



# Merlijnstraat 7

## Wijchen



A

Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





# Royaal, instapklaar 3-kamerappartement



Royaal en instapklaar driekamerappartement met de mooiste indeling van het complex, waarbij de zeer ruime woonkamer direct gelegen is aan het overdekte terras. Het appartement heeft in tegenstelling tot de meeste andere appartementen een eigen entree. Verder beschikt het over een binnen- en buitenterras, gemeenschappelijke binnentuin, 2 privé parkeerplaatsen en een privé berging. Het is gelegen op de begane grond van het moderne en unieke appartementencomplex Villa Mes.

Villa Mes is zeer centraal gelegen, op korte loopafstand van het NS-station en het gezellige centrum van Wijchen.

#### Uniek:

Dit appartement (benedenwoning) op de begane grond is uniek, omdat het een eigen entree heeft, maar ook de gemakken van het appartementencomplex: 2 parkeerplaatsen en een privé berging in de parkeerkelder, gezamenlijk onderhoud via de VVE en een overdekt privé terras in de binnentuin.

#### Bijzonderheden:

- Woonkamer, keuken en hal afgewerkt met natuurstenen tegelvloer en vloerverwarming;
- Binnenterras, buitenterras en gezamenlijke binnentuin;
- Twee privé parkeerplaatsen in de parkeerkelder;
- Geheel verkeert in een zeer goede staat van onderhoud, is volledig geïsoleerd en energiezuinig;
- Energiezuinig warmtepomp systeem met vloerverwarming en vloerkoeling in het gehele appartement;
- Het complex is onder architectuur gebouwd en heeft een fraaie overdekte galerij met glazen dak met terrasjes, alsmede gezamenlijke wintertuin;
- NS-station en centrum liggen op resp. 5 en 9 min. loopafstand;
- Servicekosten € 362,- per maand.



# Plattegrond

## Begane grond





# Mooiste indeling van het complex en eigen entree

Bouwjaar: 2006

Woonoppervlak: 103 m<sup>2</sup>

## Indeling:

Begane grond complex: Centrale entree/hal, met videofoon installatie, brievenbussen, trapopgang, lift, toegang tot de gemeenschappelijke binnentuin en toegang tot het privé binnenterras en achterdeur van het appartement.

Appartement: Eigen entree, hal met separate toiletruimte, vernieuwd in 2017 en voorzien van een wandcloset en fontein.

Zeer royale en lichte woonkamer met vloerverwarming en openslaande deuren naar het privé terras met een vrij uitzicht op de binnentuin. Het privé terras is gelegen in de overdekte binnentuin en is een heerlijke plek om te genieten.

Moderne open keuken, vernieuwd in 2017, met een complete keukeninrichting in een U opstelling en voorzien van inductie kookplaat, afzuigschouw, combi magnetron, koelkast, vriezer, vaatwasser en quooker. Twee slaapkamers waarvan één met schuifpui naar het buitenterras. De slaapkamers zijn voorzien van PVC vloeren (van 2017). Moderne badkamer, vernieuwd in 2017, met royale inloepdouche, 2e toilet, wastafelmeubel en vloerverwarming. Inpandige berging met wasmachine aansluiting, verwarmingsinstallatie (Energiezuinig warmtepomp-systeem met vloerverwarming en vloerkoeling) en warmte terugwin systeem. Het gehele appartement is voorzien van vloerverwarming en de woonkamer, keuken en hal zijn voorzien van een sfeervolle natuurstenen tegelvloer.

Parkeergarage/berging: In de afgesloten parkeerkelder zijn twee privé parkeerplaatsen en een privé berging voorzien van elektra.







# Zeer royale en lichte woonkamer en moderne keuken





## 2 slaapkamers voorzien van PVC-vloer







## Moderne badkamer met royale inloepdouche





## Berging en 2 privé parkeerplaatsen



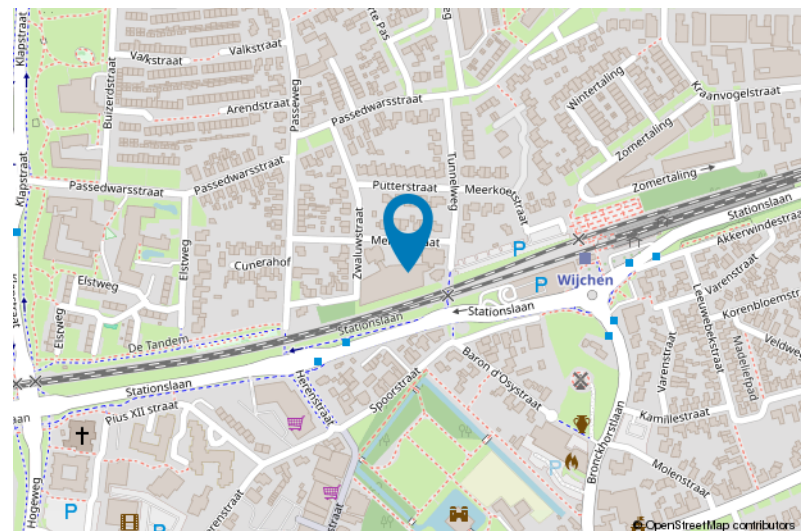
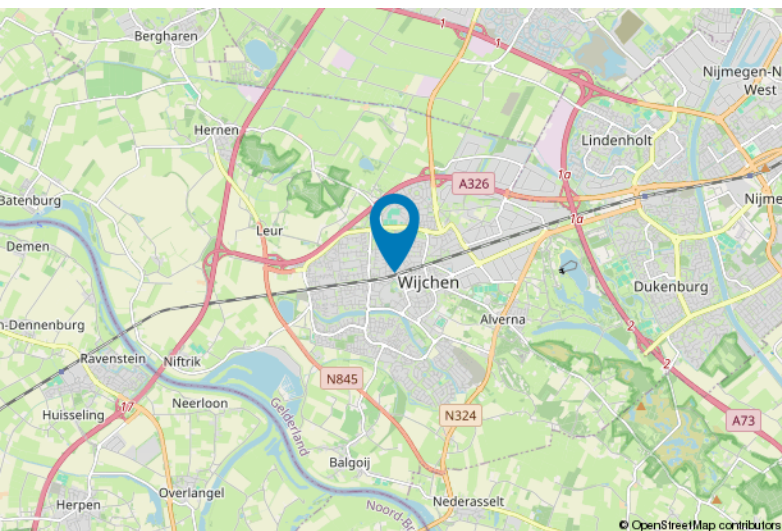


# Kadastrale kaart

## Wijchen



## Locatie kaart





# 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
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		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			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	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		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	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!*