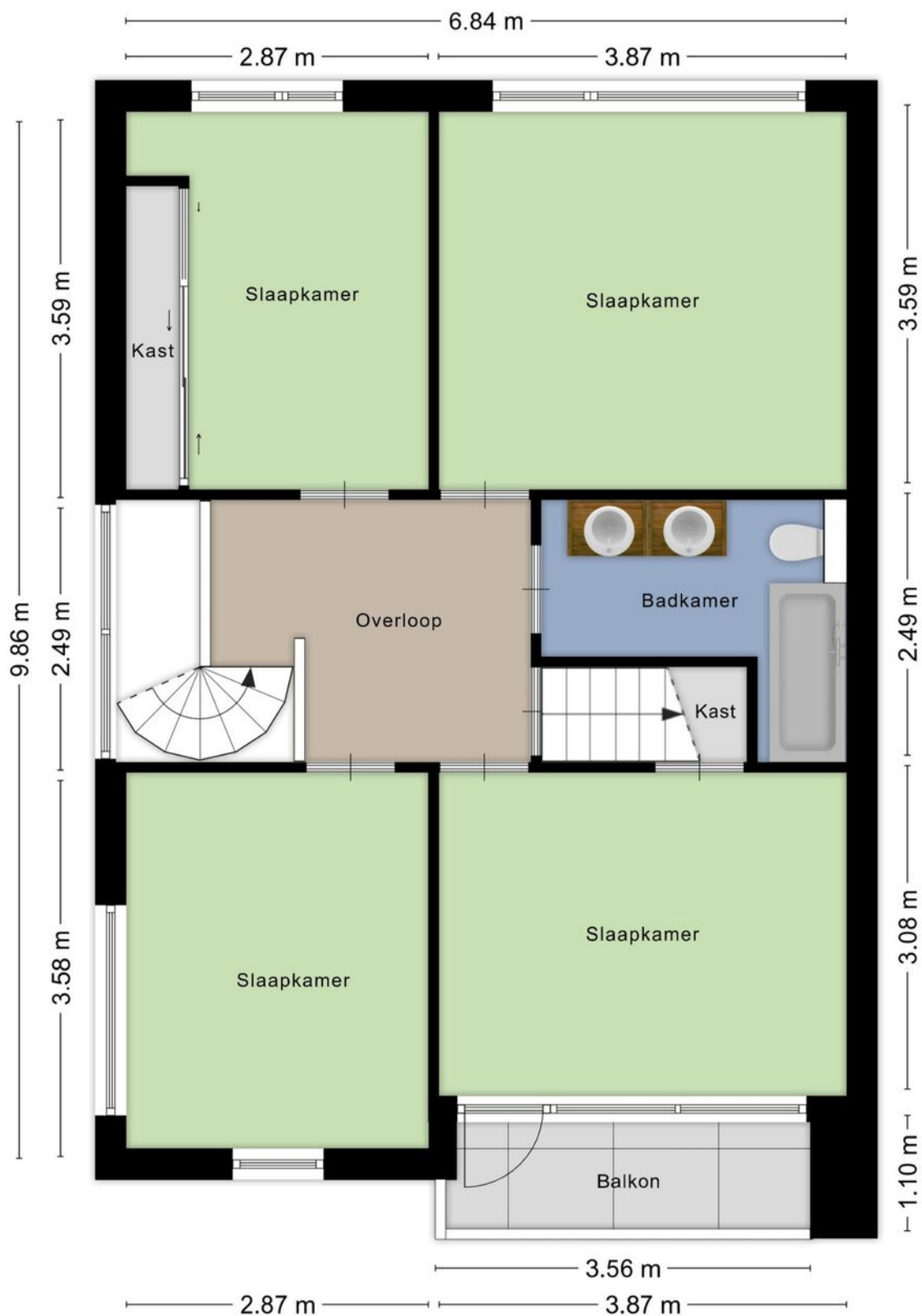
Begane grond





Plattegrond

1e verdieping



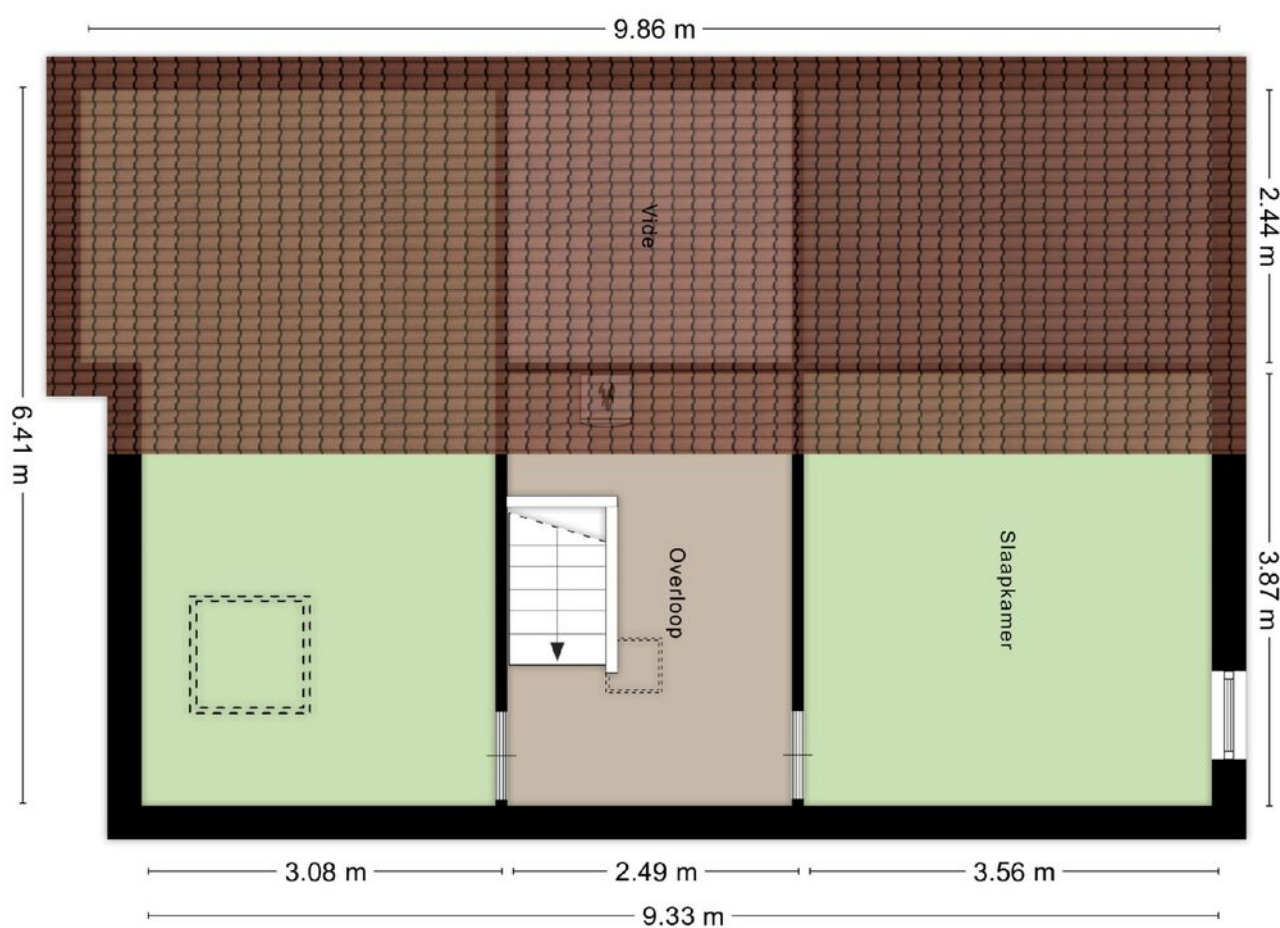


4 slaapkamers met rolluiken en badkamer met ligbad





2e verdieping met nog 2 ruime slaapkamers



Kadastrale kaart

Wijchen



Deze kaart is noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend. De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

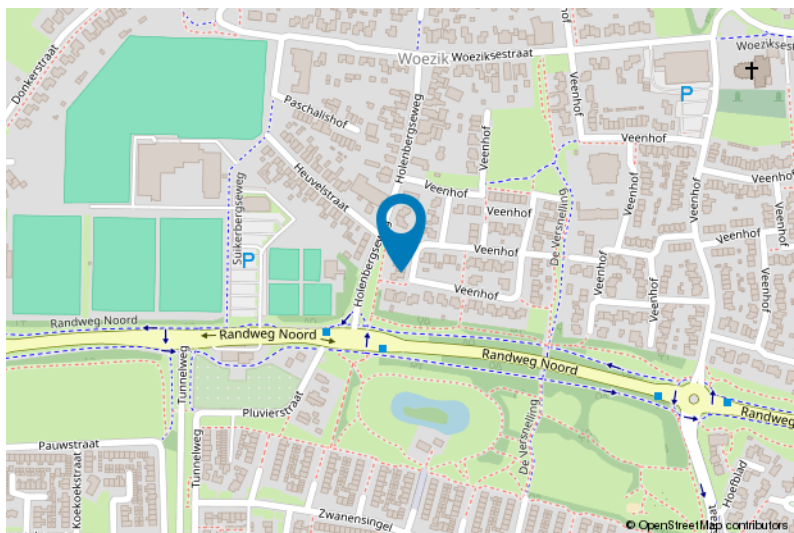
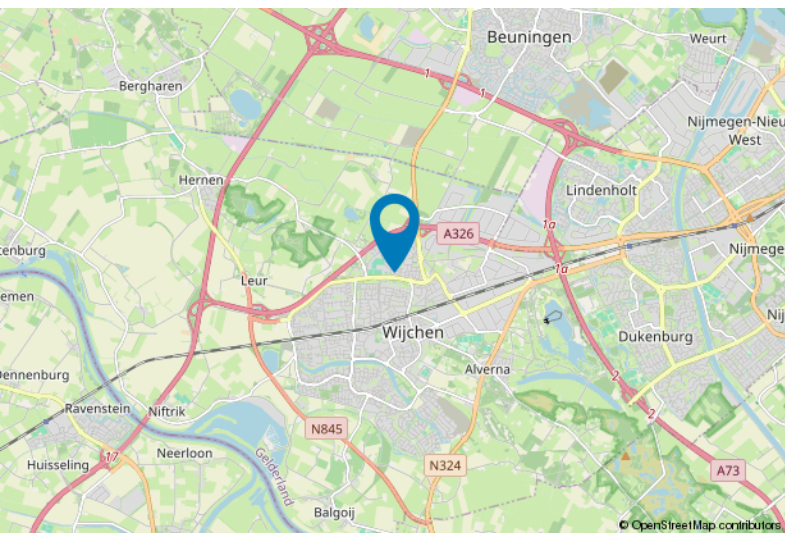
Kadastrale gemeente: Wijchen
Sectie: L
Perceelnummer: 552
Perceeloppervlakte: 403 m²

Van toepassing:
- NVM-model koopakte;
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

De samenstelling van deze brochure is met zorg geschied. Desondanks kan aan de inhoud hiervan geen aansprakelijkheid worden ontleend.

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 gebruiksoverlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Locatie kaart





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen			X
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast			X
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (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

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!*