



# Eliasstraat 33

Wijchen

F



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





# Wonen op één van de mooiste plekjes van Alverna



Wonen op een van de mooiste plekjes van de Eliasstraat!

Uitstekend gelegen, op een van de mooiste locaties van Alverna met vrij uitzicht op het Hertenkamp met speeltuin, groenstrook en natuurgebied ligt deze vrijstaande woning met garage. Op 5 minuten van recreatiegebied "De Berendonck" met o.a. een golfbaan en skicentrum "De Wijchense Berg". Tevens scholen en winkels in de directe omgeving.

Deze woning, met veel ruimte (140 m<sup>2</sup>), een goed ontwerp en een solide bouw is een prachtige basis om al je woondromen waar te maken. Na een update om de woning weer te laten voldoen aan de eisen van deze tijd ga je hier gegarandeerd jarenlang woongenot aan beleven.

Bijzonderheden:

- geweldige ligging
- ruime kavel van 357 m<sup>2</sup> eigen grond
- meer dan 12 meter diepe en 13 meter brede achtertuin
- parkeren op eigen terrein
- garage/berging met veel mogelijkheden
- een asbestclausule, ouderdomsclausule en een niet-zelfbewoningsclausule zal opgenomen worden in de koopakte

Algemeen:

Bouwjaar: 1975

Woonoppervlakte: 140 m<sup>2</sup>, overig inpandige ruimte 34,5 m<sup>2</sup>

Inhoud: 647 m<sup>3</sup>



# Vrij uitzicht op het hertenkamp

Bouwjaar: 1975

Woonoppervlak: 140 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 357 m<sup>2</sup>

## Indeling

Je komt de woning binnen in de hal met meterkast, garderobe, wc en toegang naar de royale woonkamer. Deze is voorzien van een tegelvloer en een gezellige gashaard. Via een loopdeur krijg je directe toegang tot de tuin.

De eenvoudige keuken ligt aansluitend en is voorzien van een gaskookplaat, koelkast, magnetron en een afzuigschouw. Vanuit de keuken kom je via een kleine overkapping in de berging en garage. Een zeer ruime - maar liefst 34,5 m<sup>2</sup> - multifunctionele ruimte voorzien van electra en water.

Op de eerste etage zijn twee zeer royale slaapkamers (voorheen 3), beiden zeer licht door de grote ramen en voorzien van een laminaat- en vinylvloer. Één kamer is voorzien van een inbouwkast en geeft toegang tot het balkon en de badkamer.

De badkamer is voorzien van een ligbad, douche, toilet en vaste wastafel.

De zolder biedt nog veel mogelijkheden. Door de brede dakkapel is er veel ruimte ontstaan op deze verdieping en geeft de mogelijkheid tot het realiseren van 1 of 2 extra kamers.

Achter het huis ligt een royale achtertuin waar je altijd een fijne plek in de zon of juist in de schaduw vindt. In de voortuin/op de eigen oprit (met poort) kun je met meerdere auto's parkeren.







# Ruime woning, goed ontwerp en solide bouw





# Plattegrond

## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping







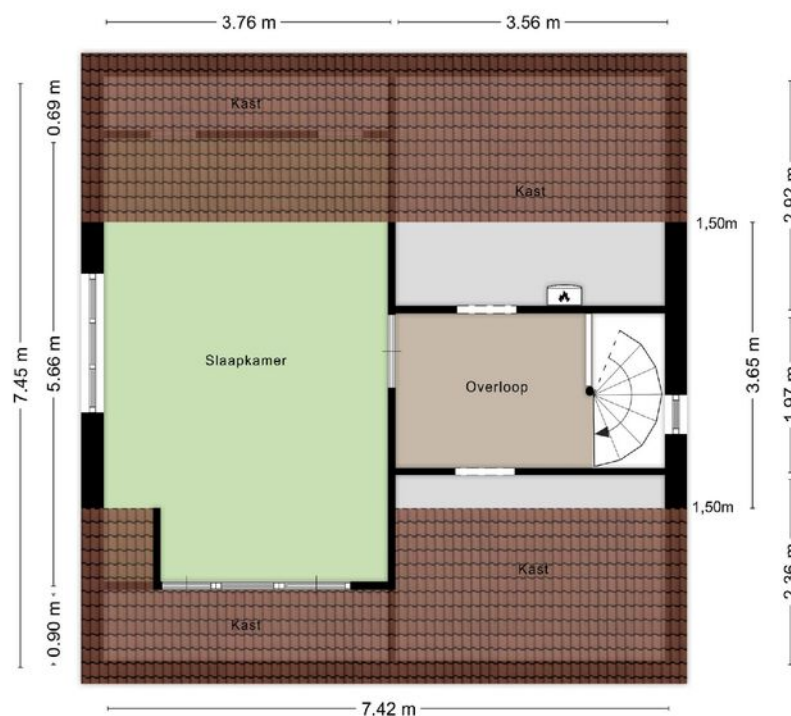
# Prachtige basis om woondromen waar te maken





# 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.

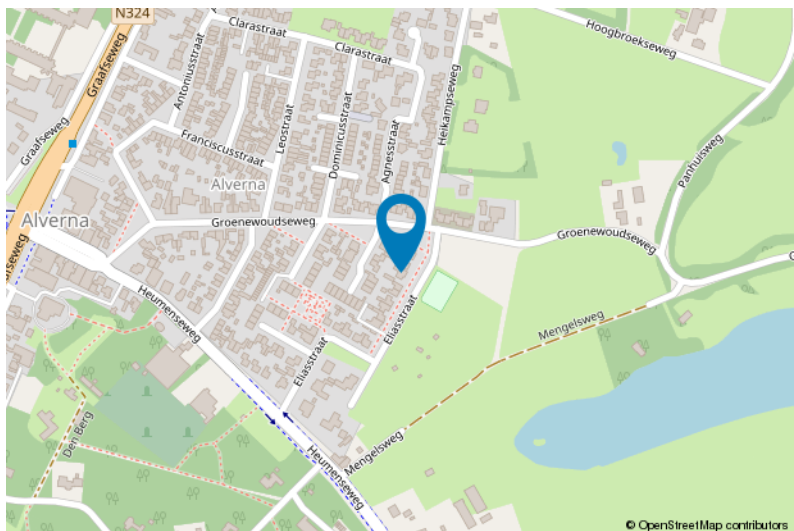
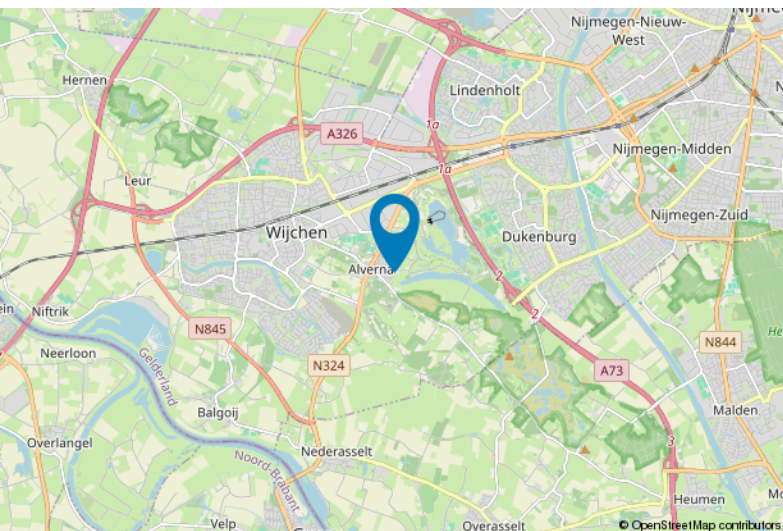
**Kadastrale gemeente:** Wijchen  
**Sectie:** D  
**Perceelnummer:** 1552  
**Perceeloppervlakte:** 357 m<sup>2</sup>

**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>			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken in inbouwkast.	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- koelkast	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			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	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!*