



Passedwarstraat 51

Wijchen

B



Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar



Karakteristieke en charmante 2-onder-1-kapwoning



Karakteristieke en charmante uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning met diepe, zonnige achtertuin en royale berging gelegen in Wijchen Noord, nabij het gezellige centrum van Wijchen, NS-station, basisscholen, winkelcentrum (Tunnelweg) en uitvalswegen.

Dit sfeervolle en modern afgewerkte huis is vanaf 2017 compleet verbouwd met behoud van authentieke elementen en is onder andere uitgerust met een moderne woonkeuken. De woning is een gemeentelijk monument en behoort tot de bekende "luikjeswoningen" van Wijchen Noord. De diepe achtertuin die gesitueerd is op het zuiden is opnieuw aangelegd en biedt veel privacy. Achter de woning is een vrijstaande houten berging die voorzien is van een gietvloer en elektra.

Bouwjaar: 1940, woonoppervlak: 108 m², inhoud: 406 m³, perceeloppervlak: 230 m².

Bijzonderheden:

- sfeervolle karakteristieke woning op loopafstand gelegen van de winkelcentra en NS-station;
- modern comfort gecombineerd met authentieke elementen (o.a. granito vloer, paneeldeuren);
- buitenschilderwerk van 2022;
- energielabel B (datum registratie 10-11-2024);
- in 2023 is de gehele woning geïsoleerd (dak, spouwmuren, voordeur, etc)
- elektra geheel vernieuwd (zowel meterkast als bedrading);
- cv-installatie aangelegd, 2017, Nefit HR combiketel;
- vloerverwarming op de gehele begane grond (hal uitgezonderd) en op badkamer eerste verdieping;
- schoorsteen gevoegd en geïmpregneerd;
- gehele woning voorzien van zinken goten;
- aanwijzing gemeentelijk monument;
- ouderdoms- en asbestclausule maken onderdeel uit van de koopovereenkomst.



Sfeervol en modern afgewerkt

Bouwjaar: 1940

Woonoppervlak: 108 m²

Perceeloppervlak: 230 m²

Indeling:

Kelder: provisieruimte.

Begane grond: entree, hal met authentieke granito vloer, vernieuwde meterkast en trapopgang; toegang tot de heerlijk lichte woonkamer met vaste kast, stoere woonbeton vloerafwerking en houtkachel.

Via de moderne stalen schuifdeuren naar de aanbouw met nieuwe lichtstraat met schaduwglas. Ook het grote raam in de keuken heeft schaduwglas. In deze aanbouw (voormalige buitenplaats) is de moderne woonkeuken gerealiseerd. De keukenopstelling is afgewerkt in mat zwart en bestaat uit een schiereiland en een kastenwand. Uitgerust met een composieten werkblad en ingebouwde inductie kookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser. Via de gezellige woonkeuken kom je in de bijkeuken met de witgoedopstelling, wastafelmeubel en toilet met hangend closet en raampje. De bijkeuken met garderobe en toilet zijn voorzien van een nieuwe tegelvloer. Vanuit de bijkeuken toegang tot de ruime, verzorgde achtertuin.

Eerste verdieping: overloop, 2 slaapkamers waarvan de slaapkamer aan de achterzijde is uitgerust met een kleine dakkapel en inbouwkast; mooie compleet vernieuwde badkamer met inloopdouche met regen- en handdouche, wastafelmeubel, mechanische ventilatie, tweede toilet en daglichttoetreding. De 1e verdieping (met uitzondering van de badkamer) heeft een houten vloerafwerking. Vaste trap naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping: voorzolder met opstelling cv-ketel, bergruimte en een mooi afgewerkte extra kamer, te gebruiken als slaap- of werkkamer voorzien van een royaal dakraam.





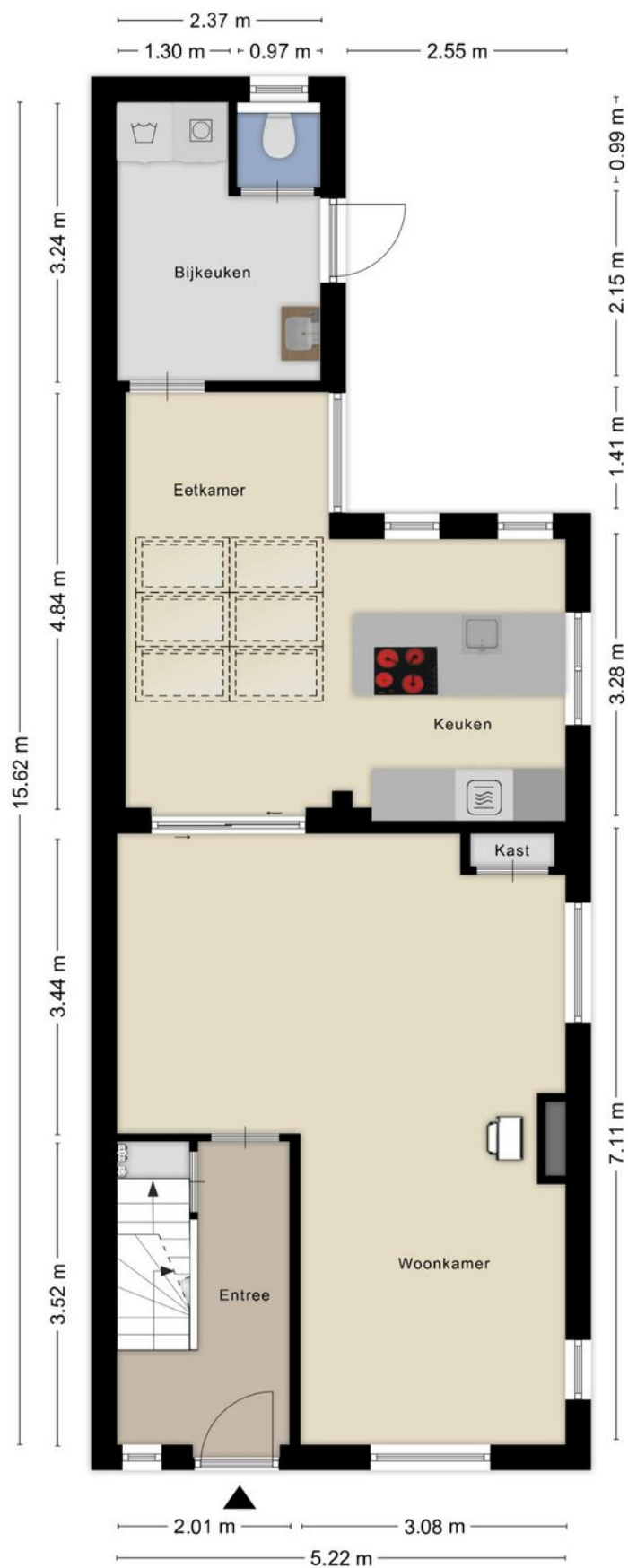
Verbouwd met behoud van authentieke elementen





Plattegrond

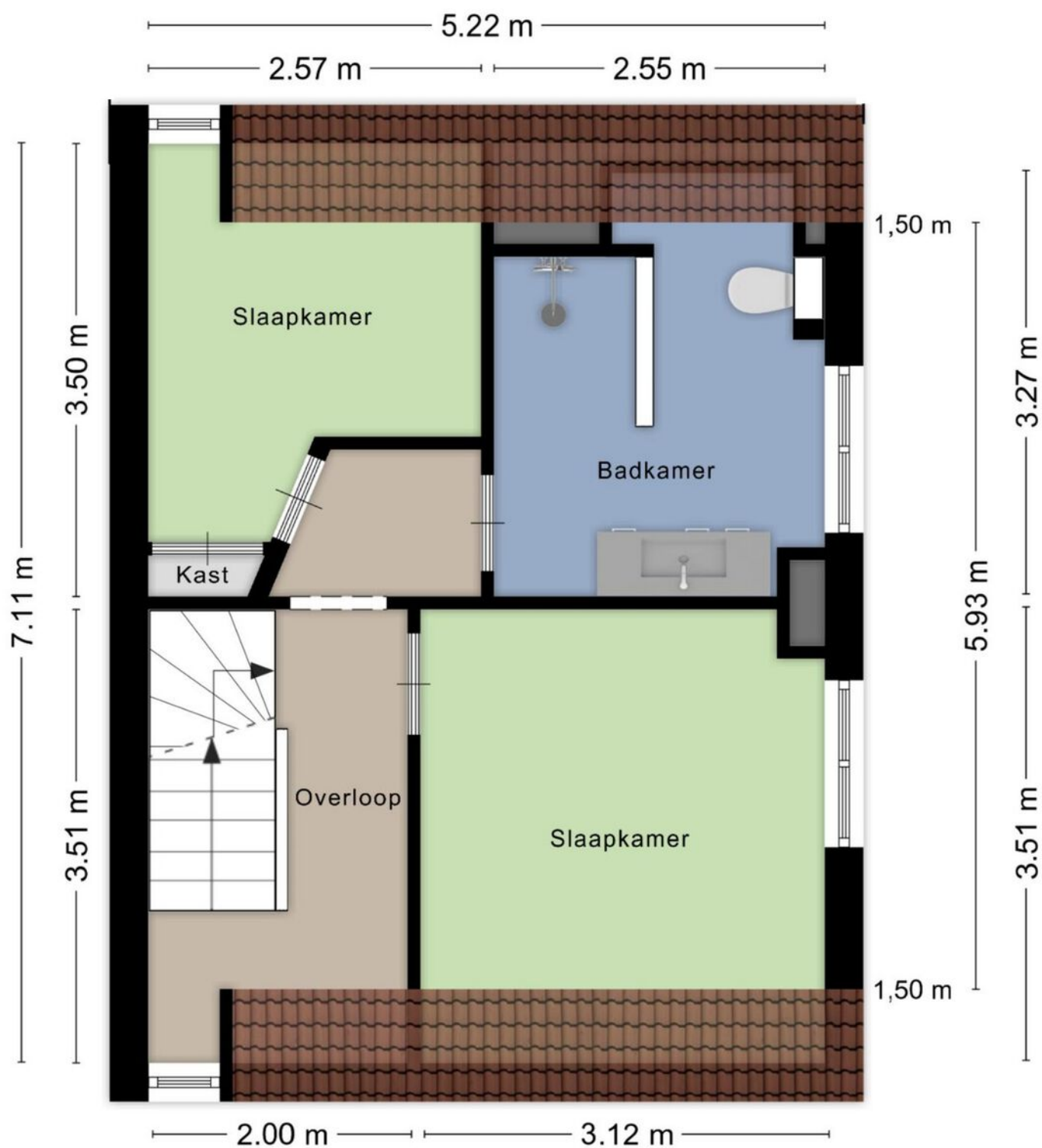
Begane grond





Plattegrond

1e verdieping



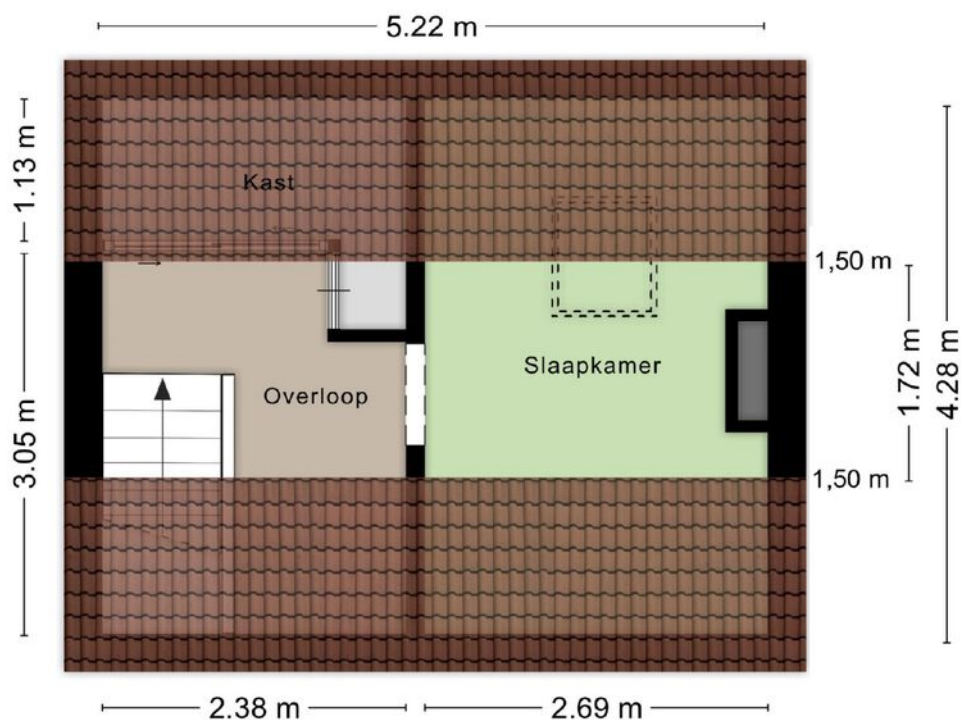


2 slaapkamers en compleet vernieuwde badkamer





2e verdieping met mooi afgewerkte extra kamer



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.

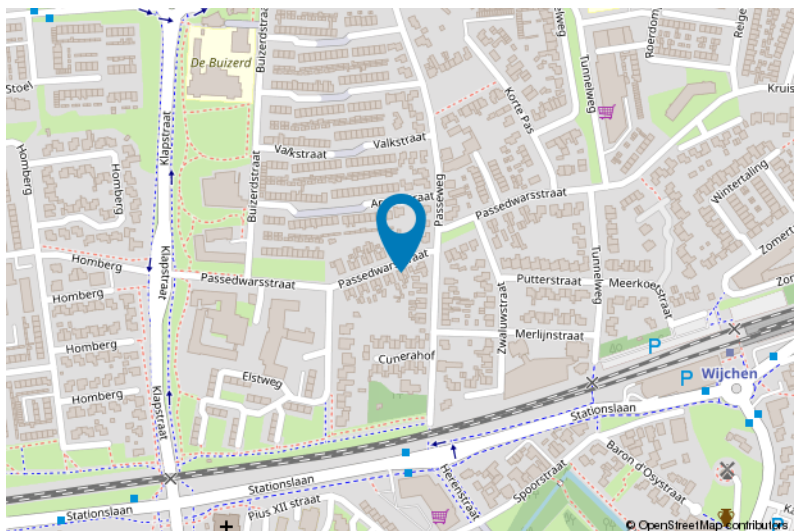
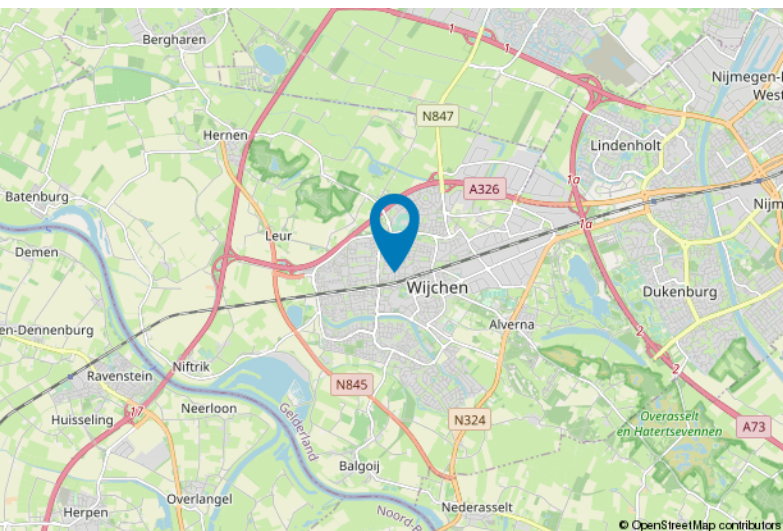
Kadastrale gemeente: Wijchen
Sectie: G
Perceelnummer: 2545
Perceeloppervlakte: 230 m²

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
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- lamellen	X		
- Zonwerende raambekleding achterdeur en ramen dakkapellen.	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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!*