



# Eloland 1910

## Wijchen

A



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





# Instapklare tussenwoning Achtertuin met veranda



Wonen in een instapklare eengezinswoning met een tuin van maar liefst 31 meter diep! Welkom op Elsland 1910, een geschakelde eengezinswoning in een rustige en kindvriendelijke wijk van Wijchen. Met een diepe tuin van maar liefst 154 m<sup>2</sup> op het zuidwesten en een sfeervolle veranda, is dit dé ideale plek voor jonge gezinnen en starters die dromen van een plek om zich thuis te voelen.

Deze woning is energiezuinig dankzij 13 zonnepanelen (geplaatst in 2022) en is volledig geïsoleerd, wat zorgt voor lage energiekosten en een duurzaam leven. De rustige wijk biedt bovendien alle benodigde voorzieningen binnen handbereik, met het centrum van Zuiderpoort om de hoek en snelle toegang tot de A50 en A73.

Kortom, Elsland 1910 is de ideale plek om te starten of door te groeien als gezin. De combinatie van ruimte, sfeer, en modern comfort maakt deze woning uniek in zijn soort.

Waarom je hier zou willen wonen:

- Voor- en achtertuin vernieuwd
- Diepe tuin van meer dan 30 meter (154 m<sup>2</sup>) met veranda.
- Uitbouw met eetkamer en openslaande deuren naar de tuin.
- Kunststof kozijnen op de 1e en 2e verdieping, gedeeltelijk voorzien van rolluiken.
- 3 slaapkamers, masterbedroom met airco en inbouwkast.
- Badkamer vernieuwd (2023).
- Energiezuinig: 13 zonnepanelen (2022, met Micro-omvormers van Enphase), volledig geïsoleerd
- Energielabel A
- Nieuwe c.v. ketel 2024.
- Parkeergelegenheid op eigen terrein, daarnaast openbaar parkeren.



# Ruime woonkamer met aparte eetkamer

Bouwjaar: 1986

Woonoppervlak: 107 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 255 m<sup>2</sup>

Indeling:

**Begane grond:** bij binnenkomst word je verwelkomd in een lichte hal, met garderobe- en meterkast (vernieuwd in 2022) en voorzien van een recent vernieuwd toilet en fontein (2019). Vanuit de hal kom je in de ruime woonkamer met een laminaatvoer en lichte plafond- en wandafwerking. De keuken is in open verbinding met de woonkamer en voorzien van een inductiekookplaat met grote oven (van SMEG uit 2023), losse koelkast, vaatwasser en een afzuigkap. Tevens een gezellig barretje, ideaal voor een snelle koffie in de ochtend. Via moderne schuifdeuren kom je in de aparte eetkamer. Deze ruimte heeft een gezellige sfeer, perfect voor avonden met vrienden en familie en via openslaande deuren kom je in de achtertuin.

**Eerste verdieping:** aangekomen op de overloop biedt deze toegang tot twee ruime slaapkamers en een badkamer. De ruime en lichte ouderslaapkamer, aan de achterzijde van de woning gelegen, is voorzien van een inbouwkast en airconditioning. De badkamer, gerenoveerd in 2023, straalt luxe uit met een dubbele wastafel, een douche, toilet en een heerlijk bad om in te ontspannen.

**De tweede verdieping** is voorzien van een voorzolder met veel bergruimte en een extra 3e slaapkamer, voorzien van een dakkapel. Ook hier met airconditioning en kunststof kozijnen.

**Tuin:** via de openslaande deuren wordt je verwelkomd in een riante, zonnige tuin op het zuidwesten. Deze tuin biedt alle ruimte voor ontspanning en buitenleven. De sfeervolle veranda, gebouwd in 2020







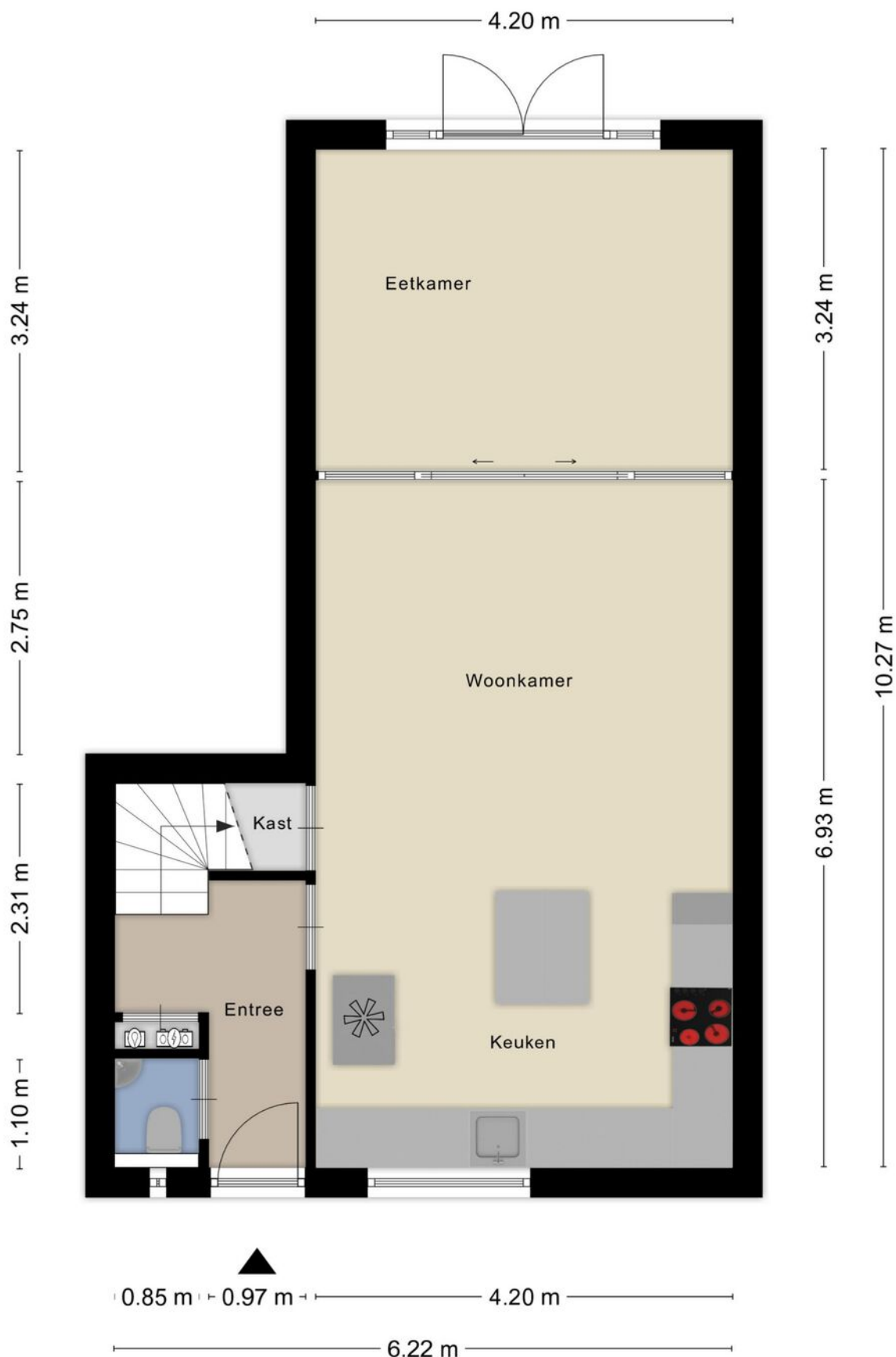
# Moderne keuken met een gezellig barretje





# Plattegrond

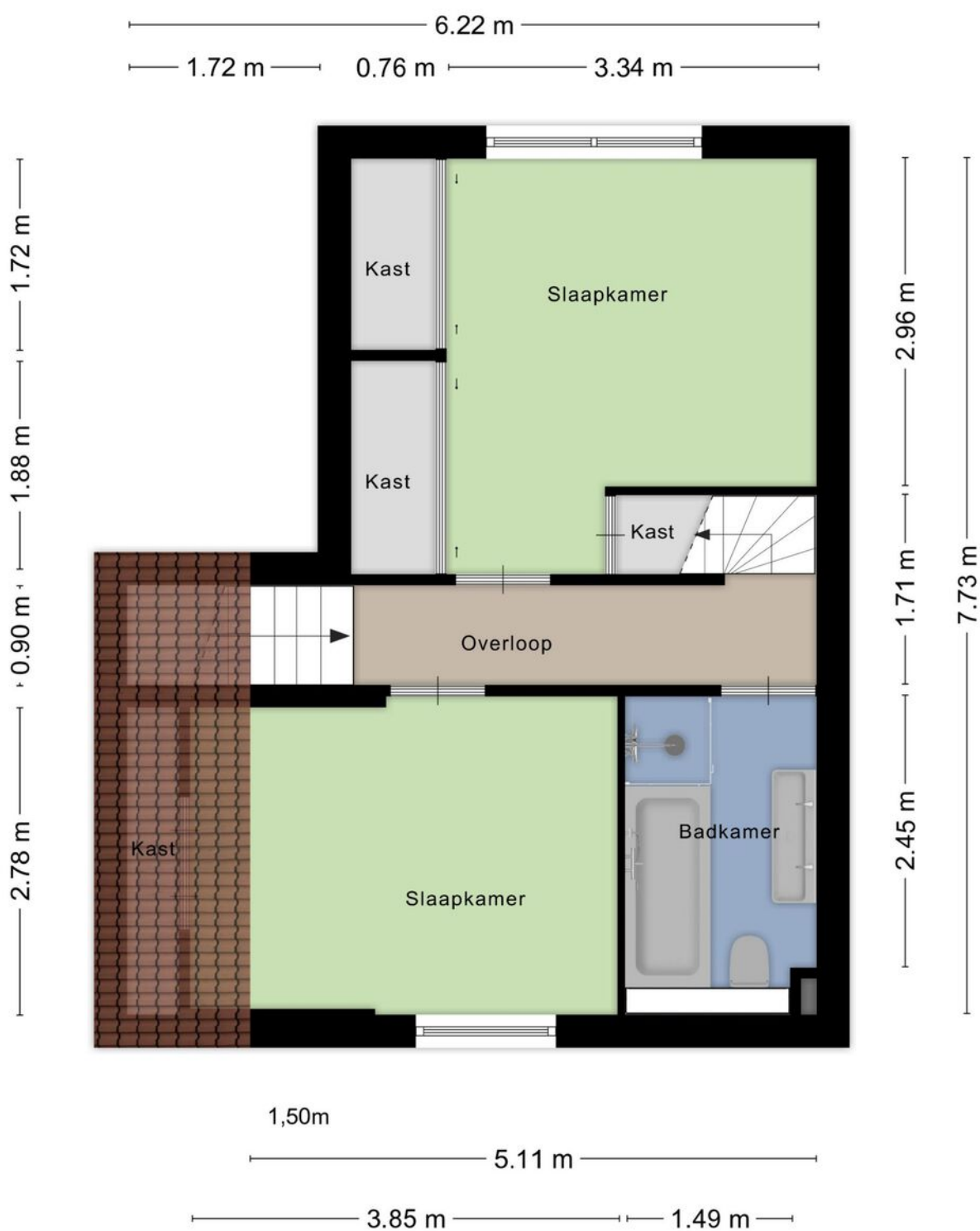
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





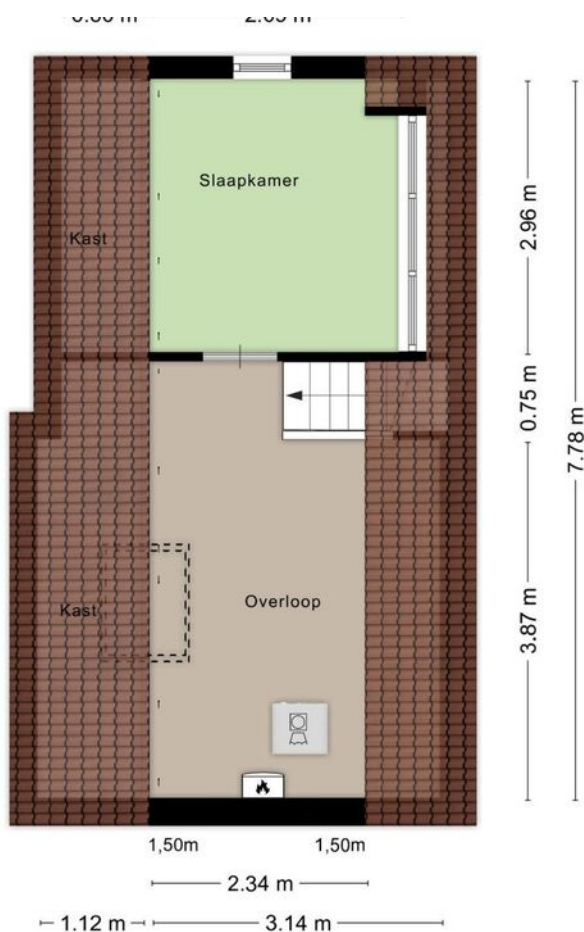


# Two spacious bedrooms Renovated bathroom





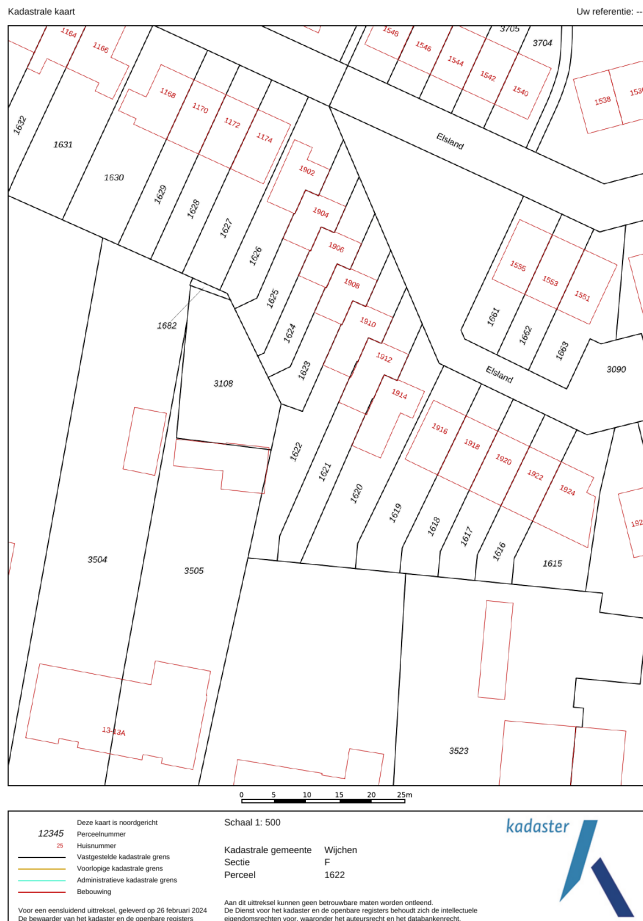
# Plattegrond 2e verdieping 3e slaapkamer met dakkapel





# 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.

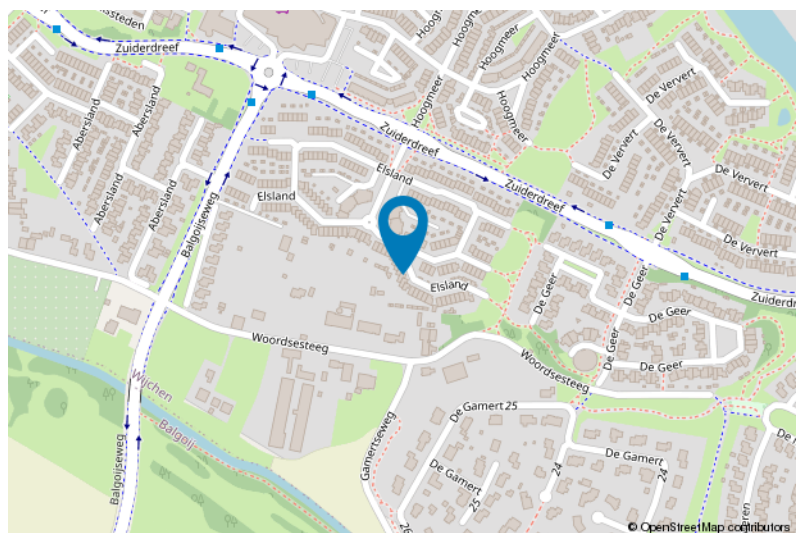
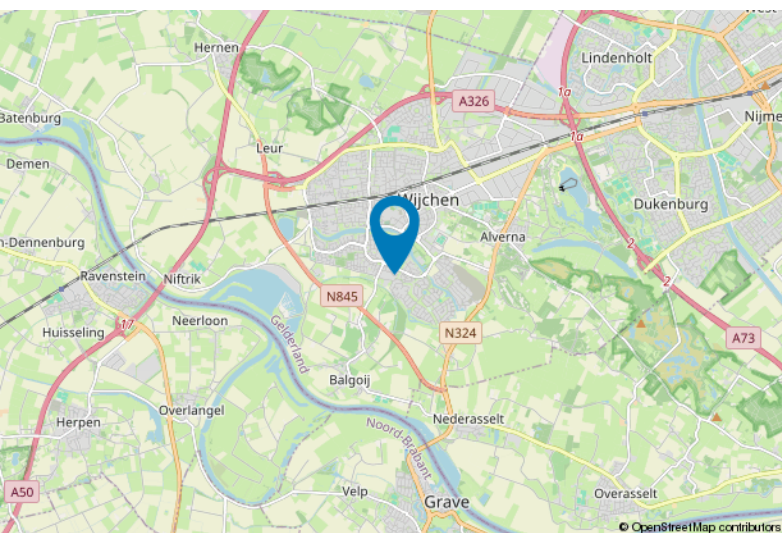
**Kadastrale gemeente:** Wijchen  
**Sectie:** F  
**Perceelnummer:** 1622  
**Perceeloppervlakte:** 255 m<sup>2</sup>

**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 gebruiksoverlakte. 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		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Philips Hue		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Kapstok	X		
- Spiegel gang			X
- Wandplanken slaapkamer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			X
- (gas)fornuis			X
- afzuigkap	X		
- oven			X
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- Bar (incl. kastruimte)	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Spiegelkast	X		
- Doucherekjes	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Mechanische ventilatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Bloembakken (2 stuks)	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Grondwaterpomp	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Veranda	X		
Regenton	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!*