



# Leeuwebekstraat 11

Wijchen

E



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





# Vrijstaande woning dichtbij het centrum



Bent u op zoek naar een vrijstaande woning met ruime garage en een royale tuin, op slechts 500 meter van het centrum van Wijchen en 300 meter van het NS-station? Dan nodigen wij u van harte uit om deze woning te komen bezichtigen! De woning is goed onderhouden, maar de binnenzijde kan een modernisering gebruiken. De diepe, brede achtertuin op het westen biedt veel privacy en beschikt over een leuke tuinkas.

De woning is gebouwd in ca. 1958 en heeft een woonoppervlak van ca. 109 m<sup>2</sup>, een overige inpandige ruimte van 11 m<sup>2</sup>, een externe bergruimte van 26 m<sup>2</sup> en een perceeloppervlak van 362 m<sup>2</sup>. Deze woning bevindt zich in de kindvriendelijke Bloemenbuurt, nabij alle voorzieningen zoals winkels, scholen (basis- en middelbaar onderwijs), openbaar vervoer, recreatiemogelijkheden en uitvalswegen (A50, A73 en A326). Kortom, een ideale woning voor zowel gezinnen als senioren!

De royale achtertuin ligt gunstig op het westen, zodat je optimaal kunt genieten van de middag- en avondzon. De tuin beschikt over een achterom en een ruime garage voorzien van gas-aansluiting, ideaal voor het stallen van fietsen, tuingereedschap of zelfs een hobbyruimte. Voor de liefhebbers van tuinieren is er bovendien een prachtige tuinkas aanwezig, perfect om je eigen groente, fruit of bloemen te kweken.

Kortom, deze woning biedt een perfecte mix van charme, ruimte en functionaliteit, zowel binnen als buiten. Met volop mogelijkheden om je eigen invulling te geven, is dit een ideale plek om thuis te komen.



# Fraaie houten vloer en grote raampartijen

Bouwjaar: 1958

Woonoppervlak: 109 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 362 m<sup>2</sup>

## Indeling:

Begane grond: Deze charmante woning beschikt over een eigen oprit met carport, wat zorgt voor comfortabel parkeren en bescherming tegen weersinvloeden. Bij binnenkomst via de entree tref je een hal met een toilet voorzien van een fonteintje. De hal geeft toegang tot de provisiekelder en de sfeervolle woonkamer, die is afgewerkt met een fraaie houten vloer en met natuurlijk daglicht dankzij de grote raampartijen. Ook beschikt de woonkamer over airco. Aan de voorzijde van de woonkamer bevindt zich een karakteristieke erker, die niet alleen extra ruimte biedt maar ook bijdraagt aan de stijlvolle uitstraling van de woning. De erker is voorzien van elektrische screens en aan de achterzijde is een elektrisch zonnescherm.

Aan de achterzijde van de woning vind je het eetgedeelte, dat direct grenst aan de woonkeuken. De keuken is volledig uitgerust met inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vaatwasser, oven, magnetron, afzuigkap en een inductie kookplaat. Vanuit de keuken is er toegang tot een praktische berging, waar tevens de Cv-ketel (2009) is geplaatst, en een ruime bijkeuken. De bijkeuken biedt tal van mogelijkheden en kan eenvoudig worden omgebouwd tot bijvoorbeeld een thuiswerkplek, speelkamer of zelfs een extra slaapkamer.

Eerste verdieping: De eerste verdieping biedt een overloop met toegang tot drie ruime slaapkamers. Eén van de slaapkamers heeft een eigen balkon, wat een heerlijk plekje biedt om van de buitenlucht te genieten. Aan het einde van de overloop bevindt zich een handige inbouwkast voor extra opbergruimte. De badkamer is van alle gemakken voorzien: een ligbad, een aparte douche, een toilet en een wastafel. Via een vlizotrap is de bergzolder te bereiken. Deze zolder biedt extra opslagmogelijkheden en kan eventueel verder worden benut, afhankelijk van je wensen.







# Keuken volledig uitgerust met inbouwapparatuur





# Praktische berging en ruime bijkeuken







# Plattegrond

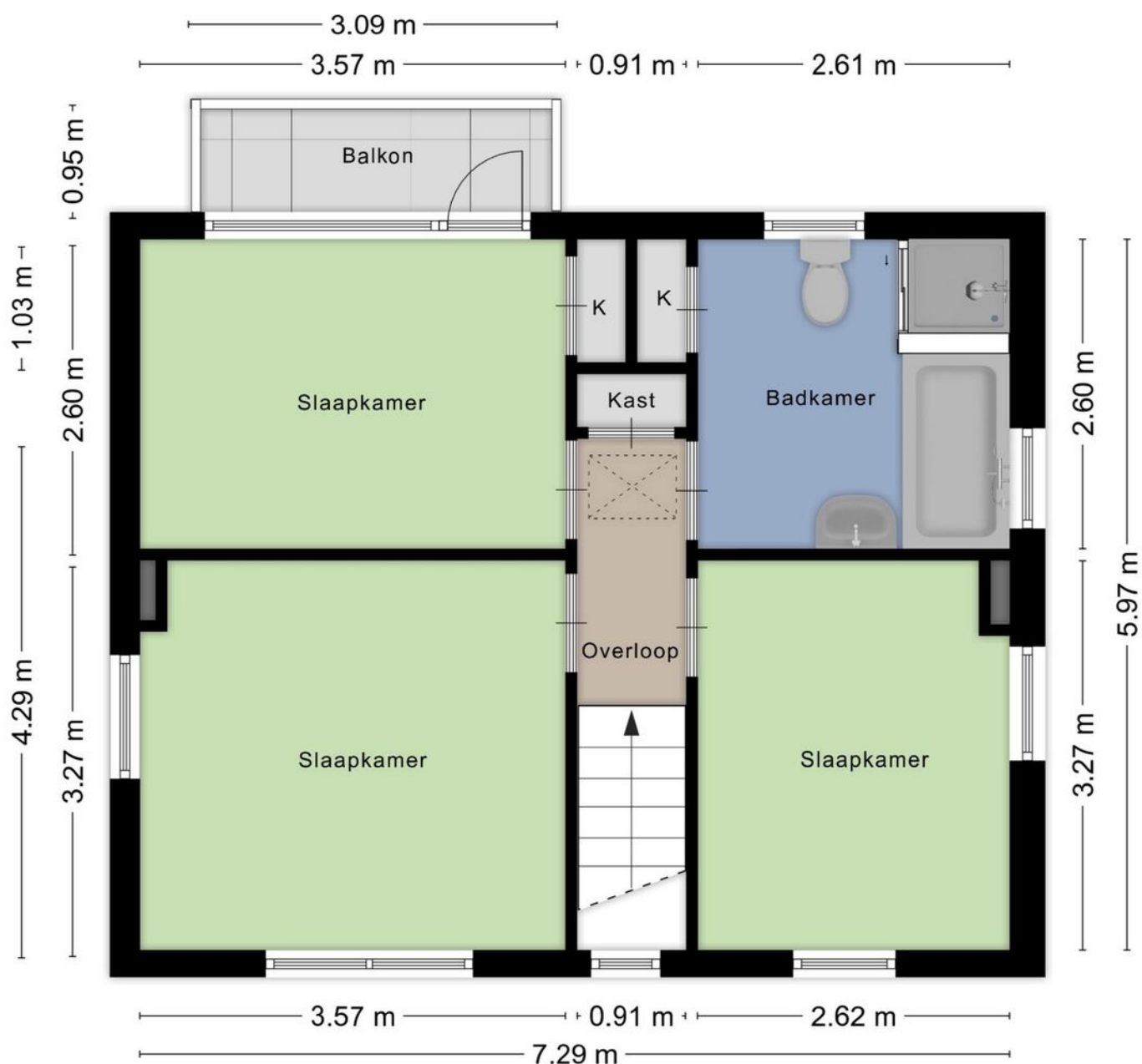
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





# Drie slaapkamers waarvan één met balkon





# 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.

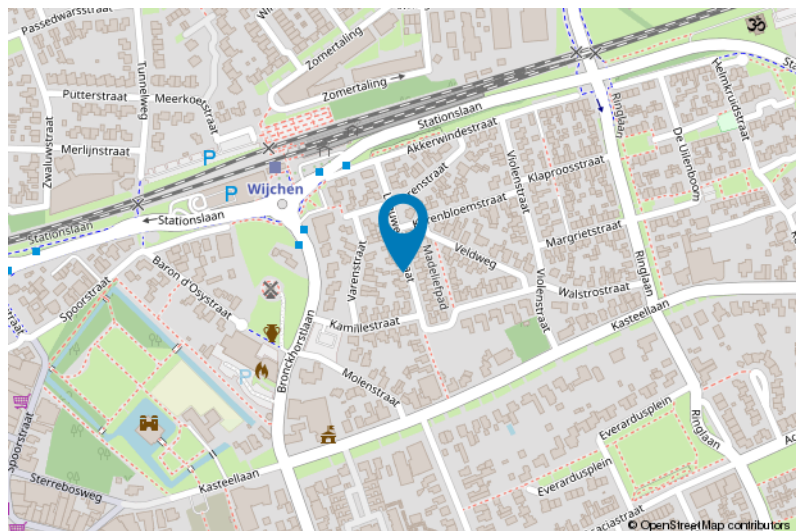
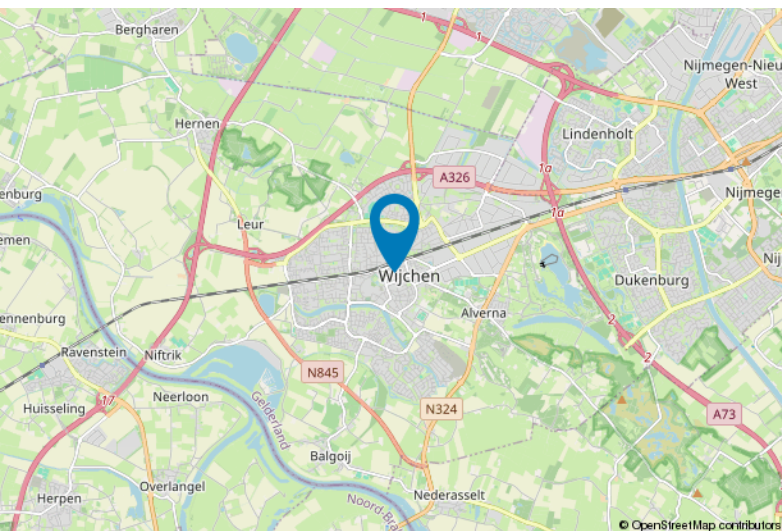
**Kadastrale gemeente:** Wijchen  
**Sectie:** I  
**Perceelnummer:** 156  
**Perceeloppervlakte:** 362 m2

**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>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- voorzetramen kamer achter	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
(Broei)kas	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- 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](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!*