



# Abersland 2108

## Wijchen

C



Scan mij voor meer info!

  
**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





# Sfeervolle, uitgebouwde hoekwoning met fraaie veranda



Sfeervol en ruim wonen? Dan is dat jouw ideale woning. Deze hoekwoning met fraaie veranda is aan de achterzijde uitgebouwd en is gelegen in de geliefde woonwijk "Abersland".

De woning is goed onderhouden en ligt vlakbij het Vormers Bos en is bovendien erg gunstig gelegen t.o.v. een basisschool die in de directe nabijheid is. Ook winkelcentrum "Zuiderpoort" is op loopafstand. Wijchen zelf heeft een ruim opgezet en gezellig centrum met allerlei soorten winkels, restaurants en terrasjes. Verder zijn in Wijchen alle soorten voortgezet onderwijs, een N.S. station en een goede ontsluiting naar de snelwegen richting Nijmegen of Den Bosch.

Extra's:

- ruime uitbouw (3 meter), veel extra leefruimte
- aangebouwde veranda voorzien van een tegelvloer en spotjes
- 14 zonnepanelen
- 2017 is de gevel geïmpregneerd en gereinigd
- 1e en 2e verdieping voorzien van kunststof kozijnen
- Winkelcentrum Zuiderpoort op loopafstand.
- energielabel C
- cv-hr combiketel, merk Intergas 2023
- airco in de woonkamer en op de masterbedroom
- de houtkachel in de woonkamer gaat mee

Bouwjaar: 1987

Perceel: 197 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte: 115 m<sup>2</sup>

Inhoud: 406 m<sup>3</sup>



# Lichte en ruime woonkamer met openslaande deuren

Bouwjaar: 1987

Woonoppervlak: 115 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 197 m<sup>2</sup>

## Indeling:

Via de voordeur kom je binnen in de hal met toilet (zwevend en met elektrische vloerverwarming), meterkast en trap naar boven en loopt rechtdoor de ruime woonkamer in. Deze is uitgebouwd, voorzien van een lichtkoepel en openslaande deuren naar de veranda. Door deze uitbouw heb je meer dan voldoende ruimte voor een grote eettafel, gezellige bank en meerdere fauteuils. De veranda is in 2014 gerealiseerd en voorzien van een tegelvloer die doorloopt in de tuin. Daardoor voelt het zeer ruimtelijk aan. De keuken ligt aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een nieuwe vaatwasser, koelvries-combinatie, magnetron, gasfornuis met oven en afzuigschouw. De gehele begane grond is voorzien van een laminaatvloer.

Op de eerste verdieping zijn drie lichte slaapkamers, alle met kunststof kozijnen en een laminaatvloer. De badkamer is ook vanaf de overloop toegankelijk en is voorzien van een douche, 2e toilet en vaste wastafel in badmeubel. Ook hier een nieuw kunststof Velux dakraam voor de benodigde ventilatie.

De tweede verdieping is voorzien van een voorzolder met aparte ruimte/opstelplaats voor wasmachine en wasdroger en de 4e slaapkamer. Deze slaapkamer is voorzien van een dakraam met triple glas en een laminaatvloer.

De achtertuin heeft een fraaie tegel die vanuit de veranda doorloopt in de tuin. De borders zijn voorzien van beplanting. Verder nog een praktische houten schuur aan de zij- en aan de achterkant van de woning.







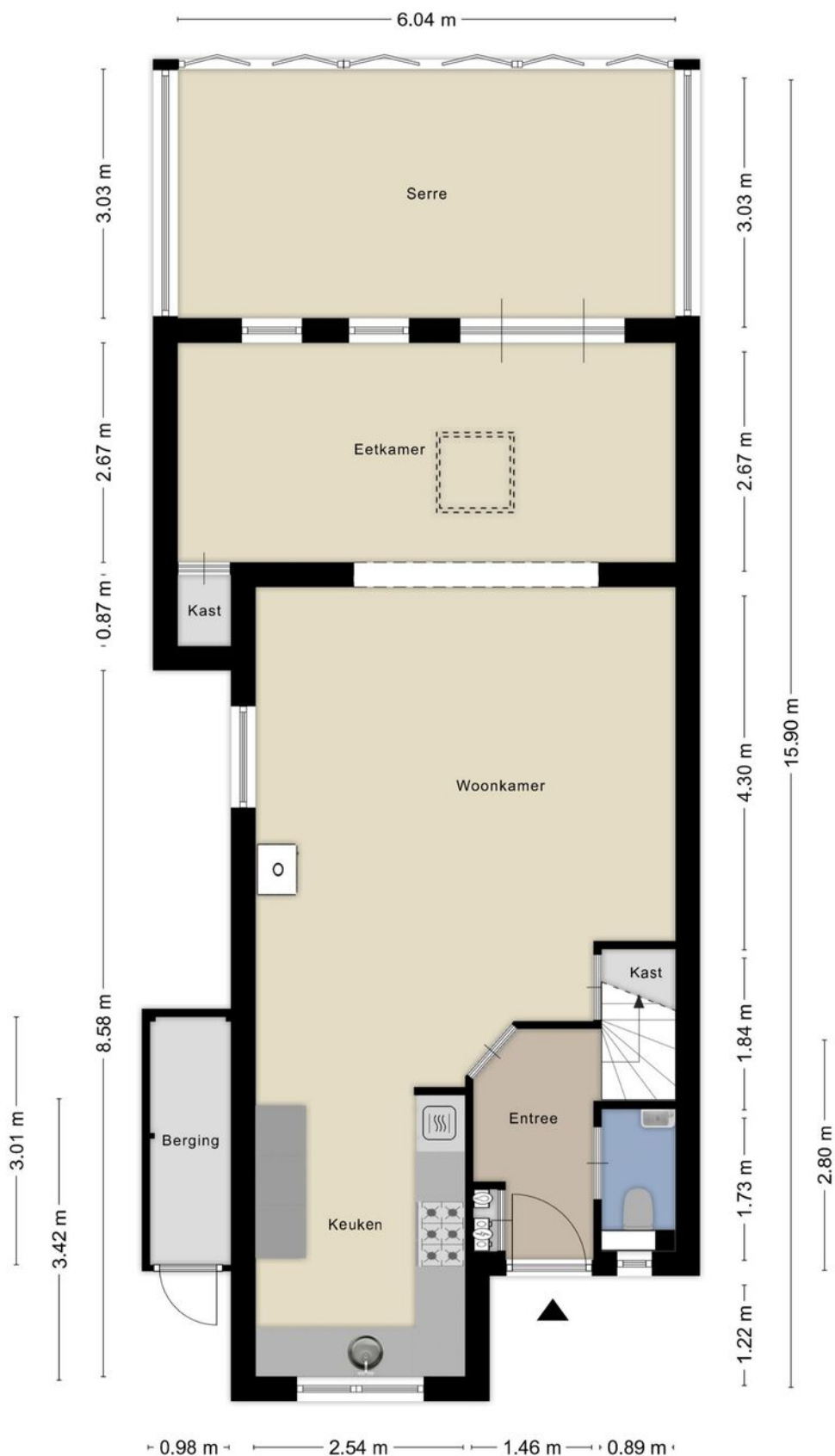
# Begane grond voorzien van een laminaatvloer





# Plattegrond

## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





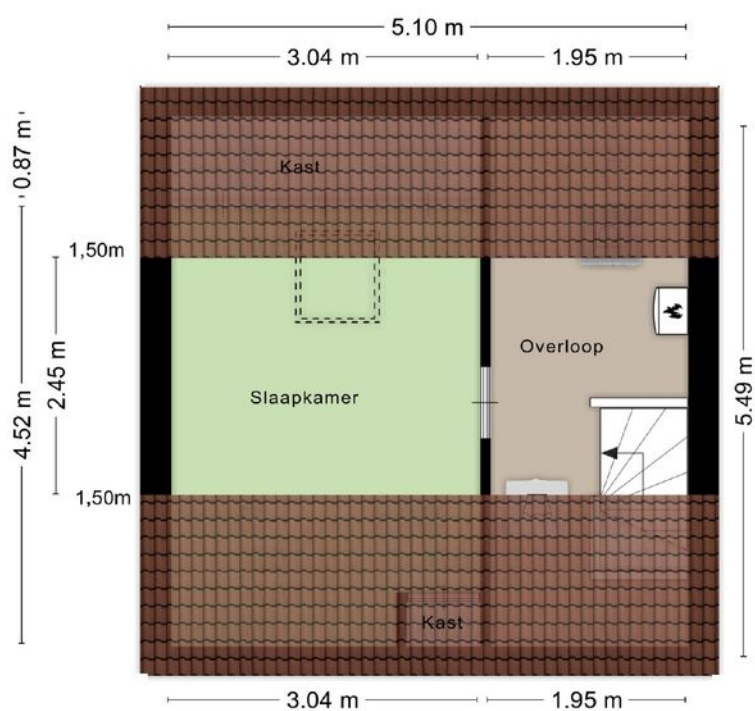


## Drie lichte slaapkamers, alle met een laminaatvloer

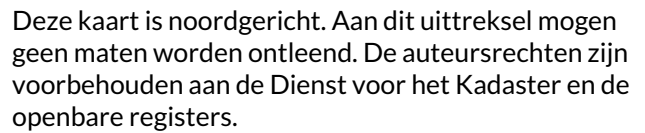




## 2e verdieping met een extra slaapkamer



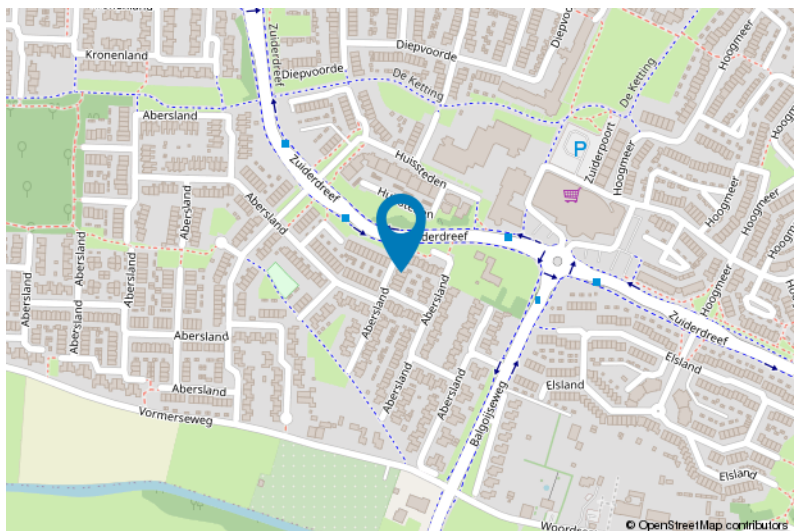




Van toepassing:

- NVM-model koopakte;
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

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.





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel		X	
Designradiator(en)	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		
- rolgordijnen			X
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsysteem	X		
- Rookkanaal buiten	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Losse koel/vries in de schuur		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- 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!*