



# Dokter P. Franssenstraat 22

## Wijchen

A

++++



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





# Rust, ruimte en comfort op loopafstand van het centrum



Uniek gelegen, aan de rand van het bruisende centrum van Wijchen, vindt u dit uitstekend onderhouden appartement op de tweede verdieping van het moderne complex Batavenhof. Een royaal en licht hoekappartement met twee slaapkamers, twee balkons, eigen berging én een privé-parkeerplaats in de ondergelegen parkeerkelder. Alle voorzieningen – winkels, horeca, NS-station, zorgvoorzieningen – bevinden zich op loopafstand. En toch woont u hier heerlijk rustig, in een hofje waar alleen bestemmingsverkeer komt. In nog geen 5 minuten staat u op de gezellige Markt van Wijchen en in 10 minuten wandelt u naar station Wijchen.

Dit appartement biedt niet alleen rust en privacy, maar ook veiligheid en comfort. U heeft alles gelijkvloers, het appartement is goed bereikbaar en met energielabel A ook nog eens duurzaam.

#### Bijzonderheden

- Twee balkons: op het noorden én het westen
- Volledig geïsoleerd (dak, muren, vloer) + HR++ glas
- Geheel voorzien van vloerverwarming
- Elektrisch bedienbare zonwering
- Energielabel A
- Privéparkeerplaats in parkeerkelder
- Eigen berging met elektra
- Mogelijkheid tot plaatsen zonnepanelen
- Mogelijkheid voor eigen laadbox
- Lift en videofooninstallatie aanwezig
- Servicekosten wonen en parkeerplaats: € 262,- per maand.
- De gebruikersclausule, ook wel bekend als een niet-zelfbewoningsclausule, is van toepassing op de koopovereenkomst.



# Bijzonder licht door de hoekligging en grote schuifpui

Bouwjaar: 2009

Woonoppervlak: 115 m<sup>2</sup>

## Indeling

Begane grond en parkeerkelder: via een op afstand bedienbare poort bereikt u de afgesloten parkeerkelder. Hier beschikt u over een royale privéparkeerplaats waar u eenvoudig kunt in- en uitrijden, evenals een eigen berging voorzien van elektra. Vanuit de parkeergarage is het appartement binnendoor bereikbaar via de lift – comfortabel en veilig, ook bij minder weer.

De centrale entree van het complex is verzorgd en voorzien van een videofooninstallatie, brievenbussen, een ruime hal, trapopgang en lift. Veiligheid en gemak staan in dit gebouw hoog in het vaandel.

Tweede verdieping: De woonkamer is royaal en bijzonder licht door de hoekligging en de grote schuifpui naar het balkon op het noorden. Vanaf hier kijkt u uit over het rustige hofje en het groen aan de Meester van Coothlaan. De open keuken is opgesteld aan twee zijden en is voorzien van Siemens inbouwapparatuur. De ruimte biedt desgewenst de mogelijkheid om de tussenwand te verwijderen en een moderne woonkeuken met kookeiland te realiseren.

## Slaapvertrekken en sanitair

De masterbedroom is ruim, licht en voorzien van een fraaie walk-in closet (thans open). Vanuit deze slaapkamer heeft u toegang tot het tweede balkon, gelegen op het westen – een heerlijke plek om in de middag- en avondzon te genieten van de rust. De tweede slaapkamer is eveneens goed van formaat en geschikt als logeer- of werkkamer. De badkamer is ruim opgezet met een inlooptdouche, tweede toilet en dubbele wastafel. Daarnaast is er een separaat toilet met fontein in dezelfde stijl. Ook vindt u in het appartement een aparte was-/bergruimte.







# Gehele appartement voorzien van vloerverwarming





# Plattegrond Appartement







# Slaapkamer met walk-in closet en een balkon op het westen







## De 2e slaapkamer en de badkamer met inlooptdouche







# Eigen berging en privé parkeerplaats in kelder





# 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.

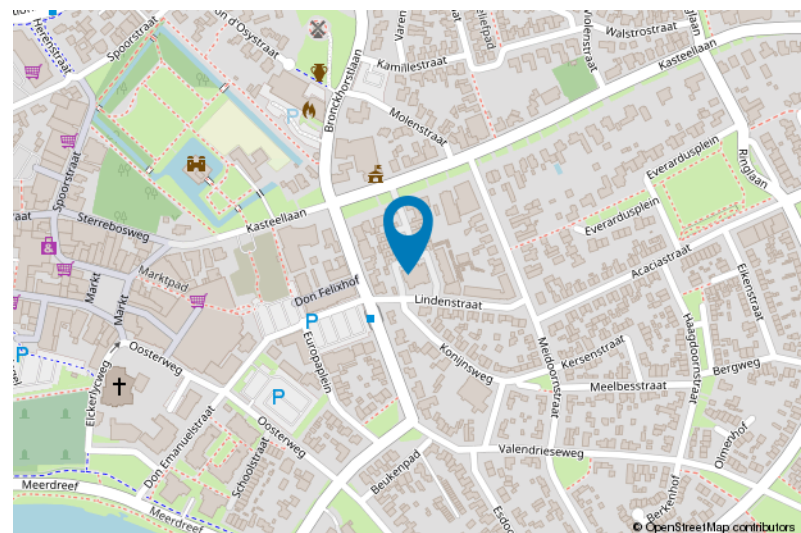
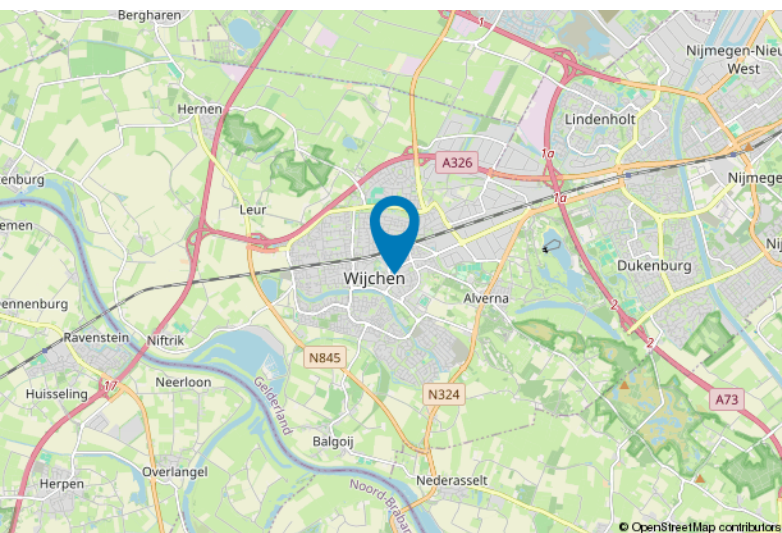
Kadastrale gemeente: Wijchen  
Sectie: I  
Perceelnummer: 3424

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>			
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		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- plantenbakken balkon	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!*