



# Holenbergseweg 22

Wijchen



Scan mij voor meer info!



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





# Vrijstaande woning met een verrassende indeling



Op een hoog niveau afgewerkt en goed onderhouden vrijstaande woning met maar liefst een woonoppervlakte van 293 m<sup>2</sup> en een verrassende indeling waarbij iedere beschrijving tekort doet aan de werkelijkheid. Dit fijne huis herbergt geen verrassingen. De foto's spreken voor zich. Alles is tot in de puntjes afgewerkt. De tuin is in 2023 opnieuw aangelegd en voorzien van een zeer fraaie tuinkamer.

De grote oppervlakte van het pand in combinatie met het ruime perceel biedt vele mogelijkheden, zoals een combinatie van wonen en werken, mantelzorg of samengestelde gezinnen.

Waarom zou je hier willen wonen?

- zeer royaal wonen met veel mogelijkheden
- instapklaar, het woonhuis is in de loop van de jaren volledig gerenoveerd en gemoderniseerd
- nieuwe keuken en toilet
- strak gestukte wanden en plafonds
- nieuwe meterkast, bedrading en schakelmateriaal
- spouwmuurisolatie en hr++ glas, energielabel C
- maar liefst 6 (slaap)kamers
- zeer fraaie, vrij gelegen achtertuin met tuinkamer
- gehele begane-grond voorzien van een pvc-vloer met vloerverwarming
- was- stortkoker aanwezig
- vrijwel overal rolluiken



# Goed onderhouden en op hoog niveau afgewerkt

Bouwjaar: 1931-1944

Woonoppervlak: 293 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 616 m<sup>2</sup>

**Souterrain:** Onder het verhoogde gedeelte in de woonkamer is een gezellige multifunctionele ruimte, ideaal voor speelruimte of werk-hobbyruimte.

**Parkeren en garage:** In het verlengde van de oprit met plek voor meerdere auto's is een ruime garage met een afmeting van 8.15 x 3.95 meter, voorzien van openslaande deuren en een loopdeur.

**Buitenleven:** In de royale achtertuin, die omgeven is door groen en vrijheid, ervaar je een ongekennde mate van privacy en rust. Hier kun je je groene vingers de vrije loop laten en je volledig uitleven in het tuinieren. Voor de zonzonbidders biedt de tuin meer dan voldoende ruimte om in alle rust te genieten van de zonnestralen. Maar ook als je van buiten dineren houdt, is deze tuin de ideale plek; een gezellige barbecue met vrienden of een intiem diner bij zonsondergang.

Als kers op de taart is er een prachtige tuinkamer dat niet alleen een sfeervolle toevoeging is, maar ook een heerlijke plek om te ontspannen met een goed boek of een glas wijn. De tuinkamer is voorzien van een keukenblok en glazen deuren. De achtertuin is kortom een veelzijdige buitenruimte die alle mogelijkheden biedt voor jouw ideale vrijetijdsbesteding.







# Begane grond met een voor- en achterhuis

**Begane grond:** De voordeur bevindt zich aan de zijkant van de woning en de auto parkeer je gemakkelijk op de oprit. Je komt binnen in de lange hal, de spil van de benedenverdieping. De neutrale afwerking, met gestukte wanden en een naturel pvc-vloer brengt een aangename, rustige sfeer. Vanuit de hal (met schoenenkasten, toilet, wasruimte en de garderobe) krijg je aan de linkerzijde de toegang tot het achterhuis en aan de rechterzijde ga je naar het voorhuis.

**Voorhuis:** Via stalen deuren kom je in de zeer royale woonkamer met open woonkeuken. Je kijkt je ogen uit door de afmeting en afwerking. De woonkamer heeft aan de voorzijde ramen die van boven naar beneden lopen en is voorzien van een gashaard en heeft door de ruime afmeting een aparte werknis. De keuken is in open verbinding met de woonkamer en voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur (o.a. een inductiekookplaat met Bora afzuiging, stoomoven, combi-magnetron, vaatwasser en quooker). Verder nog een praktische bergkast en aparte berging.

**Achterhuis:** Een speelkamer en een zitkamer (op verhoogd gedeelte). Beiden zijn voorzien van een aluminium schuifpui die toegang geven tot de tuin. Vanuit het achterhuis krijg je ook toegang tot het souterrain.

**1e verdieping:** Via de woonkamer in het voorhuis krijg je toegang geeft tot deze verdieping. Alle (slaap)kamers van het voor- en achterhuis zijn te bereiken vanaf een hele mooie en ruime overloop. Deze overloop is een ware blikvanger door de hoge nok met maar liefst 4 Velux dakramen en heeft rondom op maat gemaakte kasten. Er bevinden zich 2 slaapkamers aan de voorzijde van het huis, een kastenkamer op de overloop en 2 slaapkamers aan de achterzijde van het huis. Alle kamers zijn ruim en voorzien van vloerbedekking. De badkamer bevindt zich ook op deze verdieping en is het enige wat nog naar eigen smaak gemoderniseerd mag gaan worden. De ruimte is voorzien van een douche, ligbad en vaste wastafel. Het toilet is separaat en in 2021 vernieuwd.





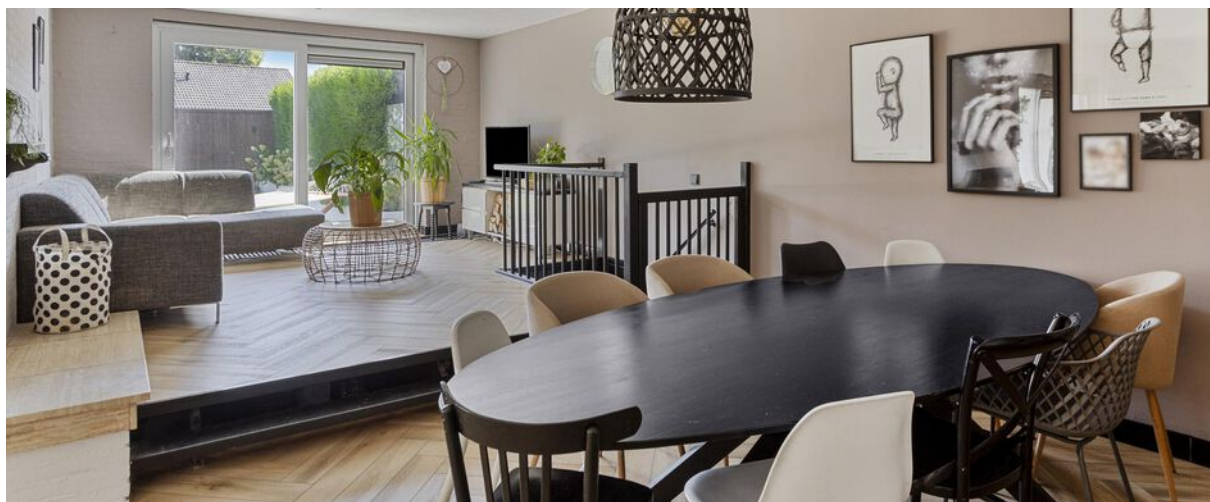
# Voorhuis met royale woonkamer en woonkeuken







# Achterhuis met speelkamer en zithoek





# Plattegrond

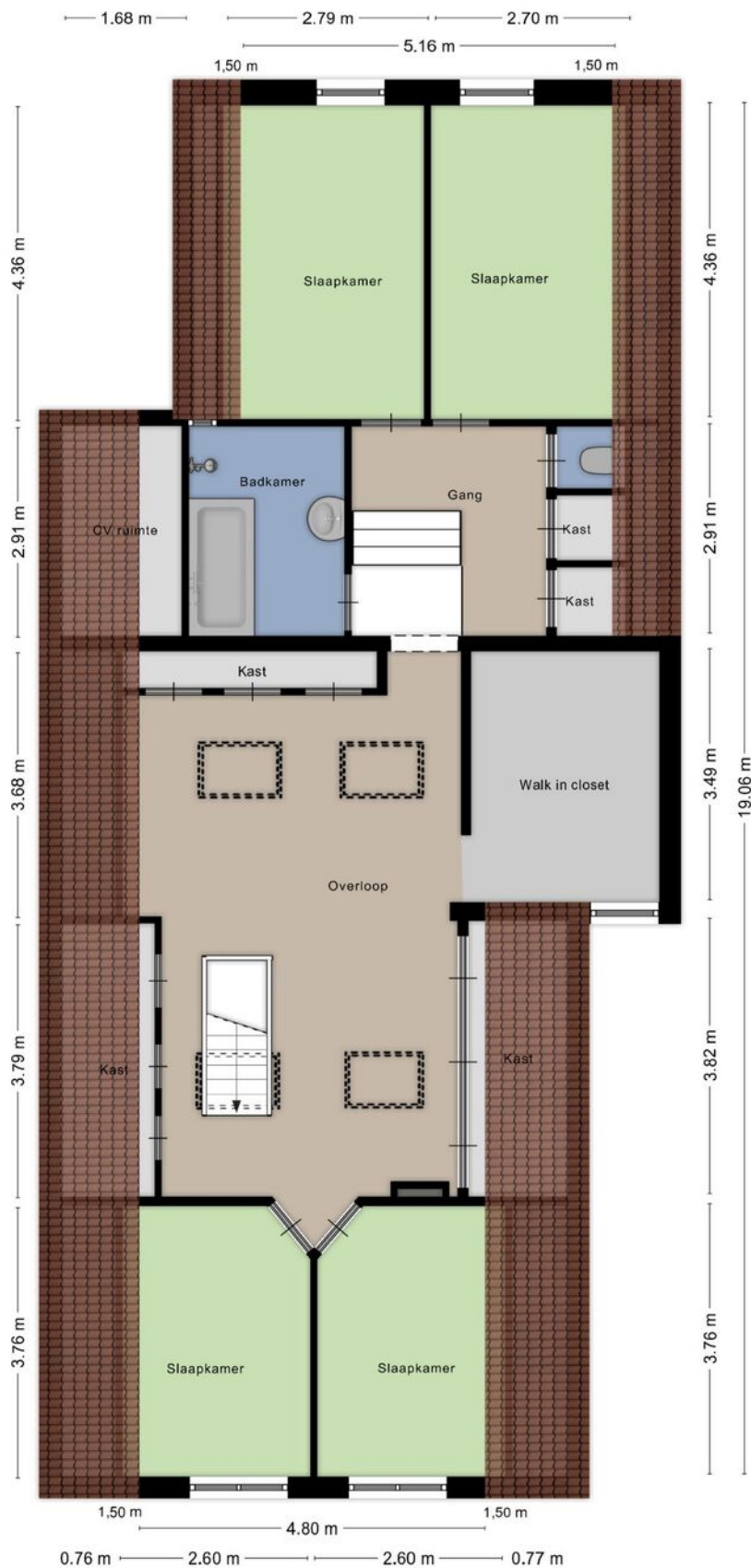
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping







## Mooie, ruime overloop met hoge nok en 4 Veluxdakramen







## 4 slaapkamers en een extra kastenkamer







# Royale achtertuin met prachtige tuinkamer



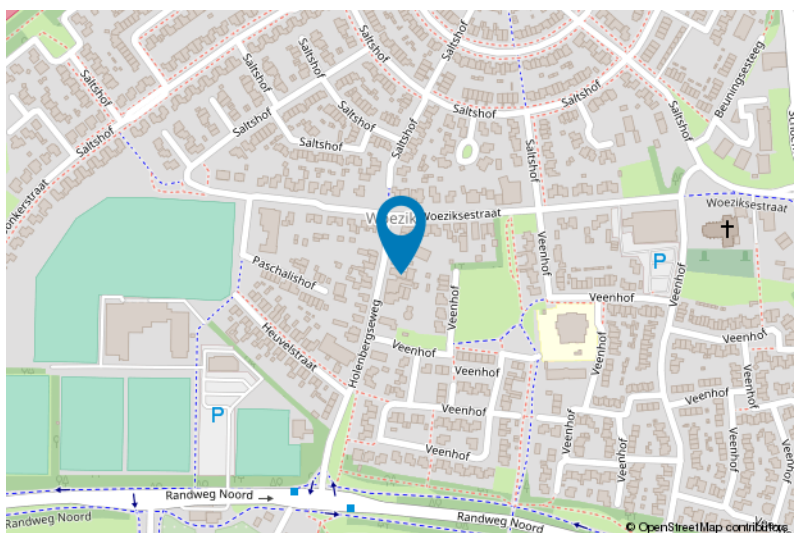




Van toepassing:

- 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
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Lamp keuken (Philips Hu)			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Wandpanelen woonkamer + Wc	X		
- Klimrek speelkamer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Stoomoven	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Wijnrekken tegen de wand in keuken			X
Keukenaccessoires, te weten			
- Koelkast bijkeuken		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Ladekastje badkamer	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus		X	
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Werkbank garage		X	
Schappen garage		X	
Keukenkastjes garage	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Keukenblok tuinkamer	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Grondankers droogmolens tuin		X	
- Trampoline			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!*