



Kraaijenberg 8145

Wijchen

B



Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar



Instapklare eengezinswoning met tuin op het zuiden



Wonen in een gemoderniseerd en royaal (118 m²) huis dat instapklaar is? Dan is deze eengezinswoning in de wijk Kraaijenberg een prima optie.

Het huis ligt aan een rustig hofje met alleen bestemmingsverkeer in de wijk Kraaijenberg. Heel kindvriendelijk, auto's rijden er niet en rondom de mooi aangelegde groenvoorziening kunnen ze naar hartenlust fietsen en spelen.

Daarnaast profiteer je van winkelcentrum Achterlo op loopafstand en in nabijheid van het gezellige centrum van Wijchen, het NS-station, sportgelegenheden en scholen. De woning ligt aan een autoluw en gezellig hofje en is centraal gelegen, met uitvalswegen naar de A50 en A73 binnen vijf minuten bereikbaar.

Met zijn lichte en modern ingerichte woonkamer, ruime zolder met de 4e slaapkamer en een zonnige tuin met privacy aan de achterzijde, is dit een fijne, praktische woning in een prettige woonomgeving. De woning is zo te betrekken, netjes onderhouden en af.

Bijzonderheden:

- moderne badkamer en toilet
- keuken is in 2023 gewraapt in een mat zwarte kleur
- uitgebreide meterkast
- strakke wand- en plafondafwerking
- 8 zonnepanelen (2023)
- nieuwe c.v.-ketel (2024)
- overall kunststof kozijnen met horren en isolatieglas
- besloten, zonnige tuin met pergola
- veel groen, scholen en speelgelegenheid in de buurt



Lichte woonkamer met een verbinding met de tuin

Bouwjaar: 1973

Woonoppervlak: 118 m²

Perceeloppervlak: 156 m²

Indeling: Je komt binnen via de ruime hal met moderne toiletruimte, garderobe, meterkast en inbouwkast. Vervolgens bereik je de ruime living. Deze is afgewerkt met een lichte pvc visgraatvloer en beschikt over veel raampartijen aan de achterzijde, waardoor je mooie zicht hebt op de tuin. Een openslaande deur leidt naar buiten. Tegen de gevel vind je tevens de gezellige gaskachel en de woonkamer biedt meer dan voldoende ruimte voor een zit- en eethoek. De keuken is open en heeft daardoor een direct contact met de woonkamer. De keukenkastjes zijn gewrapt en voorzien van diverse inbouwapparatuur (o.a. combimagnetron, vaatwasser op hoogte, koel-vriescombinatie, fornuis met dubbele oven en 6 gaspitten en afzuigkap)

1e verdieping: Via de trap in de hal kom je op de eerste verdieping. Hier is een grote overloop en drie slaapkamers, van resp. ca.15, 11 en 9 m², waarvan de zuidzijde is voorzien van rolluiken. Alle drie de kamers hebben veel lichtinval en gladde vloeren. De badkamer, ook op deze etage, is van vloer tot plafond betegeld en uitgerust met een 2e toilet, design radiator, regendouche en wastafelmeubel.

2e verdieping: Op de tweede verdieping tref je een zeer ruime voorzolder, prettig licht door een dakraam en voorzien van cv-installatie (2024), witgoedaansluitingen en daarnaast vind je hier flink wat bergruimte. Aangrenzend bevindt zich een grote slaap- of werkkamer. Dit vertrek is zeer sfeervol door een groot Velux dakraam.

Tuin: Als je 's avonds thuis komt heb je nog heerlijk de zon in de tuin. De ligging op het zuiden is ideaal voor de zon tot het eind van de dag. De tuin is fraai aangelegd en goed onderhouden met achterom en royale stenen berging van 11 m² en een fijne pergola. Via de achtertuin aansluiting op een hofje met recent aangelegde fleurige groenvoorziening. De keurige voortuin grenst aan het pleintje met recent aangelegde groenvoorziening met paadjes. Ideaal voor kinderen!





Modern afgewerkte woonkamer en keuken





Plattegrond

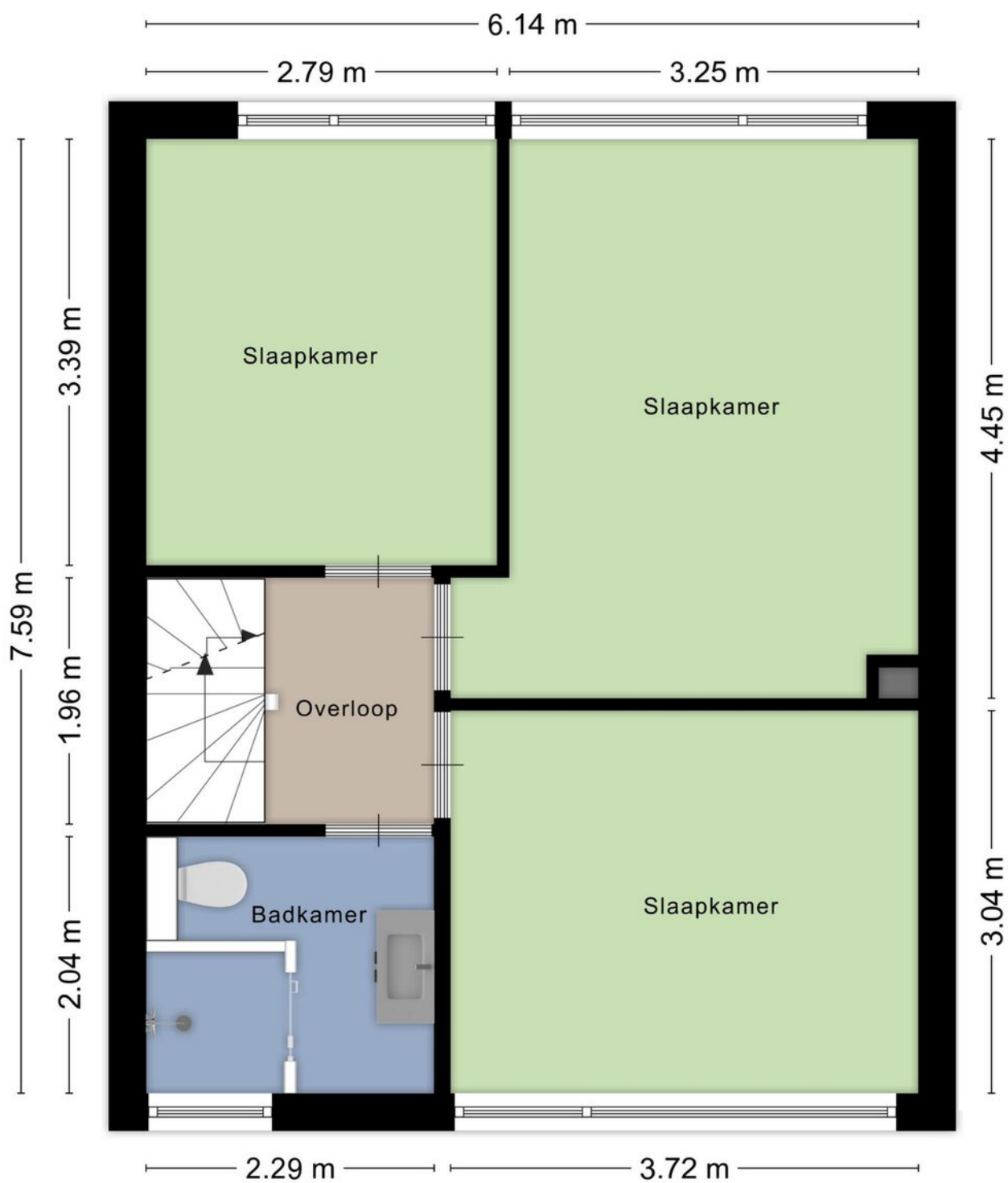
Begane grond





Plattegrond

1e verdieping



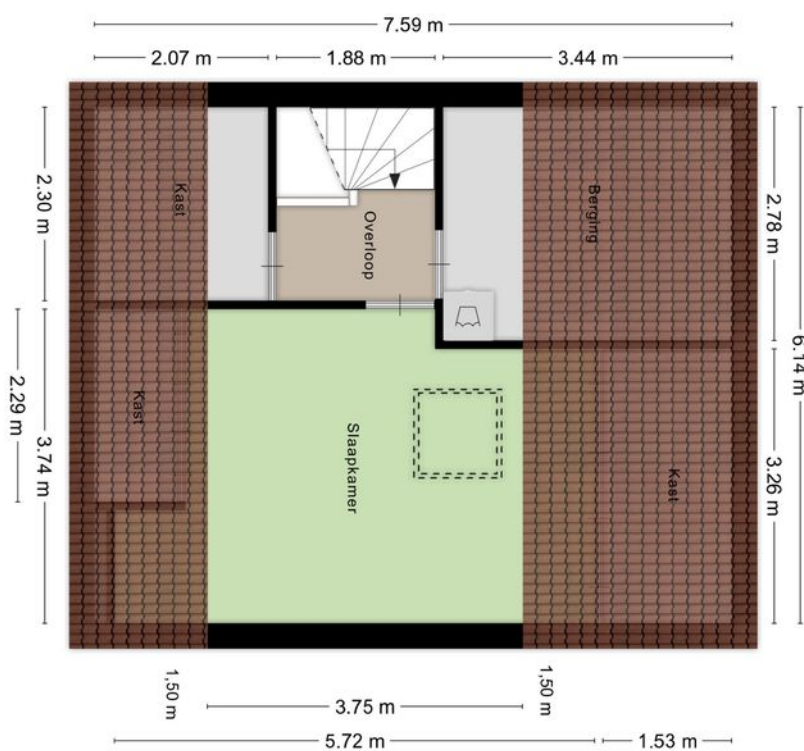


Grote overloop en drie royale slaapkamers





Zeer ruime en lichte zolder met extra slaapkamer

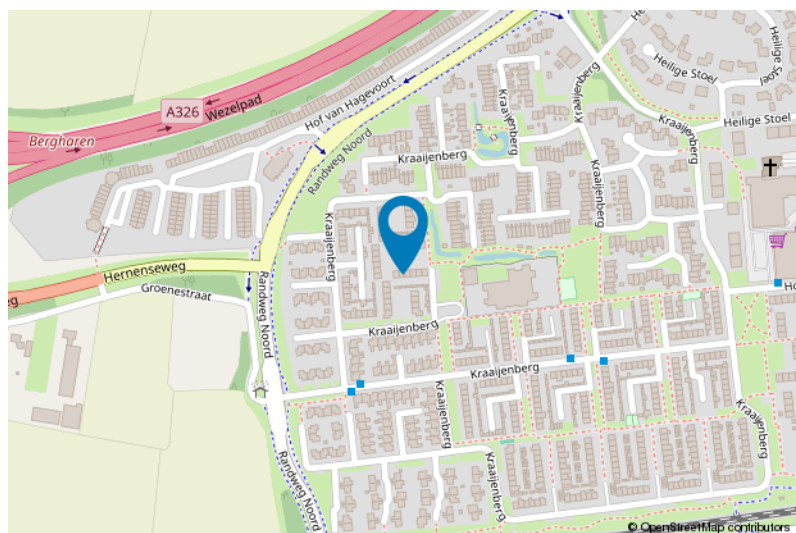




Van toepassing:

- 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
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- pax kast werkkamer / losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- pvc vloer	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- koel-vriescombinatie in schuur		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- messenstrip	X		
Woning - Sanitair/sauna			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- radiatorfolie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Sproei installatie	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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!*