



Veenhof 1604

Wijchen

A



Scan mij voor meer info!


DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar



Royale 2-onder-1-kap met zonnige achtertuin



Op een prachtige locatie in de kindvriendelijke wijk De Veenhof staat deze royale geschakelde twee-onder-een-kapwoning met garage en zonnige, vrij gelegen achtertuin. De woning ligt aan een rustige, brede straat met vrij uitzicht aan de voorzijde, wat zorgt voor een aangename woonomgeving.

Deze woning heeft bijzonder veel te bieden: ruime leefruimte op de begane grond, drie slaapkamers op de eerste verdieping en nog een extra slaapkamer op de tweede verdieping. Daarnaast is er een royale bijkeuken/garage, een vernieuwde overkapping en volop parkeergelegenheid op eigen terrein. De zonnige tuin op het zuiden biedt veel privacy en is perfect voor wie graag buiten geniet.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de complete praktijkruimte die aanwezig is, voorzien van airconditioning. Dit biedt een unieke kans voor bijvoorbeeld een eigen onderneming aan huis of een andere praktijkgerichte invulling.

Met een woonoppervlakte van maar liefst 192 m² en een perceel van 257 m², is dit een ideaal familiehuis met energielabel A. Perfect voor grote of samengestelde gezinnen. Bovendien is de ligging zeer gunstig: dichtbij het centrum van Wijchen, het NS-station en de uitvalswegen.

Laat u verrassen door de ruimte, mogelijkheden en potentie van deze veelzijdige woning!



Begane grond met veel leefruimte

Bouwjaar: 1976

Woonoppervlak: 192 m²

Perceeloppervlak: 257 m²

Begane grond: Bij binnenkomst betreedt u de hal met toegang tot het toilet en meterkast. Vanuit de hal komt u in de sfeervolle woonkamer, voorzien van moderne gashaard, strak gestucte muren en houten vloer. Via een schuifdeur bereikt u de trap naar de eerste verdieping en een handige trapkast biedt extra bergruimte. De woonkamer wordt gescheiden van de keuken door stijlvolle, zwarte stalen deuren. De moderne woonkeuken beschikt over een kook- en spoeliland en is uitgerust met een koelkast, vriezer, inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron en Combi-Quooker. De grote grijze tegelvloer is voorzien van vloerverwarming. Via een binnendeur komt u in de voormalige garage, met eigen ingang. In het voorste gedeelte bevindt zich een wachtruimte met pvc vloer en een trap naar de praktijkruimte op de verdieping. Hier vindt u een praktische bergruimte en een kantoor met Velux dakraam, airconditioning en vinylvloer. Het achterste deel van de garage is ingericht als bijkeuken/wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger, een inbouwkast, radiator en gladde betonvloer. Hier vindt u tevens ook een apart toilet. Met uitzondering van het wc raam en de pui in de voorgevel van de praktijk, is de gehele woning voorzien van een combinatie van HR glas en HR++ glas.

1e verdieping: De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, allemaal met strak gestucte muren en laminaatvloeren. Daarnaast zijn op deze verdieping de binnendeuren vernieuwd en is de trap voorzien van nieuw tapijt. De badkamer is voorzien van een ligbad, douche, toilet, vernieuwd wastafelmeubel, designradiator en een raam voor natuurlijke ventilatie.

2e verdieping: Via een vaste trap bereikt u de zolder, twee jaar geleden volledig gerenoveerd. Op de voorzolder bevindt zich een CV-ruimte en inloopkast met Velux dakraam. Een luik geeft toegang tot extra bergruimte in de nok. De vierde slaapkamer is modern en sfeervol, met laminaatvloer, houten schrootjesplafond, bergruimte en zowel een Velux dakraam met verduistering als een zijraam.





Moderne woonkeuken van alle gemakken voorzien





Plattegrond

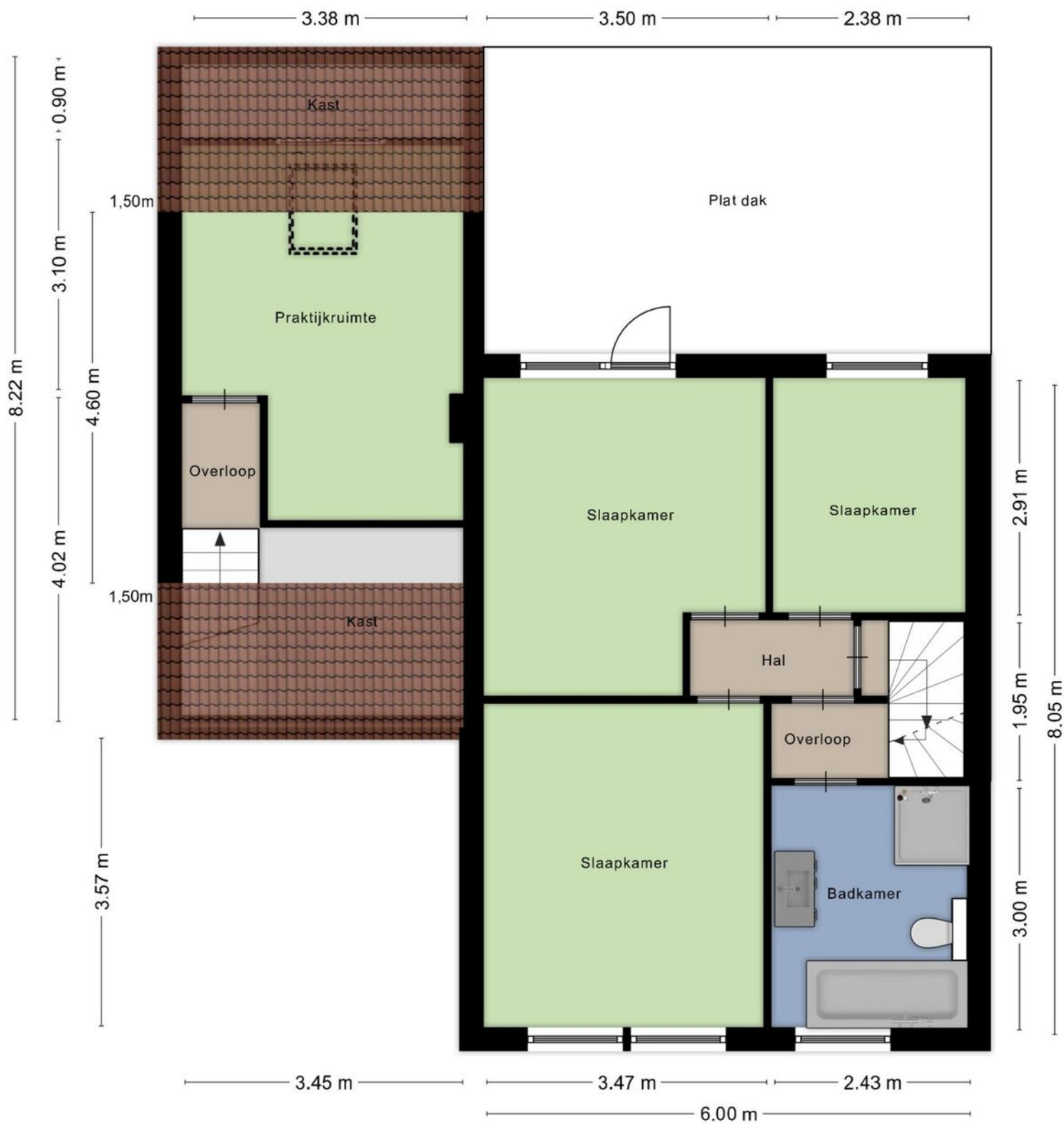
Begane grond





Plattegrond

1e verdieping



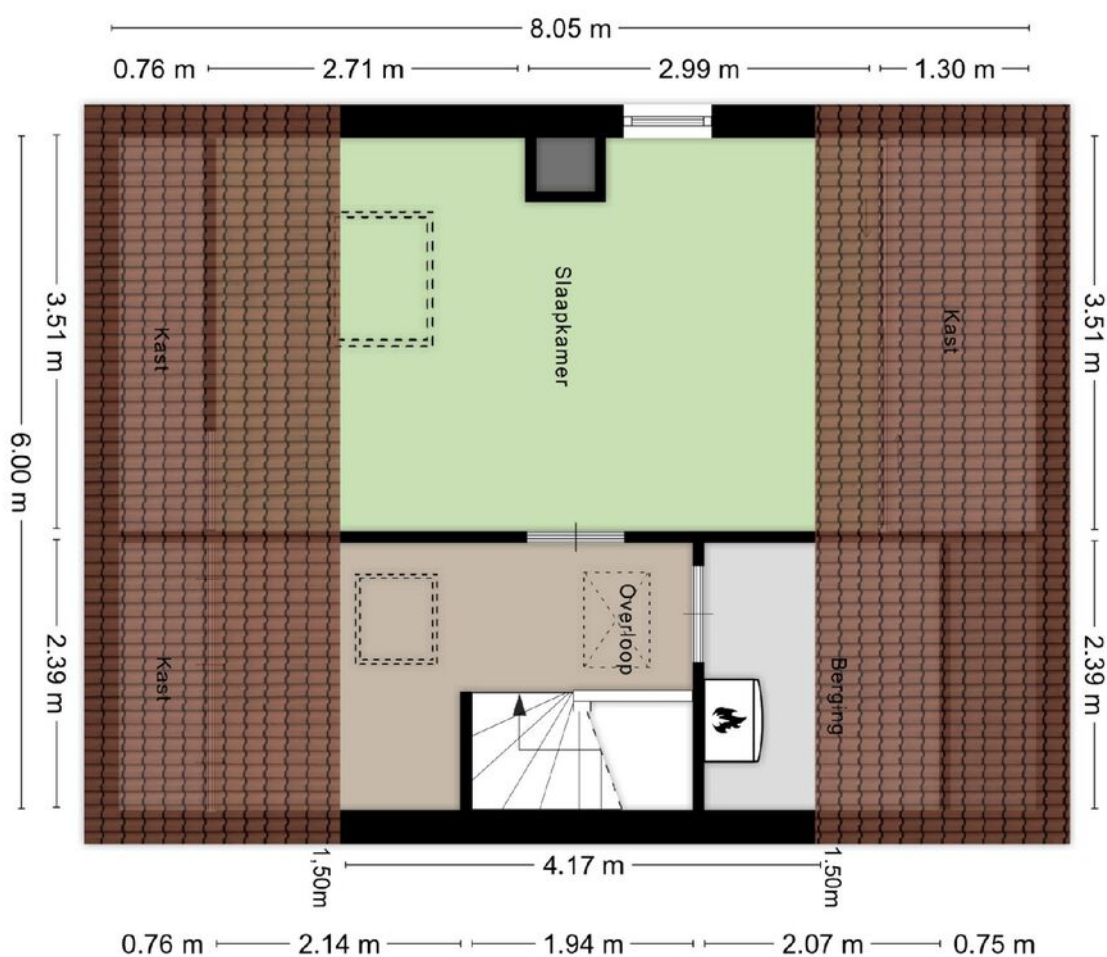


3 slaapkamers en complete praktijkruimte





Extra slaapkamer op de 2e verdieping

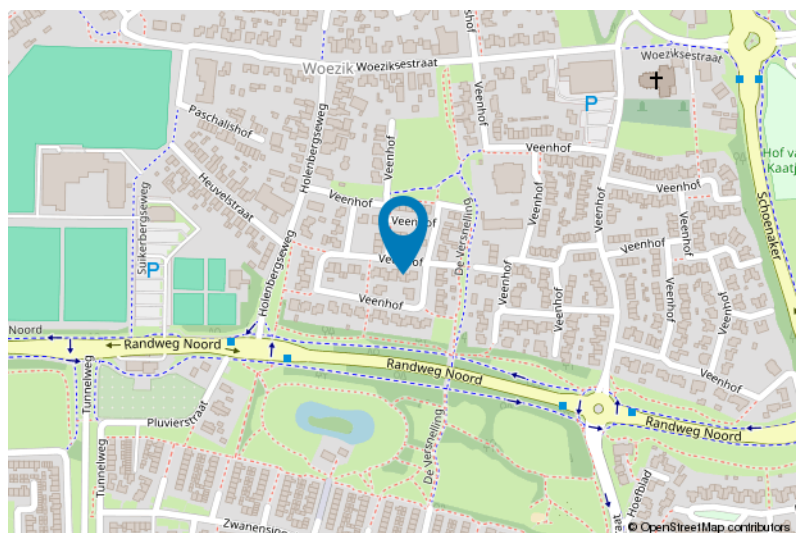




Van toepassing:

- 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
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- lamellen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- 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

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!*