



# Rietdekker 45

## Wijchen

A



Scan mij voor meer info!

**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





## 2/1-Kapwoning met vrij uitzicht en royale achtertuin



Ruime 2-ONDER-1-KAPWONING met royale werkruimte op Huurlingsedam!  
Ben je op zoek naar een ruime (189 m<sup>2</sup>) 2-ONDER-1-KAPWONING met een aangebouwde multifunctionele ruimte van ± 30 m<sup>2</sup> (nu in gebruik als werkruimte), wacht dan niet langer en bekijk deze woning aan de Rietdekker! Met een uitstekende, vrije ligging in de geliefde wijk Huurlingsedam en alle voorzieningen in de buurt is dit dé ideale gezinswoning!

### Bijzonderheden:

- Vrij uitzicht voor- en zijkant (Wijchens Meer voorzijde en wadi aan de zijkant)
- Fijne ligging in kindvriendelijke omgeving
- Ruime uitgebouwde woonkamer
- Multifunctionele ruimte van 30 m<sup>2</sup> met eigen toegang (ideaal voor kantoor aan huis)
- Royaal vrij gelegen perceel (350 m<sup>2</sup>)
- Onderhoudsvriendelijke en sfeervolle achtertuin met privacy
- Dakkapel aan gehele achterzijde
- Uitstekend afgewerkte zolder met vliering en 4 extra dakramen
- Lichte wand- en plafondafwerking
- Luxe deuren op gehele beneden verdieping
- Gehele huis heeft rolluiken en horren
- Ruime oprit voor twee auto's op eigen terrein

Een mooie royale achtertuin van maar liefst 17 meter breed. Achter in de tuin staat een luxe buitenhaard, een berging en wordt de tuin afgewisseld met bestrating en groen. Een bijzonder prettige plek, waar je altijd een plekje in de zon of schaduw kunt vinden. Door de geheel vrije ligging van de woning aan de zijkant heb je optimale privacy en rust in de achtertuin. Aan de voorzijde kun je met twee auto's op eigen terrein parkeren. De tuin is zowel aan de voor- als achterzijde uitgerust met buitenkraan.



# Uitgebouwde woonkamer met gashaard

Bouwjaar: 2012

Woonoppervlak: 189 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 350 m<sup>2</sup>

In het oorspronkelijke ontwerp was de woning al ruim, maar door de uitgebouwde woonkamer en werkruimte, zijn er over drie etages riante woonruimtes ontstaan. Het totale woon oppervlak is nu 189 m<sup>2</sup>. Deze woning heeft een speelse indeling met aan de voorzijde van de woning de woonkeuken met een deur naar de veranda en aan de achterzijde de uitgebouwde tuingerichte woonkamer, deze is voorzien van een gashaard. Door de schuifpui naar de achtertuin komt hier veel daglicht binnen. De woonkamer loopt over in de open woonkeuken met veel werk- en bergruimte. De keuken is zeer licht en is voorzien van een inbouwapparatuur. De kelderkast nabij de keuken dient als extra opslagruimte.

Op de hele benedenverdieping een tegelvloer met vloerverwarming.

Aan de rechterzijde van de woonkamer bereik je de extra, multifunctionele werkruimte. Ideaal voor bijvoorbeeld werken aan huis of speel- en chillkamer voor de kinderen. Deze ruimte is rondom voorzien van grote raampartijen, openslaande deuren naar de tuin en is volledig uitgerust met rolluiken.

Op de **1e verdieping** vind je drie grote slaapkamers en een badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer. De masterbedroom ligt aan de voorzijde en heeft openslaande deuren naar een Frans balkon. Hier vandaan is het Wijchens Meer te zien. De andere slaapkamers zijn voorzien van een grote dakkapel met rolluiken en horren. De badkamer is compleet uitgerust.

De zeer ruime **2e verdieping** is mooi afgewerkt en voorzien van 4 extra Velux dakramen, een op maat gemaakte inbouwschuifkast voor de wasmachine en droger, opbergruimte achter de schuine zijden en een extra vliering met vlizotrap over de volle breedte van de zolder. Dit is een volwaardige, volledig afgewerkte etage met veel gebruiksmogelijkheden.







# Woonkeuken aan voorzijde De multifunctionele ruimte





# Plattegrond

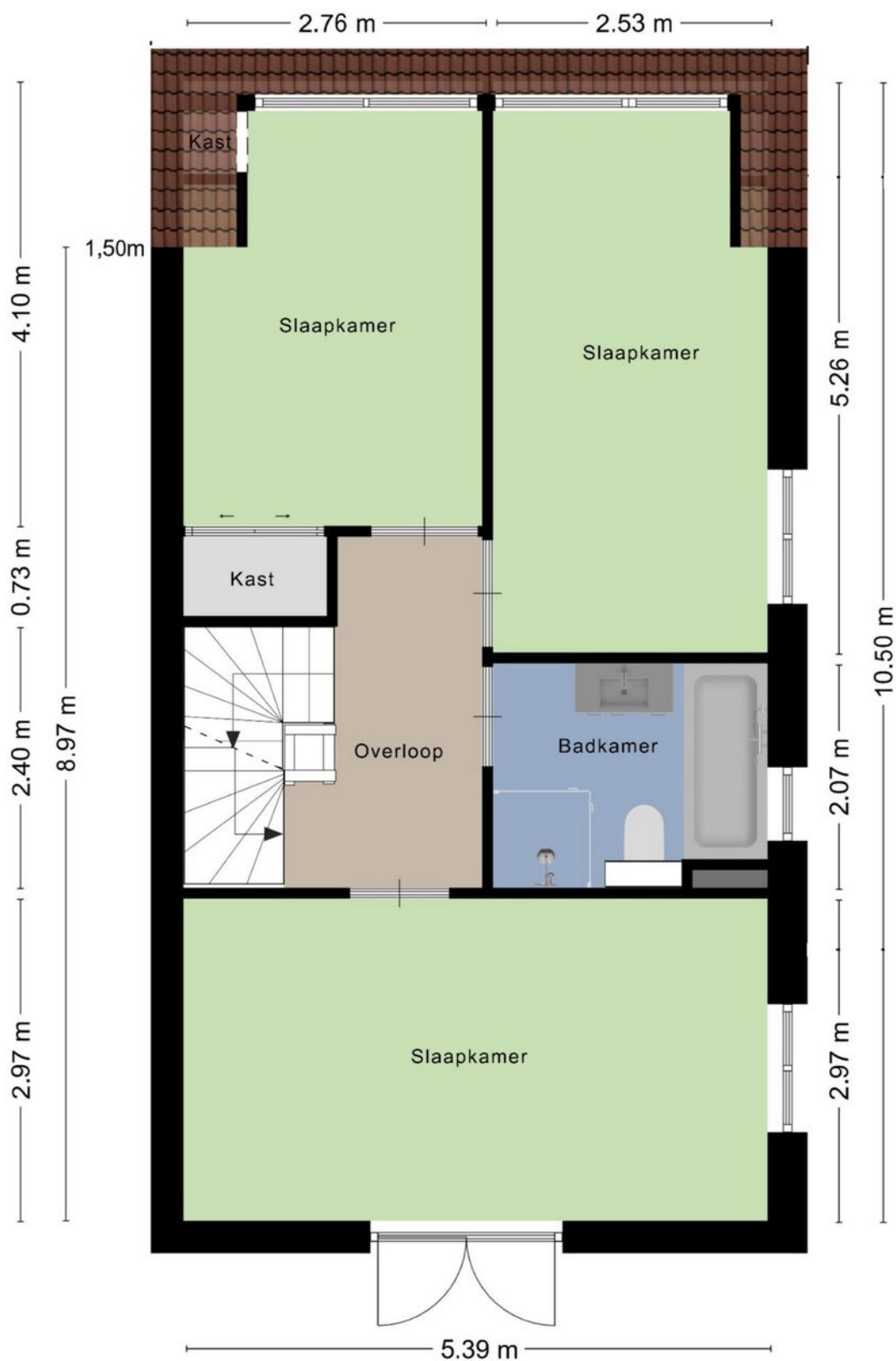
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





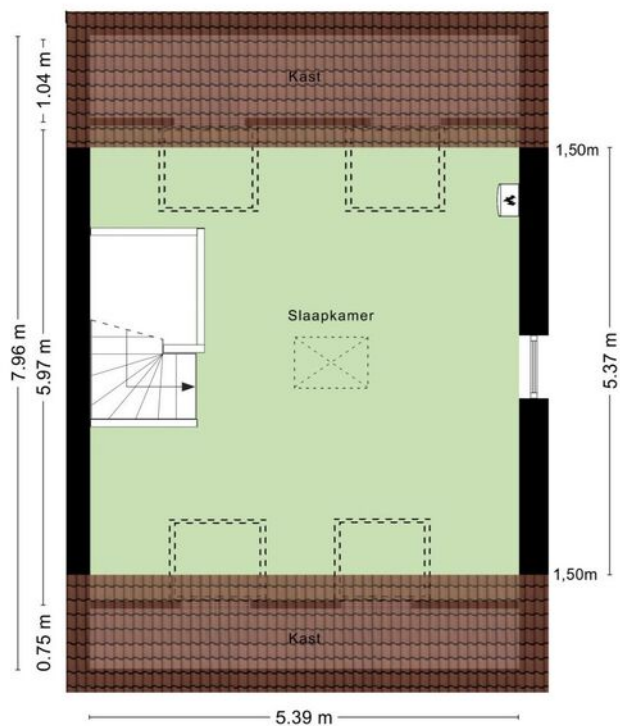


# Drie slaapkamers en de badkamer met douche en bad





## Plattegrond 2e verdieping met veel mogelijkheden



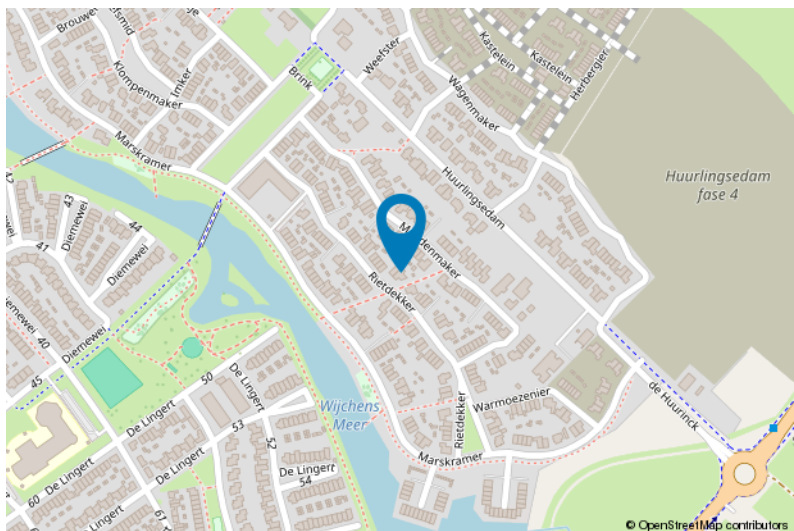
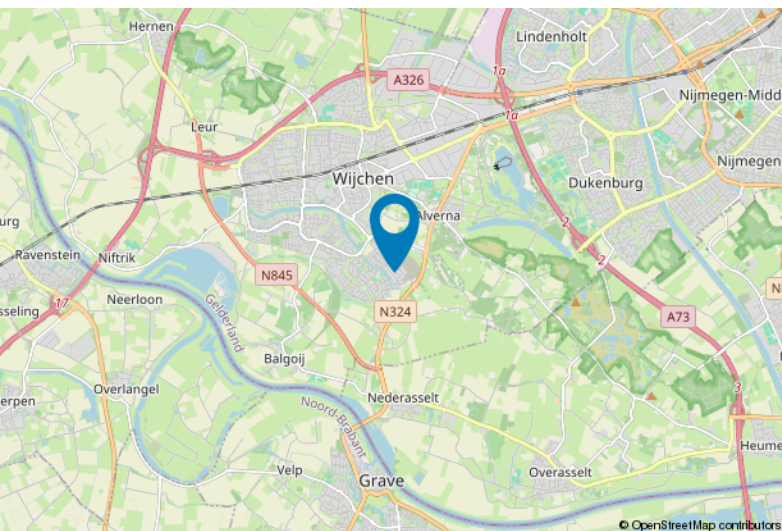


# Kadastrale kaart

## Wijchen



## Locatie kaart





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
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		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	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		
- toiletrolhouder	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		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Horren door het hele huis	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	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		
Buiten openhaard	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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!*