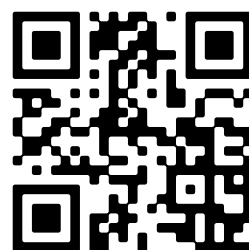


- 🏠 Madeliefpad 2, Wijchen
- € Vraagprijs: € 485.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 121 m<sup>2</sup>
- 🏠 Perceeloppervlakte: 215 m<sup>2</sup>
- 🏠 Kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)
- 🌍 Energielabel: C



📱 Scan Mij!





# Madeliefpad 2

## Wijchen

C



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





# Royale 2-onder-1-kap op een top locatie



Wonen op een toplocatie in Wijchen – met volop ruimte, rust én potentie

Aan het rustige Madeliefpad in Wijchen wacht een fijne verrassing: een royale twee-onder-een-kapwoning met oprit, garage, grote tuin en maar liefst vier slaapkamers. De zonnige achtertuin en de praktische bijkeuken zijn slechts enkele van de pluspunten. Voeg daar de ideale ligging bij – midden in een kindvriendelijke buurt en op loopafstand van werkelijk alle voorzieningen.

Het Madeliefpad ligt op een gewilde plek in Wijchen: rustig en kindvriendelijk, maar toch verrassend centraal. De wijk is volop in ontwikkeling en trekt steeds meer jonge gezinnen aan. Vanuit huis wandel je zó naar het NS-station, het centrum met gezellige winkels en horeca, diverse supermarkten en scholen. Ook sportvoorzieningen en speeltuinen liggen binnen handbereik. Doordat het pad enkel toegankelijk is voor bestemmingsverkeer, geniet je hier dagelijks van de rust. Een fantastische locatie voor wie graag alles dichtbij heeft, maar wél in een rustige woonomgeving wil thuiskomen.

Bijzonderheden:

- Vier slaapkamers, waarvan drie royaal en één op zolder
- Zonnige, diepe achtertuin met vernieuwde schutting (2020/2024)
- Woonkamer met vloerverwarming, gashaard en schuifpui naar de tuin
- Aangebouwde, verwarmde garage met dubbele deuren naar de oprit
- Ruime bijkeuken met kastenwand en witgoedaansluitingen
- Gesloten keuken met inbouwapparatuur en granieten werkblad
- Vaste trap naar de tweede verdieping met extra slaapkamer en bergruimte
- Rustige, kindvriendelijke woonomgeving
- Mogelijkheid tot moderniseren naar eigen wensen
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2023



# Volop ruimte, rust én potentie

Bouwjaar: 1968

Woonoppervlak: 121 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 215 m<sup>2</sup>

Begane grond: U betreedt de woning via de hal, waar zich de meterkast, het toilet met fonteintje, de trapopgang en een praktische trapkast bevinden. De woonkamer is prettig licht dankzij de grote raampartijen en is voorzien van een plavuizen vloer met vloerverwarming, een gashaard en een schuifpui richting de achtertuin. De gesloten keuken ligt aan de achterzijde van de woning en beschikt over een houtlook inrichting met een granieten werkblad, gaskookplaat, combi-magnetron, vaatwasser en afzuigkap. Deze ruimte biedt desgewenst mogelijkheden voor een meer open verbinding met de woonkamer. Aansluitend treft u een royale bijkeuken met een kastenwand, aansluitingen voor wasmachine en droger en een compact werkblad met spoelbak. Vanuit de bijkeuken heeft u toegang tot zowel de achtertuin als de garage. De garage is voorzien van verwarming, een uitstortgootsteen en dubbele openslaande deuren naar de oprit.

Eerste verdieping: De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, waarvan twee zeer ruim zijn. Eén van de kamers beschikt over ingebouwde kasten. De afwerking varieert per ruimte, met onder andere laminaat- en vinylvloeren en stucwerkplafonds. De compacte badkamer is praktisch ingericht met een douche, toilet en wastafel.

Tweede verdieping: Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich een voorzolder met bergruimte en de opstelling van de cv-ketel (Nefit, eigendom, 2010). Daarnaast is er een vierde slaapkamer met inbouwkasten en een laminaatvloer.

Tuin: De achtertuin is verrassend royaal en verzorgd aangelegd. U vindt hier voldoende ruimte voor zowel groen als een fijn terras of zitje. De erfafscheiding is grotendeels vernieuwd in 2020 en 2024. Dankzij de ligging op het noord-oosten geniet u hier in de zomer van verkoelende schaduw, terwijl er zeker ook zonnemomenten zijn om van te genieten.







# Prettige lichtinval dankzij grote raampartijen





# Plattegrond

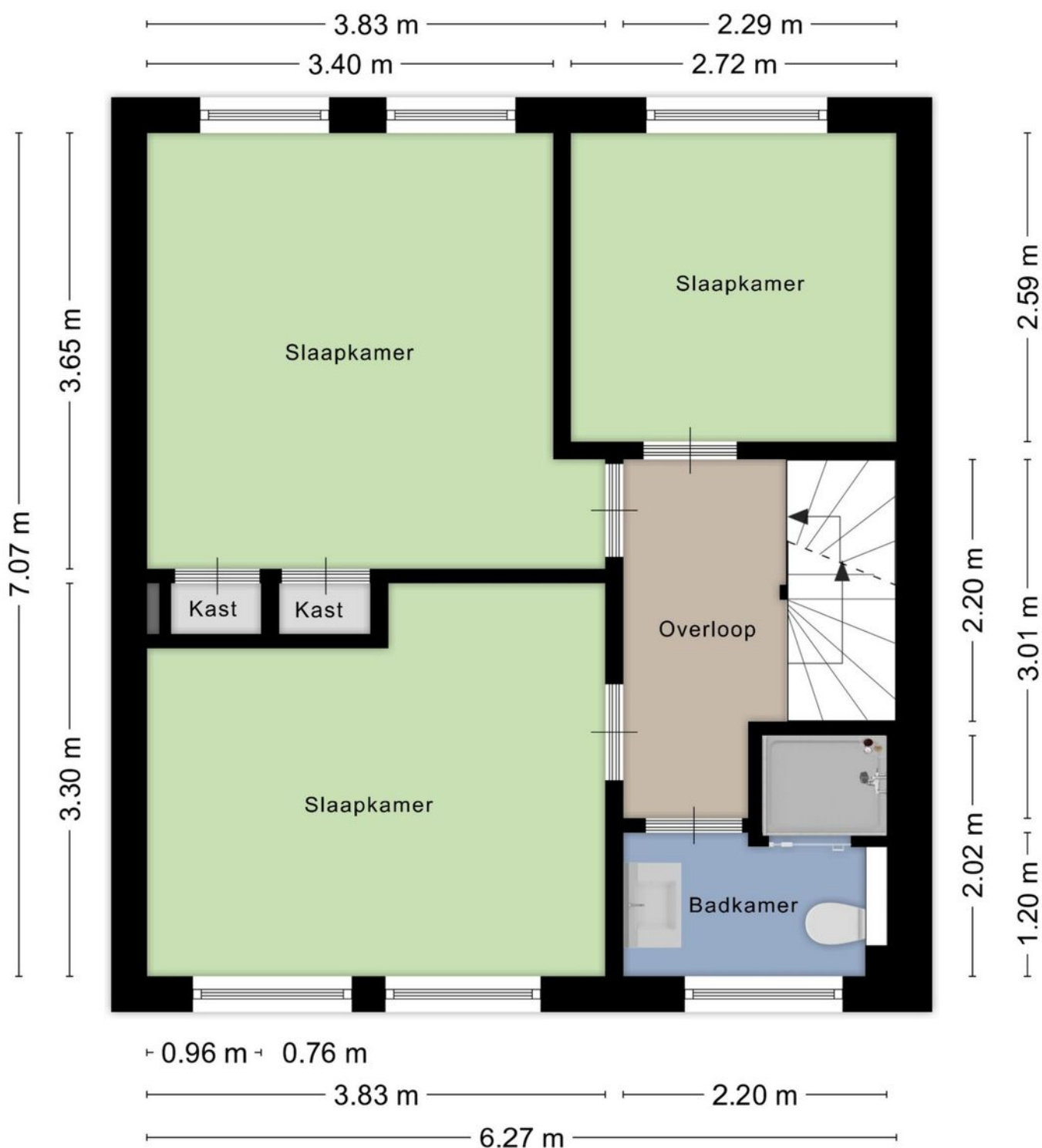
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping







## 3 royale slaapkamers en praktische badkamer

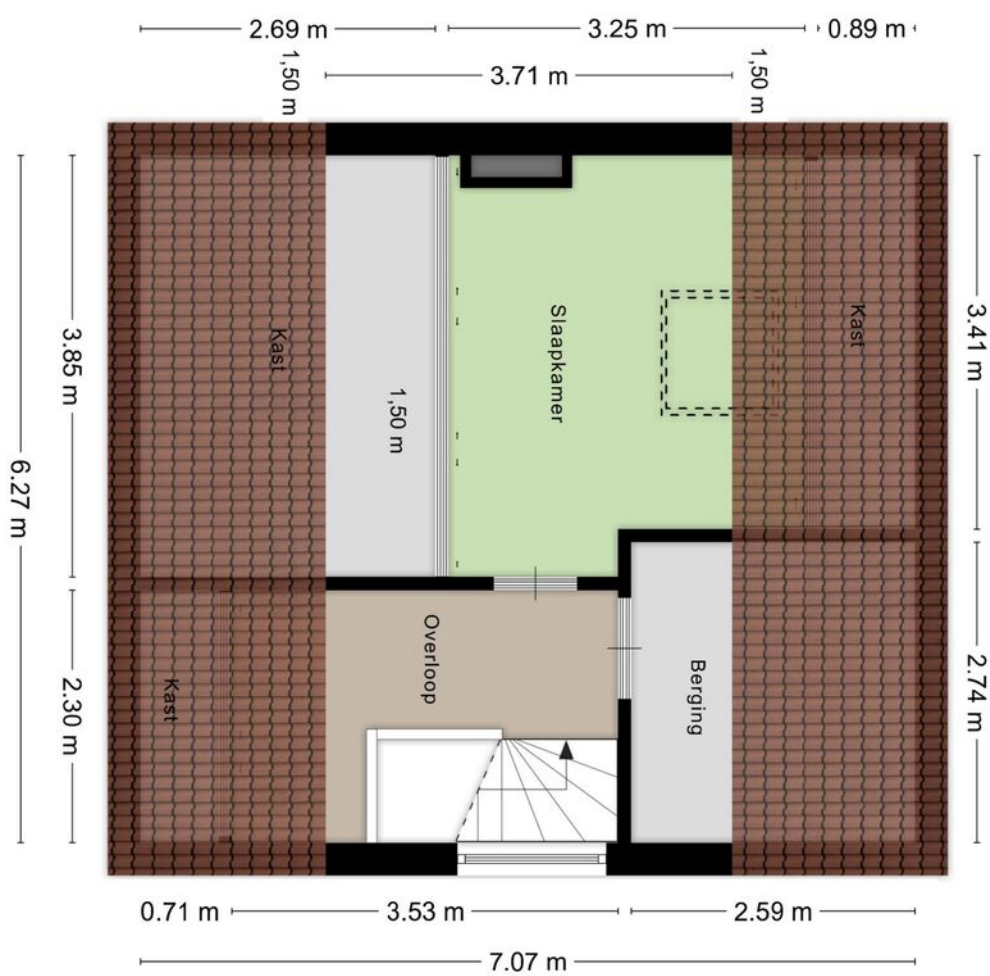






# Plattegrond

## 2e verdieping



# Kadastrale kaart

## Wijchen



Deze kaart is noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend. De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

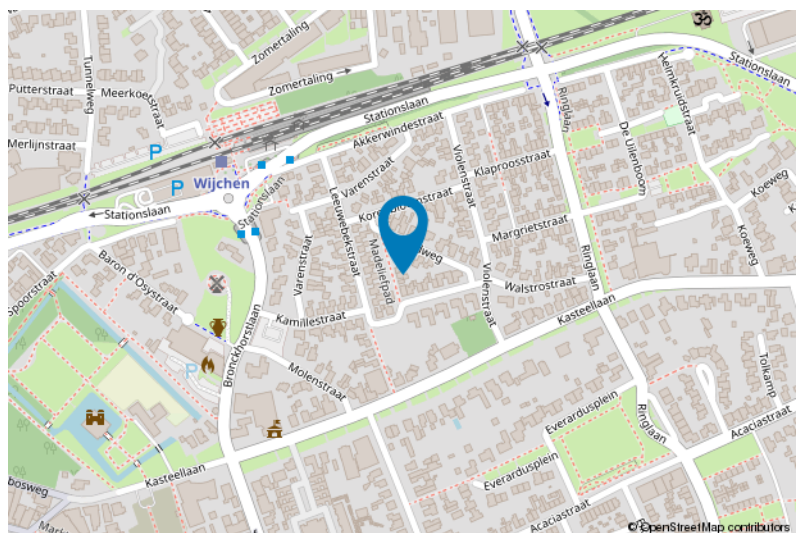
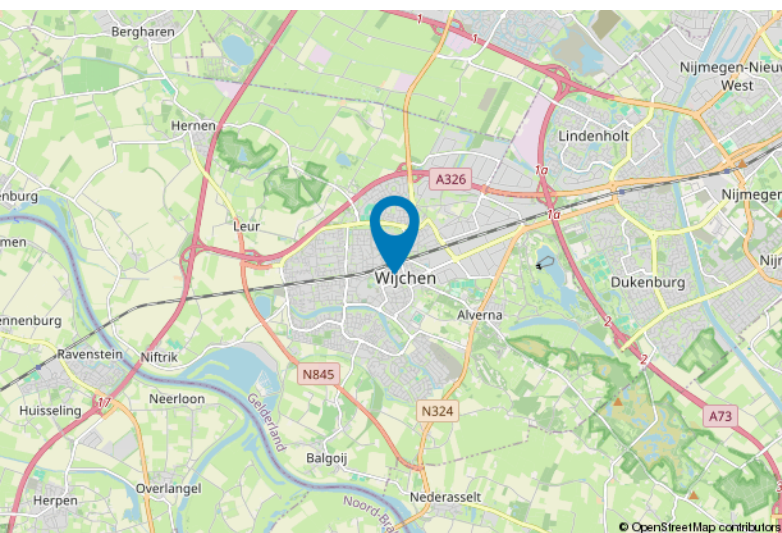
**Kadastrale gemeente:** Wijchen  
**Sectie:** I  
**Perceelnummer:** 1103  
**Perceeloppervlakte:** 215 m<sup>2</sup>

**Van toepassing:**  
- NVM-model koopakte;  
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

De samenstelling van deze brochure is met zorg geschied. Desondanks kan aan de inhoud hiervan geen aansprakelijkheid worden ontleend.

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 gebruiksoverlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Locatie kaart







# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(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			
- Op maat gemaakte kast bijkeuken	X		
- Kast slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Keukentafel met ladeblok	X		



# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

## Woning - Sanitair/sauna

### Toilet met de volgende toebehoren

- 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

## Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

Kluis	X
(Voordeur)bel	X
Rookmelders	X
(Klok)thermostaat	X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X
Warmwatervoorziening, te weten	
- CV-installatie	X

## Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X
Beplanting	X

## Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting	X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	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!*