

🏠 Kraaijenberg 7704, Wijchen

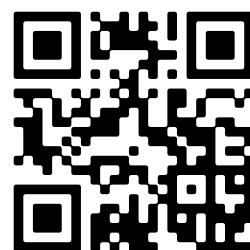
€ Vraagprijs: € 395.000 k.k.

🏠 Woonoppervlakte: 141 m²

🏠 Perceeloppervlakte: 178 m²

🏠 Kamers: 6 kamers (5 slaapkamers)

🌱 Energielabel: A



📱 Scan Mij!



Kraaijenberg 7704

Wijchen



Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar



Ruime, uitgebouwde tussenwoning in autoluw hofje



Ruime, uitgebouwde tussenwoning met dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde, stenen berging en carport.

Deze royale woning ligt aan een autoluw hofje in de groene, kindvriendelijke wijk Kraaijenberg. Dankzij diverse duurzame verbeteringen, waaronder vloerisolatie en 15 zonnepanelen (2019), woon je hier extra comfortabel en energiezuinig. Binnen tref je een moderne badkamer (2018) en een stijlvolle keuken (2022). Alle dagelijkse voorzieningen, zoals supermarkten, scholen en medische zorg, zijn binnen handbereik, evenals sport-, cultuur- en recreatiemogelijkheden. Bovendien ben je snel op de A50, A73 of A326 en is het NS-station vlakbij.

Bijzonderheden:

- Vrije ligging aan de voorzijde
- Moderne keuken (2022) en badkamer (2018)
- Nieuw schilderwerk (2024)
- 15 zonnepanelen (2019)
- Vloerverwarming op de begane grond en badkamer
- Uitgebouwde woonkamer
- Biomassa c.v.-ketel (Biodom Double Fan 25)
- Gedeeltelijk voorzien van rolluiken
- Carport en eventueel garage mogelijk
- Lage energiekosten: Gasloos

- Bouwjaar: 1979
- Woonoppervlakte: 141 m²
- Perceel: 174 m²
- Inhoud: 499 m³



Door vloerisolatie en zonnepanelen extra energiezuinig

Bouwjaar: 1979

Woonoppervlak: 141 m²

Perceeloppervlak: 178 m²

Indeling

Begane grond: entree met meterkast, nette toiletruimte met fontein en trapopgang.

De ruime woonkamer heeft een uitbouw aan de achterzijde en een grote provisiekast onder de trap.

De gemoderniseerde keuken (2022) is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven, magnetron en koelkast. De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming. Via het portaal aan de achterzijde, waar tevens de cv-ketel is gesitueerd, heeft u toegang tot de achtertuin.

1e verdieping: overloop met vaste trap naar de tweede verdieping. Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarbij de grootste slaapkamer is voorzien van een witgoedaansluiting. Vanuit de kleinste slaapkamer, thans gebruikt als kastenkamer, is er toegang tot het royale balkon aan de achterzijde. De badkamer (2018) is modern uitgevoerd en voorzien van een inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel en een toilet.

2e verdieping: voorzolder met extra bergruimte, boiler (100 liter) en mechanische ventilatiebox.

Daarnaast zijn er twee slaapkamers, beide voorzien van een inbouwkast en dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en lichtinval.

Tuin: de achtertuin is gelegen op het zuiden en beschikt over een royale carport met garagedeur en een vrijstaande stenen berging met elektra. De voortuin grenst aan een groenstrook, wat zorgt voor een prettige, rustige ligging.





Ruime, lichte woonkamer met uitbouw aan achterzijde





Plattegrond

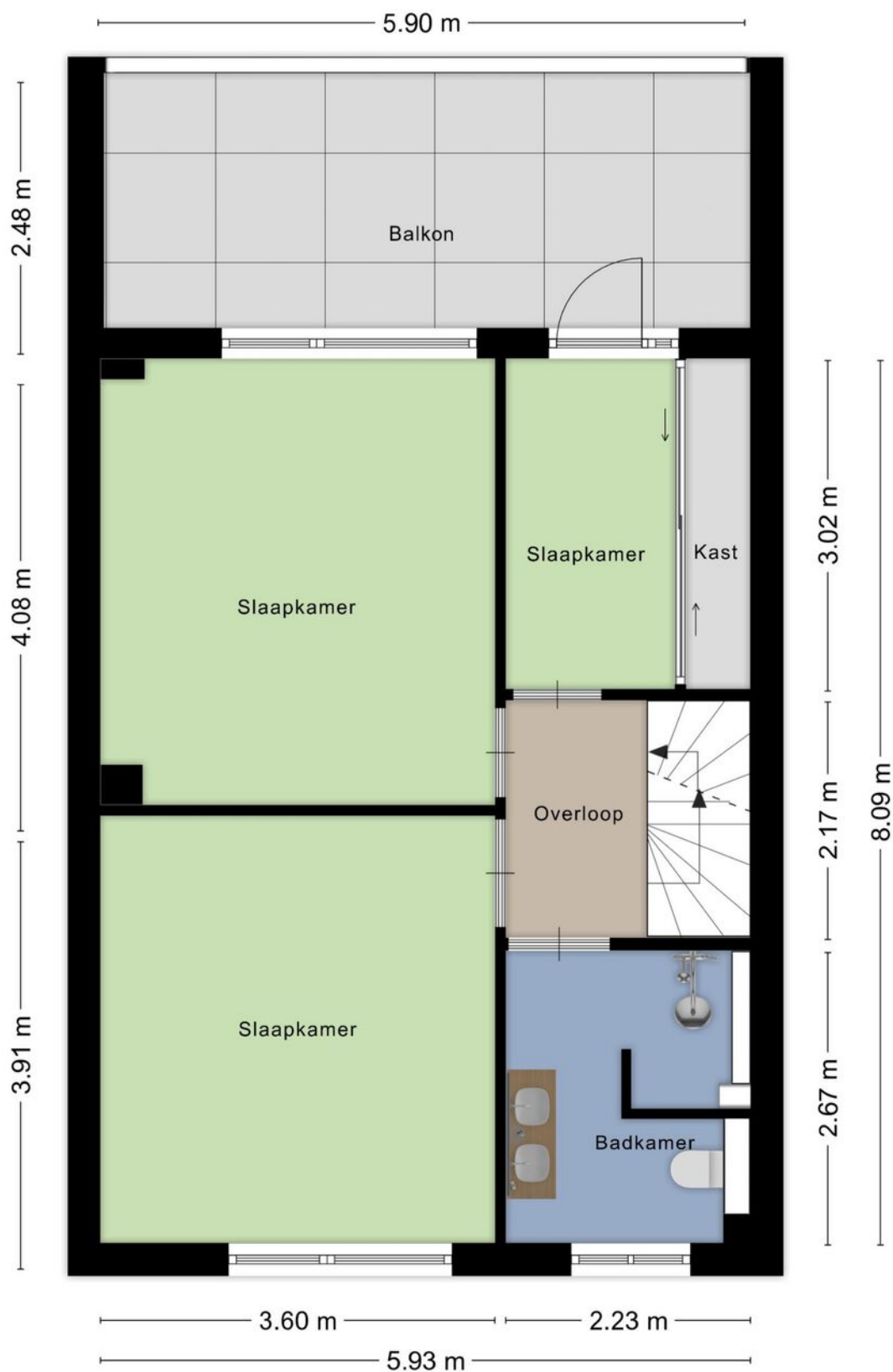
Begane grond





Plattegrond

1e verdieping



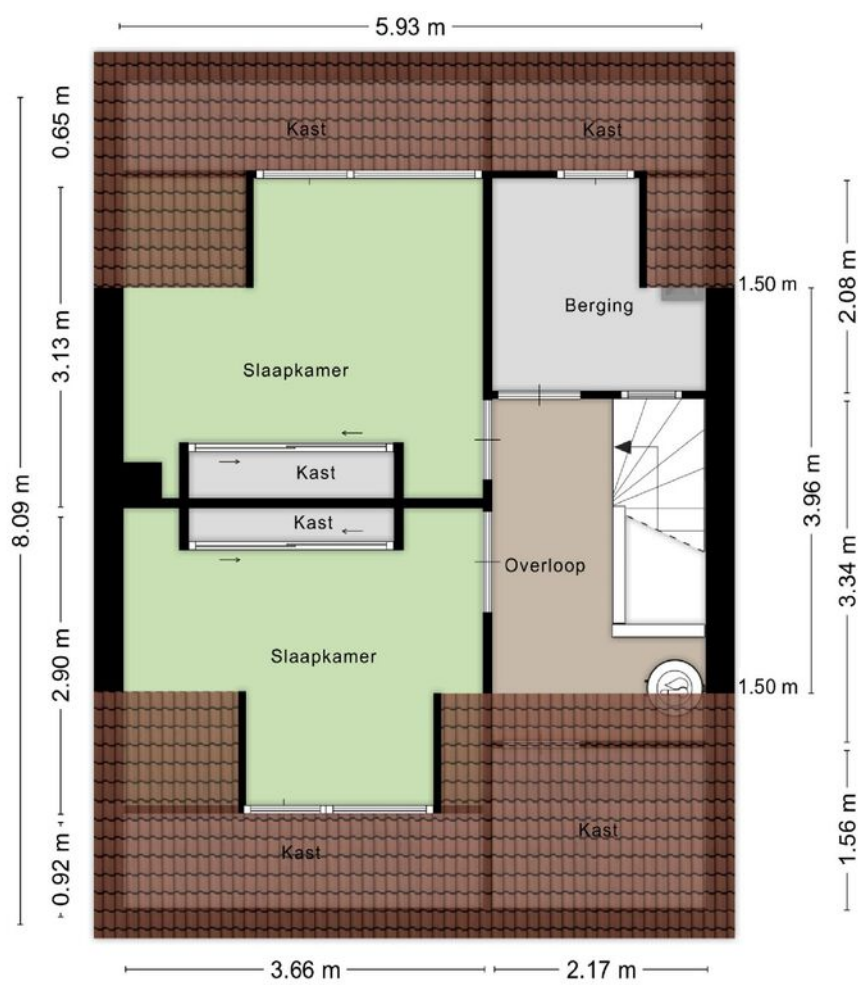


Drie slaapkamers en moderne badkamer met inloofdouche





2e verdieping met nog 2 slaapkamers met dakkapellen



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.

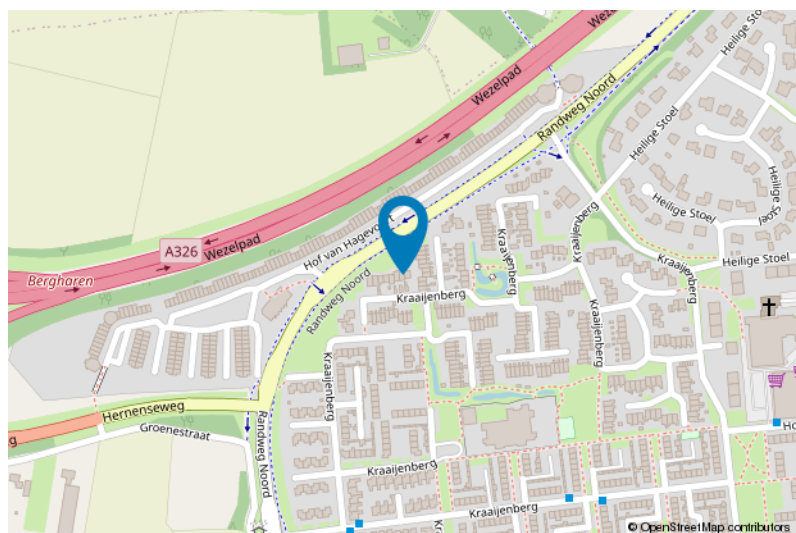
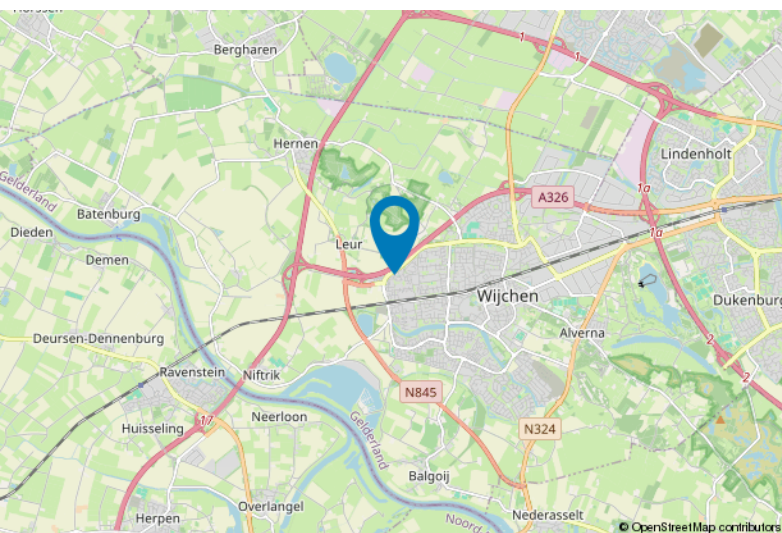
Kadastrale gemeente: Wijchen
Sectie: L
Perceelnummer: 1302
Perceeloppervlakte: 175 m²

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 gebruiksoverlakte. 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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- lamp boven eetkamertafel	X		
- zolderverlichting	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- pvc vloer eerste etage	X		
- vinyl op zolder	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- fonteinkastje	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- infrarood spiegel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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!*