



- 🏠 Abersland 3225, Wijchen
- 💶 Vraagprijs: € 515.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 112 m<sup>2</sup>
- 🏠 Perceeloppervlakte: 250 m<sup>2</sup>
- 🏠 Kamers: 5 kamers (3 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: A



📱 Scan Mij!





# Abersland 3225

Wijchen

A



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





# Tuin op zuiden met altijd een plek in de zon of schaduw



Prachtig en rustig wonen in een fraaie 2-onder-1-kapwoning met garage en oprit in een kindvriendelijke omgeving? Kom dan deze woning bekijken! Uniek gelegen met aan de achterzijde een fietspad en landerijen. Ook alle voorzieningen zoals een uitgebreid winkelcentrum en dokterspraktijk zijn in de nabije omgeving.

#### Bijzonderheden:

Rustige locatie, zonnige achtertuin (zuid ligging) met vrij uitzicht over de landerijen

Drie slaapkamers en mogelijkheid tot een vierde slaapkamer

Dak,- muur,- en vloerisolatie

Gevels zijn geïmpregneerd en gereinigd in 2017

Nieuwe cv-ketel 2022 en mechanische ventilatie

12 zonnepanelen

Airco op de begane grond

Garage met oprit en voldoende parkeergelegenheid

#### Algemeen:

Bouwjaar: 1987

Inhoud: 466 m<sup>3</sup>, woonoppervlakte: 112 m<sup>2</sup>, overige inpandige ruimte 19,4 m<sup>2</sup>, gebouw gebonden buitenruimte 18,4 m<sup>2</sup>, perceel: 250 m<sup>2</sup>



# Een lichte en ruimtelijke woonkamer met houten vloer

Bouwjaar: 1987

Woonoppervlak: 112 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 250 m<sup>2</sup>

Begane grond: Via de voordeur kom je het huis binnen in de ruime hal, met toegang tot het toilet, de meterkast en de trap naar boven. De woonkamer is licht en ruimtelijk, heeft een fraaie houten vloer en een schuifpui naar de tuin. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de zithoek. De keuken is in open verbinding met de woonkamer en is in 2022 gemoderniseerd (frontjes vernieuwd). Deze is praktisch ingericht met veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur: koelkast, vaatwasser op ooghoogte, 4-pits gaskookplaat en wok brander, oven en afzuigkap. Dit is afgewerkt met een natuurstenen aanrechtblad. Via de schuifpui kom je in de fraaie aangebouwde veranda voorzien van verlichting. Het tegelwerk in deze veranda is gelijk aan de tegels in de tuin en voelt daardoor als een eenheid en een fijn plekje om lekker te ontspannen en te genieten van de tuin. Buitenom bereikbare garage met openslaande deuren, een bergkast en een loopdeur aan de achtertuin.

De eerste verdieping bestaat uit een overloop, drie (slaap)kamers, waarvan 1 met een dakkapel en de badkamer. De nette badkamer is voorzien van een ligbad, zwevend toilet, douche, 2 wastafels, instelbare elektrische designradiator en een ventilatieraam.

Tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Een mooie open zolderruimte met een groot dakraam, veel vaste kasten en de opstelplaats van de cv-ketel en witgoed. Hier kun je met gemak nog een 4de kamer maken.

De ligging van het huis aan het einde van de straat zorgt voor optimale privacy. Er is op elk moment van de dag een plek in de zon of schaduw te vinden. De tuin is gelegen op het zuiden en voorzien van achterom met poort. Door de prachtige ligging van de achtertuin aan de rand van de wijk en direct aan de weilanden heb je mooi vrij uitzicht en veel privacy in de tuin. De tuin is een heerlijke plek om rustig te kunnen genieten! Aan de voorzijde bevindt zich de oprit om de auto op eigen terrein te parkeren.







# Keuken in open verbinding met de woonkamer





# Plattegrond

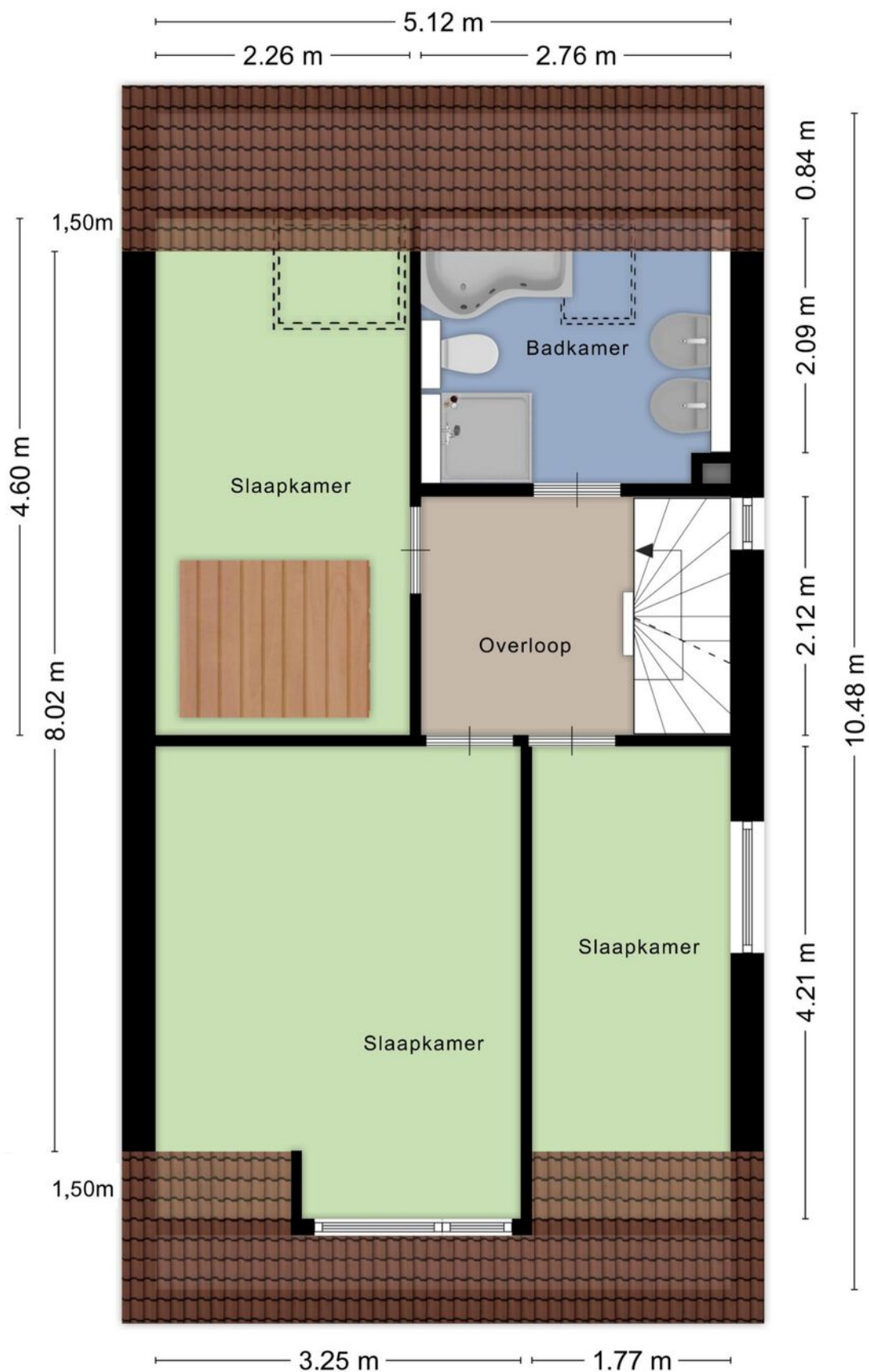
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping







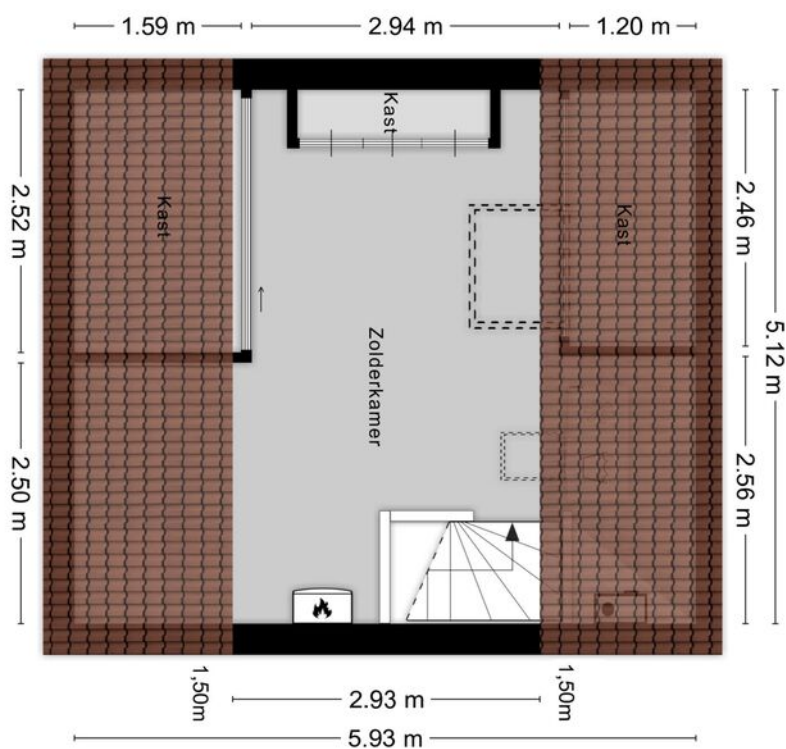
## 3 slaapkamers, waarvan 1 met een dakkapel en de badkamer



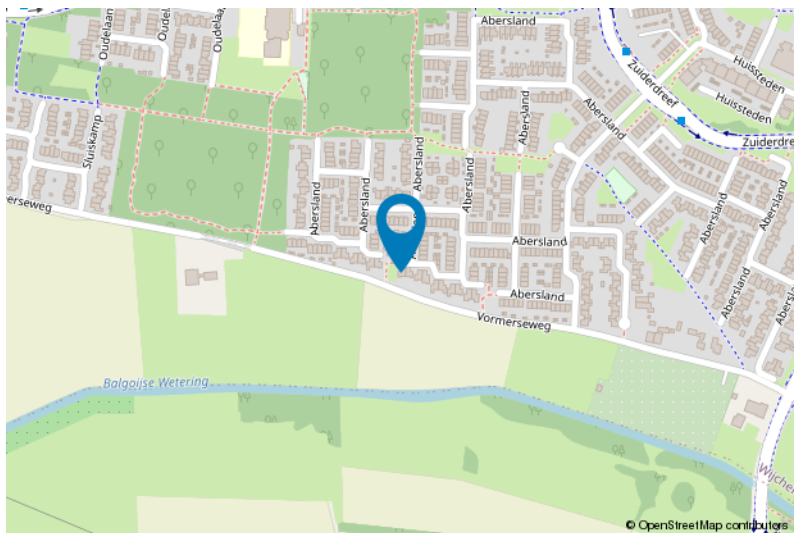




## Een mooie open zolderruimte met een groot dakraam



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			
- Alle kasten in kamers/slaapkamers, behalve de grijze en witte kasten op zolder		X	
- Witte kasten garage	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- Elektrische designradiator	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Kluis	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Overkapping achterkant woning	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Vijver met vissen	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Solarverlichting garage	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- Tuinset met kussens en tafel		X	
- Hoge tuintafel hout		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!*