



Marskramer 13

Wijchen

A



Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar



Uitgebouwde woning met een zonnige achtertuin



Aan de rand van de populaire Huurlingsedam, ligt deze uitgebouwde eengezinswoning met zonnige achtertuin, berging en achterom. De woning is lekker licht, fris en verrassend ruim van opzet. Drie slaapkamers op de eerste verdieping en een ruime, nog vrij in te delen, zolderetage maken een combinatie van (gezins-)bewoning en een thuiswerkplek meer dan mogelijk. De woning is vanuit het bouwjaar uiteraard volledig geïsoleerd en heeft een label A. Modern comfort wordt geboden door de keuken met inbouwapparatuur en de badkamer met ligbad, separate douche én tweede toilet. Een fijn thuis!

De achtertuin is voorzien van een fijn terras waar je vanuit je openslaande deuren direct op staat. De zuidoost ligging maakt dat je de gehele dag in de zon kunt zitten. Een stukje gazon en borders met vaste planten flankeren het pad naar de berging en poort naar de achteruitgang. Voorts is er tuinverlichting en een degelijke schutting die alle privacy waarborgt.

De wijk is ruim van opzet met gevarieerde bebouwing en de kindkind Terwijl (winkel)-voorzieningen, sportfaciliteiten en recreatie op korte afstand en in de omgeving ruim voorhanden zijn. Wijchen beschikt over een NS treinstation aan de lijn Nijmegen - 's-Hertogenbosch en heeft een perfecte aansluiting op de A50 en A73.

Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via Nefit HR combiketel. Begane grond voorzien van vloerverwarming in keuken en woonkamer.
- Geheel voorzien van dubbele beglazing en HR++ glas in de uitbouw.
- Uitbouw over de volle breedte aan de achterzijde geplaatst in 2018 door erkend bouwbedrijf.
- Achter de woning ligt een hofje met parkeergelegenheid maar ook voor de deur kun je je auto kwijt.
- Goed uitgeruste keuken met alle inbouwapparatuur.
- Begane grond voorzien van pvc-vloer; eerste en tweede verdieping voorzien van laminaat.



PVC vloer op de begane grond

Bouwjaar: 2009

Woonoppervlak: 127 m²

Perceeloppervlak: 135 m²

Indeling:

Begane grond: entree; hal met meterkast, trap naar verdieping en toilet met hangend closet en handwasbakje. De tuingerichte woonkamer beschikt over een provisiekast (trapkast) en is door de uitbouw lekker royaal. Aan daglicht geen gebrek door de fantastische lichtstraat.

De open keuken is aan de voorzijde gesitueerd en heeft een in U opgestelde inrichting. Het spoelgedeelte van de keuken is aan de voorzijde met vrij zicht door het keukenraam. Het kookgedeelte bevindt zich in een schiereiland waarbij je al kokend zicht houdt op de woonkamer en contact hebt met je familie, vrienden en andere gasten. Een koelkast en vriezer, gaskookplaat, afzuigkap en combioven zijn ingebouwd alsmede een vaatwasser.

Eerste verdieping: overloop van waaruit alle vertrekken bereikbaar zijn. Aan de voorzijde slaapkamer één van 13 m² en aan de achterzijde twee slaapkamers van respectievelijk 13 en 7 m². De badkamer is compleet te noemen. Een heerlijk ligbad, een separate douche en tweede hangend toilet en natuurlijk een wastafel.

Tweede verdieping: thans één open zolderruimte met diverse indelingsmogelijkheden. Veel daglicht door de twee dakramen, veel bergruimte, de aansluitingen van het witgoed en de opstelling van de combiketel.

Een zeer complete woning en instapklaar!





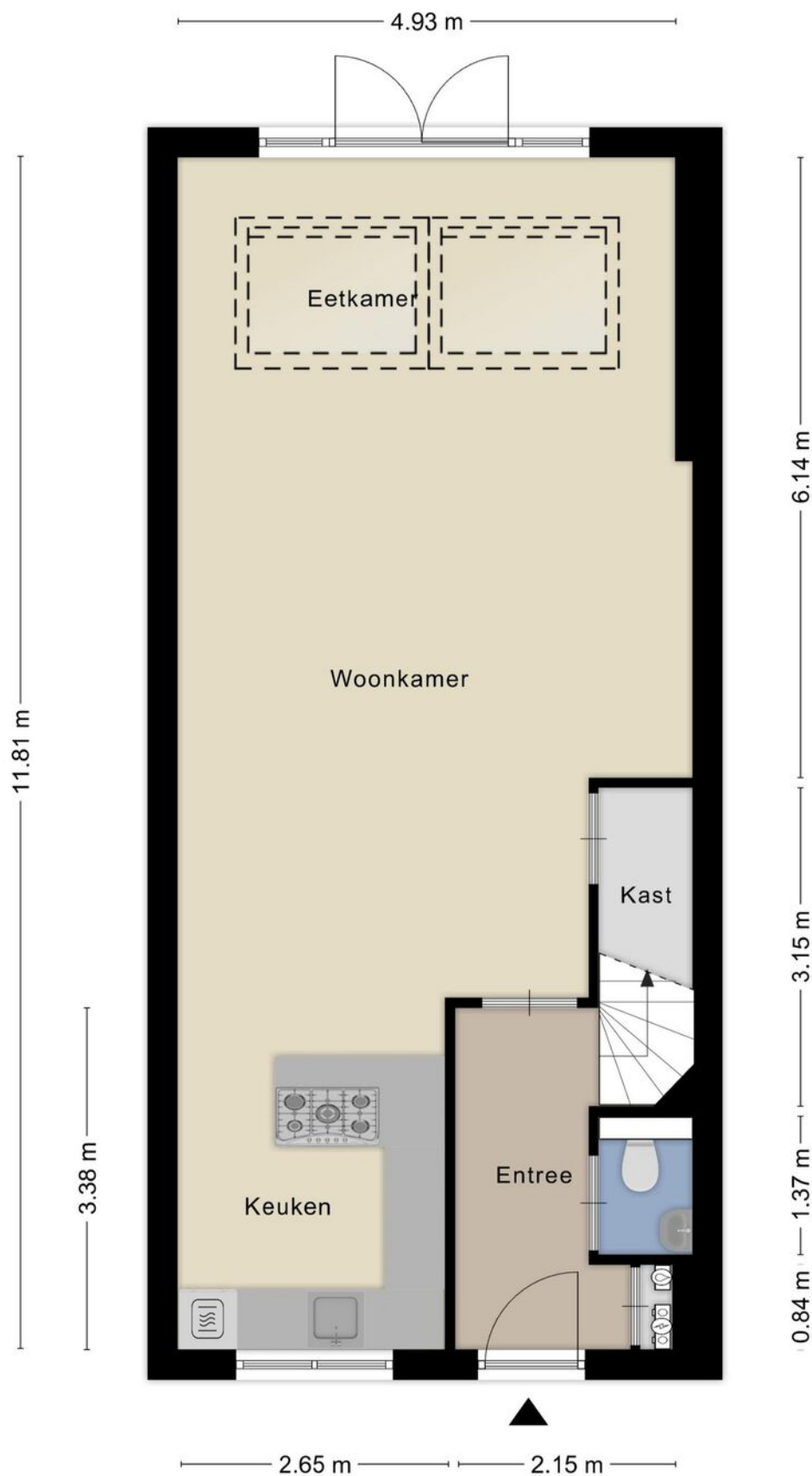
Open keuken in U-vorm met inbouwapparatuur





Plattegrond

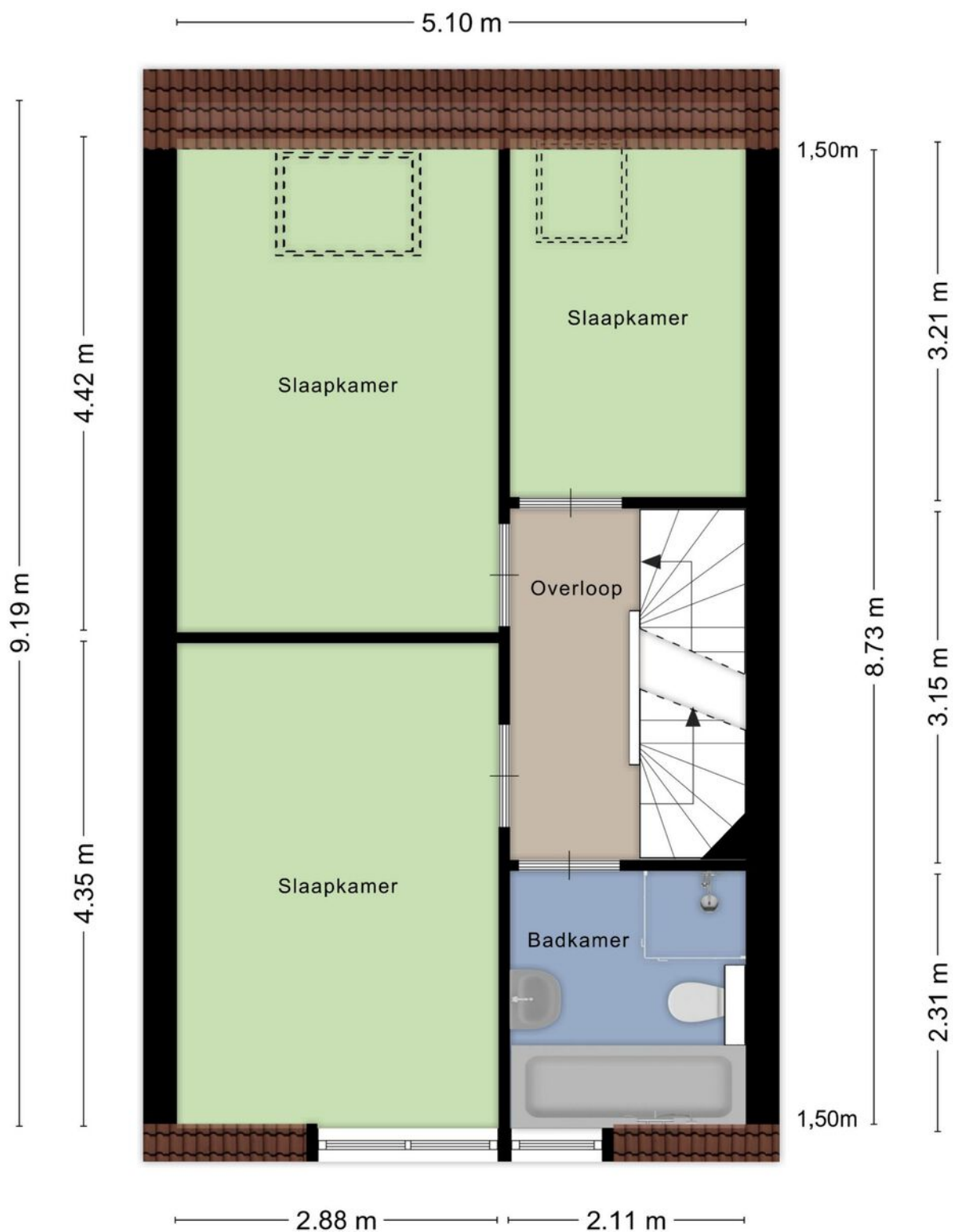
Begane grond





Plattegrond

1e verdieping





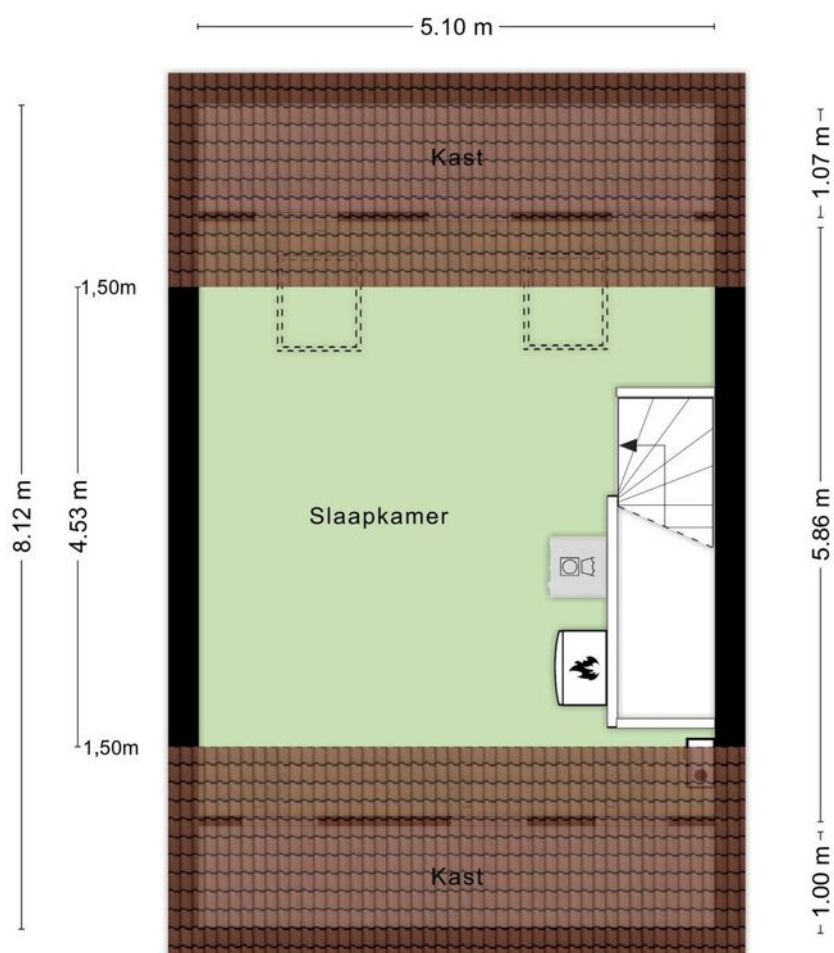
3 Slaapkamers en een complete badkamer





Plattegrond

2e verdieping

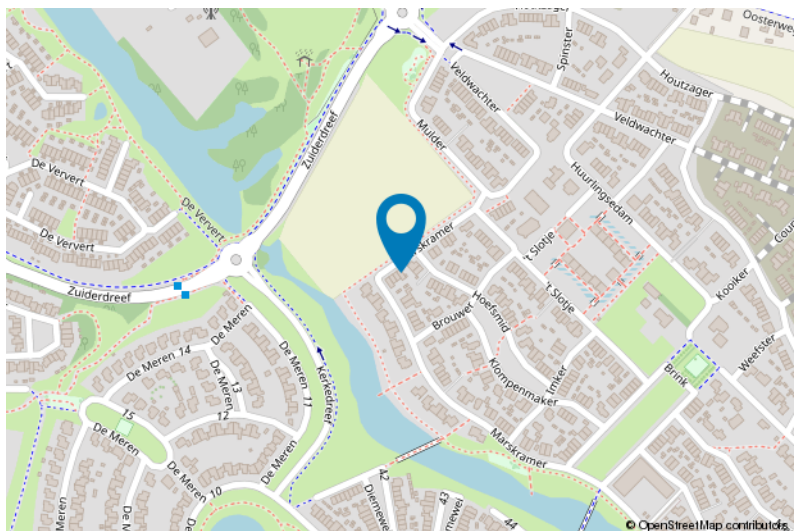




Van toepassing:

- 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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken trapkast gaan mee		X	
- Kast ouderslaapkamer mag gratis overgenomen worden			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC begane grond	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Badkamerkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat		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	
Vaste planken schuurtje	X		
Ophangstelsel tuingereedschap		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!*