



# Esdoornstraat 2 C

Wijchen

B



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





# Instapklare 2/1-kapwoning met een uitbouw



Op een geliefde locatie vlakbij het gezellige centrum van Wijchen gelegen instapklare en ruime, geschakelde 2-ONDER-1-KAPWONING met uitbouw aan de achterzijde.

Waarom je hier zou willen wonen...

- Royale woonkeuken
- 4 slaapkamers
- Prettige en rustige ligging pal tegen het centrum
- Nieuwe keuken en badkamer (2021)
- 13 zonnepanelen (2021)
- Airco en vernieuwde meterkast
- Geïsoleerd en dubbel glas (energielabel B)
- Ruime achtertuin op het zuidwesten
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
- Platdak van de keuken is in 2022 vernieuwd

Algemeen:  
Bouwjaar: 1995  
Woonoppervlakte: 155 m<sup>2</sup>  
Inhoud: 549 m<sup>3</sup>  
Perceel: 240 m<sup>2</sup> en klein gedeelte van de voortuin is in bruikleen van de gemeente Wijchen  
Garage wordt gehuurd voor € 60,- per maand



# Royale woonkamer fraaie houten vloer

Bouwjaar: 1995

Woonoppervlak: 155 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 240 m<sup>2</sup>

## Indeling:

Begane grond: de diepte van de voortuin biedt privacy vanaf de straat en op de oprit is plaats voor meerdere auto's. De entree bevindt zich of aan de voorzijde (bijkeuken/berging) of aan de zijkant van de woning. Via de zijgevel kom je in de hal, entree met toiletruimte met fonteintje, garderobe, meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Royale, U-vormige woonkamer met het zitgedeelte aan de voorzijde en een fraaie houten vloer, ruime bergkast en schuifpui naar de achtertuin. Doorgang naar de bijkeuken/berging voorzien van een klein keukenblokje en geeft toegang tot de oprit aan de voorzijde.

Aanbouw aan de achterzijde van de woning met een moderne woonkeuken met openslaande deuren naar de achtertuin. De keuken is voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur (o.a. een inductiekookplaat, combimagnetron, vaatwasser en een quooker). Met genoeg ruimte voor een grote eettafel en een overvloedige lichtinval wordt dit vast je favoriete plek in huis. Bij mooi weer zet je de openslaande deuren wagenwijd open, maar ook op andere dagen kun je hier heerlijk ontbijten, werken, lunchen, borrelen en eten!

1e verdieping: overloop met trapopgang naar de 2e verdieping. Hier vind je drie ruime slaapkamers en een royale badkamer. De slaapkamers zijn mooie lichte vertrekken met een laminaatvloer en een praktische indeling. De luxe badkamer is voorzien van een ligbad, een tweede toilet, designradiator en een heerlijke royale inloepdouche.

2e verdieping: bereikbaar via een vaste trap die uitkomt op de overloop/voorzolder met opstelplaats voor de cv-ketel en wasmachine. Een 4e slaapkamer met 2 dakramen en bergruimte.







# Ruime aanbouw met moderne woonkeuken





# Plattegrond

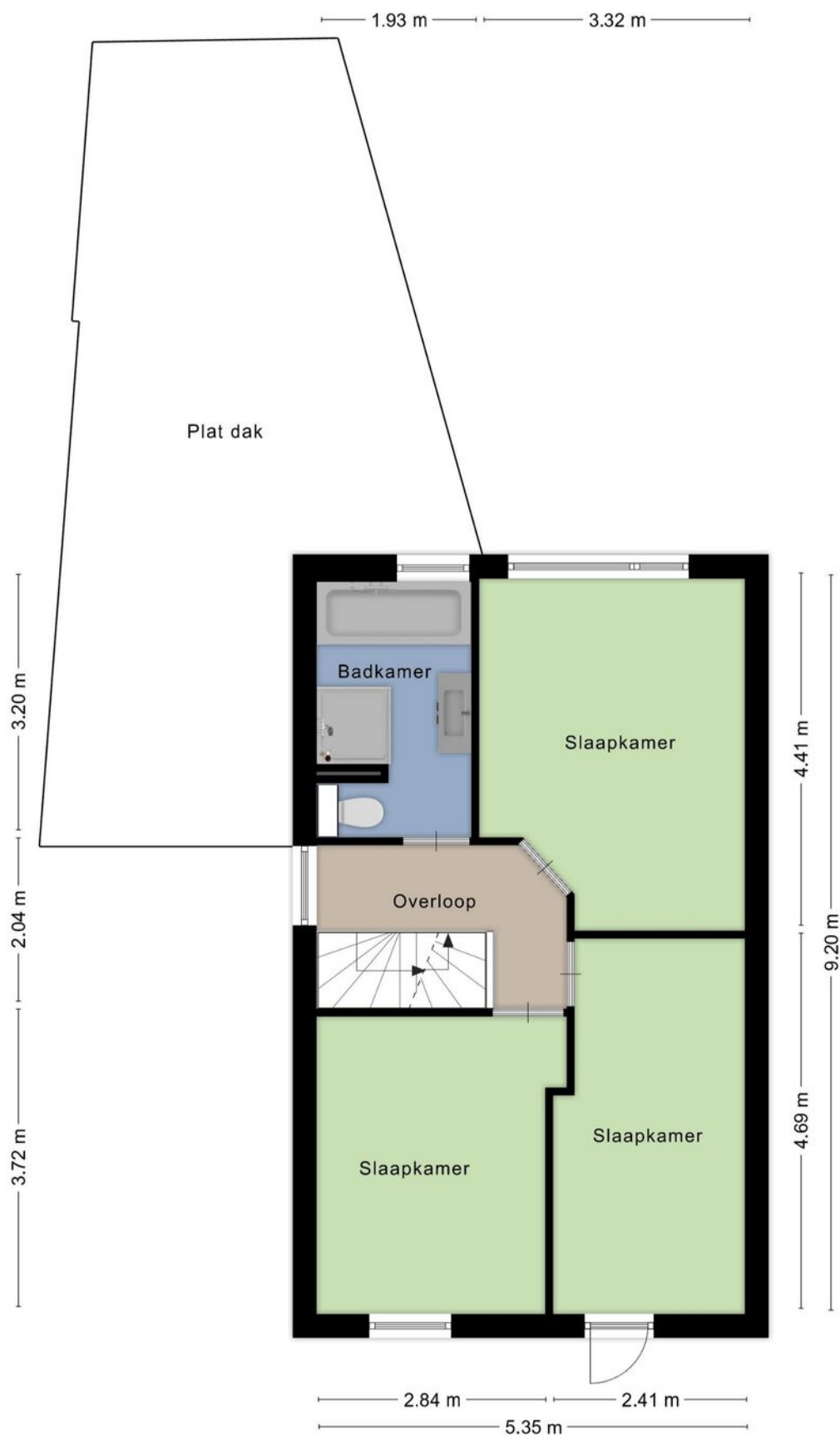
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping







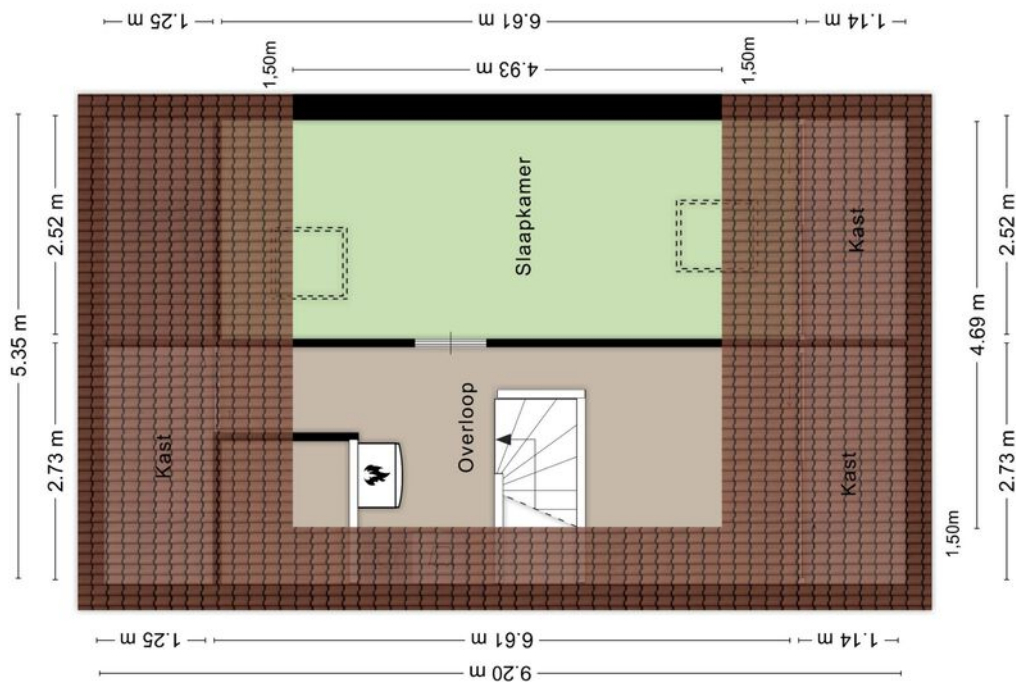
## Drie slaapkamers en royale badkamer met ligbad





# Plattegrond

## 2e verdieping





# 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.

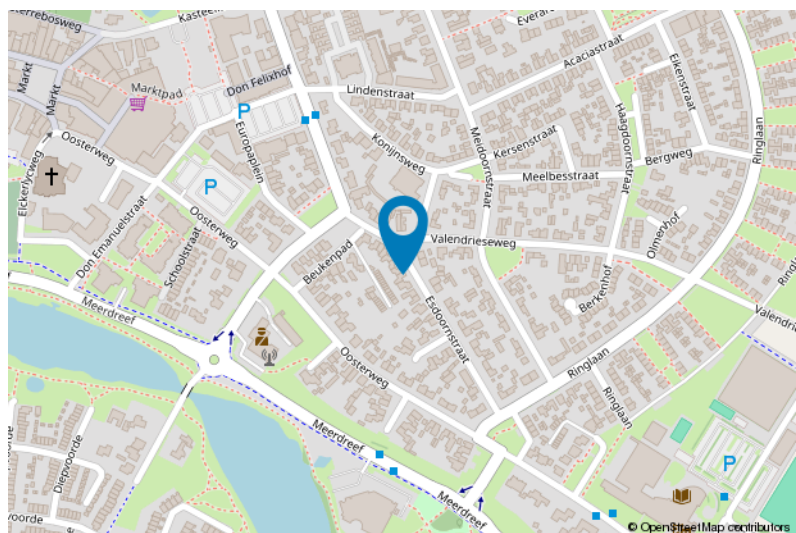
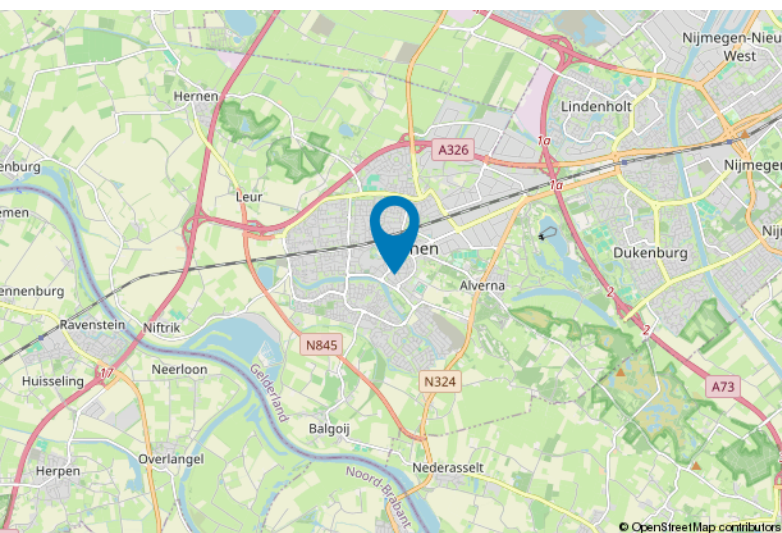
**Kadastrale gemeente:** Wijchen  
**Sectie:** I  
**Perceelnummer:** 3026  
**Perceeloppervlakte:** 240 m<sup>2</sup>

**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>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	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](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!*