



# Abersland 3529

## Wijchen

C



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





# Fantastisch gelegen hoekwoning met vrij uitzicht



Zoek je een zeer betaalbare, fantastisch gelegen hoekwoning met eigen parkeerplaats en de mogelijkheid van 4 slaapkamers? Deze woning is aan de achterzijde geheel vrij gelegen, je kijkt ver uit over de groene weilanden en ziet op een zonnige dag absoluut de zon ondergaan vanuit de achtertuin.

Bijzonderheden:

Tuin op het zuiden met vrij uitzicht

Eigen parkeerplaats

2 slaapkamers, 4 mogelijk

Schilderwerk buitenzijde 2022

Vloer extra geïsoleerd 2022

Nieuwe deur in schuur 2023 + deur geschilderd

Op zolder een royaal kunststof dakraam geplaatst (2024)

Gebruikersclausule van toepassing

Door aanwezigheid van airco is het energielabel net geen B, maar de woning is goed geïsoleerd.

Deze woning biedt de toekomstige eigenaar veel mogelijkheden; het woonhuis is op onderdelen gedateerd en is toe aan een eigentijdse aanpassing, je kunt de woning dus geleidelijk of direct aan je eigen smaak aanpassen

De locatie is ideaal: vlakbij een basisschool, winkelcentrum Zuiderpoort, het wijkcentrum en een sporthal. In het winkelcentrum vind je een supermarkt, diverse speciaalzaken en (afhaal)restaurants. Loop of fiets naar de Loonse Waard, de jachthaven, het gezellige centrum en het treinstation. Met de bus, trein of auto ben je snel in Nijmegen of bij het Wijchense Ven; een natuureservaat met de bekende golfbaan Berendonck.



# Helemaal naar wens te moderniseren

Bouwjaar: 1988

Woonoppervlak: 105 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 164 m<sup>2</sup>

## Begane grond:

Hal met meterkast, garderobe nis en deur naar de woonkamer en een deur naar de toiletruimte met fonteintje. De woonkamer is licht, voorzien van een laminaatvloer, een handige trapkast en airco. De keuken is in open verbinding met de woonkamer en is voorzien van een inbouw koelkast, kleine vaatwasser, afzuigschouw en keramische kookplaat. Vanuit de woonkamer is de deur naar het portaal met de trap naar de eerste verdieping en een deur naar de tuin.

## Eerste verdieping:

Vanaf de overloop zijn 2 royale (voormalig 3) slaapkamers en de badkamer te bereiken. De eenvoudige badkamer is ingedeeld met een inloofdouche, tweede toilet en een wastafel.

## Tweede verdieping:

Via een vaste trap te bereiken overloop, de opstelling van de cv-ketel en de aansluiting van de wasmachine. Deze verdieping is licht, mede door het net geplaatste kunststof Velux dakraam. Hier kun je met gemak nog 1 slaapkamer realiseren.

## Tuin:

De voortuin is bestraat en plek om een auto op eigen terrein te parkeren. De achtertuin is, dankzij de ligging op het zuiden, een fijne plek om in de zon te zitten. Ook hier is de tuin grotendeels bestraat afgewisseld met groen en tevens nog een handige bergschuur. Er zijn geen directe achterburen waardoor je in de tuin veel privacy hebt.







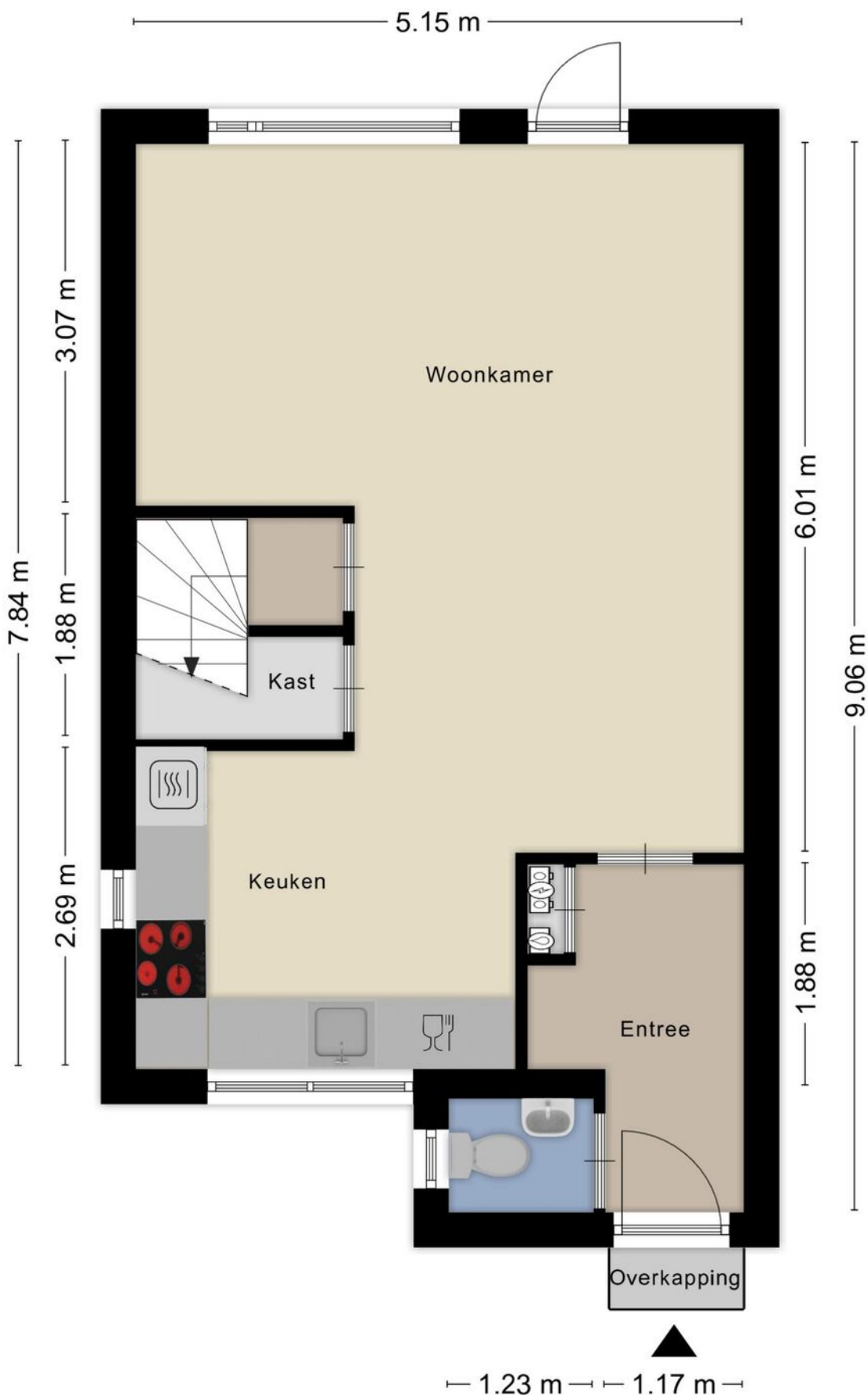
## Lichte woonkamer met open verbinding naar keuken





# Plattegrond

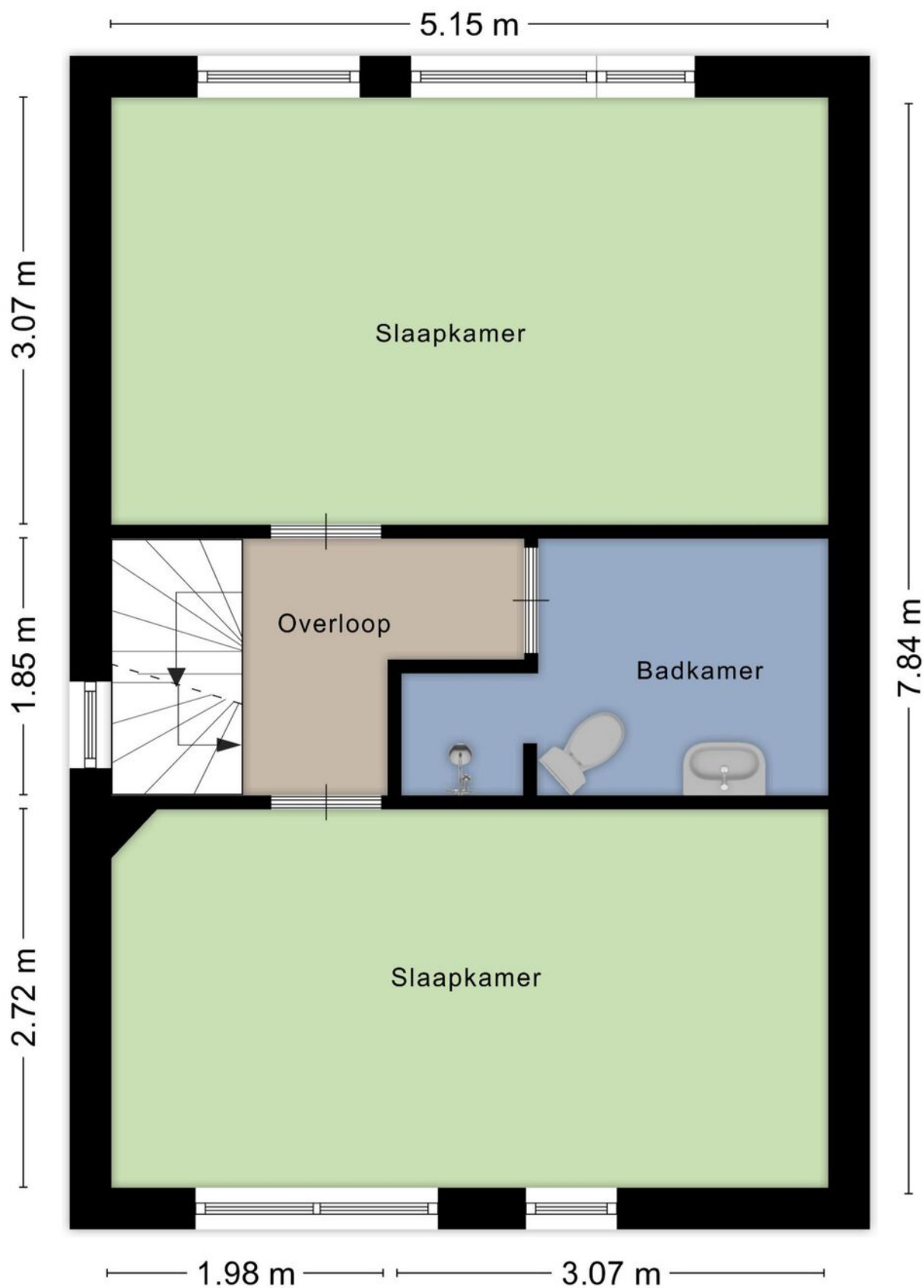
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





## 2 royale slaapkamers; 3 slaapkamers van te maken

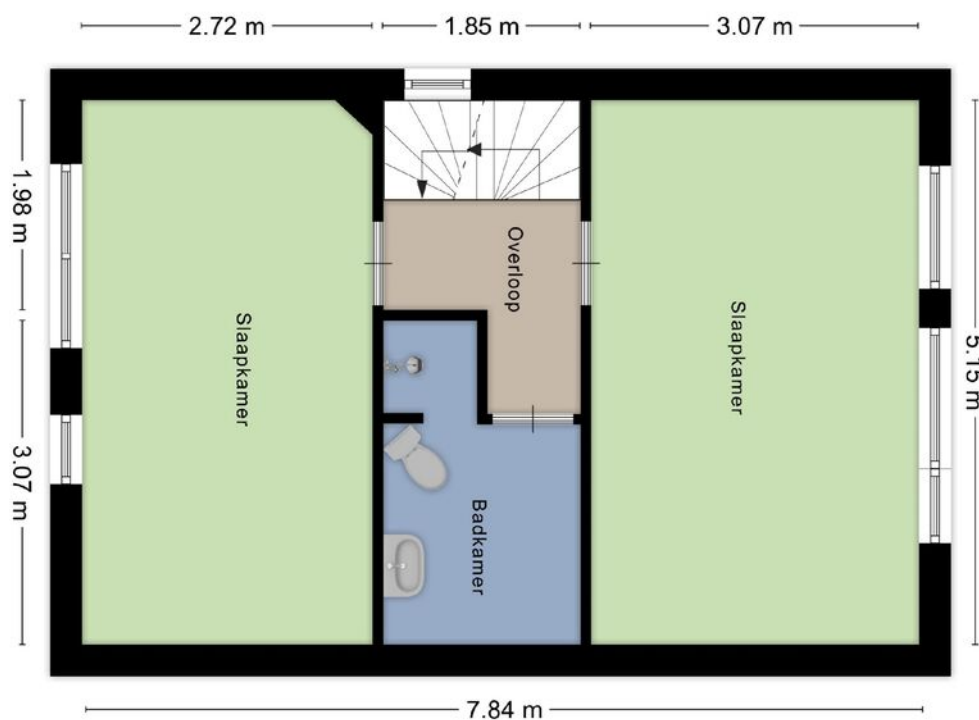




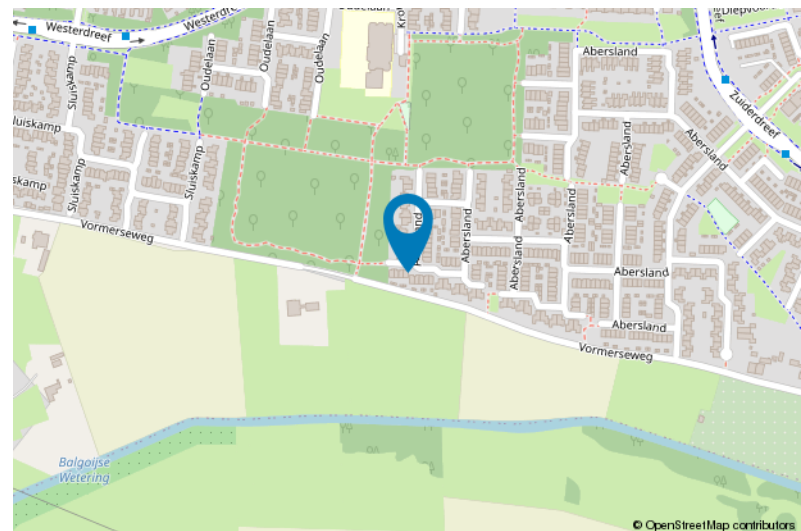
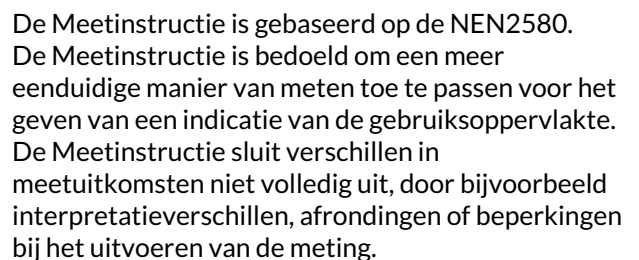


# Plattegrond

## 2e verdieping









# 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)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken in trappenkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Medicijnkastje met spiegel	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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!*