



Leemweg 39

Wijchen

C



Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar



Sfeervolle 2/1-kapwoning op een unieke locatie



Karakteristieke twee-onder-een-kapwoning op een unieke locatie!

Deze sfeervolle woning combineert het charmante karakter van vroeger met moderne gemakken. Dankzij een dakopbouw is de bovenverdieping uitgebreid met een vergrote slaapkamer en een comfortabele badkamer. Daarnaast bevindt zich op de begane grond een tweede badkamer met douche en witgoedaansluiting, wat de mogelijkheid biedt om gelijkvloers te wonen. Zowel de begane grond als de badkamer zijn voorzien van vloerverwarming, terwijl de woonkamer extra comfort biedt met airconditioning en rolluiken. De authentieke provisiekelder en karakteristieke uitstraling maken het geheel compleet.

Rustig en centraal gelegen

Gelegen in een kindvriendelijke en rustige buurt, op korte afstand van het sfeervolle centrum, het NS-station en diverse scholen. Daarnaast grenst de woning direct aan een groen gebied, ideaal voor een ontspannen wandeling of een veilige speelomgeving voor kinderen. Hier woont u met alle gemakken binnen handbereik, in een woning die historie en modern wooncomfort harmonieus samenbrengt.

Bijzonderheden:

- Eigen oprit en garage;
- Vloerverwarming op de gehele benedenverdieping en badkamer;
- Rolluiken;
- Opbouw voor een grote slaap- en badkamer;
- Airco in de woonkamer;
- Vernieuwde Remeha ketel (2023);
- Provisie kelder;
- Dubbel glas.



Ruime woonkamer met erker voor veel daglicht

Bouwjaar: 1939

Woonoppervlak: 84 m²

Perceeloppervlak: 317 m²

Indeling

Begane grond: bij binnenkomst betreedt u de hal met meterkast, toegang tot de praktische provisiekelder en de trapopgang naar de eerste verdieping. De ruime, T-vormige woonkamer biedt een vrij uitzicht aan de voorzijde en is aan de zijkant uitgebouwd met een erker, waardoor er extra veel daglicht binnenvalt. Vanuit de woonkamer loopt u door naar de knusse keuken, die in 2007 is gemoderniseerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een magnetron, koelkast, vaatwasser (2023) en een gasfornuis. Aansluitend bevindt zich het achterportaal, dat fungeert als achterom met directe toegang tot de tuin. Vanuit hier bereikt u het gastentoilet met fonteintje en de eerste badkamer, welke is uitgerust met een inloofdouche en witgoed aansluiting. Daarnaast vindt u hier de stookruimte met de CV-ketel (Remeha, eigendom, 2023).

1e Verdieping: de overloop biedt toegang tot twee slaapkamers. Dankzij de stenen dakopbouw (2007) is de masterbedroom aanzienlijk vergroot en is er een extra badkamer gerealiseerd. Deze badkamer is voorzien van een dubbele wastafel, toilet, inloofdouche en een ventilatieraam. De slaapkamer aan de voorzijde, die door de dakkapel extra licht en ruimte heeft, is ook ideaal te gebruiken als zonnig thuiswerkplek of kantoor.

Buitenruimte: via het achterom komt u in de fijne tuin, waar in 2015 een ruime serre/overkapping is geplaatst. Deze royale overkapping biedt een ideale plek om het hele jaar door van het buitenleven te genieten. Daarnaast beschikt de woning over een ruime garage met dubbele deuren, die niet alleen veel opbergruimte biedt, maar ook perfect is voor de hobbyist.





Knusse keuken voorzien van inbouwapparatuur





Achterportaal met het toilet en een douche





Plattegrond

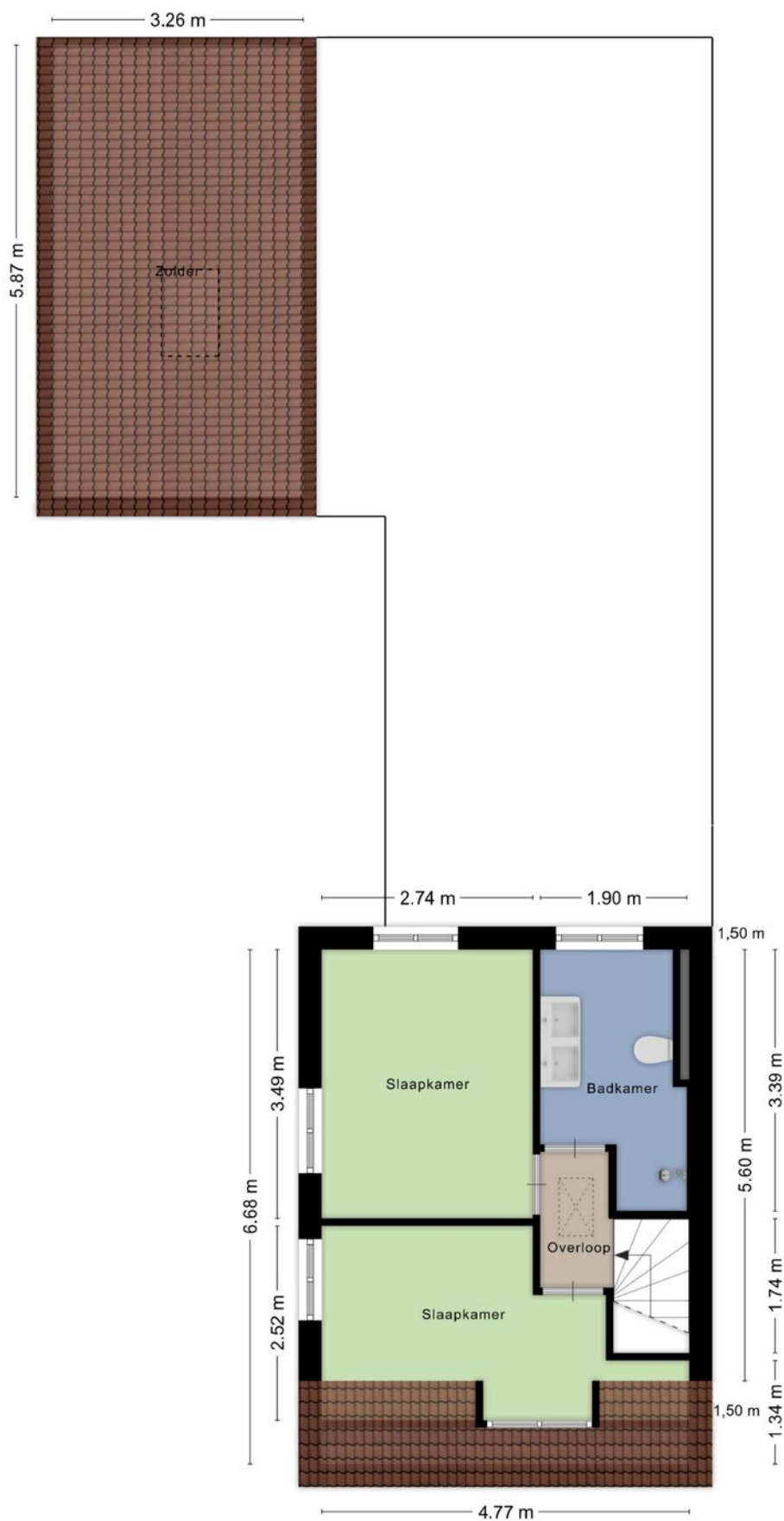
Begane grond





Plattegrond

1e verdieping

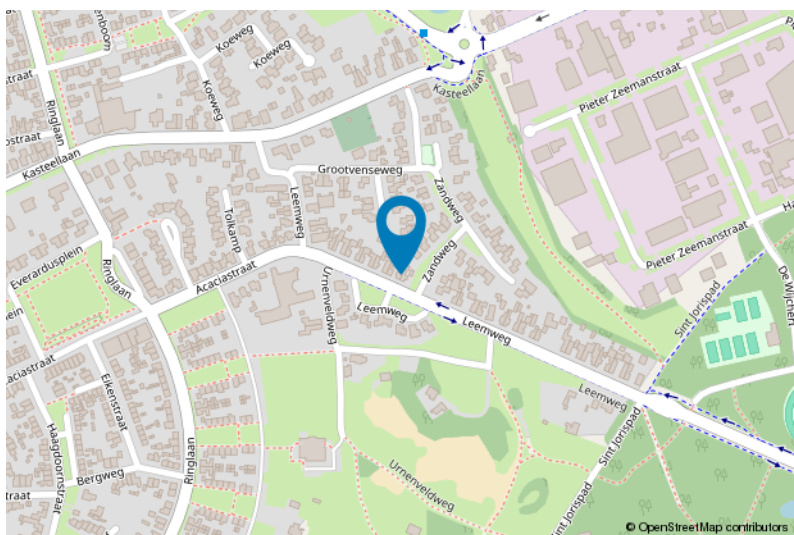




Ruime badkamer en slaapkamers door dakopbouw



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

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

-

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- vitrages

X

- rolgordijnen

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	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			
- 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!*