



# Gouvernante 61

## Wijchen

A+++



Scan mij voor meer info!

  
**DriessenMakelaardij**  
*Al 40 jaar uw huismakelaar*





## 2/1-Kapwoning met garage en royale achtertuin



Wilt u niet wachten, maar wél profiteren van alle voordelen van een nieuwbouwwoning? Deze royale 2/1-kapwoning met garage en eigen oprit is onlangs opgeleverd en biedt u de kans om de 1e bewoner te worden. De woning is onder meer voorzien van een warmtepomp, triple glas, vloerverwarming én -koeling op alle verdiepingen, en heeft een uitstekend energielabel A+++. Dankzij de doordachte indeling, een luxe woonkeuken met kookeiland en een royale zolderzolder met uitbreidingsmogelijkheden, biedt deze woning volop comfort en ruimte. De afwerking van vloeren, wanden en tuin is aan u – een unieke kans om direct te betrekken én geheel naar eigen wens in te richten.

### Bijzonderheden:

- Energielabel A+++
- Voorzien van een warmtepomp en triple glas
- Vloerverwarming én -koeling op alle verdiepingen
- Vrij gelegen aan zowel de voor- als zijkant
- Gelegen in de modernste en duurzaamste woonwijk van Wijchen
- Voorzien van een luxe keukenopstelling met kookeiland, Quooker en geïntegreerde afzuiging
- Ruime en lichte woonkeuken met grote raampartijen
- Lichte woonkamer met dubbele tuindeuren naar de achtertuin
- Grote zolderruimte met uitbreidingsmogelijkheden (extra kamer of dakkapel)
- Aangebouwde stenen garage en parkeren op eigen terrein mogelijk
- Nabij scholen, sportvoorzieningen en het centrum van Wijchen
- De woning wordt geleverd zoals getoond tijdens de bezichtiging; er is geen lijst van zaken.

De aangebouwde stenen garage is uitgebouwd, dit zorgt voor extra ruimte en maakt de garage uitermate geschikt als bergruimte voor bijvoorbeeld fietsen en tuingereedschap of als hobbyruimte. Aan de achtergevel bevindt zich een buitenkraan.



# Lichte woonkamer met aan de achterzijde tuindeuren

Bouwjaar: 2025

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

Perceeloppervlak: 288 m<sup>2</sup>

U betreedt de woning via de entree met trapopgang, diepe trapkast, een garderobenis, het toilet met comfort touch en de meterkast. Vanuit de hal leidt een moderne glazen binnendeur naar de tuingerichte woonkamer. Dankzij de grote ramen en dubbele openslaande tuindeuren geniet u hier van veel daglicht en een fijne verbinding met buiten. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de woonkeuken, hier is ruimte voor een royale eettafel om samen met familie en vrienden te dineren. Voor de kookliefhebber is er een stijlvol kookeiland voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een RVS-spoelbak met Quooker, een vaatwasser en veel kastruimte rondom. In de keukenwand vindt u daarnaast een koelkast, vriezer, combimagnetron en een ideale plek voor een koffiecokner.

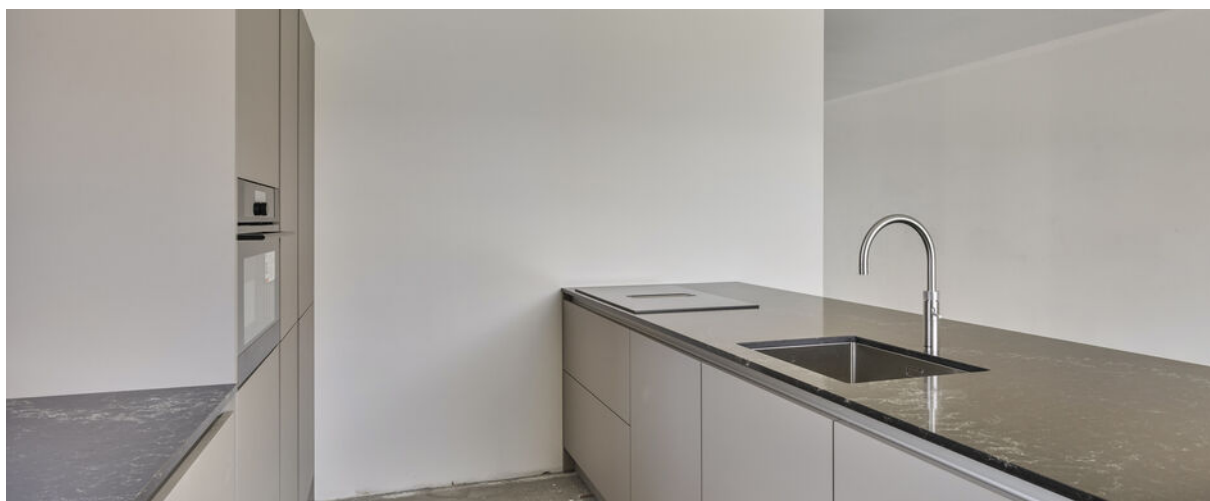
**Eerste verdieping:** overloop met toegang tot twee zeer royale slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een charmant Frans balkon en biedt veel privacy dankzij het vrije uitzicht. De slaapkamer aan de achterzijde kijkt uit over het naastgelegen groene gebied en is eveneens ruim van opzet. De badkamer is royaal van formaat en uitgerust met een inloopdouche, toilet, wastafel, vloerverwarming en een elektrische handdoekradiator. Boven de wastafel is een lichtpunt aanwezig – ideaal voor het plaatsen van een spiegel met verlichting

De **zolderverdieping** biedt volop mogelijkheden. Momenteel is dit een grote open ruimte, maar met relatief eenvoudige aanpassingen is hier een extra slaapkamer te realiseren. Ook uitbreiding met bijvoorbeeld dakramen of een dakkapel behoren tot de opties. Op deze verdieping bevindt zich tevens de technische ruimte met onder meer de WTW-installatie en aansluitingen voor wasmachine en droger.





# Keuken met kookeiland en veel werkruimte





# Plattegrond

## Begane grond

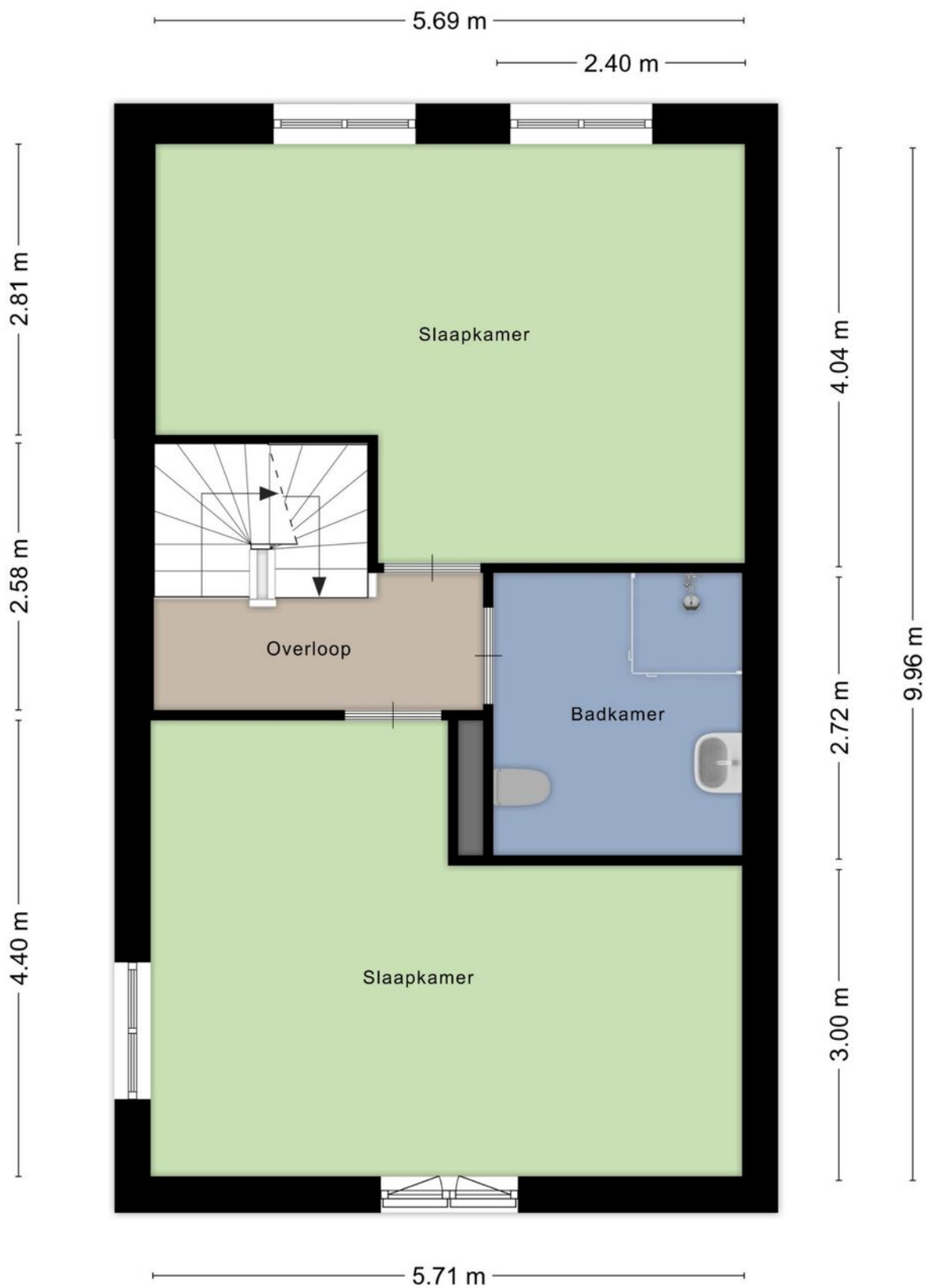






# Plattegrond

## 1e verdieping





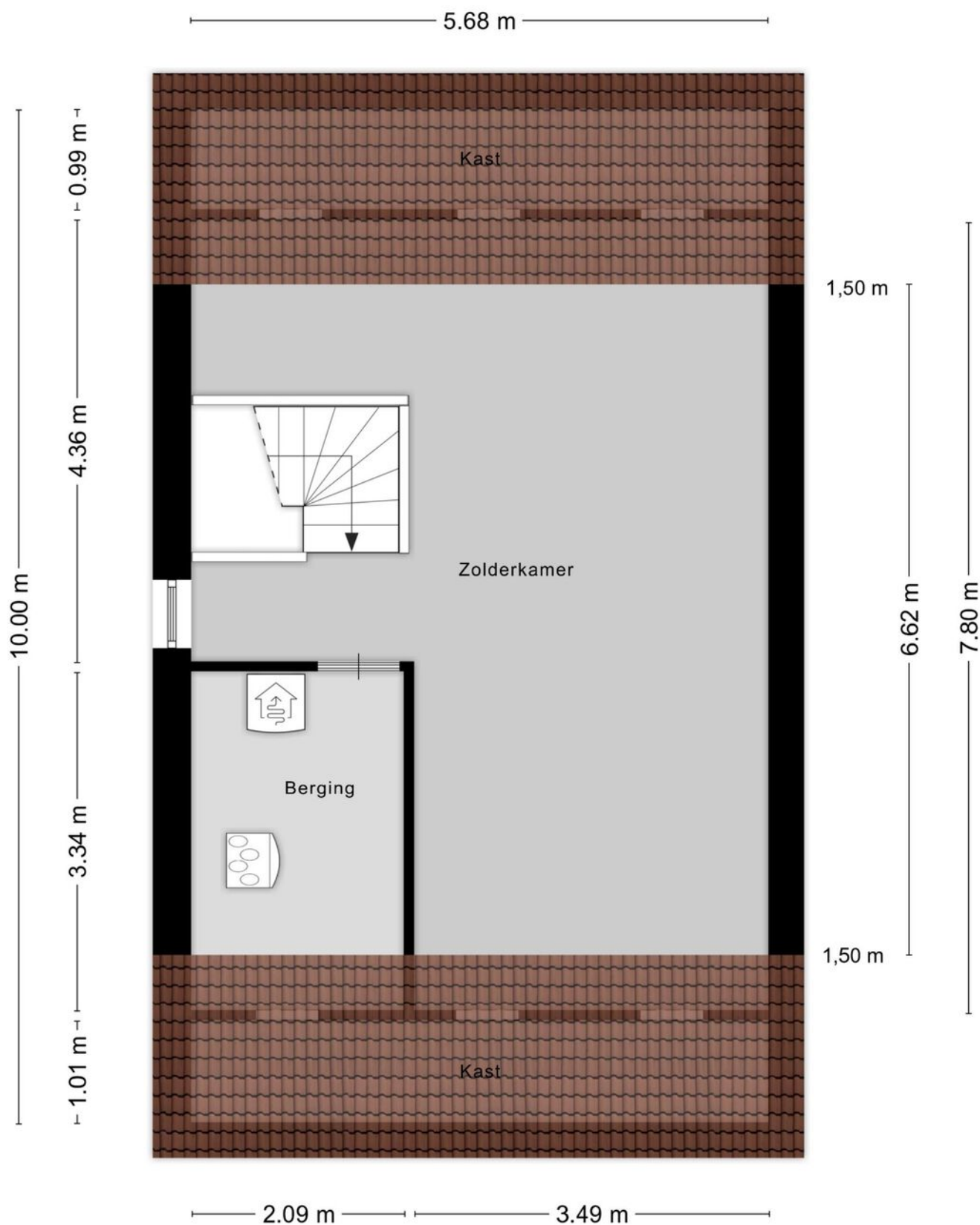
## Twée zeer royale slaapkamers, badkamer met inloofdouché





# Plattegrond

## 2e verdieping







## Open zolder verdieping met veel mogelijkheden







# Diepe, aangebouwde garage





# 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.

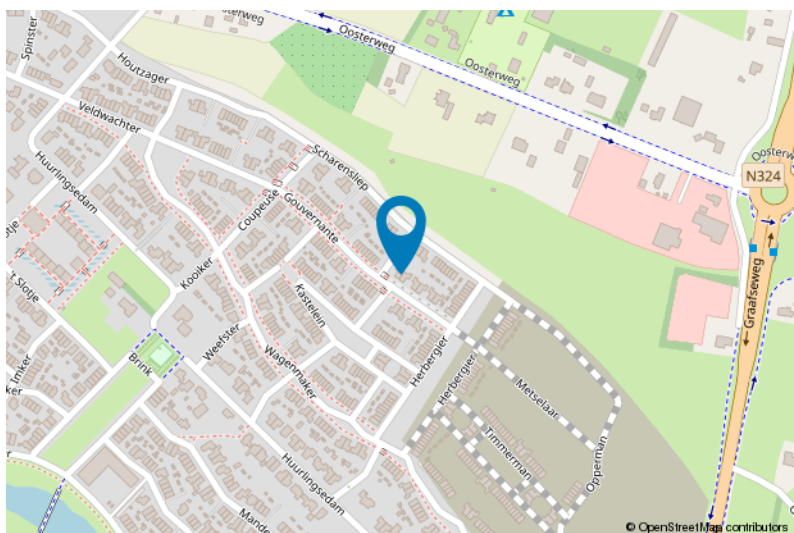
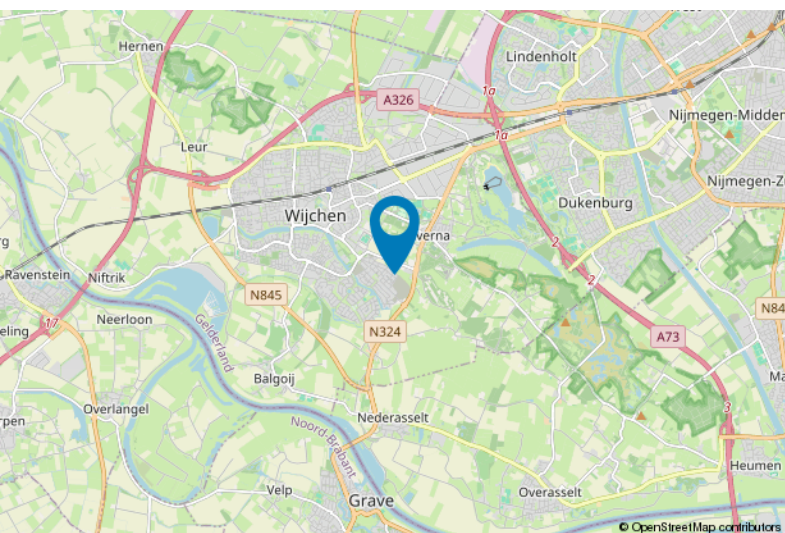
**Kadastrale gemeente:** Wijchen  
**Sectie:** P  
**Perceelnummer:** 3050  
**Perceeloppervlakte:** 288 m<sup>2</sup>

**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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Locatie kaart





# 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!*