



# Burgemeester van Thielhof 40

## Wijchen



A

Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





# Apartement met uitzicht op het Wijchens meer



Een appartement op één van de mooiste plekken van Wijchen.  
Uitzicht over het water vanuit je woonkamer met een royaal balkon van 14 m<sup>2</sup>, 2 slaapkamers en een prima afwerking zijn maar enkele sterke punten van dit appartement.  
Uw auto parkeert u in de parkeerkelder, u kunt lopend naar de winkels, bushalte en het centrum.  
Een zeer centrale maar toch een prettige en rustige ligging.  
Het appartement is instapklaar.

Bouwjaar: 2017. Woonoppervlakte: 115 m<sup>2</sup>. Balkon 14 m<sup>2</sup>. Inhoud: 381 m<sup>3</sup>

#### Pluspunten:

- zeer gunstige parkeerplaats, direct bij de ingang
- met videofoon en audio beveiligde toegang tot de centrale hal
- PVC vloer met vloerverwarming in het gehele appartement, deze is in elke ruimte apart te bedienen
- zeer royaal balkon biedt een beschutte plek met veel privacy. Hier kun je in alle rust genieten van het prachtige, vrije uitzicht over het water en het groen. Het balkon is voorzien van schuiframen en geheel af te sluiten
- afgesloten wasruimte biedt ruimte voor wasmachine, droger en ander witgoed. Ook zijn hier de HR-combiketel en de unit van de centrale afzuiging geïnstalleerd
- extra eigen berging in parkeerkelder
- het appartement is volledig geïsoleerd, energielabel A
- actieve en financieel gezonde VvE met een maandelijkse bijdrage van ± € 238,- per maand



# Veel grote raampartijen voor prachtige lichtinval

Bouwjaar: 2016

Woonoppervlak: 115 m<sup>2</sup>

## Indeling:

Appartement op de 2e verdieping: u komt binnen in de hal met toilet, meterkast en de berging met een inbouwkast, de witgoed aansluiting en de c.v.-ketel. Aan deze hal grenzen ook de masterbedroom met badkamer en de 2e slaapkamer. Rechtdoor vanuit de hal loopt u de woonkamer met open keuken in, een ruimte met veel raampartijen waardoor het er prachtig licht is. Via een schuifpui komt u op het terras van 14 m<sup>2</sup> en dankzij de glazen schuifwanden op het balkon kun je zelfs in het vroege voorjaar en het najaar genieten van het buitenleven.

De luxe open Siematic keuken is voorzien van een inductiekookplaat met wokbrander, afzuigkap, combi-oven/magnetron, koelkast en vaatwasser en afgewerkt met een natuurstenen aanrecht blad.

De 2 slaapkamers meten respectievelijk 16,5 m<sup>2</sup> en 11,5 m<sup>2</sup>. Vanuit de masterbedroom krijgt u directe toegang tot de badkamer. Deze is voorzien van witte wandtegels en grijze vloertegels en ingericht met een inloofdouche, dubbele wastafel in meubel en een toilet.

Het hele appartement is goed afgewerkt en prima onderhouden. In de woonkamer, de keuken en de kamers ligt een PVC vloer met vloerverwarming en alle wanden zijn gesaust in lichte, neutrale kleuren. Keuken, sanitair en tegelwerk zijn tijdloos en kunnen nog vele jaren mee.

Parkeergarage: een echte kwaliteit van Oostflank is de grote ondergrondse parkeergarage. Deze biedt niet alleen ruimte aan bewoners van Oostflank, maar ook aan uw bezoekers en overigen. De parkeerplaatsen voor de bewoners zijn separaat en alleen toegankelijk voor de eigenaar door middel van een parkeerbeugel. Vanuit de parkeergarage zijn de appartementen met een lift te bereiken. Hierdoor worden er nauwelijks auto's in de openbare ruimte geparkeerd en dat zorgt voor een rustig straatbeeld.







# Het hele appartement is goed afgewerkt





# Plattegrond Appartement





## Two bedrooms; 1 with direct access to bathroom







## Berg-/c.v.-ruimte en eigen privé parkeerplaats





## Midden in het centrum, maar toch prettig en rustig gelegen



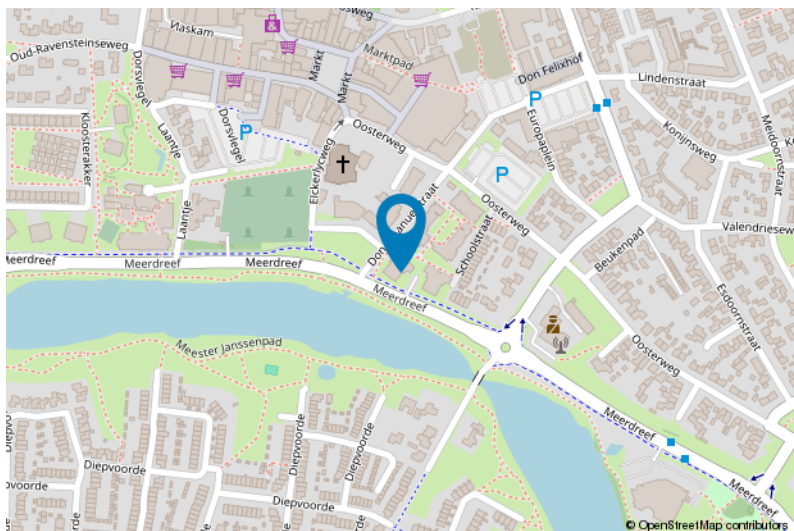




Van toepassing:

- 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>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Grote kledingkast in slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	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!*