



# Kraaijenberg 9104

Wijchen

C



Scan mij voor meer info!

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





# Geschakelde woning gelegen in een autoluwe hofje



In één van de mooiste autoluwe hofjes van de Kraaijenberg gelegen, ruime geschakelde woning met garage en zonnige achtertuin met achterom. Het rustige hofje is zeer veilig voor kinderen.

De woning ligt op een goede en centrale locatie, met 2 supermarkten en een basisschool op loopafstand en het centrum van Wijchen op fietsafstand. Zowel het openbaar vervoer als de snelwegen A50, A73 en A326 bereikt u in enkele minuten.

Deze woning beschikt over een ruime tuingerichte woonkamer met aansluitend een speel-/werk- of tv-kamer, een bijkeuken, 4 slaapkamers, een garage en een eigen oprit.

De buitenzijde van de woning is gerenoveerd, te weten nieuwe kunststof kozijnen (draai/kantel) met dubbele beglazing en nieuwe gevelbekleding aan de voor- en achterzijde.

Bouwjaar: 1978

Perceeloppervlak: 213 m<sup>2</sup>

Inhoud: 567,85 m<sup>3</sup>

Woonoppervlak: 131,8 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte: 21,3 m<sup>2</sup>

Bijzonderheden:

- in kindvriendelijke en rustige woonomgeving gelegen;
- centrale locatie en verkeersluwe straat;
- zonnige achtertuin met achterom;
- sfeervolle woonkamer met open haard;
- speel-/werkkamer op begane grond;
- voorzien van buitenzonwering en rolluiken (elektrisch);
- gevelbekleding en kozijnen vernieuwd in 2018;
- ouderdom-/gebruikers-/en asbestclausule zijn van toepassing op de koopovereenkomst.



# Royale tuingerichte woonkamer met open haard

Bouwjaar: 1978

Woonoppervlak: 132 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 213 m<sup>2</sup>

## Indeling:

### Begane grond:

Entree, ruime hal met garderobe, meterkast, toilet en trapopgang.

Royale tuingerichte woonkamer met trapkast, open haard en brede schuifpui met toegang tot de tuin.

Speel-/werkkamer/kantoor met aansluitend de bijkeuken met de opstelling van de wasmachine, droger en cv-ketel. Vanuit de bijkeuken toegang tot de tuin. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken voorzien van een lichte keukeninrichting met inbouwapparatuur.

De gehele begane grond is voorzien van een tegelvloer.

### 1e Verdieping:

Overloop, separaat toilet met fonteintje, 4 slaapkamers, alle voorzien van nieuwe elektrische rolluiken (van 2020). Eén van de slaapkamers geeft toegang tot de bergzolder. Nette badkamer in lichte kleurstelling met ligbad, douche, wastafelmeubel, designradiator en dakraam.

Zolder: bergruimte.







# Open keuken met een lichte keukeninrichting





# Plattegrond

## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping







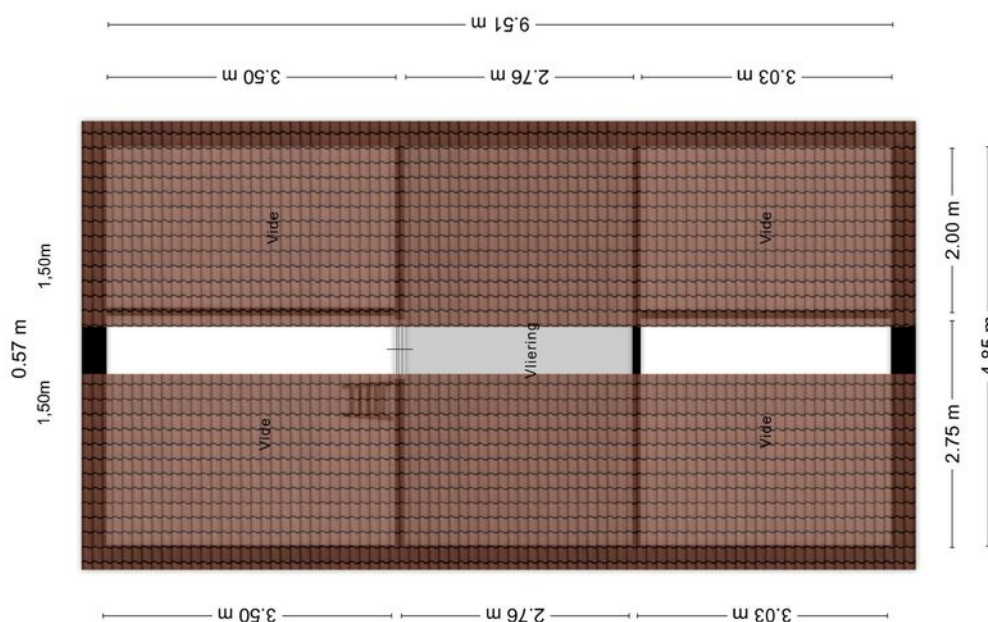
## 4 slaapkamers, badkamer en separaat toilet





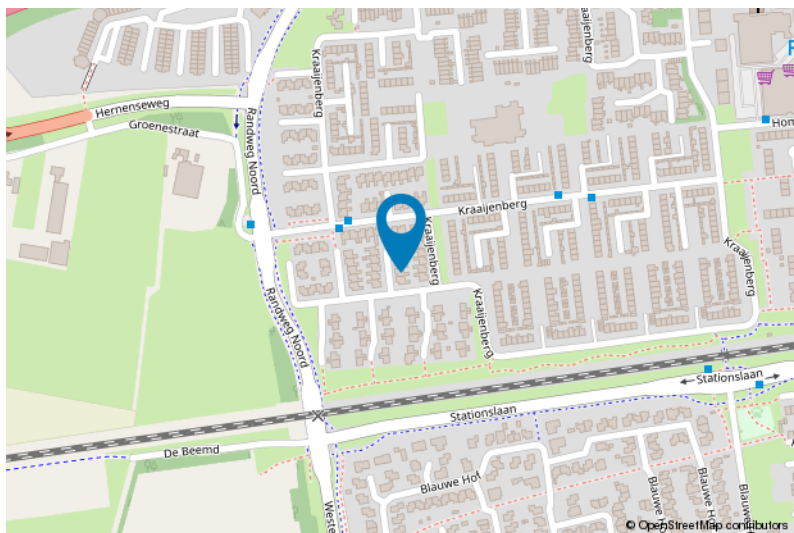


# Plattegrond zolder Foto autoluwe hofje





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>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		
- Spiegel	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Rookmelders			X
(Klok)thermostaat	X		





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	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!*