



# Klaproosstraat 13

## Wijchen

A



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





# Volledig gemoderniseerde, uitgebouwde tussenwoning



Klaproosstraat 13, Wijchen: volledig gemoderniseerd en uitgebouwde tussenwoning op gewilde locatie.

Welkom in deze sfeervolle tussenwoning aan de Klaproosstraat 13, gelegen in het geliefde 'oud Wijchen'. De woning is in 2021 volledig gemoderniseerd en biedt een perfecte combinatie van comfort, ruimte en een moderne afwerking. Met een woonoppervlakte van 107 m<sup>2</sup>, plus 16 m<sup>2</sup> extra ruimte op de zolder, is dit een ideale woning voor een breed publiek.

#### Diepe achtertuin en overkapping

De diepe achtertuin biedt volop mogelijkheden om van het buitenleven te genieten. In 2023 is een overkapping met lichtstraat geplaatst, waardoor het echt een verlengstuk van de woonkamer is geworden. Verder is er een stenen berging aanwezig voor de fietsen en extra opslagruimte. De achtertuin is toegankelijk via een achterom.

#### Duurzaamheid

De woning is voorzien van dubbele beglazing en gedeeltelijk voorzien van kunststof kozijnen. Het beschikt over een energielabel A. In 2023 zijn er bovendien 9 zonnepanelen geplaatst.

#### Centrale ligging

De woning ligt in een rustige, kindvriendelijke buurt, op loopafstand van het centrum van Wijchen en het NS-station. Dit maakt de locatie niet alleen praktisch, maar ook gezellig.



# Sfeervolle woning gelegen in 'oud Wijchen'

Bouwjaar: 1960

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

Perceeloppervlak: 217 m<sup>2</sup>

## Ruime en lichte woonkamer

De uitgebouwde woonkamer is een absolute blikvanger. Dankzij de openslaande tuindeuren en twee lichtkoepels geniet u hier van veel daglicht en een open verbinding met de achtertuin. De PVC-vloer met vloerverwarming zorgt voor extra comfort, terwijl de strakke wanden en plafonds een moderne uitstraling geven.

## Luxe keuken en bijkeuken

De moderne keuken, voorzien van een groot kook-/spoeleiland, biedt alles wat een kookliefhebber zich kan wensen. Met alle benodigde apparatuur, waaronder een inductiekookplaat met afzuiging, een grote oven, vaatwasser en koelkast, heeft u hier alle ruimte om te koken en te genieten. De bijkeuken biedt extra gemak, met een aanrechtblad, ruimte voor wasmachine en droger, en toegang tot de tuin.

## Drie slaapkamers en moderne badkamer

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, die via de overloop bereikbaar zijn. Een vaste kast op de overloop biedt extra opbergruimte. De moderne badkamer is uitgerust met een ruime inloopdouche met regen- en handdouche, een wastafelmeubel en een tweede toilet.

## Zolder met dakkapel

De zolder is bereikbaar via een vaste trap en biedt dankzij de dakkapel veel extra ruimte en licht. Deze verdieping is multifunctioneel inzetbaar als bijvoorbeeld extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Hier bevindt zich ook de CV-ketel (Nefit 2024).







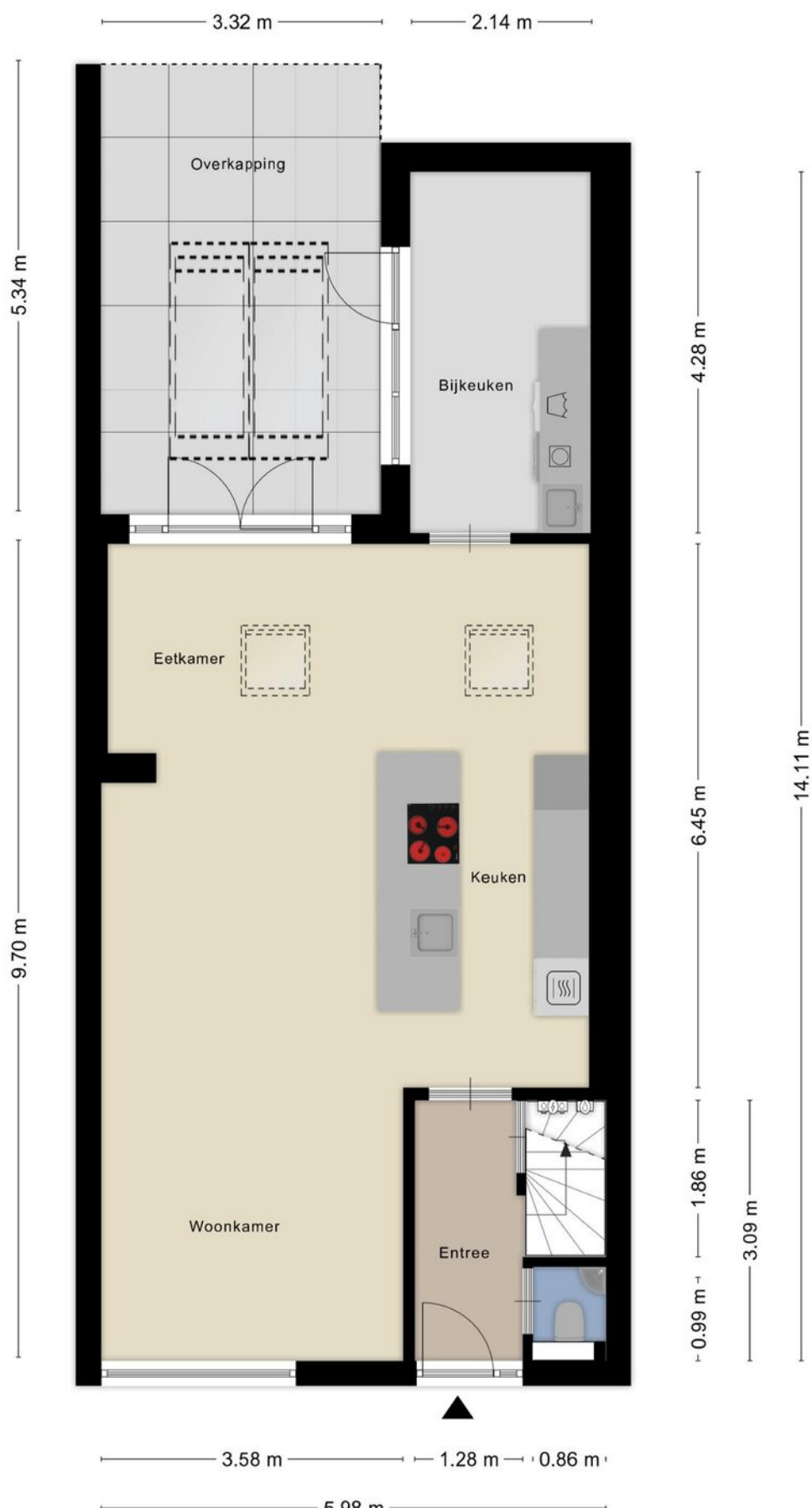
# Luxe, moderne keuken in uitbouw met lichtstraat





# Plattegrond

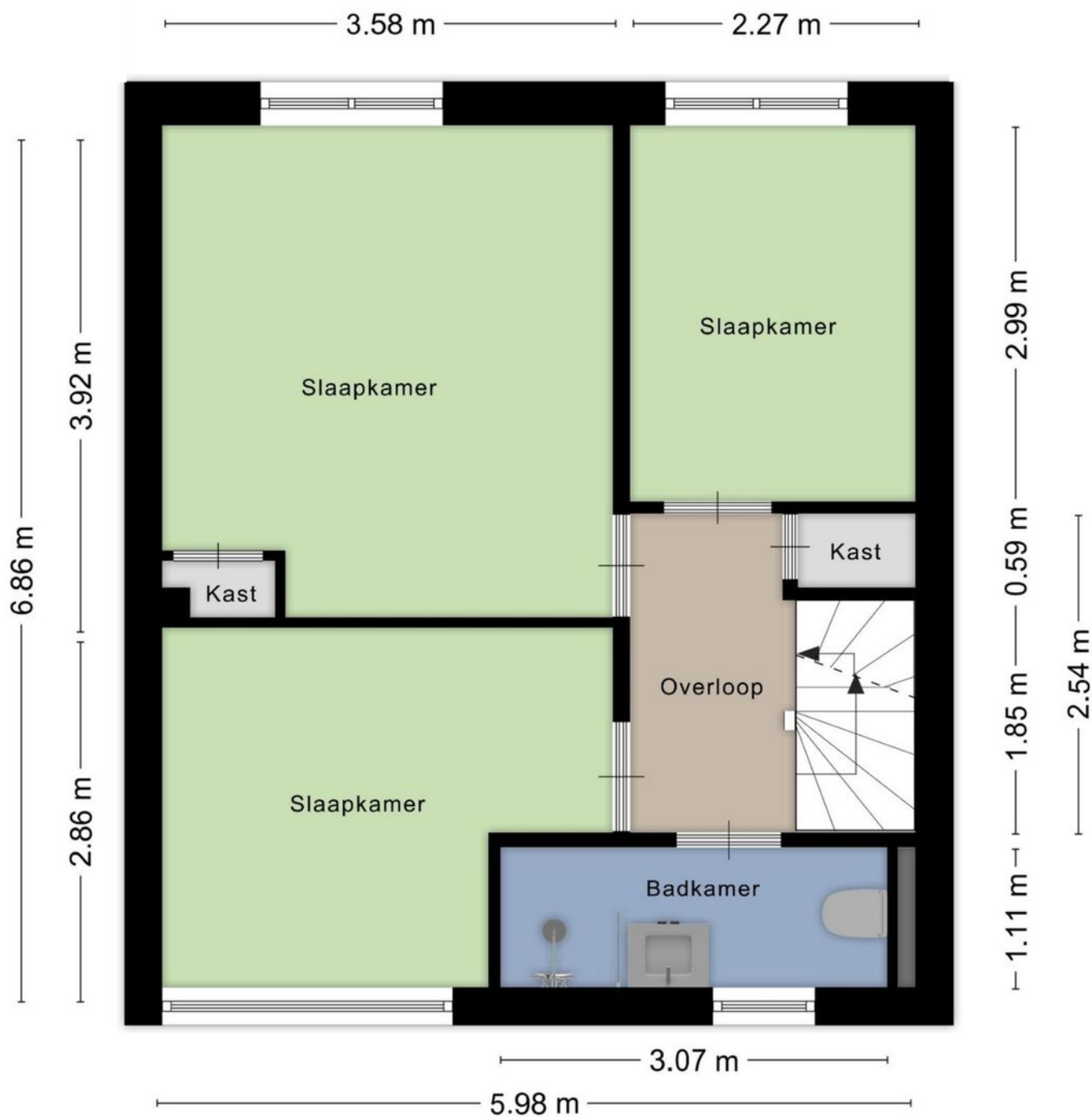
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping

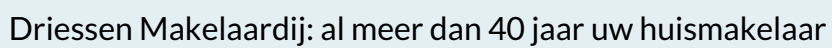




# Drie slaapkamers en moderne badkamer met inloepdouche









# 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.

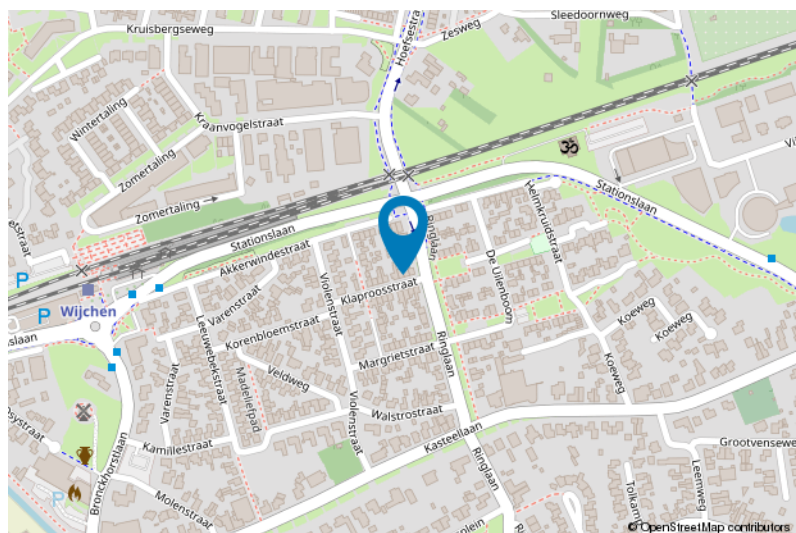
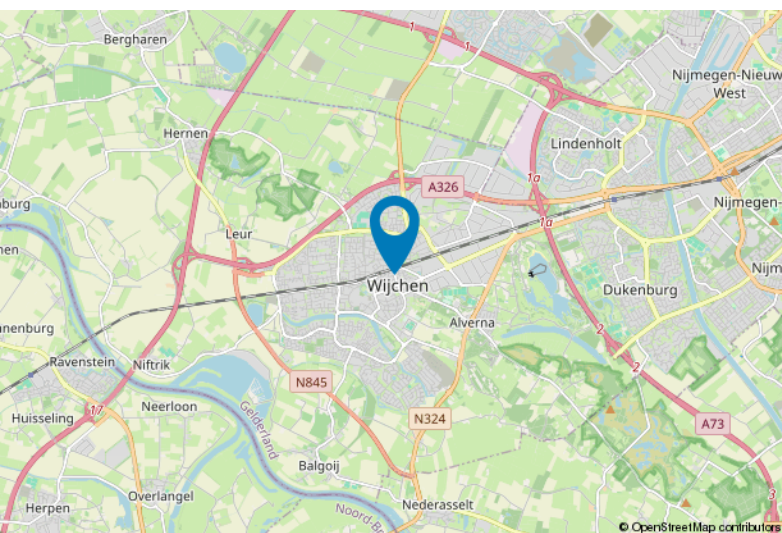
**Kadastrale gemeente:** Wijchen  
**Sectie:** I  
**Perceelnummer:** 64  
**Perceeloppervlakte:** 217 m<sup>2</sup>

**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		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten bijkeuken		X	
- Wasmachine verhoger		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- lamellen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloeren	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	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 - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	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!*