



# Zwaluwstraat 22

## Wijchen

B



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





# Volledig gemoderniseerde, instapklare 2-onder-1-kap



Instapklare 2-onder-1-kapwoning te koop!

Welkom bij deze prachtige en ruime 2-onder-1-kapwoning gelegen aan de Zwaluwstraat 22 te Wijchen. Deze woning biedt een perfecte combinatie van modern comfort, royale leefruimte en een uitstekende locatie dichtbij het centrum en het NS-station.

Bouwjaar: 1970.

Woonoppervlak: 141 m<sup>2</sup>.

Inhoud: 589 m<sup>3</sup>.

Perceeloppervlak: 294 m<sup>2</sup>.

Bijzondere kenmerken:

- Volledig gerenoveerd en gemoderniseerd;
- Veel natuurlijk licht in de woning;
- Ruime leefruimte;
- Fris, wit geschilderd huis;
- Rustige, centrale ligging;
- Vrij gevoel aan de achterzijde;
- Dichtbij het station (loopafstand);
- Ruime woning op groot perceel;
- Basisscholen en speelveldje in de buurt.

Locatie:

De woning is gelegen in een rustige straat, maar toch zeer centraal, op loopafstand van het NS-station en dichtbij het centrum van Wijchen. In de nabije omgeving vindt u diverse basisscholen en een speelveldje waardoor deze woning ideaal is voor gezinnen.



# Veel leefruimte en natuurlijk lichtinval

Bouwjaar: 1970

Woonoppervlak: 141 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 294 m<sup>2</sup>

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een ruime hal met garderobe, een praktische opberg-/provisie-ruimte onder de trap, meterkast en een vernieuwd toilet met fonteintje. De fraai uitgebouwde woonkamer en keuken zijn verbonden, waardoor een lichte en ruime leefruimte is ontstaan. De gehele begane grond is voorzien van een stijlvolle PVC visgraatvloer en vloerverwarming, inclusief de hal en het toilet. Openslaande kunststof tuindeuren verbinden de leefruimte met de nieuw aangelegde achtertuin. De moderne open keuken is uitgevoerd in antraciet zwart en voorzien van een keukeneiland en alle benodigde apparatuur, waaronder vaatwasser, koelkast, inductiekookplaat, combimagnetron en vriezer. Op de eerste verdieping bevinden zich drie royale slaapkamers, elk uitgerust met kunststof kiep kantelramen en horren. De gehele verdieping is in 2023 gerenoveerd en gemoderniseerd met nieuwe PVC vloeren, stuc- en schilderwerk en nieuwe binnendeuren. De moderne badkamer, eveneens vernieuwd in 2023, beschikt over een ligbad, inloofdouche, toilet, wastafelmeubel, elektrische verwarming en mechanische afzuiging. Het hoge plafond met elektrisch Velux dakraam voorzien van een verduisterend screen zorgt voor een ruimtelijk gevoel en extra comfort. De zolderverdieping biedt een praktische voorzolder met een nieuw Velux dakraam, een laminaatvloer, cv-ketel en aansluitingen voor de wasmachine en droger. Een dakkapel aan de achterzijde zorgt voor extra licht en ruimte. De praktische knieschotten bieden extra bergruimte over de gehele zolder. Tuin en Berging: de ruime en vrij gelegen achtertuin biedt veel privacy en is groen en speels aangelegd, inclusief een mooi verwerkte trampoline (ter overname) en een elektrisch zonnescherm. Verder biedt de sfeervolle veranda een comfortabele omgeving om tot rust te komen. De royale berging is voorzien van muurisolatie en heeft dubbele deuren. ideaal voor het stallen van een motor of bakfiets. Aan de voorzijde van de woning is er een oprit met parkeergelegenheid.







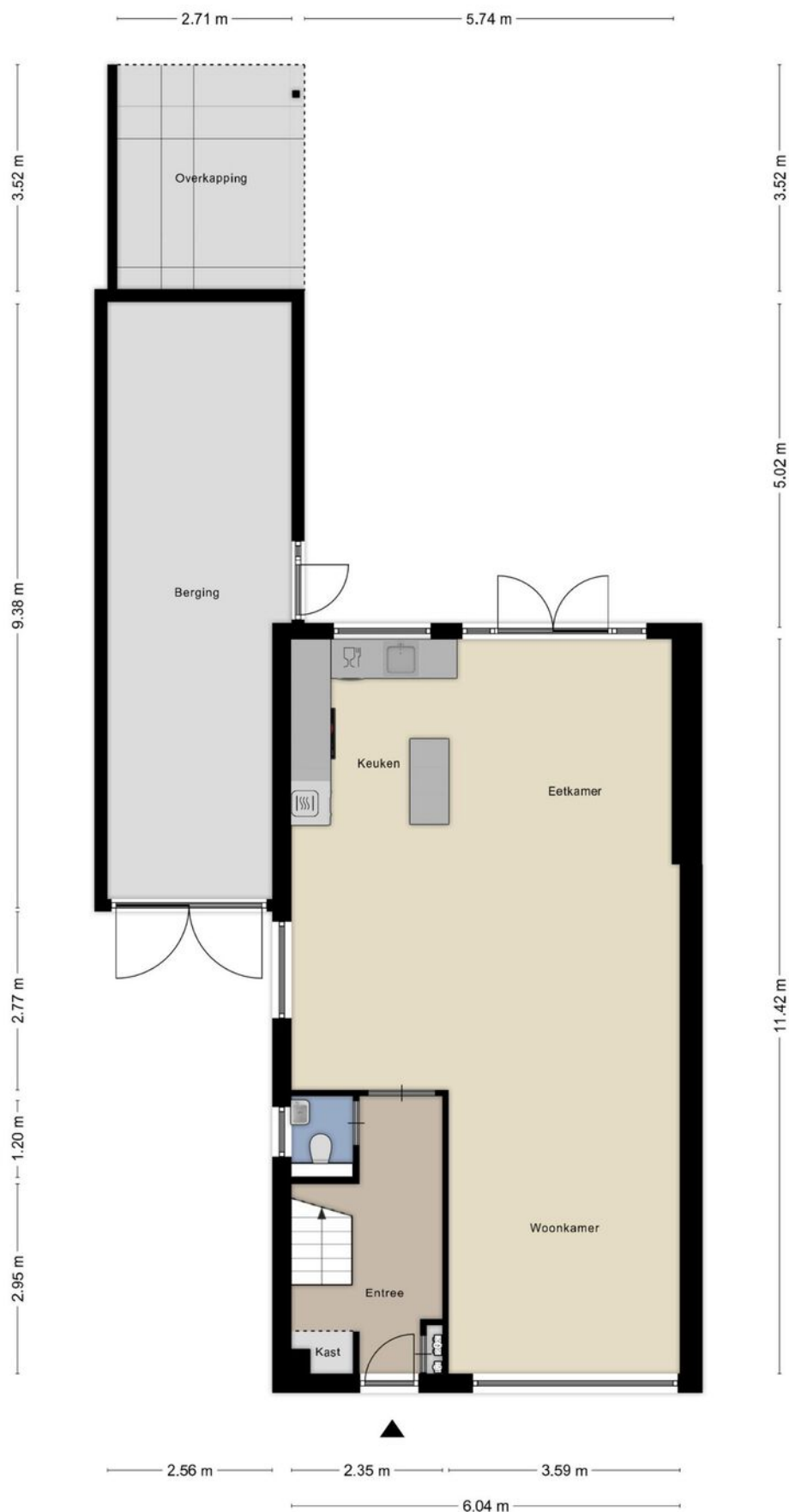
# Uitgebouwde woonkamer met moderne keuken





# Plattegrond

## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





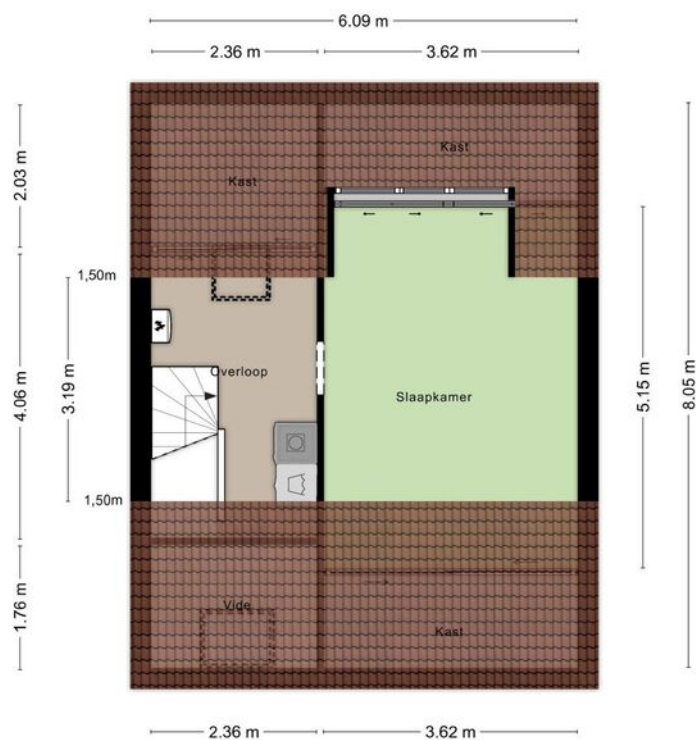


## 3 royale slaapkamers en moderne badkamer uit 2023





## 2e verdieping met 4e slaapkamer en veel bergruimte





# 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.

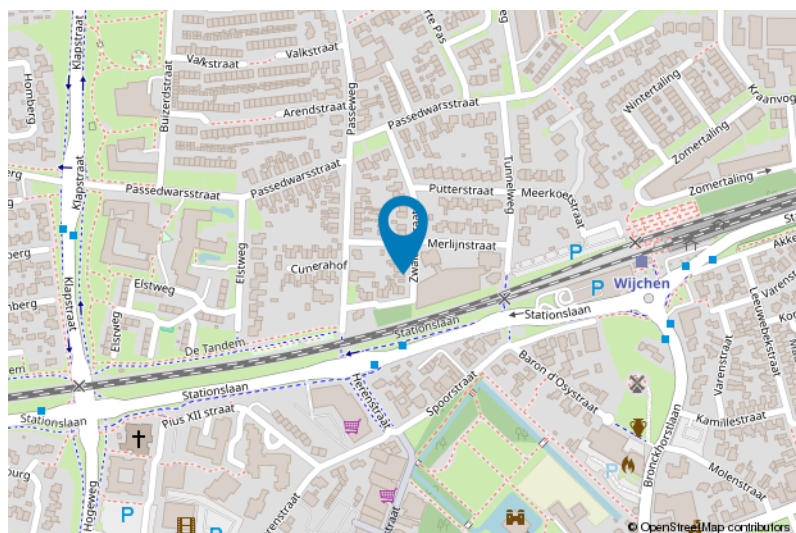
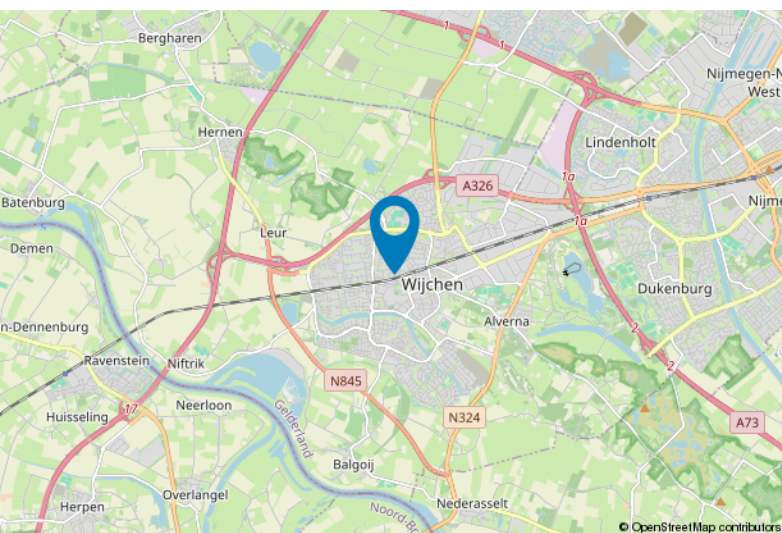
**Kadastrale gemeente:** Wijchen  
**Sectie:** G  
**Perceelnummer:** 2018  
**Perceeloppervlakte:** 294 m<sup>2</sup>

**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 gebruiksoppervlakte. 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
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
- Philips Hue verlichting badkamer			X
- Buitenlamp voordeur			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast grote slaapkamer			X
- Ikea kasten zolder			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- overgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- Pvc	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel			X
- Kapstok	X		
- Spiegel gang			X
- Spiegel overloop	X		
- Schoenenkasten gang			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		
- Houten wandplankje			X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		
- Reserve toiletrolhouder			X
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)			X
- Reserve toiletrolhouder			X
- Handdoekenrek			X
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders			X
(Klok)thermostaat	X		
Screen badkamerraam	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Onderhoudscontract CV-ketel			X
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuinbewateringssysteem	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting		X	
Grondwaterpomp			X
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Bandenstelling 5 m schuur			X
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- Bloembakken		X	
- Trampoline Flat To The Ground - 305 cm			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!*