



# Abersland 3532

## Wijchen

C



Scan mij voor meer info!

  
**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





# Tuin ligt op het zuiden, je hebt er de hele middag zon



Een fraai aan bosrand gelegen uitgebouwde tussenwoning met een fijne tuin met veranda, berging, ruime oprit en 4 slaapkamers. Deze woning staat in de kindvriendelijke woonwijk Abersland, een ideaal gezinshuis. De ligging is uniek te noemen, een autoluwe straat en in de directe nabijheid van het Vormers Bos, basisschool en winkelcentrum in de directe nabijheid.

Bouwjaar: 1987.

Inhoud: 396 m<sup>3</sup>.

Woonoppervlakte: 112 m<sup>2</sup>, externe ruimte 12 m<sup>2</sup>.

Perceelopp.: 145 m<sup>2</sup>.

Bijzonderheden:

- Aanbouw aan de woonkamer

- Brink Hetelucht 2004

- Ruime oprit met gebakken klinkers

- 3 slaapkamers op de 1e verdieping en een 4e slaapkamer op de 2e verdieping met 3 Velux dakramen

- Apart washok op de 2e verdieping



# Door de uitbouw een ruime woonkamer

Bouwjaar: 1987

Woonoppervlak: 112 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 145 m<sup>2</sup>

## Indeling:

Via de oprit kom je bij de voordeur. Je komt binnen in de hal met toilet, meterkast en trap naar boven en loopt rechtdoor de ruime woonkamer in. De woonkamer is voorzien van een houten vloer en geeft uitzicht op de achtertuin. Door de uitbouw heb je meer dan voldoende ruimte voor een grote eettafel, gezellige bank en meerdere fauteuils.

De keuken ligt aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een vaatwasser, koelkast, oven, afzuigschouw en inductiekookplaat.

Op de eerste verdieping zijn drie lichte (slaap)kamers, allen voorzien van een laminaatvloer. De badkamer is ook vanaf de overloop toegankelijk en is voorzien van een ligbad, 2e toilet en vaste wastafel. De tweede verdieping is een fijne, royale ruimte met de 4e kamer. Deze is voorzien van 2 Velux dakramen en een laminaatvloer. Tevens nog een aparte ruimte/opstelplaats voor wasmachine en wasdroger.

De tuin ligt op het zuiden, je hebt er de hele middag zon. De tuin is volledig omheind door een schutting en voorzien van bestrating en kunstgras. De houten schuur is voorzien van een aangebouwde overkapping/veranda. Een ideale plek om het gehele jaar te genieten.







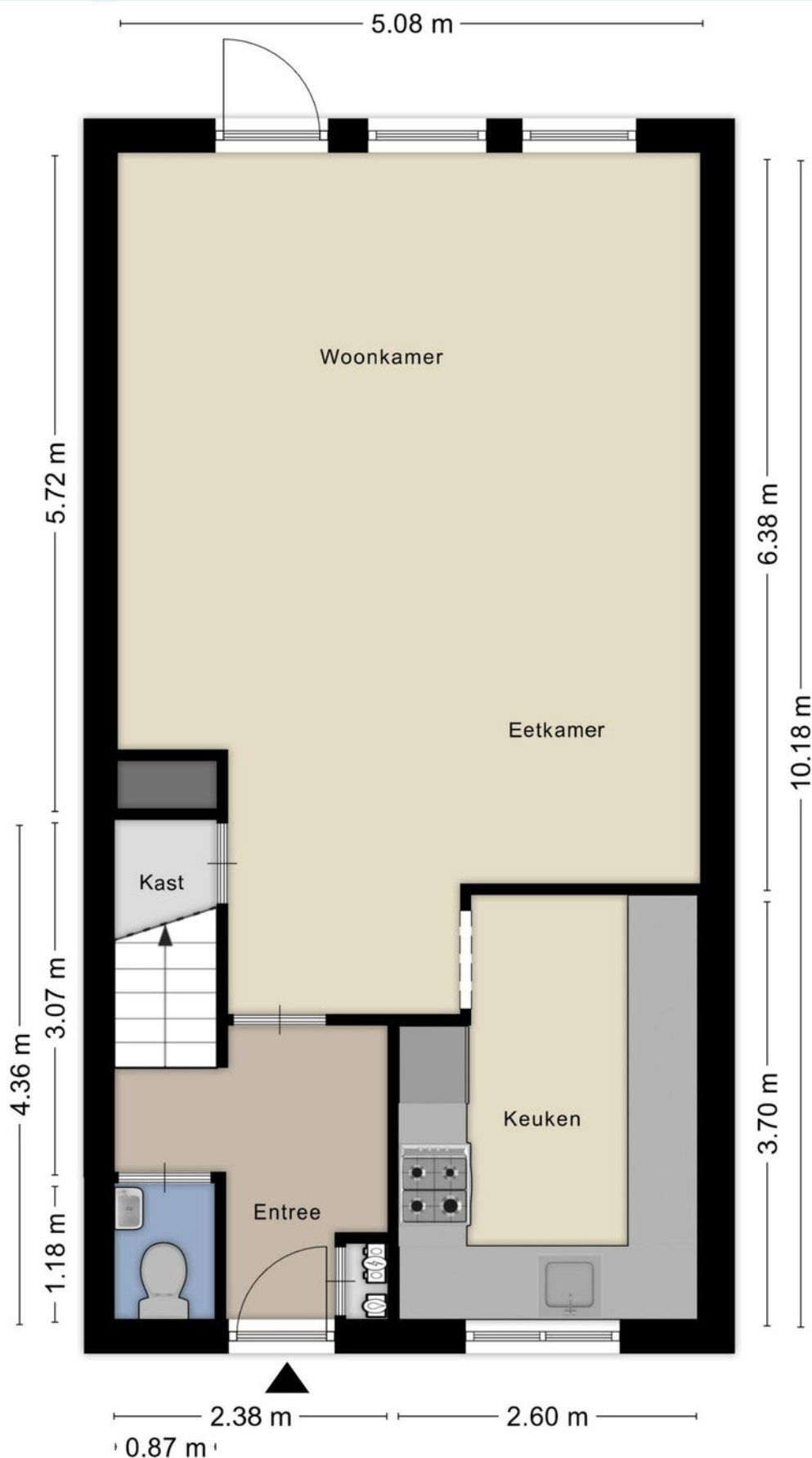
# Woonkamer met houten vloer & uitzicht op de achtertuin





# Plattegrond

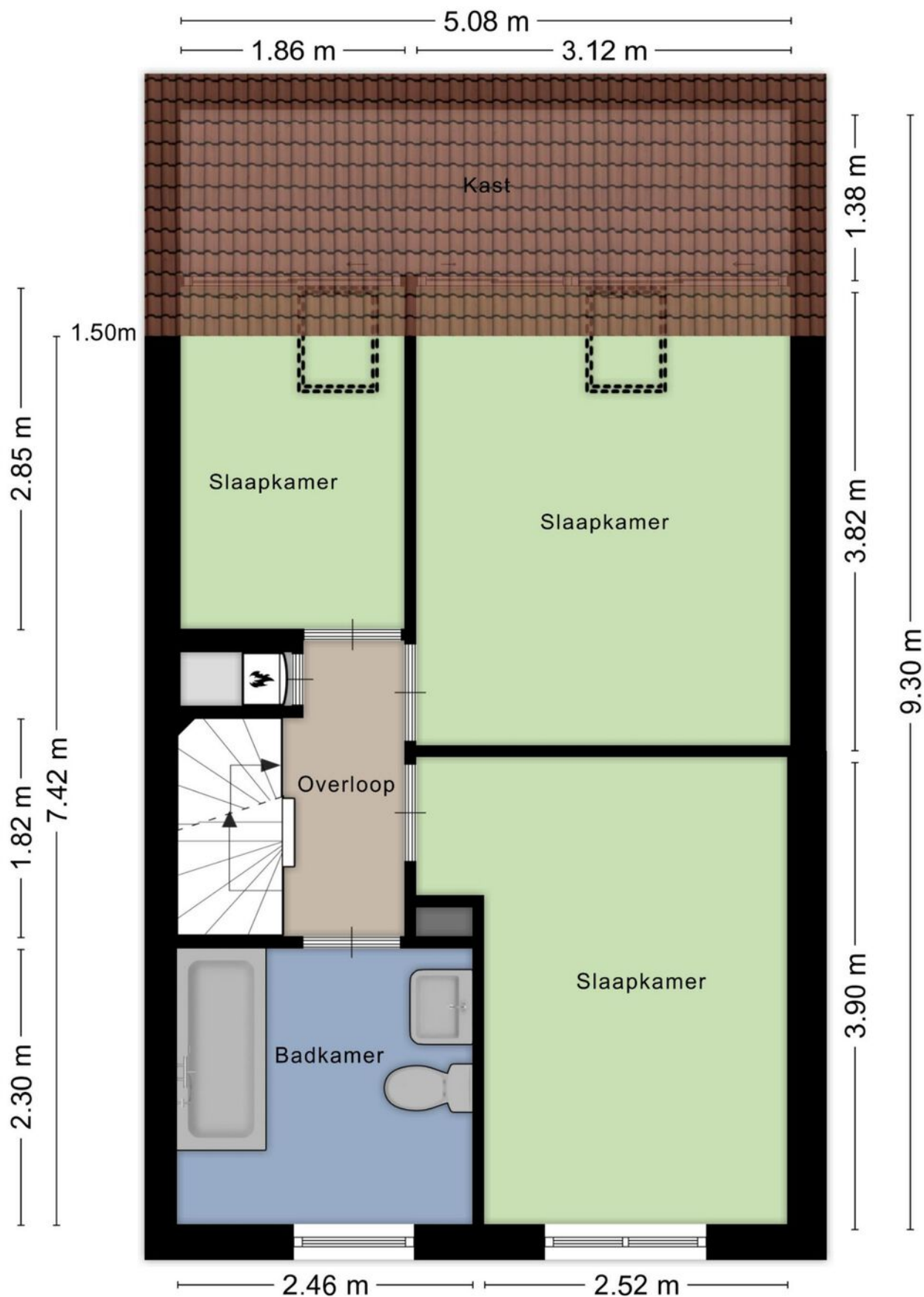
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





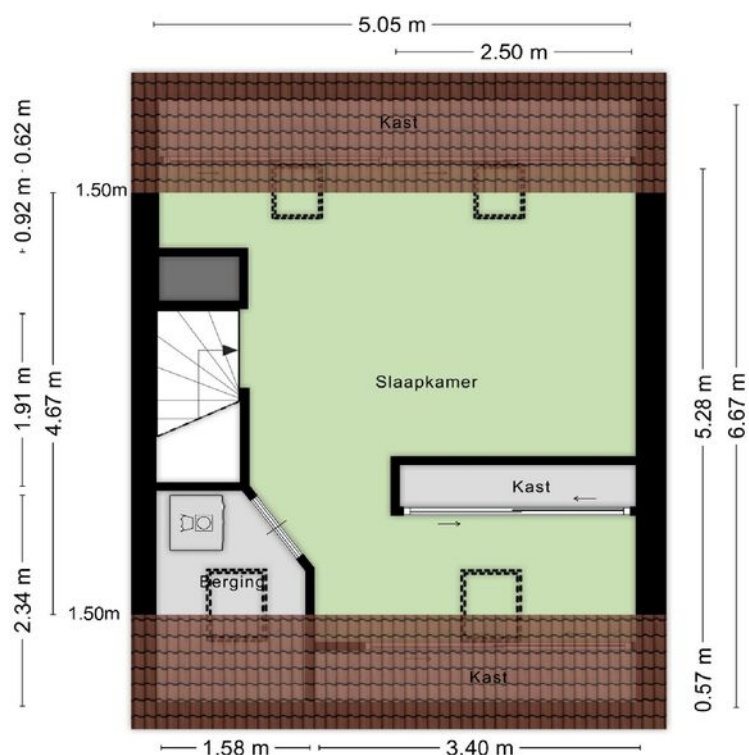


## Verdieping met 3 lichte slaapkamers met een laminaatvloer



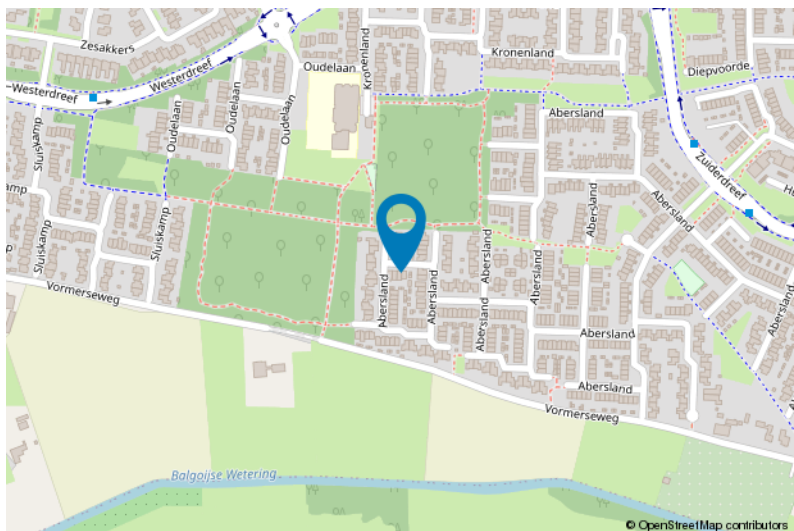


## Fijne, royale tweede verdieping met een 4e kamer





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>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten inloopkast & 2 malm ladekasten		X	
- Kallax kasten badkamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	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		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		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
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning		X	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
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!*