



# Hoefsetuin 18

## Wijchen



A

Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar



# Leuke, frisse, moderne tussenwoning



Leuke, frisse en moderne tussenwoning, zeer centraal gelegen, vlakbij het centrum en het NS-station in een jonge woonwijk met veel groen, een speelveldje en voldoende parkeergelegenheid. De woning heeft een tuingerichte woonkamer met PVC vloer, vloerverwarming en openslaande deuren, moderne open keuken, complete badkamer, 3 slaapkamers (4 mogelijk) en een zonnige tuin met berging en een achterom.

De woning is instapklaar; hier schuif je je meubels in en dan kan het genieten beginnen!

Bijzonderheden:

- aantrekkelijke ligging op loopafstand van het centrum en NS-station;
- dichtbij de uitvalswegen;
- vlakbij speelveldje; kindvriendelijke omgeving en tevens een leuke mix van jong en oud;
- parkeergelegenheid voor de deur;
- uitstekend geïsoleerd, lage energiekosten, A label;
- kunststof kozijnen met HR glas;
- vloerverwarming in woonkamer, keuken, hal, overloop en slaapkamers;
- begane grond en 1e verdieping voorzien van een moderne PVC vloer;
- 2e verdieping voorzien van een laminaatvloer;
- elektrisch zonnescherm met afstandsbediening en windbeveiliging.

Bouwjaar: 2015

Woonoppervlak: 117 m<sup>2</sup>

Inhoud: 415 m<sup>3</sup>

Berging: 6 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 106 m<sup>2</sup>



# Gelegen in jonge woonwijk met veel groen

Bouwjaar: 2015

Woonoppervlak: 117 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 106 m<sup>2</sup>

## Indeling:

### Begane grond:

Entree, hal met meterkast, toilet (wandcloset) en fonteintje, tuingerichte woonkamer voorzien van een PVC vloer met vloerverwarming en openslaande deuren naar de tuin; trapkast; moderne open keuken, gesitueerd aan de voorzijde en uitgerust met alle inbouwapparatuur, te weten inductiekookplaat, afzuigkap, combi magnetron, koelkast, vriezer en vaatwasser.

### 1e verdieping:

Overloop, 3 royale slaapkamers, alle met een PVC vloer met vloerverwarming, moderne badkamer voorzien van douche, wastafelmeubel, 2e toilet (wandcloset), designradiator en daglichttoetreding.

### 2e verdieping:

Verrassend ruime zolderverdieping met een Velux dakraam aan de achterzijde met uitzicht op de Molen van Wijchen. Deze verdieping is bereikbaar met een vaste trap, is keurig afgewerkt en biedt de mogelijkheid om op eenvoudige wijze een 4e slaapkamer te realiseren. Er is een aparte was- en cv-ruimte en voldoende bergruimte. Kortom een verdieping met mogelijkheden.

Tuin en berging: zonnige achtertuin gelegen op het westen, zeer verzorgd en achterin de tuin staat een houten berging die voorzien is van elektra. De woning heeft een achterom.





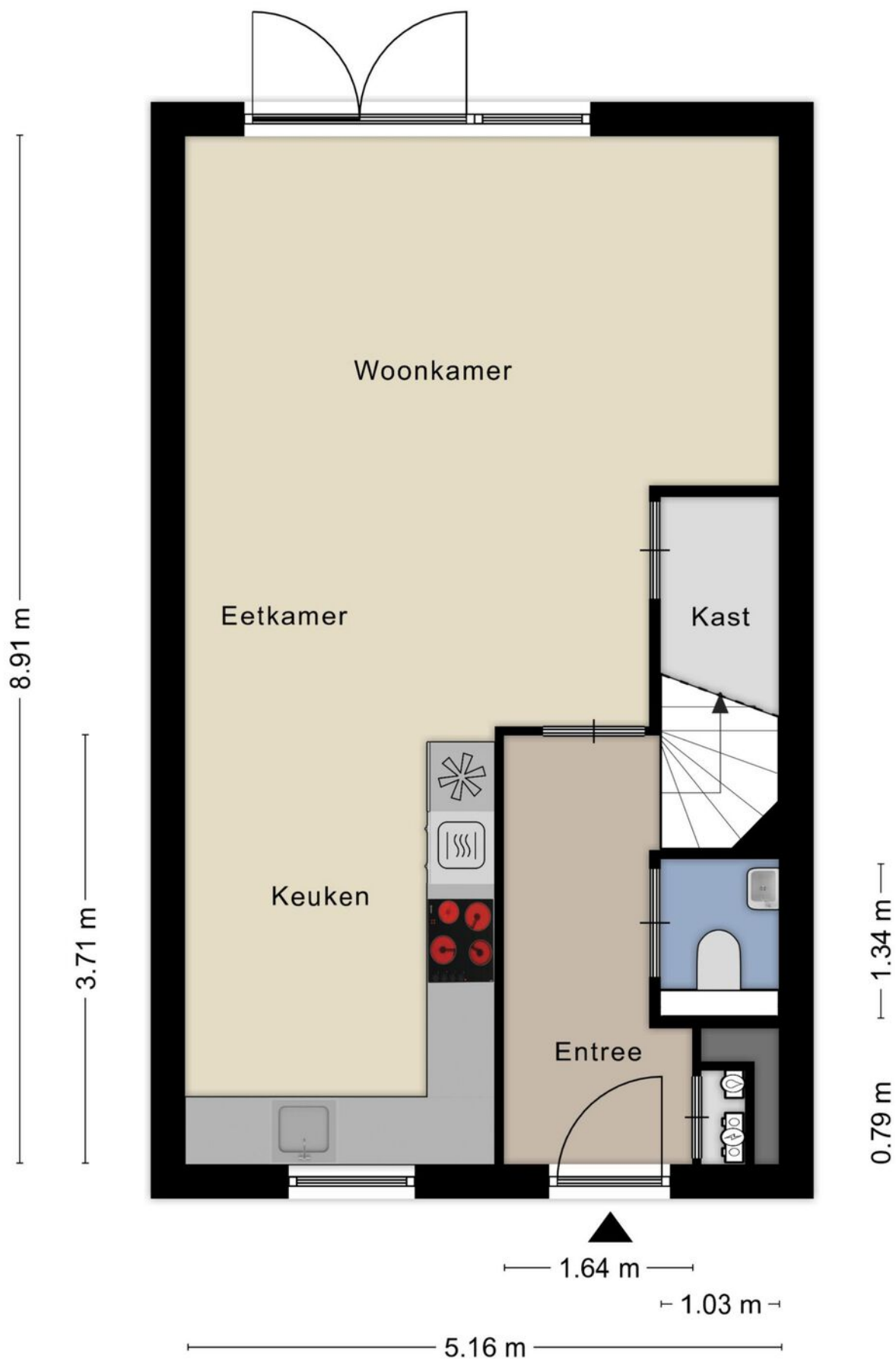
# Tuingerichte woonkamer en moderne open keuken





# Plattegrond

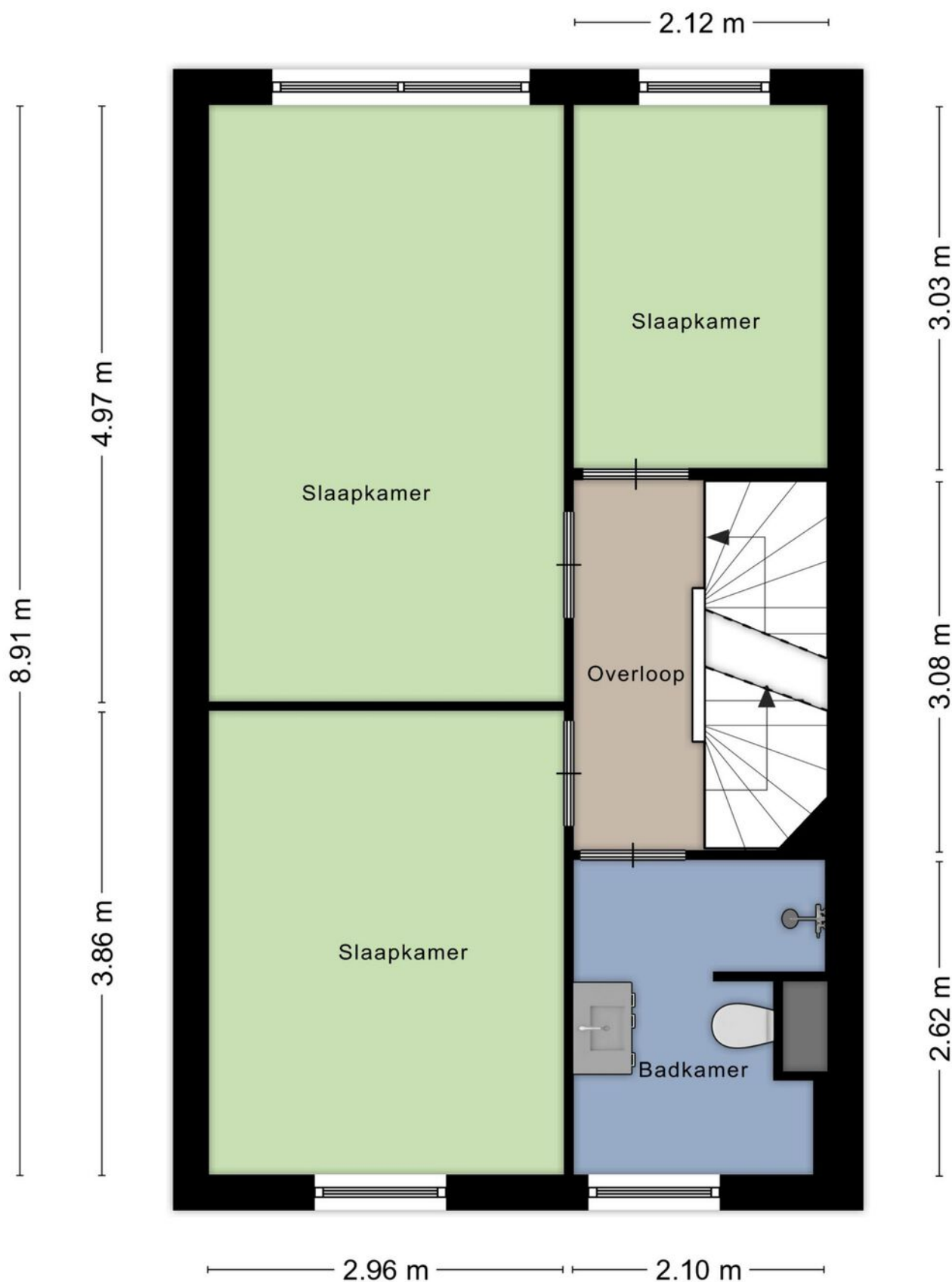
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





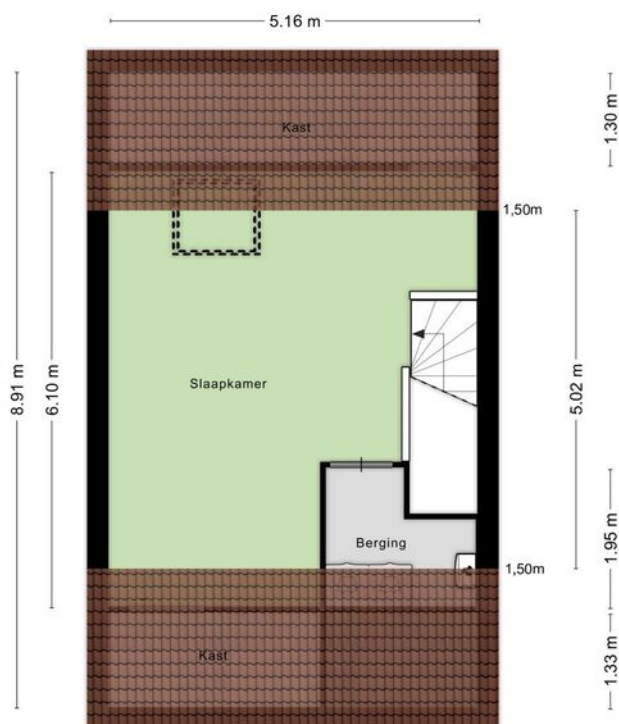
## 3 royale slaapkamers en moderne badkamer



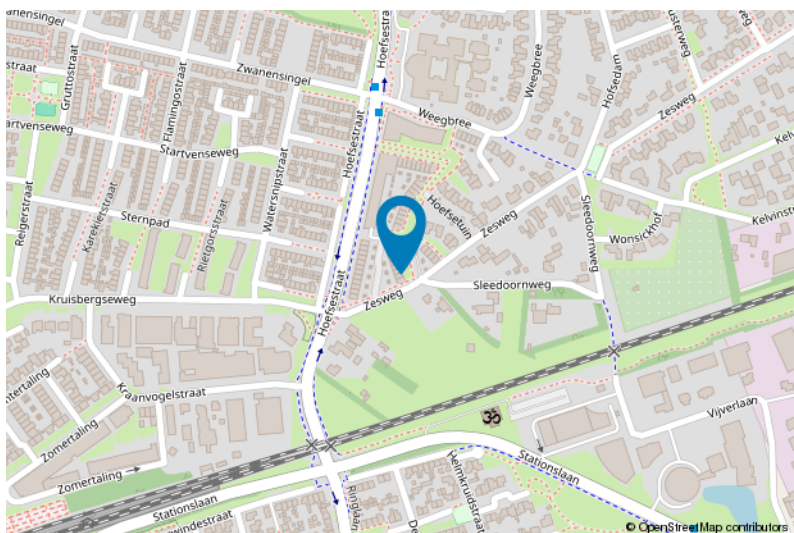


# Plattegrond

## 2e verdieping



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>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen			X
- Staande lamp		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast ouderslaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC-vloeren 1e en 2e verdie	X		
Overig, te weten			
- Traphekjes	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
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			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Plantenbakken		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Stellingkast berging	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!*