



# Blauwe Hof 6114

## Wijchen

C



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





# Vrijstaande woning



Op een goede locatie in de gewilde wijk Blauwe Hof ligt deze zeer royale (222 m<sup>2</sup>) vrijstaande woning met maar liefst 5 (slaap)kamers, een moderne badkamer en een vrij gelegen achtertuin op het zuiden. Om het geheel af te maken bevindt er zich nog een multifunctioneel souterrain onder de woning met diverse gebruiksmogelijkheden.

De zonnige achtertuin is gelegen op het zuiden en is voorzien van een groot terras en achterom via een poort. De achtertuin is een heerlijke plek om rustig te kunnen genieten!  
Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de oprit om op eigen terrein te kunnen parkeren.

De ligging van deze woning is ideaal; vlak bij de basisschool, wijkcentrum, sportverenigingen en de grote uitvalswegen. Voor de natuurliefhebber ligt het Wijchens meer praktisch in uw achtertuin. Het centrum en openbaar vervoer zijn op korte fietsafstand waardoor u heerlijk centraal zit!

Bouwjaar: 1980

Inhoud: 883 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte: 222 m<sup>2</sup>

#### Bijzonderheden

- 5 (slaap)kamers
- Zeer royale zolder op garage en bijkeuken, met kantoorkamer
- Souterrain voorzien van verwarming, elektra en laminaatvloer
- Buiten schilderwerk 2020
- Vloerverwarming woonkamer en keuken
- Nieuwe meterkast incl. 3-fase
- Airco in woonkamer, 1e en 2e verdieping (2022)
- Parkeren op eigen terrein
- Uitstekende ligging in kindvriendelijke omgeving



# Woonkamer met PVC-vloer

Bouwjaar: 1980

Woonoppervlak: 222 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 319 m<sup>2</sup>

## Indeling:

Via de nette onderhouden voortuin kom je binnen in de ruime entree met trapopgang naar de 1e verdieping en het souterrain, garderobe, meterkast en toilet.

**Souterrain:** via een vaste trap kom je in de het souterrain. Deze ruimte is voorzien van een laminaatvloer en elektra. Verder heeft het souterrain een praktijkruimte, hobby/werkkamer met barretje en een aparte bergruimte. Kortom: diverse gebruiksmogelijkheden voor bijvoorbeeld hobby-, kantoor-, slaapkamer, werk- en/of bergruimte.

**Begane grond:** achter voormelde hal bereik je de lichte woonkamer met een pvc vloer met vloerverwarming en een gezellige open haard. Links van de woonkamer vind je de half open keuken. De keuken is voorzien van een Boretti fornuis (4 pits gaskookplaat en een oven), RVS afzuigschouw, vaatwasser, magnetron en grote moderne koelkast, bar voor 4 personen, loopdeur naar terras, inpandige bijkeuken met witgoed aansluitingen en schrobput. Vanuit de bijkeuken kom je in de inpandige garage met openslaande deuren, smeerpuit en zolderverdieping, loopdeur naar tuin, vaste trap naar bergruimte en een aparte kantoorkamer met Veluxdakraam.

**Op de 1e verdieping** bevindt zich de overloop en toegang tot de 3 ruime slaapkamers (waarvan 2 met elkaar in verbinding staan) en de badkamer. De badkamer heeft een inloopdouche, 2 wastafels in een badmeubel, zwevend toilet, designradiator en is geheel betegeld in neutrale kleuren.

**Op de 2e verdieping** bevinden zich nog de 4e slaapkamer (met dakkapel) en de 5e slaap/werkkamer. Tevens nog een separate berg-/stookruimte met opstelplaats voor de Cv-ketel (2013).







# Keuken met Boretti fornuis





# Plattegrond

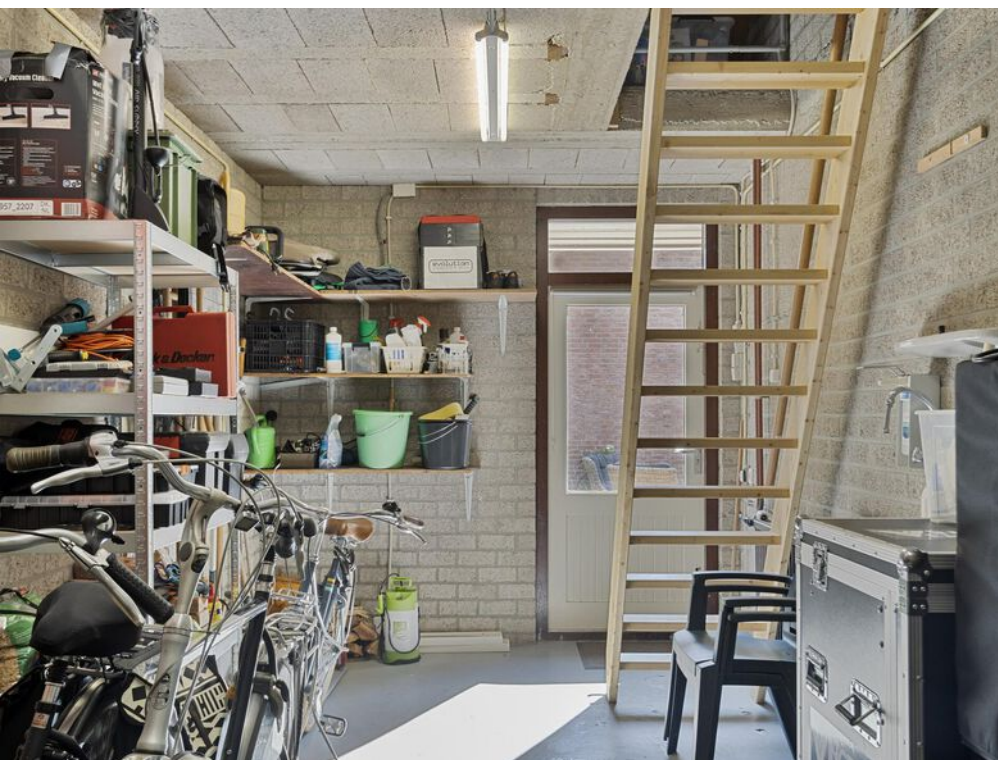
## Begane grond







# Garage met verdieping





# Plattegrond

## 1e verdieping







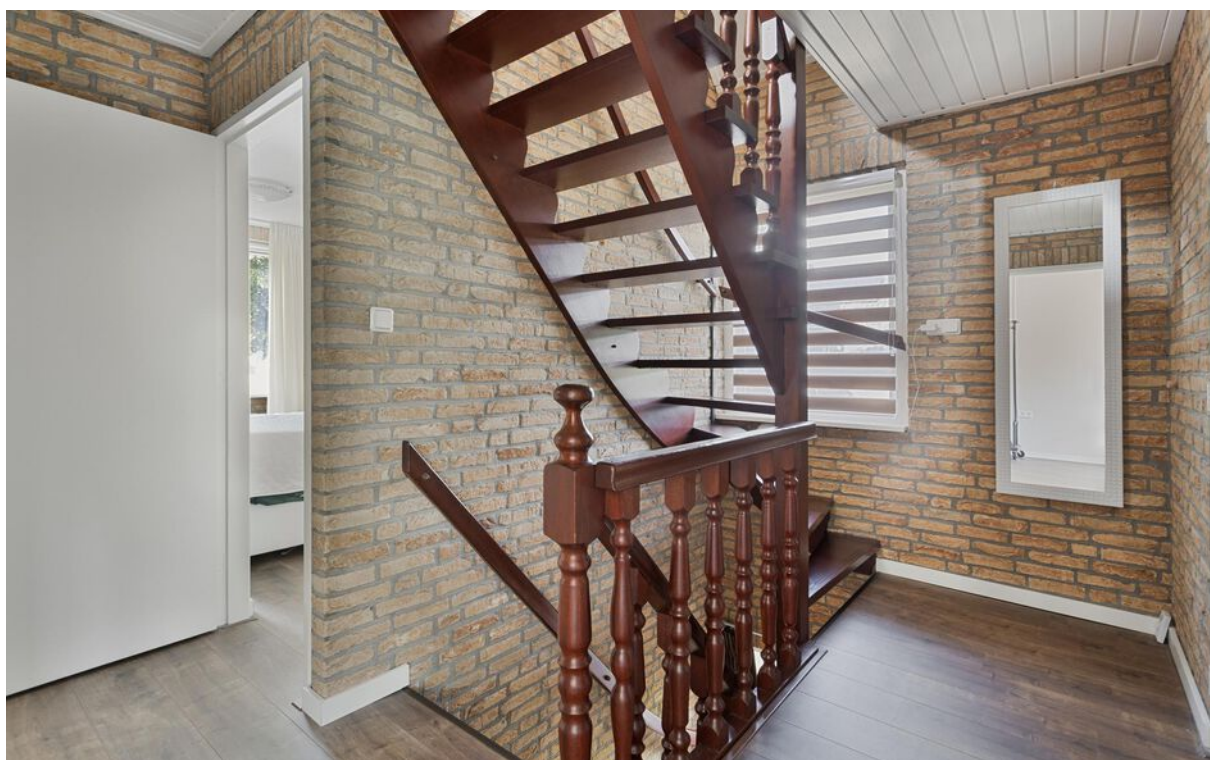
## Drie ruime slaapkamers







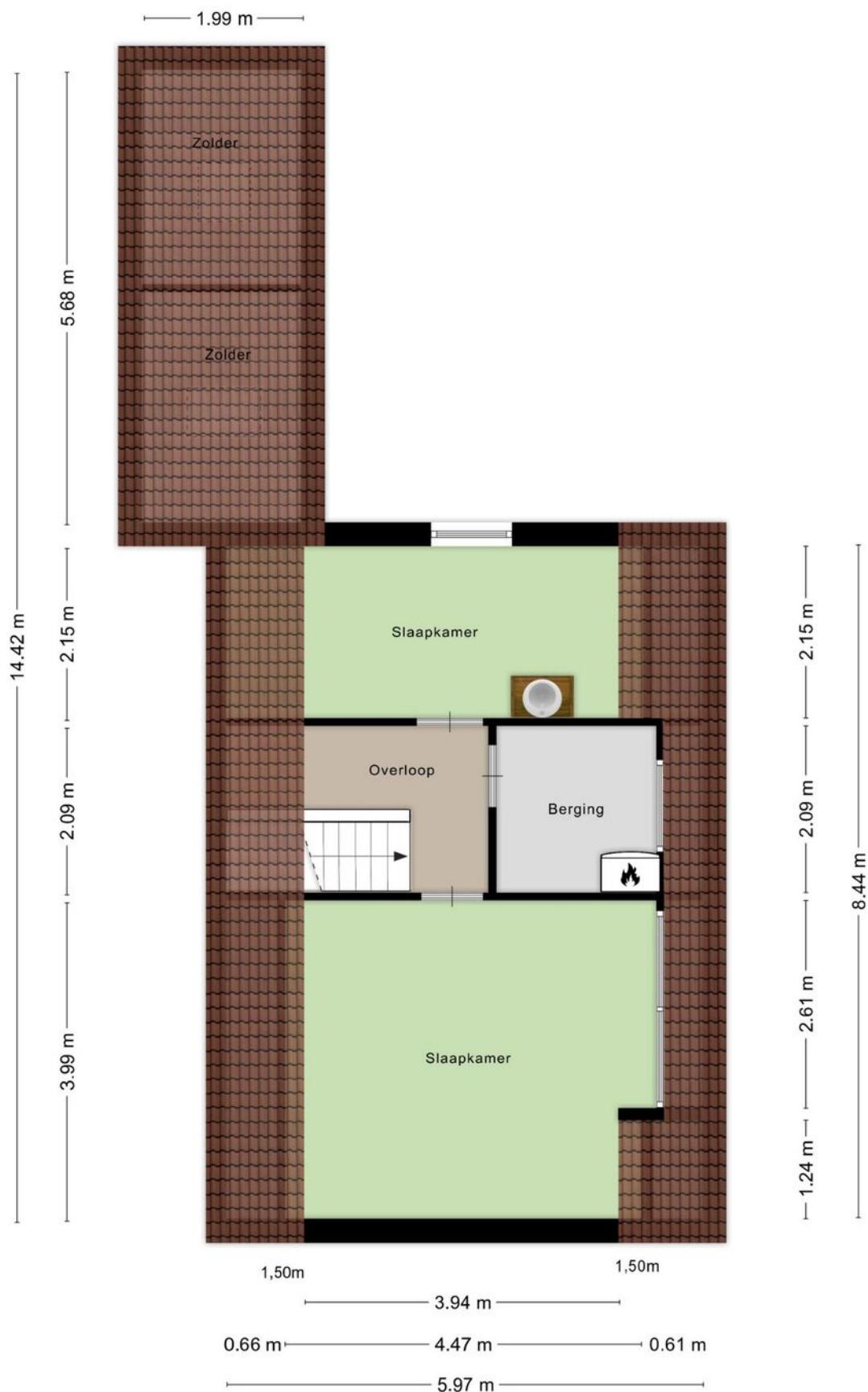
# Moderne badkamer





# Plattegrond

## 2e verdieping







## 4e Slaapkamer met dakkapel





# Plattegrond

## Souterrain



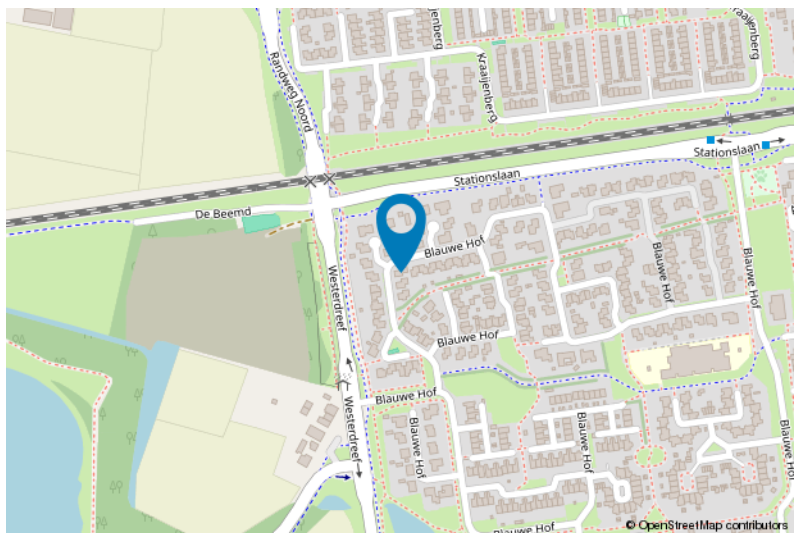




Van toepassing:

- 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>			
Houtkachel	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- Plafond lampen	X		
- plafond verlichting keuken		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- inbetweeners huiskamer		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Keukentafel	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Planken in bijkeuken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- close-inn boiler keuken	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- 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](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!*