



# Huurlingsedam 48

Wijchen

A+++



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





# Stijlvolle 2/1-kapwoning

## Achtertuintuin op het zuidwesten



Deze stijlvolle twee-onder-een-kapwoning uit 2015 biedt de perfecte combinatie van moderne gemakken en een warme, karaktervolle uitstraling.

Dankzij de royale leefruimtes, de energiezuinige A+ classificatie en een ruime, zonnige tuin op het zuidwesten is dit een plek waar u zich direct thuis zult voelen.

Met 17 zonnepanelen, een multifunctionele extra kamer op de begane grond, en de mogelijkheid om een vijfde slaapkamer te realiseren, biedt dit huis alle ruimte om aan te passen aan uw levensstijl.

Bijzonderheden:

- Energiezuinig (label A+) met 17 zonnepanelen
- Bouwjaar 2015: modern comfort en volledig geïsoleerd
- Royale achtertuin op het zuidwesten, met overkapping en houten berging
- Grote oprit met garage (geïsoleerd)
- Uitgebouwde woonkamer met aangrenzende werk- of speelkamer
- Keuken met erker en veel lichtinval
- Vier slaapkamers op de eerste verdieping en een luxe badkamer
- Mogelijkheid tot het realiseren van een vijfde slaapkamer op zolder

Deze woning heeft veel te bieden: ruimte, comfort en energiezuinigheid, in een moderne jasje. Neem contact op met ons kantoor voor een afspraak en ervaar het zelf!



# Uitgebouwde woonkamer met een werk-/speelkamer

Bouwjaar: 2015

Woonoppervlak: 190 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 399 m<sup>2</sup>

## Indeling

Begane grond: via de overdekte entree komt u binnen in een hal met een praktische tegelvloer. Hier vindt u de garderobe, meterkast, trapopgang en een keurig afgewerkt toilet met fonteintje. De royale woonkamer, uitgebreid met een uitbouw aan achterzijde, is heerlijk licht dankzij de dubbele openslaande deuren naar de tuin. De aangrenzende kamer – perfect als kantoor, speelruimte of hobbykamer – maakt deze ruimte extra veelzijdig. De open keuken aan de voorzijde, voorzien van een erker, biedt een gezellige plek om samen te koken en beschikt over veel kastruimte en moderne inbouwapparatuur.

Eerste verdieping: de lichte overloop geeft toegang tot vier slaapkamers, waarvan twee vergroot zijn met een dakkapel. De slaapkamer boven de garage biedt knieschotten voor extra bergruimte en zicht tot in de nok. De masterbedroom is royaal genoeg voor een kingsize bed en een grote garderobekast. De badkamer is ruim van opzet en uitgerust met een ligbad, douche, toilet en dubbele wastafel.

Tweede verdieping: op de zolderverdieping bevindt zich een praktische ruimte met witgoedaansluitingen en extra bergruimte. De verdieping is eenvoudig op te delen in een voorzolder en een extra slaapkamer.

Buiten: de zonnige achtertuin op het zuidwesten is een heerlijke plek om te ontspannen. De tuin is voorzien van een overkapping en een houten berging met elektra. Dankzij de achterom is de tuin gemakkelijk bereikbaar.







# Open keuken aan voorzijde

Veel lichtinval door de erker





# Plattegrond

## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping







# Ruime, complete badkamer

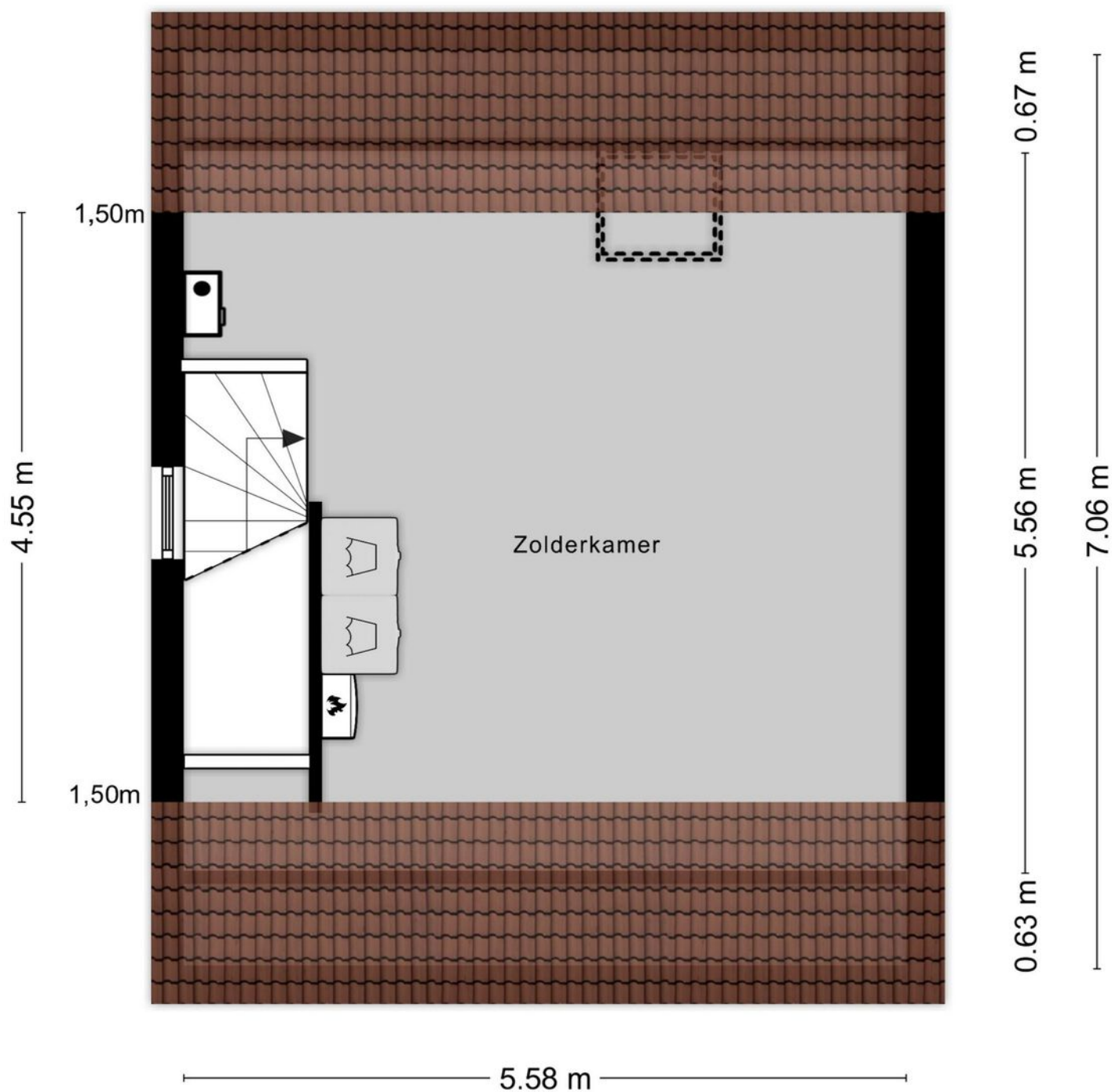
## 4 Slaapkamers op deze verdieping





# Plattegrond

## 2e verdieping





# 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.

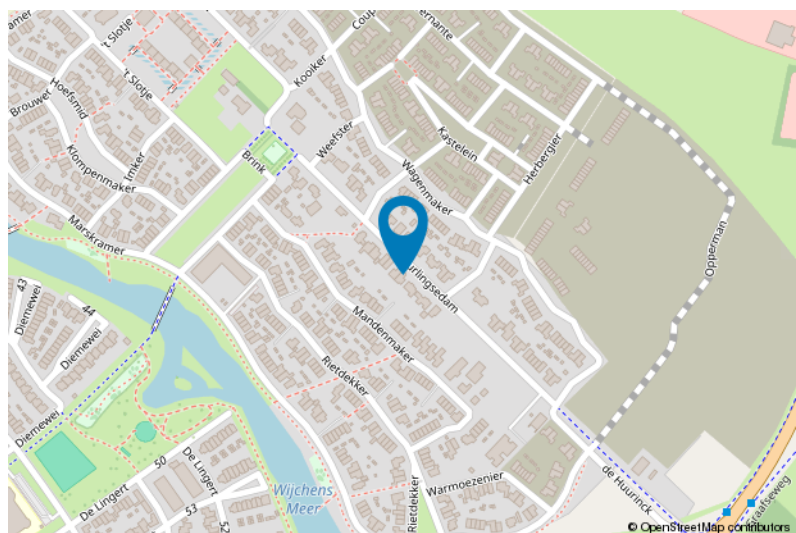
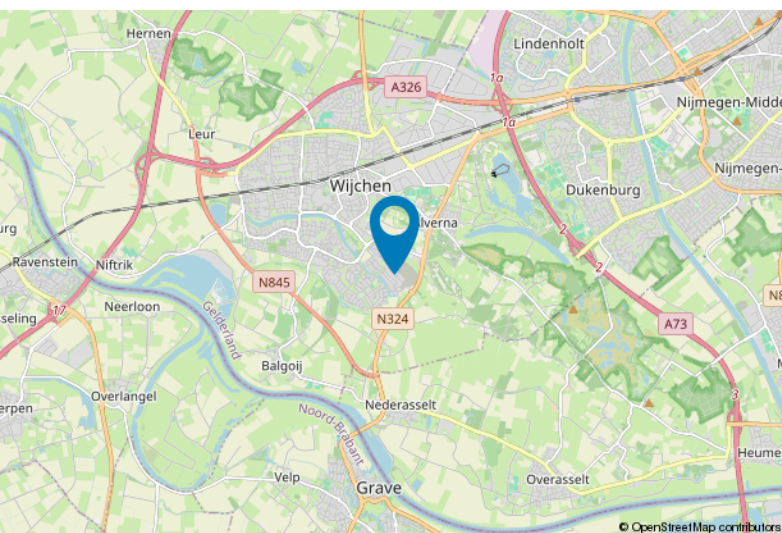
**Kadastrale gemeente:** Wijchen  
**Sectie:** P  
**Perceelnummer:** 2187  
**Perceeloppervlakte:** 399 m<sup>2</sup>

**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 gebruiksoppervlakte. 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>			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
-	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Schappen in garage	X		
- Schappen zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
-	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
- Wanddecoratie (gewij)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toilethouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar 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		
Kasten/werkbank in tuinhuis/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](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!*