



# Tunnelweg 163

Wijchen

D



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





# Tuin op westen om van de middag-, avondzon te



Deze woning biedt de combinatie van ruimte, potentie en comfort. Met een lichte doorzonwoonkamer, een praktische keuken en maar liefst vier slaapkamers, is dit een ideale woning voor gezinnen of mensen die op zoek zijn naar een plek met veel mogelijkheden. De woning heeft daarnaast een fijne achtertuin op het westen met een sfeervolle overkapping. Deze woning is recent professioneel geschildert en voorzien van diverse praktische voorzieningen, zoals rolluiken en een provisiekelder. Het is een woning om fijn in thuis te komen, maar ook een plek waar je je persoonlijke stempel kunt drukken.

De woning ligt in de rustige Vogeltjesbuurt, een gewilde wijk in Wijchen die bekend staat om zijn royale jaren '60 woningen. Winkelcentrum Wijchen Noord, met een supermarkt en cafetaria, ligt op loopafstand, terwijl het centrum, NS-station en diverse sportfaciliteiten op fietsafstand te bereiken zijn. Ook de uitvalswegen zijn snel bereikbaar, wat zorgt voor een goede verbinding met omliggende steden. De buurt biedt een fijne balans tussen rust, groen en bereikbaarheid, en is perfect voor gezinnen met basisscholen en speelvoorzieningen in de directe omgeving. Een ideale locatie met veel potentie voor de toekomst.

**Tuin:** De achtertuin ligt op het westen en biedt een fijne plek om van de middag- en avondzon te genieten. Aan de achterzijde is er directe toegang tot de berging, die is voorzien van elektra. De tuin is grotendeels onderhoudsvriendelijk aangelegd en via de achterom bereikbaar. Achter de poort bevindt zich een gezamenlijke ruimte met de burens voor het plaatsen van de klike's – wel zo praktisch.

**Clausules:** De woning bevindt zich in de geliefde Vogeltjesbuurt. Zoals bij veel woningen uit deze periode is op de zolderverdieping een ontluichtingskanaal aanwezig waarin asbesthoudend materiaal verwerkt kan zijn. Om die reden zal een asbestclausule worden opgenomen in de koopovereenkomst. Gezien het bouwjaar van de woning is ook een ouderdomsclausule van toepassing.



# Doorzonwoonkamer voelt licht en ruim aan

Bouwjaar: 1967

Woonoppervlak: 104 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 153 m<sup>2</sup>

## Indeling

Begane grond: Je stapt binnen in de hal. Deze is voorzien van een praktische tegelvloer, een garderobenis en een meterkast die netjes zijn weggewerkt achter een schuifdeur. Vanuit hier heb je toegang tot de trapopgang, het toilet en de provisiekelder – ideaal voor extra opslagruimte. De doorzonwoonkamer voelt licht en ruim aan dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Het plafond is verlaagd en rust op sierbalken. Wie extra hoogte en ruimte wenst, zou hierin mogelijkheden tot aanpassing kunnen vinden. De woonkamer loopt over in de open keuken met een doorlopende pvc-vloer, wat zorgt voor eenheid en een prettige verbinding tussen koken en samenzijn. De keuken is netjes ingericht en uitgerust met diverse apparatuur.

Eerste verdieping: Via de overloop kom je op de eerste verdieping, waar drie slaapkamers zijn gesitueerd. Alle kamers zijn voorzien van een laminaatvloer en hebben hardboard plafonds. Twee van de slaapkamers beschikken over vaste inbouwkasten; praktisch en ruimtebesparend. In één van de kamers is een sanibroyeur geplaatst. De voormalige inpandige badkamer is momenteel ingericht als wasruimte. De huidige badkamer is gerealiseerd in een voorheen als slaapkamer gebruikte ruimte, en voorzien van een ligbad, aparte douche en wastafel.

Tweede verdieping: De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt verrassend veel extra ruimte. De voorzolder is ingericht met bergruimte, de cv-installatie en een radiator. Aan de achterzijde is een dakkapel over de volledige breedte geplaatst, wat zorgt voor veel daglicht en extra ruimte. Ook hier is verwarming aanwezig, wat de ruimte geschikt maakt als slaap-, hobby- of werkkamer.







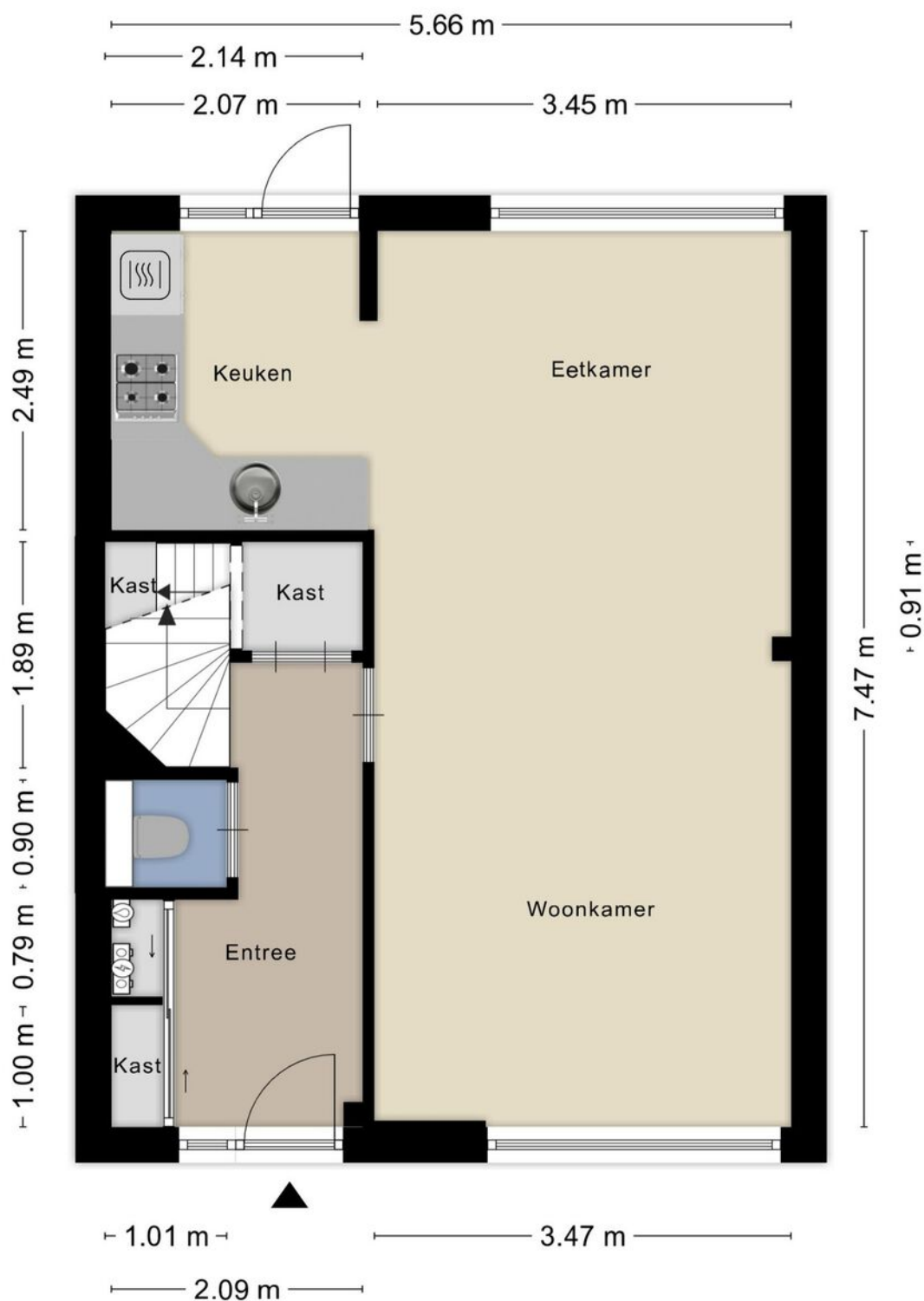
# Woonkamer met pvc-vloer loopt over in de open keuken





# Plattegrond

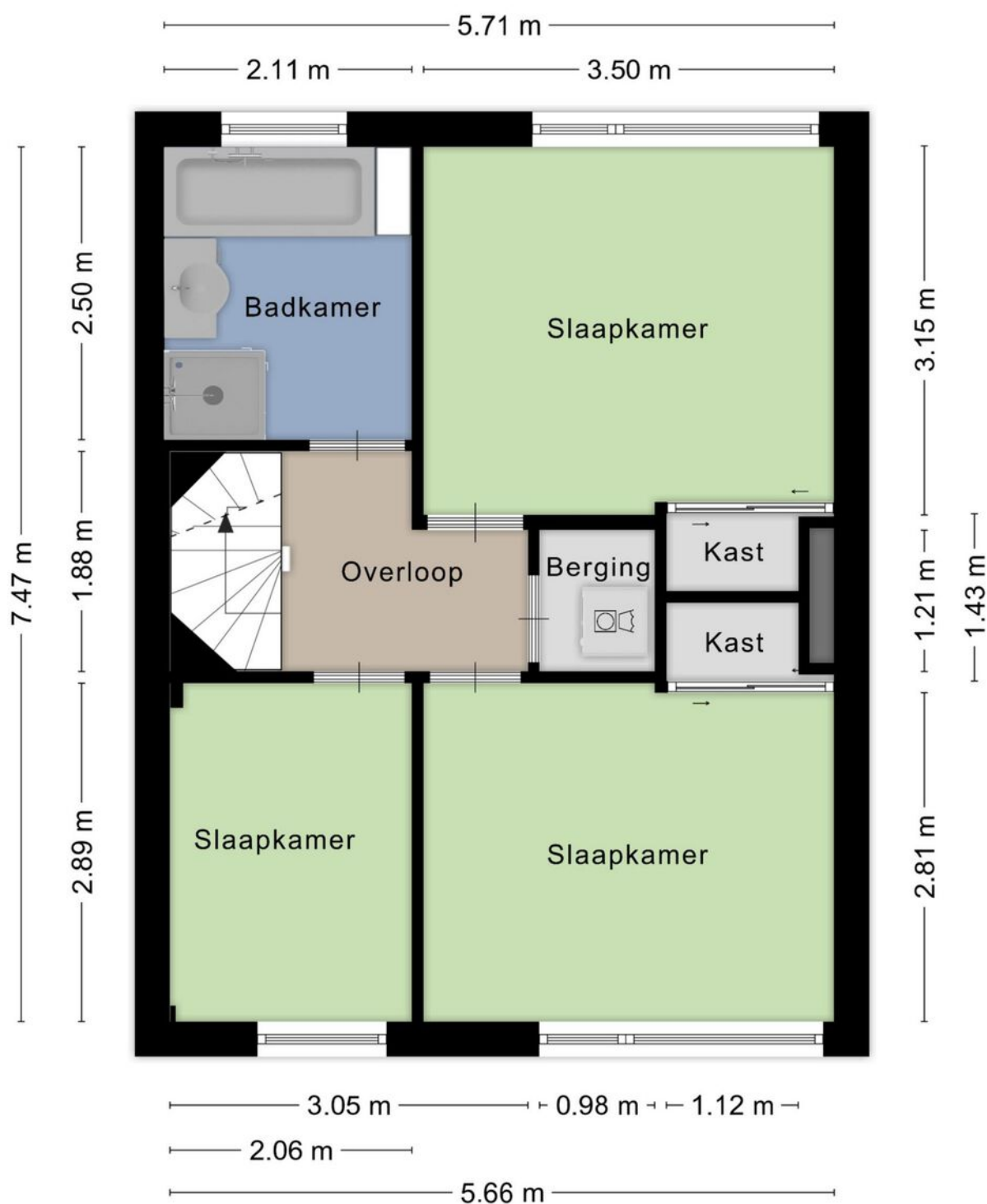
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





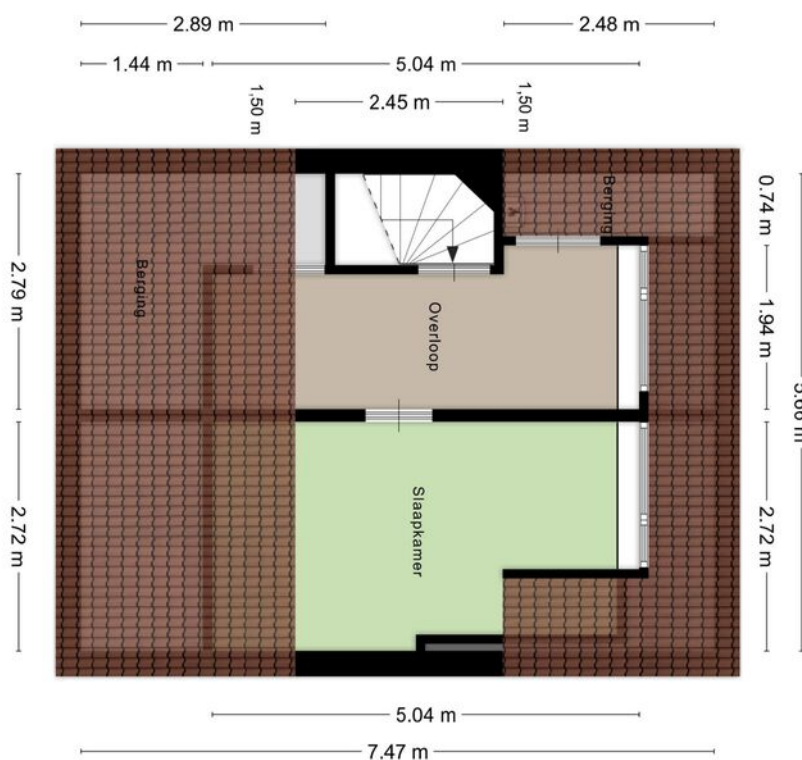


## Eerste verdieping met drie slaapkamers en een badkamer



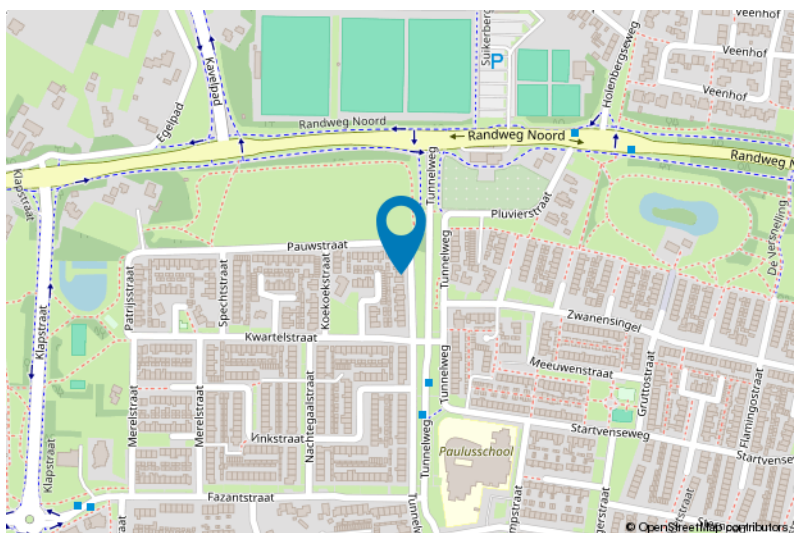


## Tweede verdieping met een dakkapel aan de achterzijde





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>			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	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	
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- PVC vloer woonkamer en trap	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	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		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		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		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- 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!*