



# Kronenland 1106

## Wijchen

A



Scan mij voor meer info!

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



# Instapklare 2/1-kapwoning

## Zonnige tuin met overkapping



Op goede en leuke locatie gelegen, instapklare 2-onder-1-kapwoning met 3 slaapkamers (4 mogelijk), een aparte werk- kantoorkamer op de begane grond, een eigen oprit en een zonnige achtertuin gelegen op het zuiden.

De woning ligt in een zeer kindvriendelijk omgeving op loop-/fietsafstand van het openbaar vervoer, het uitgebreide winkelcentrum Zuiderpoort, de basisschool, een speelveldje, het Vormers Bos en het Wijchens Meer. Ook uitvalswegen en het centrum van Wijchen zijn binnen enkele minuten bereikbaar.

Bijzonderheden:

- dakkapel aan de voor- en achterzijde
- nieuwe badkamer (2023)
- zonnepanelen
- airco op de 1e verdieping
- traprenovatie
- eigen oprit voor 2 auto's
- de dakkapel achter is voorzien van rolluiken (elektrische afstandsbediening)- cv-ketel vernieuwd nieuw 2024
- de voormalige garage is opgesplitst in 2 delen (de werkkamer en een fietsenberging aan de voorzijde)
- dakbedekking garage is vernieuwd in 2024

Bouwjaar: 1988.

Inhoud: 422,5 m<sup>3</sup>.

Woonoppervlak: 112 m<sup>2</sup>. Overige inpandige ruimte: 7 m<sup>2</sup>.

Externe bergruimte: 4 m<sup>2</sup>.

Perceeloppervlakte: 220 m<sup>2</sup>.



# Woonkamer met eiken vloer

## Brede schuifpui naar de achtertuin

Bouwjaar: 1988

Woonoppervlak: 112 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 220 m<sup>2</sup>

### Indeling:

Via de oprit kom je bij de voordeur aan de zijkant van het huis. Je komt binnen in de hal met toilet (zwevend), meterkast en trap en loopt rechtdoor de woonkamer in. De woonkamer is voorzien van een massief eikenhouten vloer en biedt middels een brede schuifpui toegang tot de achtertuin. De moderne keuken ligt in open verbinding met de woonkamer en is voorzien van diverse inbouwapparatuur (o.a. een koelkast, vaatwasser, design afzuigschouw en een nieuwe combi-oven). Aangrenzend aan de keuken kom je in de praktische bijkeuken, voorzien van een keukenblok en de opstelling van de vriezer. Vanuit de bijkeuken krijg je toegang tot de werk-/speelkamer en de fietsenberging (voormalige garage). Deze ruimte is multifunctioneel en heeft ook een loopdeur naar de tuin.

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers, allen voorzien van een lichte pvc vloer. De moderne badkamer is ook vanaf de overloop toegankelijk en is in 2023 vernieuwd en voorzien van een ligbad, inloopdouche, 2e zwevend toilet, vaste wastafel en een designradiator.

De tweede verdieping is voorzien van een open ruimte met Velux dakraam en met opstelplaats voor wasmachine en wasdroger, cv ketel (2024) en de mogelijkheid van een 4e slaapkamer.

Achter het huis ligt een fraaie tuin met een groot terras en een heerlijke (2016) veranda. Je kunt natuurlijk gewoon genieten van het uitzicht met een wijntje onder handbereik, maar houd je van tuinieren dan kun je in deze tuin ook je hart kwijt. Leef je uit op de bloeiende borders, klimplanten en vaste planten. Tuinspullen kun je kwijt in het schuurtje.





# Keuken met bijkeuken

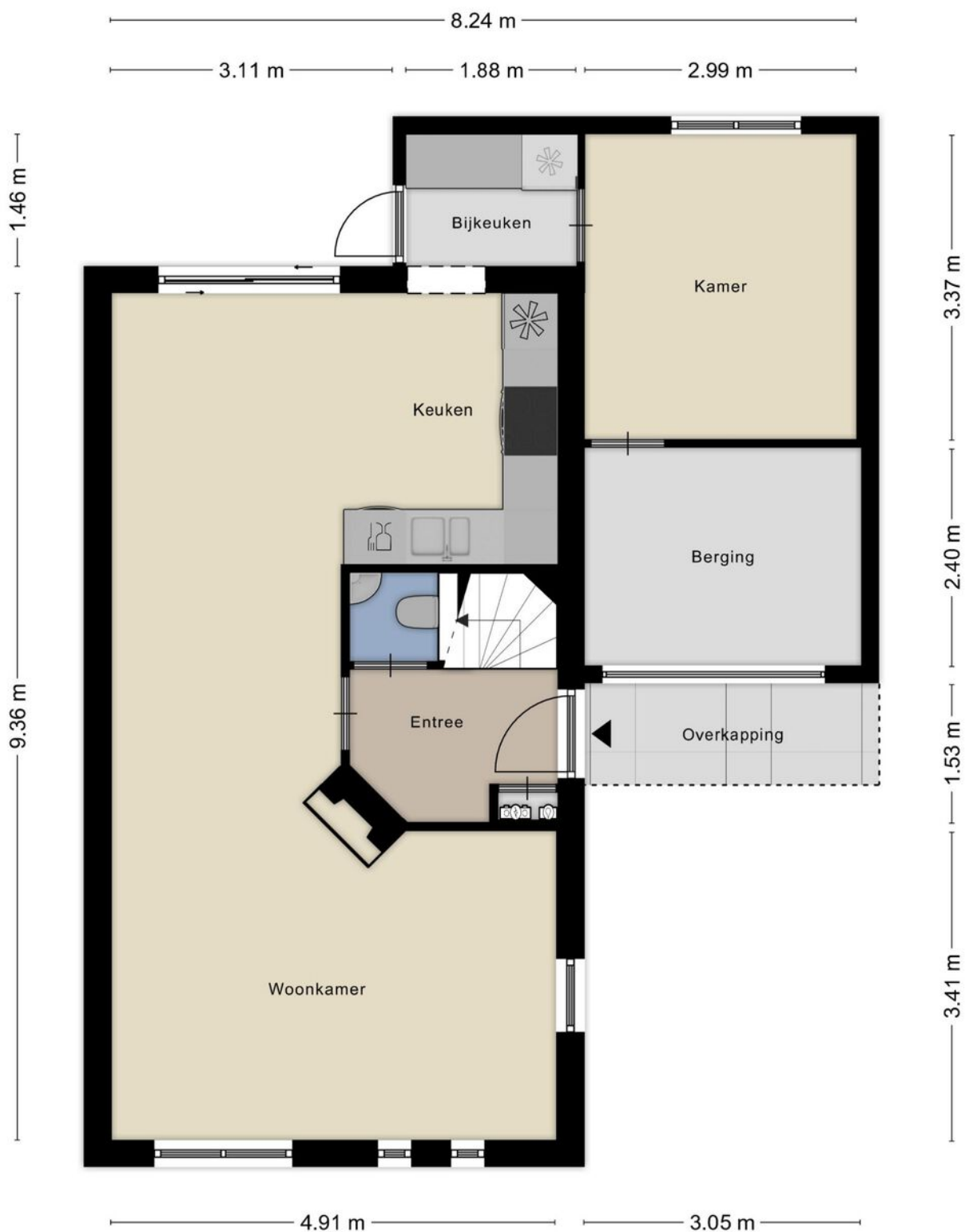
Daarnaast de werk-/speelkamer





# Plattegrond

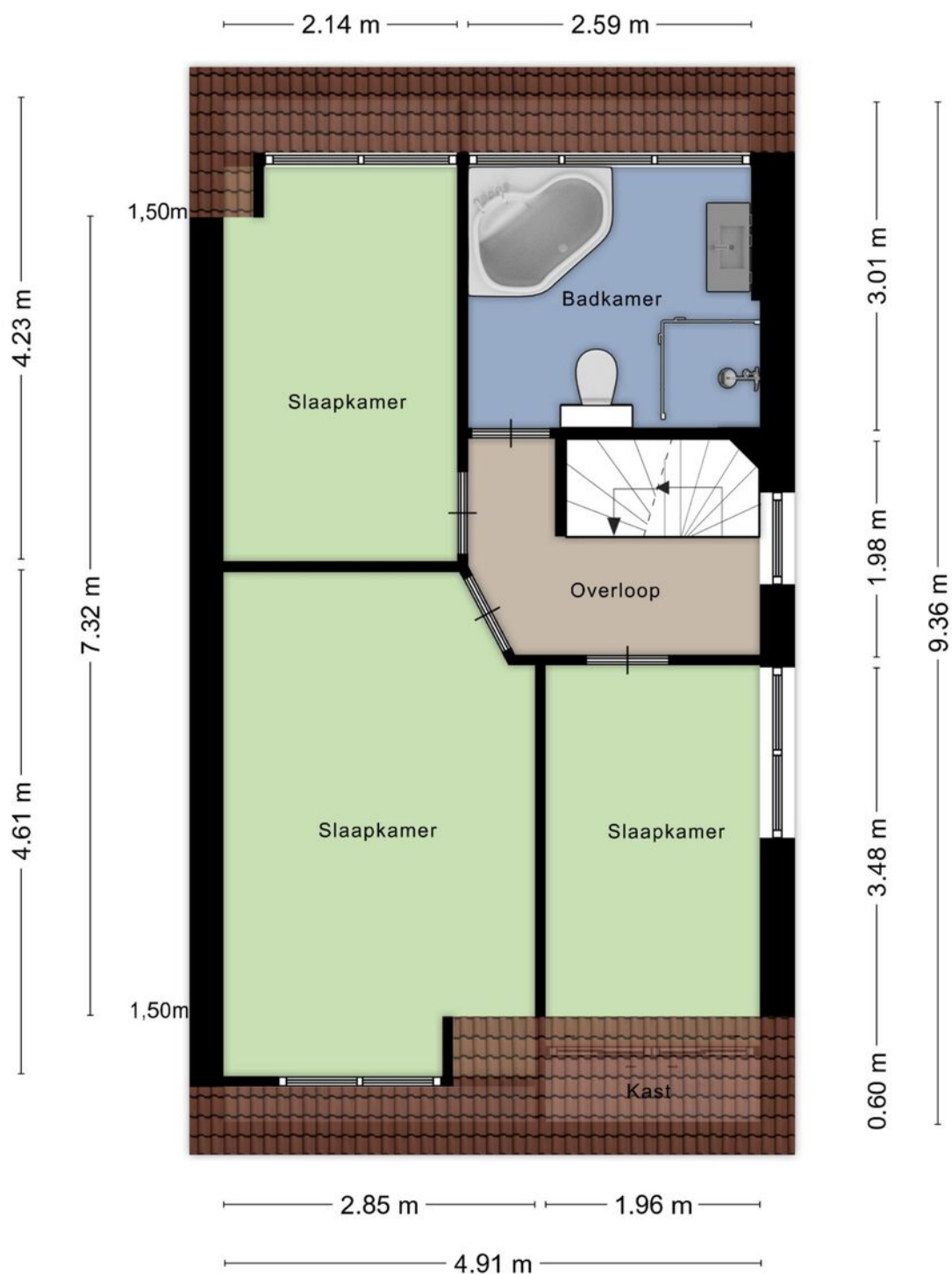
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





# Moderne badkamer

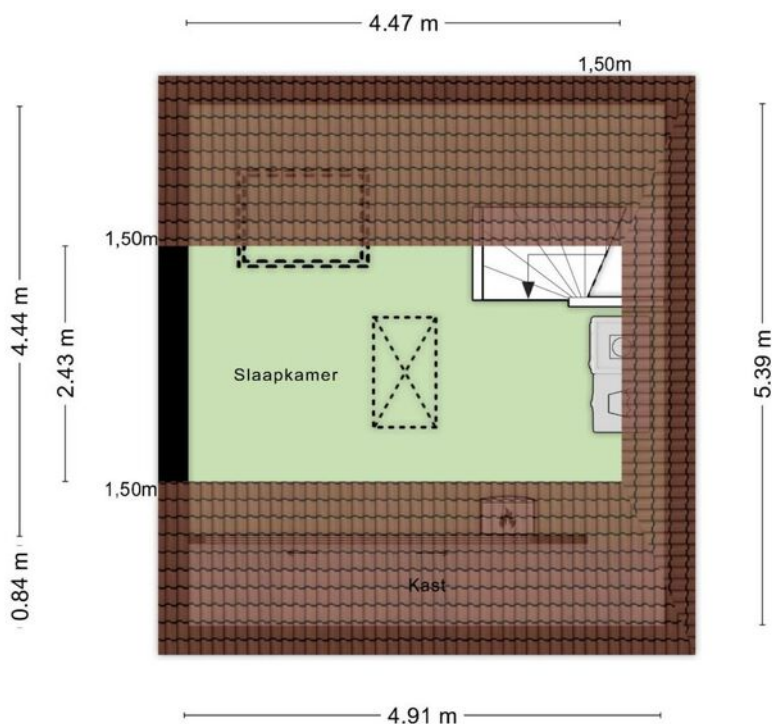
## 3 Slaapkamers met PVC vloer

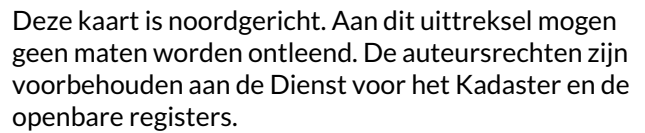




## Plattegrond 2e verdieping

### Mogelijkheid voor 4e slaapkamer

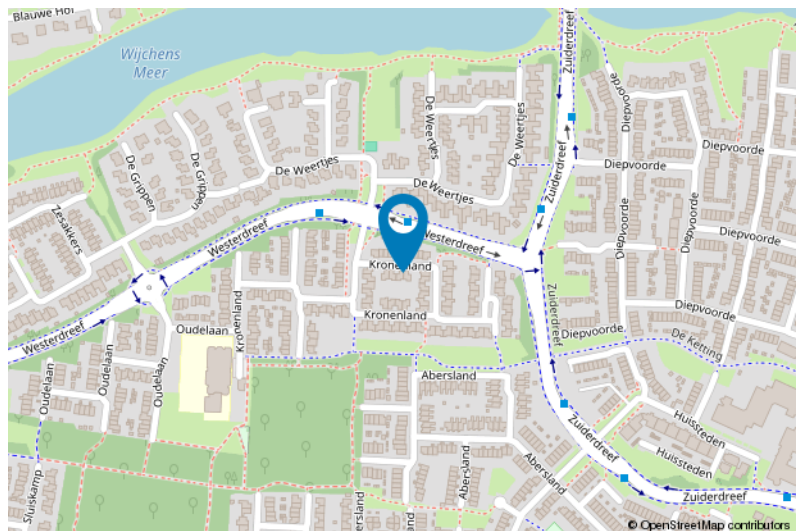




Van toepassing:

- 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 gebruiksooppervlakte. 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		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- TL-LED		X	
- tl boven zolder	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- schuur/garage	X		
- schappen slaapkamers/zolder		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- pliségordijnen	X		
- zonnewering dakraam	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- pvc vloer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koelkast tuinhuisje		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		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
plantenbakken		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
hoekbank en tafel met krukjes onder de veranda		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!*