



# Wagenmaker 10

## Wijchen

A



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





# Moderne tussenwoning met zonnige achtertuin



Wonen in de favoriete nieuwbouwwijk van Wijchen? Dan is deze moderne tussenwoning met berging en zonnige achtertuin in de wijk Huurlingsedam iets voor jou! Met drie slaapkamers, een tijdloze strakke witte keuken, fris sanitair en dakkapel is dit een ideale woning om in te starten. Daarnaast biedt de diepe achtertuin naast privacy, ook voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een uitbouw van de woonkamer.

Door de ruime opzet, de aanleg van groenstroken en het plaatsen van speelvoorzieningen is de Huurlingsedam een zeer kindvriendelijke omgeving. Daarnaast vind je in de wijk een basisschool, kinderdagverblijf en met een korte wandeling sta je aan het verlengde van het Wijchens Meer. Je bent binnen enkele minuten in het gezellige centrum van Wijchen, het NS-station, sportgelegenheden, winkels en middelbaar onderwijs. Tot slot ligt de wijk gunstig ten opzichte van de uitvalswegen A50 en A73 en ben je via de Graafseweg zo in Nijmegen.

Bijzonderheden:

- Vrij gelegen aan de voorzijde;
- Speeltuin voor de deur;
- Diepe achtertuin met veel privacy;
- Relatief eenvoudig een uitbouw van 2,4m mogelijk;
- Tijdloze keuken;
- Stijlvol en fris sanitair;
- Volledig geïsoleerd;
- 3 zonnepanelen;
- 3 slaapkamers.



# Grote raampartijen voor veel natuurlijk licht

Bouwjaar: 2020

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

Perceeloppervlak: 144 m<sup>2</sup>

Begane grond: bij binnenkomst tref je een entree met een handige garderobenis. Daarnaast bevindt zich een modern en fris afgewerkt toilet met fonteintje. In de hal vind je ook de meterkast en een ruimte voor de cv-ketel. De lichte woonkamer, met grote raampartijen aan de achterzijde, zorgt voor een fijne sfeer en veel natuurlijk daglicht. De gehele begane grond is voorzien van een strakke PVC-vloer. In de woonkamer bevindt zich ook de open trap naar de eerste verdieping. Een interessant pluspunt van deze woning is dat de begane grond relatief eenvoudig met 2,4 meter kan worden uitgebouwd, waardoor je aanzienlijk meer leefruimte creëert. De moderne, strak vormgegeven keuken is uitgevoerd in wit met een antraciet werkblad. Deze is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, koelkast, vaatwasser en combi oven. Dankzij de ingebouwde spotverlichting heeft de keuken zowel een sfeervolle als praktische uitstraling. Er is een beige losstaande kast aanwezig die momenteel dient als servieskast.

1e Verdieping: ruime en lichte overloop met toegang tot twee slaapkamers. De gehele verdieping is voorzien van laminaatvloeren en straks afgewerkte wanden. De badkamer is modern en fris met een inloofdouche, zwevend toilet, wasmeubel en zowel een ventilatieraam als mechanische ventilatie.

2e Verdieping: de overloop biedt extra praktische ruimte en is voorzien van een witgoedaansluiting, waardoor de wasmachine en droger hier eenvoudig geplaatst kunnen worden. Daarnaast is op deze verdieping een extra kamer gerealiseerd, momenteel in gebruik als master bedroom. De dakkapel zorgt voor extra ruimte en licht, maar is nog niet afgewerkt. Daarnaast is er een extra kamer, ideaal als werkkamer of opslagruimte.







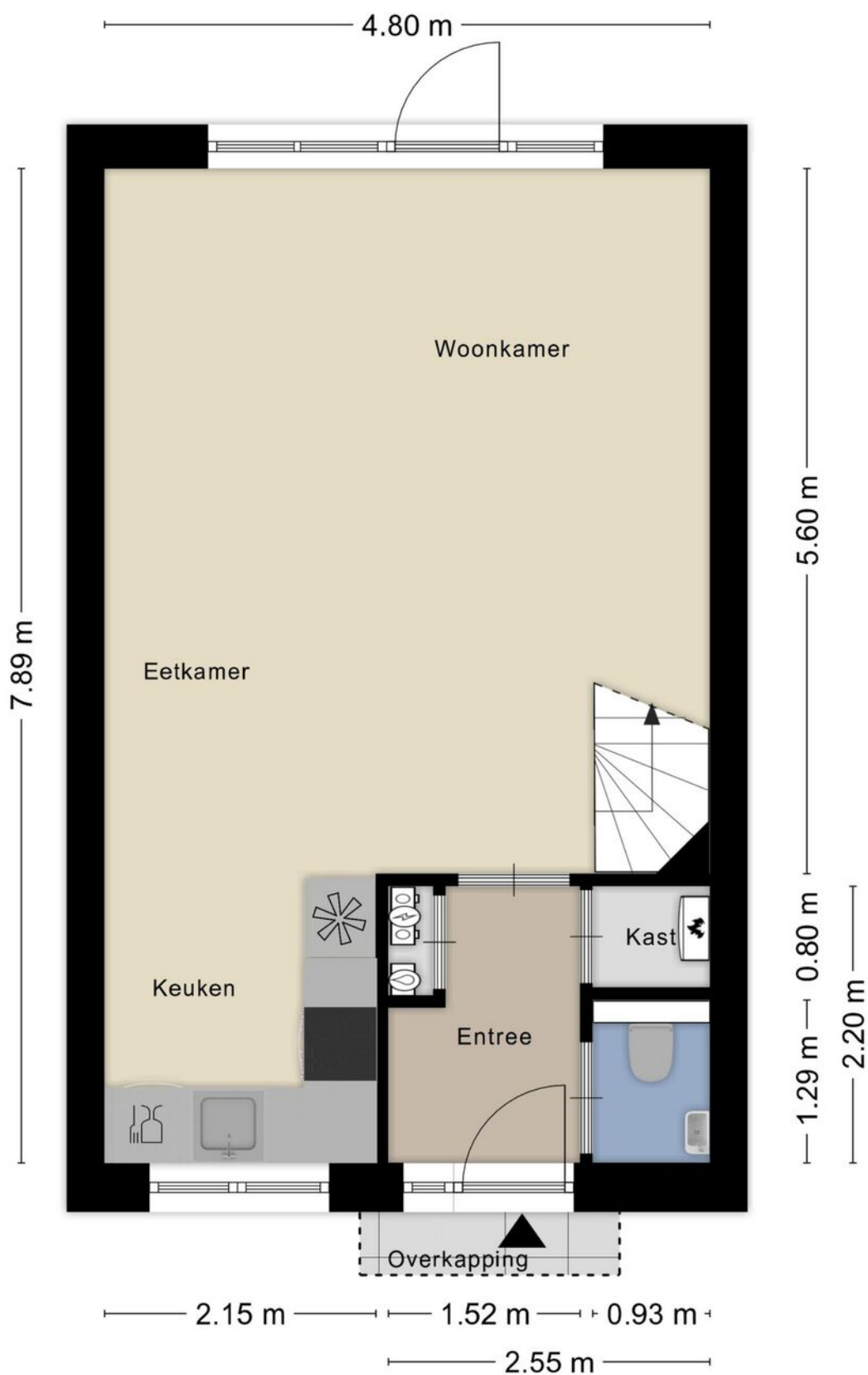
# Strakke PVC vloer en moderne witte keuken





# Plattegrond

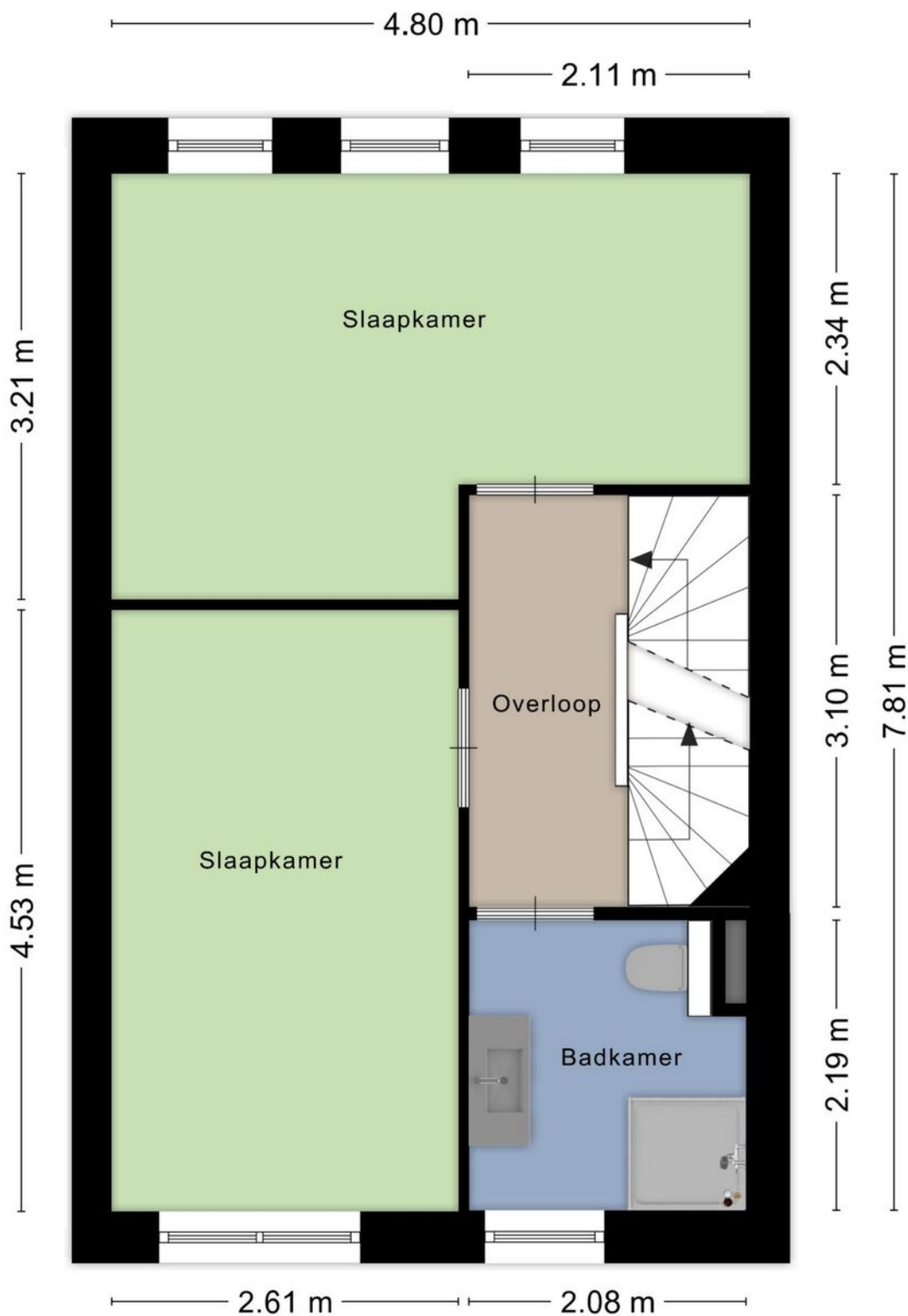
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





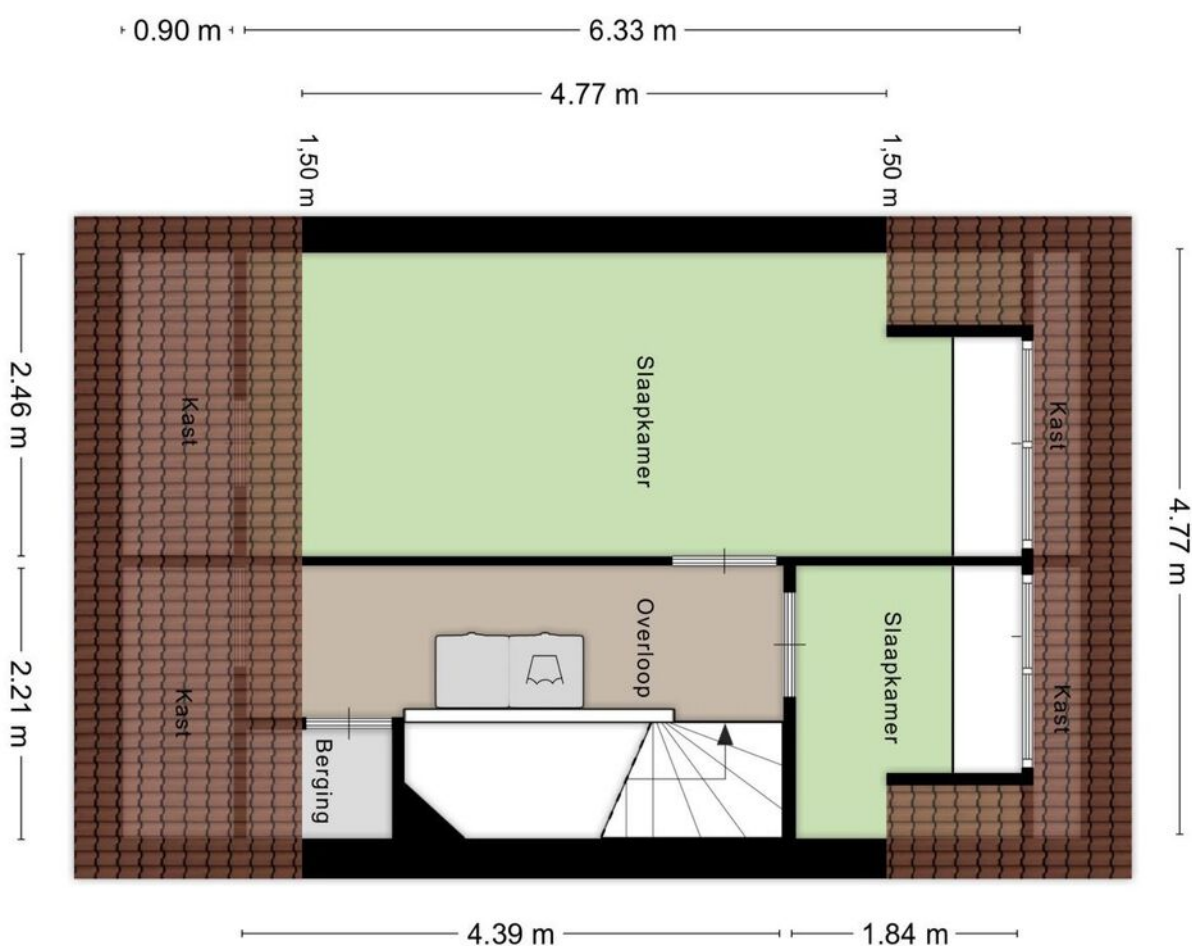


## 2 slaapkamers en moderne badkamer met inlooptdouche

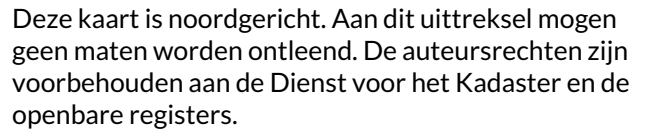




## Tweede verdieping met extra kamer en bergruimte



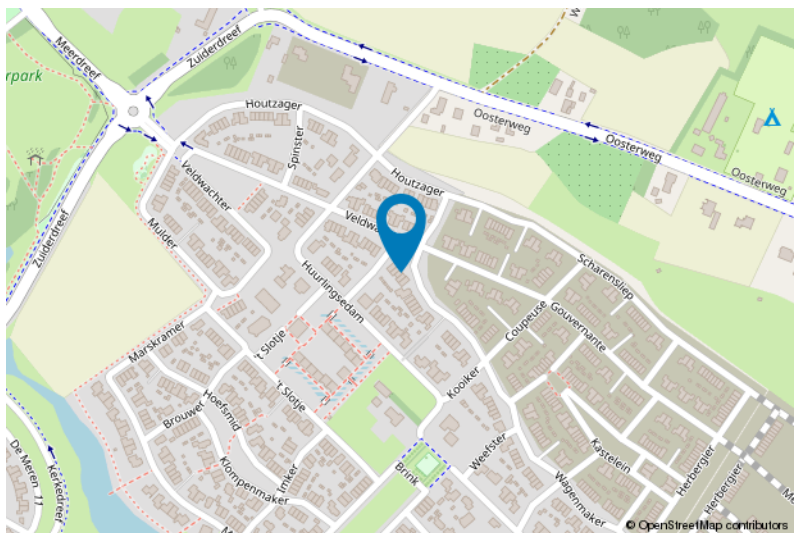




Van toepassing:

- 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>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast zolder			X
- Kledingkast slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC vloer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Vriezer schuur		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Extra kast keuken			X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
- Lamp toilet		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- Handdoekenrek en spiegel	X		
- Lamp badkamer		X	
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Waterslot wasautomaat		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		
Lamp aan schuur en achterzijde huis		X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		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!*