



# 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 m<sup>2</sup>
- Perceel: 174 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 499 m<sup>3</sup>



# Door vloerisolatie en zonnepanelen extra energiezuinig

Bouwjaar: 1979

Woonoppervlak: 141 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 178 m<sup>2</sup>

## 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.







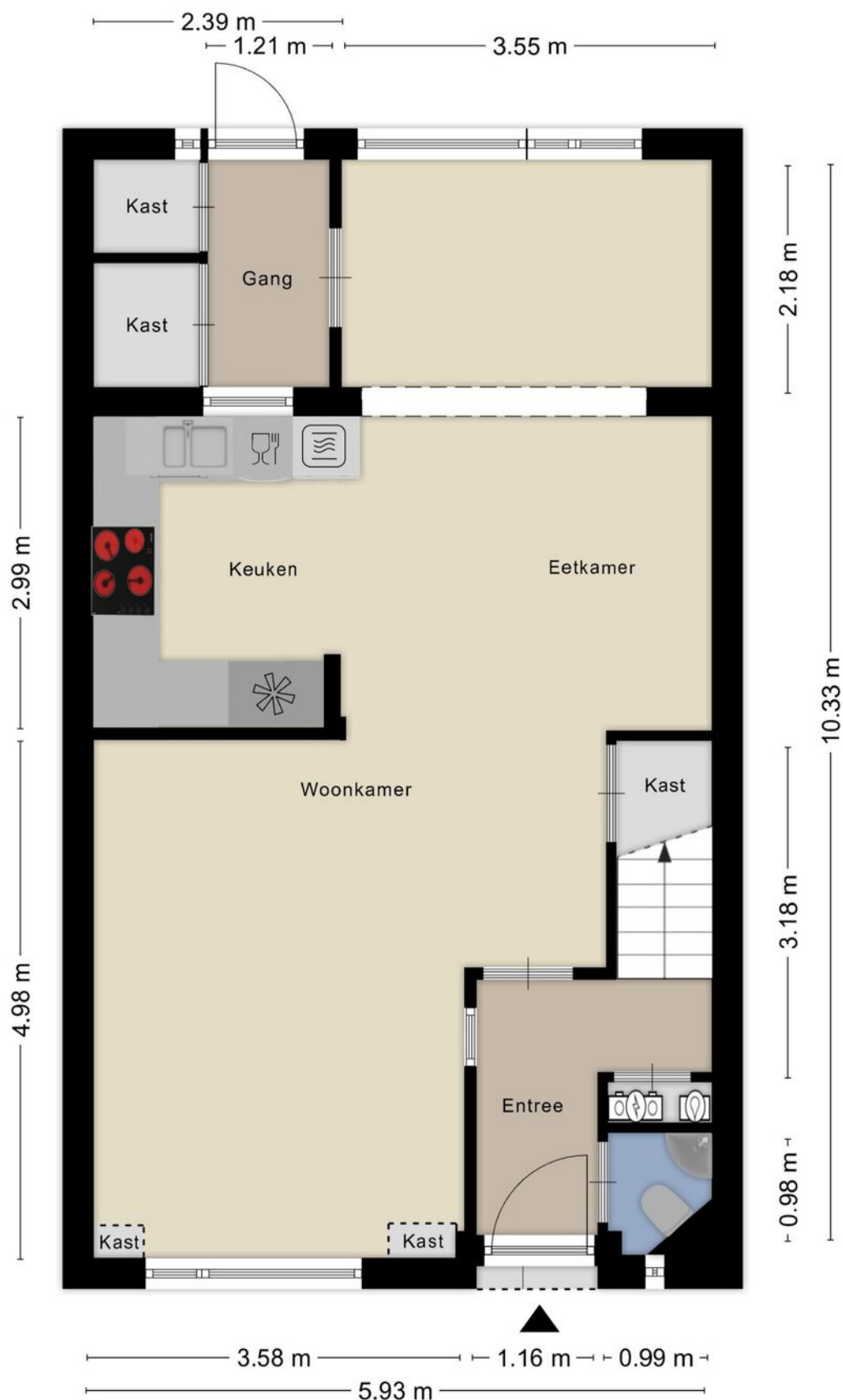
# Ruime, lichte woonkamer met uitbouw aan achterzijde





# Plattegrond

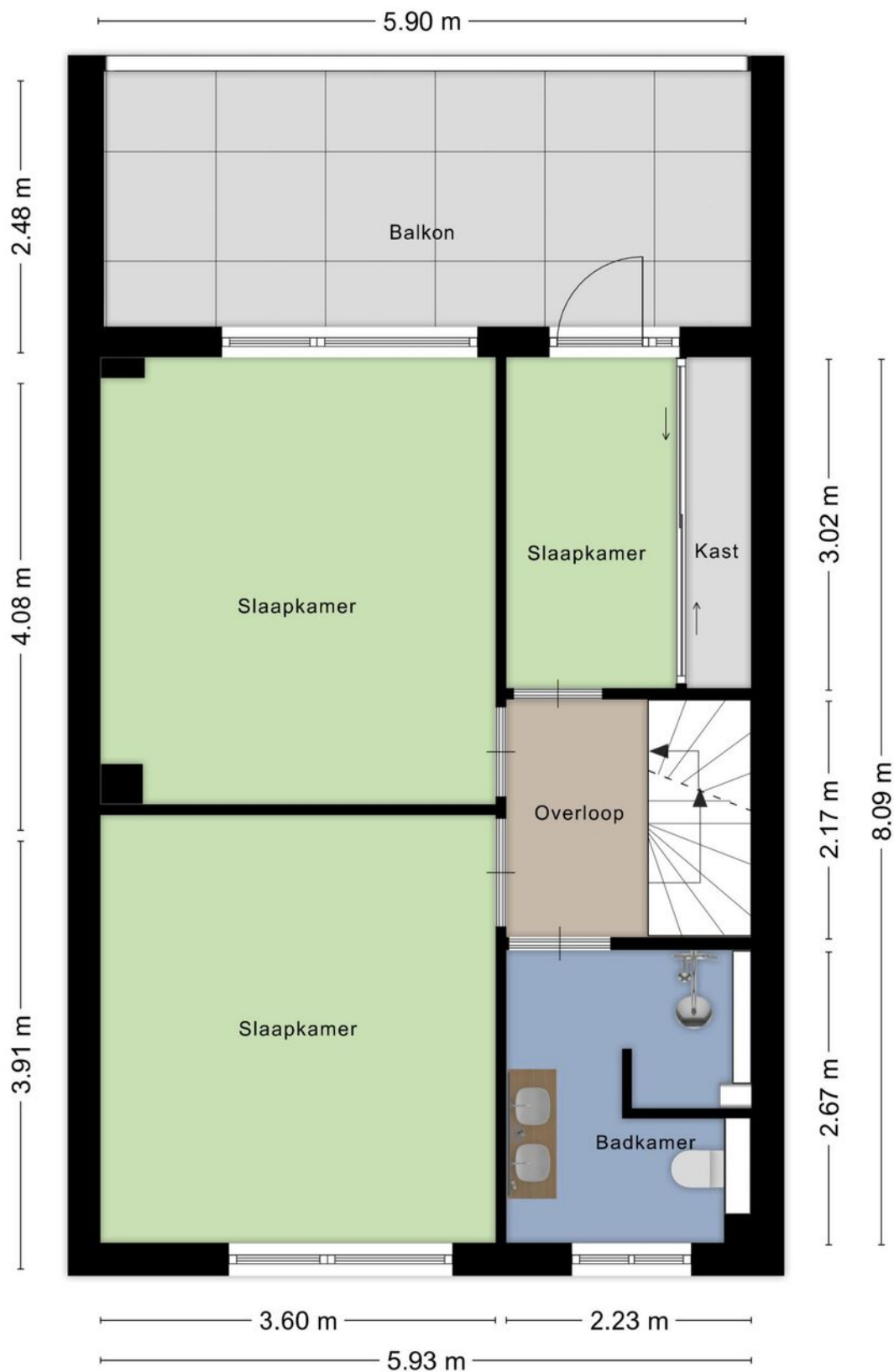
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





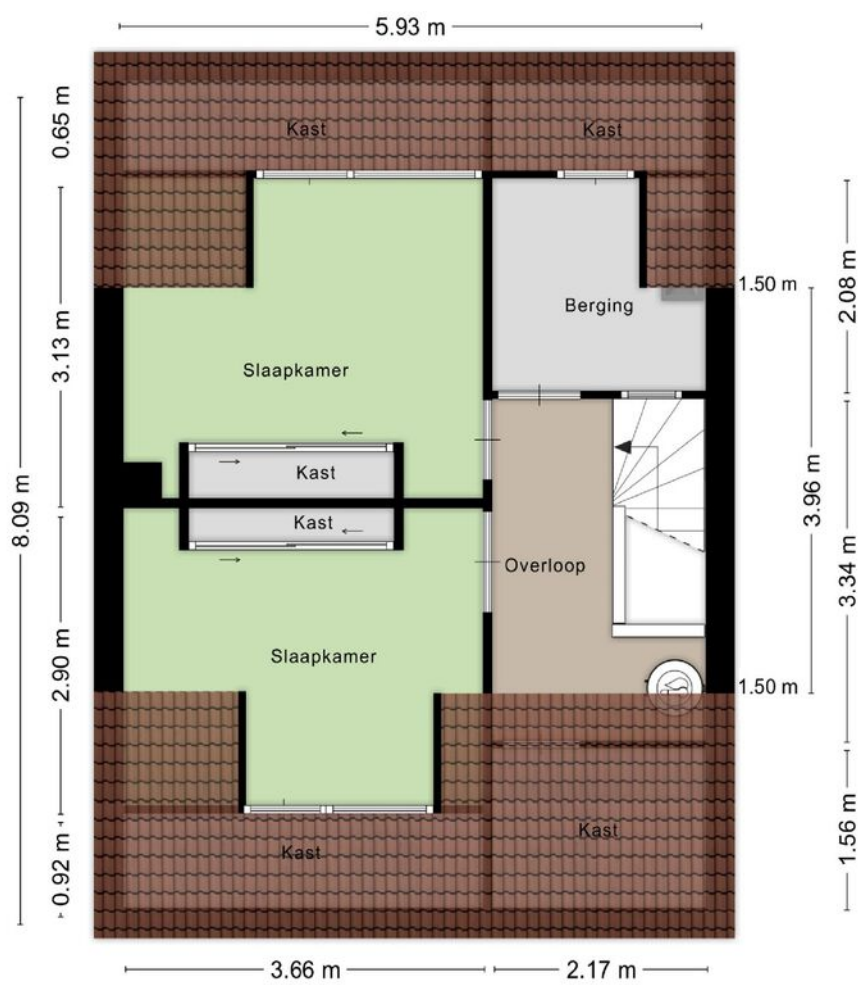


# Drie slaapkamers en moderne badkamer met inloepdouche





## 2e verdieping met nog 2 slaapkamers met dakkapellen



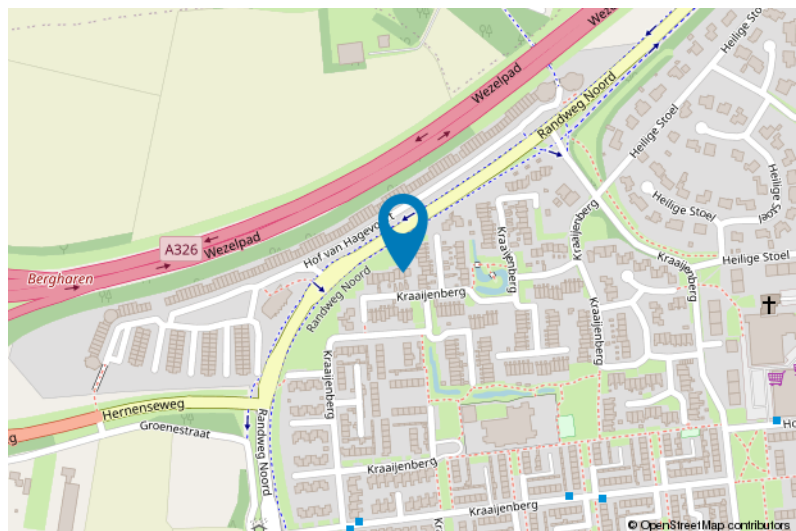
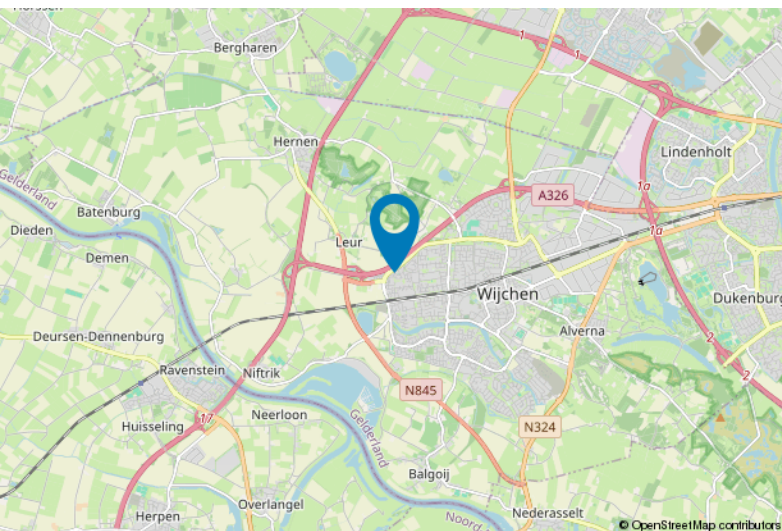


# Kadastrale kaart

## 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		
- 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		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
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		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
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		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
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](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!*