

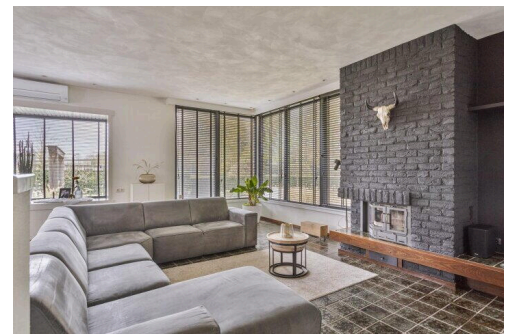
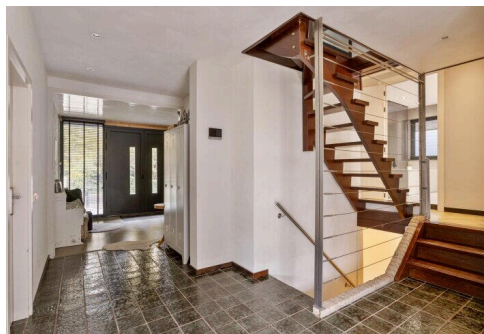
# Wijchen

Kamerlingh Onnesstraat 25 | Vraagprijs € 925.000 k.k.



## BESCHIKBAAR

[WWW.KAMERLINGHONNESSTRAAT-25.NL](http://WWW.KAMERLINGHONNESSTRAAT-25.NL)



Type object:	Villa, vrijstaande woning
Bouwjaar:	1965
Woonoppervlakte:	M <sup>2</sup> m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	1162 m <sup>2</sup>
Inhoud:	M <sup>3</sup> m <sup>3</sup>
Aantal kamers:	6 kamers (4 slaapkamers)
Website:	<a href="http://www.kamerlinghonnestraat-25.nl">www.kamerlinghonnestraat-25.nl</a>



# Omschrijving

## Kamerlingh Onnesstraat 25, 6603 AX Wijchen

Royaal wonen en werken op een centrale locatie in Wijchen! Ben je op zoek naar een markante villa van maar liefst (267 m<sup>2</sup>) met een bedrijfsloods met een totale oppervlakte van 235 m<sup>2</sup> ? Dan is deze combinatie aan de Kamerlingh Onnesstraat 25 op een perceel van 1162 m<sup>2</sup> eigen grond absoluut een bezichtiging waard!

De woning is gelegen tegenover een bospartij aan de rand van een kleinschalig bedrijventerrein en centraal gelegen ten opzichte van uitvalswegen, natuur en recreatiegebieden, zoals de Berendonck met haar 18 holes golfbaan. De plaats Wijchen is centraal gelegen in het land van Maas en Waal. Een gemeente van bijna 40.000 inwoners. Het centrum van Wijchen heeft een dorps karakter maar heeft een ruime diversiteit aan winkels, restaurants en cafés. Ook de bewoners uit de omgeving komen er graag naar toe om zaken te doen of andere mensen te ontmoeten. De ligging van de woning aan de rand van Wijchen biedt uitstekende mogelijkheden om te genieten in het natuurlijke buitengebied met veel bossen, vennen en de omgeving van de Maas.

### Bijzonderheden:

- de woning is voorzien van dak, muur en HR++ beglazing
- 42 zonnepanelen (2022)
- compleet nieuwe meterkast in eind 2020 en de vernieuwde ruimtes zijn voorzien van nieuwe elektra en domotica; tevens is er een camera systeem aanwezig (deze is ter overname)
- aluminium kozijnen voorzien van triple glas
- aan de achterzijde van de woning is reeds een fundering voor een eventuele aanbouw gerealiseerd
- 2 moderne en complete badkamers (2021 en 2022)
- voordeur compleet vernieuwd met een royale pui met eiken afgewerkt
- de carport is vergroot en voorzien van 2 lichtkoepels
- grotendeels voorzien van rolluiken (m.u.v. woonkamer en de voordeur)
- fraai aangelegde tuin

Bouwjaar: 1965 en 1978 (dakopbouw), de bedrijfshal is in 2021 gebouwd

Inhoud woning: 1110 m<sup>3</sup>.

Woonopp woning: 267 m<sup>2</sup>.

Overige ruimte: 33 m<sup>2</sup>, 48 m<sup>2</sup> gebouw gebonden buitenruimte.

Perceelopp.: 1.162 m<sup>2</sup>.

Een fraai smeedijzeren hek biedt toegang tot de tuin en het pad dat naar de woning en de bedrijfsloods leidt.

### Indeling Bedrijfsloods:

Begane grond (117,5 m<sup>2</sup>)

Voorzien van een overheaddeur, een loopdeur, een betonvloer en een royale open ruimte met een eigen meterkast, voorbereiding voor een toilet en een trap naar de:

1e Verdieping (117,5 m<sup>2</sup>):

Via spiltrap te bereiken verdieping, welke momenteel is ingedeeld is als hobby/sport en opslagruimte.

Aan de bedrijfsloods zit nog een overkapping voor opslag van de aanhanger, deze is voorzien van een elektrische roldeur.

### Indeling Woonhuis:

#### Souterrain/kelder:

Vanaf de carport kom je binnen in de keuken/eetkamer met op maat gemaakte inbouwkasten en openslaande deuren. Vanuit deze ruimte kom je in een hal die toegang geeft tot een hobbykamer (ook te gebruiken als kantoor/praktijk of slaapkamer). Ook is hier nog een zeer praktische wasruimte, een inpandige berging met meterkast. Tot slot tref je de afgesloten ruimte aan met de opstelling van cv-ketel en boiler.

#### Begane grond:

Het huis biedt maar liefst 267 m<sup>2</sup> aan woonoppervlak. Alle vertrekken hebben meer dan riante afmetingen. De royale entree van de woning bestaat uit een hal die toegang geeft tot de woon- en eetkamer. Een mooie open ruimte met veel licht en voorzien van een gezellige open haard en een tegelvloer. Ook is er een leuke werkhoek gerealiseerd.

De keuken ligt aan de achterzijde van de woning, heeft alle inbouwapparatuur en biedt veel werk- en bergruimte. Deze ruimte vormt met zijn afmeting een uitstekend vertrekpunt om je droomkeuken te realiseren.

Vanuit voormelde hal kom je via wat kleine treden op de volgende woonlaag. Vrijwel alles is hier gemoderniseerd en qua indeling gewijzigd: 2 prachtige en royale slaapkamers van maar liefst 17 en 18 m<sup>2</sup> voorzien van een strakke plafond- en wandafwerking en een mooie pvc-visgraatvloer. De moderne badkamer is betegeld met grote tegels tot aan het plafond en op de vloer. De badkamer is uitgerust met wastafelkast met dubbele wastafel, een ligbad, een inloopdouche en een zwevend toilet. Verder nog een op maat gemaakte inloopkast op de overloop.

#### 1e verdieping:

Op deze verdieping vind je echt het summum aan comfort en luxe. Een warme masterbedroom, een walk-in-closet en een complete badkamer die het waarlijk hotelgevoel oproepen, te weten een fraaie pvc-visgraat vloer, houten balken, strakke plafonds en wanden en een kleedruimte waar je alles in kwijt kunt.

Deze verdieping is voorzien van een dakuitbouw aan de voorzijde en een royale dakkapel aan de achterzijde die veel ruimte en licht geven.

Ook op deze verdieping is de badkamer luxe afgewerkt. De badkamer staat in open verbinding en is voorzien van een inloopdouche, vrijstaand bad, zwevend toilet en openslaande deuren naar het balkon.

#### Tuin:

Tot slot verdient de riante tuin rondom het perceel ook zeker de nodige aandacht. Deze is met veel zorg en liefde aangelegd. Een groot deel bestaat uit gazon en biedt volop speelruimte voor kinderen of eventuele huisdieren. Dit gazon wordt afgewisseld met diverse terrassen en voldoende groen. Met de hele dag zon kun je er 's ochtends al lekker ontbijten, 's middags lunchen en luieren en 's avonds nog uitgebreid barbecueën! Het perceel is afgezet door middel van een prachtig hekwerk met elektrische poort, camera en video-intercom. In de tuin is recent nog een tuinhuis geplaatst, voorzien van elektra aanwezig.

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 925.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Villa, vrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1965
Soort dak:	Samengesteld dak

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	M <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	1162 m <sup>2</sup>
Inhoud:	M <sup>3</sup>
Overige inpandige ruimte:	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	M <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	M <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal kamers:	6 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	2 badkamers
Badkamervoorzieningen:	Ligbad, toilet, douche, dubbele wastafel, wastafelmeubel, vloerverwarming ligbad, inloopdouche, vloerverwarming
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Alarminstallatie, rolluiken, tv-kabel, buitenzonwering, airconditioning, rookkanaal, schuifpui, zonnepanelen

## Energie

Energie label:	A
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, driedubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water:	Gasboiler eigendom
Cv ketel:	Nefit combiketel gas gestookt uit 2003 (eigendom)

## Buitenruimte

Ligging:	Open ligging, bedrijventerrein
Balkon dakterras:	Balkon
Tuin:	Achtertuint, voortuint, zijtuint
Achtertuint:	400 m <sup>2</sup> (10 meter diep en 40 meter breed)
Ligging tuint:	En bereikbaar via achterom

**Bergruimte**

Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren, op eigen terrein

**Garage**

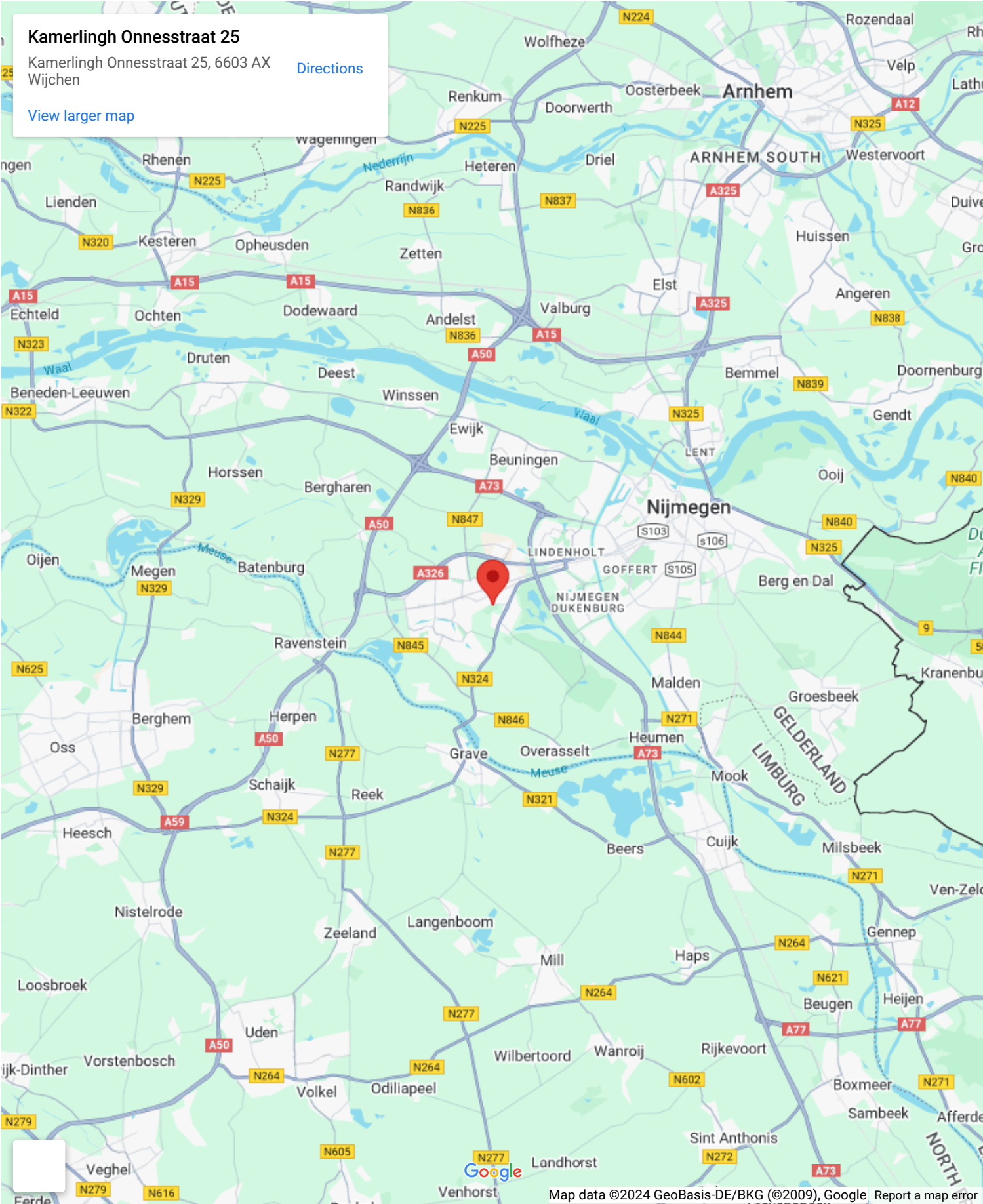
Soort garage:	Carport
---------------	---------



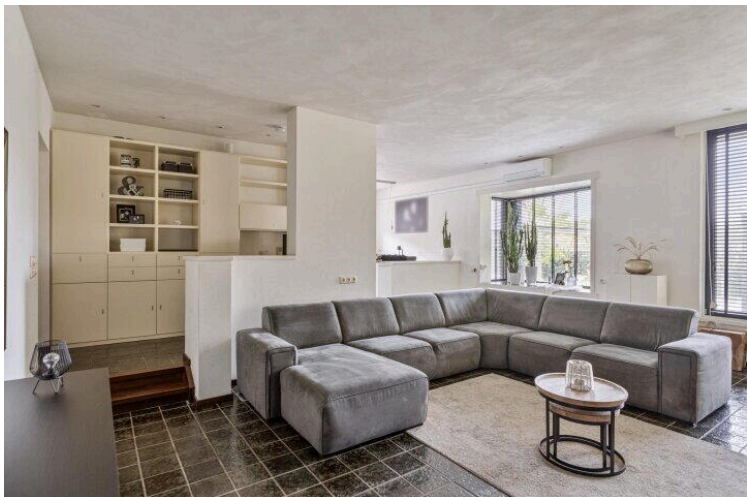
# Op de kaart



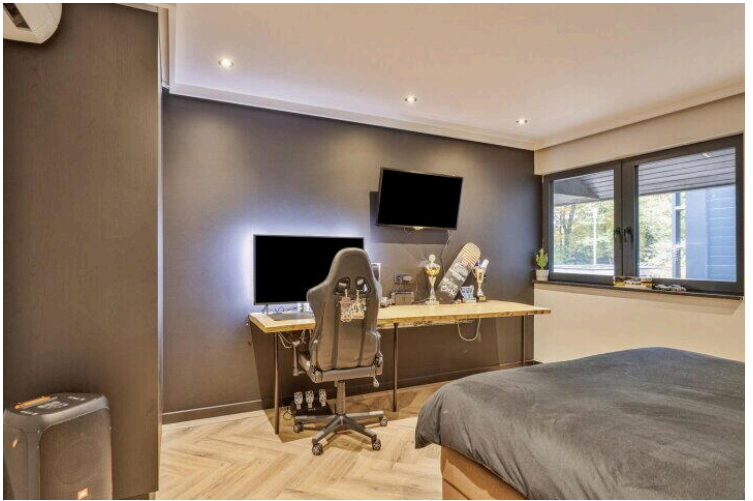
# Op de kaart



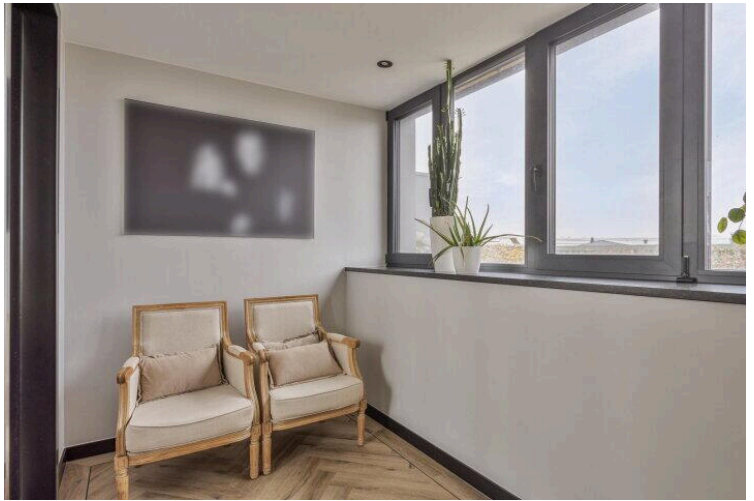




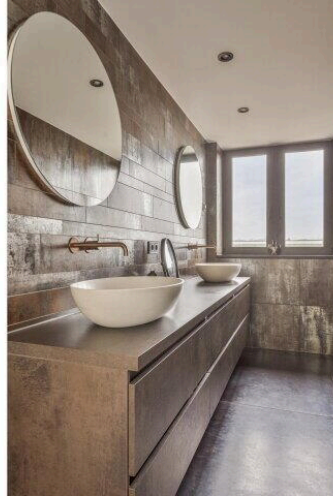
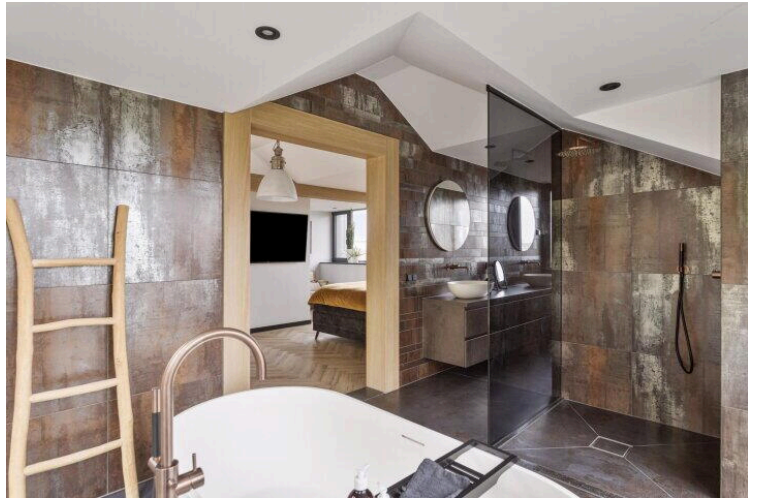




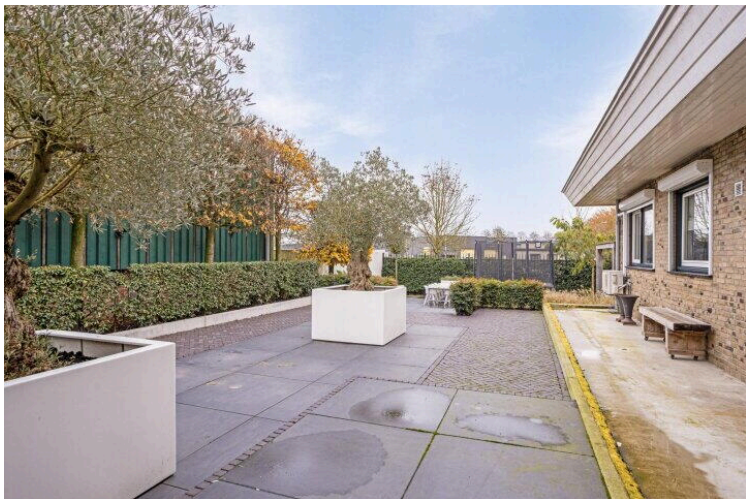
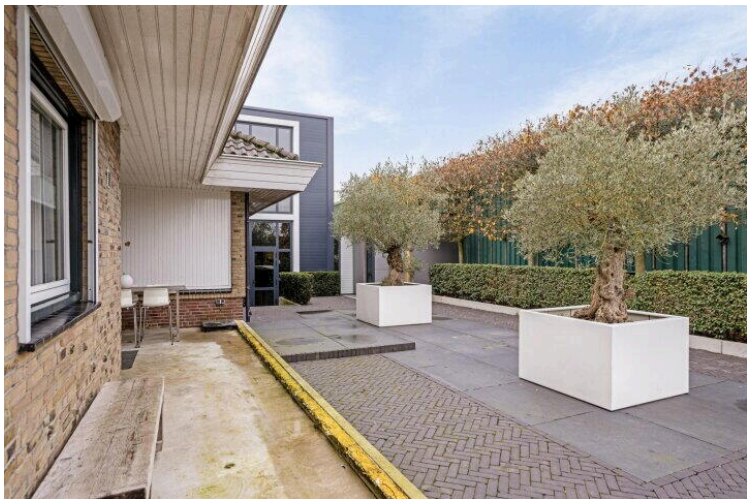






















2.09 m  
1.99 m  
4.34 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

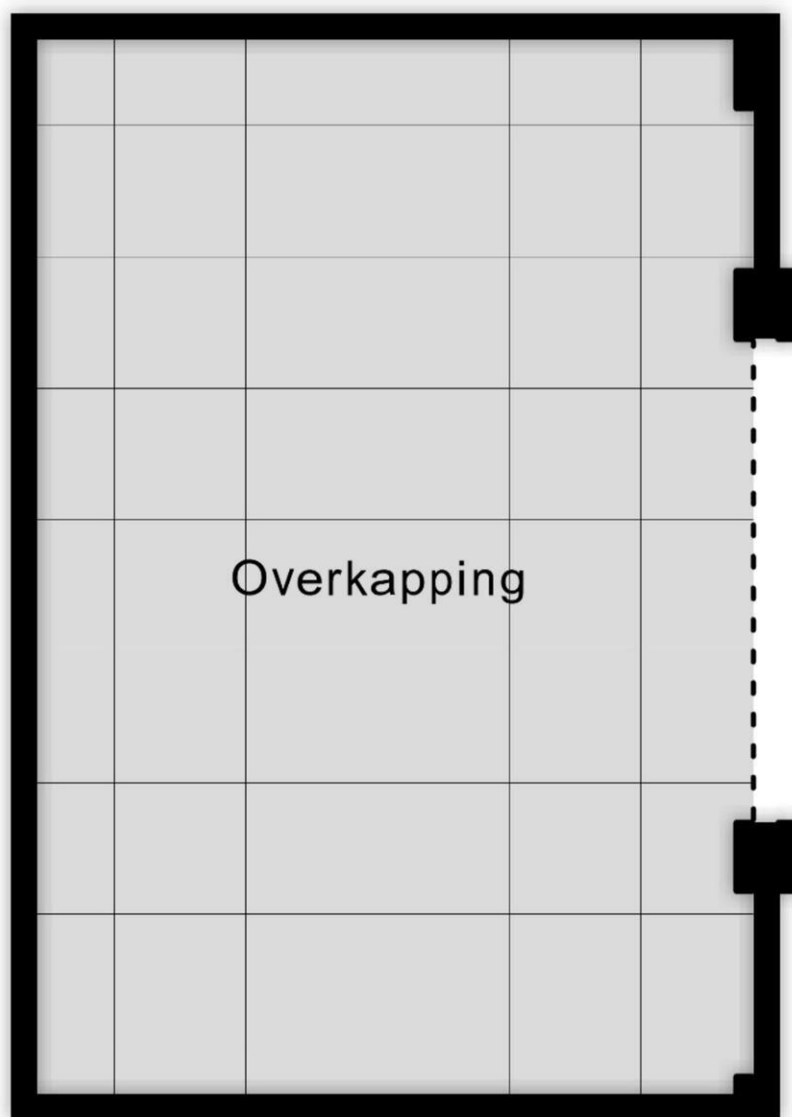




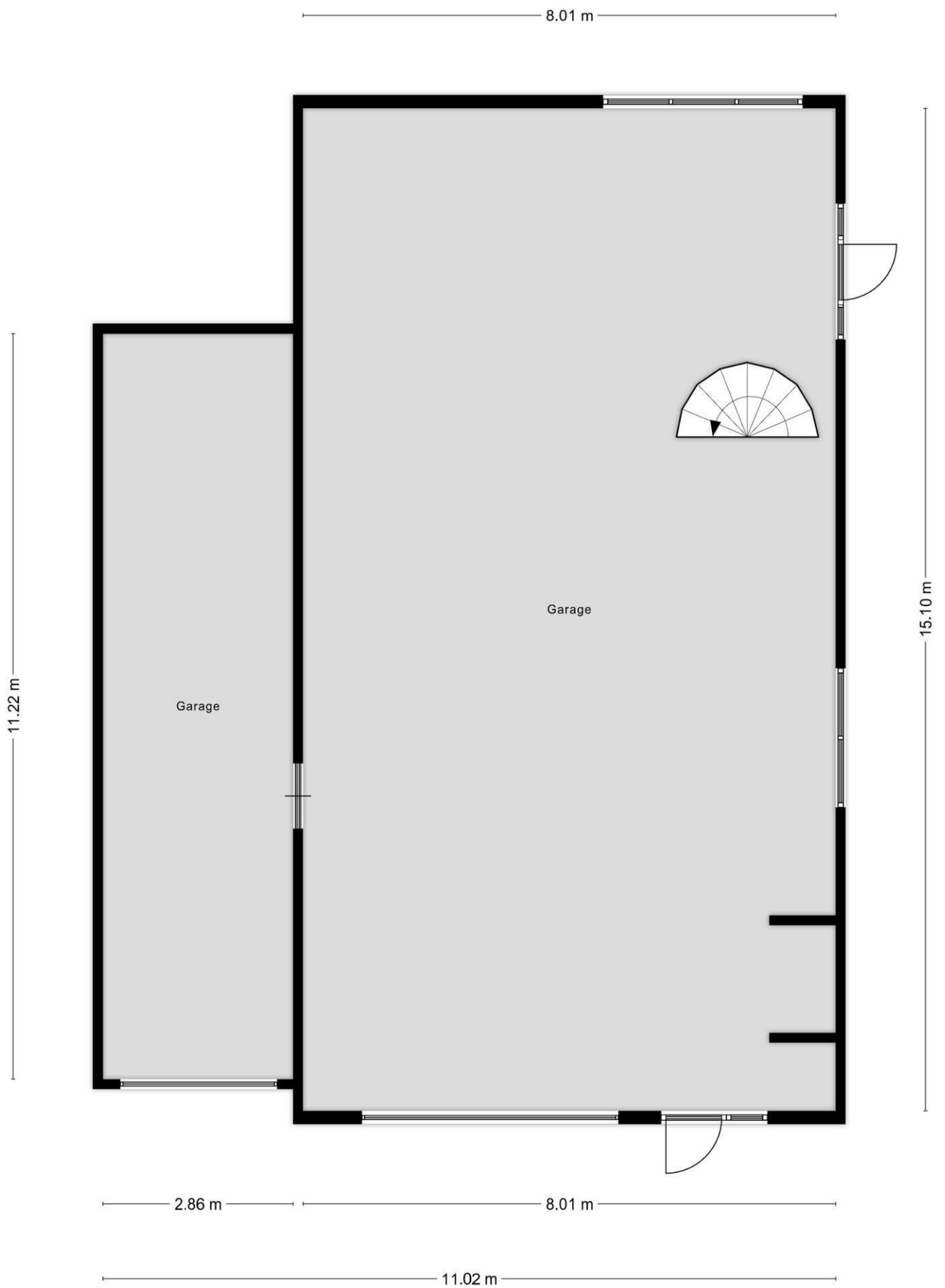


2.72 m

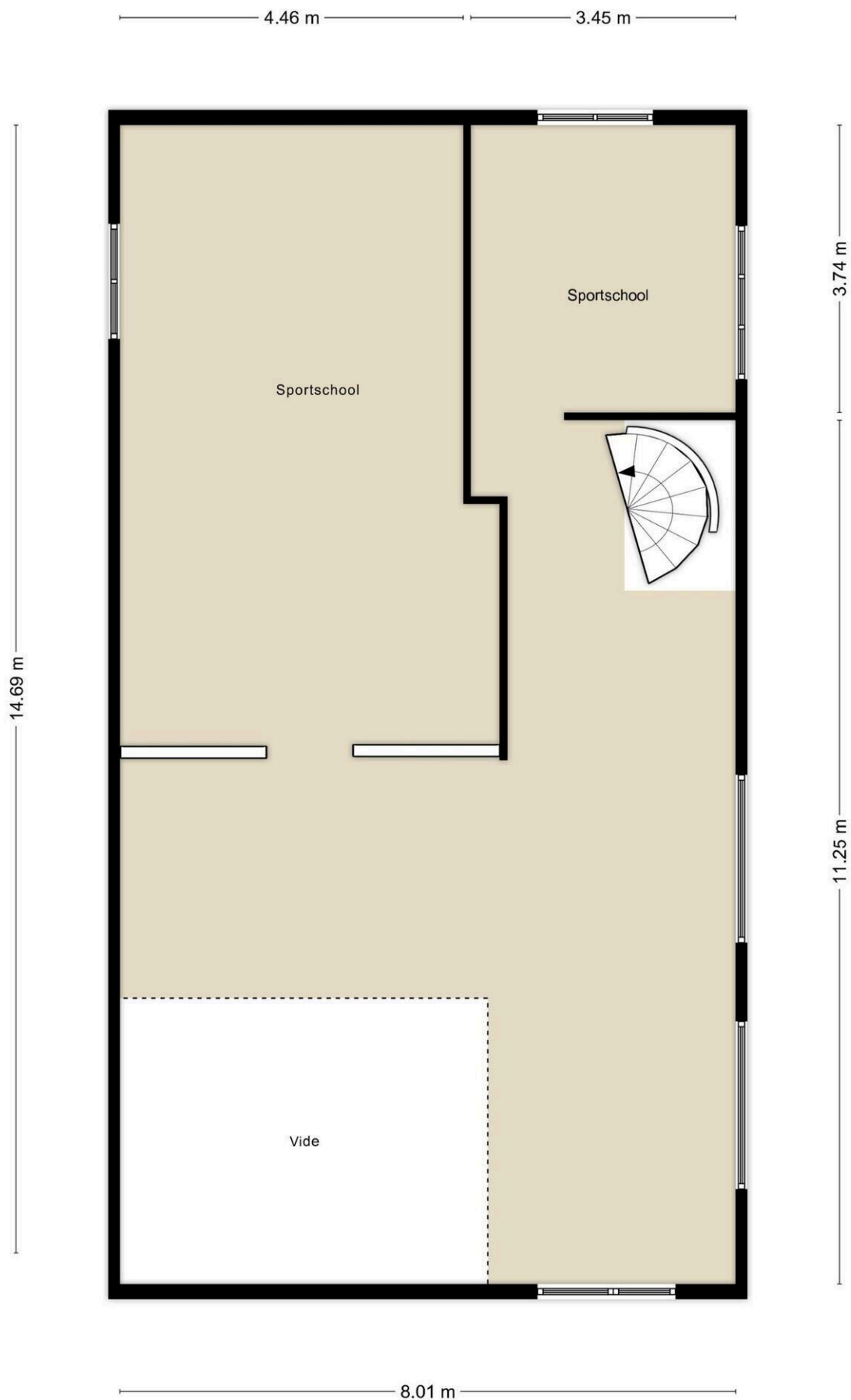
4.01 m



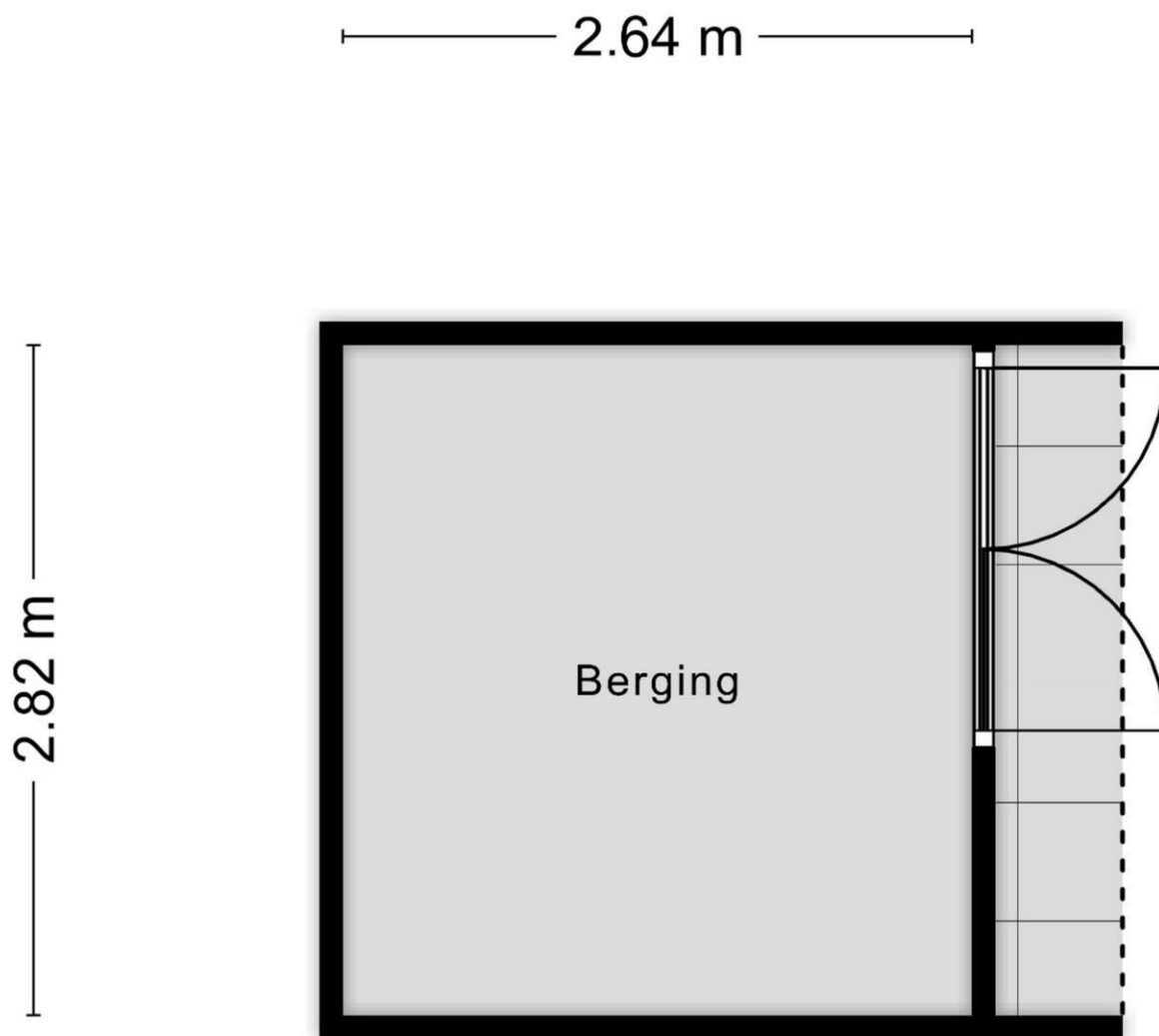
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)







Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kamerlingh Onnesstraat 25

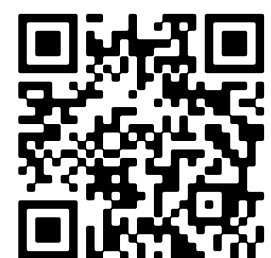
[www.kamerlinghannesstraat-25.nl](http://www.kamerlinghannesstraat-25.nl)



## Driessen Makelaardij

Kasteellaan 23  
6602 DB, Wijchen

[www.driessenmakelaardij.nl](http://www.driessenmakelaardij.nl)  
024 64 90100



Scan Mij!